

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-198-304-7029-5

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'Equipement Hydraulique de Corse (OEHC)	Environ 5,5 ha

Sur le secteur du village, il peut être noté, par ailleurs, une consommation d'1 ha d'ERPAT à fortes potentialités fourragères (P1 à la SODETEG) d'un seul tenant (inclut dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit une quinzaine de logements).

Or, comme évoqué précédemment, le projet de PLU ne précise pas si la mobilisation de bâtiments existant a été recherchée avant d'envisager l'extension de l'urbanisation et ainsi la consommation d'espaces (par exemple par le biais de la mobilisation des logements vacants du village). Cette extension aura, de plus, un fort impact sur le village au vu de son dimensionnement (extension d'1ha par rapport à une forme urbaine actuelle d'environ 3 ha).

Au sud de la commune, il peut être noté une forte consommation d'ESA au nord de Travu : plus de 6 ha, dont 4 ha d'un seul tenant en extension comprenant 2,7 ha déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2023. Cela inclut principalement un espace réservé pour une zone d'activité présentée comme d'intérêt intercommunal. Toutefois, en l'absence d'un SCoT opposable, la justification de cette zone pourrait être fragile.

Au nord-ouest de la zone de Travu, il peut être noté, en outre, une consommation de 3,17 ha d'ERPAT en extension (également en AOC viticole) qui concerne l'OAP Suarella (terrains communaux).

Enfin, au nord de la commune, il peut être constaté une consommation plus éparse d'ESA (desservis par le réseau de l'OEHC), intégrant des zones parfois non répertoriées en ESA au PADDUC mais cultivables, de surfaces plus limitées toutefois comprises entre 0,25 ha et 1 ha qui même lorsqu'elles sont incluses au sein des zones urbaines permettraient potentiellement des mises en valeur de type 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'explique 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 :

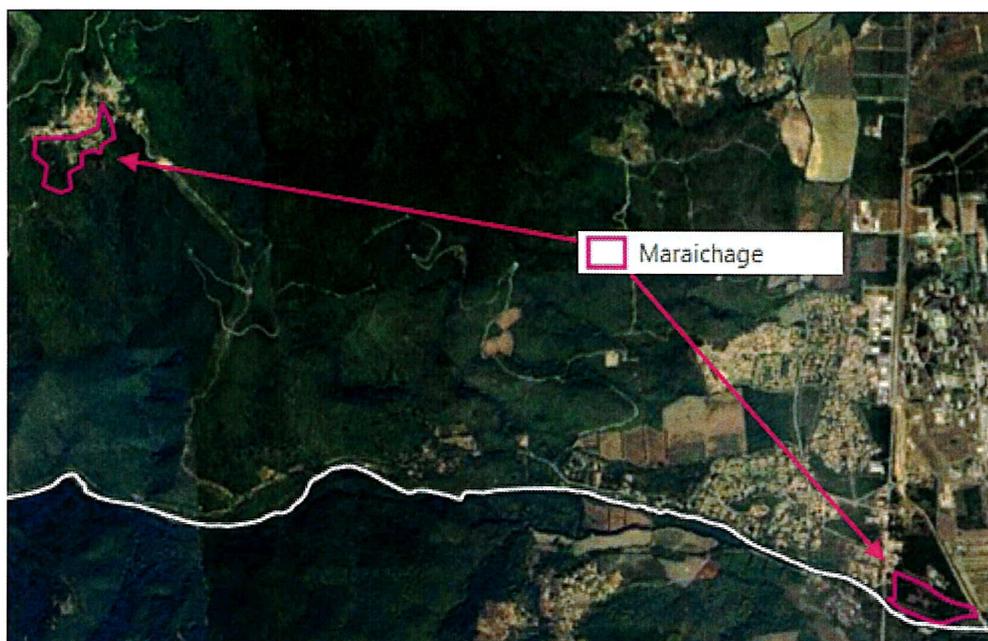
Comme rappelé, un DOCOBAS a été réalisé sur la commune de Vintisari dans le cadre d'un projet à l'échelle de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu dont la commune fait partie.

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 maraichage n'ont pas été identifiées en zone A indiquée « 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.

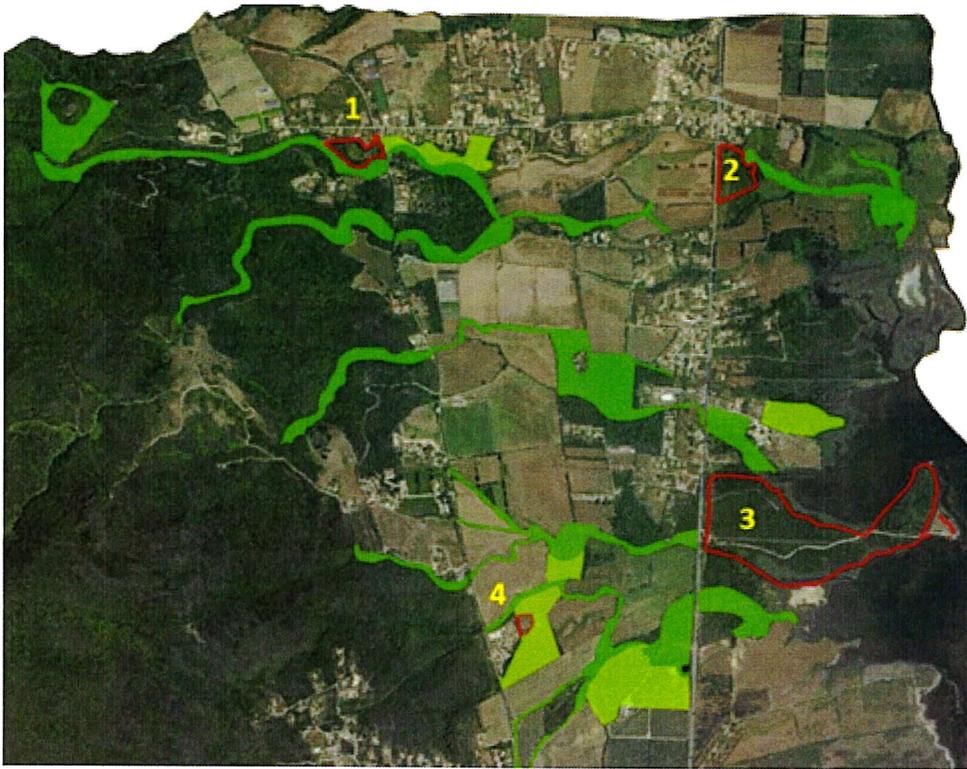
Il conviendrait donc de choisir l'une ou l'autre des destinations pour les zones en double prescription EBC/ESA et l'argumenter en prenant en compte les remarques et les suggestions ci-après.

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 AUQ₂ située en aval du hameau de Contra (l'un des deux hameaux du village de Vintisari) représente plus du double de la superficie actuelle du hameau (extension de 11 000 m² en continuité du hameau d'environ 5 000 m²). En l'absence de règles architecturales et d'implantation strictes, la mise en construction de cette zone risque d'engendrer un impact fort dans le paysage.

En outre, si la zone AUQ₁ permettra de renforcer la centralité de Travu, la zone AUQ₃ de Suarella ne correspond pas à cet objectif. En autorisant la construction de 42 nouveaux logements à 1,4 km de la mairie, cette dernière zone est de nature à accroître la circulation automobile sur la plaine où celle-ci constitue déjà un frein aux déplacements actifs des habitants (aucun aménagement piéton ou cyclable n'est présent ou inscrit dans le PLU).

Dès lors, il serait plus efficient de localiser les nouveaux logements à proximité des équipements existants (mairie, école, futurs commerces, futur pôle culturel, etc.), d'autant que des unités foncières, certes non communales, mais de superficie importante, existent à proximité (parcelle 894 par exemple).

De plus, certaines règles d'implantation du bâti et d'accès aux constructions ne sont pas adaptées à la morphologie de la forme urbaine du site.

Ainsi, dans les zones pavillonnaires UC, l'obligation posée par le règlement du projet de PLU de respecter certaines distances aux limites parcellaires peut constituer un frein à la densification dans ces tissus pavillonnaires et ne semble pas nécessaire. Ainsi, les obligations suivantes pourraient être non pertinentes :

- pour une nouvelle construction, une distance au moins égale à la hauteur maximale de la construction par rapport à la limite parcellaire (si celle-ci n'est pas établie sur cette limite) ; il pourrait être utile de la ramener à H/2, à l'instar de la règle s'appliquant par défaut au RNU (règlement national d'urbanisme) ;
- pour les annexes non habitables et « autres cas », une distance d'au moins 3m ;
- pour les parcelles jouxtant une zone A ou N, des distances minimales de 5m.

De même, en zone UD, le recul de 10m imposé aux nouvelles constructions par rapport aux voies communales n'est pas justifié et s'avérerait contre-productif vis-à-vis de l'objectif de densification.

L'interdiction du rehaussement des constructions en façades en pierres sèches apparentes est, également, contraire à cet objectif et n'est pas justifiée (une règle sur l'aspect extérieur de la construction serait plus appropriée pour encadrer la qualité de ce rehaussement).

En outre, la maîtrise foncière communale sur la zone AUQ₃ et étatique sur la zone AUQ₂ permet de garantir la production de résidences principales sur ces zones.

Cependant, sur la zone AUQ₃ de Suarella, la commune envisage de développer des logements « offerts à l'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 Vintisari :

- 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 piqûres. 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

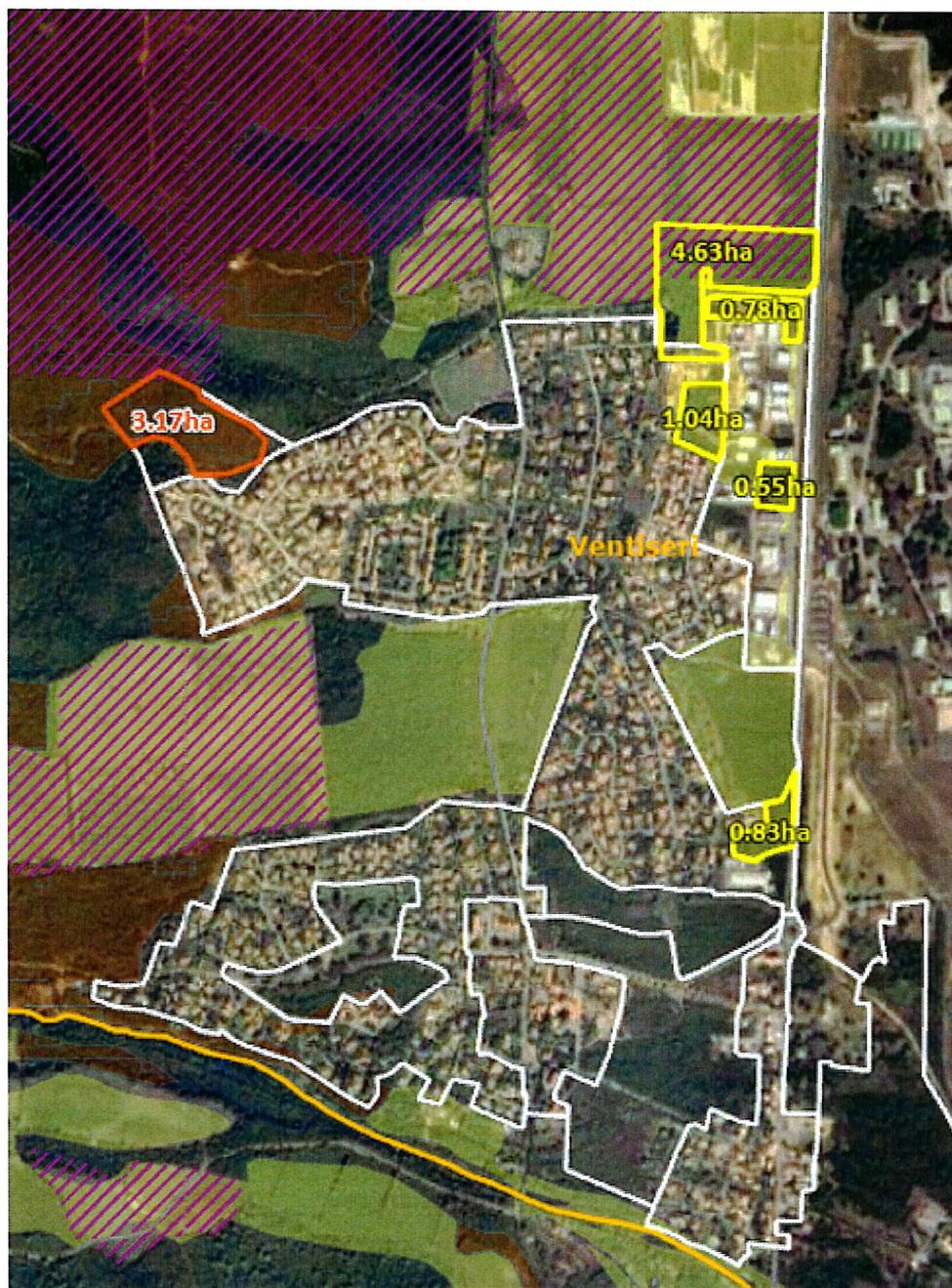
Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC

Réseau OEHC : trait bleu

Hachure mauve : RPG 2023

Fond : image sate lite google 2024



c. Zoom nord de Ventiseri : Consommation d'env 7ha d'ESA sur de petits ilots compris entre 0.25 et 1ha

Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC

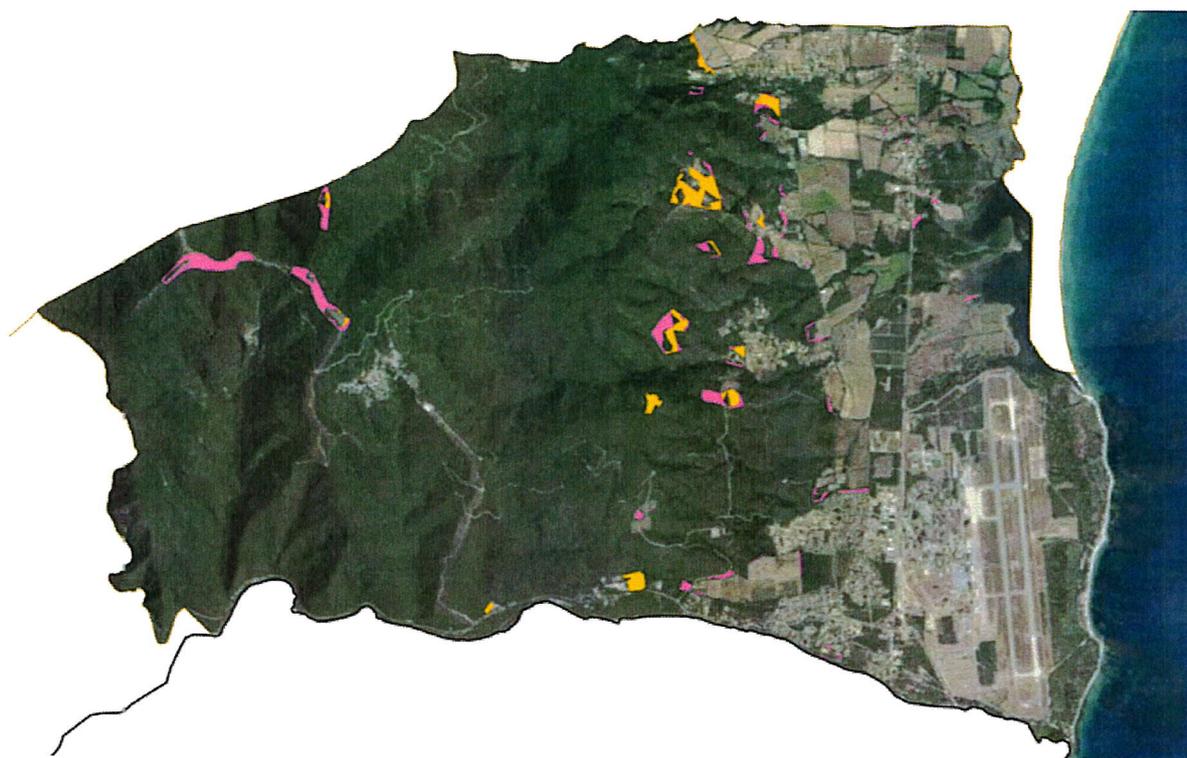
Réseau OEHC : trait bleu

Hachure mauve : RPG 2023

Fond : image satellite google 2024

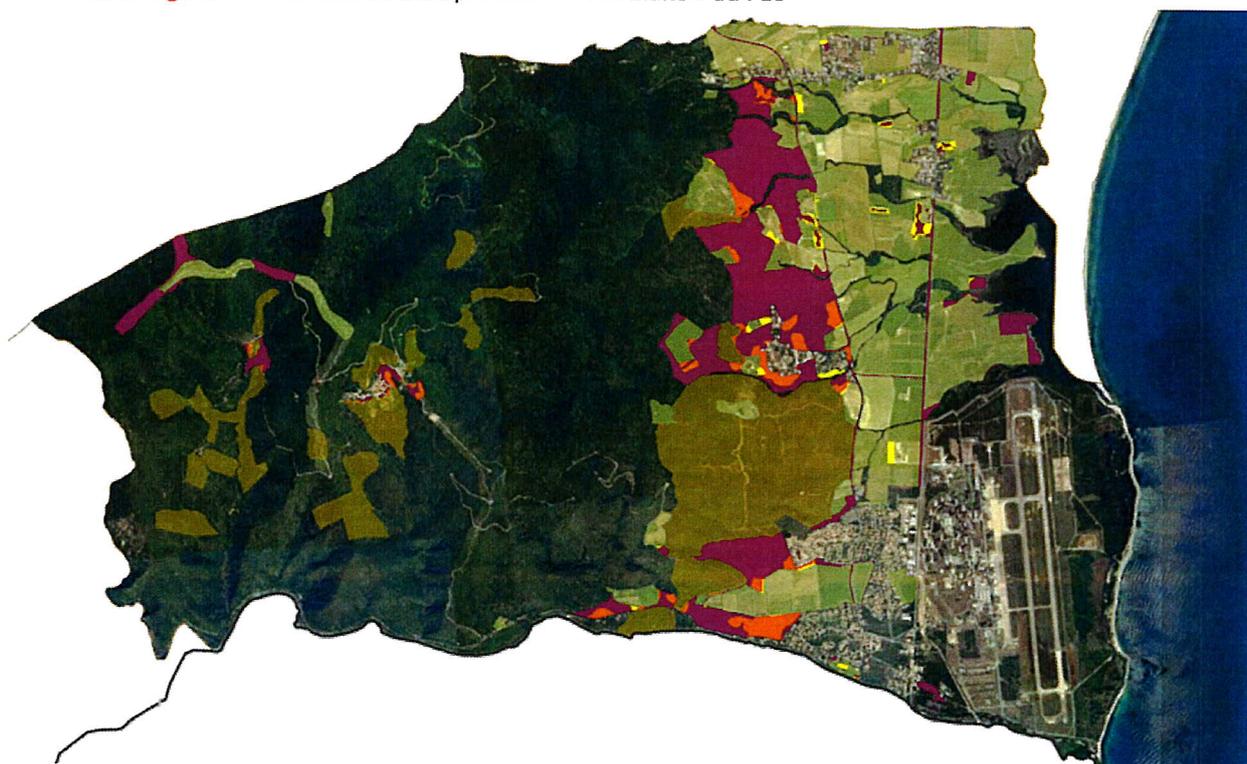


Carte 2 – En **Orange** les secteurs prescrits en ESA au PLU et répondant aux critères d'ERPAT du PADDUC, en **Rose** les secteurs prescrits en ESA au PLU et semblant ne pas répondre aux critères du PADDUC – à rectifier ou justifier

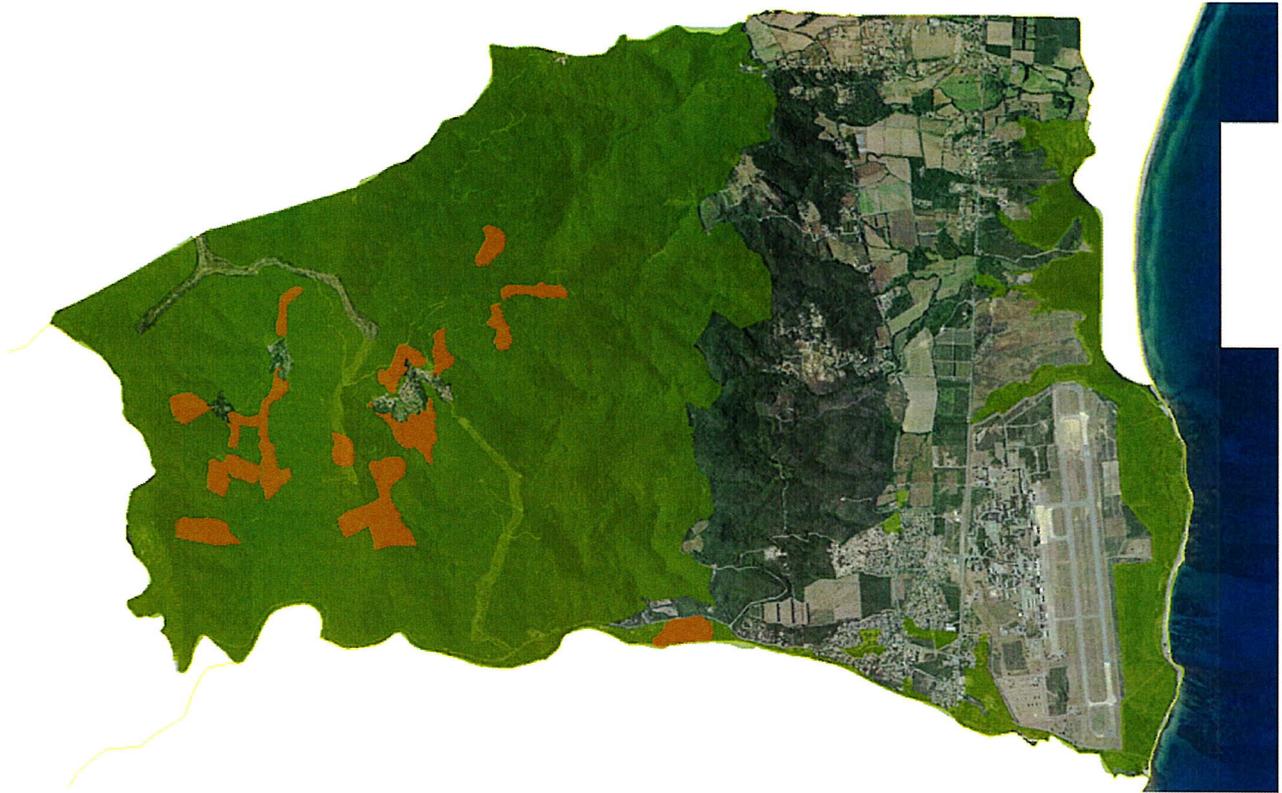


Carte 3 – Analyse du zonage A blanc :

- En **bordeaux** sont les espaces prescrits en A mais non identifiés en **ESA** ni en **ERPAT** au PLU.
- En **jaune vif** : ESA du PADDUC prescrits en A « blanc » au PLU
- En **orange vif** : ERPAT du PADDUC prescrits en A « blanc » au PLU



Carte 4 – Secteurs prescrits en ERPAT au PLU mais classé en N **En Orange – A rectifier**



Annexe 2 : Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse - illustrations des aménagements routiers envisagés par la Collectivité de Corse sur la commune de Vintisari :

RT 10 - Commune de Vintisari - Secteur Travo



----- : emprise de l'étude sur le secteur de Travo
----- : en raison du caractère très urbain : aménagement d'entrée d'agglomération (Chicane symétrique, chicane asymétrique, giratoire ...) et éventuellement une requalification de la traverse d'agglomération.

RT 10 - Commune de Vintisari - Secteur ZAC



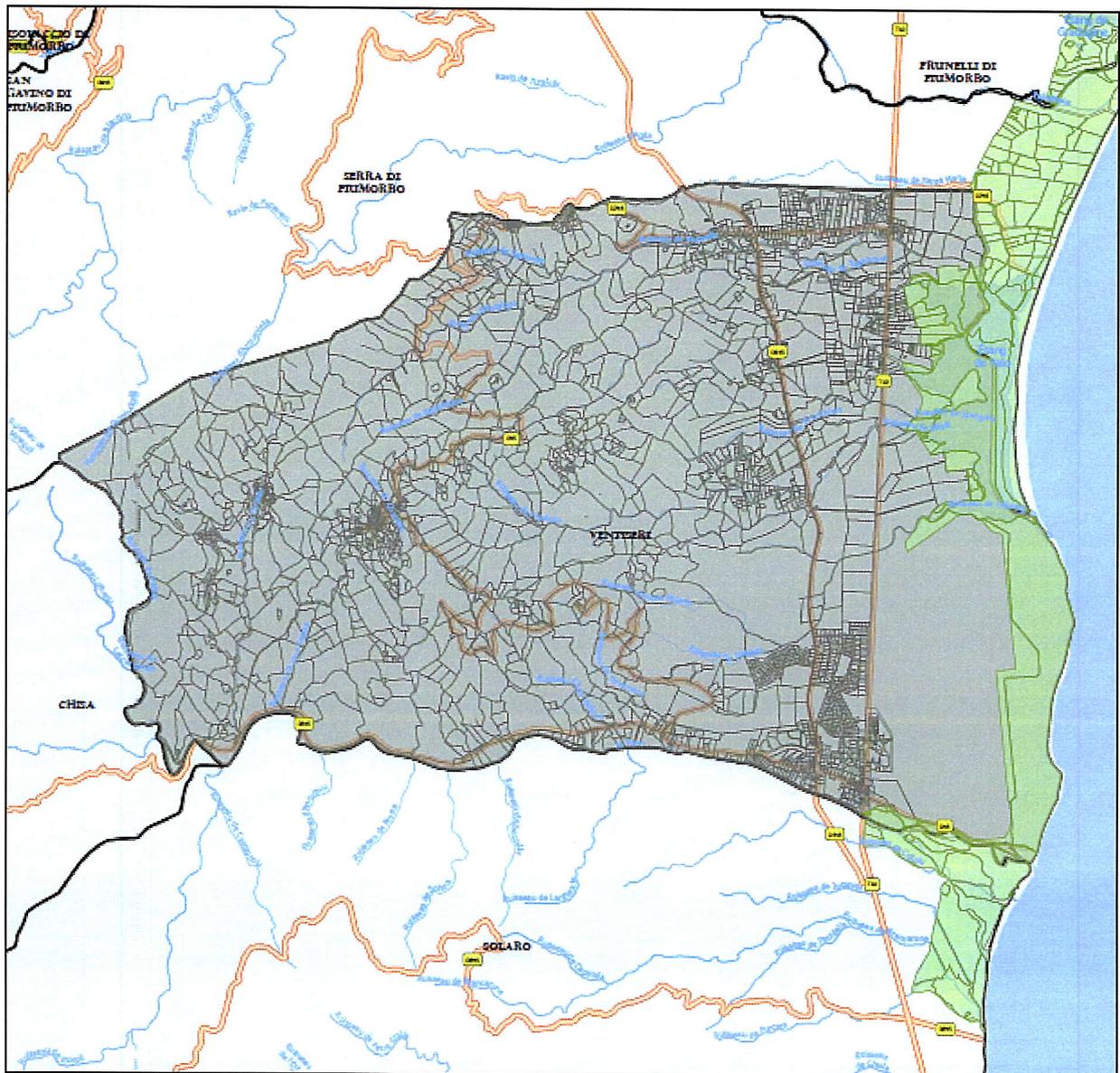
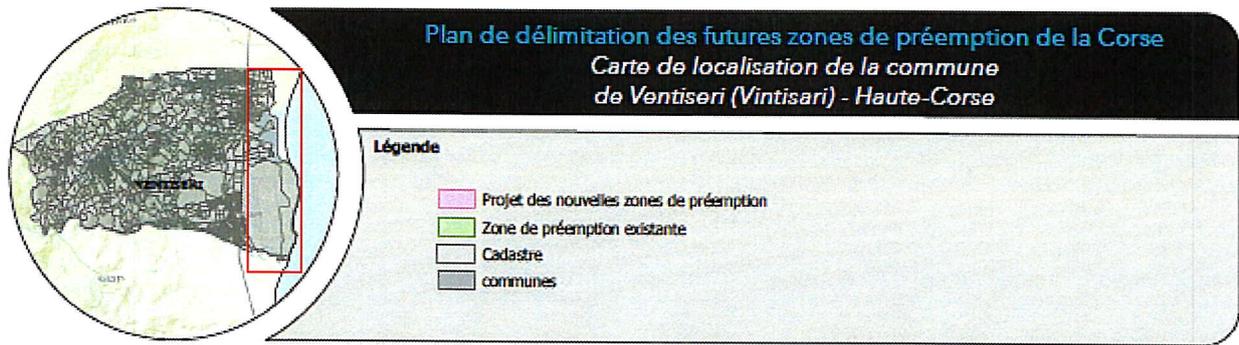
----- : emprise de l'étude sur la ZAC
----- : aménagement pressenti (TAG au niveau de l'entrée principale de la ZAC, avec fermeture des deux accès excentrés : Nord et Sud.

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 –



Référence spatiale
 Système de coordonnées projetées : RGF93 Lambert 93
 Système de coordonnées géographiques : GCS RGF93
 Datum : RGF 1993
 Projection : Lambert Conformal Conic

Cette cartographie est susceptible de présenter des erreurs de juxtaposition entre couches, en raison d'un problème de calage du Fil Vecteur. La numérotation des parcelles est donnée à titre indicatif et peut évoluer dans le temps en fonction de modifications cadastrales.

©CdI - 2024
 ©IGN - 2024
 ©DGPR - 2024


 Source : Mission SIG – Direction des Milieux Naturels, Aménagement et Développement des Territoires, Collectivité de Corse - Octobre 2024
 Centre : 9°21'18"E 41°56'20"N
0 500 1 000
Mètres
Echelle : 1 : 40 000


NOM COMMUNE	NOM DE LA ZONE	SECTION	N° PARCELLE	SUPERFICIE en m2	DATE DE CREATION
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0344	791 720	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0345	58 912	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0351	31 448	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0352	82 540	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0763		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0765		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0766		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0770	13 200	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0966	13 620	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0967	13 620	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0968	4 786	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0A	0969	4 786	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0411	1 360 000	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0412	9 448	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0413	16 160	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0414	3 860	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0415	220	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0416	11 980	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0417	260	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0418	540	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0419	1 200	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0420	300	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	0B	0421	260	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0013		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0014	1 285	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0015	4 570	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0016	910	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0017	87 750	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0018	125 710	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0019	6 030	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0020	39 590	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0022	34 450	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0023	24	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0024	2 420	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0025	29 096	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0027	2 420	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0061	2 420	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0062	5 830	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0064	42 590	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0113	5 720	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0127	19 550	09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0187		09/01/1991
VINTISARI	ETANG DE PALU	AI	0188		09/01/1991