REÇU EN PREFECTURE
le 27/02/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20220217-DE202202170

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE
COMMUNE DE VENTISERI

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 17 FEVRIER 2022
DELIBERATION N° 2022-02-17-06

Date de la convocation : 10 février 2022 Date d'affichage : 22/02/2022	Effectif légal du Conseil Municipal : **19** Conseillers municipaux en exercice : **19** Présents : 16 Absents : 1 Votants : 18 Procurations : 2

L'an deux mille vingt-deux, le dix-sept du mois de février, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur TIBERI François.

Présents : Evelyne ADAM, Josette FERRARI, Jacqueline FIDRIT, Philippe GIOVANNI, Jean-Lou GIUDICELLI, Marlène GIUDICELLI, Pierre-Antoine GIUDICELLI, Marie-Paule LARDEAUX Fréderic MAURIZI, Georges MORACCHINI, Stella MORACCHINI, Jean-Marc PINELLI, Raymond POCAI, Emilie SANTONI, Stéphanie ZERBINI, François TIBERI.

Absents ayant donné pouvoir : Marie-Paule TORRE à François TIBERI, Jean-Pierre MORACCHINI à Raymond POCAI.

Absents : David DONNINI

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

La séance est ouverte à dix-neuf heures par Monsieur TIBERI François.

Monsieur Georges MORACCHINI est élu secrétaire de séance et chargé de la rédaction du procès-verbal.

06- REPRISE DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal :

- que la commune a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en septembre 1989 ;
- que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite le 7 février 2022 ;
- que plusieurs projets de PLU ont été arrêtés par la commune (30 juin 2009, 13 mars 2012, 29 juillet 2013) mais que la démarche d'élaboration du PLU n'a jamais pu être

REÇU EN PREFECTURE
le 27/02/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20220217-DE202202170

menée à son terme du fait des difficultés liées aux avis des Personnes Publiques Associées ou aux conclusions de l'enquête publique sur le projet de PLU de 2013 ;

- que le cadre législatif et règlementaire d'élaboration du PLU a connu d'importantes évolutions au cours du temps : loi Solidarité et Renouvellement Urbain -SRU- de 2000, loi Urbanisme et Habitat -UH- de 2002, loi portant Engagement National pour le Logement -ENL- de 2006, Grenelle de l'Environnement de 2010, loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové -ALUR- de 2014, loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique -ELAN- de 2018, loi Climat et Résilience de 2022 ;
- que le contexte supra-communal a également connu d'importantes évolutions avec notamment l'approbation en octobre 2015 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, le PADDUC ;
- que l'élaboration du PLU se fait à l'échelle communale dans un contexte très contraint (par les risques divers, par les servitudes d'utilité publique, etc....) ;
- que les derniers échanges avec les services de l'État et les dernières études sur le projet de PLU datent de 2017 ;
- que le POS est resté le document de référence jusqu'en mars 2017, date à laquelle il est devenu caduc en application de la loi ALUR de mars 2014 ;
- que depuis mars 2017 la commune est soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (article L.111-1 à L.111-26 du Code de l'Urbanisme) ce qui apparaît pénalisant pour son développement et sa gouvernance, l'urbanisation limitée étant appliquée comme les dispositions du PADDUC.

Suite à ces rappels, Monsieur le Maire explique au Conseil Municipal que le 15 juillet 2020 Monsieur le Préfet de Corse a proposé à la commune de bénéficier d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) dans le cadre d'une mission d'appui aux communes engagée par le Ministère de la Cohésion des Territoires. La commune a sollicité cet appui et sa demande a reçu une suite favorable. Elle bénéficie donc d'une AMO depuis le début de l'année 2021, pour une durée de 4 ans.

Dans le cadre de cette mission d'AMO, il a pu être établi une note de synthèse du contexte et des enjeux communaux et un Dossier de Consultation des Entreprises (cahier des charges & pièces administratives). Un appel d'offres a pu être lancé en vue du recrutement d'un bureau d'études pour assister la commune dans la reprise de l'élaboration du PLU. Au terme de cet appel d'offres la commune a missionné en janvier 2022 un groupement pluridisciplinaire de bureau d'études conduit par le cabinet URBACORSE.

Au terme de ces rappels et précisions, Monsieur le Maire explique que l'ancienneté de la procédure engagée et sa nécessaire reprise dans un nouveau cadre législatif et institutionnel imposent aujourd'hui de « remettre à plat » l'ordonnancement administratif et procédural de la démarche PLU en rapportant la délibération de 2002 devenue obsolète et en prescrivant de nouveau l'élaboration du PLU dans un cadre réactualisé.

REÇU EN PREFECTURE
le 27/02/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20220217-DE202202170

Il explique notamment, que l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme impose à la délibération de prescription de fixer les objectifs poursuivis au travers de l'élaboration du PLU et de définir les modalités de concertation publique.

A cet effet, il est proposé de retenir comme principaux objectifs de l'élaboration du PLU de :

- définir les conditions d'un développement harmonieux, cohérent et maîtrisé de la commune et de son territoire ;
- poursuivre la mise en œuvre d'équipements structurants ;
- valoriser les multiples atouts de la commune (situation dans le bassin de vie, patrimoine, cadre de vie, équipements, emplois, etc...) ;
- conforter et diversifier l'économie agricole, garante des paysages identitaires de la commune ;
- définir les contours des zones urbaines ou à urbaniser au regard notamment du principe d'équilibre, du respect des prescriptions du PADDUC, des conditions de desserte en équipements publics, de la prise en compte des risques, de l'intégration architecturale et paysagère, etc... ;
- réserver les emplacements nécessaires à la mise en œuvre de la politique foncière de la commune ;
- diversifier le parc d'habitat pour répondre au mieux aux besoins actuels et futurs ;
- définir des dispositions règlementaires permettant une intégration optimale des constructions dans l'environnement paysager de la commune ;
- protéger et valoriser les richesses environnementales, patrimoniales et paysagères de la commune ;
- veiller à prendre en compte les risques naturels et les effets du changement climatique en matière de gestion de ces risques mais aussi de gestion des ressources naturelles et de qualité du cadre de vie.

En matière de concertation publique, il est proposé de retenir les modalités suivantes :

- ouverture dès la publication de la délibération de prescription d'un nouveau registre mis à disposition du public en mairie afin de recueillir ses demandes et observations ;
- mise à disposition des études relatives au PLU sur le site internet de la commune au fur et à mesure de leur avancement ;
- organisation de réunions publiques pour présenter la démarche, les enjeux et le projet de PLU ;
- Organiser un ou des ateliers auprès du public concernant la vision du territoire ;
- Organisation de permanences auprès du public concernant la partie règlementaire du PLU.

La proposition de Monsieur le Maire est mise aux voix :

Le Conseil Municipal,
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Vu la procédure d'élaboration du PLU initialement mise en œuvre,
Considérant les difficultés rencontrées dans cette procédure et la nécessité de la reprendre dans un cadre de gouvernance redéfini,
Vu la délibération n°2002-02-07-1 du 7 février 2002,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants et R153-1 et suivants,

REÇU EN PREFECTURE
le 27/02/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20220217-DE202202170

Après en avoir délibéré,
A 16 membres présents,
A 18 votants,
A l'unanimité

DECIDE

Article 1 : D'annuler la délibération n°2002-02-07-1 du 7 février 2002.

Article 2 : De prescrire l'élaboration du PLU avec les objectifs et modalités de concertation publique définis ci-avant.

Article 3 : Que la présente délibération sera notifiée :

- À Monsieur le Préfet de Haute-Corse
- À Monsieur le Président de la Collectivité de Corse
- À Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- À Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- À Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- À Monsieur le Président de la Communauté de Communes
- À Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)
- À Monsieur le Président de l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO)
- À Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture de la Méditerranée
- Aux Maires des communes limitrophes qui pourront, à leur demande, être associés à la procédure
- Aux associations agréées pour la protection de l'environnement qui pourront, à leur demande, être associés à la procédure

Article 4 : Sollicite en application de l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme une compensation financière aux dépenses entraînées par l'élaboration du PLU.

Article 5 : Que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Ventiseri, le 17 février 2022
Extrait certifié conforme,
Le Maire,
François TIBERI

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20221017-DE202210170

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE
COMMUNE DE VENTISERI

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 17 OCTOBRE 2022
DELIBERATION N° 2022-10-17-01

Date de la convocation : 10 octobre 2022 Date d'affichage : 27 octobre 2022	Effectif légal du Conseil Municipal : **19** Conseillers municipaux en exercice : **19** Présents : 17 Absents : 1 Votants : 18 Procurations : 1

L'an deux mille vingt-deux, le dix-sept du mois d'octobre, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur TIBERI François.

Présents : Evelyne ADAM, : Stéphanie BEISSY, Josette FERRARI, FIDRIT Jacqueline, Philippe GIOVANNI, Jean-Lou GIUDICELLI, Marlène GIUDICELLI, Pierre-Antoine GIUDICELLI, Marie-Paule LARDEAUX, Georges MORACCHINI, Stella MORACCHINI, Frédéric MAURIZI, Jean-Marc PINELLI, Raymond POCAI, Emilie SANTONI, François TIBERI, Marie-Paule TORRE.

Absents ayant donné pouvoir : Jean-Pierre MORACCHINI à François TIBERI.

Absents excusés : David DONNINI.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

La séance est ouverte à dix-neuf heures par Monsieur TIBERI François.

Monsieur Georges MORACCHINI est élu secrétaire de séance et chargé de la rédaction du procès-verbal.

01- DEBAT RELATIF AUX ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a décidé, par délibération n° 2022-02-17-06 du 17 février 2022, de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

Monsieur le Maire indique aux membres de l'assemblée que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme est un document fondamental pour le PLU.

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20221017-DE202210170

Il a notamment pour objet de définir :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme ; de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuité écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopérations intercommunale ou de la commune.

Reposant sur les conclusions du diagnostic territorial, le PADD est un document prospectif à visée stratégique qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme, en tenant compte des politiques sectorielles et supra communales.

Le PADD constitue donc un cadre de référence pour l'organisation et le développement du territoire. Ses orientations permettent de définir, dans une logique de cohérence, la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique).

S'il n'est pas opposable aux tiers, le PADD est une pièce obligatoire et revêt une place capitale dans la démarche et le dossier du PLU du fait de :

- L'exigence d'une réflexion stratégique, préalable à la définition des dispositions règlementaires qui s'imposent de manière différenciée pour l'ensemble du territoire communal.
- L'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal, autour du projet communal.
- La nécessite d'une cohérence entre les objectifs politiques contenus dans le PADD et leurs mises en œuvre règlementaires.
- L'encadrement des procédures permettant l'évolution du document d'urbanisme.
- La possibilité pour la commune de surseoir sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU dès lors qu'un débat a eu lieu sur les orientations générales du PADD. Ce sursis ne peut aller au-delà de deux ans.

Monsieur le Maire précise que le PADD définit pour VENTISERI deux grandes orientations stratégiques qui constituent le fondement du projet du PLU.

- La préservation de l'environnement et du patrimoine, un enjeu majeur.
- Un développement urbain choisi pour accompagner le développement économique et social durable.

Monsieur le Maire rappelle qu'en application des dispositions de l'article L 153-12 du code de l'urbanisme un débat en Conseil Municipal doit avoir lieu sur les orientations générales du PADD. Il précise qu'il s'agit d'un débat et non d'un vote.

Par ailleurs, il précise que le Conseil Municipal est appelé à débattre sur les orientations générales du PADD en application de l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme mais que ce

REÇU EN PREFECTURE
le 27/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20221017-DE202210170

dernier fera ultérieurement l'objet de compléments, notamment en matière de fixation d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Enfin, il souligne que le PADD peut être débattu autant de fois que nécessaire si dans la poursuite des travaux, des changements s'avèrent nécessaires avant l'arrêt du PLU. Ce dernier débat devra avoir lieu impérativement deux mois avant l'arrêt du PLU.

Suite à ces rappels et précisions, Monsieur le Maire présente l'ensemble des orientations générales définies dans le PADD et invite le Conseil Municipal à en débattre.

La proposition de Monsieur le Maire est mise aux voix.

Le Conseil Municipal,
Ouï l'exposé de Monsieur le Maire,
Vu la délibération n° 2022-02-17-06 du 17 février 2022 prescrivant l'élaboration du PLU et les objectifs poursuivis par la commune au travers de cette démarche.

Après en avoir débattu :
A 17 membres présents,
A 18 votants,
A l'unanimité

DECIDE

D'acter la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable tel que prévu par les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme dont le modèle est annexé à la présente délibération.

D'approuver dans toute sa teneur les orientations générales du PADD 2022-2035.

Fait à Ventiseri, le 17 octobre 2022
Extrait certifié conforme,
Le Maire,
François TIBERI

PRÉFET
DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

Secrétariat général pour les affaires de Corse

Conseil des sites de Corse
Formation de la nature, des paysages et des sites
Séance du jeudi 12 octobre 2023
Relevé de conclusions

Le conseil des sites de Corse réuni en formation « de la nature, des paysages et des sites », le jeudi 12 octobre 2023, sous la présidence de M. Vincent ARSIGNY, adjoint au secrétaire général pour les affaires de Corse, représentant le préfet de Corse, a examiné la demande de classement en espaces boisés présentée par la commune de Ventiseri.

Après examen, le conseil des sites rend l'avis suivant :

Le conseil des sites de Corse rend un avis favorable à l'unanimité
à la demande de classement en espaces boisés
présentée par la commune de Ventiseri avec prise en compte de la recommandation de la DDT de la Haute-Corse.
Le conseil des sites recommande à l'unanimité d'élargir la ripisylve à chaque fois que nécessaire en lien avec la DREAL.

P/le préfet de Corse et par délégation,
l'adjoint au secrétaire général
pour les affaires de Corse

Vincent ARSIGNY

Secrétariat général pour les affaires de Corse – Cours Napoléon – 20188 Ajaccio cedex 9 –
Téléphone : 04 95 11 13 02 – Télécopie : 04 95 21 32 70 – http://www.corse.gouv.fr
Adresse électronique : sgac@corse.gouv.fr

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE
COMMUNE DE VENTISERI

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2024
DELIBERATION N° 2024-09-23-01

Date de la convocation : 18 septembre 2024 Date d'affichage : 30 septembre 2024	Effectif légal du Conseil Municipal : **19** Conseillers municipaux en exercice : **19** Présents : 16 Absents : 03 Votants : 18 Procurations : 02

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois du mois de septembre, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur TIBERI François.

Présents : Evelyne ADAM, Stéphanie BEISSY, David DONNINI, Josette FERRARI, Jacqueline FIDRIT, Philippe GIOVANNI, Marlène GIUDICELLI, Pierre-Antoine GIUDICELLI, Jean-Lou GIUDICELLI, Marie-Paule LARDEAUX, Fréderic MAURIZI, Georges MORACCHINI, Jean-Marc PINELLI, Raymond POCAI, Marie-Paule TORRE, François TIBERI.

Absents ayant donné pouvoir : Stella MORACCHINI à Stéphanie BEISSY, Jean-Pierre MORACCHINI à François TIBERI.

Absents excusés : Emilie SANTONI.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

La séance est ouverte à dix-neuf heures trente par Monsieur TIBERI François.

Monsieur Georges MORACCHINI est élu secrétaire de séance et chargé de la rédaction du procès-verbal.

01- ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que :

Par délibération n°200-02-07-01 du conseil municipal du 7 février 2002, la commune de Ventiseri a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) ; par délibération n° 2022-02-17-06 du 17 février 2022, elle délibère à nouveau en relançant la procédure et en fixant les objectifs et les modalités de la concertation du public. Cette délibération intervient après plusieurs tentatives infructueuses entre 2009 et 2013.

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

Par délibération n°2022-10-17-01 du conseil municipal du 17 octobre 2022, la commune a procédé au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixant les orientations générales.

La commune a procédé à la saisine du Conseil des Sites de la Corse afin qu'elle émette un avis sur la proposition de classement des boisements au titre des articles L.121-27 et L.113-1 du CU.

Par décision du 12 octobre 2023, le conseil des sites a émis un avis favorable suivi de quelques recommandations.

La procédure du PLU arrive à une phase déterminante qui est celle de son arrêt. En effet, après avoir produit un diagnostic exhaustif du territoire qui a permis de préciser les enjeux, s'en est suivi la définition des principaux axes de développement de la commune. Formalisés par le PADD et en cohérence avec les objectifs retenus par le conseil municipal lors de la prescription, ils sont les suivants :

Objectifs du PLU au moment de la prescription :

- définir les conditions d'un développement harmonieux, cohérent et maîtrisé de la commune et de son territoire ;
- poursuivre la mise en œuvre d'équipements structurants ;
- valoriser les multiples atouts de la commune (situation dans le bassin de vie, patrimoine, cadre de vie, équipements, emplois, etc...) ;
- conforter et diversifier l'économie agricole, garante des paysages identitaires de la commune ;
- définir les contours des zones urbaines ou à urbaniser au regard notamment du principe d'équilibre, du respect des prescriptions du PADDUC, des conditions de desserte en équipements publics, de la prise en compte des risques, de l'intégration architecturale et paysagère, etc... ;
- réserver les emplacements nécessaires à la mise en œuvre de la politique foncière de la commune ;
- diversifier le parc d'habitat pour répondre au mieux aux besoins actuels et futurs ;
- définir des dispositions règlementaires permettant une intégration optimale des constructions dans l'environnement paysager de la commune ;
- protéger et valoriser les richesses environnementales, patrimoniales et paysagères de la commune ;
- veiller à prendre en compte les risques naturels et les effets du changement climatique en matière de gestion de ces risques mais aussi de gestion des ressources naturelles et de qualité du cadre de vie.

En réponse à ces différents enjeux, le PADD fixe les orientations stratégiques suivantes :

1/ La préservation de l'environnement et du patrimoine, un enjeu majeur
A/ Un environnement naturel préservé à gérer durablement
B/ Le patrimoine, un atout pour renforcer l'attractivité du territoire

2/ Un développement urbain choisi pour accompagner le développement économique et social
A/ Travo : une polarité urbaine littorale en construction

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

B/ Mignataja : un espace de vie à conforter progressivement selon les dispositions de la loi Littoral

C/ Autres lieux de vie : des espaces de vie stabilisés

D/ Ventiseri village et Pediquerciu : animer la vie du village

E/ La croissance démographique et la diversité sociologique, une évolution choisie et maîtrisée

Ces orientations constituent en quelque sorte la feuille de route du développement communal pour les 10-15 prochaines années sachant que ce P.L.U a l'ambition de consolider son centre urbain en mobilisant le foncier à enjeu en compatibilité avec le PADDUC qui reconnaît son rôle structurant en tant que polarité urbaine. Ce projet engage encore plus la commune dans une stratégie foncière et de partenariats à moyen et long termes pour créer entre la RT et la RD545 un véritable centre urbain avec des quartiers ayant toutes les fonctions urbaines à savoir sociales, économiques et culturelles (achat récent par la commune des anciennes usines). L'OAP Travo fait la démonstration de cette ambition qui s'inscrit dans un temps long, le temps de l'aménagement du territoire. Elle apporte des réponses adaptées aux besoins locaux en diversifiant la typologie de l'habitat et en adoptant des conditions favorables pour le commerce et service de proximité. Cette stratégie demandera toutefois des investissements publics importants que la commune ne pourra pas assumer seule.

Le PLU révèle aussi les choix qu'imposent aujourd'hui la ZAN en matière d'optimisation foncière qui s'oppose au modèle résidentiel qui a prévalu ces dernières décennies en plaine mais qui a su répondre aux besoins des populations locales. Le renforcement du tissu économique local est une des conditions de la réussite du projet : l'emploi permet d'ancrer les populations durablement en plus de celles qui se sont installées durant ces décennies en lien avec le fonctionnement de la base aérienne. La diversification économique répond aussi aux besoins des entreprises alors que les zones d'activités sont rares pour les accueillir dans des conditions techniques adaptées. L'emprise des risques naturels en plaine oblige aussi la commune à reconsidérer l'organisation future de la ZA actuelle. La prise en compte des lieux de vie de la plaine se fait à minima dans le cadre de l'application de la loi ELAN et par un classement en SDU des lieux de vie que sont Mignataja, Vix et Pedicervu. Ces lieux de vie ont fait l'objet de renforcement de réseaux publics en vue d'un renforcement urbain progressif et attendu plus particulièrement dans le cadre du PLU.
Les élus se disent déçus de ce classement à minima mais souhaitent s'engager au plus vite dans la réalisation d'un SCoT au moins pour libérer le foncier encore disponible en densification dans ces SDU. Ces lieux sont historiquement occupés par des populations locales.

La prise en compte de l'agriculture est bien intégrée dans le PLU avec de vastes zones agricoles préservées en plaine comme en piémont. S'ajoute à cela les questions environnementales qui interfèrent dans certains choix comme le classement des EBC. En effet, ceux-ci occupent des parcelles ayant les potentialités des ESA ; cependant les enjeux écologiques doivent parfois prévaloir. La CTPENAF se positionnera à cet égard. Les élus s'interrogent aussi sur le devenir des bâtiments agricoles vacants comme les anciennes caves. Aucune réponse satisfaisante n'a pu être apportée à ce stade du PLU. La présence d'espèces et d'habitats protégée a été prise en compte par le PLU, même en zone urbaine. Toutefois, inévitablement le zonage urbain qui s'établit impérativement dans la continuité urbaine ne peut toujours épargner des parcelles ayant un intérêt écologique. En effet, en présence de contraintes diverses comme les fortes pentes, les risques naturels et autres servitudes diverses et enfin en présence d'un milieu particulièrement riche d'un point de vue écologique, les opportunités sont restreintes. Les

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

aménagements urbains intégreront des dispositions en faveur de la préservation de la faune et de la flore.

Le projet inclut également des orientations au niveau du village, proportionnées et adaptées au site. Elles se fondent toutes sur l'idée que la commune de Ventiseri est un territoire vivant qui sait apporter une réponse adaptée aux enjeux et défis du XXIe siècle dans un cadre règlementaire contraint.

Le PADD a été traduit règlementairement par le biais du zonage, de son règlement et des OAP. Le dossier est complété par des annexes sanitaires et les servitudes.
La formalisation du dossier présenté à l'arrêt nécessite la rédaction du rapport de présentation qui justifie, expose et apporte des précisions sur la mise en œuvre du PLU. Celui-ci met également en évidence le suivi environnemental et les réponses apportées pour réduire, éviter ou compenser les impacts sur l'environnement.

DEROULEMENT DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

Tout au long des différentes étapes de la procédure, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées à plusieurs reprises donnant lieux à des échanges écrits ou à des réunions de travail. En parallèle, une très large concertation du public a été mise en place dans le respect des modalités fixées par la délibération de prescription. En rappel, les modalités étaient les suivantes :

- Ouverture dès la publication de la délibération de prescription d'un nouveau registre mis à disposition du public en mairie afin de recueillir ses demandes et observations ;
- Mise à disposition des études relatives au PLU sur le site internet de la commune au fur et à mesure de leur avancement ;
- Organisation de réunions publiques pour présenter la démarche, les enjeux et le projet de PLU ;
- Organiser un ou des ateliers auprès du public concernant la vision du territoire ;
- Organisation de permanences auprès du public concernant la partie règlementaire du PLU.

La salle communale de Mignataja et de celle du « Temps libre » de Travo ont été les lieux de rencontres et d'échanges. La forte concentration de population en plaine justifie que ces réunions se soient déroulées ici et non au village. Aucune remarque de la part des habitants du village n'a été recueillie à ce propos.
Les moyens de communication ont été suffisants et adaptés au contexte local ; cependant dans cette 4ème tentative d'élaboration une certaine lassitude semble s'être installée d'une part et d'autre part, la règlementation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) restreignant drastiquement les possibilités a pu produire un désintéressement de la part des propriétaires. En effet, le cœur de Travo qui est une des rares zones urbaines n'appartient qu'à un faible nombre de propriétaires qui n'est pas habitante de la commune.
Ainsi, lors des permanences, les propriétaires des lieux de vie caractérisés comme des SDU se sont déplacés en nombre modéré, lors de l'atelier du PADD, les participants ont été très peu nombreux.

Les ateliers du PADD se sont déroulés à Travo avec deux animateurs du bureau d'études. Ils ont réuni un faible nombre de participants ce qui a conduit à adapter l'atelier à un échange plus

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

intime autour d'un plan. Les débats ont concerné les sujets réglementaires et le devenir des zones urbaines notamment les SDU.
Par rapport aux conditions initiales du marché, une réunion publique supplémentaire a été ajoutée afin de présenter le projet qui est présenté à l'arrêt du PLU. C'est l'occasion de faire connaître les évolutions du projet durant le processus et de rappeler les principales contraintes qui nuisent à une ouverture à l'urbanisation généralisée dans l'ensemble des lieux dits, principal point d'inquiétude auprès des populations locales.
Ces habitants sont essentiellement établis à Travo, Mignataja, Vix et Pedicervu. Ceux du village et de Pediquarciu ont été absents sachant que les opportunités foncières y sont rares du fait des contraintes topographiques. Le ministère des armées s'est déplacé lors de la dernière permanence pour s'assurer de la prise en compte des contraintes qui s'imposent dans la base aérienne. Par ailleurs, il a été question de la problématique des besoins en logements par le biais d'un rendez-vous spécifique dans lequel figurait aussi le bureau d'études en charge de la stratégie immobilière du ministère des armées au niveau national.

Les moyens d'information ont été les suivants :
- Mise à dispositions du dossier de travail en format papier doublé d'un registre sur cette période ;
- Avis dans la presse locale annonçant les réunions, ateliers et permanences ;
- Site web de la mairie : https://www.ventiseri.fr
- Site web du bureau d'études www.plu-corse.fr/communes/ventiseri

Des affiches spécifiques ont été proposées pour interpeler la population et les encourager à participer.

La concertation du public a permis une information claire auprès des participants autour du contexte contraint et de ses conséquences. Cela explique aussi en partie une participation modérée, d'une population parfois démotivée à l'égard de ces questions. La seule densification des SDU sous conditions d'un SCoT encore inexistant a laissé pour certains propriétaires un sentiment d'impuissance voir du dépit. A Travo, les enjeux étant centrés sur quelques parcelles appartenant à un faible nombre de propriétaires (qui ne se sont pas manifestés), la population s'est peu manifestée au sujet du projet de zonage et d'OAP.
Même si l'engagement de la population a été modéré, l'information a été satisfaisante d'un point de vue organisationnel et humain.

La concertation du public a permis :
- D'enrichir le projet de territoire,
- De réapprécier les limites des Espaces Proches du Rivage (EPR)
- De rectifier des erreurs d'appréciation du zonage (pentes, accès des terrains…)
- D'adapter certains choix en trouvant un équilibre entre besoin privé et intérêt collectif,
- De conforter des choix au fur et à mesure des échanges.

BILAN DE CONCERTATION PUBLIQUE

Le déroulement de la concertation du public a respecté les engagements de la délibération et la qualité des échanges a été positive pour le PLU. Les populations ont été bien informées eu égard à la taille de la commune et à ses enjeux.
Le bilan de la concertation du public est au regard des éléments exposés ci-avant POSITIF au sens de l'intérêt général quand bien même certains pétitionnaires n'aient pas pu avoir

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

satisfaction et que des incertitudes pèsent inévitablement au niveau du devenir des SDU en absence de SCoT.
Les moyens d'information et de communication mis en œuvre ainsi que les périodes retenues ont été adaptés au territoire. Toutes les générations et catégories socio-professionnelles ont été représentées d'après les informations recueillies lors des échanges. Les personnes absentes ou vivant dans d'autres communes ont eu accès aux dossiers par voie dématérialisée. Quelques échanges par écrit ou par téléphone, voire en direct, reflètent la disponibilité des élus, des administratifs communaux et du bureau d'études.
Ce bilan met donc fin à la concertation du public telle que l'entend la procédure.
Les personnes souhaitant s'exprimer avant l'approbation du PLU peuvent encore le faire à l'occasion de la phase d'enquête publique qui suivra les délais impartis aux PPA pour émettre leur avis et préciser leur demande. L'agenda du PLU sera tenu à jour de la suite à venir sur le site web communal et l'information par voie de presse se poursuivra.

LA PRESENTATION DU PLU POUR SON ARRET

Monsieur le Maire introduit la présentation par des remerciements à l'ensemble des élus et services administratifs ainsi qu'à tous les acteurs et habitants qui ont participé tout au long du processus d'élaboration. Il rappelle sobrement l'historique de la genèse du PLU de Ventiseri depuis la première tentative. Il souhaite souligner l'importance de ce projet pour donner forme et sens aux choix stratégiques de la commune comme l'achat de l'usine ou encore la construction d'une nouvelle mairie. La bonne gestion communale demande une vision d'aménagement à moyen et long termes ; bien que les équipes municipales successives aient su gérer en tant que bon père de famille le patrimoine foncier communal, les enjeux et défis actuels exigent une nouvelle rigueur et une attention toute particulière à la mise en œuvre des politiques publiques.

Il souligne aussi les nombreuses évolutions du contexte règlementaire qui se sont produites entre la première prescription et celle de 2022 et les impacts notables au niveau des opportunités laissées à la commune pour décider de son aménagement.

Aujourd'hui gérée sous le joug du RNU, la commune est confrontée à diverses difficultés : elle essuie de nombreux refus d'autorisation d'urbanisme en plaine hors de Travo à cause des SDU ; elle doit instruire en faisant état du PADDUC sans pouvoir contextualiser sa mise en œuvre ; c'est le même cas pour les lois littoral et montagne. S'ajoute à cela les Plans de Prévention des Risques et atlas des risques qui affectent les zones urbaines.

S'ajoute à cela les incertitudes qui pèsent sur la vocation des terres et donc de leur destination future tant au moment des partages familiaux que des achats-ventes. La commune ne peut, par ailleurs, mobiliser les outils fonciers nécessaires pour constituer des réserves foncières ou immobilières au service de l'intérêt général. L'ensemble de ces inconvénients pèse sur une commune à enjeux dont la population est bien établie et stable mais où se ressentent aussi de nouveaux besoins de portée locales et régionales. En effet, la présence de la base militaire génère une dynamique positive comme des inconvénients évidents ; indéniablement celle-ci a été un moteur de développement et a permis d'assoir un socle de population à l'année. Désormais la commune doit aussi se doter d'autres moyens pour se rendre attractive : c'est ainsi qu'elle a créé une zone d'activités, qu'elle a renforcé les équipements publics et qu'elle s'attèle à faire émerger de nouveaux projets sur les parcelles communales.

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

Le PLU a dû intégrer de nouvelles notions comme les secteurs déjà urbanisés (SDU) en des lieux où la population attendait avec impatience de pouvoir concrétiser des projets. Ces principaux lieux - Mignataja, Vix, Pedicervu et Pediquarciu - dans une moindre mesure, sont figés dans une enveloppe restreinte, calée aux bâtis existants et en attente qu'un SCoT pour pouvoir bénéficier d'une densification. Pour la plupart, ces lieux étaient les plus dynamiques durant ces dernières années.

La commune s'est d'ores et déjà rapprochée de l'intercommunalité pour engager celle-ci dans la démarche du SCoT et elle serait lancée mais cette élaboration demandera entre 3 et 4 ans de délais.
Dans ce contexte le développement communal a été repensé afin de réorienter certaines priorités et contrecarrer l'immobilisme qui s'instaure avec le RNU. C'est ainsi que le PLU s'est focalisé sur les deux principaux maillons urbains pour établir son projet : le chef-lieu historique et Travo.
Il est essentiel de rappeler que l'instauration du PLU offre un cadre clair pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et donc un traitement équitable entre les demandeurs. Toutes évolutions règlementaires qui affectera le PLU, entrainera de fait une mise en compatibilité. Ainsi un quelconque assouplissement des dispositions nationales ou régionales (Révision du PADDUC) donnera lieu à une nouvelle procédure. Différentes procédures simplifiées permettent à un PLU de se parfaire. Aussi, cette première étape est certainement la plus difficile et son franchissement est une avancée importante pour le territoire.

Le bureau d'études présente les différents zonages suivant le découpage des plans.

Le village est le chef-lieu historique et malgré la baisse du nombre de résidents à l'année, il doit pouvoir se maintenir. Face aux contraintes imposées par le relief, la commune fait le choix de proposer une extension sous forme de nouveau quartier en profitant de la création d'une voie communale de contournement, nécessaire pour le village. Le foncier nécessaire à la réalisation d'une STEP est mobilisé en ce sens.

Pediquarciu qui est un hameau historique est d'un point de vue règlementaire considéré comme un SDU, soit un périmètre limité aux bâtis existants.
De vastes zones naturelles (N) prédominent ici et l'élevage se voit préserver grâce à un règlement des zones adapté à sa présence tant en zone N qu'en zone A. Ces zones assurent la qualité des paysages et jouent un rôle essentiel à plusieurs titres environnementaux.

Secteur plaine :
Les nombreux lieux-dits sont classés en SDU sauf Travo qui est classé en agglomération. L'habitat diffus ne peut être classé qu'en zone A ou N.
Les SDU hors EPR (Espaces proches du rivage) pourront se densifier si et seulement si ces mêmes sites sont reconnus comme étant des SDU selon les critères fixés par le SCoT. Comme pour Pediquarciu, le périmètre est restreint et se formalise à partir des constructions existantes.
Le gisement foncier présente un potentiel non mobilisable à courts et moyens termes. L'EPR a été réétudié l'échelle communale ce qui permet de les sortir de cette espace. Le rapport de présentation expose les motifs de cette proposition différente de celle du PADDUC.

Travo est le cœur battant de la commune grâce à la localisation des principaux équipements publics et services et à une bonne concentration de résidences principales. La RT et la base militaire sont des facteurs stimulants pour son développement. La commune y investit en proposant des outils fonciers pour mobiliser les parcelles positionnées de manière stratégique.

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

Ainsi, le PLU tout en intégrant les emprises des risques naturels et des servitudes, établit un zonage prometteur, complété d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ambitieuse, digne d'une future centralité urbaine structurante dans le maillage urbain régional.

Le PLU met en cohérence les différentes parties du sud de la plaine en vue de concrétiser et rendre fonctionnelle la centralité encore embryonnaire de Travo. Pour y parvenir, la mobilisation du foncier est essentielle. Le PLU propose donc, outre un vaste emplacement réservé au bénéfice de la commune, une OAP de secteur d'aménagement qui pré-dessine le futur quartier en répondant aux orientations du PADD en termes de développement de l'habitat, de services et de commerces. Il reconnaît les quartiers résidentiels et la zone d'activités qui se voit renforcée face au succès de celle-ci et à la forte demande qui émane d'entreprises en quête de bonnes conditions pour grandir et conquérir de nouveaux marchés. L'habitat sera omniprésent sous diverses formes (locatif, accession, logements groupés, collectifs…) selon son emplacement mais fera la promotion de l'habitat en résidence principale avec le soutien de partenariat divers (Etat, Région, Bailleurs). Cette structuration urbaine se concentre entre la RT et la mairie actuelle ; elle crée les conditions pour l'émergence du bourg de Travo empreinte d'une philosophie environnementale de type écoquartier (sans prétendre forcément à la labellisation).

La culture y trouvera sa place notamment grâce à la réhabilitation de l'usine en centre culturel, usine et ses terrains acquis depuis peu par la commune. La réflexion globale des élus au sein d'une intercommunalité n'a pas omis le caractère indispensable de l'agriculture. Ainsi, hormis la protection de vastes zones en plaine, un site particulier sera consacré au PAT (Programme Alimentaire Territorial) au plus près du centre et de la RT, au niveau du moulin (route de Travo vers la mer).

La base militaire dispose d'un classement particulier pour une gestion spécifique au sein du périmètre. Il s'en tient à son périmètre.

La protection des espaces naturels ordinaires comme sensibles font l'objet d'un classement en A ou N selon les cas. La règlementation est adaptée et a aussi pour vocation de sensibiliser le public et les usagers à une meilleure prise en compte. Les espaces boisés figurant sur les plans ont été validés par les membres du conseil des sites et ont été améliorés selon leur recommandations. Ils seront donc actés par cette délibération. Le PLU a reporté comme il se doit l'ensemble des risques naturels répertoriés.

Le château de Covasina, patrimoine majeur du territoire est identifié spécifiquement (NV) pour pouvoir y déployer un projet qui accueillera à terme du public sans remettre en question l'âme du site. Les études ont déjà ciblé le potentiel du site.

En dernier lieu, plusieurs équipements publics comme le cimetière, les STEP, … sont classés dans des secteurs Nt, expressément réglementés.
Les zones sont ainsi réparties dans ce projet de PLU arrêté :

- Zone Naturelle : 2699 ha
- Zone Agricole : 1352,60 ha
- Zone U : 601,34 ha
- Zone AU : 25,88 ha

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

Le projet de PLU est constitué d'un rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement), du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'un règlement écrit et graphique, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et toutes ses pièces annexes (annexes sanitaires, liste des servitudes, liste des emplacements réservés, les risques et nuisances, les éléments protégés, le patrimoine protégé, les atlas des risques). L'avis du conseil des sites au sujet des Espaces Boisés Classés figurera dans le dossier.

SUITE DE LA PROCEDURE

- Le projet de PLU arrêté sera soumis pour avis aux personnes publiques associées qui auront trois mois pour faire un retour à la commune sur l'ensemble du dossier.
- La commune procédera à la saisine de la CTPENAF qui devra se prononcer dans le délai des trois mois ;
- Une enquête publique suivra pour une durée d'un mois avec un mois supplémentaire pour que le commissaire enquêteur rende son rapport. Lors de cette étape, le dossier de PLU arrêté sera complété des avis PPA et de celui de la CTPENAF. L'enquête publique aura lieu dans le courant de l'automne 2024.

Le Conseil Municipal est donc sollicité pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le présent projet de PLU tel qu'annexé.

Par conséquent,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 et 2, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R151-2 et suivants, R153-3 et suivants ;
VU les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;
VU la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme le 17 février 2002 ;
VU la délibération du 17 octobre 2022 relative au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ses orientations générales ;
VU l'avis favorable du conseil des sites à l'égard de la proposition de classement des espaces boisés classés assorti de recommandations en date du 12 octobre 2023,
VU le projet de PLU mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes ;
VU le bilan de la concertation présenté ci-dessus ;
Considérant l'intérêt pour la commune de se doter d'un document unique de règles d'urbanisme pour l'ensemble de son territoire ;
Considérant que les modalités de concertation définies lors de la prescription de ce PLU, ont bien été mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, avec un bilan positif de cette concertation ;
Considérant que les Personnes Publiques, les habitants et usagers, ont pu exprimer et formuler des remarques, que ce soit en réunion, lors de rencontres, par des courriers, des mails des appels, et sur les registres d'observation, permettant d'ajuster et d'améliorer le projet du Plan Local d'Urbanisme ;
Considérant que l'ensemble des thématiques abordées lors de la concertation ont été examinées, et dans la mesure du possible, prises en compte dans le projet de PLU ;
Considérant qu'aucune opposition ne s'est exprimée sur le projet général ou sur la procédure

REÇU EN PREFECTURE
le 01/10/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20240923-DE202409230

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré :	**Résultat du vote :**
A 16 membres présents,	**Pour : 15**
A 18 votants,	**Contre : 2**
A la majorité	**Abstentions : 1**

Article 1 : APPROUVE le bilan de la concertation présenté ci-dessus.

Article 2 : ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de Ventiseri tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3 : DECIDE de soumettre pour avis en application des articles L153-16 et 17 et 18 du code de l'urbanisme aux Personnes Publiques Associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et à la commission territoriale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF).

Article 4 : PRECISE que le dossier de projet PLU tel que présentement arrêté par le Conseil Municipal, sera tenu à la disposition du public en mairie de Travo.

Article 5 : AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à la saisine de la CTPENAF et à organiser une enquête publique relative au projet de PLU et à signer tout document relatif à ce dossier et à l'application de la présente délibération.

Article 6 : CHARGE Monsieur le Maire d'assurer, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'Urbanisme, l'affichage de la présente délibération sur les panneaux prévus à cet effet en mairie de Travo.

Article 7 : CHARGE Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

Une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU (accompagnée du projet de plan) sera adressée à Monsieur le Préfet de Haute Corse

Fait à Ventiseri, le 23 septembre 2024
Extrait certifié conforme,
Le Maire,
François TIBERI

REÇU EN PREFECTURE
le 11/08/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20250731-DE202507310

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE
COMMUNE DE VENTISERI

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 31 JUILLET 2025
DELIBERATION N° 2025-07-31-07

Date de la convocation : 14 juillet 2025 Date d'affichage : 11 août 2025	Effectif légal du Conseil Municipal : **19** Conseillers municipaux en exercice : **19** Présents : 14 Absents : 05 Procurations : 04 Votants : 18

L'an deux mille vingt-cinq, le trente et un du mois de juillet, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur TIBERI François.

Présents : Evelyne ADAM, Josette FERRARI, Jacqueline FIDRIT, Marlène GIUDICELLI, Pierre-Antoine GIUDICELLI, Jean-Lou GIUDICELLI, Marie-Paule LARDEAUX, Fréderic MAURIZI, Georges MORACCHINI, Stella MORACCHINI, Raymond POCAÏ, Emilie SANTONI, Stéphanie ZERBINI, François TIBERI.

Absent excusé : Jean-Marc PINELLI

Absents ayant donné pouvoir : David DONNINI à Marlène GIUDICELLI, Philippe GIOVANNI à Jacqueline FIDRIT, Jean-Pierre MORACCHINI à Georges MORACCHINI, Marie-Paule TORRE à Raymond POCAÏ.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

La séance est ouverte à dix-neuf heures quarante par Monsieur François TIBERI.

Monsieur Georges MORACCHINI est élu secrétaire de séance et chargé de la rédaction du procès-verbal.

07- APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-21, 2°.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que :

Par délibération du 17 février 2022 n° 2022-02-17-06, le Conseil Municipal de la commune de VENTISERI a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux dispositions de l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait ensuite l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 17 octobre 2022 et a été mis à disposition du public. Il a donné lieu à un projet règlementaire (orientations d'aménagement et de programmation, zonage et règlement) porté à la connaissance du public.

REÇU EN PREFECTURE
le 11/08/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20250731-DE202507310

Par délibération n° 2024-09-23-01 en date du 23 septembre 2024, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation, arrêté le projet de PLU, et décidé de le soumettre pour avis en application des articles L153-16 et 17 et 18 du code de l'urbanisme aux Personnes Publiques Associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et à la commission territoriale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF).

Le Maire présente ensuite des observations sur les avis émis par les personnes publiques associées, et sur le rapport du commissaire-enquêteur.

- le 12 octobre 2023, le Conseil des Sites de Corse a rendu un avis favorable à l'unanimité à la demande de classement en espaces boisés présentée par la Commune, avec prise en compte de la recommandation de la DDT de la Haute-Corse, et recommandé à l'unanimité d'élargir la ripisylve à chaque fois que nécessaire, en lien avec la DREAL.
  Cette recommandation a été prise en compte par l'élargissement des EBC, opéré au niveau des ripisylves.

- le 3 février 2024, la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels agricoles et forestiers de Corse (CTPENAF) rendu un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme, assorti de trois recommandations.

  - ✓ Concernant la recommandation 1, les rapports de présentation, les SDU et les enveloppes des zones U ont été retravaillées de façon à n'intégrer en UC2 que l'enveloppe urbaine existante (ainsi que les permis de construire). Les SDU de Vix et Pedicervu n'ont pas été supprimés mais le rapport de présentation a été complété de façon à justifier leur qualification de SDU. Le secteur au sud de Vix correspondant "au Vix historique" a été conservé. Le secteur à l'ouest du SDU de Mignataja a également été conservé pour reconnaître le bâti existant fonctionnant avec l'autre partie du SDU de Mignataja.

  - ✓ Concernant la recommandation 2, les prescriptions des espaces boisés classés (EBC) ajoutés après le conseil des sites ont été retravaillées telles que recommandées par la CTPENAF et les doubles prescriptions ESA et EBC ont été supprimées. Les enjeux écologiques autour de l'habitat « Tortue d'Hermann » ont été pris en compte dans le choix définitif.

  - ✓ Concernant la recommandation 3, les ESA ont été identifiés en zone As et les ESA classés en zone N ont été requalifiés en A. Certains secteurs d'ERPAT ont été reclassés en zone A, bien que la classification systématique des ERPAT en zone N ne peut se faire au détriment d'enjeux écologiques. Le pastoralisme n'est pas incompatible avec le classement en zone N dès lors que la pression pastorale reste modérée et compatible avec les cycles écologiques dont le renouvellement forestier. Toutefois, un travail approfondi a été réalisé pour identifier et classer en A les ERPAT situés dans les zones les moins boisées et les plus accessibles. Cette approche vise à concilier les besoins des exploitations agricoles avec la préservation des espaces naturels, en favorisant une utilisation optimale des terres tout en respectant l'environnement. Rappelons que les suberaies sont un habitat majeur de la tortue d'Hermann.

- le 19 décembre 2024, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) a notamment observé :

REÇU EN PREFECTURE
le 11/08/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20250731-DE202507310

que les zones U du projet de PLU recouvrent 30 hectares de l'aire parcellaire délimitée de l'AOP "Vin de Corse" ou "Corse", mais il s'agit de zones déjà bâties où l'exploitation viticole n'est plus possible.

- ✓ concernant les zones à urbaniser, seule la zone AUQ3, située sur les piedmonts identifiés en ERPAT par le PADDUC, impacte l'aire viticole sur toute sa superficie, à savoir 4,4 hectares, ce qui correspond à moins de 1 % de l'aire viticole, une fois la superficie des zones U déduite.
- ✓ que malgré la consommation des espaces agricoles cités ci-dessus, l'Institut est conscient que le projet communal repose sur les trois zones AUQ1, AUQ3 et AUQ4 et note que ces zones n'impactent pas les exploitations sous SIQO, les surfaces déclarées au RPG (Registre Parcellaire Graphique) ainsi que les ESA du PADDUC.
- ✓ par ailleurs, l'INAO a relevé que les parcelles de vignes et autres vergers en production sous SIQO sont préservés en zone agricole.

- le 2 janvier 2025, le Président du Conseil exécutif de Corse a communiqué un avis dans lequel il fait état des politiques publiques, des projets de la Collectivité de Corse, et de la compatibilité du PLU avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC). Ces observations ont été prises en considération de la manière suivante :

  Les demandes de la CDC coïncident avec certaines demandes des autres PPA. Par ailleurs, le PLU approuvé a amélioré le classement des ESA et ERPAT en zone A ; nonobstant, la présence d'un noyau important de tortue d'Hermann et de la présence des suberaies, habitat de prédilection, la commune a fait le choix de conserver ces boisements dans la plaine agricole qui tend à perdre sa trame de haies et de boisements. Aux abords des étangs, ce choix a été également maintenu. Les ESA ont été actualisés au regard des autorisations d'urbanisme délivrées. Le PLU approuvé classe 708 ha au lieu des 724 ha du PADDUC ce qui représente une baisse de 2,2% ; le PLU reste compatible avec le PADDUC et rappelons que la commune loue des terrains communaux à des exploitants qu'un projet de maraîchage et serres est en cours dans le cadre du PAT intercommunal. Le projet est réalisé à Travo.

  Les formes urbaines sont justifiées dans le rapport de présentation mais ont été affinées suivant les recommandations ; Vix a été maintenu comme SDU au regard du socle historique de ce lieu de vie.

  L'EPR a été conservé tel que présenté dans le PLU arrêté car le rapport démontre l'absence de co-visibilité et d'ambiances littorales en présence de formations végétales qui n'y sont pas rattachées : maquis de chênes lièges, eucalyptus, ripisylves et plantations agricoles. Les critères de proximité et d'obstacle en la RT sont à eux seuls insuffisants. Le tracé proposé traverse des zones agricoles et des zones naturelles mais ne coupe pas de zones humides. A Ventiseri, il n'y a pas de pression urbaine liée à la proximité du littoral car l'urbanisation se situe le long de la RT ou en arrière de celle-ci. Au-delà de la commune, le tracé de l'EPR quitte celui de la RT. La présence des activités agricoles le long de la RT, justifie la reconsidération de la pertinence du tracé car rappelons-le, dans les EPR, les bâtiments agricoles sont interdits, pénalisant certains exploitants. La base aérienne tire aussi bénéfice de tracé. Les communes limitrophes étant encore sous le régime du RNU, elles n'ont pas reporté à leur échelle l'EPR. La demande de mise en cohérence entre l'EPR de Ventiseri et ceux des communes limitrophes ne peut pas se faire à des échelles de représentation cartographique aussi différente et cela d'autant plus que c'est la commune de Ventiseri qui a en premier contextualisé l'EPR dans la mise en compatibilité avec le PADDUC. Il n'est pas question de conformité.

  La carte d'aléa incendie n'a pas été fournie par les services de l'Etat car elle serait en cours d'actualisation. Le PLU se mettra à jour dès qu'elle sera fournie.

  Pour les emplacements réservés destinés à la CDC, les emprises précises sont nécessaires. La commune estime qu'elles n'ont pas pu être portées à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Le PLU pourra se mettre à jour et soumettre à enquête publique cette demande.

REÇU EN PREFECTURE
le 11/08/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20250731-DE202507310

le 10 janvier 2025, la Mission régionale d'autorité environnementale Corse a publié son avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Ventiseri, au vu d'un dossier comprenant respectivement le rapport de présentation valant rapport sur les incidences environnementales, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, plan de zonage, annexes.

Le projet approuvé répond aux attentes émises de la manière suivante :

La trajectoire démographique a été précisée au regard du zonage et des densités proposées. La consommation foncière a été ajustée à la baisse comme cela est explicité ci-après, optimisant la trajectoire ZAN et réduisant les impacts environnementaux puisqu'une partie des parcelles a été restituée en A ou N ou des secteurs de protection ont été créés (ex : Secteur «ev »).

Une OAP TVB a été ajoutée et des inventaires complémentaires interviendront au moment des demandes d'autorisation d'urbanisme en fonction des partis pris notamment dans les zones AUQ et 2AU.

Naturalia Environnement a apporté les informations supplémentaires qu'elle a jugé nécessaires pour répondre aux avis des PPA. Il n'a pas été possible de faire des inventaires supplémentaires ; ils seront faits dans le cadre de la mise en place des opérations d'ensemble.

Les risques naturels en zones U et AU obligent les porteurs de projets à appliquer la règlementation en fonction du niveau d'aléa constaté ; les PPRi comportent un règlement figurant en « Annexes et servitudes » alors que la doctrine figure dans le règlement des zones. Dans les OAP, les aménagements routiers devront être compatibles avec la présence des risques. Un espace vert a été porté en partie sud de l'OAP 4 coïncidant avec la zone inondable. Le projet est porté par la commune.

- le 21 février 2025, une enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal. Cette enquête s'est déroulée du lundi 24 mars au jeudi 24 avril 2025 inclus.

Dans son rapport daté du 22 mai 2025, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Ventiseri, en l'assortissant de deux réserves :

- ✓ réserve n° 1 : au titre des engagements pris par le porteur de projet, mettre impérativement en œuvre l'ajout d'un phasage dans les OAP et le reclassement du SDU de Pediquarciu en UC2.
- ✓ réserve n° 2 : limiter la consommation d'espaces naturels et forestiers à moins de 21 ha, en réduisant de 4 ha *a minima* les zones constructibles UE et AUQ, incluant notamment l'extension de 2,7 ha de la zone d'activité économique sur des terres à forte valeur agricole (ESA du PADDUC).

Ces deux réserves ont été levées comme suit :

Pour la première, un phasage ajouté pour chaque OAP, et Pediquarciu a été classé en UC2.

Pour la seconde, la zone AU du village (anciennement AUQ4) a été reclassée en zone 2AU (1,18 ha au total). Elle a également été réduite de 0,8 ha.

L'extension de la zone UE a été réduite de 1,41 ha.

La zone AUQ3 bénéficie d'un zonage complémentaire AUQ3ev destiné à des espaces verts et donc inconstructible, elle a ainsi été réduite de 1,38 ha.

REÇU EN PREFECTURE
le 11/08/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20250731-DE202507310

Au total, cela représente une réduction de surface totale de 3,97 ha dans ce PLU, uniquement pour les zones AU et UE (la zone 2AU nécessitant une révision pour son ouverture à l'urbanisation).

Le PLU de Ventiseri revêt la particularité de se projeter sur du long terme en différentes étapes. Ainsi, on observera les données de la manière suivante :

- Le projet de zonage comportant plusieurs OAP d'envergure couvrent 19 ha comprenant des parcelles en densification et en extension urbaine (66 parcelles) ;
- Parmi ce gisement, **16,8 ha** couvrent des parcelles caractérisées par des ENAF,
- Les autorisations délivrées depuis le 1/01/2021 qui couvrent une surface **de 3,41 ha**.

Ainsi, le déploiement du projet communal consommera 20,21 ha en comptabilisant les permis délivrés et commencés dès le 1/01/2024. La consommation d'espaces naturels et forestiers est donc maintenant inférieure à 21 ha.

Le PLU arrêté, ainsi amélioré et consolidé juridiquement, propose :

- **Zone U :** 601,34 ha au lieu de 601,79 ha
- **Zone AU** : 24,56 ha au lieu de 25,88 ha
- **Zone 2AU** : 0,38 ha au lieu de 0 ha
- **Zone N** : 2661,36 ha au lieu de 2698,99 ha
- **Zone A** : 1390,73 ha au lieu de 1352,61 ha.

Il permet de répondre aux besoins identifiés en matière de logements, de développement économique et d'équipements publics, tout en préservant les espaces naturels sensibles, en prenant acte des risques naturels présents sur le territoire et en assurant la compatibilité avec le PADDUC et autres schémas et plans régionaux en vigueur.

Le Conseil Municipal est donc sollicité pour approuver le projet de PLU.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 et 2, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R151-2 et suivants, R153-3 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal prescrivant la reprise de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 17 février 2022 ;

VU la délibération du 17 octobre 2022 relative au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ses orientations générales ;

VU la délibération du 23 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation, arrêté le projet de PLU, et décidé de le soumettre pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et à la commission territoriale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF) ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées ;

VU l'avis du Commissaire enquêteur ;

VU le projet de PLU tel que modifié après enquête publique pour tenir compte des avis et résultats de l'enquête ;

REÇU EN PREFECTURE
le 11/08/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-02B-212003420-20250731-DE202507310

CONSIDÉRANT que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil, est prêt à être approuvé.

CONSIDÉRANT que les membres du Conseil municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

CONSIDÉRANT qu'aucune opposition ne s'est exprimée sur le projet général ou sur la procédure.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré :
A 14 membres présents,
A 18 votants,
A l'unanimité

Résultat du vote :
Pour : 18
Contre : 0
Abstentions : 0

Article 1 : **DÉCIDE** d'approuver les modifications apportées au projet de PLU arrêté ;

Article 2 : **DÉCIDE** d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente ;

Article 3 : **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

Article 4 : **INDIQUE** que le dossier de PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de Ventiseri aux jours et heures habituelles d'ouverture, durant un mois ;

Article 5 : **INDIQUE** que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Ventiseri durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi que sa publication au Géoportail de l'urbanisme prévue à l'article L. 133-1 du Code de l'urbanisme, publication qui rendra exécutoire la délibération et le projet de PLU ;

Article 6 : **DIT** que la présente délibération, accompagnée du dossier de PLU, sera transmise :
- Au Préfet de Haute-Corse ;
- A la Direction Départementale des Territoires de Haute-Corse ;

Article 8 : DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Certifié exécutoire

Fait à Ventiseri, le 31 juillet 2025
Extrait certifié conforme,
Le Maire,
François TIBERI

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

SIÈGE DE L'ENQUÊTE : COMMUNE DE VENTISERI

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENTISERI



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

Arrêté municipal n°2025/02/ADM/02 du 21 février 2025

Commissaire enquêteur: Jean-Philippe VINCIGUERRA

Dossier n°E25000003/20

CONTENU

I – RAPPEL 3

1. Nature du projet 3

2. Objet de l'enquête 3

3. Cadre juridique 3

II – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ 4

1. Sur le plan réglementaire 4

2. Sur le fond du projet 5

3. Avis motivé 13

Mai 2025

I – RAPPEL

1. Nature du projet

Après trois tentatives infructueuses, la commune de VENTISERI, confrontée à la nécessité croissante de répondre aux enjeux et défis à venir, a prescrit, par délibération de son conseil municipal en date du 17 février 2022, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire, en précisant les objectifs poursuivis et en fixant les modalités de la concertation publique. L'arrêté du projet a été voté en séance du 23 septembre 2024.

2. Objet de l'enquête

La présente enquête a été diligentée pour étudier le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VENTISERI. Elle n'a pas pour objet d'examiner son utilité publique, mais de recueillir les observations et suggestions des administrés en vue de permettre sa réalisation dans le respect des dispositions règlementaires relatives à l'environnement et à l'urbanisme.

3. Cadre juridique

Par lettre enregistrée au tribunal administratif de BASTIA en date du 27 janvier 2025 (*cf. Annexe I*), le maire de la commune de VENTISERI a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur pour cette enquête.

Par décision du 07 février 2025 (*cf. Annexe II*), portant le numéro de dossier E25000003/20, la présidente du tribunal administratif de BASTIA a désigné le commissaire enquêteur VINCIGUERRA Jean-Philippe.

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal N°2025/02/ADM/02 du 21 février 2025 (*cf. Annexe III*).

Le projet s'inscrit dans le cadre des Code de l'environnement et de l'urbanisme.

II – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

1. Sur le plan réglementaire

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 mars au jeudi 24 avril 2025 inclus. Bénéficiant de conditions d'organisation satisfaisantes, elle a pu être menée dans un climat serein.

Les personnes publiques et les organismes associés à l'enquête ont été consultés.

Les procédures réglementaires en matière de publicité et d'affichage ont été respectées.

Le **public a été informé** de la tenue de cette enquête grâce à la publication d'un avis dans deux journaux départementaux. Ce même avis était visible sur le panneau d'affichage des actes administratifs de la mairie, et consultable sur la page internet https://www.registre-dematerialise.fr/6041.

Un dossier complet, présentant les tenants et les aboutissants du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit 32 jours consécutifs, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de VENTISERI. Il était par ailleurs consultable, dès le 24 mars et pour toute la durée de l'enquête, sur le site internet précité. Il comprenait un rapport de présentation, des documents graphiques dont un plan de zonage de l'ensemble de la commune et un plan spécifique des espaces bâtis, ainsi que les différentes pièces annexes énumérées dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur. **Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui figure dans le rapport de présentation** sous la forme d'un résumé non technique. Des cartes ainsi que de nombreuses photographies permettent de visualiser distinctement les espaces à aménager et à protéger. **Les documents formellement présentés dans le dossier respectent la législation en vigueur** (*articles R124-1 et R124-4 du Code de l'urbanisme*).

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions en mairie de VENTISERI. **Quatre permanences y ont été effectuées.**

Le public a ainsi pu prendre connaissance du projet, en apprécier l'enjeu, et consigner ses observations sur le registre prévu à cet effet en mairie de VENTISERI, ou par remise de lettre, ou encore par envoi de courrier électronique à l'adresse enquête-publique-6041@registre- dematerialise.fr.

Le projet a suscité un intérêt certain de la part du public, attesté par le nombre très élevé de consultations web (1 723) et de téléchargements (1 363), ainsi que par la réception, pour des demandes d'informations générales ou particulières, de 62 personnes lors des permanences, lesquelles ont dépassé l'horaire prévu afin d'accueillir l'ensemble des visiteurs. Chaque observation a été portée sur le registre d'enquête publique. S'y ajoutent 27 courriers, 28 observations web et 65 documents annexés. Il a été répondu pour chacun des points dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur, sans que ces observations puissent être considérées comme une opposition au projet ou de nature à remettre en cause celui-ci en tout ou partie.

2. Sur le fond du projet

Il apparaît que le rapport de présentation du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de VENTISERI est indéniablement très fourni, tant par la variété des documents que par la richesse des éléments qu'il contient. Néanmoins, il fait quelquefois montre d'un défaut de clarté et renferme plusieurs erreurs (*cartes, références…*) qui seront corrigées, notamment par l'ajout d'une cartographie dédiée aux emplacements réservés.

Le règlement écrit comporte lui aussi des imprécisions (*piscines, hébergements insolites, zone Np1*). Des ajustements sont prévus pour lever ces ambiguïtés et intégrer les obligations réglementaires.

Le règlement graphique, pour sa part, manque de détails en zone de plaine et oublie la servitude littorale. Des zooms et des corrections seront apportés.

Quant aux annexes, elles négligent les servitudes aéronautiques T7, lesquelles seront intégrées dans la version corrigée.

Enfin, il est regrettable que le résumé non technique n'ait pas pris en compte la partie II du rapport de présentation, portant sur le projet et ses impacts.

Dans un premier temps — La commune de VENTISERI fait l'objet d'enjeux spécifiques identifiés par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDuC) : forte pression foncière, requalification paysagère et étalement urbain, en lien avec les communes voisines (PRUNELLI DI FIUM'ORBU et GHISONACCIA). En tant que « *pôle de proximité* », VENTISERI doit renforcer ses services et améliorer ses liaisons avec les territoires alentour, notamment via les transports à la demande.

Le projet de PLU vise une reprise démographique en attirant des résidents permanents, notamment de jeunes ménages. Toutefois, cette orientation est jugée trop générale et insuffisamment étayée, notamment sur la maîtrise du foncier mobilisable pour les résidences principales face aux résidences secondaires. Les services de l'État, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la Collectivité de Corse (CdC) y ont relevé plusieurs incohérences, notamment des trajectoires démographiques divergentes (*1,2 %/an dans le diagnostic contre 1,17 %/an dans les justifications*) et des écarts sur la taille des ménages (*2,34 vs 2,07*). Ces approximations fragilisent la crédibilité juridique du document.

D'autres critiques portent sur des erreurs méthodologiques : le besoin en logements est surévalué (*décohabitation estimée à 71 logements, calcul du renouvellement sur l'ensemble du parc*), et ne tient pas compte des logements vacants ni des constructions récentes. De plus, le projet manque de précisions sur la typologie des logements projetés et n'apporte pas de réponse claire à la pression des résidences secondaires (*30 % du parc*).

En réponse, le porteur de projet a harmonisé les données : une seule trajectoire est à présent retenue (+1,17 %/an), avec un besoin estimé à 252 logements et une taille moyenne des ménages arrêtée à 2,07. La méthode de calcul a été révisée : le besoin lié à la décohabitation est réduit à 49 logements, et celui du renouvellement à 13, uniquement pour les résidences principales. Le projet intègre désormais les 28 logements autorisés entre 2021 et 2023 (*dont 20 résidences principales*) ainsi que les logements vacants. Le besoin résiduel

est ramené à 9 logements. Enfin, sur les 305 logements projetés, 234 seront réservés à l'habitat permanent, et la commune prévoit d'utiliser la loi du 19 novembre 2024 pour encadrer le développement des résidences principales via une modification ultérieure du PLU.

Dans un second temps — L'analyse du projet met en évidence l'absence d'une quantification précise des besoins en foncier. Plutôt qu'une étude chiffrée, il se limite à une géolocalisation des opportunités foncières, offrant une capacité d'accueil de 21,6 hectares (*dont 3,4 en densification et 18,5 en extension urbaine*). Il est donc recommandé de quantifier les besoins en foncier et d'adapter le scénario démographique au potentiel d'accueil réel du PLU.

En réponse, la commune rappelle que le PLU ne peut garantir la destination des nouvelles constructions et que la loi permettant d'imposer la résidence principale n'était pas encore votée au moment de l'élaboration du projet. Toutefois, la mobilisation des logements vacants, bien que difficile en raison de leur état d'insalubrité, pourrait combler un écart réel de seulement 9 logements. Enfin, une mise à jour du diagnostic est prévue pour clarifier les écarts entre les chiffres avancés et intégrer des éléments concrets (*tels les permis délivrés entre 2021 et 2023 et la densité des différentes zones urbaines*) afin de mieux justifier les choix d'aménagement.

D'autre part, l'analyse du projet met également au jour l'absence d'objectifs clairs de modération de la consommation foncière dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), lequel se limite à une « *optimisation de l'espace* ». Une consommation foncière de 21 hectares est augurée, équivalente à celle de 2011-2021, avec un objectif de 13 hectares consommés d'ici à 2035. Cependant, le fait qu'aucune garantie ne permette d'assurer cet étalement, car les zones constructibles peuvent être immédiatement mobilisées, crée une fragilité juridique.

Pour y remédier, la commune prévoit l'ajout d'un phasage dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En conséquence, après constat de la mise au jour, par les personnes publiques associées, de plusieurs carences techniques d'importance, notamment dans la cohérence des données et dans la gestion du foncier,

> **— je retiens la réaction constructive du porteur de projet, qui a corrigé ses incohérences et ajusté ses projections. Les améliorations apportées (*harmonisation des données, prise en compte des logements vacants, introduction d'un phasage*) vont dans le bon sens. Des points restent à renforcer, sur la régulation des résidences secondaires et sur la maîtrise de l'urbanisation tout particulièrement. Dans l'ensemble et de manière positive, le projet évolue vers un PLU plus cohérent et mieux adapté aux enjeux du territoire.**

Ensuite — Sur le territoire de VENTISERI, la loi Littoral impose des règles strictes en matière d'urbanisation. Elle limite l'ouverture à trois types de secteurs : les agglomérations, les secteurs déjà urbanisés (SDU) hors rivage, et les zones identifiées par le schéma de cohérence territorial (SCoT) ou le PADDuC. Or, certains SDU zonés en UC2 empiètent sur des espaces naturels ou peu construits. La commune s'engage à revoir leur délimitation afin de se conformer à la loi et d'assurer une urbanisation cohérente.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne comportent initialement aucun échéancier prévisionnel, ce qui va à l'encontre des exigences de la loi Climat et Résilience. Le porteur de projet y intégrera un phasage précisant les dates d'ouverture à l'urbanisation et la mise en place des équipements.

Un même zonage (AUC/AUC2) est appliqué à des secteurs différents (*un village et un SDU, par exemple*), sans tenir compte des spécificités réglementaires, ce qui induit un risque juridique. La commune reclassera le SDU de *Pedi Quarciu* en UC2, et rédigera un règlement différencié pour chaque zone, avec des dispositions adaptées.

Certaines activités autorisées dans les SDU (*restauration, bureaux…*) ne sont pas compatibles avec les restrictions imposées par la loi Littoral. Le règlement sera ajusté en UC2 pour interdire ces activités, en particulier les nouveaux équipements touristiques, sportifs ou hôteliers, et limiter les extensions de bâtiments.

Le règlement écrit est trop uniforme, avec un même cadre (UC/UC2) couvrant des zones très différentes comme *Travo*, *Mignataja* ou *Vix*/*Pedicervu*. La commune prévoit de scinder les chapitres UC et UC2, en précisant des règles spécifiques à chaque type de secteur.

Une disposition autorise le doublement de surface pour les bâtiments de moins de 50 m² en UC2, ce qui contredit le principe d'extension limitée. Cette disposition sera supprimée ou révisée pour respecter les limites fixées par la loi Littoral.

Le PLU manque de cohérence avec le PADDuC, notamment en raison de l'absence d'un SCoT approuvé et d'une certaine confusion dans les documents présentés. La commune affirme, en revanche, que leur projet s'aligne sur les grandes orientations du PADDuC en favorisant la densification des zones déjà urbanisées, la protection des espaces stratégiques agricoles (ESA) et la maîtrise de l'urbanisation dans des secteurs ciblés.

L'État a relevé un manque de lisibilité dans certains documents (*cartes, tableaux, hypothèses démographiques*). La commune s'engage à clarifier ces éléments, notamment par la production d'une liste cartographiée des emplacements réservés (ER).

Les hypothèses de croissance démographique ne sont pas toujours cohérentes avec les capacités de logements. Le projet intègre désormais une planification par OAP sectorielle (*Travu*, *AUQ1 à AUQ4*), énonce des objectifs clairs sur la densité (*15 à 50 logements/ha*), et assure une mixité fonctionnelle (*logements, commerces, services*).

Certains outils réglementaires sont sous-exploités, notamment pour favoriser les résidences principales. La commune prévoit de renforcer leur usage (*entre autres moyens par la maîtrise foncière publique sur les zones AUQ*) pour soutenir la production de logements durables et adaptés, en lien avec les besoins locaux, voire en coordination avec la base militaire.

L'articulation intercommunale reste à renforcer. La commune assure que le SCoT, actuellement en cours d'élaboration, lui permettra de mieux coordonner ses politiques à l'échelle du territoire.

En conséquence,

— je retiens l'engagement du porteur de projet à mettre en œuvre un certain nombre de modifications restrictives sur des secteurs constructibles, répondant ainsi aux observations et positions arrêtées par les personnes publiques associées, notamment.

Au chapitre environnemental — Plusieurs insuffisances, au titre de la protection de l'environnement, ont été relevées dans le projet.

Tout d'abord, sur certaines zones identifiées comme espaces remarquables classés (ERC) et censées être inconstructibles, sont autorisées à tort certaines constructions (*annexes, abris de jardin…*). Cette permissivité résulte d'un règlement incomplet en matière de références au Code de l'urbanisme. La commune répond qu'elle interdira explicitement ces constructions dans les ERC. Elle s'engage également à intégrer les dispositions précises de l'article R.121-5, et à signaler ces espaces par un indice spécifique dans le document d'urbanisme.

Dans le secteur de *Travo*, une zone naturelle inondable a été classée en zone Nt5 sans qu'un règlement spécifique ne l'accompagne, créant ainsi un vide juridique. La commune reconnaît qu'il s'agit là d'une erreur matérielle et prévoit de la corriger dans le règlement et le rapport de présentation, en précisant que ce secteur inconstructible est destiné à rester un espace vert protégé.

Concernant la gestion des risques naturels, plusieurs anomalies ont été identifiées : certaines cartes comportent des erreurs, dont une confusion entre les communes de VENTISERI et ZONZA, et les documents relatifs aux risques ne sont pas annexés (*zones AZI, AZS, PPRi*). De plus, les risques d'érosion du littoral et d'incendie sont insuffisamment pris en compte. La commune s'engage non seulement à rectifier ces erreurs cartographiques, mais encore à intégrer les doctrines actualisées, à prendre en compte le recul du trait de côte, et à inclure les recommandations du plan régional contre les incendies. Elle s'engage aussi à mettre en place des mesures de prévention adaptées, telles que la plantation de haies non inflammables ou l'aménagement d'accès pour les services de secours.

Le règlement actuel est également jugé insuffisant eu égard à la valorisation du patrimoine et à la protection des paysages. Certains secteurs proches de sites sensibles, comme le littoral ou le château de *Coasina*, ne bénéficient pas d'un encadrement satisfaisant. La commune prévoit d'apporter les ajustements nécessaires pour y renforcer la protection réglementaire, notamment par l'instauration d'une servitude de passage le long du littoral. Dans certaines zones, comme la Np1, toute occupation du domaine public maritime sera désormais soumise à autorisation préfectorale.

Des incohérences ont aussi été pointées dans le zonage N et dans la définition des espaces boisés classés (EBC). Certaines autorisations de construire dans des zones à vocation

naturelle ou forestière sont jugées incompatibles. Par ailleurs, les sous-secteurs ERC sont encore insuffisamment encadrés et les EBC sont mal identifiés. En réponse, la commune s'engage à supprimer les dispositions inadaptées, à renforcer l'encadrement réglementaire des ERC, et à améliorer la cartographie ainsi que la protection juridique des EBC.

Les EBC, qui jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité, la lutte contre l'érosion et le stockage du carbone, ne sont pas toujours correctement identifiés ni justifiés dans le projet de PLU. La commune prévoit donc de les intégrer pleinement au plan de zonage, de les protéger par un règlement renforcé et de les exclure de toute possibilité d'urbanisation.

S'agissant de la faune, de la flore et de la biodiversité, plusieurs zones sensibles (*zones humides ou habitats d'espèces protégées – notamment la tortue d'Hermann*) sont soumises à une forte pression foncière. De surcroît, les effets cumulés sur la biodiversité ne sont pas suffisamment évalués. La commune s'engage à classer ces secteurs sous des zonages agricoles ou naturels stricts, à envisager la relocalisation de certains projets et à préserver les continuités écologiques à travers les trames vertes et bleues.

Enfin, certains aménagements pourraient avoir un impact indirect sur les sites Natura 2000 situés à proximité. Pour garantir la cohérence entre son PLU et les objectifs de ces zones, la commune déclare qu'aucune urbanisation ne concernera ces périmètres. Elle prévoit également l'introduction de mesures d'évitement et de réduction des impacts dans les secteurs concernés.

En conséquence, après constat des engagements visant à corriger et à compléter le projet de PLU aux fins de respecter les exigences de la loi Littoral, d'assurer la cohérence juridique de ses règlements, de renforcer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'intégrer pleinement les enjeux de biodiversité, de paysage et de gestion des risques naturels,

— je retiens l'intérêt de la commune pour la protection et la valorisation de son patrimoine architectural et environnemental.

Dans le domaine agraire — On observe également que le projet veille à réduire, sur l'ensemble du territoire communal, les parcelles en situation de rétention foncière, lesquelles présentent des surfaces consommatrices d'espaces à fortes potentialités agricoles (*certaines ont été classées en ESA*). On déplore cependant la décision du maître d'ouvrage de conserver des secteurs constructibles sur les parcelles — agricoles (*classées ESA*) ou en discontinuité du bâti existant — ayant fait l'objet d'observations de la part des personnes publiques associées.

Les services de l'État ont rappelé que le PADDuC impose la préservation de 724 hectares d'espaces stratégiques agricoles (ESA) sur le territoire communal. Cependant, l'analyse SIG effectuée par la préfecture révèle que seulement 602,4 hectares sont strictement conservés. Par ailleurs, 31 hectares de compensation sont jugés non conformes, en raison de leur pente ou de leur faible potentiel agronomique, tandis que 89 hectares sont considérés comme compensés de manière justifiée. Ainsi, seuls 691 hectares répondraient réellement aux

exigences du PADDuC, soit un déficit estimé à environ 33 hectares.

En outre, les services de l'État estiment que la traduction de cette obligation dans le plan de zonage du projet de PLU est insuffisante. Certaines zones classées en UC2 ou en AU empiètent sur des parcelles qui auraient dû être conservées en zone agricole, notamment lorsqu'il s'agit d'ESA ou d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Des terrains aujourd'hui non bâtis ou en urbanisation diffuse sont intégrés à tort dans des zones urbanisables, ce qui affaiblit la protection effective des terres agricoles.

La consommation foncière, annoncée à 21,9 hectares dans le projet de PLU, est également contestée. Selon les services de l'État, ce chiffre ne prend pas en compte certains espaces végétalisés à usage résidentiel, qui doivent être considérés comme artificialisés depuis l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 2023. De plus, certaines extensions urbaines, comme la partie centrale du secteur AUQ2, semblent avoir été omises dans le calcul. En tenant compte de ces éléments, la consommation réelle avoisinerait 25 hectares, dépassant ainsi largement la trajectoire fixée à 13,12 hectares par le PADD à l'horizon 2035.

Enfin, il apparaît que le projet de PLU ne respecte pas pleinement la trajectoire de réduction de la consommation foncière imposée par les objectifs du Zan (*zéro artificialisation nette*) d'ici à 2031. L'augmentation très significative des surfaces dédiées aux activités économiques, multipliées par cinq par rapport à la décennie précédente, n'est pas suffisamment justifiée selon l'analyse des services de l'État.

En réponse, la commune réaffirme que les 724 hectares d'ESA sont bien identifiés dans le projet de PLU. Elle indique attendre la transmission des données SIG de la préfecture afin de vérifier la concordance avec ses propres données, et d'éventuellement procéder aux ajustements nécessaires après l'enquête publique.

Concernant les zonages UC2 et AU qui font l'objet de critiques, la commune prévoit une analyse détaillée de ces secteurs. Des reclassements en zones agricoles (A) ou naturelles (N) seront envisagés après l'enquête publique, afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble du plan d'aménagement.

La commune s'engage également à améliorer la prise en compte de la consommation foncière réelle dans le PLU. Elle intégrera désormais les espaces végétalisés aménagés à usage résidentiel ou liés aux infrastructures, conformément au décret du 27 novembre 2023. En outre, les permis de construire délivrés entre 2021 et 2023, dont 27 ont été effectivement engagés sur un total de 38 autorisations, seront pris en compte. Ils représentent une consommation de 3,41 hectares. Le calcul global de la consommation foncière sera donc réévalué selon les dernières normes en vigueur.

Pour limiter cette consommation, la commune envisage de reclasser certaines zones en espace naturel (zone N), notamment les parties végétalisées des secteurs AUQ1 et AUQ3. Ces surfaces représentent environ 4 hectares et sont de toute manière soumises à des contraintes fortes (*servitudes PPRi, retrait de 15 mètres, risques divers*), ce qui rend leur urbanisation très improbable.

Enfin, la commune affirme sa volonté de s'inscrire dans une trajectoire conforme aux

principes de sobriété foncière portés par la stratégie ZAN. Bien que le PADDuC n'intègre pas encore officiellement ces objectifs, le porteur de projet entend les anticiper en misant sur une densification maîtrisée, sur la mobilisation partielle du parc vacant, et sur un suivi rigoureux de la consommation d'espace à travers les autorisations d'urbanisme à venir.

En conséquence,

— je retiens que le porteur de projet affiche une volonté d'ajustement face aux critiques, notamment sur la préservation des espaces agricoles, la consommation foncière et les objectifs de sobriété. Elle s'engage à revoir certains zonages et à intégrer les nouvelles règles en matière d'artificialisation. Toutefois, les écarts relevés par les services de l'État restent importants, en particulier pour ce qui concerne la protection des ESA et la consommation d'espace qui dépasse la trajectoire fixée. La crédibilité du PLU dépendra donc de la concrétisation effective, après l'enquête publique, des corrections annoncées.

Enfin — On note que l'articulation du plan local d'urbanisme (PLU) avec les autres plans et/ou programmes, notamment le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de Corse, fait l'objet d'une partie consacrée à sa présentation et d'une autre dédiée aux orientations à prendre en compte.

Les services de l'État ont souligné l'importance de démontrer la compatibilité du PLU de VENTISERI avec le SDAGE, comme l'exige le Code de l'environnement. À ce titre, plusieurs points de vigilance ont été soulevés.

Tout d'abord, il a été demandé à la commune de justifier avec précision la capacité actuelle de ses réseaux d'eau potable et d'assainissement, afin de s'assurer qu'ils pourront soutenir l'augmentation du nombre de logements projetés à l'horizon 2035. En particulier, les services de l'État s'inquiètent de la capacité de traitement de la station d'épuration (STEP) existante, notamment durant les pics estivaux, quand le tourisme produit une forte augmentation de la population. Il a également été recommandé de mettre en place un schéma directeur d'assainissement pluvial, actuellement manquant, afin d'assurer une gestion cohérente des eaux de pluie dans un contexte de dérèglement climatique.

Concernant l'eau potable, les données transmises indiquent un rendement du réseau de 74,2 %, un chiffre considéré comme moyen et traduisant des pertes notables. Il est donc demandé à la commune de mieux évaluer ses ressources et de s'assurer que les besoins liés à la croissance démographique projetée sont compatibles avec les capacités actuelles et futures.

De son côté, la commune reconnaît ces enjeux et affirme avoir intégré plusieurs éléments pour garantir la cohérence entre les objectifs d'urbanisation et les capacités techniques. Elle annonce notamment la création d'une nouvelle STEP dans le village, destinée à renforcer le réseau d'assainissement existant et à permettre le raccordement des futurs secteurs à urbaniser, en particulier le SDU de *Pedi Quarciu* qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à la condition d'être relié à cette future infrastructure. Cette exigence sera expressément

ajoutée au règlement du PLU pour encadrer juridiquement toute opération de construction dans les zones concernées (*notamment les zones AUC2/UC2*).

De plus, la commune s'engage à compléter le rapport de présentation du PLU avec une analyse détaillée de la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement, incluant une évaluation des besoins futurs. Elle précise que l'ensemble des éléments techniques mobilisables sont déjà partiellement intégrés au chapitre 8 du rapport II, mais qu'ils seront enrichis pour répondre plus directement aux observations de l'État.

Enfin, la commune affirme que son projet s'inscrit dans une démarche de gestion durable de la ressource en eau, prenant en compte l'impact du changement climatique, la lutte contre la pollution, et l'objectif de préservation à long terme fixé par le SDAGE.

En conséquence,

— je retiens que la commune s'attachera à ce que son projet de PLU soit compatible avec le SDAGE. Il s'agit là d'un point essentiel, au sujet duquel on note que le rapport de présentation sera complété de manière à mettre en évidence la capacité de la commune à répondre aux besoins en eau potable générés par son projet, sans compromettre la ressource.

<u>CONCLUSION</u> — LE PROJET PRÉSENTE UN ÉQUILIBRE CERTAIN ENTRE DÉVELOPPEMENT URBANISTIQUE DE LA COMMUNE, RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, PRÉSERVATION D'UN ESPACE DÉDIÉ À L'AGRICULTURE, ET SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE. TOUTEFOIS, SA PLEINE CONFORMITÉ AUX EXIGENCES DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET PAYSAGERS RESTE SUBORDONNÉE À L'INTÉGRATION EFFECTIVE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA).

EN L'ÉTAT, LE PROJET NE POURRA ÊTRE TENU POUR PLEINEMENT CONFORME AUX RÈGLEMENTATIONS EN VIGUEUR QU'À LA CONDITION D'OPÉRER CERTAINS AJUSTEMENTS NÉCESSAIRES À LA LUMIÈRE DES AVIS ÉMIS PAR LES PPA. L'INTENTION DE S'APPUYER SUR L'EXISTANT, EN EXPLORANT LES PISTES DE DENSIFICATION ET D'EXTENSION EN CONTINUITÉ URBAINE, DEVRA ÊTRE CONFIRMÉE ET AFFINÉE AU TERME DE CETTE PHASE DE CONCERTATION.

3. Avis motivé

Après étude du dossier d'enquête,

après consultation des services de l'État, de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) , de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF), de la Collectivité de Corse, de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO), et suite à l'ensemble des avis émis,

après avoir recueilli, au cours de l'enquête, 33 observations orales (*dont 9 portées au registre papier*), 27 courriers, 65 documents annexés et 28 observations de type web,

après les avoir communiqués au maire de la commune et avoir reçu son mémoire en réponse,

après analyse des observations et du mémoire en réponse,

ayant conclu que l'ensemble des observations ne constitue pas une remise en cause du projet compte tenu des réponses fournies par la commune aux observations, remarques, recommandations et réserves émises par les personnes publiques associées (PPA),

— je considère le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de VENTISERI, dans sa globalité comme dans ses détails, cohérent.

En conclusion, pour les motifs exposés ci-dessus et constatant :

- que le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune s'inscrit au sein de la hiérarchie des normes supérieures nationales (*les dispositions des lois Montagne et Littoral, notamment*) ainsi que régionales (*compatibilité du document avec le PADDuC aux termes du mémoire en réponse aux PPA*) ;
- qu'il intègre les enjeux environnementaux et se veut harmonieux en matière de densification urbaine ;
- qu'il assure la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- que ses impacts sur les zones du site Natura 2000 (*amont et aval*), sur les ZNIEFF terrestres de type 1, et sur les forêts publiques sont très faibles à nuls ;
- qu'il tient compte, dans les réponses du porteur de projet aux recommandations des PPA, des différents risques, dont ceux d'inondation et d'incendie ;
- qu'il comporte des visées respectueuses du développement durable ;
- qu'il ne fait pas l'objet de modification remettant en cause son économie générale ;
- qu'il exclut certains secteurs de la constructibilité et limite ainsi leur mitage

(*les zones constructibles actuelles étant très vastes*) et ses conséquences en matière paysagère ou de coûts d'extension des réseaux ;

- qu'il vise à disposer d'un document d'urbanisme fiable et applicable, actualisé au regard des documents supra-communaux élaborés depuis son approbation, tandis que le maintien de la commune dans le règlement national d'urbanisme est susceptible d'engendrer un grand nombre de refus de permis de construire ;
- qu'il présente des zones constructibles suffisantes ;
- que le projet de zonage paraît cohérent avec la volonté politique de la commune de mettre en œuvre un développement maitrisé de son territoire, de conforter et maintenir sa population, et d'accueillir de nouveaux habitants ;
- que la commune dans son mémoire en réponse prendra en considération les observations des services de l'État relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU ainsi que celles relatives à des points de fragilité, et ce dans la limite des modifications pouvant être apportées après enquête publique, sans remettre en cause l'équilibre général du document d'urbanisme ;

— m'étant forgé une opinion personnelle, précise et détaillée du projet soumis à l'enquête publique, et recommandant :

- **de revoir la projection de croissance de la population, et de respecter le développement urbain conformément aux exigences des documents supra-communaux (*PADDuC*) et nationaux (*lois Climat et Résilience, ZAN, ELAN, ALUR,…*) ;**
- **d'apporter de la précision au règlement graphique consacré à la partie de la plaine située en EPR, de prendre en compte le recul du trait de côte, et d'adapter les règlements des zones A et N pour garantir l'inconstructibilité des ERC, conformément à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, en limitant les constructions agricoles, en interdisant les annexes non essentielles et en précisant les bases légales ;**
- **de réévaluer la consommation prévisionnelle d'espaces, en prenant en compte les surfaces des emplacements réservés ;**
- **de réduire l'utilisation des parcelles à fortes potentialités agricoles, notamment les ESA du PADDuC ;**
- **d'éviter la superposition des EBC sur des secteurs ESA, et de préserver les continuités écologiques à travers les trames verte et bleue ;**

compte tenu de ce qui précède et de l'ensemble des éléments exposés dans mon rapport, et considérant l'intérêt général incontestable,

j'émets un

AVIS FAVORABLE

au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VENTISERI,

assorti de deux réserves :

RÉSERVE n° 1 — AU TITRE DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LE PORTEUR DE PROJET, METTRE IMPÉRATIVEMENT EN ŒUVRE L'AJOUT D'UN PHASAGE DANS LES OAP ET LE RECLASSEMENT DU SDU DE *PEDI QUARCIU* EN UC2.

RÉSERVE n° 2 — LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET FORESTIERS À MOINS DE 21 HA, EN RÉDUISANT DE 4 HA *A MINIMA* LES ZONES CONSTRUCTIBLES UE ET AUQ, INCLUANT NOTAMMENT L'EXTENSION DE 2,7 HA DE LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR DES TERRES À FORTE VALEUR AGRICOLE (ESA DU PADDUC).

Date et signature

Fait à PIETRANERA, le 22 mai 2025



Le commissaire enquêteur

Jean-Philippe VINCIGUERRA

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

SIÈGE DE L'ENQUÊTE : COMMUNE DE VENTISERI

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENTISERI



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté municipal n°2025/02/ADM/02 du 21 février 2025

Commissaire enquêteur: Jean-Philippe VINCIGUERRA

Dossier n°E25000003/20

TABLE DES MATIÈRES

I – PROLÉGOMÈNES 3

1. Situation de la commune 3
2. Objet de l'enquête 3
3. Cadre juridique 4
4. Objectifs et enjeux du projet 7
5. Le contexte territorial 7
6. Caractéristiques du projet 21
7. Conséquences et mesures compensatoires 27
8. Personnes publiques associées 37
9. Phase de concertation 51
10. Composition du dossier 52

II – L'ENQUÊTE 53

1. Préparation et organisation 53
2. Durée et dates 54
3. Publicité et information du public 54
4. Déroulement de la procédure 54
5. Permanences 55
6. Clôture de l'enquête 57
7. Observations synthétisées et analyses 57

Annexes **..... 108**

Mai 2025

I – PROLÉGOMÈNES

Après trois tentatives infructueuses, la commune de VENTISERI, confrontée à la nécessité croissante de répondre aux enjeux et défis à venir, a prescrit, par délibération de son conseil municipal en date du 17 février 2022, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire, en précisant les objectifs poursuivis et en fixant les modalités de la concertation publique. L'arrêté du projet a été voté en séance du 23 septembre 2024.

1. Situation de la commune

Située sur le littoral oriental, à l'extrême sud de la Haute-Corse (*avant la fusion des deux départements régionaux en une Collectivité territoriale unique*), la commune de VENTISERI appartient à l'ancienne piève de *Coasina* dont elle était le chef-lieu, dans la microrégion du Fiumorbu. Elle fait aujourd'hui partie de la communauté de communes *Fium'Orbu Castellu*.

Avec 46,7 km², le territoire communal présente une superficie très nettement supérieure à la moyenne nationale (15 km²) et locale (24 km²). Le nombre d'habitants s'y élève à 2 512 (INSEE, 2019), soit une densité de population de 54 habitants/km², répartie entre le secteur de la plaine desservie par la RT 10 (*Mignataja, Cotticciu, Battellu, Vix et Travo*), et le secteur montagneux adossé au massif du Monte Incudine (1 045 m) dans le village de *Pedi Quarciu* ou celui de *Ventiseri* et ses hameaux (*soit entre 325 et plus de 400 mètres d'altitude*).

2. Objet de l'enquête

Cette enquête publique a été diligentée pour étudier le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de VENTISERI, commune qui relève actuellement du règlement national d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet d'examiner l'utilité publique du PLU, mais de recueillir les observations et suggestions du public en vue de permettre sa réalisation dans le respect des dispositions règlementaires relatives à l'environnement et à l'urbanisme.

Les principaux objectifs de l'élaboration d'un PLU résident, d'une part, dans le développement d'une urbanisation en continuité des espaces urbanisés et, d'autre part, dans sa mise en conformité avec le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDuC), la loi Montagne et la loi Littoral. Par le biais de son PLU, la commune entend ainsi maîtriser l'organisation spatiale de son territoire et concilier son évolution avec la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, en intégrant les enjeux définis par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Ce projet est soumis à une évaluation environnementale. À ce titre, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune de VENTISERI pour avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Après réception de l'ensemble des pièces constitutives du dossier le 09 octobre 2024, celle-ci a rendu son avis le 10 janvier 2025.

3. Cadre juridique

Par lettre enregistrée au tribunal administratif de BASTIA en date du 27 janvier 2025 (*cf*. *Annexe I*), le maire de la commune de VENTISERI a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur pour cette enquête.

Par décision du 07 février 2025 (*cf*. *Annexe II*), portant le numéro de dossier E25000003/20, la présidente du tribunal administratif de BASTIA a désigné le commissaire enquêteur VINCIGUERRA Jean-Philippe.

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal n°2025/02/ADM/02 du 21 février 2025 (*cf*. *Annexe III*).

Le projet s'inscrit dans le cadre des Codes de l'environnement et de l'urbanisme.

3.1. Textes législatifs et réglementaires

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.
- Code de l'urbanisme : articles L.153-31 à L.153-33 et R.153-11.

3.2. Principes généraux

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

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

3.3. Le plan local d'urbanisme

Sur le fond

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document réglementaire qui doit répondre aux enjeux du territoire et bâtir un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

Conçu à l'initiative de la commune, son projet d'élaboration est soumis pour avis à la chambre d'agriculture. Il n'est soumis à la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) que s'il a pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles dans une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé (*PADDuC pour la région Corse*).

À l'issue de l'enquête publique, le plan local d'urbanisme – *éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête* – est approuvé par le conseil municipal. Il est alors transmis par le maire au préfet pour approbation. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois, à l'expiration duquel il est réputé avoir donné son accord. Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Sur la forme

Le projet de plan local d'urbanisme contient :

- ***un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*** qui présente et définit les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'urbanisme, de

paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Il s'articule sur les grands axes suivants :

- la maîtrise de l'urbanisation, dans un contexte d'attractivité et de croissance démographique. Avec une politique foncière affirmée, le projet fixe *Travo* comme centre urbain majeur du Fiumorbu. Son rôle est renforcé par des équipements structurants (*nouvelle mairie, centre culturel, etc.*), et le PLU vise à consolider son développement à long terme en intégrant la trajectoire ZAN jusqu'en 2045. L'expansion contemporaine dans la plaine a abouti à une production de bâtis (*habitat individuel surtout*) consommatrice d'espace, car souvent menée par à-coups et au gré des opportunités foncières. Il est aujourd'hui primordial d'organiser l'urbanisation et de planifier l'aménagement de l'espace en fonction des besoins estimés, dans la perspective d'obtenir des formes urbaines cohérentes et à vivre. Il faut également encadrer les extensions urbaines ;

- une évolution mesurée des autres lieux de vie. Les petites localités historiques poursuivront une évolution modérée, en cohérence avec le futur SCoT. La disponibilité foncière permet encore une certaine densification, notamment avec un modèle résidentiel de logements et pavillons. Le village connaît un regain d'intérêt, justifiant une extension urbaine soignée, tout en préservant son identité et son intégration paysagère ;

- le maintien d'un cadre de vie (*urbain, culturel, environnemental et paysager*) de qualité, incluant l'amélioration du niveau d'équipements, de commerces et de services de proximité en vue de l'adapter aux besoins de la population ;

- la construction de bases permettant de dynamiser l'économie locale, en s'appuyant sur les potentialités entre montagne et mer et sur la valorisation de productions identitaires, ainsi qu'en renforçant la mixité des fonctions urbaines au sein des villages et de la forme agglomérée de la plaine ;

- l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement qui soit respectueux de l'environnement. Il doit contribuer à préserver la biodiversité et le milieu naturel, les ressources, ainsi que le patrimoine paysager d'un territoire contrasté avec sa vallée adossée à la chaîne montagneuse et son ouverture sur la mer. D'autre part, le maintien d'un cadre de vie de qualité nécessite de prévenir les risques naturels et sanitaires connus *(radon environnemental, érosion côtière et submersion marine, incendie de forêt, inondation...*).

Le PADD traduit la volonté des élus d'assurer un équilibre entre développement et préservation du territoire. L'objectif est de garantir une commune vivante où il fait bon habiter et travailler. La stratégie pourra être ajustée en fonction des évolutions législatives et conjoncturelles, afin d'adopter la meilleure feuille de route pour le territoire.

- ***un rapport de présentation*** qui analyse l'état initial de l'environnement, formule les prévisions de développement, expose ensuite les choix retenus au regard de l'urbanisation, puis évalue enfin les incidences de ces choix sur l'environnement en exposant les conditions de préservation et de mise en valeur ;
- ***des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*** qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions relatives à l'aménagement, à l'habitat, aux transports et aux déplacements des zones à urbaniser ;
- ***un règlement*** qui, dans le respect du PADD et des OAP, délimite les zones

urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation ;

- ***des documents graphiques***, dont 5 cartes au format AO ;
- ***des annexes*** comprenant, notamment, les servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, et les secteurs sauvegardés ;
- ***les avis des personnes publiques associées***.

3.4. Textes régissant la présente opération

- Le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-19 et L.2121-29.

- Le Code de l'environnement.

- Le Code de l'urbanisme et les dispositions de l'article L.101-2 («*principe d'équilibre* »).

- La loi du 3 janvier 1992, dite Loi sur l'eau, et la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et la gestion des zones inondables, ainsi qu'à la préservation de l'écoulement et l'expansion des crues.

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

- La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

- La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II.

- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

- La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

- La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite NOTRe.

- Le schéma directeur pour l'aménagement et la gestion des eaux (SDAGE) pour la période 2022-2027, approuvé par l'Assemblée de Corse et arrêté par le préfet coordonnateur de bassin, le 23 février 2022.

- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, et son article 38 modifiant l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

- L'article L.131-7 du Code de l'urbanisme précisant qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), le PLU, en Corse, doit être compatible avec les dispositions du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDuC), opposable et approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015.

- La loi n°83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

- La loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 (*article 40*) et le décret du 13 octobre 2021.

- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience.

- La loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite loi ZAN.

4. Objectifs et enjeux du projet

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme se donne pour mission d'être compatible avec les évolutions réglementaires nationales comme régionales présentes. Il doit pouvoir répondre aux besoins de l'évolution de la population tout en garantissant l'équilibre avec les autres espaces naturels agricoles et forestiers du territoire communal (*cf*. *Annexe IV*).

4.1. Les objectifs poursuivis par cette mise en compatibilité sont nombreux :

- ***préserver*** le patrimoine naturel, paysager et environnemental ;
- ***renforcer*** le développement économique, notamment les activités touristiques, agricoles, artisanales et de commerce ;
- ***anticiper*** le développement à venir de la commune *(le plan local d'urbanisme doit être compatible avec tous les documents de niveau supérieur et avec les documents spécifiques*) ;
- ***lutter*** contre le vieillissement de sa population, en confortant son attractivité ;
- ***prévoir*** la création d'espaces publics pour renforcer le lien social.

4.2. Les enjeux de cette élaboration du plan local d'urbanisme sont les suivants :

- ***répondre aux besoins en logements*** sur un prévisionnel entre dix et quinze ans (*conséquence de l'augmentation de la population avec l'arrivée de jeunes familles en recherche de terrains sur la commune*) ;
- ***donner accès*** à une offre de services de l'habitat diversifié pour les habitants ainsi que pour les personnes souhaitant s'installer sur la commune ;
- ***maitriser l'urbanisation*** dans la plaine, et conforter le caractère préservé et traditionnel des villages de la commune (*dans ce cadre, et pour un accueil raisonné de nouvelles populations, le projet présente l'avantage de disposer d'un document d'urbanisme fiable et applicable)* ;
- ***s'assurer*** de la compatibilité du PLU avec les orientations du PADDuC.

Trois enjeux supplémentaires s'ajoutent à ce projet:

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

5. Le contexte territorial

La commune de VENTISERI est soumise aux lois Montagne et Littoral, celle-ci s'appliquant en priorité pour l'urbanisme. Le plan local d'urbanisme (PLU) doit respecter les orientations du PADDuC, qui encadre l'urbanisation en zone littorale et impose la préservation des terres agricoles, notamment les 724 hectares d'espaces stratégiques agricoles (ESA). Le littoral est réservé à des usages naturels et agricoles, et deux espaces remarquables et caractéristiques (ERC) sont protégés à l'embouchure du *Travo*.

Le PLU doit aussi intégrer des objectifs environnementaux, comme la transition énergétique (*100 % renouvelable d'ici 2050 fixés par le schéma régional climat, air, énergie –SRCAE– et le plan climat énergie de Corse –PCEC–*), la gestion durable de l'eau et la protection des milieux aquatiques (*SDAGE 2022-2027*), et la prévention des risques d'inondation (*mesures imposées par le plan de gestion des risques d'inondation –PGRI– 2022-2027 en matière de zones inondables, de gestion des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation*), en tenant compte de l'atlas des zones inondables. Aucun schéma de cohérence territoriale (SCoT) n'est en place pour l'instant, mais une coopération intercommunale se développe.

Le littoral de Ventiseri a une vocation prioritaire naturelle et agricole.



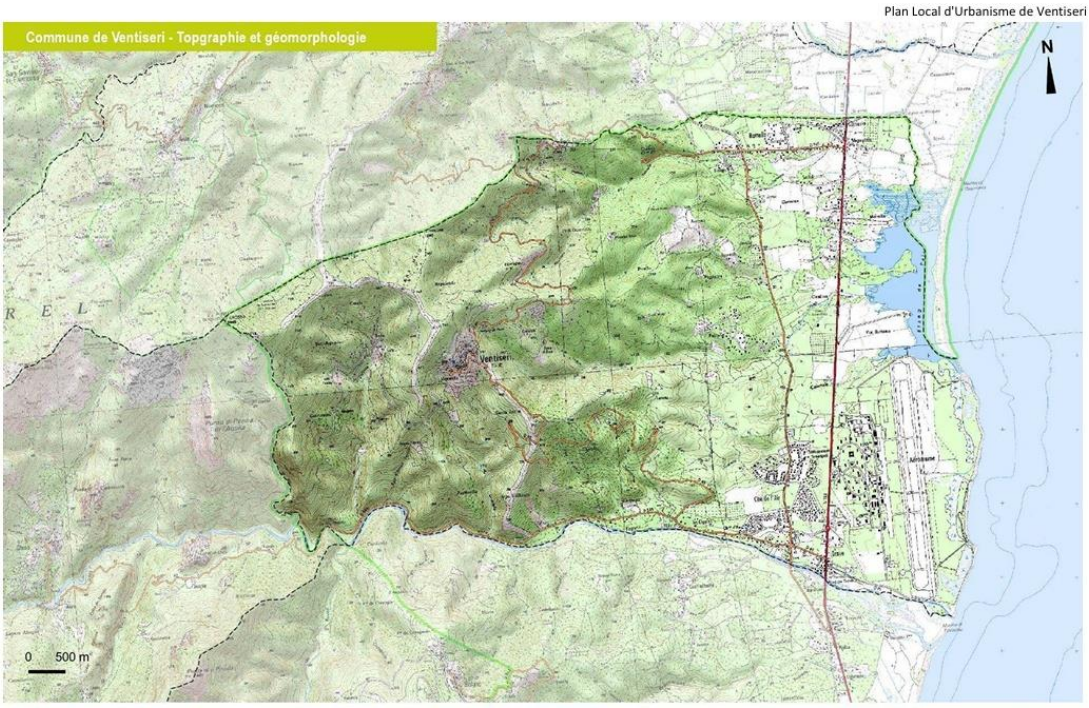
Extrait carte des vocations SMVM. PADDUC

5.1. Le milieu physique

La commune de VENTISERI présente une grande diversité géographique et géologique.

GÉOGRAPHIE ET RELIEF — Le territoire s'étend du massif du Monte Incudine jusqu'à la mer, soit une altitude variant de 0 à 1 045 mètres. Si son village principal culmine à plus de 400 mètres, la majeure partie de la commune se trouve à moins de 200, voire de 50 mètres. Elle est segmentée en deux zones : l'ouest montagneux, avec le vieux village de VENTISERI ; et l'est formé d'une plaine où se trouvent une base militaire, des terres agricoles, des zones naturelles et des habitations.

GÉOLOGIE — La Corse est divisée en deux régions géologiques : l'ouest cristallin et le nord-est schisteux. La commune de VENTISERI présente elle aussi deux profils, avec des schistes lustrés sur le versant montagneux et des dépôts alluviaux en plaine orientale.



CLIMAT — Le climat est méditerranéen, avec des températures régulières, des hivers doux et des étés chauds et secs. La température moyenne annuelle est de 16°C, mais on doit tenir compte d'une certaine fraîcheur en altitude. Chaque année, les précipitations varient de 600 à 1 200 mm, et comportent un risque de crues.

HYDROGRAPHIE — La commune est traversée par plusieurs ruisseaux et partage l'étang de *Palo* avec SERRA-DI-FIUMORBU. Une autre zone humide se situe près de l'aérodrome militaire de VENTISERI. Une nappe phréatique est présente à *Travo*. La rivière homonyme et le ruisseau de *Sambuchelli* sont des masses d'eaux superficielles. La commune est concernée par la masse d'eau côtière "*Plaine Orientale*".

5.2. Le milieu naturel

L'occupation des sols à VENTISERI est dominée par des milieux naturels ouverts et semi-ouverts, représentant 69% du territoire communal. Ces espaces sont essentiellement constitués de maquis, accompagnés de garrigues et de boisements de chênes verts et lièges.

La zone agricole se concentre principalement dans la partie nord de la commune, où l'on trouve des pâturages et des cultures arboricoles. Les forêts les plus denses se situent sur le littoral, notamment autour de l'étang de *Palo*, où l'on observe la présence de zones humides et de ripisylves.

VENTISERI possède un patrimoine naturel d'exception, riche et diversifié, comprenant 24 zonages écologiques. Ces protections concernent majoritairement les zones littorales, où l'on retrouve une grande diversité de milieux naturels, faune et flore patrimoniales. Le territoire abrite notamment des zones urbaines, agricoles, des friches, des espaces forestiers, des zones humides et le littoral, qui sont le refuge de nombreuses espèces rares et menacées.

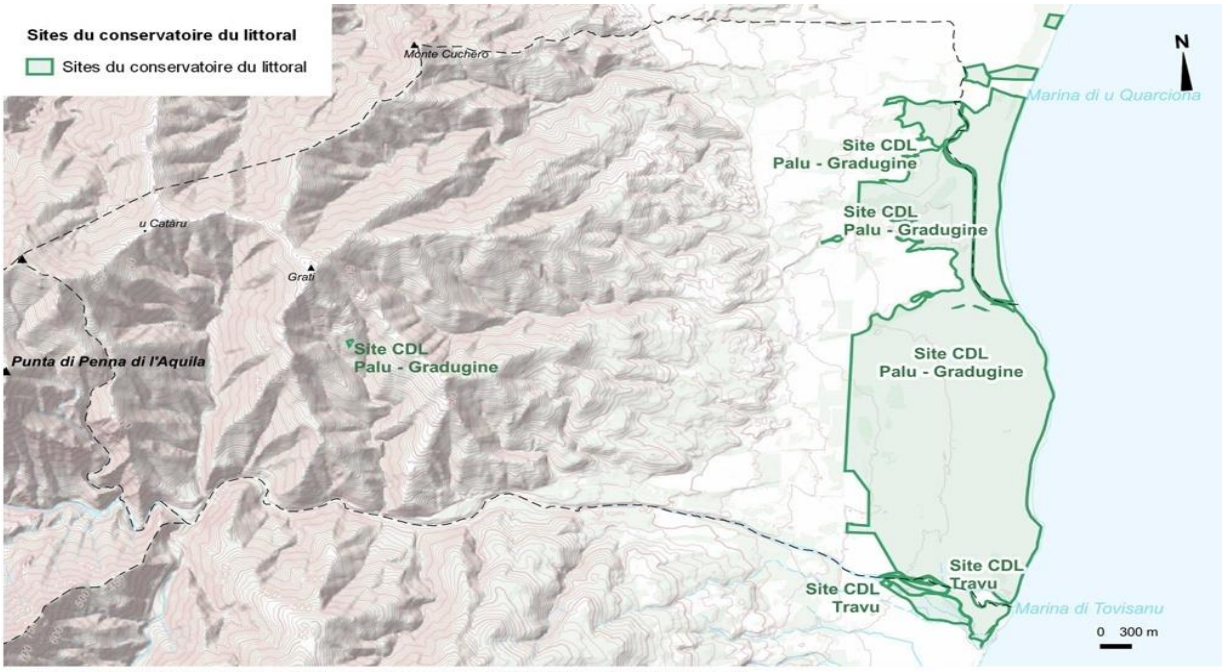
La commune met en avant son rôle clé dans le maintien des réservoirs et corridors écologiques de la trame verte et bleue de Corse.

LES ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES (ERC) — Le littoral de VENTISERI abrite deux espaces remarquables et caractéristiques (ERC) identifiés par le PADDuC pour leur richesse écologique et la nécessité de leur protection face à l'urbanisation.

Le premier (ERC N°2B31) s'étend sur environ 3 300 hectares et englobe plusieurs sites d'intérêt écologique :

- le site RAMSAR (*zone humide d'importance internationale*) de l'étang de *Palo* ;
- deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestres de type 1 ;
- trois sites Natura 2000 ;
- deux sites du conservatoire du littoral : *Palo-Gradugine* et *Travo* ;
- deux arrêtés de protection de biotope.

Le second espace remarquable (ERC N°2B27) se déploie entre l'embouchure du *Travo* et celle de *Sulinzara*, renforçant encore la richesse écologique de cette zone.



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2022

LES ZNIEFF ET LES ZH — Parce qu'elles participent au maintien des grands équilibres naturels et constituent le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional, les ZNIEFF et les ZH correspondent à des portions de territoire particulièrement intéressantes sur le plan écologique.

• ***LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF).*** La commune possède deux ZNIEFF terrestres de type I.

La première (*Station de Genista aetnensis de la marine de Solaro et embouchure du Travo*) est constituée par le bord de mer du territoire de *Solaro* et par les rives du *Travo* en aval de la route nationale qui traverse la commune de VENTISERI.

La seconde (*Étang et zone humide de Palo*) se situe sur les communes de VENTISERI et de SERRA-DI-FIUMORBU. Cet étang côtier de 110 ha (*le 4ème de Corse en superficie*) s'inscrit au niveau de la microrégion dans une série de zones humides qui comprend, du nord au sud,

le marais de *Canna*, l'étang de *Gradugine* (11 ha), l'embouchure de l'*Abatesco*, les boisements marécageux d'*Alzetta*, l'étang de *Palo* et les marais de la base de l'armée de l'air jusqu'à l'embouchure du *Travo*, soit un linéaire côtier de 10 km.

• ***LES ZONES HUMIDES (ZH).*** Selon la définition donnée par l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont « *des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». D'après le porter à connaissances de la DREAL Corse, plus de 200 zones humides sont recensées en Corse, dont plusieurs sur la commune. Parmi elles, les zones humides de l'étang de *Palo* sont classées site RAMSAR, soit d'importance internationale (*la région ne figure que cinq fois dans ce prestigieux répertoire*). Il est à noter qu'il n'existe pas d'inventaire exhaustif des zones humides sur la commune à ce jour. De nombreuses zones jugées potentiellement humides voire humides ne sont pas encore identifiées par manque de recensement.



LES SITES NATURA 2000 — Le réseau écologique Natura 2000 vise à préserver les espèces et les habitats menacés et/ou remarquables sur le territoire européen, dans un cadre global de développement durable. D'après le porter à connaissances de la DREAL Corse, 3 sites Natura 2000 recoupent le territoire communal de VENTISERI : *l'étang de Palo et son cordon dunaire* (SIC FR9400581), le *Grand herbier de la Côte Orientale* (SIC FR9402014), et *l'étang d'Urbinu* avec ses zones humides périphériques, classé en ZICO (*zone importante pour la conservation des oiseaux*). Il est à noter que le site de la zone spéciale de conservation (ZSC) *Grand Herbier de la côte orientale* ne recoupe qu'une petite partie de la commune (0,34 ha) et concerne la majeure partie de l'herbier de posidonies (*Posidonia oceanica)* servant de zone de frayère, de nourrissage et d'abri pour un ensemble d'espèces marines. La tortue Caouanne et le grand dauphin y sont régulièrement observés.

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR) — Au sein de la séquence littorale dans laquelle s'inscrit la commune de VENTISERI, la topographie et la distance par rapport à la mer sont les deux critères prioritaires pour la définition des espaces proches du rivage (EPR). Il est à noter que les zones urbanisées les plus proches de la mer sont incluses au sein de la limite des EPR. Définis par le PADDuC, les EPR sont à préciser à l'échelle locale.

LA CATÉGORISATION DES PLAGES — La majorité du linéaire côtier de la commune de VENTISERI est concerné par des plages catégorisées à vocation naturelle.

LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) — Définie par le Code de l'environnement comme étant un outil d'aménagement du territoire visant à préserver la biodiversité en limitant la fragmentation des milieux naturels, elle repose sur deux composantes : la trame verte (*forêts, haies, prairies...*) pour la biodiversité terrestre, et la trame bleue (*cours d'eau, zones humides...*) pour les milieux aquatiques.

VENTISERI s'inscrit dans les sous-trames *Basse altitude* et *Piémonts et Vallées*, identifiées comme prioritaires par le PADDuC. Son territoire se distingue par une forte richesse écologique, notamment grâce à ses milieux boisés et humides. La commune joue un rôle essentiel pour des espèces protégées comme la tortue d'Hermann, dont la présence indique des habitats favorables à d'autres espèces.

Les continuités écologiques locales sont assurées par des éléments comme les cours d'eau, les haies et les lisières. Cependant, la biodiversité est menacée par l'urbanisation, les infrastructures (*routes, pollution lumineuse*) et l'évolution des pratiques agricoles. Pour y remédier, il est recommandé de limiter l'étalement urbain, de préserver les corridors écologiques, de protéger les milieux aquatiques et de respecter la loi Littoral, afin de garantir un développement équilibré et durable du territoire.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) — La municipalité a présenté au conseil des sites de Corse, le 6 juillet 2010, les ensembles boisés qu'elle souhaitait classer afin de renforcer la complémentarité entre les habitats naturels et les zones agricoles ouvertes :

- au sud de la base aérienne, un ensemble composé de la zone humide, de la ripisylve, et de boisements principalement constitués d'aulnes (46,90 ha) ;
- à l'étang de *Palo*, un ensemble de boisements de chênes verts et lièges (16,8 ha) ;
- à l'ouest de *Mignataja*, un boisement de chênes verts et de maquis présentant des arbres de hautes tiges (112,30 ha).

La surface totale classée s'élève désormais à 187,30 hectares, contre 49,26 hectares dans le précédent document d'urbanisme. Cette initiative a reçu un avis favorable à l'unanimité du conseil des sites, avec quelques ajustements en plaine.

Les enjeux du projet sont multiples : encadrer l'accueil du public dans les secteurs forestiers ; encourager le développement d'une filière sylvicole et la production de liège ; conserver le paysage forestier et les éléments singuliers du patrimoine naturel ; protéger la forêt vis-à-vis du risque incendie ; préserver les espèces protégées identifiées et leurs habitats ; assurer des zones refuges pour le mouflon ; et mettre en place des zones de sylvopastoralisme.

UNE ATTENTION PARTICULIÈRE À LA FAUNE MENACÉE — VENTISERI abrite une population importante de tortues d'Hermann, une espèce protégée et menacée. Certains secteurs de la commune sont identifiés comme des zones essentielles pour sa conservation, faisant l'objet de mesures spécifiques. Cependant, la proximité de l'urbanisation constitue une menace majeure, pouvant entraîner une altération de la qualité de l'eau, une détérioration des habitats et d'autres impacts négatifs sur ces milieux fragiles.

Enfin, les pratiques agricoles doivent être adaptées pour limiter leurs effets sur les habitats et les espèces locales, garantissant ainsi une gestion durable du patrimoine naturel de VENTISERI. Des actions de préservation et d'aménagement permettront d'améliorer la qualité environnementale de ces milieux à long terme.

Tableau 1 : Récapitulatif des périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune de Ventiseri

Statut du périmètre	Dénomination	Code	Superficie (ha)	Surface concernée sur la commune (ha)
Sanctuaire Pelagos	Sanctuaire pelagos	87 500	-	-
Sites du Conservatoire du Littoral	Palu-Gradugine	FR1100053	447,77	407,97
	Travu	FR1100787	49,41	0,11
ZNIEFF de type I	Etang et zone humide de Palo	940004091	315,80	230,02
ZNIEFF de type I	Station de *Genista Aetnensis* de la marine de Solaro et embouchure du Travo	940013177	165,29	16,80
ZNIEFF de type II	Forêts du Fiumorbu	940004157	7085,93	0,00
Espace remarquable Corse	Espace remarquable Corse	2B31	3312,60	373,81
Natura 2000 ZSC	Étang de Palo et cordon dunaire	FR9400581	218,08	130,93
Natura 2000 ZSC	Grand herbier de la côte orientale	FR9402014	42826,27	0,34
Sites de la convention RAMSAR	Etang De Palo	FR7200026	218,08	131,00
Parcs naturels régionaux	Corse	FR8000012	447768,45	11,59

COMPOSANTES PAYSAGÈRES ET BÂTIES — Le territoire de VENTISERI se distingue aussi par ses paysages variés et fragiles, entre plaine, piémont et littoral. Le piémont constitue une zone favorable à des activités douces (*randonnée, vélo*). La plaine accueille une mixité de paysages urbains (*lotissements, base militaire*), ruraux (*espaces agricoles en mutation*) et littoraux sauvages (*étang de Palo, cordon dunaire*) dont la biodiversité souffre toutefois d'un déficit de valorisation. Le phénomène de banalisation paysagère s'accroît, causé à la fois par la disparition d'éléments typiques (*murs en pierre, arbres isolés*), par l'urbanisation linéaire, et par des aménagements standardisés.

Le patrimoine historique y est riche : *strada romana, château de Coasina* et traces d'une cité antique près de l'étang de *Palo* témoignent d'un passé romain, pisan et génois. Le patrimoine bâti (*maisons en schiste, moulins, fontaines*) renforce l'identité locale. La commune souhaite restaurer certains sites, comme le moulin de *Cipposa* ou l'ancienne usine de *Travo*.

Le projet de PLU vise à préserver cette identité en s'inspirant de l'architecture traditionnelle et en valorisant les paysages. VENTISERI mise également sur le déploiement des sentiers de découverte, sur une action culturelle et sur l'implication des habitants. La commune cherche ainsi à maintenir un équilibre entre les espaces naturels et les zones aménagées, tout en mettant en valeur son patrimoine dans une perspective de développement ancré dans son histoire.

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

• ***RISQUES NATURELS*.** La commune est concernée par la submersion marine, avec un atlas des zones submersibles (AZS) identifiant les zones inondables. Deux plans de prévention des risques d'inondation (PPRi) couvrent la commune : celui du *Travo* (mis à jour

en 2022) et celui du *Fium'Orbo* (2001). Par ailleurs, une zone de crue modérée de 20 hectares est recensée dans l'atlas des zones inondables (AZI) du *Valdinella*, où des travaux ont été entrepris pour protéger notamment la RT 10.

Le risque d'incendie est également élevé en raison du climat sec. Six incendies ont été recensés en dix ans, dont un important en 2017. Pour y faire face, la commune a mis en place plusieurs mesures préventives : l'installation de bornes et réserves incendie, l'obligation de débroussaillement, l'usage de matériaux ignifuges et l'interdiction de plantes hautement inflammables comme le cyprès.

Enfin, VENTISERI est classée en catégorie 3 pour le risque radon, un gaz radioactif provenant du sous-sol et nécessitant une bonne ventilation des bâtiments.

• ***RISQUES TECHNOLOGIQUES*.** La RT 10, route à fort trafic, traverse la commune et constitue une menace en raison du transport de matières dangereuses.

5.3. Le contexte socio-économique

LA DÉMOGRAPHIE — La commune de VENTISERI présente des dynamiques contrastées sur les plans démographique et agricole, nécessitant une planification attentive pour accompagner les évolutions et préserver les ressources.

• ***ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE*.** En déclin au début du 20e siècle, la population de VENTISERI a recommencé à croître à partir des années 1960, notamment grâce à la base aérienne 126. Tout récemment, entre 2021 et 2023, elle est passée de 2 556 à 2 629 habitants, et représente 19 % de la population intercommunale. La croissance se concentre en plaine, tandis que le village historique se dépeuple.

• ***DYNAMIQUE DE LA POPULATION*.** Depuis les années 1970, le solde naturel reste positif avec un taux de natalité stable. Cependant, le solde migratoire fluctue, limitant l'attractivité de la commune. Une adaptation de l'offre de logements et d'infrastructures est nécessaire.

• ***RÉPARTITION DE LA POPULATION*.** Avec 1 380 habitants, *Travo* est le principal pôle de la commune, suivi de *Vix*, *Mignataja*, *Cavone* et *Battellu* (815 habitants). Le village de VENTISERI en compte 240, et celui de *Pedi Quarciu* 24.

• ***STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE*.** La population vieillit. Elle est tendanciellement âgée de 60 à 74 ans. Si un tiers a moins de 29 ans, la part des 15-29 ans diminue, signe d'un départ des jeunes. Le ratio hommes/femmes reste stable, sauf chez les plus de 75 ans, où les femmes sont majoritaires.

• ***CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES*.** En 2021, on comptait 1 052 ménages, composés en moyenne de 2,29 personnes. Les familles monoparentales et les personnes seules, surtout âgées, sont en hausse, ce qui crée des besoins spécifiques en logements.

• ***PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES À 2035*.** Plusieurs hypothèses de croissance ont été envisagées pour 2035 : la tendance actuelle (*+1,14 % par an*) donnerait à VENTISERI 520 habitants supplémentaires ; une projection fondée sur le taux de la Haute-Corse (*+1,05 %*) ne prévoit en revanche que 480 âmes supplémentaires ; enfin, une estimation alignée sur les communes voisines (*+1,18 %*) anticipe une augmentation de 550 résidents.

Prenant appui sur ces trois hypothèses, dont la moyenne est de +1,12 %, le projet de PLU retient un taux de +1,36 % jusqu'à 2030 puis de +1,2 % jusqu'à 2035, et fixe ainsi à 2 843 puis 3 018 le nombre d'habitants à dates sur la commune. Cet objectif est considéré comme étant réalisable, compte tenu des objectifs du projet de PLU. Cette projection représente, au final, une augmentation de 379 habitants en 2030, et de 554 en 2035, soit environ 13 nouveaux ménages par an.

Perspective +1,2 % par an
(Ajusté à +1,36% entre 2023 et 2030)

Année	Population	Nombre de ménages
2018	2464	1040
2019	2494	1052
2020	2523	1065
2021	2554	1078
2022	2584	1090
2023	2615	1104
2024	2647	1117
2025	2679	1130
2026	2711	1144
2027	2743	1157
2028	2776	1171
2029	2809	1185
2030	2843	1200
2031	2877	1214
2032	2912	1229
2033	2947	1243
2034	2982	1258
2035	3018	1273

• ***Enjeux et stratégies*.** Pour accompagner cette évolution, la commune doit adapter son offre de logements aux mutations sociales, développer l'économie locale afin de renforcer son attractivité, et gérer les contraintes foncières en anticipant les besoins en services et équipements.

Le développement agricole : entre opportunités et défis *(cf. Annexe V)* — Sur la commune, l'agriculture présente des dynamiques contrastées. En 2016, on y comptait 24 exploitations, majoritairement situées en plaine, avec une surface agricole utile (SAU) ayant progressé de 48 % entre 2000 et 2022 pour atteindre 929 hectares. Cette expansion, favorisée par la qualité des sols et l'accès à l'eau, se heurte toutefois à des difficultés foncières : la hausse des prix, le morcellement des parcelles, et la pression urbaine – notamment à *Mignataja*. Le projet de PLU vise à encadrer l'urbanisation pour protéger les terres agricoles.

La production locale est variée : élevage ovin et caprin, viticulture, agrumiculture, maraîchage. Avec 342 hectares à fort potentiel agropastoral et 730 hectares d'espaces stratégiques agricoles (ESA), Ventiseri dispose d'atouts importants, valorisés par des labels AOC, AOP et IGP. Cependant, l'agriculture locale fait face à plusieurs défis tels que le vieillissement des exploitants, la difficile installation des jeunes, les contraintes réglementaires ou le changement climatique, notamment. Pour y répondre, des initiatives locales sont soutenues (*programme alimentaire territorial, jardins partagés, agritourisme*). L'association foncière pastorale (AFP) aide à mieux gérer le foncier, tandis que l'installation de panneaux solaires diversifie les revenus. La commune recherche ainsi un équilibre entre croissance, préservation des ressources et durabilité agricole.

SITUATION DE L'EMPLOI ET DE L'ÉCONOMIE — En 2018, VENTISERI comptait 1 072 actifs, majoritairement en emploi stable (*CDI et fonction publique*), avec 62,3 % travaillant sur la commune, signe d'une économie locale en développement. Le taux de chômage y atteignait 13,3 %, inférieur à la moyenne départementale (9,4%). L'économie de la commune repose sur le commerce, les transports, l'hébergement et surtout la construction, soutenue par la zone d'activité locale. En 2019, la médiane des revenus atteignait 22 070 €, au-dessus de la moyenne du département (20 150 €).

SECTEUR TERTIAIRE ET INFRASTRUCTURES

• ***TOURISME*.** Malgré un potentiel touristique certain, VENTISERI peine à attirer les visiteurs en raison d'une faible notoriété. La commune possède pourtant un patrimoine historique (*chapelles, église, château de Coasina*) à valoriser. Pour dynamiser le tourisme, il est proposé de promouvoir l'écotourisme et de diversifier l'offre au-delà du balnéaire.

• ***COMMERCE ET SERVICES*.** Le cœur commercial de la commune se situe à *Travo*, avec une grande surface alimentaire, des artisans et des services publics. Le village de *Ventiseri*, lui, a perdu ses commerces et dépend désormais de ceux de la plaine.

• ***ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS*.** VENTISERI dispose de plusieurs équipements : une mairie à *Travo*, un centre médical, une gendarmerie, et un groupe scolaire bilingue. Des infrastructures de loisirs complètent l'offre : un stade municipal, un city stade, un skatepark et des aires de jeux.

5.4. Le milieu urbain

LE PARC DE LOGEMENTS

• ***ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DU PARC IMMOBILIER.*** Entre 2010 et 2021, le nombre de logements à VENTISERI a augmenté de 292 unités, atteignant 1 485 habitations. Cette hausse s'est concentrée sur les résidences principales (*+ 27 %*), représentant 70,8 % du parc total. Les résidences secondaires restent modestes à 26,9 %, en raison de la présence de la base militaire qui favorise l'installation durable de familles. La majorité des nouvelles constructions s'est développée en plaine, autour de *Travo*, tandis que le village historique a peu évolué.

Le parc immobilier est récent : 81 % des logements ont été construits après 1971. Les maisons individuelles dominent largement (*88,3 %*), limitant de fait la diversité des logements. Certains bâtiments antérieurs à 1990 nécessitent toutefois des rénovations énergétiques.

• ***MARCHÉ LOCATIF ET BESOINS EN LOGEMENTS*.** VENTISERI dispose de 130 logements sociaux et de 18 logements communaux, mais le turn-over est faible et rend leur accès difficile pour les nouveaux requérants. La demande locative est forte, notamment pour des T3, tandis que l'offre propose majoritairement de grands logements (*F5 et F6*). La municipalité mène une politique foncière active pour la diversifier, notamment via le droit de préemption.

Avec une croissance démographique prévue à +1,36 % par an, 243 nouveaux logements seront nécessaires d'ici 2030, dont 162 liés à la croissance, 71 au desserrement des ménages et 10 au renouvellement du parc.

Logements				
Evaluation des besoins à horizon 10 ans (calcul à partir de 2023)				
Scénario du PLU : **- Evolution démographique +1,36% (pour atteindre l'évolution de 380 habitant en 2030)** **- Besoins liés au desserement basés sur l'évolution de la taille des ménages communaux entre 2014 et 2023** **- Taux de renouvellement fixe**	**Besoins liés au desserrement des ménages**			
	Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	**Besoins annuels**	**Besoins à 10 ans**
	-0,65%	2,34	**7,05**	**71**
	Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
	Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2023)	**Besoins annuels**	**Besoins à 10 ans**
	1,36%	3 009	**16,22**	**162**
	Besoins liés au renouvellement de parc			
	Taux de renouvellement		**Besoins annuels**	**Besoins à 10 ans**
	0,10%		**1,05**	**11**
	Total des besoins en logements à horizon 10 ans			**243**

URBANISATION ET OCCUPATION DES SOLS — L'urbanisation de VENTISERI se concentre sur trois secteurs : le village historique de *Ventiseri* à forte identité culturelle, des hameaux résidentiels (*Mignataja*, *Pedi Quarciu*, *Vix*) à habitat plus diffus, et le secteur de *Travo*, en pleine expansion, qui tend à devenir un pôle central avec des logements et des services administratifs.

La loi Littoral impose que les extensions urbaines s'appuient sur les agglomérations existantes, identifiées comme SDU (*secteurs déjà urbanisés*) depuis la loi ELAN. Cela concerne : *Ventiseri* village, *Pedi Quarciu*, *Travo* et *Mignataja*. L'urbanisation récente, notamment autour de la base militaire, a parfois manqué de cohérence, avec des voies en boucle et des impasses, nuisant à la qualité du cadre de vie.

La végétation joue un rôle central dans le paysage urbain de VENTISERI. Elle contribue à la fois à réguler la température en limitant les îlots de chaleur, à préserver la biodiversité et améliorer le cadre de vie, et à créer des transitions naturelles entre les zones bâties et les espaces agricoles. Néanmoins, la plaine reste peu végétalisée, ce qui fragilise l'équilibre paysager. Il est donc recommandé de renforcer la trame verte et d'utiliser des espèces locales peu gourmandes en eau.

VENTISERI possède un foncier communal important, facilitant les projets publics et résidentiels. L'inventaire des surfaces constructibles a identifié 57 parcelles nues (10,55 ha) et 5 fonds de parcelles (2,42 ha), offrant un potentiel de 57 nouveaux logements.

Le marché foncier est contrasté :

- au village de *Ventiseri* : peu de transactions, axées sur la réhabilitation de biens anciens ;
- à *Travo* : dynamisme accentué par la mobilité des militaires, avec un marché locatif tendu ;
- à *Mignataja* et *Cavone* : activité plus marquée, avec 22 transactions recensées.

Face à cette expansion, plusieurs défis sont à relever :

- ***limiter*** l'étalement urbain pour éviter la fragmentation des paysages ;

- ***diversifier*** l'offre de logements en favorisant des T3 et en adaptant les grands logements pour éviter la sous-occupation ;
- ***renforcer*** les centralités existantes en développant des quartiers mixtes mêlant habitat, commerces et services ;
- ***optimiser*** l'usage du foncier et structurer les nouveaux quartiers avec des espaces publics et des lieux de rencontre.

La commune connaît donc une dynamique d'urbanisation soutenue, en lien avec la demande croissante en logements et la proximité de la base militaire. L'enjeu consiste à encadrer cette évolution en diversifiant l'offre résidentielle, en consolidant les pôles existants et en préservant les paysages naturels. Il s'agit de concilier développement urbain et préservation de l'environnement afin de garantir un cadre de vie de qualité et une cohésion territoriale durable.

5.5. Déplacements

Le territoire dispose d'un réseau routier structuré, avec la RD45 qui relie la plaine aux piémonts en offrant un itinéraire panoramique. La RT 10, axe principal entre BASTIA et BONIFACIO, traverse la commune et supporte un trafic important. Des voies locales desservent les quartiers et les zones d'activités, tandis qu'en plaine les routes agricoles permettent une circulation maîtrisée.

TRANSPORTS ET STATIONNEMENT — À VENTISERI, les transports en commun sont limités à quelques liaisons en autocar et au ramassage scolaire, rendant la population très dépendante de la voiture (*en 2019, 93 % des ménages possédaient au moins un véhicule*). Le stationnement est généralement prévu, avec 77 % des foyers disposant d'un emplacement dédié.

MOBILITÉS DOUCES ET PERSPECTIVES — Les circulations douces restent peu développées, surtout en plaine, où la RT 10 constitue un obstacle pour les piétons. La RD 545 pourrait être réaménagée en espace partagé**.** Les piémonts offrent un réseau de sentiers historiques**,** prisé des randonneurs, et la municipalité envisage à long terme une liaison ferroviaire entre BASTIA et BONIFACIO.

5.6. Alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées

ALIMENTATION EN EAU POTABLE — La régie des eaux de VENTISERI assure l'alimentation en eau potable de la commune, à l'exception du nord du territoire (*Vix, Mignataja, Cavone, Battellu*) où la compagnie méditerranéenne d'exploitation des services d'eaux (CMESE) en a la charge.

L'eau provient exclusivement de ressources souterraines captées par différents forages. Au village de *Ventiseri*, trois forages (*Ponti di a Noci*, *Vadellu* et *Vignarella*) alimentent un réservoir de 76 m³. À *Pedi Quarciu*, deux sources (*Alzu supranu* et *Alzu sutanu*) approvisionnent un réservoir de 30 m³. Dans la plaine sud, deux stations de pompage situées à *Chisà* et à *Travo* assurent l'alimentation en eau grâce à plusieurs forages et réservoirs pouvant atteindre 750 m³. Le réseau est surveillé par des piézomètres contrôlant la nappe phréatique. Par ailleurs, plusieurs forages, dont ceux de *Travo*, *Vignarella*, *Vadellu* et *Chisà*, ont été déclarés d'utilité publique pour en garantir la protection.

• ***DISTRIBUTION ET QUALITÉ DE L'EAU*****.** La capacité totale de stockage est de 1 180 m³, répartie sur quatre réservoirs**.** L'eau est distribuée par gravité dans la majorité des secteurs, mais certaines zones nécessitent des surpresseurs. Pour assurer la qualité de l'eau, environ 50 prélèvements annuels sont effectués par l'office d'équipement hydraulique de Corse (OEHC) et l'agence régionale de santé (ARS). De plus, la commune a mis en place un système d'auto-surveillance hebdomadaire. En 2021, le réseau affichait un rendement de 75,70 **%**, avec des pertes estimées à 7,11 m³/km/jour**.**

• ***CONSOMMATION ET BESOINS*****.** En 2021**,** 929 abonnés étaient raccordés au réseau pour les usages domestiques, les établissements publics et l'arrosage. Ces dernières années, la qualité de l'eau distribuée a été jugée bonne.

• ***ENJEUX FUTURS*****.** La commune fait face à deux défis majeurs : le vieillissement du réseau, dont certaines infrastructures datent des années 1960, et l'adaptation au changement climatique. En effet, l'augmentation de la demande en eau brute, due à la sécheresse et au développement des filières agricoles, nécessite une gestion durable des ressources.

VENTISERI dispose par conséquent d'une infrastructure bien développée pour l'alimentation en eau potable, mais des travaux d'entretien et d'adaptation s'imposent pour faire face aux défis climatiques et agricoles.

ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX USÉES — La régie des eaux de VENTISERI gère deux réseaux d'assainissement distincts. Le premier couvre la plaine, reliant les secteurs de *Travo*, *Cavone*, *Mignataja* et *Vix* à une station d'épuration grâce à 26 km de canalisations. Le second, plus restreint (1,9 km), dessert le village.

La station d'épuration de VENTISERI traite la quasi-totalité des eaux usées de la commune. Elle comptait 882 abonnés en 2021. Sa capacité de traitement atteint 7 500 équivalents habitants (EH), pour un débit maximal de 410 000 m³ par an. En 2020, elle a traité 1 812 EH. L'installation repose sur un procédé biologique par boues activées et utilise un émissaire sous-marin de 1 000 mètres, équipé de 10 diffuseurs, afin de minimiser l'impact sur la zone de baignade

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES — Pour mieux gérer leur ruissellement et réduire les risques d'inondation, VENTISERI a mis en place un schéma directeur des eaux pluviales en 2015. Des événements passés ont révélé des faiblesses dans l'écoulement de surface, nécessitant des interventions spécifiques. En 2006, des travaux de désencombrement et de recalibrage ont ainsi été réalisés sur les ruisseaux de *Suarella* et de *Valdinella*.

• ***ÉTAT DES LIEUX DU RÉSEAU*****.** Le réseau d'eaux pluviales est séparatif sur une partie du territoire, avec des infrastructures principalement aériennes, sauf à *Travo* où elles sont souterraines. Par ailleurs, les routes jouent un rôle hydraulique en facilitant l'écoulement des eaux grâce à des ouvrages adaptés.

• ***PROBLÈME MAJEUR*****.** Le principal problème réside dans le manque d'entretien du réseau, qui entraîne l'obstruction des fossés par la végétation et l'ensablement, limitant l'évacuation des eaux pluviales.

En résumé, bien que la commune ait entrepris des actions pour améliorer la gestion des eaux pluviales, le manque d'entretien reste un problème nécessitant des mesures correctives pour prévenir les inondations.

5.7. Pollution, gestion des déchets et nuisances environnementales

Le territoire de VENTISERI est confronté à plusieurs enjeux environnementaux, notamment en matière de déchets, de pollution et de nuisances sonores.

DÉCHETS ET TRI SÉLECTIF — Pour la gestion des déchets, la commune a développé un système de collecte et de tri performant. Elle dispose de 50 points d'apport volontaire (PAV) dédiés au tri sélectif, de deux bornes pour les textiles, ainsi que d'une recyclerie située sur la route de la mer et gérée par le SYVADEC. Cette dernière permet de récupérer les encombrants et les matériaux réutilisables.

À VENTISERI, la production de déchets ménagers est inférieure à la moyenne régionale, avec 261,5 kg par habitant et par an. Depuis le 1er janvier 2008, la communauté de communes du Cap Corse (CCCC) est responsable de l'organisation et de la gestion de la collecte des déchets. Leur traitement a été confié au SYVADEC depuis le 1er octobre 2007. Grâce à ces mesures, la commune affiche un taux de tri supérieur à la moyenne régionale. Toutefois, la gestion des pics saisonniers et la sensibilisation des habitants restent des défis importants.

INSTALLATIONS CLASSÉES ET POLLUTION INDUSTRIELLE — La commune abrite également une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : le dépôt de munitions de la base aérienne 126. Cet espace est destiné au stockage dormant d'armements pour les armées de terre et de l'air, qui nécessitent un contrôle strict en raison de leur potentiel impact environnemental.

POLLUTION LUMINEUSE ET PRÉSERVATION DES ZONES NATURELLES — La pollution lumineuse est un autre enjeu pour la commune, en particulier dans la plaine et le long de la RT 10, où se concentrent les zones d'éclairage. Ces lumières perturbent les milieux naturels sensibles, comme les zones humides. Pour limiter ces nuisances, la commune a modernisé son réseau en remplaçant 1 300 points lumineux par des LED. Cette initiative vise à réduire la consommation énergétique et à minimiser les perturbations pour la faune nocturne.

LES NUISANCES SONORES — Les nuisances sonores proviennent principalement de deux sources : la RT 10 et la base aérienne 126.

• ***LE LONG DE LA RT 10***, classée en catégories 3 et 4 pour la lutte contre le bruit, un secteur de protection phonique a été instauré. Il s'étend sur 100 mètres de part et d'autre de la route en secteur 3, et sur 30 mètres pour le secteur 4. La circulation estivale y génère des nuisances importantes. Pour y remédier, la commune prévoit de favoriser l'urbanisation en retrait de la route et de créer des écrans végétaux ainsi que des aménagements paysagers afin de limiter la propagation du bruit.

• ***LA BASE AÉRIENNE 126*** constitue également une source de nuisances sonores, en raison des exercices militaires qui génèrent des bruits irréguliers mais parfois intenses. Pour encadrer ces activités, un plan d'exposition au bruit (PEB) a été approuvé en 1985. Ce plan vise à réduire l'impact des activités militaires sur les zones habitées.

5.8. L'énergie et la desserte numérique

L'ÉNERGIE — La commune ne présente pas sur son territoire d'infrastructures de ressources en énergies renouvelables. Le schéma régional éolien (SRE) annexé au schéma régional climat, air, énergie (SRCAE) de Corse, la signale comme étant peu propice en termes de gisement éolien, mais son potentiel hydroélectrique peut être étudié pour la mise en place d'ouvrages de petite hydraulique.

En termes de potentiel photovoltaïque, le SRCAE rappelle que le gisement en rayonnement solaire est illimité en Corse. Néanmoins, les contraintes liées au choix d'implantation sont des freins au développement de projet.

LA DESSERTE NUMÉRIQUE — Crucial pour le développement économique et l'égalité des citoyens, le déploiement des réseaux de fibre optique à très haut débit est en cours sur la commune. Les infrastructures numériques permettent des usages variés et améliorent la compétitivité des entreprises et l'attractivité des territoires, constituant un potentiel de croissance durable.

6. Caractéristiques du projet

RAPPEL : l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) est soumise à une évaluation environnementale.

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

- le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDuC);
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE);
- le schéma régional climat, air, énergie (SRCAE);
- le plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies (PPFENI).

6.1. Le projet

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de VENTISERI vise à concilier la croissance démographique, la diversification de l'offre de logements, le développement économique et la préservation des terres agricoles. En s'adaptant aux évolutions démographiques et aux contraintes foncières, tout en veillant à éviter la surconsommation d'espaces et l'urbanisation massive, il propose des actions concrètes pour assurer un développement maîtrisé et durable qui maintienne, *in fine*, la qualité de vie de ses habitants.

POUR UNE MIXITÉ SOCIALE ET RÉSIDENTIELLE — La population de la commune reste stable grâce à la présence de la base militaire, ce qui limite le déséquilibre entre résidences principales et secondaires. Pour répondre à la demande croissante en logements, le projet prévoit de renforcer la centralité urbaine en diversifiant l'habitat, de mobiliser le foncier communal et privé afin de créer des logements sociaux, et de densifier les grandes parcelles de plus de 5 000 m² en adaptant la réglementation. Il propose également la création de zones à urbaniser (AUQ), encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), afin de garantir une offre de logements plus diversifiée. Les zones identifiées sont les suivantes :

- AUQ1 : 180 logements mixtes entre maisons groupées et logements collectifs ;
- AUQ2 : 20 logements destinés aux militaires de passage ;
- AUQ3 : 42 logements en accession à la propriété sur des terrains communaux ;
- AUQ4 : 15 logements, sans mention spécifique de mixité sociale.

Le projet prend en compte les besoins spécifiques de plusieurs profils de ménages : les jeunes actifs et les saisonniers rencontrent des difficultés d'accès au logement ; les couples sans enfant font face à des loyers élevés ; les familles modestes ont un accès limité à la propriété et subissent la saturation du locatif social ; enfin, les personnes âgées manquent de logements adaptés à leurs besoins.

La commune défend un équilibre social qui tienne compte des réalités économiques locales. Toutefois, la mixité sociale suscite des craintes exprimées lors des concertations publiques, notamment parmi les propriétaires fonciers.

BESOINS DÉMOGRAPHIQUES ET CONSOMMATION FONCIÈRE — Avec un taux de croissance annuel de 1,14 % (*ajusté à 1,36 % à compter de 2023, puis à 1,2 % à partir de 2031*), le projet prévoit une augmentation de 379 habitants entre 2018 et 2030, et de 554 à horizon 2035, pour atteindre une population de 3 018 habitants à cette date. Pour accompagner cette évolution, environ 252 nouveaux logements seront nécessaires, en raison de la hausse de la démographie, du desserrement des ménages et du renouvellement du parc immobilier.

	Total	Résidences principales	Résidences secondaires
Parc au 31 Décembre 2023	**1513**	**1072**	**431**
Dont parc en 2021 (donnée INSEE)	*1485*	*1052*	*423*
Dont logements autorisés commencés 2021-2023 (donnée PC)	*28*	20	8
Création de logements à 10 ans	**316**	**242**	**76**
Dont logement autorisé à venir (données PC)	*11*	*8*	*3*
Dont capacité théorique (Zonage PLU)	*305*	*234*	*72*
Parc estimé à 2035	**1829**	**1313**	**507**
Evolution estimée des résidences principales à 2035	**+242**		
Besoin en logement de 2024 à 2034	**+252**		

Le projet de PLU mobilise 21,6 hectares pour la construction de 305 logements, avec une densité moyenne de 13 logements/ha. Parmi ceux-ci, 234 résidences principales couvriront presque tous les besoins, tandis que 72 résidences secondaires viendront compléter l'offre. (**Notons que le total n'est pas égal à la somme des parties*).

Le foncier mobilisable se compose de parcelles nues, de terrains à densifier, de fonds de jardins pouvant accueillir des constructions, et de dents creuses à valoriser dans le tissu urbain. Par ailleurs, le projet réserve 5 hectares à des activités économiques, soutenant ainsi l'emploi et renforçant la structuration de l'espace urbain.

DYNAMISATION DE L'ÉCONOMIE LOCALE — La zone d'activités de *Travo*, située le long de la RT 10, joue un rôle clé dans le développement économique. Son expansion reste cependant contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi). Pour surmonter ces obstacles, le projet envisage :

- une extension vers le nord pour assurer la continuité de la zone ;
- la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- un aménagement paysager pour mieux intégrer les nouvelles entreprises.

Cette zone cible les PME recherchant davantage de visibilité et d'accessibilité, dans le respect des contraintes de la loi Littoral.

Pour renforcer les commerces de proximité, le projet communal prévoit :

- la création d'une nouvelle mairie et d'un centre culturel comme pôles d'animation ;
- le soutien aux commerces existants ;
- l'intégration de circuits courts en favorisant les productions locales ;
- l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux dans les nouvelles constructions, afin de dynamiser l'offre commerciale.

L'objectif est de créer un quartier commerçant capable de stimuler l'économie locale et de limiter la dépendance aux communes voisines.

PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES — L'agriculture demeure un pilier économique à VENTISERI. Les terres agricoles y bénéficient d'une protection renforcée. En outre, le projet alimentaire territorial (PAT) favorise les circuits courts et incite les exploitants à adopter des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement.

MAÎTRISE DU TOURISME — Le projet privilégie un développement modéré du tourisme. Aucune nouvelle zone pour des campings n'est prévue, et la priorité est accordée à la création de résidences principales, dans le but d'éviter toute spéculation immobilière.

En conciliant croissance démographique**,** cohésion sociale et préservation des ressources naturelles, le projet adopte un urbanisme réfléchi, durable et en phase avec les besoins de son territoire.

LE ZONAGE ET LES SURFACES DÉLIMITÉES — Le projet établit un zonage précis et un règlement détaillé pour gérer l'aménagement et l'occupation des sols sur l'ensemble du territoire. Ce zonage est essentiel pour concilier le développement urbain, la protection des espaces naturels et agricoles, et la mise en œuvre des politiques d'urbanisme nationales et régionales.

• ***LES ZONES ET LES SECTEURS.*** Le projet répartit la commune en quatre grandes catégories de zones, conformément au Code de l'urbanisme : les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) et agricoles (A). Le zonage des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est conçu pour répondre aux objectifs du PADD, en tenant compte des contraintes réglementaires, notamment la loi Littoral (*l'agglomération de Travo et le village historique de Ventiseri sont les principaux pôles de développement urbain, avec des règlements adaptés à chaque secteur*). Les zones agricoles (A) et naturelles (N) couvrent une part importante du territoire, avec des objectifs de protection et de valorisation.

- ***Zones urbaines (U)*** **:** elles regroupent les secteurs déjà urbanisés et ceux équipés pour accueillir de nouvelles constructions. Elles se subdivisent en plusieurs secteurs, dont les principaux sont :
  - **UD :** *à vocation mixte, jouant un rôle de centralité urbaine, proche des commerces et services.*
  - **UC :** *de densité moyenne, à vocation résidentielle dominante.*

    UD et UC définissent les zones urbaines de *Travo*. Les extensions y sont limitées pour maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces naturels et agricoles. Les SDU (*secteur de développement urbain*) autre que *Travo*, sont classés UC2, et ne peuvent évoluer sans schéma de cohérence territoriale (SCoT).
  - **UE :** *à vocation économique dominante, avec une zone d'activités existante et des projets d'extension.*
  - **UM :** *spécifique à la base militaire, avec un règlement de gestion spécifique.*

- ***Zones à urbaniser (AU)*** **:** elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation, sous réserve de la capacité des réseaux et de la définition des conditions d'aménagement. Elles regroupent deux secteurs :
  - **AUV :** *concerne le village historique de Ventiseri, avec un règlement spécifique pour préserver son paysage bâti traditionnel. Les contraintes du relief y sont prises en compte pour éviter la dénaturation du paysage et les risques d'instabilité des sols.*
  - **AUQ :** *concerne l'extension du village vers Contra, avec un aménagement planifié pour créer un nouveau quartier. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en précise les conditions, tenant compte des enjeux paysagers et des contraintes techniques. Ce secteur est classé en zone à urbaniser du fait de l'absence de STEP (station d'épuration).*

- ***Zones naturelles (N)*** **:** elles protègent les milieux naturels, les paysages et les sites. En plus de ceux spécifiquement définis pour les espaces remarquables et caractéristiques (ERC) du littoral, les ripisylves et les boisements, on y trouve les secteurs :
  - **NV :** *concerne le château de Coasina.*
  - **Nt :** *où sont, voire seront implantés des équipements publics.*

- ***Zones Agricoles (A)*** **:** elles préservent le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. En plus de ceux spécifiquement définis pour les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ruraux de production agricole et de transformation (ERPAT), on y trouve les secteurs :
  - **Am :** *permet la mise en œuvre d'un PAT (projet alimentaire territorial).*
  - **Aj :** *réglemente les anciens jardins.*

DISPOSITIONS OBLIGATOIRES DE LA LOI LITTORAL — Le projet applique les dispositions de la loi Littoral pour protéger les espaces côtiers et y limiter l'urbanisation.

• ***BANDE DES 100 MÈTRES*.** Les espaces non urbanisés y sont soumis à un principe d'inconstructibilité, avec des exceptions limitées pour les services publics et les activités économiques liées à l'eau.

• ***ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR).*** L'extension de l'urbanisation y est limitée, avec des justifications et des motivations clairement énoncées dans le projet. L'EPR de VENTISERI est adapté afin de correspondre au mieux à la réalité du terrain.

• ***ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC).*** Les boisements sont protégés pour leur rôle écologique et paysager, avec des règles spécifiques pour leur gestion et leur préservation.

En somme, le zonage et le règlement du projet de PLU de VENTISERI sont conçus pour assurer, sur l'ensemble de son territoire, un développement équilibré et durable qui concilie les enjeux urbains, économiques, environnementaux et paysagers. La mise en œuvre de ces dispositions s'attache à préserver les richesses naturelles et culturelles de la commune, tout en répondant aux divers besoins de ses habitants et en favorisant son attractivité.

6.2. L'exposé des motifs

(Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable)

JUSTIFICATIONS DU PADD — Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la pierre angulaire du plan local d'urbanisme. S'articulant avec les autres pièces du PLU, il est à la fois :

- un outil de prospective territoriale ;
- un document politique exprimant le projet de la collectivité ;
- une réponse aux besoins et enjeux exprimés dans le diagnostic ;
- un document stratégique en faveur du développement durable du territoire.

Le projet de PADD a été modifié une dernière fois et ses orientations générales ont été débattues en conseil municipal, le 18 octobre 2019.

Le projet de développement de VENTISERI repose sur une approche équilibrée entre la préservation de l'environnement naturel, la valorisation du patrimoine et la maîtrise du développement urbain.

• ***ENVIRONNEMENT NATUREL ET GESTION DURABLE*.** Dans le projet, la commune s'engage à protéger ses espaces naturels (*littoral, zones humides, rivière Travo*) en en régulant l'accès et les usages pour y limiter les impacts d'une fréquentation sans cesse croissante. Par ailleurs, pour faire face au changement climatique, des solutions telles que la récupération des eaux pluviales et le soutien à une agriculture résiliente seront adoptées. La commune favorise aussi un urbanisme durable en réduisant les émissions de CO^2 et en préservant les continuités écologiques.

• ***VALORISATION DU PATRIMOINE ET ATTRACTIVITÉ*.** Pour renforcer son attractivité, VENTISERI souhaite valoriser son patrimoine culturel (*églises, chapelles, château de Coasina*) et créer des espaces culturels et de loisirs à *Travo*. De plus, le paysage routier sera embelli, notamment aux entrées des villages, pour préserver l'identité locale et mettre en valeur les points de vue remarquables.

• ***Développement urbain et économique.*** *Travo* deviendra le cœur urbain avec des équipements publics de qualité, une offre de logements diversifiée et des commerces de proximité. L'agriculture durable y sera encouragée, et le marché local valorisé. *Mignataja* bénéficiera de nouveaux espaces verts et d'une meilleure organisation du réseau routier. Le village historique de *Ventiseri* et le secteur de *Pedi Quarciu* seront revitalisés grâce à des projets de réhabilitation du patrimoine et d'aménagement progressif.

• ***Croissance démographique et mixité sociale.*** Avec une prévision de +379 habitants en 10 ans, le projet mise sur une densification mesurée et une diversification des logements pour favoriser la mixité sociale. La commune privilégie des logements à des prix accessibles et la réhabilitation des bâtiments existants pour accompagner cette croissance.

En substance, la commune de VENTISERI veut s'inscrire dans un projet de développement durable alliant préservation de l'environnement, valorisation du patrimoine et croissance maîtrisée.

COHÉRENCE DES OAP AVEC LE PADD — La mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est un moyen efficace pour encadrer l'insertion d'un projet d'importance et planifier l'utilisation de surfaces.

• ***OAP du cœur de ville de Travo.*** L'objectif principal est d'y créer un centre urbain dynamique et attractif en réaménageant un espace de 19,04 hectares composé de terrains vierges, de lisières bâties et d'une friche industrielle. Le projet repose sur plusieurs axes visant à améliorer la qualité de vie, à renforcer l'identité locale et à dynamiser l'économie :

- **la mixité des fonctions.** Création de 170 logements, de commerces, de services, d'équipements culturels et sportifs, ainsi que d'espaces verts ;
- **une approche éco quartier**. Respect de l'environnement, gestion des risques naturels et adaptation au changement climatique ;
- **la valorisation du patrimoine.** Réhabilitation de la friche industrielle pour conserver la mémoire du lieu ;
- **des espaces publics conviviaux.** Aménagement de placettes, d'aires de jeux et de promenades pour favoriser les échanges et la convivialité ;
- **une densité urbaine maîtrisée.** Diversification de l'habitat, avec une attention particulière portée à l'intégration d'espaces verts ;
- **en lien avec l'existant**. Utilisation de la trame viaire actuelle pour assurer la cohérence avec les infrastructures en place.

• ***OAP sectorielles : Suarella et Ventiseri village.*** Ces deux projets partagent des valeurs communes : le respect de l'environnement, l'intégration paysagère et la réponse aux besoins en logements.

Suarella : ***un quartier résidentiel intégré.*** Le projet y prévoit la création d'un quartier résidentiel de 4,44 hectares pouvant accueillir 40 logements. L'intégration paysagère est primordiale, avec le respect de la topographie et la priorité donnée à la trame végétale. Des espaces communs seront aménagés pour encourager les rencontres sociales. L'objectif est d'offrir des logements en accession à la propriété, tout en diversifiant l'offre résidentielle.

Ventiseri village : redonner vie au chef-lieu. Pour revitaliser le village, le projet prévoit une opération d'habitat sur 1,18 hectare, pour environ 15 logements. L'architecture s'inspirera du modèle traditionnel, avec des volumes sobres et des jeux de niveaux, afin de préserver l'harmonie architecturale du village. L'aménagement paysager favorisera la conservation des arbres existants, la création de jardins intercalés et le renforcement de la trame végétale. Ce projet vise à lutter contre la rétention foncière et à encourager une vie à l'année au cœur du village.

• ***OAP THÉMATIQUE : LA TRAVERSÉE DE TRAVO PAR LA RT.*** La route territoriale (RT) constitue une véritable vitrine pour le territoire et joue un rôle structurant dans l'identité de *Travo*. Pour la valoriser, plusieurs actions sont prévues :

- le ralentissement de la circulation afin de renforcer le caractère urbain ;
- la création d'une centralité secondaire avec une placette, des espaces de stationnement et des commerces de proximité ;
- la réhabilitation d'une friche résidentielle appartenant au ministère des Armées, pour la transformer en 20 logements locatifs sociaux ;
- la valorisation paysagère par l'intégration harmonieuse de la RT avec les futurs projets urbains.

Cet aménagement vise à améliorer la sécurité routière, à embellir l'entrée de ville et à répondre aux besoins en logements et en services de proximité.

L'ensemble des OAP traduit une vision à long terme, qui concilie croissance démographique et qualité de vie autour de plusieurs priorités :

- la préservation de l'environnement grâce à l'intégration paysagère et à la gestion des risques naturels ;
- la dynamisation économique en soutenant les commerces locaux et les services de proximité ;
- la valorisation du patrimoine à travers des projets qui respectent l'identité du territoire et ses richesses naturelles.

En conclusion, le projet ambitionne de faire de VENTISERI une commune vivante, attractive et durable, en équilibrant le développement urbain avec la préservation des ressources et du cadre de vie.

7. Conséquences du projet et mesures compensatoires

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

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

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

7.1. Sur le milieu physique

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE — La mise en œuvre du PLU n'occasionnera pas d'altération notable du réseau hydrographique. Aucune incidence directe n'est constatée.

LES EAUX SOUTERRAINES — Le projet de PLU n'impacte pas la ressource souterraine de manière significative. Cependant, une attention particulière doit être portée à l'absence de pollution.

LES EAUX DE BAIGNADE — Incidence négative très faible à nulle.

7.2. Sur le milieu naturel

PROTECTION DES BOISEMENTS ET DE LA BIODIVERSITÉ — Le projet met en avant la protection des boisements et de la biodiversité en classant des ripisylves et bosquets sur environ 133 hectares. L'activité agricole y est autorisée à la condition de préserver la vocation forestière. Une attention particulière est portée à la tortue d'Hermann, espèce protégée, avec des déclassements le long des ruisseaux et autour des boisements pour protéger son habitat. Le projet renforce également les classements autour des étangs et des zones agricoles proches des ripisylves, intégrant des mesures pour la trame verte et bleue (TVB) et la préservation des haies.

Les zones forestières sont protégées en zone N, avec une exploitation limitée au bois de chauffage et l'interdiction d'essences envahissantes. Un suivi environnemental est assuré par des écologues et un géographe, à travers des indicateurs comme la surface des espaces boisés classés (EBC) et le suivi des incendies. Le conseil des sites a donné un avis favorable au projet, tout en recommandant un renforcement des protections écologiques et une sensibilisation des exploitants agricoles pour maintenir des bandes de protection autour des ripisylves.

Pour évaluer les impacts du PLU, une méthodologie rigoureuse a été adoptée : des inventaires de terrain ont permis d'identifier les habitats remarquables et les espèces protégées. Une analyse patrimoniale a classé les espèces en fonction de leur rareté et du degré de menace, tandis qu'une étude des effets notables a mis en lumière les zones les plus sensibles, notamment les secteurs d'urbanisation et les sites Natura 2000. Des mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs ont été proposées, avec la mise en place d'indicateurs de suivi pour détecter les éventuels effets imprévus.

Le PADD (*projet d'aménagement et de développement durable*) complète cette démarche en fixant des objectifs de préservation de l'environnement et de la biodiversité, de promotion d'un développement urbain durable, et de gestion responsable des ressources naturelles, notamment en matière d'eau et de prévention des risques naturels (*inondations, incendies*). Parmi les actions préconisées figurent la protection des zones humides, le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, la réduction des gaz à effet de serre et la promotion des mobilités douces.

Conclusion : ***Des outils de suivi et des mesures concrètes sont prévus pour assurer un équilibre entre l'urbanisation et la conservation de la biodiversité. Ces orientations*** *(cf. rapport de présentation, pages 179 à 181)* ***prennent en compte les enjeux écologiques connus sur le territoire communal : milieux aquatiques et humides, zones boisées, zones***

littorales et couloirs écologiques, dont ceux en milieux agricoles et urbains. Ainsi, l'incidence du projet de PLU de VENTISERI est globalement positive concernant la protection des boisements et de la biodiversité.

COMPATIBILITÉ DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AVEC LES ENJEUX ÉCOLOGIQUES — Le projet intègre les enjeux écologiques en évaluant la compatibilité des orientations d'aménagement avec la préservation des milieux naturels. Une analyse de compatibilité a classé les zones en quatre catégories : compatibles (A), en conflit (B), incompatibles (C) et incertaines (D). Des mesures spécifiques sont proposées pour limiter les impacts environnementaux, avec une attention particulière portée à la protection des corridors écologiques, des zones humides et de la tortue d'Hermann, espèce emblématique du territoire.

Le document met en avant l'importance de la trame verte et bleue (TVB) et de la trame noire (*réseau formé de corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité*) pour préserver la biodiversité, et recommande d'intégrer ces enjeux dès la conception des projets. Pour les zones classées incertaines, des études complémentaires sont préconisées.

Le projet intègre également la quasi-totalité des périmètres naturels protégés, en les classant en zones N (naturelles) et A (agricoles). Les sites Natura 2000 et les réservoirs de biodiversité bénéficient d'un zonage spécifique Nn, renforçant leur protection et réduisant les risques liés à l'urbanisation. Ces mesures contribuent à un impact positif sur la conservation des milieux naturels et des espèces remarquables.

Une exception concerne une parcelle située au sud de l'OAP n°2, située dans un espace remarquable et caractéristique (ERC) et une ZNIEFF. Bien que cette parcelle soit normalement inconstructible selon la loi Littoral, un projet alimentaire territorial (PAT) y est envisagé, nécessitant des mesures compensatoires : des inventaires faune/flore/habitat et un cadrage écologique devront être réalisés pour éviter toute atteinte à la biodiversité.

Le projet impose aussi des contraintes de développement, à savoir l'obligation de mener des études d'impact avant toute intervention sur des zones sensibles. À VENTISERI, un suivi régulier est prévu pour évaluer l'efficacité des mesures de protection et ainsi préserver la richesse écologique du territoire.

Conclusion ***: Pour contrecarrer les incidences négatives du développement urbain sur la biodiversité, le projet de PLU de VENTISERI impose des règles strictes, des études environnementales et un suivi continu des milieux naturels et des espèces protégées. De surcroît, il fait montre d'une vigilance particulièrement accrue en ce qui concerne le site Natura 2000*** *Étang de Palo et cordon dunaire**.***

PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES ET MESURES TRANSVERSALES POUR LES OAP DE VENTISERI — Le projet intègre des mesures spécifiques pour protéger l'environnement dans les secteurs d'aménagement, en particulier pour les OAP de *Travo* et de *Contra*. L'objectif est de mettre en accord l'urbanisation avec la préservation des habitats naturels et des espèces protégées.

Deux actions globales s'appliquent à toutes les OAP : une protection environnementale systématique sur l'ensemble du projet, et des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les espèces protégées et les milieux sensibles.

- ***OAP DE TRAVO***

  - **Enjeux naturalistes.** Le secteur de *Travo* abrite des zones humides et des espèces protégées, comme la tortue d'Hermann, des plantes rares (*sérapias*), ainsi que plusieurs espèces d'oiseaux et de libellules.
  - **Adaptation de l'aménagement.** Pour préserver ces milieux, des zones naturelles (N) seront créées en bordure des espaces sensibles afin de jouer un rôle de tampon écologique. De plus, l'entretien des espaces verts se fera par fauche tardive et plantation d'essences locales.
  - **Mesures d'évitement.** Le projet inclue la conservation des boisements et des haies identifiées, ainsi que le balisage des chantiers pour éviter les zones où poussent des espèces floristiques protégées.
  - **Mesures de réduction.** Des inventaires écologiques permettront d'identifier les habitats de la tortue d'Hermann et les zones humides. La réduction des emprises de chantier et la planification des travaux tiendront compte du calendrier écologique. Par ailleurs, une gestion de l'éclairage sera mise en place afin de limiter les nuisances nocturnes, tandis que des nichoirs pour les oiseaux et la préservation des arbres à cavités seront privilégiés.
  - **Mesures complémentaires.** Le projet favorise les haies vives à la place des clôtures, et la conservation des murets en pierres sèches. De plus, il limite l'imperméabilisation des sols en zone de loisirs et prévoit l'accompagnement d'un écologue assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) tout au long des projets.

- ***OAP DE CONTRA***

  - **Enjeux naturalistes**. Le village abrite la germandrée de Marseille, une espèce floristique protégée.
  - **Adaptation de l'aménagement**. Des mesures spécifiques de balisage et de protection de la germandrée seront mises en place pendant les travaux, accompagnées d'une fauche tardive et d'une réduction des emprises des chantiers.
  - **Mesures d'évitement**. Les boisements et les haies seront conservés pour maintenir les corridors écologiques.
  - **Mesures de réduction**. Afin de limiter l'impact sur la faune, la gestion de l'éclairage sera adaptée, et des nichoirs pour les oiseaux seront installés. Les arbres à cavités seront également protégés.
  - **Mesures complémentaires**. La commune prône la limitation des clôtures et la conservation des murs en pierres sèches pour maintenir le caractère naturel du village.

Conclusion : ***Pour réduire l'impact environnemental des aménagements prévus, le projet de PLU de VENTISERI propose des actions qui visent à préserver les milieux naturels, tant en adaptant les chantiers aux contraintes écologiques qu'en assurant leur suivi constant par des experts. Ces mesures visent à garantir un équilibre entre le développement urbain et la protection de la biodiversité, en protégeant des espèces sensibles comme la tortue d'Hermann et la germandrée de Marseille.***

MÉTHODOLOGIE ET INDICATEURS DE SUIVI — La méthodologie de suivi du projet repose sur un cadre réglementaire précis, imposant le contrôle des impacts environnementaux du plan, avec un bilan à réaliser au plus tard dix ans après sa mise en œuvre. Les indicateurs choisis se répartissent en trois catégories : état, pression et réponse, ces derniers évaluant l'efficacité des mesures prises. Le suivi se concentre sur les milieux naturels, en surveillant certains aspects tels la présence d'espèces invasives et l'état des populations protégées.

Un tableau synthétise ces indicateurs de suivi *(cf. Annexe VI)*, précisant leurs sources et la périodicité de leur actualisation. Le dispositif est conçu avec un nombre restreint d'indicateurs, ce qui garantit la cohérence avec les orientations du PLU et la faisabilité du suivi. Pour évaluer les effets du plan et proposer des adaptations si nécessaire, un bilan intermédiaire est prévu au bout de six ans.

Conclusion : ***Le suivi régulier permet de détecter les impacts négatifs éventuels et d'ajuster les mesures en conséquence. Cette démarche assure une évaluation continue de l'efficacité des actions de protection environnementale et favorise l'adaptation du projet de PLU aux évolutions du territoire de VENTISERI, y garantissant ainsi à long terme une meilleure préservation des milieux naturels.***

7.3. Sur les risques naturels et technologiques

Les risques naturels et technologiques sont pris en compte dans le projet.

LES RISQUES NATURELS — La commune est exposée à divers risques naturels, intégrés au projet de PLU sous la forme de servitudes (*plans de prévention des risques, dit PPR*) ou de doctrines (*atlas des zones inondables, dit AZI*).

- ***LE RISQUE INONDATION.*** Il est intégré dans les choix d'urbanisme, avec des classements en zones N et A, et des mesures de gestion proposées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une priorité du projet, avec des mesures telles que la collecte des eaux de pluie et l'utilisation de matériaux perméables. Enfin, quand les zones inondables impactent la zone d'activités existante, des solutions sont envisagées pour les entreprises concernées.

- ***LE RISQUE INCENDIE.*** Bien que connu, il ne bénéficie pas d'un zonage précis. Le projet précise la doctrine applicable zone par zone, et rappelle les règles de prévention (*plantations, accès pour les secours, bornes incendie*). Par ailleurs, la création d'une voie de contournement du village améliorera l'accessibilité pour les secours. Enfin, compte tenu des lieux retenus pour la construction, le projet n'aggrave pas ce risque.

- ***LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE.*** Il demeure très localisé et n'affecte pas les zones urbaines. Par ailleurs, des règles d'inconstructibilité s'appliquent dans les zones exposées. Le projet n'a donc pas d'incidences sur ce point.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES — Ils concernent la commune et sont intégrés au projet de PLU sous la forme de servitudes (*plan de prévention des risques technologiques, dit PPRT*).

- ***LA BASE MILITAIRE.*** Elle expose son environnement immédiat à un risque technologique encadré par le PPRT. Ce risque concerne le nord de la base militaire et déborde sur des zones N, Am et AUQ2. Les risques sont pris en compte et intégrés dans le projet.

• ***LE RISQUE INONDATION.*** Très présent, il impacte fortement l'occupation des sols dans le centre urbain. Des mesures d'évitements sont prises en classant le nord de *Travo* en zone naturelle et en proposant des dispositifs adaptés en zone urbaine.

• ***LE RISQUE DU RADON ENVIRONNEMENTAL.*** Le projet n'implique pas le développement de l'urbanisation en secteur à risque, ni l'aggravation des risques existants.

Conclusion : ***Le projet de PLU de VENTISERI intègre les risques naturels et technologiques dans sa planification, en appliquant les réglementations et en proposant des mesures de prévention et de gestion adaptées*.**

7.4. Sur la ressource en eau

ESTIMATION DES BESOINS — Le projet d'urbanisation de VENTISERI prévoit la construction de 305 nouveaux logements d'ici à 2035 **:** 234 résidences principales accueillant environ 380 habitants, et 72 résidences secondaires (sic) pour 149 habitants saisonniers présents en moyenne deux mois par an. Lors des pics estivaux, la population totale attendue *(résidents permanents et secondaires)* atteindrait ainsi 529 habitants supplémentaires.

GESTION DU RÉSEAU, DU STOCKAGE ET DE LA CONSOMMATION DOMESTIQUE — L'alimentation en eau potable est assurée par la régie municipale des eaux, sauf dans certaines zones gérées par une compagnie privée. L'eau provient de trois forages et de deux captages, alimentant un réseau en bon état, rénové en 2002 avec des canalisations en fonte.

Le stockage se répartit entre quatre réservoirs : 750 m³ à la station du *Travo* et 300 m³ en bordure, 76 m^3 au village de *Ventiseri* et 30 m^3 à *Pedi Quarciu*.

En 2021, la consommation annuelle atteignait 195 753 m³, dont 30 % utilisés par la base militaire. La consommation moyenne était de 145 litres par habitant et par jour, soit 381 m³/jour. D'ici 2035, avec l'augmentation de population, la consommation quotidienne devrait atteindre 436 m³/jour et culminer à 457,7 m³/jour en été. Bien que les infrastructures actuelles suffisent à absorber cette hausse, des efforts de réduction de la consommation demeurent nécessaires.

MESURES POUR UNE GESTION DURABLE DE L'EAU — Pour accompagner les changements de comportement et préserver la ressource en eau, plusieurs actions sont proposées :

- la réduction de l'arrosage grâce à des plantations adaptées au climat **;**
- la collecte des eaux pluviales pour des usages spécifiques ;
- la limitation de la taille des piscines privées à 60 m³ maximum ;
- la mise en place d'un réseau d'eau agricole pour réduire la pression sur l'eau potable ;
- la promotion de l'agroforesterie et du paillage pour retenir l'humidité dans les sols.

Dans le secteur agricole, des mesures visent aussi à responsabiliser les pratiques :

- un usage raisonné de l'eau, en s'inspirant des techniques méditerranéennes adaptées à la sécheresse ;
- une réduction des intrants chimiques et antibiotiques pour préserver la qualité des sols et des nappes phréatiques ;
- l'intégration de nouvelles technologies comme les sondes d'humidité et l'irrigation goutte-à-goutte, afin d'optimiser la gestion de l'eau.

Conclusion : ***Les infrastructures actuelles sont capables de répondre aux besoins futurs, mais la mise en place de pratiques responsables et la sensibilisation de la population s'avèrent indispensables. Le projet de PLU de VENTISERI adopte une approche durable, en accord avec les objectifs du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux), pour garantir une gestion équilibrée des ressources***.

7.5. Sur les eaux usées, les boues et les eaux pluviales

GESTION DES EAUX USÉES ET CAPACITÉ DES STATIONS D'ÉPURATION (STEP) — Le territoire est doté d'un réseau d'assainissement collectif obligatoire dans la plaine, tandis qu'au village le raccordement se fera à une future STEP de 200 EH. La STEP de VENTISERI, principale infrastructure de traitement des eaux usées, dispose d'une capacité de 7 500 EH et traite actuellement 410 000 m³/an pour 882 abonnés. Les 305 logements supplémentaires prévus d'ici à 2035 accroîtront de 380 habitants la population permanente (*avec des pics estivaux à 529 habitants supplémentaires*). La capacité actuelle de la STEP est suffisante pour absorber cette hausse. Les eaux traitées sont rejetées dans le milieu marin par un émissaire de 1 000 mètres de long et 15 mètres de profondeur, garantissant l'absence de contamination des zones de baignade.

GESTION DES BOUES ISSUES DU TRAITEMENT DES EAUX — Les boues issues du traitement des eaux sont utilisées pour le compostage et l'épandage agricole. Entre 2019 et 2021, la production annuelle a varié de 22,6 à 30,11 tonnes de matière sèche (Tm). Avec l'augmentation de population, une production supplémentaire de 5,8 tonnes par an est prévue. Pour gérer ces volumes, les solutions envisagées incluent :

- la révision du zonage d'assainissement (*enquête publique en cours*) ;
- une nouvelle STEP pour le village et *Pedi Quarciu* ;
- une éventuelle valorisation des boues en raison de la présence d'exploitations agricoles.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PRÉVENTION DES INONDATIONS — La commune est exposée au risque d'inondation, notamment dans la plaine traversée par le fleuve *Travo* et ses affluents. Depuis 2015, un schéma directeur (SD) des eaux pluviales a été mis en place pour résoudre les problèmes de ruissellement dans les quartiers déjà urbanisés. Plusieurs mesures sont envisagées pour mieux gérer les eaux de pluie :

- limiter l'imperméabilisation des sols en imposant des espaces verts sur chaque parcelle ;
- exclure les zones inondables des zones constructibles en accord avec le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) ;
- favoriser l'infiltration naturelle en maintenant les boisements le long des cours d'eau ;
- encourager la réutilisation des eaux de pluie et interdire leur rejet dans le domaine public ;
- aménager les espaces urbains en conséquence, notamment en intégrant des systèmes de drainage et des fossés d'évacuation.

Dans les zones en pente, comme le village, le ruissellement peut provoquer des phénomènes de ravinement. Des espaces verts interstitiels et des solutions de collecte seront intégrés aux aménagements urbains pour limiter ces risques.

CONCLUSION : *Le projet de PLU de VENTISERI prend en compte les enjeux environnementaux et les risques d'inondation en adaptant les infrastructures de gestion des eaux usées, des boues et des eaux pluviales. Avec les mesures prévues, la capacité d'accueil des nouvelles constructions devrait être maîtrisée tout en limitant l'impact écologique.*

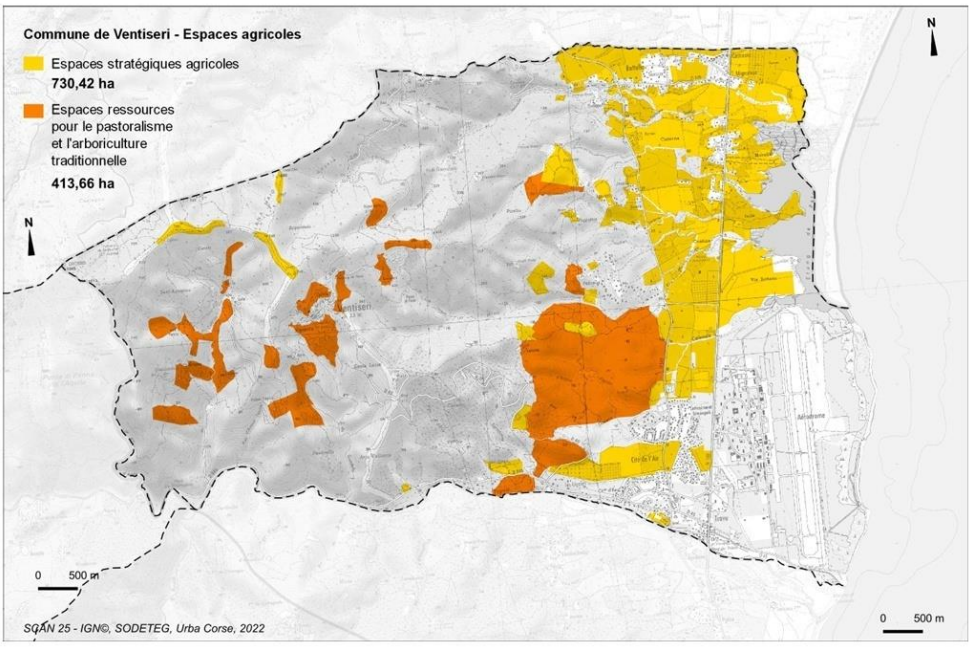
7.6. Sur les espaces agricoles

Le projet établit une politique agricole durable qui cherche à concilier le développement urbain avec la protection de l'environnement. Plusieurs mesures clés ont été définies :

- la protection des cours d'eau et de la biodiversité ;
- la limitation de l'érosion des sols grâce à des dispositifs spécifiques pour l'évacuation des eaux ;
- l'encadrement des aménagements agricoles en imposant des règles pour les accès et les bornes incendie ;
- la gestion durable de l'eau par la déclaration obligatoire des forages.

CONSOMMATION D'ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES (ESA) — Le développement urbain est encadré pour limiter l'impact sur les terres agricoles : la surface totale urbanisable est de 33,06 hectares**,** dont 22,60 déjà bâtis. La consommation nette des espaces agricoles (ESA) s'élève à 10,46 hectares**.** Cette consommation se justifie par l**'**expansion de la zone d'activités de *Travo* et par la création de nouveaux logements pour accompagner la croissance démographique.

RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION DES ESA — Les surfaces consommées se répartissent entre les zones AUQ3 (*destinée à l'accession à la propriété dans le piémont*) et AUQ4 (*prévue pour l'extension du village, limitée par le relief*), et l'extension de la ZA (*zone d'activités destinée à accueillir de nouvelles entreprises sur des terrains à faible contrainte topographique, avec la possibilité, pour les agriculteurs, de créer des ateliers de transformation afin de valoriser les productions locales*).



IMPACT SUR LES LABELS AGRICOLES ET LES SAU — Malgré l'urbanisation, la surface agricole utile (SAU) a progressé de 48 % entre 1988 et 2022**,** passant de 724 à 929,41 hectares**.** Toutefois, le projet entraînera une réduction de 0,65 % de la surface de l'AOP viticole**.**

STRATÉGIES POUR LIMITER L'IMPACT — Trois stratégies sont prévues pour maintenir l'équilibre entre urbanisation et agriculture :

- le renforcement des circuits courts et la création d'un espace maraîcher, pour favoriser la production locale ;
- l'amélioration de l'irrigation grâce à l'extension du réseau d'eau brute ;
- la protection foncière à travers le maintien des zones A et N et la potentielle création d'une zone agricole protégée (ZAP).

CONCLUSION : *Le projet de PLU de VENTISERI veut présenter une démarche équilibrée, en veillant à limiter l'urbanisation et à préserver les terres agricoles. La commune s'attache à encourager le développement des circuits courts, la diversification agricole et la gestion durable de l'eau pour garantir un avenir harmonieux entre croissance urbaine et préservation des ressources naturelles.*

7.7. Sur la gestion des déchets, sur d'autres pollutions et sur la consommation énergétique

Rappel : le projet d'urbanisation de VENTISERI prévoit la construction de 305 nouveaux logements d'ici à 2035 : 234 résidences principales accueillant environ 380 habitants, et 72 résidences secondaires (sic) *pour 149 habitants saisonniers présents en moyenne deux mois par an. Lors des pics estivaux, la population totale attendue (résidents permanents et secondaires) atteindrait ainsi 529 habitants supplémentaires.*

PRODUCTION ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS — Les déchets ménagers (DMA) sont analysés en kg par habitant et par an pour évaluer leur évolution. Selon le SYVADEC (*Plan 2021-2026*), la production annuelle régionale était de 629 kg/habitant en 2023, contre 639 kg à l'échelle intercommunale. Une légère baisse de 1 % a été constatée entre 2023 et 2024. Avec l'augmentation de la population, la production supplémentaire de déchets est estimée à 258,8 tonnes/an, réparties comme suit : 242,8 tonnes pour les résidents permanents et 16 pour les résidents secondaires. Toutefois, ces volumes ne seront atteints que progressivement avec la réalisation du projet.

• ***MESURES DE RÉDUCTION.*** Le projet encourage plusieurs actions pour limiter la production de déchets :

- la mise en place de composteurs, pour réduire les déchets organiques ;
- l'utilisation de matériaux de construction locaux et recyclables (*éviter le PVC, favoriser le bois et la pierre*) ;
- l'interdiction de démolir pour reconstruire, afin de limiter les déchets de chantiers.

• ***ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES.*** La commune dispose de 50 points d'apport (PA) et de 2 bornes textiles pour le tri sélectif, ainsi qu'une recyclerie qui collecte les objets et matériaux réutilisables, attirant des usagers des communes voisines (*Solaro* et *Solenzara*).

GESTION DES DÉCHETS DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES CHANTIERS — La zone d'activités produit des déchets spécifiques dont le volume est difficile à quantifier. Les chantiers de

construction en génèrent une part importante. En Corse, on estime leur production à 1 million de tonnes/an, avec 41 600 tonnes pour l'intercommunalité. L'efficacité du tri des déchets de construction reste insuffisante, entraînant encore beaucoup d'enfouissement.

CONCLUSION : *Le territoire est engagé dans une dynamique de réduction des déchets, avec une amélioration du taux de tri (41,3 % en 2023) et une baisse progressive des volumes produits. Cependant, les efforts doivent être poursuivis pour limiter la production et améliorer le recyclage. En conséquence, l'incidence négative du projet de PLU de VENTISERI sur la gestion des déchets peut donc être tenue pour faible.*

SUR LES AUTRES POLLUTIONS ET LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

• ***POLLUTION SONORE.*** Trois principales sources de nuisances sonores sont identifiées sur la commune : **la base aérienne militaire**, qui en génère d'importantes, notamment lors des entraînements (*le PLU n'a cependant pas de compétence pour en limiter les impacts) ;* **la route territoriale (RT 10)**, axe majeur traversant plusieurs lieux de vie, mais où l'impact sonore est réduit par la vitesse de circulation réglementée et l'urbanisation progressivement lointaine (*en haute saison, l'augmentation du trafic prolonge les nuisances sans les intensifier*) ; et **la route départementale (RD 45)**, reliant le village à la plaine, qui génère peu de nuisances en raison de son faible trafic et de son tracé sinueux empêchant les vitesses excessives.

Par ailleurs, le projet vise à réduire les nuisances liées à l'urbanisation en favorisant :

- les mobilités douces et les cheminements piétons dans les zones densifiées ;
- la centralisation des activités bruyantes (zone UE) pour éviter leur dispersion dans des zones résidentielles ;
- l'exclusion des projets d'urbanisation des zones naturellement sensibles (*étangs, littoral*), pour préserver la quiétude des espaces naturels.

• ***POLLUTION LUMINEUSE.*** La pollution lumineuse impacte la faune locale et les espaces naturels (*étangs, zones humides, rivières et ruisseaux*). Pour la limiter, sont prévues des règles de bonne gestion, telles que **:**

- l'encadrement de l'éclairage public et privé, pour éviter la dispersion de la lumière ;
- la sensibilisation des acteurs locaux à travers le règlement d'urbanisme ;
- la préservation de la trame noire (*corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité*), notamment autour des zones écologiquement sensibles.

La base militaire, située près de l'embouchure du *Travo*, constitue une source de pollution lumineuse indépendante du PLU. Des solutions spécifiques devront être étudiées pour limiter son impact.

• ***CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE.*** La base militaire et les habitations sont les principales consommatrices d'énergie. La commune ne dispose pas de champ photovoltaïque ni d'autre source de production d'énergie renouvelable**.**

• ***PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET SOBRIÉTÉ.*** Pour encourager l'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments, sont prévues :

- la possibilité de rehausser les toitures jusqu'à 50 cm pour intégrer une isolation ;
- l'interdiction de l'isolation par l'extérieur dans les zones patrimoniales, pour préserver l'architecture locale ;
- la densification urbaine et la trame verte pour réduire les îlots de chaleur et limiter les besoins en climatisation ;
- l'utilisation de matériaux recyclables, comme le liège, pour réduire l'impact environnemental des chantiers.

• ***DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES.*** Les bâtiments industriels de la zone d'activités offrent une opportunité pour la production solaire**.** Le projet autorise et encourage l'installation de panneaux solaires en toiture plutôt qu'au sol, afin de préserver les espaces naturels et agricoles.

• ***OPTIMISATION DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC.*** Le remplacement des anciens éclairages par des LED permettrait une réduction de 50 % de la consommation énergétique. L'installation de détecteurs de présence et d'horloges est également encouragée pour limiter l'éclairage inutile.

CONCLUSION : *Le projet de PLU de VENTISERI veille à limiter les impacts environnementaux liés aux nuisances sonores et lumineuses et à la consommation énergétique, à la fois en favorisant une urbanisation raisonnée, en encadrant les sources de pollution, et en promouvant l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.*

8. Personnes publiques associées

Le maître d'ouvrage a soumis le projet pour avis aux personnes publiques associées (PPA) suivantes : les préfectures de Corse et de Haute-Corse ; la direction départementale des territoires (DDT) de la Haute-Corse ; la Collectivité de Corse ; la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse ; les chambres d'agriculture, du commerce et de l'industrie (CCI), et des métiers et de l'artisanat de la Haute-Corse ; la chambre des métiers de la Corse ; la communauté des communes de *Fium'Orbu Castellu* ; le parc naturel régional de la Corse ; le centre régional de la propriété forestière ; l'institut national des appellations d'origines et de la qualité (INAO) ; la section régionale de la conchyliculture de la Méditerranée ; et les communes de *Solaro*, *Serra-di-Fiumorbu* et *Chisà.*

En outre, la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) de Corse a également été consultée, puisqu'il s'agit d'une obligation prévue par les termes de l'article 163-8 du Code de l'urbanisme.

8.1. Avis de l'État

L'État a émis un avis favorable au projet d'arrêté de PLU (*reçu pour avis le 27 décembre 2024*), sous réserve de la prise en compte des observations formulées *(cf. Annexe VII)*.

> **Observation 1 :** Concernant l'urbanisation et la loi Littoral, des constructions prévues autour du château de *Coasina* enfreignent le principe de continuité urbaine imposé par cette loi. Il est demandé de supprimer ces autorisations, ainsi que l'emplacement réservé n°5. De plus, l'identification de certains secteurs comme déjà urbanisés (SDU) doit être précisée en

s'appuyant sur les critères du PADDuC. Les parcelles non bâties concernées doivent être justifiées ou reclassées en zone agricole.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

« *L'emplacement réservé porte effectivement sur une parcelle communale, il sera supprimé. Le règlement sera modifié pour tenir compte de la remarque de la préfecture*. […]
L'analyse urbaine devra donc être complétée sur ce point à l'aide de la grille de lecture située en page 8 du livret IV du PADDuC. […]
Une analyse fine des parcelles pouvant être considérée en extension sera réalisée afin de justifier de leur maintien ou exclusion de la zone UC2. Toute modification de zonage sera réalisée après le déroulé de l'enquête publique de manière à s'assurer que la somme des modifications ne remette pas en cause l'économie générale du plan. Une réponse plus étayée sera fournie au moment de l'approbation. […]
Toute modification de zonage ou requalification des SDU sera réalisée après le déroulé de l'enquête publique. Une réponse plus étayée sera fournie au moment de l'approbation. »

Observation 2 : En ce qui concerne les espaces remarquables du littoral (ERC), des irrégularités sont constatées. Certaines constructions envisagées en zones A et N (*annexes d'habitation, locaux publics*) ne respectent pas leur statut inconstructible. Il faut restreindre les surfaces agricoles autorisées, interdire explicitement certains usages, et préciser les références légales applicables.

« *Le BE rappelle que les ERC sont signalés par un indice « n » qui induit des dispositions complémentaires au règlement général de la zone A.* […]
Le règlement sera amendé pour préciser ces dispositions relatives aux ERC. »

Observation 3 : Des incohérences existent entre le règlement écrit et les documents graphiques, notamment sur le zonage Nt5 à *Travo*, en zone inondable, qui n'est ni justifié ni réglementé dans le dossier. Il est essentiel de corriger cela pour assurer la cohérence du PLU avec le Code de l'urbanisme.

« *La zone Nt5 est définie comme un espace vert qui englobe une zone inondable. Elle a été instaurée dans le but de garantir l'inconstructibilité et de protéger les enjeux écologiques de cet îlot vert situé au cœur de l'agglomération, tout en permettant certaines évolutions compatibles avec le caractère naturel de la zone. Cependant, en raison d'une erreur matérielle, cette zone n'est actuellement pas mentionnée dans le règlement ni dans le rapport de présentation. Par conséquent, ces documents seront corrigés afin d'inclure cette information et de refléter correctement la nature et la fonction de la zone Nt5.* »

Observation 4 : Plusieurs faiblesses juridiques sont relevées dans le projet de PLU, notamment eu égard aux orientations d'aménagement, au respect de la loi Littoral, à la maîtrise de l'artificialisation des sols et à la compatibilité avec le SDAGE. Les OAP manquent de clarté sur les délais d'ouverture à l'urbanisation et la réalisation des équipements. L'expression « *ouverture progressive* » est jugée insuffisante au regard des exigences légales.

« *Des précisions seront apportées sur le phasage avec l'ajout d'un échéancier prévisionnel.* »

Observation 5 : Des incohérences apparaissent entre les zonages, notamment entre les zones AUC2 et les SDU. Le même zonage ne devrait pas s'appliquer à un village et à un SDU car la loi distingue les conditions d'urbanisation pour ces entités. Le règlement de la zone AUC/AUC2 doit être clarifié, notamment en ce qui concerne la construction sous condition d'une nouvelle station d'épuration (STEP) à *Pedi Quarciu*. Des ajustements sont aussi requis pour le zonage UC2 concernant les SDU de *Mignataja* et les habitats diffus, afin de restreindre certaines.

« *La condition de l'ouverture à l'urbanisation sera rappelée dans le règlement.* […]

Le SDU de Pedi Quarciu sera reclassé en zone UC2, comme indiqué dans le rapport de présentation II. Le règlement actuel de la zone UC2 inclut déjà les éléments spécifiés par la préfecture. Toutefois, ce règlement pourra être modifié pour y ajouter une condition préalable concernant le raccordement à une station d'épuration (STEP). Il est important de noter que le taux de raccordement communal est actuellement de 94,4 %. La création d'une STEP au village vise à permettre le raccordement de l'ensemble du territoire, assurant ainsi une gestion efficace des eaux usées et contribuant à la protection de l'environnement. […]

Les dispositions de la zone UC seront remises dans le règlement de la zone AUC. […]

Les deux zones, UC et UC2, feront l'objet de chapitres distincts. L'entête d'UC2 veillera à mentionner tous les secteurs concernés. »

Observation 6 : Les extensions de bâtiments existants en zones agricoles et naturelles sont trop importantes (*jusqu'au double de la surface*) et doivent être revues pour respecter la jurisprudence.

« *Le règlement sera amendé en fonction de cette remarque.* »

Observation 7 : Sur le plan de la sobriété foncière (ZAN), le projet de PLU présente des estimations démographiques floues, une méthode de calcul des besoins fonciers imprécise, et une consommation d'espace sous-estimée, dépassant les objectifs du PADD.

« *Lors de l'élaboration du PADD, la commune a fondé ses projections démographiques sur les données INSEE 2018, faute de données 2021. Une croissance de 380 habitants entre 2018 et 2030 était envisagée. Les données INSEE 2023 révisent ce chiffre à 215 habitants supplémentaires, avec un taux de croissance ajusté à 1,17 %. La trajectoire est prolongée jusqu'en 2035 avec une estimation de 3 023 habitants. La taille moyenne des ménages, en baisse, est réévaluée à 2,07 en 2035. Le besoin en logements lié au desserrement est réajusté, 25 % des décohabitations seulement entraînant une demande, soit 49 logements nécessaires. Le rapport sera amendé pour intégrer ces nouvelles données et affiner les projections jusqu'en 2035.* […]

Le rapport analyse la capacité du PLU à répondre aux besoins en logements, en tenant compte des densités et des typologies sur les parcelles privées, des projets OAP et des zones AUQ. Le diagnostic, basé sur les permis délivrés entre 2021 et 2023, montre que le projet communal sur 67 parcelles pourrait produire environ 305 logements, dont 232 en résidence principale, pour une consommation de 21,8 hectares, soit 13 logements/ha. Le besoin en résidences principales sur dix ans est estimé à 243 logements. En ajoutant les 8 logements issus des permis récents, l'écart avec le potentiel du PLU est réduit à seulement 9 logements. Cette différence pourrait être comblée par la mobilisation des logements vacants, bien que complexe en

raison de l'insalubrité et des situations d'indivision. Le rapport souligne que les résidences secondaires ne répondent pas à un besoin, mais constituent un phénomène à intégrer. Les 30 % de résidences secondaires sont jugés acceptables dans le contexte local. Enfin, le PLU ne peut garantir la destination des nouvelles constructions, faute de cadre juridique à l'époque, et des réflexions futures sont nécessaires pour affiner la stratégie d'aménagement. […]

L'élaboration des PLU repose sur l'analyse de l'artificialisation et de la consommation foncière durant la période de référence. Le CEREMA suit l'évolution des parcelles à travers une approche multi-millésime et des outils comme Krainbow, Kaver ou Korange, détectant les anomalies et calculant les flux d'usage. Cependant, les données nationales peuvent masquer des dynamiques locales. Pour le ZAN post-2021, 38 permis ont été délivrés, couvrant 6,9 ha, dont 27 ont consommé 3,41 ha d'ENAF. En intégrant tous les permis, la consommation totale atteindrait 7 ha, non 11 ha. […]

Les zones vertes des zones AUQ1 et AUQ3 sont couvertes par un PPRi et sont dans des périmètres OAP, ce qui empêche toute consommation d'ENAF potentielle. L'évolution du gisement foncier dépend directement de l'évolution du zonage et sera repris post enquête publique. »

Observation 8 : Pour assurer sa compatibilité avec le SDAGE, une meilleure évaluation des ressources en eau et des besoins en assainissement est requise, notamment en période estivale.

« *L'ensemble des éléments mobilisables par le PLU sont précisés au chapitre 8 du rapport II : L'impact sur les ressources en eau.* »

Observation 9 : Le projet de PLU présente plusieurs imprécisions et erreurs matérielles qui compromettent sa lisibilité, sa sécurité juridique et sa conformité aux textes en vigueur. Dans le rapport de présentation, deux erreurs géographiques sont relevées : une carte représentant *Zonza* à la place de *Ventiseri* et une référence à une autre commune. Il est aussi recommandé d'ajouter une liste des emplacements réservés pour faciliter l'instruction des dossiers.

« *Les points seront rectifiés avec une cartographie spécifique.* »

Observation 10 : Le règlement écrit contient des imprécisions : l'interdiction des piscines en zone AUV est non conforme, car une piscine n'est pas une destination réglementaire. Une limitation de volume serait plus adaptée. Les hébergements insolites doivent être clairement définis. En zone Np1, les installations sur le domaine maritime doivent mentionner la nécessité d'une autorisation préfectorale.

« *Les points seront rectifiés.* »

Observation 11 : Sur le règlement graphique, certaines zones manquent de précision, notamment une EPR en plaine. La servitude de passage des piétons le long du littoral doit aussi être indiquée.

« *Les points seront rectifiés.* »

Observation 12 : Les annexes omettent des servitudes aéronautiques importantes.

« *Les points seront rectifiés.* »

Observation 13 : Les risques naturels (*inondations, incendies, érosion*) sont mal intégrés. L'absence d'adhésion à la cartographie de l'érosion côtière est problématique.

« *Cela a été pris en compte. Des zones vertes ont été inscrites dans les OAP : elles vont au-delà des zones identifiées par le PPRi pour garantir une bonne gestion des eaux pluviales à long terme.* […]
La commune en prend note. »

Observation 14 : Le zonage des ESA présente une légère discordance (724 ha annoncés, 691 ha réels), sans remettre en cause la compatibilité avec le PADDuC.
« *Ce point sera étudié après transmission des fichiers SIG de la préfecture.* »

Observation 15 : Le ministère des Armées alerte sur les difficultés liées au zonage de certaines de ses parcelles, notamment la parcelle B 349, partiellement classée en zones A et Ue, avec un emplacement réservé pour une extension de zone d'activité. Ce zonage empêcherait la réalisation de projets ministériels. De plus, la présence importante de tortues d'Hermann impose des contraintes environnementales. Il est donc recommandé de prévoir les futures activités économiques sur d'autres parcelles. Par ailleurs, la parcelle AC 136, actuellement en zone AUQ1, ne pourrait être aménagée que selon les orientations de l'OAP. L'armée demande son reclassement en zone UD, comme la parcelle voisine abritant une halte-garderie.
« *Toute modification de zonage sera réalisée après le déroulé de l'enquête publique de manière à s'assurer que la somme des modifications ne remette pas en cause l'économie générale du plan. Une réponse plus étayée sera fournie au moment de l'approbation.* »

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le porteur du projet a décidé de prendre en compte l'ensemble des observations de l'État.

8.2. Avis de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF)

Concernant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme présenté en date du 23 septembre 2024, la CTPENAF a émis un avis favorable (*cf. Annexe VIII*), assorti d'une réserve et de trois recommandations :

Réserve : Réduire les consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers afin que ces dernières soient inférieures à la consommation observée sur la période de référence de la loi Climat et Résilience, soit 21 ha. Pour cela, réduire les surfaces constructives des zones UE et AUQ d'une surface d'au moins 4 ha, comprenant des surfaces dans les zones AUQ et les 27 ha d'extension de la zone d'activité UE sur des surfaces répondant aux critères des ESA du PADDuC, déclarées exploitées au registre parcellaire graphique et présentant de fortes potentialités pour l'ensemble des signes d'identification de la qualité et de l'origine présent sur la commune.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

« *La zone AU du village sera reclassée en zone 2AU. Concernant les autres zones AU, la commune précise que, malgré une volonté de densifier ces secteurs bien au-delà de l'état actuel, la production de logement correspond au besoin et qu'une réduction des zones AU entraînerait donc une production insuffisante de logements. Concernant la vocation agricole de l'extension de la zone UE et comme précisé avant, l'éleveur qui a déclaré ces*

surfaces au RPG n'exploite pas cette zone car le sol est constitué de gravats, donc non propice à son activité et ne présentant pas d'intérêt particulier à être classé en ESA. En revanche, il exploite 10 ha de terrains communaux en limite de l'extension de la zone. L'éleveur a donné son accord à la commune pour le changement de vocation de la zone.
Les modifications de zonage seront étudiées après le déroulé de l'enquête publique. Une réponse complémentaire sera faite au moment de l'approbation. »

Recommandation 1 : Supprimer dans les règlements graphiques et écrits dans le rapport CTPENAF et tout autre document, les secteurs déjà urbanisés SDU de *Vix* et *Pedicervu* qui n'en sont pas, telles que justifiées dans le diagnostic de PLU arrêté, qui les identifie à juste titre en habitat diffus (*cf. page 306 du diagnostic du rapport de présentation du PLU arrêté*). Supprimer les extensions du SDU de *Mignataja* pour se conformer strictement à l'enveloppe urbaine.
Supprimer les 2 petites zones UC 2 situées en discontinuité à l'ouest du SDU *Mignataja* et au sud du secteur de *Vix*.
« *Les rapports seront ajustés en fonction. Toute modification de zonage sera étudiée soigneusement après le déroulé de l'enquête publique pour ne pas remettre en cause l'économie générale du plan. Une réponse plus exhaustive sera faite au moment de l'approbation.* »

Recommandation 2 : Revoir les prescriptions des espaces boisés classés (EBC) ajoutés après le conseil des sites : supprimer les EBC sur l'ancien verger à l'est de la RT 10 (*parcelle n°Al 0142*), sur la zone défrichée à l'ouest de la D 545 (*secteur AH parcelles n°0174, 0178, 0177, partie de la 0181 et de la 0173*) ainsi que la parcelle AE0168, qui sont des zones à vocation agricole. Supprimer le classement en EBC et reclasser le secteur Isola (*parcelles n°0A0763, 0A0352*) appartenant au conservatoire du littoral et en Natura 2000 en zone A ou N si la vocation agricole s'avère infirmée par des arguments solides. Pour le reste des EBC ajoutés, corriger les doubles prescriptions ESA et EBC. Le cas échéant, justifier le classement en EBC d'espaces identifiés au PADDuC en ESA pour permettre de considérer un objectif quantitatif révisé par rapport à celui énoncé au PADDuC.
« *Les modifications des EBC postérieures au conseil des sites constituent une proposition du BE visant à répondre à la demande d'élargissement des ripisylves. Certains EBC ont été proposés au classement pour protéger des massifs arborés situés à proximité des ripisylves. Cependant, les retours de la CDC et de la CTPENAF recommandent de reconsidérer ce classement. Cette réévaluation est nécessaire en raison de la superposition des zones classées avec des espaces présentant des enjeux agricoles significatifs. Des remarques ont également été formulées concernant les enjeux écologiques et le renforcement de la trame verte et bleue (TVB). Ainsi, les demandes de retrait des EBC seront examinées de manière approfondie dans une approche globale. Cette démarche prendra en compte les enjeux écologiques et agricoles afin de déterminer lesquels doivent prévaloir. Lors de l'approbation finale, une cartographie définitive sera réalisée en s'assurant que soit évitée toute superposition ESA/EBC, garantissant ainsi une cohérence entre les différentes zones classées et les enjeux environnementaux et agricoles.* »

Recommandation 3 : Corriger le règlement graphique conformément aux prescriptions du PADDuC en matière de préservation des espaces agricoles : identifier en zone As les espaces répondant à la nomenclature d'ESA ; requalifier notamment 5 ha d'ESA classés en zone N, ainsi que les 17,5 ha des deux zones à potentialité pour le maraichage, identifiées par le DOCOBAS ; identifier en zone A les espaces répondant à la nomenclature d'ERPAT ; requalifier notamment 134 ha d'ERPAT classés en zone N et reclasser en A simple - ou justifier solidement - environ 30 ha identifiés comme ERPAT dans le PADDuC, avec des potentialités fourragères moyennes à élevées, actuellement classés en zone N et non identifiés en ERPAT au PLU.

« *Cette demande sera prise en compte afin de classer l'ensemble des espaces à haut potentiel agricole en zone A.* [...]

Le projet intègre 30 ha d'ERPAT pour être en accord avec le PADDuC, mais leur classement systématique en zone N pourrait nuire à certains enjeux écologiques. La préservation des zones humides et ripisylves est essentielle pour la biodiversité et la lutte contre l'érosion. Les forêts jouent aussi un rôle clé contre le changement climatique. À Ventiseri, les ERPAT se trouvent surtout en zones montagneuses, où le pastoralisme reste compatible avec le zonage N. Un travail d'identification a permis de classer certaines terres en zone agricole pour soutenir l'exploitation. Des ajustements pourront être faits avant l'approbation finale. »

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le porteur du projet a décidé de prendre en compte la réserve et les recommandations de la CTPENAF.

8.3. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Le territoire de la commune de Ventiseri étant concerné par 3 sites Natura 2000, il relève d'une évaluation environnementale.

Pour tout plan programme ou schéma soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, l'autorité environnementale doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale ainsi que sur sa prise en compte dans le dossier qui lui a été remis. Dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) saisie par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) a rendu son avis le 10 janvier 2025 (*cf. Annexe IX*).

SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX POINTS — L'objectif principal de l'élaboration du plan local d'urbanisme est de délimiter les zones constructibles du territoire afin de répondre aux besoins en logements à venir, tout en gardant une maîtrise du développement urbain et en préservant la biodiversité et les espaces agricoles.

Au regard, d'une part, des effets attendus de la mise en œuvre du PLU et, d'autre part, des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation des paysages ;
- l'adéquation des ressources en eau potable au regard des besoins projetés ;

- la gestion des eaux usées ;
- la prise en compte des risques naturels.

Des compléments sont attendus sur la lisibilité du dossier. Concernant la compatibilité des plans et programmes (*notamment les ERC et EPR*) avec le PADDuC, il est demandé de compléter le dispositif de suivi, les besoins fonciers, la gestion économe de l'espace et l'analyse des fonctionnalités écologiques qui sont susceptibles d'être impactées notamment dans les zones Natura 2000 et les OAP. En outre, des précisions sont attendues sur la capacité de la commune à répondre aux besoins supplémentaires en eau potable et à assurer sa capacité de traitement des eaux usées.

QUALITÉ, COMPLÉTUDE ET LISIBILITÉ DU DOSSIER

Recommandation 1 : Compléter le dossier en numérotant les sommaires des documents d'évaluation environnementale et des OAP.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

« *Le PLU veillera à corriger ce point au moment de l'approbation.* »

Remarque : Prise en compte insuffisante du risque d'inondation et des enjeux relatifs à la biodiversité et aux continuités écologiques.

« *Il est demandé à préciser ce point afin que la commune puisse apporter une réponse satisfaisante.* »

COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES IDENTIFIÉS

Recommandation 2 : Compléter le rapport de présentation en justifiant la délimitation des ERC retenue dans le projet de PLU.

« *L'avis souligne que le document de planification régionale propose sensiblement la même délimitation des ERC en élargissant ou tronquant certaines parcelles, selon la réalité du terrain. Le rapport de présentation sera ajusté avec une carte montrant et justifiant les différences entre ERC du PLU par rapport à ceux du PADDUC. Il est rappelé que la majorité des changements vient du fait que le projet de PLU consomme des ERC. La CTPENAF et le rapport de présentation II présente cette consommation et la justifie. Toutefois, les ERC feront l'objet d'une analyse détaillée prenant en compte les caractéristiques du patrimoine naturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.* »

Recommandation 3 : Justifier la délimitation des espaces proches rivages proposée par le PLU, en démontrant qu'elle respecte les critères du PADDuC.

« *La commune prend note de cette remarque.* »

INDICATEURS DE SUIVI

Recommandation 4 : Compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel. Sont ciblés Biodiversité et fonctionnalités écologiques, thématiques transversales et Occupation du sol.

« *Les indicateurs de suivi seront assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés en tenant compte des informations d'ores et déjà récoltées lors du diagnostic milieux naturels et biodiversité, et seront complétés par celles provenant de la réalisation des nouveaux inventaires complémentaires et des différentes analyses complémentaires attendus.* »

BESOINS FONCIERS ET GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Recommandation 5 : Argumenter l'hypothèse d'accroissement de population retenue, et corriger les incohérences sur le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la nouvelle population.

« *Lors de l'élaboration du PADD, les données INSEE 2021 n'étant pas disponibles, la commune a défini une trajectoire démographique basée sur les chiffres de 2018. Une croissance de 380 habitants entre 2018 et 2030 a été projetée, avec un taux de +1,2 % par an. Après un recensement INSEE en 2023, ce taux a été ajusté à 1,17 %, permettant d'atteindre 2 844 habitants d'ici 2030. Concernant le logement, une correction des tableaux sera effectuée, et la mobilisation des logements vacants est envisagée pour répondre aux besoins, la construction seule étant insuffisante face à la demande.* »

Recommandation 6 : Compléter le dossier en réévaluant la consommation prévisionnelle d'espaces, en prenant en compte les surfaces des espaces réservés**.**

« *La plupart des emplacements réservés sont décomptés de la trajectoire ZAN. Au moment de l'approbation une cartographie sera réalisée pour montrer la superposition du gisement et des emplacements réservés. La consommation d'espace pourra être réévaluée en prenant en compte le cimetière et la STEP soit 3 506 m² supplémentaires.* »

BIODIVERSITÉ (DONT NATURA 2000)

Recommandation 7 : Compléter le document d'OAP sur la base d'inventaires faunistiques et floristiques détaillés et de recensement des zones humides, sur les secteurs des OAP du village et de *Suarella* (OAP n°3 et OAP n°4), et en proposant des mesures ERC adaptées en conséquence.

« *La zone AU du village sera reclassée en 2AU. Des compléments seront alors apportés lors de la modification du PLU pour ouvrir cette zone à l'urbanisation. Concernant l'OAP de Suarella, la commune en prend note.* »

Recommandation 8 : Proposer une OAP spécifique à la préservation de la trame verte et bleue et des corridors écologiques identifiés.

« *La trame verte et bleue et les corridors écologiques identifiés feront l'objet d'une intégration et d'une transcription plus précise et plus claire dans la traduction du PLU.* »

Recommandation 9 : Approfondir, par rapport aux habitats naturels et espèces ayant motivé la désignation des sites, l'évaluation d'incidence sur les zones Natura 2000, en particulier pour ce qui concerne l'urbanisation prévue par l'OAP n°4 à *Suarella*.

« *Des inventaires et des analyses complémentaires seront effectués sur cet OAP afin de prendre en compte l'ensemble des espèces et habitats d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation des sites à proximité. Des compléments seront apportés au dossier, tels que l'intégration de la trame humide et de la localisation des enjeux évalués comme forts ou assez forts dans la programmation des secteurs ouverts à urbanisation (notamment à Suarella).* »

Recommandation 10 : Démontrer la bonne prise en compte des risques d'inondation et d'incendie dans les secteurs d'ouverture à urbanisation, et la vocation des espaces à aménager.

« *Des sondages pédologiques seront réalisés dans les secteurs à urbaniser*

présentant des aléas (faibles à modérés d'après le PPRi – OAP de Travo) afin de démontrer la bonne prise en compte des risques inondation. »

ASSAINISSEMENT

Recommandation 11 : Compléter le rapport de présentation en précisant le nombre de systèmes autonomes, le taux de conformité de ceux-ci ainsi que le taux de raccordement prévu à l'horizon 2035.

« La commune prend note de cette remarque. »

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le porteur du projet a décidé de prendre en compte l'ensemble des recommandations de la MRAe.

8.4. Avis de la Collectivité de Corse (CdC)

La Collectivité de Corse formule plusieurs remarques et observations, notamment sur les besoins en logements et en foncier, sur le respect de la loi Littoral et du PADDuC, et sur la gestion des espaces agricoles, naturels et littoraux. Elle évoque aussi les projets routiers impliquant des emplacements réservés, ainsi que les enjeux liés à la ressource en eau et à la protection de l'environnement. Enfin, elle fait part de ses réserves s'agissant de la traduction réglementaire et spatiale du projet : la commune, à travers son document d'urbanisme, cherche à structurer une centralité à *Travo* et montre sa volonté de s'impliquer dans son aménagement ; toutefois, pour répondre aux enjeux territoriaux (*sobriété foncière, changement climatique, etc.*), une adaptation du PLU pourrait être nécessaire *(cf. Annexe X)*.

SUR L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE ET LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

- ***JUSTIFICATION DE LA PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS RETENUS***

Remarque 1 : Des incohérences chiffrées dans les documents du PLU rendent difficile l'évaluation exacte des besoins en logements. Le manque de coordination entre données démographiques et foncières est relevé. Le projet néglige les logements vacants et résidences secondaires pouvant être reconvertis.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

« *Le rapport de présentation sera amendé dans ses parties 1 et 2 pour ne faire apparaître que la trajectoire 2035 basée sur les données de recensement de 2023.* […]

Le tableau de la page 113 du RPII distingue les logements réalisés des logements à venir. Les données permis sont bien prises en compte dans les 242 logements créés en résidences principales. Le gisement PLU n'en crée que 234. […]

L'hypothèse de renouvellement du parc immobilier de la commune concerne 13 logements. Le calcul de ce dernier se fait exclusivement sur les résidences principales et ne concerne pas les résidences secondaires. »

Observation 1 : Des outils législatifs récents (*loi du 19 novembre 2024*) permettent de limiter les résidences secondaires. Le recours à ces leviers permettrait d'ajuster les objectifs et d'optimiser le foncier.

« *Il est envisagé de déployer cet outil lors d'une procédure de modification simplifiée ultérieure.* »

- ***TRADUCTION DU BESOIN EN FONCIER CONSTRUCTIBLE DANS LE PLAN DE ZONAGE***

Remarque 2 : Le PADD du projet de PLU n'inclut pas d'objectif clair de modération de la consommation d'espace, se contentant d'«optimisation». Il prévoit une consommation de 21 ha d'ici 2050, similaire à celle du passé, ce qui crée une incertitude juridique. Des incohérences chiffrées et méthodologiques sont relevées. Le gisement foncier constructible (21,6 ha) inclut des extensions et zones économiques. Des doutes subsistent sur la pertinence de créer de nouvelles zones à urbaniser alors que des logements sont vacants. La commune est invitée à cibler ses priorités, limiter l'urbanisation et densifier les zones existantes pour respecter les principes de sobriété foncière.

« Un phasage sera ajouté dans les OAP. L'évolution du gisement foncier dépendra directement de la révision du zonage. L'assurance de la maîtrise communale est garantie par la propriété foncière, qu'elle soit actuelle ou future, grâce aux emplacements réservés. La zone AU du village sera reclassée en 2AU.

Le rapport sera mis à jour pour ne tenir compte que des données CEREMA présentées ci-après. […]

La zone AUQ4 du village (1,18 ha) sera reclassée en 2AU, avec un phasage précisé pour le lotissement communal en AUQ3 […]

La zone d'activités le long de la RT a favorisé le développement économique, mais le PPRi a freiné certaines expansions. Pour optimiser le site malgré ces contraintes, la zone UE s'étend vers le nord, offrant des opportunités aux PME cherchant espace, accessibilité et visibilité. La proximité de la RT et l'éloignement des zones résidentielles en font un emplacement stratégique, avec une forte demande : 100 requêtes pour 11 lots. L'impact agricole est limité, car les terres concernées ne sont pas exploitées, étant composées de gravats. Ce projet soutient l'emploi local tout en valorisant l'existant. […]

Les logements vacants sont des logements en indivision et insalubres qui ne sont pas aujourd'hui sur le marché immobilier et ne sauraient l'être qu'après d'importants travaux de rénovation. Pour autant, la commune témoigne d'une forte demande de logements ou lots à bâtir au village et il s'agit de la seule zone qui pourrait accueillir de l'habitat. Toutefois, ce secteur étant moins prioritaire que les autres, il sera classé en 2AU. »

- ***LE RESPECT DE LA LOI LITTORAL TELLE QUE PRÉCISÉE PAR LE PADDUC***

Remarque 3 : Si les formes urbaines de *Ventiseri* et *Travo* sont bien justifiées, la délimitation des SDU zonés en UC2 présente des incohérences : certains s'étendent sur des zones agricoles sensibles (ESA) ou peu bâties, ce qui contrevient aux critères de densité, continuité et équipements requis par la loi. Une révision de ces délimitations est donc nécessaire pour garantir leur conformité.

« *Les délimitations des SDU seront mises en cohérence avec les secteurs UC2. L'analyse urbaine sera complétée sur ce point à l'aide de la grille de lecture située en page 8 du livret IV du PADDuC.* »

SUR LA PRÉSERVATION DES ESPACES DÉFINIS PAR LE PADDUC ET LA LUTTE CONTRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

Remarque 4 : Concernant les EPR, le PLU propose une redélimitation autour de l'étang de *Palo*. Toutefois, il est jugé incohérent de restreindre ces zones en excluant des milieux humides, véritables marqueurs littoraux. Une attention particulière est demandée pour assurer la cohérence du

tracé à l'échelle intercommunale.

« *Cette remarque est prise en compte.* »

<u>Observation 2</u> : Pour les espaces agricoles, le PLU prévoit une consommation foncière importante : environ 39 ha d'espaces agricoles, dont 14,7 ha d'ESA près du réseau hydraulique de Corse, et 8,5 ha d'ERPAT, notamment au sud de la commune et au nord-ouest de *Travo*. Le PLU sous-estime ces consommations, car il exclut certains permis délivrés, et redéfinit à la baisse les ESA communaux.

« *Cf. Réponses points précédents.*

*****(***Cf.*** **Remarque 1.** ***Note du commissaire enquêteu*r)

[…] *La consommation d'espaces déclarés au RPG est surtout concentrée au niveau de l'extension de la zone d'activité pour laquelle une réponse a été apportée dans les points précédents.* »

<u>Remarque 5</u> : Le maintien de six zones urbaines hors base militaire accentue la fragmentation de l'espace. Recentrer le développement urbain permettrait de limiter la dispersion et de mieux préserver les espaces agricoles.

« *La commune de Ventiseri prévoit deux zones pour le développement urbain : le village, dont l'extension sera classée en zone 2AU, et Travo, où les OAP encadrent une densification respectueuse du paysage et des risques naturels. Le besoin en logements est estimé à 252 unités d'ici 2035, réparties ainsi : 190 pour les nouveaux arrivants, 49 pour la décohabitation et 13 pour le renouvellement. La tendance au desserrement des ménages, due au vieillissement et à la diminution de la taille des foyers (passant de 2,26 personnes par ménage en 2023 à 2,07 en 2035), renforce cette estimation. Toutefois, seules 25 % des décohabitations génèrent un besoin effectif en logements. Le rapport sera amendé pour intégrer ces chiffres plus précis, corrigeant les surévaluations initiales. Ces ajustements garantissent une meilleure adéquation entre les besoins réels et les projections du PLU.* »

<u>Observation 3</u> : Le projet de PLU identifie 725 ha en ESA, mais 57 ha semblent inadéquats, relevant plutôt des ERPAT ou d'espaces naturels. Même en ajustant l'objectif du PADDUC à 672 ha, seuls 610 ha respectent réellement les critères, s'éloignant de 10 % de l'objectif fixé.

« *Les ESA ciblés seront retirés ou justifiés. Notons que notre analyse s'appuie également sur les photos aériennes qui font parfois apparaître des zones déjà cultivées alors même qu'elles ne sont pas identifiées par le PADDuC.* »

<u>Remarque 6</u> : Manque de cohérence entre les zonages ESA/ERPAT et les zones A/N, soulignant des doublons ou des incohérences, notamment avec les espaces boisés classés (EBC). Certains EBC recouvrent des ESA sans justification précise, nuisant à l'activité agricole. La protection de la faune (*tortue d'Hermann*) est invoquée pour étendre les EBC, mais ce zonage est jugé inadapté dans plusieurs secteurs.

« *L'ensemble des ESA sera classé en zone A. […]*

La classification systématique des ERPAT en zone N peut se faire au détriment d'enjeux écologiques. […]

La superposition de prescriptions ESA/ERPAT est une erreur matérielle qui sera rectifiée. […]

Une cartographie finale des EBC sera réalisée pour éviter les erreurs de superposition entre ESA et ERPAT, assurant cohérence et protection écologique. […]

Les modifications des EBC visent à élargir les ripisylves et protéger des massifs arborés, mais des recommandations demandent de reconsidérer ce classement en raison d'enjeux agricoles. Une réévaluation globale prendra en compte les aspects écologiques et agricoles, garantissant l'absence de superposition avec les secteurs d'ESA lors de l'approbation finale. »

Remarque 7 : Par ailleurs des espaces sont à la fois identifiés en ESA par le projet de PLU et pourtant classés en zone N (5 ha). Ils devront être classés en zone A indicée s au titre des ESA.

« *Tous les ESA seront classés en zone A.* »

Observation 4 : Le zonage "blanc" (zones A sans potentiel agricole identifié) est remis en question, car il recouvre en réalité des espaces reconnus comme ESA ou ERPAT par le PADDuC ou les données SODETEG.

« *Certaines zones à faible potentiel agricole ont été classées en zone Agricole pour respecter le parcellaire existant et les déclarations de surface, notamment en piémont, où la mécanisation est possible. Cela favorise des exploitations de plus grande envergure. Les classifications ont été ajustées selon les déclarations de 2023 afin de répondre aux besoins des agriculteurs. Des modifications de zonage restent envisageables après l'enquête publique, sous réserve de ne pas altérer l'économie générale du plan. Des ajustements et compléments de réponse pourront être apportés lors de l'approbation finale.* […]

Une meilleure prise en compte du DOCOBAS et un appui sur des expertises de terrain sont recommandés pour fiabiliser la cartographie agricole du PLU. […]

Ces observations seront respectées et la prise en compte du DOCOBAS mise en avant. »

SUR LES OUTILS ET DISPOSITIONS DU PROJET DE RÉVISION DU PLU AU REGARD DES PROJETS DE TERRITOIRE

Remarque 8 : Le projet de PLU de *Vintisari* soulève plusieurs réserves, tant en termes d'urbanisme, d'environnement que de cohérence territoriale. L'extension prévue du hameau de *Contra* (zone AUQ1) est disproportionnée, doublant sa superficie sans encadrement architectural strict, ce qui pourrait dégrader le paysage. De même, la zone AUQ3 de *Suarella*, éloignée des équipements publics, favoriserait l'usage accru de la voiture, en contradiction avec les objectifs de mobilité durable.

« *Cf. points précédents* »

***(Ces points ne se retrouvent pas. *Note du commissaire enquêteur*)**

Remarque 9 : Certaines règles d'implantation dans les zones pavillonnaires UC et UD sont jugées trop contraignantes et limitent la densification souhaitée. Il est également critiqué l'interdiction de rehausser les bâtiments en pierres sèches et l'imposition de reculs non justifiés. Sur le plan social, le PLU ne garantit pas suffisamment la création de logements à loyers modérés ou de petites typologies, malgré une forte demande de logements locatifs, notamment pour les familles monoparentales.

« *Le règlement sera amendé en fonction de ces remarques*. […]

La mise en place d'une servitude de résidence principale est envisagée, elle ferait alors l'objet d'une modification simplifiée du PLU. »

Remarque 10 : Concernant les résidences secondaires, la commune est invitée à utiliser les nouveaux outils réglementaires (*loi de 2024*) pour encadrer leur prolifération et favoriser l'habitat permanent. Il est aussi proposé de renforcer le contrôle des meublés touristiques, en raison de

leur nombre sous-estimé.
« *Il est envisagé de déployer cet outil lors d'une procédure de modification simplifiée ultérieure. Le mettre en place dès maintenant nous expose à des recours en raison d'un manque d'information du public.* »

Observation 5 : En matière environnementale, certaines restrictions sur les panneaux solaires et le manque d'obligations en termes de récupération d'eau de pluie sont pointés comme incohérents avec les objectifs du PADD. L'aménagement cyclable et piéton est insuffisamment précisé, tout comme la trame verte. Enfin, les risques naturels (*inondations, incendies, bruit*) sont mal pris en compte, notamment dans les zones de construction prévues.
« *Le règlement sera amendé en fonction de ces remarques.* […]
Ce point sera étudié. […]
Ces différentes questions seront étudiées. »

Remarque 11 : Les ressources en eau potable de la commune apparaissent suffisantes pour couvrir les besoins projetés à l'horizon 2035. Il convient de souligner que l'eau est une ressource limitée et épuisable. Par conséquent, il est essentiel que la commune adopte des mesures concrètes pour promouvoir la sobriété hydrique.
« *La commune prend note de cette remarque.* »

Observation 6 : La Collectivité de Corse prévoit divers projets routiers à *Vintisari*, incluant des aménagements sur la T10, dans la ZAC et à *Vix*. L'ancien tracé ferroviaire, inutilisable pour un train, pourrait accueillir une voie verte. Des reculs et restrictions d'accès à la T10 sont également demandés dans le PLU.
« *Cette remarque est prise en compte.* »

Observation 7 : Le PLU protège les jardins (secteurs Aj) et impose la conservation ou le remplacement des arbres de plus de 5 m. Les haies doivent être maintenues sauf nécessité. La flore est bien présentée, mais la stratégie floristique corse de 2020 n'a pas été utilisée, entraînant des biais. Quelques erreurs subsistent.
« *Le rapport sera amendé pour tenir compte de cette remarque.* »

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le porteur du projet a décidé de prendre en compte l'ensemble des remarques et observations de la Collectivité de Corse. Il est à noter que la réponse du porteur de projet à la Remarque 8 n'est pas suffisante et fait l'objet d'une observation du commissaire enquêteur (*cf. page 106 du présent rapport*).

8.5. Remarques de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

La commune de VENTISERI a saisi, par courrier électronique du 02 octobre 2024, l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) pour examen et avis concernant son projet de PLU. L'Institut a produit une réserve (*cf*. *Annexe XI*).

Réserve : La zone d'activités UE de *Travo* consomme, à son extension nord, des espaces déclarés en prairie permanente au RPG et répondant aux critères des ESA du PADDuC, à hauteur de 2,71 hectares selon le rapport CTPENAF. Aussi, il conviendrait de réduire l'extension de cette zone afin de préserver ces espaces exploités et présentant de fortes potentialités pour l'ensemble des SIQO présents sur la commune.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

« *L'extension de la zone d'activité correspond à un besoin réel et exprimé. Une centaine de demandes a été formulée pour un potentiel de 11 lots. Concernant la déclaration de surface au RPG : le même éleveur exploite 10 ha de terrains communaux en limite de l'extension de la zone. L'éleveur n'exploite pas cette zone car le sol est constitué de gravats, donc non propice à son activité, et a donné son accord à la commune pour le changement de vocation de la zone. Concernant le classement en ESA, et bien que répondant aux critères PADDUC, la qualité des sols ne fait pas de cette parcelle un secteur privilégié pour le développement d'une activité agricole. Ce point sera ajouté dans le rapport de présentation.* »

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le porteur du projet a décidé de prendre en compte la réserve de l'INAO.

NOTA BENE. ***À ce jour, aucune autre personne publique associée n'a émis d'avis porté à la connaissance du commissaire enquêteur.***

9. Phase de concertation

Une phase de concertation, avec production d'un bilan, doit se tenir avant toute enquête publique.

Réuni le 17/02/2022, le conseil municipal de VENTISERI a convenu de la nécessité de mettre en place un plan local d'urbanisme (PLU) pour répondre aux enjeux et défis de son territoire. Elle y a fixé les objectifs et les modalités de la concertation.

Le 17/10/2022, le conseil municipal a écouté l'exposé du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et en a débattu en fin de séance.

Au sujet du projet de demande de classement des espaces boisés classés (EBC), le conseil des sites s'est prononcé favorablement le 12/10/2023 en émettant des recommandations, suivies par la commune dans le projet soumis à l'arrêt.

Le 23/09/2024, le conseil municipal est convoqué pour procéder à l'arrêt du PLU.

La mise en place du PLU se déroule dans un contexte de ferme volonté communale d'aboutir après trois tentatives avortées.

Les travaux ont été initiés comme pour un document nouveau. Ainsi proposée dans sa forme la plus complète, la concertation publique a permis de soumettre aux participants une information claire sur le contexte contraint et ses conséquences.

La concertation publique relève de la démocratie participative, dans le respect du dispositif encadrant la réalisation d'un PLU. Le bureau d'études observe que son déroulement a respecté les engagements de délibération, et déclare que son bilan est positif, quand bien même la participation de la population a été modérée et que certains pétitionnaires n'ont pu obtenir satisfaction. Néanmoins, il retient que les modalités mises en œuvre ont permis d'élaborer un projet de PLU de manière démocratique, le public ayant eu la possibilité d'exprimer ses attentes, ses remarques et autres doléances, préalablement à l'enquête publique.

Le bilan de cette concertation a été transmis aux personnes publiques associées et consultées.

10. Composition du dossier

Le dossier d'élaboration du plan local d'urbanisme comprend les pièces et avis exigés par la législation et la réglementation applicables au projet.

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

I - Dossier

Sommaire

1. Rapport de présentation (*deux parties*)
2. Le PADD
3. Le règlement
4. Les OAP
5. Pièces réglementaires
6. Annexes
7. Avis de l'État
8. Avis de la CTPENAF
9. Avis de la MRAe
10. Avis de la CdC
11. Avis de l'INAO
12. Avis du conseil des sites
13. Délibération du conseil municipal
14. Les cartographies

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

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

III - Courrier de nomination de la présidente du tribunal administratif (*cf. Annexe II*).

IV - Arrêté municipal en date du 21 février 2025 (*cf. Annexe III*).

Les documents des parties I (*7 à 13)*, II, III et IV sont annexés au rapport d'enquête.

II – L'ENQUÊTE

1. Préparation et organisation

Après notification de la décision du 07 février 2025 de la présidente du tribunal administratif de BASTIA me désignant commissaire enquêteur, je prends contact avec les services communaux de VENTISERI, puis, le mardi 11 février, j'ai un entretien téléphonique avec monsieur TIBERI, le maire. Ce même jour, je joins également la responsable du bureau d'études en charge de l'élaboration du dossier de présentation du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, madame MERELO, qui me transmet le dossier par courriel.

Le lendemain, par l'envoi d'un courrier électronique, la directrice générale des services de la mairie, madame AVY, me communique à nouveau ledit dossier, complété des avis des personnes publiques associées. Ce même jour, mercredi 12 février, je décide de me rendre seul sur le site concerné par l'enquête, dans le but de mieux appréhender les lieux.

Le jeudi 20 février, je rencontre en mairie de VENTISERI :

- monsieur TIBERI, le maire ;
- madame AVY, directrice générale des services ;
- madame MERELO, responsable du bureau d'études.

Lors de cette réunion, suivie d'une visite de la commune en compagnie de monsieur TIBERI et de madame MERELO, j'obtiens des éclairages sur les différents objectifs, les potentiels de développement et les contraintes liées au projet, ainsi que sur les échanges avec les différentes personnes publiques associées. Avant de partir, madame AVY me remet en main propre le dossier de présentation au format papier.

Le 10 mars, après lecture du dossier de présentation et des avis, j'adresse à monsieur le maire et à la responsable du bureau d'études un courriel attirant leur attention sur la nécessité, pour la bonne conduite de l'enquête, d'apporter des réponses aux observations des services de l'État, aux recommandations prescrites par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), aux réserves posées par la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) et par l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO), ainsi qu'aux remarques de la Collectivité de Corse.

Ce même jour, madame MERELO m'informe que le porteur de projet me fera parvenir rapidement les réponses aux diverses observations, recommandations et réserves des personnes publiques associées. Après un entretien téléphonique avec sa collaboratrice, madame FABRE, je reçois ces réponses le 21 mars par courriel au titre de « Procès-verbal de synthèse provisoire, réponse mairie de VENTISERI » *(cf. Annexe XVII).*

Dans les jours qui suivent, monsieur TIBERI et moi-même procédons à l'organisation de l'enquête, en fixant les dates et durées des permanences et le jour de clôture, puis nous mettons en place le registre dématérialisé tel qu'établi par l'arrêté municipal signé par le maire en date du 21 février 2025.

Ce registre numérique, présentant le projet dans son intégralité et permettant à toute personne le consultant d'y déposer une observation, est mis en place à l'adresse www.registre-dematerialise.fr/6041. Une adresse mail lui est associée : enquête-publique-6041@registre-dematerialise.fr.

2. Durée et dates

L'enquête se déroule du lundi 24 mars au jeudi 24 avril 2025 inclus, soit 32 jours consécutifs.

3. Publicité et information du public

L'avis d'enquête (*cf*. *Annexe XIII*) est publié à deux reprises dans les journaux Le Corse Matin, les 04 et 25 mars 2025, et Le Petit Bastais, les 03 et 24 mars 2025 (*cf*. *Annexe XIV*).

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

Aucun manquement aux dispositions réglementaires n'est à signaler. Lors de la première permanence, le 24 mars 2025, comme au cours des trois suivantes, je constate en effet la présence des avis sur le panneau d'affichage des actes administratifs de la mairie. Jusqu'à la fin de l'enquête, l'affichage est resté permanent, visible et lisible de la voie publique, selon les dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'environnement relatif à sa publicité.

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

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

En conséquence, je déclare que la municipalité de VENTISERI a respecté les conditions réglementaires de publicité et a mis en œuvre les moyens disponibles pour informer la population de l'enquête publique relative au présent projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme.

4. Déroulement de la procédure

Le jour de l'ouverture de l'enquête publique, lundi 24 mars 2025 à 9h00, le registre d'enquête papier est côté et paraphé par le commissaire enquêteur. Il est clos le jeudi 24 avril 2025 à 16h30.

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

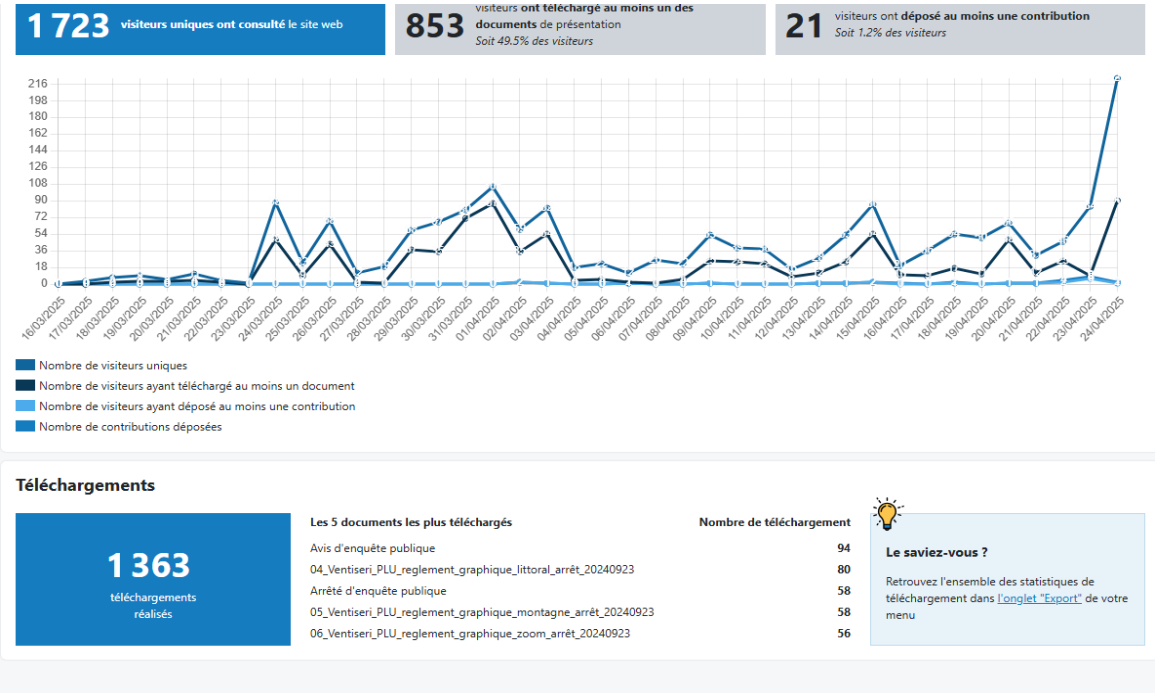
Le dossier d'enquête était aussi accessible sur le registre dématérialisé (*registre ouvert le lundi 24 mars 2025 à 9h00 et clos le jeudi 24 avril 2025 à 16h30, selon la durée définie lors de sa mise en place*).

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

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal du 21 février 2025, la consultation

du public a été assurée pendant 32 jours consécutifs, permettant à tous les citoyens de la commune d'être associés à ce projet.

Le registre dématérialisé a enregistré 1 723 visites et 1 363 téléchargements du dossier, des chiffres qui révèlent un intérêt certain du public pour ce projet.



Le commissaire enquêteur a conduit l'enquête de telle sorte à permettre au public d'appréhender le dossier et de présenter ses observations, suggestions ou contre-propositions. Aucune doléance sur les modalités de déroulement de la consultation ne lui a été rapportée. Lui-même n'a constaté aucune difficulté particulière durant l'enquête publique, laquelle s'est déroulée selon les modalités d'organisation fixées par arrêté municipal en date du 25 février 2025, et ce conformément aux dispositions des articles R.123-5 et suivants du Code de l'environnement relatives à la procédure de mise en place de l'enquête et à son déroulement concernant les opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

5. Permanences

Quatre permanences se sont tenues en mairie de VENTISERI:

- le lundi 24 mars 2025, de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 02 avril 2023, de 13h30 à 16h30 ;
- le lundi 14 avril 2025, de 9h00 à 12h00 ;
- le jeudi 24 avril 2025, de 13h30 à 16h30.

Le lundi 24 mars 2025, lors de la première permanence, 4 personnes se présentent et font des observations orales dont trois écrites sur le registre papier et remettent un courrier annexé au registre papier : monsieur ASTOLFI ; monsieur SAGESSI ; monsieur MONDOLONI Paul (*ne formulant que des observations orales*) ; et monsieur CASABIANCA. Il est à noter que la permanence s'est prolongée jusqu'à 13h.

Le mercredi 02 avril 2025, au deuxième jour de permanence, 17 personnes se présentent. Elles formulent des observations orales dont deux écrites sur le registre papier, et remettent deux courriers annexés au registre papier : monsieur MARQUET ; madame MONDOLONI Dany, messieurs MONDOLONI Jean-Pierre et Bernard, ainsi qu'un autre membre de la famille ; madame BRACCONI et monsieur RAYOT ; monsieur CORONA, accompagné de son conseil immobilier ; monsieur ROSSI, accompagné de monsieur COLOMBANI ; monsieur CREGO et sa compagne ; madame BOUBAY ; monsieur MONDOLONI Paul et son frère Dominique ; et madame GIUDICELLI Liliane. Je reçois également un appel téléphonique de monsieur DURIEUX. Enfin, madame Avy, directrice générale des services à la mairie de VENTISERI, me remet un courrier (*annexé au registre papier*) envoyé à la commune par maître ALBERTINI représentant les consorts MONDOLONI Jean (décédé en 2008). Il est à noter que la permanence initialement prévue jusqu'à 16 h 30 s'est prolongée de manière continue jusqu'à 19 h (*les personnes reçues se sont présentées avant 16 h 30 et ont patienté*).

Le lundi 14 avril 2025, au cours de la troisième permanence, 27 personnes se présentent. Elles font des observations orales dont une écrite sur le registre papier, et déposent cinq courriers annexés au registre papier : monsieur RENUCCI Jean-Charles ; madame RENUCCI Claire et messieurs RENUCCI Gérard et François-Joseph ; madame COMBES ; monsieur MORACCHINI Jean-Christophe ; monsieur FOURNIL ; madame GIUDICELLI Liliane ; monsieur CESARI ; monsieur FROIDURE ; monsieur COMBES, madame GIOVANNI et monsieur DOMPIETRINI ; madame BEISSY Stéphanie ; monsieur LORENZINI et sa compagne ; monsieur MAROSELLI ; madame OLIANGES et monsieur LACAZE, représentants du ministère des Armées ; monsieur MONDOLONI Paul et son frère Dominique ; les consorts MONDOLONI Jean (monsieur MONDOLONI Christophe et mesdames MONDOLONI Martine et Paule) ; monsieur LE VEZOUET ; monsieur et madame POUSSIN, née MONDOLONI ; à la fin de la permanence, madame AVY me remet un courrier de monsieur le maire de VENTISERI. Il est à noter que la permanence initialement prévue jusqu'à 12 h s'est prolongée de manière continue jusqu'à 16 h (*les personnes reçues se sont présentées avant 12 h et ont patienté*).

Le jeudi 24 avril 2025, lors de la quatrième et dernière permanence, 14 personnes se présentent. Elles font des observations orales dont deux écrites sur le registre papier, et déposent treize courriers annexés au registre papier : madame CARTON DE WIART, accompagnée de monsieur ROSSI, de madame ROSSI, et d'un cousin ; monsieur DANVER ; madame ANDREANI ; monsieur MONDOLONI Paul et son frère Dominique ; monsieur DONINI ; monsieur et madame ANTONY ; monsieur PINELLI ; monsieur MORACCHINI ; et madame COMBES.

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

Au total, 62 personnes (dont 53 différentes) se sont présentées au siège de l'enquête, pour un total de :

- **33 observations orales ;**
- **09 observations portées au registre papier ;**
- **27 courriers ;**
- **65 documents annexés (*plans, photographies*).**

À cela, il convient d'ajouter:

- **28 observations de type web ;**
- **1 695 visites web (*sans report d'observation*).**

Il est à noter que le registre dématérialisé, au vu du nombre élevé de visites (1723) et de téléchargements (1363), a été un outil facilitateur d'accès au projet pour tous les habitants, notamment ceux qui ne résident pas de manière permanente sur la commune.

6. Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le jeudi 24 avril 2025 à 16h30, et le registre déposé en mairie de VENTISERI a été clos par le commissaire enquêteur (*heure de fermeture au public*) et signé par monsieur le maire qui le lui a remis en main propre, accompagné du certificat d'affichage, contre décharge (*cf. Annexe XV*).

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

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

Par courriel en date du 14 mai 2025, j'ai eu retour écrit de procès-verbal sur les observations émises pendant l'enquête. Le mémoire de monsieur le maire, en réponse au procès-verbal de synthèse, est annexé au présent rapport (*cf. Annexe XVIII*).

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

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

7. Observations synthétisées et analyses

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

Pour la présente enquête, il apparaît que le public est intervenu essentiellement pour des demandes visant à faire rentrer leur parcelle dans les nouveaux périmètres constructibles du projet de plan local d'urbanisme (*cf. Annexe XIX*).

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

RÉPERTOIRE DES OBSERVATIONS

1. **ASTOLFI** *Antoine*
2. **SAGESSI** *Alexandre*
3. **CASABIANCA** *Andria*
4. **MONDOLONI** *Paul* et *Dominique,* et leur sœur **FILIPPI** *Paulette Adrienne*
5. **AGOSTINI** *Nathalie* et **ANDREANI** *Joseph*

6. **CREGO** *Franck* et sa compagne
7. **BRACCONI** *Martine*
8. **DURIEUX** *Pascal et son épouse*
9. Famille **MONDOLONI** (*Bernard*, *Dany*, *Jean-Pierre*)
10. **ROSSI** *Annie*
11. **ROSSI** *Paul* et **COLOMBANI** *Joseph*
12. Monsieur et madame **CORONA**
13. Monsieur **MARQUET**
14. Consorts **MONDOLONI** (*Martine, Marie-Paule et Christophe*)
15. **GIUDICELLI** *Liliane*
16. **BOUBAY** *Marie-Hélène*
17. **BURESI** *Nathalie*
18. **BEISSY** *Stéphanie*
19. **LE VEZOUET** *Gaël*
20. **MAROSELLI** *Pascal*
21. Madame **GIOVANNI** et messieurs **COMBES, DOMPIETRIGNI, BOURDE**
22. Famille **RENUCCI** (*François-Joseph, Gérard et Claire*)
23. Monsieur **FOURNIL**
24. **RENUCCI** *Jean-Charles*
25. **POUSSIN** *Guy* et son épouse *Marie-Jeanne,* née **MONDOLONI**
26. **CESARI** *Marcel*
27. **COMBES** *Véronique* et ses enfants *Philippe* et *Cécilia*
28. **LORENZINI** *Hyppolite*, représenté par **GRAZIANI** *Stéphanie*, sa compagne
29. **MORACCHINI** *Jean-Christophe*
30. **FROIDURE** *Louis*, représentant la société **CORSICA SOLE**
31. Le ministère des Armées
32. **GIUDICELLI** *Michèle* et *Vanina*
33. **GIUDICELLI** *Pascale*
34. **BEISSY** *Ghislaine*
35. Les époux **ANTONY** et maître **POLETTI** *Jean-Pierre*, leur avocat
36. **SUSINI** *Claude*
37. **CASANOVA** *Gérard*
38. **ELKAN** *Stéphane,* représentant **CDC HABITAT**
39. **CARTON DE WIART** *Martine*
40. **DANVER** *Aloïs*
41. **ANDREANI** *Simone*
42. Monsieur **DONINI**
43. **ANDREANI** *Marc*
44. **MORACCHINI** *Charles*
45. **GOMEZ** *Gonzalo*
46. **PINELLI** *Jean-Marc*
47. Famille **DOMINICI (SCI DOMA)**
48. **LORENZINI** *Émilie* et *Mélanie*
49. **TIBERI** *François,* maire de VENTISERI
50. **VINCIGUERRA** *Jean-Philippe,* le commissaire enquêteur

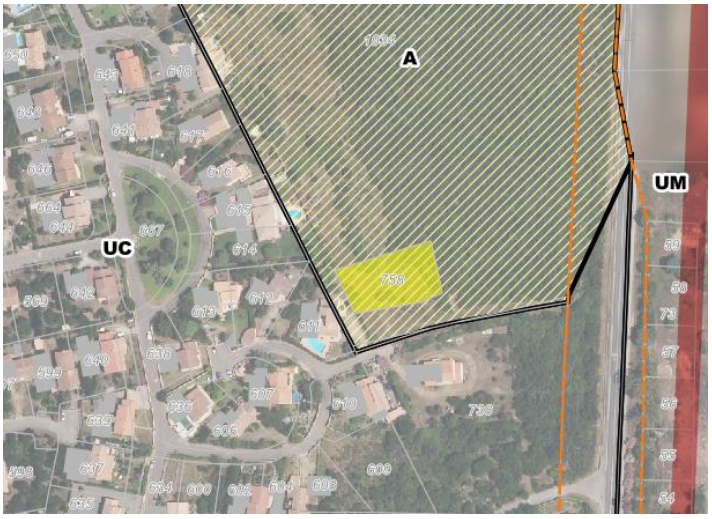
7.1. Observation de monsieur ASTOLFI Antoine

Observation orale, écrite et formulée dans un courrier remis en permanence du 24 mars 2025 et annexé au registre papier.

Monsieur ASTOLFI veut acquérir, avec sa compagne madame MANFREDI Émeline, la parcelle de terrain n° 758 sise lieu-dit *Travo*. Il précise qu'ils sont tous deux employés de banque dans la région et souhaitent construire leur résidence principale en tant que primo-accédant. Il indique que la proximité de la parcelle avec celle de ces parents, monsieur et madame ASTOLFI Roger et Sylvie résidant 58 lotissement *Carlotti*, leur permettrait de mieux s'occuper d'eux dans le futur. Il assure que le terrain sera uniquement utilisé comme résidence principale et non à des fins locatives ou de revente.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur ASTOLFI

Le classement de cette parcelle en zone agricole s'explique par la présence d'un espace stratégique agricole, défini grâce à la base de données SODETEG conformément à la méthodologie du PADDuC. Le caractère actuel justifie son classement.
Aujourd'hui la parcelle est enclavée et ne bénéficie pas d'accès direct. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision ultérieure du PLU.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.2. Observation de monsieur SAGESSI Alexandre

Observation orale et écrite en permanence du 24 mars, puis formulée sur le registre dématérialisé en date du 07 avril 2025.

Monsieur SAGESSI indique que les parcelles (familiales) 479 et 480 section B, situées dans le hameau de *Licciole* (*route de Chisa*), sont déjà viabilisées et entourées d'habitations. Une piste sur la parcelle 480 dessert sa maison (*parcelle 722*). Ces terrains, acquis il y a une quinzaine d'années, étaient destinés à accueillir une maison familiale puis à être transmis aux descendants. Toutefois, en raison de la conjoncture économique défavorable, les projets de construction ont été retardés.

Le PLU actuel, déjà restrictif, ne rend qu'une partie des terrains constructible, et toute extension future est impossible du fait du classement en zone N des terrains environnants. Monsieur SAGESSI, représentant sa famille, souhaite le maintien du PLU actuel pour le hameau de *Licciole*, en conservant le classement en zone Ue1 des parties constructibles des parcelles 479 et 480.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur SAGESSI

Les parcelles ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. MONSIEUR ALEXANDRE SAGESSI EXPRIME UNE VOLONTÉ LÉGITIME DE MAINTENIR LA VOCATION CONSTRUCTIBLE DES PARCELLES 479 ET 480, DÉJÀ VIABILISÉES ET ENTOURÉES D'HABITATIONS, DANS UNE PERSPECTIVE DE TRANSMISSION FAMILIALE. TOUTEFOIS, MALGRÉ LEUR INTÉGRATION APPARENTE DANS LE HAMEAU DE *LICCIOLE*, CES TERRAINS NE RÉPONDENT PAS AUX CRITÈRES DE CONTINUITÉ D'URBANISATION IMPOSÉS PAR LA LOI LITTORAL. CETTE CONTRAINTE LÉGALE, D'APPLICATION STRICTE, INTERDIT TOUTE EXTENSION OU MAINTIEN DE CONSTRUCTIBILITÉ HORS ZONES RECONNUES COMME AGGLOMÉRÉES AU SENS RÉGLEMENTAIRE. EN CONSÉQUENCE, LE MAINTIEN DU CLASSEMENT EN ZONE UE1 NE PEUT ÊTRE JUSTIFIÉ JURIDIQUEMENT EN L'ÉTAT DU DROIT.

* * * * *

7.3. Observation de monsieur CASABIANCA Andria

Observation orale et écrite en permanence du 24 mars 2025.

Monsieur CASABIANCA, habitant de la commune se rend en permanence afin de prendre connaissance du futur zonage du PLU concernant les parcelles A1027 et A1029 (UC2), en vue d'un projet de construction de résidence principale sur le terrain familial.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur CASABIANCA

Le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET, LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SOULIGNE QUE LA DEMANDE DE MONSIEUR ANDRIA CASABIANCA POURRAIT OBTENIR UNE ISSUE FAVORABLE LORS DE LA MISE EN PLACE D'UN SCOT.

* * * * *

7.4. Observations de messieurs MONDOLONI Paul et Dominique et de leur sœur FILIPPI Paulette Adrienne

Observations orales en permanences des 24 mars, 02 et 14 avril, puis formulées dans quatre courriers remis en permanence du 24 avril 2025 et annexés au registre papier.

Lors des deux premières permanences, monsieur MONDOLONI Paul vérifie si sa parcelle n°372, sise lieu-dit *Travo* section B, est constructible. Il examine aussi le zonage de ses autres parcelles situées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire de la commune.

À la troisième permanence, avec son frère Dominique, il identifie des parcelles ainsi que leur futur zonage.

À la dernière permanence, les deux frères MONDOLONI remettent quatre courriers.

Premier courrier : les trois requérants (*les frères MONDOLONI Paul et Dominique ainsi que leur sœur FILIPPI Paulette Adrienne*) demandent le classement en zone partiellement constructible des parcelles n°148, 319 et 320 dans le secteur de *Vix*. Ils soulignent qu'une grande partie du quartier sud-est de *Vix*, où se trouvent depuis longtemps des maisons d'habitation et des locaux d'entreprises, ne figure pas sur le plan du PLU présenté lors de l'enquête publique du 14 avril 2025. Ce secteur est pourtant desservi par l'eau, l'électricité, et est accessible par la route. Bien que la commune n'ait pas installé de tout-à-l'égout dans ce quartier, contrairement aux autres hameaux, les habitations disposent de systèmes d'assainissement individuel, et les nouvelles constructions pourraient en faire autant. L'absence de ce secteur

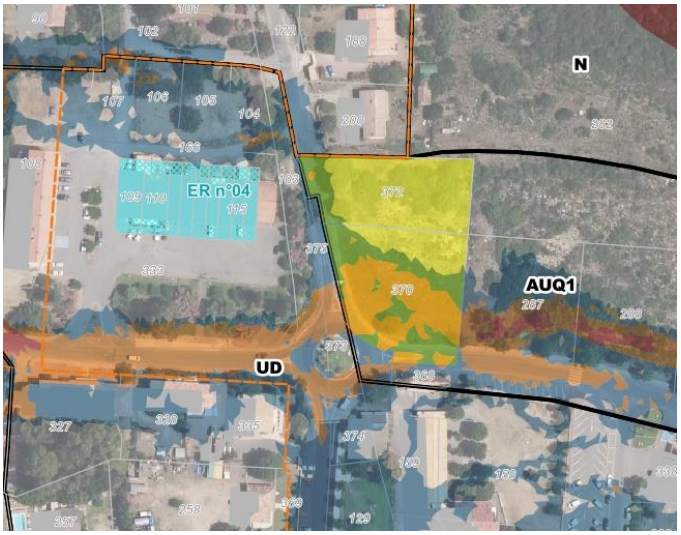
dans le PLU équivaut à une exclusion totale, rendant toutes les parcelles inconstructibles à long terme. Les signataires demandent donc que les parcelles n°148 et 320 (*copropriété*) et n°319 (*propriété de Dominique*) soient classées en partie constructible dans le nouveau PLU.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de messieurs MONDOLONI et madame FILIPPI

Les parcelles sont hors SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés avec un critère de densité à respecter.
Les contours des SDU ne peuvent intégrer que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état, les parcelles viennent en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.
En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.

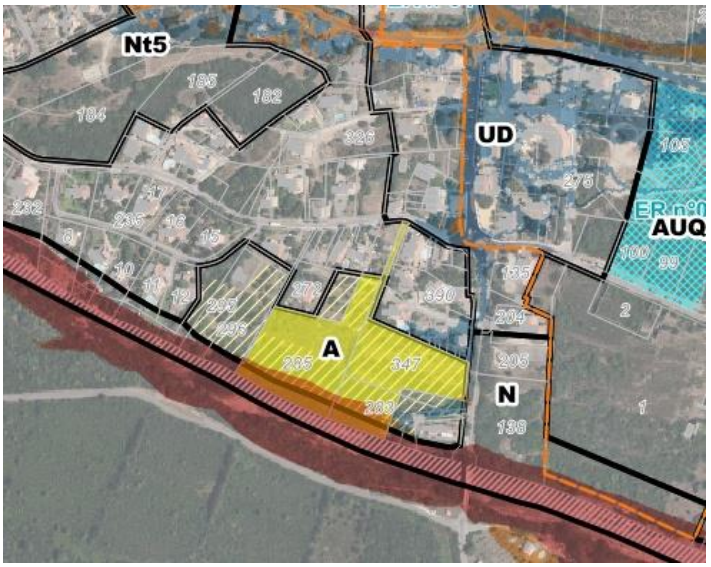
Deuxième courrier : les frères MONDOLONI, copropriétaires des parcelles n°370 et 372, demandent leur reclassement dans la zone UD du futur PLU. Selon le plan présenté le 14 avril 2025, à la mairie, lors de l'enquête publique, ces parcelles figurent actuellement en zone AUQ1, à urbanisation limitée. Or, elles sont limitrophes de la zone AUD où des parcelles déjà partiellement urbanisées sont désormais totalement constructibles. Les requérants contestent également le classement en zone inondable de la parcelle n°370 dans le nouveau PPRi, estimant qu'elle ne présente pas plus de risques d'inondation que les parcelles voisines, classées en zone UD. La logique d'écoulement des eaux montre même que les terrains en amont seraient affectés avant la parcelle 370. Ils demandent donc que les parcelles 370 et 372 soient intégrées en quasi-totalité dans la zone UD, afin de bénéficier du même statut que les terrains adjacents.

La parcelle 372 et une partie de la parcelle 370 sont constructibles dès lors que les aménagements ou constructions projetés sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur. Ce secteur étant un secteur à enjeux du fait de la volonté de conforter la centralité, la zone ne pourra être reclassée en UD. Concernant les zones inondables, le PPRi ne dépend pas du PLU et ne pourra être réévalué.



Troisième courrier : les frères MONDOLONI et leur sœur FILIPPI, copropriétaires des parcelles n°283, 292 et 394, demandent leur classement en zone urbanisable dans le futur PLU. Ils soulignent que les parcelles n°285 et 347, mentionnées sur le plan du PLU présenté le 14 avril 2025, ne correspondent pas à la réalité actuelle. En effet, ces terrains ont été divisés (*en parcelles n°391, 392, 394 et 395*), vendus, et bâtis (*maisons individuelles déjà construites*). Les parcelles restées en indivision (*n°283, 292 et 394*) sont aujourd'hui classées en zone non constructible, alors qu'elles sont entièrement entourées de terrains déjà urbanisés. Les signataires ne comprennent pas les raisons de cette exclusion et estiment ce classement injustifié. En conséquence, ils demandent que ces parcelles soient intégrées en zone urbanisable, en cohérence avec l'état réel du secteur, qui est déjà fortement bâti.

Les limites du secteur vont être réévaluées en tenant compte des nouvelles constructions.



Quatrième courrier : dans le secteur de *Pedicervu*, les frères MONDOLONI et leur sœur FILIPPI demandent un changement d'affectation de leurs parcelles indivises n°887 et 889 au vu du plan pour le PLU, présenté le 14 avril 2025 dans le cadre de l'enquête publique, où il apparaît que lesdites parcelles sont classées en zone inconstructible malgré les maisons d'habitation implantées à proximité dans une zone desservie en eau, électricité et assainissement.

Les parcelles sont hors SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés avec un critère de densité à respecter.
Les contours des SDU ne peuvent intégrer que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état, les parcelles viennent en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.
En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA TOTALITÉ DES RÉPONSES DU PORTEUR DE PROJET

7.5. Observation de madame AGOSTINI Nathalie et de monsieur ANDREANI Joseph

Observation écrite en date du 1er avril 2025.

Madame AGOSTINI et monsieur Joseph ANDREANI écrivent avoir consulté le zonage littoral du PLU arrêté.

* * * * *

7.6. Observation de monsieur CREGO Franck et sa compagne

Observation orale en permanence du 02 avril et formulée sur le registre dématérialisé en date du 24 avril 2025.

Monsieur CREGO et sa compagne sollicitent la réintégration, en zone urbanisable, de leurs parcelles référencées AU126 et AU311. Acquises pour constructibles en 2009, elles ont fait l'objet en 2016 d'une demande de permis pour un local artisanal et commercial, laquelle a d'abord été accepté puis rejetée pour non-conformité à la loi Littoral. Le terrain est pourtant viabilisé et dispose d'un accès. Son déclassement nuit à la valorisation du bien et compromet les projets personnels des propriétaires, qui demandent que le reclassement soit étudié et souhaitent être informés des démarches nécessaires à cet effet.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur CREGO et sa compagne

Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.
En l'état de la loi, aucune modification possible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

AU REGARD DE L'EMPLACEMENT DES PARCELLES, LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

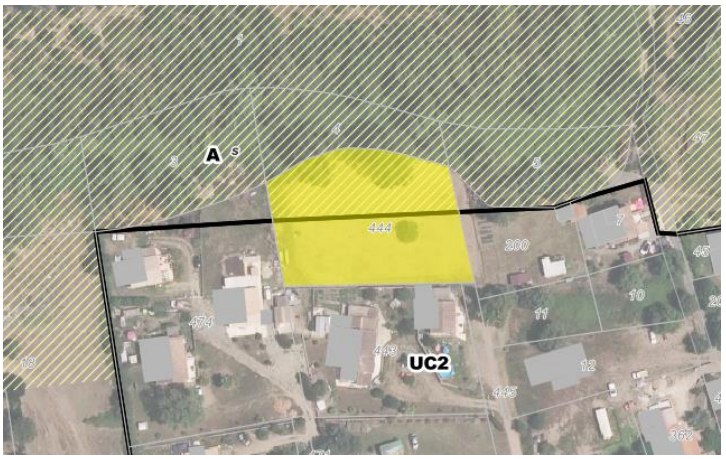
7.7. Observation de madame BRACCONI Martine

Observation orale en permanence du 02 avril, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 03 avril 2025.

Accompagnée de monsieur RAYOT, madame BRACCONI constate en permanence que sa propriété composée des parcelles AH4 et AH444 arpentées, viabilisées et entourées de maisons individuelles, est en grande partie classée en ESA. La parcelle AH4 (1110 m^2) l'est dans sa totalité, et la parcelle AH444 (2500 m^2) pour moitié. Madame BRACCONI insiste sur le fait que sa propriété va être classée dans une zone soumise à un SCoT, après huit années d'attente pour la concrétisation du projet de PLU. Elle demande que l'intégralité de sa parcelle AH444 soit constructible.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de madame BRACCONI

Les contours des SDU n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.
En l'état de la loi, aucune modification possible.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MADAME MARTINE BRACCONI SOULIGNE LA VIABILISATION DE SES PARCELLES AH4 ET AH444, LEUR INSERTION DANS UN TISSU BÂTI EXISTANT, ET L'INCOHÉRENCE PERÇUE DU CLASSEMENT PARTIEL EN ESA. TOUTEFOIS, EN L'ÉTAT DU DROIT, CES TERRAINS NE PEUVENT ÊTRE RECLASSÉS EN ZONE CONSTRUCTIBLE. SITUÉS EN LIMITE EXTÉRIEURE D'UN SDU, ILS NE PEUVENT FAIRE L'OBJET DE DENSIFICATION QU'À CONDITION QU'UN SCOT SOIT VALIDÉ ET QUE LE PLU SOIT MIS EN COMPATIBILITÉ. EN L'ABSENCE DE CES CONDITIONS, ET MALGRÉ LE CARACTÈRE URBAIN DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT, AUCUNE ÉVOLUTION DU CLASSEMENT N'EST LÉGALEMENT POSSIBLE À CE STADE.

* * * * *

7.8. Observation de monsieur DURIEUX Pascal et son épouse

Observation orale (téléphonique) en permanence du 02 avril, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 03 avril 2025.

Propriétaires d'un terrain de 2000 m², acquis en janvier 2005 comme étant constructible et viabilisé, monsieur et madame DURIEUX sollicitent une modification du PLU afin de rendre à nouveau constructible la parcelle AH472 sise lieu-dit *Battellu* (trois demandes de permis de construire ont été refusées par la préfecture de Bastia). Ce terrain est situé en secteur urbanisé, le long de chemins communaux. Monsieur et madame DURIEUX souhaitent y construire leur habitation principale. Conformément à l'avis d'enquête publique, ils ont accompagné leur demande des documents nécessaires (*extrait cadastral, plan de situation, vue aérienne*).

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur et madame DURIEUX

Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. MALGRÉ LA LOCALISATION DU TERRAIN EN SECTEUR VIABILISÉ ET PROCHE D'UN BÂTI EXISTANT, CELUI-CI N'EST PAS RECONNU COMME AGGLOMÉRATION AU SENS DE LA LOI LITTORAL. DÈS LORS, IL RELÈVE D'UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ (SDU), DONT LA CONSTRUCTIBILITÉ RESTE ENCADRÉE. SANS SCOT VALIDÉ NI MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU, AUCUNE CONSTRUCTION NOUVELLE NE PEUT Y ÊTRE AUTORISÉE, MALGRÉ LES DOCUMENTS FOURNIS.

* * * * *

7.9. Observation de la famille MONDOLONI (Bernard, Dany, Jean-Pierre)

Observation orale et écrite en permanence du 02 avril, et formulée sur le registre dématérialisé ce même jour.

Propriétaire en indivision des parcelles A886 et A888 à *Pedicervu*, la famille MONDOLONI demande leur réintégration en zonage constructible. Elle indique que les aménagements nécessaires (*eau, électricité, assainissement*) sont en bordure de terrain et que les parcelles sont entourées de constructions. Elle précise également qu'un certificat d'urbanisme lui a été accordé en 2016.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de la famille MONDOLONI

Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. Si le PC est délivré mais non commencé, le propriétaire peut exécuter son projet même en étant classé en N ou A. Lors d'une révision, les contours du SDU seront modifiés en conséquence. En l'état, cette parcelle vient en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.
En l'état de la loi, aucune modification possible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. IL Y A LÀ LE RISQUE D'UNE SURCONSOMMATION D'ESPACE CONSTATÉE PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES. POUR CETTE RAISON, LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR NE DONNE PAS UN AVIS FAVORABLE AU RECLASSEMENT DES PARCELLES A886 ET A888 EN ZONE CONSTRUCTIBLE SUR CE PROJET INITIAL, EN ATTENDANT UNE ÉVENTUELLE RÉVISION.

* * * * *

7.10. Observation de madame ROSSI Annie

Observation formulée dans un courrier en date du 02 avril 2025, annexé au registre papier.

Héritière de monsieur ROSSI Jean-Charles et madame DELALANDE Émilienne, madame ROSSI explique avoir reçu la parcelle AM447, située lieu-dit *Coticcio*, lors d'une donation-partage enregistrée chez Maître PIERI à ALÉRIA. Elle précise que sa sœur a hérité de la maison familiale sise sur la parcelle 446, et que la sienne, la 447, est aujourd'hui classée en zone agricole, ce qui empêche toute construction. Elle se dit lésée dans le partage successoral, d'autant que des membres de sa famille (*Jean-Michel, Philippe*) ont pu obtenir un permis de construire sur une parcelle voisine, à proximité immédiate de la sienne.

Sa parcelle se situe à seulement 100 mètres de la route, et elle souhaite pouvoir y construire une maison, notamment pour la transmettre à sa fille et son petit-fils. Elle demande donc le reclassement de la parcelle AM447 en zone constructible.

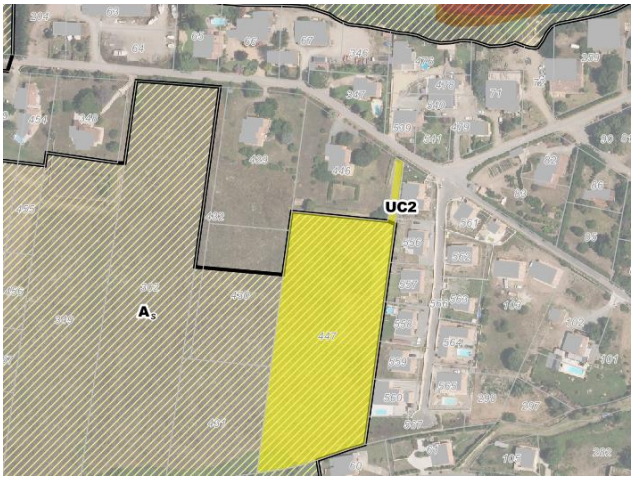
MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de madame ROSSI

La parcelle AH430 a fait l'objet d'un PC accordé et le chantier de la maison est commencé. La nouvelle proposition de zonage sur la parcelle AH447 s'aligne sur le PC de la nouvelle maison.



À noter que le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.

Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE REPOSE SUR UNE VOLONTÉ LÉGITIME D'ÉQUITÉ SUCCESSORALE ET SUR LA PROXIMITÉ AVEC D'AUTRES PARCELLES AYANT OBTENU UN PERMIS DE CONSTRUIRE. TOUTEFOIS, LA PARCELLE AM447 EST ACTUELLEMENT CLASSÉE EN ZONE AGRICOLE ET, EN L'ABSENCE D'UN SCOT VALIDÉ ET D'UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU, AUCUN RECLASSEMENT NI NOUVELLE CONSTRUCTION N'EST LÉGALEMENT POSSIBLE. LA SITUATION DE LA REQUÉRANTE POURRA ÉVENTUELLEMENT ÊTRE RÉEXAMINÉE LORS D'UNE RÉVISION DU PLU, SI UN CADRE RÉGLEMENTAIRE ADAPTÉ EST MIS EN PLACE.

7.11. Observations de messieurs ROSSI Paul et COLOMBANI Joseph

Observations orales en permanence du 02 avril, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 18 avril 2025.

Résident de longue date à *Codiccia*, monsieur ROSSI demande la requalification de certaines parcelles classées en ESA. Ces terrains, hérités lors de partages familiaux en 2001, sont aujourd'hui impropres à l'agriculture en raison de leur enclavement dans une zone fortement urbanisée. Ni l'élevage ni l'arboriculture n'y sont réalisables à cause des nuisances ou des contraintes réglementaires. De surcroît, ce classement postérieur au partage a créé des tensions familiales, compliquant tout projet agricole. Monsieur ROSSI plaide donc pour une approche pragmatique.

Messieurs ROSSI et COLOMBANI font, en permanence, constater au commissaire enquêteur que les parcelles de monsieur ROSSI et de sa famille, identifiées en ESA, constituent une dent creuse en limite du secteur UC2, au lieu-dit *Pedicervu*. Ils indiquent également qu'au vu de l'indivision et de la présence proche de riverains, ces parcelles ne pourraient être exploitables en terrains agricoles. Monsieur COLOMBANI suggère que soient identifiées en terrains agricoles les parcelles qui bordent la base aérienne à l'est et au sud, après consultation des responsables.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de messieurs ROSSI et COLOMBANI

Le classement de cette parcelle en espace stratégique agricole s'explique par sa définition grâce à la base de données SODETEG conformément à la méthodologie du PADDuC. Le classement en ESA n'a pas plus d'impact sur la constructibilité que le classement du zonage PLU.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MONSIEUR PAUL ROSSI SOULÈVE DES ARGUMENTS LÉGITIMES CONCERNANT L'ENCLAVEMENT ET LA FAIBLE VOCATION AGRICOLE DE SES PARCELLES, HÉRITÉES DANS UN CONTEXTE FAMILIAL COMPLEXE. TOUTEFOIS, LE CLASSEMENT EN ESPACE STRATÉGIQUE AGRICOLE (ESA) DÉCOULE D'UNE MÉTHODOLOGIE RÉGIONALE OBJECTIVE, FONDÉE SUR LA BASE SODETEG ET APPLIQUÉE DANS LE CADRE DU PADDUC. CE CLASSEMENT N'A PAS D'INCIDENCE DIRECTE SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ, QUI RELÈVE AVANT TOUT DU ZONAGE PLU. EN L'ÉTAT, UNE REQUALIFICATION N'EST DONC PAS ENVISAGEABLE, MÊME SI LES CONTRAINTES VÉCUES SUR LE TERRAIN APPELLENT À UNE VIGILANCE DANS L'APPLICATION LOCALE DES CRITÈRES AGRICOLES.

* * * * *

7.12. Observation de monsieur et madame CORONA

Observation orale en permanence du 02 avril 2025, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 09 avril 2025.

Monsieur CORONA, accompagné de son conseil immobilier, constate en permanence qu'il est propriétaire d'une maison individuelle et d'un terrain qui se verrait classé pour moitié en ESA.

Madame CORONA confirme, une semaine plus tard, avoir acquis, le 24 janvier 2025, une maison neuve située sur la parcelle AE500 (2000 m²). Avant la signature de l'acte, son notaire a obtenu de la mairie la confirmation que cette parcelle, située en zone RNU, était entièrement constructible. Elle prévoit avec son mari d'y déposer un permis de construire pour une extension, une piscine, un pool house et un double garage. Elle sollicite donc le maintien de l'intégralité de la parcelle en zone constructible, comme au moment de l'acquisition, afin de réaliser ces aménagements.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur et madame CORONA

Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. Les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. MONSIEUR ET MADAME CORONA POURRONT DONC RÉALISER LEURS AMÉNAGEMENTS.

* * * * *

7.13. Observation de monsieur MARQUET

Observation orale en permanence du 02 avril 2025.

Monsieur MARQUET, agent de la commune, se renseigne en permanence pour savoir si sa parcelle pourrait être constructible.

* * * * *

7.14. Observations des consorts MONDOLONI (Martine, Marie-Paule et Christophe)

Observations formulées dans un courrier en date du 02 avril, annexé au registre papier ; puis orales et sous la forme d'un courrier remis en main propre en permanence du 14 avril ; et enfin formulées sur le registre dématérialisé en date du 14 avril 2025.

Venant en représentation de feu monsieur MONDOLONI Jean décédé en 2008, les héritiers MONDOLONI contestent le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit *Dicipello*, au motif qu'elles forment une entité cohérente et sont en agglomération.

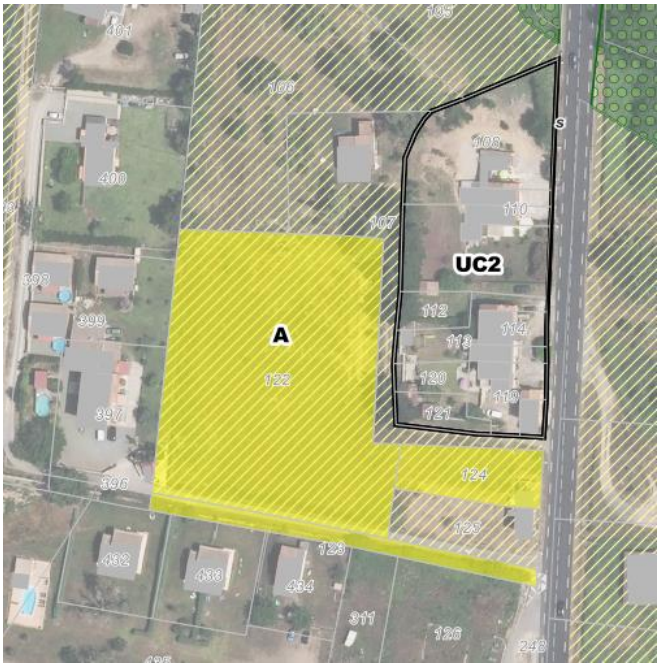
La parcelle AE124 longe la RT 10 et comporte déjà une construction. L'ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d'autres parcelles déjà urbanisées du hameau (*AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques*). Les parcelles voisines (*AE108 à AE121*) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l'incohérence du classement des parcelles MONDOLONI en zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l'une des parcelles est déjà bâtie. Les consorts MONDOLONI estiment que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation. À défaut de reclassement en zone UC, ils se réservent le droit de se porter en justice.

Ils signalent de surcroît que les parcelles AE122 et AE123 sont traversées par un chemin d'accès utilisé pour desservir des constructions voisines. Ce chemin n'a jamais fait l'objet d'un accord ni d'une servitude consentie par leurs prédécesseurs ou eux-mêmes. Ils s'interrogent sur la légalité des permis de construire délivrés par la commune pour des parcelles enclavées, en contradiction avec l'article R point 442 – 9 du Code de l'urbanisme. Avant de fermer cet accès, ils demandent des explications sur les circonstances dans lesquelles la commune a pu autoriser de telles constructions.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations des consorts MONDOLONI

La question du chemin d'accès ne relève pas du classement du PLU mais voici les précisions communales : « Le chemin date de plus de 75 ans, comme le démontre les premières photographies aériennes (1950) ».
Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers

commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.
En l'état de la loi, aucune modification possible.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LES CONSORTS MONDOLONI AVANCENT DES ARGUMENTS RECEVABLES SUR LA COHÉRENCE FONCIÈRE ET LA PROXIMITÉ AVEC DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES, NOTAMMENT LA PRÉSENCE D'UNE CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE AE124 ET L'ENVIRONNEMENT CLASSÉ EN UC2. CEPENDANT, LES PARCELLES CONCERNÉES SE TROUVENT EN LIMITE EXTÉRIEURE D'UN SDU, ET LEUR RECLASSEMENT EST JURIDIQUEMENT IMPOSSIBLE SANS UN SCOT VALIDÉ ET UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU. CONCERNANT LE CHEMIN D'ACCÈS, IL S'AGIT D'UN SUJET DISTINCT DU ZONAGE, ET LA COMMUNE PRÉCISE QU'IL EST VISIBLE SUR DES PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES DÈS 1950, CE QUI LAISSE SUPPOSER UNE EXISTENCE ANCIENNE. EN L'ÉTAT, LA DEMANDE NE PEUT ÊTRE SATISFAITE, BIEN QU'ELLE SOULÈVE DES POINTS QUI POURRONT ÊTRE RÉÉVALUÉS DANS LE CADRE D'UNE FUTURE RÉVISION DU PLU ET DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT.

* * * * *

7.15. Observation de madame GIUDICELLI Liliane

Observation orale en permanence du 02 avril, puis sous la forme d'un courrier remis en main propre lors de la permanence du 14 avril 2025 et annexé au registre papier.

Madame GIUDICELLI Liliane**,** née le 13 décembre 1942, domiciliée à *Cavone* (ancienne gare) et propriétaire de la parcelle cadastrée A865, indique que ce terrain, issu de l'ancienne gare de *Cavone* acquise lors de la mise en adjudication des anciennes gares ferroviaires, fait partie d'un ensemble parcellaire familial partagé formellement. Ce bien n'est ni agricole ni un lot SOMIVAC. L'ensemble du secteur est déjà bâti, y compris les parcelles voisines attribuées aux membres de la famille. Madame GIUDICELLI demande donc que sa parcelle, n'ayant aucune vocation agricole, reste classée constructible dans la future réglementation.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de madame GIUDICELLI

La parcelle est en zone UC2 correspondant à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET, SACHANT QUE LA MISE PLACE D'UN SCOT POURRAIT PERMETTRE UNE DENSIFICATION D'UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ DANS LEQUEL SE TROUVE LA PARCELLE A865.

* * * * *

7.16. Observations de madame BOUBAY Marie-Hélène

Observations orales et écrites en permanence du 02 avril 2025.

Madame BOUBAY, agricultrice propriétaire des parcelles AE420 et AE452 (*identifiées en ESA dans le projet de PLU*), souhaite construire trois gîtes ruraux sur la parcelle AE420 afin de pouvoir compléter sa future retraite. Cette demande a déjà été produite et refusée en 2006. Par ailleurs, elle fait part de sa volonté de bâtir un local de stockage d'huile d'olive sur l'une de ces parcelles.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de madame BOUBAY

En zone A, le règlement ne permet pas la construction de gîtes ruraux. Sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. LA CONSTRUCTION DE GÎTES RURAUX SUR LA PARCELLE AE420 RESTE JURIDIQUEMENT TRÈS DIFFICILEMENT ENVISAGEABLE DANS UN SECTEUR CLASSÉ ESA. EN REVANCHE, LA CONSTRUCTION D'UN LOCAL DE STOCKAGE DIRECTEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ AGRICOLE, TEL QUE LE STOCKAGE D'HUILE D'OLIVE ISSUE DE LA PRODUCTION DE LA REQUÉRANTE, PEUT ÊTRE AUTORISÉE SOUS CERTAINES CONDITIONS, MÊME EN ZONE ESA. CE PROJET EST *A PRIORI* RECEVABLE, À CONDITION QU'IL SOIT CLAIREMENT RATTACHÉ À UNE ACTIVITÉ AGRICOLE RÉELLE. IL CONVIENDRA DONC À MADAME MARIE-HÉLÈNE BOUBAY D'APPUYER SA DEMANDE EN DÉMONTRANT LE LIEN DIRECT AVEC SA PRODUCTION.

* * * * *

7.17. Observation de madame BURESI Nathalie

Observation formulée sur le registre dématérialisé en date du 13 avril 2025.

Madame BURESI est copropriétaire en indivision, avec sa sœur, d'un ensemble de terrains familiaux, à savoir la parcelle constructible AH18 (*transmise de génération en génération*) et les terrains agricoles AH2 et AH1 situés à *Battellu*. Elles sollicitent le reclassement de la parcelle AH18 en zone constructible UC2, ou au minimum d'une portion suffisante pour permettre la création de deux lots constructibles destinés à leur famille respective.

Situé en dent creuse, le terrain est déjà entouré d'habitations et bordé par une route communale viabilisée. La parcelle voisine (472) est elle aussi en cours de construction. Aucun élargissement du périmètre bâti ne serait nécessaire pour son reclassement. Aucune servitude de passage n'existe actuellement. La piste visible n'est qu'un accès temporaire pour le berger voisin, qui dispose de trois autres voies d'accès légales. Le terrain est délimité au nord par un ravin naturel, rendant les parcelles AH2 et AH1 inaccessibles par ce côté. Des dépôts sauvages de déchets dans le ravin créent une fausse impression d'accès aux parcelles

agricoles. Ce terrain constructible est le seul bien dont elles disposent, et représente leur lien familial, affectif et patrimonial avec le village de leur enfance, où leur père repose.

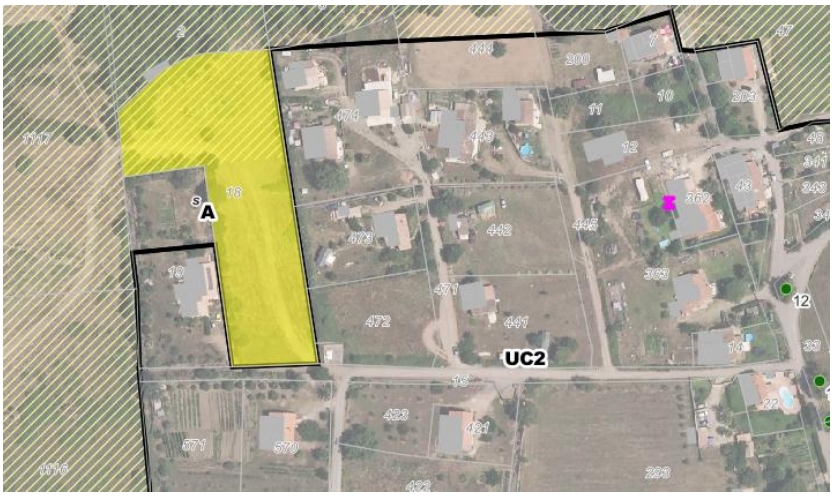
MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de madame BURESI

La demande a été prise en compte en se basant sur la limite du bâti de la parcelle attenante côté Ouest.
À noter que le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET, AVEC UNE PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE DE LA RÉINTÉGRATION D'UNE PARTIE EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE LA PARCELLE AH18.

7.18. Observation de madame BEISSY Stéphanie

Observation orale en permanence du 14 avril 2025.

Madame BEISSY se rend en permanence pour savoir si son terrain (A1113 et AH444) pourrait être constructible.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de madame BEISSY

Les parcelles sont en zone UC2 (entièrement pour la A1113 et partiellement pour la AH444) correspondant à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.19. Observation de monsieur LE VEZOUET Gaël

Observation orale en permanence du 14 avril, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 23 avril 2025.

Propriétaire d'une maison située à *Licciola*, sur les parcelles 699 et 701 acquises par son grand-père dans les années 1970, monsieur LEVEZOUET demande le maintien de leur classement en zone constructible. La parcelle 701, où il a commencé la construction de sa propre maison, est également destinée à accueillir un futur logement pour son fils. Il insiste donc sur l'importance de conserver le zonage actuel pour permettre ses projets familiaux.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur LE VEZOUET

Les parcelles sont classées en zone N et ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

BIEN QUE LA DEMANDE REPOSE SUR UN PROJET FAMILIAL LÉGITIME ET S'INSCRIVE DANS LE CADRE D'UNE VOLONTÉ DE TRANSMISSION INTERGÉNÉRATIONNELLE, LE MAINTIEN DES PARCELLES 699 ET 701 EN ZONE CONSTRUCTIBLE N'EST PAS JURIDIQUEMENT POSSIBLE. SITUÉES EN ZONE N ET HORS CONTINUITÉ D'URBANISATION, CES PARCELLES NE RÉPONDENT PAS AUX EXIGENCES DE LA LOI LITTORAL QUI ENCADRE STRICTEMENT L'URBANISATION DANS CES SECTEURS. EN L'ÉTAT DU DROIT, LEUR RECLASSEMENT NE PEUT DONC ÊTRE ENVISAGÉ.

7.20. Observation de monsieur MAROSELLI Pascal

Observation orale en permanence du 14 avril 2025.

Monsieur MAROSELLI se rend en permanence pour savoir si son terrain (*parcelle A1053*) pourrait être constructible.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur MAROSELLI

La parcelle est en zone UC2 correspondant à un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.21. Observation de madame GIOVANNI et messieurs COMBES, DOMPIETRIGNI, BOURDE

Observation orale en permanence du 14 avril, et sous la forme d'un courriel en date du 20 avril 2025, annexé au registre papier.

Ces copropriétaires en indivision se renseignent en permanence pour savoir si les bâtiments à usage de cave viticole édifiés sur leur terrain (*parcelle AE454*) pourraient changer de destination afin qu'une vente soit possible, car l'exploitation a cessé son activité. Anciennement à usage agricole, ladite parcelle est aujourd'hui située dans un quartier résidentiel, et les bâtiments, faute de repreneur, tomberaient en ruine.

À défaut, ils demandent une autorisation de démolition avec droit à construire sur une surface équivalente répartie équitablement en quatre parcelles.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de madame GIOVANNI et messieurs COMBES, DOMPIETRINI, BOURDE

La parcelle est située en zone A. Les possibilités en matière de changement de destination sont précisées dans le règlement de la zone A.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR TIENT À RAPPELER QUE, DANS UNE ZONE AGRICOLE À FORTES CONTRAINTES COMME UN ESA, LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT EXISTANT PEUT ÊTRE EXCEPTIONNELLEMENT AUTORISÉ, À LA CONDITION QU'IL SOIT CLOS, COUVERT, NON RUINÉ, ET QUE SON CHANGEMENT DE DESTINATION N'INDUISE PAS DE NOUVELLE EMPRISE AU SOL NI D'IMPACT NÉGATIF SUR LE POTENTIEL AGRICOLE.

7.22. Observations de la famille RENUCCI (François-Joseph, Gérard et Claire)

Observations orales en permanence du 14 avril.

La famille RENUCCI se rend en permanence pour vérifier que leur terrain situé sur le secteur de *Vix* (*parcelles AE192, 200, 211, 213, 214, 215, 217, 220, 221, 222, 223, 225*) est classé en zone UC2.

* * * * *

7.23. Observations de monsieur FOURNIL

Observations orales en permanence du 14 avril, puis formulées dans un courrier remis en permanence en date du 24 avril 2025, et annexé au registre papier.

À la suite d'un échange avec le commissaire enquêteur en permanence du 14 avril 2025, monsieur FOURNIL, le propriétaire de la parcelle A884, demande son classement en zone constructible.

Il explique que le terrain :

- n'a pas de vocation agricole en raison d'une pente importante (*24 à 60 %*), le rendant incultivable et non mécanisable ;
- n'est pas desservi par une voie agricole ;
- est entouré de nombreuses habitations au sud et à l'ouest, certaines en limite de propriété ;
- dispose de réseaux à proximité (*château d'eau, poteau électrique sur le terrain, renforcement du réseau par le syndicat intercommunal*) ;
- est accessible via la voirie communale existante.

Il sollicite donc un réexamen attentif et favorable à sa demande.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur FOURNIL

La parcelle n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE PROPRIÉTAIRE DE LA PARCELLE A884 FAIT VALOIR AVEC PERTINENCE L'ABSENCE DE VOCATION AGRICOLE DU TERRAIN EN RAISON DE SA FORTE PENTE, DE SON ENCLAVEMENT ET DE SA PROXIMITÉ AVEC LES RÉSEAUX ET L'HABITAT EXISTANT. CEPENDANT, MALGRÉ CES ÉLÉMENTS, LA PARCELLE NE RESPECTE PAS LES CRITÈRES DE CONTINUITÉ D'URBANISATION EXIGÉS PAR LA LOI LITTORAL. CETTE CONTRAINTE JURIDIQUE, D'APPLICATION STRICTE, INTERDIT TOUT RECLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE EN L'ABSENCE DE CONTINUITÉ AVÉRÉE. EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT, LA DEMANDE NE PEUT DONC ÊTRE FAVORABLEMENT ACCUEILLIE.

7.24. Observations de monsieur RENUCCI Jean-Charles

Observations orales en permanence du 14 avril, et formulées dans un courrier en date du 23 avril 2025, annexé au registre papier.

Monsieur RENUCCI se renseigne en permanence pour savoir si son terrain pourrait être constructible (parcelles AC198 et B718). Il demande le reclassement de la parcelle AC198 située à *Travo* (*Strada di l'usina*). Incluse dans la zone AUQ1, il estime qu'elle ne fait pas partie de l'emplacement réservé ER8, et qu'elle est située en plein centre de l'agglomération, le long de la RD 45, avec tous les réseaux publics disponibles. Il suggère une erreur de délimitation de la zone UD et sollicite un reclassement en zone UD.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur RENUCCI

> *Une partie de la parcelle AC198 est incluse dans le secteur UD et est donc constructible en se référant au règlement de la zone. L'autre partie de la parcelle est en zone AUQ1. Elle est donc également potentiellement constructible mais devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Travu. Ce secteur étant stratégique pour l'avenir du centre urbain, la parcelle reste classée en AUQ1.*

Dans un second temps : également propriétaire de la parcelle B718, monsieur RENUCCI demande son reclassement en zone UD, car bien que située dans une zone urbanisée, elle est actuellement classée comme non constructible dans le PLU du 23 septembre 2024, en raison d'un risque d'inondation (*champ d'expansion des crues, aléa modéré à fort*). Il conteste ce classement, soulignant la présence d'un ouvrage hydraulique récent en amont, capable d'évacuer 20 000 m³/h d'eaux pluviales vers le fleuve *Travo*, selon les calculs des services techniques de la Collectivité de Corse. Selon monsieur RENUCCI, cet ouvrage garantit une protection suffisante contre les débordements sur la RD 45, située en limite de sa parcelle. Au vu de ces éléments, il sollicite un reclassement en zone UD pour rendre son terrain constructible.

> *La parcelle B718 est classée en zone A et n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Elle n'est donc pas constructible en dehors des bâtiments admis en lien avec l'exploitation agricole et ne pourra pas être reclassée en zone UD.*

Enfin : à la suite de l'entretien en permanence du 14 avril 2025, monsieur RENUCCI demande le reclassement en zone UD de ses parcelles AI202 et AI232, actuellement en ESA. Partiellement viabilisées (*électricité, téléphone, eau potable*) et bénéficiant d'un réseau d'assainissement récemment construit par la commune, ces parcelles sont situées dans une zone urbaine à densité moyenne, et lesdits aménagements suggèrent une vocation urbaine. S'appuyant sur ces évolutions, monsieur RENUCCI considère que la zone UD, destinée à une urbanisation mixte de densité moyenne à forte, semble parfaitement leur convenir.

> *La parcelle AI202 est incluse pour partie en zone UC2, tandis que la parcelle AI232 est en limite extérieure d'un SDU. Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur*

déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible. Les contours des SDU ne peuvent intégrer que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état, la parcelle AI232 vient en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé. En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA TOTALITÉ DES RÉPONSES DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.25. Observations de monsieur POUSSIN Guy et son épouse Marie-Jeanne, née MONDOLONI

Observations orales en permanence du 14 avril, et formulées sur le registre dématérialisé en date 15 avril 2025.

Monsieur et madame POUSSIN viennent en permanence pour formuler la demande d'intégrer ces parcelles dans la zone UC2 du PLU :

- **Parcelle 1125** : entourée de terrains bâtis (*1124, 1126, 1208, 1209 – déjà en UC2*), avec un accès direct à la voirie (*stretta di u Fornu)* et aux réseaux (*EDF, eau, fibre, tout-à-l'égout*). Des acquéreurs potentiels envisagent une résidence principale sur ce terrain.
- **Parcelle 1070** : accessible entre les parcelles 1068 et 1033 (*contiguë à la parcelle 1067*), et bénéficiant de tous les réseaux sans difficulté.
- **Parcelle 1067** : bordée par la route d'accès à *Pedicervo* (côtés est et nord), et également bien desservie par les réseaux.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur et madame POUSSIN

Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.
En l'état de la loi, aucune modification possible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LES PARCELLES 1125, 1070 ET 1067 PRÉSENTENT DES CARACTÉRISTIQUES FAVORABLES À UNE URBANISATION (*PROXIMITÉ DE PARCELLES BÂTIES, VIABILISATION, ACCÈS AUX RÉSEAUX*). LEUR INTÉGRATION EN ZONE UC2 SEMBLE LOGIQUE DANS LA CONTINUITÉ DU TISSU EXISTANT. TOUTEFOIS, LEUR POSITION EN LIMITE EXTÉRIEURE D'UN SDU EMPÊCHE, EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT, TOUTE RECLASSIFICATION. CONFORMÉMENT AUX RÈGLES D'URBANISME, SEUL UN SCOT VALIDÉ ET UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU PERMETTRAIENT UNE TELLE ÉVOLUTION. À CE JOUR, AUCUNE MODIFICATION N'EST DONC POSSIBLE.

7.26. Observations de monsieur CESARI Marcel

Observations orales en permanence du 14 avril, puis formulées dans un courriel en date du 22 avril 2025, annexé au registre papier.

Monsieur CESARI se rend en permanence pour savoir si ses terrains AI160, AI214, AI215, AE73 et AE74 pourraient être constructibles. Puis, dans un courriel adressé le 22 avril 2025, il écrit :

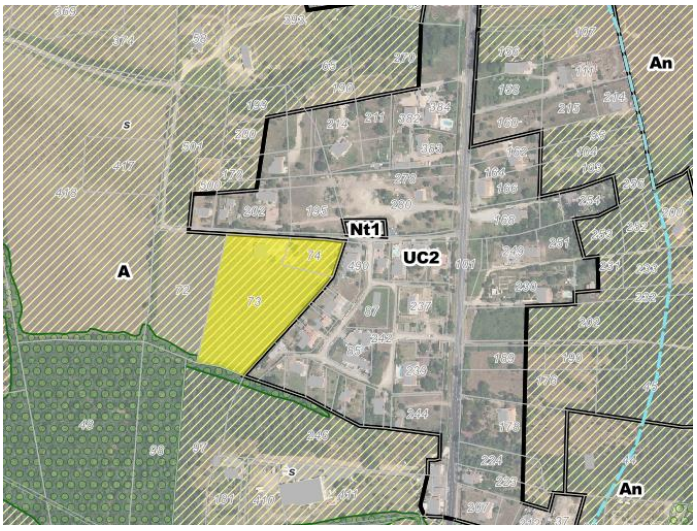
« *Mes frères et moi sommes propriétaires des parcelles AI160, AI215 et AI214 à Vix, qui étaient constructibles à l'achat. Elles ne figurent pourtant pas dans le périmètre UC2 du projet de PLU, ce qui semble être un oubli à corriger. Monsieur le maire, que nous avons contacté, semblait favorable à leur réintégration.*

Par ailleurs, les parcelles AE73 et AE74, classées en ESA, sont inadaptées à l'agriculture en raison de leur petite taille, de leur proximité avec les habitations et des contraintes réglementaires. Cela entraîne des conflits de voisinage et rend toute activité agricole irréaliste. »

Demande : réintégration des parcelles AI160, AI215 et AI214 dans l'UC2, et reclassement des parcelles AE73 et AE74 dans une zone plus adaptée.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur CESARI

Les parcelles AE73 et AE74 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.



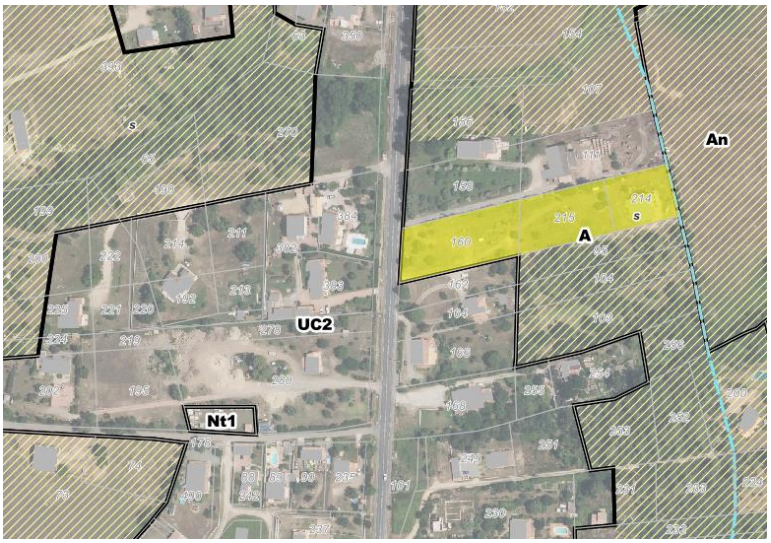
Concernant les parcelles AI160, AI214, AI215, la présence de constructions permet de proposer une modification du SDU et donc du zonage UC2 afin d'intégrer les constructions existantes, tout en respectant un critère de densité (la maison de la parcelle AI214 ne peut donc pas être incluse). À noter que les secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des

densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.27. Observations de madame COMBES Véronique et ses enfants Philippe et Cécilia

Observations orales en permanence du 14 avril, puis formulées dans deux courriers remis en permanence en date du 24 avril 2025 et annexés au registre papier.

Représentant son fils Philippe, madame COMBES Véronique se renseigne en permanence pour savoir si les parcelles cadastrées AE495, A1038 et A1265, appartenant à ses enfants, pourraient être constructibles.

Premier courrier : Philippe et Cécilia COMBES demandent le reclassement de leur parcelle A1265, actuellement en zone agricole (A) dans le projet de PLU.

Ils soulignent que :

- la parcelle est non cultivable (*pente moyenne de 17 %, et maximale de 71 %*) ;
- deux constructions sont déjà présentes sur le terrain ;
- tous les réseaux sont en place (*eau, EDF, voirie*) ;
- un château d'eau et un renforcement électrique ont été réalisés pour desservir la zone.

La parcelle était auparavant constructible, en zone NB. Ils demandent qu'elle le soit à nouveau.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de madame COMBES et ses enfants

La parcelle A1265 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LES DEMANDEURS AVANCENT DES ARGUMENTS FONDÉS SUR LA CONFIGURATION DU TERRAIN (*PENTE IMPORTANTE, NON CULTIVABLE*), LA PRÉSENCE DE DEUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS (*RÉSEAUX, VOIRIE, CHÂTEAU D'EAU*). TOUTEFOIS, CONFORMÉMENT À LA LOI LITTORAL, LA PARCELLE A1265 NE SE SITUE PAS EN CONTINUITÉ D'UNE URBANISATION EXISTANTE. EN L'ABSENCE DE CETTE CONDITION, SON RECLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DANS LE CADRE DU NOUVEAU PLU N'EST PAS JURIDIQUEMENT POSSIBLE. LA DEMANDE NE PEUT DONC ÊTRE RETENUE.

Second courrier : Philippe COMBES demande le reclassement des parcelles A1038 et E495 en zone constructible. Actuellement classées en zone ESA dans le projet de PLU, ces parcelles :

- sont non cultivables (*pente moyenne de 18 %, et maximale de 94 %*) ;
- sont entourées de terrains déjà bâtis ;
- étaient auparavant en zone NB (*constructible*) ;
- accueillent une habitation principale en cours de construction ;
- sont desservies par les réseaux d'eau (*château d'eau en amont*) et d'électricité (*renforcement SIEEP*).

Le classement actuel est jugé inadapté à la réalité du terrain. Le propriétaire demande donc un reclassement en zone constructible.

Les parcelles A1038 et AE495 ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

LE PROPRIÉTAIRE DES PARCELLES A1038 ET AE495 SOLLICITE LEUR RECLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE, EN ARGUANT QUE LA PENTE RND LE TERRAIN NON CULTIVABLE, ET EN RAPPELANT LA PRÉSENCE DE RÉSEAUX, L'ENVIRONNEMENT DÉJÀ BÂTI, AINSI QU'UNE HABITATION EN COURS DE CONSTRUCTION. IL SOULIGNE ÉGALEMENT QUE LES PARCELLES ÉTAIENT AUPARAVANT CLASSÉES EN ZONE NB. TOUTEFOIS, LA COMMUNE PRÉCISE QUE CES TERRAINS NE SONT PAS CONSIDÉRÉS COMME EN CONTINUITÉ D'UNE URBANISATION EXISTANTE AU SENS DE LA LOI LITTORAL. EN L'ÉTAT DU DROIT, CE CLASSEMENT LIMITE LA POSSIBILITÉ DE LES INTÉGRER À UNE ZONE CONSTRUCTIBLE, SAUF ÉVOLUTION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE OU DES DOCUMENTS D'URBANISME.

* * * * *

7.28. Observations de monsieur LORENZINI Hyppolite, représenté par GRAZIANI Stéphanie, sa compagne

Observations orales en permanence du 14 avril, et formulées sur le registre dématérialisé en date du 23 avril 2025.

La requête est faite au nom de monsieur LORENZINI Hyppolite, propriétaire d'une parcelle à *Pedicervu* (n°788), qui s'étonne du fait qu'elle ne soit pas incluse dans la zone constructible alors que des parcelles voisines déjà construites, ou bénéficiant de permis de construire, le sont. Il propose de diviser son terrain en cinq lots constructibles (6 535 m²), une parcelle non constructible (1 557 m²) et une voie (642 m²) de 5 mètres de large pour garantir un accès aux pompiers. Il est prêt à céder cette voie à la mairie.

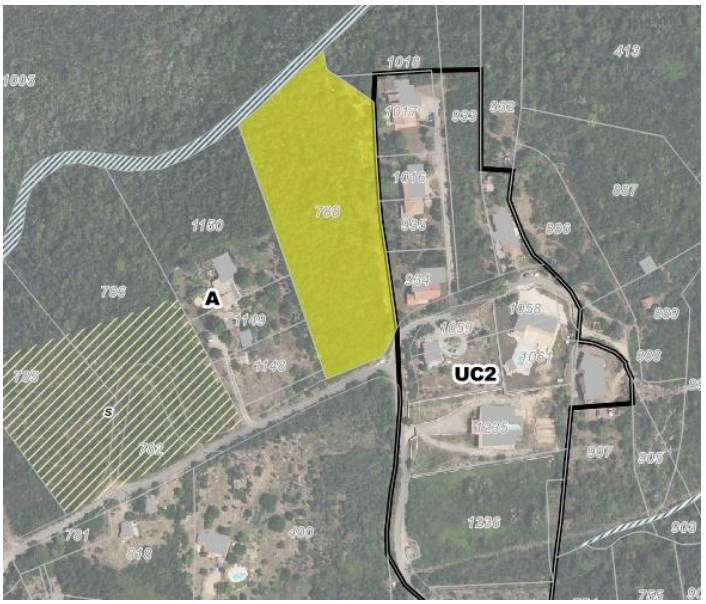
Il est rappelé que monsieur LORENZINI a stoppé un projet de permis, il y a trois ans, à la demande du maire, en raison de problèmes liés au PLU.

Proche de la retraite (*prévue pour 2026*), monsieur LORENZINI dépend fortement de la vente de ce terrain pour compléter ses revenus futurs très modestes.

Enfin, il fait savoir que les constructions seront encadrées par un maître d'œuvre (*madame Stéphanie GRAZIANI, sa compagne*), afin de garantir un respect de l'esthétique résidentielle du quartier.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur LORENZINI

La parcelle est en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, avec un critère de densité à respecter. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE DE MONSIEUR HYPPOLITE LORENZINI EST COMPRÉHENSIBLE ET PRÉSENTE UN PROJET COHÉRENT ET ENCADRÉ, RÉPONDANT AUX EXIGENCES D'ACCESSIBILITÉ ET D'ESTHÉTIQUE. TOUTEFOIS, EN L'ABSENCE D'UN SCOT APPROUVÉ ET SANS MODIFICATION DU PLU, LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE NE PERMET PAS D'INCLURE SA PARCELLE DANS UNE ZONE CONSTRUCTIBLE. EN L'ÉTAT DU DROIT, LA COMMUNE NE PEUT LÉGALEMENT Y RÉPONDRE FAVORABLEMENT, MAIS UNE ÉVOLUTION FUTURE DES DOCUMENTS D'URBANISME POURRAIT PERMETTRE DE RÉEXAMINER SA DEMANDE.

* * * * *

7.29. Observation de monsieur MORACCHINI Jean-Christophe

Observation orale en permanence du 14 avril, puis formulée dans un courrier remis en permanence en date du 24 avril 2025 et annexé au registre papier.

Monsieur MORACCHINI vient en permanence pour savoir si ses terrains pourraient être constructibles. Il indique ensuite, par courrier, que la parcelle AB184, située à *Travo* (lieu-dit *Cipposa*) et entièrement viabilisée, est aujourd'hui classée en zone NT5 dans le projet de PLU. Or, cette zone n'est pas définie dans le règlement, ce qui évoque un classement en zone naturelle, donc inconstructible.

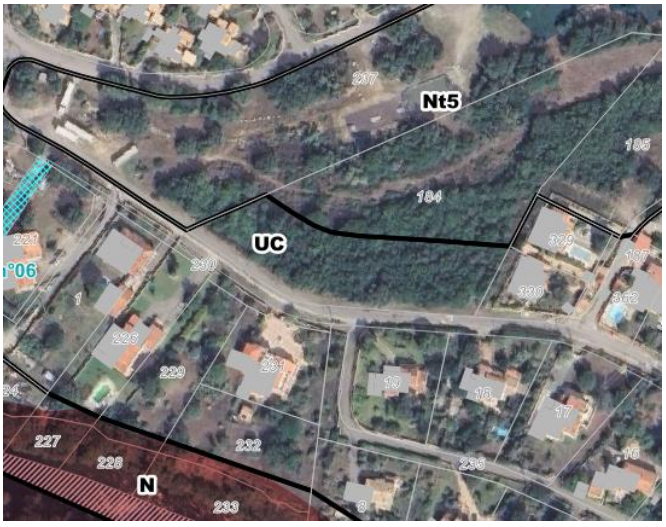
Il qualifie ce classement d'incohérent car la parcelle est entourée de nombreuses constructions au sud et à l'est, et voisine de deux cités militaires (*Tiberi et Ortoli*) au nord. De plus, elle n'est pas concernée par le PPRi.

Parce qu'il souhaite que ses héritiers, au nombre de trois enfants et cinq petits-enfants, puissent construire sur cette parcelle et s'installer durablement sur leur commune, monsieur MORACCHINI demande son reclassement en zone UC, à l'instar des autres parcelles urbanisées du secteur.

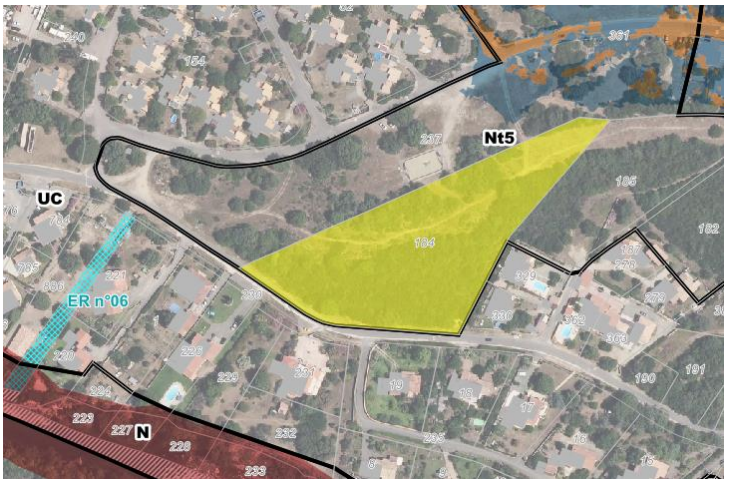
MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur MORACCHINI

Compte tenu d'une continuité évidente de l'urbanisation, le zonage a été réévalué pour intégrer une partie de la parcelle en zone UC.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.30. Observations de monsieur FROIDURE Louis, représentant la société CORSICA SOLE

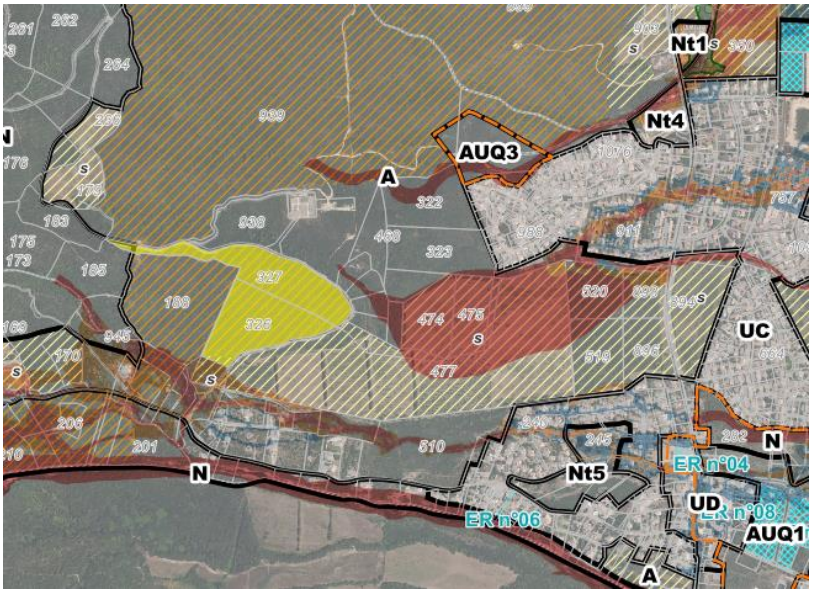
Observations orales en permanence du 14 avril 2025, et sous la forme d'un courrier remis ce même jour et annexé au registre papier, également formulée sur le registre dématérialisé à la même date.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de VENTISERI, la société *Corsica Sole* soumet une requête concernant trois parcelles (*n°326, 327 et 1053, section B*), actuellement classées en zones N (*naturelle*) et A (*agricole*). Avec pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, elle demande leur reclassement en N-pv (*zone naturelle dédiée au photovoltaïque*) ou en Ne (*zone naturelle pour l'exploitation et la maintenance de centrales photovoltaïques*), ainsi que leur inscription en ZAEnR (*zone d'accélération des énergies renouvelables*), conformément à la loi APER du 10 mars 2023 qui encourage les communes à définir des secteurs prioritaires pour les énergies renouvelables.

Cette demande s'appuie sur les critères du cahier des charges de la CRE, lequel exige un classement explicite des terrains en faveur des projets photovoltaïques (*ex. : N-pv, Ne, N-enr*).

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur FROIDURE

Une telle demande peut trouver une réponse favorable à la suite d'une révision allégée du PLU après soumission d'un projet et de sa réponse vis-à-vis de l'autorité environnementale. À l'heure actuelle, nous ne disposons pas des éléments suffisants à ce changement car le PLU est soumis à évaluation environnementale.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. UN TEL RECLASSEMENT NÉCESSITE UNE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU, PRÉCÉDÉE D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE. EN L'ABSENCE DE PROJET DÉTAILLÉ ET D'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE, LES CONDITIONS NE SONT PAS ENCORE RÉUNIES POUR DONNER UNE SUITE FAVORABLE À CETTE DEMANDE.

7.31. Observation des représentants du ministère des Armées

Observations orales, écrites et sous la forme d'un plan remis en permanence du 14 avril et annexé au registre papier, puis formulées sur le registre dématérialisé en date du 23 avril 2025.

Par la voix de ses représentants, madame ORLIANGES Jacqueline (*unité du service d'infrastructure de la défense*) et le commandant LACAZE Christophe, le ministère des Armées exprime ses préoccupations concernant le zonage de certaines de ses parcelles dans le projet de PLU (*point relevé dans l'avis des services de l'État ; cf. supra, page 41 du présent rapport*).

Un plan au format A3 a été remis, présentant l'ensemble des demandes de modification. Ainsi, la parcelle B349**,** partagée entre les zones A et Ue, et visée par un emplacement réservé à l'extension d'une zone d'activité, compromettrait un projet envisagé par le ministère. Concernant la parcelle AC136**,** actuellement en zone AUQ1, son aménagement est restreint aux orientations de l'OAP. L'armée demande donc son reclassement en zone UD, à l'instar de la parcelle voisine accueillant une halte-garderie.

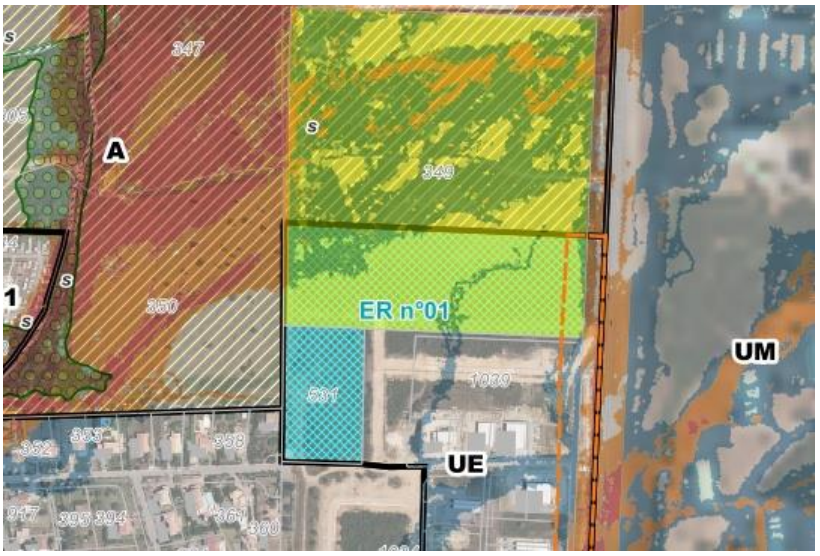
Un texte déposé sur le registre dématérialisé précise que « *le ministère des Armées (MINARM) est concerné par plusieurs terrains situés sur la commune de VENTISERI, dont la Base Aérienne 126, d'importance stratégique pour la défense nationale. Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), l'État-Major de la zone de défense de Marseille (EMZD) a émis un avis défavorable, car les demandes de modifications précédentes n'ont pas été intégrées au projet soumis à enquête publique.*

Le MINARM réaffirme donc les demandes suivantes, essentielles pour préserver les activités de la base :

1. ***Suppression de l'emplacement réservé ER n°01*** *sur la parcelle 349, propriété inaliénable de l'État.*

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations du MINISTÈRE DES ARMÉES

N'est inaliénable que le domaine public, ne s'applique pas au domaine privé, même de l'État. L'ER n°1 est conservé.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA COMMUNE DEVRA PASSER PAR UNE PROCÉDURE AMIABLE OU UNE PROCÉDURE SPÉCIFIQUE PRÉVUE PAR LA LOI, AVEC L'ACCORD DE L'ÉTAT. LA POSITION DU MINISTÈRE RESTE NÉANMOINS À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DU DIALOGUE ENTRE L'ÉTAT ET LA COMMUNE, AU REGARD DE L'IMPORTANCE STRATÉGIQUE DU SITE.

DÈS LORS, UNE ÉVOLUTION DU CLASSEMENT NE PARAÎT PAS OPPORTUNE À CE STADE, SOUS RÉSERVE D'UN ÉCHANGE PLUS APPROFONDI ENTRE LES SERVICES DE L'ÉTAT ET LA COMMUNE POUR CLARIFIER LA QUALIFICATION FONCIÈRE DU BIEN CONCERNÉ ET VÉRIFIER L'IMPACT CONCRET DE L'ER SUR LES MISSIONS DE LA BASE.

2. Création de nouveaux zonages adaptés *:*

- *Zonage **NM** (naturel militaire) et **AM** (agricole militaire) pour mieux concilier activité militaire et protection des espaces agricoles et naturels.*

  Cette demande pourra être prise en compte lors d'une révision ultérieure du PLU sur la base de plans avec la proposition de nouveaux tracés.

  LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

- *Transformation des actuels zonages N, Nn, A et An en NM ou AM, sauf la parcelle 349 qui passerait en UM (urbain militaire) avec intégration de la trame verte et bleue.*

  Cette demande pourra être prise en compte lors d'une révision ultérieure du PLU sur la base de plans avec la proposition de nouveaux tracés.

  LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

3. Retrait de la parcelle AC136 *du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Travo.*

Le ministère conditionne tout avis favorable à la prise en compte effective de ces demandes. »

Ce secteur étant stratégique pour l'avenir du centre urbain, la parcelle reste intégrée dans l'OAP et donc classée en AUQ1. Elle est potentiellement constructible mais devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Travu.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

*** * * * ***

7.32. Observations de mesdames GIUDICELLI Michèle et Vanina

Observations formulées sur le registre dématérialisé, en date du 16 avril 2025.

Mesdames GIUDICELLI, propriétaires en indivision de la parcelle B537 sise *Route de Chisa*, déclarent avoir pris connaissance de son classement en zone naturelle. Elles ont également noté qu'elle figure en zone orange dans le cadre du PPRi, voire en zone rouge pour une portion. Elles souhaitent le déclassement de cette partie de parcelle placée, selon elles, sans raison, en zone rouge. Par ailleurs, elles demandent que leur soit accordée la possibilité d'agrandir la maison existante, et d'y construire une piscine équipée d'un balisage.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de mesdames GIUDICELLI

La parcelle B537 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises, ainsi que des annexes telles que des piscines. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.
Le PPRi (zones inondables) ne dépend pas du PLU et ne peut donc être réévalué. Des extensions peuvent être envisagées, il conviendra de se référer au règlement du PPRi en fonction de l'aléa dans lequel se trouve le projet d'extension et piscine.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LE PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.33. Observation de madame GIUDICELLI Pascale

Observation formulée sur le registre dématérialisé, en date du 18 avril 2025.

Propriétaire en indivision de la parcelle B537 située *Route de Chisa*, entre *Campo Morato* et *Campo Longo*, madame GIUDICELLI souhaite obtenir l'autorisation de construire une piscine près de la maison existante, bien que la parcelle soit en zone agricole et que les occupants ne soient pas agriculteurs. Elle précise que, selon le PPRi, les piscines sont autorisées sous réserve de balisage.

Concernant le PPRi, une grande partie de la parcelle est en zone orange, mais une petite zone rouge (en forme de haricot) y figure également. Cette zone ne semble pas cohérente avec les aléas forts de la parcelle voisine (B538). Il est donc demandé de supprimer cette zone rouge sur la parcelle B537.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de madame GIUDICELLI

Le PPRi (zones inondables) ne dépend pas du PLU et ne peut donc être réévalué. Des annexes peuvent être envisagées, il conviendra de se référer au règlement du PPRi en fonction de l'aléa dans lequel se trouve le projet de piscine.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LE PORTEUR DE PROJET.

7.34. Observation de madame BEISSY Ghislaine

Observation formulée dans un courrier en date du 22 avril 2025, annexé au registre papier.

Madame BEISSY confirme la décision du maire de réévaluer l'application de la loi Littoral au niveau du village de *Mignataja*. Elle explique que ses trois fils, résidant dans la commune depuis toujours, ne peuvent construire sur un terrain familial jouxtant le village (*cadastré A268, 269, 270*) à cause de cette loi. Pourtant, le terrain est viabilisé et proche de constructions récentes, ce qui rend, selon elle, cette interdiction incohérente.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de madame BEISSY

Les services de l'État ont demandé la suppression de ce secteur UC2, il ne pourra pas être maintenu et donc pas étendu.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LE PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.35. Observations de monsieur et madame ANTONY, et de maître POLETTI Jean-Pierre, leur avocat

Observations formulées sur le registre dématérialisé en date du 22 avril, puis dans un courrier remis en permanence du 24 avril 2025, et annexé au registre papier.

Les époux ANTONY remercient le commissaire enquêteur pour son accueil. Ils rappellent avoir alerté le maire de VENTISERI dès août 2022, puis avoir déposé un courrier en mairie au mois d'octobre. Ils sont étonnés de voir tous leurs terrains reclassés en zone inconstructible dans le nouveau PLU, malgré leur proximité avec les réseaux et les habitations. Bien qu'ils aient accepté de renoncer à plusieurs parcelles, ils demandent que les n°OA296 et OA297, situées entre deux terrains bâtis, restent constructibles.

Un avocat, maître Jean-Pierre POLETTI, a déposé une requête officielle en ce sens. Il demande le reclassement desdites parcelles OA296 et 297 actuellement en zone A, en zone UC2, dans le cadre de la révision du PLU.

En premier lieu**,** il indique que les deux parcelles, situées en limite nord de la commune, forment une dent creuse entre : à l'est, un secteur urbanisé classé UC2 ; à l'ouest, des parcelles également classées UC2 ; au sud, un espace boisé classé séparant la zone agricole plus au sud. Ces parcelles sont isolées de toute vocation agricole (*surface, localisation, absence d'activité possible*).

Des arguments en faveur du reclassement sont avancés pour souligner une Incohérence du classement actuel en zone A :

- ***l'absence de vocation agricole*** : l'enclavement entre zones UC2 forme une continuité logique avec le tissu urbain existant ;

- ***la conformité avec le PLU et la loi Littoral*** : le PLU prévoit la densification des espaces urbanisés via la définition des SDU (*secteurs déjà urbanisés*). L'inclusion des parcelles dans l'UC2 respecterait les critères du futur SCoT.

- ***la conformité avec le PADDuC et la jurisprudence*** : le PADDuC encourage une urbanisation limitée et continue à l'arrière des zones déjà bâties. La jurisprudence (*conseil*

d'État et cours administratives d'appel) reconnaît la possibilité de construire dans les dents creuses et les parties urbanisées, même hors agglomérations/villages.

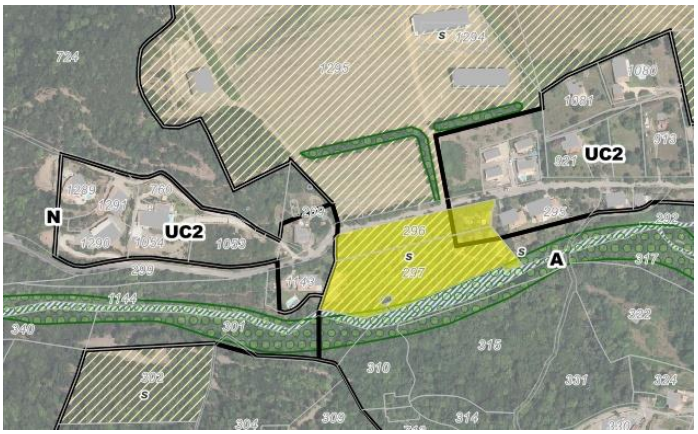
- ***le respect des objectifs législatifs*** (*article L.121-8 C. urb.*). Objectif : éviter l'étalement urbain par des extensions compactes et logiques. Ces parcelles permettent une densification cohérente sans artificialiser de nouveaux espaces.

- ***des enjeux de densification*** : la maîtrise de l'étalement urbain ; l'optimisation des infrastructures existantes ; la mixité sociale et le dynamisme économique ; et le respect des principes du Code de l'urbanisme (L.101-2, L.121-1, L.151-1).

En conclusion, une reclassification en UC2 est sollicitée afin de permettre, à terme, une constructibilité cohérente, réglementaire et respectueuse de l'environnement, dans le cadre du futur SCoT et du PLU révisé.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur et madame ANTONY

Les services de l'État ont demandé la suppression du secteur UC2 à l'Ouest, il ne pourra pas être maintenu.
Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE DE RECLASSEMENT DES PARCELLES OA296 ET 297 EN ZONE UC2 REPOSE SUR DES ARGUMENTS SOLIDES, NOTAMMENT LEUR SITUATION EN « *DENT CREUSE* », LEUR ABSENCE DE VOCATION AGRICOLE ET LEUR COHÉRENCE AVEC UNE URBANISATION MESURÉE. CETTE APPROCHE RÉPOND AUX PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME ET AUX ORIENTATIONS DU PADDUC. TOUTEFOIS, LES PARCELLES SE SITUENT EN LIMITE EXTÉRIEURE D'UN SDU, ET LEUR INCLUSION EN UC2 N'EST PAS ENVISAGEABLE EN L'ABSENCE D'UN SCOT VALIDÉ ET D'UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU. DE PLUS, LES SERVICES DE L'ÉTAT DEMANDENT LA SUPPRESSION DU SECTEUR UC2 VOISIN, CE QUI FRAGILISE DAVANTAGE ENCORE LA DEMANDE. EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT, UNE RECLASSIFICATION NE PEUT ÊTRE ACCORDÉE, MÊME SI ELLE POURRAIT ÊTRE RÉEXAMINÉE À L'OCCASION D'UNE FUTURE RÉVISION DU PLU, DANS UN CADRE JURIDIQUE ADAPTÉ.

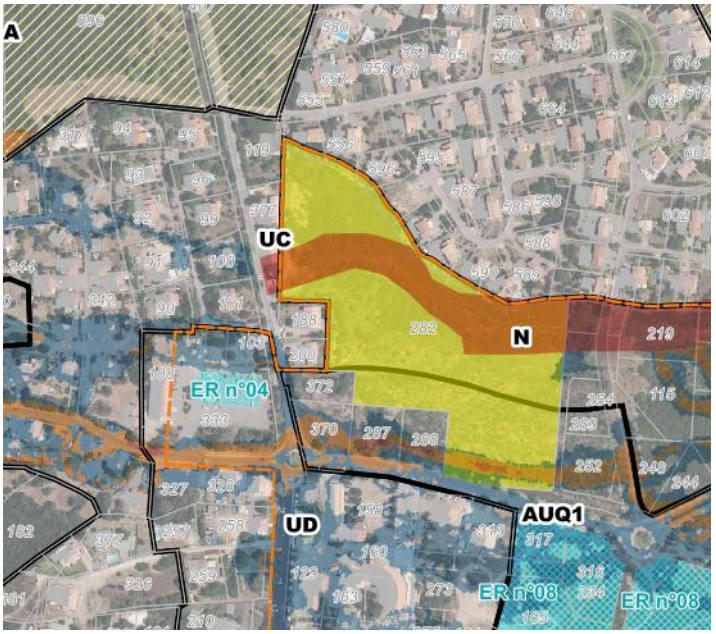
7.36. Observation de monsieur SUSINI Claude

Observation formulée sur le registre dématérialisé en date du 22 avril 2025.

Monsieur SUSINI écrit : « *Propriétaire de la parcelle AC282 depuis plus de 20 ans, je suis concerné par le projet de PLU actuellement en enquête publique. Le classement en zone agricole, notamment en ESA, me semble inadapté car il est peu probable qu'un agriculteur s'y installe. Compte tenu de l'inutilisation actuelle du terrain et de mon âge, je demande qu'une décision soit prise dans l'intérêt collectif, comme par exemple un rachat par la mairie* ».

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur SUSINI

La commune envisage de se positionner pour le rachat de la parcelle.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.37. Observation de monsieur CASANOVA Gérard

Observation formulée sur le registre dématérialisé en date du 22 avril 2025.

Propriétaire depuis le 29 mars 2023 de deux terrains (*A423 et A424*), sortis de l'indivision familiale et situés lieu-dit *Agavezza*, monsieur CASANOVA écrit : « *Je n'ai pas retrouvé la parcelle A424 sur les documents graphiques du projet de PLU. Je souhaite qu'elle y soit réintégrée et classée en zone constructible, comme les parcelles voisines. De par ses dimensions, elle ne peut accueillir aucune activité agricole. Elle est déjà viabilisée (eau, électricité) et accessible directement par un chemin goudronné desservant les autres propriétés du hameau.* »

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur CASANOVA

La parcelle A424 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

BIEN QUE LA PARCELLE A424 PRÉSENTE DES CARACTÉRISTIQUES FAVORABLES À UNE CONSTRUCTIBILITÉ (*VIABILISATION, ACCESSIBILITÉ, PROXIMITÉ DE PROPRIÉTÉS BÂTIES*), ELLE NE PEUT ÊTRE CLASSÉE EN ZONE CONSTRUCTIBLE. EN EFFET, SA SITUATION NE RESPECTE PAS LA CONDITION DE CONTINUITÉ D'URBANISATION EXIGÉE PAR LA LOI LITTORAL. CETTE DISPOSITION LÉGALE, D'APPLICATION STRICTE, INTERDIT TOUTE EXTENSION DE L'URBANISATION EN DEHORS DES ZONES DÉJÀ CONSTITUÉES, MÊME SI LA PARCELLE EST ENCLAVÉE DANS UN TISSU SEMI-BÂTI. EN L'ÉTAT DU DROIT, SON RECLASSEMENT N'EST DONC PAS POSSIBLE.

* * * * *

7.38. Observation de monsieur ELKAN Stéphane représentant CDC Habitat

Observation formulée sur le registre dématérialisé en date du 23 avril 2025.

Monsieur ELKAN écrit : « *CDC Habitat gère depuis 1986 les résidences Hortolies, composées de 70 villas, sur la commune de VENTISERI. Une partie de ces logements est réservée au ministère de la Défense. Suite à une rencontre avec le maire et en réponse aux besoins en logements, CDC Habitat propose de maintenir ses terrains en zone UC. Une étude menée par l'agence Bates et Associés montre qu'environ 50 maisons individuelles pourraient y être construites. Le projet tiendra compte des contraintes environnementales et veillera à une bonne intégration urbaine, en respectant les riverains. Une rencontre avec la municipalité est proposée pour affiner les orientations, la programmation et le phasage du projet.*

Le PLU de VENTISERI, actuellement en enquête publique, classe une partie du foncier de CDC Habitat en zone Nt5, une zone dont la définition reste absente. Cette parcelle se situe pourtant au sein d'un vaste secteur urbain classé en UC et UD, sans vocation agricole selon le PADDuC. CDC Habitat prévoit d'y construire environ 50 logements (individuels ou petits collectifs) destinés aux personnels du ministère des Armées, pour répondre aux besoins liés à la base aérienne 126 VENTISERI-SOLENZARA. Une reclassification en zone UC est donc demandée afin de permettre ces constructions, tout en respectant les contraintes, notamment celles liées aux zones inondables. »

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur ELKAN

La demande peut être intégrée lors d'une révision ultérieure du PLU.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.39. Observations de madame CARTON DE WIART Martine

Observations formulées sur le registre dématérialisé en date du 23 avril, et oralement en permanence du 24 avril 2025.

Accompagnée de monsieur ROSSI**,** d'un cousin, et de madame ROSSI Annie, madame CARTON DE WIART, héritière des parcelles AH0348 et AH0349 situées à *Mignataja*, vient demander en permanence leur reclassement en zone constructible. Elle avance deux arguments majeurs :

- **des problèmes posés par le classement en zone agricole** : ces terrains, issus d'une division successorale familiale, sont morcelés et peu exploitables pour l'agriculture. Leur situation au cœur d'un tissu urbain rend leur vocation agricole incohérente. Le classement actuel favorise la prolifération de friches, augmentant les risques d'incendie et allant à l'encontre des obligations légales d'entretien (*débroussaillement*).

- une incohérence avec les objectifs d'urbanisation du PLU : le secteur de *Mignataja* est reconnu par le PLU comme déjà urbanisé, et destiné à une densification raisonnée. Les parcelles concernées sont exclues de cette dynamique, créant une enclave illogique dans un environnement en pleine urbanisation. Des constructions récentes à proximité accentuent cette incohérence.

Conclusion : la requérante demande la requalification des parcelles AH0348 et AH0349 en zone constructible pour renforcer la sécurité, harmoniser l'urbanisme local, et recentrer l'agriculture sur des terrains réellement adaptés.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de madame CARTON DE WIART

La parcelle AH0348 est d'ores et déjà en secteur UC2 correspondant à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.
La parcelle AH0349 est en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.
En l'état de la loi, aucune modification possible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE DE RECLASSEMENT DES PARCELLES AH0348 ET AH0349 REPOSE SUR DES ARGUMENTS COHÉRENTS : LEUR INTÉGRATION DANS UN TISSU URBAIN EXISTANT, LEUR FAIBLE POTENTIEL AGRICOLE, ET LES RISQUES ASSOCIÉS À LEUR ABANDON EN FRICHE. CETTE SITUATION CRÉE UNE INCOHÉRENCE AVEC LES OBJECTIFS AFFICHÉS DU PLU EN MATIÈRE DE DENSIFICATION RAISONNÉE À *MIGNATAJA*. TOUTEFOIS, LA COMMUNE PRÉCISE QUE LA PARCELLE AH0348 EST DÉJÀ CLASSÉE EN UC2, CE QUI TRADUIT UNE RECONNAISSANCE DE SON CARACTÈRE URBANISÉ, BIEN QUE LA LOI LIMITE ACTUELLEMENT LES POSSIBILITÉS À DE SIMPLES EXTENSIONS, EN L'ABSENCE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC UN SCOT. DÈS LORS, BIEN QUE LA REQUÊTE SOIT FONDÉE SUR UNE LOGIQUE TERRITORIALE ET SÉCURITAIRE PERTINENTE, SON ABOUTISSEMENT RESTE CONDITIONNÉ À UNE ÉVOLUTION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE INTERCOMMUNAL. UN RECLASSEMENT COMPLET POURRAIT DONC ÊTRE ENVISAGÉ À MOYEN TERME, DANS LE CADRE D'UNE RÉVISION PLUS LARGE DU PLU OU DE L'ÉLABORATION D'UN SCOT.

* * * * *

7.40. Observation de monsieur DANVER Aloïs

Observation orale et écrite sur le registre papier en permanence du 24 avril 2025.

Monsieur DANVER constate en permanence que la parcelle AH405 se situe à l'intérieur d'une zone UC2 dans le projet de PLU.

* * * * *

7.41. Observations de madame ANDREANI Simone

Observations écrites sur le registre papier en permanence du 24 avril 2025.

Madame ANDREANI se renseigne en permanence sur la constructibilité des parcelles B697, C464, B186, B530, AI152 et AI154, appartenant à madame ANDREANI Micheline.

Par ailleurs, elle indique que les parcelles A1005, AE324, A1007, AE326, A421, AE325 et A1006, situées à *Stagone*, ne sont pas inondables.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de madame ANDREANI

La parcelle B697 est en zone AU (AUQ4). Cette zone qui sera en réalité une zone 2AU (à savoir en attente des réseaux) ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lors d'une révision ultérieure du PLU. Elle n'est donc pas constructible à l'heure actuelle mais pourra l'être dans le futur, en respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
La parcelle C464 est en zone agricole.
Les parcelles B186, B530, ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.
Les parcelles AI152 et AI154 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.
Le PPRi (zones inondables) ne dépend pas du PLU.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.42. Observation de monsieur DONINI

Observation orale en permanence du 24 avril 2025.

Monsieur DONINI se renseigne en permanence sur les dispositions applicables au secteur UC2 de *Pedicervu* où se trouve sa parcelle.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur DONINI

Le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.43. Observation de monsieur ANDREANI Marc

Observation formulée dans un courrier remis en permanence en date de 24 avril 2025, et annexé au registre papier.

Propriétaire de plusieurs parcelles, monsieur ANDREANI constate que certaines ont été classées en zone agricole dans le projet de PLU. Ce classement, à ses yeux, semble inadapté compte tenu de leur configuration, de leur localisation ou de l'absence d'activité agricole. Certaines de ces parcelles sont même déjà bâties ou ont une vocation résidentielle ou mixte. Il demande donc une réévaluation de leur zonage, en vue d'un reclassement plus cohérent (*zone constructible ou naturelle à potentiel de développement*), comme détaillé dans sa liste annexée *Lieux-dits et parcelles* : **PONTICCIOLA** *AI111, 156, 158, 107, 20, 57* — **STANGONE** *A1005 AE324, A1007, AE326, A421, AE325, A1006* — **MACCHIATELLA** *AE161, 168, 169, 170* — **DICEPPO** *A422* — **PIGNOLA** *AH292, 131, 132, 133* — **ASTRONE** *A439, A442*.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur ANDREANI

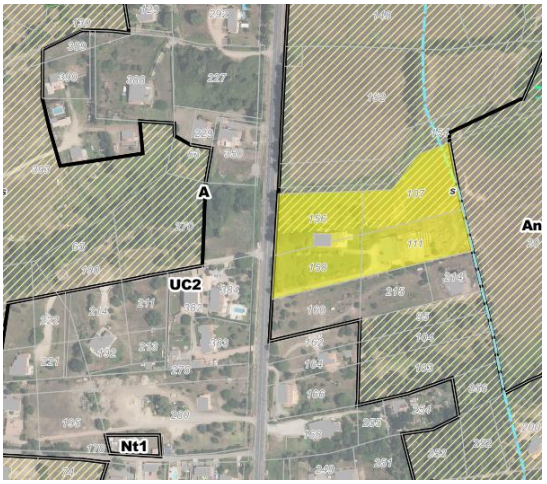
Concernant les parcelles AI111, 156, 158, 107, 57, la présence de constructions permet de proposer une modification du SDU et donc du zonage UC2 afin d'intégrer les constructions existantes, tout en respectant un critère de densité (la maison de la parcelle AI214 ne peut donc pas être incluse).

À noter que les secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



Les parcelles AI20, A1007, A1005, AE324, AE326, A421, AE325, A1006, AH131, 132, 133 sont en limite extérieure d'un SDU. Les contours des SDU ne peuvent intégrer que les constructions existantes ou les chantiers commencés avec un critère de densité à respecter. En l'état, les parcelles précitées viennent en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.

La parcelle AH292 est en zone UC2. Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.

Les parcelles AE161, 168, 169, 170, A422, A439, A442 ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

À noter que le potentiel de développement n'est pas plus important en zone naturelle qu'en zone agricole.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

7.44. Observations de monsieur MORACCHINI Charles

Observations formulées sur un courrier en date du 24 avril 2025, annexé au registre papier.

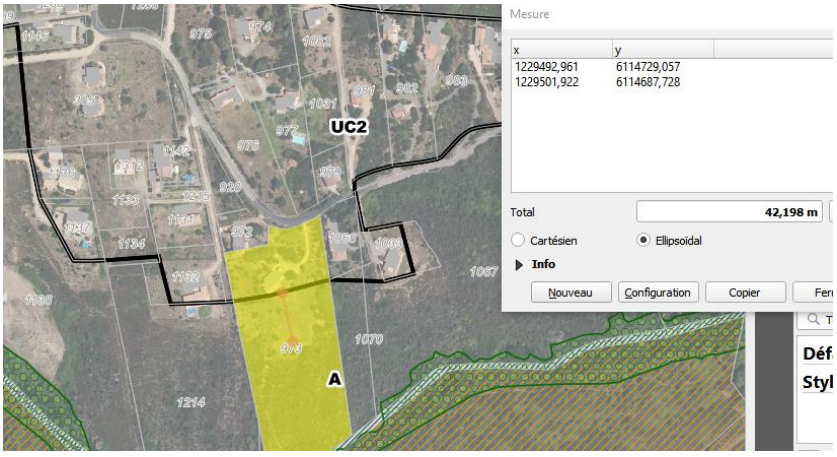
Monsieur MORACCHINI déclare qu'une demande de permis de construire a été déposée en 2021 par le fils du requérant sur la parcelle A973, située à *Pedicervu*, sur un terrain familial proche de l'habitation principale. Ce permis a été accepté, la zone étant alors classée NB (*constructible*). Le projet a ensuite été annulé par manque de financement, mais une nouvelle demande est envisagée à court terme. Or, le nouveau PLU divise désormais cette parcelle en deux :

- une partie en zone UC2 au nord, incluant l'habitation existante ;
- une partie en zone A (*agricole*) au sud, rendant impossible toute nouvelle construction à l'endroit initialement prévu.

Le requérant demande donc un ajustement de la limite de zone constructible, la repoussant d'environ 40 mètres vers le sud afin de permettre à son fils de réaliser leur projet de résidence principale familiale.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur MORACCHINI

La demande a été prise en compte afin d'intégrer le PC qui avait été déposé.
À noter que le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.45. Observations de monsieur GOMEZ Gonzalo

Observations formulées sur un courrier en date du 24 avril 2025, annexé au registre papier.

Monsieur GOMEZ demande le reclassement en zone constructible de ses parcelles A1156, 1264 et AE494, 497, 498, actuellement en zone agricole (A) dans le projet de PLU. Il estime ce classement inapproprié car :

- les terrains sont très pentus (*pente moyenne de 30 %, et maximale à 95 %*), donc non cultivables ;
- ils sont entourés de parcelles déjà bâties ;
- deux maisons y sont en construction ;
- les réseaux d'eau et d'électricité sont présents, avec un renforcement EDF et un château d'eau à proximité.

Monsieur GOMEZ rappelle que ces terrains étaient précédemment en zone NB (*constructible*) dans l'ancien POS.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur GOMEZ

Malgré les constructions actuelles alentours, les parcelles ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MONSIEUR GONZALO GOMEZ FAIT VALOIR DES ARGUMENTS DE TERRAIN (*FORTE PENTE, RÉSEAUX EN PLACE, CONSTRUCTIONS EXISTANTES*) EN FAVEUR DU RECLASSEMENT DE SES PARCELLES EN ZONE CONSTRUCTIBLE. TOUTEFOIS, MALGRÉ LA PRÉSENCE DE BÂTIS À PROXIMITÉ, CES TERRAINS NE RÉPONDENT PAS AUX CRITÈRES DE CONTINUITÉ D'URBANISATION IMPOSÉS PAR LA LOI LITTORAL. EN L'ÉTAT DU DROIT, LA COMMUNE NE PEUT LES INTÉGRER EN ZONE CONSTRUCTIBLE DANS LE FUTUR PLU. LA DEMANDE NE PEUT DONC ÊTRE ACCEPTÉE.

* * * * *

7.46. Observations de monsieur PINELLI Jean-Marc

Observations formulées dans un courrier remis en permanence en date du 24 avril 2025, et annexé au registre papier.

Propriétaire de la parcelle A388 (*anciennement n°94*), située lieu-dit *Travo*, *Strada di l'Usina*, monsieur PINELLI alerte sur son classement en zone AUQ1 dans le projet de PLU. Cette zone, délimitée par les routes communales RD 45 et RT 10, comprend un emplacement réservé (ER8), mais sa parcelle n'en fait pas partie. Monsieur PINELLI estime qu'il s'agit d'une erreur de zonage, car la parcelle est :

- située en plein centre de l'agglomération de *Travo* ;
- entièrement viabilisée (*réseaux publics disponibles*) ;
- en bordure de la RD45 ;
- et hors périmètre du PPRi.

Il demande donc son reclassement en zone UD, plus adaptée à sa situation réelle.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur PINELLI

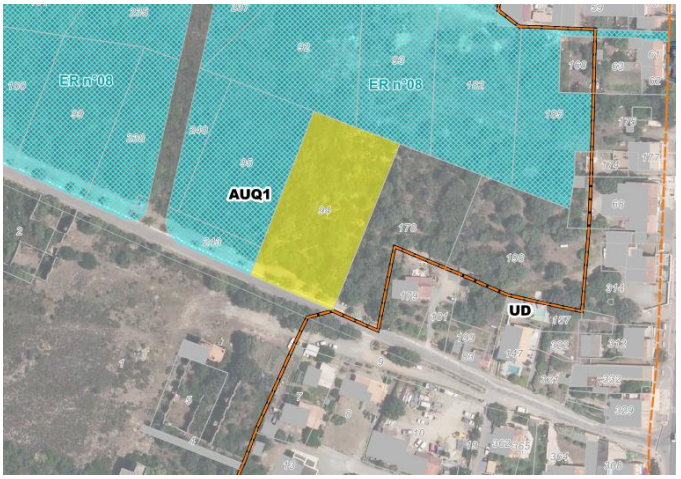
La parcelle ayant fait l'objet d'un PC non compatible avec l'OAP du secteur, le zonage a été réévalué pour exclure de l'OAP, et donc de la zone AU, le secteur sud de la parcelle sur lequel le PC a été déposé.

L'autre partie de la parcelle A388, incluse dans la zone AUQ1, est constructible dès lors que les aménagements ou constructions projetés sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur. Ce secteur étant un secteur à enjeux du fait de sa situation et de la volonté de conforter la centralité de Travo, la parcelle ne pourra être entièrement reclassée en UD.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.47. Observations de la famille DOMINICI (SCI DOMA)

Observations formulées sur un courrier en date du 24 avril 2025, annexé au registre papier.

La famille DOMINICI, via la SCI DOMA, demande l'annulation du classement en zone UC2 de la parcelle n°295, section A, tel que prévu dans le projet de PLU. Elle souhaite que cette parcelle conserve un statut constructible sans restriction, comme auparavant.

En 2009, un premier projet de construction avait déjà été fortement contraint par un coefficient d'occupation du sol défavorable, limitant la réalisation à deux villas au lieu de trois, malgré une surface de près de 5 000 m² qui aurait permis à chaque membre de la SCI d'accéder à une résidence principale dans une région où l'accès au logement est difficile. Cela a eu pour eux un impact financier important.

Aujourd'hui, sa demande vise uniquement à pouvoir édifier une dernière résidence principale familiale, et non une structure à vocation locative ou touristique.

La famille DOMINICI comprend la volonté de la commune de limiter l'urbanisation excessive, mais rappelle qu'il s'agit ici de favoriser l'installation durable de familles sur le territoire.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de la famille DOMINICI

Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.
En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE VISE À PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE FAMILIALE SUR LA PARCELLE N°295, AUJOURD'HUI CLASSÉE EN ZONE UC2 DANS LE PROJET DE PLU. LA SCI DOMA MET EN AVANT LE CARACTÈRE NON LOCATIF DU PROJET, LA SURFACE SUFFISANTE DU TERRAIN, AINSI QUE LES DIFFICULTÉS ANTÉRIEURES RENCONTRÉES POUR VALORISER PLEINEMENT LA PARCELLE. TOUTEFOIS, LA COMMUNE RAPPELLE QUE LE SITE, BIEN QUE PARTIELLEMENT BÂTI, NE CONSTITUE PAS UNE AGGLOMÉRATION AU SENS DE LA LOI LITTORAL. LE SECTEUR EST IDENTIFIÉ COMME UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ (SDU), CE QUI IMPLIQUE DES CONDITIONS STRICTES DE CONSTRUCTIBILITÉ, NOTAMMENT UNE LOCALISATION PAR UN SCOT ET UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU. EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT, LA POSSIBILITÉ D'ÉVOLUTION DU CLASSEMENT EST DONC ENCADRÉE PAR CES EXIGENCES.

* * * * *

7.48. Observations de mesdames LORENZINI Émilie et Mélanie

Observations formulées sur le registre dématérialisé en date du 24 avril 2025.

Principaux arguments avancés

***Urbanisation en cours à Pedicervu** : zone déjà partiellement urbanisée, avec permis de construire délivrés et chantiers en cours sur les parcelles concernées ; existence de résidences principales récentes dans les alentours (parcelles A400, A1346, etc.). La densification s'inscrit dans la logique de continuité urbaine prévue par le Code de l'urbanisme (article L.121-8).*

***Infrastructures publiques existantes :** zone entièrement raccordée avec assainissement collectif, voirie, réseaux (eau, électricité, fibre), etc. ; proximité immédiate avec le centre de Travo (4 min en voiture), assurant l'accès aux services essentiels.*

***Absence de risques naturels et environnementaux** : pas d'inondations ou de glissements de terrain signalés ; infrastructures pluviales existantes et possibilité de gestion à la parcelle ; aucune zone protégée ou à enjeu écologique signalée.*

Incohérence du classement en zone agricole : *aucune activité agricole recensée sur les parcelles en raison de sols peu propices à l'agriculture (pente > 15%, sols rocailleux, superficies réduites) ; le classement en ESA ne repose sur aucune justification agronomique, biologique ou économique (article R151-22 du Code de l'urbanisme).*

Conclusions et demandes : Requalification de l'ensemble de *Pedicervu* (*y compris parcelles A786, A781, A784*) en secteur de densification urbaine (SDU). À défaut, classement des parcelles en zone UC2, comme le reste du cœur de *Pedicervu*. Suppression de la zone ESA sur la parcelle A786, en raison de son incohérence avec la réalité du terrain.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de mesdames LORENZINI

Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, avec un critère de densité à respecter. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.
En l'état de la loi, aucune modification possible.
Le classement de cette parcelle en espace stratégique agricole s'explique par son classement dans la base de données SODETEG et l'application de la méthodologie du PADDuC.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE DE MESDAMES LORENZINI S'APPUIE SUR DES ARGUMENTS COHÉRENTS LIÉS À LA SITUATION URBANISÉE DU SECTEUR, À L'ABSENCE DE VOCATION AGRICOLE DES TERRAINS, ET À LA PRÉSENCE D'INFRASTRUCTURES. TOUTEFOIS, SANS UN SCOT VALIDÉ ET COMPTE TENU DES RÈGLES DU PADDUC, LA COMMUNE NE PEUT LÉGALEMENT RECLASSER CES PARCELLES EN ZONE CONSTRUCTIBLE NI SUPPRIMER LE CLASSEMENT EN ESA. CONCERNANT LE CLASSEMENT EN ESPACE STRATÉGIQUE AGRICOLE (ESA), CELUI-CI RÉSULTE DE LA MÉTHODOLOGIE DU PADDUC ET DES DONNÉES ISSUES DE LA BASE SODETEG, CE QUI EN JUSTIFIE LE MAINTIEN EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT. LA DEMANDE NE PEUT DONC ÊTRE RETENUE À CE STADE, MAIS POURRA ÊTRE RÉEXAMINÉE DANS UN CADRE D'ÉVOLUTION FUTURE DU PLU.

7.49. Observation de monsieur TIBERI, maire de VENTISERI

Observation formulée dans un courrier remis en permanence du 14 avril 2025, et annexé au registre papier.

Monsieur TIBERI, maire de VENTISERI, souhaite formuler une observation concernant la réglementation de la zone UD qui limite la hauteur des constructions à R+2 (*environ 9 mètres*). Il propose de porter cette hauteur à R+3, soit 12 mètres environ, dans le but de répondre favorablement à la demande de logements sociaux exprimée par la population locale. Cette évolution permettrait :

- d'anticiper l'augmentation démographique ;
- de concentrer l'habitat social au centre urbain actif ;
- d'intégrer la zone AUQ1 dans une logique de développement cohérente ;
- de redéfinir l'usage des zones situées le long de la RT 10.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORT.EUR DE PROJET
à l'observation de monsieur TIBERI, maire de VENTISERI

Cette demande sera prise en compte et permet une densification d'un secteur stratégique.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA PROPOSITION DE MONSIEUR LE MAIRE PRÉSENTE PLUSIEURS POINTS D'INTÉRÊT NOTABLE : ELLE OPTIMISE LE FONCIER URBAIN PAR UNE DENSIFICATION DE L'HABITAT, UNE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT DES CONSTRUCTIONS ET UNE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS OU AGRICOLES ; ELLE CONSTITUE AUSSI UNE RÉPONSE ADAPTÉE À LA DEMANDE LOCATIVE, EN OFFRANT UNE PRODUCTION ACCRUE DE LOGEMENTS, NOTAMMENT SOCIAUX, DANS UNE LOGIQUE DE MIXITÉ ET D'ÉQUITÉ TERRITORIALE ; ELLE CONFÈRE PAR AILLEURS UNE COHÉRENCE CERTAINE AU DÉVELOPPEMENT URBAIN GRÂCE À L'INTÉGRATION DU SECTEUR AUQ1 À LA ZONE UD, ASSURANT AINSI LA CONTINUITÉ DES FORMES BÂTIES ET DES FONCTIONS URBAINES ; ENFIN, ELLE FAVORISE UN RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL EN ARTICULANT CETTE DENSIFICATION SUR UN AXE STRUCTURANT, LA RT 10, AVEC POUR EFFET DE CONTRIBUER À LA REDÉFINITION FONCTIONNELLE DE SES ABORDS AU MOYEN D'UN DÉVELOPPEMENT DES SERVICES DE PROXIMITÉ ET DES MOBILITÉS DOUCES.

PAR CONSÉQUENT, CETTE ÉVOLUTION APPARAÎT TECHNIQUEMENT JUSTIFIÉE ET COMPATIBLE AVEC LES OBJECTIFS D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN DURABLE. ELLE RÉPOND ÉGALEMENT AUX PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT URBAIN, D'INTENSIFICATION MAÎTRISÉE ET D'INTÉGRATION DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES ZONES À FORT POTENTIEL.

POUR AUTANT, AFIN DE SATISFAIRE PLEINEMENT AUX EXIGENCES DES ENJEUX DE QUALITÉ URBAINE, UNE ÉTUDE D'IMPACT APPROFONDIE DEVRA ÊTRE CONDUITE, NOTAMMENT SUR LES VUES, L'ENSOLEILLEMENT, LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX, LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT. IL CONVIENDRA, *IN FINE*, DE VEILLER À LA COMPATIBILITÉ DE CETTE PROPOSITION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ÉMET DONC UN AVIS FAVORABLE À LA DEMANDE DE MONSIEUR TIBERI, SOUS RÉSERVE D'UNE ÉVALUATION FINE DES INCIDENCES URBAINES ET RÉGLEMENTAIRES.

7.50. Observations de monsieur le commissaire enquêteur

Observations formulées sur le procès-verbal de synthèse en date du 28 avril 2025.

***Premier point*.** Concernant la remarque émise par la Collectivité de Corse : **«** *L'extension prévue du hameau de Contra (zone AUQ1) est disproportionnée, doublant sa superficie sans encadrement architectural strict, ce qui pourrait dégrader le paysage. De même, la zone AUQ3 de Suarella, éloignée des équipements publics, favoriserait l'usage accru de la voiture, en contradiction avec les objectifs de mobilité durable »,* le porteur de projet répond : *« Cf. points précédents ». Or* ces points ne se retrouvent pas dans le mémoire en réponse du porteur de projet. Le commissaire enquêteur formule la demande d'une réponse construite.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations du commissaire enquêteur

La zone AU (AUQ4) du village, d'une surface de 1,18 ha, sera reclassée en 2AU.
Un phasage sera précisé sur le lotissement communal, en zone AUQ3. Toutefois, la commune rappelle que la mise en vente de lots par la commune sur ce secteur a fait l'objet de nombreuses demandes (296) et qu'il est nécessaire au fonctionnement de la commune pour le financement d'autres projets d'intérêt général.
De plus, même si l'OAP de Travu apparaît comme prioritaire au regard des enjeux de densification autour de la centralité existante, rappelons toutefois que, la commune n'étant pas propriétaire de ce foncier aujourd'hui, la réalisation de logements ne peut se faire aussi rapidement (terrains faisant l'objet d'une succession ancienne).
Les produits immobiliers seront très différents entre la zone de Travu et le lotissement communal AUQ3 et, à ce titre, ne s'adresse donc pas aux mêmes profils d'habitants. De plus, la réalisation de cette zone permet à la commune de bénéficier de financements complémentaires en créant de la valeur et en augmentant son autofinancement.
Notons également que le lotissement en zone AUQ3 n'est pas compatible avec une potentielle zone viticole (secteur dans l'aire de délimitation de l'AOC viticole) en raison d'un sol composé de pierres et rochers.

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE PORTEUR DE PROJET A PRIS ACTE DE LA REMARQUE DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE (CDC).

Deuxième point. Au vu des interrogations émises par la population à propos du futur SCoT à l'échelle de la micro région (*notamment pour le développement à venir des zones UC2*), le porteur de projet peut-il préciser son état d'avancée ?

Le SCoT est en phase appel d'offres. La collectivité est en attente du financement avant lancement du marché, le dossier est prêt.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET EST SATISFAISANTE.

Troisième point. Au sujet du zonage de l'aléa inondation fort, modéré, à faible, la population a exprimé un grand nombre de réserves quant à sa matérialisation cartographique. Qu'en est-il de la position de la commune ?

La commune émet des réserves quant à la matérialisation cartographique du PPRi. Le zonage ne lui semble pas pertinent au regard de la réalité du terrain.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE PORTEUR DE PROJET A FAIT CONNAÎTRE SA POSITION.

* * * * *

Date et signature

Fait à PIETRANERA, le 22 mai 2025



Le commissaire enquêteur

Jean-Philippe VINCIGUERRA

ANNEXES

Annexe I – Lettre de saisine du tribunal administratif de BASTIA en date du 27 janvier 2025.

Annexe II – Décision de la présidente du tribunal administratif de BASTIA en date du 07 février 2025 désignant un commissaire enquêteur.

Annexe III – Arrêté municipal n°2025/02/ADM/02 du 21 février 2025, organisant l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), accompagné de la délibération du conseil municipal du 17 février 2022 et de l'arrêté du 23 septembre 2024.

Annexe IV – Figure carte « *projet de territoire* » du PADDuC, en page 30 du rapport de présentation.

Annexe V – Cartographie des « *enjeux : agricoles et sylvicoles* » du PADDuC, en page 32 du rapport de présentation.

Annexe VI – Tableau des indicateurs de suivi.

Annexe VII – Avis de l'État.

Annexe VIII – Avis de la CTPENAF.

Annexe IX – Avis de la MRAe.

Annexe X – Avis de la Collectivité de Corse.

Annexe XI – Remarques de l'INAO.

Annexe XII – Avis du conseil des sites.

Annexe XIII – Avis d'enquête publique.

Annexe XIV – Copies des publications dans la presse locale.

Annexe XV – Registre d'enquête, certificat de dépôt, certificat d'affichage et lettre de remise en main propre contre décharge.

Annexe XVI – Procès-verbal de synthèse comportant le tableau de dépouillement des observations orales et la lettre d'accompagnement.

Annexe XVII – Mémoire en réponse du porteur de projet aux avis des PPA.

Annexe XVIII – Mémoire en réponse du porteur de projet aux observations du public.

Annexe XIX – Ensemble des observations orales, écrites sur le registre papier, et numériques portées sur le registre dématérialisé, ainsi que les courriers et les questions du commissaire enquêteur

PRÉFET
DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

Secrétariat général pour les affaires de Corse

Conseil des sites de Corse
Formation de la nature, des paysages et des sites
Séance du jeudi 12 octobre 2023
Relevé de conclusions

Le conseil des sites de Corse réuni en formation « de la nature, des paysages et des sites », le jeudi 12 octobre 2023, sous la présidence de M. Vincent ARSIGNY, adjoint au secrétaire général pour les affaires de Corse, représentant le préfet de Corse, a examiné la demande de classement en espaces boisés présentée par la commune de Ventiseri.

Après examen, le conseil des sites rend l'avis suivant :

Le conseil des sites de Corse rend un avis favorable à l'unanimité
à la demande de classement en espaces boisés
présentée par la commune de Ventiseri avec prise en compte de la recommandation de la DDT de la Haute-Corse.
Le conseil des sites recommande à l'unanimité d'élargir la ripisylve à chaque fois que nécessaire en lien avec la DREAL.

P/le préfet de Corse et par délégation,
l'adjoint au secrétaire général
pour les affaires de Corse

Vincent ARSIGNY

Secrétariat général pour les affaires de Corse – Cours Napoléon – 20188 Ajaccio cedex 9 –
Téléphone : 04 95 11 13 02 – Télécopie : 04 95 21 32 70 – http://www.corse.gouv.fr
Adresse électronique : sgac@corse.gouv.fr

PRÉFET
DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Séance du 3 février 2024 de la CTPENAF :
PLU de VENTISERI (Haute-Corse)

LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,

VU le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1, L.112-1-2, L.112-1-3, D.112-1-11-3, D112-1-18 à D.112-1-24 ;
VU le décret 2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions règlementaires du code des relations entre le public et l'administration ;
VU le décret 2016-161 du 17 février 2016 relatif à la CTPENAF de Corse ;
VU le décret 2017-1822 du 28 décembre 2017 portant adaptation du Code rural et de la pêche maritime et du Code forestier à la création de la Collectivité de Corse ;
VU le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
VU les arrêtés préfectoraux R20-2023-07-18-002 du 18 juillet 2023, R20-2021-10-14-001 du 14 octobre 2021, R20-2021-08-05-001 du 5 août 2021, R20-2021-03-18-001 du 18 mars 2021 et R20-2020-12-24.001 du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté préfectoral R20-2018-06-01.001 du 1er juin 2018 fixant la composition de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse ;
VU le règlement intérieur qui précise le fonctionnement de la CTPENAF et notamment la prise en compte des prescriptions du PADDUC ;
VU la saisine de la commune de VENTISERI du 8 novembre 2024, de la commission pour avis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de plan local d'urbanisme ;
VU le rapport de synthèse et sa présentation aux membres de la CTPENAF ;

Considérant la cohérence des orientations d'aménagement et emplacements réservés avec le projet de développement urbain fondé sur la nécessité de le recentrer autour des deux pôles principaux que sont le village et l'agglomération de Travo, tout en renforçant la structuration de la trame bâtie du cœur de Travo ;

Considérant les justifications de la trajectoire démographique (+ 394 habitants en 2035 soit +1,17 %/an) au regard des évolutions passées et les justifications du besoin de 252 nouveaux logements par la nouvelle population, le desserrement des ménages et le renouvellement du parc de logements existant ;

Considérant que le projet prévoit 144,65 ha de zones constructibles, dont 111,52 ha en U, 25,88 ha en AU et 7,25ha en Nt, ainsi que 82,13 ha de zone U inconstructibles en 4 secteurs dits déjà urbanisés (SDU) ne pouvant être ni étendus ni densifiés sans qu'un futur ScoT le stipule et 407,68 ha de zone UM pour la base militaire. Le tout avec un gisement foncier global de 21,6 ha qui comprend 3,4 ha de surface résiduelle et 18,2 ha d'extension ;

Considérant que les deux SDU de Vix et Pedicervu ne peuvent être considérées comme tels au sens du PADDUC car comme le stipule le rapport de présentation du PLU en page 306 : « Ces deux lieux par la dispersion du bâti issue de multiples détachement parcellaire en dehors d'un programme d'aménagement, par l'absence d'organisation à minima par un espace public, par des ambiances naturelles et agricoles très prégnantes, ne permettent pas un classement en SDU. Il s'agit d'habitat diffus. Il n'y a pas de surfaces résiduelles mobilisables. » ;

Considérant que la conservation de 6 zones urbaines hors base militaire contribue à accentuer davantage la fragmentation de l'espace, fragmentation accrue par la prescription en UC2 de zones en discontinuité des formes urbaines actuelles et par le contour de certains secteurs UC2 notamment celui de Mignataja qui semble relever d'extensions ;

Considérant que l'analyse géomatique montre que les extensions présentées dans le gisement foncier sont minorées par la déduction d'espaces en partie végétalisés dans les zones AU qui feront l'objet d'aménagements qui doivent être considérés comme de la consommation et qu'elles se situeraient vraisemblablement à au moins 25 ha. Le projet de PLU ne s'inscrit pas dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace conformément à l'objectif national fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de réduction de moitié du rythme de consommation d'ENAF (21 ha pour la période 2011-2021) d'ici à 2031 ;

Considérant que l'extension de la zone d'activité économique à 6 ha (soit une multiplication par 5 de la surface actuelle) est insuffisamment justifiée dans le rapport de présentation qui relève uniquement une demande croissante. De plus, cette extension consomme près de 3 ha de terrains répondant aux critères des ESA et déclarés exploités au registre parcellaire graphique ;

Considérant que le projet de PLU aurait un impact important sur les espaces agricoles à fort potentiel entrainant la consommation d'au moins 20 ha non bâtis soit 14,7 ha d'ESA (dont au moins 7,2 ha sont à proximité du réseau d'irrigation de l'OEHC) et 5,5 ha d'ERPAT ;

Considérant que le projet de règlement graphique présente des incohérences significatives dans le zonage agricole proposé le rendant non conforme au Livret IV Orientations règlementaires du PADDUC, du fait de la double prescription d'ESA en EBC, de la prescription d'ESA en zone A simple, de la prescription d'ERPAT en zone N et enfin par la création d'une zone A « blanche » qui inclut des zones à potentiel agricole injustement omises dans l'identification des espaces agricoles à potentialités (ESA/ERPAT du PLU) et inversement, des zones substantielles sans vocation agricole. De plus le zonage proposé ne prend pas en compte les démarches territoriales de valorisation des espaces agricoles engagées telles que le DOCOBAS et PAT.

Conclut à une nécessité de modérer la consommation d'espaces agricoles à forte potentialité agronomique.

Emet en conséquence un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme présenté. Assortit cet avis d'une réserve et de trois recommandations :

Réserve 1 : : réduire les consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers afin que ces dernières soient inférieures à la consommation observée sur la période de référence de la Loi Climat et Résilience, soit 21 ha. Pour cela réduire les surfaces constructibles des zones UE et AUQ d'une surface d'au moins 4 ha, comprenant des surfaces dans les zones AUQ et les 2,7 ha d'extension de la zone d'activité économique (UE) sur des surfaces répondant aux critères des ESA du PADDUC, déclarées exploitées au registre parcellaire graphique et présentant de fortes potentialités pour l'ensemble des signes d'identification de la qualité et de l'origine présents sur la commune.

Recommandation 1 :
- Supprimer dans les règlements graphiques et écrits, dans le rapport CTPENAF et tout autre document, les secteurs déjà urbanisés (SDU) de Vix et Pedicervu qui n'en sont pas, tel que justifié dans le diagnostic de PLU arrêté, qui les identifie à juste titre en habitat diffus (cf. page 306 du diagnostic du rapport de présentation du PLU arrêté) ;
- supprimer les extensions du SDU de Mignataja pour se conformer strictement à l'enveloppe urbaine ;
- supprimer les deux petites zones UC2 situés en discontinuité à l'ouest du SDU de Mignataja et au sud du secteur de Vix.

Recommandation 2 : Revoir les prescriptions des espaces boisés classés (EBC) ajoutés après le conseil des sites : supprimer les EBC sur l'ancien verger à l'est de la RT 10 (parcelle n° AI 0142), sur la zone défrichée à l'ouest de la D545 (secteur AH parcelles n° 0174, 0178, 0177, partie de la 0181 et de la 0173) ainsi que la parcelle AE 0168, qui sont des zones à vocation agricole. Supprimer le classement en EBC et reclasser le secteur Isola (parcelles n° 0A 0763, 0A 0352) appartenant au conservatoire du littoral et en Natura 2000 en zone A ou N si la vocation agricole s'avère infirmée par des arguments solides. Pour le reste des EBC ajoutés, corriger les doubles prescriptions ESA et EBC. Le cas échéant, justifier le classement en EBC d'espaces identifiés au PADDUC en ESA pour permettre de considérer un objectif quantitatif révisé par rapport à celui énoncé au PADDUC.

Recommandation 3 : corriger le règlement graphique conformément aux prescriptions du PADDUC en matière de préservation des espaces agricoles :
- identifier en zone As les espaces répondant à la nomenclature d'ESA. Requalifier notamment 5 ha d'ESA classés en zone N, ainsi que les 17,5 ha des deux zones à potentialité pour le maraichage, identifiées par le DOCOBAS ;
- identifier en zone A les espaces répondant à la nomenclature d'ERPAT. Requalifier notamment 134 ha d'ERPAT classés en zone N et reclasser en A simple ou justifier solidement, environ 30 ha identifiés comme ERPAT dans le PADDUC, avec des potentialités fourragères moyennes à élevées, actuellement classés en zone N et non identifiés en ERPAT au PLU.
- supprimer la notion de zonage A « blanc » comprenant des espaces ciblés avec peu ou pas de potentialités agricoles.

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 10 du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Ajaccio, le 3 février 2025

Pour le préfet de Corse
Le secrétaire général
pour les affaires de Corse

Alexandre PATROU

Pour le président du Conseil exécutif de la collectivité de Corse
Le conseiller exécutif coprésident délégué

Julien PAOLINI

U Presidente di U
Cunsigliu Esecutivu di Corsica

Le Président du
Conseil Exécutif de Corse

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica
Ref. : 25.01. GS/AS/JBS

Lettre recommandée avec accusé réception
n°1A-198-324-7029-5

Aiacciu, le - 2 JAN. 2025

Ughjettu / Objet : Elaboration du PLU de Vintisari – Avis sur projet de PLU arrêté – votre transmission du dossier de PLU arrêté par mail réceptionné le 02 octobre 2024.
P.J. : Note d'observations sur le projet de PLU arrêté de Vintisari.

Monsieur le Maire,

Par mail réceptionné le 02 octobre 2024, vous m'avez transmis votre dossier de PLU arrêté par délibération du 23 septembre 2024, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,
Le Président du Conseil exécutif de Corse,

Gilles SIMEONI

Monsieur François TIBERI
Maire de VINTISARI
Commune de Ventisari
Travo
20240 VINTISARI

Cullettività di Corsica
Collectivité de Corse

Direzione Generale di i Servizii
Direction Généra e des Services

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Aiacciu, le - 2 JAN. 2025

Note d'observations sur le projet de PLU de la commune de Vintisari

Avis de la Collectivité de Corse

Le conseil municipal de la commune de Vintisari a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 23 septembre 2024. Ce projet a été transmis pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, le 02 octobre 2024.

La commune a la volonté de se doter d'un PLU, ce qui est à souligner.
La Collectivité de Corse a d'ailleurs participé au financement des études réalisées pour cette procédure.

Par son document d'urbanisme, la commune vise à structurer une centralité à Travu et témoigne de sa volonté de s'impliquer concrètement dans l'aménagement de cette centralité, en aval de la planification.

Néanmoins, l'atteinte de cet objectif ainsi que la réponse aux autres enjeux du territoire (sobriété foncière, dérèglement climatique, etc.) pourrait appeler une évolution du document de planification sur certains points.

Le projet de PLU peut, ainsi, faire l'objet de différentes observations de la part de la Collectivité de Corse, notamment relatives à l'estimation des besoins en logements et au foncier constructible nécessaire, à l'identification des formes urbaines et des zones constructibles au sens de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC, à la redélimitation des espaces proches du rivage (EPR), à la consommation des espaces agricoles, à la compatibilité avec le PADDUC s'agissant de l'indentification des espaces agricoles qu'il a défini et de leur préservation et à l'identification globale des zones agricoles et naturelles (A et N) proposée.

D'autres observations visent à garantir la réalisation des orientations fixées par la commune.

Les projets routiers de la Collectivité de Corse impliquant la mise en œuvre d'emplacements réservés sont évoqués.

La ressource en eau et la prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sont également abordées.

I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :

A – Justification de la projection démographique et des besoins en logements retenus :

Alors que la commune a connu une croissance de 1% sur la période 2011-2021 et 0,5%/an entre 2015 et 2021, la commune retient une hypothèse de croissance de +1,17%/an jusqu'à 2035.
Celle-ci mobilise différents outils du PLU afin d'accompagner cette croissance de population attendue.

A ce titre, peuvent être cités, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Travu, l'emplacement réservé (ER) sur cette zone à urbaniser (AU) centrale de Travu et les exigences de mixité fonctionnelle, qui sont de nature à favoriser le développement des commerces, équipements et services publics à destination de la population existante et à venir.

Par ailleurs, le foncier propriété de l'Etat et de la commune permettent de prévoir 100% de résidences principales sur le secteur AUQ2 (20 logements) et AUQ3 (100 logements).

D'autres leviers pourraient cependant être actionnés afin de favoriser l'usage des logements à titre de résidence principale (cf. préconisations en partie III).

Un schéma de cohérence territoriale (SCoT) à l'échelle de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, dont fait partie la commune de Vintisari, serait essentiel pour planifier de manière cohérente les besoins en matière de logements, de foncier économique, de mobilité, de préservation des continuités écologiques, etc. Le périmètre de ce SCoT a d'ailleurs déjà été publié.

Le projet de PLU affiche une réelle volonté de tout expliciter et justifier. Toutefois, les documents du projet de PLU posent certaines fois des difficultés de lisibilité.

Aussi, certains chiffres devront être à clarifier lorsqu'ils varient d'une pièce à l'autre du PLU, voire certaines fois au sein de la même pièce.

Le tableau du rapport de justification et celui du rapport destiné à la CTPENAF (commission territoriale de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers) sont identiques mais ils diffèrent de celui du rapport de présentation partie I (pour exemple, il peut être relevé que la taille des ménages est nettement supérieure dans l'un ; elle est pourtant associée à un besoin en logements lié à un phénomène de décohabitation plus important).
De même, les horizons temporels (et point de départ de la projection) et augmentation de population retenus dans le tableau diffèrent du tableau en plusieurs endroits des rapports.

En outre, face à cette incertitude, le tableau explicatif de l'évaluation du besoin en logements apparaît trop synthétique pour que la construction de l'hypothèse du besoin en logements et sa cohérence avec le texte explicatif soient bien comprises.

A titre d'illustration, il peut être cité le tableau concordant entre rapport de justification et rapport CTPENAF projetant + 252 logements à horizon 2035 pour + 380 habitants.
Ce tableau semble repartir de l'objectif de + 380 habitants alors qu'il se base sur 2023 et qu'il est indiqué plus haut qu'en actualisant la population à 2023, l'objectif doit être revu à +215 habitants, ce qui, sur 12 ans, avec une taille de ménage à 2,07 amènerait à un objectif de 8,7 logements par an et non 15,8.
Il serait, ainsi, nécessaire de clarifier ce point et de coordonner les actualisations de chiffres entre populations, logements et autorisations de construire.

Par ailleurs, l'hypothèse relative à la construction du point mort concernant le besoin de renouvellement du parc ne paraît pas justifiée :
- au regard de la typologie du parc de logements de la commune, constitué à plus de 75% de logements de 4 pièces ou plus, et de la diminution rapide de la taille des ménages constatée et qui

va se poursuivre, cela permettrait davantage de miser sur une division des logements, que sur une fusion qui amènerait des logements à disparaître ;
- en outre, aucune hypothèse de reconquête du parc de résidences secondaires (notamment celles qui sont en fait des meublés de tourisme) en résidences principales n'est formulée pour établir le calcul du besoin ;
- le besoin en logement issu du renouvellement des logements est calculé sur l'ensemble du parc de logements, en incluant les résidences secondaires alors qu'il serait plus logique de calculer le besoin de renouvellement en résidences principales. Dans le cas présent, la différence est infime mais sur le plan méthodologique et des justifications (et pour d'autres documents), il serait préférable de le présenter ainsi.

En outre, pour les zones sans maîtrise foncière publique, où le projet de PLU estime que 30% des nouveaux logements y deviendront des résidences secondaires (taux actuel) (soit potentiellement 72 nouvelles résidences secondaires), la commune peut désormais, grâce à la loi du 19 novembre 2024, délimiter via le PLU des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale (loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale). Dès lors, en mobilisant cette nouvelle disposition, l'objectif en matière de création de logements pourrait être revu à la baisse et du foncier pourrait être économisé.

Il peut, cependant, être noté que les autorisations délivrées depuis le 1er janvier 2021, en distinguant les travaux commencés de ceux qui ne le sont pas, sont prises en compte dans la satisfaction du besoin en logements à venir. Ces autorisations couvrent une surface de 3,41 ha, intégrée dans la consommation de 22,81 ha à venir.
Là aussi des clarifications seraient nécessaires en lien avec le tableau du besoin en logement vis-à-vis de l'objectif démographique revu à partir du point de départ 2023. Une distinction entre opération achevée et opération commencée ou autorisée serait préférable, car cela permettrait de coordonner les chiffres actualisés du logement avec ceux de la population de la commune.

Néanmoins, pour la satisfaction du besoin en logements à venir, il ne semble pas être tenu compte de la mobilisation possible de logements vacants existants (34 selon l'INSEE, mais 157 selon les fichiers fonciers dont 53 depuis plus de 2 ans, soit peu), essentiellement localisés sur le village. Bien que des « Actions communales sur les biens vacants et en ruine » soient mentionnées dans le rapport de présentation du projet de PLU, celui-ci ne précise pas si ces actions sont en cours ou s'il s'agit d'un levier potentiel pour la commune (rapport de présentation partie II page 247).

De même, au titre du potentiel de captation des résidences secondaires, il peut être noté que, d'après les fichiers fonciers, près de 50% des résidences secondaires sont détenues par des personnes habitant la commune à titre principal. Il peut donc être supposé qu'au moins une partie de ces logements relève d'investissement pour des locations saisonnières.
Par ailleurs, il peut être dénombré, en 2023, 118 logements loués sur les plateformes de location temporaire en ligne plus de 60 jours par an.
Aussi, la réglementation du changement d'usages permettrait de mettre sur le marché de la résidence principale des logements actuellement loués à la saison. Le gisement est substantiel vis-à-vis des objectifs.

B – traduction du besoin en foncier constructible dans le plan de zonage :

Il peut être relevé que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne comporte pas d'objectifs de modération de la consommation de l'espace mais seulement d'« *optimisation d'espace* ». Sur la base d'une consommation entre 2011 et 2021 de 21 ha affichée par le portail de l'artificialisation des sols, il peut être noté que le projet de PLU envisage une consommation d'espace d'environ 21 ha, soit identique à celle passée. Le projet de PLU avance que cette consommation s'étalera jusqu'en 2050 et que seulement 13 ha devraient être consommés d'ici 2035. Toutefois, rien ne permet de le garantir, puisque les zones constructibles peuvent être mobilisées immédiatement.
Ceci constitue une fragilité juridique du document d'urbanisme.

Par ailleurs, le rapport de présentation du projet de PLU présente une incohérence concernant ces chiffres puisqu'il expose une « artificialisation » de « 42,7 ha de parcelles » entre 2007 et 2020 (rapport de présentation page 311). Or cette surface ne correspond pas à la décennie de référence qui est celle 2011-2021.

De plus, il peut être constaté un écart important (le double) entre l'estimation de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 affichée dans le portail de l'artificialisation des sols (21ha) et l'analyse produite dans les documents du projet de PLU (42.7ha).

La méthode employée par le projet de PLU est d'ailleurs peu explicite en ce qui concerne la prise en compte des grandes parcelles avec une partie seulement bâtie. D'après les cartographies présentes dans le projet de PLU, les parcelles partiellement bâties semblent être comptées comme consommées en entier, ce qui pourrait conduire, le cas échéant, à une surestimation de cette consommation passée.

Par conséquent, afin de sécuriser le document, il est conseillé à la commune de limiter son foncier constructible aux secteurs qui lui semblent prioritaires vis-à-vis de ses objectifs, notamment celui de la création d'une centralité sur Travu, et de reporter à une prochaine révision l'ouverture à l'urbanisation éventuelle de secteurs moins prioritaires.

Le gisement foncier des zones constructibles tel que proposé dans le projet de PLU est, ainsi, de 21,60 ha dont 3,4 ha en densification et 18,2ha en extension.
Ce gisement n'est pas destiné uniquement au logement : 5,6 ha classés en zone UE sont destinés à des activités économiques, et une partie des constructions de la zone AUQ1 permettrait une mixité fonctionnelle.
En outre, dans les zones U, une partie des surfaces n'est pas constructible en raison du risque inondation.
Par ailleurs, les densités de logements exigées par les OAP vont dans le sens de l'optimisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation : 50 logements/ha pour les « secteurs de mixité fonctionnelle à densité élevée », 30 logements/ha minimum sur les « secteurs d'habitat à densité modérée » et 15 logements/ha sur les terrains communaux de Suarella orientés vers l'accession à la propriété (AUQ3).

Toutefois, outre les questions sur l'objectif logement exposées précédemment, des interrogations se posent sur :
- l'opportunité de créer une nouvelle zone d'urbanisation sous le village pour la construction d'environ 15 logements neufs alors que, dans le village, 14 logements sont identifiés comme vacants depuis plus de 5 ans (source : fichiers fonciers 2021) ;
- l'extension de l'actuelle zone d'activités économiques sur 5 ha, eu égard à l'absence, à ce jour, de document à l'échelle intercommunale, au linéaire déjà important de cette zone le long de la route territoriale (700m), aux terres cultivables impactées (ESA) ainsi qu'au gisement foncier résiduel existant sur la zone actuelle.

Aussi, au regard des exigences de modération de consommation foncière à intégrer dans le PLU, la commune pourrait s'interroger sur les secteurs prioritaires de développement.

C – Le respect de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC :

La commune de Vintisari est par ailleurs soumise à la loi littoral.

Pour rappel, la loi littoral vise 3 catégories de secteurs à partir desquelles une urbanisation est autorisée : le village et l'agglomération admettant une urbanisation en extension du périmètre bâti ; le secteur déjà urbanisé (SDU) admettant uniquement une densification, à condition que ce SDU soit situé hors des espaces proches du rivage (EPR) et qu'il soit identifié au préalable dans un SCoT ou à défaut dans le PADDUC.

Il peut être noté, à ce titre, que le SCoT de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu est en phase d'élaboration et que la révision du PADDUC sera engagée prochainement.

Afin de mettre en œuvre les dispositions de la loi littoral, le projet de PLU doit donc identifier les secteurs qui peuvent être considérés comme villages ou agglomérations, si la commune entend vouloir étendre leur urbanisation. Elle peut de même délimiter des SDU, mais, comme rappelé, leur densification ne sera possible qu'après leur identification dans le SCoT.

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU identifie des formes urbaines au titre de ces 3 catégories précitées.

Les formes urbaines du village de Vintisari et de l'agglomération de Travu sont suffisamment justifiés dans le rapport de présentation du projet de PLU. Cependant, la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) zonés en UC2 par le projet de zonage, mériterait d'être affinée.

En effet, l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme précise que « *Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* ».
De ce fait, la constructibilité qui pourrait être autorisée sur ces secteurs ne pourra pas permettre « *d'étendre le périmètre bâti existant* ».

Or les secteurs UC2 identifiés comme « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) :
- présentent des extensions d'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine, notamment sur des ESA (Mignataghja) ;
- intègrent des espaces relevant de l'urbanisation diffuse ou comportant très peu de constructions (petites zones UC2 en discontinuité à l'ouest de Mignataghja et le long de la route territoriale).

Il conviendrait donc de réinterroger les délimitations des SDU par le projet de PLU.

II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Il peut être rappelé tout d'abord qu'un projet alimentaire territorial (PAT) « Mieux vivre et manger dans le Fium'Orbu » a été initié en janvier 2020 sur la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, intégrant notamment le territoire communal de Vintisari, à la suite de l'élaboration d'un DOCOBAS en 2018.

Les 2 premières années du PAT ont été consacrées à la mise en œuvre d'une démarche de reconquête de l'espace par l'activité humaine, orientée vers le piémont et la montagne, pour répondre à différents enjeux : prévention incendie des zones habitées, enjeux paysagés, qualité de vie et fixation des populations dans l'intérieur, création de lien social et de valeurs ajoutées économiques – Axe de travail appelé « PAT montagne ».
L'objectif est de favoriser l'aménagement des terrasses pour l'installation de jardins et vergers familiaux et le développement du sylvopastoralisme grâce à un accompagnement sur la mobilisation foncière et la définition des cahiers des charges pour les travaux nécessaires à la préparation des espaces.

Depuis, chaque commune a pu avancer, à des rythmes différents selon les situations foncières.

L'accompagnement des projets a permis de consolider les initiatives lancées et d'aboutir à des résultats concrets.
Des projets de jardins partagés, vergers communaux, espaces pédagogiques ont également vu le jour.

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu a également souhaité développer une dimension supplémentaire au sein de cette démarche de PAT avec pour objectif de diminuer les dépendances alimentaires en Corse, proposer une bonne qualité alimentaire et expérimenter des systèmes résilients face aux aléas climatiques – Axe de travail appelé « PAT plaine ».

En juin 2021, dans une volonté de renforcer la résilience alimentaire du territoire, le conseil communautaire a souhaité accompagner les communes volontaires (A Ghisunaccia, Prunelli di Fium'Orbu, Serra di Fium'Orbu, Vintisari) à la définition des besoins techniques et financiers pour remettre en production agro-écologique des parcelles communales sous-utilisées.
Les 4 communes concernées ont confirmé leur volonté de mener à bien ce projet sur les parcelles identifiées. Chaque commune a pu réaliser ses investissements avec le soutien de la Collectivité de Corse via le Schéma d'Aménagement, de Développement et de Protection du Massif Corse (SADPM).

Les différents projets s'intègrent dans une démarche territorialisée, visant à relocaliser l'agriculture et une alimentation durable et de qualité accessible à tous. Ils entrent dans l'axe de travail appelé « PAT plaine », dont l'enjeu principal est de renforcer la résilience alimentaire du territoire.

Les objectifs sont de :
- favoriser l'intégration des produits locaux dans la restauration collective ;
- remettre en production agroécologique des parcelles communales sous-utilisées ;
- relocaliser l'agriculture avec l'installation de maraîchers et d'éleveurs ;
- soutenir une production locale et biologique ;
- faire de l'innovation un levier pour le développement agricole du territoire.

Concernant la commune de Vintisari, dans le cadre de la consolidation et du déploiement de ce PAT « mieux vivre et manger dans le Fium'Orbu-Castellu », les projets suivants ont ainsi été soutenus dans le cadre du SADPM – Axe 4 Soutien aux activités agro-pastorales et aux productions primaires :
- mise à disposition d'une parcelle de maquis à un maraîcher afin qu'il approvisionne la cantine scolaire et le marché de Travu en fruits et légumes locaux et de saison ;
- demande complémentaire au premier projet au travers de la réhabilitation d'un vieux moulin en ruine présent sur la parcelle, afin de l'utiliser comme salle de vente au rez-de-chaussée et bureau de l'exploitant à l'étage.

Un projet de zone agricole protégée (ZAP) était également envisagé et resterait à concrétiser.

A – La redélimitation des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au PADDUC :

Le PADDUC a identifié des espaces proches du rivage (EPR) qu'il appartient au document d'urbanisme local de redélimiter à son échelle, au regard des critères ayant conduit le PADDUC à les identifier initialement.

Sur cette commune, il apparaît de manière évidente que le PADDUC s'est appuyé sur la rupture physique de la route territoriale (rapprochant ainsi largement du rivage le tracé qui figurait dans les documents d'application de la loi Littoral établis par l'Etat).

Les documents du projet de PLU font apparaitre ce travail de redélimitation, notamment autour de l'étang de Palu.
Or, il ne paraîtrait pas pertinent de rapprocher davantage la ligne des EPR et d'aller couper ainsi les zones humides littorales, principalement autour de l'étang de Palu.

L'argument invoqué par les documents du projet de PLU selon lequel les étangs provoquent une perte d'ambiance maritime pourrait être difficilement retenu puisqu'il s'agit précisément d'écosystèmes marqueurs des EPR.

Aussi, il convient, lors de la délimitation des EPR de s'assurer de la cohérence du tracé au-delà des limites de la commune. Les critères d'ambiance littorale et maritime et de co-visibilité, qui sont de mise sur cette séquence, sont ceux qui justifient que, sur d'autres communes de la même séquence, les EPR englobent des espaces au-delà de la route territoriale qui participent du paysage littoral et subissent d'ailleurs une pression urbaine et immobilière liée à cette proximité du rivage.

B – L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC :

1 – S'agissant de la consommation des espaces agricoles par les zones U et AU du projet de PLU :

L'estimation en logements qui découle du scenario démographique semble assez important, principalement du fait du besoin en logements exprimé au titre du desserrement des ménages comme évoqué précédemment : + 305 logements dont 252 en résidences principales incluant l'estimation liée à l'évolution démographique à laquelle s'ajoute environ 190 logements au titre du desserrement des ménages et le renouvellement du parc.

Or, ce sont justement ces estimations de besoins qui conditionnent et doivent justifier le foncier constructible nécessaire et ainsi la consommation d'espaces induite.

Pour rappel, cette consommation d'espaces à venir doit, de plus, s'inscrire dans une trajectoire de réduction de consommation globale, au regard des dits besoins et de la consommation d'espaces passée.

Comme rappelé en partie I, les objectifs de consommation à venir dans le projet de PLU seraient ainsi équivalents à la consommation passée telle que déterminée dans le portail de l'artificialisation des sols, ne portant ainsi que peu ou pas de réduction.

D'autre part, la conservation de 6 zones urbaines hors base militaire continue à accentuer la fragmentation de l'espace.
Recentrer le développement urbain de façon plus importante paraîtrait de ce fait intéressant afin de limiter le dispersement de cette consommation d'espaces agricoles.

Les services de la Collectivité de Corse ont procédé à une analyse à partir de données en format SIG : comparaison des zonages du PADDUC 2020 et des images satellites *Google 2024* au sein des futures zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sans prise en compte des permis délivrés.

Cette analyse a permis de caractériser les consommations suivantes :
- une consommation d'espaces agricoles brutes d'environ 39 ha. Les documents du PLU affichent quant à eux une consommation d'environ 33 ha ;
- puis, en ne retenant que les ilots les plus substantiels non bâtis (>0.25 ha), une consommation d'espaces agricoles d'au moins 20 ha détaillée dans le tableau suivant. Les documents du projet de PLU estiment quant à eux une consommation moins importante d'espaces non bâtis de seulement 10,39 ha dont 6,46 ha sur les espaces stratégiques agricoles (ESA), car ce calcul a été réalisé à partir des ESA redéfinis à l'échelle communale (sous-estimés) et exclus les permis déjà accordés de cette consommation.

Espaces agricoles non bâtis consommés >0.25 ha	
Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)	Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT)
Environ 14,7 ha dont au moins 7,2ha à proximité du réseau de l'Office d'Equipement Hydraulique de Corse (OEHC)	Environ 5,5 ha

Sur le secteur du village, il peut être noté, par ailleurs, une consommation d'1 ha d'ERPAT à fortes potentialités fourragères (P1 à la SODETEG) d'un seul tenant (inclut dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit une quinzaine de logements).
Or, comme évoqué précédemment, le projet de PLU ne précise pas si la mobilisation de bâtiments existant a été recherchée avant d'envisager l'extension de l'urbanisation et ainsi la consommation d'espaces (par exemple par le biais de la mobilisation des logements vacants du village). Cette extension aura, de plus, un fort impact sur le village au vu de son dimensionnement (extension d'1ha par rapport à une forme urbaine actuelle d'environ 3 ha).

Au sud de la commune, il peut être noté une forte consommation d'ESA au nord de Travu : plus de 6 ha, dont 4 ha d'un seul tenant en extension comprenant 2,7 ha déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2023. Cela inclut principalement un espace réservé pour une zone d'activité présentée comme d'intérêt intercommunal. Toutefois, en l'absence d'un SCoT opposable, la justification de cette zone pourrait être fragile.

Au nord-ouest de la zone de Travu, il peut être noté, en outre, une consommation de 3,17 ha d'ERPAT en extension (également en AOC viticole) qui concerne l'OAP Suarella (terrains communaux).

Enfin, au nord de la commune, il peut être constaté une consommation plus éparse d'ESA (desservis par le réseau de l'OEHC), intégrant des zones parfois non répertoriées en ESA au PADDUC mais cultivables, de surfaces plus limitées toutefois comprises entre 0,25 ha et 1 ha qui même lorsqu'elles sont incluses au sein des zones urbaines permettraient potentiellement des mises en valeur de type maraichage.

(Cf. illustration en cartes 1 en Annexe 1)

La consommation des espaces agricoles est ainsi relativement importante. Elle est répartie sur 3 secteurs principaux hors base militaire.

Le projet de PLU consomme, de plus, environ 3 ha déclarés au RPG 2023 (non bâtis et hors zone base militaire).

Le projet de PLU impacte, par ailleurs, 32 ha d'espaces en appellation d'origine contrôlée (AOC) viticole.

2 – S'agissant des espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles du PADDUC :

a – l'identification des ESA par le projet de PLU :

S'agissant des ESA identifiés par le projet de PLU, bien que cette identification soit uniquement basée sur une approche géomatique, la méthode d'identification des ESA est bien détaillée dans le rapport de présentation du projet de PLU.

En outre, de nombreuses justifications sont apportées concernant le premier zonage des espaces boisés classés (EBC) (81 ha), ce qui permet de soustraire ces espaces lorsqu'ils recouvrent des ESA identifiés à la carte du PADDUC.

Cependant, différentes remarques peuvent être formulées.

Les 1ères remarques portent, tout d'abord, sur le manque de cohérence des zonages, ce qui appellerait des corrections.
En effet, le projet de PLU propose un zonage général (U, AU, A, N) distinct des zonages ESA et ERPAT, qui ne sont pas cohérents entre eux : le zonage proposé pour les ESA et les ERPAT à l'échelle de la commune recouvre des zones N, en particulier concernant les ERPAT.
La mise en cohérence de ces zonages est indispensable afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec le PADDUC s'agissant de la préservation des espaces agricoles.

Il peut être rappelé à ce titre que le PADDUC indique que les ESA sont classés en zone A affectée d'un indice et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt.
Il peut être, de même, rappelé que le PADDUC indique que les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une activité forestière.

Ainsi, les fichiers en format SIG du projet de zonage ne devraient pas séparer le zonage général (U, AU, A et N) du zonage des ESA et des ERPAT. *A minima,* ceux-ci devraient parfaitement correspondre entre eux.

De manière générale, les doubles prescriptions ESA/ERPAT et zone N ne doivent pas coexister.
Les EBC doivent préférentiellement être classés en N ou à défaut en A simple (ERPAT) mais sont incompatibles avec les zones As (ESA), car l'EBC empêche tout défrichement, alors que l'ESA a vocation à être mis en culture.

De plus, la distinction d'un zonage A dit « blanc » (présenté dans le rapport comme des zones à vocation agricole sans potentialités et sans justification) ne parait pas pertinente. Ce zonage ne peut inclure des surfaces substantielles mais éventuellement des surfaces limitées pour intégrer les accès, les mises en relation entre deux zones agricoles proches.

Concernant plus précisément la méthode SIG appliquée pour la définition des espaces agricoles par le projet de PLU, il peut être noté que toute la partie de la plaine de la commune n'est pas couverte par les données SODETEG ; or la méthode d'identification des espaces agricoles décrite n'explicite pas sur quelles données ou process elle s'est appuyée pour la qualification de ces espaces. Cela mérite d'être explicité.

De même, la suppression systématique des ilots de moins de 0,5 ha, sauf lorsqu'il s'agit d'horticulture, semble trop restrictive, particulièrement en zone périurbaine où une exploitation maraichère peut tout à fait se contenter d'une surface plus restreinte.

Aussi, cette méthode SIG devrait être complétée par des points d'expertise terrain qui sont essentiels pour un document à l'échelle communale.

La qualification des espaces agricoles devrait également prendre en compte les documents existants tel que le DOCOBAS. Or, celui-ci n'est pas évoqué dans les documents du projet de PLU.

S'agissant des espaces zonés en ESA par le projet de PLU, il peut être noté que ces espaces recouvrent 725 ha répartis comme suit :
- environ 594 ha déjà identifiés par le PADDUC ;
- environ 128 ha non identifiés au PADDUC dont : environ 64 ha semblent répondre aux critères des ESA du PADDUC, comprenant notamment la zone au nord de la base militaire d'une cinquantaine d'hectares ; mais environ 24 ha qui semblent plus répondre aux critères d'ERPAT (potentialités fourragères et pente>15%) et 33 ha correspondent davantage à des espaces naturels *(Cf. illustration en Carte 2 de l'Annexe 1)*. Ces 57 ha (24 + 33) devront être retirés des ESA sauf à apporter des justifications détaillées.

Aussi, même en revoyant à la baisse l'objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC assigné pour la commune de Vintisari en y soustrayant les 52 ha d'EBC justifiés (724 ha d'ESA au PADDUC - 52 ha justifiés dans le rapport de présentation du projet de PLU, soit 672 ha), le projet de PLU s'éloigne de 10% de l'objectif quantitatif du PADDUC car 610 ha seulement identifiés en ESA par le projet de PLU semblent répondre aux critères d'ESA du PADDUC.

Ces 610 ha correspondent aux 594 ha + 64 ha explicités ci-avant, auxquels sont retranchés 49 ha actuellement en double prescription ESA et EBC pour lesquels le choix semble s'orienter en faveur des EBC dans le rapport de présentation du projet de PLU (page 58).

Ainsi, une analyse plus fine de l'identification des espaces serait souhaitable pour justifier ces zones.

b – L'identification des ERPAT par le projet de PLU :

S'agissant des ERPAT identifiés par le projet de PLU, il peut être constaté que le zonage dédié aux ERPAT recouvre environ 412 ha dont :
- 222 ha déjà identifiés au PADDUC ;
- 188 ha non identifiés au PADDUC dont environ 150 ha recouvrent des zones de pentes faibles à modérées et arborées qui pourraient faire l'objet de mises en valeurs agropastorales. Le différentiel (hectares restants) pourrait permettre de créer des unités agricoles cohérentes en évitant le morcèlement des zones identifiées en ERPAT au PADDUC.

Toutefois, les ERPAT identifiés par le projet de PLU ont été zonés en zone N (naturelle) et non en zone A (agricole), alors que ces secteurs comprennent, par ailleurs, des châtaigneraies identifiées comme périmètre d'action prioritaire pour l'exploitation dans le DOCOBAS de la commune.

Comme rappelé précédemment, le PADDUC indique que les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que s'ils sont le support d'une activité forestière.

c – L'identification d'un zonage, dit « blanc » par le projet de PLU :

Dans la partie II du rapport de présentation du projet de PLU, à la page 52, il est indiqué que : *« les parcelles restées en blanc dans les zones A et N sont des parcelles dépourvues des critères qui permettent un classement en ESA ou ERPAT. Ce sont à priori des sols sans potentialités moyennes ou fortes selon les critères PADDUC (et base de données SODETEG) ».*

Ainsi, environ 360 ha sont classés en zone A et ne sont identifiés ni en ESA ni en ERPAT par le projet de PLU *(cf. illustration en carte 3 de l'Annexe 1).*

Or, il peut être relevé que cette zone A « blanc » proposée au PLU compte :
- 14 ha identifiés en ESA au PADDUC (en jaune sur la carte 3 en Annexe 1))
- 38 ha identifiés en ERPAT au PADDUC (en orange sur la même carte).

Ces espaces recouvrent, en outre, dans leur intégralité, des espaces à potentialités identifiés par la SODETEG. Cette proposition de zonage dans le projet de PLU pourrait ainsi être rectifiée ou justifiée de manière détaillée.

Il peut être rappelé, au demeurant, que l'article R151-22 du Code de l'urbanisme dispose que peuvent « *être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* ». Ainsi, les raisons de classement en zone A d'espaces conséquents ne semblant pas répondre à ces critères, la pertinence de ce zonage dit A « blanc » peut interroger.

d – L'identification du zonage N par le projet de PLU :

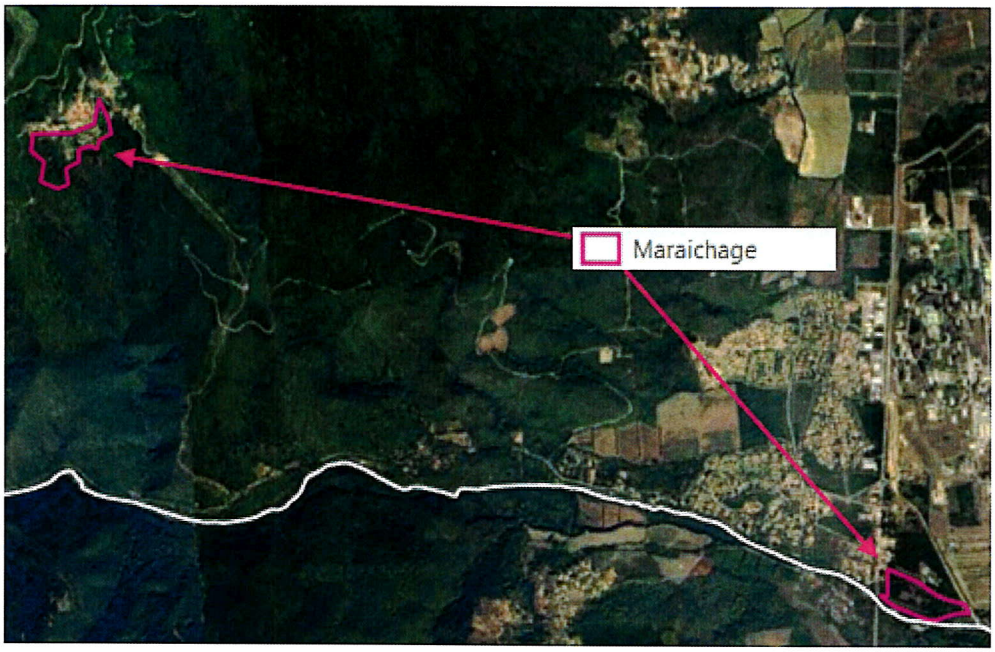
Il peut être noté qu'environ 30 ha identifiés comme ERPAT dans le PADDUC, avec des potentialités fourragères moyennes à élevées, sont actuellement classés en zone N et non identifiés en ERPAT par le projet de PLU. Ces zones pourraient ainsi être reclassées en zone A simple. Si leur classement en zone N était maintenu, celui-ci devrait être justifié.

e – L'identification du zonage agricole, notamment en fonction du DOCOBAS existant :

Comme rappelé, un DOCOBAS a été réalisé sur la commune de Vintisari dans le cadre d'un projet à l'échelle de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu dont la commune fait partie.

Il peut être regretté la non prise en compte de ce DOCOBAS pour la détermination des zones agricoles.

De ce fait, des zones à potentialités pour le maraichage n'ont pas été identifiées en zone A indicée « s » au titre des ESA.
Cela concerne :
- un secteur d'environ 7,5 ha au sud de la commune, identifié dans le DOCOBAS comme périmètre d'action prioritaire pour l'exploitation maraîchère (encadré en rose ci-dessous), est classé en N au projet de PLU,
- et sous le village, environ 10 ha, correspondant à d'anciens jardins en terrasse (encadré en rose ci-après), pouvant ainsi répondre au critère d'ESA, actuellement partiellement pris en compte et classés ERPAT au projet de PLU mais identifiés en zone N dans ce-dernier.



Par ailleurs des espaces sont à la fois identifiés en ESA par le projet de PLU et pourtant classés en zone N (5ha). Ils devront être classés en zone A indicée s au titre des ESA.

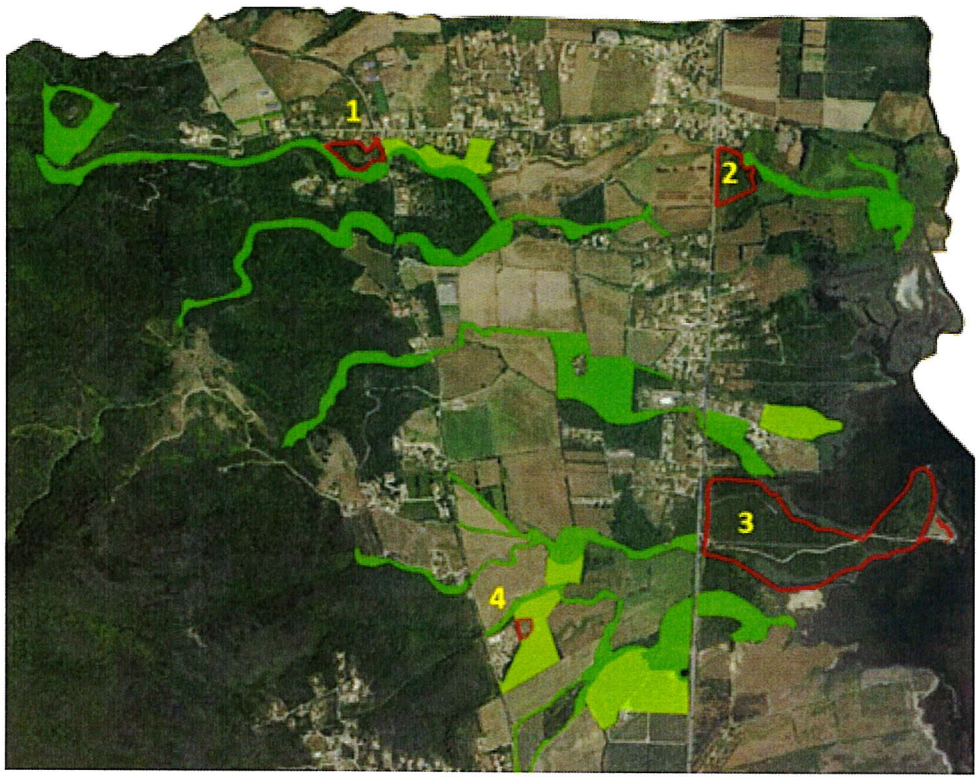
De même, 134 ha d'ERPAT identifiés par le projet de PLU sont pour autant classés en zone N. Ils devront être classés en zone A, en application des dispositions du PADDUC rappelées précédemment.

De plus, différents secteurs sont prescrits à la fois en EBC et en zone A, dont :
- 2 ha au titre des ERPAT ;
- 49 ha au titre des ESA, dont 43 ha n'ont pas été justifiés de manière détaillée au titre des EBC et classés en ESA par le PADDUC.

Il conviendrait donc de choisir l'une ou l'autre des destinations pour les zones en double prescription EBC/ESA et l'argumenter en prenant en compte les remarques et les suggestions ci-après.

Concernant les EBC ajoutés après validation du Conseil des sites de Corse (cf. carte ci-après : secteurs en vert clair + les quatre secteurs encadrés en rouge) : dans la partie II du rapport de présentation du projet de PLU (page 173), il est expliqué, dans le rapport du projet de PLU, que l'extension de la surface couverte par les EBC s'est faite sur la demande du Conseil des sites de Corse afin de protéger la faune et notamment les tortues Hermann.
Or, les 50 ha ajoutés :
- recouvrent quasi exclusivement des ESA de la carte du PADDUC dont le déclassement doit systématiquement être justifié et ce, de manière précise ;
- ne sont pas forcément la solution la plus appropriée pour préserver les espèces protégées telles que les tortues Hermann qui nécessitent des espaces semi-ouverts ;
- représentent plus du 1/3 des EBC et non pas un simple élargissement des ripisylves tel que demandé en Conseil des sites de Corse. Aussi, une deuxième présentation en Conseil des Sites aurait pu être nécessaire, appuyée par de nouvelles justifications.

Après analyse de la carte des sols et prise en compte du caractère exploitable ou exploité de ces EBC ajoutés, il est, par ailleurs, préconisé de retirer la prescription en EBC pour les quatre secteurs suivants identifiés dans la cartographie ci-après, recouvrant une surface totale d'une trentaine d'hectares :



La carte fait apparaître en vert foncé les EBC initialement proposés et validés par le Conseil des sites de Corse, ESA retirés du quota.
Elle fait apparaitre en vert clair les EBC ajoutés après le Conseil des sites de Corse. Si la non vocation de ces espaces en ESA devait être justifiée, ces espaces devraient alors être reclassés prioritairement en zone N.
Le secteur 1 sur la carte ci-dessus étant une zone à vocation agricole, en milieu ouvert, un classement en zone As (ESA) est préconisé.
Le secteur 2 sur la même carte étant une zone à vocation agricole, constituée d'anciens vergers, un classement en zone As (ESA) est également préconisé.
Enfin, le secteur 3, toujours identifié sur la carte ci-dessus, portant sur un espace de plus de 20 ha, revêt un questionnement particulier. Il est déjà sous la protection du Conservatoire du littoral qui en est le propriétaire. La prescription en EBC en contraint ainsi la gestion, les travaux et les aménagements et pourrait représenter ainsi un frein conséquent aux actions du Conservatoire. De plus, ce secteur se trouve aussi en zone Natura 2000, dont les orientations de gestion préconisent de garder des milieux ouverts en maintenant le pâturage pour conserver un milieu de vie propice aux tortues Hermann.
Il s'agira donc de reconsidérer le classement en EBC, qui ne parait pas approprié et venant se juxtaposer sur un espace déjà protégé. Si enjeux il y a, une concertation avec les gestionnaires sur les moyens de préservation serait alors opportune.
La qualité d'ESA de cet espace proche de l'étang pourrait également être réinterrogée. Aussi, si la démonstration pouvait être faite que cet espace ne peut être considéré comme un ESA, cet espace pourrait être déduit de l'objectif quantitatif de préservation d'ESA assigné par le PADDUC pour la commune de Vintisari.
Sur ce secteur 3, un reclassement étayé en zone A (ERPAT), côté route, favorisant le sylvopastoralisme et N, côté littoral, semblerait plus adapté, tout en excluant donc les EBC.
S'agissant du secteur 4, visé dans ladite carte précédente, portant sur une zone à vocation agricole actuellement défrichée (qui l'était déjà dans les années 50), un classement en zone As (ESA) est également préconisé.

f – point d'attention global concernant les EBC identifiés par le projet de PLU :

Il peut être rappelé que la prescription en EBC est contraignante pour l'exploitation agricole (type d'élevage, mise en valeur, clôture, accès, interdiction de mise en culture) et ne peut être remise en question que lors d'une révision du PLU. Cela implique une grande vigilance dans la définition de son périmètre.

Au-delà de l'activité agricole, les EBC peuvent contraindre les activités et aménagements autres que forestiers, voire forestiers (procédure plus longue). De plus, le code forestier impose déjà une demande d'autorisation de défrichement, et en Corse, il n'y pas de seuil de surface minimale. Le Code de l'environnement impose un cas par cas pour l'étude d'impact environnemental dès le seuil de 0,5 ha.
D'autres outils de protection pour concilier les enjeux existent.
Aussi, utiliser l'EBC pour protéger les tortues d'Hermann pourrait être un usage détourné de sa vocation initiale.
Les EBC sont à privilégier sur des espaces restreints, à fort impact humain, en particulier les ripisylves mais aussi les haies et les bosquets, en restant vigilant sur les possibilités d'accès.

III - Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

Par ailleurs, certaines dispositions du projet de PLU pourraient ne pas garantir, voire être contraires, à certains objectifs de celui-ci.

La zone AUQ2 située en aval du hameau de Contra (l'un des deux hameaux du village de Vintisari) représente plus du double de la superficie actuelle du hameau (extension de 11 000 m² en continuité du hameau d'environ 5 000 m²). En l'absence de règles architecturales et d'implantation strictes, la mise en construction de cette zone risque d'engendrer un impact fort dans le paysage.

En outre, si la zone AUQ1 permettra de renforcer la centralité de Travu, la zone AUQ3 de Suarella ne correspond pas à cet objectif. En autorisant la construction de 42 nouveaux logements à 1,4 km de la mairie, cette dernière zone est de nature à accroître la circulation automobile sur la plaine où celle-ci constitue déjà un frein aux déplacements actifs des habitants (aucun aménagement piéton ou cyclable n'est présent ou inscrit dans le PLU).

Dès lors, il serait plus efficient de localiser les nouveaux logements à proximité des équipements existants (mairie, école, futurs commerces, futur pôle culturel, etc.), d'autant que des unités foncières, certes non communales, mais de superficie importante, existent à proximité (parcelle 894 par exemple).

De plus, certaines règles d'implantation du bâti et d'accès aux constructions ne sont pas adaptées à la morphologie de la forme urbaine du site.
Ainsi, dans les zones pavillonnaires UC, l'obligation posée par le règlement du projet de PLU de respecter certaines distances aux limites parcellaires peut constituer un frein à la densification dans ces tissus pavillonnaires et ne semble pas nécessaire. Ainsi, les obligations suivantes pourraient être non pertinentes :
- pour une nouvelle construction, une distance au moins égale à la hauteur maximale de la construction par rapport à la limite parcellaire (si celle-ci n'est pas établie sur cette limite) ; il pourrait être utile de la ramener à H/2, à l'instar de la règle s'appliquant par défaut au RNU (règlement national d'urbanisme) ;
- pour les annexes non habitables et « autres cas », une distance d'au moins 3m ;
- pour les parcelles jouxtant une zone A ou N, des distances minimales de 5m.

De même, en zone UD, le recul de 10m imposé aux nouvelles constructions par rapport aux voies communales n'est pas justifié et s'avérerait contre-productif vis-à-vis de l'objectif de densification.

L'interdiction du rehaussement des constructions en façades en pierres sèches apparentes est, également, contraire à cet objectif et n'est pas justifiée (une règle sur l'aspect extérieur de la construction serait plus appropriée pour encadrer la qualité de ce rehaussement).

En outre, la maîtrise foncière communale sur la zone AUQ3 et étatique sur la zone AUQ2 permet de garantir la production de résidences principales sur ces zones.
Cependant, sur la zone AUQ3 de Suarella, la commune envisage de développer des logements « *offerts à l'accession* », ce qui ne garantit pas leur usage à titre de résidence principale sur le long terme (au-delà de 10-15 ans).

Par ailleurs, l'OAP couvrant la centralité à structurer de Travu (zonée en AUQ1) est en partie couverte par un ER au profit de la commune et prévoit par ailleurs 30% de logements à « *un tarif de vente maîtrisé* ». Cependant, ceci ne garantit pas l'usage à titre principal des résidences, ni une offre en logement locatif social.

De plus, dans les zones UC, UD et AUQ3, une majoration du volume constructible est prévue, pour les unités foncières de 5000 m² pour les « *programmes de logements comportant des logements intermédiaires* », sans qu'aucun taux minimum ne soit fixé.

De même, si le rapport de présentation met en exergue le fait que le revenu moyen sur la commune est supérieur à celui du Cismonte (Haute-Corse), le taux de pauvreté au sein de l'intercommunalité atteint 20%. En outre, la commune « *constate une demande en locatif importante et récurrente, tout particulièrement pour les familles monoparentales* » (rapport de présentation du projet de PLU page 245). Dès lors, il conviendrait de prévoir un taux minimum de logement social et de petites typologies dans les futures opérations.

Concernant l'encadrement du nombre de résidences secondaires, il peut être rappelé les dispositions de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Cette loi, dans le cadre de leur PLU, donne plus de pouvoir aux communes sur lesquelles la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, notamment afin de délimiter dans les zones U et AU des secteurs dans lesquels toutes les nouvelles constructions de logement sont à usage exclusif de résidence principale. La commune de Vintisari est donc invitée à se saisir de ces nouveaux pouvoirs élargis afin de favoriser la production de résidences permanentes et d'encadrer la destination de ces zones constructibles.
Il semblerait ainsi utile de délimiter avant l'approbation du PLU, les *« secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale »*.

Enfin, la mise en œuvre sur la commune de la réglementation du changement d'usage permettrait de remettre sur le marché du logement locatif pour la résidences principale.
A ce titre, il peut être préconisé une mise à jour du diagnostic du projet de PLU, car celui-ci indique la présence de seulement 9 meublés de tourisme (en 2019) alors que les données AirDNA transmises notamment par AirBnB indiquent pour 2023 162 locations saisonnières sur l'ensemble du parc de logements, dont 118 mises à la location plus de 60 jours par an.
Dès lors, il serait utile que le règlement du projet de PLU encadre cette sous-destination commerciale dans les zones constructibles.

Ces deux mesures participeraient à orienter les logements vers un habitat permanent tout en limitant les besoins en constructions neuves.

S'agissant des éléments de paysage, le PLU comporte une OAP thématique paysagère reprenant des préconisations du Plan de Paysage du Fium'Orbu-Castellu.
Par ailleurs, le rapport de présentation relève que « *le petit patrimoine, tel que les fontaines, les fours et les moulins, témoigne des modes de vie anciens et doit être préservé* ». Il évoque également des chapelles, une église, etc. Dès lors, il est conseillé d'identifier les éléments paysagers, patrimoniaux, etc. à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques du projet de PLU.
Concernant l'impact potentiel des hangars à toiture photovoltaïque, de surface importante, il pourrait être prévu dans le règlement de la zone A que ceux-ci se situent en continuité de bâtiments d'exploitation existants.

Au titre des préconisations visant les performances énergétiques et environnementales renforcées, seule une majoration du volume constructible est prévue en zone U dans des cas de performance énergétique (+0.5m pour l'isolation des toitures) et l'autorisation d'équiper les surfaces des bâtiments commerciaux de la zone UE.

Cependant, compte tenu notamment de l'objectif du PADD du projet de PLU « *Soutenir les énergies renouvelables* » et l'engagement de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu de « *soutenir le développement de couvertures de toit en panneaux photovoltaïques* » pris dans sa convention « *Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte* », il conviendrait de mettre en cohérence le règlement qui fixe des règles pouvant contrarier cet objectif, à savoir :
- l'interdiction des chauffe eaux solaires en toiture (s'il s'agit d'interdire les cuves et non les panneaux solaires thermiques, il convient de le préciser) ;
- en zone UV, UC, UD, AUQ2, l'obligation pour les bâtiments existants de positionner les panneaux solaires au sol (page 22) ;
- la limitation de la couverture en panneaux solaires de 30% d'un rampant de toiture sur les bâtiments de la zone commerciale UE.

En outre, dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, et dans la mesure où le PADD prévoit la « récupération des eaux pluviales pour des usages ciblés », il pourrait utilement être exigé pour les nouvelles constructions un dispositif de stockage des eaux pluviales à la parcelle.

Concernant le contenu des OAP, celle relative à l'extension urbaine du secteur AU4, si cette extension devait être maintenue, elle nécessiterait d'être renforcée sur le volet densité notamment. En effet, le hameau présentant une densité d'environ 40 logements/ha, la densité prévue pour l'extension, d'environ 15 logements sur 1,18 ha, ne permettra pas une extension harmonieuse du village.
L'enjeu de structuration et de requalification de la centralité de Travu mériterait également une OAP mobilité précisant l'ensemble des aménagements cyclables et piétons sur la commune, assortie d'emplacements réservés (ER) lorsque la maîtrise foncière est privée :
- entre les lieux d'habitat et les commerces et services publics ;
- en périphérie et à travers les poches d'habitat pavillonnaire pour redonner de la perméabilité aux quartiers ;
- entre la zone Maire/Ecole et les commerces à l'est, au bord de la route territoriale (Hôtel des Nacres, etc.) ;
- entre la centralité de Travu et la mer ;
- en traduisant les projets de cheminements doux intercommunaux dans cette OAP (tout juste évoqués dans le PLU).

Toujours dans un contexte de réchauffement climatique, il est également indispensable de prévoir dès à présent une trame arborée continue le long de ces cheminements.

S'agissant des risques impactant les zones constructibles, il peut être noté qu'en cas de crue du ruisseau de Suarella, les futurs habitants de la zone AUQ3 de Suarella (une centaine d'habitants prévus) verront leur accès routier coupé (zone rouge du PPRI).
La présence d'habitations – et donc d'enjeux humains - dans les secteurs d'aléa modéré et fort du plan de prévention du risque inondation (PPRI) (secteurs Acqua di l'Asino, lotissements Acque Nere et Simonpoli notamment) ne semble pas traitée dans le projet de PLU.

La carte d'aléa incendie est nommée mais n'est pas jointe en annexe.

Concernant l'exposition au bruit, notamment lié à la route territoriale, il serait opportun de ne pas positionner de nouveaux logements le long de cet axe (parcelle située à l'est de la route territoriale située en zone UD).

Enfin, afin de limiter la dangerosité des accès routiers, dans la mesure où la zone AUQ2 permet la construction d'une vingtaine de logements, il serait opportun de fermer l'accès direct sur la route territoriale au profit d'un accès par le rond-point existant (situé à 140 m au nord).

IV – La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse :

Pour rappel, sur la commune de Vintisari, la Collectivité de Corse ne possède plus d'emprises ferroviaires, celles-ci ayant toutes été vendues à la commune.

En outre, l'étude réalisée par ARTELIA pour le compte de la Collectivité de Corse indique que l'ancien tracé n'est plus utilisable pour un nouveau projet ferroviaire en raison du développement de l'urbanisation. En cas de nouveau projet ferroviaire, le jumelage avec la route territoriale pourrait alors être envisagé. L'ancien tracé pourrait néanmoins être réutilisé tout ou partie pour le passage de la voie verte Bastia-Bunifaziu dont les études sont en cours.

Concernant les projets routiers de la Collectivité de Corse, il est demandé l'intégration d'ER au bénéfice de la Collectivité de Corse afin de permettre la réalisation des opérations suivantes :
- secteur de Travu route T10 : aménagement d'entrée d'agglomération pressenti (chicane symétrique, chicane asymétrique, giratoire, etc.) et éventuellement une requalification de la traverse d'agglomération ;
- secteur de la ZAC (zone d'activités commerciales) : aménagement pressenti d'un tourne à gauche au niveau de l'entrée principale de la ZAC, avec fermeture des 2 accès excentrés Nord et Sud ;
- secteur de Vix : aménagement pressenti de chicane symétrique, chicane asymétrique en entrée/sortie du secteur ;
(cf. illustrations en Annexe 2)
- voie verte sur la totalité des emprises de l'ancienne voie ferrée (élargir le fuseau existant dans les ER).

Par ailleurs, pour rappel, la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu porte un projet d'aménagement cyclable sur le réseau des routes territoriales et des ex-routes départementales conformément au schéma des liaisons douces. Ce projet pourrait de même faire l'objet d'ER dans le projet de PLU au bénéficie de la Communauté de communes.

Par ailleurs, il conviendra de proscrire la création d'accès directs sur la T10 (au Nord et au Sud des agglomérations) dans sa totalité et d'intégrer des reculs de 20 ml à l'axe des ex-RD en cas de constructibilité et de 25 ml à l'axe des routes territoriales en cas de constructibilité.

V - La ressource en eau :

L'approvisionnement en eau potable de la Commune de Vintisari est principalement assuré en régie.
Toutefois, le service est délégué à la Compagnie Méditerranéenne d'Exploitation des Services d'Eau (CMESE) pour le secteur nord de la commune, comprenant les secteurs de Vix, Mignataghja, Cavone et Batellu, dans le cadre d'un contrat d'affermage.

Les ressources en eau de la commune se répartissent comme suit :

Village de Ventiseri :
- 3 forages alimentant un réservoir d'une capacité de 76 m³ ;
- Ponti di a Ncci : débit de 5 m³/h ;
- Vadellu : débit de 5 m³/h ;
- Vignarella : débit de 15 m³/h.

Hameau de Piediquerciu :
- captage de deux sources alimentant un réservoir d'une capacité de 30 m³.

Plaine sud :
- station de pompage de Chisà : débit de 20 m³/h, alimentant un réservoir d'une capacité de 300 m³ ;
- station de pompage de Travu : composée de trois forages, elle alimente un réservoir d'une capacité de 750 m³.

Le document présente également des informations concernant les ressources disponibles sur la commune, les consommations annuelles et la consommation moyenne journalière par habitant. Il est à noter que ces données n'incluent pas les secteurs du nord de la commune, pris en charge par la CMESE.

L'estimation de la consommation d'eau potable par habitant n'a pas été précisément indiquée dans les documents du projet de PLU. Toutefois, en réalisant ce calcul à partir des données initiales contenues dans les documents du projet de PLU, il peut être calculé une consommation d'eau moyenne de 209,82 litres par habitant et par jour.

Afin d'évaluer la répartition des ressources en eau en tenant compte de l'ensemble de la population, résidente et touristique, une estimation basée sur la consommation annuelle de la commune de Vintisari a été effectuée par les services de la Collectivité de Corse pour l'année 2021.

Cette analyse intègre les différents types de logements présents sur la commune et la répartition des flux touristiques sur l'ensemble de l'année. Elle s'est basée sur des données de l'INSEE, des documents du projet de PLU, de la Banque nationale des prélèvements quantitatifs en eau (BNPE) pour ce qui concerne la ressource en eau potable.

En 2021, la consommation annuelle en eau potable de la commune de Vintisari s'est établie à environ 195 826,51 m3, avec une augmentation significative durant la période estivale, en lien avec l'activité touristique.

Sur la base de ces données, une projection de la consommation en eau à l'horizon 2035 a été réalisée par les services de la Collectivité de Corse. Les informations relatives aux établissements touristiques utilisées pour cette estimation proviennent du rapport de présentation du projet de PLU.

Selon les estimations, la consommation annuelle en eau potable de la commune à l'horizon 2035 atteindra 222 757,61 m3, soit une augmentation de + 26 931,10 m3 par rapport à la consommation actuelle. Durant la période estivale, la consommation journalière prévue s'élèvera à environ 1 089,78 m3/j.

Pour mémoire, les volumes d'eau potable produits par la commune excèdent 260 000 m3 par an et la capacité actuelle de stockage s'élève à 1180 m3.

Au regard des données présentées dans les documents disponibles, les ressources en eau potable de la commune apparaissent suffisantes pour couvrir les besoins projetés à l'horizon 2035.

Il peut être rappelé, néanmoins, que le ratio national recommandé par l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée Corse (RM&C) est de 150 litres par habitant et par jour, ce qui constitue une référence pour garantir une gestion durable et équitable de l'eau potable.

Par ailleurs, il convient de souligner que l'eau est une ressource limitée et épuisable. Par conséquent, il est essentiel que la commune adopte des mesures concrètes pour promouvoir la sobriété hydrique, dans le cadre d'un pacte de préservation des ressources en eau, afin de préserver cette ressource vitale pour les générations futures.

VI – La prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sur le territoire :

Des EBC sont délimités, des secteurs Aj préservent les jardins des villages (en partie) et le règlement des zones UD et UC prévoit que les arbres existants de plus de 5m de haut doivent être conservés ou remplacés en cas de coupe inévitable pour l'implantation de la construction.
Il conviendrait de spécifier que les haies périmétrales existantes doivent être conservées (sauf nécessité, pour la création d'un accès notamment).

Il peut être noté que s'agissant de la flore présente sur la commune, le document de présentation du projet de PLU est riche et bien structuré.

Il peut, toutefois, être regretté que la priorisation des enjeux floristiques n'ait pas été élaborée à partir de la stratégie de conservation de la flore de Corse publiée en 2020, plutôt qu'à partir de la hiérarchisation des enjeux au niveau de la Méditerranée. De ce fait, certains résultats paraissent biaisés.

Quelques « coquilles » peuvent être relevées par ailleurs ; par exemple, lorsqu'il est fait référence à l'Helleborus foetidus en page 129 du document de présentation, alors que cette espèce est très rare en Corse contrairement à la Provence.

En outre, des espèces exotiques envahissantes sont déjà présentes sur la commune. Celles-ci nécessitent la mise en place de mesures de gestion. Or, elles ne sont pas prises en compte dans le projet de PLU. La commune et les porteurs de projet sont ainsi invités à se rapprocher du Conservatoire Botanique National Corse (CBNC) ou à consulter la plateforme www.invmed.fr. (où les listes d'espèces exotiques envahissantes y sont régulièrement mises à jour) pour identifier des mesures de gestion.

De plus, les préconisations de palettes végétales restent incitatives et très vagues dans le règlement du projet de PLU. Par ailleurs, les recommandations portant sur les plantes mellifères ne sont pas utiles. Ces plantes ne doivent donc pas être prises en compte dans le contexte où les milieux environnants abritent ces espèces et qu'il convient également de ne pas trop exposer la population au risque de piqures. Il conviendrait également que dans le règlement du projet de PLU soit clairement mentionné que les plantations se feront avec des espèces d'origine locale de type végétal local ou *Corsica Grana* produites localement.
Il peut être rappelé, en outre, que toute plantation nécessite d'envisager durant les premières années un arrosage.

Enfin, il peut être indiqué que la commune de Vintisari compte des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles *(cf. liste des parcelles et cartographie en Annexe 3)*.

Annexe 1 : *Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse -*

Cartes 1 - PRINCIPALES CONSOMMATIONS DES ESPACES AGRICOLES (ilots >0.25ha)

Consommation globale d'espaces à vocation agricole près de 20ha

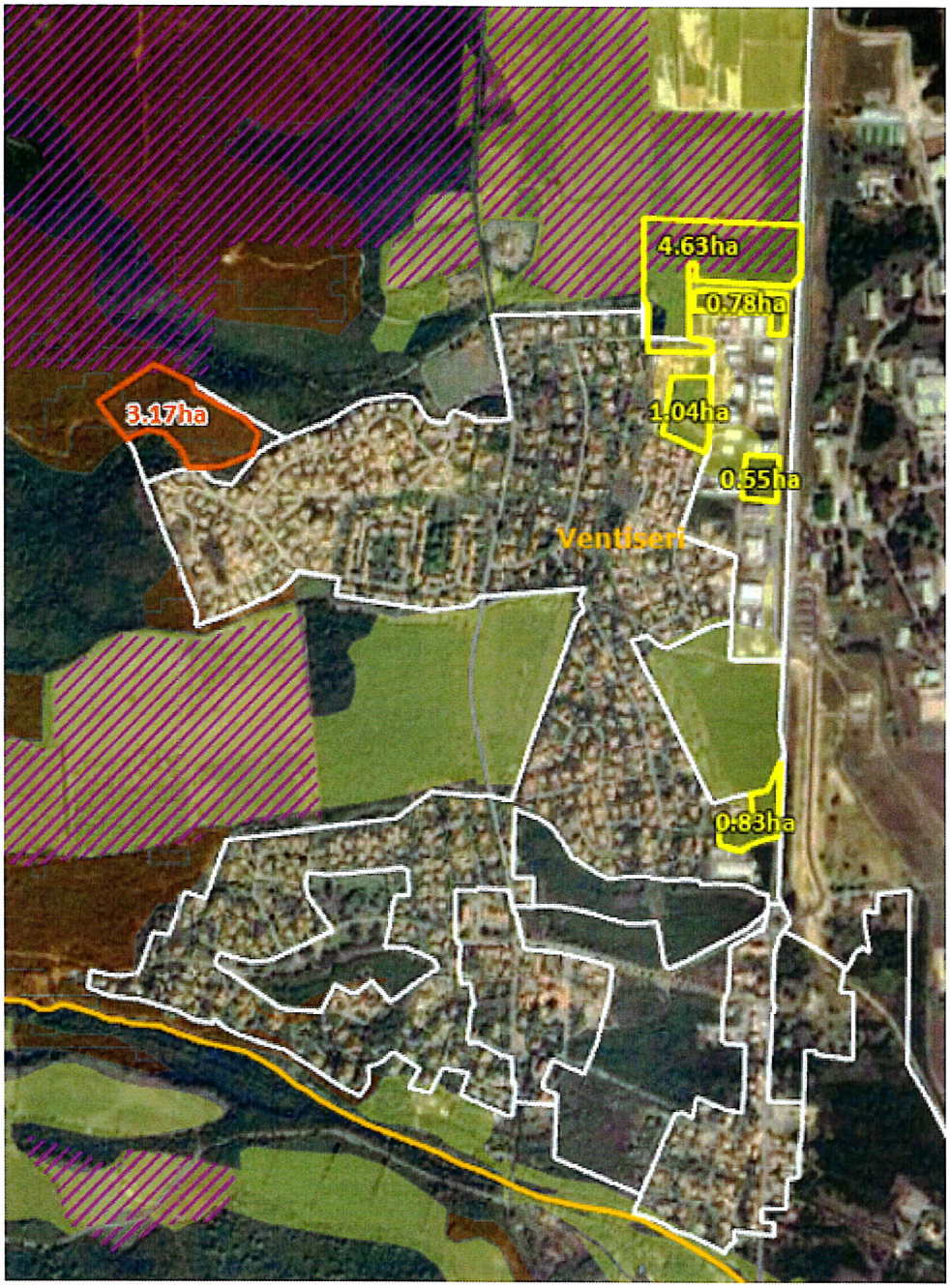
a. Village de Ventiseri - Consommation d'env. 1ha d'ERPAT à forte potentialités fourragères

Zones U et AU : contour blanc
Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange
En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC
Réseau OEHC : trait bleu
Hachure mauve : RPG 2023
Fond : image satellite google 2024



b. **Zoom Sud : Travu -** Consommation **de plus de 7ha d'ESA** (dont plus de 4ha d'un seul tenant intégrant 2.7ha déclarés au RPG 2023) **et 3.17 ha d'ERPAT** (d'un seul tenant)

Zones U et AU : contour blanc
Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange
En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC
Réseau OEHC : trait bleu
Hachure mauve : RPG 2023
Fond : image satellite google 2024

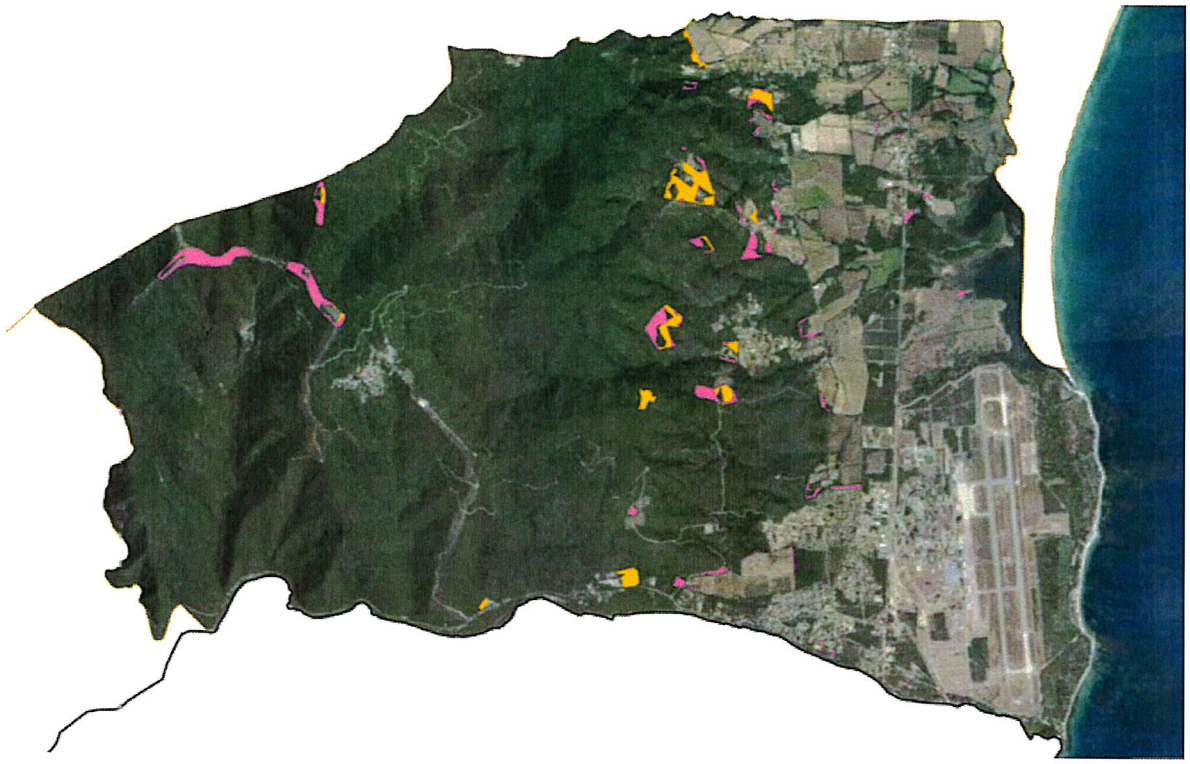


c. Zoom nord de Ventiseri : Consommation d'env 7ha d'ESA sur de petits ilots compris entre 0.25 et 1ha

Zones U et AU : contour blanc
Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange
En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC
Réseau OEHC : trait bleu
Hachure mauve : RPG 2023
Fond : image satellite google 2024



Carte 2 – En Orange les secteurs prescrits en ESA au PLU et répondant aux critères d'ERPAT du PADDUC, en Rose les secteurs prescrits en ESA au PLU et semblant ne pas répondre aux critères du PADDUC– à rectifier ou justifier

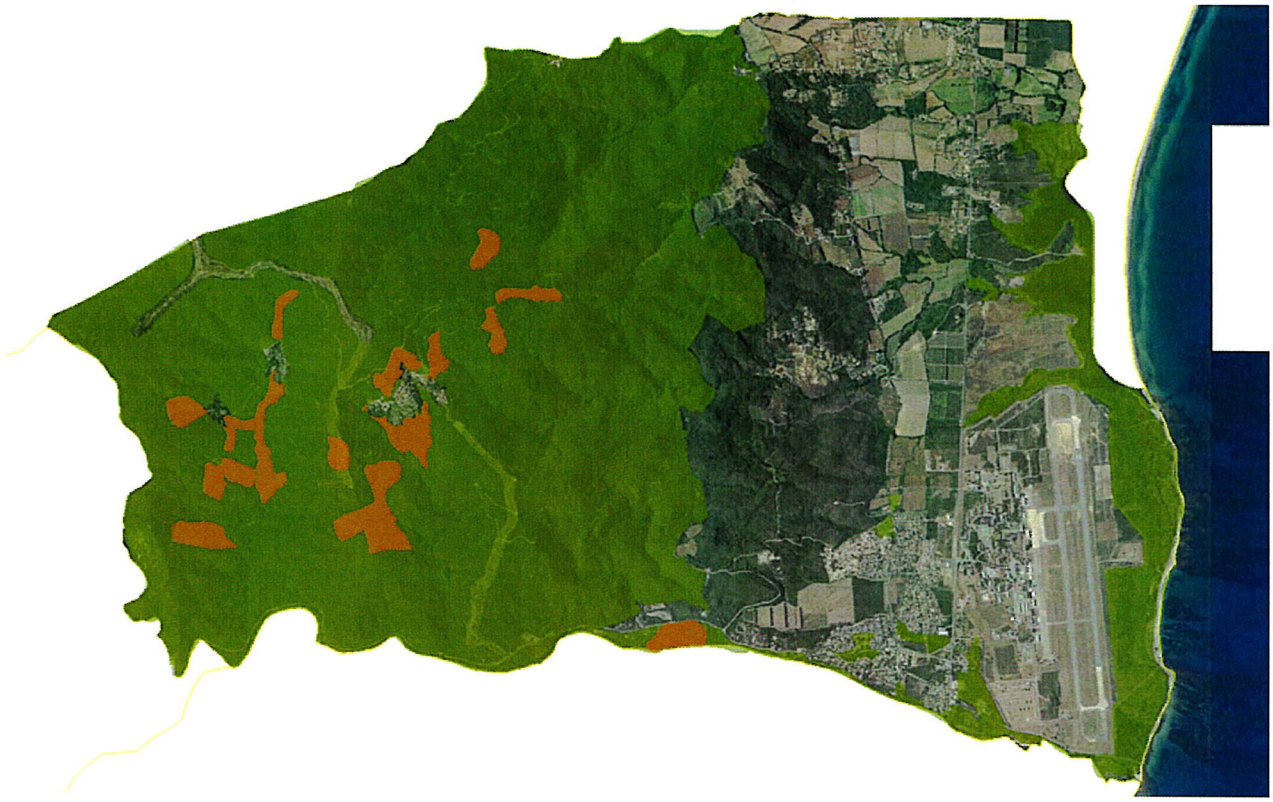


Carte 3 – Analyse du zonage A blanc :

- En bordeaux sont les espaces prescrits en A mais non identifiés en ESA ni en ERPAT au PLU.
- En jaune vif : ESA du PADDUC prescrits en A « blanc » au PLU
- En orange vif : ERPAT du PADDUC prescrits en A « blanc » au PLU



Carte 4 – Secteurs prescrits en ERPAT au PLU mais classé en N En Orange – A rectifier



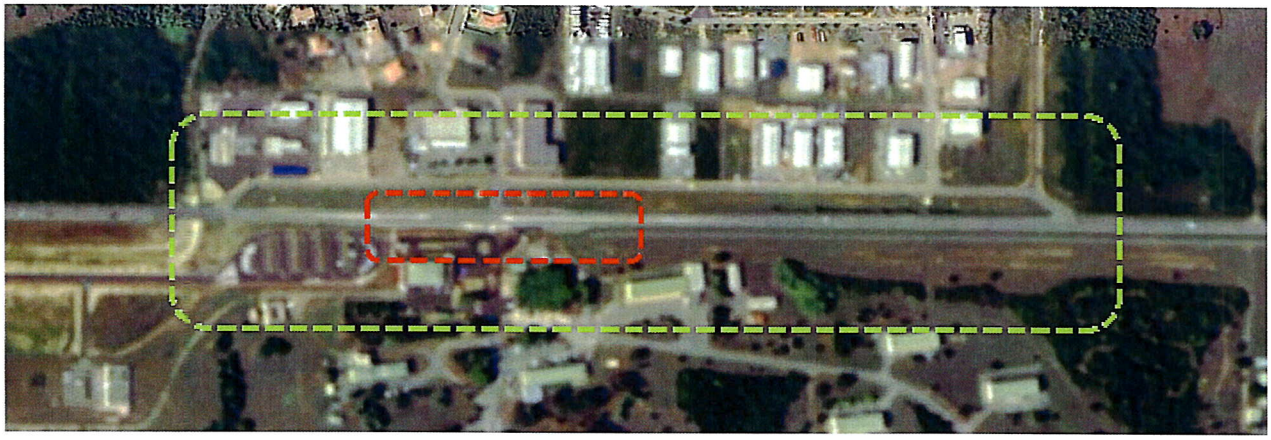
Annexe 2 : *Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse* - illustrations des aménagements routiers envisagés par la Collectivité de Corse sur la commune de Vintisari :

RT 10 - Commune de Vintisari - Secteur Travo



▬▬▬ : emprise de l'étude sur le secteur de Travo
▬▬▬ : en raison du caractère très urbain : aménagement d'entrée d'agglo pressenti (Chicane symétrique, chicane asymétrique, giratoire ….) et éventuellement une requalification de la traverse d'agglomération.

RT 10 - Commune de Vintisari - Secteur ZAC



▬▬▬ : emprise de l'étude sur la ZAC
▬▬▬ : aménagement pressenti (TAG au niveau de l'entrée principale de la ZAC, avec fermeture des deux accès excentrés : Nord et Sud.

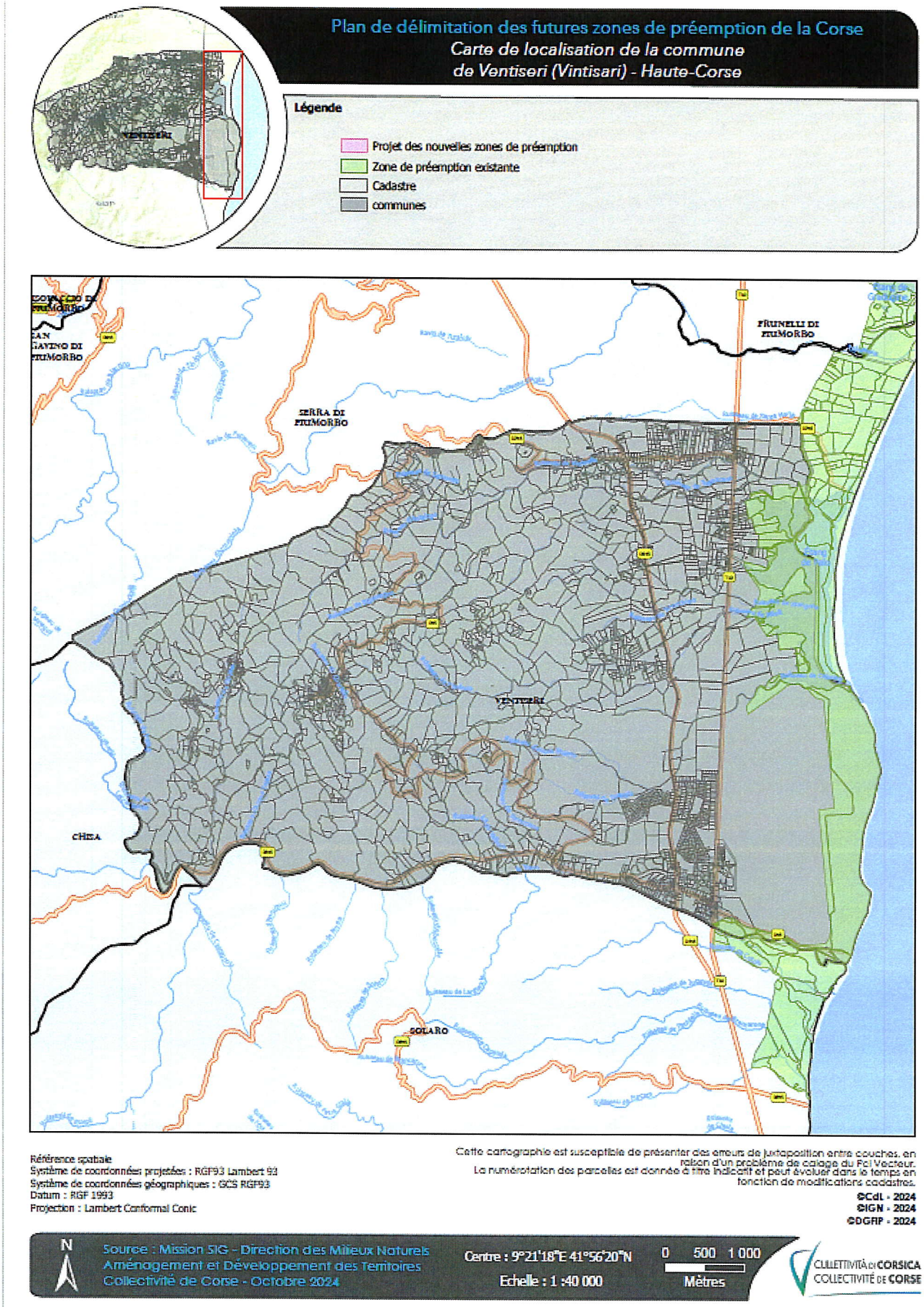
RT 10 - Commune de Vintisari - Secteur Vix



- - - - - - : emprise de l'étude sur le secteur Vix

- - - - - - : secteur moins urbain que Travu, Aménagement pressenti (Chicane symétrique, chicane asymétrique en entrée/sortie du secteur.

Annexe 3 : *Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse –*



NOM COMMUNE	NOM DE LA ZONE	SECTION	N° PARCELLE	SUPERFICIE en m2	DATE DE CREATION
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0344	791 720	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0345	58 912	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0351	31 448	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0352	82 540	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0763		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0765		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0766		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0770	13 200	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0966	13 620	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0967	13 620	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0968	4 786	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0969	4 786	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0411	1 360 000	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0412	9 448	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0413	16 160	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0414	3 860	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0415	220	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0416	11 980	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0417	260	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0418	540	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0419	1 200	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0420	300	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0421	260	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0013		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0014	1 285	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0015	4 570	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0016	910	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0017	87 750	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0018	125 710	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0019	6 030	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0020	39 590	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0022	34 450	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0023	24	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0024	2 420	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0025	29 096	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0027	2 420	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0061	2 420	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0062	5 830	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0064	42 590	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0113	5 720	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0127	19 550	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0187		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0188		09/01/1991

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Monsieur le Maire
Mairie de Ventiseri
Travo
20240 VENTISERI

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

N/Réf : GF/ED/LY/134/24

Montreuil, le 19 décembre 2024

Objet : Elaboration du PLU
Commune de Ventiseri

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique du 2 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de Ventiseri est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlée / Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) :

- "Brocciu corse" / "Brocciu" ;
- "Coppa de Corse" / "Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Jambon sec de Corse" / "Jambon sec de Corse - Prisuttu", "Lonzo de Corse" / "Lonzo de Corse - Lonzu", pour la partie de la commune supérieure à 80 mètres d'altitude ;
- "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica" ;
- "Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa" pour les sections cadastrales A1 à A3, A7 à A10, B1 à B4, C1 à C6 et F1 à F3 ;
- "Miel de Corse - Mele di Corsica" ;
- "Vin de Corse" ou "Corse", avec une aire parcellaire délimitée qui recouvre 499 hectares du territoire communal.

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- "Clémentine de Corse", "Kiwi de Corse" et "Pomelo de Corse" ;
- "Bulagna de l'Ile de Beauté", "Figatelli de l'Ile de Beauté" / "Figatellu de l'Ile de Beauté", "Pancetta de l'Ile de Beauté" / "Panzetta de l'Ile de Beauté" et "Saucisson sec de l'Ile de Beauté" / "Salciccia de l'Ile de Beauté" ;
- "Ile de Beauté" et "Méditerranée" (IGP viticoles).

Les Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) sont largement représentés sur la commune puisqu'elle compte 4 arboriculteurs produisant en IGP "Clémentine de Corse" et "Kiwi de Corse", 1 apiculteur habilité en AOP "Miel de Corse - Mele di Corsica", ainsi que 2 domaines viticoles exploitant 44,7 hectares de vigne dont près de 16 hectares revendiqués en AOP "Vin de Corse".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

D'une population de 2629 habitants selon le recensement réalisé en 2023, la commune se base sur un taux d'évolution de la population de 1,2 % par an, pour se donner comme objectif d'accueillir d'ici 2035, 550 nouveaux habitants permanents et 252 résidences principales supplémentaires. Selon le rapport de présentation, le projet de zonage du PLU définit :

- 601,34 hectares de zones urbaines U ;
- 25,88 hectares de zones à urbaniser AUQ ;
- 2699 hectares de zones naturelles N (dont le règlement peut autoriser, sous conditions, l'exploitation agricole) ;
- 1352 hectares de zones agricoles A, dont 674 hectares identifiés en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et 1,6 hectare en secteur Am destiné au site de production d'un Projet Alimentaire Territorial.

L'INAO a noté qu'au sein des zones U, uniquement 111,52 hectares seront constructibles ; la zone UM qui recouvre 407,68 hectares étant strictement destinée à la base militaire et les zones UCz, d'une superficie totale de 81,49 hectares et qui concernent les SDU (secteurs déjà urbanisés) étant actuellement inconstructibles dans l'attente de la réalisation du SCoT.

Le projet communal repose essentiellement sur les zones AUQ couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Zone AUQ1, de 19,04 hectares, dont l'objectif est *d'achever la construction de la polarité urbaine de Travo* et de produire 170 logements ;
- Zone AUQ2 destinée aux logements des employés de la base militaire ;
- Zone AUQ3 de Suarella, de 4,4 hectares, qui concerne un terrain communal destiné à un projet de 42 logements à court terme ;
- Zone AUQ4 du village, de 1,18 hectare, où sont attendus une quinzaine de logements sous forme de lotissement.

Selon nos calculs, les zones U du projet de PLU recouvrent 30 hectares de l'aire parcellaire délimitée de l'AOP "Vin de Corse" ou "Corse", mais il s'agit de zones déjà bâties où l'exploitation viticole n'est plus possible.

Concernant les zones à urbaniser, seule la zone AUQ3, située sur les piedmonts identifiés en ERPAT par le PADDUC, impacte l'aire viticole sur toute sa superficie, à savoir 4,4 hectares, ce qui correspond à moins de 1 % de l'aire viticole, une fois la superficie des zones U déduite.

Malgré la consommation des espaces agricoles cités ci-dessus, l'Institut est conscient que le projet communal repose sur les trois zones AUQ1, AUQ3 et AUQ4 et note que ces zones n'impactent pas les exploitations sous SIQO, les surfaces déclarées au RPG (Registre Parcellaire Graphique) ainsi que les ESA du PADDUC.

Par ailleurs, l'INAO a relevé que les parcelles de vignes et autres vergers en production sous SIQO sont préservés en zone agricole.

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Toutefois, la zone d'activités UE de Travo consomme, à son extension nord, des espaces déclarés en prairie permanente au RPG et répondant aux critères des ESA du PADDUC, à hauteur de 2,71 hectares selon le rapport CTPENAF. Aussi, il conviendrait de réduire l'extension de cette zone afin de préserver ces espaces exploités et présentant de fortes potentialités pour l'ensemble des SIQO présents sur la commune.

En conclusion, sous réserve que la remarque développée ci-dessus soit prise en considération, l'INAO ne s'opposera pas au projet de PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO,
Par délégation,
Le directeur adjoint,

Sylvain REVERCHON

Copie : DDT 2B

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

6/01/25 (3) JCM/FT

PRÉFET
DE LA HAUTE-
CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

Service Urbanisme Construction Rénovation
Unité Planification urbaine Aménagement

Affaire suivie par : SUCR/PLA/SC - 66
Tél : 04 20 06 70 28
ddt-sucr-pla@haute-corse.gouv.fr

Bastia, le 27 DEC. 2024

Le Préfet de la Haute-Corse

à

Monsieur le Maire
Mairie de Ventiseri
20240 Ventiseri

Lettre recommandée AR n° 1A 170 154 74 22 1

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ventiseri / Avis de synthèse des services de l'Etat

Réf : Délibération du 23/09/2024 du conseil municipal arrêtant le projet de PLU
Dossier de PLU reçu en préfecture le 03/10/2024

PJ : Une annexe

Par délibération citée en référence, le conseil municipal de votre commune a arrêté le projet de PLU de Ventiseri. L'ensemble du dossier a été reçu en préfecture le 3 octobre 2024.

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et R153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées émettent un avis sur le projet arrêté de PLU dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'ensemble du dossier, soit au plus tard le 3 janvier 2025.

Pour rappel, le PLU de Ventiseri doit être réalisé dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur et notamment les lois Littoral, Grenelle, ALUR, ELAN, la loi du 22 août 2021 dite Climat et Résilience, la loi du 20 juillet 2023 dite ZAN et le Code de l'Urbanisme. Il doit également être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015 modifiée le 5 novembre 2020.

Copie : Sous-préfet de Corte

L'examen des différentes pièces du projet de PLU appelle de la part des services de l'État un certain nombre d'observations que vous trouverez ci-après.

Vous m'obligerez en me faisant connaître la suite que vous comptez leur donner.

J'attire votre attention sur le fait que la prise en compte de ces observations n'est pas de nature à bouleverser l'économie générale de votre PLU. En conséquence, cette prise en compte peut intervenir après l'enquête publique et ne nécessite pas un nouvel arrêt du document d'urbanisme.

Ainsi, j'émets un avis favorable au projet arrêté de PLU sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

Je vous rappelle que conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du Code de l'Urbanisme, l'avis de synthèse des services de l'État devra être joint au dossier de PLU qui sera soumis à enquête publique. Il en sera de même de l'avis de l'autorité environnementale (MRAE), de l'avis de la commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF), de l'avis du conseil des sites de Corse, et de tout autre avis rendu obligatoire par les textes législatifs ou réglementaires conformément à l'article R123-8, alinéa 4, du Code de l'Environnement.

Mes services restent à votre disposition pour échanger avec vous sur le présent avis de synthèse, et pour vous accompagner et vous conseiller au mieux jusqu'à l'aboutissement de cette procédure.

Bien à vous,

Le Préfet

Pour le Préfet
Le Secrétaire général

Arnaud MILLEMANN

I. Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU

1) Sur le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages au sens de la loi littoral

Aux termes de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et villages existants* ».
Dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) 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, 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. »

Pour mémoire, l'application des dispositions de la loi littoral s'applique « *à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement* » (article L121-3 du CU).

- S'agissant du règlement écrit de la zone Nv :

Le zonage Nv correspond au secteur du château de Covasina.

Le règlement écrit autorise l'aménagement de stationnement et prévoit un emplacement réservé.

A ce titre, je m'interroge sur l'opportunité de cet emplacement réservé au bénéfice de la commune puisque la parcelle est référencée en page 268 du rapport de présentation, partie I, comme appartenant déjà à cette dernière.

Par ailleurs, le règlement autorise également les nouvelles constructions nécessaires à la mise en scène du site (notamment pour la réalisation d'évènements culturels, expositions...) jusqu'à 50 m² de surface plancher.

Or, ces aménagements ne peuvent être réalisés qu'en continuité de l'urbanisation des villages et agglomérations.

Par conséquent, il conviendra de modifier le règlement de la zone Nv en supprimant ces mentions du règlement écrit ainsi que l'emplacement réservé n°5.

- S'agissant de l'identification des formes urbaines :

Le diagnostic territorial (partie I du rapport de présentation) identifie plusieurs formes urbaines au sein du territoire communal :

- le village historique de Ventiseri
- l'agglomération de Travo
- le secteur déjà urbanisé de Mignataja
- le secteur déjà urbanisé de Piediquarciu
- les habitats diffus de Vix et de Pedicervu

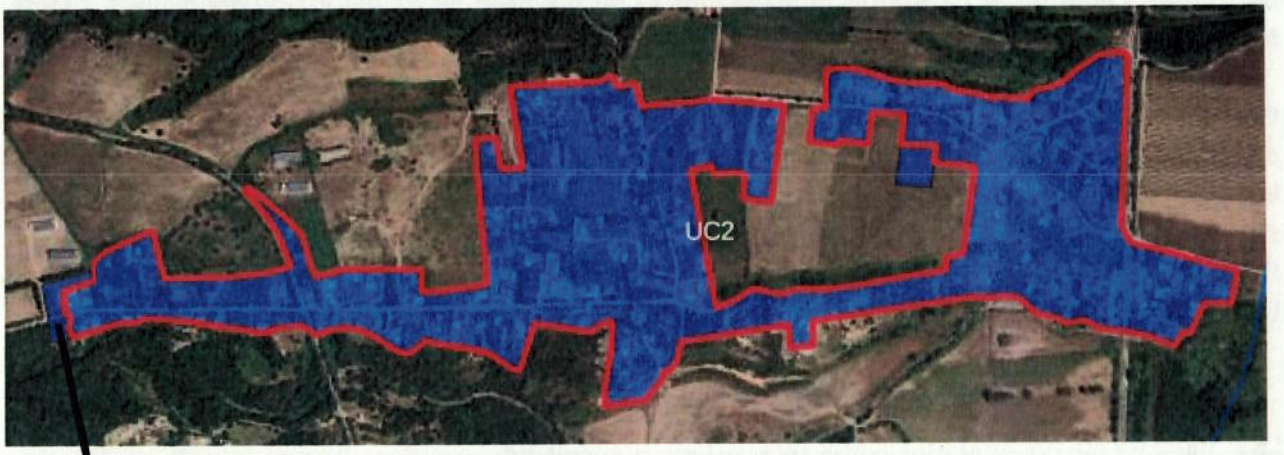
L'identification du village et de l'agglomération a bien été menée à l'aide des grilles de lecture du PADDUC (faisceau d'indices au service de l'identification des formes urbaines au sens de la loi littoral).

En revanche, ce n'est pas le cas pour l'identification des autres formes urbaines, à savoir les SDU de Mignataja et de Piediquarciu.

L'analyse urbaine devra donc être complétée sur ce point à l'aide de la grille de lecture située en page 8 du livret IV du PADDUC.

Par ailleurs, s'agissant du secteur déjà urbanisé de Mignataja, les illustrations ci-dessous montrent que le PLU englobe des parcelles non bâties en extension de la forme urbaine de Mignataja, en méconnaissance des dispositions de l'article L.121-8 précité.

Il conviendra de justifier du caractère bâti de ces parcelles ou, à défaut, de les remettre en zone A.





Enfin, l'analyse des documents graphiques montre la présence, à l'ouest, d'un secteur UC2, composé de 6 bâtis et d'une parcelle non bâtie cadastrée 1053, séparé du SDU de Mignataja par une large bande non bâtie que le PLU a, à juste titre, classée comme agricole stratégique.

Or cette forme urbaine n'a pas été identifiée dans le rapport de présentation. De plus, au vu de la configuration des lieux (quelques bâtis diffus, discontinuité par rapport au secteur urbanisé de Mignataja), cette zone ne saurait être considérée comme partie intégrante du SDU précité.

Par conséquent, il conviendra de la reclasser en zone A ou N.

Extrait du règlement graphique



2) <u>Sur la protection des espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC) instituée par l'article L.121-23 du CU</u>

La protection instituée par l'article L.121-23 du CU implique l'inconstructibilité des ERC. La construction d'annexes et l'extension des constructions existantes autres que celles liées à l'exercice d'activités économiques ne sont pas non plus autorisées.

En revanche, des dérogations peuvent être accordées, après avis du conseil des sites, pour réaliser notamment certains aménagements légers (L.121-24 du CU) énumérés à l'article R.121-5 du CU.

L'examen du projet de plan de zonage montre que les espaces remarquables et caractéristiques du littoral font l'objet d'un zonage An et Nn.

- <u>S'agissant du règlement écrit de la zone A :</u>

Le règlement écrit de la zone agricole ne fait pas clairement apparaître l'inconstructibilité des ERC. Il autorise notamment les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardins ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

S'agissant des aménagements nécessaires à l'exercice d'une activité agricole dans les ERC, le règlement écrit devra préciser que la surface au sol devra être limitée à 50 m² (cf 4° a) de l'art.R.121-5 du CU).

S'agissant des abris de jardins, je rappelle que la construction d'annexes et l'extension des constructions existantes, ne sont pas autorisées, ni même les locaux techniques et industriels des administrations publiques autres que « les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux » (cf 6° de l'art.R.121-5 du CU).

Par conséquent, il conviendra de modifier le règlement de la zone A en ce sens.

➢ S'agissant du règlement écrit de la zone N :

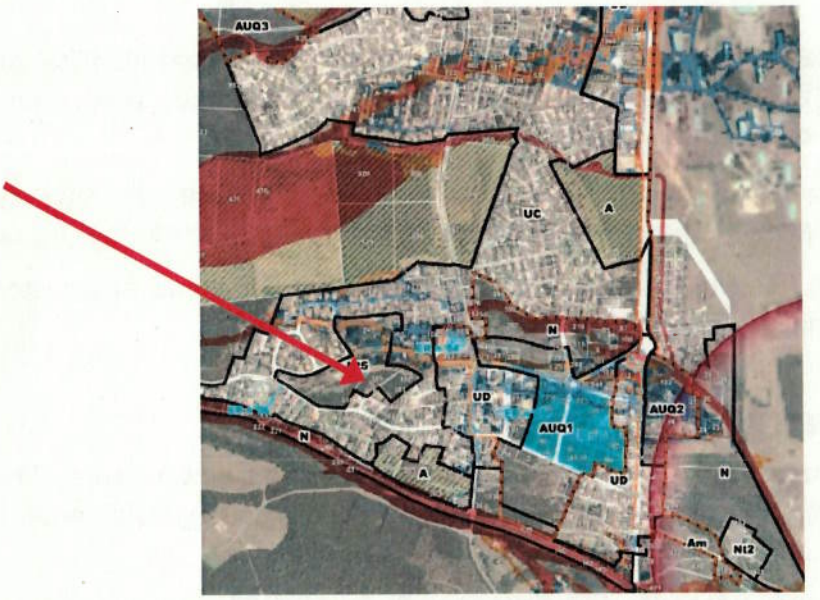
S'agissant de la destination « exploitation agricole », le règlement écrit de la zone N renvoie au code de l'urbanisme pour autoriser sous conditions des constructions dans les sous-secteurs « n » (concernés par les ERC) sans citer les articles du code. Il conviendra de compléter le règlement écrit.

S'agissant de la destination « habitation », le règlement écrit des zones naturelles concernées par les ERC autorise à tort les annexes des constructions d'habitation. Il conviendra de supprimer cette autorisation.

De même, s'agissant de la destination «équipement d'intérêt collectif et services publics», le règlement autorise dans les ERC les locaux techniques et industriels des administrations publiques. Il conviendra de compléter par « les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux ».

3) Sur la cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique :

Le plan graphique propose de classer Nt5 l'espace naturel situé dans l'agglomération de Travo en partie concerné par un risque inondation.



Cependant, ce zonage ne comporte pas de règlement écrit pour ce sous-secteur.

Le rapport de présentation ne justifie pas non plus le choix de ce zonage.

Afin de rendre le règlement de votre PLU conforme aux dispositions des articles L.151-4, L.151-8 et suivants du CU, il conviendra de remédier à l'absence de réglementation écrite du zonage Nt5 et l'absence de justification du choix retenu dans le rapport de présentation.

II. Observations relatives à des points de fragilité juridique du PLU

1) Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Depuis l'adoption de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et sur la réalisation des équipements correspondant à chacune d'entre elles, le cas échéant (Titre IV – Chapitre 1er : Contenu du PLU - art. L.151-6-1 du code de l'urbanisme).

Je constate que votre projet de PLU prévoit 4 OAP sectorielles pour lesquelles je relève l'absence d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU ainsi que l'absence d'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements dans chacune d'elles.

En effet, la mention « ouverture progressive » ne constitue pas un échéancier.

Par conséquent, les OAP devront être complétées en apportant des informations plus précises sur le phasage prévu pour l'ouverture à l'urbanisation et la réalisation des équipements dans la zone.

2) Sur le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages au sens de la loi littoral

- S'agissant du règlement de la zone AUC/AUC2 :

Le règlement graphique indique que la zone AUC2 concerne à la fois une zone en extension du village et le SDU de Piediquarciu dans lesquels les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation d'une nouvelle STEP.

Tout d'abord, il conviendrait de rappeler cette condition dans la partie du règlement relatif aux équipements, réseau (conditions de raccordement) qui lui est consacrée (chapitre 3). En effet, celui-ci renvoie à la réglementation de la zone urbanisée UC2, ce qui n'est pas cohérent.

De plus, le choix d'appliquer le même zonage pour le SDU et le village n'est pas pertinent dans la mesure où la loi littoral distingue les autorisations de constructions possibles dans ces différentes formes urbaines.

Ainsi, je relève que le tableau des destinations prévu dans le chapitre 1 du règlement écrit de la zone AUC/AUC2 n'est pas assez restrictif pour le SDU en ce qu'il ne prévoit aucune autorisation sous condition. Or, certaines sous-destinations autorisées (activités de restauration et de service, bureau) ne peuvent l'être dans un SDU.

Par ailleurs, le choix d'un zonage AU pour un SDU ne me paraît pas cohérent. En effet, je vous rappelle que le code de l'urbanisme définit les zones AU comme « *les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* » (art.R.151-20 du CU). Ainsi, un zonage AU appliqué à un secteur presque intégralement bâti, dans lequel les réseaux sont déjà présents pourrait être assimilé à une erreur d'appréciation.

Enfin, je relève une incohérence avec la justification du zonage en partie II du rapport de présentation qui précise que le SDU de Piediquarciu bénéficie d'un zonage UC2.

Aussi, je vous invite à prévoir un règlement différent pour l'extension du village et le SDU de Piediquarciu.

Pour ce dernier, il conviendra de prévoir un zonage U dans lequel, outre la condition préalable liée au raccordement d'une nouvelle STEP, le règlement devra également indiquer clairement que les

nouvelles constructions sont conditionnées à l'identification préalable du SDU dans un SCoT ou dans le PADDUC.

Dans l'attente, seule la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes pourront y être autorisées.

Les nouvelles constructions autorisées ne pourront, par ailleurs, être destinées qu'à du logement, de l'hébergement ou de l'accueil de services publics, en vertu des dispositions de l'article L.121-8 précité.

Enfin, pour assurer une meilleure lisibilité du règlement, je vous engage à compléter le chapitre relatif aux caractéristiques urbaines, paysagères... (chapitre 2) du zonage AUC/AUC2 plutôt que de faire un renvoi au règlement de la zone UC2.

- S'agissant du règlement écrit de la zone UC/UC2 :

L'analyse du plan graphique et du règlement écrit montre que le SDU de Mignataja, l'agglomération de Travo et les habitats diffus de Vix et Pedicervu disposent d'un règlement écrit unique « zone UC/UC2 ». Or, ces formes urbaines ne sont pas régies par les mêmes principes d'urbanisation (art.L.121-8 du CU susvisé).

En outre, le chapeau du règlement écrit de la zone UC/UC2 (en page 24) omet de préciser que le zonage UC2 correspond au SDU de Mignataja ainsi qu'aux habitats diffus de Vix et Pedicervu.

Aussi, pour gagner en lisibilité, il conviendrait d'attribuer un règlement écrit à l'agglomération de Travo distinct de celui du SDU de Mignataja et des habitats diffus.

Il conviendra également d'ajouter dans la colonne des autorisations sous conditions du tableau d'affectation de la zone, que seules les extensions limitées sont autorisées et préciser que les nouveaux hébergements hôteliers, touristiques ainsi que les nouveaux équipements sportifs y sont interdits.

A ce titre, je vous demande de supprimer la mention de la page 27 qui autorise en zone UC2 les extensions pouvant aller jusqu'au doublement de la surface initiale pour les bâtiments existants d'une surface inférieures à 50 m². Cette mention porte atteinte au principe d'extension limitée des constructions existantes.

En effet, comme l'indique, à juste titre, la définition de l'extension présentée en page 153 du règlement écrit, cette dernière doit en principe s'entendre comme un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci (CE, 9 novembre 2023, n°469300 ; CE, 29/11/2023, n°470858).

- S'agissant du règlement écrit des zones N et A :

A l'instar du règlement de zone UC2, le règlement écrit des zones N et A autorise les extensions pouvant aller jusqu'au doublement de la surface initiale pour les bâtiments existants d'une surface inférieures à 50 m².

Il conviendra de supprimer cette mention et de préciser que seules les extensions limitées sont autorisées, de dimension inférieure à la construction existante d'origine (c'est-à-dire avant d'éventuelles extensions intervenues ultérieurement).

2) Sur le respect des principes d'équilibre et de lutte contre l'artificialisation des sols posés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme

L'article L101-2 pose les principes d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé (notamment pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat), l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages, et la lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette en 2050.

La recherche de cet équilibre s'appuie sur l'évolution de la population résidente, ses besoins et sur les caractéristiques de la commune.

Il incombe au rapport de présentation de justifier les choix retenus (art. L.151-4 du CU).

En outre, je vous rappelle que la loi climat et résilience impose, d'ici 2050 un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) et d'ici 2031, un objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédant son adoption.

En Corse, il revient tout d'abord au PADDUC de décliner des objectifs de réduction de la consommation d'espace et du rythme de l'artificialisation entre les différentes parties du territoire d'ici novembre 2024. Les plans locaux d'urbanisme devront ensuite intégrer les objectifs territoriaux que ce dernier leur assignera, avant le 22 février 2028.

Dans l'attente de l'évolution du PADDUC, les PLU n'ont pas obligation formelle de réduire de 50 % leur consommation d'espace. Cependant, il sera tout de même nécessaire d'inscrire votre document dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace. En effet, je vous rappelle que la lutte contre l'étalement urbain était déjà un objectif affiché par les lois précédentes (loi SRU, loi portant Engagement national pour l'environnement, loi de « Modernisation de l'agriculture et de la pêche »).

- S'agissant de l'expression des besoins en logements :

La première partie du rapport de présentation consacrée au « diagnostic territorial » étudie plusieurs scénarios démographiques.

Ainsi, vous évaluez la croissance démographique à +1,2 %/an sur la période 2018 à 2022 et l'estimez à +1,36 % sur la période 2023 à 2035. La population de Ventiseri devrait ainsi atteindre les 3018 habitants à horizon 2035.

Ces estimations que vous justifiez clairement sont tout à fait cohérentes.

A partir de ce scénario et de l'évolution de la taille des ménages estimée à 2,34, vous évaluez les besoins en logements à 243 résidences principales à horizon 2033 (pages 267).

Or, dans la partie II du rapport de présentation consacrée aux « justifications des choix du PLU » (pages 112 et s.), vous retenez une trajectoire différente sur la période 2023-2030 avec un taux de croissance annuelle de +1,17 % et une taille des ménages estimée à 2,07 à horizon 2035, sans justifier ces chiffres.

Cette projection vous amène ainsi à évaluer la population communale à 3023 habitants à horizon 2035 et le besoin en logements à 252 résidences principales alors qu'il était estimé à 243 dans le diagnostic territorial.

Je constate que les choix ainsi retenus ne sont pas cohérents avec l'analyse des besoins réalisée dans le diagnostic territorial.

Extraits du diagnostic territorial (partie I du rapport de présentation)

Perspective +1,2 % par an (Ajusté à +1,36% entre 2023 et 2030)

Année	Population
2018	2464
2019	2494
2020	2523
2021	2554
2022	2584
2023	2615
2024	2647
2025	2679
2026	2711
2027	2743
2028	2776
2029	2809
2030	2843
2031	2877
2032	2912
2033	2947
2034	2982
2035	3018

A partir de ces données, le besoin estimé en production de logements est de 243 logements :

Logements			
Evaluation des besoins à horizon 10 ans (calcul à partir de 2023)			
Scénario du PLU : - Evolution démographique +1,36% (pour atteindre l'évolution de 380 habitant en 2030) - Besoins liés au desserement basés sur l'évolution de la taille des ménages communaux entre 2014 et 2023 - Taux de renouvellement fixe	Besoins liés au desserrement des ménages			
	Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
	-0,65%	2,34	7,05	71
	Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
	Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2023)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
	1,36%	3 009	16,22	162
	Besoins liés au renouvellement de parc			
	Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
	0,10%		1,05	11
	Total des besoins en logements à horizon 10 ans			243

Extraits de la partie II du rapport de présentation relative aux choix retenus

Logements			
Evaluation des besoins à horizon 2035 (calcul à partir de 2023)			
Scénario du PLU : - Evolution démographique +1,17% (pour atteindre l'évolution de +380 habitant entre 2018 et 2030) - Besoins liés au desserement basés sur l'évolution de la taille des ménages communaux entre 2015 et 2021 - Taux de renouvellement fixe - Part des décohabitations produisant un besoin local : 25%	Besoins liés au desserrement des ménages			
	Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 2035 ans	Besoins annuels	Besoins à 2035 ans
	-0,71%	2,07	4,09	49
	Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
	Evolution population	Projection de la population à 2035ans (à partir de la population 2023)	Besoins annuels	Besoins à 2035 ans
	1,17%	3 023	15,83	190
	Besoins liés au renouvellement de parc			
	Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 2035 ans
	0,10%		1,07	13
	Total des besoins en logements à horizon 2035			252

De plus, vos calculs ne semblent pas cohérents. En effet si la taille des ménages n'est plus estimée à 2,34 à horizon 2035 mais à 2,07, les besoins en logements pour maintenir la population en place devraient être supérieurs. Or, vous considérez que les besoins en logements seraient de 49 et non plus de 71 logements.

L'absence de justification de vos choix et les incohérences dans vos calculs fragilisent juridiquement votre document.

Afin que vos besoins en logements soient clairement justifiés, je vous invite à uniformiser vos données dans les 2 parties du rapport de présentation, et de ne prendre en compte qu'une seule trajectoire, celle de 2035.

➢ S'agissant de la traduction des besoins en foncier

Je constate qu'aucune analyse chiffrée des besoins en foncier n'a été menée.

Votre démarche consiste à géolocaliser les opportunités foncières offertes par le projet de PLU.

Vous indiquez ainsi que les différents gisements fonciers offrent une capacité d'accueil de 21,6 ha dont :

- 3,4 ha en densification des espaces mutables

- 18,5 ha en extension urbaine.

Vous indiquez que sur ces 21,6 ha de gisement foncier, 5 ha sont consacrés aux activités économiques et estimez que le projet communal permettrait la production de 305 logements.

Sur ces 305 logements, vous précisez que 234 sont destinés à de la résidence principale alors que vos besoins s'élèvent à 252 logements.

Il résulte de votre analyse que le PLU ne répond pas à la totalité de vos besoins en logements.

Cependant, vous ne précisez pas la méthode de calcul qui vous amène à penser que les gisements en fonciers sont insuffisants.

Vous n'indiquez pas non plus si les logements réalisés sur la période 2021-2023 ont été déduits du besoin potentiel en nouveaux logements de même que les logements vacants qui selon l'INSEE s'élevaient au nombre de 34 en 2021.

En outre, je relève que vous n'exprimez pas clairement ni ne justifiez dans votre diagnostic territorial de besoin en résidences secondaires, qui, par déduction, semble s'élever à 71 logements.

Je constate également que le projet de PLU envisage de multiplier par 5 sa consommation d'espace pour le développement des activités économiques par rapport à la précédente décennie. Or, ce choix qui se fait au détriment de la production de logements est insuffisamment justifié dans le rapport de présentation qui relève uniquement une demande croissante.

Je rappelle que pour justifier du respect des objectifs du principe d'équilibre, le rapport de présentation doit quantifier le besoin en foncier en fonction des besoins exprimés dans le diagnostic territorial en habitat, en équipement, en activité économique.

Ainsi si votre projet de PLU n'offre pas les capacités suffisantes permettant l'accueil d'une nouvelle population telle que vous l'avez estimée, il conviendra de revoir le choix du scénario démographique pour l'adapter à votre projet.

Par ailleurs, il conviendra de compléter votre analyse en apportant des précisions sur la typologie des logements envisagés et leur densité respective (part des logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels le cas échéant). En effet, en adaptant la typologie des logements et la densité sur certains secteurs, il est possible de répondre aux besoins exprimés.

➢ S'agissant de l'analyse de la consommation d'espace passée :

En pages 314 et 315 du rapport de présentation, partie I, vous estimez la consommation d'espace de la précédente décennie (période 2011-2021) à 42,7 ha. Or, l'analyse géomatique menée par mes services sur la base des cartes que vous fournissez à l'appui de votre diagnostic semble corroborer les chiffres du portail national de l'artificialisation qui évalue la consommation d'espace à seulement 21 ha sur cette période.

De plus, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, les grandes parcelles dont la majorité de la surface se situe en milieu naturel/agricole ont été comptabilisées dans leur totalité, comme en témoigne les deux exemples ci-dessous sur le secteur de Mignataja :parcelles 1295 d'une surface de 10 ha et 1303 (6000 m² cultivés) .







Il conviendrait donc de revoir l'analyse de la consommation d'espace passée afin d'harmoniser les chiffres présentés avec les cartes d'illustration.

- <u>S'agissant de la consommation d'espace engendrée par le projet de PLU :</u>

En page 113 de la partie II du rapport de présentation, la consommation d'espace induite par les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension des formes urbaines existantes est évaluée à 18,5 ha.

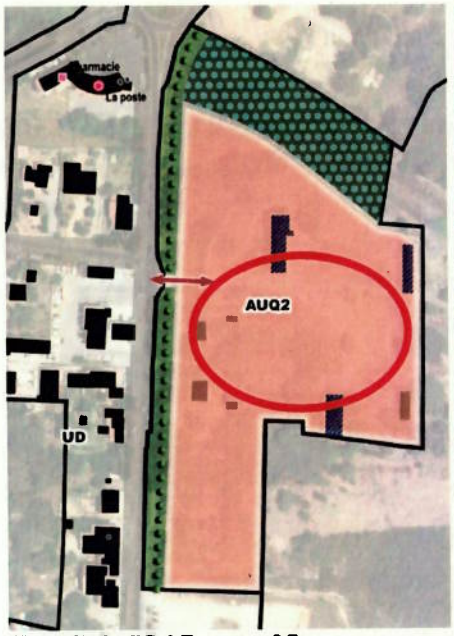
Pour ce faire, vous tenez compte des surfaces qui seront réellement consacrées à la construction de bâtiments dans les zones AU notamment, en déduisant les zones qui resteront en partie naturelles (espace culturel et de loisir de la zone AUQ1, espaces verts au nord de la zone AUQ2 et au sud de la zone AUQ3 par exemple).

Or, ces secteurs, bien qu'en partie végétalisés, feront l'objet d'aménagements qui doivent être considérés comme de la consommation d'espace.

De même, vous omettez de comptabiliser la partie centrale de la zone AUQ2 comme un espace en extension alors que celui-ci n'est pas encore construit et que le schéma présenté en page 25 de l'OAP montre bien qu'il sera consacré à de l'habitat.



Extrait du RP partie II, page 109



Extrait de l'OAP page 25



Figure 1: Extrait fichiers SIG

©IGN BD ortho

Par ailleurs, à la lecture de votre analyse, il n'est pas aisé de comprendre si les 3,41 ha concernés par des permis délivrés depuis 2021 et qui ont fait l'objet d'un commencement de travaux sont compris dans les 18,5 ha d'extension que vous indiquez. De plus, le portail de l'artificialisation évalue que 11 ha d'ENAF auraient en réalité été consommés entre 2021 et le 1er janvier 2023.

Toutes ces approximations nuisent à la lisibilité de l'analyse de la consommation d'espace induite par le projet que j'évalue en réalité autour de 25 ha.

A ce titre, je note que le PADD a fixé une trajectoire de consommation foncière de 13,12 ha à horizon 2035 , de 15,75 ha à horizon 2040 et de 21 ha à horizon 2050.

Par conséquent, les choix d'urbanisation ne semblent pas compatibles avec l'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace fixé par votre PADD à horizon 2035 ni avec la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience et la loi ZAN de 2023, induisant, de fait, une fragilité juridique de votre PLU sur laquelle je souhaite attirer votre attention.

Ainsi, il conviendra de revoir votre analyse sur la consommation d'espace induite par le projet en tenant compte de l'intégralité des zones AU ainsi que des permis délivrés et commencés entre 2021 et 2024. Ces justifications sont essentielles pour montrer que votre PLU prévoit une utilisation économe des espaces naturels.

Une réflexion pourrait être menée sur les secteurs que les zones AUQ 1 et AUQ 3 prévoient de maintenir végétalisés. Dès lors, en leur appliquant un zonage N, la consommation d'ENAF pourrait être réduite potentiellement de près de 4 ha.

2) <u>Sur la compatibilité du PLU avec les dispositions du SDAGE</u>

Aux termes des articles L.131-1, L.131-6 et L.131-7 du CU, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec notamment :

- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement.

- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement.

Un Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été approuvé le 17 décembre 2021 par l'assemblée de Corse. A ce titre, les documents d'urbanisme doivent s'assurer de l'équilibre quantitatif de la ressource en eau (en anticipant les conséquences du changement climatique) avec les besoins de développement et d'équipement, lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé, conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau.

- S'agissant de l'assainissement collectif

La capacité de traitement est en théorie suffisante. Cependant, il conviendra d'analyser si durant les pics estivaux, la station ne dépasse pas sa capacité de traitement.

Un schéma directeur de l'assainissement pluvial devra être établi.

- S'agissant de l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable

Le rendement du réseau de distribution de la commune est de 74.2% (année 2023).

Le bilan des ressources doit être précisément évalué et les besoins futurs doivent être en corrélation avec les ressources.

Aussi, afin de vous assurer la compatibilité du PLU arrêté avec le SDAGE, je vous engage à compléter le rapport de présentation avec des éléments d'information permettant de justifier la capacité de vos réseaux à supporter l'augmentation du nombre de logements desservis.

III. Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision, d'incomplétude, ainsi que les erreurs matérielles contenus dans les documents du PLU

1) Sur le rapport de présentation

En page 285 de la partie I du rapport de présentation, la cartographie représente la commune de Nonza et non celle de Ventiseri.

En page 108 de la partie II du rapport de présentation, il est fait référence à tort à la commune de Pianotolli-Caldarello.

Il serait opportun de dresser une liste des emplacements réservés reportés sur le plan graphique afin de gagner en lisibilité et de faciliter le travail de recherche des instructeurs des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

2) Sur le règlement écrit

Le règlement écrit interdit en page 63 les piscines dans le secteur AUV (village).

Ne s'agissant pas d'une destination, cette disposition ne pourra s'appliquer. En outre, elle peut s'avérer contre-productive en favorisant le développement des piscines hors-sol non soumises à autorisation d'urbanisme qui seront vidées chaque fin de saison et remplies chaque début de saison. Vous avez néanmoins la possibilité de limiter le volume des piscines qui seront autorisées.

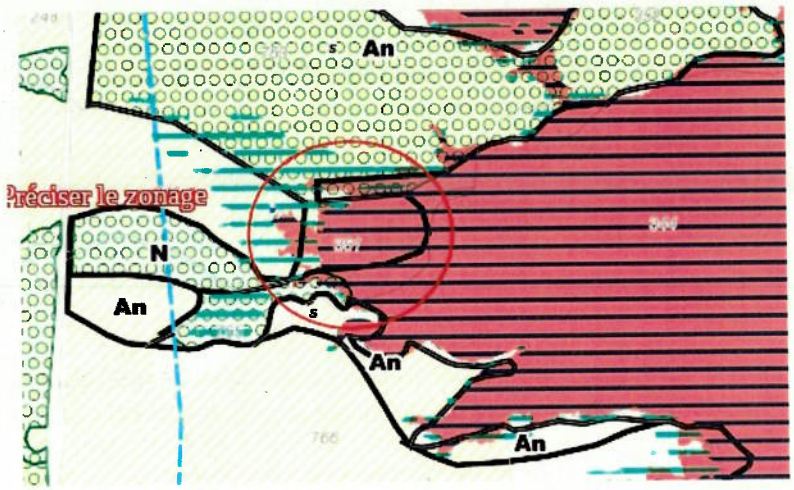
S'agissant des hébergements insolites interdits par le règlement, il conviendra de préciser leurs définitions afin d'éviter tout contentieux en cas de refus d'autorisation d'urbanisme.

Sur le règlement écrit du secteur Np1, il conviendra de préciser que toute installation ou occupation du DPM doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) délivrée par le préfet de la Haute-Corse et doit respecter les prescriptions du SMVM.

3) Sur le règlement graphique

Le règlement graphique est composé de 3 plans : un consacré à la plaine, un dédié au village historique et un plan zoomant certains secteurs.

Cependant, comme l'illustration ci-après le montre, le règlement graphique consacré à la plaine manque de précision sur une partie située en EPR, qui rendra difficile l'instruction des demandes d'autorisation sur ce secteur.



En outre, le PLU arrêté doit être complété par l'ajout de la servitude de passage des piétons le long du littoral au plan de zonage (art.L.121-31 du CU).

4) Sur les annexes

Les servitudes T7 « servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières » ne sont pas mentionnées.

Ces servitudes concernent les installations spécifiques dont les caractéristiques sont définies dans l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement situé à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Pour la délivrance de ces autorisations, il convient de consulter l'aviation civile (DGAC/SNIA SE/BGDSA mel:snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr).

5) Sur la prise en compte des risques naturels connus et prévisibles et des nuisances:

- S'agissant du rapport de présentation

Partie 1 du rapport de présentation :

P154 - PPRi du Fium'orbu : le PPRi à mentionner est celui de la commune de Serra di Fiumorbo (arrêté n°2B-2018-05-15-004 en date du 15 mai 2018) ; la cartographie est celle du zonage réglementaire de Serra di Fiumorbo.

P154 - L'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Valdinella : il conviendra de mentionner que les cartographies sont accompagnées d'une doctrine d'application approuvé en 2019. Comme pour la submersion marine, la doctrine de l'AZI doit être annexée au PLU.

P156 : S'agissant de l'Atlas des Zones de Submersion (AZS), les cartographies ont été portées à connaissance le 11 juillet 2022 et sont accompagnées d'une doctrine d'application.

Par conséquent, pour les instructions d'urbanisme, il convient désormais d'utiliser les cartes et la doctrine d'application révisées.

L'AZS révisé repose sur la prise en compte de deux côtes altimétriques (ou niveaux marins statiques au rivage) :

- une côte altimétrique correspondant à un événement centennal pouvant se produire actuellement. Ce « niveau marin de référence » intègre une élévation du niveau de la mer de 20 cm pour une prise en compte de l'impact du changement climatique à court terme ;
- une côte altimétrique correspondant à un événement centennal à l'horizon 2100. Ce « niveau marin 2100 » intègre une élévation de 40 cm supplémentaires (soit une marge de 60 cm au total) pour la prise en compte du changement climatique à plus long terme.

P158 : la commune est comprise dans l'étude réalisée en 2010 par le BRGM déterminant les niveaux d'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Haute-Corse (BRGM/RP-59013-FR). Ici, la commune est impactée uniquement par l'aléa faible concernant le retrait-gonflement des argiles.

L'étude n'étant pas accompagnée d'une doctrine d'application, il est conseillé de se référer aux prescriptions définies dans la Loi ELAN et plus précisément le guide des bonnes pratiques publié en juin 2021.

P158 : La commune ne dispose pas d'un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé ni prescrit. Il convient de se référer à l'étude de 2014 d'IRSTEA concernant les interfaces habitats forêts.

Concernant les incendies de forêt, les zones d'urbanisation qui s'étendent tout ou partie dans une zone où l'aléa incendie de forêt serait important, doivent être justifiées quant à leur opportunité au regard du principe de précaution qui veut que l'extension de l'urbanisation se réalise en dehors des zones d'aléa, même si les interfaces habitats-forêt ne donnent qu'un indice sur l'aléa, ils permettent d'identifier les zones sensibles.

Ainsi le rapport de présentation de la carte communale doit exposer le principe des mesures de réduction de la vulnérabilité qui seront mises en œuvre dans le règlement concernant le respect de l'application des articles R 111-5 et R 111-2 du Code de l'urbanisme et R 111-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment :

- l'accessibilité pour les engins de secours et l'amélioration des dessertes routières,
- les ressources en eau et poses d'hydrants,
- les dispositions constructives des éventuels nouveaux bâtiments.

Seront interdits les installations de stockage de produits inflammables ainsi que les activités génératrices de départ de feux sous condition, etc.

Seront également interdites les haies et clôture inflammables ou en végétaux secs. Il conviendra de ne pas privilégier les développements linéaires ou en impasses dans les zones urbaines.

L'idéal est de préserver des coupures agricoles entre les zones urbanisées et naturelles.

Afin de lutter contre les feux de forêts, la Corse s'est dotée d'un plan de protection régional : le Plan de Protection des Forêts et des Espaces Naturels contre les Incendies (PPFENI) révisé pour la période 2024-2033 et disponible sur le site internet de la DRAF de Corse.

Ce document-cadre a pour objectifs :

- D'augmenter l'efficacité de la protection contre les incendies en visant la réduction du nombre d'incendies, des surfaces brûlées, la prévention des risques d'incendies et la limitation de leurs conséquences sur les personnes, les biens, les activités et les milieux naturels ;
- De définir les orientations de la politique de prévention et les actions à mettre en œuvre.

<u>Partie 2 du rapport de présentation</u> :

Les projets portés par la commune devront être en accord avec le règlement pour les risques naturels, notamment en ce qui concerne le risque inondation dans la zone couverte par le PPRi. Il conviendra de le mentionner.

➢ <u>S'agissant des OAP</u>

Les projets portés par la commune devront être en accord avec le règlement pour les risques naturels, notamment en ce qui concerne le risque inondation dans la zone couverte par le PPRi.

Cartographie PPRi (OAP)

Date d'impression : 29/10/2024 09:59:50



Images satellite SPOT 6-7 - 2023

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

PPRI_debordement
- bleu2
- bleu1
- rouge
- jaune
- chamois
- geomorphologique
- bleu clair
- bleu
- bleu fonce
- vert
- bleu clair hachure
- orange
- rouge hachures noires

Limite_commune en rouge (BD_TOPO V3)

PPRi pour le projet AOP Suarella

Date d'impression : 30/10/2024 11:01:20



2021_monodalle_ortho

PPRI_debordement
- bleu2
- bleu1
- rouge
- jaune
- chamois
- geomorphologique
- bleu clair
- bleu
- bleu fonce
- vert
- bleu clair hachure
- orange
- rouge hachures noires

Limites administratives mises à jour en

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Projection : RGF93 - Lambert 93

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Service producteur : DDT 2B (Direction Départementale des Territoires de Haute-Corse)

Données © MTES

➢ S'agissant du risque d'érosion du trait de côte

Le diagnostic géomorphologique de la côte meuble en Corse, établi par le BRGM en 2022, indique que la totalité du littoral communal présente une sensibilité forte à l'érosion.

Il conviendrait de mentionner ce risque dans le PLU arrêté.

Cependant, la commune de Ventiseri n'ayant toujours pas adhéré au dispositif proposé par la loi climat et résilience qui prévoit d'établir une cartographie précise du recul du trait de côte à 30 et 100 ans, elle ne pourra pas bénéficier des nouveaux outils créés, comme notamment, un bail réel d'adaptation au changement climatique, un droit de préemption spécifique permettant aux communes d'acheter un bien situé dan une zone soumise à l'érosion.

Au regard de la sensibilité de ce littoral à l'érosion et des bouleversements climatiques en cours conduisant à une élévation du niveau des mers et une intensification des évènements tempétueux, il est impératif que la commune prenne davantage en compte la problématique du recul du trait de côte, dans le projet d'aménagement de son territoire.

6) Sur la compatibilité du PLU avec le PADDUC sur la préservation des ESA

Au titre du livret III du PADDUC, 724 ha d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), doivent être conservés.

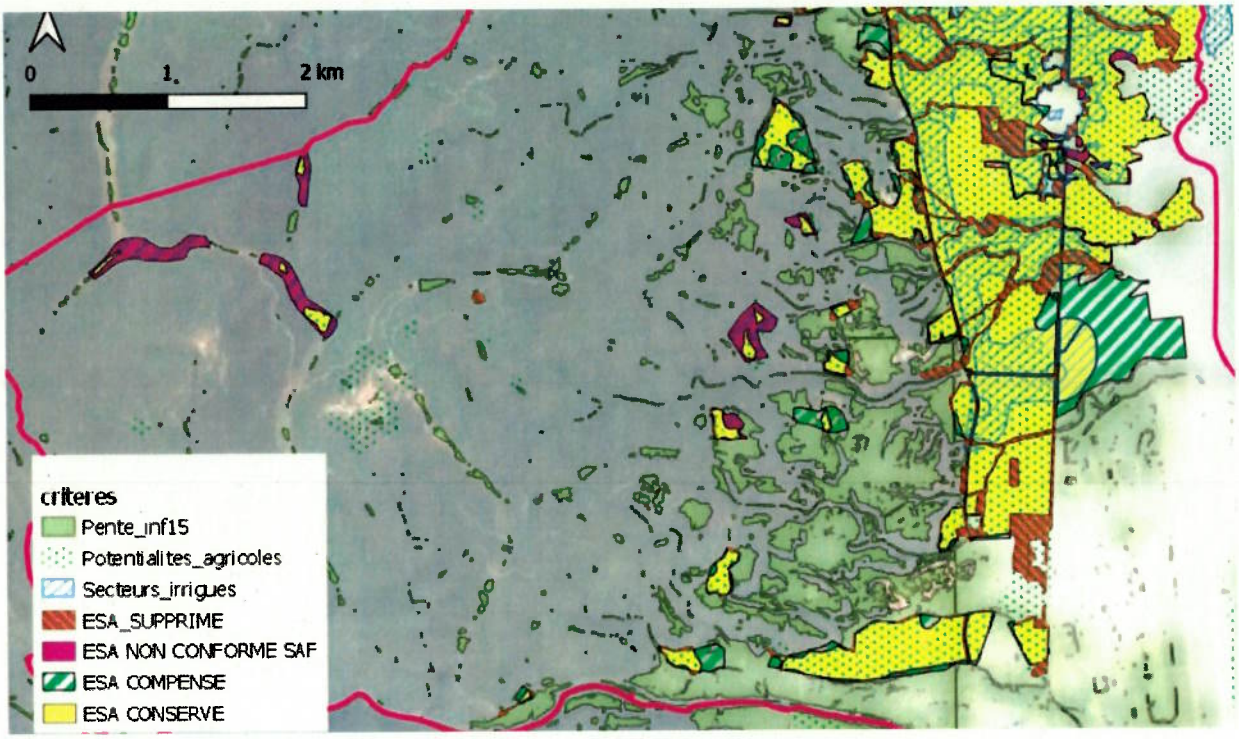
Le projet de PLU identifie en page 144 du rapport de présentation (partie II) 724 ha d'ESA.

Cependant, l'analyse des fichiers SIG par mes services met 722 ha en évidence dont :

- 602,4 ha sont conservés vis-à-vis de la cartographie des ESA identifiés au PADDUC.
- 31 ha compensés non conformes au regard des critères de pentes et de potentialité.
- 89 ha compensés justifiés pour une requalification en ESA.

Ainsi, 691 ha d'ESA sont réellement conformes au PADDUC (cf illustration ci-après).

Cette différence ne remet cependant pas en cause la compatibilité du PLU avec le PADDUC.



IV. Informations complémentaires

Le Ministère des Armées a souhaité me faire part des difficultés que les choix de zonage sur certaines parcelles lui appartenant pourraient engendrer pour la poursuite de ses activités. Je vous les relaye donc ci-après.

En effet, la parcelle B 349 est classée en partie en zone A et en zone Ue, et fait l'objet par ailleurs d'un emplacement réservé devant permettre à la commune d'étendre la zone d'activité attenante.

L'armée indique que ce classement et l'emplacement réservé empêcheraient le ministère d'y envisager un projet. De plus, j'attire votre attention sur le fait qu'une forte concentration de tortues d'Hermann a été recensée sur ce secteur, pouvant nécessiter des mesures de compensation avant autorisation d'un quelconque projet.

Il serait donc opportun d'étudier la possibilité d'implanter vos futures activités économiques sur d'autres parcelles.

Par ailleurs, la parcelle AC 136, classée en zone AUQ1, ne pourra pas être aménagée que dans le cadre des orientations prévues par l'OAP. Aussi, l'armée demande à ce qu'elle soit reclassée en zone UD, comme la parcelle attenante sur laquelle se trouve la halte-garderie.

PRÉFET
DE LA HAUTE-
CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

Bordereau de transmission

Bastia, le 18/11/2024

Objet : Projet de PLU de VENTISERI
Fiche de recommandations de dématérialisation du PLU en vue du versement sur le GPU

Destinataires : SUCR, unité Planification
Thorre Karen – Sandrine Coustillet

Dossier suivi par : Pôle Connaissance des Territoires
ddt-pct-sig@haute-corse.gouv.fr

Désignation de pièces	Nombre	Observations
Fiche de recommandations de dématérialisation du PLU en vue du versement sur le GPU signée par le DDT	1	

La cheffe du pôle Connaissance des Territoires,

Angèle PIETRI

PRÉFET
DE LA HAUTE-
CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction départementale
des territoires**

Direction
Pôle Connaissance des Territoires

Bastia, le 14 novembre 2024

Affaire suivie par : Angèle PIETRI
Tél : 04 20 06 70 74 / 04 20 06 70 51
ddt-geoportail-urbanisme@haute-corse.gouv.fr

Note technique à l'attention de

Monsieur le Maire de Ventiseri

Objet : Recommandations pour le formatage des données géographiques et des pièces écrites en vue de la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ventiseri
Réf :
- courrier circulaire du Préfet de la Haute-Corse du 11 septembre 2023 relatif aux obligations et modalités techniques de téléversement des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme
- Votre PLU arrêté
PJ : Liste des données à consolider

1.Recommandations générales

Depuis le 1er janvier 2020, conformément à l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, la publication des nouvelles versions d'un document d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) est obligatoire.
Depuis le 1er janvier 2023, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et le décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021, portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, les documents d'urbanisme (PLU(i) et SCOT) ne deviennent exécutoires qu'après avoir été publiés sur le GPU.

Le Conseil National de l'Information Géolocalisée (CNIG) fixe les règles à suivre pour le formatage des fichiers géographiques (zonage et sectorisation) et des pièces écrites en vue de leur publication sur le GPU. Ces règles sont édictées dans un standard « Prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme » téléchargeable sur le site du CNIG (https://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html).

Des gabarits des fichiers géographiques au format du standard sont à utiliser pour le formatage de la donnée géographique, nous vous invitons à les télécharger sur le site du CNIG.

La vocation du standard est de procéder à la dématérialisation du document d'urbanisme qui est composé de documents graphiques et de pièces écrites.

Les fichiers géographiques et les pièces écrites, adressés à la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Haute-Corse, dans le cadre de la consultation organisée pour avis pour le PLU arrêté de Ventiseri, appellent à la formulation de commentaires et de conseils en vue de la publication de ce document d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU).

En l'état, **les fichiers transmis ne sont pas organisés dans un format accepté par le GPU**. Si aucune mise en conformité préalable n'est réalisée, la publication sur le GPU sera **impossible**, retardant ainsi l'opposabilité du document le temps de procéder aux correctifs nécessaires.

=> Les recommandations spécifiques suivantes sont un guide afin de mettre en forme les données et de constituer le dossier du PLU à présenter en vue de son approbation.

2.Recommandations spécifiques

A ce stade de l'élaboration du PLU de Ventiseri, soit la phase arrêtée, les éléments à notre disposition sont les fichiers géographiques au format shapefile et les pièces écrites dont des plans de zonage en version pdf. Le contrôle a été opéré en comparant le plan de zonage au format pdf et les données géographiques contenues dans les fichiers et en analysant le contenu des fichiers de données géographiques. A l'issue de ce premier contrôle visuel, les formes du zonage des fichiers de données géographiques coïncident avec le plan de zonage au format pdf.

Dans la perspective d'une approbation et de la publication sur le GPU, l'ensemble des entités géographiques qui constituent le plan de zonage doivent être reprises et codées suivant le standard CNIG.

La délibération d'approbation du conseil municipale sera jointe au dossier de pièces écrites le moment venu dans le sous-dossier 0_Procedures. Nous précisons que les éléments de procédure joints au dossier déposé sur le GPU couvrent uniquement les documents du PLU approuvé. Ainsi, les documents qui jalonnent la procédure d'élaboration (enquête publique, dossier CTPENAF, etc.) ne sont pas concernés.

Une archive complète reprenant les données géographiques et les pièces écrites sera élaborée.

De plus, dans un objectif de communication au grand public des actions des collectivités et EPCI, il convient de publier les informations relatives aux étapes des procédures liées aux documents d'urbanisme en cours (délibérations...) sur votre page « territoire » du GPU dans la rubrique 'procédures'. Vous avez accès à la documentation associée à l'adresse suivante : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/image/GPU_TUTO_Suivi_Proc.pdf

Le dossier téléversé sur le GPU, l'« archive », est le dossier du PLU approuvé compressé du dossier principal qui comprend :

- le dossier des données géographiques (Donnees_geographiques) qui sont des fichiers avec un format shapefile (.shp) dont le contenu est nommé et codé suivant le standard

- le dossier Pieces_ecrites composé de 6 sous-dossiers recueillant les pièces écrites au format pdf

- à la racine du dossier principal, une fiche de métadonnée en xml et 2 fichiers en dbf INSEE_DOC_URBA_DATAPPRO et INSEE_DOC_URBA_COM_DATAPPRO

L'ensemble des fichiers du lot de données confiés pour la phase de PLU arrêté de Ventiseri sont listés dans les tableaux en annexe (cf. « Classement des données géographiques dans les gabarits au format CNIG » et « Classement pièces écrites conformément au format CNIG »)

Des informations sont portées à votre connaissance pour vous guider dans le tri, la codification et le nommage des objets géographiques et d'autres sur les pièces écrites.

- ***Organiser les données géographiques suivant le standard CNIG***

État des lieux des données géographiques :

Les données remises à la DDT par la commune de Ventiseri dans le cadre de la phase de consultation pour le PLU arrêté compte 09 lots de données qui ordonnent les informations suivant la règle « un type d'information = un fichier » contre un maximum de 5 classes de fichiers différents admis par le standard CNIG.

Aucun des fichiers ne répond au formalisme attendu, ou insuffisamment, pour la table attributaire et n'est conforme au gabarit des fichiers du standard CNIG.

Cette organisation des données « une information = un fichier de donnée » reste opérationnelle pour représenter les informations de zonage et reconstituer un plan graphique dans la phase d'élaboration du document d'urbanisme mais doit être retravaillée dans la perspective d'une publication sur le GPU. Nous recommandons donc d'intégrer les contraintes du standard CNIG dès les premières phases d'élaboration des documents d'urbanisme dont la forme dématérialisée est devenue la norme attendue par la réglementation pour sa validation et sa publication.

Organisation des données géographiques :

Afin d'être « lues » par le GPU pour sa publication, il faut organiser ces informations suivant 2 critères, la géométrie des données (surfaciques, linéaires ou ponctuelles) et la classification en 4 classes de données :

- Le zonage (U, AU, N, A) est classé dans le fichier nommé INSEE_ZONE_URBA_DATAPPRO.shp

-Les prescriptions[1] surfaciques, linéaires ou ponctuelles classées dans le fichier nommé INSEE_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO et incrémentées en LIN pour les linéaires et PCT pour les ponctuelles

- Les informations surfaciques classées dans le fichier nommé INSEE_INFO_SURF_DATAPPRO et déclinées en LIN pour les linéaires et PCT pour ponctuelles le cas échéant

- Les données d'habillage classées dans le fichier nommé INSEE_HABILLAGE_SURF_DATAPPRO et suivants et INSEE_HABILLAGE_TXT_DATAPPRO pour le texte

À partir du tableau en annexe qui propose une répartition des données géographiques et conformément au plan de zonage arrêté, il est possible de rassembler les données géographiques du PLU de Ventiseri dans 3 fichiers :

- 2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO pour les données de zonage

- 2B342_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO

- 2B342_INFO_LIN_DATAPPRO ou - 2B342_INFO_SURF_DATAPPRO

1 Une prescription est une règle d'urbanisme créée par le document d'urbanisme et qui figure dans le règlement: si le document d'urbanisme est annulé par le tribunal administratif, la prescription l'est aussi. Exemples de prescriptions faisant l'objet d'une représentation graphique : secteurs à diversité commerciale, espaces boisés classés, emplacements réservés, secteurs à densité minimale de construction, terrains cultivés à protéger, secteurs avec taille minimale de logements, secteurs de majoration de constructibilité, etc.

Les gabarits de fichier à télécharger sont déjà prêts à l'emploi. Il s'agira de se conformer aux recommandations du standard, conserver les fichiers intègres (nombre de champs demandés dans la table attributaire, nommage, caractéristiques) et remplir les informations nécessaires. Le nom des pièces écrites doit être reporté de manière stricte et conforme dans le champ approprié de la table attributaire comme indiqué dans le standard.

Codification des données géographiques :

Une codification indicative des prescriptions et des informations, reprenant la codification CNIG, est proposée dans le tableau en annexe (cf. Données_géographiques, colonne « ATTRIBUT »)

DATAPPRO est un code qui correspond à la date de la dernière procédure qui a fait évoluer le document. Pour le PLU de Ventiseri, DATAPPRO correspond à la date à laquelle le document sera approuvé par le conseil municipal. Elle évoluera, par la suite, en suivant les différentes procédures administratives qui jalonneront la vie du document (modification, révision, mise à jour, mise en compatibilité).

Selon la nomenclature CNIG, tous les fichiers portent cette date dans l'intitulé des fichiers ou dans le nommage du répertoire principal.

Les fichiers manquants au dossier qui reste à créer :

La fiche de métadonnée en xml élaborée et les 2 fichiers en dbf INSEE_DOC_URBA_DATAPPRO et INSEE_DOC_URBA_COM_DATAPPRO sont à créer pour compléter le dossier final.

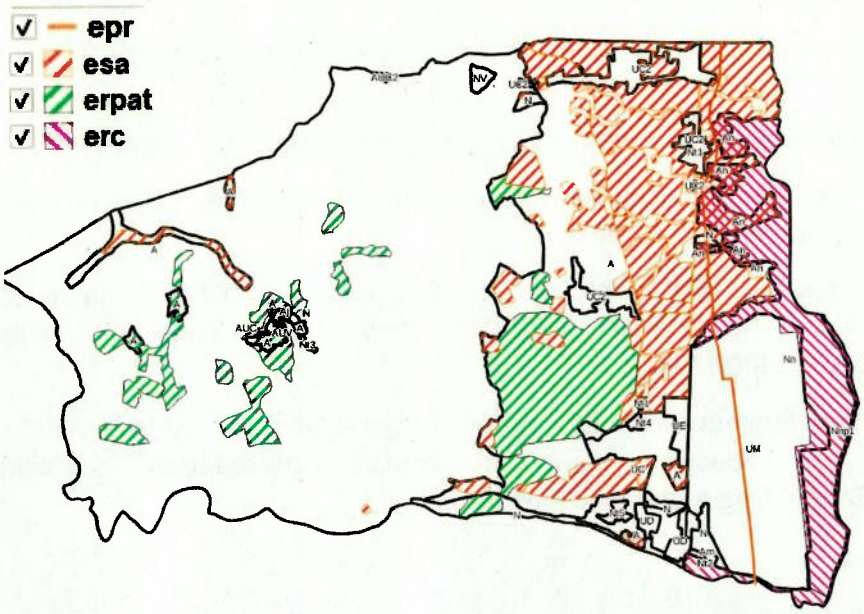
La qualité géométrique de la donnée géographique

En cas de difficultés concernant la géométrie des couches, le pôle Connaissance des Territoires de la DDT, administrateur local du GPU, se tient à votre disposition pour résoudre les problèmes rencontrés. En cas d'impossibilité à solder les difficultés, nous interrogerons l'assistance nationale.

- ***Intégrer les éléments du PADDUC***

Il s'agit ici de formuler des propositions afin d'harmoniser la visualisation des espaces protégés du PADDUC.

Il conviendra d'intégrer les espaces protégés du PADDUC dans la représentation graphique du zonage des zones agricoles et naturelles existantes de la couche 2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO en substitution aux couches existantes intitulées « esa », « erpat », « erc » et cela strictement pour les espaces stratégiques agricoles.



Le zonage du PLU sera ainsi redécoupé en intégrant les zones naturelles protégées du PADDUC. Ces nouvelles zones découpées seront indicées tel quel : les « espaces stratégiques agricoles » ESA indicés « s », les « espaces remarquables caractéristiques » ERC indicés « erc » et les « espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ERPAT indicés « pat ».

Les « espaces proches du rivage » EPR pourront être intégrés à la couche 2B342_INFO_LIN_DATAPPRO ou convertis en géométrie surfacique, intégrés par découpage puis indiçage en « pr » des zones naturelles et agricoles, à l'identique des autres espaces préservés du PADDUC, dans la couche 2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO.

En résumé, les données relatives au PADDUC seront :

a- préférentiellement intégrées en indiçage du zonage du PLU

Par exemple, l'indiçage de la mise en compatibilité du zonage avec le PADDUC pourra se formaliser comme suit :

As Zone agricole stratégique

Erc Espace remarquable ou caractéristique

Pr Espace proche du rivage

L'indiçage des zones du PADDUC pourra être cumulatif autant que de besoin dans le libellé des zones naturelles et agricoles déclinées suivant chaque cas de figure, par exemple :

AsErc Zone agricole stratégique en espace remarquable caractéristique

Nerc Zone naturelle en espace remarquable caractéristique

Aerc Zone agricole en espace remarquable caractéristique

AsprErc Zone agricole stratégique en espace proche du rivage et en espace remarquable caractéristique

NprErc Zone naturelle proche du rivage et en espace remarquable caractéristique

b- et/ou pourront aussi être intégrés :

- à la couche information pour les objets surfaciques INSEE_INFO_SURF_DATAPPRO, déclinée en LIN pour les objets linéaires et PCT pour les objets ponctuels, le cas échéant,

- ou à la couche prescription pour les objets surfaciques INSEE_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO

> Les « espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ERPAT avec un codage 9900 ou 9901 à la couche 2B342_INFO_SURF_DATAPPRO

> Les « espaces proches du rivage » (EPR) avec un codage 9900 ou 9901 à la couche 2B342_INFO_LIN_DAPTAPPRO ou 2B342_INFO_SURF_DATAPPRO (cf. Annexes tableau Données_géographiques, colonne « ATTRIBUT »).

> Les « espaces remarquables caractéristiques » (ERC) pourront figurer avec un codage 3100, en complément de l'indiçage du zonage, dans la couche prescription surfacique 2B342_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO, pour une meilleure visualisation.

- ***Trier et nommer les pièces écrites***

Le tableau en annexe dresse la liste des pièces écrites à conserver ou supprimer à partir du dossier transmis à la DDT (cf. Pièces_écrites, colonne « intégration »).

Certaines pièces sont manquantes à cette étape de la procédure comme la délibération d'approbation et devront être ajoutées le moment venu. D'autres fichiers sont manquants et sont à créer conformément au standard CNIG (cf. Pièces_écrites, colonne «Format nommage»).

Les pièces écrites doivent suivre un nommage précis et être classées dans les sous-dossiers appropriés comme indiqué dans le tableau en annexe (cf.Pièces_écrites, colonnes «Classement Sous-dossier» et « Format nommage »).

Il convient lors de la publication de vérifier la taille des fichiers, cette dernière ne doit pas excéder 20Mo pour chaque fichier.

3.Accès à votre compte d'autorité compétente du Géoportail de l'Urbanisme :

Afin de satisfaire ces obligations de dématérialisation de votre document d'urbanisme, vous devez bénéficier d'un compte "d'autorité compétente" du GPU.
Toute demande d'ouverture ou de réactivation de compte GPU doit être sollicitée auprès de l'administrateur local du département, la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Corse auprès du Pôle Connaissance des Territoires à l'adresse mail suivante :
ddt-geoportail-urbanisme@haute-corse.gouv.fr

La publication des documents d'urbanisme sur le GPU peut être opérée en régie ou déléguée par votre collectivité à un prestataire. Dans le cadre d'un marché public relatif à l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme, il convient d'intégrer ces prestations dans le cahier des charges dédié.

Les services de la Direction Départementale des Territoires (ddt-geoportail-urbanisme@haute-corse.gouv.fr) se tiennent à votre disposition pour vos demandes de compléments d'informations et vous accompagner dans la dématérialisation de votre document d'urbanisme.

Le Directeur départemental
des territoires,

Chris VAN VAERENBERGH

ANNEXES

Liste de données géographiques triées et à consolider dans les fichiers géographiques et de pièces écrites correspondants du standard CNIG avec la codification adaptée

DÉMATÉRIALISATION

Classement des données géographiques dans les gabarits au format CNIG (standard 2022) : Plan Local d'Urbanisme de VENTISERI

Arborescence du dossier PLU_arrêté	Listes des couches du dossier PLU_arrêté	GEOMETRIE	Intitulé	Intégration	Fichiers géographiques CNIG	ATTRIBUT	Commentaires
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	formes_urbaines	SURFACIQUE	Tâche urbaine ou enveloppe urbaine	non			Donnée de travail – Les fichiers transmis avec la forme urbaine : batiments_202106_point, batiments_202106,batiments_202106_join, batiments_202106_join_point, batiments_202403, espace_artif, gisement_foncier, gisement_foncier_SDU sont des fichiers de travail et ne doivent pas être intégrés à l'archive du GPU
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	alignement	LINEAIRE	?	?	?	?	A préciser : Alignement d'arbres à préserver ? Si oui Intégrer dans la couche 2B342_PRESCRIPTION_LIN_DATAPPRO Coder en Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (07) Et apprécier code STYPEPSC en 03 (patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural) ou 04 (éléments de paysage -sites et secteurs- à préserver pour des motifs d'ordre écologique) ou 05 (éléments de paysage correspondant à un espace boisé (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique)
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	ebc	PONCTUEL	Espace boisé classé	?	?	?	Arbre remarquable ? À préciser - intégrer dans la couche 2B342_PRESCRIPTION_PCT_DATAPPRO Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et coder en (07) et apprécier code STYPEPSC - en 03 (patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural) - ou 05 (éléments de paysage correspondant à un espace boisé (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique)
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	ebc	SURFACIQUE	Espace boisé classé	oui	2B342_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO	TYPEPSC 01 STYPEPSC 00	intégrer les entités géographiques dans la couche PRESCRIPTION_SURF et les coder
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	er	SURFACIQUE	Emplacement réservé	oui	2B342_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO	TYPESC 05 STYPEPSC 00	intégrer les entités géographiques dans la couche PRESCRIPTION_SURF et les coder. Code STYPEPSC à moduler de 00 à 05 selon descriptif du standard
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	erc	SURFACIQUE	Espaces remarquables caractéristiques	oui	2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO et/ou 2B342_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO	TYPESC 31 STYPEPSC 00	Les ERC peuvent être découpés et portés en indice « Erc » dans le zonage à l'instar des espaces stratégiques agricoles et des espaces proches du rivage et/ou intégrés dans la couche des prescriptions surfaciques en suivant le code indiqué
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	epr	LINEAIRE	Espace proche du rivage	oui	2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO et/ou 2B342_INFO_LIN_DATAPPRO ou 2B342_INFO_SURF_DATAPPRO	TYPEINF 99 STYPEINF 01	Espaces proches du rivage peuvent être intégrés au zonage du PLU et matérialisés en indice « pr » du libellé de la zone en modifiant au préalable leur géométrie et/ou intégrés dans la couche des informations linéaires ou surfacique en appliquant la codification

DÉMATÉRIALISATION

Classement des données géographiques dans les gabarits au format CNIG (standard 2022) : Plan Local d'Urbanisme de VENTISERI

Arborescence du dossier PLU_arrêté	Listes des couches du dossier PLU_arrêté	GEOMETRIE	Intitulé	Intégration	Fichiers géographiques CNIG	ATTRIBUT	Commentaires
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	erpat	SURFACIQUE	Espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle	oui	2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO et/ou 2B342_INFO_SURF_DATAPPRO	TYPEINF 99 STYPEINF 00	espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle peuvent être intégrés au zonage du PLU et matérialisés en indice « pat » du libellé de la zone et/ou intégrés dans la couche des informations surfaciques en appliquant la codification
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	2B342_ZONE_URBA_2022	SURFACIQUE	Zonage	oui	2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO	N/A	
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\4_sig	esa	SURFACIQUE	Espace stratégique agricole	oui	2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO	N/A	espaces stratégiques agricoles sont intégrés au zonage du PLU et matérialisés en indice «s» du libellé de la zone – Pas d'alternative possible
					2B342_DOC_URBA_DATAPPRO		
					2B342_DOC_URBA_COM_DATAPPRO		
en rouge fichiers manquants de l'archive					fiche de métadonnées en xml		A élaborer avec le générateur de métadonnées du GPU

DÉMATÉRIALISATION

Classement pièces écrites du dossier conformément au format CNIG (standard 2022): Plan Local d'Urbanisme de VENTISERI

Arborescence du dossier PLU_arrêté / Sous-dossier PLU_arrêté	Listes des pièces écrites du dossier PLU_arrêté	Intitulé	Intégration	Classement Sous-dossier (non_accentué)	Format nommage (en minuscule)	Commentaires
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\0_procédure	2022_02_dcm_prescription	DCM de prescription d'élaboration du PLU	non	N/A		Documents qui recouvrent la procédure d'élaboration or il est recommandé de ne numériser que ce qui a trait au futur document d'urbanisme opposable
	2022_10_dcm_debat_padd	DCM débat du PADD	non			
	2023_10_EBC_Relevés_conclusions_Conseil_sites	Conclusions du conseil des sites	non			
	2024_06_20_saisine_EBC	DCM de classement des EBC	non			
	2024_09_dcm_arrêt	DCM Arrêt du PLU	non			
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\1-rapports	01_Ventiseri_PLU_Diagnostic_RPI_arrêt_20240923	Rapport de présentation – Etat des lieux Partie 1	oui	1_Rapport_de_presentation	2B342_rapport_1_datappro	à renommer / à classer dans le dossier idoine
	03_Ventiseri_PLU_Justifications_RP2_arrêt_20240923	Rapport de présentation – Evaluation environnementale Partie 2	oui	1_Rapport_de_presentation	2B342_rapport_2_datappro	à renommer / à classer dans le dossier idoine
	02_Ventiseri_Padd_débattu_arrêt_20240923	Projet d'aménagement et de développement durable	oui	2_PADD	2B342_padd_datappro	à renommer / à classer dans le dossier idoine
	04_Ventiseri_PLU_ctpenaf_arrêt_20240923	Dossier CTPENAF	non	N/A		Documents qui recouvrent la procédure d'élaboration or il est recommandé de ne numériser que ce qui a trait au futur document d'urbanisme opposable
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\2_règlement	01_Ventiseri_PLU_règlement_arrêt_20240923	Règlement	oui	3_Reglement	2B342_reglement_datappro	
	02_Ventiseri_PLU_OAP_arrêt_20240923	Orientation d'aménagement et de programmation	oui	5_Orientations_amenagement	2B342_orientations_amenagement_18_STYPEPSC_datappro	TYPE = 18 SOUS_TYPE=STYPEPSC À décliner en STYPEPSC de 00 à 14 Créé un fichier pour chaque OAP et coder spécifiquement
	03_Ventiseri_PLU_OAP_TVB_arrêt_20240912.pdf	Orientation d'aménagement et de programmation	oui	5_Orientations_amenagement	2B342_orientations_amenagement_18_STYPEPSC_datappro	TYPE = 18 SOUS_TYPE=STYPEPSC À décliner en STYPEPSC de 00 à 14 Créé un fichier pour chaque OAP et coder spécifiquement
	04_Ventiseri_PLU_reglement_graphique_littoral_arrêt_20240923	Plan de zonage règlementaire	oui	3_Reglement	2B342_reglement_graphique__N°_ordre_datappro	N°_ordre = 1 à x
	05_Ventiseri_PLU_reglement_graphique_montagne_arrêt_20240923	Plan de zonage règlementaire	oui	3_Reglement	2B342_reglement_graphique__N°_ordre_datappro	N°_ordre = 1 à x
	06_Ventiseri_PLU_reglement_graphique_zoom_arrêt_20240923	Plan de zonage règlementaire	oui	3_Reglement	2B342_reglement_graphique_N°_ordre_datappro	N°_ordre = 1 à x

DÉMATÉRIALISATION

Classement pièces écrites du dossier conformément au format CNIG (standard 2022): Plan Local d'Urbanisme de VENTISERI

Arborescence du dossier PLU_arrêté / Sous-dossier PLU_arrêté	Listes des pièces écrites du dossier PLU_arrêté	Intitulé	Intégration	Classement Sous-dossier (non_accentué)	Format nommage (en minuscule)	Commentaires
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\3_annexes	00_Ventiseri_PLU_AS_2024	Servitude d'utilité publique	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datappro	- établir une liste mise à jour des SUP - Rassembler les actes instaurant les SUP mis à jour dans un seul document - Mettre à jour les arrêtés préfectoraux relatifs au cartes de bruit stratégiques des infrastructures de transport terrestres (4ème échéance)
	01_plan_sup_2024	Plan des Servitudes d'utilité publique	oui	4_Annexes	2B342_plan_sup_datappro	- Mettre à jour les plans des SUP - Concaténer les plans des SUP
	PPRT\006_1.arrete	arrêté du 24 janvier 2017 d'approbation du plan de prévention des risques technologiques autour des installations du dépôt de munitions de Ventiseri – Solenzara	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datappro	- Concaténer la liste des SUP mises à jour
	PPRT\006_2.reglement-2	règlement du PPRT	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datappro	- Concaténer la liste des SUP mises à jour
	PPRT\006_3.carte_de_zonage_reglementaire	Carte de zonage du PPRT	oui	4_Annexes	2B342_plan_sup_datappro	- Concaténer les plans des SUP mises à jour
	07_protection des captages	Arrêté N°2011-083-0005 du 24 mars 2011	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datappro	
	02_Reglement_PPRI_Ventiseri_fevrier2020	Règlement du Plan de prévention des risques inondation	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datappro	- à concaténer dans la liste des SUP et plans SUP (incrémenté en n°2 ; 2B342_liste_SUP_N°_ordre_datappro si fichier trop volumineux)
	06_Schéma directeur_adduction_eau potable (2016)	Rapport Adduction eau potable	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datappro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)	
	08_Schéma directeur_eaux usées(2023)	Rapport schéma directeur eaux usées	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datappro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)	
	09_Notice justificative	Dossier de zonage d'assainissement	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datappro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)	
	10_PLAN_ZONAGE_ASSAINISSEMENT_2023	plan zonage assainissement	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datappro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)	Type = TYPEINF = 19 Sous-type = STYPEINF À décliner en 01 ou 02

DÉMATÉRIALISATION

Classement pièces écrites du dossier conformément au format CNIG (standard 2022): Plan Local d'Urbanisme de VENTISERI

Arborescence du dossier PLU_arrêté / Sous-dossier PLU_arrêté	Listes des pièces écrites du dossier PLU_arrêté	Intitulé	Intégration	Classement Sous-dossier (non_accentué)	Format nommage (en minuscule)	Commentaires
2024_09_23_plu_arrêt_ppa\3_annexes	11_Schéma-directeur_eaux_pluviales (2015)	plan eaux pluviales	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datappro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)	
	12 - ANNEXE_2_Carte_zonage_pluvial_V1	plan eaux pluviales	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datappro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)	
	13_Arrêté_débrousaillement_avril_2022	arrêté préfectoral OLD N°2B-2022-04-05-00006	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_99_00_datappro	- à concaténer dans les annexes du règlement, au même titre que radon, amiante, moustique
	004_1_AP_DDTM2B-SRCS-URN-2B-2019-04-25-004 (2)	arrêté DDTM2B /SRCS/URN/N°2B-2019-04-25-014 portant classement des infrastrcutures de transport terrestre dans le département de Haute-Corse, en dehors de la commune de Bastia	oui	4_Annexes	2B342_info_lin_99_00_datappro	
	03_AS_risque_AZI	Doctrine relative à l'application de l'atlas des zones submersibles (AZS)	non	N/A		Doctrine a été remplacée par une « étude caractérisant les zones basses potentiellement exposées aux submersions marines en Haute-Corse » daté de 2021
	004_1_AP_DDTM2B-SRCS-URN-2B-2019-04-25-004 (1)	arrêté DDTM2B /SRCS/URN/N°2B-2019-04-25-004 du 25 avril 2019 portant classement des infrastrcutures de transport terrestre dans le département de Haute-Corse, sur la commune de Bastia	non	N/A		hors périmètre d'étude
	14_20240_PLU_EBCCS_2023	Rapport Conseil des sites Espaces boisés classés	non	N/A		Document de la procédure
en rouge documents manquants		Arrêté préfectoral portant approbation du PPRI de la commune de Ventiseri N°2B-2022-02-04-00009 du 18 février 2022		4_Annexes	2B342_liste_sup_datappro	
		Liste emplacements réservés		3_Reglement	2B342_prescription_surf_05_sous-type_datappro	TYPE = 05 SOUS_TYPE=STYPEPSC À décliner en STYPEPSC de 00 à 05
				4_Annexes	2B342_titres_pieces_ecrites_datappro	à créer en csv
				4_Annexes	2B342_liste_annexes_datappro	à créer en pdf
				0_Procedure	2B342_procedure_datappro	- Délibération d'approbation du PLU de la commune

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
CORSE

Avis délibéré

de la Mission régionale d'autorité environnementale

Corse

sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Ventiseri (2B)

N° MRAe
2024CORSE / AC 16

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 10 janvier 2025 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Louis Olivier et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune de Ventiseri pour avis de la MRAe sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Ventiseri (2B). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- *rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),*
- *projet d'aménagement et de développement durables (PADD),*
- *orientations d'aménagement et de programmation (OAP),*
- *règlement, plan de zonage, annexes.*

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 10 octobre 2024. Conformément à l'article R. 104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 10 octobre 2024 l'agence régionale de santé de Corse, qui n'a pas émis d'observation.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (mrae.uspei.sbep.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

Située en Haute-Corse, la commune littorale de Ventiseri couvre une superficie de 4 670 hectares et comptait 2 556 habitants en 2021 (recensement INSEE).

Le projet de PLU prévoit l'accueil de 462 personnes supplémentaires, soit une population de 3 018 habitants à l'horizon 2035, ce qui nécessitera la construction de 306 nouveaux logements (dont 72 résidences secondaires) et des équipements publics. La MRAe recommande d'argumenter l'hypothèse d'accroissement de population retenu, et de confirmer le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la nouvelle population.

La consommation foncière prévisionnelle est estimée à 19,38 ha (16,02 ha en extension et 3,36 ha en densification de l'enveloppe bâtie existante). La MRAe recommande de comptabiliser les surfaces de tous les emplacements réservés et de les intégrer dans le calcul des surfaces artificialisées induites par le projet de PLU.

Sur le volet de la biodiversité terrestre, la commune présente des enjeux particulièrement forts. Le dossier gagnerait à proposer des inventaires floristiques et faunistiques, notamment sur les zones ouvertes à l'urbanisation et à mieux définir les mesures de réduction, de compensation et de suivi correspondant à l'ouverture à l'urbanisation de zones à enjeux écologiques importants. La MRAe recommande de proposer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique à la trame verte et bleue, afin de garantir la préservation des corridors écologiques identifiés.

Les secteurs ouverts à l'extension urbaine, notées AUQ1, AUQ2 et AUQ3, sont tous concernés par le risque incendie, et les zones AUQ2 et AUQ3 sont en partie soumises à l'aléa fort inondation selon le PPRI[1]). La MRAe recommande de démontrer la bonne prise en compte des risques d'inondation et d'incendie dans les secteurs d'ouverture à urbanisation.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

1 Plan de prévention des risques naturels d'inondation

Table des matières

PRÉAMBULE....2

SYNTHÈSE....3

AVIS....5

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale....5

1.1. Contexte et objectifs du plan....5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe....7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier....7
1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés....7
1.5. Indicateurs de suivi....8

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan....9

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace....9
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)....11
2.3. Risques naturels....13
2.4. Eau potable et assainissement....14

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

1.1.1. La commune de Ventiseri

La commune littorale de Ventiseri est située au sud de la plaine orientale de la Corse, dans le département de la Haute-Corse. Avec une superficie de 4 670 ha, dont plus de 3 300 ha de végétation (bois, landes, maquis), elle s'étend d'ouest en est du village historique de Ventiseri jusqu'à la mer tyrrhénienne. Elle est traversée par la route territoriale 10 (Bonifacio – Casamozza), structurante à l'échelle du territoire insulaire, et accueille la base militaire 126 « Solenzara ».

1.1.2. Les objectifs de l'élaboration du PLU

La commune de Ventiseri relève à ce jour du règlement national d'urbanisme (RNU). Plusieurs projets de PLU ont été arrêtés par la commune (30 juin 2009, 13 mars 2012, 29 juillet 2013) mais la démarche d'élaboration du PLU n'a jusqu'alors pas abouti.

Par délibération du 07 février 2022, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU, dont le projet a été arrêté le 23 septembre 2024.

Le territoire communal comprend 6 lieux de vie (illustrés sur la Figure 1[2]) : le village de Ventiseri, l'agglomération de Travo, le hameau de Pediquarciu, et les secteurs déjà urbanisés de Vix, de Pedicervu et de Mignataja.

2 Carte extraite de la page 301 du rapport de présentation

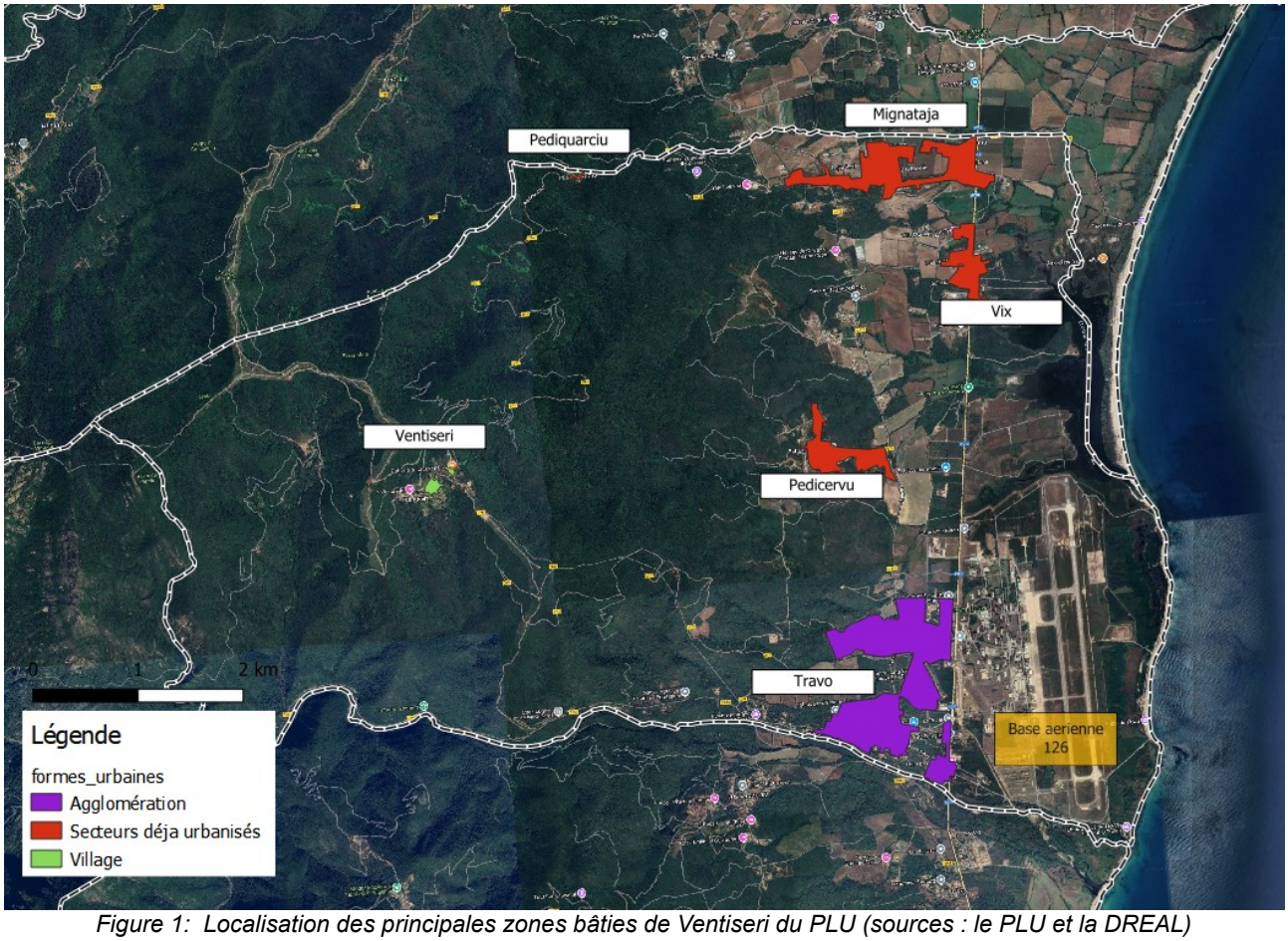


Figure 1: Localisation des principales zones bâties de Ventiseri du PLU (sources : le PLU et la DREAL)

En 2021, la commune comptait 2 556 habitants (recensement INSEE[3]), avec 26,9 % de résidences secondaires et logements occasionnels à l'échelle communale. L'objectif affiché dans le diagnostic territorial est d'atteindre 3 018 habitants en 2035, soit 462 personnes supplémentaires hypothèse d'un taux d'accroissement moyen de la population de 1,19 %/an[4] entre 2021 et 2035.

Pour répondre aux besoins d'accueil de cette future population, le PLU projette la construction de 306 nouveaux logements entre 2024 et 2035, dont 234 résidences principales et 72 logements secondaires. Cette projection induit une consommation prévisionnelle de 19,38 ha de foncier, dont 3,36 ha en densification et 16,02 ha en extension de l'enveloppe urbaine[5].

Le projet identifie également plusieurs emplacements réservés, notamment pour accueillir le projet d'une nouvelle station d'épuration pour le village.

Le dossier détaille quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- L'OAP n°1 (19,08 ha) « Travo, cœur de vie à Ventiseri », correspond à la construction du centre urbain de Travo. La programmation prévoit environ 186 logements, des commerces, des équipements (future mairie, centre multi-accueil (existant), des espaces publics aménagés et à vocation patrimoniale, ainsi que des espaces verts.

3 Institut national de la statistique et des études économiques

4 Estimation DREAL.

5 Chiffres déterminés par la DREAL à partir des données du dossier

- L'OAP n°2 « OAP Paysagère »
- L'OAP n°3 (1,18 ha) « Ventiseri, chef-lieu historique et lieu de vie à réinventer », correspond à une redynamisation du centre-bourg historique. La programmation prévoit environ 15 logements, une nouvelle voirie, des espaces verts et des espaces publics.
- L'OAP n°4 (4,44 ha) « Suarella, un nouveau quartier intégré », correspond à une extension de l'agglomération de Travo. La programmation prévoit environ 42 logements, une nouvelle voirie, des espaces verts et des espaces publics.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation du paysage ;
- la prise en compte des risques naturels (incendie, inondation et radon) ;
- la préservation de la ressource en eau et des milieux récepteurs (traitement des eaux usées).

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Sur la forme, le dossier bénéficie d'une présentation claire, qui permet d'appréhender aisément les diverses composantes du projet de PLU. Toutefois, les sommaires des documents d'évaluation environnementale et des OAP ne sont pas numérotés et parfois incomplets, ce qui rend difficile la compréhension (et à terme la mise en œuvre) de ces documents.

Sur le fond, la MRAe note une prise en compte insuffisante du risque inondation dans l'évaluation environnementale. Les enjeux relatifs à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques et du paysage mériteraient également de faire l'objet d'analyses plus approfondies.

1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés

Le PADDUC[6] définit deux espaces remarquables ou caractéristiques (ERC) du littoral sur la commune. Le PLU, qui doit être conforme à ce document de planification régionale, propose sensiblement la même délimitation des ERC en élargissant ou tronquant certaines parcelles, selon la réalité du terrain d'après le dossier. Les zones ERC sont annotées « n » dans le règlement. Le document aurait gagné en lisibilité en détaillant les choix justifiant l'ajustement de cette délimitation.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en justifiant la délimitation des ERC retenue dans le projet de PLU.

Le PADDUC définit une zone délimitant les espaces proches rivages. Il est attendu des documents d'urbanisme locaux qu'ils délimitent plus précisément ces espaces au regard de la réalité du terrain, dans le respect des critères du PADDUC. Ces espaces présentent souvent un intérêt sur le plan paysager.

6 Plan d'aménagement et de développement durable de Corse

Le rapport ne présente pas de carte comparant la délimitation prévue par le PADDUC avec celle définie par le projet de PLU. Par ailleurs, les explications données par le dossier concernant la nouvelle délimitation sont peu claires[7]. Il est impossible de savoir si cette nouvelle délimitation répond bien aux critères définis dans le PADDUC.

La MRAe recommande de justifier la délimitation des espaces proches rivages proposée par le PLU, en démontrant qu'elle respecte les critères du PADDUC.

Concernant les espaces stratégiques agricoles (ESA), le PADDUC définit des objectifs chiffrés que les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer. Cette délimitation doit se faire dans le respect des critères des ESA. Ces espaces présentent souvent un intérêt sur le plan environnemental, à la fois pour les continuités écologiques, les enjeux de biodiversité terrestre, mais également de préservation des paysages.

La MRAe note que le rapport de présentation retient 680 ha d'ESA (contre 724 ha identifiés par le PADDUC sur la commune). Cette nouvelle délimitation est justifiée par une étude méthodique du terrain détaillée dans le dossier[8], ce qui correspond aux préconisations du PADDUC. La MRAe note que la différence entre la délimitation du PADDUC et la délimitation du PLU résulte en grande partie du classement de près de 50 ha d'ESA en espaces boisés classés (EBC).

Enfin, le rapport d'évaluation environnementale propose une carte concernant les vocations des plages, selon la terminologie du PADDUC. En effet, ce document de planification régionale définit quatre catégories de plages[9]. La qualification de la vocation des plages à l'échelle du PLU doit se faire dans le respect des critères de détermination du PADDUC. Le PLU propose de classer toutes les plages de Ventiseri en « naturelles », vocation cohérente avec celle retenue dans le PADDUC.

1.5. Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation propose une liste d'indicateurs concernant plusieurs thématiques[10], afin de suivre les effets de la mise en œuvre du PLU. Les indicateurs proposés ne sont toutefois pas assortis d'un état de référence, ni d'objectifs chiffrés permettant d'évaluer les effets du PLU sur l'environnement et donc de définir les éventuelles mesures correctives à mettre en place dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux objectifs définis.

Dans ce contexte, la MRAe estime que l'élaboration du PLU n'est pas assortie d'un dispositif de suivi suffisamment opérationnel.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel, par la définition d'indicateurs de suivi plus précis, assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés, et par une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles.

7 Ces explications se limitent à la fourniture de photos prises de la RT10. La nouvelle délimitation est située à l'est de cette route (voir pointillés bleus sur le règlement des zones graphique).

8 Pages 142 à 148 de l'évaluation environnementale

9 Naturelle, naturelle fréquentée, semi-urbaine, et urbaine

10 Biodiversité et fonctionnalités écologiques, thématiques transversales et Occupation du sol

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

2.1.1. Les besoins

D'après les données de l'INSEE, la commune de Ventiseri a connu une forte croissance de sa population à la fin des années 1970. Entre 1975 et 1982, le taux d'évolution moyen annuel était de 4,1 %/an. Puis ce taux a drastiquement diminué à partir de la fin des années 1980, pour atteindre 0,5 %/an entre 2015 et 2021. En 2021, la population était de 2 556 habitants et chaque ménage comprenait 2,29 personnes en moyenne. La commune comportait 1 052 résidences principales, 399 résidences secondaires et 34 logements vacants.

La commune estime que sa population atteindra 3 018 habitants en 2035, en considérant un taux annuel d'accroissement moyen de 1,19 %/an à partir de 2021, ce qui correspond à 462 habitants supplémentaires. Cette hypothèse d'accroissement de la population (perspectives de 1,19 %/an contre 0,5 %/an entre 2015 et 2021) n'est pas suffisamment étayée dans le dossier.

Pour accueillir cette future population, la commune envisage la construction de 234 logements principaux supplémentaires entre 2023 et 2035 (cf Figure 2).

	Total	Résidences principales	Résidences secondaires
Parc au 31 Décembre 2023	**1513**	**1072**	**431**
Dont parc en 2021 (donnée INSEE)	*1485*	*1052*	*423*
Dont logements autorisés commencés 2021-2023 (donnée PC)	*28*	20	8
Création de logements à 10 ans	**316**	**242**	**76**
Dont logement autorisé à venir (données PC)	*11*	*8*	*3*
Dont capacité théorique (Zonage PLU)	*305*	*234*	72

Figure 2: Tableau de l'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2035 (source : le PLU)

Ce tableau présente des écarts et incohérences dans les nombres annoncés. En effet, la case « *Total* » ne correspond pas à la somme du nombre de résidences principales et du nombre de résidences secondaires. Cette incohérence nuit à la lisibilité du dossier.

Par ailleurs, d'après le tableau, la commune ne prend pas en compte les logements vacants qui pourraient être mobilisés pour répondre à une partie des besoins en logements de la commune.

La MRAe recommande d'argumenter l'hypothèse d'accroissement de population retenu, et de corriger les incohérences sur le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la nouvelle population.

2.1.2. Les superficies des espaces

D'après le dossier, la consommation d'espace prévisionnelle est estimée à 19,34 ha.

Secteur	Densification urbaine (ha) (dents creuses)	Extension urbaine (ha)
Travo 1 (nord)	1,6 ha	8,6 ha
Travo 2 (sud)	1,7 ha	6,2 ha
Montagne	0,06 ha	1,22 ha
Totaux (hors ER)	3,36 ha	16,02 ha
Total de la consommation prévue entre 2023 et 2035 (hors ER)	**19,34 ha**	

Figure 3 : Analyse de la consommation foncière prévue par le PLU (Sources : PLU et DREAL Corse)

Le projet de PLU identifie plusieurs emplacements réservés, notamment pour accueillir le projet d'une nouvelle station d'épuration pour le village. Toutefois, le dossier ne permet pas de savoir si ces emplacements sont comptabilisés dans le calcul des surfaces ouvertes à l'artificialisation. La surface totale qui sera consommée par l'ensemble des projets n'est donc pas connue de manière certaine.

La MRAe recommande de compléter le dossier en réévaluant la consommation prévisionnelle d'espaces, en prenant en compte les surfaces des espaces réservés.

2.1.2.1. Appréciation de la consommation d'espace des dix dernières années

S'agissant de la consommation d'espace, la loi « Climat et Résilience » a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici à 2031 par rapport à la décennie précédente. En Corse, cet objectif de 50 % ne s'applique pas. Toutefois, il appartient au PADDUC de fixer, avant le 22 novembre 2024, une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Les PLU doivent être mis en compatibilité avant le 22 février 2028, faute de quoi aucune autorisation d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans une zone à urbaniser du PLU à partir de cette date.

Bien que cette trajectoire ne soit pas encore fixée par le PADDUC à ce jour, cela ne dispense pas le PLU d'intégrer d'ores et déjà des objectifs chiffres de réduction de consommation d'ENAF, d'une part pour anticiper l'échéance législative et, d'autre part, pour se conformer au principe général de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

À Ventiseri, la consommation d'espaces a été de 42,7 ha entre 2011 et 2021[11]. Le PLU prévoit une consommation de 19,38 ha entre 2023 et 2035, ce qui semble cohérent avec l'esprit de la trajectoire ZAN, sous réserve que l'estimation des besoins fonciers soit confirmée (cf. paragraphe 2.1.1).

11 D'après le diagnostic territorial, page 314

2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1. Habitats, espèces, continuités écologiques

La commune dispose de plusieurs zones inventoriées : ZNIEFF[12] de type I « Etang et zone humide de Palo », « Station de Genista aetnensis de la marine de Solaro et embouchure du Travo »[13], ainsi que la ZNIEFF marine de type II « Côte orientale », témoignant de la richesse écologique de ce territoire.

Le tiers est de la commune de Ventiseri est concerné par la présence de Tortues d'Hermann. Cette espèce protégée est considérée comme une espèce dite « parapluie » à l'échelle insulaire. Sa présence est souvent synonyme d'habitats favorables pour d'autres espèces protégées, en particulier au niveau de la flore et de l'avifaune.

L'évaluation environnementale intègre une analyse des effets du PLU sur la biodiversité pour chaque secteur d'OAP[14]. Il y est précisé une description de l'OAP, une cartographie, ainsi qu'une description succincte des habitats, et des enjeux de biodiversité identifiés, pour l'aménagement du site.

Le règlement d'OAP propose des dispositions concrètes pour préserver la biodiversité des milieux de l'OAP n°1 « Travo, cœur de vie à Ventiseri». Cette OAP est située sur un secteur d'intérêt écologique qualifié de fort par le dossier. Le document d'OAP donne des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) concrètes de préservation de la biodiversité, récapitulées dans la Figure 4.

12 Zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques

13 Une très fine partie de cette ZNIEFF se situe sur le territoire communal

14 Pages 188 à 195 de l'évaluation environnementale

Mesures	Avant chantier	Chantier	Durant l'exploitation
E1_Maintien des boisements identifiés sur site		x	x
E2_Inventaires complémentaires pour la définition des habitats à Tortue d'Hermann	x (zone nord)		
R1_Adaptation des emprises travaux et des installations de chantier		x	x (tous les chantiers)
R2_ Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier		x	x (tous les chantiers)
R3_ Diminution de l'attractivité de la zone à aménager		x	x (tous les chantiers)
R4_Calendrier écologique des travaux		x	x (tous les chantiers)
R5_Gestion de l'éclairage		x	x
R6_Abattage spécifique des arbres à cavités		x	x (tous les chantiers)
R7_Gestion adaptée des friches xérophiles			x
R8_Mise en place de nichoirs en faveur du Petit-duc scops et de l'avifaune commune		x	
R9_Mise en défens et balisage de la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises		x	x (tous les chantiers)
A1_AMO écologue	x	x	
A2_Palette végétale		x	x

Figure 4: Tableau récapitulatif des mesures données par le document d'OAP pour la préservation de la biodiversité située dans le secteur de l'OAP 1 (source : PLU)

La MRAe regrette qu'une telle approche n'ait pas été formulée pour les OAP n°3 et n°4 ,d'autant plus que l'OAP n°4 est située dans l'aire de noyau de population de la Tortue d'Hermann, avec présence de zones humides.

La MRAe recommande de compléter le document d'OAP sur la base d'inventaires faunistiques et floristiques détaillés et de recensement des zones humides, sur les secteurs des OAP du village et de Suarella (OAP n°3 et OAP n°4) et en proposant des mesures ERC adaptées en conséquence.

Le dossier ne prévoit pas d'OAP relative à l'enjeu de mise en valeur des continuités écologiques, contrairement à ce que prévoit la loi Climat et résilience. Par voie de conséquence, et même si le rapport de présentation dédie une partie du diagnostic aux corridors et aux réservoirs de biodiversité, la préservation des corridors écologiques n'est pas pleinement assurée et traduite par le PLU.

La MRAe recommande de proposer une OAP spécifique à la préservation de la trame verte et bleue et des corridors écologiques identifiés.

2.2.2. Étude des incidences Natura 2000

Il existe plusieurs zones Natura 2000 ZSC[15] sur la commune de Ventiseri : « Etang de Palo » et « Grand herbier de la côte orientale ».

Les extensions et densifications prévues dans les secteurs est de la commune (en particulier l'OAP n°1 de Travo et l'OAP n°4 de Suarella) sont localisées à environ 2 km du site Natura 2000 « Etang de Palo ». Le rapport de présentation prend en compte cette proximité en proposant des mesures[16] ERC . Cependant, ces mesures ne sont pas retranscrites dans les OAP. En particulier, le rapport de présentation préconise de préserver une trame boisée (qui correspond à la zone aléa fort inondation),située au sud de la parcelle, qui couperait le lien avec le secteur déjà urbanisé. La MRAe s'interroge alors quant au raccordement routier entre les deux quartiers dans ce contexte.

La MRAe considère ainsi que les mesures proposées par le document d'OAP ne permettent pas de conclure objectivement en une absence d'incidences. L'évaluation des incidences sur les espèces et habitats mérite de s'appuyer sur un argumentaire précis, basé sur une analyse naturaliste et un examen des liens écologiques potentiels entre les secteurs de projets et les périmètres Natura 2000.

La MRAe recommande d'approfondir, par rapport aux habitats naturels et espèces ayant motivé la désignation des sites, l'évaluation d'incidence sur les zones Natura 2000, en particulier pour ce qui concerne l'urbanisation prévue par l'OAP n°4 à Suarella.

2.3. Risques naturels

La commune est exposée à plusieurs risques :

- Inondation : La commune a fait l'objet de reconnaissances en état de catastrophe naturelle suite aux inondations de 2021[17].

  Elle est située dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontées de nappes, ou au moins des inondations de cave.

  Le risque inondation par débordement a fait l'objet de deux plans de prévention du risque inondation (PPRi)[18]. Pourtant, le règlement des zones graphiques du PLU prévoit des ouvertures à l'urbanisation sur des secteurs à enjeux : les zones AUQ1, AUQ2, AUQ3 sont exposées respectivement à un aléa modéré, fort et très fort. Le règlement écrit s'en remet aux indications du PPRI (servitude d'utilité publique).

  Concernant l'OAP n°4, il est prévu d'aménager des espaces verts dans la zone de risque. Comme indiqué ci-dessus, la MRAe s'interroge sur le raccordement routier entre le nouveau

15 Zone spéciale de conservation visent à préserver les espèces et habitats naturels d'intérêts communautaires d'après la Directive Habitats de 1992.

16 Page 190 de l'évaluation environnementale : « *Mesure de préservation d'une trame boisée et d'espaces semi-ouverts. Prise en compte des habitats d'espèces et espèces protégées avant aménagement. Conservation des murets en pierre sèche Prise en compte des habitats et chiroptères cavicoles potentiellement présent en gîte (ruine) et chiroptères arboricoles (arbres à cavité). Conservation incontournable de zones humides et de zones inondables dans les zones projets. Sous réserve de la préservation des corridors boisés de connectivité biologique identifiés, Sous réserve de la préservation d'une zone tampon au sud en bordure du ruisseau* »

17 D'après la plateforme Georisque

18 Le PPRi du Travo à l'extrémité sud-est du territoire, et le PPRi du Fium'orbu en partie nord-est de la plaine

quartier et le secteur déjà urbanisé[19]. Il est regrettable que le choix du zonage ne prenne pas davantage en compte les enjeux liés au risque inondation.

- Incendie : entre 2013 et 2024, la commune a subi 5 incendies, parcourant au total 5,58 ha[20]. Elle est soumise aux obligations légales de débroussaillement (OLD)[21]. Le territoire de Ventiseri n'est cependant soumis à aucun Plan de Prévention du Risque incendie à l'échelle communale. D'après le PPFENI[22], Ventiseri est concernée par des infractions à l'article L.134-6 alinéa 1°, 2° et 3°[23] suite au contrôle des OLD faits sur la période 2013-2022 ;
- Radon : Sur l'échelle réglementaire dans cette commune, le potentiel radon est de 3/3 (élevé). Pour la sécurité des habitants, lorsque le potentiel radon est élevé (zone 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires[24].

La MRAe recommande de démontrer la bonne prise en compte des risques d'inondation et d'incendie dans les secteurs d'ouverture à urbanisation et la vocation des espaces à aménager.

2.4. Eau potable et assainissement

2.4.1. Eau potable

Selon le dossier, « *Le réseau, refait en 2002, est en bon état. Les branchements en plomb sont inexistants et le stockage est assuré par 4 réservoirs. Des prélèvements et analyses sont réalisés régulièrement pour contrôler la qualité de l'eau. Le rendement du réseau en 2021 est de 75,70 %, avec un indice de pertes d'eau de 7,11 m³/km/jour. La qualité de l'eau est contrôlée par l'Agence Régionale de Santé de la Corse. Le réseau alimente 929 clients abonnés en eau potable* ».[25]

« *La commune a fait réaliser les travaux évoqués par le schéma directeur; des malfaçons sont apparues dans le réservoir du village face auxquelles la mairie est contrainte de refaire des réparations (2025)* ».[26]

Selon le dossier, « *La ressource actuelle permet d'encaisser cette consommation même si une réduction reste nécessaire par de nouvelles pratiques auprès des consommateurs et une baisse des prélèvements à usage agricole dans la ressource potable* »[27].

Le dossier justifie l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon 2035, fixée par le PLU, et plus particulièrement au regard des nouveaux besoins en eau

19 Page 41 du rapport d'OAP. La partie sud est traversée par un aléa inondation fort et coupe le lien entre le nouveau quartier et le secteur déjà urbanisé.

20 D'après la plateforme BDIFF (Base de donnée sur les incendies de forêt en France)

21 https://www.onf.fr/vivre-la-foret/+/1525::foire-aux-questions-faq-les-obligations-legales-de-debroussaillement-old.html

22 file:///C:/Users/elisa.barriere/Downloads/ppfeni_2024-2033_comp.pdf

23 Alinéa 1° : obligation de débroussailler et de maintenir en l'état aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m pouvant etre portée à 100 m par le Maire.

Alinéa 3° : sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

24 https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/2023-11/Fiche-radon.pdf

25 Page 8 du diagnostic territorial

26 Page 227 de l'évaluation environnementale

27 Page 227 de l'évaluation environnementale

qu'engendreront les nouveaux logements programmés. Elle détaille des calculs prenant en compte les nouveaux habitants ainsi que l'affluence touristique de la commune à l'horizon 2035.

Le traitement de cette thématique n'appelle pas d'observation de la MRAe.

2.4.2. Assainissement

Selon le dossier, *« La station d'épuration de Ventiseri traite la quasi-totalité des eaux usées de la commune, avec 882 abonnés en 2021. Elle a une capacité de traitement de 7 500 équivalents habitants et peut traiter jusqu'à 410 000 m³ d'eaux usées chaque année. En 2020, elle a traité 1 812 équivalents habitants. Le réseau d'assainissement s'étend sur 26,8 km entre Travo et Mignataja. Neuf postes de relevage permettent de transporter les eaux usées du réseau de la plaine jusqu'à la station d'épuration. Le poste de relevage du Travo a été entièrement rénové en 2021, tandis que celui de Dicceppu pose actuellement problème. La station utilise un traitement biologique des boues activées en aération prolongée à leur assimilation. »*[28]

Le dossier indique également que la construction d'une station d'épuration (STEP) avec 2 postes de relevage au village de Ventiseri a été lancée. Cette station permettra en particulier de traiter les besoins de l'extension urbaine prévue au village.

L'évaluation environnementale indique que les stations permettent d'envisager favorablement l'évolution démographique prévue par le PLU, en tenant compte de la population estivale[29].

La MRAe note également la révision du zonage d'assainissement en cours (fin étape enquête publique).

Le dossier est très détaillé sur le sujet de l'assainissement. Il aurait cependant gagné à étayer davantage le contexte des systèmes autonomes. En effet, bien que le taux de raccordement de la commune soit très élevé (94,4 %), et qu'une nouvelle STEP permettre d'augmenter le nombre de raccordement, il est impossible de connaître le nombre de systèmes autonomes existants ni le taux de conformité de ceux-ci. Le dossier aurait gagné à préciser également le nombre de systèmes autonomes prévus à l'horizon 2035.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en précisant le nombre de systèmes autonomes, le taux de conformité de ceux-ci ainsi que le taux de raccordement prévu à l'horizon 2035.

28 Page 7 du diagnostic territorial

29 Il y a une erreur concernant le nombre de logements prévus à l'horizon 2035. Le raisonnement compte 234 résidences principales, contre 243 d'après figure 2. Cette erreur ne change pas la conclusion du dossier.