

**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

**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

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.

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 continuités 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 réglementaires 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 nécessité d'une cohérence entre les objectifs politiques contenus dans le PADD et leurs mises en œuvre réglementaires.
- 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

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,

Où 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

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, Frédéric 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

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 réglementaire 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.

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 réglementaires 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 réglementaire 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,

**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

Séance du 3 février 2024 de la CTPENAF :
PLU de VENTISERI (Haute-Corse)

**LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICOLLES 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, D.112-1-18 à D.112-1-24 ;

VU le décret 2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions réglementaires 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 entraînant 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 réglementaires 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 maraîchage, 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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Ventiseri
Travo
20240 VENTISERI

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".

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

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



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

6101125(3) JCM/FT

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° 1A17015474221

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

ADRESSE POSTALE : 8 boulevard Benoîte Danesi CS 60008 20411 BASTIA CEDEX 9
Standard : 04 95 34 50 00 - Courriel : ddt@haute-corse.gouv.fr

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'émetts 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'événements 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 Piediquarcui
- les habitats diffus de Vix et de Pedicervu

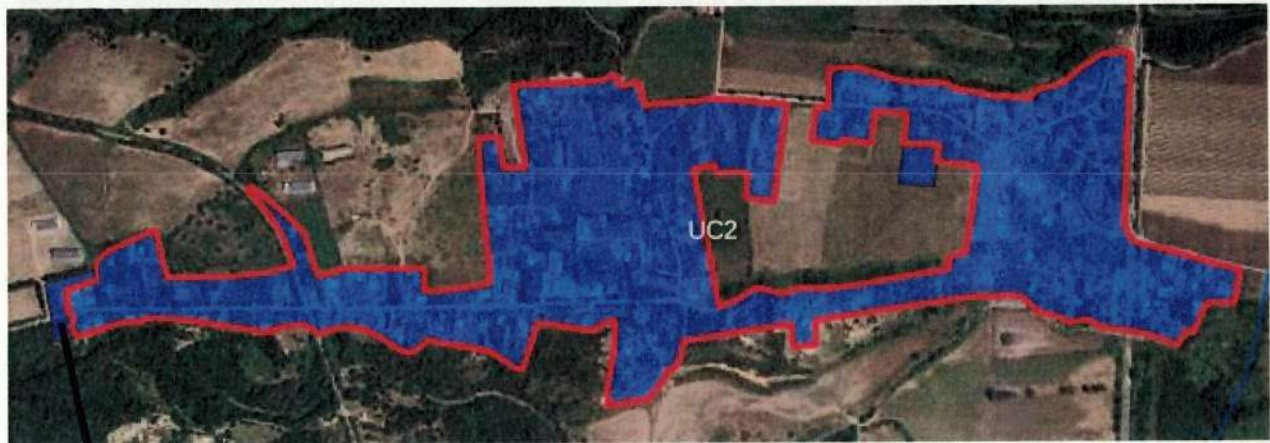
L'identification du village et de l'agglomération a bien été menée à l'aide des grilles de lecture du PADDUC (faisceau d'indices au service de l'identification des formes urbaines au sens de la loi littoral).

En revanche, ce n'est pas le cas pour l'identification des autres formes urbaines, à savoir les SDU de Mignataja et de Piediquarcu.

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) Sur la protection des espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC) instituée par l'article L.121-23 du CU

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.

➤ S'agissant du règlement écrit de la zone A :

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 :

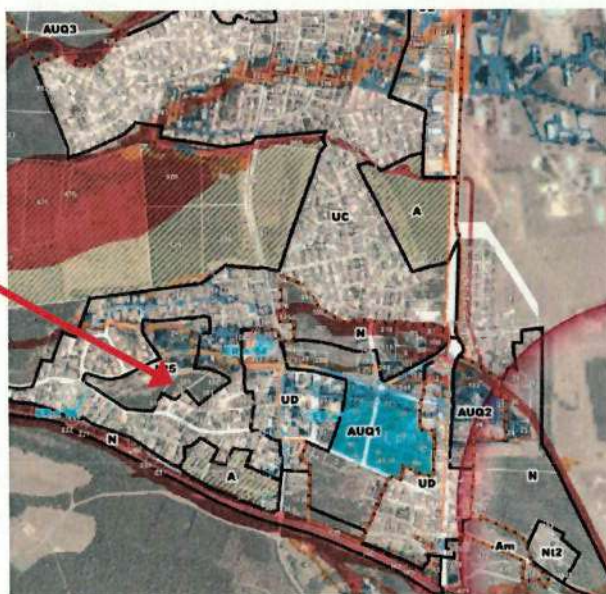
S'agissant de la destination « exploitation agricole », le règlement écrit de la zone N renvoie au code de l'urbanisme pour autoriser sous conditions des constructions dans les sous-secteurs « n » (concernés par les ERC) sans citer les articles du code. Il conviendra de compléter le règlement écrit.

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 1^{er} : 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 Piediquarcu 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 Piediquarcu bénéficie d'un zonage UC2.

Aussi, je vous invite à prévoir un règlement différent pour l'extension du village et le SDU de Piediquarcu.

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 reprenez 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				
Évaluation des besoins à horizon 10 ans (calcul à partir de 2023)				
Scénario du PLU : - Evolution démographique +1,36% (pour atteindre l'évolution de 300 habitant en 2030) - Besoins liés au desserrement 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 +300 habitant entre 2018 et 2030) - Besoins liés au desserrement basés sur l'évolution de la taille des ménages communaux entre 2015 et 2023 - Taux de renouvellement fixe - Part des déshabitations 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.

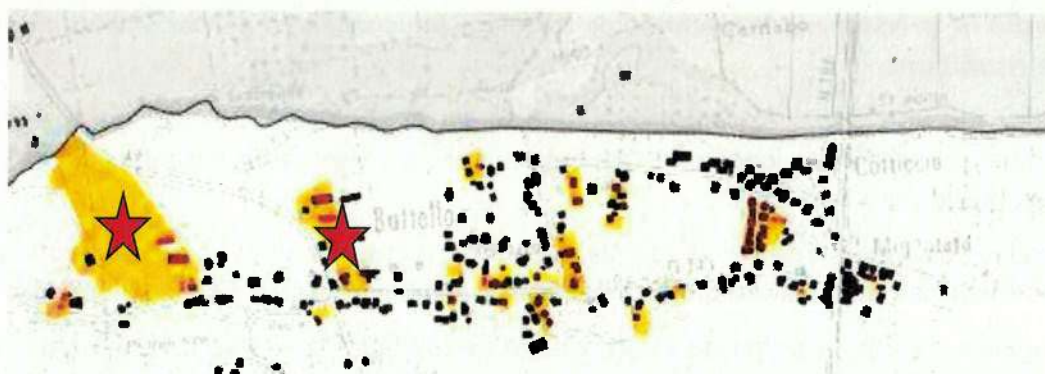
Ainsi si votre projet de PLU n'offre pas les capacités suffisantes permettant l'accueil d'une nouvelle population telle que vous l'avez estimée, il conviendra de revoir le choix du scénario démographique pour l'adapter à votre projet.

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.

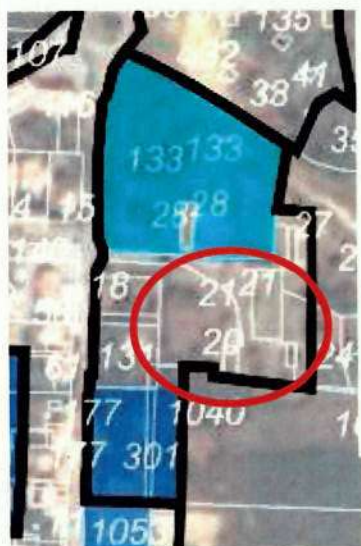
➤ S'agissant de la consommation d'espace engendrée par le projet de PLU :

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 1^{er} 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) Sur la compatibilité du PLU avec les dispositions du SDAGE

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.

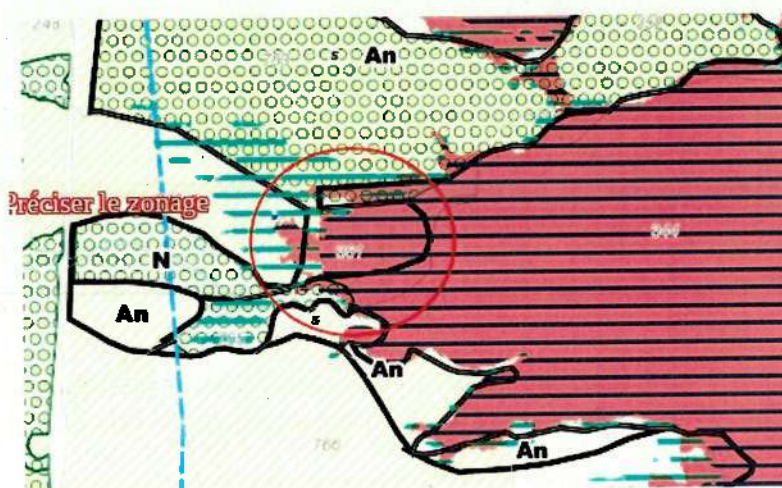
S'agissant des hébergements insolites interdits par le règlement, il conviendra de préciser leurs définitions afin d'éviter tout contentieux en cas de refus d'autorisation d'urbanisme.

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 approuvée 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.

Partie 2 du rapport de présentation :

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.

➤ S'agissant des OAP

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.

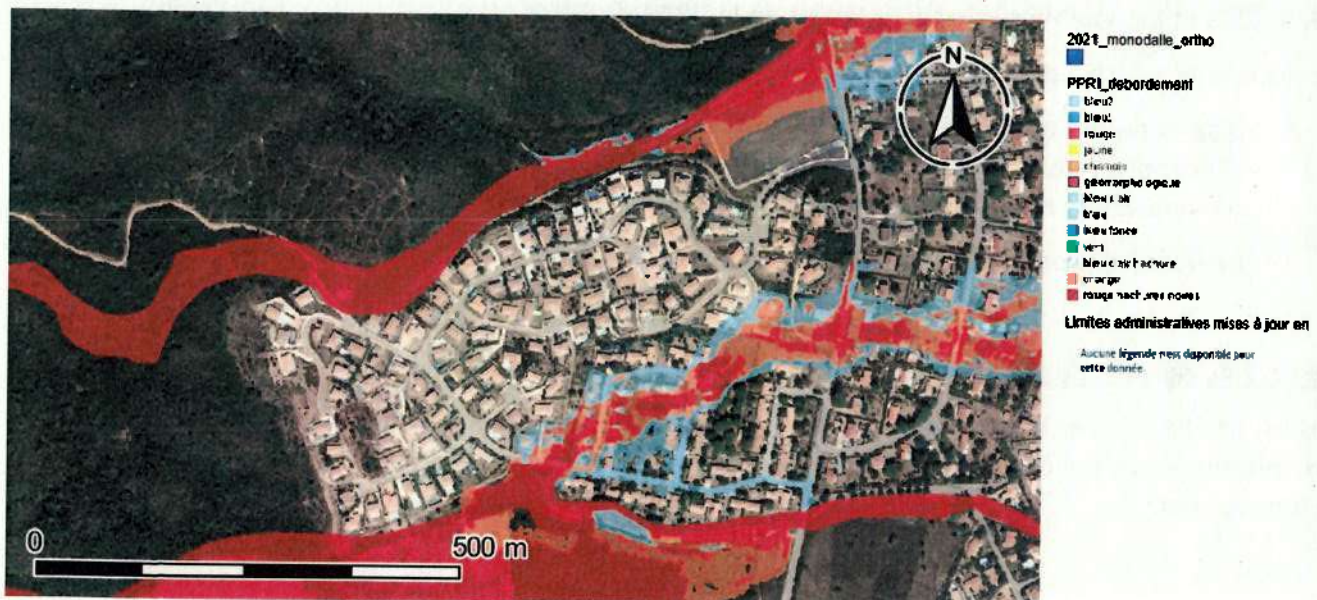
Cartographie PPRI (OAP)

Date d'impression : 29/10/2024
09:59:50



PPRI pour le projet AOP Suarella

Date d'impression : 30/10/2024
11:01:20



Projection : RGF93 - Lambert 93

➤ 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 dans 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 événements 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.

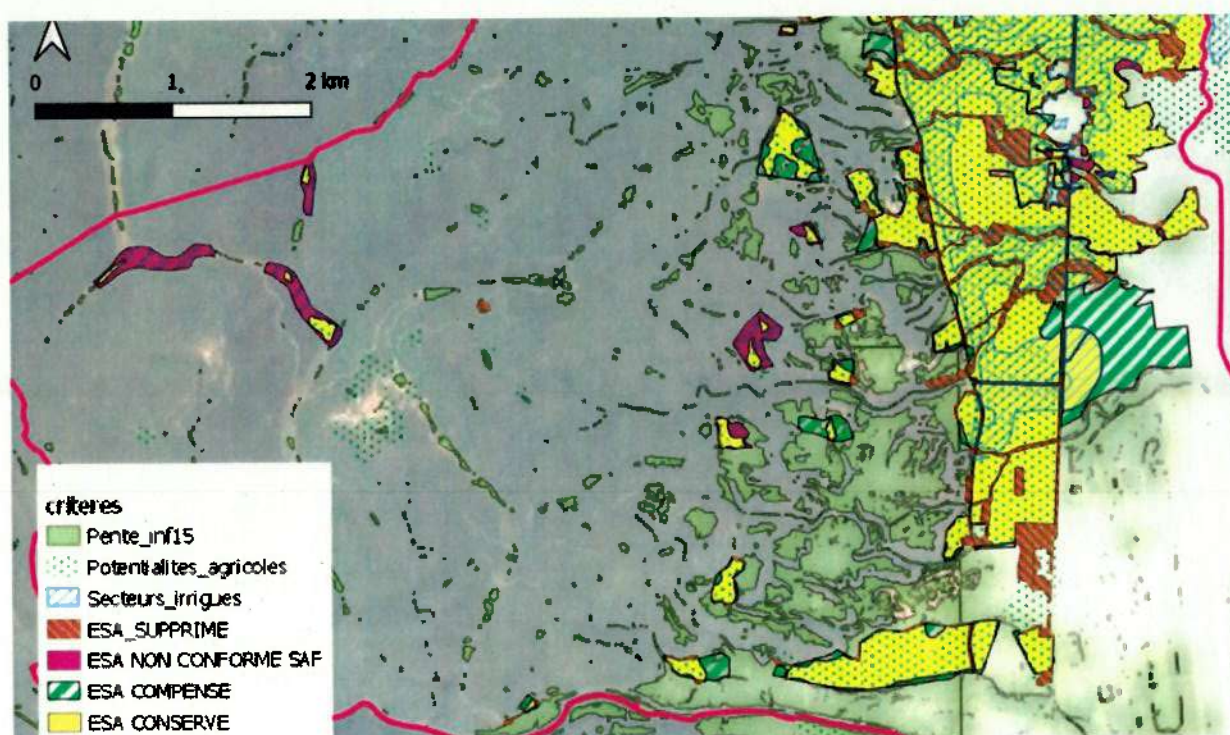
Le projet de PLU identifie en page 144 du rapport de présentation (partie II) 724 ha d'ESA.

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.

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettroniku / Courriel : avis.ppa@isula.corsica

Ref. : 25.01.65/AS/SBS

Lettre recommandée avec accusé réception

no 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

Ajacciu, 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'identification 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 apparaître 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 scénario 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 îlots 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’Équipement 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 maraîchage.

(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 FLU 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 premières 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 paraît 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 maraîchère 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 morcellement 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 :

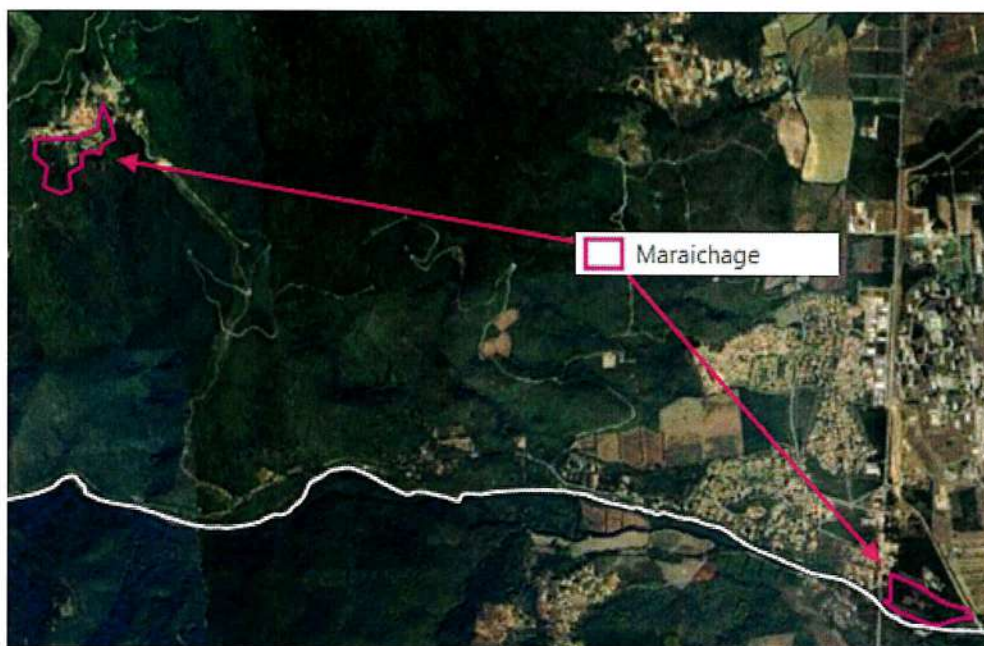
Comme rappelé, un DOCOBAS a été réalisé sur la commune de Vintisari dans le cadre d'un projet à l'échelle de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu dont la commune fait partie.

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 maraîchage 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 indiquée 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.

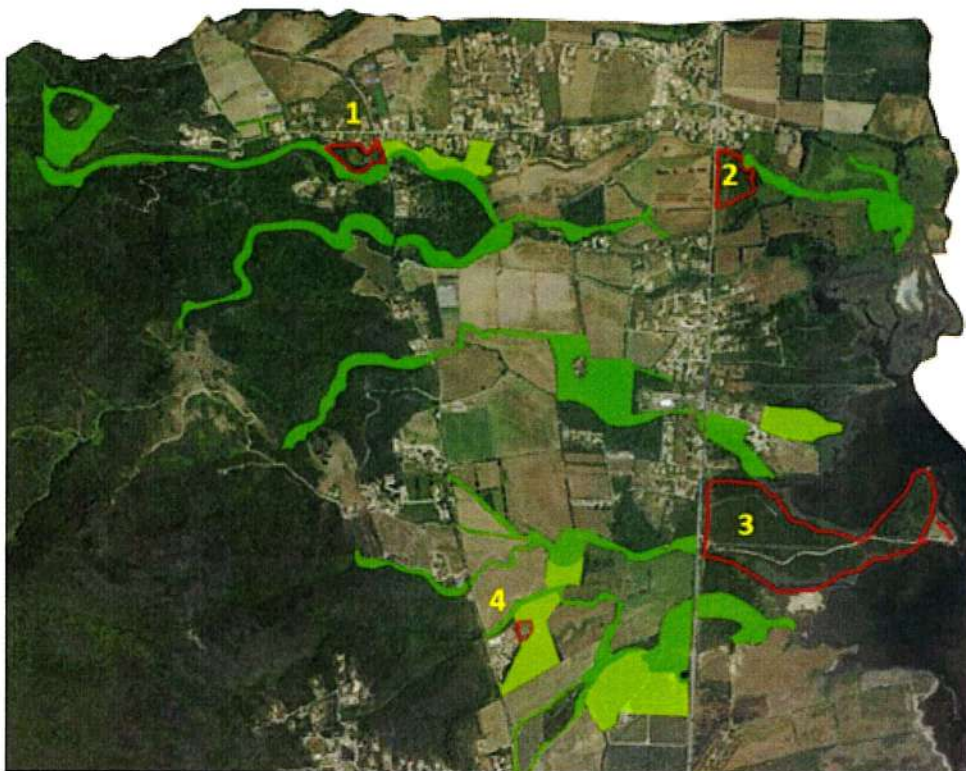
Il conviendrait donc de choisir l'une ou l'autre des destinations pour les zones en double prescription EBC/ESA et l'argumenter en prenant en compte les remarques et les suggestions ci-après.

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 apparaître 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 paraît 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 AUQ₄ 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'accèsion », 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 bénéfice 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 Vintiseri :

- 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

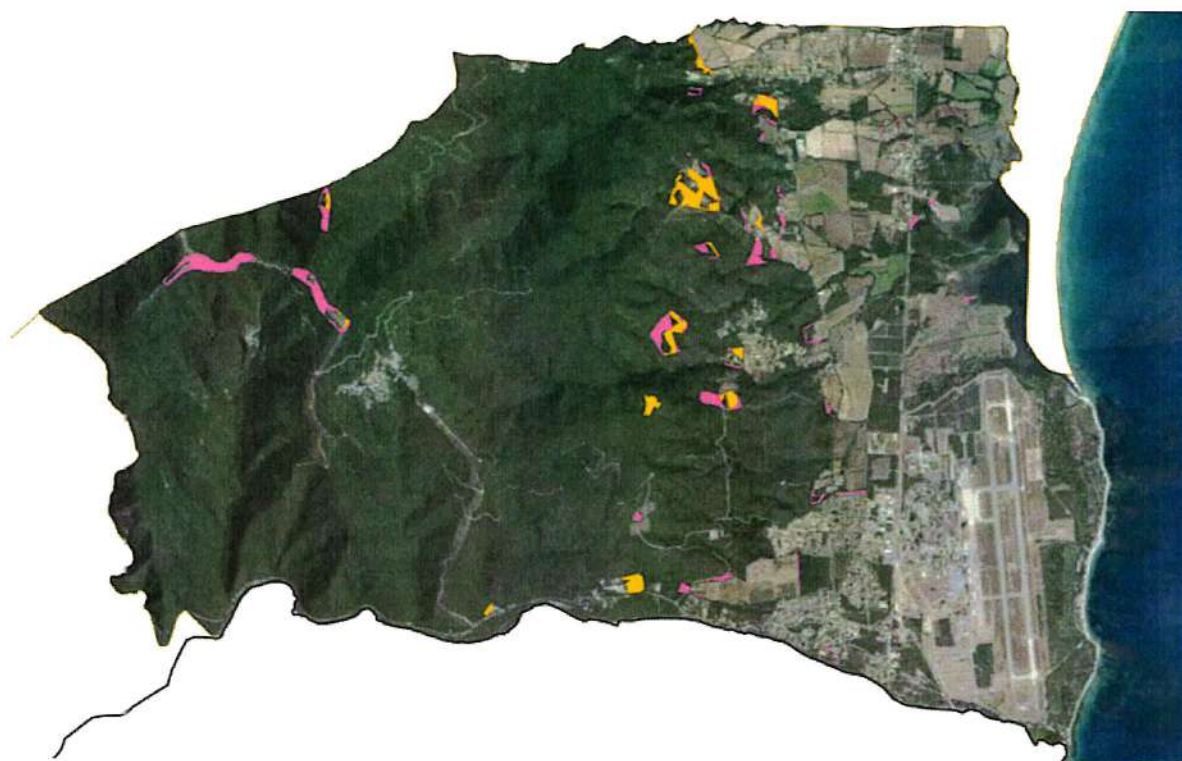
Réseau OEH : trait bleu

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'agglomération (Chicane symétrique, chicane asymétrique, giratoire) et éventuellement une requalification de la traverse d'agglomération.

RT 10 - Commune de Vintisari - Secteur ZAC



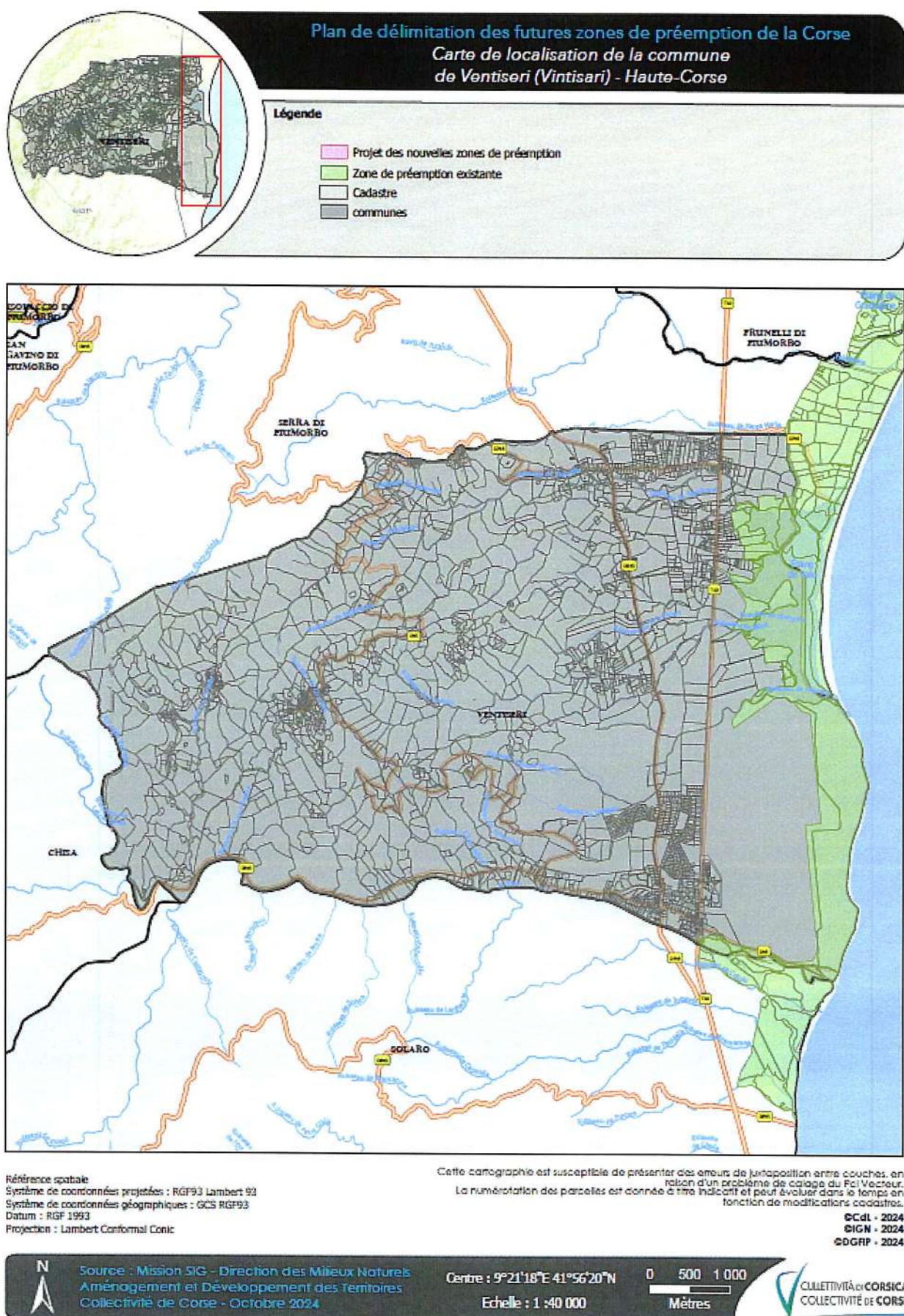
----- : emprise de l'étude sur la ZAC
----- : aménagement pressenti (TAG au niveau de l'entrée principale de la ZAC, avec fermeture des deux accès excentrés : Nord et Sud.

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	3 880	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