

ANNEXES

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE
VENTISERI

2

Mme Martine BRACCONI ALBERTINI
Frassiccia – 20270 ALERIA
M. Jean-Claude RAYOT
Route de Ghisoni – 20240 GHISONACCIA

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie annexe de Travo
20240 VENTISERI

Frassiccia, le 2 avril 2025

Objet : Enquête publique PLU.

P.J. : Acte de propriété, plans.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous sollicitons afin de vous parler de notre propriété constituée des parcelles AH 4 et AH 444, située à Battello en plaine, car nous avons eu la surprise de constater qu'une grande partie de celle-ci va être classée en Espace Agricole.

Concernant la parcelle AH 444 d'une superficie de 2500 m², plusieurs points méritent d'être portés à votre attention :

- **La parcelle est arpentée et viabilisée depuis 2002** (réseaux EDF, eau potable et téléphone sur le terrain), elle est entièrement plate et dénudée de toute végétation, hormis un olivier planté par nos soins il y a une vingtaine d'années ;
- **La parcelle est entourée d'habitations individuelles**, une activité agricole à moins de 30 mètres des constructions ne pourrait être envisagée sans problèmes de voisinage et d'accès ;
- **Sur les 3610 m² de notre propriété environ deux tiers nous sont "confisqués"**, la totalité de la parcelle AH 4 (1110m²) et environ la moitié de la parcelle AH 444 (2500 m²), nos projets sont compromis, ce classement ne nous permet plus de nous projeter dans l'avenir et il n'y a aucune contrepartie financière.

De plus nous sommes déjà pénalisés par le classement du quartier en zone dont la construction sera soumise à un SCOT, alors que nous attendons depuis 8 ans que le PLU soit fait, pour pouvoir disposer de notre bien.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération notre refus concernant le découpage et le classement de notre parcelle AH 444 en Espace Agricole, et vous demandons d'émettre un avis favorable à la constructibilité de l'intégralité de cette parcelle.

Nous vous remercions d'avoir pris connaissance de nos doléances et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre respectueuse considération.

Martine BRACCONI



 Jean-Claude RAYOT





Notaires Associés

Zone Industrielle de Migliacciaru
Boîte Postale 44
20243 PRUNELLI DI FIUMORBO

Téléphone 04 95 56 53 00
Télécopie 04 95 56 20 99
E.mail : grimaldi-santoni@notaires.fr

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE

Maître Paulin SANTONI Notaire à PRUNELLI DI FIUMORBO

CERTIFIE ET ATTESTE

Que, suivant acte reçu par moi le 19 mars 2002,

Madame Marie Antoinette FARENC, retraitée, demeurant à AJACCIO (Corse du Sud), Rue des Romarins, Résidence Les Monts Le Cinto A3, épouse de Monsieur Pierre OLIVIERI,
Née à ISOLACCIO DI FIUMORBO (Haute Corse) le 11 août 1934.
Soumise au régime légal ancien de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de PRUNELLI DI FIUMORBO (Haute Corse) le 23 avril 1953.

A VENDU A

Monsieur Jean-Claude Noël RAYOT, ferronnier, demeurant à GHISONACCIA (Haute Corse), ALZITONE,
Né à GHISONACCIA (Haute Corse) le 24 décembre 1961.
Célibataire,
Non soumis à un Pacte Civil de Solidarité.

Mademoiselle Martine BRACCONI, secrétaire, demeurant à GHISONACCIA (Haute Corse), ALZITONE,
Née à AJACCIO (Corse du Sud) le 26 février 1971.
Célibataire,
Non soumise à un Pacte Civil de Solidarité.

A CONCURRENCE DE MOITIE INDIVISE CHACUN

LE BIEN SUIVANT

- Sur la Commune de VENTISERI (Haute Corse),

Lieudit "Batello",

1° Une parcelle de terrain à bâtir,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

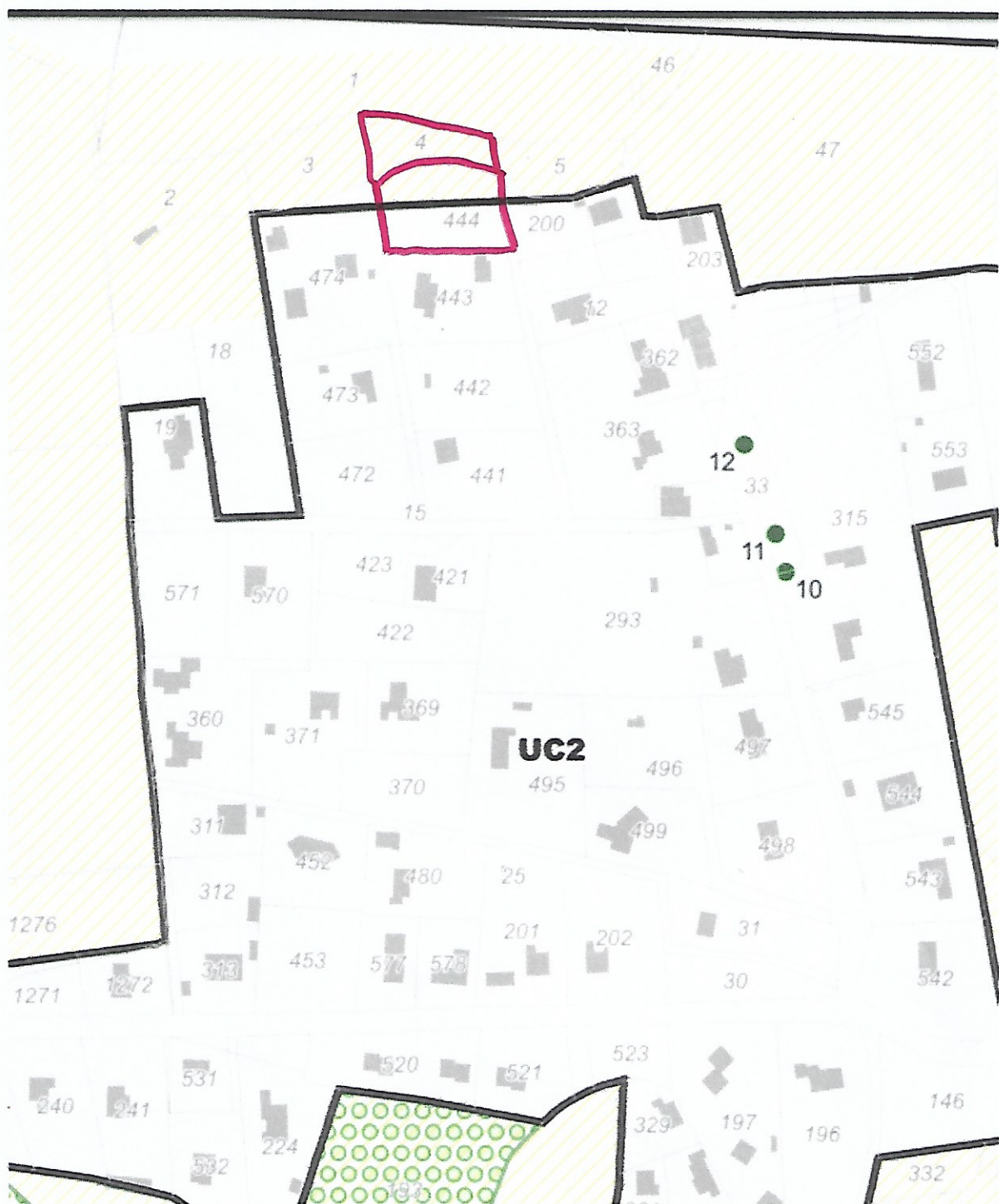
Section AH numéro 444 pour une contenance de 00 ha 25 a 00 ca

Section AH N°4 pour une contenance de 00 ha 11 a 10 ca

2° UN/QUART INDIVIS d'une parcelle de terre à usage de chemin

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AH numéro 445 pour une contenance de 00 ha 06 a 29 ca





Contribution n°2 (Web)

Proposée par Mondoloni Bernard
(bernard.mondoloni20@gmail.com)
Déposée le mercredi 2 avril 2025 à 22h35
Adresse postale : U Forcone Village de Bisinao 20166 Albitreccia

Famille Mondoloni, Bernard, Dany, Jean Pierre Propriétaires indivis des parcelles : A 886, A 888, A 905 à Piedicervu – Fornello commune de Ventiseri .

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre rencontre à la Mairie de Travu le 02/04/2025, nous vous confirmons par la présente notre demande de voir nos parcelles A886 et A888(partie haute et plate) redevenir constructibles comme elles l'ont été auparavant.

Ces parcelles ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisation accordé en 2016 (CU 02B34216\$0008).

De plus elles sont desservies par la route et bénéficient d'arrivée d'eau (présente sur le terrain), de l'électricité et de l'assainissement en limite de propriété.

Il y a des constructions sur les terrains adjacents à l'ouest et la ruine de la maison de nos grands-parents sur la parcelle 888 en partie haute et plate.

A défaut des 2963 m² précédemment constructibles, nous pourrions si nécessaire nous satisfaire de 2000 m² constructibles englobant la partie haute et plate de la parcelle 888(601 m²) ainsi que la parcelle 886 pour 1399 m² dans la continuité.

Nous restons à disposition

Recevez Monsieur nos sincères salutations

Bernard , Jean-Pierre et Dany Mondoloni

Contribution n°3 (Web)

Proposée par DURIEUX Pascal
(pascal.durieux1@club.fr)
Déposée le jeudi 3 avril 2025 à 12h26
Adresse postale : 8 rue Marcel CARLIER 60610 LACROIX SAINT OUEN

Monsieur le Maire ,

Propriétaires depuis Janvier 2005 d'un terrain de 2000 m2 situé sur la commune de Ventiseri lieu-dit Batellu , nous vous adressons ,par la présente, notre demande de modification de PLU concernant la parcelle cadastrée AH 472 ;

Cette parcelle est à ce jour et après trois demandes de permis de construire auprès de la préfecture de Bastia, classée non constructible.

Nous avons un projet éventuel d'aménagement de ce terrain en une construction d'une villa individuelle afin de nous installer dans la région et nous souhaiterions transformer ce statut en terrain constructible.

Nous avons achetés ce terrain en 2005 constructible, l'avons viabilisé et il se trouve en secteur urbanisé, le long de chemins communaux .

Notre projet respecte bien le cadre du village et ne peut que contribuer positivement à la commune. Dans votre avis d'enquête publique publié sur votre site vous indiquez de faire évoluer le PLU.

Pour compléter notre dossier ,nous vous adressons une copie de l'extrait de cadastre ainsi que des photographies de plan de situation et vue aérienne.

Nous nous tenons à votre disposition pour plus d'informations complémentaires.

Nous vous prions d'agréer ,Monsieur le Maire, nos salutations distinguées .

M et Mme Pascal DURIEUX

2 documents associés

contribution_3_Web_1.pdf
contribution_3_Web_2.pdf



VUE AÉRIENNE (PCMI 1) Ech: 1/.

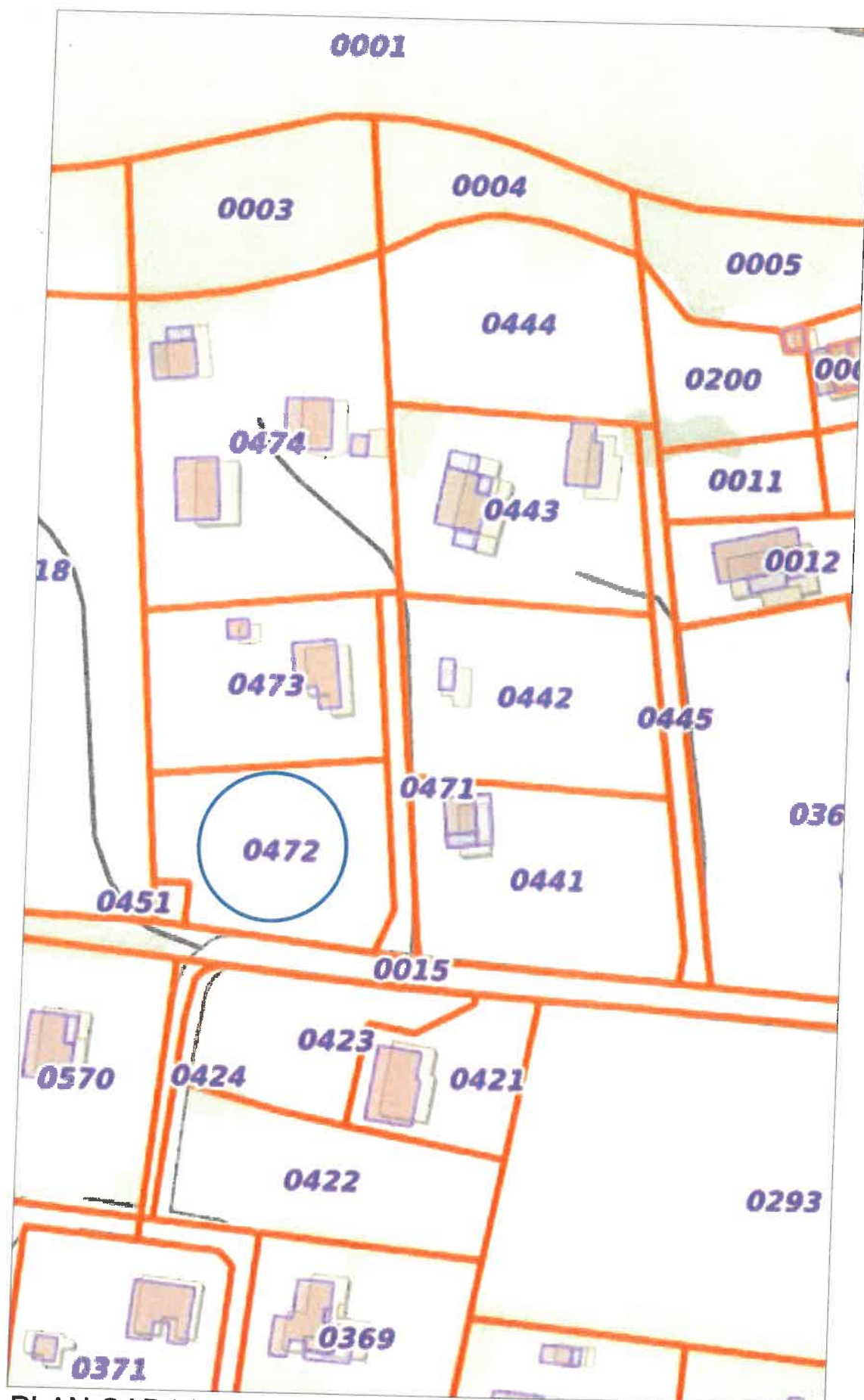


PLAN DE SITUATION (PCMI 1)



PLAN DE SITUATION
Echelle: 1/25 000ème

PCMI1



PLAN CADASTRAL (PCMI 2)

Contribution n°4 (Web)

Proposée par SAGGESI Alexandre
(alexandre.saggesi@cegetel.net)
Déposée le dimanche 6 avril 2025 à 22h44
Adresse postale : Route de Chisa, Licciole 20240 Ventiseri

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire de Ventiseri

Nos parcelles, 479 et 480 section B (voir plans joints) sont situées dans le hameau de Licciole, sur la route de Chisa.

Comme on peut le voir sur le plan d'occupation, elles sont déjà entourées de constructions d'habitations sur les terrains adjacents. De plus, elles sont viabilisées, eau et électricité à proximité directe, deux poteaux EDF étant d'ailleurs érigés sur la parcelle 479. Elles sont en bordure de route et une piste court sur la parcelle 480 pour desservir ma maison située sur la parcelle 722.

Mon père a acquis ces parcelles mitoyennes des miennes il y a une quinzaine d'année, dans le but d'y bâtir la maison dans laquelle il finirait sa vie, et pour les léguer à ses enfants et petits-enfants pour qu'ils puissent s'y établir. Ceux-ci n'ont pas tous les moyens de construire immédiatement, les taux d'emprunts sont encore hauts et la conjoncture actuelle ne facilite pas l'investissement. C'est pourquoi nous désirerions disposer de temps pour bâtir.

Le PLU actuel est déjà restrictif (plan joint) et seule une partie des parcelles est constructible. De plus, toutes les parcelles entourant le hameau sont déjà en zone N. Il n'y a donc, déjà plus de possibilité d'extension d'artificialisation des sols dans cette zone

En conséquence, nous formulons la requête de conserver le PLU actuel pour le hameau de Licciole et de laisser en zone Ue 1 les parties de parcelles concernées.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande, je vous vous prie d'accepter messieurs, mes plus sincères salutations.

Alexandre SAGGESI

3 documents associés

contribution_4_Web_1.pdf
contribution_4_Web_2.pdf
contribution_4_Web_3.pdf

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : B
Feuille : 000 B 03

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

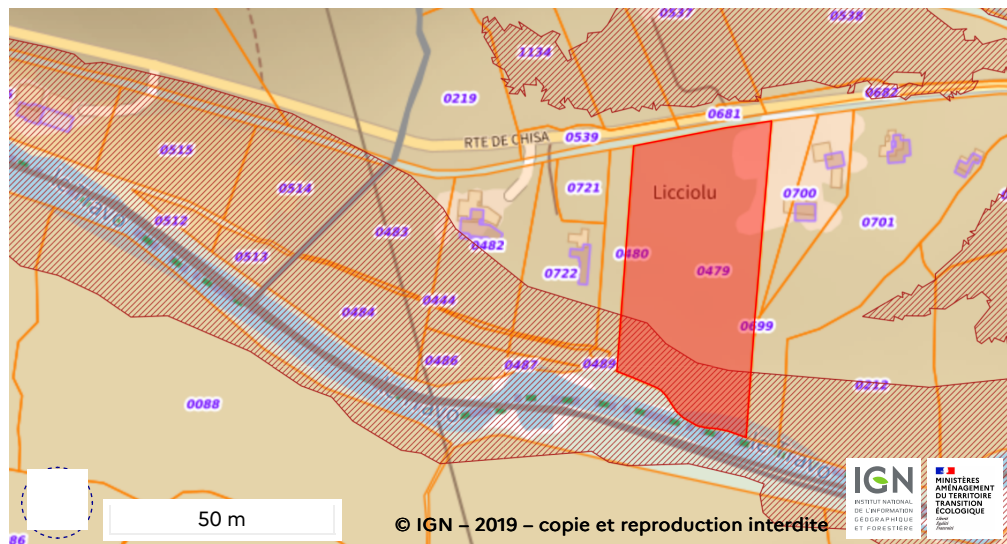
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 2B
Commune : Ventiseri
Code Insee : 2B342
Section : 0B
Feuille : 3
Numéro de parcelle : 0479
Contenance : 13046 m²

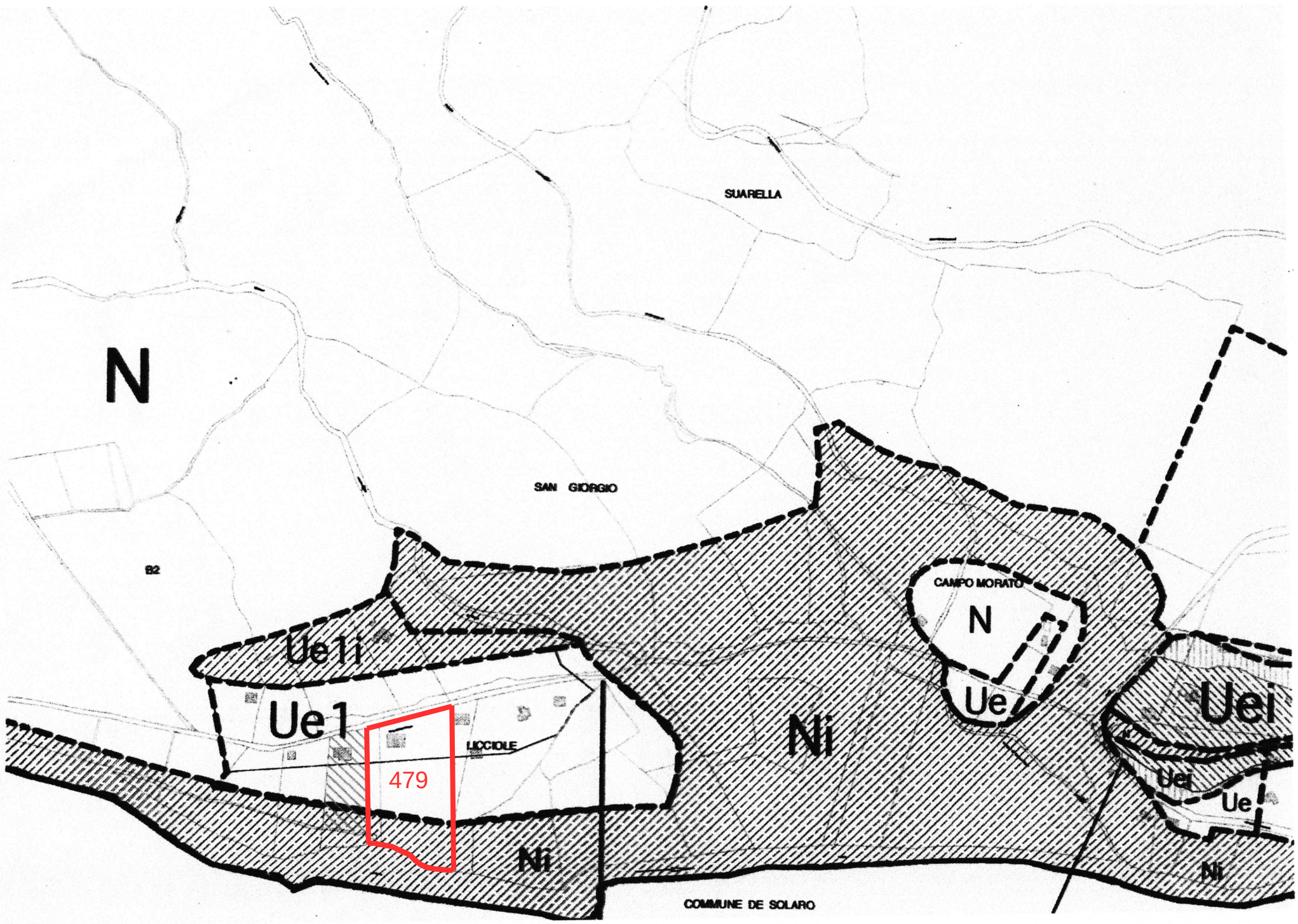
Légende

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

-  Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1) >
-  Servitudes aéronautiques de dégagement (civile) (T5) >

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ



Contribution n°5 (Web)

Proposée par CORONA Aurore
(brk.corona@gmail.com)
Déposée le mercredi 9 avril 2025 à 09h20
Adresse postale : Lieu Dit Tenuta 20240 Ventiseri

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous sollicitons pour donner suite à notre échange en date du 02 avril à la mairie de Travu.

Nous vous confirmons avoir acquis en date du 24.01.2025 une maison d'habitation neuve sur la parcelle numérotée AE500 d'une superficie de 2000m2.

Préalablement à la signature de l'acte authentique, notre notaire a déposé une demande à la mairie de Ventiseri, cette demande a été complétée et retournée le jour même, confirmant bien que notre parcelle AE500 (Lieu Dit Tenuta à Ventiseri) est sous le régime du RNU et bien constructible en totalité.

Nous avons prévu de déposer un permis de construire pour une extension tel que stipulé dans le RNU ainsi que l'installation d'une piscine, la création d'un pool house et d'un double garage

Nous vous serions reconnaissant de bien vouloir laisser l'intégralité de cette parcelle en zone constructible, telle qu'elle l'a été lors de notre acquisition afin que nous puissions faire ces aménagements aux emplacements souhaités.

Nous vous remercions par avance et nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos respectueuses salutations.

CORONA Aurore

1 document associé
contribution_5_Web_1.pdf

Madame Aurore CORONA
Lieu Dit Tenuta
20240 Ventiseri

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Ventiseri

Ventiseri, le 08.04.2025

Objet : enquête publique PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous sollicitons pour donner suite à notre échange en date du 02 avril à la mairie de Travu.

Nous vous confirmons avoir acquis en date du 24.01.2025 une maison d'habitation neuve sur la parcelle numérotée AE500 d'une superficie de 2000m².

Préalablement à la signature de l'acte authentique, notre notaire a déposé une demande à la mairie de Ventiseri, cette demande a été complétée et retournée le jour même, confirmant bien que notre parcelle AE500 (Lieu Dit Tenuta à Ventiseri) est sous le régime du RNU et bien constructible en totalité.

Nous avons prévu de déposer un permis de construire pour une extension tel que stipulé dans le RNU ainsi que l'installation d'une piscine, la création d'un pool house et d'un double garage

Nous vous serions reconnaissant de bien vouloir laisser l'intégralité de cette parcelle en zone constructible, telle qu'elle l'a été lors de notre acquisition afin que nous puissions faire ces aménagements aux emplacements souhaités.

Nous vous remercions par avance et nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos respectueuses salutations.

CORONA Aurore

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 08/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

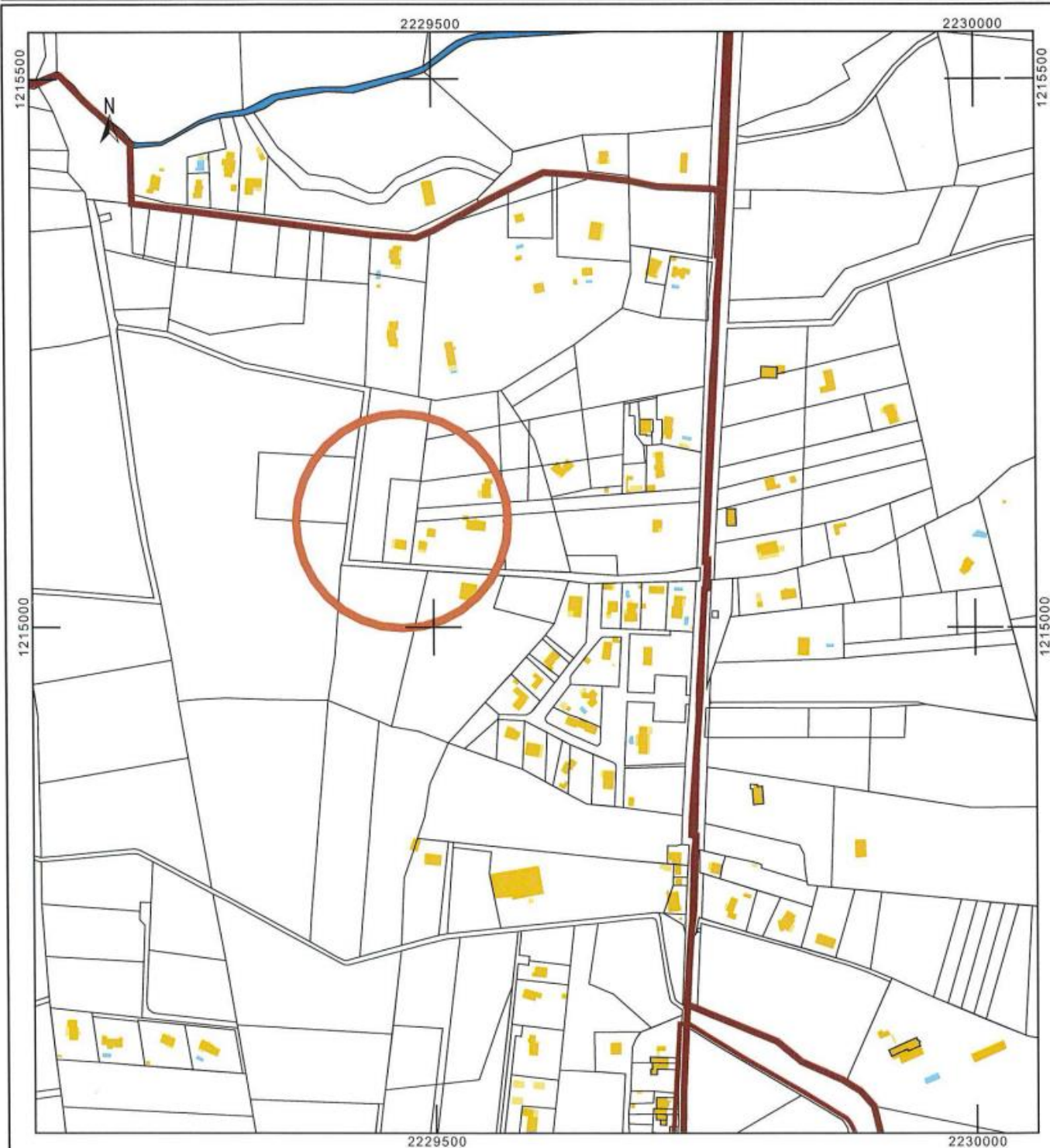
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 08/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

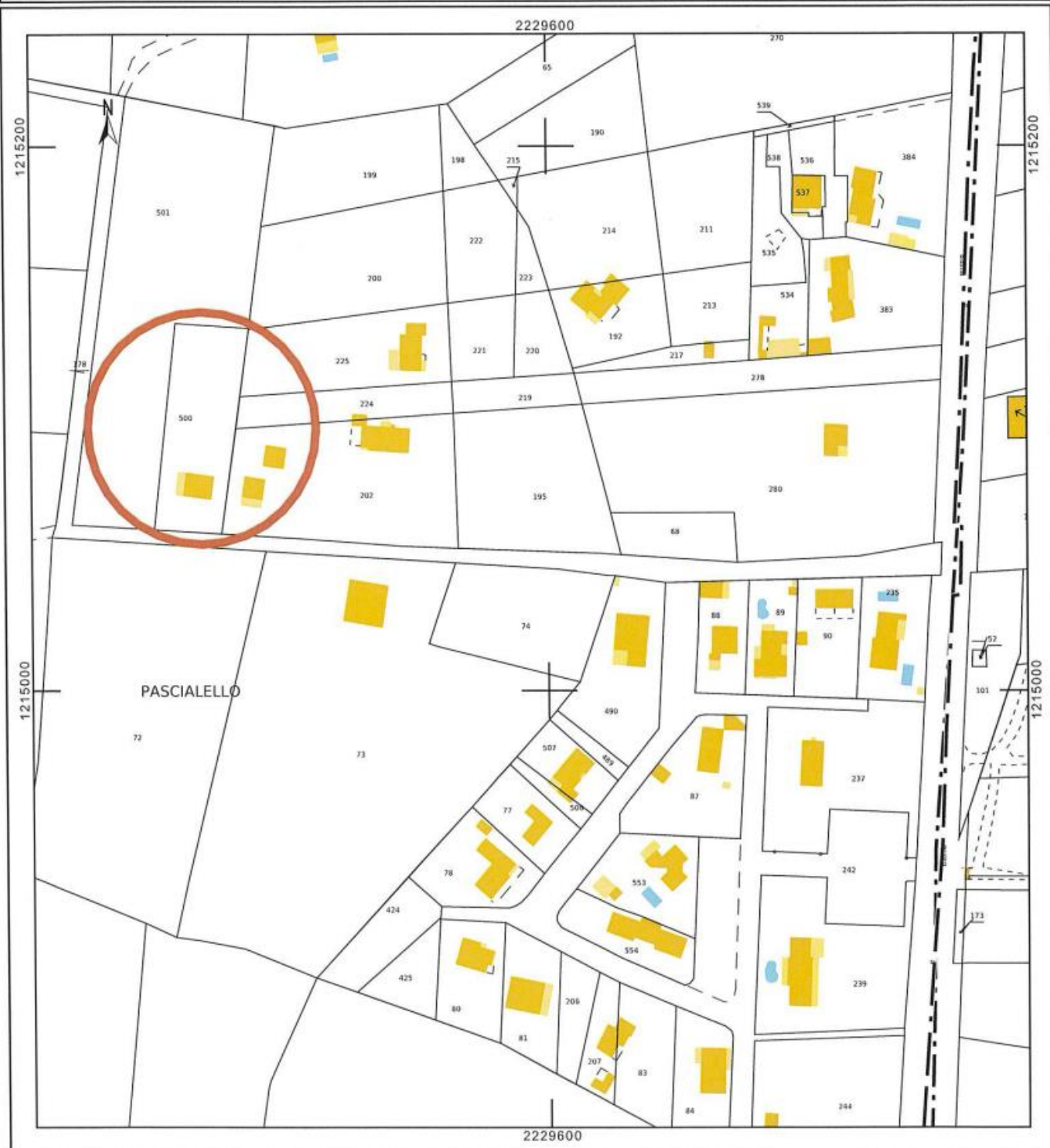
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

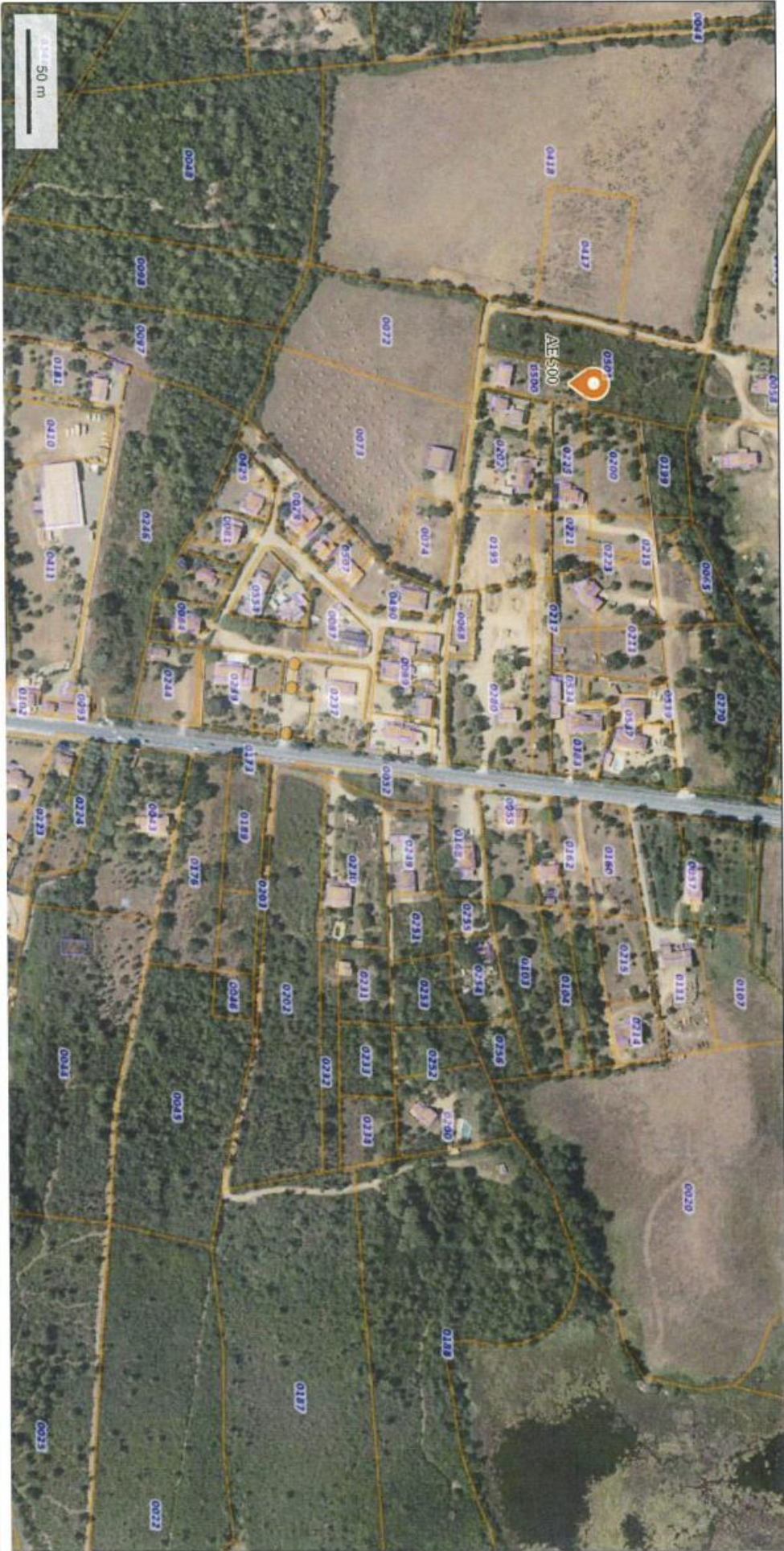
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude :

9° 23' 53" E

Latitude :

41° 57' 26" N



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 23' 57" E
Latitude : 41° 57' 21" N

Contribution n°6 (Web)

Proposée par BURESI Nathalie
(natalie.buresi@gmail.com)
Déposée le dimanche 13 avril 2025 à 23h32

Parcelle AH18 - Batellu (Mignataja)
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veuillez trouver ci-joint notre lettre de requête, postée également en recommandé AR ce jeudi 10/04/2025.
Nous rajoutons ici en annexe un panoramique du lieu que vous voudrez bien prendre en compte dans le dossier.
Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.
Bien à vous,
Nathalie Buresi

2 documents associés

contribution_6_Web_1.pdf
contribution_6_Web_2.jpg

Nathalie BURESI
Catherine BEUF
7 rue Saint Denis
44000 NANTES

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie annexe de Travu
20240 VENTISERI

Nantes, le 9 avril 2025

Objet : PLU / parcelle familiale **AH 18** à **BATELLU** — réinscription partielle en UC2, a minima.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Ma soeur et moi-même, possédons en indivision le terrain constructible AH18 et les parcelles agricoles adjacentes AH2 et AH1, à Batellu (Mignataja).

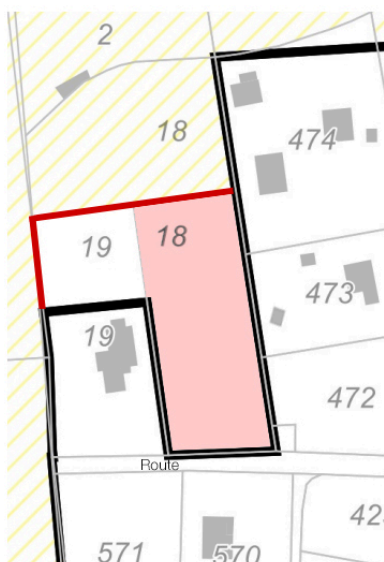
Notre requête concerne le reclassement de la parcelle AH18.

Il s'agit d'un terrain familial constructible, transmis sur plusieurs générations : donné par notre grand-père puis légué par notre père décédé tôt, afin de savoir ses enfants pouvoir revenir s'établir à Batellu, notre hameau familial, le jour venu.

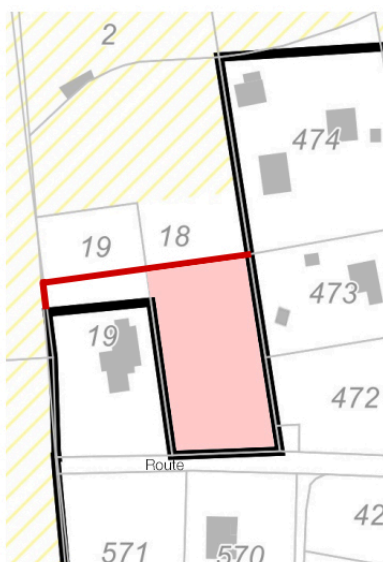
Nous demandons le reclassement de notre parcelle AH18 en zone constructible UC2 ou **a minima une partie suffisante pour obtenir deux terrains constructibles pour deux soeurs et leur famille.**

Voici nos propositions :

Proposition 1



Proposition 2



Proposition 3

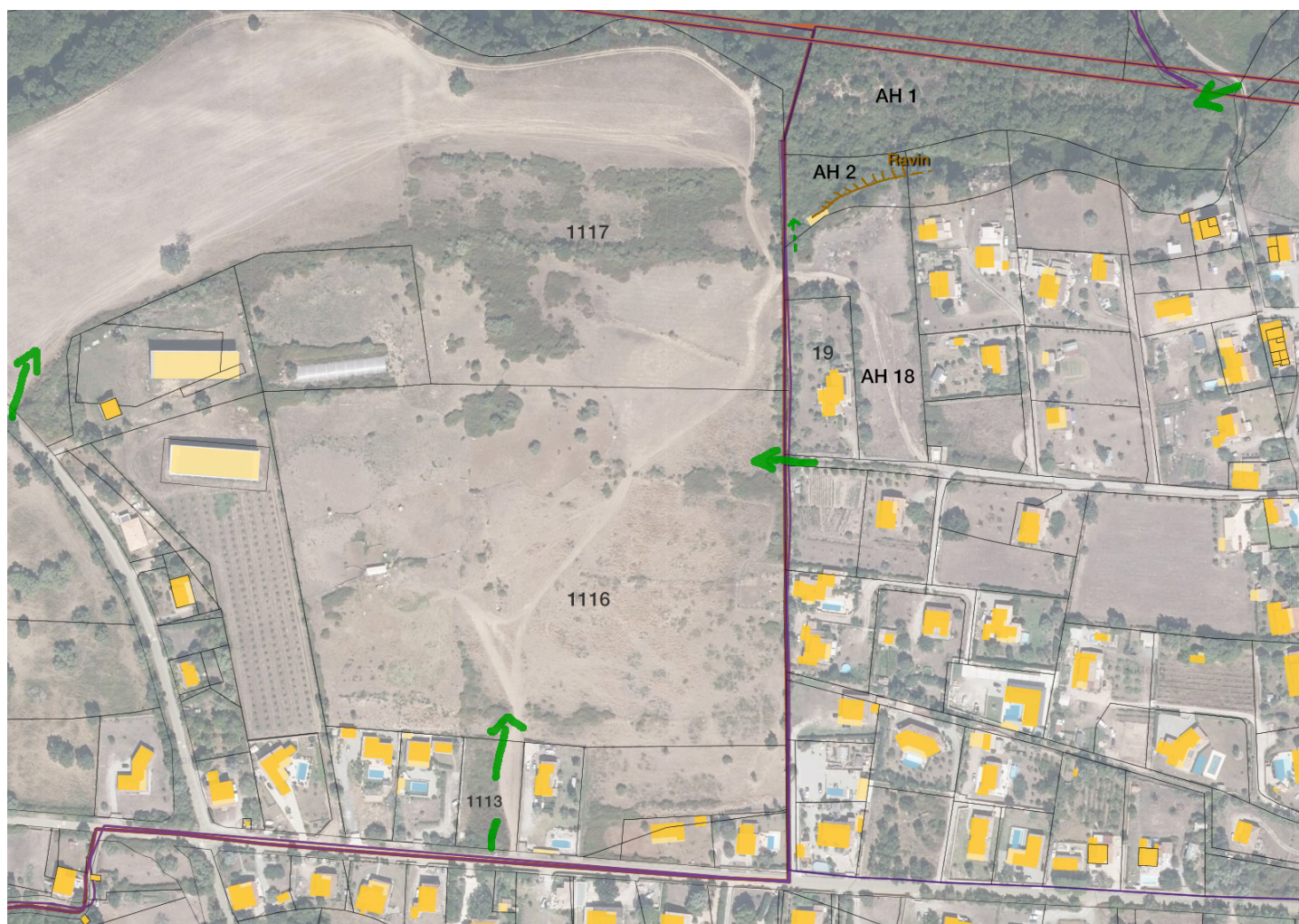


au minimum 2000 m2 pour 2 terrains

Les points de précision importants :

- Sud de parcelle en dent creuse, déjà entourée d'habitations sur les côtés et bordée par route communale viabilisée, parcelle 472 sera elle-aussi bientôt construite. Inclusion de la dent creuse en UC2 n'étendra donc au final aucunement le périmètre bâti.

- Aucune servitude de passage n'existe sur notre terrain pour l'instant.
La piste visible n'est qu'une piste temporaire de commodité solidaire pour la bergerie du voisin (A1117/1116) qui dispose, quant à lui, de 3 autres voies d'accès légales : le chemin communal originel toujours existant, à débroussailler à son extrémité, l'accès principal actuel, route de Cavone (A1113/1116) et l'accès légal depuis la route de l'ancienne voie ferrée (A1117).
- Le terrain AH18 termine coupé au nord par un profond ravin naturel (bordure AH2) large de plusieurs mètres (5 à 10 m) qui le sépare de notre bois-maquis AH1, rendu inaccessible de ce côté. Seul un petit passage accidenté reste possible le long du muret du voisin berger (limite ouest). Accès principal AH1 possible depuis la route à l'extrémité est de la parcelle (vers l'Abbatescu).
- Faits notables : certains individus, se permettant de venir décharger régulièrement dans le ravin leur débarras de déchets de construction ou pire, tracent ainsi une piste droite parfois visible, qui n'augure en aucun cas d'un quelconque accès possible aux parcelles AH2/AH1.



Nous n'avons pas d'autre bien.

Ce terrain est le seul lien familial et la seule possibilité qu'il nous reste de revenir au pays, auprès de notre père qui est enterré ici auprès de nos ancêtres, et de tous nos souvenirs d'enfance à maintenant.

Aussi, dans l'espoir que vous saurez nous entendre et trouver un compromis juste, nous vous prions d'accepter, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations les plus respectueuses.

Nathalie BURESI

P.O. Catherine BEUF



570
↓
AH 1116
VERS
ROUTE

19↓

2↓ RAVIN

473↓

AH 18 entrée

Contribution n°7 (Web)

Proposée par Corsica Sole
(grandprojet-corse@corsicasole.com)
Déposée le lundi 14 avril 2025 à 09h00
Adresse postale : Village 20251 Pancheraccia

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ventiseri, nous nous permettons de vous soumettre cette contribution afin de solliciter une réévaluation du classement de trois parcelles.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables dans cette zone, Corsica Sole souhaite demander une modification du classement de deux zones dans le nouveau PLU, prévue en N (Naturelle) et en A (Agricole). De plus, Corsica Sole demande le classement de ces zones en ZAEnR (zones d'accélération des énergies renouvelables). En effet, ces zones, introduites par la loi APER du 10 mars 2023, ont pour vocation d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire national, et de permettre à chaque commune d'identifier les secteurs qu'elle juge prioritaires pour leur développement.

Nous souhaiterions que les parcelles n°326, 327 et 1053 de la section B de la commune de Ventiseri soit classée au PLU en N-pv (zone naturelle dédiée à l'implantation d'un parc photovoltaïque), ou en Ne (zone naturelle dédiée aux ouvrages, aménagements, et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïque).

Cette demande se fonde notamment sur les conditions exigées par le dernier cahier des charges de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie) dont vous trouverez un extrait ci-dessous :

"L'implantation de l'Installation remplit la condition suivante :

Le Terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU, d'un PLUi ou d'un POS portant une mention permettant un projet photovoltaïque, de type « projet d'intérêt collectif », « énergie renouvelable », « solaire », ou « photovoltaïque » (N-pv, Ne, Nz, N-enr, ...), ou sur toute zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone « constructible » d'une carte communale".

Ainsi comme l'explique le cahier des charges, il est nécessaire que les terrains sur lesquels s'implantent les projets photovoltaïques soient classés au PLU en zone Naturelle avec une mention spécifique au photovoltaïque. Cette condition est essentielle pour participer aux appels d'offres de la CRE.

Nous souhaiterions donc que le PLU soit modifié en ce sens sur les deux zones visées : N-pv ou Ne, avec les mentions s'y afférant.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à notre contribution.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Corsica Sole

2 documents associés

contribution_7_Web_1.pdf
contribution_7_Web_2.pdf

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : B
Feuille : 000 B 06

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/2500

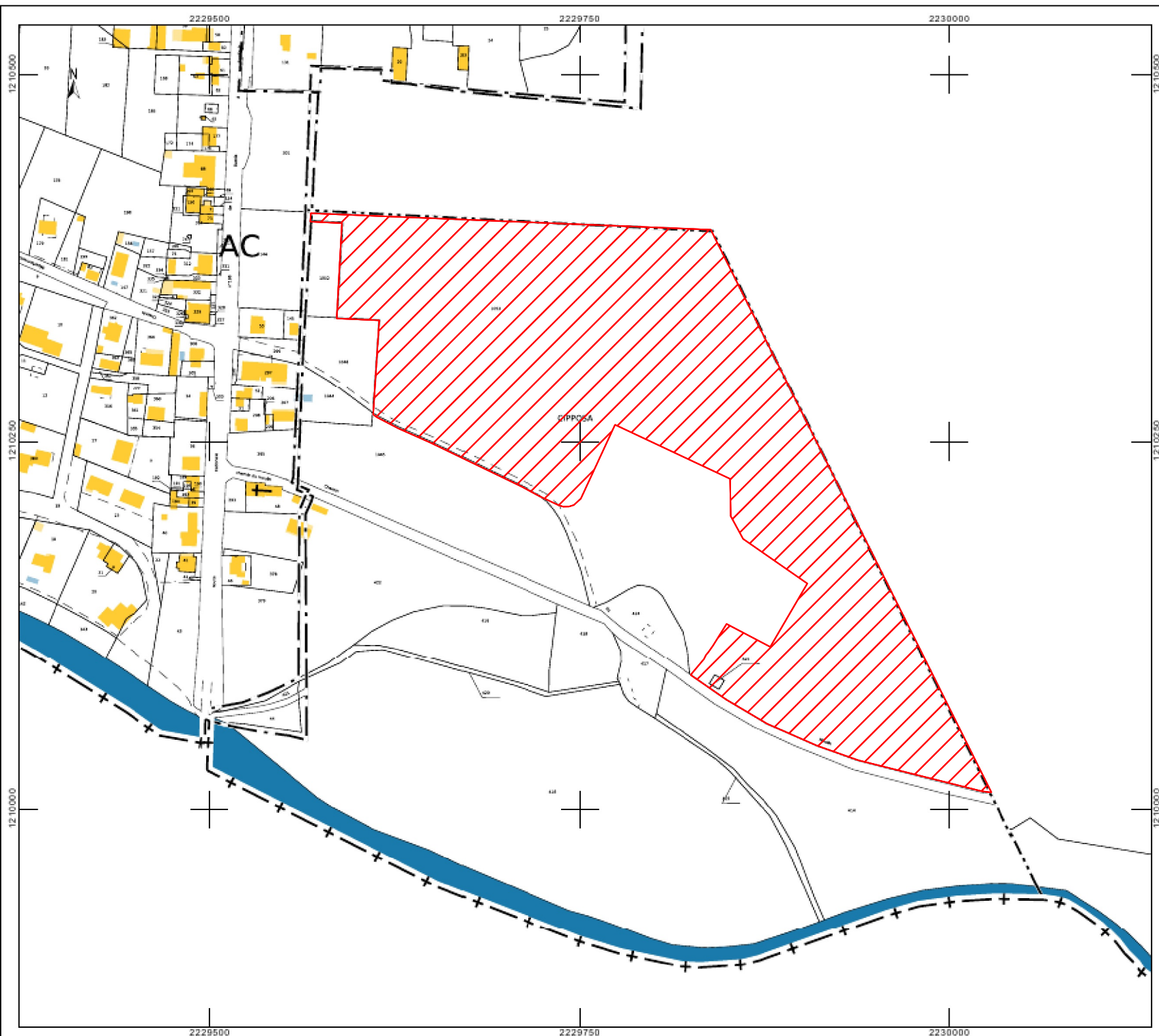
Date d'édition : 11/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS QUARTIER
RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 94 60 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : B
Feuille : 000 B 08

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

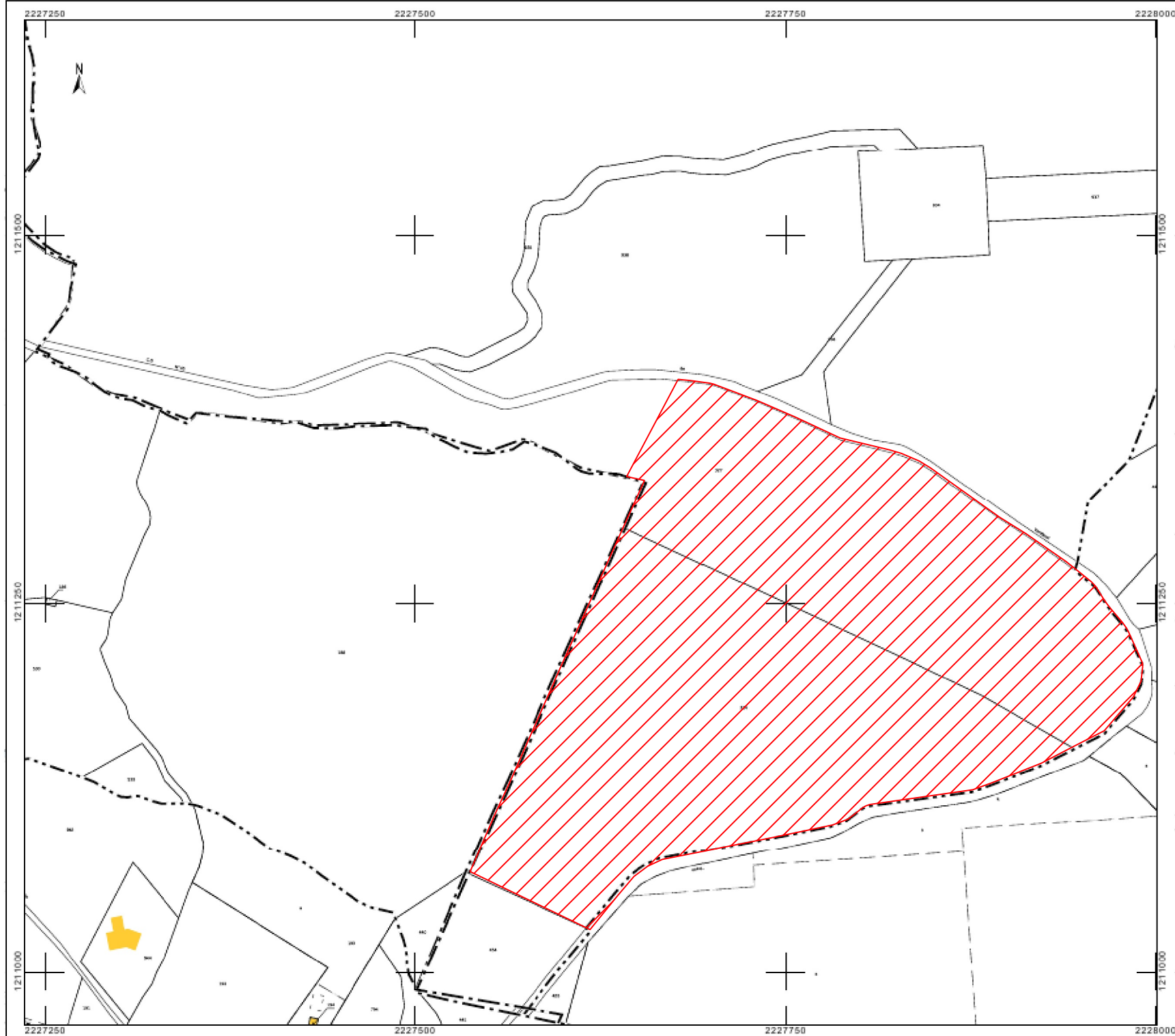
Date d'édition : 24/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS QUARTIER
RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 94 52 -fax 04 95 32 93 94
crlif.bastia@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



Contribution n°8 (Web)

Proposée par mondoloni marie - paule
(mariepaulem5858@gmail.com)
Déposée le mardi 15 avril 2025 à 09h39
Adresse postale : ficabruna 20620 Biguglia

Bonjour, comme convenu ensemble le lundi 14 avril lors de notre rencontre pendant l'enquête publique du PLU de Ventiseri, vous trouverez les documents remis concernant notre demande de classer nos parcelles A 122, A123 et A124 qui se trouvent dans l'agglomération de Vix, en zone UC.

Cordialement.

1 document associé
contribution_8_Web_1.pdf

Succession MONDOLONI

Représentée par :

Mme MONDOLONI Marie-Paule

Résidence le Ficabruna

Immeuble le Canari, bat A

20620 Biguglia

Mail : mariepaulem5858@gmail.com

Téléphone : 06 14 62 33 22

Biguglia, le 07 avril 2025.

Messieurs les membres

De la commission d'enquête

Objet : Observations relatives au classement des parcelles AE 122, 123 et 124 – Enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Ventiseri

Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Suite à notre entretien de ce jour, nous revenons vers vous en tant que membres de la Succession de monsieur **MONDOLONI** Jean, décédé à BASTIA, le 21 Janvier 2008 et de son vivant propriétaire de diverses parcelles cadastrées sur le territoire de la Commune de VENTISERI.

La succession **MONDOLONI** est notamment propriétaire des parcelles cadastrées, lieu-dit Dicepolo, numéros **AE 122, AE 123 et AE 124**.

Aux termes de l'arrêté du PLU de VENTISERI en date du 23/09/2024, lesdites parcelles seraient classées en zone **A**, sous-secteur **ESA**.

Or, il ressort du parcellaire produit que les parcelles AE 122, AE 123 ET AE 124 appartenant aux consorts MONDOLONI, sont situées en agglomération de VIX, ou elles forment une entité foncière.

La parcelle AE 124 longe la RT 10 et supporte déjà une construction.

Il ressort également des plans et photos produits que l'unité foncière AE 122, AE 123 ET AE 124 est contiguë à une zone uc2 avec laquelle elle forme frontière (annexe 1).

Afin de tenter de déceler une logique ou a minima un soupçon de justification, il importe de revenir sur la caractéristique de ce zonage.

En effet, l'aplat de couleur jaune au titre du zonage agricole signifie qu'il s'agit d'une retranscription des Espaces Stratégiques Agricoles identifiés par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADDUC).

En droit, d'une part, l'article R151-22 du code de l'urbanisme définit les zones agricoles dites **zones A** comme étant les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison d'un potentiel agronomique des terres agricoles.

D'autre part, le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional- c'est-à-dire de la Corse- sur une cartographie au 1/50 000°.

Néanmoins, au titre du principe d'équilibre, envisagé par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, les documents d'urbanisme locaux, localisent ou délimitent les ESA tout en bénéficiant d'une marge de manœuvre compte tenu du simple rapport de comptabilité qui doit être assuré.

En effet, l'article L. 4424-9 du Code général des collectivités territoriales précise :

*« III. - Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de secteur, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent **être compatibles** avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan ».*

La Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE a alors jugé à l'occasion de la légalité du PLU d'AJACCIO que :

« 23. Il résulte des dispositions précitées que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le PADDUC. Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'il impose, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier. » (Cour administrative d'appel de Marseille, 5ème Chambre, 13 mars 2023, 21MA02226).

Ainsi, un document d'urbanisme ne pourrait avoir pour dessein d'obérer totalement les possibilités de développement urbain d'un territoire ou à défaut d'éluder sa composante agricole.

C'est-à-ce titre et au regard de la connaissance de son territoire, qu'une commune reste libre de ne pas appliquer à la lettre les cartographies élaborées par la Collectivité de Corse et peut au contraire dans le cadre de son PLU avec le PADDUC retenir qu'un secteur n'a pas fait l'objet d'un classement ESA.

En effet, il a déjà été reconnu qu'un écart de 10 % ne remet pas en cause la comptabilité du document communal avec le PADDUC (Tribunal Administratif de BASTIA, 1^{er} octobre 2020, req. n°1900494).

En l'espèce, le PADDUC identifie un seuil de 724 Hectares en ESA pour la commune de VENTISERI (livret III – schéma d'aménagement territorial – page 75).

Une différence de 10 % suppose que la non retranscription de 7,24 hectares au sein du PLU permettrait néanmoins à celui-ci d'être considéré comme compatible avec les objectifs prévus du PADDUC au titre des ESA.

Au cas de la succession MONDOLONI, lesdites parcelles représentent moins de 6798 m².

Ainsi, on imagine mal comment une exploitation agricole pourrait sérieusement être implantée sur la partie des parcelles classées en zone A.

D'ailleurs la cohabitation avec des zones constructibles mitoyennes déjà bâties rend l'exercice particulièrement délicat, pour ne pas dire impossible.

Ainsi, ce serait sans possibilité d'extension qu'une éventuelle et obscure activité agricole pourrait être mise en place. Cela d'autant que la surface des terrains concernés ne permet pas d'atteindre les seuils d'exploitations minimums fixés par les instances agricoles.

Quand bien même les parcelles répondraient alors aux critères d'identification ESA, ce qui est déjà hautement contestable, son environnement proche ne traduit aucun caractère stratégique aux vues des constructions déjà autorisées.

En effet, ces parcelles dont une supporte déjà une construction, sont situées dans le même compartiment de terrain que les autres constructions du hameau constitué des parcelles **AE 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118, 119, 120, 121, 125, 397,398,399, 400, 401, 432, 433, 434 et 492**, délimitées par une voie publique (Annexe 2).

Aussi, de manière très récente, par un arrêt du 24 novembre 2021, le conseil d'Etat a réévalué le recours de zonage agricole, pour l'envisager désormais de manière plus stricte.

Ainsi, le classement de zone agricole de hameaux habités, bien qu'entours de vastes plaines agricoles, est susceptible d'être entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

En somme, il faut que le classement de la parcelle contribue à la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

« 4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

5. Pour juger que le classement en zone A de l'ensemble du secteur du hameau du Bois-Vieux, situé à environ un kilomètre du centre-bourg, dont il ressort de l'arrêt attaqué qu'il comporte notamment une trentaine d'habitations et présente un caractère urbanisé, n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la cour, en relevant que les auteurs du PLU avaient entendu préserver les ressources agricoles de la commune et rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien du " caractère rural " du hameau, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune, a dénaturé les pièces du dossier et les faits de l'espèce. » (Conseil d'Etat, 24 novembre 2021, req. n°435178).

En l'espèce, pour être véritablement stratégique, le classement d'une parcelle en ESA doit s'effectuer par le prisme de son environnement proche. La focale utilisée doit alors être assez large pour que le classement révèle une cohérence.

Cette composante doit d'autant plus être respectée compte tenu que le PADDUC représente un document d'orientations à l'échelle du territoire de la Corse.

Ainsi, le classement d'une parcelle en ESA dans le cadre du PLU doit se révéler stratégique non pas à l'échelle de la parcelle ou de la commune mais bien à celle de l'ensemble de la Corse.

En effet, l'essence même d'un tel classement reste de développer une agriculture forte et optimale pour la Corse, ce qui ne peut se faire par des classements inadaptés et dénués de caractère stratégique.

Nous pouvons rajouter à cela que la parcelle AE 123 a été aménagée par la commune de VENTISERI sans l'autorisation de monsieur MONDOLONI Jean ou de sa succession.

En effet, divers réseaux dans les années 2000, d'eau potable (annexe 3), électriques, télécommunications, éclairages publics et revêtement de voie circulaire (annexe 4) ont été installés, afin de permettre à la commune de faciliter l'instruction de permis de construire sur les parcelles voisines enclavées, la parcelle **AE 123** a même été baptisée « Stretta di a Leccia », ce qui aurait pu laisser croire à la volonté de la commune de VENTISERI de développer TOUT le secteur à proprement dit.

Les **Consorts MONDOLONI** sont par suite fondés à soutenir que le classement de leurs parcelles en zone agricole serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et que le classement en zone **UC** pourrait permettre à certains membres de leurs familles d'envisager de construire leurs résidences principales.

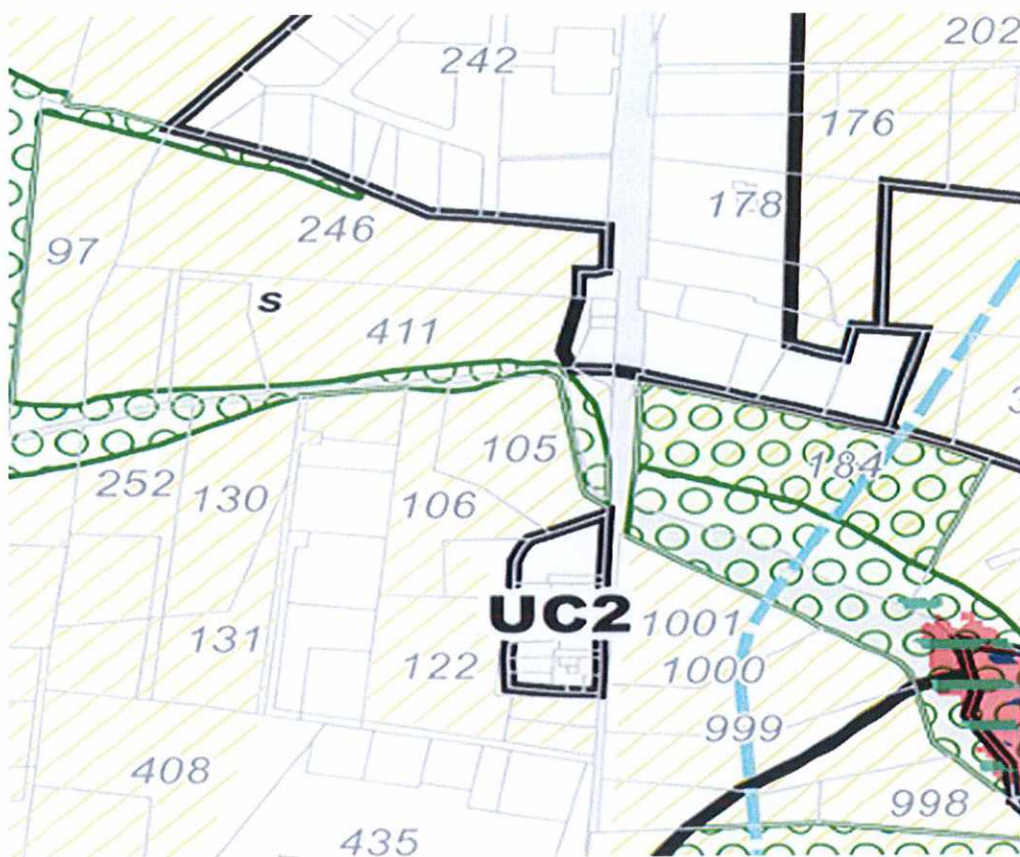
Nous vous informons que faute pour la commune de prendre en compte nos observations et de soumettre nos parcelles à une réglementation **UC**, nous serons contraints de déférer le PLU à la juridiction administrative.

Nous restons, bien entendu, à votre disposition pour nous entretenir à propos de ce dossier.

Je vous prie de croire Messieurs, en l'assurance de nos sentiments respectueux.

Famille MONDOLONI.

Annexe 1



[illegible]

Annexe 3



(1/1) - Canalisation 30061792

Identifiant : 30061792
Identifiant SIG : 235080
Type : Tronçon
Sous Type : Canalisation
Code contrat : YS560
Contrat : SI PLAINE DU FIUMORBU : Service de l'eau potable
Commune : VENTISERI
Adresse : T10
Diamètre (mm) : 63
Matériau : Polychlorure de Vinyle
Libellé du type de réhabilitation :
Criticité : Inconnu
Sensibilité DICT : Aucune
Ecoulement : Gravitaire
Emplacement : Divers
Profondeur moyenne GS :
Longueur géométrique (m) : 284.2
Classe de précision : C
Libellé réseau : BS
Secteur AEP : C23 ESPI bateau
Période de pose : ENTRE 2000 et 2010
Année de pose : 2000
Note de risque :
Gestionnaire : Veolia

- Informations

Annexe 4















Jean-Michel ALBERTINI

avocat

Maître en Droit Notarial
D.E.A. de Droit de l'Urbanisme, de
l'environnement et de la Culture
Diplôme Universitaire de Juriste Praticien

Résidence Notre Dame de Lourdes
7, Rue Notre Dame de Lourdes
20200 BASTIA

Tel : 04.95.32.86.15
<https://www.jean-michel-albertini-avocat.fr>
E_mail : avocat@jm-albertini.fr

Commune de VENTISERI
Services de l'Urbanisme
Hôtel de Ville
20240 VENTISERI

Bastia, le 27 mars 2025

Monsieur,

Je suis le Conseil de la succession de **Monsieur Jean MONDOLONI**, décédé à FURIANI, le 21 janvier 2008 et en son vivant propriétaire de diverses parcelles cadastrées sur le territoire de la Commune de VENTISERI.

La **succession MONDOLONI** est notamment propriétaire des parcelles cadastrées, lieu dit Dicepolo, numéros **AE 122, AE 123, AE 124**.

Aux termes de l'arrêté du PLU de VENTISERI en date du 23/09/2024, lesdites parcelles seraient classées en ESA.

Or, il ressort du parcellaire produit que les parcelles **AE 122, AE 123, AE 124** appartenant au **Consorts MONDOLONI**, sont situées en agglomération où elles forment une entité foncière.

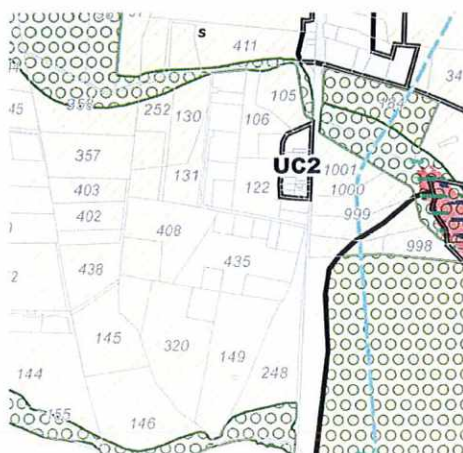
La parcelle **AE 124** longe la RT 10 et supporte une construction.

Il ressort également des plans et photos produits que l'unité foncière **AE122, 123 et 124** est contiguë à une zone UC2 avec laquelle elle forme frontière.

En outre, ces parcelles - dont une supporte déjà une construction – sont situées dans le même compartiment de terrain que les autres constructions du hameau constitué des parcelles **AE 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118, 119, 120, 121, 397, 398, 399, 400 432, 433, 434**, délimité par des voies publiques.



Il est également à noter que les parcelles **AE 108 à AE 121** qui forment une entité foncière contiguë à celle de mes clients devraient être classées en **secteur UC2**.



L'exclusion des parcelles **AE 122, AE 123, AE 124** du **secteur UC** se fait donc au prix d'un découpage artificiel ne révélant aucune cohérence en l'absence de valeur agricole de ces parcelles dont une supporte déjà une construction.

Il est en effet, impossible de reconnaître une quelconque valeur agricole à une parcelle située au sein d'un hameau largement construit dont elle constitue une enclave.

Les **Consorts MONDOLONI** sont par suite fondés à soutenir que le classement de leurs parcelles en zone agricole serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Mes clients m'ont chargé de vous informer que faute pour la Commune de prendre en compte leurs observations et de soumettre leur parcelle à une réglementation UC, ils seront contraints de déférer le PLU à la Juridiction administrative.

* *
*

Par ailleurs, mes clients souhaitent porter à votre connaissance la difficulté suivante.

Ils se sont aperçus que les parcelles **AE 122 et AE 123** dont ils sont propriétaires sont traversées par une voie d'accès qui dessert nombre de constructions avoisinantes.

Ni eux-mêmes, ni leur auteur, n'ont jamais consenti à l'établissement d'un tel chemin de servitude qui contrevient à leur droit de propriété.

Mes clients sont donc très étonnés de ce que la Commune ait pu délivrer un grand nombre de permis de construire pour des projets menés sur des parcelles enclavées réputées inconstructibles en application de **l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme**.

Avant que de procéder à la fermeture de ce chemin d'accès illégalement tracé sur leur propriété, mes clients souhaiteraient que vous leur fournissiez d'avantage d'explications sur les circonstances ayant conduit la Commune à délivrer divers permis de construire à des constructions édifiées sur des parcelles enclavées.

* *
*

Je reste, bien entendu, à, votre disposition ou à celle de votre avocat habituel pour nous entretenir de ce dossier si vous le souhaitez.

Dans l'attente de votre retour,

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments respectueux.


Albertini
AVOCAT



Contribution n°9 (Web)

Proposée par MONDOLONI ép POUSSIN Marie-jeanne
(poussinmondolonimariejeanne@gmail.com)
Déposée le mardi 15 avril 2025 à 10h07
Adresse postale : Stretta Di U Fornu Pedicervo 20240 VENTISERI

Mr VINCIGUERRA, bonjour

Suite à notre entrevue du 14/04/2025, nous venons par ce message soumettre une demande de reconsidération concernant des parcelles situées à Pedicervo.

Dans le projet du PLU zone UC2, nous demandons de bien vouloir intégrer les parcelles :

- 1125 entourée de terrain "batis" parcelles 1124-1126-1208-1209, ces 3 dernières étant intégrées dans la zone UC2. La parcelle 1125 est en accès direct sur la voirie Stretta Di U Fornu, donc accès réseau EDF, eau, fibre, tout à l'égout sans aucune difficulté particulière. Nous avons déjà eu de potentiels acquéreurs souhaitant s'installer à demeure en résidence principale sur ce site et compte tenu de la situation de ce terrain, nous vous demandons de bien vouloir intégrer cette parcelle dans la zone UC2

- 1070 Accès par passage entre parcelle 1068 et 1033, (contigu parcelle 1067)

accès réseau EDF, eau, fibre, tout à l'égout sans aucune difficulté particulière

- 1067 Le long de la route d'accès à Pedicervo, en bordure côté est et nord de la parcelle, accès réseau EDF, eau, fibre, tout à l'égout sans aucune difficulté particulière

En vous remerciant pour votre attention, cordialement

Mme MONDOLONI ép POUSSIN Marie-jeanne

Contribution n°10 (Email)

Proposée par Vanina Giudicelli
(vanina.giudicelli@solaro.fr)
Déposée le mercredi 16 avril 2025 à 14h24

Observations parcelle B 537

Objet : Observations parcelle B 537

Bonjour Monsieur VINCIGUERRA,

nous sommes Michèle GIUDICELLI, et Vanina GIUDICELLI, propriétaires en indivision de la parcelle B 537 sise Route de CHISA.

Nous avons bien noté le classement en zone naturelle de la parcelle.

Nous prenons acte également du classement du P.P.R.I en zone orange et rouge (pour une petite partie), qui impacte la parcelle. Nous souhaitons demander que la petite partie en zone rouge soit révisée, car elle n'est pas justifiée. Nous voudrions demander à pouvoir prévoir un agrandissement de la maison existante, et la construction d'une piscine qui serait bien évidemment équipée d'un balisage.

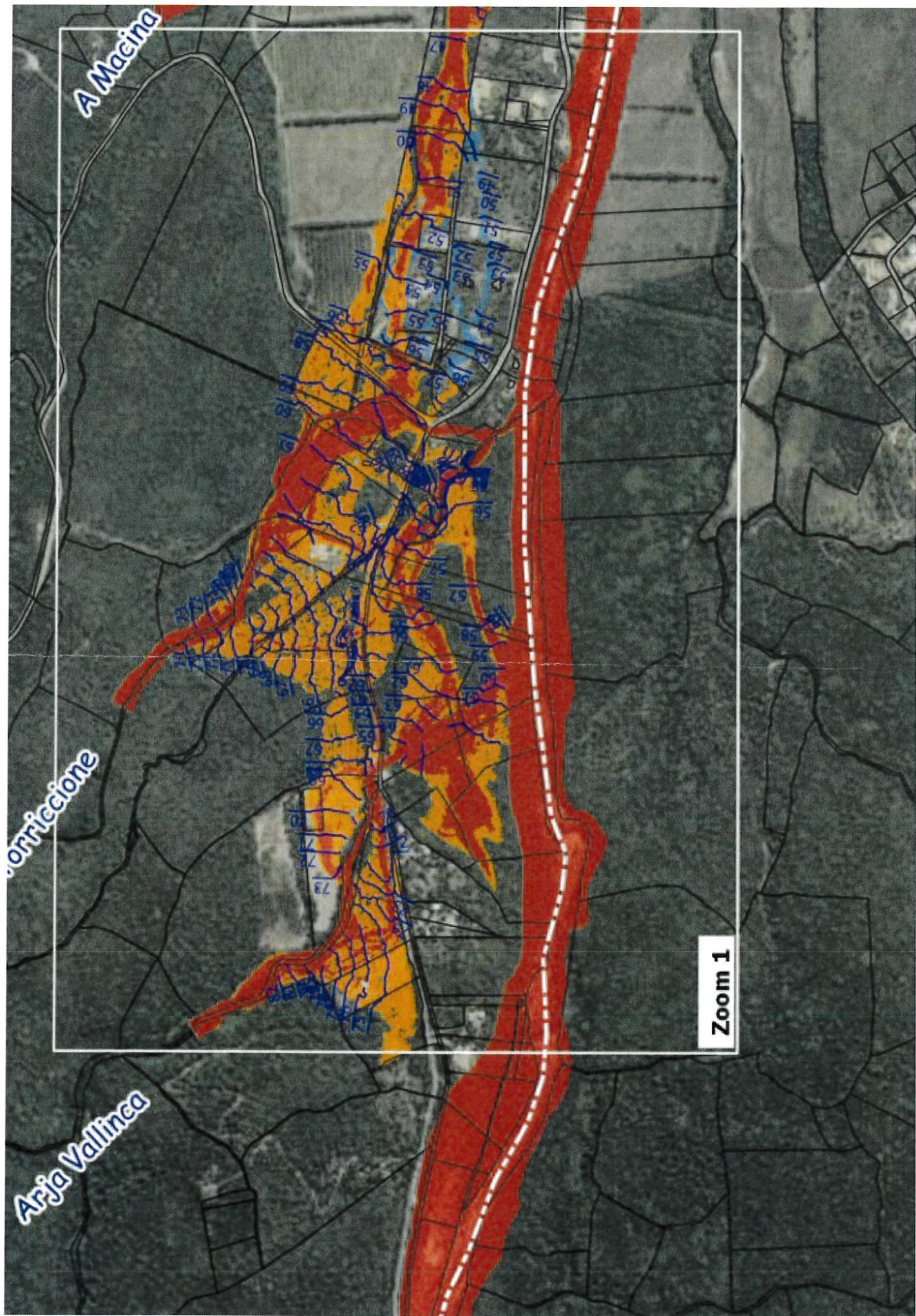
Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez porter à nos demandes.

Très cordialement.

Michèle GIUDICELLI et Vanina GIUDICELLI

1 document associé
contribution_10_Email_1.pdf





Contribution n°11 (Web)

Proposée par Rossi Paul

(Sintinedda@orange.fr)

Déposée le vendredi 18 avril 2025 à 09h52

Adresse postale : Mignataghja 20240 Ventiseri

Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune de Ventiseri, je tiens à vous livrer les éléments suivants.

Je suis Mr Rossi Paul, domicilié depuis toujours au lieu dit "Codiccia", à Migntaghja, sur la commune de Ventiseri.

Suite aux divisions parcellaires effectuées par donations partages, par mes parents en 2001, je suis propriétaire comme mes frères, sœurs, nièces, cousins, (cf pièces jointes), de parcelles toutes attenantes, au lieu dit "Codiccia", qui sont classées aujourd'hui, presque toutes en ESA (Espace Stratégique Agricole).

Ce classement est intervenu après la partition.

Pourtant la situation particulièrement enclavé de cette zone ne permet, depuis longtemps, aucune activité agricole. En effet complètement bordé par un urbanisme extrêmement dense, cette zone agricole relativement importante (5 hectares), n'intéresse aucun agriculteurs. Pour avoir moi-même demandé aux différents agriculteurs de la commune, pourquoi cette zone agricole était en friche, il m'a été répondu que la grande proximité d'un nombre important d'habitations ne permettait ni l'élevage, à cause des odeurs, des mouches etc..., ni de l'arboriculture, à cause des distances réglementaires à respecter pour les traitements phytosanitaires, ne laissant qu'un "spot" central pour une exploitation.

Par ailleurs le sentiment de grande injustice régnant au sein de ma famille, suite à une répartition juste au départ et déséquilibré ensuite après le classement ESA, ne facilite pas le dialogue et la mise à disposition de façon sereine et sécurisée de ces parcelles agricoles à un agriculteur.

C'est pour cela, d'une manière, pragmatique, que j'en appelle au bon sens communautaire : Est-il possible de sortir une parcelle de la commune de Ventiseri de tensions familiales persistantes sans que finalement aucune activité agricole, et personne n'en soit lésée ?.

Cordialement, Rossi Paul.

1 document associé

contribution_11_Web_1.jpg

Lettre collective adressée à Monsieur le Maire de Ventiseri
Recommandé avec accusé de réception

Objet : demande de déclassement de terrain espaces stratégiques agricoles
Copies à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute Corse, à Monsieur le Président de l'Exécutif de la Collectivité Territoriale de Corse

de la part de cosignataires :

M. Christian Lorenzoni/Indivis/Bastelica 20119

Paul Rossi, Mignataja, 20240 Ventiseri

Julie Rossi, 185 rue Marcel Proust, 45160 Olivet

Madeleine Subert, née Rossi, 63590 La chapelle Agnori

Les enfants de Rosette Christol, née Rossi, décédée : Jean-Michel Christol ; Philippe Christol ; Stéphane Christol

Les enfants de Jean-Charles Rossi, décédé : Annie Rossi ; Hélène Rossi

à Monsieur François Tiberi,

Maire de Ventiseri

20240 Travo

Monsieur le Maire,

Nous sollicitons par la présente le déclassement d'un bien immobilier. Il concerne le terrain suivant :
Commune de Ventiseri, section AH, Feuille AH01, coordonnées de prospection RGF 93 CC42.

Comme vous le savez, ce terrain a été partagé au moment du décès de M. Basile Rossi, notre grand-père, entre ses enfants, au nombre de huit frères et sœurs, puis chaque parcelle a encore été divisée entre ses petits-enfants au sein de chaque famille au moment des différentes successions.

Lors des différentes donations partages, les terrains étaient constructibles, et donc évalués comme tels. Aujourd'hui, ils ne le sont plus, ce qui complique les choses au sein de toute la famille et remet en cause les différents partages.

Nous comptons sur votre compréhension pour trouver une solution afin de rétablir l'équité que réclame cette situation et nous vous remercions de bien vouloir saisir le Conseil Municipal de cette question, afin d'obtenir le déclassement de ce terrain.

Nous vous remercions également de bien vouloir nous tenir informés de l'avancement de la procédure.

Dans l'attente, nous restons à votre disposition et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Mignataja, le 15 juillet 2019

Les cosignataires :

Christian Lorenzoni

Paul Rossi

Julie Rossi

Annie Rossi

Hélène Rossi

Jean-Michel Christol

Philippe Christol

Stéphane Christol

Madeleine Subert

Contribution n°12 (Email)

Proposée par Giudicelli Pascale
(pascale.giudicelli@gmail.com)
Déposée le vendredi 18 avril 2025 à 19h31

Demande relative à l'enquête publique du PLU de la commune de Ventiseri

Objet : Demande relative à l'enquête publique du PLU de la commune de Ventiseri

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire indivis de la parcelle B53, située Route de Chisa entre le lieu dit Campo Morato et Campo Longo.

Cette parcelle dans le cadre du PLU se situe en secteur agricole, sur celle-ci se trouve déjà une maison d'habitation, mais nous ne sommes pas agriculteurs.

Serait-il possible de nous donner l'autorisation de construire une piscine à proximité de la maison ?

(j'ai noté dans le cadre du PPRI que la piscine était autorisé et devait être balisée)

Par ailleurs, au sujet du PPRI de la commune, la parcelle a une grande partie en zone orange.

Mais il y a aussi un petit "haricot" rouge, cette implantation n'apparaît pas liée au reste de la zone aléas fort située sur la parcelle voisine B538. Serait-il possible de supprimer cette petite zone d'aléas fort sur la parcelle B537 ?

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande,

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes meilleurs sentiments

Pascale Giudicelli











Contribution n°13 (Web)

Proposée par René COMBES

(renecombes@aol.com)

Déposée le dimanche 20 avril 2025 à 16h16

Adresse postale : Cavone 20240 Ventiseri

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint les éléments relatifs à notre demande de modification sur la parcelle AE 454.

Cordialement,

Familles Giovanni, Combes, Bourdes, Dompietrini

9 documents associés

contribution_13_Web_1.pdf

contribution_13_Web_2.pdf

contribution_13_Web_3.pdf

contribution_13_Web_4.pdf

contribution_13_Web_5.jpg

contribution_13_Web_6.jpg

contribution_13_Web_7.jpg

contribution_13_Web_8.jpg

contribution_13_Web_9.jpg

Familles Giovanni, Combes, Bourdes, Dompietrini

Le 20 Avril 2025,

Ventiseri

À la suite de notre visite du 14.04.2025 voici notre demande écrite :

Nous sommes 4 familles sans lien de parenté propriétaires en indivision de la parcelle 454 sur laquelle sont édifiés plusieurs bâtiments qui dans les années 70, à la suite d'une association de nos parents, ont eu une vocation agricole. Ce n'est plus le cas depuis plus de 30 ans.

Aujourd'hui cette parcelle se retrouve au cœur d'un quartier résidentiel puisque depuis plus d'une trentaine d'habitation ont été édifiées autour.

Pour sortir de cette indivision et nous partager en 4 parts égales nous demandons :

- soit une autorisation de démolition avec un droit à construire d'une surface équivalente à partager en 4.
- soit un changement de destination des bâtiments existants.

Dans le cas présent cette démarche reste positive dans tous les cas car elle permet une sortie d'indivision ainsi que de redonner une utilité à ces bâtiments qui sont actuellement abandonnés. Tout cela sans changer la configuration du lieu puisque déjà bâti mais au contraire en le rendant plus harmonieux avec l'ensemble des autres constructions

Nous espérons que vous donnerez une suite favorable à notre demande.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos salutations distinguées.

PUNTI CIÒLA

AI 111	00° 34' 61" ca	Haugar.
AI 156	00° 32' 03" ca	
AI 158	00° 27' 80" ca	
AI 107	00° 37' 01" ca	
AI 80	03° 49' 55" ca	
AI 57	00° 01' 49" ca	

STANGONE

A 1005	07° 46' 57" ca
AE 324	02° 49' 16" ca
A 1007	04° 48' 35" ca
AE 326	01° 46' 26" ca
A 421	00° 63' 40" ca
AE 325	01° 45' 08" ca
A 1006	03° 84' 28" ca

MACCHIATELLA

AE 161	01° 45' 50" ca
AE 168	00° 00' 35" ca
AE 169	01° 33' 35" ca
AE 170	01° 41' 30" ca

DICEPPO

A 422	01° 40' 49" ca	avec Haisounette.
-------	----------------	-------------------

PIGNOLA

AH 292	00° 40' 55" ca	Zappa New York
AH 131	00° 65' 10" ca	Haugar Edipre
AH 132	01° 49' 50" ca	
AH 133	00° 30' 50" ca	

ASTRONE

A 433	00° 72' 00" ca
A 442	00° 25' 32" ca

Contribution n°14 (Web)

Proposée par ANDREANI Marc

(andreanimarc@wanadoo.fr)

Déposée le lundi 21 avril 2025 à 18h45

Adresse postale : 5 résidence FICAREDDA - 385 FICAREDDA 20167 CUTTOLI-CORTICCHIATO

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU de la commune de Ventiseri

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous adresser la présente lettre dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ventiseri.

Propriétaire de plusieurs parcelles situées sur le territoire de la commune, j'ai constaté que certains terrains figurant dans la liste jointe à ce courrier ont été classés en zone agricole dans le projet de PLU actuellement soumis à enquête.

Or, ce classement ne me paraît pas adapté à la situation réelle de ces terrains, notamment en raison de leur configuration, de leur localisation, ou encore de l'absence d'exploitation agricole effective. Dans certains cas, ces terrains sont déjà bâtis ou présentent une vocation résidentielle ou mixte, ce qui pourrait justifier un reclassement dans une autre zone (par exemple zone constructible ou zone naturelle à vocation future de développement).

Je sollicite donc une réévaluation de la classification de ces parcelles, dont les références cadastrales et les caractéristiques détaillées figurent dans le document annexé à cette lettre (voir photo jointe).

Je vous remercie par avance de l'attention portée à ces remarques et reste à votre disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

ANDREANI Marc

1 document associé

contribution_14_Web_1.jpg

À: enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr
Cc: monsieur le commissaire enquêteur
Objet: parcelle concernée AC282

Monsieur le commissaire enquêteur bonjour

Par voie de presse je constate qu'il y a la demande de monsieur le maire l'ouverture d'une enquête publique Relative au PLU.

Je suis directement concerné vu que je suis propriétaire d'une parcelle (AC282) et cela depuis plus de 20 ans Et j'estime que le temps est très long pour pouvoir jouir de son bien et bien sûr je ne remet pas en cause les contraintes

Donc vous êtes tributaire monsieur le maire .

Je ne vais pas m'attarder sur toutes les contraintes techniques .climatiqueet autre car je n'en ai aucune compétence .

Par contre au sujet des ESA je ne vois pas un agriculteur s'installer sur cette parcelle le législateur a voulu se donner bonne conscience !!!

Pour conclure et vu que j'avance dans l'âge je souhaiterais et pour le bien de la communauté que des décisions soient prises dans l'intérêt de tous.

Comment une telle parcelle pourrait être ne pas exploiter .il y a des solutions comme par exemple que la mairie se porte acquéreur.

Une idée comme une autre !

Je suis bien sûr disponible .

Recevez mes respects les meilleurs

Claude susini

Monsieur et Madame Gérard CASANOVA
13 rue Sandro BOTTICELLI
Parc de la Prade
66750 SAINT CYPRIEN VILLAGE

Saint-Cyprien le 22 avril 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur
Monsieur Jean-Philippe VINCIGUERRA

Contribution transmise par mail à l'adresse suivante
enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr

et

déposée sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante
<https://www.registre-dematerialise.fr/6041>

OBJET : Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Ventiseri
CONTRIBUTION

Monsieur,

Je suis propriétaire depuis le 29 mars 2023 de deux terrains sortis de l'indivision familiale.

Lieudit AGAVEZZA ZONE A
Cadastré section A 423 DICEPPO pour 3ha71a64ca
section A 424 DICEPPO pour 0ha11a94ca

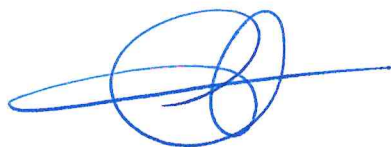
Je n'ai pas retrouvé sur les documents graphiques en zone A la **parcelle A 424** pour laquelle je souhaiterais formuler une contribution avec sa réintégration graphique et un classement en zone constructible identique à celle de son environnement.

En effet, compte tenu de ses dimensions, elle ne pourra jamais recevoir une activité agricole.

Cette parcelle est viabilisée en eau et électricité, elle est accessible directement par un chemin goudronné qui dessert les autres propriétés du hameau.

En vous remerciant par avance de l'intérêt porté à ma demande,

Veuillez accepter, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations.

A blue ink signature consisting of a large, stylized 'C' with a horizontal line extending to the right.

Mr Gérard CASANOVA

Pièces jointes

N°1 - extrait du plan issu de « 04-ventiseri-plu-reglement-graphique-littoral-arret-20240923 »

N°2 - copie attestation notaire

N°3 – photo vue aérienne de la parcelle montrant son intégration dans l'environnement construit.

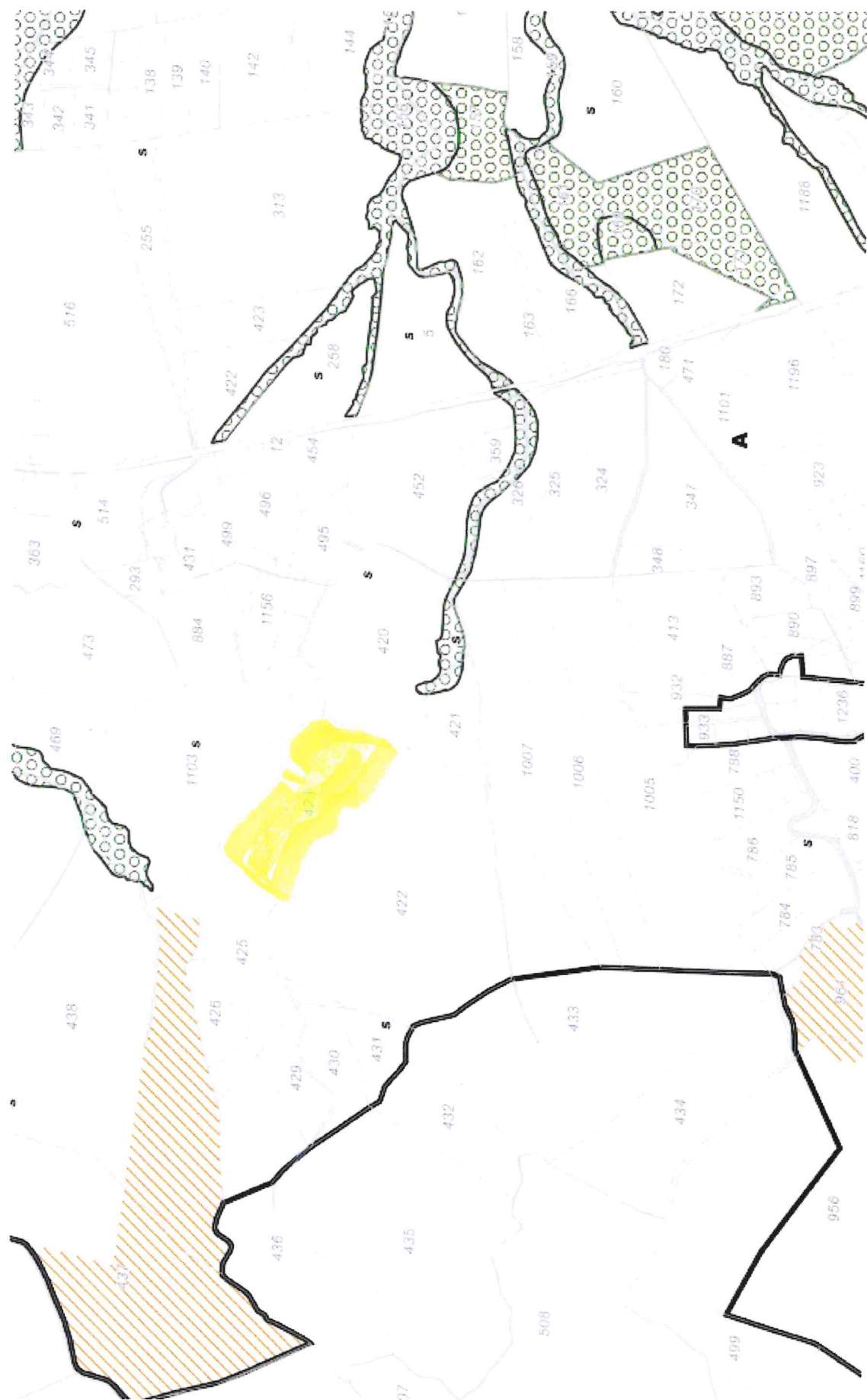
N°4 – plan de situation

N°5 – plan topographique de la parcelle

Téléphone dom : 04.68.37.50.05

Mail : josiane.casanova@wanadoo.fr

port : 06.16.54.31.97





Zone Industrielle de Migliacciaru
Boite Postale 44
20243 PRUNELLI DI FIUMORBO
Téléphone : 04.95.56.53.00
Télécopie : 04.95.56.20.99
Courriel : grimaldi.micheli@notaires.fr

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie MICHELI Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle « François GRIMALDI Sylvie MICHELI », titulaire d'un Office Notarial à PRUNELLI-DI-FIUMORBO (Corse), Z.I de Migliacciaro , le 29 mars 2023 il a été constaté la VENTE,

Par :

Madame Jacqueline Hélène **REYMOND**, retraitée, demeurant à CHARBONNIERES LES BAINS (69260) Les terrasses du Parc 8 bis chemin Barthelémy.
Née à VILLEURBANNE (69100), le 1er mars 1943.
Veuve de Monsieur Iréné François **ZAVERONI** et non remariée.

Monsieur Fabien Philippe **ZAVERONI**, consultant, demeurant à LONDRES (ROYAUME-UNI) 1 Ann Street, Flat 27 N1 7FF.
Né à LYON (69000), le 1er novembre 1980.
Célibataire.

Madame Yvette Lucrèce Jeanne **ZAVERONI**, retraitée, épouse de Monsieur Jack Joseph **ROGLIARDO**, demeurant à ARANDON-PASSINS (38510) 875 Traversée de Crevière.
Née à VENTISERI (20240), le 20 juin 1933.

Madame Jeannine **ZAVERONI**, retraitée, demeurant à VILLEURBANNE (69100) 24 rue Charles Montaland.
Née à SATHONAY CAMP (69580), le 5 octobre 1934.
Veuve de Monsieur Robert Arthur Xavier **MAIRE** et non remariée.

Monsieur Jean Pierre Ange **MORACCHINI**, Employé, époux de Madame Catherine **GIUDICELLI**, demeurant à SAN GAVINO DI FIUMORBO (20243) .
Né à BASTIA (20200), le 24 mai 1948.

Monsieur Paul **MORACCHINI**, Agent D.D.E, demeurant à VENTISERI (20240) route de Ventiseri Travo.
Né à CHISA (20240), le 7 mars 1952.
Célibataire.

Madame Simone Marie-Venus **MORACCHINI**, sans profession, épouse de Monsieur Claude Leon Felix **TIBERI**, demeurant à VENTISERI (20240) 30 lotissement Simonpoli TRAVO.
Née à CHISA (20240), le 3 juillet 1950.

Madame Chantal Pierrette Sabatine **CASANOVA**, Employée du Trésor Public, épouse de Monsieur Jean Pierre **RIGHI**, demeurant à MARSEILLE (13010) 39 Rue Antoine RE.
Née à MARSEILLE (13000), le 28 juin 1950.

N° 2

RECEPTION SUR RENDEZ-VOUS : 9H A 12H - 14H A 18H - ETUDE FERMEE LE SAMEDI

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE - LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE.

Au profit de :

Monsieur Gérard **CASANOVA**, retraité, et Madame Josianne Amélia **VANDERSTRAETEN**, retraitée, demeurant ensemble à SAINT CYPRIEN (66750) 13 rue Sandro Botticelli.

Monsieur est né à SALLANCHES (74700), le 10 novembre 1947,

Madame est née à BRIANCON (05100), le 28 mai 1949.

Monsieur Gérard CASANOVA et Madame Josianne VANDERSTRAETEN acquièrent la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente à concurrence de 129/144ème, pour le compte de leur communauté.

Précision étant ici faite que l'ACQUEREUR est propriétaire dudit bien à concurrence du surplus, soit 15/144ème en pleine propriété.

Identification des biens

Immeuble article un

DESIGNATION

A VENTISERI (HAUTE-CORSE) 20240 DICEPPO.

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	423	DICEPPO	03 ha 71 a 64 ca

Immeuble article deux

DESIGNATION

A VENTISERI (HAUTE-CORSE) 20240 DICEPPO.

Une parcelle de terre et une ruine

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	424	DICEPPO	00 ha 11 a 94 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

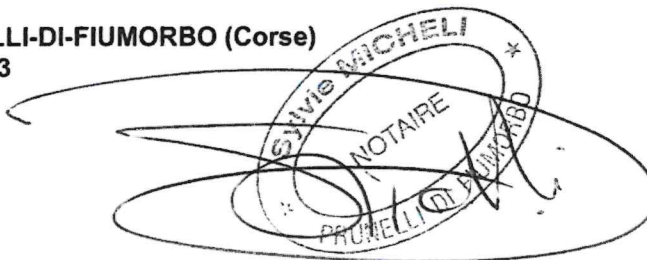
L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et emplacements quelconques.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A PRUNELLI-DI-FIUMORBO (Corse)

LE 29 mars 2023





Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : A
Feuille : 000 A 06

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 03/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

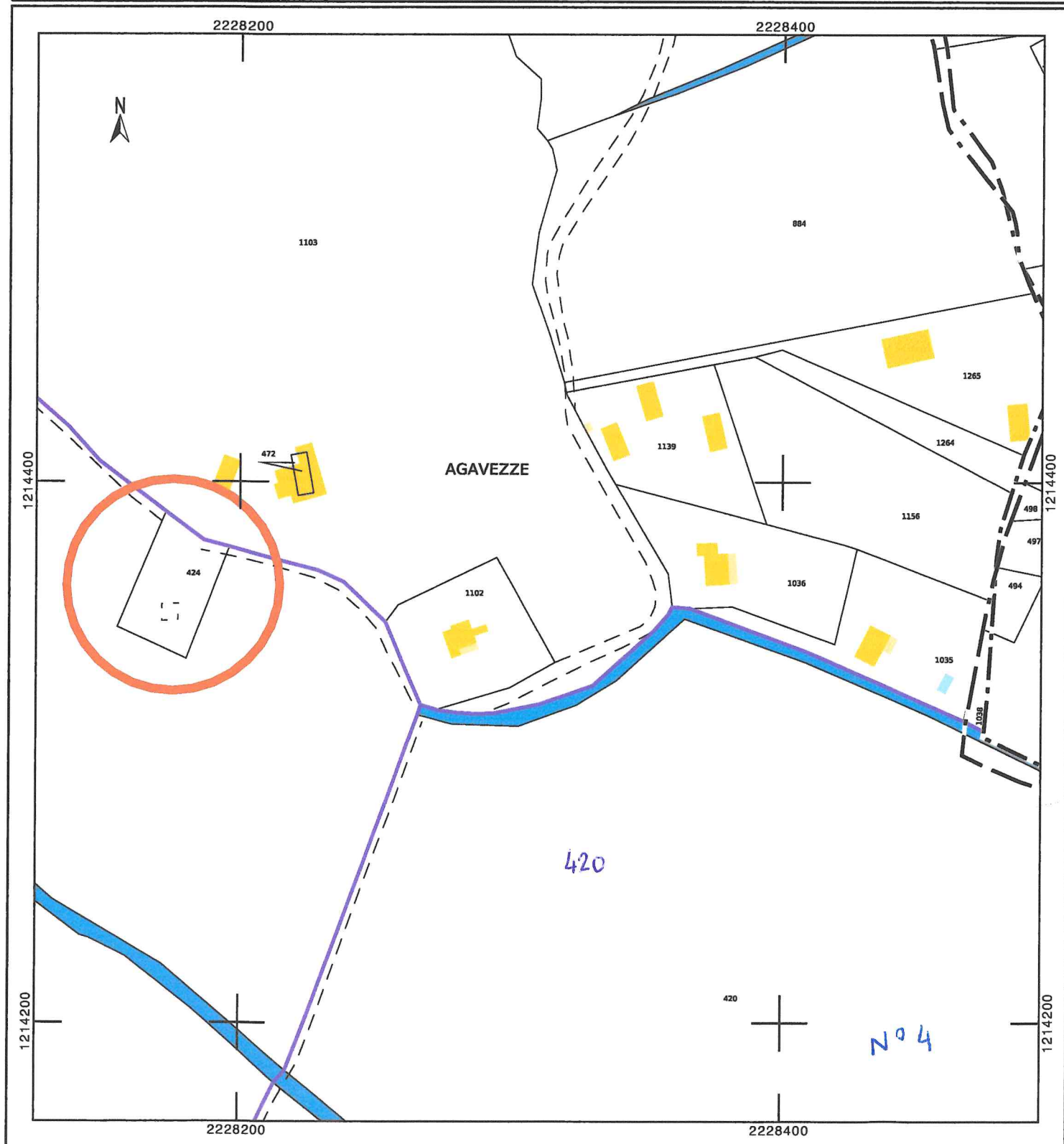
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 94 52 -fax 04 95 32 93 94
cdif.bastia@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





CABINET MARTINI GÉOMÈTRE-EXPERT

Julie MARTINI

Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.

N° d'inscription à l'Ordre des Géomètres Experts : 6289

Parcours principal : Immeuble I GROCVIU - Zi de MIGLIACCIARU - 20243 PAVANELLI DI FIUN'ORBU

Permanence le vendredi : 6-10 Avenue de POLICELLI - 20215 POLICELLI

Téléphone : 04 95 56 01 57, Fax : 04 95 56 25 08, E-mail : contact@martini.fr

N° d'inscription du cabinet à l'ODE : 83604 / N° de SIRET : 32742680700037 Code APE : 7112 A

REGION DE CORSE

COMMUNE : Ventiseri

Lieu dit : AGAVEZZE

Section(s) : A.

Parcelle(s) : 424

ECHELLE : 1/200

SYSTEME : NTF

Précision rattachement : Classe 2

PROJECTION : LAMBERT IV

RATTACHEMENT NGF : OUI

Références :

DOSSIER : 023159

PLAN : 1

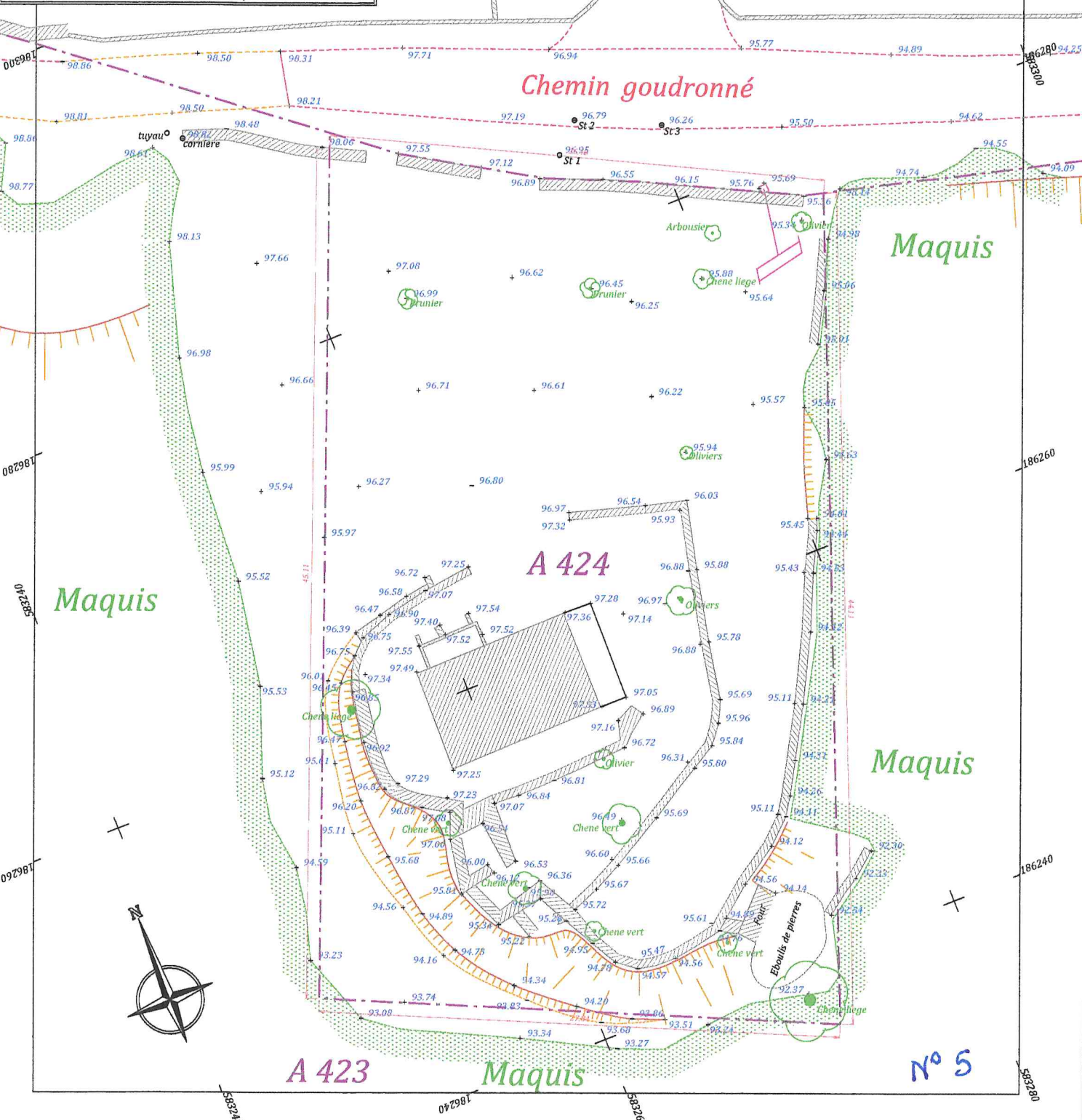
Le 06-11-2023

PLAN TOPOGRAPHIQUE

PROPRIETE CASANOVA

Légende :

	Section et numéro cadastraux
	Born 71
	Autre repère
	Clôture
	Mur, muret
	Mur de soutènement
	Courbes de niveau
	Cotation altimétrique
	Talus
	Cours d'eau
	Sens d'écoulement
	Arbre
	Rocher
	Piquet F77
	Piquet FDF
	Regard EP
	Route
	Bât



Contribution n°17 (Web)

Proposée par CESARI Marcel
(cesarimarc@orange.fr)
Déposée le mardi 22 avril 2025 à 17h49
Adresse postale : VIX 20240 VENTISERI

Monsieur le commissaire enquêteur.

Suite à notre rencontre du 14 avril dernier, je reviens vers vous pour déposer cette contribution.

Comme je vous l'ai exposé oralement ,mes frères et moi même sommes respectivement propriétaires des parcelles AI 160 AI 215 et AI 214 dans le secteur urbanisé de VIX qui étaient constructibles au moment de leur achat.

Nous avons constaté, au détriment de toute logique,que ces parcelles ne figurent pas aujourd'hui dans le périmètre de l'UC 2 .

Nous espérons que ceci n'est qu'un "oubli" que l'enquete publique permettra de corriger.

Monsieur le Maire,contacté par nos soins, semblait aller dans ce sens.

D'autre part , toujours dans le secteur de VIX, les parcelles en indivis AE 73 et AE 74 , classées en espaces stratégiques agricoles, ne sont plus en mesure, du fait de leur grande proximité des habitations,de permettre l'activité recherchée.

La petite taille des surfaces, les contraintes réglementaires , notamment les distances à respecter par rapport aux habitations, sont des obstacles majeurs à l' activité agricole qui de fait devient source de conflits permanents.

Ceci étant dit, au vu de ces éléments, il serait somme toute logique d'envisager l'intégration de tout ou partie de ces parcelles dans le périmètre de l'UC 2.

Sachant pouvoir compter sur votre compréhension, veuillez agréer Monsieur l' expression de mes sentiments les meilleurs.

Contribution n°18 (Email)

Proposée par Casanova Gérard
(geraldine.casanova0154@orange.fr)
Déposée le mardi 22 avril 2025 à 17h01

CONTRIBUTION ENQUETE PUBLIQUE PLU VENTISERI

Objet : CONTRIBUTION ENQUETE PUBLIQUE PLU VENTISERI

Monsieur le Commissaire enquêteur, Veuillez trouver ci-joint la contribution déposée directement sur le registre dématérialisé ce jour. vous en souhaitant bonne réception, bien cordialement. Gérard CASANOVA

1 document associé
contribution_18_Email_1.pdf

Monsieur et Madame Gérard CASANOVA
13 rue Sandro BOTTICELLI
Parc de la Prade
66750 SAINT CYPRIEN VILLAGE

Saint-Cyprien le 22 avril 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur
Monsieur Jean-Philippe VINCIGUERRA

Contribution transmise par mail à l'adresse suivante
enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr

et

déposée sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante
<https://www.registre-dematerialise.fr/6041>

OBJET : Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Ventiseri
CONTRIBUTION

Monsieur,

Je suis propriétaire depuis le 29 mars 2023 de deux terrains sortis de l'indivision familiale.

Lieudit AGAVEZZA ZONE A
Cadastré section A 423 DICEPPO pour 3ha71a64ca
section A 424 DICEPPO pour 0ha11a94ca

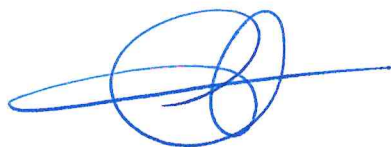
Je n'ai pas retrouvé sur les documents graphiques en zone A la **parcelle A 424** pour laquelle je souhaiterais formuler une contribution avec sa réintégration graphique et un classement en zone constructible identique à celle de son environnement.

En effet, compte tenu de ses dimensions, elle ne pourra jamais recevoir une activité agricole.

Cette parcelle est viabilisée en eau et électricité, elle est accessible directement par un chemin goudronné qui dessert les autres propriétés du hameau.

En vous remerciant par avance de l'intérêt porté à ma demande,

Veuillez accepter, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations.

A blue ink signature consisting of a large, stylized 'C' with a horizontal line extending to the right.

Mr Gérard CASANOVA

Pièces jointes

N°1 - extrait du plan issu de « 04-ventiseri-plu-reglement-graphique-littoral-arret-20240923 »

N°2 - copie attestation notaire

N°3 – photo vue aérienne de la parcelle montrant son intégration dans l'environnement construit.

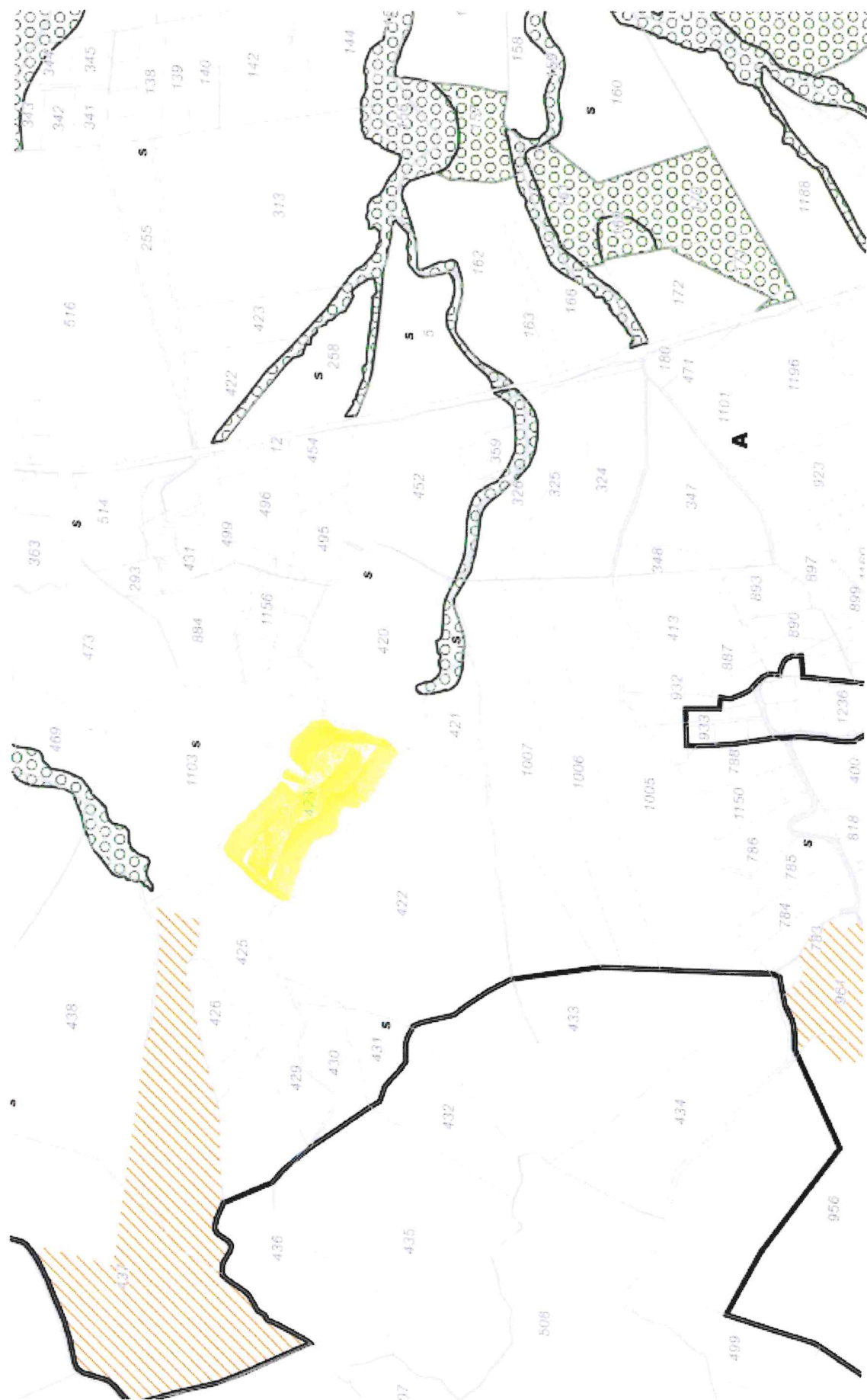
N°4 – plan de situation

N°5 – plan topographique de la parcelle

Téléphone dom : 04.68.37.50.05

Mail : josiane.casanova@wanadoo.fr

port : 06.16.54.31.97





Zone Industrielle de Migliacciaru
Boite Postale 44
20243 PRUNELLI DI FIUMORBO
Téléphone : 04.95.56.53.00
Télécopie : 04.95.56.20.99
Courriel : grimaldi.micheli@notaires.fr

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie MICHELI Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle « François GRIMALDI Sylvie MICHELI », titulaire d'un Office Notarial à PRUNELLI-DI-FIUMORBO (Corse), Z.I de Migliacciaro , le 29 mars 2023 il a été constaté la VENTE,

Par :

Madame Jacqueline Hélène **REYMOND**, retraitée, demeurant à CHARBONNIERES LES BAINS (69260) Les terrasses du Parc 8 bis chemin Barthelémy.
Née à VILLEURBANNE (69100), le 1er mars 1943.
Veuve de Monsieur Iréné François **ZAVERONI** et non remariée.

Monsieur Fabien Philippe **ZAVERONI**, consultant, demeurant à LONDRES (ROYAUME-UNI) 1 Ann Street, Flat 27 N1 7FF.
Né à LYON (69000), le 1er novembre 1980.
Célibataire.

Madame Yvette Lucrèce Jeanne **ZAVERONI**, retraitée, épouse de Monsieur Jack Joseph **ROGLIARDO**, demeurant à ARANDON-PASSINS (38510) 875 Traversée de Crevière.
Née à VENTISERI (20240), le 20 juin 1933.

Madame Jeannine **ZAVERONI**, retraitée, demeurant à VILLEURBANNE (69100) 24 rue Charles Montaland.
Née à SATHONAY CAMP (69580), le 5 octobre 1934.
Veuve de Monsieur Robert Arthur Xavier **MAIRE** et non remariée.

Monsieur Jean Pierre Ange **MORACCHINI**, Employé, époux de Madame Catherine **GIUDICELLI**, demeurant à SAN GAVINO DI FIUMORBO (20243) .
Né à BASTIA (20200), le 24 mai 1948.

Monsieur Paul **MORACCHINI**, Agent D.D.E, demeurant à VENTISERI (20240) route de Ventiseri Travo.
Né à CHISA (20240), le 7 mars 1952.
Célibataire.

Madame Simone Marie-Venus **MORACCHINI**, sans profession, épouse de Monsieur Claude Leon Felix **TIBERI**, demeurant à VENTISERI (20240) 30 lotissement Simonpoli TRAVO.
Née à CHISA (20240), le 3 juillet 1950.

Madame Chantal Pierrette Sabatine **CASANOVA**, Employée du Trésor Public, épouse de Monsieur Jean Pierre **RIGHI**, demeurant à MARSEILLE (13010) 39 Rue Antoine RE.
Née à MARSEILLE (13000), le 28 juin 1950.

N° 2

RECEPTION SUR RENDEZ-VOUS : 9H A 12H - 14H A 18H - ETUDE FERMEE LE SAMEDI

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE - LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE.

Au profit de :

Monsieur Gérard **CASANOVA**, retraité, et Madame Josianne Amélia **VANDERSTRAETEN**, retraitée, demeurant ensemble à SAINT CYPRIEN (66750) 13 rue Sandro Botticelli.

Monsieur est né à SALLANCHES (74700), le 10 novembre 1947,

Madame est née à BRIANCON (05100), le 28 mai 1949.

Monsieur Gérard CASANOVA et Madame Josianne VANDERSTRAETEN acquièrent la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente à concurrence de 129/144ème, pour le compte de leur communauté.

Précision étant ici faite que l'ACQUEREUR est propriétaire dudit bien à concurrence du surplus, soit 15/144ème en pleine propriété.

Identification des biens

Immeuble article un

DESIGNATION

A VENTISERI (HAUTE-CORSE) 20240 DICEPPO.

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	423	DICEPPO	03 ha 71 a 64 ca

Immeuble article deux

DESIGNATION

A VENTISERI (HAUTE-CORSE) 20240 DICEPPO.

Une parcelle de terre et une ruine

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	424	DICEPPO	00 ha 11 a 94 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

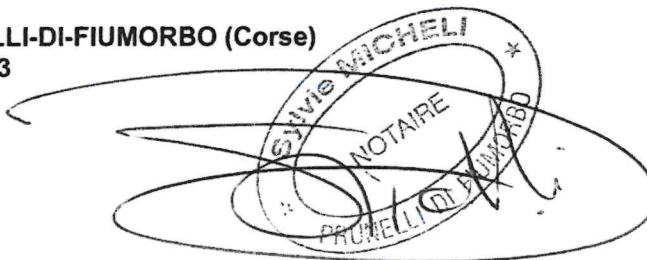
L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et emplacements quelconques.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A PRUNELLI-DI-FIUMORBO (Corse)

LE 29 mars 2023





Commune :
VENTISERI

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/2000

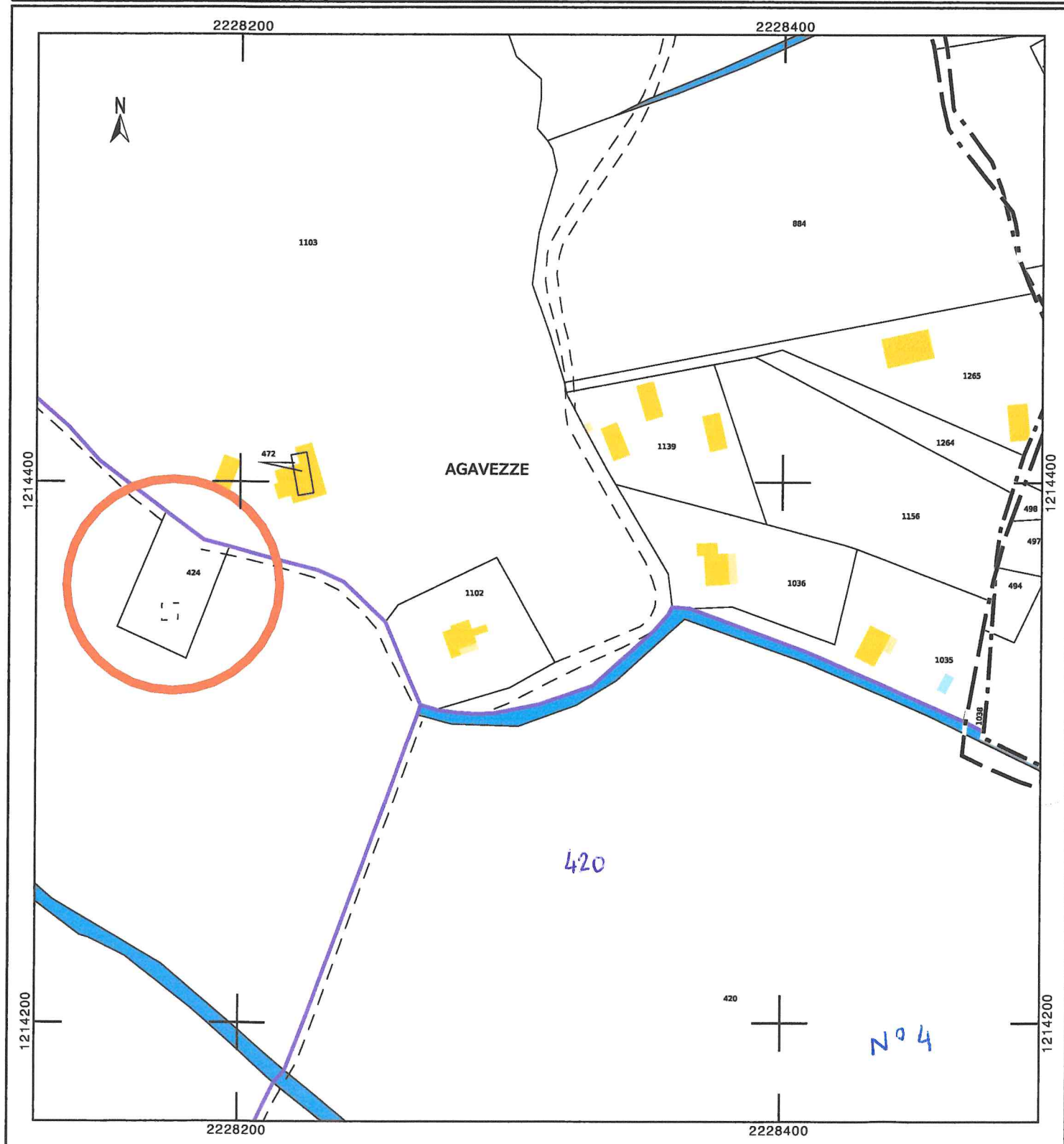
Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 94 52 -fax 04 95 32 93 94
cdfif.bastia@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Direction du Développement

Marseille, le 23 avril 2025

Mairie annexe de Travo
20240 VENTISERI

A l'attention du Commissaire Enquêteur

Référence : SE/2025/235
Pièce(s) jointe(s) : Requête auprès du commissaire enquêteur
dans le cadre de l'enquête publique
Affaire suivie par : Stéphane Elkan, Directeur Développement
Copie(s) : Monsieur le Maire

Objet : Enquête publique relative à l'élaboration du
PLU de la commune de Ventiseri

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

CDC Habitat gère sur la commune de Ventiseri la résidence *Ortoli* composée de 70 villas depuis 1986. Ces dernières sont en partie réservées par le Ministère de la Défense.

Suite à une rencontre récente avec Monsieur le Maire et compte tenu des besoins en logements sur la commune, nous proposons que les foncières propriétés de CDC Habitat demeurent classés en zone UC. L'étude de capacité ci-annexée réalisée par l'agence d'architectes Battesti et Associés met en évidence la possibilité de développer une cinquantaine de maisons individuelles.

Bien évidemment, l'élaboration d'un projet prendra en compte l'ensemble des contraintes environnementales du site et nous nous assurerons d'une bonne insertion urbaine et résidentielle afin notamment de respecter les résidents mitoyens.

Nous proposerons de rencontrer la municipalité afin de préciser les orientations souhaitées notamment pour définir la programmation et le phasage afin de prendre en compte les orientations souhaitées.

Espérant que notre démarche sera prise en compte, nous vous prions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de croire en l'assurance de nos salutations respectueuses.

Stéphane ELKAN
Directeur du Développement



CITE ORTOLI

68 Cité Ortoli - 20240 Ventiseri

MAITRE D'OUVRAGE

CDC HABITAT

22 Allée Ray Grassi
13272 - Marseille, cedex 08

Tel : 04 91 23 69 11

**REQUÊTE AUPRÈS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
DU PLU DE VENTISERI DU 24 MARS AU 24 AVRIL 2025**

REQUÊTE AUPRÈS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

NOTE DE PRÉSENTATION		1
EXTRAIT CADASTRAL LARGE - REPERAGE DE L'ASSIETTE FONCIERE CDC HABITAT	1:5000	2
EXTRAIT CADASTRAL - REPERAGE DE L'ASSIETTE FONCIERE CDC HABITAT	1:2000	3
EXTRAIT DU PLU SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE	1:2000	4
PLAN ETAT ACTUEL - PLU SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE	1:1500	5
PLAN ETAT PROJET - PLU MODIFIE	1:1500	6

1 - Propriété foncière CDC HABITAT

- Parcelle AB 242	9 555 m ²
- Parcelle AB 241	9 435 m ²
- Parcelle AB 238	235 m ²
- Parcelle AB 87	85 m ²
- Parcelle AB 245	20 530 m ²
- Parcelle AB 244	8 844 m ²
- Parcelle AB 360	1 298 m ²
- Parcelle AB 237	21 330 m ²
Total assiette foncière	71 312 m ²

2 - PLU soumis à Enquête Publique

Le PLU de Ventiseri est soumis à enquête publique du 24 Mars au 24 Avril 2025.

A l’analyse, une partie de la propriété du bailleur social, CDC HABITAT a été classée en Nt5.

Cette poche classée en Nt5 (à noter l’absence de définition de la zone indicée 5) se situe à l’intérieur d’une vaste zone urbaine classée en UC et UD - zone d’environ 40 hectares.

Rappel de la définition des différentes zones :

- **Nt 5** : Zone à vocation naturelle selon les dispositions du code de l’urbanisme.
La zone compte plusieurs secteurs découlant de l’application des dispositions de la loi littoral, de la présence des risques naturels et de la localisation ce site à vocation technique (cimetière, STEP, équipements sportifs...).
- **UC** : Zone urbaine de densité moyenne à vocation résidentielle. UC2 correspond au SDU hors EPR nécessitant leur localisation par le SCoT pour une ouverture à l’urbanisation une fois le PLU compatible avec ce dernier. La zone est concernée par des risques naturels, le PEB et l’aire de dégagement de la base aérienne. La zone est concernée par une aire archéologique.
- **UD** : Zone urbaine de densité moyenne à forte à vocation mixte au cœur de Travu.

La zone est concernée par des risques naturels et servitudes. La zone est concernée par une aire archéologique.

Par ailleurs, on rappellera l’absence de vocation agricole de cet espace classé en Nt 5, (l’ensemble n’est pas répertorié en espace stratégique agricole dans le PADDUC).

3 - Projet CDC HABITAT

Afin de loger de nouveaux personnels du Ministère des Armées, le Bailleur social CDC HABITAT a pour projet de construire de nouveaux logements, de type individuel, ou collectif de faible hauteur, notamment pour d’éventuels logements de petites tailles.

Il importe donc que le foncier de CDC HABITAT soit règlementairement en situation d’accueillir de nouvelles constructions nécessaires au fonctionnement de la base aérienne BA126 Ventiseri-Solenzara.

A noter que le changement de zone de NB 5 en UC ne saurait exonérer CDC HABITAT du respect des zones inondables.

La demande de modification du zonage permettrait la réalisation d’environ 50 logements individuels dédiés aux personnels du Ministère des Armées.

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/5000

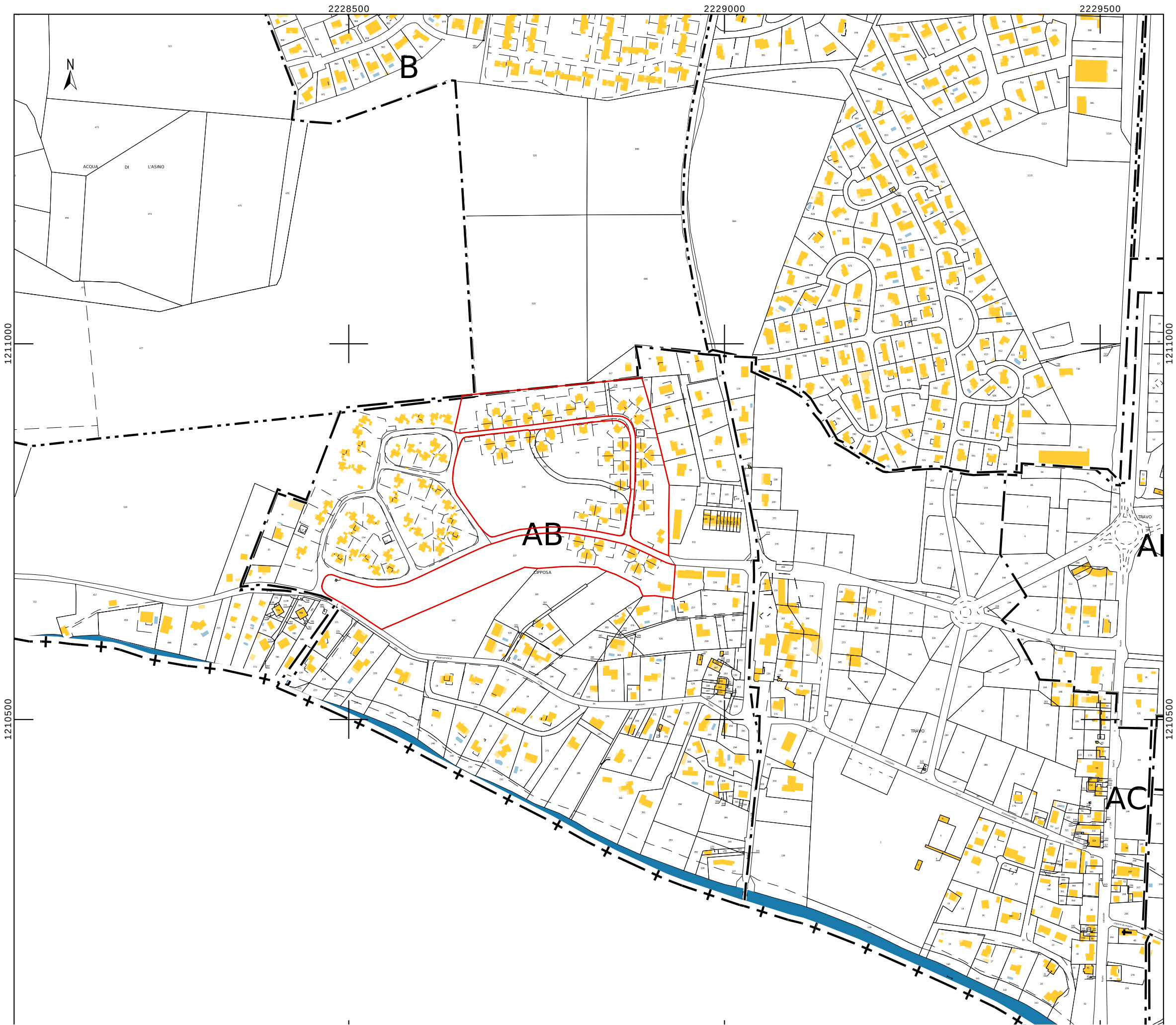
Date d'édition : 14/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS QUARTIER
RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

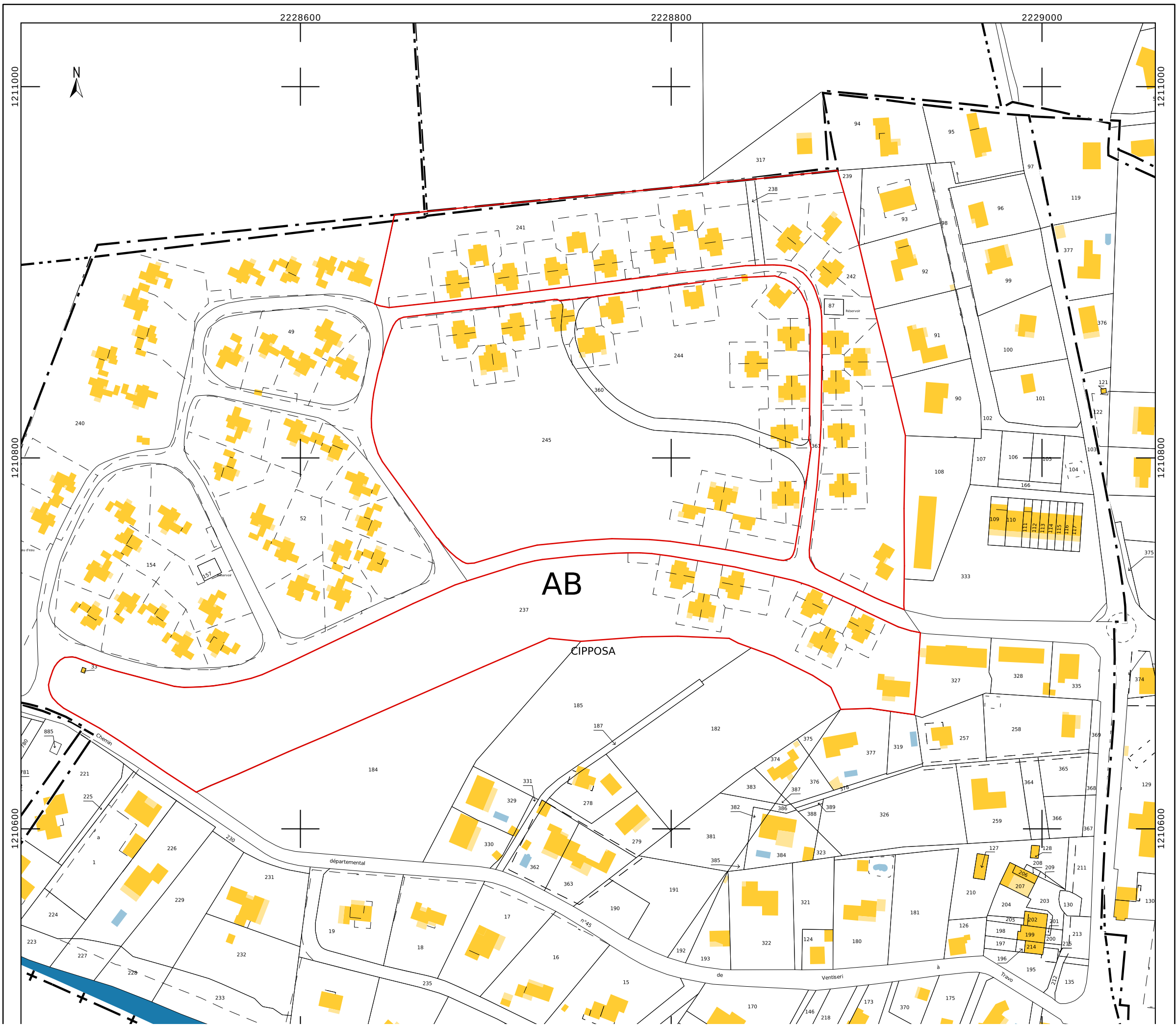
Date d'édition : 14/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS QUARTIER
RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



PLAN LOCAL D'URBANISME

DESTINATION DES SOLS

UD

Zone urbaine de densités moyenne à forte / fonctions mixtes,

UC

Zone urbaine de faible densité

UC2

Zone urbaine à constructibilité limitée (nécessitant l'identification dans un SCOT)

UE

Zone d'activités

UM

Zone militaire

J

Jardins

P

Espaces publics

n

Espaces remarquables

m

Production maraîchère (PAT)

P1

Plage naturelle

AUQ

Zone à urbaniser (projet d'ensemble)

AUV

Zone urbaine d'habitat ancien dominant dense, en attente du réseau EU

AUC

Zone urbaine de faible densité, en attente du réseau EU

N

Zone naturelle

A

Zone agricole

NV

Zone naturelle patrimoniale (Castello de Covasina)

t1

Cimetière

t2

Déchetterie / STEP

t3

STEP

t4

Stade

t5

Espace vert

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Espaces Proches du Rivage (EPR)

POTENTIALITES AGRICOLES

S

Espaces stratégiques agricoles

Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboiculture traditionnelle

PRESCRIPTIONS DIVERSES

Emplacements réservés

Périmètre faisant l'objet d'une OAP

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Zone PPRI Solaro-Ventiseri

Secteurs urbanisés exposés à un aléa modéré

Champs d'expansion des crues exposés à un aléa modéré et secteurs urbanisés exposés à un aléa fort.

Secteurs urbanisés exposés à un aléa très fort et champs d'expansion des crues exposés à un aléa fort

Zone de risque de submersion marine

Moins de 50cm d'eau - Sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées

Plus de 50cm d'eau - Interdiction

Zones soumises aux chocs mécaniques et projections liées aux vagues

Risques technologiques

Périmètre du PPRT

Parcelle

Voie publique

Cours d'eau

Limite de section

Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2024

Système de projection : RGF93
Projection Lambert 93

URBA CORSE - Résidence Parc Azur, Le Pélican, 20090 Ajaccio - 2024

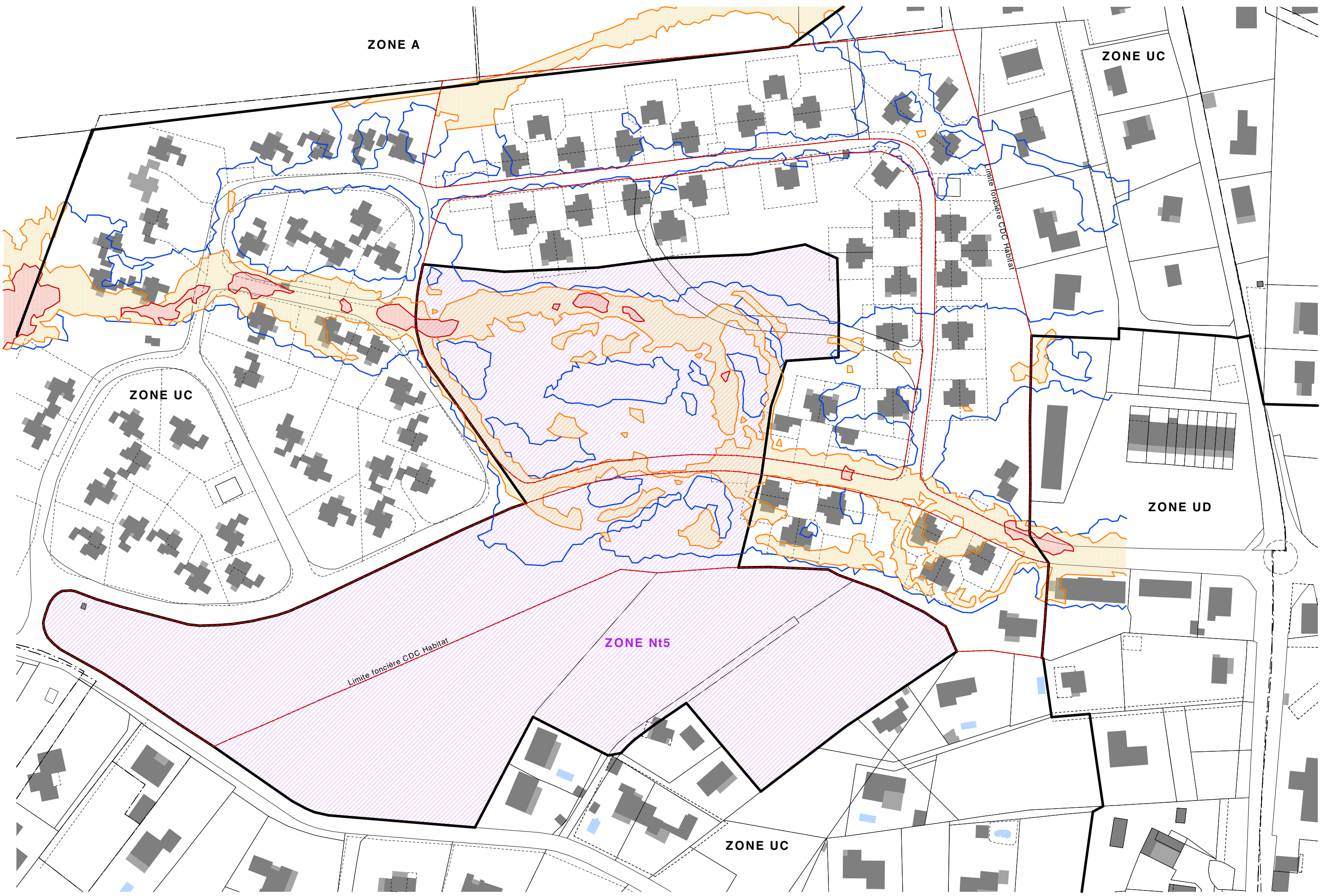
La carte illustre un extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ventiseri, soumis à enquête publique. Elle délimite une zone d'urbanisation (UC) et une zone naturelle (Nt5). Les parcelles sont numérotées, et des zones de risque de submersion marine (ER n°04 et ER n°06) sont indiquées. Des limites foncières CDC Habitat sont également tracées.

CDC HABITAT - CITE ORTOLI - VENTISERI

EXTRAIT DU PLU SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

Ech: 1:2000

4







**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**État-major des Armées
État-major de zone de défense de Marseille
Le général**

Marseille, le 22 avril 2025

N° 1097 /ARM/EMA/EMZD MRS/COMZT Sud/NP

Le général de corps d'armée Thierry Laval
commandant la zone terre Sud

à

Monsieur Jean-Philippe Vinciguerra
Commissaire enquêteur

- OBJET** : Contribution du ministère des Armées à l'enquête publique du 24 mars au 24 avril 2025 relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Ventiseri.
- RÉFÉRENCES** : a) avis du Préfet de la Haute-Corse du 27 décembre 2024 ;
b) courrier du 15 décembre 2024 portant l'avis du ministère auprès de la DDT de la Haute-Corse sur le projet arrêté le 23 septembre 2024 du plan local d'urbanisme de la commune de Ventiseri.
- ANNEXE** : Une.

Sur le territoire de la commune de Ventiseri, le ministère des Armées (MINARM) est concerné par la présence de plusieurs emprises (cf. annexe) dont celle de la Base Aérienne (BA) 126 qui revêt une importance stratégique pour la défense nationale.

Sur ces emprises, l'application de zonages dédiés aux activités militaires dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) avec des règlements spécifiques a pour but de faciliter l'adaptation et la modernisation des équipements nécessaires à la mission de la défense nationale.

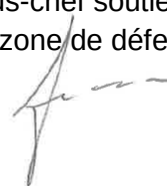
Dans le cadre de la consultation sur le projet arrêté du PLU de Ventiseri, l'EMZD de Marseille a formulé, dans un courrier adressé à la Direction départementale des territoires (DDT) de la Haute-Corse (cf. référence b), un avis défavorable avec plusieurs demandes de modifications.

Le projet de PLU soumis à enquête publique n'ayant pas retenu les modifications demandées, le MINARM exprime à nouveau les demandes de modifications suivantes, dont le but est d'assurer la pérennité des activités opérationnelles de la BA 126 :

- Retrait de l'emplacement réservé ER n°01 sur la parcelle 349 appartenant au domaine de l'Etat affecté au MINARM qui est imprescriptible et inaliénable ; l'avis du Préfet (cf. référence a), reprend d'ailleurs cette demande ;
- Création de nouveaux zonages NM naturel militaire et AM agricole militaire permettant de concilier usages militaires et secteurs de préservation agricole et naturel inscrit au plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC). En effet, l'existence d'un seul zonage UM urbain militaire apparaît incompatible dans ces secteurs. Ce type de zonages dédié aux activités militaires existent dans d'autres PLU comme, à titre d'exemple, celui de la ville d'Istres où est implantée la BA 125. Ces créations de zonages permettront de :
 - o Modifier les zonages N et Nn sur l'emprise militaire en zonages NM ;
 - o Modifier les zonages A et An en zonages AM à l'exception de la parcelle 349 à mettre en zonage UM et qui prendra en compte l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) trame verte et bleue (TVB) pour de futurs projets ;
- Retrait de la parcelle AC136 du périmètre de l'OAP Travo, seule parcelle concernée de l'emprise militaire, demande également reprise dans l'avis du Préfet.

L'avis du ministère des Armées ne pourra évoluer favorablement qu'à la condition d'avoir obtenu des garanties de prise en compte de ses demandes.

Par ordre,
le colonel Patrice Surace
sous-chef soutien
de l'état-major de zone de défense de Marseille



Annexe

Les emprises des Armées sur la commune de Ventiseri



LISTE DE DIFFUSION

DESTINATAIRE :

- Monsieur le Commissaire enquêteur

COPIES :

- BdD de Solenzara-Ventiseri
- SID Sud-Est
- USID de Corse
- Archives.

Contribution n°22 (Web)

Proposée par Me Poletti jp
(avocat.polettijp@gmail.com)
Déposée le mercredi 23 avril 2025 à 15h57

Monsieur le Commissaire Enquêteur

20240 VENTISERI
France

Bastia, le 23 avril 2025

N. réf. : 2025059 - ANTONY PLU VENTISERI - JPP/JPP

Monsieur le commissaire enquêteur,

j'interviens auprès de vous, aux intérêts de la famille Antony, propriétaire des parcelles OA 296 et 297.

Localisation proche :

Localisation amont/aval PAU ou SDU

Ces parcelles sont situées en limite nord de la commune et sont enserrées entre, à l'est, un important espace urbanisé classé en UC2 qui s'est développé le long de la voie perpendiculaire à la route territoriale, et des parcelles bâties en amont et donc à l'ouest, elles-mêmes classées en UC2.

Pour autant elles sont classées en A.

Au sud, cette unité foncière est séparé d'un espace naturel à vocation agricole par un espace boisé classé au sens des éléments du PLU.

Dans ce cas précis, ces deux parcelles constituées en une unité frontière, forment une dent creuse entre deux espaces urbanisés classés en UC2, contiguë à ces derniers.

Elles n'ont pas de vocation agricole, au regard de leur surface, et de leur séparation avec le territoire à vocation agricole, plus au sud, par l'espace boisé classé. Ainsi aucune activité agricole n'est envisageable sur ce site.

Il convient bien au contraire d'envisager que la commune retienne une potentielle constructibilité à terme pour ces parcelles, comme pour le surplus des terrains classés en UC2 dans la même zone et dans l'attente d'un SCOT à intervenir, comme envisagé au PLU de la commune.

Ainsi, ce terrain qui n'a pas de vocation agricole devrait être classé comme les terrains immédiatement environnants alors qu'il est situé dans une creuse au sein d'une PAU.

La commune en est parfaitement consciente au sens du règlement du Plu pour la zone UC2, qui a vocation à ne recevoir des constructions nouvelles que dans le cadre de l'identification et de la définition des SDU dans le futur SCOT.

Au demeurant exclure les 2 parcelles dont s'agit reviendrait à exclure de ce SDU les parcelles en amont, pourtant classées aussi en UC2 par la commune et matérialisant la limite amont de ce SDU ainsi délimité par la commune et qui ne peut donc matériellement que comprendre aussi les parcelles objet de la présente observation.

Cela permettrait également de respecter la volonté du législateur au sens de l'article 121-8 du code de l'urbanisme, qui vise à

densifier les espaces urbanisés ainsi que les secteurs déjà urbanisés (SDU) afin d'éviter un développement par « tache d'huile » sur le reste du territoire d'une commune littorale.

A travers son arrêt du 24 mai 2019 « Association Cap Nostrum et autres » (Req n° 18MA03209), la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé que :

« S'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'urbanisation ainsi que les modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du II de l'article L 146-4 alors en vigueur. (...)

Le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation dans les zones littorales doit présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et ajoute qu'il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.

En outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc « urbanisable » (...)

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. »

Ceci posé, c'est par voie de conséquence au regard des seules prescriptions du PADDUC que doit s'apprécier la constructibilité du terrain avec les prescriptions des articles L 121-8 (ancien I de l'article L 146-4) et L 121-13 (ancien II de l'article L 146-4) du code de l'urbanisme.

À cet égard, le livre IV « Orientations réglementaires » du PADDUC comporte une « grille de lecture: FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU «VILLAGE» AU SENS DE LA LOI «LITTORAL » (Cf. pages 105 et 106 du document), laquelle décline trois critères cumulatifs :

« Pour le critère 1 :

- La continuité des espaces bâtis : continuité physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâti, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène;
- L'organisation par l'espace public: trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis;

Pour le critère 2 :

- La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés : lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;
- La présence d'habitants ;

Pour le critère 3 :

- La taille : nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;
- Une place structurante dans l'organisation communale : positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique), influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome;
- L'accessibilité : voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers. »

Selon le même document, sont constitutives de « coupures d'urbanisation » :

« [Celles] qui correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement. Elles peuvent être constituées :

- De bois, marais, et de tout autre espace naturel ;
- De ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;
- De zones d'aléas (ex : inondations) ;
- De zones agricoles. L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. » (pages 47,48,55 et 56 annexe 3 livret littoral PADDUC)

Les parcelles s'implantent au sein d'une dent creuse de telle sorte que le classement en A de ces deux parcelles de faible surface est parfaitement incohérent.

Le PADDUC prône en effet le renforcement des OFUP

Le PADDUC localise ce secteur Nord de la plaine de Ventiseri dans les taches urbaines,

La jurisprudence confirme, en sus du PADDUC, que les constructions au sein des PAU ou SDU, ou OFUP, peuvent être envisagées au sein des parties urbanisées de la commune même si elles ne peuvent être qualifiées d'agglomération ou de villages qui eux peuvent recevoir une extension de l'urbanisation en périphérie.

L'arrêt de principe, Conseil d'Etat, 07/02/2005, société SOLEIL D'OR contre Commune de Menton a été l'un des premiers, s'agissant de l'article L146-4-2, à considérer que la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans une zone déjà urbanisée devait faire l'objet d'une interprétation particulière.

► Arrêts 264315/264372

Ainsi, à cette occasion, le Conseil d'Etat a-t-il clairement posé le principe au terme duquel, en sus des agglomérations et villages visés par la loi, convenait-il de s'intéresser et de s'inquiéter "des espaces déjà urbanisés".

Poursuivant sur cette voie, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, chambre 5, par arrêt en date du 08/03/2010, n°09BX01677, considère t'elle au visa de l'article L146-4 "il résulte de ces dernières dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 30/01/1986 dite loi littorale dont elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative de construction. Ainsi, le Juge du fond tend il à distinguer les espaces d'ores et déjà urbanisés des "zones d'urbanisations diffuses éloignées des agglomérations".

Extrait jurisclasseur :

Le Conseil d'Etat distingue entre les extensions admises, réalisées dans des espaces urbanisés, et celles réalisées en dehors de tels espaces (CE, 7 févr. 2005, Sté Soleil d'or : JurisData n° 2005-067969 ; Mon. TP 25 mars 2005, p. 125 et 498 ; AJDA 2005, p. 623 ; Constr.-urb. 2005, comm. 110, L. Le Corre ; BJD 2005, p. 10, concl. Y. Aguila ; CJEG 2005, p. 156, concl. Y. Aguila) :

Considérant qu'une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation au sens du II de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ; Qu'en revanche la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi

En l'espèce, l'extension de l'urbanisation n'a pas été reconnue pour la construction d'un immeuble collectif de 3 à 5 étages, comportant 41 logements, entouré de deux immeubles de 7 étages (même solution, TA Rennes, 4 mai 2005, Assoc. application loi Littoral dans pays d'Auray : AJDA 2005, p. 1856, note R. Léost).

A ainsi été sanctionnée une Cour d'Appel qui n'a pas tenu compte de l'ensemble des caractéristiques d'un quartier et n'a pas recherché si le projet contribuait à densifier les constructions d'ores et déjà réalisées sur cette zone, Conseil d'Etat, 12/03/2007, commune de LANCIEUX, requ n°280.326.

La CAA de Marseille par un arrêt du 10/12/2009, Ass de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, requ n°07MA03784, considère que le permis délivré en continuité d'un secteur qui, de par la présence regroupée de plusieurs maisons d'habitations présente un caractère urbanisé, ne méconnaît pas les dispositions de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme.

Il est notable de relever qu'au cas d'espèce la Cour n'a pas fait référence à la notion d'agglomération ou de village, mais bel et bien à celle de parties actuellement urbanisées de la commune.

Cette même analyse a présidé à la décision de la Cour N°08MA05185, en date du 09/12/2010 et relative au précédent PLU de Lecci. (évoqué ci-avant)

C'est ainsi et en l'état que les zones de Saint Cyprien et de Cala Rossa ont été regardées comme des parties actuellement urbanisées de la commune, alors qu'elles ne sont pas en continuité avec l'agglomération et le village traditionnel de cette dernière.

Par ce même arrêt, s'agissant de Cala Rossa, La Cour a retenu que diverses parcelles s'inscrivent naturellement dans la continuité des parties construites du lotissement de Cala Rossa et retenu à ce titre leur classement en zone U.

Mieux encore, l'arrêt retient "considérant que, dans ces circonstances, le classement reconnu ne méconnaît pas les dispositions des articles L146-4-2 et L146-4-3 du code de l'urbanisme, il n'est pas incompatible avec les dispositions en général du schéma d'aménagement de la Corse, qui privilégie la densification de l'urbanisation existante.

La Cour ira, au cas d'espèce, jusqu'à valider la zone U2A prévue pour la deuxième tranche du lotissement de Saint Cyprien qui est donc considéré au cas d'espèce comme un secteur déjà urbanisé sans qu'il ne soit qualifié au demeurant d'agglomération ou de village.

L'arrêt 09MA02410, relatif au PLU de Pietrosella a conduit la Cour à avoir exactement la même interprétation.

Si elle a écarté la constructibilité en continuité d'un groupe de 8 habitations qu'elle n'a pas considéré comme une partie actuellement urbanisée de la commune, telle n'a pas été son analyse pour le secteur dit de Cruciata qui a été regardé comme urbanisé au motif que cette zone était "déjà bâtie principalement par des lotissements et, qu'ainsi, rien n'interdisait la densification de l'existant et une extension de l'urbanisation de ladite zone".

La Cour de Marseille dans l'arrêt MA1803096, a encore fait application de cette analyse pour le secteur de Marina di Fiori situé au Nord du village traditionnel de Porto Vecchio.

Il convient au demeurant de retenir que, comme cela a été précisé ci avant, la jurisprudence, notamment de la Cour de MARSEILLE, ne fait pas de distinction entre la continuité avec une urbanisation non organisée et la continuité avec un lotissement.

Récemment, la Haute juridiction administrative (CE 12 juin 2023 – Req n°459918) est venue précisée qu'un projet de construction situé le long du littoral, en continuité avec un secteur urbanisé issu d'une opération de lotissement, puisse être autorisé :

« Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le projet litigieux consiste à remplacer un bâtiment de seize logements en R + 2 par un bâtiment de quarante-six logements en R + 2 sur une parcelle en lisière du secteur du Perrussier, zone développée dans le cadre d'une opération de lotissement, qui se situe à cinq kilomètres de l'ancien village qui constitue le quartier principal de la commune de Roquebrune-sur-Argens, laquelle est divisée en trois quartiers très éloignés les uns des autres. Pour juger que le projet ne pouvait être regardé comme s'inscrivant en continuité avec les agglomérations et villages existants, la cour s'est fondée sur les circonstances, d'une part, que le secteur en limite duquel s'implante le projet litigieux est séparé par une vaste zone forestière et agricole d'un autre secteur urbanisé de la commune, qu'elle a identifié comme en constituant le centre, correspondant au village ancien, et, d'autre part, qu'un " lotissement " ne pourrait caractériser une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce dont elle a déduit que le secteur d'implantation, composé essentiellement d'habitations mitoyennes, de même que les secteurs adjacents, constitués d'une centaine de logements ainsi que de terrains de sport communaux et d'un centre de loisirs, ne constituaient pas une agglomération ou un village existant au sens de ces dispositions, en continuité duquel un projet de construction pourrait être autorisé. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la cour, à laquelle il incombait seulement de rechercher si le nombre et la densité des constructions du secteur en continuité duquel se situait le projet étaient suffisamment significatifs, a commis une erreur de droit en prenant en considération la nature de l'opération foncière ayant présidé à la création de ce secteur et en jugeant à ce titre qu'un " lotissement " ne pouvait constituer une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, de même, au demeurant, qu'en prenant en considération l'éloignement de ce secteur par rapport au centre historique de la commune, situé dans un autre secteur urbanisé. »

En l'espèce, cette jurisprudence est parfaitement transposable au cas des parcelles dont s'agit, notamment en ce qui concerne les dents creuses.

Le principe de densification en droit de l'urbanisme est une stratégie d'aménagement du territoire qui vise à augmenter la densité de construction dans les zones urbaines existantes.

Cela peut se faire par différents moyens, tels que la construction de nouveaux bâtiments, la surélévation de bâtiments existants, la division de terrains en parcelles plus petites, ou encore la transformation de bâtiments existants en logements.

La densification répond à plusieurs objectifs :

- * Maîtriser l'étalement urbain: En concentrant la construction dans les zones déjà urbanisées, on limite la consommation de terres agricoles et naturelles, et on préserve l'environnement.
- * Optimiser l'utilisation des infrastructures: La densification permet de mieux utiliser les réseaux de transport, d'eau, d'électricité, etc., déjà en place, ce qui réduit les coûts et l'impact environnemental.
- * Favoriser la mixité sociale: En créant de nouveaux logements dans des quartiers existants, on favorise la mixité sociale et on évite la ségrégation spatiale.
- * Dynamiser l'économie locale: La densification peut entraîner une augmentation de la population et de l'activité économique dans les quartiers concernés.

Articles du code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme ne contient pas de définition juridique précise de la densification. Cependant, plusieurs articles encadrent cette notion et en précisent les modalités de mise en œuvre. Parmi les articles les plus importants, on peut citer :

- * Article L. 101-2 du code de l'urbanisme: Cet article fixe les objectifs généraux de l'urbanisme, parmi lesquels figure la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- * Article L. 121-1 du code de l'urbanisme: Cet article définit les principes généraux de l'aménagement du territoire, parmi lesquels figure la densification des zones urbaines.
- * Articles L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme: Ces articles définissent les règles relatives au plan local d'urbanisme (PLU), qui peut notamment prévoir des dispositions spécifiques en matière de densification.

La densification est un enjeu majeur de l'urbanisme contemporain. Elle permet de répondre aux défis de la croissance urbaine tout en préservant l'environnement et en favorisant la mixité sociale. Le code de l'urbanisme encadre cette notion et en précise les modalités de mise en œuvre, notamment à travers le PLU.

C'est dans ces circonstances qu'il vous est demandé de conclure favorablement à l'intégration de ces deux parcelles en UC2 pour assurer la continuité de ce secteur avec sa partie amont et envisager ainsi une urbanisation de ce SDU après mise en œuvre d'un SCOT.

Veuillez me croire,

Votre bien dévoué.

Jean Pierre POLETTI

Pj En annexe le document PDF avec illustrations

1 document associé

contribution_22_Web_1.pdf

Jean Pierre POLETTI

AVOCAT A LA COUR (Diplômé d'études supérieures spécialisées en droit public)

Téléphone : 04.95.34.44.01

Fax : 04.95.34.44.18

E.mail : avocat.polettijp@gmail.com

3 Rue César Campinchi
20200 BASTIA

Case Palais GO

<http://avocat-polettijp.com/>

Monsieur le Commissaire Enquêteur

20240 VENTISERI
France

Bastia, le 23 avril 2025

N. réf. : 2025059 - ANTONY PLU VENTISERI - JPP/JPP

Monsieur le commissaire enquêteur,

j'interviens auprès de vous, aux intérêts de la famille Antony, propriétaire des parcelles OA 296 et 297.

Localisation proche :



Réception sur rendez-vous uniquement

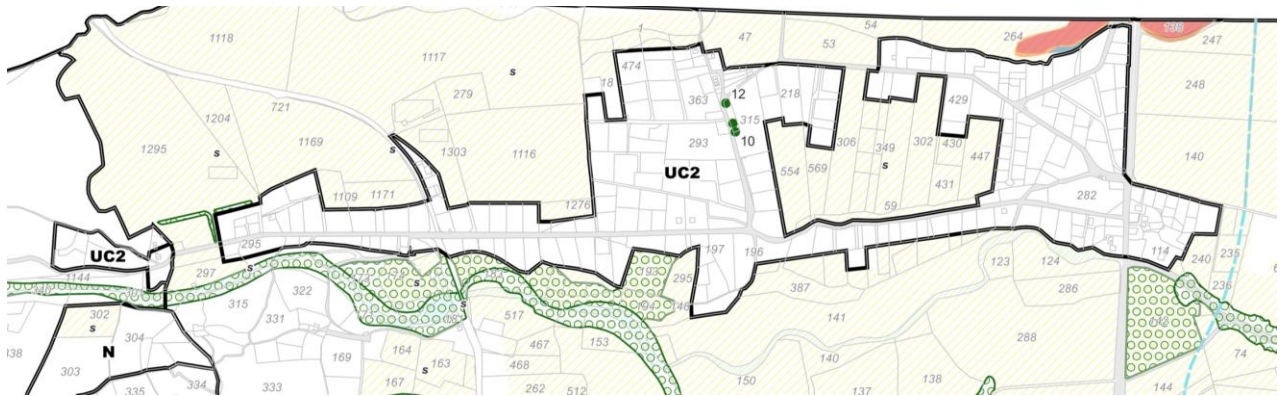
Membre d'une association agréée acceptant à ce titre le règlement des honoraires par chèques à son nom

Localisation amont/aval PAU ou SDU



Ces parcelles sont situées en limite nord de la commune et sont enserrées entre, à l'est, un important espace urbanisé classé en UC2 qui s'est développé le long de la voie perpendiculaire à la route territoriale, et des parcelles bâties en amont et donc à l'ouest, elles-mêmes classées en UC2.

Pour autant elles sont classées en A.



Au sud, cette unité foncière est séparé d'un espace naturel à vocation agricole par un espace boisé classé au sens des éléments du PLU.

Dans ce cas précis, ces deux parcelles constituées en une unité frontière, forment une dent creuse entre deux espaces urbanisés classés en UC2, contiguë à ces derniers.

Elles n'ont pas de vocation agricole, au regard de leur surface, et de leur séparation avec le territoire à vocation agricole, plus au sud, par l'espace boisé classé. Ainsi aucune activité agricole n'est envisageable sur ce site.

Il convient bien au contraire d'envisager que la commune retienne une potentielle constructibilité à terme pour ces parcelles, comme pour le surplus des terrains classés en UC2 dans la même zone et dans l'attente d'un SCOT à intervenir, comme envisagé au PLU de la commune.

Ainsi, ce terrain qui n'a pas de vocation agricole devrait être classé comme les terrains immédiatement environnants alors qu'il est situé dans une creuse au sein d'une PAU.

La commune en est parfaitement consciente au sens du règlement du Plu pour la zone UC2, qui a vocation à ne recevoir des constructions nouvelles que dans le cadre de l'identification et de la définition des SDU dans le futur SCOT.

Au demeurant exclure les 2 parcelles dont s'agit reviendrait à exclure de ce SDU les parcelles en amont, pourtant classées aussi en UC2 par la commune et matérialisant la limite amont de ce SDU ainsi délimité par la commune et qui ne peut donc matériellement que comprendre aussi les parcelles objet de la présente observation.

Cela permettrait également de respecter la volonté du législateur au sens de l'article 121-8 du code de l'urbanisme, qui vise à densifier les espaces urbanisés ainsi que les secteurs déjà urbanisés (SDU) afin d'éviter un développement par « tache d'huile » sur le reste du territoire d'une commune littorale.

A travers son arrêt du 24 mai 2019 « Association Cap Nostrum et autres » (Req n° 18MA03209), la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé que :

« S'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'urbanisation ainsi que les modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du II de l'article L 146-4 alors en vigueur.

(...)

Le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation dans les zones littorales doit présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et ajoute qu'il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.

En outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc « urbanisable » (...)

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. »

Ceci posé, c'est par voie de conséquence au regard des seules prescriptions du PADDUC que doit s'apprécier la constructibilité du terrain avec les prescriptions des articles L 121-8 (ancien I de l'article L 146-4) et L 121-13 (ancien II de l'article L 146-4) du code de l'urbanisme.

À cet égard, le livre IV « Orientations réglementaires » du PADDUC comporte une « grille de lecture: FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU «VILLAGE»

AU SENS DE LA LOI «LITTORAL » (Cf. pages 105 et 106 du document), laquelle décline trois critères cumulatifs :

« Pour le critère 1:

- *La continuité des espaces bâtis : continuité physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâti, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène;*
- *L'organisation par l'espace public: trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis;*

Pour le critère 2 :

- *La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés : lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;*
- *La présence d'habitants ;*

Pour le critère 3 :

- *La taille : nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;*
- *Une place structurante dans l'organisation communale : positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique),influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome;*
- *L'accessibilité : voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers. »*

Selon le même document, sont constitutives de « coupures d'urbanisation » :

« [Celles] qui correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement. Elles peuvent être constituées :

- *De bois, marais, et de tout autre espace naturel ;*
- *De ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;*
- *De zones d'aléas (ex : inondations) ;*
- *De zones agricoles. L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. » (pages 47,48,55 et 56 annexe 3 livret littoral PADDUC)*

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

CRITÈRES	INDICATEURS	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local	
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	
	L'orientation de l'urbanisation	
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	
	La continuité urbaine	
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes	
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles	
La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)	
	Urbanisation industrielle et/ou agricole	
L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès	
L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux
		Qualité des réseaux

Quelques principes permettant de comprendre et d'utiliser pertinemment la grille de lecture :

- L'espace urbanisé ou « les parties actuellement urbanisées » sont des notions présentes dans le code de l'urbanisme¹¹, mais ce dernier ne les définit pas. Elles s'apprécient :
 - o localement et in situ, une même densité bâtie pouvant renvoyer à des formes urbaines radicalement différentes ;
 - o en fonction d'une situation réelle, des constructions légales et non en référence au zonage d'un document d'urbanisme. En règle générale, les critères de la continuité leur sont appliqués (Cf. le principe de continuité urbaine).

¹¹ Art. L.111-1-2 et L.146-4-III CU
APPROUVÉ LE 2 OCTOBRE 2015

Les parcelles s'implantent au sein d'une dent creuse de telle sorte que le classement en A de ces deux parcelles de faible surface est parfaitement incohérent.

Le PADDUC prône en effet le renforcement des OFUP

2.1 Le renforcement urbain (*OFUP)

OFUP

Le renforcement urbain est fondamental dans le cadre d'un projet d'urbanisme maîtrisé, gérant de façon économe le foncier et luttant contre l'étalement urbain.

Il répond aux objectifs de la loi de juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « ENE » ou loi « Grenelle II »). En outre, en Corse, et en particulier sur le littoral, où depuis une trentaine d'années l'étalement urbain a été fort, le renforcement urbain revêt un intérêt de réparation du paysage et d'amélioration de la qualité de vie dans les espaces urbanisés.

Identification et délimitation des espaces urbanisés sur lesquels des opérations de renforcement urbain sont envisagées

PRESCRIPTIONS

Les espaces urbanisés sur lesquels sont envisagés des opérations de renforcement urbain doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces opérations doivent être encadrées de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation, le document ne pouvant autoriser des constructions qui élargiraient l'enveloppe urbaine de l'espace urbanisé.

Le rapport de présentation doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels des opérations de renforcement urbain sont envisagées.

Le règlement encadre les opérations de renforcement urbain de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation. Le règlement ne pourra pas autoriser des constructions qui élargiraient le périmètre bâti ou qui augmenteraient significativement le volume bâti.

APPROUVÉ LE 2 OCTOBRE 2015

ANNEXE 3 – LIVRET LITTORAL | 55

Le PADDUC localise ce secteur Nord de la plaine de Ventiseri dans les taches urbaines,



La jurisprudence confirme, en sus du PADDUC, que les constructions au sein des PAU ou SDU, ou OFUP, peuvent être envisagées au sein des parties urbanisées de la commune même

si elles ne peuvent être qualifiées d'agglomération ou de villages qui eux peuvent recevoir une extension de l'urbanisation en périphérie.

L'arrêt de principe, Conseil d'Etat, 07/02/2005, société SOLEIL D'OR contre Commune de Menton a été l'un des premiers, s'agissant de l'article L146-4-2, à considérer que la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans une zone déjà urbanisée devait faire l'objet d'une interprétation particulière.

► Arrêts 264315/264372

Ainsi, à cette occasion, le Conseil d'Etat a-t-il clairement posé le principe au terme duquel, en sus des agglomérations et villages visés par la loi, convenait-il de s'intéresser et de s'inquiéter "des espaces déjà urbanisés".

Poursuivant sur cette voie, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, chambre 5, par arrêt en date du 08/03/2010, n°09BX01677, considère t'elle au visa de l'article L146-4 "il résulte de ces dernières dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 30/01/1986 dite loi littorale dont elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative de construction.

Ainsi, le Juge du fond tend il à distinguer les espaces d'ores et déjà urbanisés des "zones d'urbanisations diffuses éloignées des agglomérations".

Extrait jurisclasseur :

Le Conseil d'État distingue entre les extensions admises, réalisées dans des espaces urbanisés, et celles réalisées en dehors de tels espaces (*CE*, 7 févr. 2005, *Sté Soleil d'or* : [JurisData n° 2005-067969](#) ; *Mon. TP* 25 mars 2005, p. 125 et 498 ; *AJDA* 2005, p. 623 ; *Constr.-urb.* 2005, *comm.* 110, *L. Le Corre* ; *BJDU* 2005, p. 10, *concl.* Y. Aguila ; *CJEG* 2005, p. 156, *concl.* Y. Aguila) :

Considérant qu'une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation au sens du II de l'[article L. 146-4 du Code de l'urbanisme](#) que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ;

Qu'en revanche la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi

En l'espèce, l'extension de l'urbanisation n'a pas été reconnue pour la construction d'un immeuble collectif de 3 à 5 étages, comportant 41 logements, entouré de deux immeubles de 7 étages (même solution, *TA Rennes*, 4 mai 2005, *Assoc. application loi Littoral dans pays d'Auray* : *AJDA* 2005, p. 1856, *note* R. Léost).

A ainsi été sanctionnée une Cour d'Appel qui n'a pas tenu compte de l'ensemble des caractéristiques d'un quartier et n'a pas recherché si le projet contribuait à densifier les

constructions d'ores et déjà réalisées sur cette zone, *Conseil d'Etat, 12/03/2007, commune de LANCIEUX, requ n°280.326.*

La CAA de Marseille par un *arrêt du 10/12/2009, Ass de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, requ n°07MA03784*, considère que le permis délivré en continuité d'un secteur qui, de par la présence regroupée de plusieurs maisons d'habitations présente un caractère urbanisé, ne méconnaît pas les dispositions de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme.

Il est notable de relever qu'au cas d'espèce la Cour n'a pas fait référence à la notion d'agglomération ou de village, mais bel et bien à celle de parties actuellement urbanisées de la commune.

Cette même analyse a présidé à la décision de la Cour N°08MA05185, en date du 09/12/2010 et relative au précédent PLU de Lecci. (évoqué ci-avant)

C'est ainsi et en l'état que les zones de Saint Cyprien et de Cala Rossa ont été regardées comme des parties actuellement urbanisées de la commune, alors qu'elles ne sont pas en continuité avec l'agglomération et le village traditionnel de cette dernière.

Par ce même arrêt, s'agissant de Cala Rossa, La Cour a retenu que diverses parcelles s'inscrivent naturellement dans la continuité des parties construites du lotissement de Cala Rossa et retenu à ce titre leur classement en zone U.

Mieux encore, l'arrêt retient "considérant que, dans ces circonstances, le classement reconnu ne méconnaît pas les dispositions des articles L146-4-2 et L146-4-3 du code de l'urbanisme, il n'est pas incompatible avec les dispositions en général du schéma d'aménagement de la Corse, qui privilégie la densification de l'urbanisation existante.

La Cour ira, au cas d'espèce, jusqu'à valider la zone U2A prévue pour la deuxième tranche du lotissement de Saint Cyprien qui est donc considéré au cas d'espèce comme un secteur déjà urbanisé sans qu'il ne soit qualifié au demeurant d'agglomération ou de village.

L'arrêt *09MA02410*, relatif au PLU de Pietrosella a conduit la Cour à avoir exactement la même interprétation.

Si elle a écarté la constructibilité en continuité d'un groupe de 8 habitations qu'elle n'a pas considéré comme une partie actuellement urbanisée de la commune, **telle n'a pas été son analyse pour le secteur dit de Cruciata qui a été regardé comme urbanisé au motif que cette zone était "déjà bâtie principalement par des lotissements et, qu'ainsi, rien n'interdisait la densification de l'existant et une extension de l'urbanisation de ladite zone".**

La Cour de Marseille dans l'arrêt *MA1803096*, a encore fait application de cette analyse pour le secteur de Marina di Fiori situé au Nord du village traditionnel de Porto Vecchio.

Il convient au demeurant de retenir que, comme cela a été précisé ci avant, la jurisprudence, notamment de la Cour de MARSEILLE, ne fait pas de distinction entre la continuité avec une urbanisation non organisée et la continuité avec un lotissement.

► Arrêts Cour Administrative d'Appel 10MA04277, 13MA00113 et 13MA04377

Récemment, la Haute juridiction administrative (CE 12 juin 2023 – Req n°459918) est venue précisée qu'un projet de construction situé le long du littoral, en continuité avec un secteur urbanisé issu d'une opération de lotissement, puisse être autorisé :

« Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le projet litigieux consiste à remplacer un bâtiment de seize logements en R + 2 par un bâtiment de quarante-six logements en R + 2 sur une parcelle en lisière du secteur du Perrussier, zone développée dans le cadre d'une opération de lotissement, qui se situe à cinq kilomètres de l'ancien village qui constitue le quartier principal de la commune de Roquebrune-sur-Argens, laquelle est divisée en trois quartiers très éloignés les uns des autres. Pour juger que le projet ne pouvait être regardé comme s'inscrivant en continuité avec les agglomérations et villages existants, la cour s'est fondée sur les circonstances, d'une part, que le secteur en limite duquel s'implante le projet litigieux est séparé par une vaste zone forestière et agricole d'un autre secteur urbanisé de la commune, qu'elle a identifié comme en constituant le centre, correspondant au village ancien, et, d'autre part, qu'un " lotissement " ne pourrait caractériser une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce dont elle a déduit que le secteur d'implantation, composé essentiellement d'habitations mitoyennes, de même que les secteurs adjacents, constitués d'une centaine de logements ainsi que de terrains de sport communaux et d'un centre de loisirs, ne constituaient pas une agglomération ou un village existant au sens de ces dispositions, en continuité duquel un projet de construction pourrait être autorisé. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la cour, à laquelle il incombait seulement de rechercher si le nombre et la densité des constructions du secteur en continuité duquel se situait le projet étaient suffisamment significatifs, a commis une erreur de droit en prenant en considération la nature de l'opération foncière ayant présidé à la création de ce secteur et en jugeant à ce titre qu'un " lotissement " ne pouvait constituer une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, de même, au demeurant, qu'en prenant en considération l'éloignement de ce secteur par rapport au centre historique de la commune, situé dans un autre secteur urbanisé. »

En l'espèce, cette jurisprudence est parfaitement transposable au cas des parcelles dont s'agit, notamment en ce qui concerne les dents creuses.

Le principe de densification en droit de l'urbanisme est une stratégie d'aménagement du territoire qui vise à augmenter la densité de construction dans les zones urbaines existantes.

Cela peut se faire par différents moyens, tels que la construction de nouveaux bâtiments, la surélévation de bâtiments existants, la division de terrains en parcelles plus petites, ou encore la transformation de bâtiments existants en logements.

La densification répond à plusieurs objectifs :

- * Maîtriser l'étalement urbain: En concentrant la construction dans les zones déjà urbanisées, on limite la consommation de terres agricoles et naturelles, et on préserve l'environnement.
 - * Optimiser l'utilisation des infrastructures: La densification permet de mieux utiliser les réseaux de transport, d'eau, d'électricité, etc., déjà en place, ce qui réduit les coûts et l'impact environnemental.
 - * Favoriser la mixité sociale: En créant de nouveaux logements dans des quartiers existants, on favorise la mixité sociale et on évite la ségrégation spatiale.
 - * Dynamiser l'économie locale: La densification peut entraîner une augmentation de la population et de l'activité économique dans les quartiers concernés.
- Articles du code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme ne contient pas de définition juridique précise de la densification. Cependant, plusieurs articles encadrent cette notion et en précisent les modalités de mise en œuvre. Parmi les articles les plus importants, on peut citer :

- * Article L. 101-2 du code de l'urbanisme: Cet article fixe les objectifs généraux de l'urbanisme, parmi lesquels figure la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- * Article L. 121-1 du code de l'urbanisme: Cet article définit les principes généraux de l'aménagement du territoire, parmi lesquels figure la densification des zones urbaines.
- * Articles L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme: Ces articles définissent les règles relatives au plan local d'urbanisme (PLU), qui peut notamment prévoir des dispositions spécifiques en matière de densification.

La densification est un enjeu majeur de l'urbanisme contemporain. Elle permet de répondre aux défis de la croissance urbaine tout en préservant l'environnement et en favorisant la mixité sociale. Le code de l'urbanisme encadre cette notion et en précise les modalités de mise en œuvre, notamment à travers le PLU.

C'est dans ces circonstances qu'il vous est demandé de conclure favorablement à l'intégration de ces deux parcelles en UC2 pour assurer la continuité de ce secteur avec sa partie amont et envisager ainsi une urbanisation de ce SDU après mise en œuvre d'un SCOT.

Veillez me croire,

Votre bien dévoué.

Jean Pierre POLETTI

Pj En annexe le document PDF avec illustrations

Contribution n°23 (Web)

Proposée par LE VEZOUET GAEL
(gael.le-vezouet@orange.fr)
Déposée le mercredi 23 avril 2025 à 19h03
Adresse postale : ROUTE DE CHISA 20240 VENTISERI

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire de Ventiseri,

Mon grand-père a acquis les parcelles mitoyennes 699 et 701 dans les années 70, période où il y a fait construire sa maison. Ces parcelles sont situées dans le hameau de Licciola, route de Chisa.

Situées en bordure de route, elles sont viabilisées en eau et électricité via l'installation d'un poteau EDF.

Il y a plus d'une vingtaine d'années, j'ai moi-même entrepris sur la parcelle 701, la construction de la maison, encore inachevée faute de moyens, donc à vocation évolutive, dans laquelle je réside depuis.

Par ailleurs, mon fils unique envisage à terme d'avoir aussi sa maison sur ce terrain familial où il a passé son enfance.

Dans cette perspective, il est nécessaire que l'intégralité de cette parcelle soit maintenue en zone constructible, telle qu'elle l'était lors de son acquisition afin que nous puissions faire les aménagements prévus.

De fait, je vous saurais gré de conserver le PLU actuel pour le hameau de Licciola.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous voudrez bien porter à ma requête, je vous vous prie, messieurs, d'accepter, mes respectueuses salutations.

Gaël LE VEZOUET.

1 document associé
contribution_23_Web_1.jpg

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : B
Feuille : 000 B 03

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

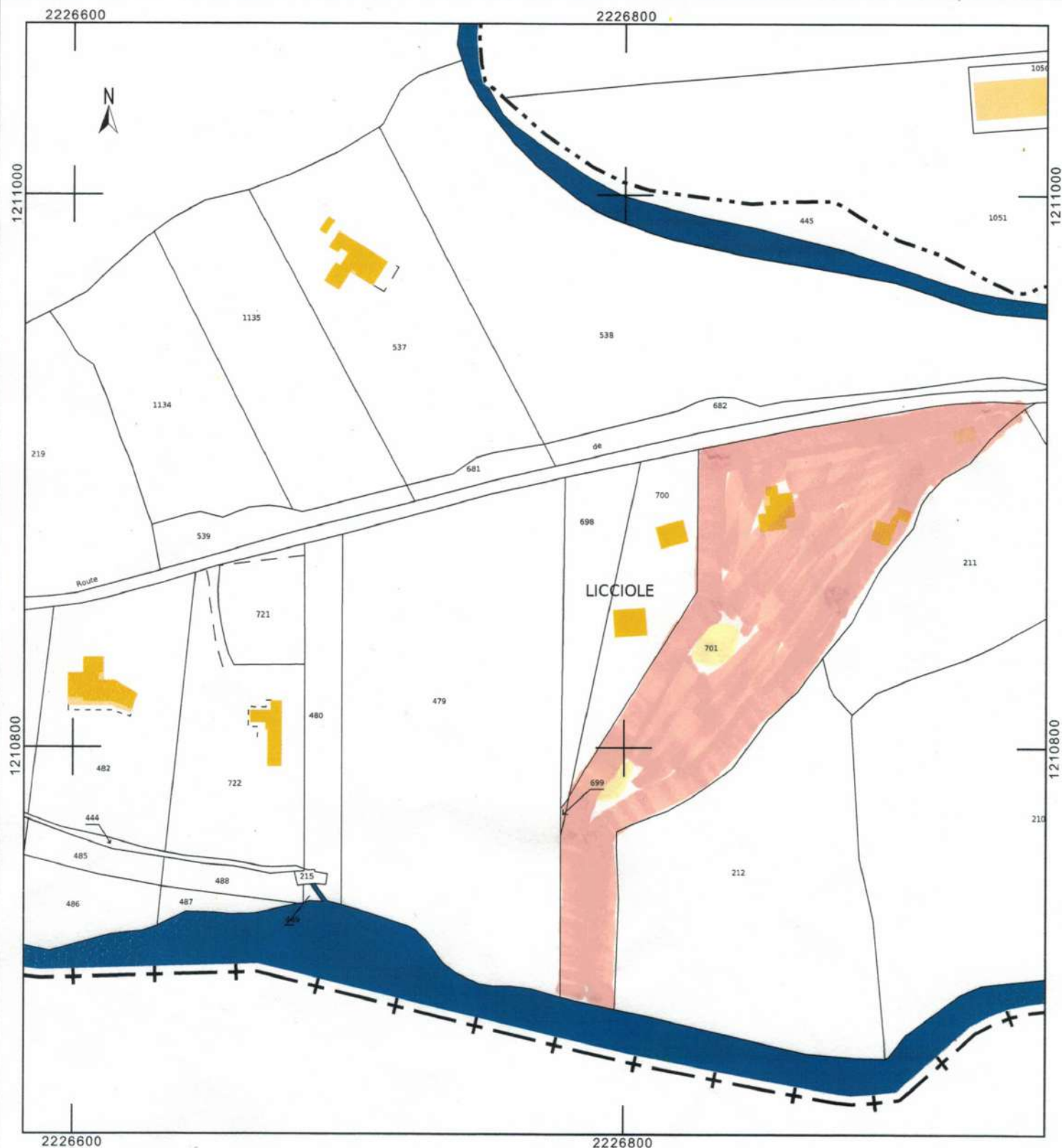
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Contribution n°25 (Email)

Proposée par Lorenzini Hyppolite et Stéphanie Graziani
(sgsolutions2b@gmail.com)
Déposée le mercredi 23 avril 2025 à 19h29

DEMANDE AUTORISATION CONSTRUIRE PARCELLE 788

Objet : DEMANDE AUTORISATION CONSTRUIRE PARCELLE 788

Messieurs,

Je me permets de vous faire une requête au nom de mon conjoint Monsieur LORENZINI Hyppolite propriétaire d'une parcelle à PIEDICERVU N° 788. En effet, lors de ma visite auprès du commissaire enquêteur, nous avons eu la désagréable surprise de voir que la partie constructible sur la zone s'arrête au parcelle 1017/1016/935/934.

Je vous fait part de mon étonnement car les parcelles 1150, 1149 sont déjà construites et que les parcelles 786, 784, et 781 ont des permis acceptés, purgés de tous recours depuis bien longtemps et des ouvertures de chantier ont été déposés, je pense même les fondations commencées.

Nous vous faisons donc la proposition de parcelliser le terrain en 5 parcelles constructibles soit une occupation de 6535 m2, une parcelle gelée à la construction de 1557 m2 et une route de 642 m2 : je laisse un passage de 5 m de large tout le long du terrain pour la desserte et l'accès à la zone en fond de terrain non constructible pour un passage éventuel des pompier.

Monsieur LORENZINI est d'accord si la mairie le souhaite pour céder la route à la mairie afin que celle-ci ait la garantie de bien garder un accès pompier pour l'ensemble des maisons, y compris celles des parcelles avoisinantes.

J'avais déjà déposé il y a trois ans des permis sur ces parcelles et j'ai stoppé ma demande à la demande de Monsieur le Maire suite au divers problème de PLU.

Monsieur LORENZINI sera définitivement à la retraite en milieu d'année 2026, ses revenus vont donc passer à +/- 600 € mensuel puisqu'il a peu cotisé et a été longtemps agriculteur.

La vente de ses terrains est donc pour lui sa garantie retraite. C'est véritablement vital pour lui, s'il m'arrive quoi que ce soit il n'a même plus de quoi payer ses charges fixes.

De plus les terrains seront vendu avec l'obligation de construction accompagné d'un maître d'œuvre (moi-même), je vous garantie donc de n'accepter que des plans qui restent dans l'esprit du quartier qui est résidentiel.

J'espère sincèrement que notre demande retiendra toute votre attention et que nous obtiendrons un accord positif. Nous sommes bien sur ouvert à toute proposition de votre part.

Dans l'attente de votre retour, cordialement.

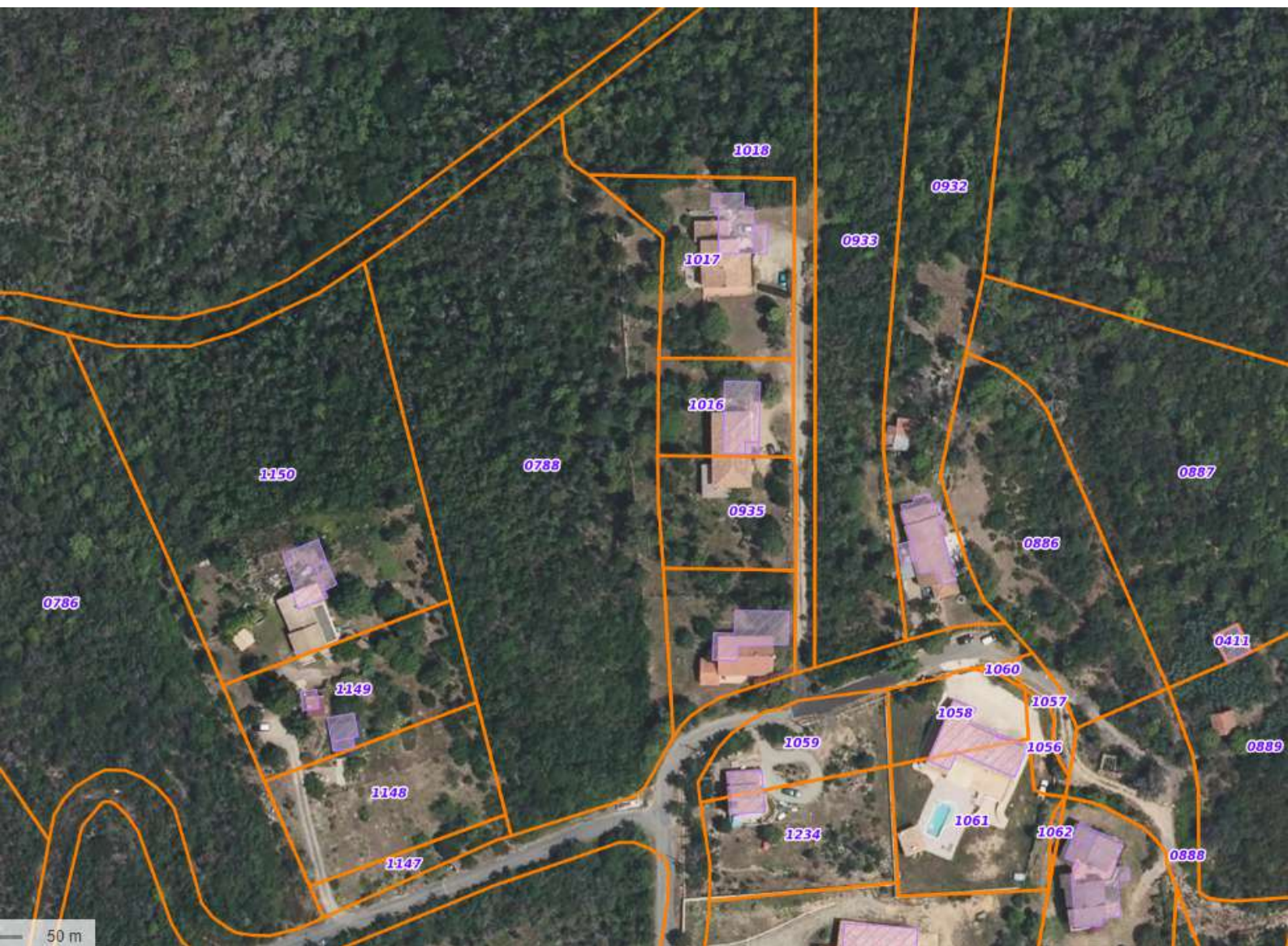
LORENZINI Hyppolite et

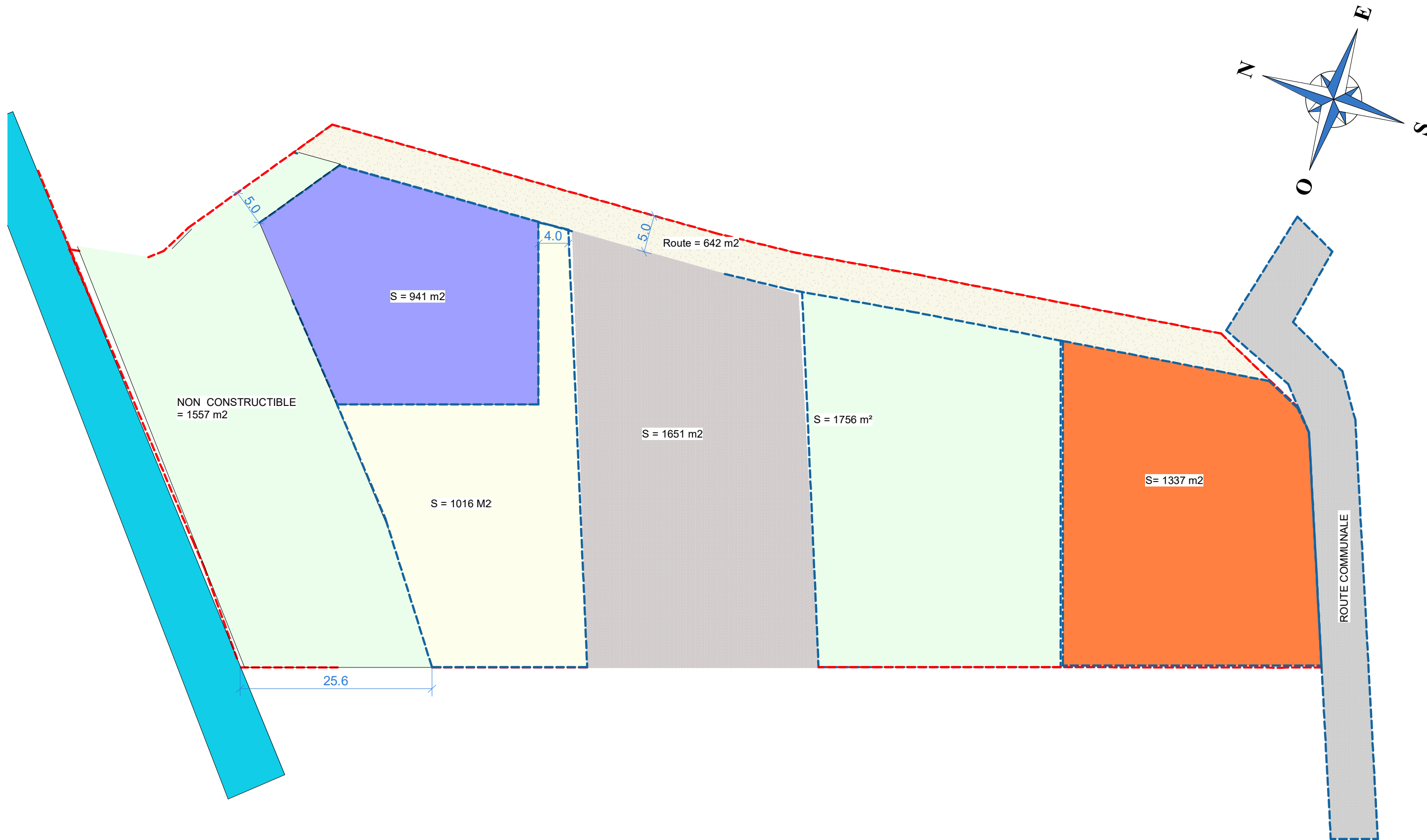
GRAZIANI Stéphanie
*MAITRE D'OEUVRE TCE *

06.01.64.49.11 -sgsolutions2b@gmail.com

4 documents associés

contribution_25_Email_1.pdf
contribution_25_Email_2.pdf
contribution_25_Email_3.pdf
contribution_25_Email_4.PNG





MAISON INDIVIDUELLE

SG SOLUTIONS - RT 10 VIX - 20240 VENTISERI

Mr LORENZINI

PCMI2

PLAN DE MASSE

Adresse de construction

pedi cervo
20240 VENTISERI

Echelle

1 : 500

Carte d'identité de la parcelle 342 A 788 - VENTISERI

Année MAJ	2019	Commune	VENTISERI	N° de compte	L00095
Dép.	2B	Section	A	Surface	8 734,00 m²
Dir.	0	Parcelle	788	Adresse	PIEDI CERVO
				Rivoli	B320

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	Monsieur LORENZINI HYPPOLITE PAUL	07/06/1959	MBMRTH	VIX RN 198 20240 VENTISERI

[P] - Propriétaire

Locaux

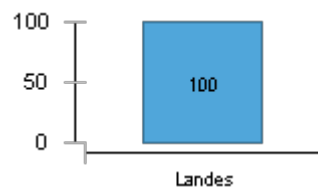
Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales	Règlement et emprise (m²)	Antériorité
-----------------------	---------------------------	-------------

Landes (8734 - 100%)

Date acte 26/05/2003

Primitive 418



Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : A
Feuille : 000 A 06

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 23/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

zone classée constructible

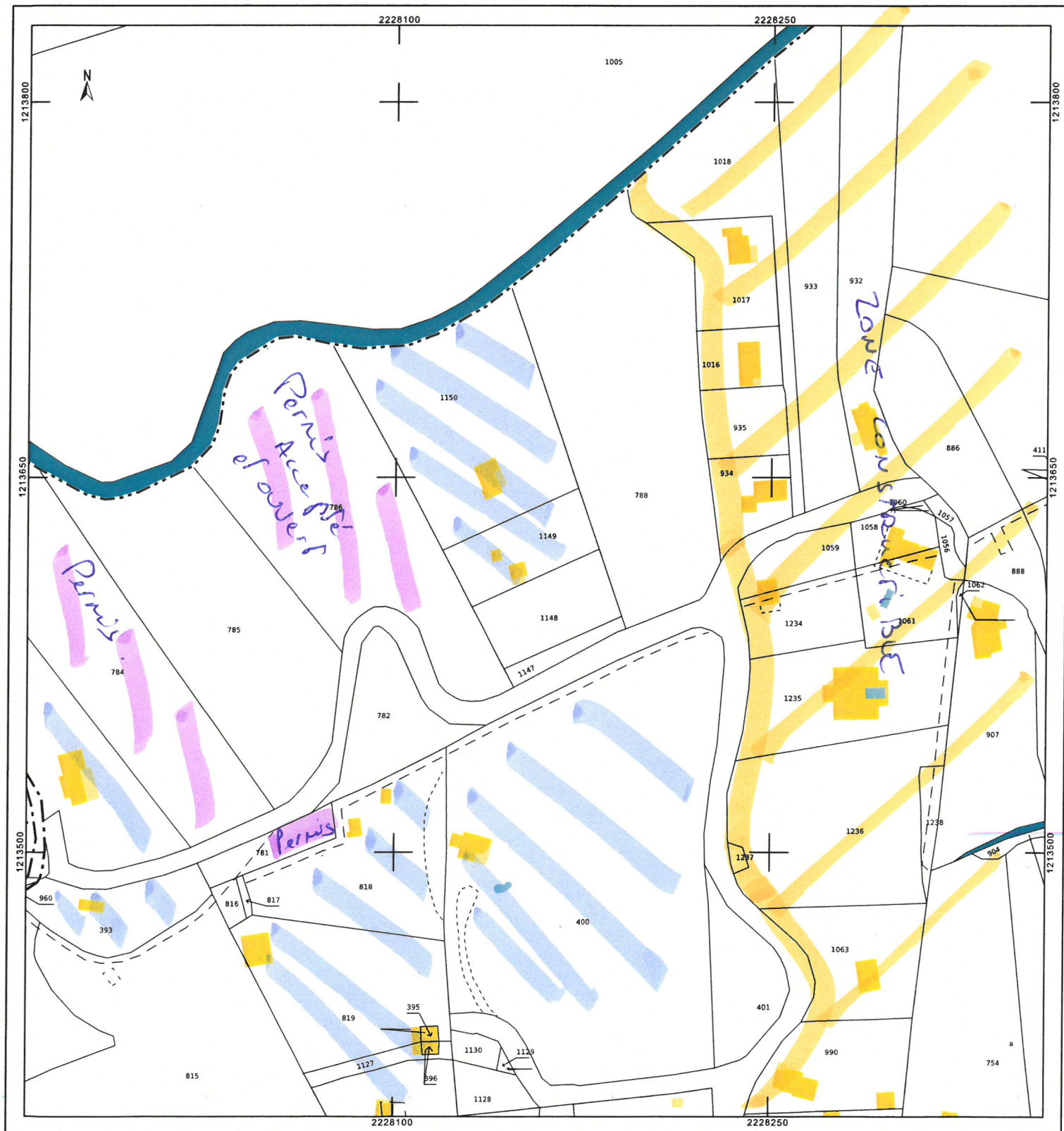
zone déjà construite

Permis de construire
Accepté avec déclaration
ouverture chantier finale

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS QUARTIER
RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Ventiseri

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je soussignée, **Madame Martine Carton de Wiart**, née Subert, fille de Madame Madeleine Rossi dont je suis l'héritière, formule par la présente une requête relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ventiseri, au titre des dispositions encadrant la participation du public.

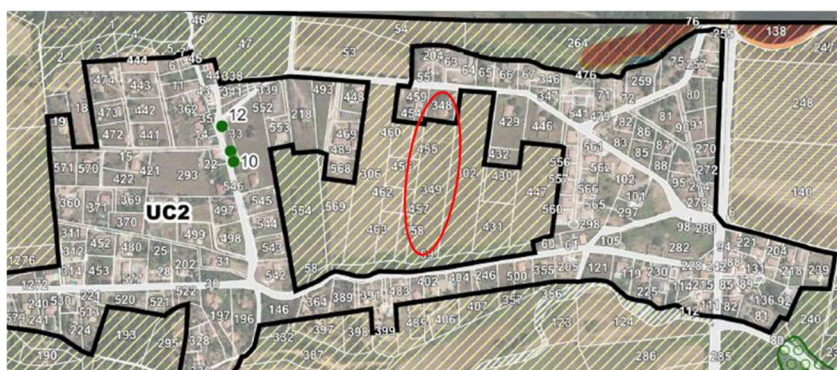
Je suis propriétaire, au titre de la succession familiale, des parcelles cadastrées AH0348 et AH0349, situées au lieu-dit **Mignataja**, sur le territoire de la commune de Ventiseri. Il s'agit d'un terrain transmis dans le cadre d'une division successorale opérée par mon grand-père au bénéfice de ses huit enfants, aboutissant initialement à la création de huit lots de taille équivalente, destinés à la construction.

La maison édiflée sur la parcelle AH0348, que j'ai reçue en héritage, l'a été **sur un terrain initialement constructible**, conformément aux règles d'urbanisme en vigueur à l'époque. Or, ces dernières années, les parcelles AH0348 et AH0349 ont été partiellement déclassées et intégrées à une zone dont la vocation agricole est, selon nous, contestable, tant du point de vue de la cohérence territoriale que de sa pertinence opérationnelle.

I. De l'inadéquation manifeste de la vocation agricole imposée à ces parcelles

Les parcelles en cause sont aujourd'hui soumises à des contraintes majeures :

- **Le morcellement du foncier** (voir plan joint) résulte de l'histoire familiale de cette zone. La multiplication des propriétaires et la faible superficie de chaque unité foncière rendent toute exploitation agricole économiquement et techniquement inopérante. Même dans l'hypothèse où une exploitation unifiée serait envisagée, la **position centrale de ces parcelles au sein d'un tissu urbain dense** rend leur vocation agricole d'autant plus inappropriée.



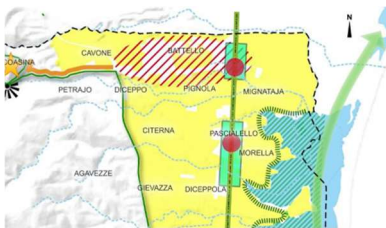
*Partie II du Rapport de
Présentation du PLU de
Ventiseri, page 42*

*Encerclées en rouge :
parcelles AH 0348 (maison) /
AH0349 (champ)*

- Le maintien de ces terrains en zone agricole sans affectation réelle expose à la **prolifération de friches non entretenues**, alors que la réglementation impose une obligation de débroussaillage. L'**arrêté préfectoral DDT 2B/SEBF/Forêt/N°2B-2022-04-05-0000E**, et notamment son article 3, rappelle que ces obligations sont impératives aux abords des constructions et voies privées. L'incohérence actuelle du zonage augmente donc **le risque sécuritaire en cas d'incendie**, sans bénéfice environnemental ou agricole tangible.

II. D'une incohérence flagrante avec les principes d'urbanisation du PLU

La **Partie II du Rapport de Présentation du PLU de Ventiseri**, page 42, désigne clairement Mignataja comme un secteur déjà urbanisé (SDU), appelé à faire l'objet d'une **densification raisonnée**.



Extrait du PADD

Zone rouge hachurée : secteur déjà urbanisé en attente de densification



Pourtant, les parcelles AH0348 et AH0349, ainsi que d'autres appartenant à ma famille, ont été **exclues de la zone à densifier**, créant une enclave incohérente, enclavée dans un tissu bâti. Cette décision est en **contradiction manifeste avec les objectifs d'aménagement du territoire** portés par la commune elle-même.

Je rappelle que l'extrait du document d'orientation précise :

« Mignataja, espace déjà urbanisé (SDU), est un espace de vie à part entière dans lequel la densification urbaine viendrait conforter sa morphologie urbaine et ses fonctions. »
Or, l'exclusion des parcelles précitées de cette logique urbanistique constitue une **anomalie de zonage** dont je demande la rectification.

Il est également à noter que depuis l'été dernier, **deux nouvelles constructions ont vu le jour sur les parcelles AH0432 et AH0430**, renforçant l'incohérence d'une enclave non constructible maintenue artificiellement dans un tissu urbanisé en expansion.

En conclusion

Je sollicite que soit prise en compte, dans le cadre de la révision du PLU, **la requalification des parcelles AH0348 et AH0349 en zone constructible**, conformément à leur vocation initiale, à leur situation urbaine avérée, et aux objectifs affichés de la commune en matière de densification maîtrisée.

Cette évolution permettrait :

- de **garantir la sécurité des habitants** en assurant l'entretien des terrains,
- de **cohérer le développement urbain de Mignataja** avec les orientations du PLU,
- de **préserver l'activité agricole de manière réaliste**, en concentrant les efforts sur des zones réellement exploitables.

Je vous remercie de votre attention et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Martine Carton de Wiart

Propriétaire des parcelles AH0348 et AH0349

Lieu-dit Mignataja, Commune de Ventiseri

Contribution n°27 (Email)

Proposée par M. et Mme Franck CREGO
(avpub@free.fr)
Déposée le jeudi 24 avril 2025 à 13h44

enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Ventiseri

Objet : enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Ventiseri

Bonjour
veuillez trouver notre requête
en pj
bien cordialement
Mr & Mme CREGO

1 document associé
contribution_27_Email_1.pdf

Mr & Mme CREGO Franck
Route d'Alzitone
20240 Ghisonaccia
tél.: 06 14 81 76 59
mail: avpub@free.fr

A l'attention de
Mr le Commissaire enquêteur
Monsieur le Maire François Tiberi
Mairie annexe de Travo
20240 Ventiseri

Ghisonaccia
le 23/04/2025

Objet: Demande de réintégration de notre terrain en zone constructible

Monsieur le Maire,

Nous nous permettons de vous adresser la présente afin de solliciter la réintégration de notre terrain situé Vix référence cadastrale AE 126 , AE 311

dans le cadre d'une éventuelle révision ou modification du PLU.

Ce terrain que nous avons acquis en 2009 était constructible selon les documents d'urbanisme en vigueur à cette date.

Une première demande de permis de construire en 2016 d'un local destiné à des activités artisanales et commerciales avait été déposée, acceptée puis retirée par l'administration pour non conformité à la loi littoral.

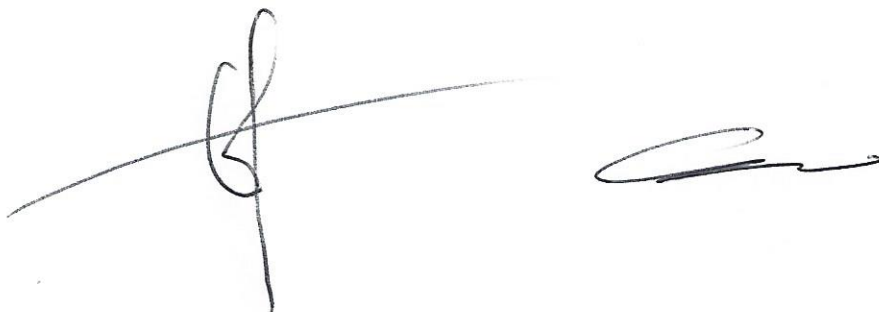
Ce terrain possède toutes les viabilités limitrophes, et servitudes d'accès, le reclassement a des conséquences importantes sur la valorisation de notre bien et nos projets personnels.

Nous avons fait part de notre position lors de l'enquête publique en nous présentant personnellement auprès du commissaire enquêteur à la Mairie, afin d'exprimer nos remarques et défendre le caractère constructible de notre terrain.

Nous vous serions donc reconnaissant d'étudier la possibilité de reclasser ce terrain en zone constructible, ou de nous faire connaître les démarches à suivre à cet effet.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toutes informations complémentaires

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer,
Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a large loop and a vertical stroke extending downwards.

Contribution n°28 (Web)

Proposée par LORENZINI Emilie et Mélanie
(melanielorenzini@outlook.com)
Déposée le jeudi 24 avril 2025 à 14h46
Adresse postale : 58 Lot Tozza Alta 20240 VENTISERI

CONTRIBUTION DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL
D'URBANISME

PAR :
Mélanie LORENZINI Propriétaire de la parcelle cadastrée A 786
Emilie LORENZINI propriétaire des parcelles cadastrées A 781 et 784

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Nous avons missionné communément
M. SISTI Anthony, Ingénieur, Expert près la Cour d'Appel de Bastia,
en qualité de conseil pour la rédaction de notre contribution.

Vous trouverez ci-joint, l'ensemble de son travail, nos observations et propositions concernant la situation de nos parcelles sur la commune de VENTISERI.

Vous remerciant par avance de l'attention portée à notre demande, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur,
l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Emilie et Mélanie LORENZINI

1 document associé
contribution_28_Web_1.pdf

CONTRIBUTION DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'interviens en représentation des mes clientes Mme LORENZINI Emilie et Mme LORENZINI Mélanie pour l'établissement d'une requête.

Veuillez trouver ci-après notre contribution intégrant nos requêtes, observations et remarques.

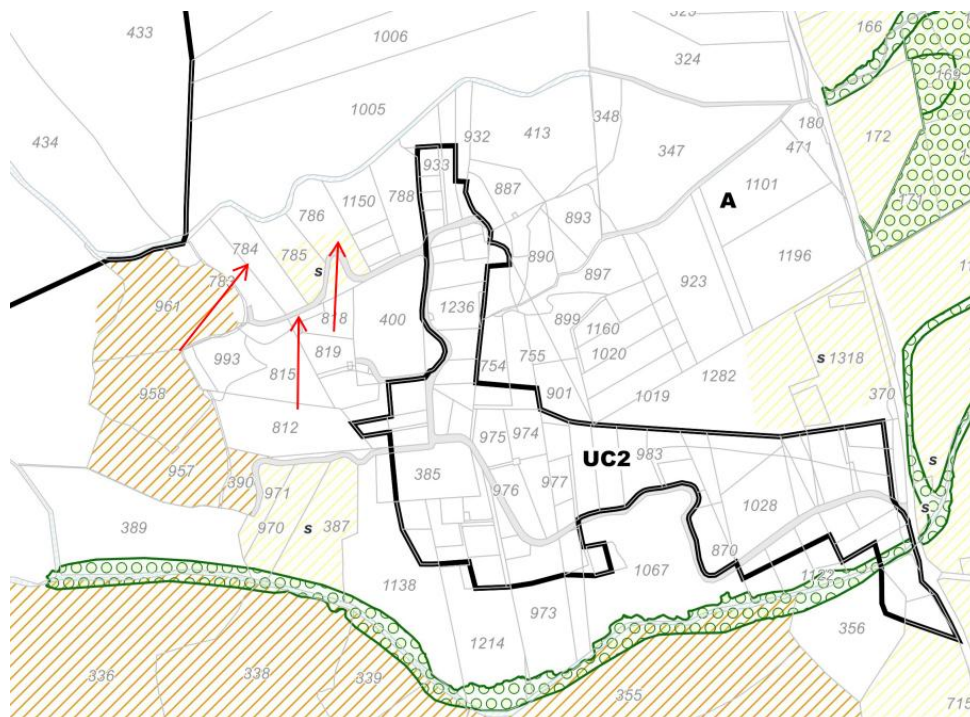
Anthony SISTI

Ingénieur

Expert près la Cour d'Appel de Bastia

1 . Introduction

Dans le cadre de la révision du PLU, la zone de Pedicervu est actuellement en grande partie classée en zones Agricole et UC2.



1 - Capture d'écran règlement graphique littoral

Concernant les propriétés de mes clientes :

Parcelle cadastrée A 786 : Propriété de Mme Lorenzini Mélanie, classée en zone agricole et en partie identifiée comme une zone stratégique agricole.

Parcelles cadastrées A 781 et 784 : Propriétés de Mme Lorenzini Emilie, classées en zone agricole.

La présente contribution concerne ces parcelles, elles sont indiquées sur la capture ci-dessus.

2 . Arguments techniques en faveur de la requalification de Pedicervu en SDU

2.1 . Pedicervu, une zone déjà urbanisée en cours de développement

La zone de Pedicervu, y compris les parcelles de mes clientes, est déjà en processus d'urbanisation, avec plusieurs permis de construire délivrés pour des résidences principales, des chantiers en cours et des habitations déjà existantes.



2 - Zone Ouest intégrant les parcelles de mes clientes



3 - Pedicervu

En effet, les parcelles de mes clientes bénéficient d'un permis de construire (PC 02B 342 20 S0016, PC 02B 342 20 S0017 et PC 02B 342 20 S 0018) pour la création de maisons individuelles et les travaux de construction sont actuellement en cours.

De plus, dans les zones voisines, plusieurs résidences principales ont été réalisées récemment ou des permis de construire ont été délivrés pour d'autres projets dans cette zone : Parcelles A400, A1346, A1347, A1348, A993, A 1219.

Le principe de continuité urbaine, énoncé dans l'Article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme, justifie la densification dans des secteurs déjà partiellement urbanisés. Il est donc cohérent de requalifier l'ensemble de Pedicervu en secteur de densification urbaine (SDU), puisque la zone présente déjà un potentiel d'urbanisation et que des infrastructures publiques sont en place pour accompagner cette évolution.

La Loi ALUR favorise également la densification des zones périphériques déjà urbanisées.

L'extension de l'urbanisation dans Pedicervu, répond aux besoins de logements de la commune tout en respectant les objectifs de durabilité et d'intégration paysagère définis dans le PLU.

De plus, l'intégralité de Pedicervu comme l'indique la capture d'écran dispose des mêmes conditions dans toutes ses zones :

- Habitations existantes
- Chantiers en cours
- Permis de construire en cours de validité
- Réseau routier complet
- Assainissement tout à l'égout
- Tous réseaux

Le zonage UC2 proposé par la cartographie est donc purement arbitraire. Les villas existantes de la zone Ouest identifiée correspondent aux premières villas construites dans le secteur de Pedicervu.

Pedicervu doit être considéré comme un seul et même secteur dans lequel toutes les parcelles présentent les mêmes conditions et paramètres.

Le zonage UC2, doit donc à minima intégrer l'ensemble de Pedicervu et donc les parcelles de mes clientes.

2.2 . Pedicervu desservie par les infrastructures publiques

La zone de Pedicervu, y compris Les parcelles de mes clientes, sont raccordées au réseau public :

- Réseau d'assainissement collectif, raccordement au tout à l'égout communal
- Réseau électrique
- Voiries communales enrobées et entretenues,
- Réseau d'eau potable
- Réseau Orange / fibre
- Réseau pluvial

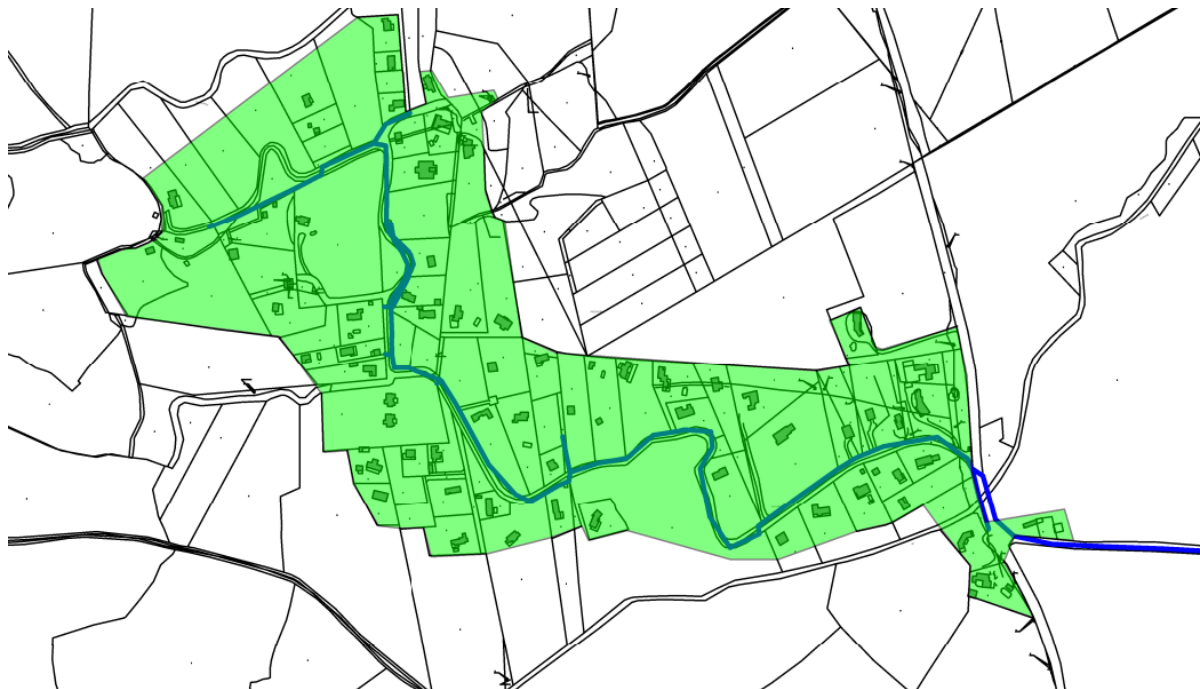
Ces infrastructures témoignent de l'urbanisation actuelle et du traitement homogène de l'ensemble de la zone de Pedicervu.

Les parcelles bénéficient d'un accès direct depuis une voie communale.

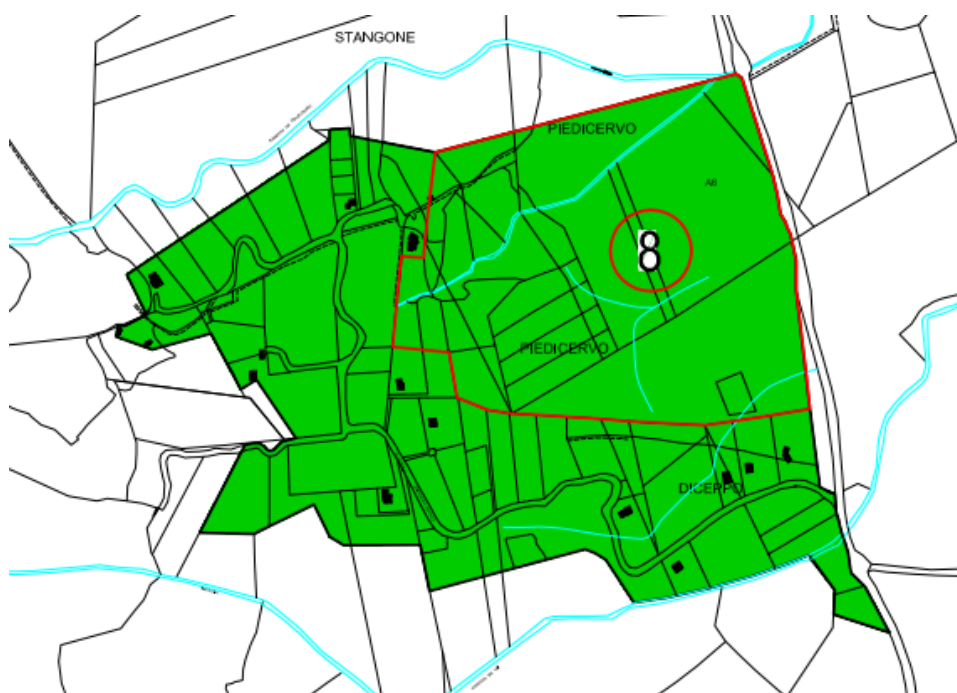
De plus, nous avons noté dans les documents joints dans l'enquête des investissements prévus dans les schémas directeurs sur le secteur de Pedicervu.

A noter que toute la zone de Pedicervu présente les mêmes dispositions que la zone centrale identifiée en UC2 par la cartographie du PLU.

Les captures ci-dessous tirées des documents de l'enquête illustrent pleinement ces arguments.



4 - Plan de zonage d'assainissement, en vert la zone Assainissement Collectif AC – en bleu la représentation du réseau collectif au droit des voiries communales.



 Dimensionnement des ouvrages pour une pluie de période de retour 20 ans valable pour toute extension ou nouvelle construction

5 - capture de la carte de zonage pluvial ERG

2. Scénario 2 : Construction d'un nouveau réservoir de 530 m³ au hameau de PIEDICERVO

L'altitude du réservoir sera comprise entre 110 et 140 m.

Le terrain est privé.

Figure 1 : Emplacement éventuel d'un nouveau réservoir à PIEDICERVO



Scénario 2

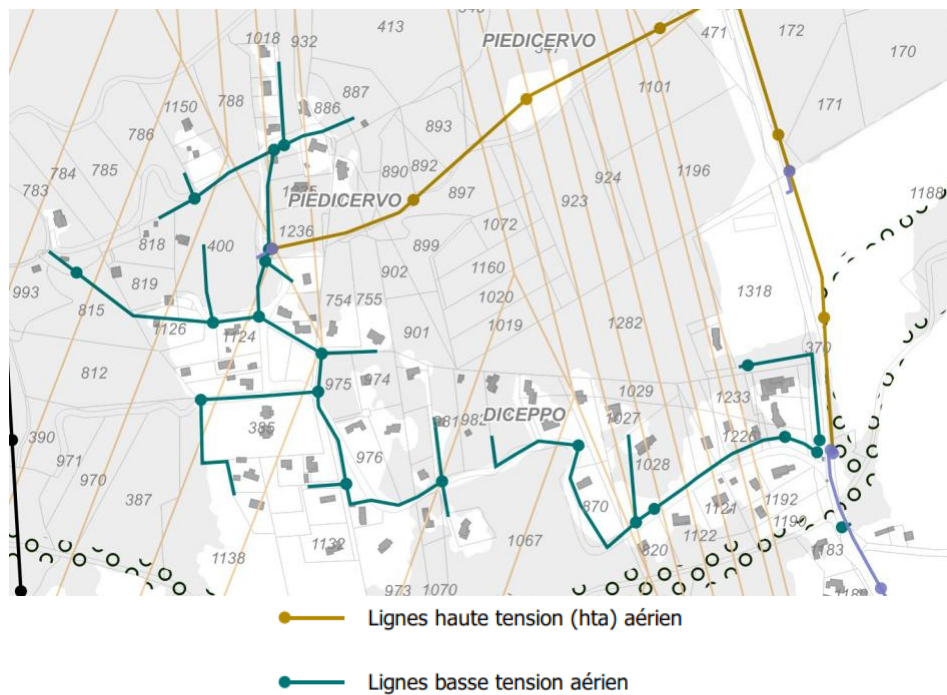
Ce scénario tient compte des caractéristiques suivantes :

- Augmentation de la population de pointe de 770 personnes,
- Augmentation du stockage du réservoir de TRAVO de 530 m³, soit un stockage de 1280 m³, positionné au hameau de PIEDICERVO
- Zone de distribution du réservoir de Chisa limitée au fonctionnement actuel soit jusqu'au poteau incendie n°10.

Les données de pompage n'ont pas été modifiées.

Le surpresseur de PIEDICERVO est caractérisé par un débit de 28 m³/h et une HMT de 80 m.

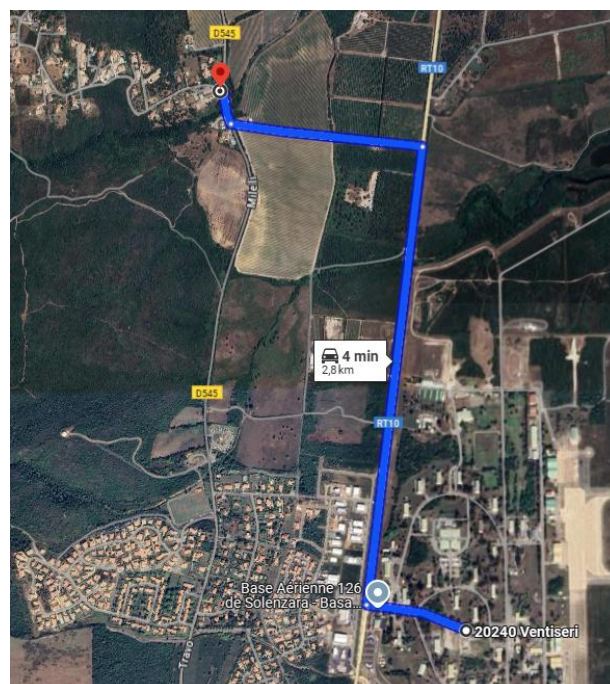
6 - capture du schéma directeur eau potable - construction d'un nouveau réservoir sur Pedicervu



7 - capture carte servitudes - réseau électrique existant

2.3 . Proximité fonctionnelle avec des zones urbaines développées

Pedicervu bénéficie de sa proximité avec le centre de Travo, pôle urbain à 4 minutes en voiture.



Ce centre offre une large gamme de services, y compris des commerces, des équipements publics, des écoles, et des infrastructures de transport.

Cette proximité rend Pedicervu particulièrement bien situé pour la continuité de la densification déjà en cours dans la zone, car elle permet d'assurer aux résidents un accès facile aux services essentiels.

La Loi ALUR encourage la densification dans des zones périphériques qui sont déjà connectées aux services urbains.

Les parcelles de mes clientes et l'ensemble de Pedicervu répondent à ces critères, ce qui justifie pleinement leur requalification en zone urbanisée.

2.4 . Gestion des risques naturels et environnementaux

Pedicervu, y compris les parcelles de mes clientes, ne présente pas de risques naturels majeurs tels que des inondations, des glissements de terrain. La zone est suffisamment éloignée des zones sensibles et peut être urbanisée en respectant les normes environnementales et en intégrant des solutions écologiques adaptées.

Des mesures de gestion des eaux pluviales, communes comme des rétentions à la parcelle, peuvent être mises en place pour limiter les risques d'inondation et garantir une urbanisation durable. Les infrastructures d'assainissement des eaux pluviales sont déjà existantes et correctement dimensionnées pour toute extension ou nouvelle construction (selon le zonage pluvial).

Le PPRI n'identifie pas ces zones comme des zones à risque.

Aucune zone naturelle protégée n'est identifiée dans le secteur.

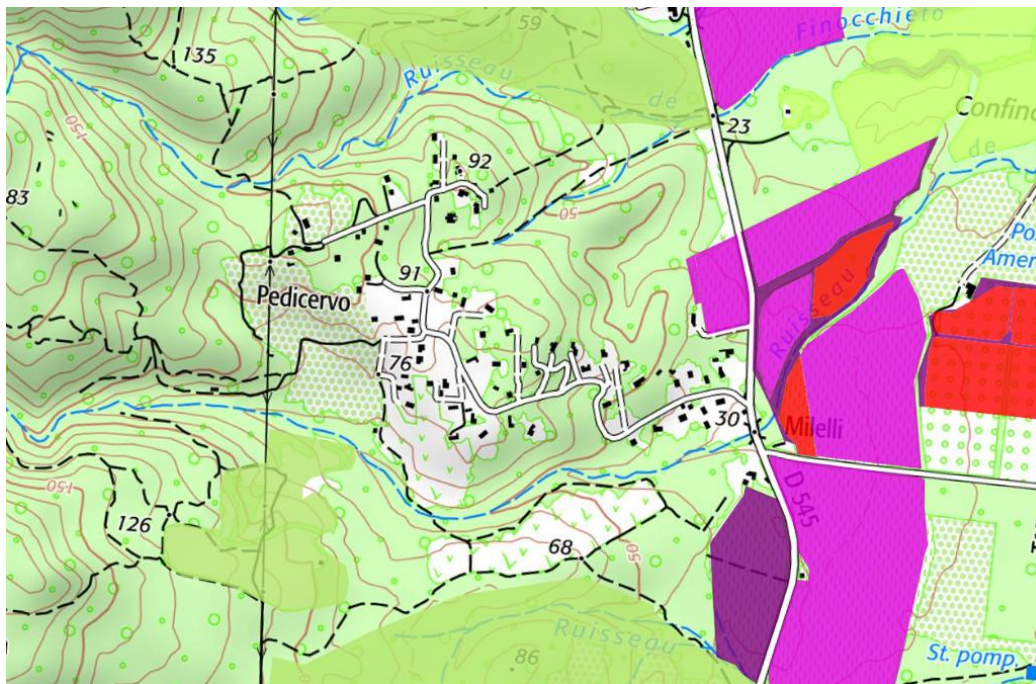
Le Code de l'Environnement et la Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte prévoient que les projets d'urbanisation prennent en compte les risques environnementaux et respectent des critères de durabilité.

Les parcelles de mes clientes, tout comme l'ensemble de Pedicervu, peut être urbanisé dans le respect de ces critères, garantissant ainsi une densification contrôlée et responsable.

La MRAe soutient la densification dans les zones déjà urbanisées, à condition que des mesures environnementales soient mises en place pour gérer les risques liés aux eaux pluviales et protéger les écosystèmes locaux. La zone de Pedicervu répond à ces critères, car des mesures d'adaptation sont intégrées au projet pour assurer une gestion durable des ressources en eau et des zones écologiques.

2.5 . Zone agricole : aucune justification

Sur les parcelles de mes clientes, **aucune activité agricole n'est exercée.**



8 - capture du registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2023

La capture ci-dessous indique bien qu'aucune activité agricole n'est déclarée dans la zone de Pedicervo.

La zone de Pedicervo est urbanisée et résidentielle et ne présente aucun intérêt agronomique.

Mes clientes disposent d'un permis de construire pour des villas individuelles et le chantier est en cours.

Les parcelles de mes clientes présentent une pente supérieure à 15%, des sous-sols rocaillieux et des superficies inférieures à 1 hectare et sont directement mitoyennes de villas existantes et habitées.

Au regard de l'ensemble de ces arguments, le classement en zone agricole n'est pas cohérent. Il en va de même pour le classement en Espace stratégique agricole.

Quel intérêt de classer en zone agricole des zones bâties urbanisées ne disposant d'aucune pertinence ou d'attrait agricole ? En quoi ces espaces peuvent donc être considérés comme stratégiques au titre agricole ?

Article R151-22 du code de l'Urbanisme : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est clair que le classement en zone A des parcelles de mes clientes ne réunit aucune des conditions de l'article R151-22 du code de l'Urbanisme.

L'Article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme autorise la réaffectation des terres agricoles non utilisées pour l'agriculture.

3 . Conclusion

1. Demande de requalification en secteur de densification urbaine (SDU) et zone constructible

En premier lieu, la zone de Pedicervu, y compris les parcelles de mes clientes, doit être requalifiée en secteur de densification urbaine (SDU). Cette demande repose sur plusieurs arguments majeurs :

- Urbanisation déjà en cours : La zone présente déjà des résidences principales et des permis de construire délivrés. Les chantiers en cours montrent que la densification est déjà en marche et qu'il est logique de poursuivre ce processus dans une zone déjà urbanisée.
- Infrastructures publiques : La zone bénéficie d'un réseau complet d'infrastructures (assainissement, voirie, électricité, réseaux de télécommunications), qui soutient la densification contrôlée et permet d'intégrer de nouvelles constructions sans nécessiter d'investissements majeurs.
- Cohérence avec le PLU et le PADDUC : La requalification en SDU s'inscrit pleinement dans la logique du PLU et du PADDUC, qui encouragent la densification dans les zones déjà urbanisées, tout en préservant l'environnement et en optimisant l'utilisation du foncier.
- Réduction de l'étalement urbain : En requalifiant la zone de Pedicervu en SDU, la commune pourra répondre aux besoins en logement tout en évitant l'étalement urbain, en réutilisant efficacement les espaces déjà urbanisables.

2. Demande de classement en zone UC2, si la requalification en SDU n'est pas possible

Si la demande de requalification en SDU pour l'ensemble de la zone de Pedicervu n'est pas acceptée, nous demandons, dans un second temps, que les parcelles de mes clientes soient classées en zone UC2, au même titre que la zone déjà identifiée comme UC2 dans le cœur de Pedicervu. Cette demande est motivée par les raisons suivantes :

- Incohérence du zonage actuel : Le zonage UC2 proposé pour certaines parties de Pedicervu est arbitraire et ne tient pas compte de la réalité du terrain, où des résidences existantes et des chantiers en cours témoignent de l'urbanisation progressive de toute la zone.
- Harmonisation du classement : Afin d'assurer une harmonisation du développement et d'éviter toute forme de discrimination entre les différentes parties de Pedicervu, il est essentiel que toute la zone bénéficie du même statut. Les parcelles de mes clientes, qui bénéficient déjà de réseaux publics et d'une urbanisation en cours, doivent pouvoir prétendre au même traitement que les autres parcelles en zone UC2.

3. Suppression de l'Espace Stratégique Agricole (ESA) sur la parcelle 786

Nous demandons également la suppression de la zone ESA sur la parcelle 786, car aucune activité agricole n'y est pratiquée, et la parcelle ne présente aucun intérêt agronomique. Son statut actuel en tant qu'espace stratégique agricole n'est donc pas cohérent avec la réalité du terrain, d'autant plus que cette parcelle est en cours de construction résidentielle et intégrée dans un secteur déjà urbanisé. Le classement actuel de cette zone en ESA est donc inadapté et devrait être révisé pour permettre une utilisation plus conforme aux besoins actuels de la commune.

La demande de requalification en SDU est la solution la plus cohérente et durable, permettant une densification maîtrisée, tout en respectant les objectifs de développement durable et les normes écologiques. À défaut, un classement en zone UC2 constitue une alternative raisonnable, et il est nécessaire de supprimer l'ESA de la parcelle 786, qui n'a plus de pertinence dans le cadre actuel.

Nous sollicitons donc, par cette contribution, la requalification immédiate des parcelles A 786, A 781 et 784 en secteur de densification urbaine ou, à défaut, en zone UC2, et la suppression de l'ESA sur la parcelle 786.

FIN DE LA CONTRIBUTION

Ghisonaccia, le 24/04/2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ASISTI'.

Anthony SISTI
Ingénieur
Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Bastia

ASTOLFI Antoine
58 Lotissement Carlotti
20240 VENTISERI
06.23.89.41.22

A l'intention de Messieurs TIBERI Francois et VINCIGUERRA Jean-Philippe

Travu, le 19 mars 2025

Objet : Demande particulière suite de l'ouverture de l'enquête publique concernant le PLU de la commune de VENTISERI.

Madame, Monsieur,

Je vous formule par ce courrier une demande particulière suite de l'ouverture de l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENTISERI dans le but d'accéder à la propriété d'une parcelle de terre n° 758.

Enfant de la commune, je souhaiterai acquérir ce terrain avec ma compagne, CHRISTOPHE-MANFREDI Emeline, enfant de la plaine orientale, afin de construire notre résidence principale en tant que primo accédant. Cette parcelle nous conviendrait parfaitement car elle est limitrophe de celle de mes parents, ASTOLFI Roger et Sylvie, résidant au 58 lotissement Carlotti, parcelle numéro 611.

L'acquisition de cette parcelle de 1 250m² et la construction qui en résulterait, nous permettra d'acquérir notre premier bien immobilier, de vivre dans un cadre calme où nous nous projetterons sur le plan familial. De plus, de ce fait, nous pourrions être proche de mes parents lorsqu'ils auront besoin, je l'espère le plus tard possible, d'assistance.

Pour rappel, le projet immobilier qui en découle, sera UNIQUEMENT un projet de résidence principale. Pour aucune raison valable, ce bien ne sera destiné à de la location annuelle, saisonnière ou bien mise à la vente si une séparation devait intervenir dans le futur.

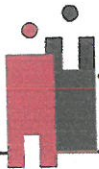
Je pense que cette demande est légitime du fait que nous sommes aujourd'hui tous les deux issus de la région, que nous sommes jeunes, que nous souhaitons accéder à la propriété, que nous travaillons dans la région au sein du Crédit Agricole de la Corse.

Nous restons évidemment à votre disposition pour toute demande complémentaire et nous vous remercions par avance pour le temps que vous nous consacrer.

Veuillez agréer, Madame Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

ASTOLFI Antoine et CHRISTOPHE MANFREDI Emeline





Jean-Michel ALBERTINI

avocat

Maître en Droit Notarial
D.E.A. de Droit de l'Urbanisme, de
l'environnement et de la Culture
Diplôme Universitaire de Juriste Praticien

Résidence Notre Dame de Lourdes
7, Rue Notre Dame de Lourdes
20200 BASTIA

Tel : 04.95.32.86.15
<https://www.jean-michel-albertini-avocat.fr>
E_mail : avocat@jm-albertini.fr

Commune de VENTISERI
Services de l'Urbanisme
Hôtel de Ville
20240 VENTISERI

Bastia, le 27 mars 2025

Monsieur,

Je suis le Conseil de la succession de **Monsieur Jean MONDOLONI**, décédé à FURIANI, le 21 janvier 2008 et en son vivant propriétaire de diverses parcelles cadastrées sur le territoire de la Commune de VENTISERI.

La **succession MONDOLONI** est notamment propriétaire des parcelles cadastrées, lieu dit Dicepolo, numéros **AE 122, AE 123, AE 124**.

Aux termes de l'arrêté du PLU de VENTISERI en date du 23/09/2024, lesdites parcelles seraient classées en ESA.

Or, il ressort du parcellaire produit que les parcelles **AE 122, AE 123, AE 124** appartenant au **Consorts MONDOLONI**, sont situées en agglomération où elles forment une entité foncière.

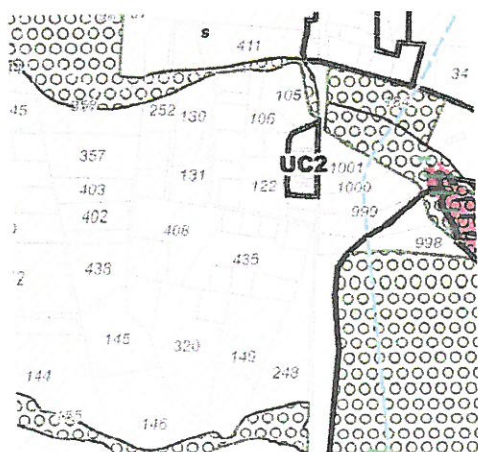
La parcelle **AE 124** longe la RT 10 et supporte une construction.

Il ressort également des plans et photos produits que l'unité foncière **AE122, 123 et 124** est contiguë à une zone UC2 avec laquelle elle forme frontière.

En outre, ces parcelles - dont une supporte déjà une construction - sont situées dans le même compartiment de terrain que les autres constructions du hameau constitué des parcelles AE 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118, 119, 120, 121, 397, 398, 399, 400 432, 433, 434, délimité par des voies publiques.



Il est également à noter que les parcelles AE 108 à AE 121 qui forment une entité foncière contiguë à celle de mes clients devraient être classées en **secteur UC2**.



L'exclusion des parcelles AE 122, AE 123, AE 124 du **secteur UC** se fait donc au prix d'un découpage artificiel ne révélant aucune cohérence en l'absence de valeur agricole de ces parcelles dont une supporte déjà une construction.

Il est en effet, impossible de reconnaître une quelconque valeur agricole à une parcelle située au sein d'un hameau largement construit dont elle constitue une enclave.

Les Consorts MONDOLONI sont par suite fondés à soutenir que le classement de leurs parcelles en zone agricole serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Mes clients m'ont chargé de vous informer que faute pour la Commune de prendre en compte leurs observations et de soumettre leur parcelle à une réglementation UC, ils seront contraints de déférer le PLU à la Juridiction administrative.

* *
*

Par ailleurs, mes clients souhaitent porter à votre connaissance la difficulté suivante.

Ils se sont aperçus que les parcelles **AE 122 et AE 123** dont ils sont propriétaires sont traversées par une voie d'accès qui dessert nombre de constructions avoisinantes.

Ni eux-mêmes, ni leur auteur, n'ont jamais consenti à l'établissement d'un tel chemin de servitude qui contrevient à leur droit de propriété.

Mes clients sont donc très étonnés de ce que la Commune ait pu délivrer un grand nombre de permis de construire pour des projets menés sur des parcelles enclavées réputées inconstructibles en application de **l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme**.

Avant que de procéder à la fermeture de ce chemin d'accès illégalement tracé sur leur propriété, mes clients souhaiteraient que vous leur fournissiez d'avantage d'explications sur les circonstances ayant conduit la Commune à délivrer divers permis de construire à des constructions édifiées sur des parcelles enclavées.

* *
*

Je reste, bien entendu, à, votre disposition ou à celle de votre avocat habituel pour nous entretenir de ce dossier si vous le souhaitez.

Dans l'attente de votre retour,

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments respectueux.


Albertini
AVOCAT



Succession MONDOLONI

Représentée par :

Mme MONDOLONI Marie-Paule

Résidence le Ficabruna

Immeuble le Canari, bat A

20620 Biguglia

Mail : mariepaulem5858@gmail.com

Téléphone : 06 14 62 33 22

Biguglia, le 07 avril 2025.

Messieurs les membres

De la commission d'enquête

Objet : Observations relatives au classement des parcelles AE 122, 123 et 124 – Enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Ventiseri

Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Suite à notre entretien de ce jour, nous revenons vers vous en tant que membres de la Succession de monsieur **MONDOLONI** Jean, décédé à BASTIA, le 21 Janvier 2008 et de son vivant propriétaire de diverses parcelles cadastrées sur le territoire de la Commune de VENTISERI.

La succession **MONDOLONI** est notamment propriétaire des parcelles cadastrées, lieu-dit Dicepolo, numéros **AE 122**, **AE 123** et **AE 124**.

Aux termes de l'arrêté du PLU de VENTISERI en date du 23/09/2024, lesdites parcelles seraient classées en zone **A**, sous-secteur **ESA**.

Or, il ressort du parcellaire produit que les parcelles AE 122, AE 123 ET AE 124 appartenant aux consorts MONDOLONI, sont situées en agglomération de VIX, ou elles forment une entité foncière.

La parcelle AE 124 longe la RT 10 et supporte déjà une construction.

Il ressort également des plans et photos produits que l'unité foncière AE 122, AE 123 ET AE 124 est contiguë à une zone uc2 avec laquelle elle forme frontière (annexe 1).

Afin de tenter de déceler une logique ou a minima un soupçon de justification, il importe de revenir sur la caractéristique de ce zonage.

En effet, l'aplus de couleur jaune au titre du zonage agricole signifie qu'il s'agit d'une retranscription des Espaces Stratégiques Agricoles identifiés par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADDUC).

En droit, d'une part, l'article R151-22 du code de l'urbanisme définit les zones agricoles dites **zones A** comme étant les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison d'un potentiel agronomique des terres agricoles.

D'autre part, le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional- c'est-à-dire de la Corse- sur une cartographie au 1/50 000°.

Néanmoins, au titre du principe d'équilibre, envisagé par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, les documents d'urbanisme locaux, localisent ou délimitent les ESA tout en bénéficiant d'une marge de manœuvre compte tenu du simple rapport de comptabilité qui doit être assuré.

En effet, l'article L. 4424-9 du Code général des collectivités territoriales précise :

« III. - Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de secteur, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan ».

La Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE a alors jugé à l'occasion de la légalité du PLU d'AJACCIO que :

« 23. Il résulte des dispositions précitées que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le PADDUC. Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'il impose, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier. » (Cour administrative d'appel de Marseille, 5ème Chambre, 13 mars 2023, 21MA02226).

Ainsi, un document d'urbanisme ne pourrait avoir pour dessein d'obérer totalement les possibilités de développement urbain d'un territoire ou à défaut d'éluder sa composante agricole.

C'est-à-ce titre et au regard de la connaissance de son territoire, qu'une commune reste libre de ne pas appliquer à la lettre les cartographies élaborées par la Collectivité de Corse et peut au contraire dans le cadre de son PLU avec le PADDUC retenir qu'un secteur n'a pas fait l'objet d'un classement ESA.

En effet, il a déjà été reconnu qu'un écart de 10 % ne remet pas en cause la comptabilité du document communal avec le PADDUC (Tribunal Administratif de BASTIA, 1^{er} octobre 2020, req. n°1900494).

En l'espèce, le PADDUC identifie un seuil de 724 Hectares en ESA pour la commune de VENTISERI (livret III – schéma d'aménagement territorial – page 75).

Une différence de 10 % suppose que la non retranscription de 7,24 hectares au sein du PLU permettrait néanmoins à celui-ci d'être considéré comme compatible avec les objectifs prévus du PADDUC au titre des ESA.

Au cas de la succession MONDOLONI, lesdites parcelles représentent moins de 6798 m².

Ainsi, on imagine mal comment une exploitation agricole pourrait sérieusement être implantée sur la partie des parcelles classées en zone A.

D'ailleurs la cohabitation avec des zones constructibles mitoyennes déjà bâties rend l'exercice particulièrement délicat, pour ne pas dire impossible.

Ainsi, ce serait sans possibilité d'extension qu'une éventuelle et obscure activité agricole pourrait être mise en place. Cela d'autant que la surface des terrains concernés ne permet pas d'atteindre les seuils d'exploitations minimums fixés par les instances agricoles.

Quand bien même les parcelles répondraient alors aux critères d'identification ESA, ce qui est déjà hautement contestable, son environnement proche ne traduit aucun caractère stratégique aux vues des constructions déjà autorisées.

En effet, ces parcelles dont une supporte déjà une construction, sont situées dans le même compartiment de terrain que les autres constructions du hameau constitué des parcelles **AE 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118, 119, 120, 121, 125, 397,398,399, 400, 401, 432, 433, 434 et 492**, délimitées par une voie publique (Annexe 2).

Aussi, de manière très récente, par un arrêt du 24 novembre 2021, le conseil d'Etat a réévalué le recours de zonage agricole, pour l'envisager désormais de manière plus stricte.

Ainsi, le classement de zone agricole de hameaux habités, bien qu'entours de vastes plaines agricoles, est susceptible d'être entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

En somme, il faut que le classement de la parcelle contribue à la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

« 4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

5. Pour juger que le classement en zone A de l'ensemble du secteur du hameau du Bois-Vieux, situé à environ un kilomètre du centre-bourg, dont il ressort de l'arrêt attaqué qu'il comporte notamment une trentaine d'habitations et présente un caractère urbanisé, n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la cour, en relevant que les auteurs du PLU avaient entendu préserver les ressources agricoles de la commune et rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien du " caractère rural " du hameau, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune, a dénaturé les pièces du dossier et les faits de l'espèce. » (Conseil d'Etat, 24 novembre 2021, req. n°435178).

En l'espèce, pour être véritablement stratégique, le classement d'une parcelle en ESA doit s'effectuer par le prisme de son environnement proche. La focale utilisée doit alors être assez large pour que le classement révèle une cohérence.

Cette composante doit d'autant plus être respectée compte tenu que le PADDUC représente un document d'orientations à l'échelle du territoire de la Corse.

Ainsi, le classement d'une parcelle en ESA dans le cadre du PLU doit se révéler stratégique non pas à l'échelle de la parcelle ou de la commune mais bien à celle de l'ensemble de la Corse.

En effet, l'essence même d'un tel classement reste de développer une agriculture forte et optimale pour la Corse, ce qui ne peut se faire par des classements inadaptés et dénués de caractère stratégique.

Nous pouvons rajouter à cela que la parcelle AE 123 a été aménagée par la commune de VENTISERI sans l'autorisation de monsieur MONDOLONI Jean ou de sa succession.

En effet, divers réseaux dans les années 2000, d'eau potable (annexe 3), électriques, télécommunications, éclairages publics et revêtement de voie circulaire (annexe 4) ont été installés, afin de permettre à la commune de faciliter l'instruction de permis de construire sur les parcelles voisines enclavées, la parcelle **AE 123** a même été baptisée « Stretta di a Leccia », ce qui aurait pu laisser croire à la volonté de la commune de VENTISERI de développer TOUT le secteur à proprement dit.

Les **Consorts MONDOLONI** sont par suite fondés à soutenir que le classement de leurs parcelles en zone agricole serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et que le classement en zone **UC** pourrait permettre à certains membres de leurs familles d'envisager de construire leurs résidences principales.

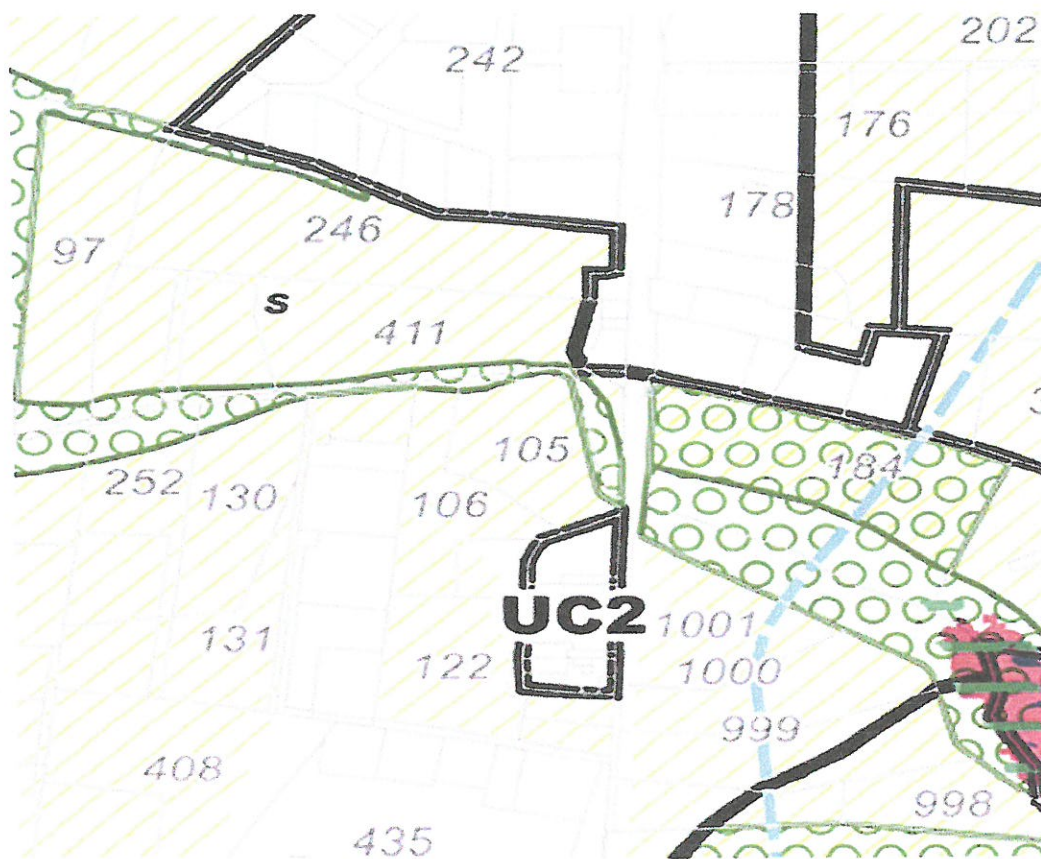
Nous vous informons que faute pour la commune de prendre en compte nos observations et de soumettre nos parcelles à une réglementation **UC**, nous serons contraints de déférer le PLU à la juridiction administrative.

Nous restons, bien entendu, à votre disposition pour nous entretenir à propos de ce dossier.

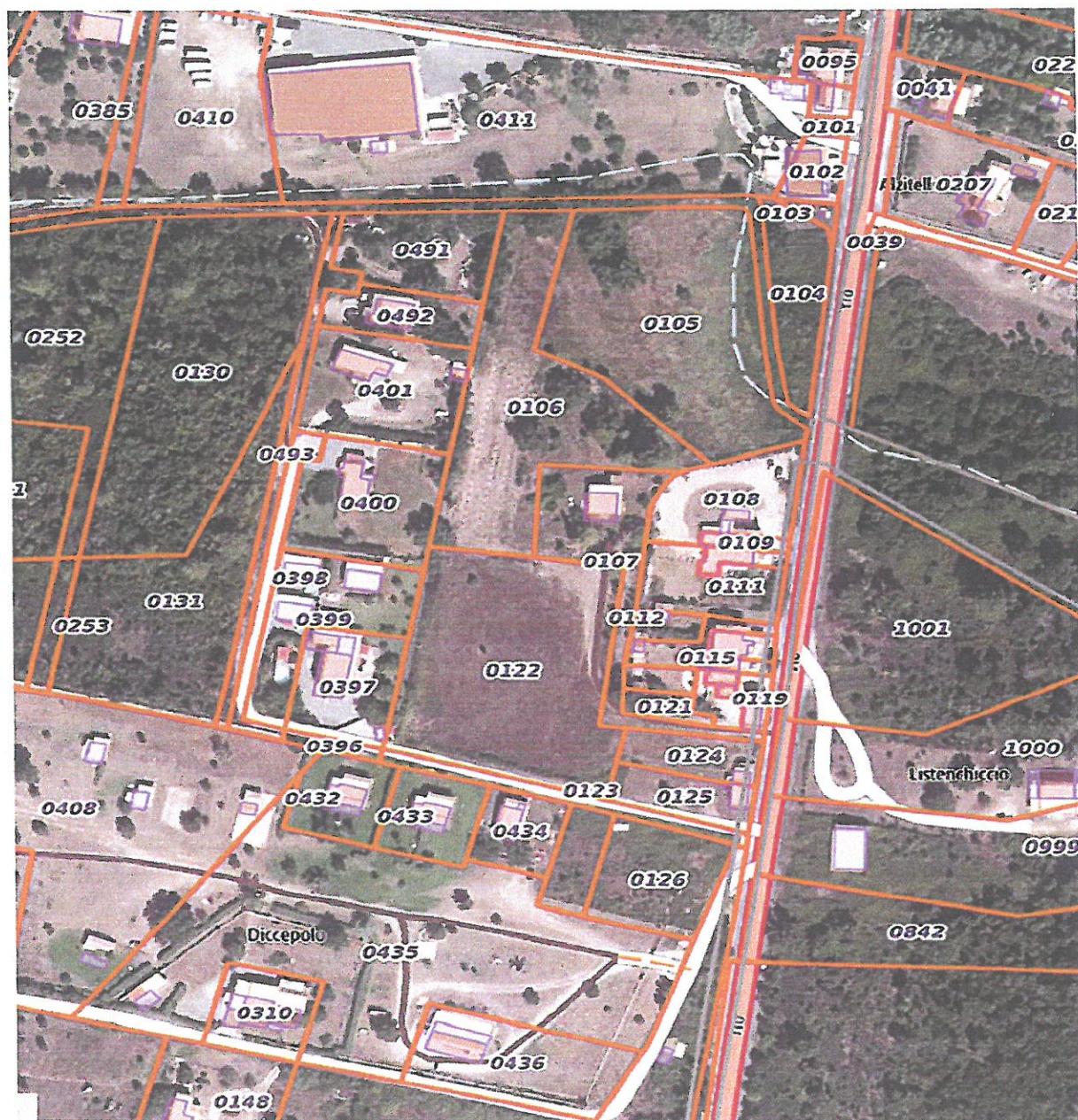
Je vous prie de croire Messieurs, en l'assurance de nos sentiments respectueux.

Famille MONDOLONI.

Annexe 1



Annexe 2



Annexe 3



(1/1) - Canalisation 30061792

Identifiant : 30061792
Identifiant SIG : 235080
Type : Tronçon
Sous Type : Canalisaton
Code contrat : YS560
Contrat : SI PLAINE DU FIUMORBU : Service de l'eau potable
Commune : VENTISERI
Adresse : T10
Diamètre (mm) : 63
Matériau : Polychlorure de Vinyle
Libellé du type de réhabilitation :
Criticité : Inconnu
Sensibilité DICT : Aucune
Ecoulement : Gravitare
Emplacement : Divers
Profondeur moyenne GS :
Longueur géométrique (m) : 284.2
Classe de précision : C
Libellé réseau : BS
Secteur AEP : C23 ESPI bareau
Période de pose : ENTRE 2000 et 2010
Année de pose : 2000
Note de risque :
Gestionnaire : Veolia

- Informations

Annexe 4













VENTISERI : élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune

Du 24/3/2025 à 09h00
au 24/4/2025 à 16h30

www.registre-dematerialise.fr/6041

Visualiser le projet

Tableau de bord

Contributions 18

Exports

Configuration

Email d'information

Gestion des contenus

Télécharger le tutoriel

QR code

☐ Je souhaite rester anonyme

Adresse e-mail
Pascal.DURIEUX@adp.fr

Téléphone

Adresse postale

Votre contribution *
Objet : RDY. PLU

A l'attention de
Monsieur Jean-Philippe VINCIGUERRA
Commissaire enquêteur.

Bonjour Monsieur ,

Nous nous permettons de vous recontacter.

Nous avons reçu un courrier du Préfet Mr PROSIC Michel nous expliquant les différentes modalités concernant le PLU sur la commune de Ventiserie et nous avons des interrogations .

Vous serait-il possible de nous recontacter par téléphone sur la permanence du 24 Mai après-midi.

Dans l'attente de votre retour.

Cordialement Mr et Mme Durieux Pascal .

Tél : 06.60.47.17.05
PJ : Courrier Mr Le Préfet.

Identité *

Origine
E-mail

Date de publication *
23/04/2025 10h44

Ce message et les pièces qui y sont éventuellement jointes sont exclusivement transmis à l'attention des personnes physiques ou morales auxquelles ils sont destinés.

Si vous avez reçu ce message par erreur, merci d'en avertir immédiatement Aéroports de Paris SA par téléphone ou par courrier électronique de retour à l'expéditeur et de supprimer toute copie de ce message.

Par ailleurs, il vous est notifié que toute divulgation, reproduction, distribution ou utilisation quelconque de tout ou partie de ce message (y compris de ses éventuelles pièces jointes) et des informations qui y sont contenues est interdite.

Internet ne permettant pas d'assurer l'intégrité de ce message, Aéroports de Paris SA et l'expéditeur déclinent toute responsabilité au cas où il aurait été intercepté ou modifié par quiconque.

This message and any possible attachments are transmitted for the exclusive use of the intended recipient(s).

Should you receive this message by mistake, please notify Aéroports de Paris SA or the sender at once by telephone or return e-mail and delete it from your system.

Moreover, any form of reproduction dissemination, copying, disclosure, modification, distribution and/or use of this message - or part of its contents, as well as its possible attachments by any unauthorized person or legal entity, is strictly prohibited.

The nature of the Internet means that the integrity of this message cannot be guaranteed. Aéroports de Paris SA and the sender therefore disclaim any liability whatsoever in the event of this message having been intercepted and/or altered.

Import

Vous êtes sur la page d'importation des emails sélectionnés. Veuillez vérifier que toutes les informations et documents soient présents.

Si vous ne souhaitez plus importer l'email courant, appuyez sur le bouton "ne pas importer". Ainsi vous pourrez traiter les emails suivants.

Documents associés

PLU.pdf



ASTOLFI Antoine
58 Lotissement Carlotti
20240 VENTISERI
06.23.89.41.22

A l'intention de Messieurs TIBERI Francois et VINCIGUERRA Jean-Philippe

Travu, le 19 mars 2025

Objet : Demande particulière suite de l'ouverture de l'enquête publique concernant le PLU de la commune de VENTISERI.

Madame, Monsieur,

Je vous formule par ce courrier une demande particulière suite de l'ouverture de l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENTISERI dans le but d'accéder à la propriété d'une parcelle de terre n° 758.

Enfant de la commune, je souhaiterais acquérir ce terrain avec ma compagne, CHRISTOPHE-MANFREDI Emeline, enfant de la plaine orientale, afin de construire notre résidence principale en tant que primo accédant. Cette parcelle nous conviendrait parfaitement car elle est limitrophe de celle de mes parents, ASTOLFI Roger et Sylvie, résidant au 58 lotissement Carlotti, parcelle numéro 611.

L'acquisition de cette parcelle de 1 250m² et la construction qui en résulterait, nous permettra d'acquérir notre premier bien immobilier, de vivre dans un cadre calme où nous nous projetterons sur le plan familial. De plus, de ce fait, nous pourrions être proche de mes parents lorsqu'ils auront besoin, je l'espère le plus tard possible, d'assistance.

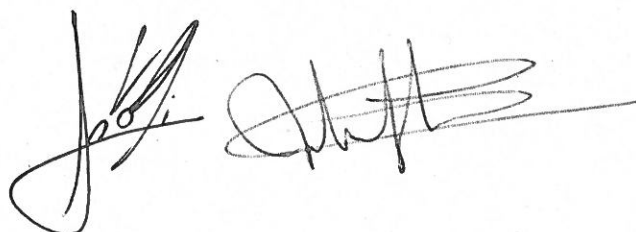
Pour rappel, le projet immobilier qui en découle, sera UNIQUEMENT un projet de résidence principale. Pour aucune raison valable, ce bien ne sera destiné à de la location annuelle, saisonnière ou bien mise à la vente si une séparation devait intervenir dans le futur.

Je pense que cette demande est légitime du fait que nous sommes aujourd'hui tous les deux issus de la région, que nous sommes jeunes, que nous souhaitons accéder à la propriété, que nous travaillons dans la région au sein du Crédit Agricole de la Corse.

Nous restons évidemment à votre disposition pour toute demande complémentaire et nous vous remercions par avance pour le temps que vous nous consacrer.

Veuillez agréer, Madame Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

ASTOLFI Antoine et CHRISTOPHE MANFREDI Emeline

The block contains two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for Antoine Astolfi, featuring a stylized 'A' and 'S'. The signature on the right is for Emeline Manfredi, featuring a more fluid, cursive script.

Mme Ghislaine BEISSY
Mignataja
20240 VENTISERI

06 85 49 16 47

Ventiseri, le 14 avril 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens par la présente confirmer la décision de Monsieur le Maire de déplacer la loi littorale au niveau du village de Mignataja.

En effet, je possède un terrain qui jouxte le village, terrain que j'ai cédé à mes 3 fils. Ils habitent la commune depuis leur naissance et seraient heureux de pouvoir y construire leur maison.

Or à cause de cette loi littorale, ils en sont empêchés. Pourtant nous bordons le village et le terrain possède toutes les commodités nécessaires (réseau électrique, assainissement, eau potable) et il semble totalement inconcevable que la limite de la loi littorale en soit la cause.

Cela est complètement incohérent par rapport à la position du village et des maisons avoisinantes construites récemment.

Je soutiens totalement la décision du maire, Monsieur Tiberi.

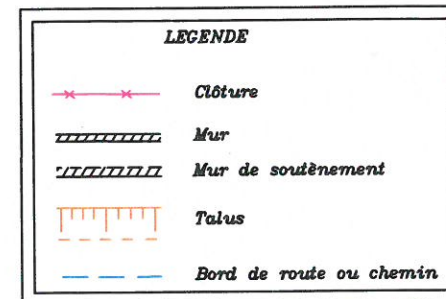
En espérant que cette requête soit acceptée, je vous remercie par avance.

Mme Beissy

Commune de VENTISERI
Parcelle AI n° 140
Division foncière
échelle 1/500ème

(à imprimer au format A3)

Les superficies obtenues sont apparentes.
Elles résultent des mesures prises sur le terrain, des
marques de possession (murs, clôtures, ...) et/ou de
l'application du cadastre.
Cette superficie n'est pas garantie, seul le bornage
contradictoire avec les riverains peut garantir la
superficie réelle.



TIRAGE PROVISOIRE
TRANSMIS POUR INFORMATION
Ne doit pas être joint à un acte authentique

AI 271

Lot D
(restant)
(AI 140p)

AI 268

Lot A
S = 2128 m²
(à bâtir)
(AI 140p)

AI 269

Lot B
S = 2128 m²
(à bâtir)
(AI 140p)

AI 270

Lot C
S = 2128 m²
(à bâtir)
(AI 140p)



Limites — définies dans le présent Plan de Division Foncière
restent incertaines tant que le présent plan n'a pas été joint en l'état
à un Acte Authentique ou n'a pas fait l'objet d'une décision de justice

Les limites indiquées sur ce plan résultent de l'état des lieux et de l'application cadastrale
Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains
Planimétrie et Altimétrie rattachées à un système local
Direction du Nord Approximative
Application Cadastreale

Plan dressé en Novembre 2020 (ref 17073) par Marcellu
Acquaviva, Géomètre-Expert à Corté.

Commune :
VENTISERI (342)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 562 Y
Document vérifié et numéroté le 07/01/2021
ACDIF de Bastia
Par Laurence SAULI
Inspectrice
Signé

BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO
BP 301
20402 BASTIA
Téléphone : 04 95 32 94 52
Fax : 04 95 32 93 94
cdif.bastia@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A _____, le _____

Section : AI
Feuille(s) : 000 AI 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 11/01/2021
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par ACQUAVIVA MARCELLU (2)
Réf. : 17073
Le 16/11/2020

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)



Corsica Sole
85 rue Marcelle Conrad
Parc Technologique d'Erbajolo
20600 Bastia

Mairie de Ventiseri
Travo
20240 Ventiseri

Fait à Bastia, le
14/04/2025

Objet : Demande de changement de classement des parcelles n°326,327 et 1053 de la section B

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ventiseri, nous nous permettons de vous soumettre cette contribution afin de solliciter une réévaluation du classement de trois parcelles.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables dans cette zone, Corsica Sole souhaite demander une modification du classement de deux zones dans le nouveau PLU, prévue en N (Naturelle) et en A (Agricole).

De plus, Corsica Sole demande le classement de ces zones en ZAEnR (zones d'accélération des énergies renouvelables). En effet, ces zones, introduites par la loi APER du 10 mars 2023, ont pour vocation d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire national, et de permettre à chaque commune d'identifier les secteurs qu'elle juge prioritaires pour leur développement.

Nous souhaiterions que les parcelles n°326, 327 et 1053 de la section B de la commune de Ventiseri soit classée au PLU en N-pv (zone naturelle dédiée à l'implantation d'un parc photovoltaïque), ou en Ne (zone naturelle dédiée aux ouvrages, aménagements, et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïque).

Cette demande se fonde notamment sur les conditions exigées par le dernier cahier des charges de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie) dont vous trouverez un extrait ci-dessous :

"L'implantation de l'Installation remplit la condition suivante :

Le Terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU, d'un PLUi ou d'un POS portant une mention permettant un projet photovoltaïque, de type « projet d'intérêt collectif », « énergie renouvelable », « solaire », ou « photovoltaïque » (N-pv, Ne, Nz, N-enr, ...), ou sur toute

zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone « constructible » d'une carte communale".

Ainsi comme l'explique le cahier des charges, il est nécessaire que les terrains sur lesquels s'implantent les projets photovoltaïques soient classés au PLU en zone Naturelle avec une mention spécifique au photovoltaïque. Cette condition est essentielle pour participer aux appels d'offres de la CRE.

Nous souhaiterions donc que le PLU soit modifié en ce sens sur les deux zones visées : N-pv ou Ne, avec les mentions s'y afférant.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à notre contribution.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Corsica Sole

Cavone le 10/04/2025

Mme Giudicelli Liliane
CAVONE (ancienne gare)
20240 VENTISERI

Monsieur le Commissaire
enquêteur.
Mairie de TRAVO
20240 VENTISERI.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Verbal du lundi 2 Avril / Suite à notre entretien,
présente Vous exposer, je viens par la
ma requête: par écrit,

née le 13/12/1942 Je suis Mme Giudicelli Liliane
CAVONE (ancienne gare) domiciliée à
Commune de VENTISERI. 20240.

Il s'agit
du terrain cadastré A865 dont je
suis propriétaire.

Ce terrain est la continuité
de tout un ensemble parcellaire dont
je joins la photocopie.

Ce n'est ni une acquisition
agricole... ni un lot de la S.O.M.I.V.A.E.

C'est un terrain qui fait
partie de la gare ferroviaire de CAVONE,
dont nous avons acheté l'ensemble
quand les gares de l'Ancien chemin de fer
ont été mises en adjudication.

Par la suite, ce terrain a fait l'objet
d'un partage... en bonne et due forme
devant notaire.

C'est donc un bien familial,
où les membres de la famille ont construit
sur la parcelle qui lui a été dévolue.

Actuellement, ma parcelle A865²
est constructible puisque tout l'ensemble
est construit.

Je demande donc qu'elle
reste constructible dans la nouvelle
réglementation à venir (n'ayant
aucune vocation agricole.)

En souhaitant
que ma demande soit prise en
considération,

Je vous prie d'agréer,
Monsieur le Commissaire enquêteur,
l'assurance de ma considération.

L. Ciudicelli

A 869

583450

Application fiscale issue du plan cadastral, limite non garantie
 Limite nouvelle définie par le présent document
 Limite de propriété précédemment définie

C 342

Section et numéro cadastraux

Mur, muret

borne 71

Repère OGE

Mur de soutènement

Autre repère

Clôture

Talus

Bâti

Poteau PTT

Regard EU

Superficie apparente : **S.app**

La superficie apparente est obtenue par des mesures prises sur le terrain, des marques de possession (murs, clôtures) et/ou l'application cadastrale.

La superficie apparente n'est pas garantie

Seul le bornage contradictoire avec les riverains peut définir la superficie réelle.

Dp 10

187900

Perimetre de la Dp

A 1303

A 867p
Sapp = 595 m²

St 1

A 863 A 867

A 865

A 1287

A 1164

187850

187800

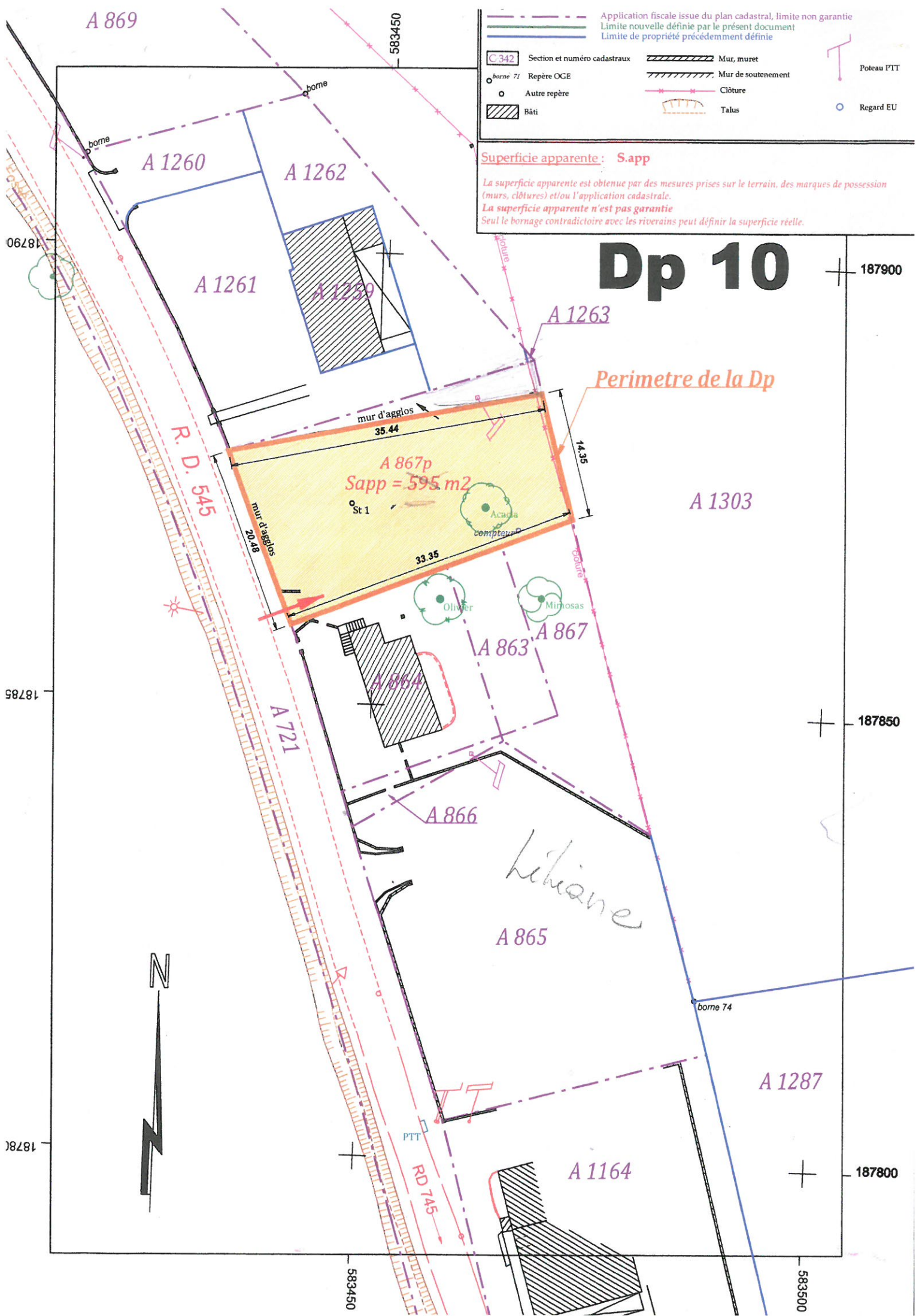
06281

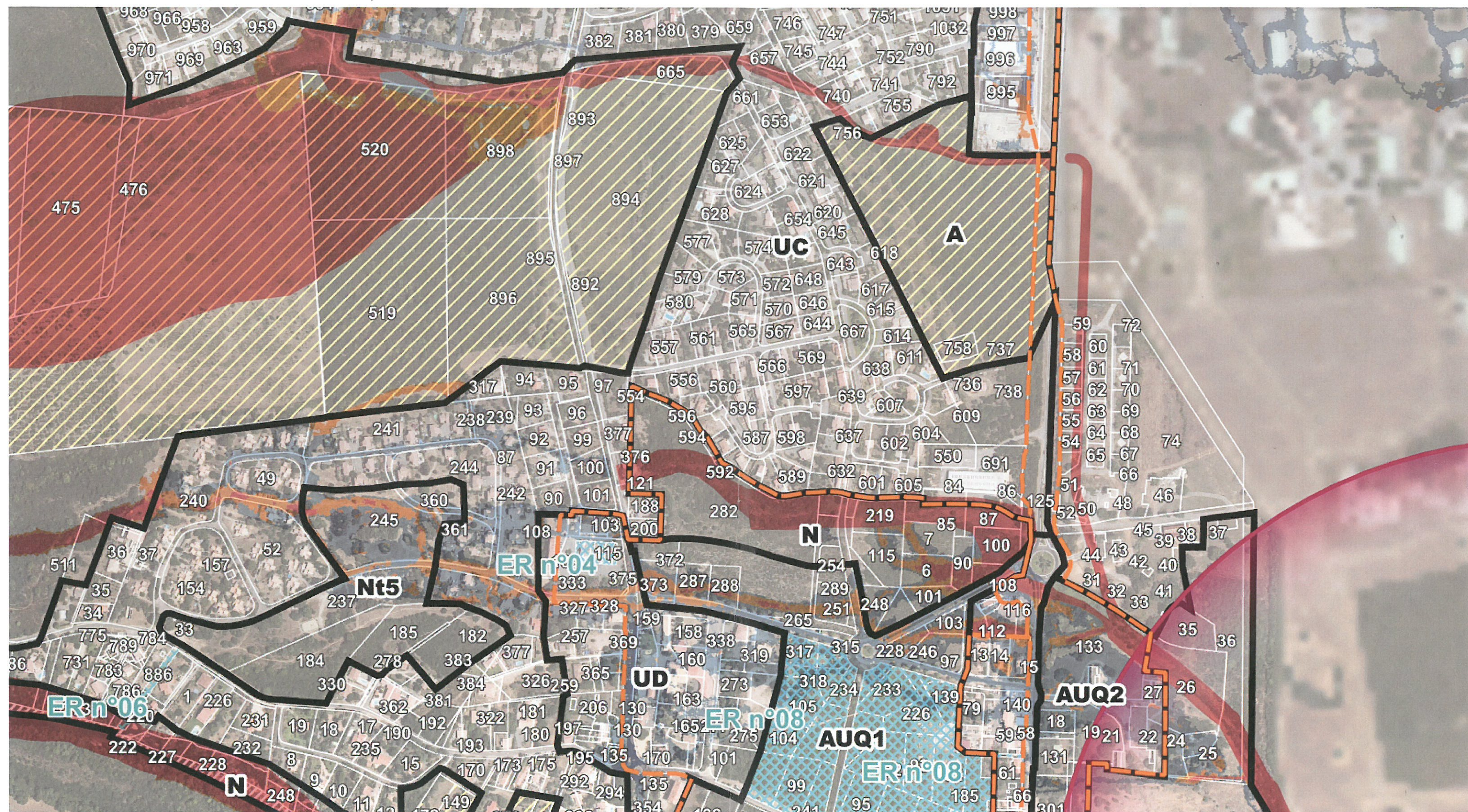
18785

18786

583450

583500





Jean-Charles Renucci
Pont du Travu
20240 Ventiseri
Tel : 06 34 06 50 55

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Mairie de Ventiseri
20240 Ventiseri

Travu le 23 avril 2025

Objet : Demande de changement de zonage de la zone AUQ1 à la zone UD

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous écrire dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ventiseri. En tant que propriétaire de la parcelle AC 198, située au lieu dit Travu « Strada di l'usina » je souhaite exprimer ma demande concernant le changement de zonage de ce terrain, actuellement classé en zone AUQ1, vers la zone UD.

Le projet de PLU a déterminé une zone AUQ1 délimitée au nord et à l'ouest par la route communale, au sud par la RD 45 et par la RT 10 à l'est.

Cette zone englobe un emplacement réservé ER 8 (en hachure quadrillé bleu) comportant les parcelles d'une succession depuis 1996 (deux propriétaires) dont ma parcelle (198 sur le plan ci-dessous) n'en fait pas partie.

En effet, cette parcelle située en plein centre de l'agglomération de TRAVU devrait être classée en zone UD.

Je suis convaincu qu'une erreur s'est glissée et que le trait délimitant la zone UD a été mal positionné.

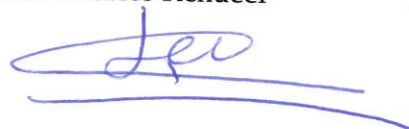
Cette parcelle est desservie par tous les réseaux publics en quantité suffisante et longe la RD 45. De plus, cette parcelle est hors PPRi.

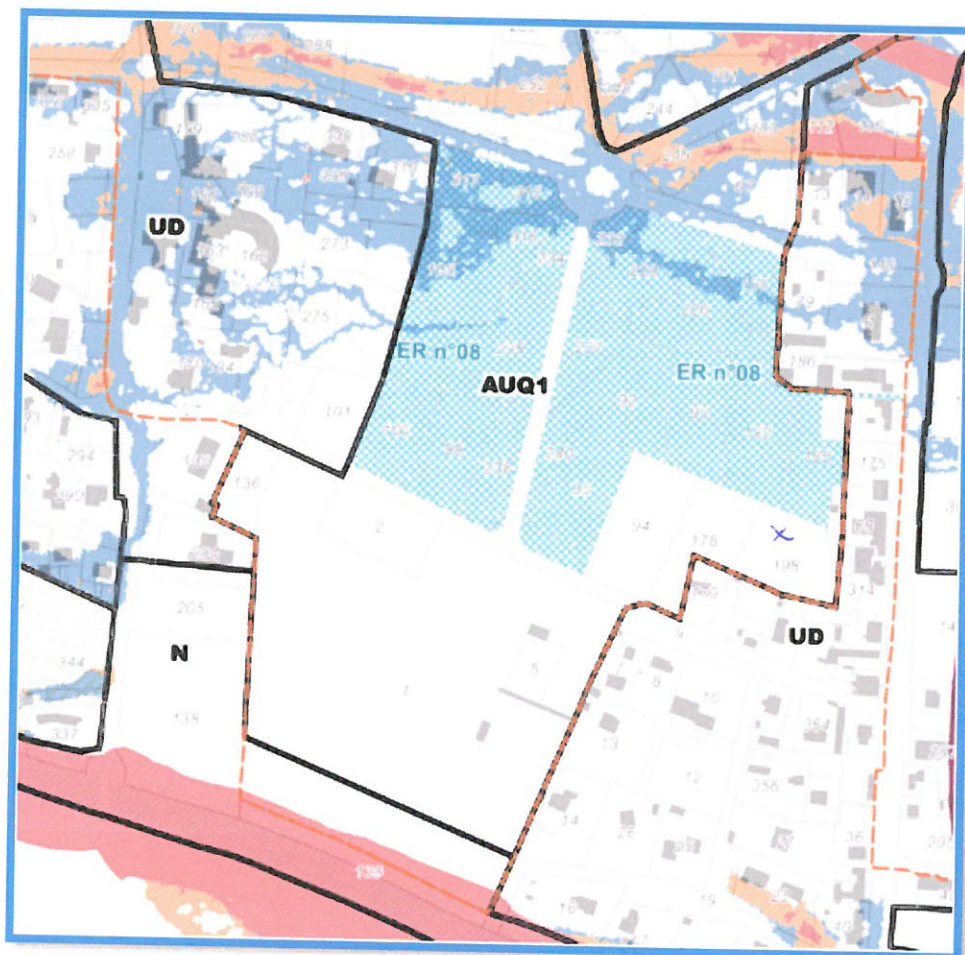
Aussi, je vous demanderais de bien vouloir étudier ma demande de classement en zone UD avec bienveillance.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Charles Renucci





Jean-Charles RENUCCI
PONT DU TRAVO T10
20240 VENTISERI

Ventiseri, le 15 avril 2025

PARCELLE : B718

Monsieur le commissaire enquêteur,

Pour faire suite à notre entretien lors de votre permanence à la mairie de Ventiseri en date du 14 avril 2025.

Je me permets de vous exposer les faits suivants :

1/ Ma parcelle se trouve géographiquement dans une zone urbanisée au vu de l'existence d'habitations situées à une vingtaine mètres de mon terrain B718, mais elle est classée sur le PLU de septembre 2024 dans une zone non constructible.

2/ La parcelle B718 est classée à ce jour sur le PLU du 23 septembre 2024 « Champs d'expansion des crues exposés à un aléa modéré et secteurs urbanisés exposés à un aléa fort »

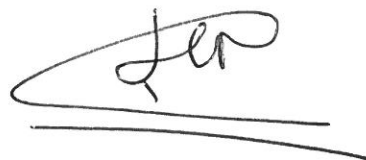
Manifestement ce classement ne prend pas en considération la construction relativement récente d'un ouvrage hydraulique situé en amont de mon terrain.

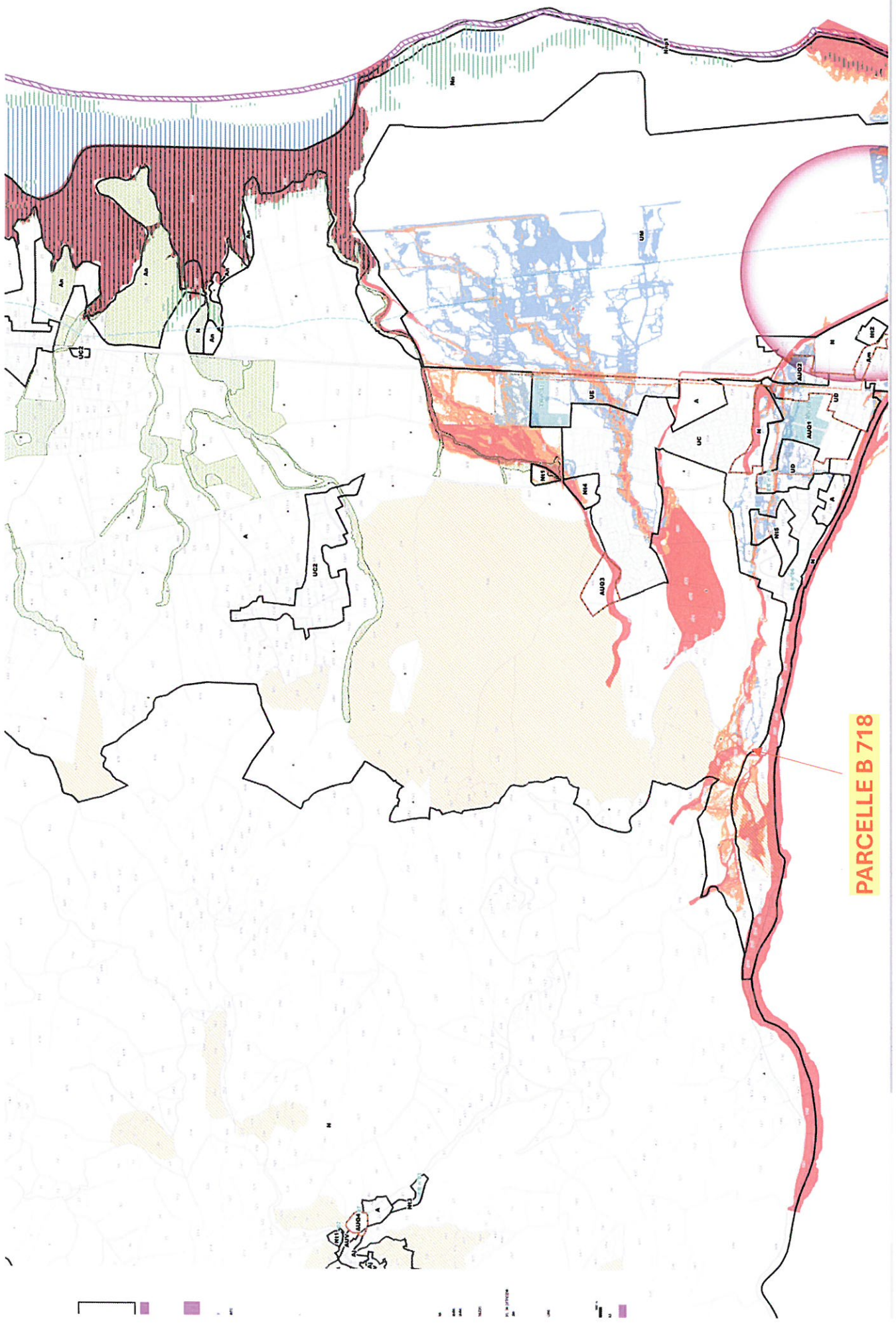
En effet le dimensionnement de cet ouvrage, qui fait office de réseau collecteur des eaux pluviales afin de les évacuer en direction du fleuve « Travo » est en capacité de drainer 20000 m³/h (Existence de deux sections d'une capacité de 18372 m³/h, plus une surverse d'une capacité de 1628 m³/h), ces calculs ont été réalisés par les services techniques de la Collectivité de Corse.

La capacité de drainage de cet ouvrage hydraulique est donc amplement suffisante pour préserver du débordement des eaux pluviales sur la RD 45 située en limite amont de ma parcelle.

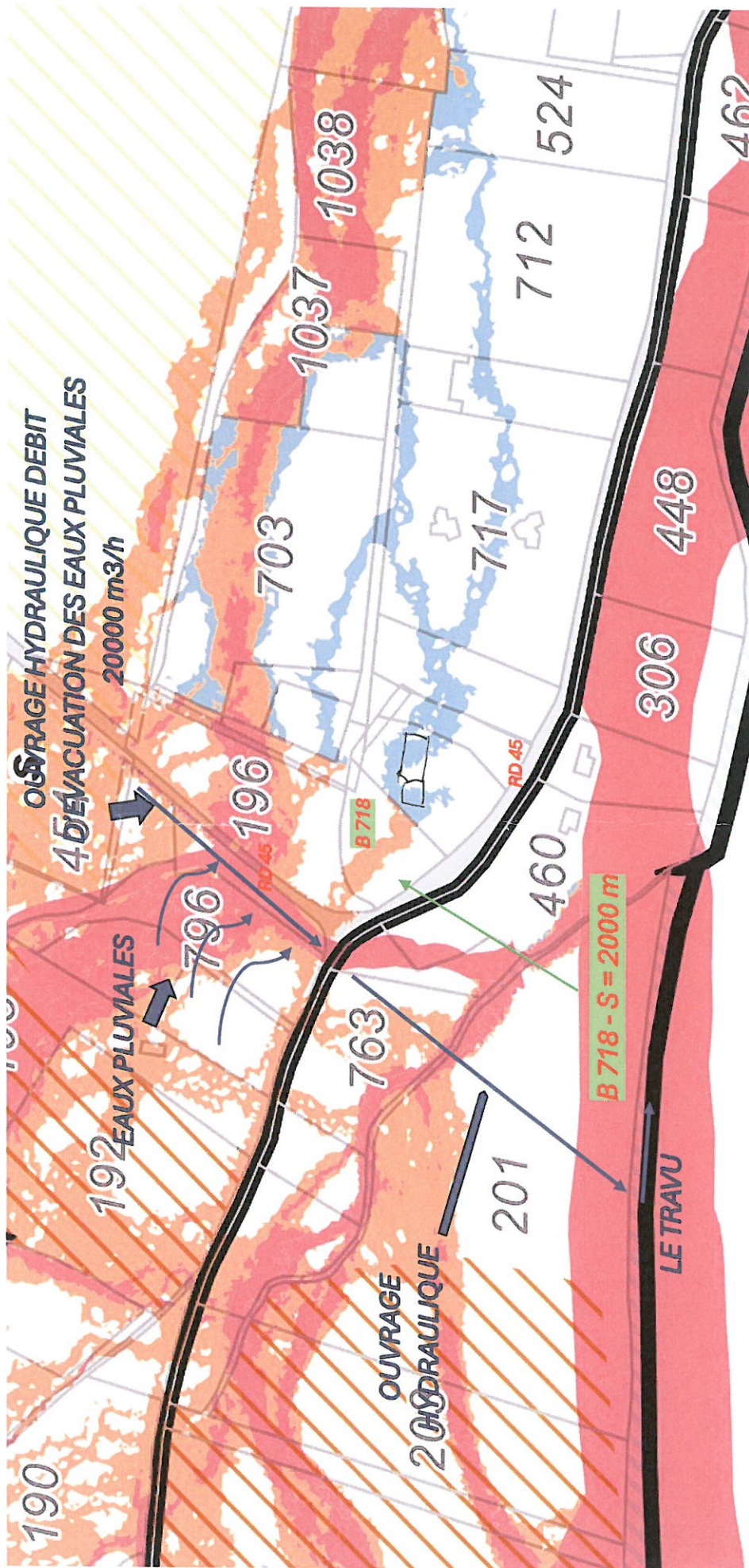
En tenant compte de ces deux éléments (zone urbanisée, ouvrage hydraulique), serait-il possible de reclasser ma parcelle B718 en zone UD afin que celle-ci soit constructible ?

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.





PARCELLE B 718



Jean-Charles RENUCCI
PONT DU TRAVO T10
20240 VENTISERI

Ventiseri, le 15 avril 2025

PARCELLES AI 202 ET AI 232

Monsieur le commissaire enquêteur,

Pour faire suite à notre entretien lors de votre permanence à la mairie de Ventiseri en date du 14 avril 2025.

Je me permets de vous exposer les faits suivants :

Mes parcelles AI 202 et AI 232 sont classées dans le PLU du 23 septembre 2024 en s : « Espaces stratégiques agricoles »

Ces deux parcelles étant partiellement viabilisées, électricité, téléphone à proximité immédiate, ainsi que l' eau potable (Régie Municipale des Eaux de la commune de Ventiseri).

Mais depuis la municipalité de Ventiseri a construit en périphérie de mes parcelles un réseau d'assainissement qui collecte les eaux usées pour les traiter et les rejeter dans le milieu naturel.

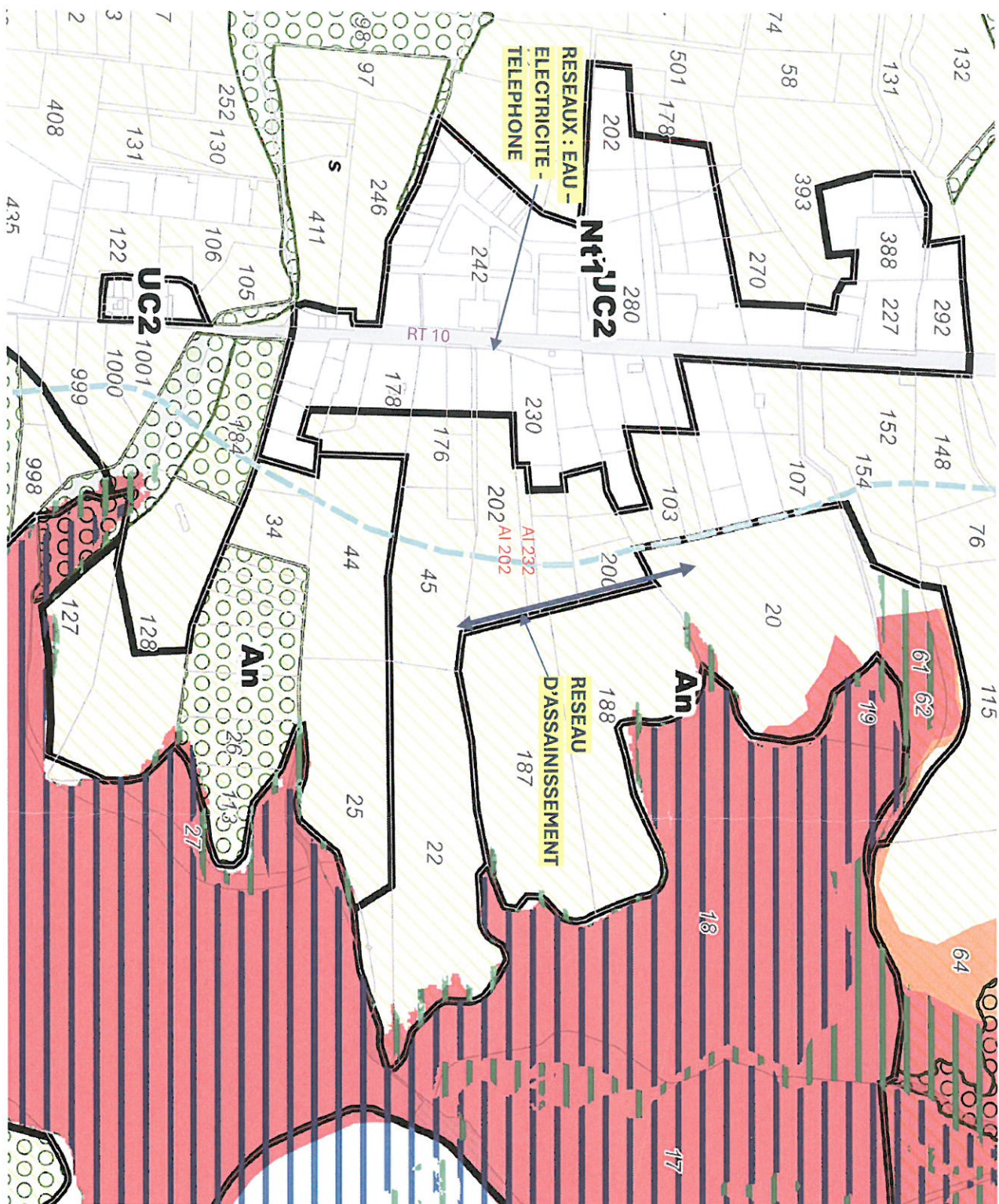
De plus ces deux parcelles se trouvent dans une zone urbaine de densité moyenne.

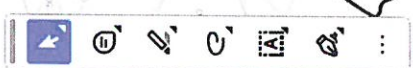
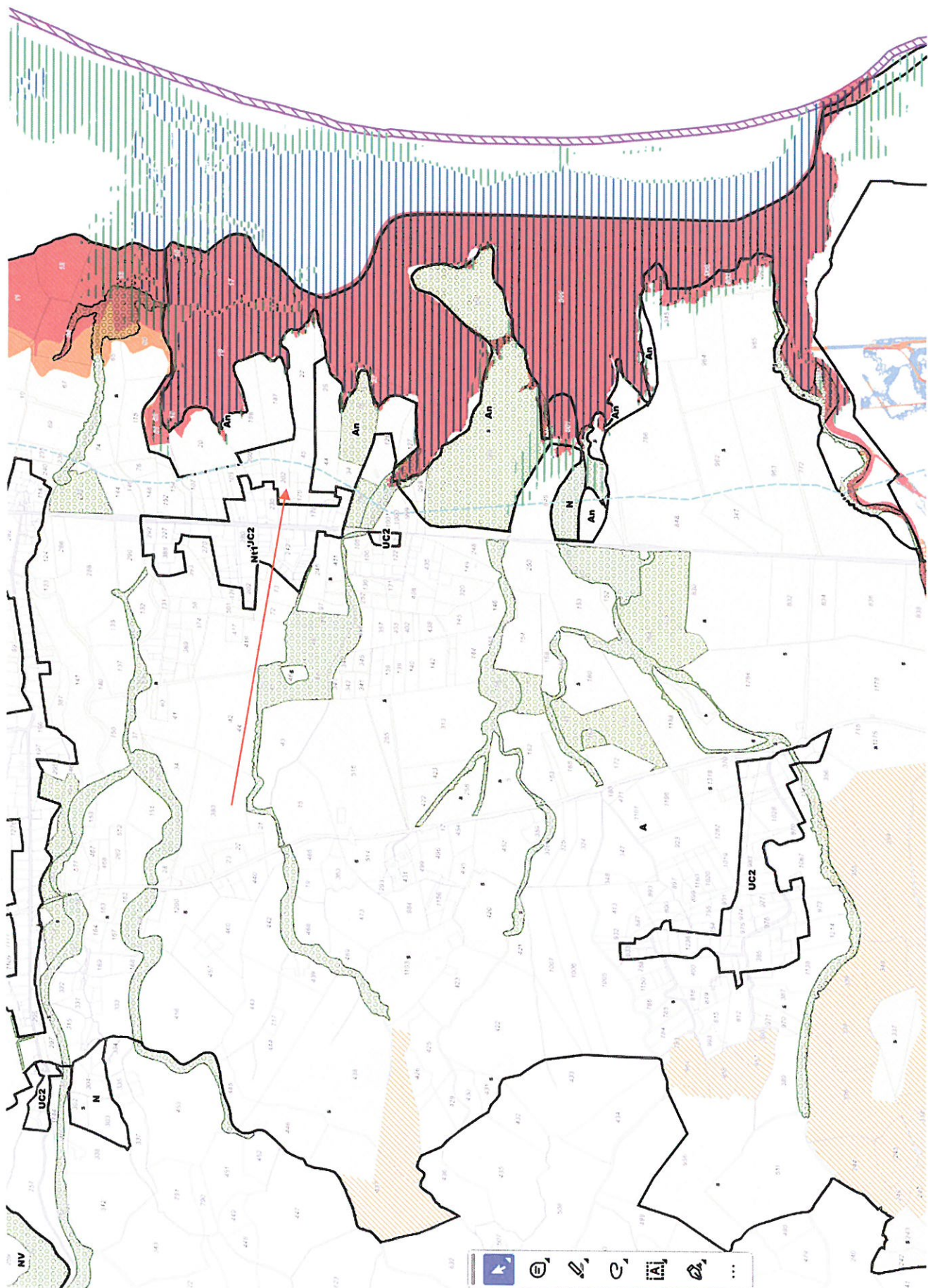
Manifestement l'objectif de ces travaux étaient donc de reclasser ces parcelles en UD : Zone urbaine de densités moyenne à forte / fonctions mixtes »

En tenant compte de ces derniers éléments, serait-t-il possible de reclasser mes parcelles AI 202 et AI 232 en zone UD ?

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.







Jean ANTONY
CAVONE
20240 VENTISERI
antony.jean@wanadoo.fr
06 14 15 95 99

À l'attention de Monsieur Jean-Philippe VINCIGUERRA,
Commissaire enquêteur titulaire dans l'enquête publique
relative à l'élaboration du PLU de la commune de
VENTISERI

Cavone, le 23 avril 2025

Objet : Demande de classement en zone constructible de nos parcelles 0A 0296 et 0A 0297, situées à Cavone sur la commune de Ventiseri

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous remercie pour l'accueil que vous avez réservé à mon épouse.

Comme elle vous l'a dit, nous avons sollicité en amont le maire de la commune de Ventiseri. Nous lui avons remis en mains propres un courrier fin août 2022 lors de la cérémonie pour honorer les bacheliers. Nous avons déposé en mairie ce même courrier (document ci-joint) en octobre 2022.

Or, nous avons eu la désagréable surprise de voir dans le projet du nouveau PLU que tous nos terrains sont devenus inconstructibles.

Nous renonçons à de nombreux terrains situés en zone constructible dans l'ancien POS et même aux parcelles AH 0512 et AH 0162 qui ne sont pourtant pas éloignées des habitations et des réseaux.

Nous souhaitons néanmoins, et après en avoir convenu avec vous, que les parcelles 0A 0296 et 0A 0297 demeurent constructibles. Elles sont situées entre 2 parcelles bâties en bord de route et à proximité des réseaux. Elles étaient classées en zone constructible dans l'ancien POS, et ne constituent en aucun cas un mitage de l'espace (comme vous pouvez le constater sur la carte du Géoportail ci-jointe).

Afin d'appuyer notre demande, nous avons fait appel à Maître Jean-Pierre Poletti qui a déposé une requête ce jour sur le registre en ligne du site de la mairie de Ventiseri (document ci-joint).

Je vous remercie pour l'attention que vous avez accordée à ma demande, Monsieur le Commissaire enquêteur, et vous prie de croire en l'expression de mon profond respect.

Jean ANTONY



Jean et Huguette ANTONY
CAVONE
20240 VENTISERI
antony.jean@wanadoo.fr
06 14 15 95 99

à Monsieur François TIBERI
Maire de VENTISERI
TRAVU
20240 VENTISERI

Objet : Demande de classement de nos terrains en zone constructible lors de l'élaboration du PLU

Cavone, le 10 octobre 2022

Monsieur le Maire,

Nous souhaiterions que les parcelles classées en zone NB dans l'ancien POS demeurent constructibles et plus particulièrement les parcelles suivantes :

- Les parcelles OA 296 et OA 297, situées entre 2 parcelles bâties en bord de route et à proximité des réseaux
- La parcelle AH 512, limitrophe d'une parcelle bâtie, située également en bord de route et à proximité des réseaux
- La parcelle AH 162 située elle aussi en bord de route et à proximité des réseaux, en face de la parcelle précédente.

Lors du règlement de la succession de notre père et de notre oncle, ces terrains ont été déclarés comme étant constructibles et nous avons dû payer des droits importants en conséquence.

Nous vous remercions pour l'attention que vous voudrez bien accorder à notre demande, Monsieur le Maire , et vous prions de croire en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Jean et Huguette ANTONY





x x

Jean Pierre POLETTI

AVOCAT A LA COUR (Diplôme d'études supérieures spécialisées en droit public)

Téléphone : 04.95.34.44.01

Fax : 04.95.34.44.18

E.mail : avocat.polettijp@gmail.com

3 Rue César Campinchi
20200 BASTIA

Case Palais GO

<http://avocat-polettijp.com/>

Monsieur le Commissaire Enquêteur

20240 VENTISERI

France

Bastia, le 23 avril 2025

N. réf. : 2025059 - ANTONY PLU VENTISERI - JPP/JPP

Monsieur le commissaire enquêteur,

j'interviens auprès de vous, aux intérêts de la famille Antony, propriétaire des parcelles OA 296 et 297.

Localisation proche :



Réception sur rendez-vous uniquement

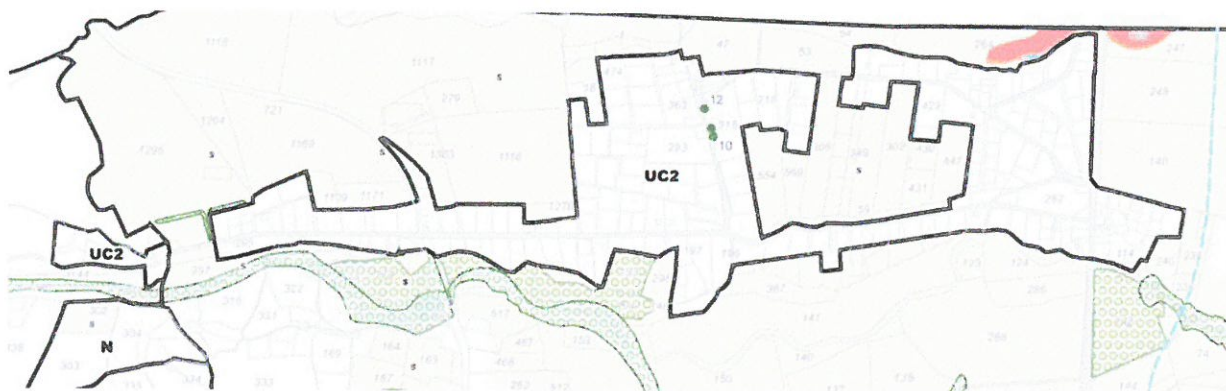
Membre d'une association agréée acceptant à ce titre le règlement des honoraires par chèques à son nom

Localisation amont/aval PAU ou SDU



Ces parcelles sont situées en limite nord de la commune et sont enserrées entre, à l'est, un important espace urbanisé classé en UC2 qui s'est développé le long de la voie perpendiculaire à la route territoriale, et des parcelles bâties en amont et donc à l'ouest, elles-mêmes classées en UC2.

Pour autant elles sont classées en A.



Au sud, cette unité foncière est séparée d'un espace naturel à vocation agricole par un espace boisé classé au sens des éléments du PLU.

Dans ce cas précis, ces deux parcelles constituées en une unité frontalière, forment une dent creuse entre deux espaces urbanisés classés en UC2, contiguës à ces derniers.

Elles n'ont pas de vocation agricole, au regard de leur surface, et de leur séparation avec le territoire à vocation agricole, plus au sud, par l'espace boisé classé. Ainsi aucune activité agricole n'est envisageable sur ce site.

Il convient bien au contraire d'envisager que la commune retienne une potentielle constructibilité à terme pour ces parcelles, comme pour le surplus des terrains classés en UC2 dans la même zone et dans l'attente d'un SCOT à intervenir, comme envisagé au PLU de la commune.

Ainsi, ce terrain qui n'a pas de vocation agricole devrait être classé comme les terrains immédiatement environnants alors qu'il est situé dans une creuse au sein d'une PAU.

La commune en est parfaitement consciente au sens du règlement du Plu pour la zone UC2, qui a vocation à ne recevoir des constructions nouvelles que dans le cadre de l'identification et de la définition des SDU dans le futur SCOT.

Au demeurant exclure les 2 parcelles dont s'agit reviendrait à exclure de ce SDU les parcelles en amont, pourtant classées aussi en UC2 par la commune et matérialisant la limite amont de ce SDU ainsi délimité par la commune et qui ne peut donc matériellement que comprendre aussi les parcelles objet de la présente observation.

Cela permettrait également de respecter la volonté du législateur au sens de l'article 121-8 du code de l'urbanisme, qui vise à densifier les espaces urbanisés ainsi que les secteurs déjà urbanisés (SDU) afin d'éviter un développement par « tache d'huile » sur le reste du territoire d'une commune littorale.

A travers son arrêt du 24 mai 2019 « *Association Cap Nostrum et autres* » (Req n° 18MA03209), la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé que :

« S'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'urbanisation ainsi que les modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du II de l'article L 146-4 alors en vigueur.

(...)

Le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation dans les zones littorales doit présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et ajoute qu'il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.

En outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc « urbanisable » (...)

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. »

Ceci posé, c'est par voie de conséquence au regard des seules prescriptions du PADDUC que doit s'apprécier la constructibilité du terrain avec les prescriptions des articles L 121-8 (ancien I de l'article L 146-4) et L 121-13 (ancien II de l'article L 146-4) du code de l'urbanisme.

À cet égard, le livre IV « *Orientations réglementaires* » du PADDUC comporte une « grille de lecture: FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU «VILLAGE»

AU SENS DE LA LOI «LITTORAL » (Cf. pages 105 et 106 du document), laquelle décline trois critères cumulatifs :

« Pour le critère 1 :

- *La continuité des espaces bâtis : continuité physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâti, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène;*
- *L'organisation par l'espace public: trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis;*

Pour le critère 2 :

- *La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés : lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;*
- *La présence d'habitants ;*

Pour le critère 3 :

- *La taille : nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;*
- *Une place structurante dans l'organisation communale : positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique), influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome;*
- *L'accessibilité : voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers. »*

Selon le même document, sont constitutives de « coupures d'urbanisation » :

« [Celles] qui correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement. Elles peuvent être constituées :

- *De bois, marais, et de tout autre espace naturel ;*
- *De ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;*
- *De zones d'aléas (ex : inondations) ;*
- *De zones agricoles. L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. » (pages 47,48,55 et 56 annexe 3 livret littoral PADDUC)*

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

CRITÈRES	INDICATEURS	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local	
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	
	L'orientation de l'urbanisation	
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	
	La continuité urbaine	
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes	
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles	
La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)	
	Urbanisation industrielle et/ou agricole	
L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès	
L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux
		Qualité des réseaux

Quelques principes permettant de comprendre et d'utiliser pertinemment la grille de lecture :

- L'espace urbanisé ou « les parties actuellement urbanisées » sont des notions présentes dans le code de l'urbanisme¹¹, mais ce dernier ne les définit pas. Elles s'apprécient :
 - localement et in situ, une même densité bâtie pouvant renvoyer à des formes urbaines radicalement différentes ;
 - en fonction d'une situation réelle, des constructions légales et non en référence au zonage d'un document d'urbanisme. En règle générale, les critères de la continuité leur sont appliqués (Cf. le principe de continuité urbaine).

¹¹ Art. L 112-1-2 et L 146-4-III CU
APPROUVÉ LE 2 OCTOBRE 2015

Les parcelles s'implantent au sein d'une dent creuse de telle sorte que le classement en A de ces deux parcelles de faible surface est parfaitement incohérent.

Le PADDUC prône en effet le renforcement des OFUP

2.1 Le renforcement urbain (*OFUP)

OFUP

Le renforcement urbain est fondamental dans le cadre d'un projet d'urbanisme maîtrisé, gérant de façon économe le foncier et luttant contre l'étalement urbain.

Il répond aux objectifs de la loi de juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « ENE » ou loi « Grenelle II »). En outre, en Corse, et en particulier sur le littoral, où depuis une trentaine d'années l'étalement urbain a été fort, le renforcement urbain revêt un intérêt de réparation du paysage et d'amélioration de la qualité de vie dans les espaces urbanisés.

Identification et délimitation des espaces urbanisés sur lesquels des opérations de renforcement urbain sont envisagées

PRESCRIPTIONS

Les espaces urbanisés sur lesquels sont envisagés des opérations de renforcement urbain doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces opérations doivent être encadrées de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation, le document ne pouvant autoriser des constructions qui élargiraient l'enveloppe urbaine de l'espace urbanisé.

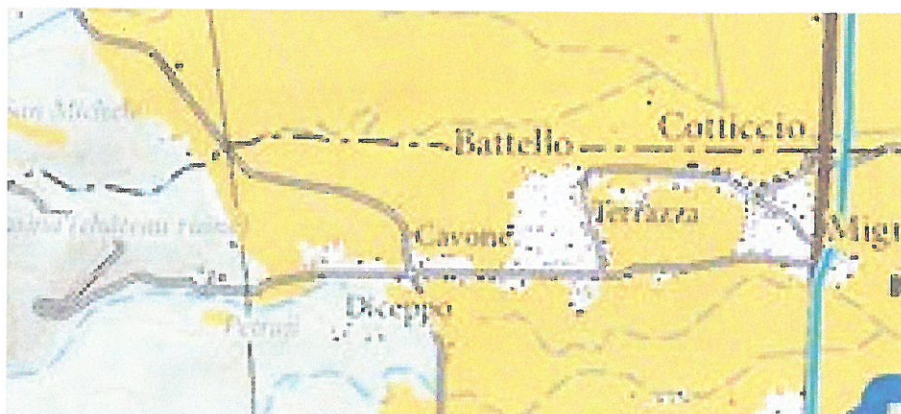
Le rapport de présentation doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels des opérations de renforcement urbain sont envisagées.

Le règlement encadre les opérations de renforcement urbain de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation. Le règlement ne pourra pas autoriser des constructions qui élargiraient le périmètre bâti ou qui augmenteraient significativement le volume bâti.

APPROUVÉ LE 2 OCTOBRE 2015

ANNEXE 3 – LIVRET LITTORAL | 55

Le PADDUC localise ce secteur Nord de la plaine de Ventiseri dans les taches urbaines,



La jurisprudence confirme, en sus du PADDUC, que les constructions au sein des PAU ou SDU, ou OFUP, peuvent être envisagées au sein des parties urbanisées de la commune même

si elles ne peuvent être qualifiées d'agglomération ou de villages qui eux peuvent recevoir une extension de l'urbanisation en périphérie.

L'arrêt de principe, Conseil d'Etat, 07/02/2005, société SOLEIL D'OR contre Commune de Menton a été l'un des premiers, s'agissant de l'article L146-4-2, à considérer que la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans une zone déjà urbanisée devait faire l'objet d'une interprétation particulière.

► Arrêts 264315/264372

Ainsi, à cette occasion, le Conseil d'Etat a-t-il clairement posé le principe au terme duquel, en sus des agglomérations et villages visés par la loi, convenait-il de s'intéresser et de s'inquiéter "des espaces déjà urbanisés".

Poursuivant sur cette voie, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, chambre 5, par arrêt en date du 08/03/2010, n°09BX01677, considère t'elle au visa de l'article L146-4 "il résulte de ces dernières dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 30/01/1986 dite loi littorale dont elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative de construction.

Ainsi, le Juge du fond tend il à distinguer les espaces d'ores et déjà urbanisés des "zones d'urbanisations diffuses éloignées des agglomérations".

Extrait jurisclasseur :

Le Conseil d'État distingue entre les extensions admises, réalisées dans des espaces urbanisés, et celles réalisées en dehors de tels espaces (*CE*, 7 févr. 2005, *Sté Soleil d'or* : *JurisData* n° 2005-067969 ; *Mon. TP* 25 mars 2005, p. 125 et 498 ; *AJDA* 2005, p. 623 ; *Constr.-urb.* 2005, *comm.* 110, *L. Le Corre* ; *BJDU* 2005, p. 10, *concl.* Y. Aguila ; *CJEG* 2005, p. 156, *concl.* Y. Aguila) :

Considérant qu'une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation au sens du II de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ;

Qu'en revanche la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi

En l'espèce, l'extension de l'urbanisation n'a pas été reconnue pour la construction d'un immeuble collectif de 3 à 5 étages, comportant 41 logements, entouré de deux immeubles de 7 étages (même solution, *TA Rennes*, 4 mai 2005, *Assoc. application loi Littoral dans pays d'Auray* : *AJDA* 2005, p. 1856, *note* R. Léost).

A ainsi été sanctionnée une Cour d'Appel qui n'a pas tenu compte de l'ensemble des caractéristiques d'un quartier et n'a pas recherché si le projet contribuait à densifier les

constructions d'ores et déjà réalisées sur cette zone, *Conseil d'Etat, 12/03/2007, commune de LANCIEUX, requ n°280.326.*

La CAA de Marseille par un *arrêt du 10/12/2009, Ass de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, requ n°07MA03784*, considère que le permis délivré en continuité d'un secteur qui, de par la présence regroupée de plusieurs maisons d'habitations présente un caractère urbanisé, ne méconnaît pas les dispositions de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme.

Il est notable de relever qu'au cas d'espèce la Cour n'a pas fait référence à la notion d'agglomération ou de village, mais bel et bien à celle de parties actuellement urbanisées de la commune.

Cette même analyse a présidé à la décision de la Cour N°08MA05185, en date du 09/12/2010 et relative au précédent PLU de Lecci. (évoqué ci-avant)

C'est ainsi et en l'état que les zones de Saint Cyprien et de Cala Rossa ont été regardées comme des parties actuellement urbanisées de la commune, alors qu'elles ne sont pas en continuité avec l'agglomération et le village traditionnel de cette dernière.

Par ce même arrêt, s'agissant de Cala Rossa, La Cour a retenu que diverses parcelles s'inscrivent naturellement dans la continuité des parties construites du lotissement de Cala Rossa et retenu à ce titre leur classement en zone U.

Mieux encore, l'arrêt retient "considérant que, dans ces circonstances, le classement reconnu ne méconnaît pas les dispositions des articles L146-4-2 et L146-4-3 du code de l'urbanisme, il n'est pas incompatible avec les dispositions en général du schéma d'aménagement de la Corse, qui privilégie la densification de l'urbanisation existante.

La Cour ira, au cas d'espèce, jusqu'à valider la zone U2A prévue pour la deuxième tranche du lotissement de Saint Cyprien qui est donc considéré au cas d'espèce comme un secteur déjà urbanisé sans qu'il ne soit qualifié au demeurant d'agglomération ou de village.

L'arrêt *09MA02410*, relatif au PLU de Pietrosella a conduit la Cour à avoir exactement la même interprétation.

Si elle a écarté la constructibilité en continuité d'un groupe de 8 habitations qu'elle n'a pas considéré comme une partie actuellement urbanisée de la commune, **telle n'a pas été son analyse pour le secteur dit de Cruciata qui a été regardé comme urbanisé au motif que cette zone était "déjà bâtie principalement par des lotissements et, qu'ainsi, rien n'interdisait la densification de l'existant et une extension de l'urbanisation de ladite zone"**.

La Cour de Marseille dans l'arrêt MA1803096, a encore fait application de cette analyse pour le secteur de Marina di Fiori situé au Nord du village traditionnel de Porto Vecchio.

Il convient au demeurant de retenir que, comme cela a été précisé ci avant, la jurisprudence, notamment de la Cour de MARSEILLE, ne fait pas de distinction entre la continuité avec une urbanisation non organisée et la continuité avec un lotissement.

► Arrêts Cour Administrative d'Appel 10MA04277, 13MA00113 et 13MA04377

Récemment, la Haute juridiction administrative (CE 12 juin 2023 – Req n°459918) est venue précisée qu'un projet de construction situé le long du littoral, en continuité avec un secteur urbanisé issu d'une opération de lotissement, puisse être autorisé :

« Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le projet litigieux consiste à remplacer un bâtiment de seize logements en R + 2 par un bâtiment de quarante-six logements en R + 2 sur une parcelle en lisière du secteur du Perrussier, zone développée dans le cadre d'une opération de lotissement, qui se situe à cinq kilomètres de l'ancien village qui constitue le quartier principal de la commune de Roquebrune-sur-Argens, laquelle est divisée en trois quartiers très éloignés les uns des autres. Pour juger que le projet ne pouvait être regardé comme s'inscrivant en continuité avec les agglomérations et villages existants, la cour s'est fondée sur les circonstances, d'une part, que le secteur en limite duquel s'implante le projet litigieux est séparé par une vaste zone forestière et agricole d'un autre secteur urbanisé de la commune, qu'elle a identifié comme en constituant le centre, correspondant au village ancien, et, d'autre part, qu'un " lotissement " ne pourrait caractériser une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce dont elle a déduit que le secteur d'implantation, composé essentiellement d'habitations mitoyennes, de même que les secteurs adjacents, constitués d'une centaine de logements ainsi que de terrains de sport communaux et d'un centre de loisirs, ne constituaient pas une agglomération ou un village existant au sens de ces dispositions, en continuité duquel un projet de construction pourrait être autorisé. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la cour, à laquelle il incombait seulement de rechercher si le nombre et la densité des constructions du secteur en continuité duquel se situait le projet étaient suffisamment significatifs, a commis une erreur de droit en prenant en considération la nature de l'opération foncière ayant présidé à la création de ce secteur et en jugeant à ce titre qu'un " lotissement " ne pouvait constituer une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, de même, au demeurant, qu'en prenant en considération l'éloignement de ce secteur par rapport au centre historique de la commune, situé dans un autre secteur urbanisé. »

En l'espèce, cette jurisprudence est parfaitement transposable au cas des parcelles dont s'agit, notamment en ce qui concerne les dents creuses.

Le principe de densification en droit de l'urbanisme est une stratégie d'aménagement du territoire qui vise à augmenter la densité de construction dans les zones urbaines existantes.

Cela peut se faire par différents moyens, tels que la construction de nouveaux bâtiments, la surélévation de bâtiments existants, la division de terrains en parcelles plus petites, ou encore la transformation de bâtiments existants en logements.

La densification répond à plusieurs objectifs :

- * Maîtriser l'étalement urbain: En concentrant la construction dans les zones déjà urbanisées, on limite la consommation de terres agricoles et naturelles, et on préserve l'environnement.
 - * Optimiser l'utilisation des infrastructures: La densification permet de mieux utiliser les réseaux de transport, d'eau, d'électricité, etc., déjà en place, ce qui réduit les coûts et l'impact environnemental.
 - * Favoriser la mixité sociale: En créant de nouveaux logements dans des quartiers existants, on favorise la mixité sociale et on évite la ségrégation spatiale.
 - * Dynamiser l'économie locale: La densification peut entraîner une augmentation de la population et de l'activité économique dans les quartiers concernés.
- Articles du code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme ne contient pas de définition juridique précise de la densification. Cependant, plusieurs articles encadrent cette notion et en précisent les modalités de mise en œuvre. Parmi les articles les plus importants, on peut citer :

- * Article L. 101-2 du code de l'urbanisme: Cet article fixe les objectifs généraux de l'urbanisme, parmi lesquels figure la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- * Article L. 121-1 du code de l'urbanisme: Cet article définit les principes généraux de l'aménagement du territoire, parmi lesquels figure la densification des zones urbaines.
- * Articles L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme: Ces articles définissent les règles relatives au plan local d'urbanisme (PLU), qui peut notamment prévoir des dispositions spécifiques en matière de densification.

La densification est un enjeu majeur de l'urbanisme contemporain. Elle permet de répondre aux défis de la croissance urbaine tout en préservant l'environnement et en favorisant la mixité sociale. Le code de l'urbanisme encadre cette notion et en précise les modalités de mise en œuvre, notamment à travers le PLU.

C'est dans ces circonstances qu'il vous est demandé de conclure favorablement à l'intégration de ces deux parcelles en UC2 pour assurer la continuité de ce secteur avec sa partie amont et envisager ainsi une urbanisation de ce SDU après mise en œuvre d'un SCOT.

Veuillez me croire,

Votre bien dévoué.

Jean Pierre POLETTI

Pj En annexe le document PDF avec illustrations

M. MONDOLONI Paul

M. MONDOLONI Dominique

VIX - 20240 - VENTISERI

à l'attention de Monsieur le
Commissaire Enquêteur

objet : Commune de VENTISERI - Secteur de VIX
Demande de classement en zone en partie
constructible des parcelles n° 148, 320 et 319.

Monsieur le Commissaire,

Sur le plan du PLU présenté le 14 avril 2025 dans
le cadre de l'enquête ne figure pas toute une partie
importante de VIX située au sud-est de ce plan sur
laquelle sont implantées depuis de très nombreuses années
des maisons d'habitation et des locaux d'entreprise.
Ce quartier est desservi en eau et électricité, les
parcelles qui le composent sont parfaitement accessibles
par des routes.

Même si la municipalité n'a pas jugé bon au moment
où elle a équipé tous les hameaux de la Commune
en assainissement en y créant un réseau de tout
à l'égout moderne de le faire aussi pour toutes
les habitations de ce quartier, celles-ci disposent
de réseaux d'assainissement individuels et il
pourrait en être de même des nouvelles constructions

pouvant y être édifiées à l'avenir au cas où la
municipalité continuerait à négliger ses obligations.

L'absence de ce quartier au plan du PLU démontre
que rien n'y est prévu et que donc tous les parcell
se trouveraient exclues du PLU et seraient donc
tous inconstructibles pour longtemps.

Nous demandons M. MONDOLONI Paul et M. MONDOLONI
Dominique et au nom de notre sœur Mme FILIPPI Paulette
Adrienne copropriétaires des parcelles n° 148 et n° 320
que celles-ci soient classées en partie constructibles
au nouveau PLU. M. MONDOLONI Dominique seul propriétaire
de la parcelle n° 319 demande qu'il en soit de même
pour cette dernière.



VIX le 24 AVRIL 2025



M. MONDOLONI Paul
M. MONDOLONI Dominique
VIX-20240-VENTISERI

à l'attention de Monsieur le
Commissaire-Enquêteur.

- Objet: Commune de VENTISERI Secteur de TRAVO :
Demande de changement d'affectations des parcelles
n° 285, n° 347, n° 283 prévues au PLU

Monsieur le Commissaire,

Au vu du plan pour le PLU présenté le 14 Avril 2025 dans le cadre de l'enquête, il apparaît que les parcelles n° 285 n° 347 et n° 283 y figurant ne correspondent pas à la réalité puisque aucune construction n'y est mentionnée alors que la parcelle n° 285 a été divisée en deux pour constituer deux nouvelles parcelles, la n° 392 et la n° 391 qui ont été vendues et sur lesquelles ont été édifiées des maisons ; il en est de même pour la parcelle n° 347 qui a été elle aussi divisée en deux pour constituer les parcelles n° 394 et n° 395 ; cette dernière parcelle a été aussi vendue et une villa RDC + 1 y a été bâtie.

Toutes ces parcelles vendues appartenaient aux mêmes copropriétaires qui demeurent copropriétaires des parcelles (non vendues) n° 292, n° 394 et n° 283.

Ces trois parcelles se retrouvent aujourd'hui classées en zone non constructible alors qu'elles sont entourées

de parcelles déjà urbanisées. Pour quelles raisons?

Nous sommes nous mêmes, M. Monodoloni Paul, M. Monodoloni Dominique et notre sœur madame Filippi Paulette. Adrienne copropriétaires avec d'autres personnes de ces trois parcelles et nous demandons qu'elles ne restent pas classées en zone inconstructible au PLU mais soient portées elles aussi en zone urbanisable puisque elles se situent en zone déjà fortement urbanisée.

Uix le 24 Avril 2025



M. MONDOLONI Paul

M. MONDOLONI Dominique

VIX 20240 VENTISERI

à l'attention de Monsieur le
Commissaire - enquêteur.

objet : Commune de VENTISERI Secteur de TRAVO
Demande de changement d'affectation des
parcelles n° 370 et 372

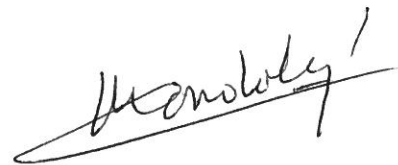
Monsieur le Commissaire,

Au vu du plan pour le PLU présenté le 14 Avril 2025 dans le cadre de l'enquête publique en mairie de TRAVO, il apparaît que les parcelles n° 370 et 372 prévues dans une zone AUQ1 à urbanisation limitée ne devraient pas s'y trouver. En effet, elles sont limitrophes avec une zone prévue à UD dans laquelle toutes les parcelles déjà urbanisées en partie se retrouveraient urbanisables en totalité même si à la lecture du plan PLU présenté, il est évident pour tout un chacun que l'eau supposée parvenir un jour, peut-être à la parcelle n° 370 s'écoulerait d'abord des parcelles situées en amont par les routes, la situation montre bien que la parcelle n° 370 injustement classée inondable au nouveau PPRI ne l'est pas plus.

que celle, située, dans la zone prévue UD au PLU.

Nous demandons donc, M Monodoni Paul et M. Monodoni Dominique copropriétaires des parcelles n° 370 et n° 372 que celles-ci soient aussi incluses dans leur quasi totalité dans la zone prévue UD limitrophe au PLU.

Vlx le 24 Avril 2025



M. MONDOLONI Paul

M. MONDOLONI Dominique

VIX - 20240 - VENTISERI

à l'attention de Monsieur le
Commissaire Enquêteur

Objet : Commune de VENTISERI, Secteur de PEDICERU
Demande de changement d'affectation des parcelles
n° 887 et 889

Monsieur le Commissaire,

Au vu du plan pour le PLU présenté le 14 Avril 2025
dans le cadre de l'enquête publique, il apparaît que
les parcelles n° 887 et 889 sont classées en zone inconstructible
malgré les maisons d'habitation implantées et
proximité d'une zone desservie en eau, électricité
et assainissement.

Nous demandons M. MONDOLONI Paul et D. MONDOLONI
Dominique propriétaires indivis de ces parcelles avec
notre sœur M^{me} Filippi Paulette Adrienne qu'elles soient
classées en zone constructible.

VIX le 24 Avril 2025





© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 22' 37" E
Latitude : 41° 55' 35" N

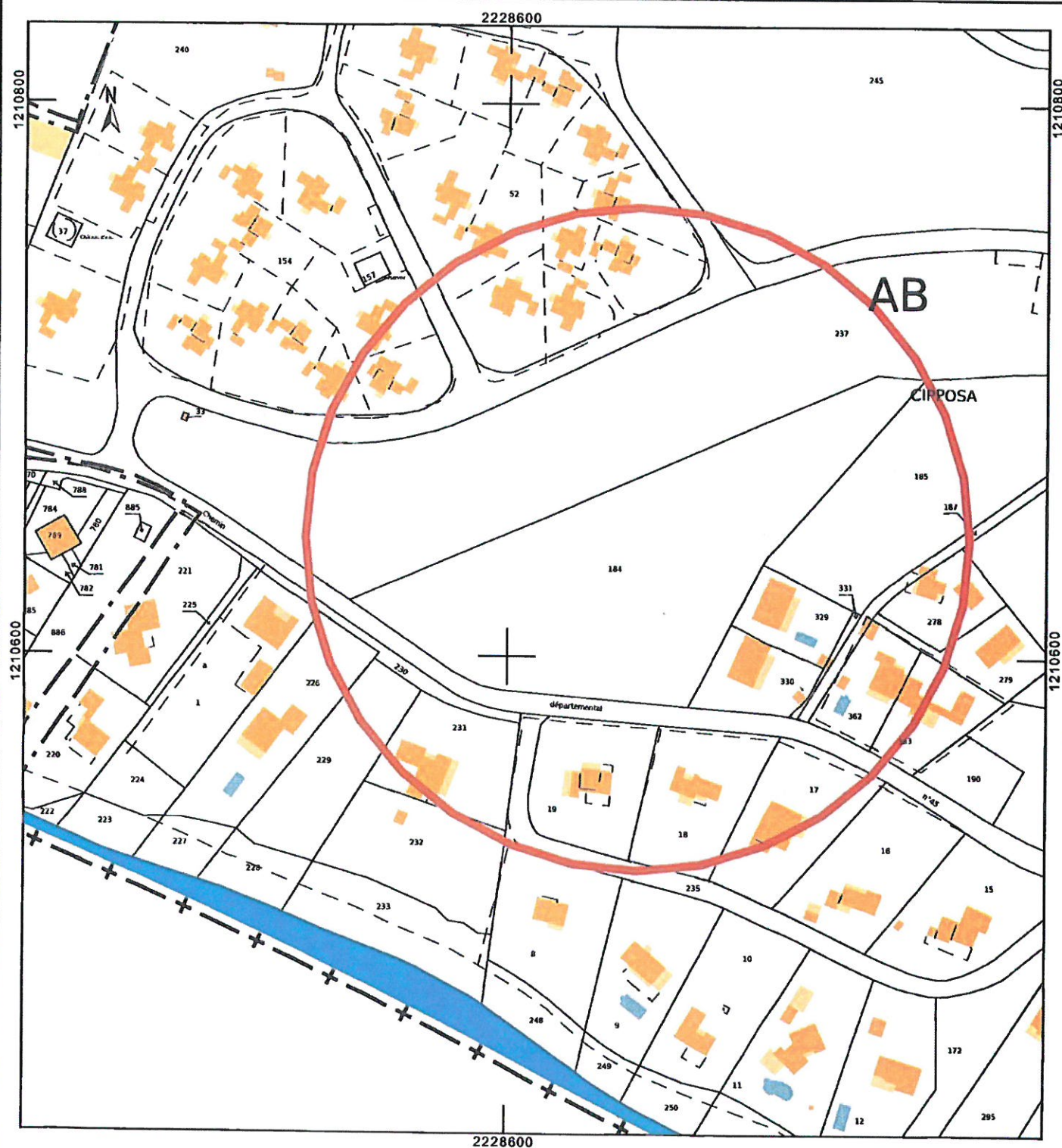
<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

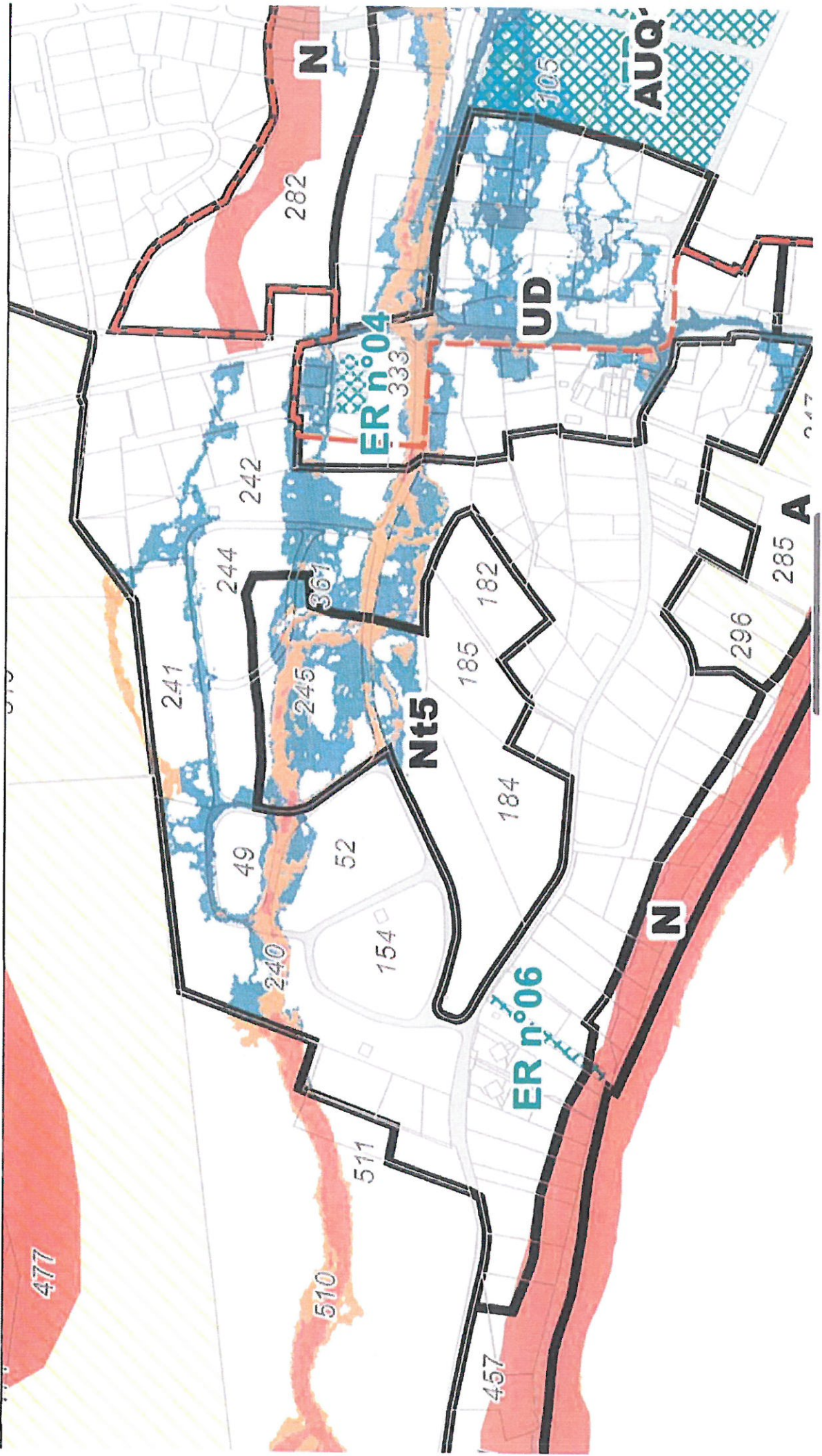


© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude: 9° 22' 48" E
Latitude: 41° 55' 07" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>





Rossi Annie

Corfina II 1072.25

AUFE DU CEPRU

20167 MEZZANINA

237 JCM

et 11

Vinciguerra

Mezzanina le 2-04-25

Monsieur,

Je soussignée Rossi Annie fille de Mr Rossi Jean Charles
et de Me Deldande Emilienne ayand'hui desolés souhail-
vous exposer mon projet

Au cours de la donation partage auprès de Me PIERI
MARIE-Anne notaire demeurant à Alessia ma soeur a
acquis la maison de mes parents sur la parcelle
446 au lieu dit "Coticcio" pour une contenance
de 35 are et 64 centiares

Mai j'ai acquis la parcelle section NM n° 447
lieu dit "Coticcio" pour une contenance de 01
hectare 98 centiares

Je suis au courant qu'une enquête publique est
ouverte du 24 MARS au 24 Avril d'où ce courrier

En effet vu qu'actuellement cette parcelle de terrain
est classée agricole je n'ai aucune possibilité d'ob-

tenir un permis de construire de ce fait je
suis liée sur l'héritage de mes parents

De plus mes cousins J Michel Cristof et son
frère Philippe ont obtenu un permis de construire

possédant la parcelle justé entre Jean Dominique Oke-
maldi et Jean-Michel et Philippe Christol, ma
parcelle étant à 100 m de la route je suis en droit
de demander une autorisation de permis de cons-
truire.

De plus j'ai une fille et un petit fils j'entends
bien leur laisser ce terrain lors de la succession.

En espérant obtenir gain de cause cela me
vraie repousse affirmative à mon projet.

Veuillez agréer Monsieur mes salutations distinguées

Ross

Extrait des condi
Service comprent
une indemnité
DOM, Monac

Responsi
de tiers e
majeure.
La Poste
l'envoi, n
Montant
commun
montant
Le niveau d
niveau d

Prescript
prestati
• un an
échar
• six m
Réclam
métrop
destina
Le clien
dépose
par écr
ou d'un
L'intég.
Pour l'envoi.
Mode d'emp.



1A 213 197 2107 3

n° de l'envoi :

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION



REPUBLIQUE FRANCAISE
Lettre recommandée R1AR

SD : 87001147193009G



À poster jusqu'au
04/05/2025

****7,14 EUR**

Enquête Publique relative à
FT l'élaboration du PLV de
VENTISERI
A l'attention du Commissaire Enquêteur
Navire amarré au TRAVO

200200

VENTISERI

ou de distribution,
ice métropolitaine,
10 €.

reurs du client ou
d'un cas de force

erte ou l'avarie de

code des postes et
es confondues, au

par l'expéditeur, le

la réalisation de la

, ainsi que pour les

les envois en France

nois pour les envois à

irique Vous souhaitez
numéro non surtaxé),



support recommandé.

appuyant fortement.

DESTINATAIRE

Enquête relative à l'évaluation
du PLU de VERTISER
L'attention du Commissaire
Enquêteur Mairie Mairie de VERTISER
20240 VERTISER

Ce jour,/...../.....
votre facteur s'est présenté à votre
domicile et n'a pas pu vous remettre
votre lettre.

Info facteur :

Cet envoi vous sera remis
contre paiement de la somme de :

La Poste - SA au capital de 5 857 785 892 euros - 356 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS



Numéro de l'envoi : 1A 213 197 2107 3



RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE
RÉCEPTION

CHOISISSEZ LA SOLUTION QUI VOUS CONVIENT LE MIEUX
(plus d'explications au verso)



NOUVELLE LIVRAISON
À DOMICILE À



RETRAIT DANS

LA DATE DE VOTRE CHOIX

OU

LE BUREAU DE POSTE
DE VOTRE CHOIX

FAITES VOTRE CHOIX AUJOURD'HUI AVANT MINUIT
www.laposte.fr/modification-livraison

AVIS DE PASSAGE

SANS CHOIX DE VOTRE PART, votre lettre sera disponible :

Au bureau de :

Le/...../.....

À partir de h

(date et heure de mise à disposition
de la lettre en instance)

013518 - SGR2 V32 MSR 1H 19-1164528 01-24

Enveloppe agréée par LA POSTE - Agrément n 949 - Lot F707

MAIRIE DE VENTISERI

REPUBLIQUE FRANCAISE

Monsieur le Maire de la Commune de Ventiseri
Mairie annexe de Travo
20240 VENTISERI

À

Enquête publique relative à l'élaboration du PLU
de la commune de Ventiseri
A l'attention du commissaire enquêteur
Mairie annexe de Travo
20240 Ventiseri

Ventiseri, le 04 avril 2025

Référence : 2025/FT/AA/16

Objet : Observations relatives à l'élaboration du PLU

Monsieur,

Suite à l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal et au regard de l'enquête publique en cours, vous voudriez bien vouloir prendre en compte les observations que la Commune souhaite apporter au règlement des zones qui stipule que pour toute nouvelle construction en zone UD la hauteur maximale ne peut dépasser le R+2 (soit environ 9 mètres).

Conformément à certains projets futurs de la Commune, notamment en termes de constructions au profit de logements sociaux et au regard du besoin exprimé par la population locale, il serait souhaitable de modifier ce règlement de la zone à forte densité urbaine pour atteindre le R+3, soit environ 12 mètres de hauteur maximale pour toute nouvelle construction.

Cela permettrait de pouvoir anticiper l'évolution de la Commune en termes d'augmentation de population, de concentrer cette population à vocation sociale sur le centre de Travo, cœur de l'activité urbaine de la Commune de Ventiseri, de rattacher la zone AUQ1 (Zone d'Aménagement d'ensemble à vocation urbaine mixte de densité moyenne à forte au cœur de Travo) sur des projets d'ensemble et enfin de redéfinir la vocation des activités sur le RT10.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
François TIBERI



M. MORACCHINI Dominique Charles
Pedicervo
20240 VENTISERI
Tél. : 0784248788
Mail : moracchinijeanchristophe@gmail.com

VENTISERI, le 18 Avril 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

VENTISERI

Objet : Demande reclassement zonage PLU

Situation : Lieu-dit Pedicervo 20240 VENTISERI

Parcelle : section A numéro 973

Pièces jointes : Plans de situation, plan de masse et carte de zonage

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Une demande de permis de construire avait été effectuée par mon fils sur la parcelle section A numéro 973 située au lieu-dit Pedicervo, initialement déposée et acceptée en 2021, à proximité de notre habitation en vue d'édifier son habitation principale sur le terrain familial.

Le choix de cet emplacement avait été défini par la configuration du terrain et avait pour référence la limite de constructibilité du Plan d'Occupation des Sols préalablement en vigueur (marque rouge sur le plan ci-joint), classant cette partie du terrain en zone NB constructible.

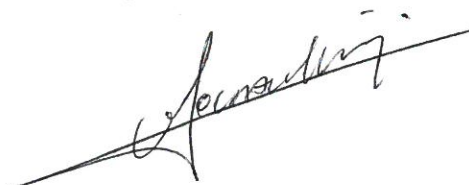
Ce permis a été annulé à sa demande faute de crédits mais une nouvelle demande pourrait être déposée à court terme.

Hors, le Plan Local d'Urbanisme classe maintenant ma parcelle en deux zones : UC2 au Nord et A au Sud, délimitant ainsi la limite de la zone constructible au ras du mur Sud de mon habitation, classant cette partie en zone Agricole, empêchant toute possibilité pour mon fils et sa famille de construire leur habitation principale à l'emplacement prévu initialement.

En conséquence, je vous demanderai de bien vouloir reconsidérer la limite de la zone constructible de la parcelle cadastrée A 973 classée en zone UC2 en la repoussant vers le Sud d'une quarantaine de mètres afin qu'ils puissent mener à bien leur projet.

En espérant une suite favorable à cette demande et vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

MORACCHINI Dominique Charles







Département :
HAUTE CORSE

Commune :
VENTISERI

Section : A
Feuille : 000 A 06

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/02/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

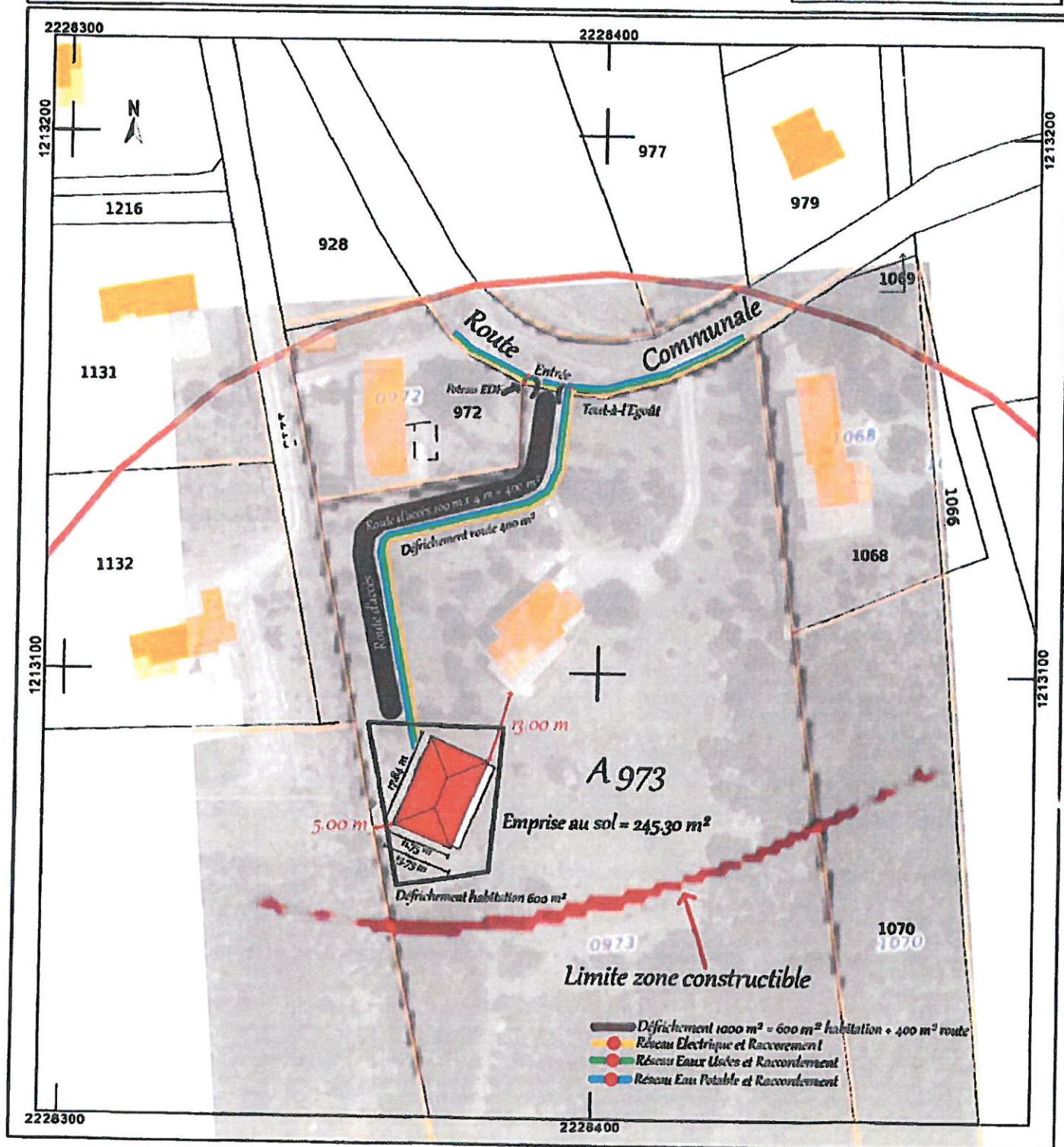
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

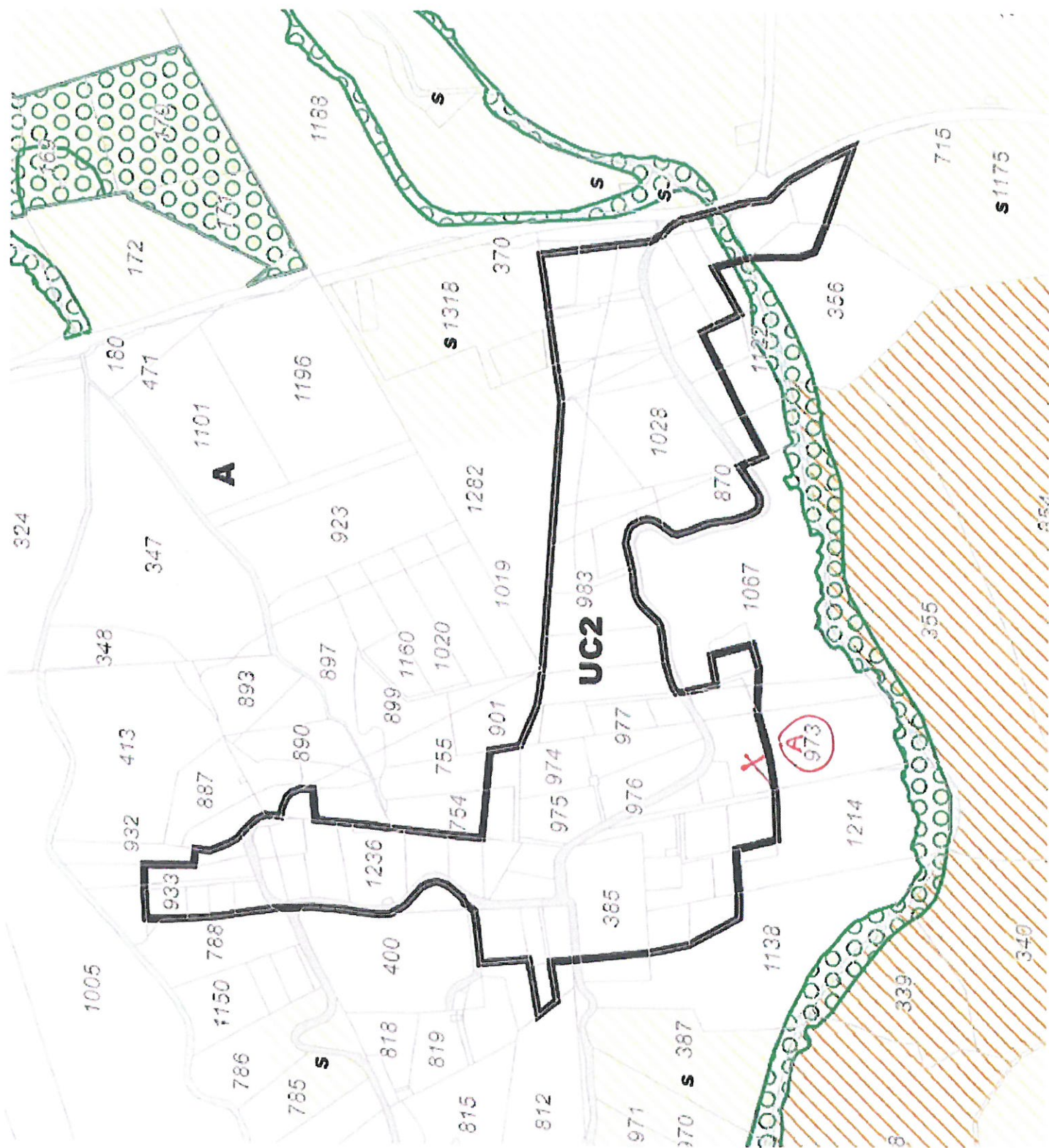
PLAN DE SITUATION

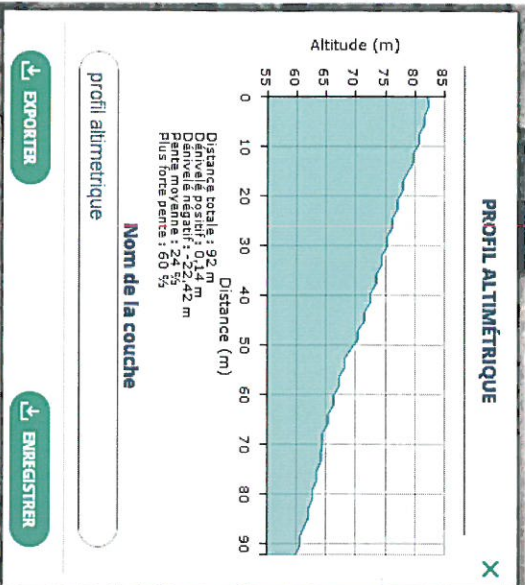
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 84 52 - fax 04 95 32 93 94
cdif.bastia@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







A 884
Fouvil P.A



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 22' 44" E
Latitude : 41° 57' 10" N

X
Maisons

Monsieur le Commissaire enquêteur

PLU VENTISERI

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous adresser ce courrier afin de vous demander de bien vouloir procéder à une réévaluation de la classification du zonage de mes parcelles A 1156-1264 et AE 494-497-498 au PLU de la Commune de VENTISERI.

Ces terrains non cultivables ont été classés au PLU en zone A.

Ce classement ne me paraît pas adapté à la situation réelle en raison de la configuration du terrain, la pente moyenne étant de plus de 30 % et la pente la plus forte de 95 %.

De plus, l'ensemble des propriétés jouxtant mes parcelles sont déjà bâties depuis de nombreuses années, ces parcelles qui étaient auparavant classées en zone NB du POS ont été classées en zone agricole (zone A) au PLU.

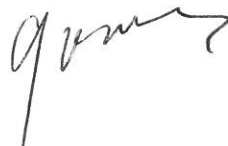
Je précise également que deux habitations sont en cours de construction (tous les réseaux : eau et Edf sont présents sur le terrain avec renforcement edf sur la zone et construction d'un château d'eau en amont pouvant desservir 50 maisons).

En conséquence, je vous sollicite pour un reclassement de cette zone agricole en zone constructible.

Je joins pour ce faire le profil altimétrique de mes parcelles ainsi que différents plans pour illustrer mes propos.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur mes sincères salutations.

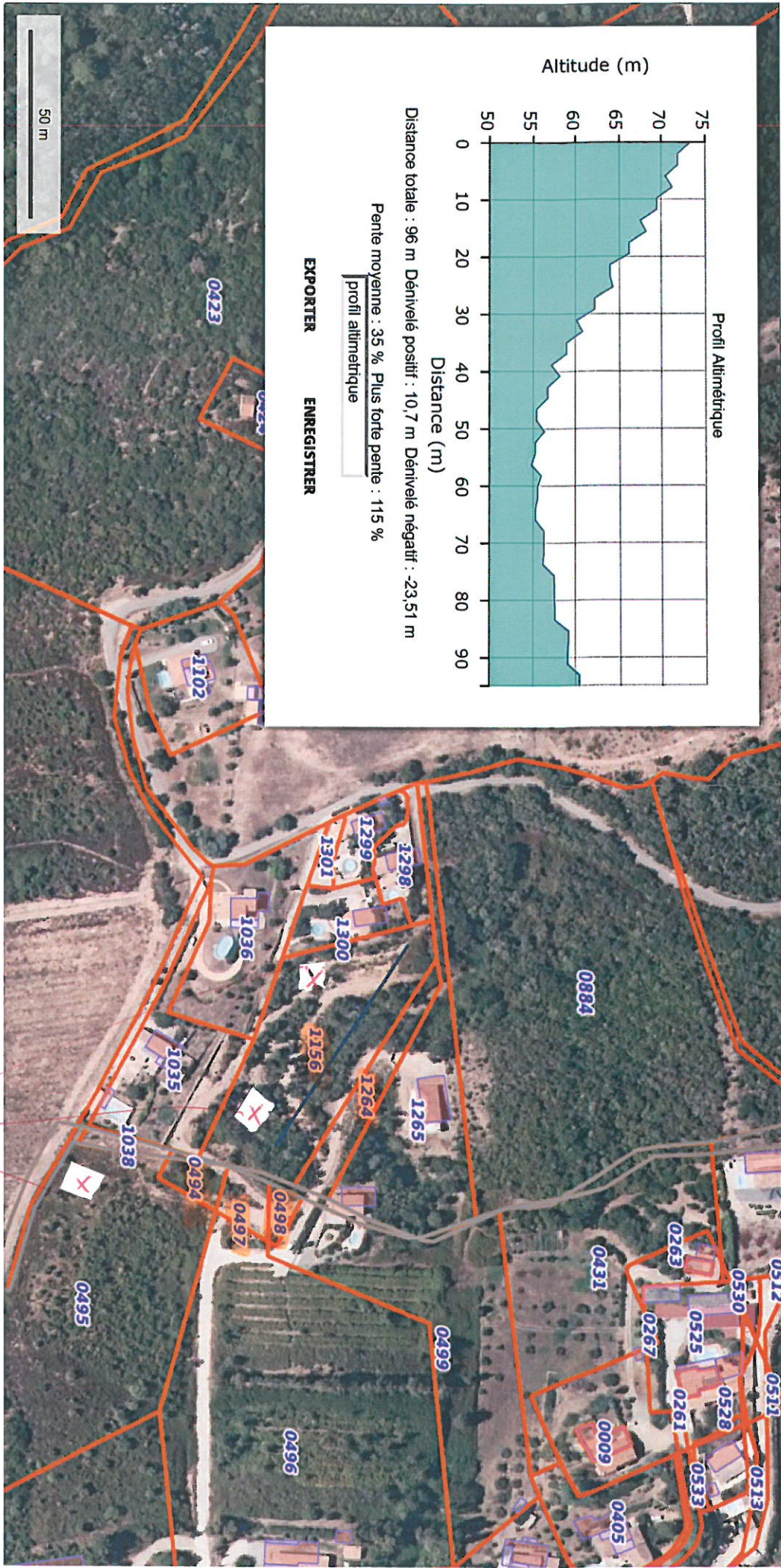
le 18/4/2025



GOMEZ Gonzalo

Pardisoli

20243 Prunelli di Fiumorbo



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 22' 46" E

Latitude : 41° 57' 10" N

Maisons en cours de construction avec PC

A 1156 - 1264 et AE 404 - 497 - 498



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 22' 46" E
Latitude : 41° 57' 10" N

GONZ GONZALO

Parcelles: A 1156 - 1264

AE 494 - 497. 498

Monsieur le Commissaire enquêteur

PLU VENTISERI

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous adresser ce courrier afin de vous demander de bien vouloir procéder à une réévaluation de la classification du zonage de ma parcelle A 1265 au PLU de la Commune de VENTISERI.

Deux constructions sont édifiées sur ce même terrain avec tous les réseaux (eau potable avec construction en amont d'un château d'eau pouvant desservir 50 maisons, edf avec renforcement électrique par le SIEEP de Haute-Corse été voirie desservant le terrain).

Ce terrain non cultivable a été classé au PLU en zone A.

Ce classement ne me paraît pas adapté à la situation réelle en raison de la configuration du terrain, la pente moyenne étant de 17% et la pente la plus forte de 71 %.

Cette parcelle qui était auparavant classée en zone NB du POS a été classée en zone agricole (zone A) au PLU.

En conséquence, je vous sollicite pour un reclassement de cette zone agricole en zone constructible.

Je joins pour ce faire le profil altimétrique de mes parcelles ainsi que différents plans pour illustrer mes propos.

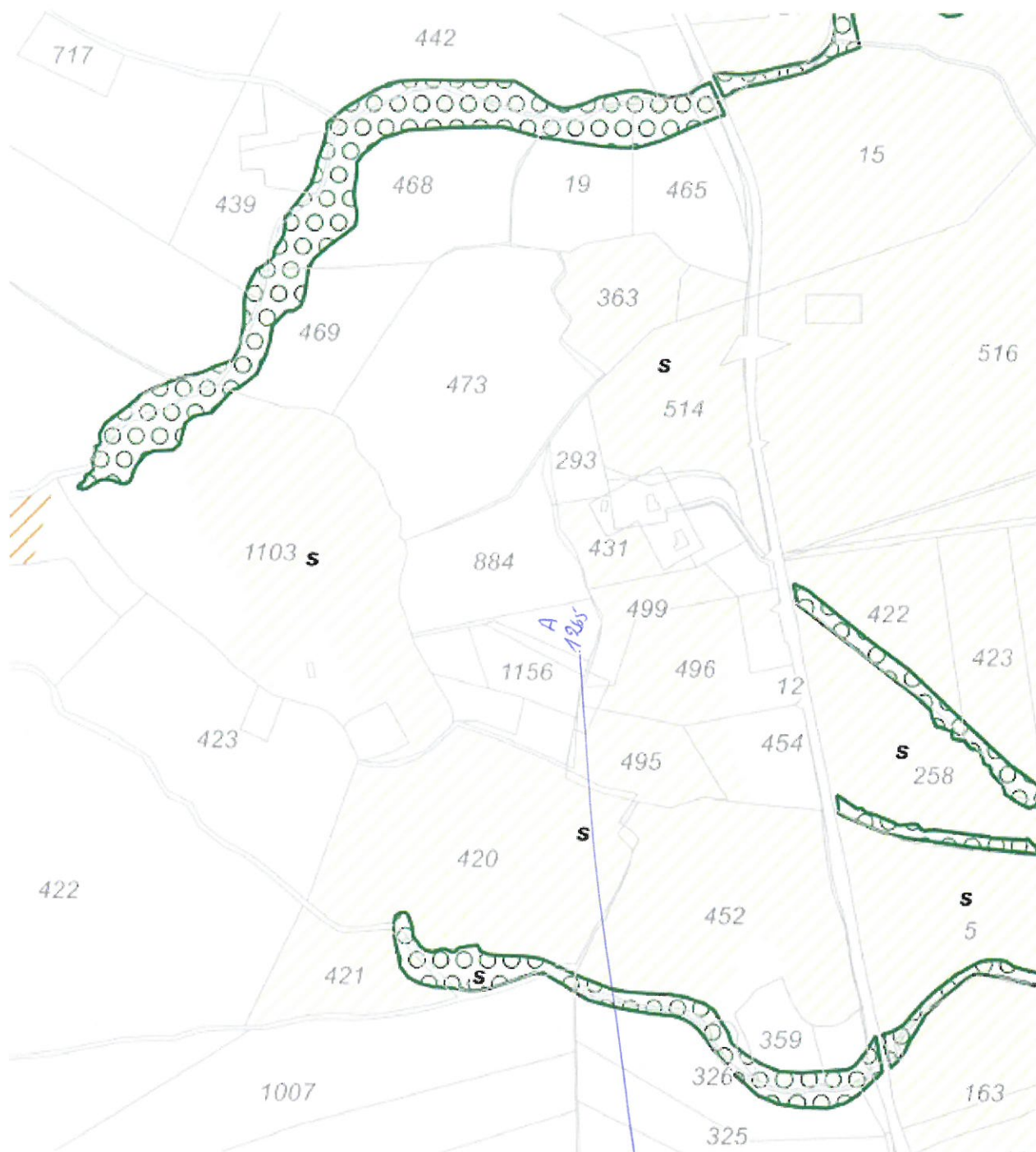
Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur mes sincères salutations.

Le 18/04/2025

COMBES Pierre-Philippe et Cécilia

GIEVAZZA

20240 VENTISERI





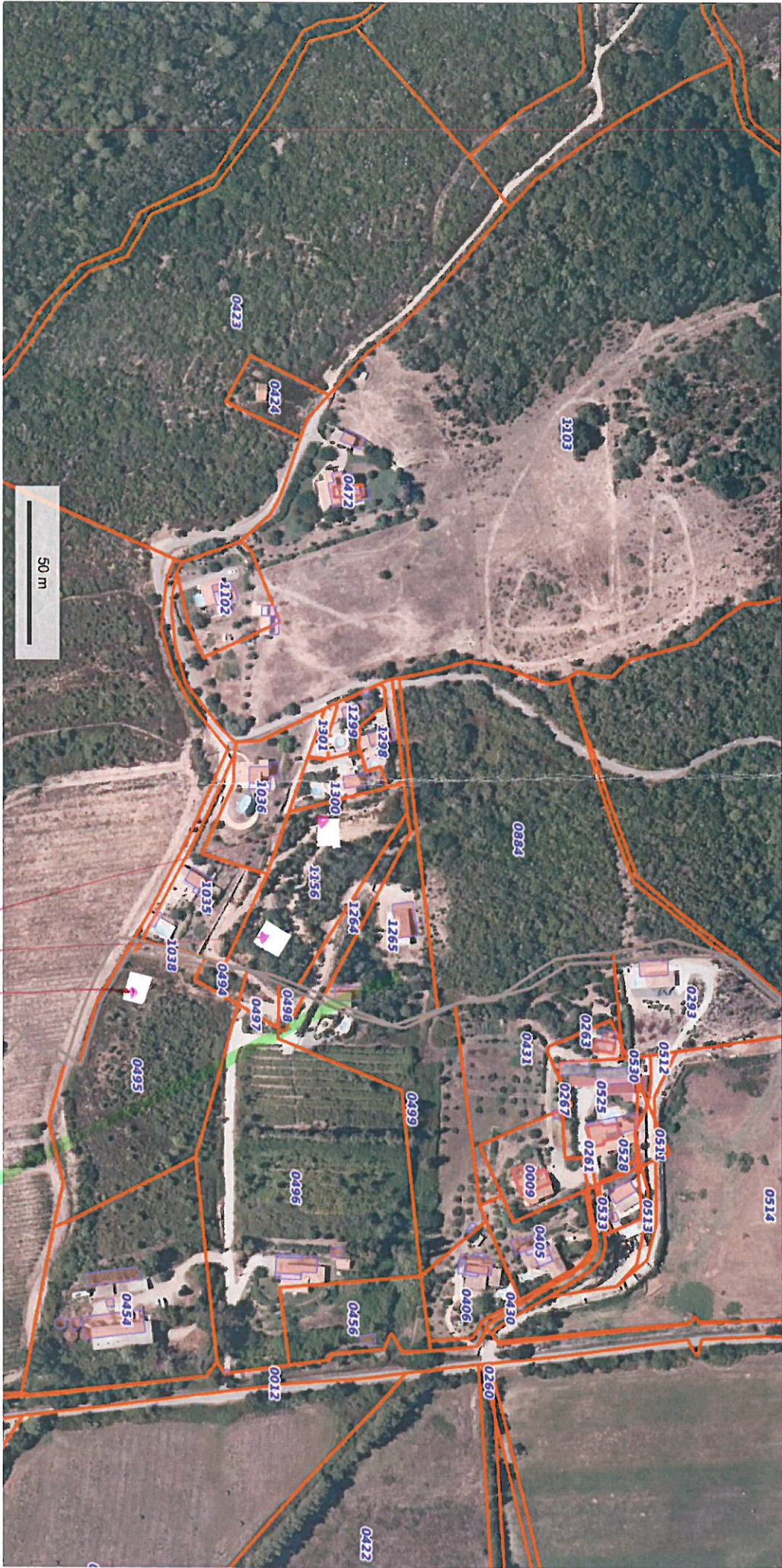
A 1265

Combes Pierre Philippe

Constructions
non matérialisées
Par le cadastre

Expenditure Book
A 150

Expenditure Book
A 150



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 22' 50" E

Latitude : 41° 57' 10" N

Constructions non matérialisées
Par le cadastre

Parcelle
A 1265

Monsieur le Commissaire enquêteur

PLU VENTISERI

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous adresser ce courrier afin de vous demander de bien vouloir procéder à une réévaluation de la classification du zonage de mes parcelles A 1038 et AE 495 au PLU de la Commune de VENTISERI.

Ces terrains non cultivables ont été classés au PLU en zone ESA.

Ce classement ne me paraît pas adapté à la situation réelle en raison de la configuration du terrain, la pente moyenne étant de plus de 18 % et la pente la plus forte de 94 %.

De plus, l'ensemble des propriétés jouxtant mes parcelles sont déjà bâties depuis de nombreuses années, ces parcelles qui étaient auparavant classées en zone NB du POS ont été classées en zone agricole (zone A) au PLU.

Je précise également que mon habitation principale est en cours de construction (réseaux eau potable construction château d'eau en amont pouvant desservir 50 habitations et Edf renforcement électrique effectué par le SIEEP de Haute-Corse sont présents sur le terrain).

En conséquence, je vous sollicite pour un reclassement de cette zone ESA en zone constructible.

Je joins pour ce faire le profil altimétrique de mes parcelles ainsi que différents plans pour illustrer mes propos.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur mes sincères salutations.

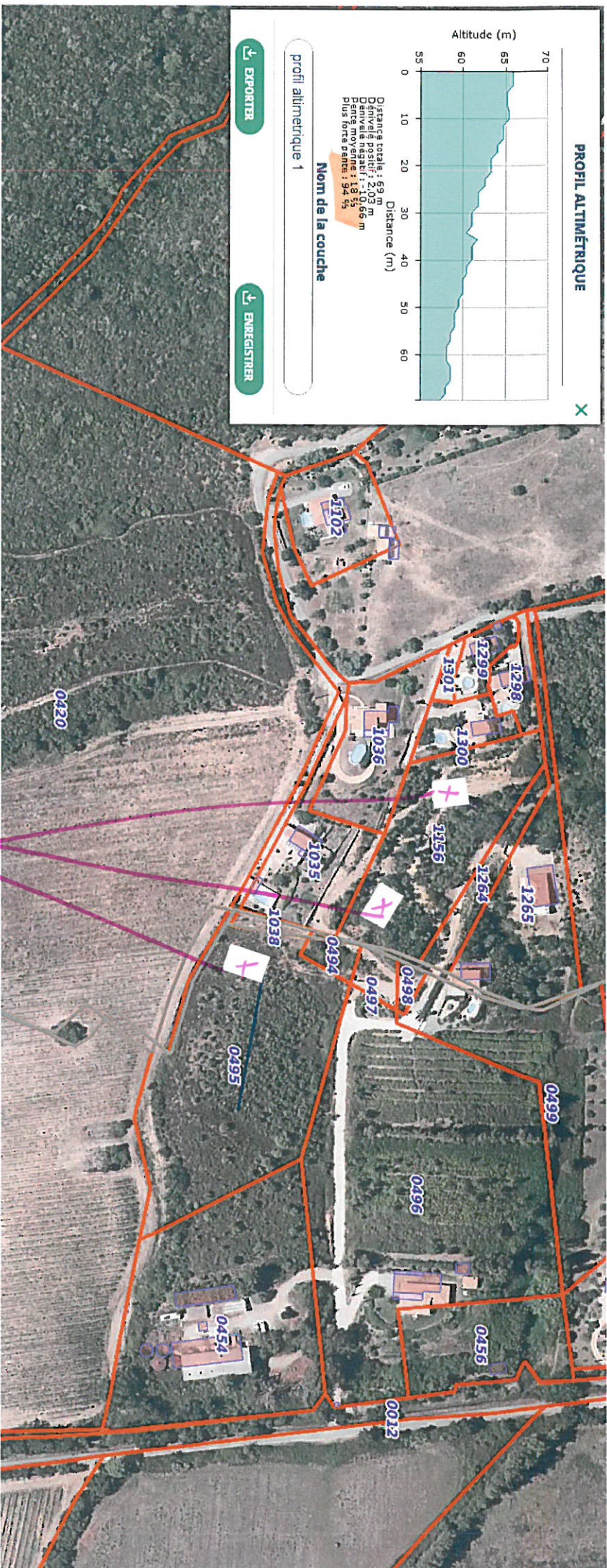
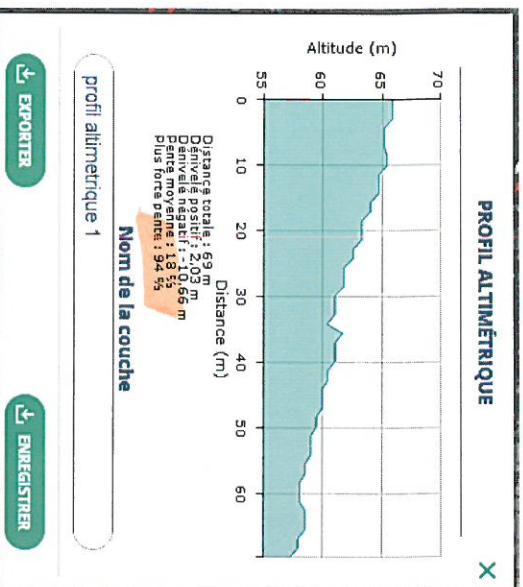


COMBES Philippe

Gievazza

20240 VENTISERI

TEL : 06 21 08 02 24



AE 495
 Conces Philippe

Constructions présentes non
 matérialisées par le cadastre

Ches Goph's

45 602

Wagoner for the company

Espaces Stratégiques Agricoles - couche de représentation

Fichier de formes



Balises

ESA, espaces stratégiques agricoles, PADDUC, schéma d'aménagement territorial, Cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles

Récapitulatif

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont représentés dans le PADDUC sur la Cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles issue de la modification n° 1 du PADDUC approuvée par l'Assemblée de Corse le 05/11/2020.

Description

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont représentés dans le PADDUC sur la Cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles issue de la modification n° 1 du PADDUC approuvée par l'Assemblée de Corse le 05/11/2020.

L'échelle d'opposabilité de cette cartographie est le 1 : 50 000.

Les espaces stratégiques agricoles sont identifiés par le PADDUC en application du code général des collectivités territoriales, article L. 4424-11-II : « le PADDUC peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces ».

Les ESA sont définis par le Schéma d'Aménagement Territorial du PADDUC selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 p.144 du Livret III) et leur potentiel agronomique ;
- ou
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 p.144 du livret III) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

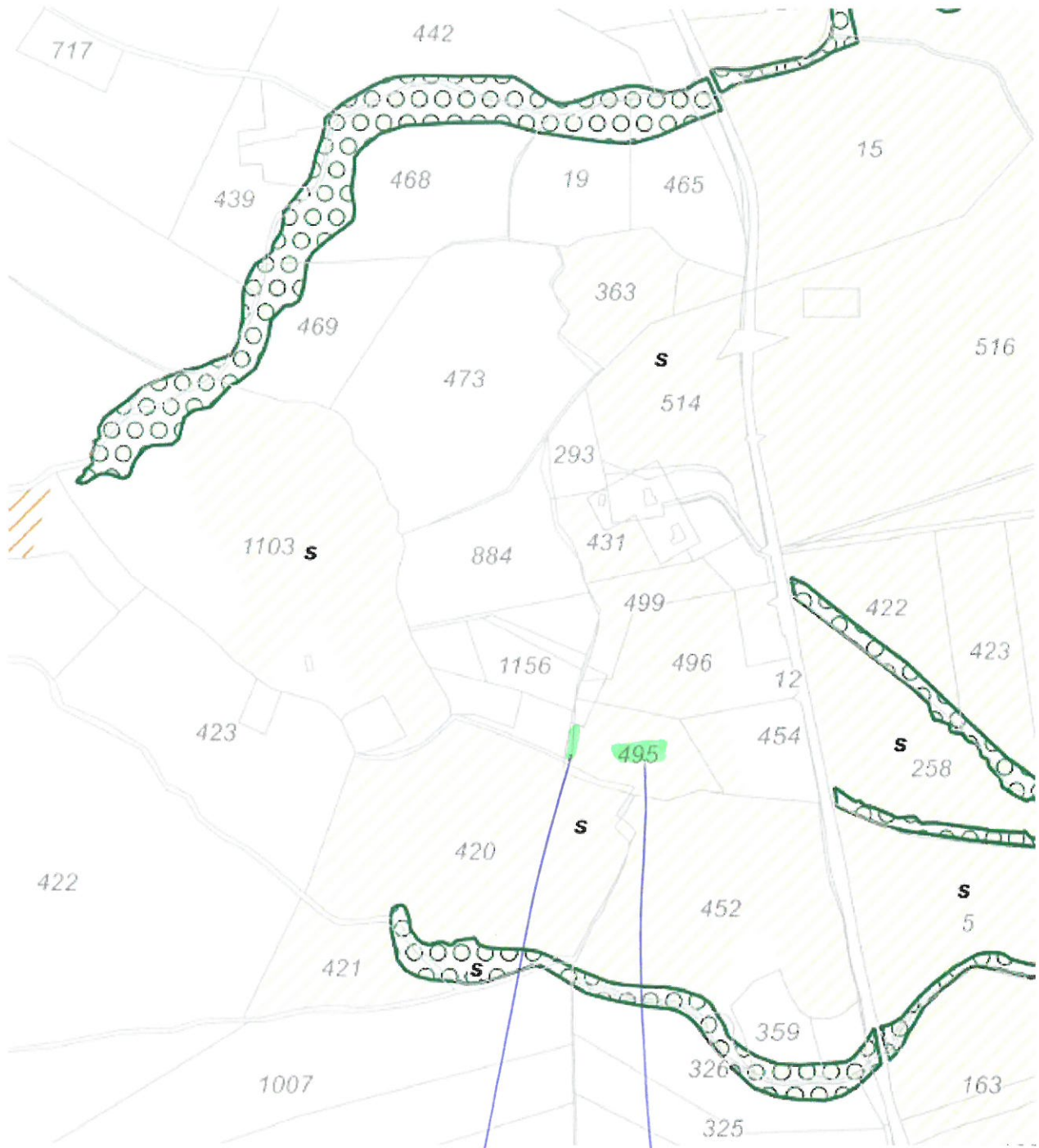
Si le PADDUC définit les ESA à l'échelle du territoire régional (1 : 50 000), il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle.

Echelle de représentation associée

1:50 000

Résolution (taille de la plus petite entité représentée)

2500 m²





© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 22' 49" E

Latitude : 41° 57' 10" N

X Maisons en cours de construction

Pierre Antoine FOURNIL
pa.fournil@icloud.com
07.84.05.36.10

Ajaccio, le 23 avril 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous en suite de notre entrevue lors de votre permanence à la mairie de Ventiseri en date du 14 avril 2025, aux termes de laquelle nous avons évoqué la possibilité de classement en zone constructible de mon terrain cadastré Section A, n° 884.

Aussi et conformément à cet échange, je vous fait part des éléments suivants :

- ce terrain n'a pas de vocation agricole du fait de sa déclivité (en moyenne : 24% , au plus fort : 60%), il n'est donc pas cultivable et ne permet aucune mécanisation ;
- de plus, il n'est pas desservi par l'eau agricole et cette dernière n'est pas à proximité ;
- en revanche, ce terrain est bordé de nombreuses maisons, tant du côté sud, que des côtés Ouest et Est, certaines se situant même en limite ;
- s'agissant des réseaux, ces derniers sont à proximité (un château d'eau a été construit tout en amont pour alimenter une cinquantaine de maisons et un renforcement du réseau électrique a été réalisé par le Syndicat Intercommunal d'Électrification et d'Éclairage Public de la Haute-Corse) ;
- un poteau électrique est déjà présent sur mon terrain ;
- la voirie communale desservant notamment les habitations existantes grève mon terrain en partie Ouest.

En espérant un examen attentif et favorable de ma requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes sincères salutations.

Pierre Antoine FOURNIL

Jean-Marc Pinelli
Pont du Travu
20240 Ventiseri
Tel : 06 09 06 59 98
pinellijm@orange.fr

**Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Mairie de Ventiseri
20240 Ventiseri**

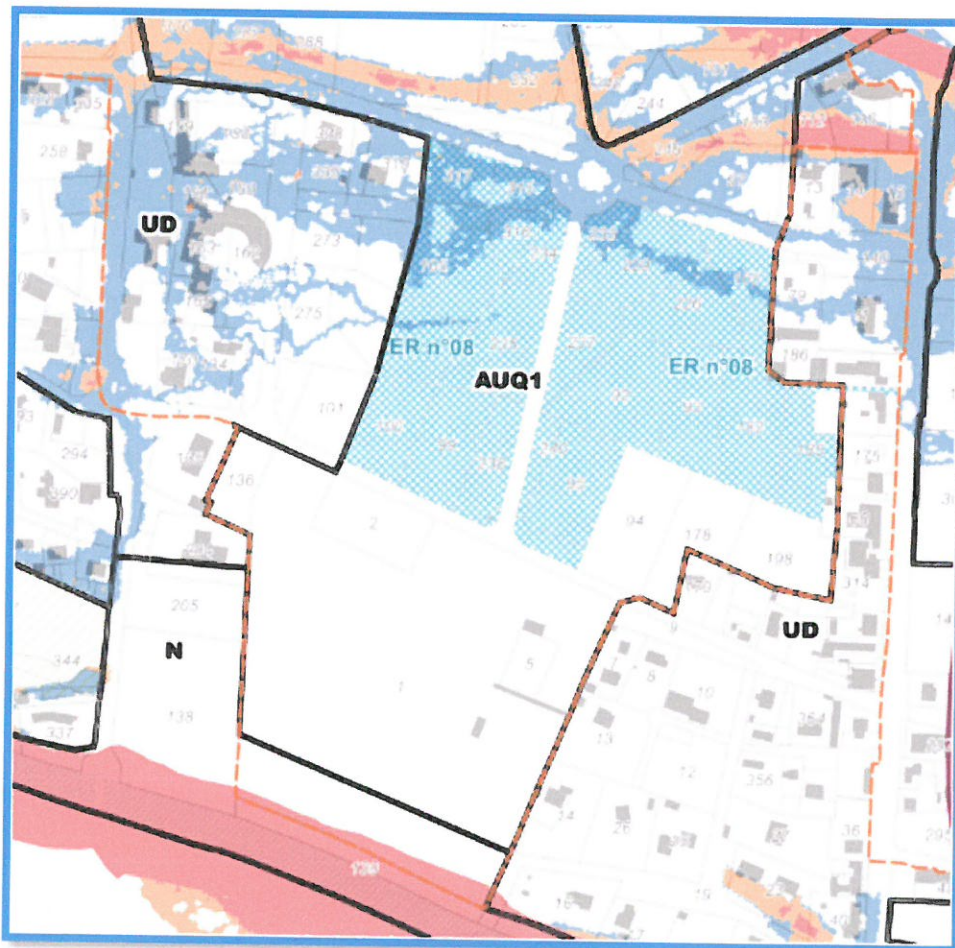
Travu le 14 avril 2025

Objet : Demande de changement de zonage de la zone AUQ1 en zone UD

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée section AC n°388 (anciennement n° 94) depuis le 7 décembre 2023, située au lieu-dit Travu « Strada di l'usina », j'attire votre attention concernant son classement actuel en zone AUQ1.

Le projet de PLU a délimité une zone AUQ1 délimitée au nord et à l'ouest par la route communale, au sud par la RD 45 et par la RT 10 à l'est.



Cette zone englobe un emplacement réservé ER 8 (en hachure quadrillé bleu) comportant les parcelles d'une succession depuis 1996 (deux propriétaires) dont ma parcelle (94 sur le plan ci-dessus) n'en fait pas partie.

En effet, cette parcelle située en plein centre de l'agglomération de TRAVU devrait être classée en zone UD.

Je suis convaincu qu'une erreur s'est glissée et que le trait délimitant la zone UD a été mal positionné.

Cette parcelle est desservie par tous les réseaux publics en quantité suffisante et longe la RD 45. De plus, cette parcelle est hors PPRI.

Aussi, je vous demanderais de bien vouloir étudier ma demande de classement en zone UD avec bienveillance.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Jean-Marc Pinelli

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'P' intertwined, with a horizontal line extending to the left and a vertical line extending downwards.

M. et Mme DOMINICI

Représentant la SCI DOMA

Piedicchiosu

Strada di U Cavonu

20240 Ventiseri

Ventiseri le 23 avril 2025

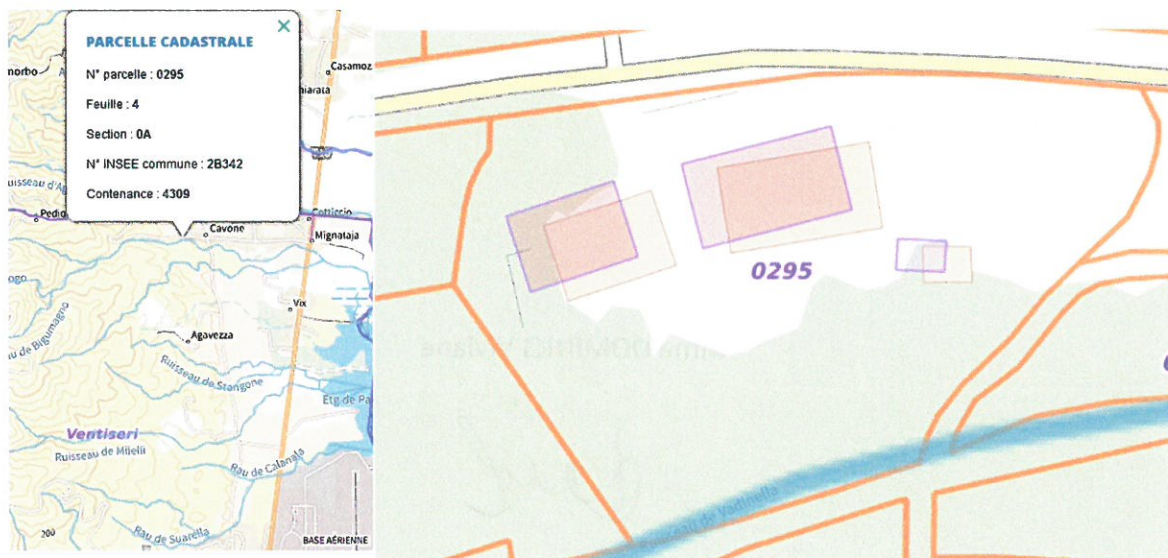
À l'attention de M. le Commissaire Enquêteur
Mairie Annexe de Travu
Strada di A Gara 20240 Ventiseri

Objet : Enquête publique sur le PLU de Ventiseri

Demande d'annulation d'une catégorisation de zonage UC2

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La demande d'annulation citée supra en objet concerne le terrain situé sur la Commune de Ventiseri cadastré 342 section A parcelle 295.



Ce terrain apparaît désormais comme classé en UC2 dans le projet de PLU présenté par la Commune de Ventiseri.

Requête présentée : le terrain susvisé retrouve une classification sans restriction relative à sa constructibilité.

Nous, Hubert et Viviane DOMINICI, à travers une SCI familiale créée avec nos 3 enfants et notre gendre, souhaitons que ce terrain demeure constructible.

En 2009, notre projet de résidence principale a vu sa réalisation fortement contrainte du fait de la nécessité de respecter un coefficient d'occupation du sol défavorable pour notre projet.

En effet ce ratio de densité nous imposa de bâtir uniquement deux villas au lieu de trois sur un terrain d'une surface proche de 5000M2. L'impact financier fut conséquent sur chaque membre de la SCI pour pouvoir prétendre à un bien propre de résidence principale au sein d'une région où les loyers sont difficilement accessibles et l'offre locative saisonnière.

Nous ajoutons que notre volonté de préserver le caractère constructible est uniquement orientée pour la réalisation d'une dernière construction d'une résidence principale sur notre terrain.

Nous comprenons le souhait de la Commune de préserver le territoire et notamment limiter les effets néfastes liés au développement d'une urbanisation, cependant il s'agit de l'installation permanente de familles sur le territoire Vinzaresu et non la création de structures locatives saisonnières.

Ces considérations étant exposées nous estimons légitime de demander une annulation ou révision de la catégorisation UC2 déterminée sur ce projet de PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.

Mme DOMINICI Viviane



PLAN LOCAL D'URBANISME

VENTISERI

Objet : Demande reclassement zonage PLU
Situation : Lieu-dit Cipposa, Travo 20240 VENTISERI
Parcelle : section AB numéro 184
Pièces jointes : Plans de situation et carte de zonage

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La parcelle AB 184 située à Travo, lieu-dit « Cipposa » jouxte la route territoriale D45 menant au village de VENTISERI.

Elle est entourée de huit constructions côté Sud dont certaines font partie du lotissement MEDORI et de six constructions côté Est.

De plus elle est voisine des cités militaires « TIBERI » et « ORTOLI » au Nord comprenant respectivement 40 et 70 logements.

Cette parcelle fait l'objet d'un classement en zone NT5, hors il n'est nulle part fait mention de cette zone dans le règlement du PLU ce qui laisse un flou quant à sa vocation.

On peut donc en conclure qu'il s'agit d'un classement en zone naturelle rendant impossible toute construction ce qui est étonnant du fait de sa situation géographique comme décrit ci-dessus, cette parcelle étant également entièrement viabilisée.

Il est à noter également qu'elle n'est aucunement impactée par le PPRI en vigueur.

Nos parents, M. et Mme MORACCHINI, ont laissé à ce jour trois héritiers directs et cinq petits enfants âgés actuellement d'une quarantaine et cinquantaine d'années.

Il serait frustrant et aberrant que ces derniers cités ne puissent s'installer sur leur commune et y faire édifier leur maison.

En conséquence, je vous demanderai de bien vouloir reconsidérer le devenir de cette parcelle cadastrée AB 184 actuellement classée en zone NT5 en l'intégrant dans la zone UC qui régleme toutes les autres parcelles du secteur dont les limitrophes.

En espérant une suite favorable à cette demande et vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

MORACCHINI Dominique Charles



PLAN LOCAL D'URBANISME

VENTISERI

PROCEDURE

Plan N°1
Littoral

Arrêt du PLU
ENQUETE PUBLIQUE

PRESCRIPTION DU PLU : 17/02/2022
DEBAT du P.A.D. : 17/10/2022
ARRÊT DU PLU : 23/09/2024
APPROBATION DU PLU :

Service urbanisme - commune de Ventiseri

PLAN LOCAL D'URBANISME

DESTINATION DES SOLS

UD	Zone urbaine de densité moyenne à forte, fonctions mixtes.	AUC2	Zone urbaine de faible densité, en attente du réseau EU.
UC	Zone urbaine de faible densité.	N	Zone naturelle.
UC2	Zone urbaine à constructibilité limitée (selon schéma d'identification dans un SCOT).	A	Zone agricole.
UE	Zone d'activités.	NV	Zone naturelle patrimoniale (Castello de Corsani).
UM	Zone militaire.	11	Cimetière.
I	Jardins.	12	Déchetterie / STEP.
P	Espaces publics.	13	STEP.
n	Espaces remarquables.	14	Stade.
m	Production maraîchère (PM).	15	Espace vert.
p1	Plage naturelle.		

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

	Espaces Boisés Classés (EBC).
	Espaces Proches du Rivage (EPR).

POTENTIALITES AGRICOLES

	Espaces stratégiques agricoles.
	Espaces ressources pour le pastoralisme et l'agriculture traditionnelle.

PRESCRIPTIONS DIVERSES

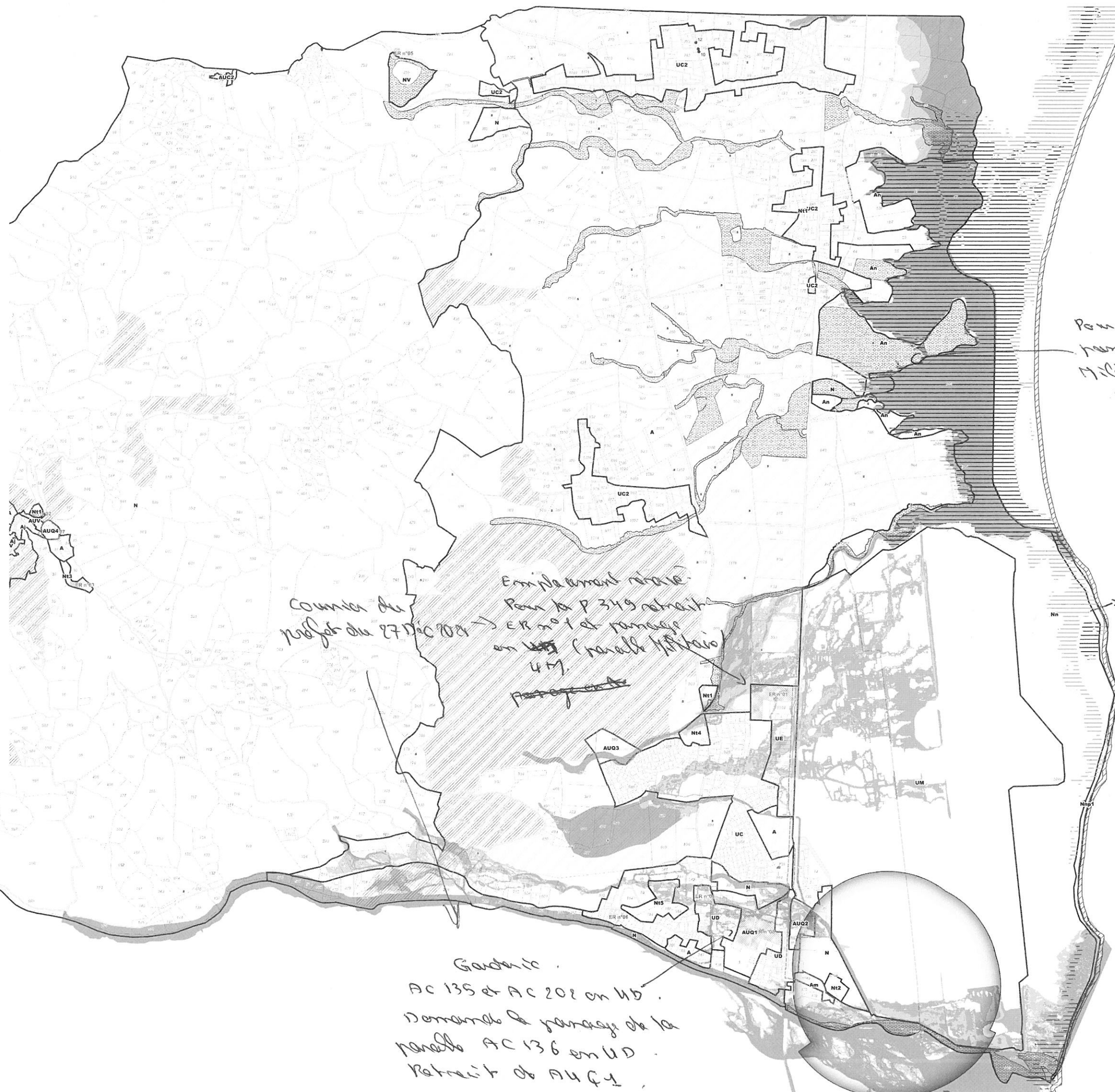
	Emplacements réservés.
	Périmètre faisant l'objet d'une CAP.

	Parcelle.
	Voie publique.
	Cours d'eau.
	Limite de section.

Source DOP-Catégorie 2 - Données de l'Etat - 2024

URBA CORSE - Résidence Parc Azur, Le Pélican, 20090 Ajaccio - 2024

Système de projection: RGF93
Projection Lambert 93



Parage en AN
Parage en Agriculture
Maritime (AM)
347 et 345.

Parage en
Naturel Maritime
(Nn):
b 1041 et b 1043
b 1042
(Route).

Garderie
Ac 135 et Ac 202 en UD
Demande de parage de la
parcelle AC 136 en UD
Retraité de AUQ1