

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE
SIÈGE DE L'ENQUÊTE : COMMUNE DE VENTISERI

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



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

Commissaire enquêteur: Jean-Philippe VINCIGUERRA

Dossier n°E25000003/20

TABLE DES MATIÈRES

I – PROLÉGOMÈNES	3
1. Situation de la commune.....	3
2. Objet de l'enquête	3
3. Cadre juridique	4
4. Objectifs et enjeux du projet.....	7
5. Le contexte territorial.....	7
6. Caractéristiques du projet.....	21
7. Conséquences et mesures compensatoires.....	27
8. Personnes publiques associées	37
9. Phase de concertation.....	51
10. Composition du dossier.....	52
II – L'ENQUÊTE.....	53
1. Préparation et organisation.....	53
2. Durée et dates	54
3. Publicité et information du public	54
4. Déroulement de la procédure	54
5. Permanences	55
6. Clôture de l'enquête.....	57
7. Observations synthétisées et analyses.....	57
Annexes.....	108

I – PROLÉGOMÈNES

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

1. Situation de la commune

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

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

2. Objet de l'enquête

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

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

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

3. Cadre juridique

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

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

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

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

3.1. Textes législatifs et réglementaires

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

3.2. Principes généraux

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

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

3.3. Le plan local d'urbanisme

Sur le fond

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

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

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

Sur la forme

Le projet de plan local d'urbanisme contient :

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

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

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

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

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

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

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

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

• **un rapport de présentation** qui analyse l'état initial de l'environnement, formule les prévisions de développement, expose ensuite les choix retenus au regard de l'urbanisation, puis évalue enfin les incidences de ces choix sur l'environnement en exposant les conditions de préservation et de mise en valeur ;

• **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions relatives à l'aménagement, à l'habitat, aux transports et aux déplacements des zones à urbaniser ;

• **un règlement** qui, dans le respect du PADD et des OAP, délimite les zones

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

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

3.4. Textes régissant la présente opération

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

- Le Code de l'environnement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Objectifs et enjeux du projet

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

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

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

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

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

Trois enjeux supplémentaires s'ajoutent à ce projet:

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

5. Le contexte territorial

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

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

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



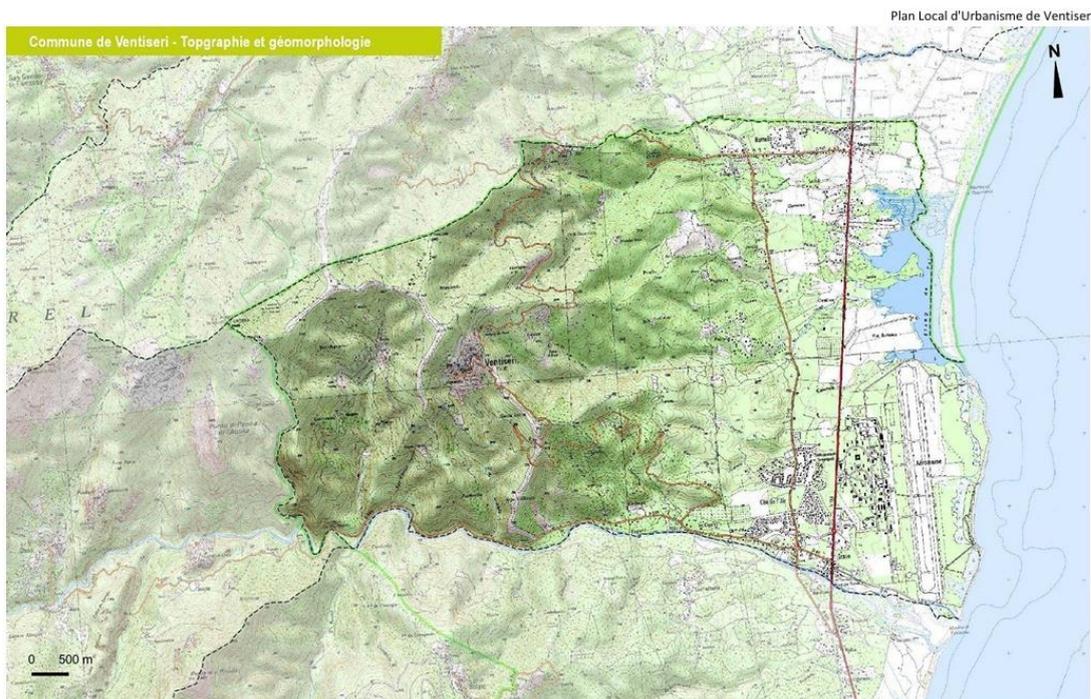
Extrait carte des vocations SMVM. PADDUC

5.1. Le milieu physique

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

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

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



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

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

5.2. Le milieu naturel

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

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

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

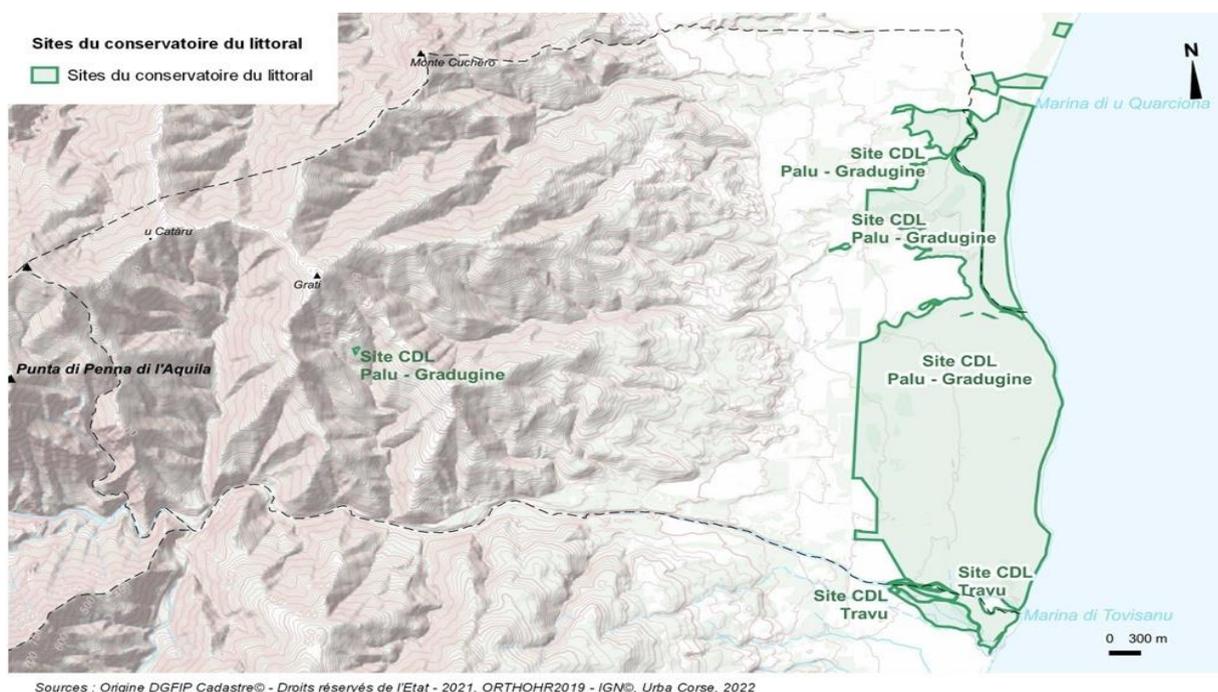
La commune met en avant son rôle clé dans le maintien des réservoirs et corridors écologiques de la trame verte et bleue de Corse.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

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

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

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

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

5.3. Le contexte socio-économique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTEUR TERTIAIRE ET INFRASTRUCTURES

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

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

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

5.4. Le milieu urbain

LE PARC DE LOGEMENTS

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

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

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

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

Logements				
Evaluation des besoins à horizon 10 ans (calcul à partir de 2023)				
Scénario du PLU : - Evolution démographique +1,36% (pour atteindre l'évolution de 380 habitant en 2030) - Besoins liés au 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

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

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

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

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

Le marché foncier est contrasté :

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

Face à cette expansion, plusieurs défis sont à relever :

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

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

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

5.5. Déplacements

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

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

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

5.6. Alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7. Pollution, gestion des déchets et nuisances environnementales

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8. L'énergie et la desserte numérique

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

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

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

6. Caractéristiques du projet

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

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

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

6.1. Le projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Zones urbaines (U)** : elles regroupent les secteurs déjà urbanisés et ceux équipés pour accueillir de nouvelles constructions. Elles se divisent en plusieurs secteurs, dont les principaux sont :
 - **UD** : à vocation mixte, jouant un rôle de centralité urbaine, proche des commerces et services.
 - **UC** : de densité moyenne, à vocation résidentielle dominante.
UD et UC définissent les zones urbaines de Travo. Les extensions y sont limitées pour maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces naturels et agricoles. Les SDU (secteur de développement urbain) autre que Travo, sont classés UC2, et ne peuvent évoluer sans schéma de cohérence territoriale (SCoT).
 - **UE** : à vocation économique dominante, avec une zone d'activités existante et des projets d'extension.
 - **UM** : spécifique à la base militaire, avec un règlement de gestion spécifique.
- **Zones à urbaniser (AU)** : elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation, sous réserve de la capacité des réseaux et de la définition des conditions d'aménagement. Elles regroupent deux secteurs :
 - **AUV** : concerne le village historique de Ventiseri, avec un règlement spécifique pour préserver son paysage bâti traditionnel. Les contraintes du relief y sont prises en compte pour éviter la dénaturation du paysage et les risques d'instabilité des sols.
 - **AUQ** : concerne l'extension du village vers Contra, avec un aménagement planifié pour créer un nouveau quartier. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en précise les conditions, tenant compte des enjeux paysagers et des contraintes techniques. Ce secteur est classé en zone à urbaniser du fait de l'absence de STEP (station d'épuration).
- **Zones naturelles (N)** : elles protègent les milieux naturels, les paysages et les sites. En plus de ceux spécifiquement définis pour les espaces remarquables et caractéristiques (ERC) du littoral, les ripisylves et les boisements, on y trouve les secteurs :
 - **NV** : concerne le château de Coasina.
 - **Nt** : où sont, voire seront implantés des équipements publics.
- **Zones Agricoles (A)** : elles préservent le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. En plus de ceux spécifiquement définis pour les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ruraux de production agricole et de transformation (ERPAT), on y trouve les secteurs :
 - **Am** : permet la mise en œuvre d'un PAT (projet alimentaire territorial).
 - **Aj** : réglemente les anciens jardins.

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

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

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

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

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

6.2. L'exposé des motifs

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

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

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

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

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

• **ENVIRONNEMENT NATUREL ET GESTION DURABLE.** Dans le projet, la commune s'engage à protéger ses espaces naturels (*littoral, zones humides, rivière Travo*) en en régulant l'accès et les usages pour y limiter les impacts d'une fréquentation sans cesse croissante. Par ailleurs, pour faire face au changement climatique, des solutions telles que la récupération des eaux pluviales et le soutien à une agriculture résiliente seront adoptées. La commune favorise aussi un urbanisme durable en réduisant les émissions de CO² et en préservant les continuités écologiques.

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

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

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

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

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

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

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

• **OAP SECTORIELLES : SUARELLA ET VENTISERI VILLAGE.** Ces deux projets partagent des valeurs communes : le respect de l'environnement, l'intégration paysagère et la réponse aux besoins en logements.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Conséquences du projet et mesures compensatoires

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

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

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

7.1. Sur le milieu physique

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

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

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

7.2. Sur le milieu naturel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **OAP DE TRAVO**

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

• **OAP DE CONTRA**

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

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

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

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

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

7.3. Sur les risques naturels et technologiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Sur la ressource en eau

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

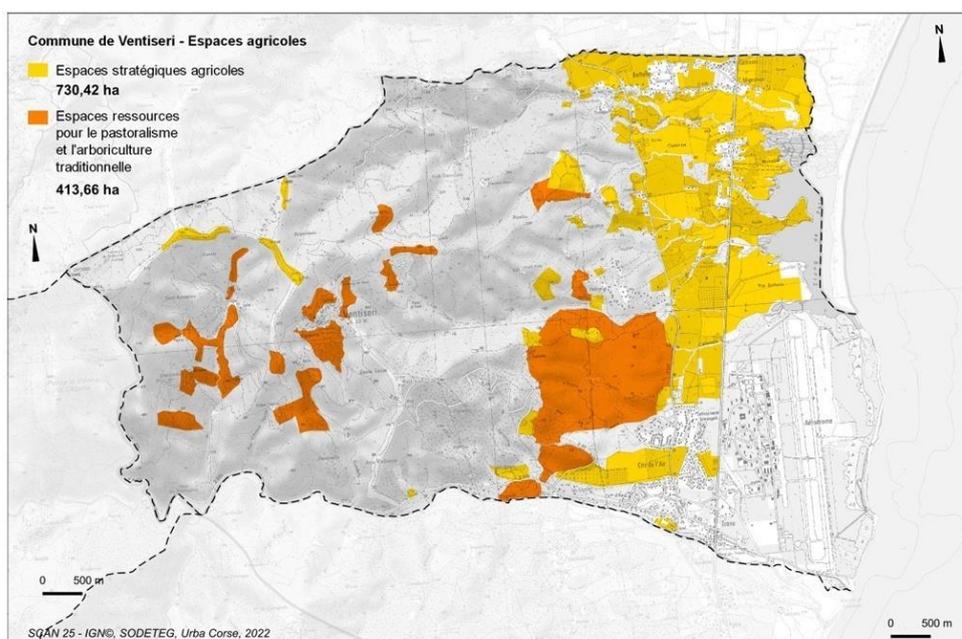
7.6. Sur les espaces agricoles

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUR LES AUTRES POLLUTIONS ET LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Personnes publiques associées

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

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

8.1. Avis de l'État

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

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

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

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

« L'emplacement réservé porte effectivement sur une parcelle communale, il sera supprimé. Le règlement sera modifié pour tenir compte de la remarque de la préfecture. [...]

L'analyse urbaine devra donc être complétée sur ce point à l'aide de la grille de lecture située en page 8 du livret IV du PADDuC. [...]

Une analyse fine des parcelles pouvant être considérée en extension sera réalisée afin de justifier de leur maintien ou exclusion de la zone UC2. Toute modification de zonage sera réalisée après le déroulé de l'enquête publique de manière à s'assurer que la somme des modifications ne remette pas en cause l'économie générale du plan. Une réponse plus étayée sera fournie au moment de l'approbation. [...]

Toute modification de zonage ou requalification des SDU sera réalisée après le déroulé de l'enquête publique. Une réponse plus étayée sera fournie au moment de l'approbation. »

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

« Le BE rappelle que les ERC sont signalés par un indice « n » qui induit des dispositions complémentaires au règlement général de la zone A. [...]

Le règlement sera amendé pour préciser ces dispositions relatives aux ERC. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Les points seront rectifiés avec une cartographie spécifique. »

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

« Les points seront rectifiés. »

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

« Les points seront rectifiés. »

Observation 12 : Les annexes omettent des servitudes aéronautiques importantes.

« Les points seront rectifiés. »

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

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

La commune en prend note. »

Observation 14 : Le zonage des ESA présente une légère discordance (724 ha annoncés, 691 ha réels), sans remettre en cause la compatibilité avec le PADDuC.

« Ce point sera étudié après transmission des fichiers SIG de la préfecture. »

Observation 15 : Le ministère des Armées alerte sur les difficultés liées au zonage de certaines de ses parcelles, notamment la parcelle B 349, partiellement classée en zones A et Ue, avec un emplacement réservé pour une extension de zone d'activité. Ce zonage empêcherait la réalisation de projets ministériels. De plus, la présence importante de tortues d'Hermann impose des contraintes environnementales. Il est donc recommandé de prévoir les futures activités économiques sur d'autres parcelles. Par ailleurs, la parcelle AC 136, actuellement en zone AUQ1, ne pourrait être aménagée que selon les orientations de l'OAP. L'armée demande son reclassement en zone UD, comme la parcelle voisine abritant une halte-garderie.

« Toute modification de zonage sera réalisée après le déroulé de l'enquête publique de manière à s'assurer que la somme des modifications ne mette pas en cause l'économie générale du plan. Une réponse plus étayée sera fournie au moment de l'approbation. »

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

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

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

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

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

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

surfaces au RPG n'exploite pas cette zone car le sol est constitué de gravats, donc non propice à son activité et ne présentant pas d'intérêt particulier à être classé en ESA. En revanche, il exploite 10 ha de terrains communaux en limite de l'extension de la zone. L'éleveur a donné son accord à la commune pour le changement de vocation de la zone.

Les modifications de zonage seront étudiées après le déroulé de l'enquête publique. Une réponse complémentaire sera faite au moment de l'approbation. »

Recommandation 1 : Supprimer dans les règlements graphiques et écrits dans le rapport CTPENAF et tout autre document, les secteurs déjà urbanisés SDU de *Vix* et *Pedicervu* qui n'en sont pas, telles que justifiées dans le diagnostic de PLU arrêté, qui les identifie à juste titre en habitat diffus (cf. page 306 du diagnostic du rapport de présentation du PLU arrêté). Supprimer les extensions du SDU de *Mignataja* pour se conformer strictement à l'enveloppe urbaine.

Supprimer les 2 petites zones UC 2 situées en discontinuité à l'ouest du SDU *Mignataja* et au sud du secteur de *Vix*.

« Les rapports seront ajustés en fonction. Toute modification de zonage sera étudiée soigneusement après le déroulé de l'enquête publique pour ne pas remettre en cause l'économie générale du plan. Une réponse plus exhaustive sera faite au moment de l'approbation. »

Recommandation 2 : Revoir les prescriptions des espaces boisés classés (EBC) ajoutés après le conseil des sites : supprimer les EBC sur l'ancien verger à l'est de la RT 10 (*parcelle n°A1 0142*), sur la zone défrichée à l'ouest de la D 545 (*secteur AH parcelles n°0174, 0178, 0177, partie de la 0181 et de la 0173*) ainsi que la parcelle AE0168, qui sont des zones à vocation agricole. Supprimer le classement en EBC et reclasser le secteur *Isola* (*parcelles n°0A0763, 0A0352*) appartenant au conservatoire du littoral et en Natura 2000 en zone A ou N si la vocation agricole s'avère infirmée par des arguments solides. Pour le reste des EBC ajoutés, corriger les doubles prescriptions ESA et EBC. Le cas échéant, justifier le classement en EBC d'espaces identifiés au PADDuC en ESA pour permettre de considérer un objectif quantitatif révisé par rapport à celui énoncé au PADDuC.

« Les modifications des EBC postérieures au conseil des sites constituent une proposition du BE visant à répondre à la demande d'élargissement des ripisylves. Certains EBC ont été proposés au classement pour protéger des massifs arborés situés à proximité des ripisylves. Cependant, les retours de la CDC et de la CTPENAF recommandent de reconsidérer ce classement. Cette réévaluation est nécessaire en raison de la superposition des zones classées avec des espaces présentant des enjeux agricoles significatifs. Des remarques ont également été formulées concernant les enjeux écologiques et le renforcement de la trame verte et bleue (TVB). Ainsi, les demandes de retrait des EBC seront examinées de manière approfondie dans une approche globale. Cette démarche prendra en compte les enjeux écologiques et agricoles afin de déterminer lesquels doivent prévaloir. Lors de l'approbation finale, une cartographie définitive sera réalisée en s'assurant que soit évitée toute superposition ESA/EBC, garantissant ainsi une cohérence entre les différentes zones classées et les enjeux environnementaux et agricoles. »

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

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

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

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUALITÉ, COMPLÉTUDE ET LISIBILITÉ DU DOSSIER

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

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

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

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

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

COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES IDENTIFIÉS

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

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

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

« La commune prend note de cette remarque. »

INDICATEURS DE SUIVI

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

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

BESOINS FONCIERS ET GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

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

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

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

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

BIODIVERSITÉ (DONT NATURA 2000)

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

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

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

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

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

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

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

« Des sondages pédologiques seront réalisés dans les secteurs à urbaniser

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

ASSAINISSEMENT

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

« La commune prend note de cette remarque. »

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

8.4. Avis de la Collectivité de Corse (CdC)

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

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

• JUSTIFICATION DE LA PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS RETENUS

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

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tracé à l'échelle intercommunale.

« Cette remarque est prise en compte. »

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

« Cf. Réponses points précédents.

***(Cf. Remarque 1. Note du commissaire enquêteur)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Tous les ESA seront classés en zone A. »

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

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

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

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

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

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

« Cf. points précédents »

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

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

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

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

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

leur nombre sous-estimé.

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

Observation 5 : En matière environnementale, certaines restrictions sur les panneaux solaires et le manque d'obligations en termes de récupération d'eau de pluie sont pointés comme incohérents avec les objectifs du PADD. L'aménagement cyclable et piéton est insuffisamment précisé, tout comme la trame verte. Enfin, les risques naturels (*inondations, incendies, bruit*) sont mal pris en compte, notamment dans les zones de construction prévues.

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

Ce point sera étudié. [...]

Ces différentes questions seront étudiées. »

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

« La commune prend note de cette remarque. »

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

« Cette remarque est prise en compte. »

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

« Le rapport sera amendé pour tenir compte de cette remarque. »

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

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

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

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

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

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

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

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

9. Phase de concertation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Composition du dossier

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

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

I - Dossier

Sommaire

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

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

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

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

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

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

II – L'ENQUÊTE

1. Préparation et organisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Durée et dates

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

3. Publicité et information du public

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

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

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

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

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

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

4. Déroulement de la procédure

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

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

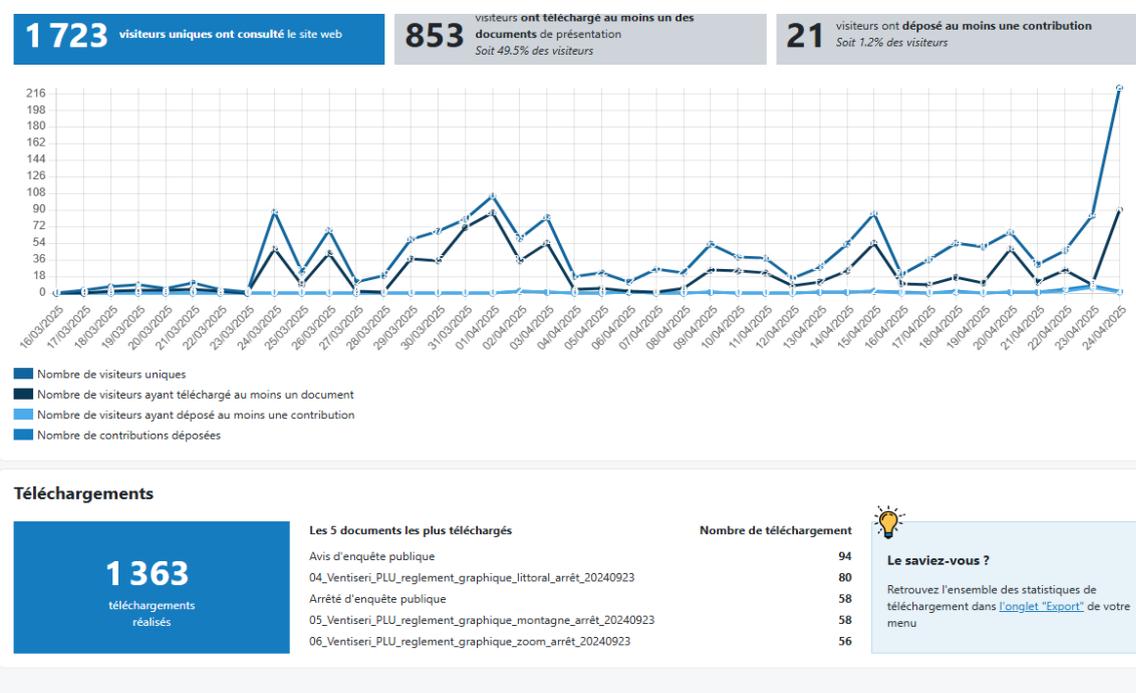
Le dossier d'enquête était aussi accessible sur le registre dématérialisé (*registre ouvert le lundi 24 mars 2025 à 9h00 et clos le jeudi 24 avril 2025 à 16h30, selon la durée définie lors de sa mise en place*).

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

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

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

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



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

5. Permanences

Quatre permanences se sont tenues en mairie de VENTISERI:

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

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

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

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

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

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

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

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

À cela, il convient d'ajouter:

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

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

6. Clôture de l'enquête

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

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

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

Par courriel en date du 14 mai 2025, j'ai eu retour écrit de procès-verbal sur les observations émises pendant l'enquête. Le mémoire de monsieur le maire, en réponse au procès-verbal de synthèse, est annexé au présent rapport (*cf. Annexe XVIII*).

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

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

7. Observations synthétisées et analyses

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

Pour la présente enquête, il apparaît que le public est intervenu essentiellement pour des demandes visant à faire rentrer leur parcelle dans les nouveaux périmètres constructibles du projet de plan local d'urbanisme (*cf. Annexe XIX*).

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

RÉPERTOIRE DES OBSERVATIONS

1. **ASTOLFI Antoine**
2. **SAGESSI Alexandre**
3. **CASABIANCA Andria**
4. **MONDOLONI Paul et Dominique, et leur sœur FILIPPI Paulette Adrienne**
5. **AGOSTINI Nathalie et ANDREANI Joseph**

6. **CREGO** *Franck* et sa compagne
7. **BRACCONI** *Martine*
8. **DURIEUX** *Pascal* et son épouse
9. Famille **MONDOLONI** (*Bernard, Dany, Jean-Pierre*)
10. **ROSSI** *Annie*
11. **ROSSI** *Paul* et **COLOMBANI** *Joseph*
12. Monsieur et madame **CORONA**
13. Monsieur **MARQUET**
14. Consorts **MONDOLONI** (*Martine, Marie-Paule et Christophe*)
15. **GIUDICELLI** *Liliane*
16. **BOUBAY** *Marie-Hélène*
17. **BURESI** *Nathalie*
18. **BEISSY** *Stéphanie*
19. **LE VEZOUET** *Gaël*
20. **MARSELLI** *Pascal*
21. Madame **GIOVANNI** et messieurs **COMBES, DOMPIETRIGNI, BOURDE**
22. Famille **RENUCCI** (*François-Joseph, Gérard et Claire*)
23. Monsieur **FOURNIL**
24. **RENUCCI** *Jean-Charles*
25. **POUSSIN** *Guy* et son épouse *Marie-Jeanne*, née **MONDOLONI**
26. **CESARI** *Marcel*
27. **COMBES** *Véronique* et ses enfants *Philippe* et *Cécilia*
28. **LORENZINI** *Hyppolite*, représenté par **GRAZIANI** *Stéphanie*, sa compagne
29. **MORACCHINI** *Jean-Christophe*
30. **FROIDURE** *Louis*, représentant la société **CORSICA SOLE**
31. Le ministère des Armées
32. **GIUDICELLI** *Michèle* et *Vanina*
33. **GIUDICELLI** *Pascale*
34. **BEISSY** *Ghislaine*
35. Les époux **ANTONY** et maître **POLETTI** *Jean-Pierre*, leur avocat
36. **SUSINI** *Claude*
37. **CASANOVA** *Gérard*
38. **ELKAN** *Stéphane*, représentant **CDC HABITAT**
39. **CARTON DE WIART** *Martine*
40. **DANVER** *Aloïs*
41. **ANDREANI** *Simone*
42. Monsieur **DONINI**
43. **ANDREANI** *Marc*
44. **MORACCHINI** *Charles*
45. **GOMEZ** *Gonzalo*
46. **PINELLI** *Jean-Marc*
47. Famille **DOMINICI (SCI DOMA)**
48. **LORENZINI** *Émilie* et *Mélanie*
49. **TIBERI** *François*, maire de VENTISERI
50. **VINCIGUERRA** *Jean-Philippe*, le commissaire enquêteur

7.1. Observation de monsieur ASTOLFI Antoine

Observation orale, écrite et formulée dans un courrier remis en permanence du 24 mars 2025 et annexé au registre papier.

Monsieur ASTOLFI veut acquérir, avec sa compagne madame MANFREDI Émeline, la parcelle de terrain n° 758 sise lieu-dit *Travo*. Il précise qu'ils sont tous deux employés de banque dans la région et souhaitent construire leur résidence principale en tant que primo-accédant. Il indique que la proximité de la parcelle avec celle de ces parents, monsieur et madame ASTOLFI Roger et Sylvie résidant 58 lotissement *Carlotti*, leur permettrait de mieux s'occuper d'eux dans le futur. Il assure que le terrain sera uniquement utilisé comme résidence principale et non à des fins locatives ou de revente.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur ASTOLFI

Le classement de cette parcelle en zone agricole s'explique par la présence d'un espace stratégique agricole, défini grâce à la base de données SODETEG conformément à la méthodologie du PADDuC. Le caractère actuel justifie son classement.

Aujourd'hui la parcelle est enclavée et ne bénéficie pas d'accès direct. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision ultérieure du PLU.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.2. Observation de monsieur SAGESSI Alexandre

Observation orale et écrite en permanence du 24 mars, puis formulée sur le registre dématérialisé en date du 07 avril 2025.

Monsieur SAGESSI indique que les parcelles (familiales) 479 et 480 section B, situées dans le hameau de *Licciole (route de Chisa)*, sont déjà viabilisées et entourées d'habitations. Une piste sur la parcelle 480 dessert sa maison (*parcelle 722*). Ces terrains, acquis il y a une quinzaine d'années, étaient destinés à accueillir une maison familiale puis à être transmis aux descendants. Toutefois, en raison de la conjoncture économique défavorable, les projets de construction ont été retardés.

Le PLU actuel, déjà restrictif, ne rend qu'une partie des terrains constructible, et toute extension future est impossible du fait du classement en zone N des terrains environnants. Monsieur SAGESSI, représentant sa famille, souhaite le maintien du PLU actuel pour le hameau de *Licciole*, en conservant le classement en zone Ue1 des parties constructibles des parcelles 479 et 480.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur SAGESSI

Les parcelles ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. MONSIEUR ALEXANDRE SAGESSI EXPRIME UNE VOLONTÉ LÉGITIME DE MAINTENIR LA VOCATION CONSTRUCTIBLE DES PARCELLES 479 ET 480, DÉJÀ VIABILISÉES ET ENTOURÉES D'HABITATIONS, DANS UNE PERSPECTIVE DE TRANSMISSION FAMILIALE. TOUTEFOIS, MALGRÉ LEUR INTÉGRATION APPARENTE DANS LE HAMEAU DE LICCIOLE, CES TERRAINS NE RÉPONDENT PAS AUX CRITÈRES DE CONTINUITÉ D'URBANISATION IMPOSÉS PAR LA LOI LITTORAL. CETTE CONTRAINTÉ LÉGALE, D'APPLICATION STRICTE, INTERDIT TOUTE EXTENSION OU MAINTIEN DE CONSTRUCTIBILITÉ HORS ZONES RECONNUES COMME AGGLOMÉRÉES AU SENS RÉGLEMENTAIRE. EN CONSÉQUENCE, LE MAINTIEN DU CLASSEMENT EN ZONE Ue1 NE PEUT ÊTRE JUSTIFIÉ JURIDIQUEMENT EN L'ÉTAT DU DROIT.

* * * * *

7.3. Observation de monsieur CASABIANCA Andria

Observation orale et écrite en permanence du 24 mars 2025.

Monsieur CASABIANCA, habitant de la commune se rend en permanence afin de prendre connaissance du futur zonage du PLU concernant les parcelles A1027 et A1029 (UC2), en vue d'un projet de construction de résidence principale sur le terrain familial.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur CASABIANCA

Le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET, LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SOULIGNE QUE LA DEMANDE DE MONSIEUR ANDRIA CASABIANCA POURRAIT OBTENIR UNE ISSUE FAVORABLE LORS DE LA MISE EN PLACE D'UN SCoT.

* * * * *

7.4. Observations de messieurs MONDOLONI Paul et Dominique et de leur sœur FILIPPI Paulette Adrienne

Observations orales en permanences des 24 mars, 02 et 14 avril, puis formulées dans quatre courriers remis en permanence du 24 avril 2025 et annexés au registre papier.

Lors des deux premières permanences, monsieur MONDOLONI Paul vérifie si sa parcelle n°372, sise lieu-dit *Travo* section B, est constructible. Il examine aussi le zonage de ses autres parcelles situées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire de la commune.

À la troisième permanence, avec son frère Dominique, il identifie des parcelles ainsi que leur futur zonage.

À la dernière permanence, les deux frères MONDOLONI remettent quatre courriers.

Premier courrier : les trois requérants (*les frères MONDOLONI Paul et Dominique ainsi que leur sœur FILIPPI Paulette Adrienne*) demandent le classement en zone partiellement constructible des parcelles n°148, 319 et 320 dans le secteur de *Vix*. Ils soulignent qu'une grande partie du quartier sud-est de *Vix*, où se trouvent depuis longtemps des maisons d'habitation et des locaux d'entreprises, ne figure pas sur le plan du PLU présenté lors de l'enquête publique du 14 avril 2025. Ce secteur est pourtant desservi par l'eau, l'électricité, et est accessible par la route. Bien que la commune n'ait pas installé de tout-à-l'égout dans ce quartier, contrairement aux autres hameaux, les habitations disposent de systèmes d'assainissement individuel, et les nouvelles constructions pourraient en faire autant. L'absence de ce secteur

dans le PLU équivaut à une exclusion totale, rendant toutes les parcelles inconstructibles à long terme. Les signataires demandent donc que les parcelles n°148 et 320 (*copropriété*) et n°319 (*propriété de Dominique*) soient classées en partie constructible dans le nouveau PLU.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de messieurs MONDOLONI et madame FILIPPI

Les parcelles sont hors SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés avec un critère de densité à respecter.

Les contours des SDU ne peuvent intégrer que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état, les parcelles viennent en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.

En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.

Deuxième courrier : les frères MONDOLONI, copropriétaires des parcelles n°370 et 372, demandent leur reclassement dans la zone UD du futur PLU. Selon le plan présenté le 14 avril 2025, à la mairie, lors de l'enquête publique, ces parcelles figurent actuellement en zone AUQ1, à urbanisation limitée. Or, elles sont limitrophes de la zone AUD où des parcelles déjà partiellement urbanisées sont désormais totalement constructibles. Les requérants contestent également le classement en zone inondable de la parcelle n°370 dans le nouveau PPRi, estimant qu'elle ne présente pas plus de risques d'inondation que les parcelles voisines, classées en zone UD. La logique d'écoulement des eaux montre même que les terrains en amont seraient affectés avant la parcelle 370. Ils demandent donc que les parcelles 370 et 372 soient intégrées en quasi-totalité dans la zone UD, afin de bénéficier du même statut que les terrains adjacents.

La parcelle 372 et une partie de la parcelle 370 sont constructibles dès lors que les aménagements ou constructions projetés sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur. Ce secteur étant un secteur à enjeux du fait de la volonté de conforter la centralité, la zone ne pourra être reclassée en UD. Concernant les zones inondables, le PPRi ne dépend pas du PLU et ne pourra être réévalué.



7.5. Observation de madame AGOSTINI Nathalie et de monsieur ANDREANI Joseph

Observation écrite en date du 1^{er} avril 2025.

Madame AGOSTINI et monsieur Joseph ANDREANI écrivent avoir consulté le zonage littoral du PLU arrêté.

* * * * *

7.6. Observation de monsieur CREGO Franck et sa compagne

Observation orale en permanence du 02 avril et formulée sur le registre dématérialisé en date du 24 avril 2025.

Monsieur CREGO et sa compagne sollicitent la réintégration, en zone urbanisable, de leurs parcelles référencées AU126 et AU311. Acquisées pour constructibles en 2009, elles ont fait l'objet en 2016 d'une demande de permis pour un local artisanal et commercial, laquelle a d'abord été acceptée puis rejetée pour non-conformité à la loi Littoral. Le terrain est pourtant viabilisé et dispose d'un accès. Son déclassement nuit à la valorisation du bien et compromet les projets personnels des propriétaires, qui demandent que le reclassement soit étudié et souhaitent être informés des démarches nécessaires à cet effet.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur CREGO et sa compagne

*Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.
En l'état de la loi, aucune modification possible.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

AU REGARD DE L'EMPLACEMENT DES PARCELLES, LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.7. Observation de madame BRACCONI Martine

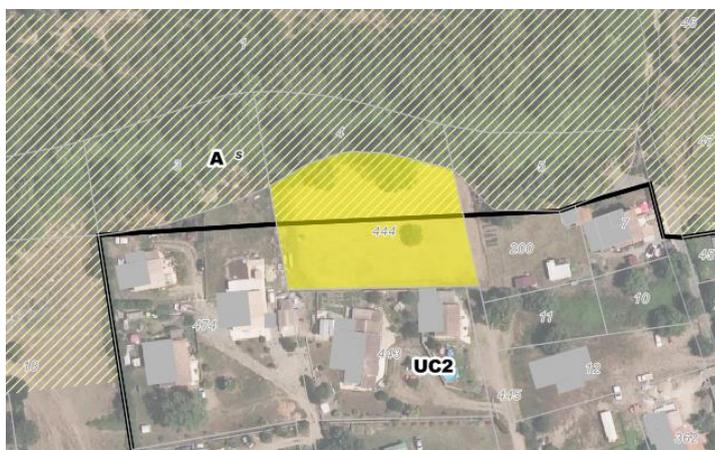
Observation orale en permanence du 02 avril, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 03 avril 2025.

Accompagnée de monsieur RAYOT, madame BRACCONI constate en permanence que sa propriété composée des parcelles AH4 et AH444 arpentées, viabilisées et entourées de maisons individuelles, est en grande partie classée en ESA. La parcelle AH4 (1110 m²) l'est dans sa totalité, et la parcelle AH444 (2500 m²) pour moitié. Madame BRACCONI insiste sur le fait que sa propriété va être classée dans une zone soumise à un SCoT, après huit années d'attente pour la concrétisation du projet de PLU. Elle demande que l'intégralité de sa parcelle AH444 soit constructible.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de madame BRACCONI

Les contours des SDU n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.

En l'état de la loi, aucune modification possible.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MADAME MARTINE BRACCONI SOULIGNE LA VIABILISATION DE SES PARCELLES AH4 ET AH444, LEUR INSERTION DANS UN TISSU BÂTI EXISTANT, ET L'INCOHÉRENCE PERÇUE DU CLASSEMENT PARTIEL EN ESA. TOUTEFOIS, EN L'ÉTAT DU DROIT, CES TERRAINS NE PEUVENT ÊTRE RECLASSÉS EN ZONE CONSTRUCTIBLE. SITUÉS EN LIMITE EXTÉRIEURE D'UN SDU, ILS NE PEUVENT FAIRE L'OBJET DE DENSIFICATION QU'À CONDITION QU'UN SCoT SOIT VALIDÉ ET QUE LE PLU SOIT MIS EN COMPATIBILITÉ. EN L'ABSENCE DE CES CONDITIONS, ET MALGRÉ LE CARACTÈRE URBAIN DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT, AUCUNE ÉVOLUTION DU CLASSEMENT N'EST LÉGALEMENT POSSIBLE À CE STADE.

* * * * *

7.8. Observation de monsieur DURIEUX Pascal et son épouse

Observation orale (téléphonique) en permanence du 02 avril, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 03 avril 2025.

Propriétaires d'un terrain de 2000 m², acquis en janvier 2005 comme étant constructible et viabilisé, monsieur et madame DURIEUX sollicitent une modification du PLU afin de rendre à nouveau constructible la parcelle AH472 sise lieu-dit *Battellu* (trois demandes de permis de construire ont été refusées par la préfecture de Bastia). Ce terrain est situé en secteur urbanisé, le long de chemins communaux. Monsieur et madame DURIEUX souhaitent y construire leur habitation principale. Conformément à l'avis d'enquête publique, ils ont accompagné leur demande des documents nécessaires (*extrait cadastral, plan de situation, vue aérienne*).

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur et madame DURIEUX

Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. MALGRÉ LA LOCALISATION DU TERRAIN EN SECTEUR VIABILISÉ ET PROCHE D'UN BÂTI EXISTANT, CELUI-CI N'EST PAS RECONNU COMME AGGLOMÉRATION AU SENS DE LA LOI LITTORAL. DÈS LORS, IL RELÈVE D'UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ (SDU), DONT LA CONSTRUCTIBILITÉ RESTE ENCADRÉE. SANS SCOT VALIDÉ NI MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU, AUCUNE CONSTRUCTION NOUVELLE NE PEUT Y ÊTRE AUTORISÉE, MALGRÉ LES DOCUMENTS FOURNIS.

* * * * *

7.9. Observation de la famille MONDOLONI (Bernard, Dany, Jean-Pierre)

Observation orale et écrite en permanence du 02 avril, et formulée sur le registre dématérialisé ce même jour.

Propriétaire en indivision des parcelles A886 et A888 à *Pedicervu*, la famille MONDOLONI demande leur réintégration en zonage constructible. Elle indique que les aménagements nécessaires (*eau, électricité, assainissement*) sont en bordure de terrain et que les parcelles sont entourées de constructions. Elle précise également qu'un certificat d'urbanisme lui a été accordé en 2016.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de la famille MONDOLONI

*Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. Si le PC est délivré mais non commencé, le propriétaire peut exécuter son projet même en étant classé en N ou A. Lors d'une révision, les contours du SDU seront modifiés en conséquence. En l'état, cette parcelle vient en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.
En l'état de la loi, aucune modification possible.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. IL Y A LÀ LE RISQUE D'UNE SURCONSOMMATION D'ESPACE CONSTATÉE PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES. POUR CETTE RAISON, LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR NE DONNE PAS UN AVIS FAVORABLE AU RECLASSEMENT DES PARCELLES A886 ET A888 EN ZONE CONSTRUCTIBLE SUR CE PROJET INITIAL, EN ATTENDANT UNE ÉVENTUELLE RÉVISION.

* * * * *

7.10. Observation de madame ROSSI Annie

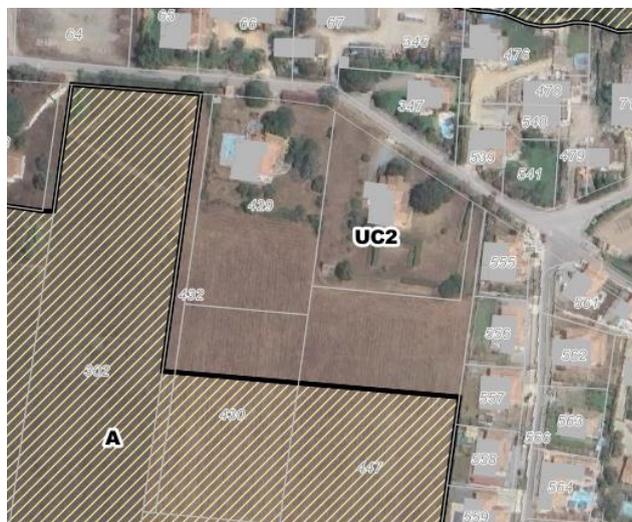
Observation formulée dans un courrier en date du 02 avril 2025, annexé au registre papier.

Héritière de monsieur ROSSI Jean-Charles et madame DELALANDE Émilienne, madame ROSSI explique avoir reçu la parcelle AM447, située lieu-dit *Coticcio*, lors d'une donation-partage enregistrée chez Maître PIERI à ALÉRIA. Elle précise que sa sœur a hérité de la maison familiale sise sur la parcelle 446, et que la sienne, la 447, est aujourd'hui classée en zone agricole, ce qui empêche toute construction. Elle se dit lésée dans le partage successoral, d'autant que des membres de sa famille (*Jean-Michel, Philippe*) ont pu obtenir un permis de construire sur une parcelle voisine, à proximité immédiate de la sienne.

Sa parcelle se situe à seulement 100 mètres de la route, et elle souhaite pouvoir y construire une maison, notamment pour la transmettre à sa fille et son petit-fils. Elle demande donc le reclassement de la parcelle AM447 en zone constructible.

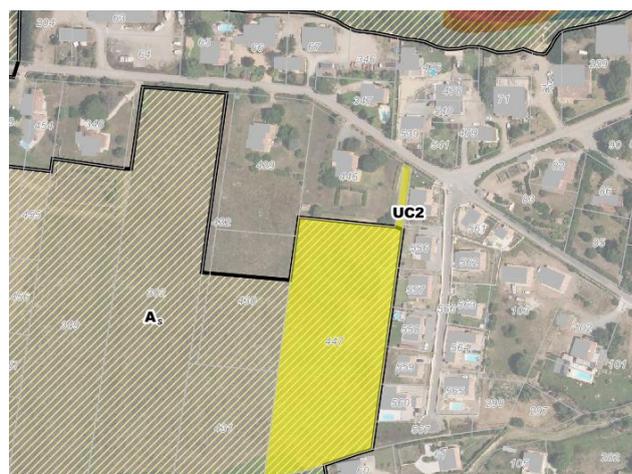
MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de madame Rossi

La parcelle AH430 a fait l'objet d'un PC accordé et le chantier de la maison est commencé. La nouvelle proposition de zonage sur la parcelle AH447 s'aligne sur le PC de la nouvelle maison.



À noter que le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.

Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE REPOSE SUR UNE VOLONTÉ LÉGITIME D'ÉQUITÉ SUCCESSORALE ET SUR LA PROXIMITÉ AVEC D'AUTRES PARCELLES AYANT OBTENU UN PERMIS DE CONSTRUIRE. TOUTEFOIS, LA PARCELLE AM447 EST ACTUELLEMENT CLASSÉE EN ZONE AGRICOLE ET, EN L'ABSENCE D'UN SCoT VALIDÉ ET D'UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU, AUCUN RECLASSEMENT NI NOUVELLE CONSTRUCTION N'EST LÉGALEMENT POSSIBLE. LA SITUATION DE LA REQUÉRANTE POURRA ÉVENTUELLEMENT ÊTRE RÉEXAMINÉE LORS D'UNE RÉVISION DU PLU, SI UN CADRE RÉGLEMENTAIRE ADAPTÉ EST MIS EN PLACE.

7.11. Observations de messieurs ROSSI Paul et COLOMBANI Joseph

Observations orales en permanence du 02 avril, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 18 avril 2025.

Résident de longue date à *Codiccia*, monsieur Rossi demande la requalification de certaines parcelles classées en ESA. Ces terrains, hérités lors de partages familiaux en 2001, sont aujourd'hui impropres à l'agriculture en raison de leur enclavement dans une zone fortement urbanisée. Ni l'élevage ni l'arboriculture n'y sont réalisables à cause des nuisances ou des contraintes réglementaires. De surcroît, ce classement postérieur au partage a créé des tensions familiales, compliquant tout projet agricole. Monsieur Rossi plaide donc pour une approche pragmatique.

Messieurs Rossi et COLOMBANI font, en permanence, constater au commissaire enquêteur que les parcelles de monsieur Rossi et de sa famille, identifiées en ESA, constituent une dent creuse en limite du secteur UC2, au lieu-dit *Pedicervu*. Ils indiquent également qu'au vu de l'indivision et de la présence proche de riverains, ces parcelles ne pourraient être exploitables en terrains agricoles. Monsieur COLOMBANI suggère que soient identifiées en terrains agricoles les parcelles qui bordent la base aérienne à l'est et au sud, après consultation des responsables.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de messieurs ROSSI et COLOMBANI

Le classement de cette parcelle en espace stratégique agricole s'explique par sa définition grâce à la base de données SODETEG conformément à la méthodologie du PADDuC. Le classement en ESA n'a pas plus d'impact sur la constructibilité que le classement du zonage PLU.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MONSIEUR PAUL ROSSI SOULÈVE DES ARGUMENTS LÉGITIMES CONCERNANT L'ENCLAVEMENT ET LA FAIBLE VOCATION AGRICOLE DE SES PARCELLES, HÉRITÉES DANS UN CONTEXTE FAMILIAL COMPLEXE. TOUTEFOIS, LE CLASSEMENT EN ESPACE STRATÉGIQUE AGRICOLE (ESA) DÉCOULE D'UNE MÉTHODOLOGIE RÉGIONALE OBJECTIVE, FONDÉE SUR LA BASE SODETEG ET APPLIQUÉE DANS LE CADRE DU PADDuC. CE CLASSEMENT N'A PAS D'INCIDENCE DIRECTE SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ, QUI RELÈVE AVANT TOUT DU ZONAGE PLU. EN L'ÉTAT, UNE REQUALIFICATION N'EST DONC PAS ENVISAGEABLE, MÊME SI LES CONTRAINTES VÉCUES SUR LE TERRAIN APPELLENT À UNE VIGILANCE DANS L'APPLICATION LOCALE DES CRITÈRES AGRICOLES.

* * * * *

7.12. Observation de monsieur et madame CORONA

Observation orale en permanence du 02 avril 2025, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 09 avril 2025.

Monsieur CORONA, accompagné de son conseil immobilier, constate en permanence qu'il est propriétaire d'une maison individuelle et d'un terrain qui se verrait classé pour moitié en ESA.

Madame CORONA confirme, une semaine plus tard, avoir acquis, le 24 janvier 2025, une maison neuve située sur la parcelle AE500 (2000 m²). Avant la signature de l'acte, son notaire a obtenu de la mairie la confirmation que cette parcelle, située en zone RNU, était entièrement constructible. Elle prévoit avec son mari d'y déposer un permis de construire pour une extension, une piscine, un pool house et un double garage. Elle sollicite donc le maintien de l'intégralité de la parcelle en zone constructible, comme au moment de l'acquisition, afin de réaliser ces aménagements.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur et madame CORONA

Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. Les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. MONSIEUR ET MADAME CORONA POURRONT DONC RÉALISER LEURS AMÉNAGEMENTS.

* * * * *

7.13. Observation de monsieur MARQUET

Observation orale en permanence du 02 avril 2025.

Monsieur MARQUET, agent de la commune, se renseigne en permanence pour savoir si sa parcelle pourrait être constructible.

* * * * *

7.14. Observations des conjoints MONDOLONI (Martine, Marie-Paule et Christophe)

Observations formulées dans un courrier en date du 02 avril, annexé au registre papier ; puis orales et sous la forme d'un courrier remis en main propre en permanence du 14 avril ; et enfin formulées sur le registre dématérialisé en date du 14 avril 2025.

Venant en représentation de feu monsieur MONDOLONI Jean décédé en 2008, les héritiers MONDOLONI contestent le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit *Dicipello*, au motif qu'elles forment une entité cohérente et sont en agglomération.

La parcelle AE124 longe la RT 10 et comporte déjà une construction. L'ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d'autres parcelles déjà urbanisées du hameau (*AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques*). Les parcelles voisines (*AE108 à AE121*) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l'incohérence du classement des parcelles MONDOLONI en zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l'une des parcelles est déjà bâtie. Les conjoints MONDOLONI estiment que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation. À défaut de reclassement en zone UC, ils se réservent le droit de se porter en justice.

Ils signalent de surcroît que les parcelles AE122 et AE123 sont traversées par un chemin d'accès utilisé pour desservir des constructions voisines. Ce chemin n'a jamais fait l'objet d'un accord ni d'une servitude consentie par leurs prédécesseurs ou eux-mêmes. Ils s'interrogent sur la légalité des permis de construire délivrés par la commune pour des parcelles enclavées, en contradiction avec l'article R point 442 – 9 du Code de l'urbanisme. Avant de fermer cet accès, ils demandent des explications sur les circonstances dans lesquelles la commune a pu autoriser de telles constructions.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET

aux observations des conjoints MONDOLONI

La question du chemin d'accès ne relève pas du classement du PLU mais voici les précisions communales : « Le chemin date de plus de 75 ans, comme le démontre les premières photographies aériennes (1950) ».

Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers

commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LES CONSORTS MONOLONI AVANCENT DES ARGUMENTS RECEVABLES SUR LA COHÉRENCE FONCIÈRE ET LA PROXIMITÉ AVEC DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES, NOTAMMENT LA PRÉSENCE D'UNE CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE AE124 ET L'ENVIRONNEMENT CLASSÉ EN UC2. CENDANT, LES PARCELLES CONCERNÉES SE TROUVENT EN LIMITE EXTÉRIÈRE D'UN SDU, ET LEUR RECLASSEMENT EST JURIDIQUEMENT IMPOSSIBLE SANS UN SCOT VALIDÉ ET UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU. CONCERNANT LE CHEMIN D'ACCÈS, IL S'AGIT D'UN SUJET DISTINCT DU ZONAGE, ET LA COMMUNE PRÉCISE QU'IL EST VISIBLE SUR DES PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES DÈS 1950, CE QUI LAISSE SUPPOSER UNE EXISTENCE ANCIENNE. EN L'ÉTAT, LA DEMANDE NE PEUT ÊTRE SATISFAITE, BIEN QU'ELLE SOULÈVE DES POINTS QUI POURRONT ÊTRE RÉÉVALUÉS DANS LE CADRE D'UNE FUTURE RÉVISION DU PLU ET DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT.

* * * * *

7.15. Observation de madame GIUDICELLI Liliane

Observation orale en permanence du 02 avril, puis sous la forme d'un courrier remis en main propre lors de la permanence du 14 avril 2025 et annexé au registre papier.

Madame GIUDICELLI Liliane, née le 13 décembre 1942, domiciliée à Cavone (ancienne gare) et propriétaire de la parcelle cadastrée A865, indique que ce terrain, issu de l'ancienne gare de Cavone acquise lors de la mise en adjudication des anciennes gares ferroviaires, fait partie d'un ensemble parcellaire familial partagé formellement. Ce bien n'est ni agricole ni un lot SOMIVAC. L'ensemble du secteur est déjà bâti, y compris les parcelles voisines attribuées aux membres de la famille. Madame GIUDICELLI demande donc que sa parcelle, n'ayant aucune vocation agricole, reste classée constructible dans la future réglementation.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de madame GIUDICELLI

La parcelle est en zone UC2 correspondant à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET, SACHANT QUE LA MISE PLACE D'UN SCOT POURRAIT PERMETTRE UNE DENSIFICATION D'UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ DANS LEQUEL SE TROUVE LA PARCELLE A865.

* * * * *

7.16. Observations de madame BOUBAY Marie-Hélène

Observations orales et écrites en permanence du 02 avril 2025.

Madame BOUBAY, agricultrice propriétaire des parcelles AE420 et AE452 (*identifiées en ESA dans le projet de PLU*), souhaite construire trois gîtes ruraux sur la parcelle AE420 afin de pouvoir compléter sa future retraite. Cette demande a déjà été produite et refusée en 2006. Par ailleurs, elle fait part de sa volonté de bâtir un local de stockage d'huile d'olive sur l'une de ces parcelles.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de madame BOUBAY

*En zone A, le règlement ne permet pas la construction de gîtes ruraux.
Sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. LA CONSTRUCTION DE GÎTES RURAUX SUR LA PARCELLE AE420 RESTE JURIDIQUEMENT TRÈS DIFFICILEMENT ENVISAGEABLE DANS UN SECTEUR CLASSÉ ESA. EN REVANCHE, LA CONSTRUCTION D'UN LOCAL DE STOCKAGE DIRECTEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ AGRICOLE, TEL QUE LE STOCKAGE D'HUILE D'OLIVE ISSUE DE LA PRODUCTION DE LA REQUÉRANTE, PEUT ÊTRE AUTORISÉE SOUS CERTAINES CONDITIONS, MÊME EN ZONE ESA. CE PROJET EST A PRIORI RECEVABLE, À CONDITION QU'IL SOIT CLAIEMENT RATTACHÉ À UNE ACTIVITÉ AGRICOLE RÉELLE. IL CONVIENDRA DONC À MADAME MARIE-HÉLÈNE BOUBAY D'APPUYER SA DEMANDE EN DÉMONTRANT LE LIEN DIRECT AVEC SA PRODUCTION.

* * * * *

7.17. Observation de madame BURESI Nathalie

Observation formulée sur le registre dématérialisé en date du 13 avril 2025.

Madame BURESI est copropriétaire en indivision, avec sa sœur, d'un ensemble de terrains familiaux, à savoir la parcelle constructible AH18 (*transmise de génération en génération*) et les terrains agricoles AH2 et AH1 situés à *Battellu*. Elles sollicitent le reclassement de la parcelle AH18 en zone constructible UC2, ou au minimum d'une portion suffisante pour permettre la création de deux lots constructibles destinés à leur famille respective.

Situé en dent creuse, le terrain est déjà entouré d'habitations et bordé par une route communale viabilisée. La parcelle voisine (472) est elle aussi en cours de construction. Aucun élargissement du périmètre bâti ne serait nécessaire pour son reclassement. Aucune servitude de passage n'existe actuellement. La piste visible n'est qu'un accès temporaire pour le berger voisin, qui dispose de trois autres voies d'accès légales. Le terrain est délimité au nord par un ravin naturel, rendant les parcelles AH2 et AH1 inaccessibles par ce côté. Des dépôts sauvages de déchets dans le ravin créent une fausse impression d'accès aux parcelles

agricoles. Ce terrain constructible est le seul bien dont elles disposent, et représente leur lien familial, affectif et patrimonial avec le village de leur enfance, où leur père repose.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de madame BURES

La demande a été prise en compte en se basant sur la limite du bâti de la parcelle attenante côté Ouest.

À noter que le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET, AVEC UNE PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE DE LA RÉINTÉGRATION D'UNE PARTIE EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE LA PARCELLE AH18.

7.18. Observation de madame BEISSY Stéphanie

Observation orale en permanence du 14 avril 2025.

Madame BEISSY se rend en permanence pour savoir si son terrain (A1113 et AH444) pourrait être constructible.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de madame BEISSY

Les parcelles sont en zone UC2 (entièrement pour la A1113 et partiellement pour la AH444) correspondant à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.19. Observation de monsieur LE VEZOUET Gaël

Observation orale en permanence du 14 avril, et formulée sur le registre dématérialisé en date du 23 avril 2025.

Propriétaire d'une maison située à *Licciola*, sur les parcelles 699 et 701 acquises par son grand-père dans les années 1970, monsieur LEVEZOUET demande le maintien de leur classement en zone constructible. La parcelle 701, où il a commencé la construction de sa propre maison, est également destinée à accueillir un futur logement pour son fils. Il insiste donc sur l'importance de conserver le zonage actuel pour permettre ses projets familiaux.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur LE VEZOUET

Les parcelles sont classées en zone N et ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

BIEN QUE LA DEMANDE REPOSE SUR UN PROJET FAMILIAL LÉGITIME ET S'INSCRIVE DANS LE CADRE D'UNE VOLONTÉ DE TRANSMISSION INTERGÉNÉRATIONNELLE, LE MAINTIEN DES PARCELLES 699 ET 701 EN ZONE CONSTRUCTIBLE N'EST PAS JURIDIQUEMENT POSSIBLE. SITUÉES EN ZONE N ET HORS CONTINUITÉ D'URBANISATION, CES PARCELLES NE RÉPONDENT PAS AUX EXIGENCES DE LA LOI LITTORAL QUI ENCADRE STRICTEMENT L'URBANISATION DANS CES SECTEURS. EN L'ÉTAT DU DROIT, LEUR RECLASSEMENT NE PEUT DONC ÊTRE ENVISAGÉ.

7.20. Observation de monsieur MAROSELLI Pascal

Observation orale en permanence du 14 avril 2025.

Monsieur MAROSELLI se rend en permanence pour savoir si son terrain (*parcelle A1053*) pourrait être constructible.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur MAROSELLI

La parcelle est en zone UC2 correspondant à un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.21. Observation de madame GIOVANNI et messieurs COMBES, DOMPIETRIGNI, BOURDE

Observation orale en permanence du 14 avril, et sous la forme d'un courriel en date du 20 avril 2025, annexé au registre papier.

Ces copropriétaires en indivision se renseignent en permanence pour savoir si les bâtiments à usage de cave viticole édifiés sur leur terrain (*parcelle AE454*) pourraient changer de destination afin qu'une vente soit possible, car l'exploitation a cessé son activité. Anciennement à usage agricole, ladite parcelle est aujourd'hui située dans un quartier résidentiel, et les bâtiments, faute de repreneur, tomberaient en ruine.

À défaut, ils demandent une autorisation de démolition avec droit à construire sur une surface équivalente répartie équitablement en quatre parcelles.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de madame GIOVANNI et messieurs COMBES, DOMPIETRINI, BOURDE

La parcelle est située en zone A. Les possibilités en matière de changement de destination sont précisées dans le règlement de la zone A.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR TIEN À RAPPELER QUE, DANS UNE ZONE AGRICOLE À FORTES CONTRAINTES COMME UN ESA, LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT EXISTANT PEUT ÊTRE EXCEPTIONNELLEMENT AUTORISÉ, À LA CONDITION QU'IL SOIT CLOS, COUVERT, NON RUINÉ, ET QUE SON CHANGEMENT DE DESTINATION N'INDUISE PAS DE NOUVELLE EMPRISE AU SOL NI D'IMPACT NÉGATIF SUR LE POTENTIEL AGRICOLE.

7.22. Observations de la famille RENUCCI (François-Joseph, Gérard et Claire)

Observations orales en permanence du 14 avril.

La famille RENUCCI se rend en permanence pour vérifier que leur terrain situé sur le secteur de Vix (parcelles AE192, 200, 211, 213, 214, 215, 217, 220, 221, 222, 223, 225) est classé en zone UC2.

* * * * *

7.23. Observations de monsieur FOURNIL

Observations orales en permanence du 14 avril, puis formulées dans un courrier remis en permanence en date du 24 avril 2025, et annexé au registre papier.

À la suite d'un échange avec le commissaire enquêteur en permanence du 14 avril 2025, monsieur FOURNIL, le propriétaire de la parcelle A884, demande son classement en zone constructible.

Il explique que le terrain :

- n'a pas de vocation agricole en raison d'une pente importante (24 à 60 %), le rendant incultivable et non mécanisable ;
- n'est pas desservi par une voie agricole ;
- est entouré de nombreuses habitations au sud et à l'ouest, certaines en limite de propriété ;
- dispose de réseaux à proximité (château d'eau, poteau électrique sur le terrain, renforcement du réseau par le syndicat intercommunal) ;
- est accessible via la voirie communale existante.

Il sollicite donc un réexamen attentif et favorable à sa demande.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de monsieur FOURNIL

La parcelle n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE PROPRIÉTAIRE DE LA PARCELLE A884 FAIT VALOIR AVEC PERTINENCE L'ABSENCE DE VOCATION AGRICOLE DU TERRAIN EN RAISON DE SA FORTE PENTE, DE SON ENCLAVEMENT ET DE SA PROXIMITÉ AVEC LES RÉSEAUX ET L'HABITAT EXISTANT. CEPENDANT, MALGRÉ CES ÉLÉMENTS, LA PARCELLE NE RESPECTE PAS LES CRITÈRES DE CONTINUITÉ D'URBANISATION EXIGÉS PAR LA LOI LITTORAL. CETTE CONTRAINTE JURIDIQUE, D'APPLICATION STRICTE, INTERDIT TOUT RECLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE EN L'ABSENCE DE CONTINUITÉ AVÉRÉE. EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT, LA DEMANDE NE PEUT DONC ÊTRE FAVORABLEMENT ACCUEILLIE.

7.24. Observations de monsieur RENUCCI Jean-Charles

Observations orales en permanence du 14 avril, et formulées dans un courrier en date du 23 avril 2025, annexé au registre papier.

Monsieur RENUCCI se renseigne en permanence pour savoir si son terrain pourrait être constructible (parcelles AC198 et B718). Il demande le reclassement de la parcelle AC198 située à *Travo (Strada di l'usina)*. Incluse dans la zone AUQ1, il estime qu'elle ne fait pas partie de l'emplacement réservé ER8, et qu'elle est située en plein centre de l'agglomération, le long de la RD 45, avec tous les réseaux publics disponibles. Il suggère une erreur de délimitation de la zone UD et sollicite un reclassement en zone UD.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de monsieur RENUCCI

Une partie de la parcelle AC198 est incluse dans le secteur UD et est donc constructible en se référant au règlement de la zone. L'autre partie de la parcelle est en zone AUQ1. Elle est donc également potentiellement constructible mais devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Travo. Ce secteur étant stratégique pour l'avenir du centre urbain, la parcelle reste classée en AUQ1.

Dans un second temps : également propriétaire de la parcelle B718, monsieur RENUCCI demande son reclassement en zone UD, car bien que située dans une zone urbanisée, elle est actuellement classée comme non constructible dans le PLU du 23 septembre 2024, en raison d'un risque d'inondation (*champ d'expansion des crues, aléa modéré à fort*). Il conteste ce classement, soulignant la présence d'un ouvrage hydraulique récent en amont, capable d'évacuer 20 000 m³/h d'eaux pluviales vers le fleuve *Travo*, selon les calculs des services techniques de la Collectivité de Corse. Selon monsieur RENUCCI, cet ouvrage garantit une protection suffisante contre les débordements sur la RD 45, située en limite de sa parcelle. Au vu de ces éléments, il sollicite un reclassement en zone UD pour rendre son terrain constructible.

La parcelle B718 est classée en zone A et n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Elle n'est donc pas constructible en dehors des bâtiments admis en lien avec l'exploitation agricole et ne pourra pas être reclassée en zone UD.

Enfin : à la suite de l'entretien en permanence du 14 avril 2025, monsieur RENUCCI demande le reclassement en zone UD de ses parcelles AI202 et AI232, actuellement en ESA. Partiellement viabilisées (*électricité, téléphone, eau potable*) et bénéficiant d'un réseau d'assainissement récemment construit par la commune, ces parcelles sont situées dans une zone urbaine à densité moyenne, et lesdits aménagements suggèrent une vocation urbaine. S'appuyant sur ces évolutions, monsieur RENUCCI considère que la zone UD, destinée à une urbanisation mixte de densité moyenne à forte, semble parfaitement leur convenir.

La parcelle AI202 est incluse pour partie en zone UC2, tandis que la parcelle AI232 est en limite extérieure d'un SDU. Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur

déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible. Les contours des SDU ne peuvent intégrer que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état, la parcelle AI232 vient en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé. En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA TOTALITÉ DES RÉPONSES DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.25. Observations de monsieur *POUSSIN Guy* et son épouse *Marie-Jeanne, née MONDOLONI*

Observations orales en permanence du 14 avril, et formulées sur le registre dématérialisé en date 15 avril 2025.

Monsieur et madame *POUSSIN* viennent en permanence pour formuler la demande d'intégrer ces parcelles dans la zone UC2 du PLU :

- **Parcelle 1125** : entourée de terrains bâtis (1124, 1126, 1208, 1209 – déjà en UC2), avec un accès direct à la voirie (*stretta di u Fornu*) et aux réseaux (EDF, eau, fibre, tout-à-l'égout). Des acquéreurs potentiels envisagent une résidence principale sur ce terrain.
- **Parcelle 1070** : accessible entre les parcelles 1068 et 1033 (*contiguë à la parcelle 1067*), et bénéficiant de tous les réseaux sans difficulté.
- **Parcelle 1067** : bordée par la route d'accès à *Pedicervo* (côtés est et nord), et également bien desservie par les réseaux.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de monsieur et madame *POUSSIN*

Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.

En l'état de la loi, aucune modification possible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LES PARCELLES 1125, 1070 ET 1067 PRÉSENTENT DES CARACTÉRISTIQUES FAVORABLES À UNE URBANISATION (PROXIMITÉ DE PARCELLES BÂTIES, VIABILISATION, ACCÈS AUX RÉSEAUX). LEUR INTÉGRATION EN ZONE UC2 SEMBLE LOGIQUE DANS LA CONTINUITÉ DU TISSU EXISTANT. TOUTEFOIS, LEUR POSITION EN LIMITE EXTÉRIEURE D'UN SDU EMPÊCHE, EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT, TOUTE RECLASSIFICATION. CONFORMÉMENT AUX RÈGLES D'URBANISME, SEUL UN SCoT VALIDÉ ET UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU PERMETTRAIENT UNE TELLE ÉVOLUTION. À CE JOUR, AUCUNE MODIFICATION N'EST DONC POSSIBLE.

7.26. Observations de monsieur CESARI Marcel

Observations orales en permanence du 14 avril, puis formulées dans un courriel en date du 22 avril 2025, annexé au registre papier.

Monsieur CESARI se rend en permanence pour savoir si ses terrains AI160, AI214, AI215, AE73 et AE74 pourraient être constructibles. Puis, dans un courriel adressé le 22 avril 2025, il écrit :

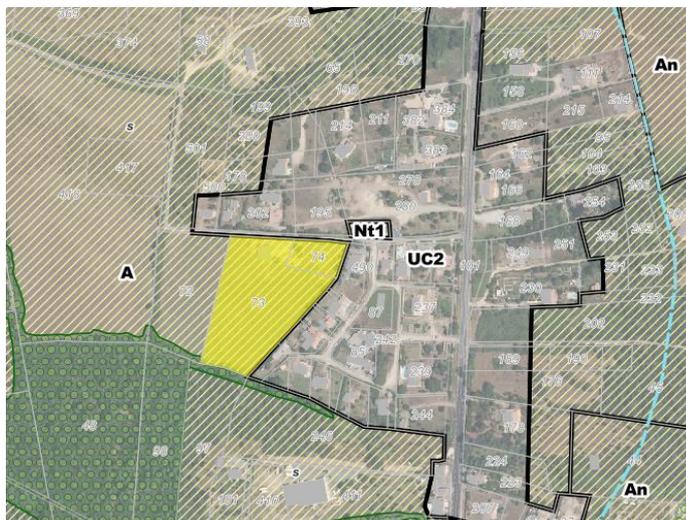
« Mes frères et moi sommes propriétaires des parcelles AI160, AI215 et AI214 à Vix, qui étaient constructibles à l'achat. Elles ne figurent pourtant pas dans le périmètre UC2 du projet de PLU, ce qui semble être un oubli à corriger. Monsieur le maire, que nous avons contacté, semblait favorable à leur réintégration.

Par ailleurs, les parcelles AE73 et AE74, classées en ESA, sont inadaptées à l'agriculture en raison de leur petite taille, de leur proximité avec les habitations et des contraintes réglementaires. Cela entraîne des conflits de voisinage et rend toute activité agricole irréaliste. »

Demande : réintégration des parcelles AI160, AI215 et AI214 dans l'UC2, et reclassement des parcelles AE73 et AE74 dans une zone plus adaptée.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de monsieur CESARI

Les parcelles AE73 et AE74 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.



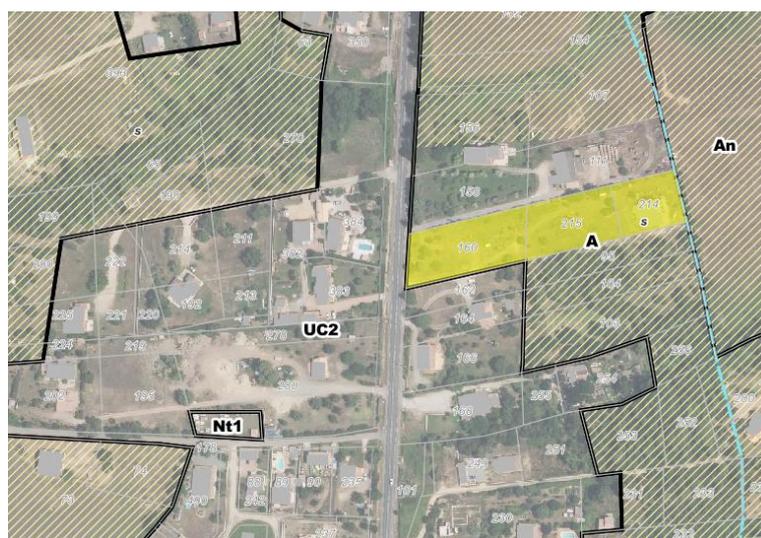
Concernant les parcelles AI160, AI214, AI215, la présence de constructions permet de proposer une modification du SDU et donc du zonage UC2 afin d'intégrer les constructions existantes, tout en respectant un critère de densité (la maison de la parcelle AI214 ne peut donc pas être incluse). À noter que les secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des

densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.27. Observations de madame COMBES Véronique et ses enfants Philippe et Cécilia

Observations orales en permanence du 14 avril, puis formulées dans deux courriers remis en permanence en date du 24 avril 2025 et annexés au registre papier.

Représentant son fils Philippe, madame COMBES Véronique se renseigne en permanence pour savoir si les parcelles cadastrées AE495, A1038 et A1265, appartenant à ses enfants, pourraient être constructibles.

Premier courrier : Philippe et Cécilia COMBES demandent le reclassement de leur parcelle A1265, actuellement en zone agricole (A) dans le projet de PLU.

Ils soulignent que :

- la parcelle est non cultivable (*pente moyenne de 17 %, et maximale de 71 %*) ;
- deux constructions sont déjà présentes sur le terrain ;
- tous les réseaux sont en place (*eau, EDF, voirie*) ;
- un château d'eau et un renforcement électrique ont été réalisés pour desservir la zone.

La parcelle était auparavant constructible, en zone NB. Ils demandent qu'elle le soit à nouveau.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de madame COMBES et ses enfants

La parcelle A1265 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LES DEMANDEURS AVANCENT DES ARGUMENTS FONDÉS SUR LA CONFIGURATION DU TERRAIN (*PENTE IMPORTANTE, NON CULTIVABLE*), LA PRÉSENCE DE DEUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS (*RÉSEAUX, VOIRIE, CHÂTEAU D'EAU*). TOUTEFOIS, CONFORMÉMENT À LA LOI LITTORAL, LA PARCELLE **A1265 NE SE SITUE PAS EN CONTINUITÉ D'UNE URBANISATION EXISTANTE. EN L'ABSENCE DE CETTE CONDITION, SON RECLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DANS LE CADRE DU NOUVEAU PLU N'EST PAS JURIDIQUEMENT POSSIBLE. LA DEMANDE NE PEUT DONC ÊTRE RETENUE.**

Second courrier : Philippe COMBES demande le reclassement des parcelles A1038 et E495 en zone constructible. Actuellement classées en zone ESA dans le projet de PLU, ces parcelles :

- sont non cultivables (*pente moyenne de 18 %, et maximale de 94 %*) ;
- sont entourées de terrains déjà bâtis ;
- étaient auparavant en zone NB (*constructible*) ;
- accueillent une habitation principale en cours de construction ;
- sont desservies par les réseaux d'eau (*château d'eau en amont*) et d'électricité (*renforcement SIEEP*).

Le classement actuel est jugé inadapté à la réalité du terrain. Le propriétaire demande donc un reclassement en zone constructible.

Les parcelles A1038 et AE495 ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

LE PROPRIÉTAIRE DES PARCELLES A1038 ET AE495 SOLLICITE LEUR RECLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE, EN ARGUANT QUE LA PENTE REND LE TERRAIN NON CULTIVABLE, ET EN RAPPELANT LA PRÉSENCE DE RÉSEAUX, L'ENVIRONNEMENT DÉJÀ BÂTI, AINSI QU'UNE HABITATION EN COURS DE CONSTRUCTION. IL SOULIGNE ÉGALEMENT QUE LES PARCELLES ÉTAIENT AUPARAVANT CLASSÉES EN ZONE NB. TOUTEFOIS, LA COMMUNE PRÉCISE QUE CES TERRAINS NE SONT PAS CONSIDÉRÉS COMME EN CONTINUITÉ D'UNE URBANISATION EXISTANTE AU SENS DE LA LOI LITTORAL. EN L'ÉTAT DU DROIT, CE CLASSEMENT LIMITE LA POSSIBILITÉ DE LES INTÉGRER À UNE ZONE CONSTRUCTIBLE, SAUF ÉVOLUTION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE OU DES DOCUMENTS D'URBANISME.

* * * * *

7.28. Observations de monsieur LORENZINI Hyppolite, représenté par GRAZIANI Stéphanie, sa compagne

Observations orales en permanence du 14 avril, et formulées sur le registre dématérialisé en date du 23 avril 2025.

La requête est faite au nom de monsieur LORENZINI Hyppolite, propriétaire d'une parcelle à *Pedicervu* (n°788), qui s'étonne du fait qu'elle ne soit pas incluse dans la zone constructible alors que des parcelles voisines déjà construites, ou bénéficiant de permis de construire, le sont. Il propose de diviser son terrain en cinq lots constructibles (6 535 m²), une parcelle non constructible (1 557 m²) et une voie (642 m²) de 5 mètres de large pour garantir un accès aux pompiers. Il est prêt à céder cette voie à la mairie.

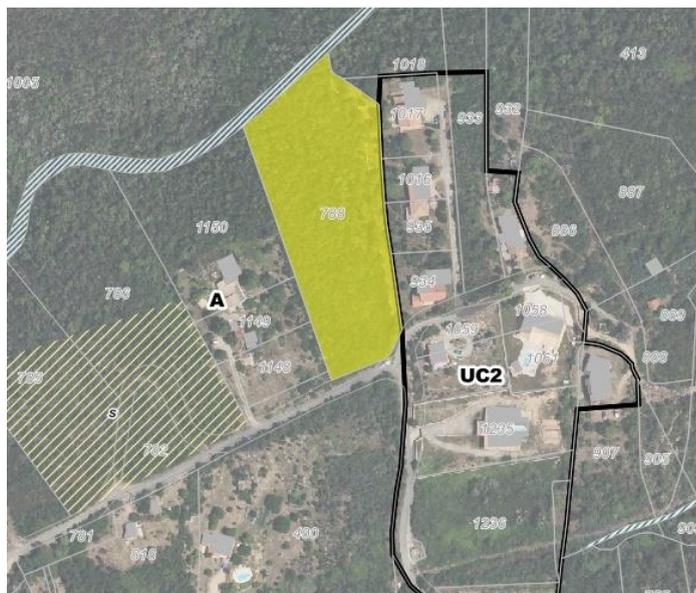
Il est rappelé que monsieur LORENZINI a stoppé un projet de permis, il y a trois ans, à la demande du maire, en raison de problèmes liés au PLU.

Proche de la retraite (*prévue pour 2026*), monsieur LORENZINI dépend fortement de la vente de ce terrain pour compléter ses revenus futurs très modestes.

Enfin, il fait savoir que les constructions seront encadrées par un maître d'œuvre (*madame Stéphanie GRAZIANI, sa compagne*), afin de garantir un respect de l'esthétique résidentielle du quartier.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de monsieur LORENZINI

La parcelle est en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, avec un critère de densité à respecter. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE DE MONSIEUR HYPPOLITE LORENZINI EST COMPRÉHENSIBLE ET PRÉSENTE UN PROJET COHÉRENT ET ENCADRÉ, RÉPONDANT AUX EXIGENCES D'ACCESSIBILITÉ ET D'ESTHÉTIQUE. TOUTEFOIS, EN L'ABSENCE D'UN SCOT APPROUVÉ ET SANS MODIFICATION DU PLU, LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE NE PERMET PAS D'INCLURE SA PARCELLE DANS UNE ZONE CONSTRUCTIBLE. EN L'ÉTAT DU DROIT, LA COMMUNE NE PEUT LÉGALEMENT Y RÉPONDRE FAVORABLEMENT, MAIS UNE ÉVOLUTION FUTURE DES DOCUMENTS D'URBANISME POURRAIT PERMETTRE DE RÉEXAMINER SA DEMANDE.

* * * * *

7.29. Observation de monsieur MORACCHINI Jean-Christophe

Observation orale en permanence du 14 avril, puis formulée dans un courrier remis en permanence en date du 24 avril 2025 et annexé au registre papier.

Monsieur MORACCHINI vient en permanence pour savoir si ses terrains pourraient être constructibles. Il indique ensuite, par courrier, que la parcelle AB184, située à *Travo* (lieu-dit *Cipposa*) et entièrement viabilisée, est aujourd'hui classée en zone NT5 dans le projet de PLU. Or, cette zone n'est pas définie dans le règlement, ce qui évoque un classement en zone naturelle, donc inconstructible.

Il qualifie ce classement d'incohérent car la parcelle est entourée de nombreuses constructions au sud et à l'est, et voisine de deux cités militaires (*Tiberi et Ortoli*) au nord. De plus, elle n'est pas concernée par le PPRi.

Parce qu'il souhaite que ses héritiers, au nombre de trois enfants et cinq petits-enfants, puissent construire sur cette parcelle et s'installer durablement sur leur commune, monsieur MORACCHINI demande son reclassement en zone UC, à l'instar des autres parcelles urbanisées du secteur.

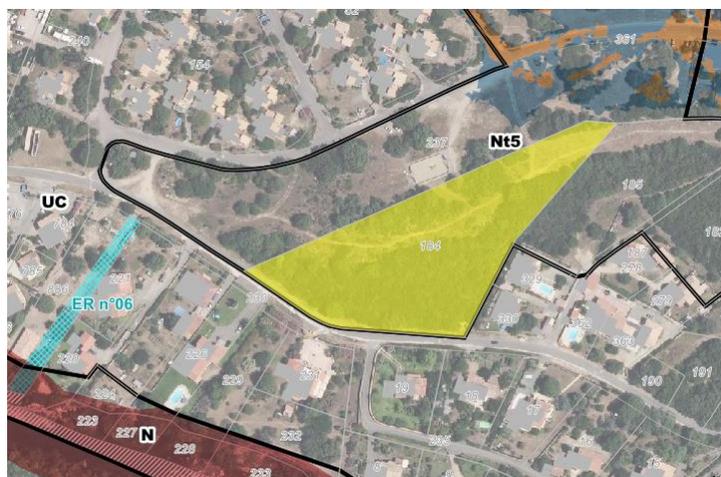
MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
à l'observation de monsieur MORACCHINI

Compte tenu d'une continuité évidente de l'urbanisation, le zonage a été réévalué pour intégrer une partie de la parcelle en zone UC.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

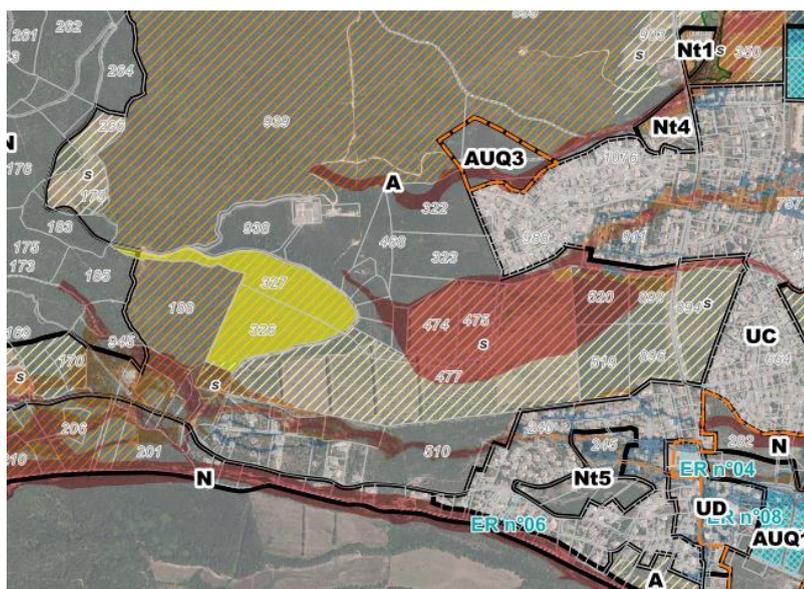
7.30. Observations de monsieur FROIDURE Louis, représentant la société CORSICA SOLE
Observations orales en permanence du 14 avril 2025, et sous la forme d'un courrier remis ce même jour et annexé au registre papier, également formulée sur le registre dématérialisé à la même date.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de VENTISERI, la société *Corsica Sole* soumet une requête concernant trois parcelles (n°326, 327 et 1053, section B), actuellement classées en zones N (*naturelle*) et A (*agricole*). Avec pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, elle demande leur reclassement en N-pv (*zone naturelle dédiée au photovoltaïque*) ou en Ne (*zone naturelle pour l'exploitation et la maintenance de centrales photovoltaïques*), ainsi que leur inscription en ZAEnR (*zone d'accélération des énergies renouvelables*), conformément à la loi APER du 10 mars 2023 qui encourage les communes à définir des secteurs prioritaires pour les énergies renouvelables.

Cette demande s'appuie sur les critères du cahier des charges de la CRE, lequel exige un classement explicite des terrains en faveur des projets photovoltaïques (ex. : N-pv, Ne, N-enr).

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de monsieur FROIDURE

Une telle demande peut trouver une réponse favorable à la suite d'une révision allégée du PLU après soumission d'un projet et de sa réponse vis-à-vis de l'autorité environnementale. À l'heure actuelle, nous ne disposons pas des éléments suffisants à ce changement car le PLU est soumis à évaluation environnementale.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET. UN TEL RECLASSEMENT NÉCESSITE UNE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU, PRÉCÉDÉE D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE. EN L'ABSENCE DE PROJET DÉTAILLÉ ET D'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE, LES CONDITIONS NE SONT PAS ENCORE RÉUNIES POUR DONNER UNE SUITE FAVORABLE À CETTE DEMANDE.

7.31. Observation des représentants du ministère des Armées

Observations orales, écrites et sous la forme d'un plan remis en permanence du 14 avril et annexé au registre papier, puis formulées sur le registre dématérialisé en date du 23 avril 2025.

Par la voix de ses représentants, madame ORLIANGES Jacqueline (*unité du service d'infrastructure de la défense*) et le commandant LACAZE Christophe, le ministère des Armées exprime ses préoccupations concernant le zonage de certaines de ses parcelles dans le projet de PLU (*point relevé dans l'avis des services de l'État ; cf. supra, page 41 du présent rapport*).

Un plan au format A3 a été remis, présentant l'ensemble des demandes de modification. Ainsi, la parcelle B349, partagée entre les zones A et Ue, et visée par un emplacement réservé à l'extension d'une zone d'activité, compromettrait un projet envisagé par le ministère. Concernant la parcelle AC136, actuellement en zone AUQ1, son aménagement est restreint aux orientations de l'OAP. L'armée demande donc son reclassement en zone UD, à l'instar de la parcelle voisine accueillant une halte-garderie.

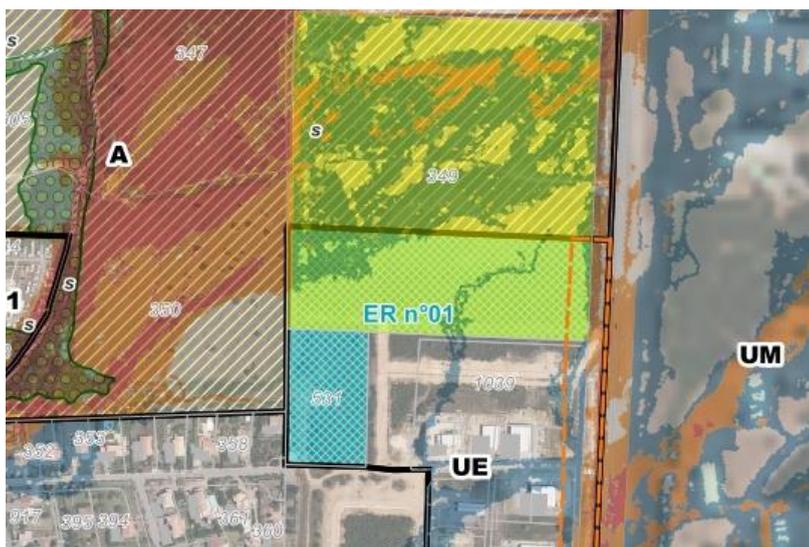
Un texte déposé sur le registre dématérialisé précise que « *le ministère des Armées (MINARM) est concerné par plusieurs terrains situés sur la commune de VENTISERI, dont la Base Aérienne 126, d'importance stratégique pour la défense nationale. Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), l'État-Major de la zone de défense de Marseille (EMZD) a émis un avis défavorable, car les demandes de modifications précédentes n'ont pas été intégrées au projet soumis à enquête publique.*

Le MINARM réaffirme donc les demandes suivantes, essentielles pour préserver les activités de la base :

- 1. Suppression de l'emplacement réservé ER n°01 sur la parcelle 349, propriété inaliénable de l'État.**

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations du MINISTÈRE DES ARMÉES

N'est inaliénable que le domaine public, ne s'applique pas au domaine privé, même de l'État. L'ER n°1 est conservé.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA COMMUNE DEVRA PASSER PAR UNE PROCÉDURE AMIABLE OU UNE PROCÉDURE SPÉCIFIQUE PRÉVUE PAR LA LOI, AVEC L'ACCORD DE L'ÉTAT. LA POSITION DU MINISTÈRE RESTE NÉANMOINS À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DU DIALOGUE ENTRE L'ÉTAT ET LA COMMUNE, AU REGARD DE L'IMPORTANCE STRATÉGIQUE DU SITE.

DÈS LORS, UNE ÉVOLUTION DU CLASSEMENT NE PARAÎT PAS OPPORTUNE À CE STADE, SOUS RÉSERVE D'UN ÉCHANGE PLUS APPROFONDI ENTRE LES SERVICES DE L'ÉTAT ET LA COMMUNE POUR CLARIFIER LA QUALIFICATION FONCIÈRE DU BIEN CONCERNÉ ET VÉRIFIER L'IMPACT CONCRET DE L'ÉR SUR LES MISSIONS DE LA BASE.

2. Création de nouveaux zonages adaptés :

- Zonage **NM** (naturel militaire) et **AM** (agricole militaire) pour mieux concilier activité militaire et protection des espaces agricoles et naturels.

Cette demande pourra être prise en compte lors d'une révision ultérieure du PLU sur la base de plans avec la proposition de nouveaux tracés.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

- Transformation des actuels zonages **N**, **Nn**, **A** et **An** en **NM** ou **AM**, sauf la parcelle 349 qui passerait en **UM** (urbain militaire) avec intégration de la trame verte et bleue.

Cette demande pourra être prise en compte lors d'une révision ultérieure du PLU sur la base de plans avec la proposition de nouveaux tracés.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

3. Retrait de la parcelle AC136 du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Travo.

Le ministère conditionne tout avis favorable à la prise en compte effective de ces demandes. »

Ce secteur étant stratégique pour l'avenir du centre urbain, la parcelle reste intégrée dans l'OAP et donc classée en AUQ1. Elle est potentiellement constructible mais devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Travo.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.32. Observations de mesdames GIUDICELLI Michèle et Vanina

Observations formulées sur le registre dématérialisé, en date du 16 avril 2025.

Mesdames GIUDICELLI, propriétaires en indivision de la parcelle B537 sise *Route de Chisa*, déclarent avoir pris connaissance de son classement en zone naturelle. Elles ont également noté qu'elle figure en zone orange dans le cadre du PPRi, voire en zone rouge pour une portion. Elles souhaitent le déclassement de cette partie de parcelle placée, selon elles, sans raison, en zone rouge. Par ailleurs, elles demandent que leur soit accordée la possibilité d'agrandir la maison existante, et d'y construire une piscine équipée d'un balisage.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de mesdames GIUDICELLI

La parcelle B537 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises, ainsi que des annexes telles que des piscines. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

Le PPRi (zones inondables) ne dépend pas du PLU et ne peut donc être réévalué. Des extensions peuvent être envisagées, il conviendra de se référer au règlement du PPRi en fonction de l'aléa dans lequel se trouve le projet d'extension et piscine.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LE PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.33. Observation de madame GIUDICELLI Pascale

Observation formulée sur le registre dématérialisé, en date du 18 avril 2025.

Propriétaire en indivision de la parcelle B537 située *Route de Chisa*, entre *Campo Morato* et *Campo Longo*, madame GIUDICELLI souhaite obtenir l'autorisation de construire une piscine près de la maison existante, bien que la parcelle soit en zone agricole et que les occupants ne soient pas agriculteurs. Elle précise que, selon le PPRi, les piscines sont autorisées sous réserve de balisage.

Concernant le PPRi, une grande partie de la parcelle est en zone orange, mais une petite zone rouge (en forme de haricot) y figure également. Cette zone ne semble pas cohérente avec les aléas forts de la parcelle voisine (B538). Il est donc demandé de supprimer cette zone rouge sur la parcelle B537.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de madame GIUDICELLI

Le PPRi (zones inondables) ne dépend pas du PLU et ne peut donc être réévalué. Des annexes peuvent être envisagées, il conviendra de se référer au règlement du PPRi en fonction de l'aléa dans lequel se trouve le projet de piscine.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LE PORTEUR DE PROJET.

7.34. Observation de madame BEISSY Ghislaine

Observation formulée dans un courrier en date du 22 avril 2025, annexé au registre papier.

Madame BEISSY confirme la décision du maire de réévaluer l'application de la loi Littoral au niveau du village de *Mignataja*. Elle explique que ses trois fils, résidant dans la commune depuis toujours, ne peuvent construire sur un terrain familial jouxtant le village (*cadasté A268, 269, 270*) à cause de cette loi. Pourtant, le terrain est viabilisé et proche de constructions récentes, ce qui rend, selon elle, cette interdiction incohérente.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de madame BEISSY

Les services de l'État ont demandé la suppression de ce secteur UC2, il ne pourra pas être maintenu et donc pas étendu.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LE PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.35. Observations de monsieur et madame ANTONY, et de maître POLETTI Jean-Pierre, leur avocat

Observations formulées sur le registre dématérialisé en date du 22 avril, puis dans un courrier remis en permanence du 24 avril 2025, et annexé au registre papier.

Les époux ANTONY remercient le commissaire enquêteur pour son accueil. Ils rappellent avoir alerté le maire de VENTISERI dès août 2022, puis avoir déposé un courrier en mairie au mois d'octobre. Ils sont étonnés de voir tous leurs terrains reclassés en zone inconstructible dans le nouveau PLU, malgré leur proximité avec les réseaux et les habitations. Bien qu'ils aient accepté de renoncer à plusieurs parcelles, ils demandent que les n°OA296 et OA297, situées entre deux terrains bâtis, restent constructibles.

Un avocat, maître Jean-Pierre POLETTI, a déposé une requête officielle en ce sens. Il demande le reclassement desdites parcelles OA296 et 297 actuellement en zone A, en zone UC2, dans le cadre de la révision du PLU.

En premier lieu, il indique que les deux parcelles, situées en limite nord de la commune, forment une dent creuse entre : à l'est, un secteur urbanisé classé UC2 ; à l'ouest, des parcelles également classées UC2 ; au sud, un espace boisé classé séparant la zone agricole plus au sud. Ces parcelles sont isolées de toute vocation agricole (*surface, localisation, absence d'activité possible*).

Des arguments en faveur du reclassement sont avancés pour souligner une Incohérence du classement actuel en zone A :

- ***l'absence de vocation agricole*** : l'enclavement entre zones UC2 forme une continuité logique avec le tissu urbain existant ;

- ***la conformité avec le PLU et la loi Littoral*** : le PLU prévoit la densification des espaces urbanisés via la définition des SDU (*secteurs déjà urbanisés*). L'inclusion des parcelles dans l'UC2 respecterait les critères du futur SCoT.

- ***la conformité avec le PADDuC et la jurisprudence*** : le PADDuC encourage une urbanisation limitée et continue à l'arrière des zones déjà bâties. La jurisprudence (*conseil*

d'État et cours administratives d'appel) reconnaît la possibilité de construire dans les dents creuses et les parties urbanisées, même hors agglomérations/villages.

- **le respect des objectifs législatifs** (article L.121-8 C. urb.). Objectif : éviter l'étalement urbain par des extensions compactes et logiques. Ces parcelles permettent une densification cohérente sans artificialiser de nouveaux espaces.

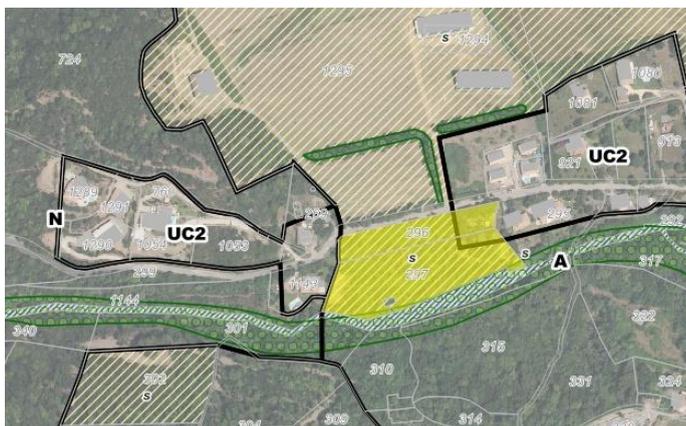
- **des enjeux de densification** : la maîtrise de l'étalement urbain ; l'optimisation des infrastructures existantes ; la mixité sociale et le dynamisme économique ; et le respect des principes du Code de l'urbanisme (L.101-2, L.121-1, L.151-1).

En conclusion, une reclassification en UC2 est sollicitée afin de permettre, à terme, une constructibilité cohérente, réglementaire et respectueuse de l'environnement, dans le cadre du futur SCoT et du PLU révisé.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de monsieur et madame ANTONY

Les services de l'État ont demandé la suppression du secteur UC2 à l'Ouest, il ne pourra pas être maintenu.

Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE DE RECLASSEMENT DES PARCELLES OA296 ET 297 EN ZONE UC2 REPOSE SUR DES ARGUMENTS SOLIDES, NOTAMMENT LEUR SITUATION EN « DENT CREUSE », LEUR ABSENCE DE VOCATION AGRICOLE ET LEUR COHÉRENCE AVEC UNE URBANISATION MESURÉE. CETTE APPROCHE RÉPOND AUX PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME ET AUX ORIENTATIONS DU PADDUC. TOUTEFOIS, LES PARCELLES SE SITUENT EN LIMITE EXTÉRIEURE D'UN SDU, ET LEUR INCLUSION EN UC2 N'EST PAS ENVISAGEABLE EN L'ABSENCE D'UN SCoT VALIDÉ ET D'UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU. DE PLUS, LES SERVICES DE L'ÉTAT DEMANDENT LA SUPPRESSION DU SECTEUR UC2 VOISIN, CE QUI FRAGILISE D'AVANTAGE ENCORE LA DEMANDE. EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT, UNE RECLASSIFICATION NE PEUT ÊTRE ACCORDÉE, MÊME SI ELLE POURRAIT ÊTRE RÉEXAMINÉE À L'OCCASION D'UNE FUTURE RÉVISION DU PLU, DANS UN CADRE JURIDIQUE ADAPTÉ.

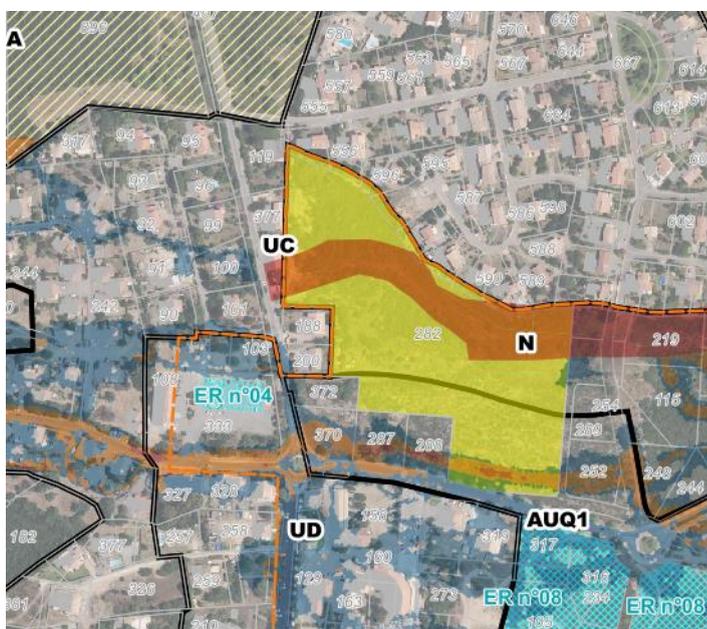
7.36. Observation de monsieur SUSINI Claude

Observation formulée sur le registre dématérialisé en date du 22 avril 2025.

Monsieur SUSINI écrit : « Propriétaire de la parcelle AC282 depuis plus de 20 ans, je suis concerné par le projet de PLU actuellement en enquête publique. Le classement en zone agricole, notamment en ESA, me semble inadapté car il est peu probable qu'un agriculteur s'y installe. Compte tenu de l'inutilisation actuelle du terrain et de mon âge, je demande qu'une décision soit prise dans l'intérêt collectif, comme par exemple un rachat par la mairie ».

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur SUSINI

La commune envisage de se positionner pour le rachat de la parcelle.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.37. Observation de monsieur CASANOVA Gérard

Observation formulée sur le registre dématérialisé en date du 22 avril 2025.

Propriétaire depuis le 29 mars 2023 de deux terrains (A423 et A424), sortis de l'indivision familiale et situés lieu-dit Agavezza, monsieur CASANOVA écrit : « *Je n'ai pas retrouvé la parcelle A424 sur les documents graphiques du projet de PLU. Je souhaite qu'elle y soit réintégrée et classée en zone constructible, comme les parcelles voisines. De par ses dimensions, elle ne peut accueillir aucune activité agricole. Elle est déjà viabilisée (eau, électricité) et accessible directement par un chemin goudronné desservant les autres propriétés du hameau. »*

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur CASANOVA

La parcelle A424 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

BIEN QUE LA PARCELLE A424 PRÉSENTE DES CARACTÉRISTIQUES FAVORABLES À UNE CONSTRUCTIBILITÉ (VIABILISATION, ACCESSIBILITÉ, PROXIMITÉ DE PROPRIÉTÉS BÂTIES), ELLE NE PEUT ÊTRE CLASSÉE EN ZONE CONSTRUCTIBLE. EN EFFET, SA SITUATION NE RESPECTE PAS LA CONDITION DE CONTINUITÉ D'URBANISATION EXIGÉE PAR LA LOI LITTORAL. CETTE DISPOSITION LÉGALE, D'APPLICATION STRICTE, INTERDIT TOUTE EXTENSION DE L'URBANISATION EN DEHORS DES ZONES DÉJÀ CONSTITUÉES, MÊME SI LA PARCELLE EST ENCLAVÉE DANS UN TISSU SEMI-BÂTI. EN L'ÉTAT DU DROIT, SON RECLASSEMENT N'EST DONC PAS POSSIBLE.

* * * * *

7.38. Observation de monsieur ELKAN Stéphane représentant CDC Habitat

Observation formulée sur le registre dématérialisé en date du 23 avril 2025.

Monsieur ELKAN écrit : « CDC Habitat gère depuis 1986 les résidences Hortolies, composées de 70 villas, sur la commune de VENTISERI. Une partie de ces logements est réservée au ministère de la Défense. Suite à une rencontre avec le maire et en réponse aux besoins en logements, CDC Habitat propose de maintenir ses terrains en zone UC. Une étude menée par l'agence Bates et Associés montre qu'environ 50 maisons individuelles pourraient y être construites. Le projet tiendra compte des contraintes environnementales et veillera à une bonne intégration urbaine, en respectant les riverains. Une rencontre avec la municipalité est proposée pour affiner les orientations, la programmation et le phasage du projet.

Le PLU de VENTISERI, actuellement en enquête publique, classe une partie du foncier de CDC Habitat en zone Nt5, une zone dont la définition reste absente. Cette parcelle se situe pourtant au sein d'un vaste secteur urbain classé en UC et UD, sans vocation agricole selon le PADDuC. CDC Habitat prévoit d'y construire environ 50 logements (individuels ou petits collectifs) destinés aux personnels du ministère des Armées, pour répondre aux besoins liés à la base aérienne 126 VENTISERI-SOLENZARA. Une reclassification en zone UC est donc demandée afin de permettre ces constructions, tout en respectant les contraintes, notamment celles liées aux zones inondables. »

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur ELKAN

La demande peut être intégrée lors d'une révision ultérieure du PLU.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.39. Observations de madame CARTON DE WIART Martine

Observations formulées sur le registre dématérialisé en date du 23 avril, et oralement en permanence du 24 avril 2025.

Accompagnée de monsieur ROSSI, d'un cousin, et de madame ROSSI Annie, madame CARTON DE WIART, héritière des parcelles AH0348 et AH0349 situées à *Mignataja*, vient demander en permanence leur reclassement en zone constructible. Elle avance deux arguments majeurs :

- **des problèmes posés par le classement en zone agricole** : ces terrains, issus d'une division successorale familiale, sont morcelés et peu exploitables pour l'agriculture. Leur situation au cœur d'un tissu urbain rend leur vocation agricole incohérente. Le classement actuel favorise la prolifération de friches, augmentant les risques d'incendie et allant à l'encontre des obligations légales d'entretien (*débroussaillage*).

- **une incohérence avec les objectifs d'urbanisation du PLU** : le secteur de *Mignataja* est reconnu par le PLU comme déjà urbanisé, et destiné à une densification raisonnée. Les parcelles concernées sont exclues de cette dynamique, créant une enclave illogique dans un environnement en pleine urbanisation. Des constructions récentes à proximité accentuent cette incohérence.

Conclusion : la requérante demande la requalification des parcelles AH0348 et AH0349 en zone constructible pour renforcer la sécurité, harmoniser l'urbanisme local, et recentrer l'agriculture sur des terrains réellement adaptés.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET
aux observations de madame CARTON DE WIART**

La parcelle AH0348 est d'ores et déjà en secteur UC2 correspondant à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.

La parcelle AH0349 est en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.

En l'état de la loi, aucune modification possible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE DE RECLASSEMENT DES PARCELLES AH0348 ET AH0349 REPOSE SUR DES ARGUMENTS COHÉRENTS : LEUR INTÉGRATION DANS UN TISSU URBAIN EXISTANT, LEUR FAIBLE POTENTIEL AGRICOLE, ET LES RISQUES ASSOCIÉS À LEUR ABANDON EN FRICHE. CETTE SITUATION CRÉE UNE INCOHÉRENCE AVEC LES OBJECTIFS AFFICHÉS DU PLU EN MATIÈRE DE DENSIFICATION RAISONNÉE À MIGNATAJA. TOUTEFOIS, LA COMMUNE PRÉCISE QUE LA PARCELLE AH0348 EST DÉJÀ CLASSÉE EN UC2, CE QUI TRADUIT UNE RECONNAISSANCE DE SON CARACTÈRE URBANISÉ, BIEN QUE LA LOI LIMITE ACTUELLEMENT LES POSSIBILITÉS À DE SIMPLES EXTENSIONS, EN L'ABSENCE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC UN SCoT. DÈS LORS, BIEN QUE LA REQUÊTE SOIT FONDÉE SUR UNE LOGIQUE TERRITORIALE ET SÉCURITAIRE PERTINENTE, SON ABOUTISSEMENT RESTE CONDITIONNÉ À UNE ÉVOLUTION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE INTERCOMMUNAL. UN RECLASSEMENT COMPLET POURRAIT DONC ÊTRE ENVISAGÉ À MOYEN TERME, DANS LE CADRE D'UNE RÉVISION PLUS LARGE DU PLU OU DE L'ÉLABORATION D'UN SCoT.

* * * * *

7.40. Observation de monsieur DANVER Aloïs

Observation orale et écrite sur le registre papier en permanence du 24 avril 2025.

Monsieur DANVER constate en permanence que la parcelle AH405 se situe à l'intérieur d'une zone UC2 dans le projet de PLU.

* * * * *

7.41. Observations de madame ANDREANI Simone

Observations écrites sur le registre papier en permanence du 24 avril 2025.

Madame ANDREANI se renseigne en permanence sur la constructibilité des parcelles B697, C464, B186, B530, AI152 et AI154, appartenant à madame ANDREANI Micheline.

Par ailleurs, elle indique que les parcelles A1005, AE324, A1007, AE326, A421, AE325 et A1006, situées à *Stagone*, ne sont pas inondables.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de madame ANDREANI

La parcelle B697 est en zone AU (AUQ4). Cette zone qui sera en réalité une zone 2AU (à savoir en attente des réseaux) ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lors d'une révision ultérieure du PLU. Elle n'est donc pas constructible à l'heure actuelle mais pourra l'être dans le futur, en respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La parcelle C464 est en zone agricole.

Les parcelles B186, B530, ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

Les parcelles AI152 et AI154 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.

Le PPRi (zones inondables) ne dépend pas du PLU.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.42. Observation de monsieur DONINI

Observation orale en permanence du 24 avril 2025.

Monsieur DONINI se renseigne en permanence sur les dispositions applicables au secteur UC2 de *Pedicervu* où se trouve sa parcelle.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur DONINI

Le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.43. Observation de monsieur ANDREANI Marc

Observation formulée dans un courrier remis en permanence en date de 24 avril 2025, et annexé au registre papier.

Propriétaire de plusieurs parcelles, monsieur ANDREANI constate que certaines ont été classées en zone agricole dans le projet de PLU. Ce classement, à ses yeux, semble inadapté compte tenu de leur configuration, de leur localisation ou de l'absence d'activité agricole. Certaines de ces parcelles sont même déjà bâties ou ont une vocation résidentielle ou mixte. Il demande donc une réévaluation de leur zonage, en vue d'un reclassement plus cohérent (*zone constructible ou naturelle à potentiel de développement*), comme détaillé dans sa liste annexée *Lieux-dits et parcelles* : **PONTICCIOLA** A111, 156, 158, 107, 20, 57 — **STANGONE** A1005 AE324, A1007, AE326, A421, AE325, A1006 — **MACCHIATELLA** AE161, 168, 169, 170 — **DICEPPO** A422 — **PIGNOLA** AH292, 131, 132, 133 — **ASTRONE** A439, A442.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET à l'observation de monsieur ANDREANI

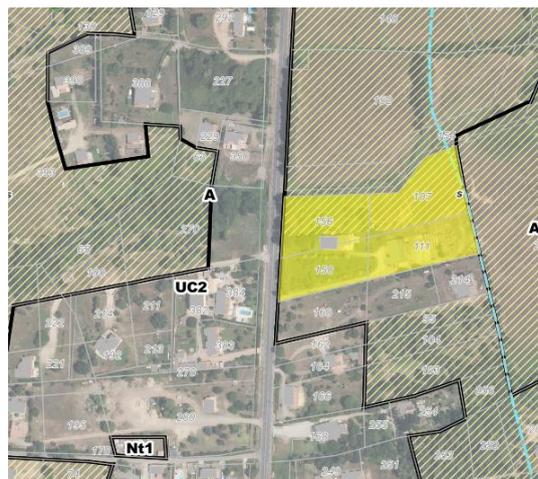
Concernant les parcelles A111, 156, 158, 107, 57, la présence de constructions permet de proposer une modification du SDU et donc du zonage UC2 afin d'intégrer les constructions existantes, tout en respectant un critère de densité (la maison de la parcelle A1214 ne peut donc pas être incluse).

À noter que les secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du Code de l'urbanisme.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



Les parcelles A120, A1007, A1005, AE324, AE326, A421, AE325, A1006, AH131, 132, 133 sont en limite extérieure d'un SDU. Les contours des SDU ne peuvent intégrer que les constructions existantes ou les chantiers commencés avec un critère de densité à respecter. En l'état, les parcelles précitées viennent en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.

La parcelle AH292 est en zone UC2. Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.

Les parcelles AE161, 168, 169, 170, A422, A439, A442 ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

À noter que le potentiel de développement n'est pas plus important en zone naturelle qu'en zone agricole.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

7.44. Observations de monsieur MORACCHINI Charles

Observations formulées sur un courrier en date du 24 avril 2025, annexé au registre papier.

Monsieur MORACCHINI déclare qu'une demande de permis de construire a été déposée en 2021 par le fils du requérant sur la parcelle A973, située à *Pedicervu*, sur un terrain familial proche de l'habitation principale. Ce permis a été accepté, la zone étant alors classée NB (*constructible*). Le projet a ensuite été annulé par manque de financement, mais une nouvelle demande est envisagée à court terme. Or, le nouveau PLU divise désormais cette parcelle en deux :

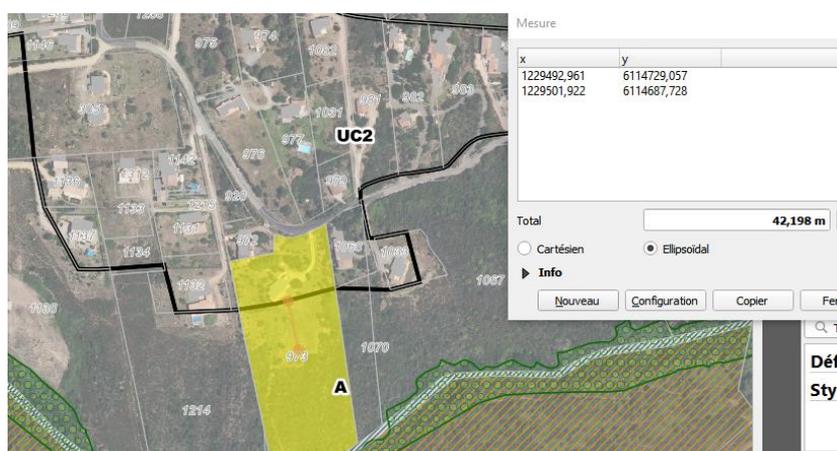
- une partie en zone UC2 au nord, incluant l'habitation existante ;
- une partie en zone A (*agricole*) au sud, rendant impossible toute nouvelle construction à l'endroit initialement prévu.

Le requérant demande donc un ajustement de la limite de zone constructible, la repoussant d'environ 40 mètres vers le sud afin de permettre à son fils de réaliser leur projet de résidence principale familiale.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de monsieur MORACCHINI

La demande a été prise en compte afin d'intégrer le PC qui avait été déposé.

À noter que le secteur UC2 correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.45. Observations de monsieur GOMEZ Gonzalo

Observations formulées sur un courrier en date du 24 avril 2025, annexé au registre papier.

Monsieur GOMEZ demande le reclassement en zone constructible de ses parcelles A1156, 1264 et AE494, 497, 498, actuellement en zone agricole (A) dans le projet de PLU. Il estime ce classement inapproprié car :

- les terrains sont très pentus (*pente moyenne de 30 %, et maximale à 95 %*), donc non cultivables ;
- ils sont entourés de parcelles déjà bâties ;
- deux maisons y sont en construction ;
- les réseaux d'eau et d'électricité sont présents, avec un renforcement EDF et un château d'eau à proximité.

Monsieur GOMEZ rappelle que ces terrains étaient précédemment en zone NB (*constructible*) dans l'ancien POS.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de monsieur GOMEZ

Malgré les constructions actuelles alentours, les parcelles ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi Littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MONSIEUR GONZALO GOMEZ FAIT VALOIR DES ARGUMENTS DE TERRAIN (*FORTE PENTE, RÉSEAUX EN PLACE, CONSTRUCTIONS EXISTANTES*) EN FAVEUR DU RECLASSEMENT DE SES PARCELLES EN ZONE CONSTRUCTIBLE. TOUTEFOIS, MALGRÉ LA PRÉSENCE DE BÂTIS À PROXIMITÉ, CES TERRAINS NE RÉPONDENT PAS AUX CRITÈRES DE CONTINUITÉ D'URBANISATION IMPOSÉS PAR LA LOI LITTORAL. EN L'ÉTAT DU DROIT, LA COMMUNE NE PEUT LES INTÉGRER EN ZONE CONSTRUCTIBLE DANS LE FUTUR PLU. LA DEMANDE NE PEUT DONC ÊTRE ACCEPTÉE.

* * * * *

7.46. Observations de monsieur PINELLI Jean-Marc

Observations formulées dans un courrier remis en permanence en date du 24 avril 2025, et annexé au registre papier.

Propriétaire de la parcelle A388 (*anciennement n°94*), située lieu-dit *Travo*, *Strada di l'Usina*, monsieur PINELLI alerte sur son classement en zone AUQ1 dans le projet de PLU. Cette zone, délimitée par les routes communales RD 45 et RT 10, comprend un emplacement réservé (ER8), mais sa parcelle n'en fait pas partie. Monsieur PINELLI estime qu'il s'agit d'une erreur de zonage, car la parcelle est :

- située en plein centre de l'agglomération de *Travo* ;
- entièrement viabilisée (*réseaux publics disponibles*) ;
- en bordure de la RD45 ;
- et hors périmètre du PPRi.

Il demande donc son reclassement en zone UD, plus adaptée à sa situation réelle.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de monsieur PINELLI

La parcelle ayant fait l'objet d'un PC non compatible avec l'OAP du secteur, le zonage a été réévalué pour exclure de l'OAP, et donc de la zone AU, le secteur sud de la parcelle sur lequel le PC a été déposé.

L'autre partie de la parcelle A388, incluse dans la zone AUQ1, est constructible dès lors que les aménagements ou constructions projetés sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur. Ce secteur étant un secteur à enjeux du fait de sa situation et de la volonté de conforter la centralité de Travo, la parcelle ne pourra être entièrement reclassée en UD.

Nouvelle proposition de zonage



Zonage présenté lors de l'enquête publique



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST EN ACCORD AVEC LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

* * * * *

7.47. Observations de la famille DOMINICI (SCI DOMA)

Observations formulées sur un courrier en date du 24 avril 2025, annexé au registre papier.

La famille DOMINICI, via la SCI DOMA, demande l'annulation du classement en zone UC2 de la parcelle n°295, section A, tel que prévu dans le projet de PLU. Elle souhaite que cette parcelle conserve un statut constructible sans restriction, comme auparavant.

En 2009, un premier projet de construction avait déjà été fortement contraint par un coefficient d'occupation du sol défavorable, limitant la réalisation à deux villas au lieu de trois, malgré une surface de près de 5 000 m² qui aurait permis à chaque membre de la SCI d'accéder à une résidence principale dans une région où l'accès au logement est difficile. Cela a eu pour eux un impact financier important.

Aujourd'hui, sa demande vise uniquement à pouvoir édifier une dernière résidence principale familiale, et non une structure à vocation locative ou touristique.

La famille DOMINICI comprend la volonté de la commune de limiter l'urbanisation excessive, mais rappelle qu'il s'agit ici de favoriser l'installation durable de familles sur le territoire.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de la famille DOMINICI

Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi Littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un secteur déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.

En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE VISE À PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE FAMILIALE SUR LA PARCELLE N°295, AUJOURD'HUI CLASSÉE EN ZONE UC2 DANS LE PROJET DE PLU. LA SCI DOMA MET EN AVANT LE CARACTÈRE NON LOCATIF DU PROJET, LA SURFACE SUFFISANTE DU TERRAIN, AINSI QUE LES DIFFICULTÉS ANTÉRIEURES RENCONTRÉES POUR VALORISER PLEINEMENT LA PARCELLE. TOUTEFOIS, LA COMMUNE RAPPELLE QUE LE SITE, BIEN QUE PARTIELLEMENT BÂTI, NE CONSTITUE PAS UNE AGGLOMÉRATION AU SENS DE LA LOI LITTORAL. LE SECTEUR EST IDENTIFIÉ COMME UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ (SDU), CE QUI IMPLIQUE DES CONDITIONS STRICTES DE CONSTRUCTIBILITÉ, NOTAMMENT UNE LOCALISATION PAR UN SCoT ET UNE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU. EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT, LA POSSIBILITÉ D'ÉVOLUTION DU CLASSEMENT EST DONC ENCADRÉE PAR CES EXIGENCES.

* * * * *

7.48. Observations de mesdames LORENZINI Émilie et Mélanie

Observations formulées sur le registre dématérialisé en date du 24 avril 2025.

Principaux arguments avancés

Urbanisation en cours à Pedicervu : zone déjà partiellement urbanisée, avec permis de construire délivrés et chantiers en cours sur les parcelles concernées ; existence de résidences principales récentes dans les alentours (parcelles A400, A1346, etc.). La densification s'inscrit dans la logique de continuité urbaine prévue par le Code de l'urbanisme (article L.121-8).

Infrastructures publiques existantes : zone entièrement raccordée avec assainissement collectif, voirie, réseaux (eau, électricité, fibre), etc. ; proximité immédiate avec le centre de Travo (4 min en voiture), assurant l'accès aux services essentiels.

Absence de risques naturels et environnementaux : pas d'inondations ou de glissements de terrain signalés ; infrastructures pluviales existantes et possibilité de gestion à la parcelle ; aucune zone protégée ou à enjeu écologique signalée.

Incohérence du classement en zone agricole : aucune activité agricole recensée sur les parcelles en raison de sols peu propices à l'agriculture (pente > 15%, sols rocailloux, superficies réduites) ; le classement en ESA ne repose sur aucune justification agronomique, biologique ou économique (article R151-22 du Code de l'urbanisme).

Conclusions et demandes : Requalification de l'ensemble de Pedicervu (y compris parcelles A786, A781, A784) en secteur de densification urbaine (SDU). À défaut, classement des parcelles en zone UC2, comme le reste du cœur de Pedicervu. Suppression de la zone ESA sur la parcelle A786, en raison de son incohérence avec la réalité du terrain.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations de mesdames LORENZINI

Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, avec un critère de densité à respecter. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.

En l'état de la loi, aucune modification possible.

Le classement de cette parcelle en espace stratégique agricole s'explique par son classement dans la base de données SODETEG et l'application de la méthodologie du PADDuC.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA DEMANDE DE MESDAMES LORENZINI S'APPUIE SUR DES ARGUMENTS COHÉRENTS LIÉS À LA SITUATION URBANISÉE DU SECTEUR, À L'ABSENCE DE VOCATION AGRICOLE DES TERRAINS, ET À LA PRÉSENCE D'INFRASTRUCTURES. TOUTEFOIS, SANS UN SCoT VALIDÉ ET COMPTE TENU DES RÈGLES DU PADDuC, LA COMMUNE NE PEUT LÉGALEMENT RECLASSER CES PARCELLES EN ZONE CONSTRUCTIBLE NI SUPPRIMER LE CLASSEMENT EN ESA. CONCERNANT LE CLASSEMENT EN ESPACE STRATÉGIQUE AGRICOLE (ESA), CELUI-CI RÉSULTE DE LA MÉTHODOLOGIE DU PADDuC ET DES DONNÉES ISSUES DE LA BASE SODETEG, CE QUI EN JUSTIFIE LE MAINTIEN EN L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT. LA DEMANDE NE PEUT DONC ÊTRE RETENUE À CE STADE, MAIS POURRA ÊTRE RÉEXAMINÉE DANS UN CADRE D'ÉVOLUTION FUTURE DU PLU.

7.49. Observation de monsieur TIBERI, maire de VENTISERI

Observation formulée dans un courrier remis en permanence du 14 avril 2025, et annexé au registre papier.

Monsieur TIBERI, maire de VENTISERI, souhaite formuler une observation concernant la réglementation de la zone UD qui limite la hauteur des constructions à R+2 (*environ 9 mètres*). Il propose de porter cette hauteur à R+3, soit 12 mètres environ, dans le but de répondre favorablement à la demande de logements sociaux exprimée par la population locale. Cette évolution permettrait :

- d'anticiper l'augmentation démographique ;
- de concentrer l'habitat social au centre urbain actif ;
- d'intégrer la zone AUQ1 dans une logique de développement cohérente ;
- de redéfinir l'usage des zones situées le long de la RT 10.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORT.EUR DE PROJET à l'observation de monsieur TIBERI, maire de VENTISERI

Cette demande sera prise en compte et permet une densification d'un secteur stratégique.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA PROPOSITION DE MONSIEUR LE MAIRE PRÉSENTE PLUSIEURS POINTS D'INTÉRÊT NOTABLE : ELLE OPTIMISE LE FONCIER URBAIN PAR UNE DENSIFICATION DE L'HABITAT, UNE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT DES CONSTRUCTIONS ET UNE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS OU AGRICOLES ; ELLE CONSTITUE AUSSI UNE RÉPONSE ADAPTÉE À LA DEMANDE LOCATIVE, EN OFFRANT UNE PRODUCTION ACCRUE DE LOGEMENTS, NOTAMMENT SOCIAUX, DANS UNE LOGIQUE DE MIXITÉ ET D'ÉQUITÉ TERRITORIALE ; ELLE CONFÈRE PAR AILLEURS UNE COHÉRENCE CERTAINE AU DÉVELOPPEMENT URBAIN GRÂCE À L'INTÉGRATION DU SECTEUR **AUQ1 À LA ZONE **UD**, ASSURANT AINSI LA CONTINUITÉ DES FORMES BÂTIES ET DES FONCTIONS URBAINES ; ENFIN, ELLE FAVORISE UN RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL EN ARTICULANT CETTE DENSIFICATION SUR UN AXE STRUCTURANT, LA **RT 10**, AVEC POUR EFFET DE CONTRIBUER À LA REDÉFINITION FONCTIONNELLE DE SES ABORDS AU MOYEN D'UN DÉVELOPPEMENT DES SERVICES DE PROXIMITÉ ET DES MOBILITÉS DOUCES.**

PAR CONSÉQUENT, CETTE ÉVOLUTION APPARAÎT TECHNIQUEMENT JUSTIFIÉE ET COMPATIBLE AVEC LES OBJECTIFS D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN DURABLE. ELLE RÉPOND ÉGALEMENT AUX PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT URBAIN, D'INTENSIFICATION MAÎTRISÉE ET D'INTÉGRATION DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES ZONES À FORT POTENTIEL.

POUR AUTANT, AFIN DE SATISFAIRE PLEINEMENT AUX EXIGENCES DES ENJEUX DE QUALITÉ URBAINE, UNE ÉTUDE D'IMPACT APPROFONDIE DEVRA ÊTRE CONDUITE, NOTAMMENT SUR LES VUES, L'ENSOLEILLEMENT, LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX, LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT. IL CONVIENDRA, *IN FINE*, DE VEILLER À LA COMPATIBILITÉ DE CETTE PROPOSITION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ÉMET DONC UN AVIS FAVORABLE À LA DEMANDE DE MONSIEUR TIBERI, SOUS RÉSERVE D'UNE ÉVALUATION FINE DES INCIDENCES URBAINES ET RÉGLEMENTAIRES.

7.50. Observations de monsieur le commissaire enquêteur

Observations formulées sur le procès-verbal de synthèse en date du 28 avril 2025.

Premier point. Concernant la remarque émise par la Collectivité de Corse : « *L'extension prévue du hameau de Contra (zone AUQ1) est disproportionnée, doublant sa superficie sans encadrement architectural strict, ce qui pourrait dégrader le paysage. De même, la zone AUQ3 de Suarella, éloignée des équipements publics, favoriserait l'usage accru de la voiture, en contradiction avec les objectifs de mobilité durable* », le porteur de projet répond : « *Cf. points précédents* ». Or ces points ne se retrouvent pas dans le mémoire en réponse du porteur de projet. Le commissaire enquêteur formule la demande d'une réponse construite.

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET aux observations du commissaire enquêteur

La zone AU (AUQ4) du village, d'une surface de 1,18 ha, sera reclassée en 2AU.

Un phasage sera précisé sur le lotissement communal, en zone AUQ3. Toutefois, la commune rappelle que la mise en vente de lots par la commune sur ce secteur a fait l'objet de nombreuses demandes (296) et qu'il est nécessaire au fonctionnement de la commune pour le financement d'autres projets d'intérêt général.

De plus, même si l'OAP de Travu apparaît comme prioritaire au regard des enjeux de densification autour de la centralité existante, rappelons toutefois que, la commune n'étant pas propriétaire de ce foncier aujourd'hui, la réalisation de logements ne peut se faire aussi rapidement (terrains faisant l'objet d'une succession ancienne).

Les produits immobiliers seront très différents entre la zone de Travu et le lotissement communal AUQ3 et, à ce titre, ne s'adresse donc pas aux mêmes profils d'habitants. De plus, la réalisation de cette zone permet à la commune de bénéficier de financements complémentaires en créant de la valeur et en augmentant son autofinancement.

Notons également que le lotissement en zone AUQ3 n'est pas compatible avec une potentielle zone viticole (secteur dans l'aire de délimitation de l'AOC viticole) en raison d'un sol composé de pierres et rochers.

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE PORTEUR DE PROJET A PRIS ACTE DE LA REMARQUE DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE (CdC).

Deuxième point. Au vu des interrogations émises par la population à propos du futur SCoT à l'échelle de la micro région (*notamment pour le développement à venir des zones UC2*), le porteur de projet peut-il préciser son état d'avancée ?

Le SCoT est en phase appel d'offres. La collectivité est en attente du financement avant lancement du marché, le dossier est prêt.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET EST SATISFAISANTE.

Troisième point. Au sujet du zonage de l'aléa inondation fort, modéré, à faible, la population a exprimé un grand nombre de réserves quant à sa matérialisation cartographique. Qu'en est-il de la position de la commune ?

La commune émet des réserves quant à la matérialisation cartographique du PPRI. Le zonage ne lui semble pas pertinent au regard de la réalité du terrain.

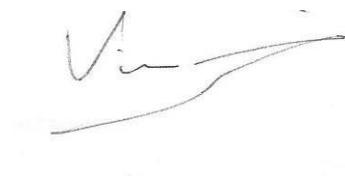
ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE PORTEUR DE PROJET A FAIT CONNAÎTRE SA POSITION.

* * * * *

Date et signature

Fait à PIETRANERA, le 22 mai 2025



Le commissaire enquêteur

Jean-Philippe VINCIGUERRA

ANNEXES

- Annexe I* – Lettre de saisine du tribunal administratif de BASTIA en date du 27 janvier 2025.
- Annexe II* – Décision de la présidente du tribunal administratif de BASTIA en date du 07 février 2025 désignant un commissaire enquêteur.
- Annexe III* – Arrêté municipal n°2025/02/ADM/02 du 21 février 2025, organisant l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), accompagné de la délibération du conseil municipal du 17 février 2022 et de l'arrêté du 23 septembre 2024.
- Annexe IV* – Figure carte « *projet de territoire* » du PADDuC, en page 30 du rapport de présentation.
- Annexe V* – Cartographie des « *enjeux : agricoles et sylvicoles* » du PADDuC, en page 32 du rapport de présentation.
- Annexe VI* – Tableau des indicateurs de suivi.
- Annexe VII* – Avis de l'État.
- Annexe VIII* – Avis de la CTPENAF.
- Annexe IX* – Avis de la MRAe.
- Annexe X* – Avis de la Collectivité de Corse.
- Annexe XI* – Remarques de l'INAO.
- Annexe XII* – Avis du conseil des sites.
- Annexe XIII* – Avis d'enquête publique.
- Annexe XIV* – Copies des publications dans la presse locale.
- Annexe XV* – Registre d'enquête, certificat de dépôt, certificat d'affichage et lettre de remise en main propre contre décharge.
- Annexe XVI* – Procès-verbal de synthèse comportant le tableau de dépouillement des observations orales et la lettre d'accompagnement.
- Annexe XVII* – Mémoire en réponse du porteur de projet aux avis des PPA.
- Annexe XVIII* – Mémoire en réponse du porteur de projet aux observations du public.
- Annexe XIX* – Ensemble des observations orales, écrites sur le registre papier, et numériques portées sur le registre dématérialisé, ainsi que les courriers et les questions du commissaire enquêteur