

ASL A TORRA  
SAGONE  
20118 VICO

Sagone, le 24 mai 2026

Madame Catherine FERRARI  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Vico  
31 Stretta Pascal Arrighi  
20160 Vico

**Objet : Enquête publique relative au projet de PLU de Vico-Sagone.**

Madame le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de Présidente de l'Association Syndicale Libre (ASL) du lotissement A Torra, composé de 58 parcelles, que je représente, j'ai l'honneur de vous remettre les présentes observations ainsi que ses pièces justificatives.

Notre lotissement, autorisé en 1991 et achevé depuis plus de trente ans, constitue un ensemble urbain cohérent, entièrement viabilisé et intégré. Or, l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme révèle des erreurs de diagnostic et des orientations d'aménagement qui menacent directement l'intégrité de notre domaine privé et la sécurité juridique de nos membres.

Par la présente déposition, l'ASL A Torra entend porter à votre connaissance des points de blocage majeurs, notamment :

1. **L'absence de concertation préalable** avec notre ASL alors que nous sommes directement concernés.
2. **La non-prise en compte de nos observations** au commissaire enquêteur lors du dernier PLU 2018-2019.
3. **L'atteinte caractérisée au droit de propriété** : Le projet prévoit des empiètements sur nos espaces communs (projet hôtelier), des servitudes de passage sur nos voies privées fermées à la circulation publique (**Stretta A Torra**), des zonages de « protection naturelle » (NN), des zones inconstructibles, des emplacements réservés sur des lots pourtant viabilisés.
4. **L'irréalisme technique et financier** : Des aménagements piétons sont projetés sur des talus à **30% de pente**, tandis que la commune affiche une dette record (délai d'apurement de **155 ans**) rendant les 17.4 ha d'emplacements réservés purement fictifs.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente de  
l'ASL A TORRA



PJ

## Observations relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Vico-Sagone

---

### Table des matières

---

Introduction : Pour une concertation sincère et un projet de territoire réaliste .....	2
1. Contestation de l'emplacement réservé n°10 et plus généralement de l'OAP n°3.....	2
2. Zonage du lotissement : Erreurs manifestes d'appréciation et d'inventaire .....	4
3. Projet hôtelier : Empiètement illégal et impossibilité technique.....	9
4. Incompatibilité du gabarit R+2 (11 m) [Cf. OAP - p.31] et nuisances pour le surplomb.....	13
5. Infaisabilité matérielle et dangerosité des dessertes piétonne paysagère et piste cyclable .....	14
6. Circulation des piétons : Topographie impraticable et alternatives sécurisées .....	18
7. Aménagements en limite de lotissement : Défaut d'études et risques majeurs.....	20
8. Ombrières photovoltaïques : Projet sans intégration .....	21
9. Absence de soutenabilité budgétaire et irréalisme foncier .....	23
10. Erreurs de forme.....	24
Conclusion : Pour un PLU concerté, équilibré et juridiquement sécurisé .....	24

**Introduction : Pour une concertation sincère et un projet de territoire réaliste**

L'ASL A Torra, attachée au développement harmonieux et cohérent de la commune, souhaite apporter une contribution constructive à l'élaboration du PLU. Si l'ASL partage les objectifs de valorisation du secteur de l'arrière-port, elle relève des incohérences majeures qui compromettent la légalité et la faisabilité du projet de PLU.

L'ASL privilégie aujourd'hui une **démarche de concertation directe** avec la municipalité pour transformer ces points de blocage en un accord mutuellement bénéfique.

L'ASL A Torra, entité juridique gérant un patrimoine privé directement impacté, a été écartée de la concertation préalable sur le secteur de l'arrière-port. Ce manque de dialogue a conduit à des orientations qui portent atteinte aux droits des colotis sans bénéfice réel pour la collectivité.

L'ASL propose d'ouvrir une phase de dialogue pour substituer ces contraintes par la signature d'une **Convention de Gestion Privée**. L'ASL s'engagerait à maintenir ses voies privées sans circulation publique (économie majeure pour la commune) en échange du respect de son périmètre et des permis accordés.

**1. Contestation de l'emplacement réservé n°10 et plus généralement de l'OAP n°3**

La commune de Vico a institué une OAP sectorielle n°3 destinée à structurer le développement du secteur rétro-portuaire de Sagone (*renforcement de la polarité littorale, organisation des mobilités et du stationnement, développement de l'habitat et des activités socioéconomiques, etc.*)



## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

L'ensemble du secteur fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser « AUM ».

Ladite OAP s'accompagne de la création d'un emplacement réservé n°10 dénommé « Quartier arrière-port » portant notamment sur des parcelles faisant partie de l'ASL.

Il convient de souligner une erreur manifeste d'appréciation, notamment au regard:

- Des incohérences relevées entre les documents graphiques du PLU (emplacement réservé n°10 – zone AUM) et le schéma de l'OAP ;
- Des difficultés concrètes de desserte et de circulation ;
- Des contraintes topographiques et techniques du site ;
- De l'éventuelle absence de nécessité de certaines emprises grevant les parcelles appartenant à l'ASL ;
- Des ressources financières de la commune ;
- Ainsi que des difficultés matérielles de mise en œuvre des différents aménagements envisagés
- **Une alerte historique constante (Courriers de 2012 et 2019) :** Dès le 14 décembre 2012, l'ASL alertait déjà Madame le Commissaire Enquêteur BUJOLI (**Pièce 01**) sur l'incohérence des hauteurs de construction et l'absence de vision claire sur les accès. Le 15 janvier 2019, l'ASL signifiait à nouveau à Mme BATTESTI, Commissaire Enquêteur, que la voirie privée n'était ni dimensionnée, ni prévue pour un usage public et contestait la hauteur des constructions et du découpage du lotissement.
- **L'interdiction d'exproprier « à blanc » :** Comme souligné par la jurisprudence, on ne peut pas exproprier sans un projet d'intérêt général concret, finalisé et budgété. La commune ne peut légalement exproprier, par exemple pour construire un hôtel ou un équipement public, que si elle démontre l'existence réelle d'un tel projet et sa capacité financière à l'assumer. Quatorze ans après nos premières alertes, le maintien d'un tel flou confirme l'absence d'utilité publique réelle.

### La proposition de l'ASL : Vers une Convention de Gestion Privée

L'ASL propose à la municipalité une alternative constructive :

- **La Commune :** La municipalité renonce aux servitudes de passage public et aux emplacements réservés sur le périmètre A Torra.
- **L'ASL :** En contrepartie, l'ASL s'engage par convention à **maintenir de façon permanente la gestion et l'entretien intégral de ses voiries et réseaux à sa charge exclusive.**
- **Bénéfice pour la commune :** Cette solution garantit à la collectivité une **économie budgétaire totale et définitive**, tout en sécurisant juridiquement le PLU.

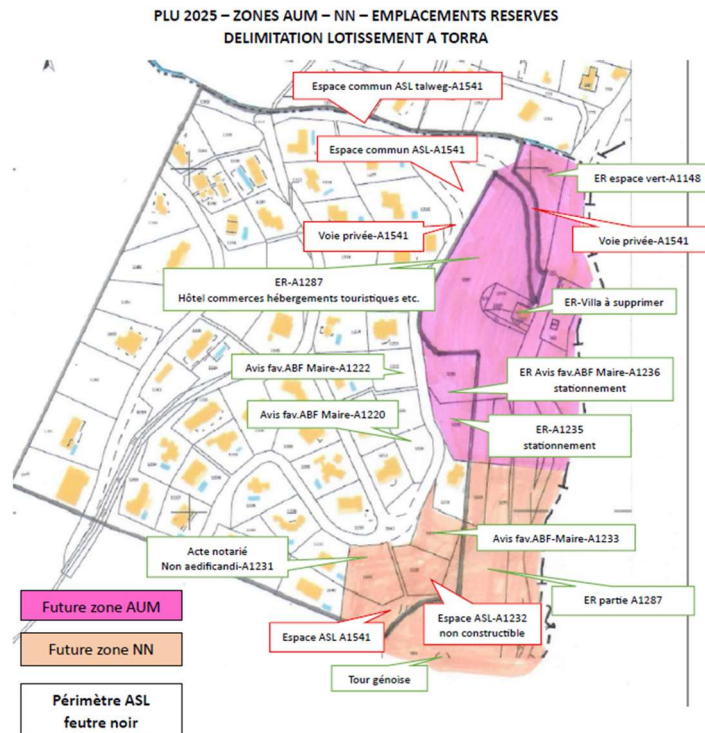
L'ASL propose la conclusion d'une convention de gestion privée en contrepartie du renoncement de la commune aux emplacements réservés.

### Demandes :

- **Demande n°1 :** Rectifier les OAP [p. 31] en supprimant toute mention de desserte publique via A Torra ou de débouchés piétons non consentis.
- **Demande n°2 :** Inscrire au règlement écrit l'obligation d'une **convention préalable** avec l'ASL pour tout projet en lisière, garantissant le respect de la propriété privée tout en ouvrant la porte à une concertation sur l'insertion paysagère.

## 2. Zonage du lotissement : Erreurs manifestes d'appréciation et d'inventaire

Le projet de PLU ignore les réalités physiques et juridiques du lotissement A Torra.



L'ASL entend ici contester le bien-fondé du classement en zone « NN » des parcelles cadastrées section n° A1231, n°A1232, n°A1233 et n°A1541, incluses dans le périmètre du lotissement A Torra, et sollicite leur reclassement en zone UD, à l'instar des autres parcelles bâties du lotissement.

L'ASL demande un ajustement ponctuel du zonage en respectant l'unité foncière initiale du lotissement.

### a. Conformité historique et antériorité réglementaire

L'urbanisation du secteur a été validée par l'arrêté de lotir de 1991. L'ASL souligne que ce permis est postérieur à la Loi Littoral de 1986, mais antérieur à l'adoption du PADDUC en 2015. Le lotissement constitue donc un état du droit et du sol acquis, stabilisé et purgé de tout recours bien avant les cadres de planification actuels.

### b. Continuité des engagements de l'État : Le compromis de 2003

Cette situation a été confirmée par le Préfet en 2003 suite à sa demande de rendre inconstructibles deux parcelles (A1231 – lot 51 et A1232 – lot 52) (**Pièce 02**). **En contrepartie, l'administration s'engageait formellement à garantir la constructibilité des autres lots**, comme en atteste le procès-verbal de l'assemblée générale de 2003 (**Pièce 03**). L'ASL en appelle au principe de **sécurité juridique** et au respect de la parole donnée. Il est inacceptable que des droits à bâtir, validés sous l'empire de la Loi Littoral et consolidés par un accord préfectoral, soient aujourd'hui remis en cause par un zonage NN, des emplacements réservés (ER) ou une zone inconstructible sur un secteur intégralement viabilisé.

### c. Violation de l'unité foncière et du verrou statutaire

Le périmètre défini par le permis de lotir de 1991 constitue une unité juridique indissociable.

**c. Un classement en zone NN techniquement et juridiquement infondé**

Le classement des parcelles **A1231, A1232, A1233 et portion A1541** en zone NN est contredit par les propres analyses de la municipalité :

- **Aveu d'urbanité** : Le Rapport de Présentation [Partie 2, p. 44] indique vouloir acquérir un parc public « *en périphérie immédiate d'un espace résidentiel existant* ». On ne peut classer en NN ce que la mairie définit elle-même comme « résidentiel ».
- **Incohérence du périmètre des 150m** : Le rapport [p. 75] prétend sanctuariser un rayon de 150m autour de la Tour. Or, ce périmètre englobe déjà six villas existantes de l'ASL, prouvant que la zone est déjà urbanisée et consolidée.
- **Contradiction avec l'opération de densification n°8** : Le Rapport de Présentation [Partie 1 - p.126] prévoit de densifier massivement les pourtours immédiats du lotissement. Il est incohérent et paradoxal de vouloir densifier les abords tout en déclassant le cœur bâti en zone inconstructible.

**e. L'avis favorable de l'ABF et du Maire : Un déni de réalité**

Les autorités ont déjà reconnu la vocation constructive de ces parcelles :

- **Parcelles A1236, A1233, A1220 et A1222** : Ces parcelles ont reçu courant 2025 un **avis favorable de l'ABF et de Monsieur le Maire (Pièce 04)**.
- **Le paradoxe préfectoral** : Le maintien de ces lots en zone inconstructible, ou zone NN ou AUM à l'intérieur du périmètre du lotissement est une erreur manifeste, alors que le PLU prévoit par ailleurs de densifier massivement le bas du secteur. Le PLU doit lever ces incohérences en confirmant le statut **Urbain** de ces dents creuses.

**f. La reconnaissance définitive de l'urbanité par l'avis conforme de l'État (2026)**

Il existe une contradiction insurmontable entre l'avis défavorable rendu par le Préfet sur le projet de PLU (22 déc. 2025) et les actes administratifs concrets et exécutoires intervenus depuis lors concernant la **parcelle A 1222**.

L'examen des pièces démontre que l'État a formellement validé l'urbanité du lotissement, rendant caduque toute argumentation sur une prétendue « urbanisation diffuse » :

- **Le 24 février 2026 (Pièce 05)** : Madame **Agnès CHAVANON**, Secrétaire Générale de la Préfecture, a délivré un **avis conforme favorable** au nom de l'État. En droit de l'urbanisme littoral, cet avis conforme lie l'autorité municipale et confirme la pleine compatibilité du projet avec le PADDUC et la Loi Littoral.
- **Le 30 avril 2026 (Pièce 06)** : Le permis de construire a été délivré par la mairie, l'acte étant désormais **définitivement purgé du contrôle de légalité** de la préfecture.

Cette signature au plus haut niveau de l'administration départementale prouve que l'État reconnaît le lotissement comme une **unité urbaine consolidée**.

Dès lors, le projet de PLU, qui persiste à classer des parcelles attenantes en zone naturelle ou à geler leur constructibilité, est entaché d'une **erreur de droit manifeste** et d'une **rupture d'égalité**. L'ASL exige la mise en cohérence immédiate du zonage avec cette réalité juridique actée par l'avis conforme de la Préfecture de Corse-du-Sud.

**g. Manœuvre de gel foncier et erreurs matérielles (Zone AUM et ER)**

L'institution de la zone AUM et des emplacements réservés (ER) sur le périmètre de l'ASL est entachée d'une fragilité manifeste et d'un aveu d'irréalisme de la part des auteurs du projet.

## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

- **L'anomalie de l'ER n°10 Parcelle A613** : Le PLU crée un ER sur une parcelle A613 inexistante au cadastre. Cette erreur matérielle grossière rend le document inopérant et inintelligible sur ce secteur [Cf. Annexes - p.64], interdisant toute opposabilité aux tiers. Cet argument permet de servir à la contestation de l'emplacement réservé n°10 au titre de l'inexactitude matérielle des faits.

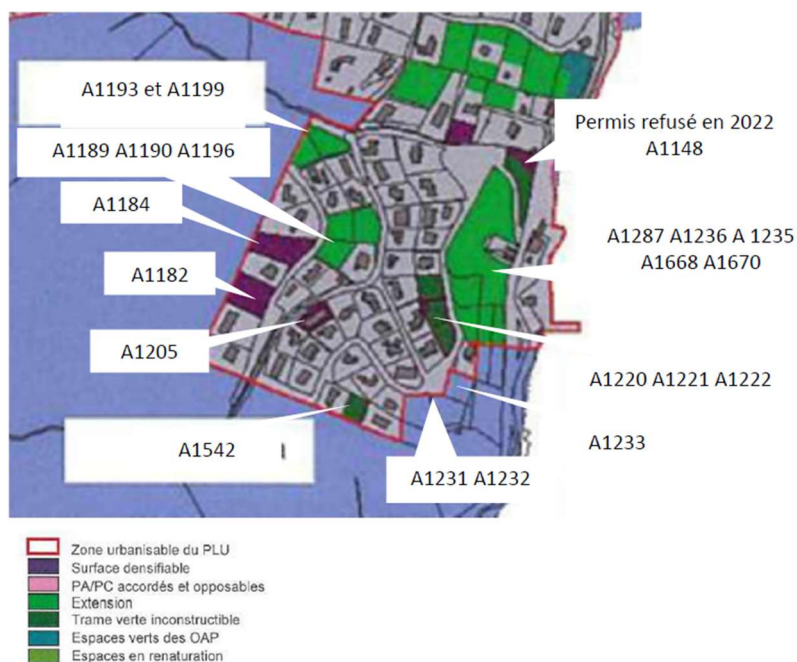
10	Quartier arrière-port	n°1148, 1287, 376, 1846, 787, 1848, 791, 1236, 1235, 1668, 1670, 613, 739, 782 section OA4	Commune de Vico	13 890m <sup>2</sup>
----	-----------------------	--	-----------------	----------------------

- **Défaut de soutenabilité budgétaire et détournement de procédure** : Avec une capacité de désendettement évaluée à plus de **155,6 ans** (données publiques au 31/12/2024) (**Pièce 07**), la commune est dans l'incapacité financière totale d'assumer l'indemnisation « juste et préalable » liée à l'expropriation. L'inscription d'emplacements réservés massifs (notamment le n°10 sur les parcelles A1235, A1236, etc.) s'apparente donc à un **gel foncier abusif**. La commune entrave le droit de propriété des colotis sans avoir les moyens de ses ambitions, ce qui caractérise une erreur manifeste d'appréciation du projet d'urbanisme.
- **L'impasse opérationnelle face aux documents du lotissement** : Si l'expropriation permet théoriquement de s'affranchir des statuts de l'ASL, elle n'efface pas la responsabilité de la commune face aux colotis.
  - En application de la loi du 22 août 2021 (Art. 220), la mairie a désormais l'obligation de s'insérer dans la vie contractuelle des lotissements.
  - En brisant unilatéralement le **Règlement du lotissement à usage d'habitation a Torra de 1991** (qui limite l'usage à l'habitation) pour créer des équipements publics, la commune s'expose à des recours indemnitaires massifs pour dépréciation des lots voisins et rupture de l'économie générale du lotissement.
- **Le préjudice collatéral : l'explosion des charges pour les colotis restants** : L'éviction de plusieurs parcelles du périmètre de l'ASL par voie d'expropriation provoquerait une rupture brutale de l'équilibre financier de l'association. Les charges d'entretien des équipements communs (voiries, réseaux, espaces verts), jusque-là réparties sur l'ensemble des membres, pèseraient alors sur un nombre réduit de colotis. Ce **préjudice financier par ricochet**, non évalué par la commune, constitue une atteinte disproportionnée aux droits des propriétaires restants.
- **La reconnaissance de l'irréalisme par la Commune** : L'ASL souligne que la commune admet elle-même que l'aménagement de cet îlot est incertain et envisage de « laisser en l'état » [Cf. PLU Partie 2 – p. 304]. En maintenant des servitudes de réservation foncière tout en avouant leur non-réalisation, elle paralyse des terrains privés sans intention réelle de réaliser l'ouvrage public annoncé. Il s'agit, là encore, d'une erreur manifeste d'appréciation tenant à la difficulté concrète de mise en œuvre de l'emplacement réservé n°10.

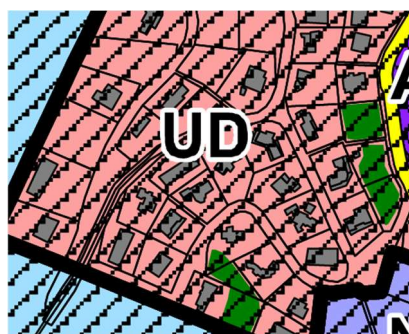
**Conclusion** : Plutôt que de porter préjudice aux administrés pour un projet dont elle reconnaît elle-même l'incertitude et l'impossibilité juridique, la commune doit annuler ces servitudes (ER) et reclasser le secteur du lotissement en zone urbaine cohérente avec son état de fait.

**h. Inintelligibilité graphique et diagnostic erroné**

- **Inventaire obsolète** : Des parcelles :
  - A1182 permis accordé en 2024 et A1205 construite en 2018 sont listées comme surface densifiable ainsi que la A1184
  - d'autres sont notées en « extension » A1189, A1190, A1196, l'emplacement réservé n°10 et les A1193 et A1199 alors que ces dernières sont en cours de construction.
- **Superposition de zonages** : Plusieurs parcelles sont en zone UD (constructible) mais recouvertes d'un sur-zonage vert foncé inconstructible (par exemple pour les parcelles n°A1220 et A1222). Ce manque de clarté rend le règlement inopposable. Les parcelles cadastrées section n°A1220, n°A1221, n°A1222, n°A1542 et n°A1544 bien que classées en zone UD (constructible) au règlement graphique du PLU arrêté, sont identifiées comme relevant de la « *trame verte inconstructible en zone urbanisable* » en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.



Cf. Extrait du document graphique :



Cf. Légende du document graphique :

**Trame verte en zone urbanisable - article L. 151-23 du CU (inconstructibilité)**

Les parcelles cadastrées section n°a1221 et n°A1542 supportent déjà des constructions et ne sauraient par conséquent être regardées comme des « *espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques et inconstructibles* ».

## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

Concernant la parcelle cadastrée section n°A1222, la délivrance de l'arrêté de permis de construire en date du 30 avril 2026 permet de contester le bien-fondé de sa localisation au sein de la « *trame verte en zone urbanisable* ».

### La Proposition de l'ASL : Un zonage loyal et sécurisé

Plutôt que d'exposer le PLU à une annulation pour erreur manifeste d'appréciation, l'ASL propose :

1. **Réalignement sur la réalité** : Le reclassement des lots A1233, A1235, A1236, A1220 et A1222 en zone **UD** constructible, cohérente avec le reste du lotissement et les parcelles A1231, A1232 dans le périmètre du lotissement en zone non aedificandi définitives. Ce zonage est désormais le seul juridiquement cohérent avec l'**avis conforme favorable de l'État du 24/02/2026** et l'**arrêté de permis de construire du 30/04/2026** délivré sur la parcelle A1222. Il pourrait en être de même pour la parcelle A1220 qui a eu son permis le 2/6/2025.
2. **Suppression de la spoliation** : L'abandon de toute destination de « parc paysager » ou « coulée verte » sur des parcelles privées -
3. **Neutralité Budgétaire** : L'ASL garantit par convention qu'elle conserve la charge de ses infrastructures, protégeant les finances communales.

### Demandses :

- **Demande n°3** : Supprimer tout zonage NN, « Trame verte » ou « Parc Paysager » sur les parcelles A1231, A1232, A1233, A1221 et A 1542
- **Demande n°4** : Reclassez l'intégralité du périmètre de l'ASL en **Zone UD constructible** (des parcelles n°A1220, n°A1221, n°1222, et n°1542 « trame verte en zone urbanisable »), incluant les lots **A1233 et A1236** (pour lesquels la mairie a déjà donné un avis favorable ainsi que l'ABF) et **A1235**. Ce reclassement est rendu obligatoire par la reconnaissance officielle de l'urbanité du secteur par la Préfecture (Avis conforme du 24/02/26 et Permis du 30/04/26). Le maintien d'un zonage restrictif sur ces parcelles, alors que l'État vient d'y autoriser de nouvelles constructions, constituerait une rupture d'égalité devant les charges publiques et une erreur manifeste d'appréciation. Les parcelles A1231 et A1232 seront à réincorporer dans le périmètre du lotissement mais en précisant non aedificandi.
- **Demande n°5** : Rectifier les erreurs matérielles (parcelle A613 inexistante) et les inventaires fonciers erronés.
- **Demande n°6** : Supprimer toute orientation d'aménagement prévoyant un usage public sur le domaine privé de l'ASL -

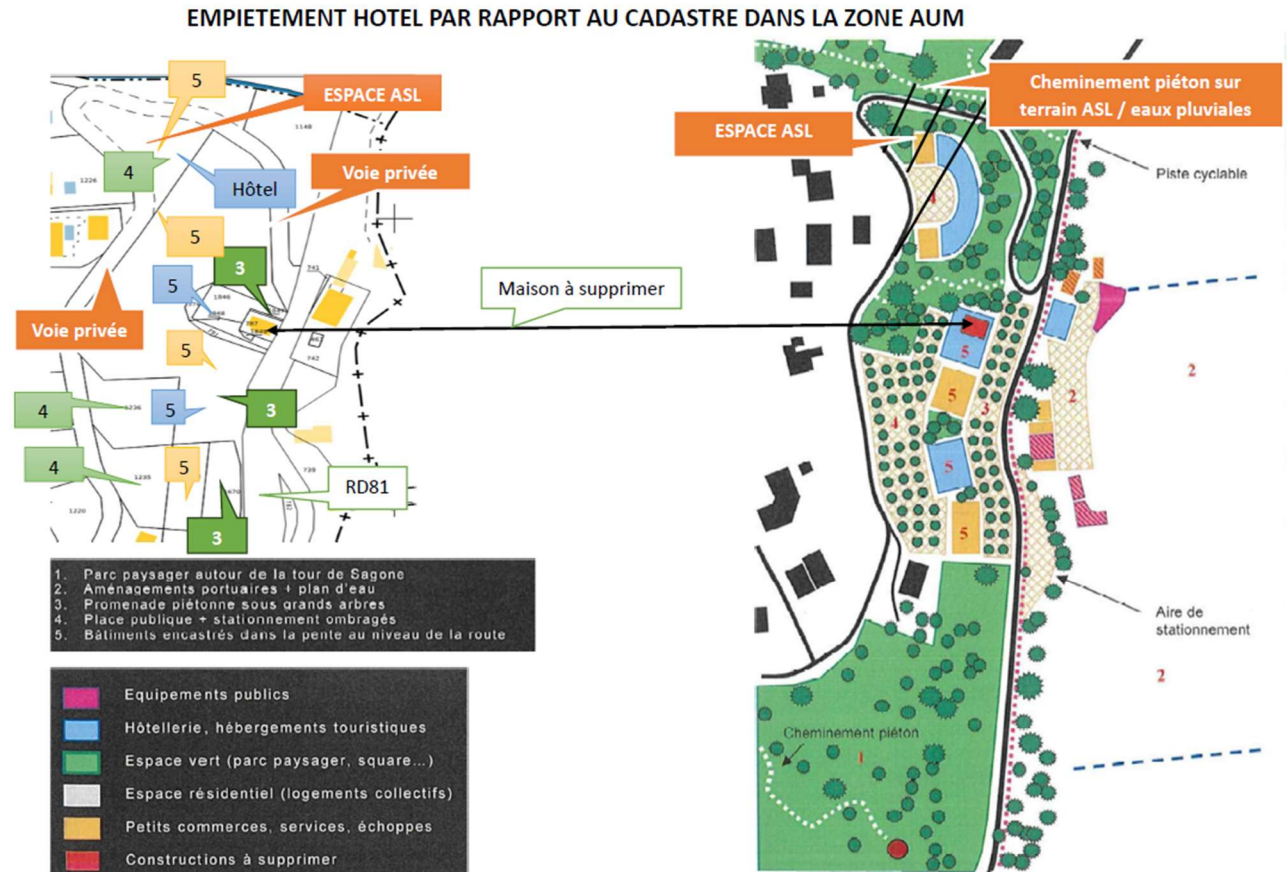
Note de précision sur la spécificité du périmètre ASL : Il est précisé que cette demande de reclassement en zone UD est strictement limitée au périmètre foncier de l'ASL A Torra. Contrairement au reste du secteur de l'arrière-port, ce périmètre constitue une unité urbaine autonome et déjà équipée. Le reclassement demandé ici ne saurait servir de précédent pour les zones environnantes, car seul le périmètre de l'ASL bénéficie :

1. D'une voirie et de réseaux privés déjà dimensionnés et financés (neutralité budgétaire pour la commune).
2. D'une reconnaissance d'urbanité spécifique actée par l'État via l'avis conforme du 24/02/2026.

### 3. Projet hôtelier : Empiètement illégal et impossibilité technique

#### 3.1. Implantation graphique et accès : Une équation impossible

Le projet d'hôtel (1500 m<sup>2</sup>) présente une insincérité majeure : son implantation graphique se superpose à un espace commun privé de l'ASL. Cet empiètement n'est pas une simple erreur de tracé, mais la conséquence d'une équation technique insoluble.



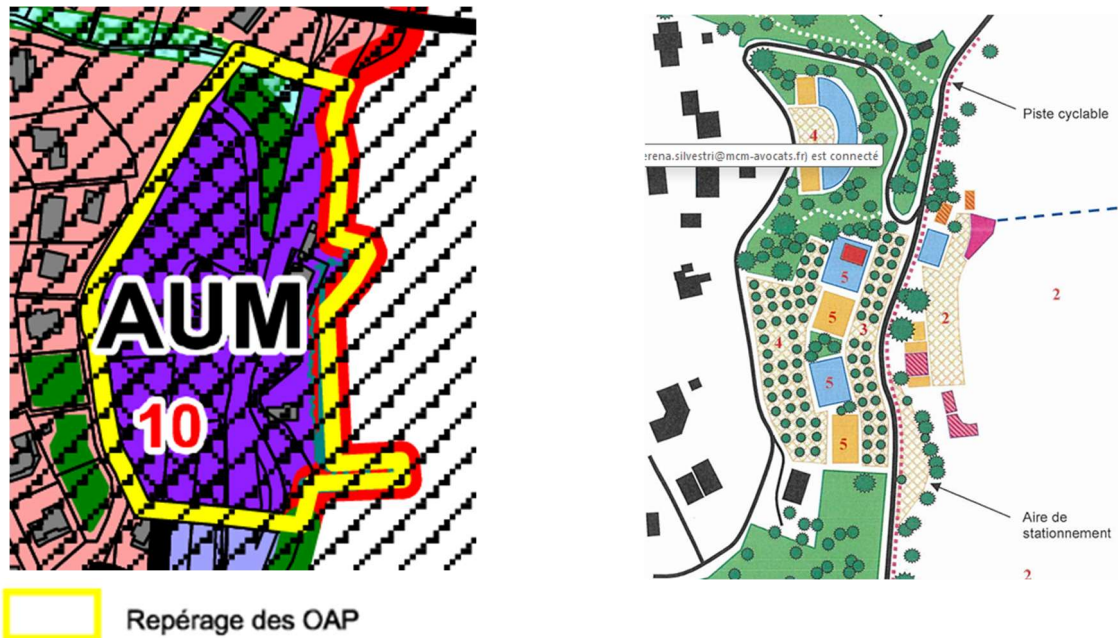
#### a. Une équation mathématique impossible [Cf. Règlement - Art. 4.4 p.124]

Le règlement de la zone AUM impose des contraintes que la parcelle A1287 (ER) ne peut supporter : constructions parallèles aux courbes de niveau et encastrement obligatoire à 7 m des limites. Compte tenu de la forte pente (30%), il est mathématiquement impossible d'insérer un bâtiment de cette taille sans mordre sur le foncier de l'ASL (A1541). Le projet « glisse » hors de l'emplacement réservé A1287 pour pouvoir exister physiquement.

La comparaison du repérage des OAP figurant sur le document graphique du PLU arrêté et le schéma d'aménagement correspondant à l'OAP n°3 dans le document dédié révèle en effet une discordance manifeste.

## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

Le projet hôtelier envisagé (parcelle n° A1287, concernée par l'emplacement réservé n°10) empiète largement sur une partie de la parcelle n° A1541 (lotissement A Torra) classée en zone UD et non en zone AUM, laquelle, au demeurant, n'est pas incluse dans le périmètre de l'emplacement réservé n°10, ni davantage dans celui de l'OAP au règlement graphique :



Il en résulte, à notre sens, une double incohérence.

D'une part, une contradiction manifeste apparaît entre le schéma de l'OAP et le règlement graphique du PLU, en ce que le projet hôtelier prévu dans le cadre de l'OAP A Torra (îlot B) empiète sur des emprises qui ne relèvent pas du zonage correspondant à cette orientation.

D'autre part, cette discordance révèle une contradiction plus fondamentale entre l'OAP n°3 (Port Sagone) et les règles applicables à la zone UD.

En effet, alors que l'OAP est conçue pour être mise en œuvre dans le périmètre de la zone AUM, dédiée à ce secteur et assortie de règles spécifiques permettant la réalisation du projet hôtelier, une partie de l'emprise concernée se situe en réalité en zone UD, soumise à des dispositions distinctes, qui ne sont ni prévues ni prises en compte par l'OAP.

Au sens de la jurisprudence applicable en la matière, un rapport de cohérence est pourtant exigé entre le règlement du PLU et les OAP.

Cf. Pour rappel :

**TA Limoges, 1<sup>er</sup> juillet 2025, n°2302203** :

*« 5. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit des intentions et orientations, selon un périmètre sectoriel, thématique ou sectorisé, répondant aux objectifs listés à l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme.*

*Ces intentions et orientations d'aménagement qualitatives et quantitatives doivent être interprétées conformément au règlement.*

*Pour apprécier la cohérence exigée au sein du plan local d'urbanisme entre le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, d'une part, et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'autre part, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ne contrarient pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du*

## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

*document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision ».*

De même, il a été jugé qu'une OAP ne saurait légalement introduire des prescriptions qui excèdent son office ou contredisent le règlement applicable au secteur concerné (**TA Lyon, 12 mars 2024, n° 2203601**).

A cet égard et conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, si les opérations de construction doivent être compatibles avec les OAP, elles doivent en revanche être strictement conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Il s'ensuit qu'une OAP ne peut légalement imposer ou supposer un projet dont la réalisation serait incompatible avec le zonage en vigueur.

Enfin, l'emplacement réservé n°10, en tant qu'il porte sur la parcelle n°A1287 en vue de la réalisation d'un projet hôtelier, apparaît susceptible d'être entaché d'erreur manifeste d'appréciation, dès lors que sa mise en œuvre implique nécessairement une emprise sur la parcelle n°A1541, non incluse dans son périmètre, relevant d'un zonage différent et soumise à des règles incompatibles avec celles présidant à la réalisation du projet.

Or, un emplacement réservé doit également être compatible avec le règlement de la zone dans le périmètre de laquelle il est inscrit : Cf. **CE, 29 octobre 2013, n° 348682 - TA Toulon, 2e chambre, 30 janvier 2026, n° 2500099**.

### **b. Inopposabilité de l'enclave et droit de passage (Art. 684 du Code Civil)**

La commune ne peut invoquer un état d'enclave pour forcer un accès par la **Stretta A Torra** :

- **Enclave volontaire** : L'enclave résulte de la division foncière de 1991. Selon l'Art. 684 du Code Civil, le passage doit être pris sur le reste du terrain d'origine, pas sur le lotissement voisin.
- **Accès par la RD81** : Un accès direct est techniquement possible. Le coût de cet aménagement incombe au pétitionnaire et ne saurait justifier l'utilisation de la voirie privée de l'ASL. La jurisprudence rejette le droit de passage lorsque l'enclave est créée par la démesure du projet lui-même.

La collectivité concernée doit être en mesure de justifier le choix de l'implantation dudit emplacement réservé, à plus forte raison si une solution alternative moins attentatoire au droit de propriété existe :

Cf. **Tribunal administratif, Poitiers, 2e chambre, 29 janvier 2026, n° 2400891** :

*« Les requérants estiment que l'emplacement réservé n°648 relatif au schéma cyclable / itinéraires intercommunaux institué le long de la limite nord de leur parcelle porte une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété, alors que la liaison douce prévue pourrait être réalisée sur l'accotement de la D 107 qui est d'une largeur suffisante. Au vu de la photographie versée au dossier, il n'apparaît pas qu'il serait impossible de créer une piste cyclable sur cet accotement et la commune ne produit aucun élément justifiant que l'emplacement réservé instauré sur la parcelle des requérants est nécessaire à la création d'une piste cyclable le long de la D 107. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que la délimitation d'un emplacement réservé sur leur parcelle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. »*

La création d'un accès direct depuis l'ex RD 81 permettrait d'assurer la desserte de la parcelle n°A1287, support de l'emplacement réservé n°10 et des opérations prévues par l'OAP. La parcelle A1148 appartient au même propriétaire que la A1287 et est incluse dans le périmètre dudit emplacement. A noter que cette parcelle a fait l'objet d'une demande de permis de construire refusé (par l'arrêt conforme réputé défavorable du Préfet du 2/5/2022 et de l'avis défavorable de l'ABF du 18/5/2022; elle apparaît en trame verte inconstructible.

### **c. Incohérence paysagère et nuisances de voisinage**

- **Empiètement végétal** : L'alignement d'arbres de haute tige prévu [Cf. Règlement Art. 6.4 – p. 223] impactera nécessairement la parcelle A1541 (racines et ramure), menaçant nos réseaux

## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

enterrés et le revêtement de nos voies bétonnées (renvoi aux développements précédents concernant les contradictions entre l'OAP et règlement graphique) ;

- **Nuisances sonores** : Le projet de **roof-top** (bar, restaurant, piscine) à 7 mètres des habitations est source de troubles anormaux du voisinage, incompatibles avec la quiétude du quartier.

### 3.2. Infaisabilité du raccordement au réseau d'assainissement

Le projet d'OAP prévoit un complexe hôtelier et commercial d'envergure sur la parcelle **A1287**. Or, l'examen de la topographie et de la configuration des réseaux existants révèle une impasse technique et juridique majeure.

Le réseau d'assainissement actuel longe à l'est la *Stretta a Torra* pour rejoindre la RD81. Ce réseau est **strictement privé**, dimensionné exclusivement pour les villas (58 lots) du lotissement et pas pour l'adjonction d'un hôtel et de commerces



**L'ASL A Torra réaffirme son opposition catégorique à tout raccordement de tiers sur son réseau privé.** Pour rejoindre le domaine public, cela imposerait un linéaire de canalisation de **124 mètres de long**. Le coût d'un tel ouvrage d'infrastructure n'a fait l'objet d'aucune étude d'impact ni d'aucune estimation budgétaire (Cf. mesure ci-dessous).



**En conclusion sur ce point :** Le projet d'OAP sur la parcelle A1287 repose sur une fiction technique. Les différentes contradictions relevées entre les documents du PLU, les contraintes techniques précitées ainsi que l'irréalisme financier du raccordement entachent d'erreur manifeste d'appréciation l'OAP n°3 à l'instar de l'emplacement réservé n°10.

### **La Proposition de l'ASL : Pour une lisière paysagère naturelle sans coût public**

Plutôt que de s'obstiner sur un projet hôtelier dont la faisabilité technique est nulle et le risque juridique maximal, l'ASL propose une alternative réaliste :

1. **L'abandon de l'îlot hôtelier et des emplacements réservés (ER) :** La mairie supprime ces projets d'expropriation coûteux et techniquement irréalisables au vu de sa situation budgétaire (dette de 155 ans).
2. **Une lisière paysagère qualitative :** En lieu et place de l'hôtel, le secteur est maintenu en zone naturelle. L'ASL s'engage à maintenir l'entretien courant de ses abords (espaces verts de lisière), assurant ainsi, **sans aucun investissement de la commune ni charge nouvelle pour les colotis**, une transition esthétique propre et soignée.
3. **Sécurité et Tranquillité :** Cette solution garantit l'absence de nuisances (bruit du roof-top) et d'accès sauvages dans le lotissement, tout en offrant à la mairie une « façade verte » pérenne.

### **Demandes :**

- **Demande n°7 :** Rectifier les documents graphiques pour exclure toute emprise sur les espaces communs de l'ASL (A1541) et imposer un accès indépendant par la RD81 pour tout projet résiduel. **L'ASL refuse toute servitude de passage sur sa voirie privée (Art. 684 C.Civ) ainsi que tout raccordement de tiers à ses réseaux d'assainissement privés et d'eau potable.** Constaté l'impossibilité technique de raccordement sans un linéaire de plus de 120 mètres (dont le coût et la faisabilité ne sont ni étudiés ni budgétés, et en conséquence, prononcer l'abandon de toute construction d'envergure (Hôtel, commerces, parking, etc.) sur la parcelle A1287.
- **Demande n°8 :** Supprimer l'îlot hôtelier et son roof-top de la zone AUM et les ouvertures commerciales orientées vers le lotissement.
- **Demande n°9 :** Interdire toute plantation dont l'impact racinaire ou la chute de branches déborderait sur le périmètre privé (A1541) ou menacerait nos réseaux et le bétonnage des voies de l'ASL.

---

### **4. Incompatibilité du gabarit R+2 (11 m) [Cf. OAP - p.31] et nuisances pour le surplomb**

---

Le règlement de la zone AUM prévoit [Cf. Règlement – p.122], en contrebas immédiat du lotissement, des immeubles de 11 mètres de haut (R+2) + combles aménageables. L'analyse altimétrique croisée démontre qu'un tel gabarit est source de préjudices irréparables pour les résidents situés en amont.

#### **a. Rupture d'intimité et création de vues plongeantes**

L'implantation de ces immeubles sur des plateformes situées entre 20 m et 25 m d'altitude portera leur faitage entre 31 m et 36 m.

- **Le constat :** Les villas de l'ASL étant situées sur la courbe des 37 m, les sommets des futurs immeubles arriveront exactement au niveau des terrasses et séjours des résidents actuels.
- **Le préjudice :** Ce gabarit de 11 mètres créera un véritable mur visuel occultant l'horizon marin et entraînant une dépréciation foncière immédiate de biens acquis sur la foi d'un environnement préservé.

#### **b. Nuisances sonores et effet « Amphithéâtre »**

Le règlement autorise des toits-terrasses et des pergolas, transformant les toitures en espaces de vie.

- **Résonance acoustique :** La configuration du site amplifiera les bruits (musique, conversations, climatiseurs) montant directement vers les chambres des villas.

## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

- **Impact paysager dégradé** : Un bâtiment de 11 m avec pergolas équivaut techniquement à du R+3, brisant l'identité de « village littoral ».

### La Proposition de l'ASL : Pour une « Densification Douce » et Intégrée

L'ASL comprend les impératifs de construction de la commune, mais propose d'y répondre par la **qualité** plutôt que par la **hauteur massive** :

1. **L'Engagement de l'ASL** : L'ASL ne s'oppose pas à l'urbanisation du secteur en contrebas, à condition que celle-ci respecte la topographie naturelle et les droits acquis des résidents historiques.
2. **Le Compromis de Gabarit (7 m)** : L'ASL propose d'aligner le gabarit des constructions (**R+1 / 7 m maximum au faitage**).
3. **Bénéfice pour la Commune** : Un projet en R+1 est beaucoup mieux accepté par la population (zéro recours des voisins) et garantit une intégration paysagère « premium » qui valorise l'image de la commune. Cela évite également à la mairie de gérer des conflits de voisinage interminables.

### Demande n°10 : Réduction du gabarit et protection du surplomb

L'ASL exige une révision des règles de la zone AUM pour protéger l'équilibre du site :

- **Réduction de la hauteur au gabarit R+1 (7 m maximum au faitage)** afin de maintenir systématiquement le sommet des toits sous le niveau des terrasses du lotissement A Torra.
- **Interdiction des toits-terrasses accessibles** et des pergolas afin de supprimer les nuisances sonores montantes.
- **Imposition de toitures végétalisées ou extensives non accessibles** pour assurer une intégration paysagère réelle vue d'en haut, transformant les toits en prolongement d'une « ceinture verte ».
- **Suppression des combles aménageables** pour garantir des toitures « mortes », sans ouvertures directes vers le surplomb.

Toutes ces demandes permettent à l'ASL une contestation plus générale tirée de l'incompatibilité de ces derniers avec les dispositions du code de l'urbanisme propres aux zones littorales .

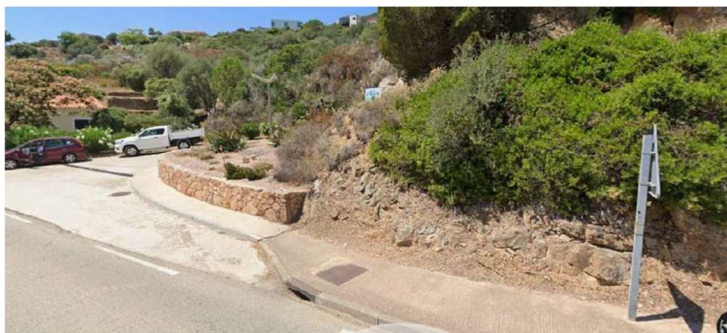
---

## 5. Infaisabilité matérielle et dangerosité des dessertes piétonne paysagère et piste cyclable

---

Le projet de desserte piétonne, débouchant sur notre voie privée, est une aberration technique qui met en péril la sécurité publique de même que les pistes cyclables le long de la ex.RD81.

Entrée lotissement a Torra et talus droit pour desserte des piétons



### a. Desserte piétonne

L'examen du terrain révèle un projet accidentogène (conflits d'usages)

L'OAP [p. 31] crée des situations de danger immédiat :

## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

- **Le danger des manœuvres** : Le flux piétonnier est projeté directement derrière une zone de stationnement en épi. La visibilité des conducteurs en marche arrière sur des piétons (enfants, PMR) sera nulle.
- **Conflit logistique** : Cette voie sera sectionnée par les véhicules de livraison des commerces, créant un point de conflit majeur.
- **Le carrefour critique** : Ce flux public est forcé de traverser l'unique accès véhicule des colotis (**Stretta a Torra**). Ce mélange entre voitures privées et piétons publics est une source de risque permanent dont l'ASL ne saurait assumer la responsabilité.

### b. Piste cyclable

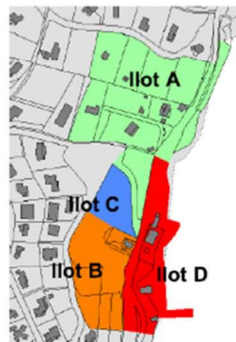
**Conflit de compétence et incapacité financière** : La commune de Vico se déclare bénéficiaire d'un Emplacement Réservé pour la création d'une piste cyclable sur l'emprise de l'ex-RD 81. Or, la Collectivité de Corse rappelle dans son avis du 23/12/25 [Cf. Avis CDC p.11] que cette voie est de sa compétence exclusive et qu'elle porte elle-même les projets routiers et cyclables. Comment la commune peut-elle justifier d'un emplacement réservé à son bénéfice pour un aménagement qu'elle n'a ni la compétence juridique, ni la capacité financière de réaliser. Cette situation crée un « gel » foncier injustifié pour les riverains, au profit d'une collectivité (la mairie) qui n'est pas le maître d'ouvrage réel.

Il importe en effet de rappeler qu'un emplacement réservé doit formellement identifier la personne publique bénéficiaire de la réserve, à peine d'illégalité : **CAA Lyon, 14 décembre 2021, n° 20LY03463**. Cette circonstance est susceptible d'interroger la cohérence et la faisabilité juridique des aménagements envisagés dans le cadre du PLU arrêté.

### c. Inintelligibilité du dossier

- L'ASL note une confusion graphique inacceptable : le secteur hôtelier est nommé « Îlot A » [Cf. Règlement AUM - p. 123] puis « Îlot B » [Cf. OAP - p. 31]. Cette incohérence entre les pièces rend le projet inintelligible pour les administrés et entache la sincérité de l'enquête.

Règlement AUM Page 123



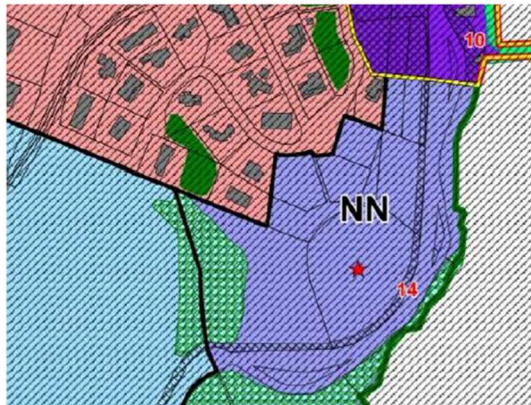
OAP Page 31



- **Contradiction graphique et insécurité juridique** : Il existe une contradiction flagrante entre les documents graphiques du PLU qui rend le projet illisible :

## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

Piste cyclable à gauche de l'ex.RD81. Elle s'arrête au début de la zone AUM en violet foncé. Sur la schéma de droite la piste continue en direction du pont de Sagone (pointillés rouges).



Photos google montrant la roche menant à Trio qu'il faudrait escaver.

- Sur le **Plan de Zonage (Zooms)**, la piste cyclable de Trio à Sagone s'arrête brutalement à la limite de la zone AUM.
- Sur le **Plan des OAP (p. 27)**, cette même piste continue au-delà vers le pont de Sagone. Cette divergence entre le plan Zooms et les OAP empêche les administrés de connaître la réalité de l'impact sur leurs propriétés. Quel est le projet réel soumis à l'enquête ? Cette imprécision est de nature à entacher la légalité du PLU.

Le flou total sur le cumul des emprises (10m pour la piste cyclable + 10m pour la desserte piétonne) laisse craindre une amputation de 20 mètres de profondeur sur les propriétés privées, ce qui est disproportionné et remet en cause la viabilité même des lots en bordure de route.

### d. Dangerosité

Le dossier omet de préciser si la piste cyclable et la desserte piétonne sont séparées ou mutualisées. Dans les deux cas, l'étroitesse du délaissé entre la route et les structures de l'ASL, combinée à l'obligation d'excavation, rend la cohabitation de ces deux flux accidentogène.

Cette dangerosité vient au soutien de l'argument tiré de l'erreur manifeste d'appréciation de l'OAP n°3 et de l'emplacement réservé n°10 au regard des conditions concrètes de réalisation et de sécurisation des aménagements projetés.

Par ailleurs, cela vient renforcer l'argument déjà identifié tenant à une possible contradiction entre l'OAP n°3 et le règlement du PLU, dès lors que la réalisation concrète de la desserte piétonne supposée par l'OAP se heurte à des contraintes techniques ou réglementaires non prises en compte par le document d'urbanisme.

### La Proposition de l'ASL : Sécuriser les flux sans empiétement

Plutôt que d'imposer un tracé dangereux et coûteux, l'ASL propose une solution de bon sens :

1. **L'Engagement de l'ASL** : L'ASL accepte de maintenir la qualité paysagère de ses lisières pour ne pas nuire à l'esthétique du projet communal, à condition que le flux piétonnier public reste confiné au domaine public (bordure de l'ex.RD81) où la visibilité est assurée.

2. **Sécurité Juridique et Financière** : En renonçant à ce barreau vert intrusif, la mairie s'évite des travaux de soutènement extrêmement onéreux et se protège contre tout recours en responsabilité en cas d'accident sur cette zone inadaptée.
3. **Maintien de la quiétude** : La suppression de ce débouché sur la voirie privée garantit la tranquillité des résidents tout en préservant l'étanchéité des flux (véhicules privés / piétons publics).

**Demande n°11 :**

L'ASL exige le **retrait pur et simple** de ce projet de desserte piétonne sur son emprise privée.

- L'ASL demande que les cheminements publics soient repensés exclusivement sur le domaine public communal, sans connexion forcée avec la voirie du lotissement.
- L'ASL demande la mise en cohérence immédiate des dénominations d'îlots entre le règlement et les OAP pour garantir la clarté du document.

Ces demandes soutiennent **l'erreur manifeste d'appréciation** affectant tant l'OAP n°3 que l'emplacement réservé n°10, au regard des difficultés concrètes de réalisation des aménagements projetés.

Il conforte également les éléments déjà identifiés au sein du chapitre 3, tenant à une possible incohérence entre les orientations de l'OAP et le règlement du PLU, dans la mesure où la réalisation effective de la desserte piétonne et des aménagements cyclables envisagés pourrait se heurter à des contraintes techniques, topographiques, sécuritaires ou réglementaires insuffisamment prises en compte par le document d'urbanisme.

En outre, la question de la compétence de la commune pour instituer un emplacement réservé destiné à des aménagements projetés sur l'emprise de l'ex-RD 81 peut être utilement soulignée, dès lors que la Collectivité de Corse semble revendiquer la maîtrise des projets routiers et cyclables sur cette voie.

Cette circonstance est susceptible d'interroger la cohérence et la faisabilité juridique des aménagements envisagés dans le cadre du PLU arrêté.

## 6. Circulation des piétons : Topographie impraticable et alternatives sécurisées

Le projet de créer une promenade publique traversant le domaine privé de l'ASL A Torra est juridiquement infondé et physiquement irréalisable.

Evaluation Environnementale – PLU de Vico

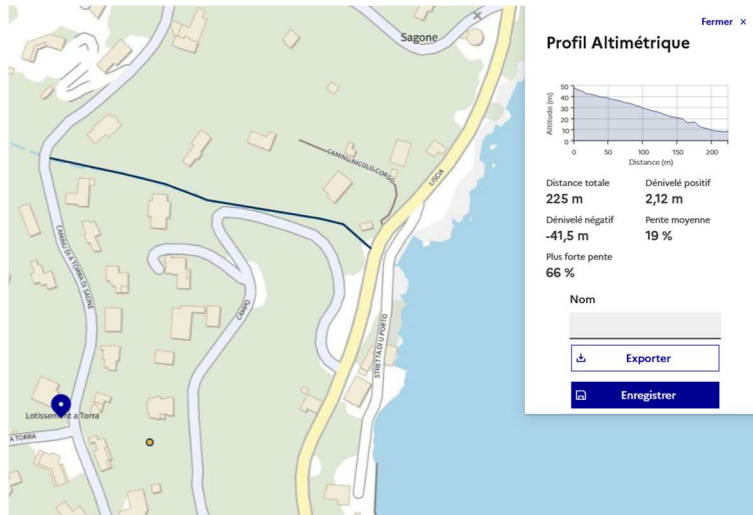


181

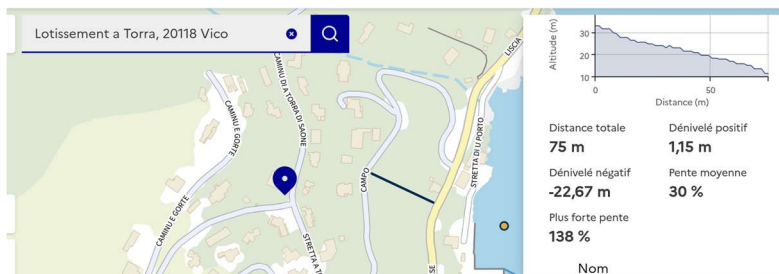
### a. Cheminements piétons : Incompatibilité environnementale et technique

- **L'Espace E (Le talweg) :** Le projet de « coulée verte » sur l'espace E est une erreur manifeste d'analyse. Ce secteur est un talweg naturel avec un dénivelé vertigineux (40 m de chute). Sa fonction est le drainage des eaux pluviales et le corridor écologique. Sa topographie rend tout cheminement dangereux et impraticable pour le public-

## ASL A TORRA SAGONE 2018 VICO



- **Le cheminement sous l'hôtel (A1287) :** Programmer une déambulation touristique avec une pente de 30% sans aménagements monumentaux (escaliers, rampes) est une faute technique. Un tel aménagement est strictement interdit par les normes d'accessibilité PMR.



- **Le débouché sur la Stretta A Torra :** L'ASL s'oppose à toute intrusion sur son foncier. Plutôt que d'empiéter sur le lotissement, l'ASL propose une solution respectueuse de la sécurité routière :
  - Utiliser les chemins existants débouchant directement sur la RD81.



- Utiliser la parcelle **A780** pour le stationnement public et l'accès à la plage (via la servitude existante p. 45 des Annexes).

- Sécuriser la RD81 (passages piétons, radar pédagogique) pour faciliter l'accès sécurisé à la tour.

#### **b. L'impasse logistique : Détournement de la Stretta A Torra**

Le projet d'hôtel (Îlot A/B) ne prévoit aucun accès technique viable depuis la RD81 en raison du dénivelé. Le silence des plans confirme l'intention de la mairie : transformer la **Stretta A Torra** en rampe d'accès géante pour le flux hôtelier et le stationnement des voitures.

#### **La Proposition de l'ASL : Un plan de circulation**

L'ASL propose de substituer aux tracés intrusifs et dangereux un plan de circulation cohérent :

1. **La Commune** : La municipalité abandonne tout projet de cheminement sur les espaces communs (Espace E et A1541) et débouchés sur la voirie privée de l'ASL. Elle sécurise les accès piétons sur le domaine public (A780 et RD81).
2. **L'ASL** : L'ASL s'engage à maintenir l'aspect paysager soigné de ses bordures pour ne pas nuire à l'esthétique de la promenade communale, à condition que cette dernière reste strictement confinée au domaine public.
3. **Avantage Municipal** : La mairie évite des travaux de terrassement onéreux sur des terrains en pente forte et se décharge de toute responsabilité en cas d'accident piétonnier, tout en optimisant le stationnement public sur la parcelle A780.

#### **Demandes :**

- **Demande n°12** : Supprimer des OAP tout cheminement piéton (pointillés blancs) traversant ou débouchant sur les voies privées et espaces communs de l'ASL.
- **Demande n°13** : Annuler le projet de voie verte sur l'**espace E**, afin de lui conserver sa fonction exclusive de drainage naturel et de sanctuaire écologique.
- **Demande n°14** : Inscrire au PLU la solution alternative de stationnement et d'accès via la parcelle **A780** et la sécurisation de la RD81, garantissant ainsi la fluidité des flux touristiques sans impact sur la tranquillité du lotissement.

Ces demandes soutiennent également l'**erreur manifeste d'appréciation** affectant tant l'OAP n°3 que l'emplacement réservé n°10 qui en constitue le support nécessaire, notamment au regard des difficultés d'accessibilité, de sécurité et de praticabilité du cheminement piéton projeté.

---

## **7. Aménagements en limite de lotissement : Défaut d'études et risques majeurs**

---

L'implantation de structures lourdes (hôtels, commerces, logements, parkings, etc.) en limite immédiate du lotissement constitue une méconnaissance grave du principe de précaution.

#### **a. Risques géotechniques et stabilité des sols (Loi ELAN)**

Le projet prévoit des terrassements profonds en pied de versant [Cf. OAP p. 31]. Cette configuration présente un danger structurel : les excavations risquent de provoquer un **affouillement** ou une **décompression des terres** en amont, entraînant des fissures graves ou des glissements de terrain impactant directement les villas de l'ASL.

#### **b. Pollution olfactive et sanitaire (Commerces et Restaurants)**

La topographie en « amphithéâtre » du site crée un risque de pollution olfactive systématique :

- Courants ascendants : Les odeurs de cuisines professionnelles (graisses, fritures) et les gaz d'échappement des parkings remonteront naturellement vers les terrasses des colotis.
- Extraction et déchets : En l'absence de règles sur le positionnement des cheminées d'extraction et des locaux à poubelles, le lotissement subira des nuisances sanitaires majeures (odeurs de décomposition, nuisibles), incompatibles avec un quartier résidentiel.

### c. Nuisances sonores et visuelles

La conception des accès logistiques face à la Stretta A Torra générera des nuisances sonores (livraisons, freinages) et lumineuses (phares) répétées. De plus, l'absence d'études d'impact sur la biodiversité occulte les conséquences lumineuses sur les corridors écologiques identifiés.

#### La Proposition de l'ASL : Un aménagement sécurisé et responsable

L'ASL propose une alternative de bon sens :

1. **L'Acceptation d'un Écran Végétalisé (Filtre naturel)** : L'ASL accepte le principe d'une lisière végétalisée en bordure de son lotissement, à la charge exclusive de l'aménageur ou de la commune (conception et entretien). Cette zone servira de filtre naturel (acoustique, visuel et olfactif).
2. **Protection absolue des réseaux et infrastructures** : Afin de garantir l'intégrité des réseaux (eau, électricité, assainissement, téléphone, fibre, etc.) et de la voirie de l'ASL, cet écran végétal devra être implanté avec un recul impératif pour prévenir tout dommage lié au développement racinaire (soulèvement de chaussée, perforation de canalisations).
3. **Le Compromis sur l'Insalubrité** : En échange de l'abandon des excavations profondes (parkings souterrains) et du déplacement des zones de stockage de déchets/extractions de cuisine, l'ASL ne s'opposera pas à des aménagements de surface plus légers.
4. **Sécurité Financière** : En limitant les profondeurs de terrassement et en respectant une distance de sécurité pour les plantations, la commune évite des litiges coûteux liés aux dommages sur les infrastructures privées existantes.

#### Demandses :

- **Demande n°15** : Supprimer toute zone de livraison ou entrée de parking orientée vers la Stretta A Torra (Cf. paragraphe c).
- **Demande n°16** : Imposer une zone tampon paysagère de 10 m, avec une **obligation de retrait minimal de 5 mètres** par rapport à la limite de l'ASL pour toute plantation d'essences à fort développement racinaire, afin de protéger les réseaux et la voirie du lotissement.
- **Demande n°17** : Acter que la création et l'entretien pérenne de cet écran végétal incombent exclusivement au porteur de projet ou à la municipalité, sans aucune charge financière ou technique pour l'ASL.

---

### 8. Ombrières photovoltaïques : Projet sans intégration

---

Le projet d'implantation d'ombrières photovoltaïques en limite immédiate du lotissement [Cf. OAP - p. 33] constitue une installation à caractère industriel imposée en zone résidentielle.

# ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

## Ombrières photovoltaïques

### OAP – page 33

- Les aires de stationnement publiques ou recevant le public devront obligatoirement prévoir 20% du parc en bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Des ombrières photovoltaïques seront obligatoirement aménagées sur les aires de stationnement en façades secondaires des bâtiments et reposant sur une structure en bois lamellé-collé.
- La place du végétal et des sols non imperméabilisés devra couvrir à minima 60% de l'emprise de la zone AUM.

### PLU Partie 1 – page 100

- consequente sans impacter l'environnement.
- ⇒ Imposer des toits-terrace couverts de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments publics et sur les bâtiments de la petite zone d'activités de Sagone et sur les immeubles d'habitat collectif.
  - ⇒ Soutenir la réalisation d'ombrières photovoltaïques pour les aires de stationnement recevant le public, zones d'activités...



### PLU Partie 2 – page 44

- Renforcement du centre de station en réparation urbaine et renouvellement urbain de bâtiments, d'îlots
- Renforcement des commerces de détail, des activités de services, des unités de restaurations et débits de boissons, des hébergements touristiques marchands (hôtellerie).
- Organisation du stationnement.
- Implantation de sites pour la location de vélo (gares).
- Organisation du câblage au regard des prescriptions du Padduc.
- Implantation d'unités photovoltaïques sur les bâtiments et au niveau du parc de stationnement public pour répondre aux besoins énergétiques du site.

### PLU Partie 2 – page 123

#### Optimisation des transports durables et du stationnement

- Aménagement de bornes de recharge photovoltaïque pour les véhicules électriques sur les concentrations bâties et au niveau des secteurs recevant le public : toutes zones et stationnements publics (OAP + règlement de zones).
- Aménagement d'ombrières photovoltaïques pour les aires de stationnement publiques (zones AUE, AUM, AUQ, UL).

## a. Défaut d'avis de l'ABF

S'agissant de la zone AUM, il n'y a aucune recommandations de l'ABF concernant les ombrières, elles ne visent que l'implantation de panneaux photovoltaïques (Cf. Avis du 30 octobre 2025).

## b. Conflit d'usage et accès (Cf. Plans page 9)

L'ASL s'interroge sur l'accès possible des parkings en limite de la Stretta A Torra (Cf. n°4 sur le plan ci-dessous). POUR INFORMATION : Il est impossible de traverser en voiture la parcelle A1287 à partir de la RD81 car il y a le chemin piétons, les commerces et les parkings. La seule desserte semblant possible est la Stretta a Torra, ce que nous ne voulons pas.

## c. Nuisances et effet d'albédo

Outre l'impact visuel dégradant pour le cadre de vie, la réverbération thermique des panneaux photovoltaïques (effet d'albédo) créera un inconfort majeur pour les villas riveraines en période estivale.

## La Proposition de l'ASL : Pour une transition énergétique respectueuse

L'ASL propose une alternative permettant à la commune d'atteindre ses objectifs environnementaux sans léser les riverains :

1. **L'engagement de l'ASL** : L'ASL ne s'oppose pas au principe d'une production d'énergie renouvelable sur le secteur, à condition que celle-ci soit **mieux localisée et mieux intégrée**.
2. **Le compromis de localisation** : L'ASL propose de déplacer ces ombrières vers le centre de la zone de parking public, loin des lisières résidentielles, ou de privilégier des installations plus basses avec un **écran végétal occultant**.
3. **Garantie de tranquillité** : En échange de l'assurance d'un accès technique et public exclusivement par la RD81, l'ASL ne s'opposera pas au principe de l'installation, évitant ainsi un contentieux systématique sur les permis de construire à venir.

**Demandes :**

- **Demande n°18 :** Inscrire au règlement écrit que la desserte de ces équipements se fera **exclusivement par le domaine public communal**. Le PLU doit explicitement interdire tout passage par la Stretta A Torra ou toute autre voie privée de l'ASL.
- **Demande n°19:** Imposer un **recul minimal de 10 mètres** et un **écran végétal dense** (essences locales non invasives) entre les structures et les limites de l'ASL pour supprimer l'impact visuel et l'effet de réverbération thermique.

---

**9. Absence de soutenabilité budgétaire et irréalisme foncier**

---

Le projet de PLU est entaché d'une insincérité manifeste concernant sa faisabilité financière. L'inscription de **17,4 hectares d'emplacements réservés (ER)** crée une charge latente insupportable pour une commune dont le délai d'apurement de la dette est déjà estimé à **155,6 ans**.

Ces développements viennent aussi au soutien de la contestation de l'emplacement réservé n°10, sur le terrain de l'erreur manifeste d'appréciation au regard des ressources actuelles de la commune.

**a. Une réserve foncière « de papier » sans assise financière**

La commune s'octroie le droit de geler plus de 17 hectares de terrains privés, s'exposant à un risque financier systémique :

- **Le risque de délaissement (Art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme) :** Tout propriétaire grevé par un ER peut mettre la commune en demeure d'acquérir son bien. Si plusieurs propriétaires activaient ce droit simultanément, la commune pourrait se trouver confrontée à des difficultés financières significatives et ne pas disposer des ressources nécessaires pour procéder à l'acquisition des biens concernés.
- **Le coût occulte :** Les OAP prévoient des aménagements pharaoniques (Éco-Quartier, structures hôtelières, commerces, logements, stationnements, pistes cyclables, parc, etc.). Or, aucune évaluation du coût réel d'acquisition au prix du marché n'est présentée, transformant ces projets en intentions purement théoriques et dénuées de réalisme.

**b. Une insincérité budgétaire manifeste**

Le projet évoque plus de 20 M€ d'investissements sur 30 ans [Cf. PLU Partie 2 – p. 43] pour le secteur portuaire, sans présenter de budget global pour le reste du PLU :

- **Projets non évalués :** Les coûts de restructuration du centre-village, du front de mer et des inévitables indemnités d'éviction commerciale sont totalement passés sous silence.
- **Le mur de la dette :** Prétendre financer de tels investissements avec une capacité d'autofinancement nette quasi nulle (20 K€/an au 31/12/2024) est une illusion budgétaire.

**La Proposition de l'ASL : Un réalisme budgétaire au service de la Commune**

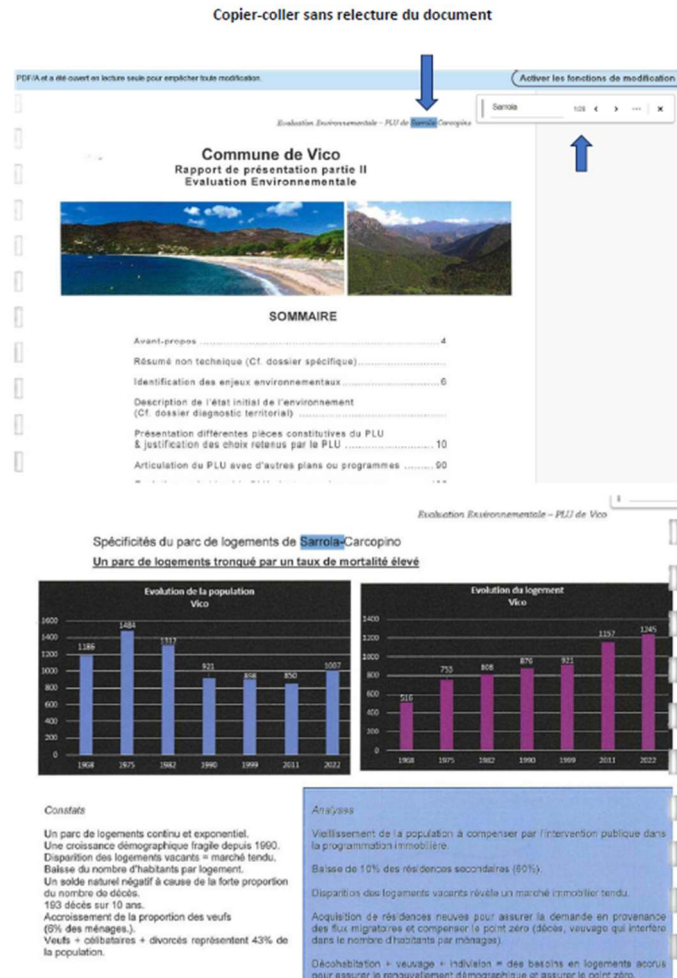
L'ASL propose à la municipalité de sécuriser juridiquement son PLU en adoptant une trajectoire financière prudente :

- **L'engagement de l'ASL :** En proposant de maintenir la **gestion privée intégrale** de son lotissement (voiries, réseaux, espaces verts), l'ASL offre à la commune une **économie nette immédiate et pérenne**.
- **Le compromis de réduction des ER :** L'ASL demande la suppression des emplacements réservés sur son périmètre. En échange, la commune réduit son exposition financière au risque de délaissement et assainit son bilan, rendant le PLU plus « soutenable » face aux services de l'État.
- **Bénéfice pour les administrés :** Cette approche évite une hausse inéluctable de la pression fiscale locale pour financer des projets d'aménagements publics dont la commune n'a manifestement pas les moyens.

10. Erreurs de forme

Un document « copier-coller » : L'aberration Sarrola-Carcopino

De la page 3 à 29, les en-tête de plusieurs sections de l'Évaluation Environnementale affichent le nom de la commune de Sarrola-Carcopino et page 29 le titre « spécificités du parc de logements de Sarrola-Carcopino ».



- **Absence de contrôle** : Cette erreur démontre que l'autorité municipale n'a pas relu le document. Un projet engageant l'avenir de Vico ne peut reposer sur des fichiers « modèles » d'une commune tierce dont les titres n'ont même pas été corrigés.
- **Doute sur la validité technique** : Si l'identité même de la commune est erronée, quelle confiance le public peut-il accorder aux études techniques (géotechniques, hydrauliques) censées justifier les changements de zonage impactant l'ASL ?

**Demands :**

- **Demande n°20** : Acter officiellement le défaut de contrôle du dossier (mentions de Sarrola-Carcopino)
- **Demande n°21** : Rectifier le document consacré à l'évaluation environnementale du projet, s'agissant des mentions relatives à la Commune de Sarrola-Carcopino-

**Conclusion : Pour un PLU concerté, équilibré et juridiquement sécurisé**

L'ASL A Torra réaffirme son attachement à un urbanisme maîtrisé et à la valorisation de Sagone. Elle alerte cependant le Commissaire Enquêteur, avec la plus grande fermeté, **sur les erreurs manifestes d'appréciation** qui, en l'état, condamnent irrémédiablement la légalité du projet.

### I. Un projet imposé sans concertation ni réalisme

Les preuves techniques et juridiques versées à ces observations démontrent une dérive préoccupante de la planification communale :

- **Défaut de concertation** : La municipalité a sciemment ignoré l'existence d'un lotissement de 58 parcelles, privant l'ASL de toute participation lors de la phase préliminaire.
- **Ingérence et Irréalisme** : Vouloir transformer des voies privées (Stretta A Torra) en « promenades publiques » sur des terrains à 30 % de pente, voire 40%, est une erreur technique et une faute de sécurité grave et démontre une non-connaissance des lieux où se situe le projet.
- **Densification de la population** : L'implantation d'un hôtel ne participera pas à la densification de population active souhaitée. D'autant que trois hôtels ont déjà fermé.

### II. L'aveu d'un projet physiquement irréalisable

La preuve définitive de cette impasse est inscrite par la commune elle-même [p. 304 du Rapport] : elle y reconnaît que l'îlot est « **enclavé en l'état** » et que l'équilibre économique est impossible sans l'expropriation massive des riverains. L'urbaniste de la ville y préconise même le transfert du projet sur un autre site, aveu flagrant de l'inadaptation du zonage actuel.



### III. Une impasse juridique caractérisée

Avec un délai de désendettement de **155,6 ans**, la commune n'a manifestement pas les moyens de financer les indemnités d'expropriation, l'entretien des réseaux et la mise aux normes PMR

(accessibilité) des voies. Le lotissement ne peut être sacrifié pour éponger un déficit budgétaire ou compenser une urbanisation interdite ailleurs par le PPRI (**Cf. Extrait ci-dessous Rapport de présentation Partie II page 43**).

Un partenariat a été engagé avec la Caisse des Territoires (ex Caisse des Dépôts et Consignations) afin de financer le projet (plus de 20 millions d'euros) avec un auto remboursement sur une trentaine d'années par une gestion rigoureuse du site par la collectivité.

Afin de compléter les aménagements portuaires et de finaliser la réalisation de l'agglomération sagonaise qui pâtit des contraintes du PPRI de Sagone (depuis 1999) en cœur de station et du risque de submersion marine (2011), la commune envisage de faire l'acquisition foncière (emplacements réservés) des terrains situés en arrière-port afin de rééquilibrer le développement socio-économique, de traiter l'entrée d'agglomération en vue de satisfaire au renforcement de la polarité littorale. Ce projet constitue un des piliers qui a motivé la commune dans sa volonté de mettre en œuvre un PLU.

**(Cf. Extrait Rapport de présentation Partie II – page 63)**

Une zone AUM, couverte par une AOP, vient compléter et finaliser le renforcement de la polarité littorale sagonaise en arrière-port sur des parcelles enclavées entre infrastructure portuaire, espaces résidentiels (UD) et tour de Sagone (NN). Cette opération vient en complément du projet de la commune de restaurer, renforcer et structurer le port de plaisance. Un aménagement à caractère socio-économique constitue pour la commune, qui porte le projet (emplacement réservé n°10), un retour sur investissement eu égard aux aménagements portuaires attendus. L'objet étant d'encadrer un front bâti en alignement de la voirie, sécurisé par une voie verte de déambulation piétonne, en alternant structures hôtelières, petits commerces de détail, activités de services, avec stationnement sur des plateformes artificialisées par du remblai en façade secondaire des bâtiments et comme interface avec l'espace résidentiel adjacent. Ces plateformes accueilleraient stationnement et place publique paysagée et végétalisée. Compte tenu de leur implantation dans la pente et au niveau de la RD81, aucun bâtiment ne saura impacter les échappées et horizons vis-à-vis de l'espace résidentiel situé en balcon. L'importance de la trame verte à complanter constitue un apport positif quant au traitement des interfaces entre bâtiments, îlots, espaces résidentiels et plan d'eau marin.

Le secteur AUM de l'arrière-port n'est pas compris dans le périmètre du PPRI de Vico mais comporte en revanche une zone exposée à un risque de submersion marine (cf. Atlas des zones submersibles).

Les services de l'Etat recommandent à cet égard d'identifier la « *bande de 25 m soumises à chocs mécaniques et projections liées aux vagues (...)* par un zonage particulier afin de restreindre les possibilités de construction dans le périmètre portuaire (..)

*En effet, en l'état actuel du schéma de principe de l'OAP et du règlement, les dispositions de la doctrine AZS ne sont pas respectées. Il est notamment identifié deux bâtis prévus pour des petits commerces, ce qui n'est pas possible dans la bande des 25 m (comme rappelé dans le compte rendu de la réunion du 21 mars 2025). Par ailleurs il est indispensable de reprendre le zonage réglementaire (notamment le secteur sm31) afin de le rendre cohérent avec les exigences de la doctrine AZS. L'OAP doit être révisée dans son intégralité en conformité avec l'avis de l'ABF et les prescriptions liées à l'AZS. » (cf. Avis DDT du 22/12/2025).*

**Conclusion :** Le projet municipal est une impasse. La commune s'expose à un contentieux indemnitaire massif et à l'impossibilité juridique de réaliser les équipements annoncés. L'intérêt général n'autorise pas la destruction d'un quartier résidentiel privé au profit d'un montage financier spéculatif.

**En conséquence, l'ASL A Torra maintient l'intégralité de ses demandes :**

- **Le reclassement** de l'intégralité du lotissement en **Zone UD** (constructible), respectant l'antériorité de ses droits et l'usage résidentiel.
- **La suppression** de toutes les servitudes de passage (trames vertes) et d'expropriation (ER) impactant son périmètre privé.

## ASL A TORRA SAGONE 20118 VICO

L'ASL souligne que la mise en conformité du PLU avec ces réalités juridiques est la seule voie permettant d'éviter une fragilisation contentieuse du document d'urbanisme et de garantir un aménagement communal pérenne et apaisé.

Fait à Vico-Sagone, le 24 mai 2026

Pour le Syndicat de l'ASL A Torra, La Présidente Suzanne TOLLINCHI



### Bordereau des pièces jointes – ASL A Torra

- **Pièce 01** : Lettre à Mme Battesti, Commissaire-Enquêteur du PLU 2018-2019 et à Mme Bujoli, Commissaire-Enquêteur du PLU 2012 – *Alertes*
- **Pièce 02** : Lettre du Préfet de Corse (2003) – *Accord sur l'inconstructibilité des lots 51 (A1231) et 52 (A1232)*
- **Pièce 03** : Extrait PV de l'AG de l'ASL (2003) – *Confirmation de la garantie de constructibilité des autres lots.*
- **Pièce 04** : Avis favorables de l'ABF et de Monsieur le Maire (2025) – *Parcelles A 1233, A1236, A1220 et A1222.*
- **Pièce 05** : Avis conforme Préfecture du 24/2/2026
- **Pièce 06** : Accord Permis de construire du 30/4/2026
- **Pièce 07** : Dette commune Vico au 31/12/2024 – *Preuve de la dette et du délai d'apurement de 155,6 ans.*

Sagone, le 15 janvier 2019

Lotissement a Torra  
20118 SAGONE

Madame Marie-Céline BATTESTI,  
Commissaire enquêtrice du projet PLU VICO

Madame,

L'Arrêté du maire N°2018/049 du 19 décembre 2018 a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme concernant notre commune, et en tant que Présidente de l'ASL A Torra, et suite à notre entretien de ce jour à la mairie annexe de Vico-Sagone, je vous adresse ce courrier dans lequel je souhaite porter à votre connaissance les remarques et questions qui préoccupent les colotis de notre résidence :

1. Le découpage en deux zones de notre lotissement : UC et UM
2. La constructibilité de ces zones pour les terrains non construits ; l'implantation, la destination et les hauteurs des différents bâtiments qui seront édifiés
3. L'utilisation de notre voirie privée pour la desserte de la zone UM
4. La constructibilité de deux terrains jouxtant la tour et devenus définitivement inconstructibles par le préfet en 2003
5. Erreurs dans le tableau faisant apparaître les terrains construits

1/ L'ASL voudrait être fixée sur les intentions des auteurs du PLU quant à ce découpage du lotissement en deux zones de destinations différentes, la zone UC essentiellement réservée à l'habitat résidentiel et à l'hébergement touristique, et la zone UM pouvant accueillir des unités économiques et touristiques.

Une circulation douce et transversale est prévue (page 29 du PADD) avec aménagement d'une piazzetta, mais il apparaît illogique de sortir des terrains de l'ASL et de les intégrer dans la zone UM (lots 1232,1233,1234,1235,1236, et une partie du lot 1541 parties communes et voirie). En effet, tous les terrains de l'ASL devraient être dans la même zone, à savoir la zone UC.

2/ Il est envisagé le long de la RD81 des immeubles avec logements collectifs, hôtellerie, petits commerces, services dans la zone UM avec des hauteurs pouvant atteindre 13 mètres. Qu'advient-il de la visibilité de la maison déjà construite et de celles qui seront édifiées et limitées à 4 mètres de haut, comme l'avaient imposé le cahier des charges et le règlement du lotissement ?

De plus, il est prévu un alignement des façades à 8 mètres des emprises publiques et 5 mètres en limite séparative, ce qui réduit considérablement l'implantation des constructions pour les lots de l'ASL compris dans cette zone, d'où la logique de les en extraire.

La zone UC est aussi une préoccupation par les constructions hôtelières ou touristiques et les nouvelles règles de hauteur, R+1, soit 7 mètres pour les constructions de villas et R+2, soit 9 mètres pour les logements collectifs et équipements hôteliers dans une

zone exclusivement pavillonnaire alors que le cahier des charges et règlement du lotissement n'autorisent que 4 mètres. La majorité des constructions ont respecté cette hauteur et sera donc pénalisée par les nouvelles constructions. Les terrains sont, pour la majorité, très pentus, et avec les terrassements, il est possible d'avoir des constructions très hautes. C'est une zone pavillonnaire. Il reste encore 19 lots constructibles. L'ASL vous demande donc de revoir les hauteurs de construction autorisées dans cette zone.

3/ Outre les nuisances et endommagements liés aux travaux de construction, la voirie de l'ASL n'est ni dimensionnée, ni prévue pour un usage intensif, qu'il soit régulier (les nouveaux habitants) ou occasionnel (les clients de l'hôtellerie, ceux des commerces...). Les difficultés de circulation/stationnement déjà rencontrées l'été, dès la sortie du lotissement, incitent à la vigilance. La voie d'entrée dans le lotissement est à usage privé et la majeure partie des colotis souhaitent qu'elle le reste.

4/ Les deux terrains de chaque côté de la tour (1231 et 1232) sont devenus définitivement inconstructibles par décision du préfet en 2003 suite à l'intervention de l'architecte des bâtiments de France pour la protection du patrimoine. Sur le projet de PLU, ils sont en vert, soit constructibles. Je vous joins la lettre du Préfet concernant cette décision.

5/ Certaines erreurs ont été relevées sur les plans :

- Le terrain 1281 (2<sup>ème</sup> terrain partie haute) n'est pas encore construit
- Le terrain 1238 (partie centrale gauche) comprend une construction depuis au moins 4 ans
- La villa sur le terrain 1210 près de la tour est terminée depuis avril 2018

J'aimerais que vous examiniez ces remarques et observations et que vous en teniez compte dans votre rapport. Avec mes remerciements, je vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations.

ASL a TORRA

Pièces jointes :

- Procès-verbal de l'Assemblée Générale avec Arrêté du Préfet interdisant définitivement la construction des lots 1231 et 1232 en 2003
- Limites de notre lotissement et zone UM (plan cadastral)

Madame Jocelyne BUJOLI  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Vico  
Cours Joseph Colonna  
20160 VICO

Sagone, le 14 décembre 2012

Madame le Commissaire Enquêteur,

L'Arrêté du maire N°2012/15 du 23 octobre 2012 a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme concernant notre commune, et en tant que Président de l'ASL A Torra, je vous adresse ce courrier dans lequel je souhaite porter à votre connaissance les remarques et questions qui préoccupent les colotis de notre résidence :

- 1- l'utilisation partielle ou totale de notre voirie privée,
- 2- l'implantation, la destination et les hauteurs des différents bâtiments qui seront édifiés ;

#### **Point 1**

Nous voudrions être fixés sur les intentions des auteurs du PLU quant à l'accès, l'implantation de la voirie, la circulation, le stationnement, l'éclairage et l'entretien des voiries destinées :

- a) au nouveau hameau en prolongement de la résidence A Torra, implantation en zone AUH1,
- b) à la tour-musée ;

est-il envisagé un usage partiel ou total de notre voie privée?

Outre les nuisances et endommagements liés aux travaux de construction, celle-ci n'est ni dimensionnée, ni prévue pour un tel usage intensif, qu'il soit régulier (les nouveaux habitants) ou occasionnel (les visiteurs de la tour, les clients de l'hôtellerie) ; les difficultés de circulation/stationnement déjà rencontrées l'été dès la sortie du lotissement nous incitent à la vigilance ; par ailleurs, l'accès via le chemin communal qui traverse plusieurs lotissements paraît plus long, compliqué et coûteux qu'un accès direct par la D 81...pourquoi avoir exclu cette solution ?

#### **Point 2:**

A Torra étant un lotissement privé à usage d'habitation répondant à un certain nombre de règles, notamment en matière de hauteur des constructions (initialement max. 4m au dessus de la pente naturelle, portée par la suite à 6m), le PLU a découpé la résidence en 2 parties et nous sommes préoccupés

- a. par l'implantation possible de bâtiments à usage collectif ou hôtelier, tant dans le nouveau hameau que sur les parcelles situées dans la zone UD, qui pourraient atteindre 9m de hauteur; qu'en est-il des effets de co-visibilité avec l'environnement protégé de la tour et de la préservation des éléments naturels du site ?
- b. par de nouvelles règles de hauteur de construction dans la zone UC de A Torra, soit 7 à 9 mètres dans une zone exclusivement pavillonnaire.

Je vous serais très reconnaissant de prendre en considération ces remarques et vouloir me tenir informé de la suite donnée à mes demandes.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes sincères salutations

Pascal Filidori  
Président de l'ASL A Torra



PRÉFECTURE DE LA CORSE-DU-SUD

04 DEC. 2003

LE PRÉFET DE CORSE  
PRÉFET DE LA CORSE DU SUDDIRECTION DES ACTIONS DE L'ÉTAT ET DES  
AFFAIRES DÉCENTRALISÉES  
BUREAU DE L'URBANISME  
N°REF. D2/PATél : 04 95 11 11 90  
Fax : 04 95 11 10 95Monsieur le maire de VICO  
20160 VICO**Objet : Modification du lotissement « A Torra »**

Lors de nos différents entretiens, j'ai été conduit à appeler votre attention sur les dispositions à prendre pour permettre une ouverture à l'urbanisation du lotissement « A Torra », aujourd'hui caduc.

Comme il vous l'a été précisé, cette perspective est conditionnée par la production de garanties que les deux parcelles jouxtant la tour génoise représentant respectivement les lots 51 et 52 soient définitivement extraites des parties constructibles du lotissement.

A cet effet, il conviendra de me transmettre les actes authentiques permettant de m'assurer que ces propriétés ont bien été transférées dans les parties communes du lotissement à usage d'espaces verts. Il appartient aux co-lotis d'examiner les conditions dans lesquelles pourrait être effectuée cette opération.

En toute hypothèse, elle nécessitera une modification du lotissement.

A cet égard, je vous rappelle que la procédure à mettre en œuvre est régie par les articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-5 du code de l'urbanisme.

Les demandes déposées en mairie en cinq exemplaires (plans, documents écrits) et transmises à la D.D.F., devront être assorties, outre la demande de modification établie sur papier libre, des pièces suivantes :

- 1) l'état récapitulatif n° 1 de la consultation des co-lotis relatif aux avis favorables donnés par les propriétaires (accompagné de l'original de l'accord écrit de chacun, daté et signé)
- 2) l'état récapitulatif n°2 concernant
  - a) Les propriétaires ne donnant pas leur accord (accompagné de l'original de leur réponse, daté et signé)
  - b) Les propriétaires n'ayant pas répondu à la consultation pour lesquels il convient de faire parvenir l'accusé de réception de la lettre recommandée les informant du projet de modification.

Bien évidemment, mes services techniques près de la direction départementale de l'équipement sont à votre disposition pour tout autre renseignement.

Dans l'attente, les permis de construire et certificats d'urbanisme seront déférés auprès du tribunal administratif de BASTIA. Ces requêtes en annulation seront introduites à titre conservatoire. Elles ne seront pas assorties d'un référé-suspension afin de permettre aux co-lotés de prendre les dispositions utiles. Toutefois, je ne saurais trop insister sur l'intérêt qui s'attache à ce que la régularisation soit effectuée rapidement et aboutisse avant qu'une décision de la juridiction administrative soit rendue.

LE PREFET,

Pour le préfet

Le Secrétaire Général



Pierre-André DURAND

**Proposition :**

*"Les propriétaires du lotissement dit "A Torra" sis à Sagone, ayant fait l'objet de l'arrêté de lotir délivré par le Maire de Vico en date du 26 novembre 1991, dont les noms figurent sur la feuille de présence ci-annexée, se sont réunis le 27 septembre 2003 à Sagone, Mairie Annexe de Vico.*

*M. le Maire de Vico a exposé les difficultés rencontrées pour la délivrance des certificats d'urbanisme et des permis de construire à la suite des réserves émises par l'Architecte des Bâtiments de France et la Préfecture tendant à rendre inconstructibles les lots 51 et 52 à proximité de la tour génoise. Il a exposé que, de son point de vue, si les propriétaires de ces lots renonçaient à leur constructibilité, la situation administrative serait débloquée et les certificats d'urbanisme et permis de construire à nouveau instruits normalement.*

*M. F. est intervenu pour indiquer qu'ayant eu connaissance de cette situation il s'est rapproché du propriétaire du lot n° 52 afin de résoudre cette difficulté qui met en péril la constructibilité de l'ensemble. Aux termes d'un acte sous seing privé, il vient de se porter acquéreur dudit lot 52. Il indique qu'il est prêt à renoncer définitivement à la construction sur celui-ci dès lors qu'une surface équivalente à prendre sur les parties communes du lotissement lui serait attribuée en échange et qu'un arrêté modificatif du lotissement créerait un lot supplémentaire constructible en lieu et place de cette partie commune.*

*Connaissance prise des faits ci-dessus, les propriétaires du lotissement ici présents ou représentés décident en application de l'article L -315-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme*

*Dès lors que l'ASL et le propriétaire du lot n° 52 auront reçu l'assurance :*

- *que les demandes de certificats d'urbanisme et de permis de construire sont à nouveau instruits conformément au POS en vigueur de Vico-Sagone, sans que l'Administration n'évoque pour y faire obstacle la Loi L 146-4-1<sup>er</sup>*
- *et que l'Administration ratifie la procédure envisagée par les colotis*

*de demander la modification du lotissement de façon à rendre constructible la parcelle cadastrée 1200, attenante au lot n° 1, et de l'échanger avec le lot 52.*

*La situation du lot n° 51 semble être identique à celle du lot n° 52 vis-à-vis de l'Administration. L'Assemblée générale propose donc à ce propriétaire d'échanger comme ci-dessus la parcelle n° 51 cadastrée 1231 contre l'équivalence de surface à prendre sur la parcelle 1240, en continuité avec la parcelle 1230 (lot n° 50 lui appartenant), le surplus de la parcelle 1240 restant partie commune de même que le lot n° 51.*

*Tous les frais inhérents à ces échanges (notaire, géomètre, etc.) seront à la charge des deux colotis concernés qui bénéficieront d'une surface supplémentaire couvrant leurs frais."*

M. le Président fait procéder au vote de la délibération par appel nominal des propriétaires de chaque lot.

**Les 44 propriétaires présents ou représentés adoptent à l'unanimité cette délibération qui est donc acceptée par plus des 2/3 de l'ensemble des propriétaires et 7896 millièmes représentant plus de 75% des millièmes.**

**Note : le lot 51 représente la parcelle A1231 et le lot 52 la parcelle A1232**

dossier n° PC 02A 348 25 D0019

date de dépôt : 22 septembre 2025

demandeur :

pour : **Construction d'une maison individuelle  
avec piscine**

adresse terrain :

Commune de Vico

**ARRÊTÉ**  
**refusant un permis de construire**  
**au nom de la commune de Vico****Le maire de Vico,**

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 22 septembre 2025 par

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction d'une maison individuelle avec piscine ;
- sur un terrain situé 7 Allée A Torra lieu-dit Lot 53 du lotissement "A Torra" Sagone, à Vico (20160) ;
- cadastre 0-0A-1233 ;
- pour une surface de plancher créée de 145 m<sup>2</sup> ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse approuvé le 02/10/2015 ;

Vu la lettre de demande de pièces et de majoration de délais envoyée le 16/10/2025, reçue le 16/10/2025 ;

Vu les pièces manquantes fournies en date du 28/10/2025 ;

Vu l'avis favorable du maire en date du 29/09/2025 ;

Vu l'avis conforme défavorable du préfet en date du 13/10/2025 ;

Vu le refus du certificat d'urbanisme opérationnel N° 02A34819E0027 en date du 17/01/2020 ;

Vu le refus du permis de construire N° 02A34821E0026 en date du 17/12/2021 ;

Vu le refus du permis de construire N° 02A34822E0001 en date du 13/05/2022 ;

Vu le refus du permis de construire N° 02A34823E0004 en date du 05/06/2023 ;

Vu l'avis favorable de Syndicat d'énergie de la Corse-du-Sud en date du 03/10/2025 ;

Vu l'avis favorable de Madame l'architecte des bâtiments de France en date du 09/10/2025 ;

**Considérant** qu'en application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.**Considérant** que le projet s'implante dans un secteur se composant de groupes de constructions ne constituant ni un village ni une agglomération au sens des dispositions précitées du code ;

Pour rappel, la cour administrative d'appel de Marseille en son jugement en date du 4 février 2025 indique que ce secteur correspond à une forme d'urbanisation diffuse, insusceptible de constituer une agglomération ou un village au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme tel que précisé par le PADDUC. (CAA Marseille, 4 février 2025, n° 23MA02720) ;

**Considérant** qu'en application de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation en espaces proches du rivage doit être limitée, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**Considérant** que le terrain objet de la demande est situé dans un espace proche du rivage, sur une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme. L'extension de l'urbanisation n'est ni justifiée ni limitée.**Considérant** qu'en application de l'article L 121-16 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à

compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du Code de l'environnement.

**Considérant** que le projet se situe dans la bande des cent mètres.

**Considérant** que le terrain objet de la demande, si tant est qu'il puisse être considéré comme faisant partie d'un secteur déjà urbanisé au sens de l'article précité, est situé dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, au sein d'un espace proche du rivage délimité par le PADDUC.

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire est REFUSÉ.

Vico le

A

Le

22 JAN. 2026

Le maire,



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

dossier n° PC 02A 348 25 D0007

date de dépôt : 22 avril 2025

demandeur [REDACTED]

pour : **Construction d'une maison individuelle avec piscine**

adresse terrain : **56 Lotissement A Torra, à Vico (20160)**

Commune de Vico

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis de construire**  
**au nom de la commune de Vico**

**Le maire de Vico,**

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 22 avril 2025 par [REDACTED] demeurant [REDACTED]

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction d'une maison individuelle avec piscine ;
- sur un terrain situé 56 Lotissement A Torra, à Vico (20160) ;
- pour une surface de plancher créée de 172 m<sup>2</sup> ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 30/05/2025 ;

Vu le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse approuvé le 02/10/2015 ;

Vu l'avis favorable du maire en date du 28/04/2025 ;

Vu l'avis conforme réputé défavorable du préfet ;

Vu l'avis favorable de Syndicat d'énergie de la Corse-du-Sud en date du 05/05/2025 ;

Vu l'avis favorable de Madame l'architecte des bâtiments de France en date du 16/06/2025 ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

Le permis de construire est ACCORDÉ.

Vico le

11 AOUT 2025

A  
Le

Le maire,



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Votre projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement.**

dossier n° PC 02A 348 25 D0005

date de dépôt : 01 avril 2025

demandeur

pour : Construction d'une maison individuelle

adresse terrain  
Sagone, à Vico (20160)

Commune de Vico

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis de construire**  
**au nom de la commune de Vico**

**Le maire de Vico,**

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 01 avril 2025 par [redacted] demeurant [redacted]

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction d'une maison individuelle ;
- cadastre 0-0A-1220 ;
- sur un terrain situé 430 Stretta A Torra lieu-dit Sagone, à Vico (20160) ;
- pour une surface de plancher créée de 112 m<sup>2</sup> ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse approuvé le 02/10/2015 ;

Vu l'avis favorable du maire en date du 04/04/2025 ;

Vu l'avis conforme réputé favorable du préfet ;

Vu l'avis favorable de Madame l'architecte des bâtiments de France en date du 28/05/2025 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat d'énergie de la Corse-du-Sud en date du 09/04/2025 ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

Le permis de construire est ACCORDÉ.

**Article 2**

Un habillage du socle sous le garde-corps en pierre locale et d'accompagner l'ensemble d'un projet paysager devra être prévu.

Vico le

A  
Le

02 JUIL 2025

Le maire,

The image shows a circular official stamp of the Commune de Vico, Corsica. The stamp contains the text 'COMMUNE DE VICO' and 'CORSE'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

dossier n° PC 02A 348 25 D0020

date de dépôt : 03 octobre 2025

demandeur :

pour : **Construction d'une maison individuelle avec piscine et garage enterré**

Commune de Vico

adresse terrain : **lieu-dit A Torra Vico-Sagone, à Vico (20160)**

**ARRÊTÉ**  
**refusant un permis de construire**  
**au nom de la commune de Vico**

**Le maire de Vico,**

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 03

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction d'une maison individuelle avec piscine et garage enterré ;
- sur un terrain situé lieu-dit A Torra Vico-Sagone, à Vico (20160) ;
- cadastre 0-0A-1222 ;
- pour une surface de plancher créée de 156 m<sup>2</sup> ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse approuvé le 02/10/2015 ;

Vu la lettre de demande de pièces et de majoration de délais envoyée le 21/10/2025, notifiée le 24/10/2025 ;

Vu les pièces fournies en date du 07/11/2025 ;

Vu l'avis favorable du maire en date du 06/10/2025 ;

Vu l'avis conforme défavorable en date du 02/12/2025 ;

Vu l'avis favorable de Syndicat d'énergie de la Corse-du-Sud en date du 15/10/2025 ;

Vu l'avis de Madame l'architecte des bâtiments de France en date du 28/10/2025 ;

**Considérant** qu'en application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

**Considérant** que le projet s'implante dans un secteur se composant de groupes de constructions ne constituant ni un village ni une agglomération au sens des dispositions précitées du code ;

**Considérant** qu'en application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme, dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;

**Considérant** que le terrain objet de la demande, si tant est qu'il puisse être considéré comme faisant partie d'un secteur déjà urbanisé au sens de l'article précité, est situé dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, au sein d'un espace proche du rivage délimité par le PADDUC

**ARRÊTE**

**Article 1**

Le permis de construire est REFUSÉ.



**PRÉFET  
DE LA CORSE-  
DU-SUD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires**  
Service Aménagement et Cohésion des territoires

**Pièce 05**

**AVIS CONFORME**

Ajaccio, le **24 FEV. 2026**

Affaire suivie par : Cédric Bouyrie  
ddt-ads@corse-du-sud.gouv.fr

Le Préfet de Corse-du-Sud  
à  
Monsieur le Maire de  
20160 VICO

Objet: **Avis conforme du Représentant de l'État. Commune de VICO**  
(compétence "maire au nom de la commune" avec avis conforme de M. le Préfet  
en application des articles L.422-5 et L.422-6 du Code de l'urbanisme).

Réf : PC.02A.348.26.D.0005 reçu le 10/02/2026

Vous m'avez transmis une demande de permis de construire, référencée PC.02A.348.26. D.0005, déposée le 04/02/2026 par [REDACTED] pour la construction d'une maison individuelle, d'une piscine et d'un garage enterré, d'une surface de plancher de 156m<sup>2</sup> sur un terrain situé : lieu-dit A Torra, parcelle cadastrée section A n° 1222 sur le territoire de la commune de VICO.

Au titre des articles L.422-5 et L.422-6 du Code de l'urbanisme, je vous informe que j'émetts un **avis conforme favorable à ce projet au titre de la constructibilité.**

*Je vous rappelle que le projet se situant dans le périmètre d'un monument historique, l'autorisation ne pourrait être accordée qu'en cas d'avis favorable de l'**Architecte des Bâtiments de France.***

Pour le préfet, et par délégation,  
la secrétaire générale,

  
Agnès CHAVANON

date de dépôt : 04 février 2026

demandeur :

Commune de Vico

pour : **Construction d'une maison individuelle avec piscine et garage**

adresse terrain : **lieu-dit A Torra Vico-Sagone, à Vico (20160)**

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis de construire**  
**au nom de la commune de Vico**

**Le maire de Vico,**

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 04 février 2026 par [REDACTED] demeurant [REDACTED]

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction d'une maison individuelle avec piscine et garage ;
- cadastre 0-0A-1222 ;
- sur un terrain situé lieu-dit A Torra Vico-Sagone, à Vico (20160) ;
- pour une surface de plancher créée de 156 m<sup>2</sup> ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse approuvé le 02/10/2015 ;

Vu le permis de construire n° 02A34825D0020 refusé le 22/01/2026 ;

Vu l'avis favorable du maire en date du 06/02/2026 ;

Vu l'avis conforme favorable du Préfet en date du 24/02/2026 ;

Vu l'avis favorable de Syndicat d'énergie de la Corse-du-Sud en date du 26/02/2026 ;

Vu l'avis de Madame l'architecte des bâtiments de France en date du 24/02/2026 ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

Le permis de construire est **ACCORDÉ**.

**Article 2**

Les menuiseries extérieures devront être de teinte RAL 7035, dont l'association aux teintes des volets est plus harmonieuse.

Le revêtement intérieur de la piscine doit être de teinte sombre ou grisée.

A Vico le  
Le 30 AVR. 2026  
Le maire,



[aldunet.com/business/budget-ville/vico/ville-2A348](https://aldunet.com/business/budget-ville/vico/ville-2A348)

La capacité de désendettement de Vico évalue le rapport entre l'encours de la dette de Vico et son épargne (sa capacité d'autofinancement). Ce ratio permet de déterminer le nombre d'années que la commune mettra à rembourser la totalité de sa dette si elle y consacre tous les ans l'intégralité de son épargne.

### Endettement de Vico en 2024

	Montant	Montant par habitant	Moyenne communes de 50 2 000 habitants
Encours de la dette	3 223 090 €	3 151 €	561 288 €
Aide aux collectivités ayant souscrit des emprunts toxiques	0 €	0 €	254 €
Annuité de la dette	206 280 €	202 €	86 989 €
Capacité de désendettement	155,6 an(s)	-	8,6 an(s)

[← Budget de Vico](#)[Recettes de Vico](#)

### CONTENUS SPONSORISÉS