

# ANNEXES

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE  
VENTISERI

1

**MAIRIE DE VENTISERI**  
**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Monsieur François TIBERI  
Maire de la Commune de Ventiseri  
Commune de Ventiseri  
Hôtel de Ville  
20240 VENTISERI

à

Monsieur le Président du Tribunal  
Administratif  
Villa Montépiano  
20 470 BASTIA Cedex

A Ventiseri, le 27 janvier 2025

**Objet** : Demande de désignation d'un commissaire enquêteur

**Référence** : 2024/FT/AA/05

**LRAR** : 1A 217 79 8124 4

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Ventiseri a été arrêté par délibération du conseil municipal N° 2024-09-23-01 du 23 septembre 2024.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'environnement, je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, pour l'enquête publique qui pourrait se dérouler au cours du premier semestre 2025.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire  
François TIBERI



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

07/02/2025

N° E25000003 /20

La présidente du tribunal administratif

**E- Décision de désignation du 07/02/2025**

**Code : 1 – Urbanisme et aménagement**

Vu enregistrée le 29/01/2025, la lettre par laquelle le maire de la commune de Ventiseri demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

***L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ventiseri ;***

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** M. Jean-Philippe VINCIGUERRA est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2 :** M. Pierre Paul NICAISE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3 :** Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4 :** La présente décision sera notifiée à la commune de Ventiseri et aux commissaires enquêteurs.

Fait à Bastia, le 07/02/2025.

La présidente,

Signé

Anne BAUX

**COMMUNE DE VENTISERI****ARRETE N°2025/02/ADM/02****PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE  
RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)*****Le Maire de la Commune de VENTISERI,***

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2122-21 relatif aux attributions du Maire, L. 4424-9 relatif au Plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3 relatifs aux objectifs généraux, L. 104-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale, L. 121-8 relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées, L. 103-2 et suivants relatifs à la concertation, L. 132-7 et suivants relatifs à l'association, L. 151-1 à L. 153-60 et R. 151-1 à R. 153-22 relatifs au plan local d'urbanisme (contenu, effets, procédure d'élaboration) ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 relatifs aux enquêtes publiques concernant les plans ayant une incidence sur l'environnement ;

Vu la délibération n° 2022-02-17-06 du conseil municipal en date du 17/02/2022 portant reprise de la procédure d'élaboration et approbation des objectifs et des modalités de concertation du PLU ;

Vu la délibération n°2022-10-17-01 du conseil municipal en date du 17/10/2022 consacrée au débat sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu la délibération n° 2024-06-20-17 du conseil municipal en date du 20/06/2024 portant demande de classement des espaces boisés classés sur la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU ;

Vu la délibération n° 2024-09-23-01 du conseil municipal en date du 23/09/2024 portant approbation du bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU ; chargeant Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération ;

Vu la lettre du Maire de la commune de Ventiseri, reçue le 29/01/2025 au tribunal administratif de Bastia, demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la décision n° E25000003 /20 en date du 07/02/2025 de la Présidente du tribunal administratif de Bastia désignant Monsieur Jean-Philippe VINCIGUERRA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre Paul NICAISE en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus ;

Vu le dossier soumis à enquête publique ;

Considérant les avis des personnes publiques associées et autres institutions consultées ;

Considérant l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 10/01/2025 ;

Considérant l'avis favorable de la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) de Corse en date du 03/02/2025 ;

**ARRETE****ARTICLE 1 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ventiseri.

Les objectifs du projet de plan local d'urbanisme, tels que rappelés dans la délibération n° 2024-09-23-01 du conseil municipal en date du 23 septembre 2024, sont les suivants :

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

## **ARTICLE 2 – DATES, DUREE ET SIEGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête se déroulera du 24 mars 2025 à 09h00 au 24 avril 2025 à 16h30 sur une période de 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie annexe de Travo – 20240 VENTISERI.

## **ARTICLE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) CONCERNANT LE PROJET DE PLU**

Le dossier soumis à enquête publique comporte notamment une évaluation environnementale et l'avis délibéré du 10/01/2025 de la Mission régionale de l'autorité environnementale.

## **ARTICLE 4 – DESIGNATION ET ROLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia, Monsieur Jean-Philippe VINCIGUERRA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre Paul NICAISE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète et de participer effectivement au processus de décision. A cette fin, il recevra, pendant toute la durée de l'enquête, les observations orales et écrites du public suivant les modalités définies ci-après.

## **ARTICLE 5 – PUBLICITE ET AFFICHAGE DE L'AVIS AU PUBLIC**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans le Corse matin et le Petit Bastiais.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Ventiseri à l'adresse [www.ventiseri.fr](http://www.ventiseri.fr) quinze jours au moins avant le début de l'enquête et y sera visible pendant toute la durée de celle-ci.

Dans les mêmes conditions de délais et de durée, il sera procédé à l'affichage de l'avis en mairie et dans différents quartiers et/ou zones sur le territoire de la commune de Ventiseri.

Les affiches seront visibles et lisibles depuis les voies publiques concernées et conformes aux caractéristiques et dimensions suivantes : mesurant au moins 42x59,4 cm (format A2), elles comporteront le titre « Avis d'enquête publique » en caractère gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du Code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune.

L'accomplissement de cette formalité sera attesté par un certificat du Maire de Ventiseri.

## **ARTICLE 6 – CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE / DEMANDES D'INFORMATION DU PUBLIC**

Pendant toute la durée de l'enquête fixée à l'article 2 du présent arrêté, les pièces du dossier d'enquête sont mises à la disposition du public.

Elles seront consultables au format papier, à la mairie annexe de Travo – 20240 Ventiseri, siège de l'enquête, afin que toute personne puisse en prendre connaissance du lundi au vendredi de 08h à 12h et de 14h à 16h30, sauf jours fériés.

Les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique :

- sur le site internet de la commune de Ventiseri à l'adresse suivante : [www.ventiseri.fr](http://www.ventiseri.fr)
- sur le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6041>

Pendant toute la durée de l'enquête, des informations concernant les projets peuvent être demandées auprès de :

- la personne responsable du projet de plan local d'urbanisme : Monsieur le Maire, François TIBERI, mail : [plu@ventiseri.fr](mailto:plu@ventiseri.fr)

## **ARTICLE 7 – MODALITES DE DEPOT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC / PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

- adressées par voie postale, « 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 », pour être annexées au registre d'enquête. Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites seront consultables au siège de l'enquête dans les meilleurs délais ;
- adressées par courriel à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr). Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6041> et donc visibles par tous.
- déposées sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6041>.
- consignées directement sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et mis à disposition du public, disponible au siège de l'enquête du lundi au vendredi, de 08h à 12h et de 14h à 16h30.
- présentées directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences au siège de la Mairie annexe de Travo – 20240 Ventiseri :
  - le lundi 24 mars 2025 de 09h00 à 12h00, jour d'ouverture de l'enquête ;
  - le mercredi 02 avril 2025 de 13h30 à 16h30 ;
  - le lundi 14 avril 2025 de 09h à 12h ;
  - le jeudi 24 avril 2025 de 13h30 à 16h30, jour de clôture de l'enquête.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

## **ARTICLE 8 – CLOTURE DE L'ENQUETE / RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur clôture et signe le registre d'enquête qui lui est remis sans délai.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, il rencontre, dans le délai de huit jours à compter de la fin de l'enquête, le Maire de Ventiseri pour lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui comporte notamment : le rappel de l'objet et du cadre de l'enquête ; la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête ; une analyse des avis des PPA – Institutions consultées, des observations du public et, le cas échéant, des éléments de réponse du maître d'ouvrage.

Il consigne dans une présentation séparée ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables aux projets respectifs de PLU.

Il transmet, dans le délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, au Maire de Ventiseri, l'exemplaire du dossier d'enquête déposé en Mairie, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia.

Les copies du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la fin de l'enquête à la mairie annexe de Travo – 20240 Ventiseri en version papier et en version numérique sur le site de la mairie à l'adresse [www.ventiseri.fr](http://www.ventiseri.fr)

#### **ARTICLE 9 – FRAIS D'ENQUETE**

Les frais d'enquête relatifs à la publicité dans la presse, au registre dématérialisé et à l'indemnisation du commissaire enquêteur sont à la charge de la commune.

Conformément à l'article R. 125-25 du Code de l'environnement, le Maire verse au commissaire enquêteur les sommes dues, le versement étant effectué au plus tard un mois à compter de la notification de l'ordonnance de la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia fixant le montant de l'indemnité à allouer à l'intéressé.

#### **ARTICLE 10 – DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE ET AUTORITE COMPETENTE POUR STATUER**

A l'issue de la procédure d'enquête, le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Ventiseri – éventuellement modifiés pour tenir compte des observations du public, des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur – seront soumis au conseil municipal de la commune pour approbation.

#### **ARTICLE 11 – EXECUTION**

Les services de la commune de Ventiseri et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Ventiseri, le 21/02/2025  
Le Maire  
François TIBERI



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE  
COMMUNE DE VENTISERI

.....

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

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

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

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

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

Absents excusés : Emilie SANTONI.

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

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

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

#### **01- ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que :

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

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

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

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

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

Objectifs du PLU au moment de la prescription :

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

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

1/ La préservation de l'environnement et du patrimoine, un enjeu majeur

A/ Un environnement naturel préservé à gérer durablement

B/ Le patrimoine, un atout pour renforcer l'attractivité du territoire

2/ Un développement urbain choisi pour accompagner le développement économique et social

A/ Travo : une polarité urbaine littorale en construction

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

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

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

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

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

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

Les élus se disent déçus de ce classement à minima mais souhaitent s'engager au plus vite dans la réalisation d'un SCoT au moins pour libérer le foncier encore disponible en densification dans ces SDU. Ces lieux sont historiquement occupés par des populations locales.

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

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

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

Le PADD a été traduit réglementairement par le biais du zonage, de son règlement et des OAP. Le dossier est complété par des annexes sanitaires et les servitudes.

La formalisation du dossier présenté à l'arrêt nécessite la rédaction du rapport de présentation qui justifie, expose et apporte des précisions sur la mise en œuvre du PLU. Celui-ci met également en évidence le suivi environnemental et les réponses apportées pour réduire, éviter ou compenser les impacts sur l'environnement.

## **DEROULEMENT DE LA CONCERTATION DU PUBLIC**

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

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

La salle communale de Mignataja et de celle du « Temps libre » de Travo ont été les lieux de rencontres et d'échanges. La forte concentration de population en plaine justifie que ces réunions se soient déroulées ici et non au village. Aucune remarque de la part des habitants du village n'a été recueillie à ce propos.

Les moyens de communication ont été suffisants et adaptés au contexte local ; cependant dans cette 4<sup>ème</sup> tentative d'élaboration une certaine lassitude semble s'être installée d'une part et d'autre part, la réglementation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) restreignant drastiquement les possibilités a pu produire un désintéressement de la part des propriétaires. En effet, le cœur de Travo qui est une des rares zones urbaines n'appartient qu'à un faible nombre de propriétaires qui n'est pas habitante de la commune.

Ainsi, lors des permanences, les propriétaires des lieux de vie caractérisés comme des SDU se sont déplacés en nombre modéré, lors de l'atelier du PADD, les participants ont été très peu nombreux.

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

intime autour d'un plan. Les débats ont concerné les sujets réglementaires et le devenir des zones urbaines notamment les SDU.

Par rapport aux conditions initiales du marché, une réunion publique supplémentaire a été ajoutée afin de présenter le projet qui est présenté à l'arrêt du PLU. C'est l'occasion de faire connaître les évolutions du projet durant le processus et de rappeler les principales contraintes qui nuisent à une ouverture à l'urbanisation généralisée dans l'ensemble des lieux dits, principal point d'inquiétude auprès des populations locales.

Ces habitants sont essentiellement établis à Travo, Mignataja, Vix et Pedicervu. Ceux du village et de Pediquarciu ont été absents sachant que les opportunités foncières y sont rares du fait des contraintes topographiques. Le ministère des armées s'est déplacé lors de la dernière permanence pour s'assurer de la prise en compte des contraintes qui s'imposent dans la base aérienne. Par ailleurs, il a été question de la problématique des besoins en logements par le biais d'un rendez-vous spécifique dans lequel figurait aussi le bureau d'études en charge de la stratégie immobilière du ministère des armées au niveau national.

Les moyens d'information ont été les suivants :

- Mise à dispositions du dossier de travail en format papier doublé d'un registre sur cette période ;
- Avis dans la presse locale annonçant les réunions, ateliers et permanences ;
- Site web de la mairie : <https://www.ventiseri.fr>
- Site web du bureau d'études [www.plu-corse.fr/communes/ventiseri](http://www.plu-corse.fr/communes/ventiseri)

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

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

Même si l'engagement de la population a été modéré, l'information a été satisfaisante d'un point de vue organisationnel et humain.

La concertation du public a permis :

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

## **BILAN DE CONCERTATION PUBLIQUE**

Le déroulement de la concertation du public a respecté les engagements de la délibération et la qualité des échanges a été positive pour le PLU. Les populations ont été bien informées eu égard à la taille de la commune et à ses enjeux.

Le bilan de la concertation du public est au regard des éléments exposés ci-avant POSITIF au sens de l'intérêt général quand bien même certains pétitionnaires n'aient pas pu avoir

satisfaction et que des incertitudes pèsent inévitablement au niveau du devenir des SDU en absence de SCoT.

Les moyens d'information et de communication mis en œuvre ainsi que les périodes retenues ont été adaptés au territoire. Toutes les générations et catégories socio-professionnelles ont été représentées d'après les informations recueillies lors des échanges. Les personnes absentes ou vivant dans d'autres communes ont eu accès aux dossiers par voie dématérialisée. Quelques échanges par écrit ou par téléphone, voire en direct, reflètent la disponibilité des élus, des administratifs communaux et du bureau d'études.

Ce bilan met donc fin à la concertation du public telle que l'entend la procédure.

Les personnes souhaitant s'exprimer avant l'approbation du PLU peuvent encore le faire à l'occasion de la phase d'enquête publique qui suivra les délais impartis aux PPA pour émettre leur avis et préciser leur demande. L'agenda du PLU sera tenu à jour de la suite à venir sur le site web communal et l'information par voie de presse se poursuivra.

## **LA PRESENTATION DU PLU POUR SON ARRET**

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

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

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

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

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

La commune s'est d'ores et déjà rapprochée de l'intercommunalité pour engager celle-ci dans la démarche du SCoT et elle serait lancée mais cette élaboration demandera entre 3 et 4 ans de délais.

Dans ce contexte le développement communal a été repensé afin de réorienter certaines priorités et contrecarrer l'immobilisme qui s'instaure avec le RNU. C'est ainsi que le PLU s'est focalisé sur les deux principaux maillons urbains pour établir son projet : le chef-lieu historique et Travo.

Il est essentiel de rappeler que l'instauration du PLU offre un cadre clair pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et donc un traitement équitable entre les demandeurs. Toutes évolutions règlementaires qui affectera le PLU, entrainera de fait une mise en compatibilité. Ainsi un quelconque assouplissement des dispositions nationales ou régionales (Révision du PADDUC) donnera lieu à une nouvelle procédure. Différentes procédures simplifiées permettent à un PLU de se parfaire. Aussi, cette première étape est certainement la plus difficile et son franchissement est une avancée importante pour le territoire.

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

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

**Pediquarcu** qui est un hameau historique est d'un point de vue règlementaire considéré comme un SDU, soit un périmètre limité aux bâtis existants.

De vastes zones naturelles (N) prédominent ici et l'élevage se voit préserver grâce à un règlement des zones adapté à sa présence tant en zone N qu'en zone A. Ces zones assurent la qualité des paysages et jouent un rôle essentiel à plusieurs titres environnementaux.

### **Secteur plaine :**

Les nombreux lieux-dits sont classés en SDU sauf Travo qui est classé en agglomération. L'habitat diffus ne peut être classé qu'en zone A ou N.

Les SDU hors EPR (Espaces proches du rivage) pourront se densifier si et seulement si ces mêmes sites sont reconnus comme étant des SDU selon les critères fixés par le SCoT. Comme pour Pediquarcu, le périmètre est restreint et se formalise à partir des constructions existantes. Le gisement foncier présente un potentiel non mobilisable à courts et moyens termes. L'EPR a été réétudié l'échelle communale ce qui permet de les sortir de cette espace. Le rapport de présentation expose les motifs de cette proposition différente de celle du PADDUC.

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

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

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

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

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

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

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

En dernier lieu, plusieurs équipements publics comme le cimetière, les STEP, ... sont classés dans des secteurs Nt, expressément réglementés.

Les zones sont ainsi réparties dans ce projet de PLU arrêté :

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

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

## SUITE DE LA PROCEDURE

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

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

Par conséquent,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

VU les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme le 17 février 2002 ;

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

VU l'avis favorable du conseil des sites à l'égard de la proposition de classement des espaces boisés classés assorti de recommandations en date du 12 octobre 2023,

VU le projet de PLU mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes ;

VU le bilan de la concertation présenté ci-dessus ;

Considérant l'intérêt pour la commune de se doter d'un document unique de règles d'urbanisme pour l'ensemble de son territoire ;

Considérant que les modalités de concertation définies lors de la prescription de ce PLU, ont bien été mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, avec un bilan positif de cette concertation ;

Considérant que les Personnes Publiques, les habitants et usagers, ont pu exprimer et formuler des remarques, que ce soit en réunion, lors de rencontres, par des courriers, des mails des appels, et sur les registres d'observation, permettant d'ajuster et d'améliorer le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des thématiques abordées lors de la concertation ont été examinées, et dans la mesure du possible, prises en compte dans le projet de PLU ;

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

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré :**  
**A 16 membres présents,**  
**A 18 votants,**  
**A la majorité**

**Résultat du vote :**  
**Pour : 15**  
**Contre : 2**  
**Abstentions : 1**

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

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

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

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

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

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

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

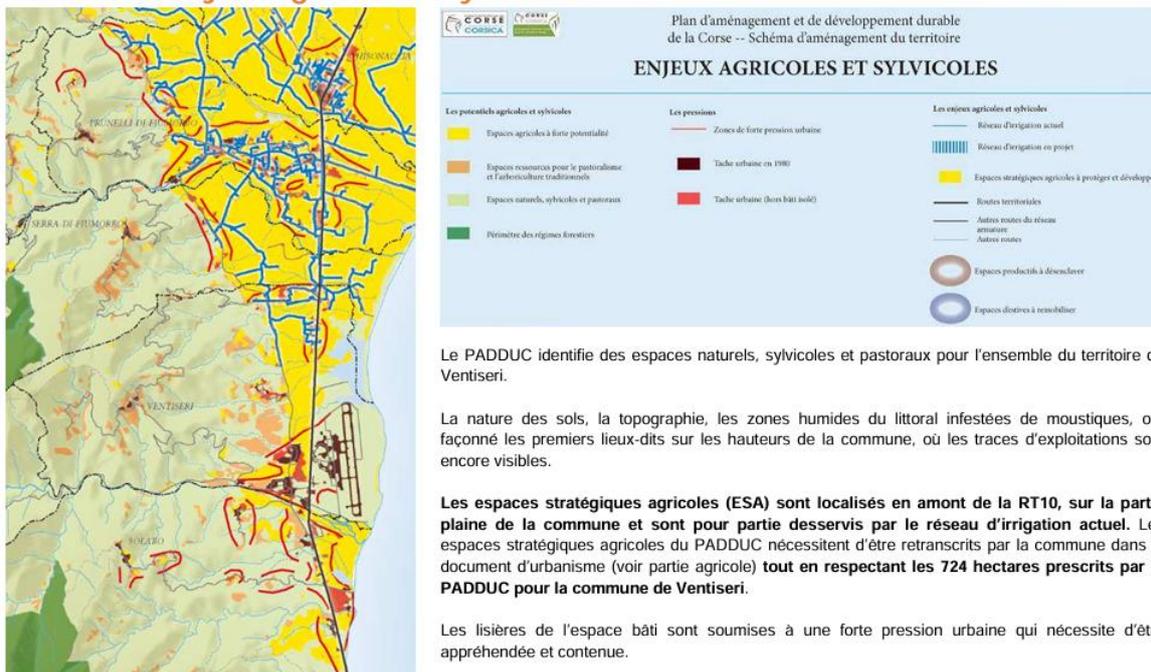
*Une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU (accompagnée du projet de plan) sera adressée à Monsieur le Préfet de Haute Corse*

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

Partenaire public associé	Adresse	Cadre postal	Ville	Mail	Argent	N° de contrat	N°UBA3
Partenaire de Ceres	Ceres Apollonia	20030	Apocce		Membre le Président	2024/17/04/135	1A 315 139 1519 8
CCI de la Haute-Corse	3 Bd Henri Barres	20220	Bastia	hpa@ccihaute-corse.org.fr	Membre le Directeur	2024/17/04/127	1A 315 139 1519 8
ORCA - Le CROCF	Centre Administratif Pagnola Route d'Alata - 20041	20290	Apocce	hcr@orcaapocce.com	Membre le Directeur	2024/17/04/148	1A 315 139 1519 5
Préfecture de Haute-Corse	404 rue Nationale, Centre de Traitement BP 215	20120	Bastia	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/139	1A 315 139 1519 1
Collectivité de Corse	22 cours Saverio	20187	Apocce	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/139	1A 315 139 1519 8
Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse	Rue de Sade	20125	Castagneto	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/135	1A 315 139 1519 5
Chambre de commerce et d'industrie de la Haute-Corse	1 rue Adolphe Landry	20210	Bastia	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/133	1A 315 139 1519 2
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Corse	25 Rue oulgel France	20220	Bastia	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/133	1A 315 139 1519 9
Chambre des métiers de la Haute-Corse	35 route de Ghisoni	20240	Ortucicchio	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/134	1A 315 139 1519 6
Confédération des commerçants de Haute-Corse, Castera	633 route de Ghisoni	20240	Ortucicchio	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/135	1A 315 139 1519 3
Fédération des artisans de Corse	34 cours Pauli	20250	Coria	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/136	1A 315 139 1519 0
Centre Régional de la Haute-Corse	9 cours Jean Moulin	20250	Apocce	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/137	1A 315 139 1519 7
Centre National des Associations d'Ortucicchio et de la Haute-Corse	Centre espace espace	20200	Ortucicchio	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Directeur	2024/17/04/138	1A 315 139 1519 4
Service Régional de l'Observatoire de la Médecine	Nation de la Mer	20140	Musa	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Président	2024/17/04/139	1A 315 139 1520 0
Gouvernement de la Haute-Corse	Case Casanova	20140	Selva	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Maire	2024/17/04/140	1A 315 139 1521 2
Gouvernement de la Haute-Corse	Case Casanova	20140	Selva	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Maire	2024/17/04/141	1A 315 139 1521 4
Gouvernement de la Haute-Corse	Mairie de Olli	20240	Chia	hcr@haute-corse.gouv.fr	Membre le Maire	2024/17/04/142	1A 315 139 1523 1



#### 4. Carte 4 : Enjeux agricoles et sylvicoles



## Annexe 6

Thématique	Objectif fixé	Déclinaisons dans le PLU	Indicateurs
Biodiversité et fonctionnalités écologiques	Préserver et valoriser les milieux naturels et espèces d'intérêt majeur	- Étude de l'abondance et de la diversité spécifique de la faune	IPA, diversités spécifiques.
	Limiter la consommation de l'espace	- Étude de la consommation d'espace (ha)	Surface consommée
	Maintenir les zones ouvertes et semi-ouvertes	- Suivi de l'évolution des habitats d'espèces	Habitats d'espèces
	Réouvrir les milieux en déprise agricole et redynamiser le pastoralisme	- Nombre de projet agro-naturels / promouvant l'agriculture durable	Agriculture locale
	Protection du patrimoine écologique via l'évitement	- Suivi des espèces indicatrice et clefs de voute (TH, PGTR, chiroptères...)	Espèces clef de voute/parapluie (Tortue d'Hermann etc.)
	Protéger les zones humides avérées et renforcer la connaissance sur les zones humides potentielles	- Suivi de l'évolution d'un milieu naturel spécifique, ou de populations d'espèces emblématiques pour la commune	Diversités spécifiques/ habitats
	Etude spécifique des groupes taxonomiques et territoires peu connus sur la commune	- Suivi de l'occupation de la faune sur les habitats impactés	Ex : - Corridors utilisés par les chiroptères ; - Présence de la Tortue d'Hermann ; - Milieux naturels utilisés par l'avifaune commune
	Limiter la progression des espèces invasives	- Surveillance des espèces EVEC	EVEC
	Restaurer et renaturer les zones dégradées	- Désimperméabilisation des sols - Gestion des aires de stationnement	Occupation du sol
	Agir contre le déclin de la biodiversité Préserver et prendre en compte les milieux et les espèces protégées et patrimoniales sur les territoires communale	- Suivi temporaire des oiseaux communs à l'échelle communal (STOC)	Avifaune (STOC)
	Agir contre le déclin de la biodiversité Préserver et prendre en compte les milieux et les espèces protégées et patrimoniales sur le territoire communal	- Réalisation d'un ABC communal	Diversité spécifique
	Meilleure appréhension des aménagements au sein du PLU	- Suivi du développement d'éléments structurants au sein des zones concernées	Ex : Proportion de surfaces imperméabilisées et de surfaces en herbe, nombre d'arbres...).
Agir en faveur de la Trame noire	- Suivi de la radiancé nocturne (CEREMA, 2024)	Pollution lumineuse	

RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE II JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PLU ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - ARRET 222

Thématiques transversales	Gérer et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers	- Délimitation de zones naturelles et linéaires d'espaces boisés classés nouveaux dans le PLU Surface des inventaires de protection réglementaires des espaces naturels dans les zones N et/ou A de la commune	Trame verte et bleue Zonage
	Promouvoir une gestion intégrée du littoral et mieux considérer les flux et usages dans les espaces naturels sensibles	Suivi de la fréquentation et aménagements	Zone littorale
	Préserver les écosystèmes sensibles existants sur une grande partie du territoire	Conservation des zones tampons et aménagements	Zones humides
	S'engager dans une démarche de sensibilisation des riverains aux espaces naturels	Nombre d'actions de sensibilisation aux socioprofessionnels et utilisateurs des milieux naturels	Services écosystémiques
	Préserver, pérenniser et valoriser les espaces agricoles permettant de conserver une mosaïque d'habitats et milieux naturels favorables ainsi que les activités associées en favorisant les circuits courts ;	Nombre de conseils en ingénierie apportés par le SM pour une meilleure qualité des services	Services écosystémiques
		Délimitation des zones à urbaniser sur des espaces naturels	Limitation de la consommation d'espace
Répartition en pourcentage de l'espace selon le type (territoires artificialisés, agricoles, prairies, forêts, zones humides...) et surfaces par type		Répartition des différentes occupations du sol	
Occupation du sol	Consommation d'espace agricole	Ressource espace	
	Consommation d'espace naturel	Ressource espace	
Soutenir des modèles agricoles adaptés aux sols, aux conditions climatiques et à la biodiversité locale, restaurer les zones dégradées (zones surpâturées, imperméabilisées, etc.)	Consommation d'espace naturel pour le stationnement	Imperméabilisation	

6101/25(3) JCM/FT



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
CORSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Service Urbanisme Construction Rénovation  
Unité Planification urbaine Aménagement

Bastia, le **27 DEC. 2024**

Affaire suivie par : SUCR/PLA/SC - 66  
Tél : 04 20 06 70 28  
ddt-sucr-pla@haute-corse.gouv.fr

Le Préfet de la Haute-Corse

à

Monsieur le Maire  
Mairie de Ventiseri  
20240 Ventiseri

**Lettre recommandée AR n° 1A17015474221**

**Objet :** Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ventiseri / Avis de synthèse des services de l'Etat

**Réf :** Délibération du 23/09/2024 du conseil municipal arrêtant le projet de PLU  
Dossier de PLU reçu en préfecture le 03/10/2024

**PJ :** Une annexe

Par délibération citée en référence, le conseil municipal de votre commune a arrêté le projet de PLU de Ventiseri. L'ensemble du dossier a été reçu en préfecture le 3 octobre 2024.

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et R153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées émettent un avis sur le projet arrêté de PLU dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'ensemble du dossier, soit au plus tard le 3 janvier 2025.

Pour rappel, le PLU de Ventiseri doit être réalisé dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur et notamment les lois Littoral, Grenelle, ALUR, ELAN, la loi du 22 août 2021 dite Climat et Résilience, la loi du 20 juillet 2023 dite ZAN et le Code de l'Urbanisme. Il doit également être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015 modifiée le 5 novembre 2020.

**Copie :** Sous-préfet de Corte

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

L'examen des différentes pièces du projet de PLU appelle de la part des services de l'État un certain nombre d'observations que vous trouverez ci-après.

Vous m'obligerez en me faisant connaître la suite que vous comptez leur donner.

J'attire votre attention sur le fait que la prise en compte de ces observations n'est pas de nature à bouleverser l'économie générale de votre PLU. En conséquence, cette prise en compte peut intervenir après l'enquête publique et ne nécessite pas un nouvel arrêt du document d'urbanisme.

Ainsi, j'émetts un avis favorable au projet arrêté de PLU sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

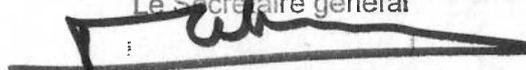
Je vous rappelle que conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du Code de l'Urbanisme, l'avis de synthèse des services de l'État devra être joint au dossier de PLU qui sera soumis à enquête publique. Il en sera de même de l'avis de l'autorité environnementale (MRAE), de l'avis de la commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF), de l'avis du conseil des sites de Corse, et de tout autre avis rendu obligatoire par les textes législatifs ou réglementaires conformément à l'article R123-8, alinéa 4, du Code de l'Environnement.

Mes services restent à votre disposition pour échanger avec vous sur le présent avis de synthèse, et pour vous accompagner et vous conseiller au mieux jusqu'à l'aboutissement de cette procédure.

*Bien à vous,*

Le Préfet

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général

  
Arnaud MILLEMANN

## I. Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU

### 1) Sur le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages au sens de la loi littoral

Aux termes de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et villages existants* ».

*Dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »*

Pour mémoire, l'application des dispositions de la loi littoral s'applique « *à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement* » (article L121-3 du CU).

#### ➤ S'agissant du règlement écrit de la zone Nv :

Le zonage Nv correspond au secteur du château de Covasina.

Le règlement écrit autorise l'aménagement de stationnement et prévoit un emplacement réservé.

A ce titre, je m'interroge sur l'opportunité de cet emplacement réservé au bénéfice de la commune puisque la parcelle est référencée en page 268 du rapport de présentation, partie I, comme appartenant déjà à cette dernière.

Par ailleurs, le règlement autorise également les nouvelles constructions nécessaires à la mise en scène du site (notamment pour la réalisation d'événements culturels, expositions...) jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Or, ces aménagements ne peuvent être réalisés qu'en continuité de l'urbanisation des villages et agglomérations.

Par conséquent, il conviendra de modifier le règlement de la zone Nv en supprimant ces mentions du règlement écrit ainsi que l'emplacement réservé n°5.

#### ➤ S'agissant de l'identification des formes urbaines :

Le diagnostic territorial (partie I du rapport de présentation) identifie plusieurs formes urbaines au sein du territoire communal :

- le village historique de Ventiseri
- l'agglomération de Travo
- le secteur déjà urbanisé de Mignataja
- le secteur déjà urbanisé de Piediquarcu
- les habitats diffus de Vix et de Pedicervu

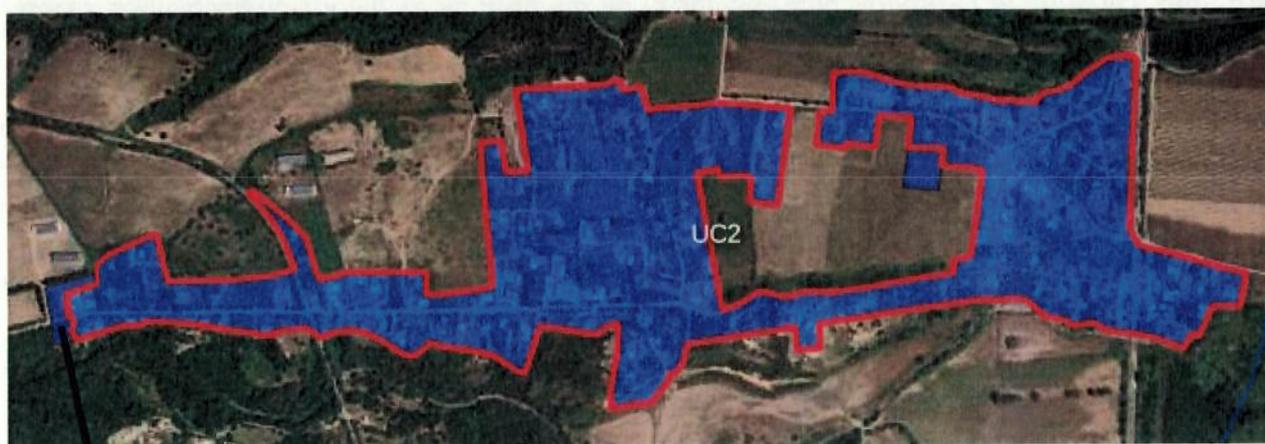
L'identification du village et de l'agglomération a bien été menée à l'aide des grilles de lecture du PADDUC (faisceau d'indices au service de l'identification des formes urbaines au sens de la loi littoral).

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

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

Par ailleurs, s'agissant du secteur déjà urbanisé de Mignataja, les illustrations ci-dessous montrent que le PLU englobe des parcelles non bâties en extension de la forme urbaine de Mignataja, en méconnaissance des dispositions de l'article L.121-8 précité.

Il conviendra de justifier du caractère bâti de ces parcelles ou, à défaut, de les remettre en zone A.



Enfin, l'analyse des documents graphiques montre la présence, à l'ouest, d'un secteur UC2, composé de 6 bâtis et d'une parcelle non bâtie cadastrée 1053, séparé du SDU de Mignataja par une large bande non bâtie que le PLU a, à juste titre, classée comme agricole stratégique.

Or cette forme urbaine n'a pas été identifiée dans le rapport de présentation. De plus, au vu de la configuration des lieux (quelques bâtis diffus, discontinuité par rapport au secteur urbanisé de Mignataja), cette zone ne saurait être considérée comme partie intégrante du SDU précité.

Par conséquent, il conviendra de la reclasser en zone A ou N.

Extrait du règlement graphique



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

La protection instituée par l'article L.121-23 du CU implique l'inconstructibilité des ERC. La construction d'annexes et l'extension des constructions existantes autres que celles liées à l'exercice d'activités économiques ne sont pas non plus autorisées.

En revanche, des dérogations peuvent être accordées, après avis du conseil des sites, pour réaliser notamment certains aménagements légers (L.121-24 du CU) énumérés à l'article R.121-5 du CU.

L'examen du projet de plan de zonage montre que les espaces remarquables et caractéristiques du littoral font l'objet d'un zonage An et Nn.

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

Le règlement écrit de la zone agricole ne fait pas clairement apparaître l'inconstructibilité des ERC. Il autorise notamment les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardins ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

S'agissant des aménagements nécessaires à l'exercice d'une activité agricole dans les ERC, le règlement écrit devra préciser que la surface au sol devra être limitée à 50 m<sup>2</sup> (cf 4° a) de l'art.R.121-5 du CU).

S'agissant des abris de jardins, je rappelle que la construction d'annexes et l'extension des constructions existantes, ne sont pas autorisées, ni même les locaux techniques et industriels des administrations publiques autres que « les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux » (cf 6° de l'art.R.121-5 du CU).

Par conséquent, il conviendra de modifier le règlement de la zone A en ce sens.

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

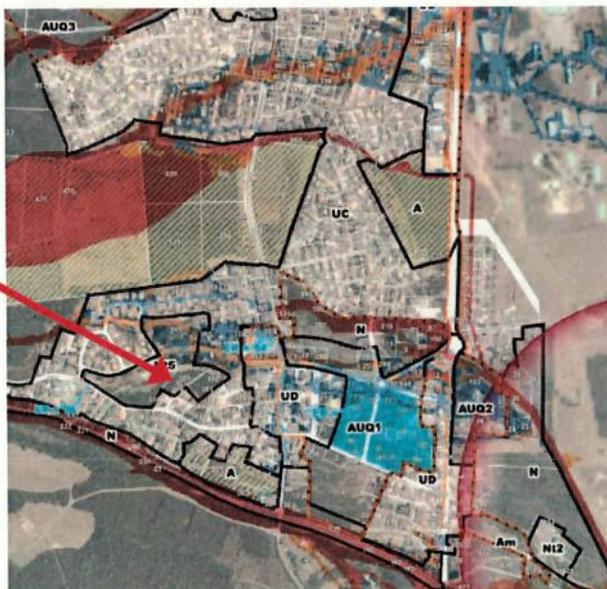
S'agissant de la destination « exploitation agricole », le règlement écrit de la zone N renvoie au code de l'urbanisme pour autoriser sous conditions des constructions dans les sous-secteurs « n » (concernés par les ERC) sans citer les articles du code. Il conviendra de compléter le règlement écrit.

S'agissant de la destination « habitation », le règlement écrit des zones naturelles concernées par les ERC autorise à tort les annexes des constructions d'habitation. Il conviendra de supprimer cette autorisation.

De même, s'agissant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », le règlement autorise dans les ERC les locaux techniques et industriels des administrations publiques. Il conviendra de compléter par « les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux ».

3) Sur la cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique :

Le plan graphique propose de classer Nt5 l'espace naturel situé dans l'agglomération de Travo en partie concerné par un risque inondation.



Cependant, ce zonage ne comporte pas de règlement écrit pour ce sous-secteur.

Le rapport de présentation ne justifie pas non plus le choix de ce zonage.

Afin de rendre le règlement de votre PLU conforme aux dispositions des articles L.151-4, L.151-8 et suivants du CU, il conviendra de remédier à l'absence de réglementation écrite du zonage Nt5 et l'absence de justification du choix retenu dans le rapport de présentation.

## II. Observations relatives à des points de fragilité juridique du PLU

### 1) Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Depuis l'adoption de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et sur la réalisation des équipements correspondant à chacune d'entre elles, le cas échéant (Titre IV – Chapitre 1<sup>er</sup> : Contenu du PLU - art. L.151-6-1 du code de l'urbanisme).

Je constate que votre projet de PLU prévoit 4 OAP sectorielles pour lesquelles je relève l'absence d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU ainsi que l'absence d'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements dans chacune d'elles.

En effet, la mention « ouverture progressive » ne constitue pas un échéancier.

Par conséquent, les OAP devront être complétées en apportant des informations plus précises sur le phasage prévu pour l'ouverture à l'urbanisation et la réalisation des équipements dans la zone.

### 2) Sur le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages au sens de la loi littoral

#### ➤ S'agissant du règlement de la zone AUC/AUC2 :

Le règlement graphique indique que la zone AUC2 concerne à la fois une zone en extension du village et le SDU de Piediquarcu dans lesquels les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation d'une nouvelle STEP.

Tout d'abord, il conviendrait de rappeler cette condition dans la partie du règlement relatif aux équipements, réseau (conditions de raccordement) qui lui est consacrée (chapitre 3). En effet, celui-ci renvoie à la réglementation de la zone urbanisée UC2, ce qui n'est pas cohérent.

De plus, le choix d'appliquer le même zonage pour le SDU et le village n'est pas pertinent dans la mesure où la loi littoral distingue les autorisations de constructions possibles dans ces différentes formes urbaines.

Ainsi, je relève que le tableau des destinations prévu dans le chapitre 1 du règlement écrit de la zone AUC/AUC2 n'est pas assez restrictif pour le SDU en ce qu'il ne prévoit aucune autorisation sous condition. Or, certaines sous-destinations autorisées (activités de restauration et de service, bureau) ne peuvent l'être dans un SDU.

Par ailleurs, le choix d'un zonage AU pour un SDU ne me paraît pas cohérent. En effet, je vous rappelle que le code de l'urbanisme définit les zones AU comme « *les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* » (art.R.151-20 du CU). Ainsi, un zonage AU appliqué à un secteur presque intégralement bâti, dans lequel les réseaux sont déjà présents pourrait être assimilé à une erreur d'appréciation.

Enfin, je relève une incohérence avec la justification du zonage en partie II du rapport de présentation qui précise que le SDU de Piediquarcu bénéficie d'un zonage UC2.

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

Pour ce dernier, il conviendra de prévoir un zonage U dans lequel, outre la condition préalable liée au raccordement d'une nouvelle STEP, le règlement devra également indiquer clairement que les

nouvelles constructions sont conditionnées à l'identification préalable du SDU dans un SCoT ou dans le PADDUC.

Dans l'attente, seule la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes pourront y être autorisées.

Les nouvelles constructions autorisées ne pourront, par ailleurs, être destinées qu'à du logement, de l'hébergement ou de l'accueil de services publics, en vertu des dispositions de l'article L.121-8 précité.

Enfin, pour assurer une meilleure lisibilité du règlement, je vous engage à compléter le chapitre relatif aux caractéristiques urbaines, paysagères... (chapitre 2) du zonage AUC/AUC2 plutôt que de faire un renvoi au règlement de la zone UC2.

➤ S'agissant du règlement écrit de la zone UC/UC2 :

L'analyse du plan graphique et du règlement écrit montre que le SDU de Mignataja, l'agglomération de Travo et les habitats diffus de Vix et Pedicervu disposent d'un règlement écrit unique « zone UC/UC2 ». Or, ces formes urbaines ne sont pas régies par les mêmes principes d'urbanisation (art.L.121-8 du CU susvisé).

En outre, le chapeau du règlement écrit de la zone UC/UC2 (en page 24) omet de préciser que le zonage UC2 correspond au SDU de Mignataja ainsi qu'aux habitats diffus de Vix et Pedicervu.

Aussi, pour gagner en lisibilité, il conviendrait d'attribuer un règlement écrit à l'agglomération de Travo distinct de celui du SDU de Mignataja et des habitats diffus.

Il conviendra également d'ajouter dans la colonne des autorisations sous conditions du tableau d'affectation de la zone, que seules les extensions limitées sont autorisées et préciser que les nouveaux hébergements hôteliers, touristiques ainsi que les nouveaux équipements sportifs y sont interdits.

A ce titre, je vous demande de supprimer la mention de la page 27 qui autorise en zone UC2 les extensions pouvant aller jusqu'au doublement de la surface initiale pour les bâtiments existants d'une surface inférieures à 50 m<sup>2</sup>. Cette mention porte atteinte au principe d'extension limitée des constructions existantes.

En effet, comme l'indique, à juste titre, la définition de l'extension présentée en page 153 du règlement écrit, cette dernière doit en principe s'entendre comme un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci (CE, 9 novembre 2023, n°469300 ; CE, 29/11/2023, n°470858).

➤ S'agissant du règlement écrit des zones N et A :

A l'instar du règlement de zone UC2, le règlement écrit des zones N et A autorise les extensions pouvant aller jusqu'au doublement de la surface initiale pour les bâtiments existants d'une surface inférieures à 50 m<sup>2</sup>.

Il conviendra de supprimer cette mention et de préciser que seules les extensions limitées sont autorisées, de dimension inférieure à la construction existante d'origine (c'est-à-dire avant d'éventuelles extensions intervenues ultérieurement).

## 2) Sur le respect des principes d'équilibre et de lutte contre l'artificialisation des sols posés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme

L'article L101-2 pose les principes d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé (notamment pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat), l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages, et la lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette en 2050.

La recherche de cet équilibre s'appuie sur l'évolution de la population résidente, ses besoins et sur les caractéristiques de la commune.

Il incombe au rapport de présentation de justifier les choix retenus (art. L.151-4 du CU).

En outre, je vous rappelle que la loi climat et résilience impose, d'ici 2050 un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) et d'ici 2031, un objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédant son adoption.

En Corse, il revient tout d'abord au PADDUC de décliner des objectifs de réduction de la consommation d'espace et du rythme de l'artificialisation entre les différentes parties du territoire d'ici novembre 2024. Les plans locaux d'urbanisme devront ensuite intégrer les objectifs territoriaux que ce dernier leur assignera, avant le 22 février 2028.

Dans l'attente de l'évolution du PADDUC, les PLU n'ont pas obligation formelle de réduire de 50 % leur consommation d'espace. Cependant, il sera tout de même nécessaire d'inscrire votre document dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace. En effet, je vous rappelle que la lutte contre l'étalement urbain était déjà un objectif affiché par les lois précédentes (loi SRU, loi portant Engagement national pour l'environnement, loi de « Modernisation de l'agriculture et de la pêche »).

### ➤ S'agissant de l'expression des besoins en logements :

La première partie du rapport de présentation consacrée au « diagnostic territorial » étudie plusieurs scénarios démographiques.

Ainsi, vous évaluez la croissance démographique à +1,2 %/an sur la période 2018 à 2022 et l'estimez à +1,36 % sur la période 2023 à 2035. La population de Ventiseri devrait ainsi atteindre les 3018 habitants à horizon 2035.

Ces estimations que vous justifiez clairement sont tout à fait cohérentes.

A partir de ce scénario et de l'évolution de la taille des ménages estimée à 2,34, vous évaluez les besoins en logements à 243 résidences principales à horizon 2033 (pages 267).

Or, dans la partie II du rapport de présentation consacrée aux « justifications des choix du PLU » (pages 112 et s.), vous reprenez une trajectoire différente sur la période 2023-2030 avec un taux de croissance annuelle de +1,17 % et une taille des ménages estimée à 2,07 à horizon 2035, sans justifier ces chiffres.

Cette projection vous amène ainsi à évaluer la population communale à 3023 habitants à horizon 2035 et le besoin en logements à 252 résidences principales alors qu'il était estimé à 243 dans le diagnostic territorial.

Je constate que les choix ainsi retenus ne sont pas cohérents avec l'analyse des besoins réalisée dans le diagnostic territorial.

Extraits du diagnostic territorial (partie I du rapport de présentation)

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

Année	Population
2018	2464
2019	2494
2020	2523
2021	2554
2022	2584
2023	2615
2024	2647
2025	2679
2026	2711
2027	2743
2028	2776
2029	2809
2030	2843
2031	2877
2032	2912
2033	2947
2034	2982
2035	3018

A partir de ces données, le besoin estimé en production de logements est de 243 logements :

Logements				
Evaluation des besoins à horizon 10 ans (calcul à partir de 2023)				
Scénario du PLU :	Besoins liés au desserrement des ménages			
	Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
	-0,65%	2,34	7,05	71
	Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2023)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans	
	1,36%	3 009	16,22	162
Besoins liés au renouvellement de parc				
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans	
0,10%		1,05	11	
<b>Total des besoins en logements à horizon 10 ans</b>			<b>243</b>	

Extraits de la partie II du rapport de présentation relative aux choix retenus

Logements				
Evaluation des besoins à horizon 2035 (calcul à partir de 2023)				
Scénario du PLU :	Besoins liés au desserrement des ménages			
	Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 2035 ans	Besoins annuels	Besoins à 2035 ans
	-0,71%	2,07	4,09	49
	Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
Evolution population	Projection de la population à 2035ans (à partir de la population 2023)	Besoins annuels	Besoins à 2035 ans	
	1,17%	3 023	15,83	190
Besoins liés au renouvellement de parc				
Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 2035 ans	
0,10%		1,07	13	
<b>Total des besoins en logements à horizon 2035</b>			<b>252</b>	

De plus, vos calculs ne semblent pas cohérents. En effet si la taille des ménages n'est plus estimée à 2,34 à horizon 2035 mais à 2,07, les besoins en logements pour maintenir la population en place devraient être supérieurs. Or, vous considérez que les besoins en logements seraient de 49 et non plus de 71 logements.

L'absence de justification de vos choix et les incohérences dans vos calculs fragilisent juridiquement votre document.

Afin que vos besoins en logements soient clairement justifiés, je vous invite à uniformiser vos données dans les 2 parties du rapport de présentation, et de ne prendre en compte qu'une seule trajectoire, celle de 2035.

➤ S'agissant de la traduction des besoins en foncier

Je constate qu'aucune analyse chiffrée des besoins en foncier n'a été menée.

Votre démarche consiste à géolocaliser les opportunités foncières offertes par le projet de PLU.

Vous indiquez ainsi que les différents gisements fonciers offrent une capacité d'accueil de 21,6 ha dont :

- 3,4 ha en densification des espaces mutables

- 18,5 ha en extension urbaine.

Vous indiquez que sur ces 21,6 ha de gisement foncier, 5 ha sont consacrés aux activités économiques et estimez que le projet communal permettrait la production de 305 logements.

Sur ces 305 logements, vous précisez que 234 sont destinés à de la résidence principale alors que vos besoins s'élèvent à 252 logements.

Il résulte de votre analyse que le PLU ne répond pas à la totalité de vos besoins en logements.

Cependant, vous ne précisez pas la méthode de calcul qui vous amène à penser que les gisements en fonciers sont insuffisants.

Vous n'indiquez pas non plus si les logements réalisés sur la période 2021-2023 ont été déduits du besoin potentiel en nouveaux logements de même que les logements vacants qui selon l'INSEE s'élevaient au nombre de 34 en 2021.

En outre, je relève que vous n'exprimez pas clairement ni ne justifiez dans votre diagnostic territorial de besoin en résidences secondaires, qui, par déduction, semble s'élever à 71 logements.

Je constate également que le projet de PLU envisage de multiplier par 5 sa consommation d'espace pour le développement des activités économiques par rapport à la précédente décennie. Or, ce choix qui se fait au détriment de la production de logements est insuffisamment justifié dans le rapport de présentation qui relève uniquement une demande croissante.

Je rappelle que pour justifier du respect des objectifs du principe d'équilibre, le rapport de présentation doit quantifier le besoin en foncier en fonction des besoins exprimés dans le diagnostic territorial en habitat, en équipement, en activité économique.

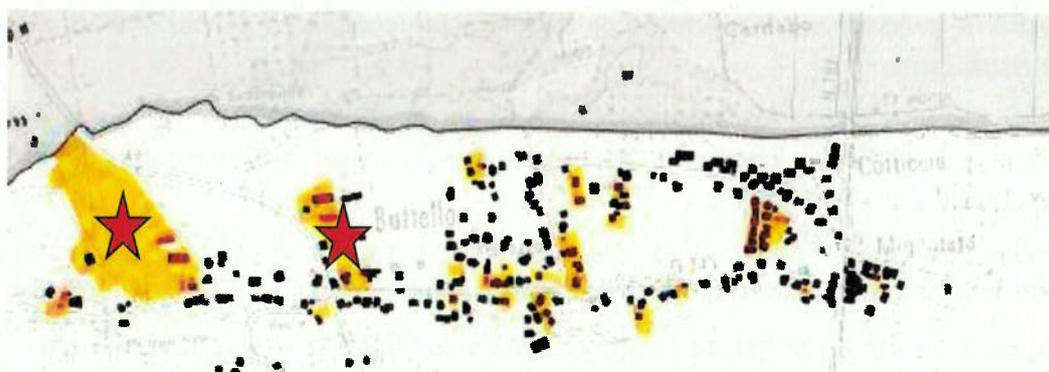
Ainsi si votre projet de PLU n'offre pas les capacités suffisantes permettant l'accueil d'une nouvelle population telle que vous l'avez estimée, il conviendra de revoir le choix du scénario démographique pour l'adapter à votre projet.

Par ailleurs, il conviendra de compléter votre analyse en apportant des précisions sur la typologie des logements envisagés et leur densité respective (part des logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels le cas échéant). En effet, en adaptant la typologie des logements et la densité sur certains secteurs, il est possible de répondre aux besoins exprimés.

➤ S'agissant de l'analyse de la consommation d'espace passée :

En pages 314 et 315 du rapport de présentation, partie I, vous estimez la consommation d'espace de la précédente décennie (période 2011-2021) à 42,7 ha. Or, l'analyse géomatique menée par mes services sur la base des cartes que vous fournissez à l'appui de votre diagnostic semble corroborer les chiffres du portail national de l'artificialisation qui évalue la consommation d'espace à seulement 21 ha sur cette période.

De plus, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, les grandes parcelles dont la majorité de la surface se situe en milieu naturel/agricole ont été comptabilisées dans leur totalité, comme en témoigne les deux exemples ci-dessous sur le secteur de Mignataja : parcelles 1295 d'une surface de 10 ha et 1303 (6000 m<sup>2</sup> cultivés).



Il conviendrait donc de revoir l'analyse de la consommation d'espace passée afin d'harmoniser les chiffres présentés avec les cartes d'illustration.

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

En page 113 de la partie II du rapport de présentation, la consommation d'espace induite par les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension des formes urbaines existantes est évaluée à 18,5 ha.

Pour ce faire, vous tenez compte des surfaces qui seront réellement consacrées à la construction de bâtiments dans les zones AU notamment, en déduisant les zones qui resteront en partie naturelles (espace culturel et de loisir de la zone AUQ1, espaces verts au nord de la zone AUQ2 et au sud de la zone AUQ3 par exemple).

Or, ces secteurs, bien qu'en partie végétalisés, feront l'objet d'aménagements qui doivent être considérés comme de la consommation d'espace.

De même, vous omettez de comptabiliser la partie centrale de la zone AUQ2 comme un espace en extension alors que celui-ci n'est pas encore construit et que le schéma présenté en page 25 de l'OAP montre bien qu'il sera consacré à de l'habitat.



Extrait du RP partie II, page 109



Extrait de l'OAP page 25



Figure 1: Extrait fichiers SIG

©IGN BD ortho

Par ailleurs, à la lecture de votre analyse, il n'est pas aisé de comprendre si les 3,41 ha concernés par des permis délivrés depuis 2021 et qui ont fait l'objet d'un commencement de travaux sont compris dans les 18,5 ha d'extension que vous indiquez. De plus, le portail de l'artificialisation évalue que 11 ha d'ENAF auraient en réalité été consommés entre 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Toutes ces approximations nuisent à la lisibilité de l'analyse de la consommation d'espace induite par le projet que j'évalue en réalité autour de 25 ha.

A ce titre, je note que le PADD a fixé une trajectoire de consommation foncière de 13,12 ha à horizon 2035, de 15,75 ha à horizon 2040 et de 21 ha à horizon 2050.

Par conséquent, les choix d'urbanisation ne semblent pas compatibles avec l'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace fixé par votre PADD à horizon 2035 ni avec la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience et la loi ZAN de 2023, induisant, de fait, une fragilité juridique de votre PLU sur laquelle je souhaite attirer votre attention.

Ainsi, il conviendra de revoir votre analyse sur la consommation d'espace induite par le projet en tenant compte de l'intégralité des zones AU ainsi que des permis délivrés et commencés entre 2021 et 2024. Ces justifications sont essentielles pour montrer que votre PLU prévoit une utilisation économe des espaces naturels.

Une réflexion pourrait être menée sur les secteurs que les zones AUQ 1 et AUQ 3 prévoient de maintenir végétalisés. Dès lors, en leur appliquant un zonage N, la consommation d'ENAF pourrait être réduite potentiellement de près de 4 ha.

## 2) Sur la compatibilité du PLU avec les dispositions du SDAGE

Aux termes des articles L.131-1, L.131-6 et L.131-7 du CU, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec notamment :

- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement.

- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement.

Un Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été approuvé le 17 décembre 2021 par l'assemblée de Corse. A ce titre, les documents d'urbanisme doivent s'assurer de l'équilibre quantitatif de la ressource en eau (en anticipant les conséquences du changement climatique) avec les besoins de développement et d'équipement, lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé, conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau.

➤ S'agissant de l'assainissement collectif

La capacité de traitement est en théorie suffisante. Cependant, il conviendra d'analyser si durant les pics estivaux, la station ne dépasse pas sa capacité de traitement.

Un schéma directeur de l'assainissement pluvial devra être établi.

➤ S'agissant de l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable

Le rendement du réseau de distribution de la commune est de 74.2% (année 2023).

Le bilan des ressources doit être précisément évalué et les besoins futurs doivent être en corrélation avec les ressources.

Aussi, afin de vous assurer la compatibilité du PLU arrêté avec le SDAGE, je vous engage à compléter le rapport de présentation avec des éléments d'information permettant de justifier la capacité de vos réseaux à supporter l'augmentation du nombre de logements desservis.

### III. Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision, d'incomplétude, ainsi que les erreurs matérielles contenus dans les documents du PLU

#### 1) Sur le rapport de présentation

En page 285 de la partie I du rapport de présentation, la cartographie représente la commune de Nonza et non celle de Ventiseri.

En page 108 de la partie II du rapport de présentation, il est fait référence à tort à la commune de Pianotolli-Caldarello.

Il serait opportun de dresser une liste des emplacements réservés reportés sur le plan graphique afin de gagner en lisibilité et de faciliter le travail de recherche des instructeurs des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

#### 2) Sur le règlement écrit

Le règlement écrit interdit en page 63 les piscines dans le secteur AUV (village).

Ne s'agissant pas d'une destination, cette disposition ne pourra s'appliquer. En outre, elle peut s'avérer contre-productive en favorisant le développement des piscines hors-sol non soumises à autorisation d'urbanisme qui seront vidées chaque fin de saison et remplies chaque début de saison. Vous avez néanmoins la possibilité de limiter le volume des piscines qui seront autorisées.

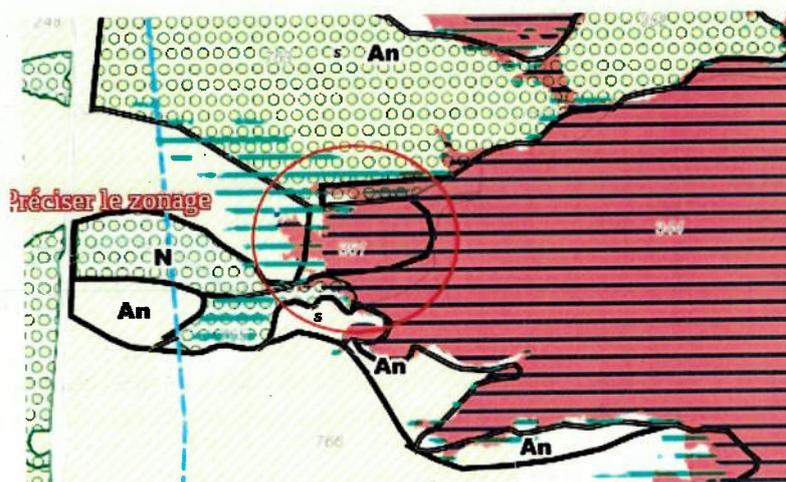
S'agissant des hébergements insolites interdits par le règlement, il conviendra de préciser leurs définitions afin d'éviter tout contentieux en cas de refus d'autorisation d'urbanisme.

Sur le règlement écrit du secteur Np1, il conviendra de préciser que toute installation ou occupation du DPM doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) délivrée par le préfet de la Haute-Corse et doit respecter les prescriptions du SMVM.

#### 3) Sur le règlement graphique

Le règlement graphique est composé de 3 plans : un consacré à la plaine, un dédié au village historique et un plan zoomant certains secteurs.

Cependant, comme l'illustration ci-après le montre, le règlement graphique consacré à la plaine manque de précision sur une partie située en EPR, qui rendra difficile l'instruction des demandes d'autorisation sur ce secteur.



En outre, le PLU arrêté doit être complété par l'ajout de la servitude de passage des piétons le long du littoral au plan de zonage (art.L.121-31 du CU).

#### 4) Sur les annexes

Les servitudes T7 « servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières » ne sont pas mentionnées.

Ces servitudes concernent les installations spécifiques dont les caractéristiques sont définies dans l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement situé à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Pour la délivrance de ces autorisations, il convient de consulter l'aviation civile (DGAC/SNIA SE/BGDSA mel:[snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr)).

#### 5) Sur la prise en compte des risques naturels connus et prévisibles et des nuisances:

##### ➤ S'agissant du rapport de présentation

##### Partie 1 du rapport de présentation :

**P154** - PPRi du Fium'orbu : le PPRi à mentionner est celui de la commune de Serra di Fiumorbo (arrêté n°2B-2018-05-15-004 en date du 15 mai 2018) ; la cartographie est celle du zonage réglementaire de Serra di Fiumorbo.

**P154** - L'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Valdinella : il conviendra de mentionner que les cartographies sont accompagnées d'une doctrine d'application approuvée en 2019. Comme pour la submersion marine, la doctrine de l'AZI doit être annexée au PLU.

**P156** : S'agissant de l'Atlas des Zones de Submersion (AZS), les cartographies ont été portées à connaissance le 11 juillet 2022 et sont accompagnées d'une doctrine d'application.

Par conséquent, pour les instructions d'urbanisme, il convient désormais d'utiliser les cartes et la doctrine d'application révisées.

L'AZS révisé repose sur la prise en compte de deux côtes altimétriques (ou niveaux marins statiques au rivage) :

- une côte altimétrique correspondant à un événement centennal pouvant se produire actuellement. Ce « niveau marin de référence » intègre une élévation du niveau de la mer de 20 cm pour une prise en compte de l'impact du changement climatique à court terme ;
- une côte altimétrique correspondant à un événement centennal à l'horizon 2100. Ce « niveau marin 2100 » intègre une élévation de 40 cm supplémentaires (soit une marge de 60 cm au total) pour la prise en compte du changement climatique à plus long terme.

**P158** : la commune est comprise dans l'étude réalisée en 2010 par le BRGM déterminant les niveaux d'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Haute-Corse (BRGM/RP-59013-FR). Ici, la commune est impactée uniquement par l'aléa faible concernant le retrait-gonflement des argiles.

L'étude n'étant pas accompagnée d'une doctrine d'application, il est conseillé de se référer aux prescriptions définies dans la Loi ELAN et plus précisément le guide des bonnes pratiques publié en juin 2021.

**P158** : La commune ne dispose pas d'un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé ni prescrit. Il convient de se référer à l'étude de 2014 d'IRSTEA concernant les interfaces habitats forêts.

Concernant les incendies de forêt, les zones d'urbanisation qui s'étendent tout ou partie dans une zone où l'aléa incendie de forêt serait important, doivent être justifiées quant à leur opportunité au regard du principe de précaution qui veut que l'extension de l'urbanisation se réalise en dehors des zones d'aléa, même si les interfaces habitats-forêt ne donnent qu'un indice sur l'aléa, ils permettent d'identifier les zones sensibles.

Ainsi le rapport de présentation de la carte communale doit exposer le principe des mesures de réduction de la vulnérabilité qui seront mises en œuvre dans le règlement concernant le respect de l'application des articles R 111-5 et R 111-2 du Code de l'urbanisme et R 111-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment :

- l'accessibilité pour les engins de secours et l'amélioration des dessertes routières,
- les ressources en eau et poses d'hydrants,
- les dispositions constructives des éventuels nouveaux bâtiments.

Seront interdits les installations de stockage de produits inflammables ainsi que les activités génératrices de départ de feux sous condition, etc.

Seront également interdites les haies et clôture inflammables ou en végétaux secs. Il conviendra de ne pas privilégier les développements linéaires ou en impasses dans les zones urbaines.

L'idéal est de préserver des coupures agricoles entre les zones urbanisées et naturelles.

Afin de lutter contre les feux de forêts, la Corse s'est dotée d'un plan de protection régional : le Plan de Protection des Forêts et des Espaces Naturels contre les Incendies (PPFENI) révisé pour la période 2024-2033 et disponible sur le site internet de la DRAF de Corse.

Ce document-cadre a pour objectifs :

- D'augmenter l'efficacité de la protection contre les incendies en visant la réduction du nombre d'incendies, des surfaces brûlées, la prévention des risques d'incendies et la limitation de leurs conséquences sur les personnes, les biens, les activités et les milieux naturels ;
- De définir les orientations de la politique de prévention et les actions à mettre en œuvre.

#### Partie 2 du rapport de présentation :

Les projets portés par la commune devront être en accord avec le règlement pour les risques naturels, notamment en ce qui concerne le risque inondation dans la zone couverte par le PPRi. Il conviendra de le mentionner.

➤ S'agissant des OAP

Les projets portés par la commune devront être en accord avec le règlement pour les risques naturels, notamment en ce qui concerne le risque inondation dans la zone couverte par le PPRI.

Cartographie PPRI (OAP)

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



Images satellite SPOT 6-7 - 2023

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

PPRI\_débordement

- bleu?
- bleu?
- bleu?
- bleu clair
- bleu
- bleu foncé
- vert
- bleu clair hachure
- orange
- rouge hachures noires

Limite\_commune en rouge (BD\_TOPO V3)



PPRI pour le projet AOP Suarella

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



2021\_monodalle\_ortho

PPRI\_débordement

- bleu?
- bleu?
- bleu?
- bleu clair
- bleu
- bleu foncé
- vert
- bleu clair hachure
- orange
- rouge hachures noires

Limites administratives mises à jour en

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Projection : RGF93 - Lambert 93



Service producteur : DDT 2B (Direction Départementale des Territoires de Haute-Corse)  
Données © MTE

➤ S'agissant du risque d'érosion du trait de côte

Le diagnostic géomorphologique de la côte meuble en Corse, établi par le BRGM en 2022, indique que la totalité du littoral communal présente une sensibilité forte à l'érosion.

Il conviendrait de mentionner ce risque dans le PLU arrêté.

Cependant, la commune de Ventiseri n'ayant toujours pas adhéré au dispositif proposé par la loi climat et résilience qui prévoit d'établir une cartographie précise du recul du trait de côte à 30 et 100 ans, elle ne pourra pas bénéficier des nouveaux outils créés, comme notamment, un bail réel d'adaptation au changement climatique, un droit de préemption spécifique permettant aux communes d'acheter un bien situé dans une zone soumise à l'érosion.

Au regard de la sensibilité de ce littoral à l'érosion et des bouleversements climatiques en cours conduisant à une élévation du niveau des mers et une intensification des événements tempétueux, il est impératif que la commune prenne davantage en compte la problématique du recul du trait de côte, dans le projet d'aménagement de son territoire.

6) Sur la compatibilité du PLU avec le PADDUC sur la préservation des ESA

Au titre du livret III du PADDUC, 724 ha d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), doivent être conservés.

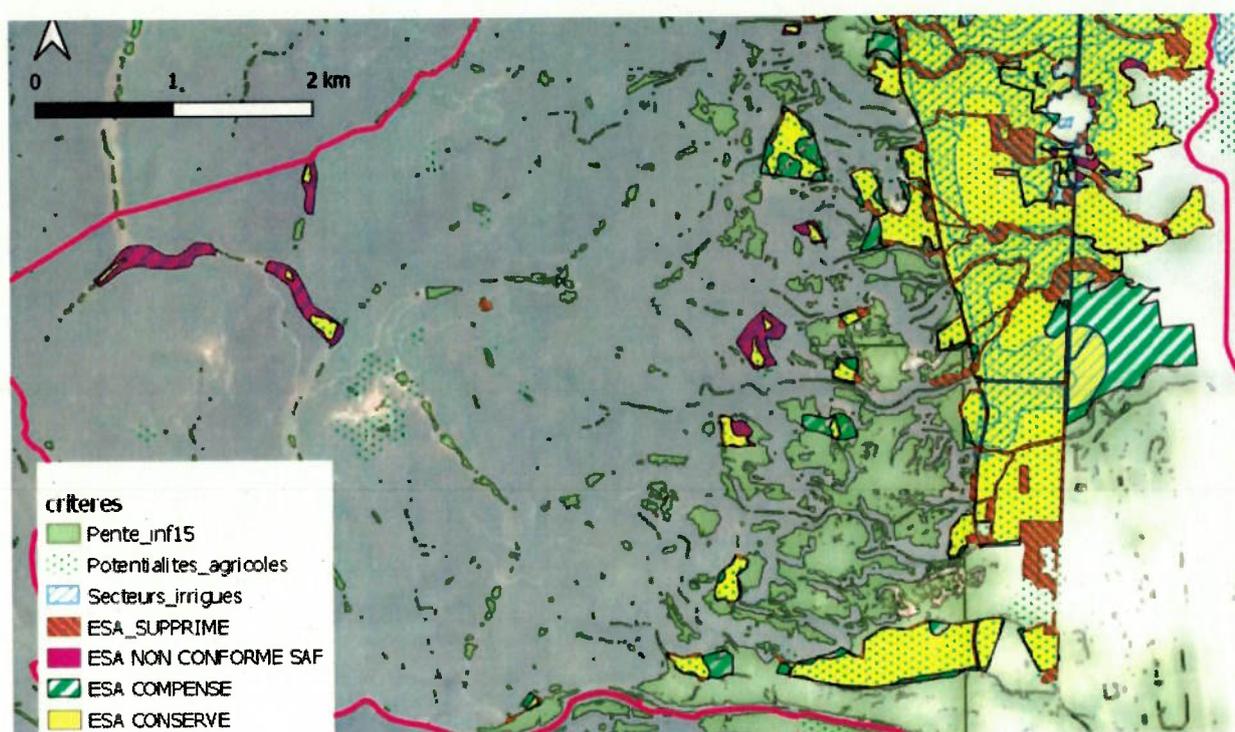
Le projet de PLU identifie en page 144 du rapport de présentation (partie II) 724 ha d'ESA.

Cependant, l'analyse des fichiers SIG par mes services met 722 ha en évidence dont :

- 602,4 ha sont conservés vis-à-vis de la cartographie des ESA identifiés au PADDUC.
- 31 ha compensés non conformes au regard des critères de pentes et de potentialité.
- 89 ha compensés justifiés pour une requalification en ESA.

Ainsi, 691 ha d'ESA sont réellement conformes au PADDUC (cf illustration ci-après).

Cette différence ne remet cependant pas en cause la compatibilité du PLU avec le PADDUC.



#### **IV. Informations complémentaires**

Le Ministère des Armées a souhaité me faire part des difficultés que les choix de zonage sur certaines parcelles lui appartenant pourraient engendrer pour la poursuite de ses activités. Je vous les relaye donc ci-après.

En effet, la parcelle B 349 est classée en partie en zone A et en zone Ue, et fait l'objet par ailleurs d'un emplacement réservé devant permettre à la commune d'étendre la zone d'activité attenante.

L'armée indique que ce classement et l'emplacement réservé empêcheraient le ministère d'y envisager un projet. De plus, j'attire votre attention sur le fait qu'une forte concentration de tortues d'Hermann a été recensée sur ce secteur, pouvant nécessiter des mesures de compensation avant autorisation d'un quelconque projet.

Il serait donc opportun d'étudier la possibilité d'implanter vos futures activités économiques sur d'autres parcelles.

Par ailleurs, la parcelle AC 136, classée en zone AUQ1, ne pourra pas être aménagée que dans le cadre des orientations prévues par l'OAP. Aussi, l'armée demande à ce qu'elle soit reclassée en zone UD, comme la parcelle attenante sur laquelle se trouve la halte-garderie.



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
CORSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

## Bordereau de transmission

**Bastia, le 18/11/2024**

**Objet :** Projet de PLU de VENTISERI

Fiche de recommandations de dématérialisation du PLU en vue du versement sur le GPU

**Destinataires :** SUCR, unité Planification  
Thorre Karen – Sandrine Coustillet

**Dossier suivi par :** Pôle Connaissance des Territoires  
ddt-pct-sig@haute-corse.gouv.fr

Désignation de pièces	Nombre	Observations
Fiche de recommandations de dématérialisation du PLU en vue du versement sur le GPU signée par le DDT	1	

La cheffe du pôle Connaissance des Territoires,

Angèle PIETRI



Direction  
Pôle Connaissance des Territoires

Bastia, le 14 novembre 2024

Affaire suivie par : Angèle PIETRI  
Tél : 04 20 06 70 74 / 04 20 06 70 51  
[ddt-geoportail-urbanisme@haute-corse.gouv.fr](mailto:ddt-geoportail-urbanisme@haute-corse.gouv.fr)

Note technique à l'attention de

Monsieur le Maire de Ventiseri

**Objet : Recommandations pour le formatage des données géographiques et des pièces écrites en vue de la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ventiseri**

**Réf :**

- courrier circulaire du Préfet de la Haute-Corse du 11 septembre 2023 relatif aux obligations et modalités techniques de téléversement des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme
- Votre PLU arrêté

**PJ :** Liste des données à consolider

### 1.Recommandations générales

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020**, conformément à l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, la publication des nouvelles versions d'un document d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) est obligatoire. **Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023**, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et le décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021, portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, les documents d'urbanisme (PLU(i) et SCOT) ne deviennent exécutoires qu'après avoir été publiés sur le GPU.

Le Conseil National de l'Information Géolocalisée (CNIG) fixe les règles à suivre pour le formatage des fichiers géographiques (zonage et sectorisation) et des pièces écrites en vue de leur publication sur le GPU. Ces règles sont édictées dans un standard « Prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme » téléchargeable sur le site du CNIG (<https://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>).

Des gabarits des fichiers géographiques au format du standard sont à utiliser pour le formatage de la donnée géographique, nous vous invitons à les télécharger sur le site du CNIG.

La vocation du standard est de procéder à la dématérialisation du document d'urbanisme qui est composé de documents graphiques et de pièces écrites.

Les fichiers géographiques et les pièces écrites, adressés à la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Haute-Corse, dans le cadre de la consultation organisée pour avis pour le PLU arrêté de Ventiseri, appellent à la formulation de commentaires et de conseils en vue de la publication de ce document d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU).

En l'état, les fichiers transmis ne sont pas organisés dans un format accepté par le GPU. Si aucune mise en conformité préalable n'est réalisée, la publication sur le GPU sera impossible, retardant ainsi l'opposabilité du document le temps de procéder aux correctifs nécessaires.

=> Les recommandations spécifiques suivantes sont un guide afin de mettre en forme les données et de constituer le dossier du PLU à présenter en vue de son approbation.

## 2.Recommandations spécifiques

A ce stade de l'élaboration du PLU de Ventiseri, soit la phase arrêtée, les éléments à notre disposition sont les fichiers géographiques au format shapefile et les pièces écrites dont des plans de zonage en version pdf. Le contrôle a été opéré en comparant le plan de zonage au format pdf et les données géographiques contenues dans les fichiers et en analysant le contenu des fichiers de données géographiques. A l'issue de ce premier contrôle visuel, les formes du zonage des fichiers de données géographiques coïncident avec le plan de zonage au format pdf.

Dans la perspective d'une approbation et de la publication sur le GPU, l'ensemble des entités géographiques qui constituent le plan de zonage doivent être reprises et codées suivant le standard CNIG.

La délibération d'approbation du conseil municipale sera jointe au dossier de pièces écrites le moment venu dans le sous-dossier O\_Procedures. Nous précisons que les éléments de procédure joints au dossier déposé sur le GPU couvrent uniquement les documents du PLU approuvé. Ainsi, les documents qui jalonnent la procédure d'élaboration (enquête publique, dossier CTPENAF, etc.) ne sont pas concernés.

Une archive complète reprenant les données géographiques et les pièces écrites sera élaborée.

De plus, dans un objectif de communication au grand public des actions des collectivités et EPCI, il convient de publier les informations relatives aux étapes des procédures liées aux documents d'urbanisme en cours (délibérations...) sur votre page « territoire » du GPU dans la rubrique 'procédures'. Vous avez accès à la documentation associée à l'adresse suivante : [https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/image/GPU\\_TUTO\\_Suivi\\_Proc.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/image/GPU_TUTO_Suivi_Proc.pdf)

Le dossier téléversé sur le GPU, l'« archive », est le dossier du PLU approuvé compressé du dossier principal qui comprend :

- le dossier des données géographiques (Donnees\_geographiques) qui sont des fichiers avec un format shapefile (.shp) dont le contenu est nommé et codé suivant le standard
- le dossier Pieces\_ecrites composé de 6 sous-dossiers recueillant les pièces écrites au format pdf
- à la racine du dossier principal, une fiche de métadonnée en xml et 2 fichiers en dbf INSEE\_DOC\_URBA\_DATAPPRO et INSEE\_DOC\_URBA\_COM\_DATAPPRO

L'ensemble des fichiers du lot de données confiés pour la phase de PLU arrêté de Ventiseri sont listés dans les tableaux en annexe (cf. « Classement des données géographiques dans les gabarits au format CNIG » et « Classement pièces écrites conformément au format CNIG »)

Des informations sont portées à votre connaissance pour vous guider dans le tri, la codification et le nommage des objets géographiques et d'autres sur les pièces écrites.

- **Organiser les données géographiques suivant le standard CNIG**

#### État des lieux des données géographiques :

Les données remises à la DDT par la commune de Ventiseri dans le cadre de la phase de consultation pour le PLU arrêté compte 09 lots de données qui ordonnent les informations suivant la règle « un type d'information = un fichier » contre un maximum de 5 classes de fichiers différents admis par le standard CNIG.

Aucun des fichiers ne répond au formalisme attendu, ou insuffisamment, pour la table attributaire et n'est conforme au gabarit des fichiers du standard CNIG.

Cette organisation des données « une information = un fichier de donnée » reste opérationnelle pour représenter les informations de zonage et reconstituer un plan graphique dans la phase d'élaboration du document d'urbanisme mais doit être retravaillée dans la perspective d'une publication sur le GPU. Nous recommandons donc d'intégrer les contraintes du standard CNIG dès les premières phases d'élaboration des documents d'urbanisme dont la forme dématérialisée est devenue la norme attendue par la réglementation pour sa validation et sa publication.

#### Organisation des données géographiques :

Afin d'être « lues » par le GPU pour sa publication, il faut organiser ces informations suivant 2 critères, la géométrie des données (surfiques, linéaires ou ponctuelles) et la classification en 4 classes de données :

- Le zonage (U, AU, N, A) est classé dans le fichier nommé INSEE\_ZONE\_URBA\_DATAPPRO.shp
- Les prescriptions<sup>1</sup> surfiques, linéaires ou ponctuelles classées dans le fichier nommé INSEE\_PRESCRIPTION\_SURF\_DATAPPRO et incrémentées en LIN pour les linéaires et PCT pour les ponctuelles
- Les informations surfiques classées dans le fichier nommé INSEE\_INFO\_SURF\_DATAPPRO et déclinées en LIN pour les linéaires et PCT pour ponctuelles le cas échéant
- Les données d'habillage classées dans le fichier nommé INSEE\_HABILLAGE\_SURF\_DATAPPRO et suivants et INSEE\_HABILLAGE\_TXT\_DATAPPRO pour le texte

À partir du tableau en annexe qui propose une répartition des données géographiques et conformément au plan de zonage arrêté, il est possible de rassembler les données géographiques du PLU de Ventiseri dans 3 fichiers :

- 2B342\_ZONE\_URBA\_DATAPPRO pour les données de zonage
- 2B342\_PRESCRIPTION\_SURF\_DATAPPRO
- 2B342\_INFO\_LIN\_DATAPPRO ou - 2B342\_INFO\_SURF\_DATAPPRO

1 Une prescription est une règle d'urbanisme créée par le document d'urbanisme et qui figure dans le règlement: si le document d'urbanisme est annulé par le tribunal administratif, la prescription l'est aussi. Exemples de prescriptions faisant l'objet d'une représentation graphique : secteurs à diversité commerciale, espaces boisés classés, emplacements réservés, secteurs à densité minimale de construction, terrains cultivés à protéger, secteurs avec taille minimale de logements, secteurs de majoration de constructibilité, etc.

Les gabarits de fichier à télécharger sont déjà prêts à l'emploi. Il s'agira de se conformer aux recommandations du standard, conserver les fichiers intègres (nombre de champs demandés dans la table attributaire, nommage, caractéristiques) et remplir les informations nécessaires. Le nom des pièces écrites doit être reporté de manière stricte et conforme dans le champ approprié de la table attributaire comme indiqué dans le standard.

#### Codification des données géographiques :

Une codification indicative des prescriptions et des informations, reprenant la codification CNIG, est proposée dans le tableau en annexe (cf. Données\_géographiques, colonne « ATTRIBUT »)

DATAPPRO est un code qui correspond à la date de la dernière procédure qui a fait évoluer le document. Pour le PLU de Ventiseri, DATAPPRO correspond à la date à laquelle le document sera approuvé par le conseil municipal. Elle évoluera, par la suite, en suivant les différentes procédures administratives qui jalonneront la vie du document (modification, révision, mise à jour, mise en compatibilité).

Selon la nomenclature CNIG, tous les fichiers portent cette date dans l'intitulé des fichiers ou dans le nommage du répertoire principal.

#### Les fichiers manquants au dossier qui reste à créer :

La fiche de métadonnée en xml élaborée et les 2 fichiers en dbf INSEE\_DOC\_URBA\_DATAPPRO et INSEE\_DOC\_URBA\_COM\_DATAPPRO sont à créer pour compléter le dossier final.

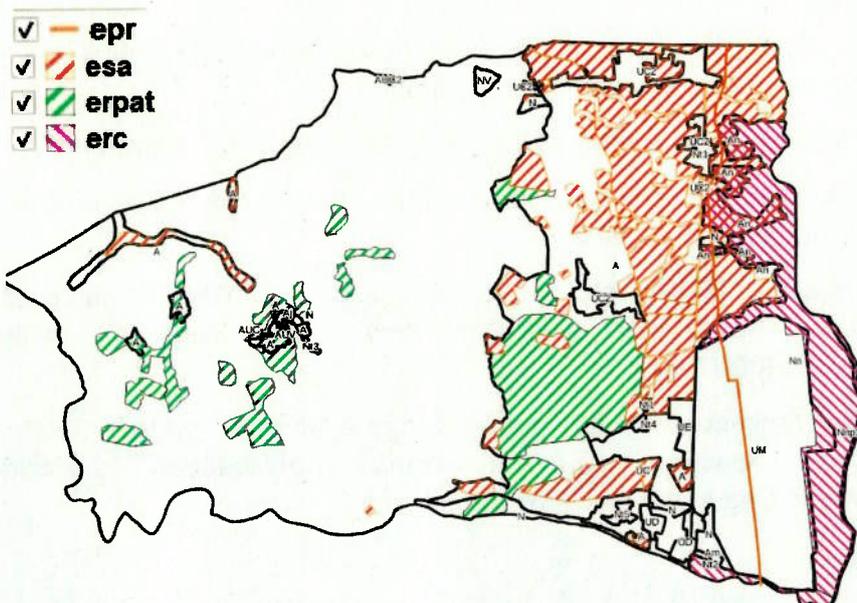
#### La qualité géométrique de la donnée géographique

En cas de difficultés concernant la géométrie des couches, le pôle Connaissance des Territoires de la DDT, administrateur local du GPU, se tient à votre disposition pour résoudre les problèmes rencontrés. En cas d'impossibilité à solder les difficultés, nous interrogerons l'assistance nationale.

- ***Intégrer les éléments du PADDUC***

Il s'agit ici de formuler des propositions afin d'harmoniser la visualisation des espaces protégés du PADDUC.

Il conviendra d'intégrer les espaces protégés du PADDUC dans la représentation graphique du zonage des zones agricoles et naturelles existantes de la couche 2B342\_ZONE\_URBA\_DATAPPRO en substitution aux couches existantes intitulées « esa », « erpat », « erc » et cela strictement pour les espaces stratégiques agricoles.



Le zonage du PLU sera ainsi redécoupé en intégrant les zones naturelles protégées du PADDUC. Ces nouvelles zones découpées seront indiquées tel quel : les « espaces stratégiques agricoles » ESA indicés « s », les « espaces remarquables caractéristiques » ERC indicés « erc » et les « espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ERPAT indicés « pat ».

Les « espaces proches du rivage » EPR pourront être intégrés à la couche 2B342\_INFO\_LIN\_DATAPPRO ou convertis en géométrie surfacique, intégrés par découpage puis indiqués en « pr » des zones naturelles et agricoles, à l'identique des autres espaces préservés du PADDUC, dans la couche 2B342\_ZONE\_URBA\_DATAPPRO.

En résumé, les données relatives au PADDUC seront :

a- préférentiellement intégrées en indiçage du zonage du PLU

Par exemple, l'indiçage de la mise en compatibilité du zonage avec le PADDUC pourra se formaliser comme suit :

**As** Zone agricole stratégique

**Erc** Espace remarquable ou caractéristique

**Pr** Espace proche du rivage

L'indiçage des zones du PADDUC pourra être cumulatif autant que de besoin dans le libellé des zones naturelles et agricoles déclinées suivant chaque cas de figure, par exemple :

**AsErc** Zone agricole stratégique en espace remarquable caractéristique

**Nerc** Zone naturelle en espace remarquable caractéristique

**Aerc** Zone agricole en espace remarquable caractéristique

**AsprErc** Zone agricole stratégique en espace proche du rivage et en espace remarquable caractéristique

**NprErc** Zone naturelle proche du rivage et en espace remarquable caractéristique

b- et/ou pourront aussi être intégrés :

- à la couche information pour les objets surfaciques INSEE\_INFO\_SURF\_DATAPPRO, déclinée en LIN pour les objets linéaires et PCT pour les objets ponctuels, le cas échéant,

- ou à la couche prescription pour les objets surfaciques INSEE\_PRESCRIPTION\_SURF\_DATAPPRO

> Les « espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ERPAT avec un codage 9900 ou 9901 à la couche 2B342\_INFO\_SURF\_DATAPPRO

> Les « espaces proches du rivage » (EPR) avec un codage 9900 ou 9901 à la couche 2B342\_INFO\_LIN\_DAPTAPPRO ou 2B342\_INFO\_SURF\_DATAPPRO (cf. Annexes tableau Données\_géographiques, colonne « ATTRIBUT »).

> Les « espaces remarquables caractéristiques » (ERC) pourront figurer avec un codage 3100, en complément de l'indigage du zonage, dans la couche prescription surfacique 2B342\_PRESCRIPTION\_SURF\_DATAPPRO, pour une meilleure visualisation.

- ***Trier et nommer les pièces écrites***

Le tableau en annexe dresse la liste des pièces écrites à conserver ou supprimer à partir du dossier transmis à la DDT (cf. Pièces\_écrites, colonne « intégration »).

Certaines pièces sont manquantes à cette étape de la procédure comme la délibération d'approbation et devront être ajoutées le moment venu. D'autres fichiers sont manquants et sont à créer conformément au standard CNIG (cf. Pièces\_écrites, colonne « Format nommage »).

Les pièces écrites doivent suivre un nommage précis et être classées dans les sous-dossiers appropriés comme indiqué dans le tableau en annexe (cf. Pièces\_écrites, colonnes « Classement Sous-dossier » et « Format nommage »).

Il convient lors de la publication de vérifier la taille des fichiers, cette dernière ne doit pas excéder 20Mo pour chaque fichier.

### 3. Accès à votre compte d'autorité compétente du Géoportail de l'Urbanisme :

Afin de satisfaire ces obligations de dématérialisation de votre document d'urbanisme, vous devez bénéficier d'un compte "d'autorité compétente" du GPU.

Toute demande d'ouverture ou de réactivation de compte GPU doit être sollicitée auprès de l'administrateur local du département, la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Corse auprès du Pôle Connaissance des Territoires à l'adresse mail suivante :

[ddt-geoportail-urbanisme@haute-corse.gouv.fr](mailto:ddt-geoportail-urbanisme@haute-corse.gouv.fr)

La publication des documents d'urbanisme sur le GPU peut être opérée en régie ou déléguée par votre collectivité à un prestataire. Dans le cadre d'un marché public relatif à l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme, il convient d'intégrer ces prestations dans le cahier des charges dédié.

Les services de la Direction Départementale des Territoires ([ddt-geoportail-urbanisme@haute-corse.gouv.fr](mailto:ddt-geoportail-urbanisme@haute-corse.gouv.fr)) se tiennent à votre disposition pour vos demandes de compléments d'informations et vous accompagner dans la dématérialisation de votre document d'urbanisme.

Le Directeur départemental  
des territoires,



Chris VAN VAERENBERGH



## **ANNEXES**

Liste de données géographiques triées et à consolider dans les fichiers géographiques et de pièces écrites correspondants du standard CNIG avec la codification adaptée



## Données géographiques

## DÉMATÉRIALISATION

## Classement des données géographiques dans les gabarits au format CNIG (standard 2022) : Plan Local d'Urbanisme de VENTISERI

Arborescence du dossier PLU arrêté	Listes des couches du dossier PLU arrêté	GEOMETRIE	Intitulé	Intégration	Fichiers géographiques CNIG	ATTRIBUT	Commentaires
2024_09_23_plu_arrêt_ppa14_sig	formes_urbaines	SURFACIQUE	Tâche urbaine ou enveloppe urbaine	non			Donnée de travail - Les fichiers transmis avec la forme urbaine : batiments_202106_point. batiments_202106_batiments_202106_point. batiments_202106_jeu_point_batiments_202106. batiments_202106_jeu_point_batiments_202106. SDU sont des fichiers de travail et ne doivent pas être intégrés à l'archive du GPU
2024_09_23_plu_arrêt_ppa14_sig	alignement	LINEAIRE	?	?	?	?	A préciser : Alignement d'arbres à préserver ? Si oui, intégrer dans la couche 2B342_PRESCRIPTION_LIN_DATAPPRO Coder en Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (07) Et apprécier code STYPEPSC en 03 (patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural) ou 04 (éléments de paysage -sites et secteurs: à préserver pour des motifs d'ordre écologique) ou 05 (éléments de paysage correspondant à un espace boisé (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique)
2024_09_23_plu_arrêt_ppa14_sig	ebc	PONCTUEL	Espace boisé classé	?	?	?	Autre remarquable ? A préciser - intégrer dans la couche 2B342_PRESCRIPTION_PCT_DATAPPRO Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et coder en (07) et apprécier code STYPEPSC en 04 (patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural) ou 05 (éléments de paysage correspondant à un espace boisé (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique)
2024_09_23_plu_arrêt_ppa14_sig	ebc	SURFACIQUE	Espace boisé classé	oui	2B342_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO	TYPEPSC 01 STYPEPSC 00	Intégrer les entités géographiques dans la couche PRESCRIPTION_SURF et les coder
2024_09_23_plu_arrêt_ppa14_sig	er	SURFACIQUE	Emplacement réservé	oui	2B342_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO	TYPEPSC 05 STYPEPSC 00	Intégrer les entités géographiques dans la couche PRESCRIPTION_SURF et les coder. Code STYPEPSC à moduler de 00 à 05 selon descriptif du standard
2024_09_23_plu_arrêt_ppa14_sig	erc	SURFACIQUE	Espaces remarquables caractéristiques	oui	2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO et/ou 2B342_PRESCRIPTION_SURF_DATAPPRO	TYPEPSC 31 STYPEPSC 00	Les ERC peuvent être découverts et codés en indice « Etc » dans le zonage A) Insérer des espaces stratégiques agricoles et des espaces proches du rivage et/ou intégrés dans la couche des prescriptions surfaciques en suivant le code indiqué
2024_09_23_plu_arrêt_ppa14_sig	epr	LINEAIRE	Espace proche du rivage	oui	2B342_ZONE_URBA_DATAPPRO et/ou 2B342_INFO_LIN_DATAPPRO ou 2B342_INFO_SURF_DATAPPRO	TYPEPSC 99 STYPEPSC 01	Espaces proches du rivage peuvent être intégrés au zonage du PLU et matérialisés en indice « pr » du libellé de la zone en modifiant au préalable leur géométrie et/ou intégrés dans la couche des informations linéaires ou surfaciques en appliquant la codification







## Pièces écrites

### DÉMATÉRIALISATION

#### Classement pièces écrites du dossier conformément au format CNIG (standard 2022): Plan Local d'Urbanisme de VENTISERI

Arborescence du dossier PLU arrêté / Sous-dossier PLU arrêté	Listes des pièces écrites du dossier PLU arrêté	Intitulé	Intégration	Classement Sous-dossier (non_accentué)	Format nommage (en minuscule)	Commentaires
2024_09_23_plu_arreté_ppal 0_procedure	2022_02_dcm_prescription	DCM de prescription d'élaboration du PLU	non			
	2022_10_dcm_debat_padd	DCM débat du PADD	non			
	2023_10_EBC_Relevés_conclusions_Conseil_Sites	Conclusions du conseil des sites	non	N/A		Documents qui recouvrent la procédure d'élaboration du PLU. Ce n'est pas le même dossier que ce qui a trait au futur document d'urbanisme opposable
	2024_06_20_saisine_EBC	DCM de classement des EBC	non			
	2024_09_dcm_arreté	DCM Arrêt du PLU	non			
2024_09_23_plu_arreté_ppal 1-rapports	01_Ventiseri_PLU_Diagnostic_RPI_arreté_20240923	Rapport de présentation – Etat des lieux Partie 1	oui	1_Rapport_de_presentation	2B342_rapport_1_datapro	à renommer / à classer dans le dossier Idoine
	03_Ventiseri_PLU_Justifications_RP2_arreté_20240923	Rapport de présentation – Evaluation environnementale Partie 2	oui	1_Rapport_de_presentation	2B342_rapport_2_datapro	à renommer / à classer dans le dossier Idoine
	02_Ventiseri_Padd_debatu_arreté_20240923	Projet d'aménagement et de développement durable	oui	2_PADD	2B342_padd_datapro	à renommer / à classer dans le dossier Idoine
	04_Ventiseri_PLU_scpnat_arreté_20240923	Dossier CTPENAF	non	N/A		
	01_Ventiseri_PLU_règlement_arreté_20240923	Règlement	oui	3_Règlement	2B342_règlement_datapro	
2024_09_23_plu_arreté_ppal 2_règlement	02_Ventiseri_PLU_OAP_arreté_20240923	Orientation d'aménagement et de programmation	oui	5_Orientations_aménagement	2B342_orientations_aménagement_1B_STYPEPSC_datapro	TYPE = 1B SOUS_TYPE=STYPEPSC A définir en STYPEPSC de 00 à 14 Créé un fichier pour chaque OAP et coder spécifiquement
	03_Ventiseri_PLU_OAP_TV8_arreté_20240912.pdf	Orientation d'aménagement et de programmation	oui	5_Orientations_aménagement	2B342_orientations_aménagement_1B_STYPEPSC_datapro	TYPE = 1B SOUS_TYPE=STYPEPSC A définir en STYPEPSC de 00 à 14 Créé un fichier pour chaque OAP et coder spécifiquement
	04_Ventiseri_PLU_règlement_graphique_littoral_arreté_202409	Plan de zonage réglementaire	oui	3_Règlement	2B342_règlement_graphique_N°_ordre_datapro	N°_ordre = 1 & x
	05_Ventiseri_PLU_règlement_graphique_montagne_arreté_20240923	Plan de zonage réglementaire	oui	3_Règlement	2B342_règlement_graphique_N°_ordre_datapro	N°_ordre = 1 & x
	06_Ventiseri_PLU_règlement_graphique_zoom_arreté_20240923	Plan de zonage réglementaire	oui	3_Règlement	2B342_règlement_graphique_N°_ordre_datapro	N°_ordre = 1 & x



**DÉMATÉRIALISATION**  
**Classement pièces écrites du dossier conformément au format CNIG (standard 2022): Plan Local d'Urbanisme de VENTISERI**

Arborescence du dossier PLU arrêté / Sous-dossier PLU arrêté	Listes des pièces écrites du dossier PLU arrêté	Intitulé	Intégration	Classement Sous-dossier (non accentué)	Format nommage (en minuscule)	Commentaires
00_Ventiseri_PLU_AS_2024	Servitude d'utilité publique	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datapro	- Établir une liste mise à jour des SUP - Rassembler les actes restaurant les SUP mis à jour dans un seul document - Mettre à jour les arrêtés préfectoraux relatifs au cartes de bruit stratégiques des infrastructures de transport terrestres (même échéance)	
01_Plan_sup_2024	Plan des Services d'utilité publique	oui	4_Annexes	2B342_plan_sup_datapro	- Mettre à jour les plans des SUP - Concaténer les plans des SUP	
PPRT006_1_arrete	arrêté du 24 janvier 2017 d'approbation du plan de prévention des risques technologiques autour des installations du dépôt de munitions de Ventiseri - Solenzara	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datapro	- Concaténer la liste des SUP mises à jour	
PPRT006_2_reglement-2	règlement du PPRT	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datapro	- Concaténer la liste des SUP mises à jour	
PPRT006_3_carte_de_zonage_reglementaire	Carte de zonage du PPRT	oui	4_Annexes	2B342_plan_sup_datapro	- Concaténer les plans des SUP mises à jour	
07_protection_des_captages	Arrêté N°2011-093-0005 du 24 mars 2011	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datapro		
02_Reglement_PPRI_Ventiseri_fevrier2020	Règlement du Plan de prévention des risques inondation	oui	4_Annexes	2B342_liste_sup_datapro	à concaténer dans la liste des SUP et plans SD (incrémenté en n°2 : 2B342_liste_SUP_N°_ordre_datapro si fichier trop volumineux)	
06_Schéma directeur_adduction_eau potable (2016)	Rapport Adduction eau potable	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datapro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)		
08_Schéma directeur_eaux usées(2023)	Rapport schéma directeur eaux usées	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datapro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)		
09_Note Justificative	Dossier de zonage d'assainissement	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datapro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)	Type = TYPEINF = 19 Sous-type = STYPEINF A décliner en 01 ou 02	
10_PLAN_ZONAGE_ASSAINISSEMENT_2023	plan zonage assainissement	oui	4_Annexes	2B342_info_surf_19_sous-type_datapro (et/ou déclinaison linéaire et ponctuel)		



**DÉMATÉRIALISATION**  
**Classement pièces écrites du dossier conformément au format CNIG (standard 2022); Plan Local d'Urbanisme de VENTISERI**

Arborescence du dossier PLU arrêté / Sous-dossier PLU arrêté	Listes des pièces écrites du dossier PLU arrêté	Intitulé	Intégration	Classement Sous-dossier (non_accidentué)	Format nommage (en minuscule)	Commentaires
	11_Schéma-directeur_eaux_pluviales (2015)	plan eaux pluviales	oui	4_Annexes	28342_info_surf_19_sous-type_datapro (é/ou déclinaison linéaire et ponctuel)	
	12_ANNEXE_2_Carte_zonage_pluvial_V1	plan eaux pluviales	oui	4_Annexes	28342_info_surf_19_sous-type_datapro (é/ou déclinaison linéaire et ponctuel)	
	13_Arrêté_débroussaillage_avril_2022	arrêté préfectoral OLD N°2B-2022-04-05-00006	oui	4_Annexes	28342_info_surf_99_00_datapro	- à concaténer dans les annexes du règlement, au même titre que rayon, aménagement, incoulique
2024_09_23_plu_arrete_ppa/3_annexes	004_1_AP_DDTM2B-SRCS-URN-2B-2019-04-25-004 (2)	arrêté DDTM2B /SRCS/URN N°2B-2019-04-25-004 du 25 avril 2019 portant classement des infrastructures de transport terrestre dans le département de Haute-Corse, en dehors de la commune de Bastia	oui	4_Annexes	28342_info_lin_99_00_datapro	
	03_AS_resque_AZI	Doctrine relative à l'application de l'état des zones submersibles (AZS)	non	N/A		Doctrine a été remplacée par une « étude caractérisant les zones basses potentiellement exposées aux submersions marines en Haute-Corse » daté de 2021
	004_1_AP_DDTM2B-SRCS-URN-2B-2019-04-25-004 (1)	arrêté DDTM2B /SRCS/URN N°2B-2019-04-25-004 du 25 avril 2019 portant classement des infrastructures de transport terrestre dans le département de Haute-Corse, sur la commune de Bastia	non	N/A		hors périmètre d'étude
	14_20240_PLU_EBCCS_2023	Rapport Conseil des sites Espaces boisés classés	non	N/A		Document de la procédure
		Arrêté préfectoral portant approbation du PPRI de la commune de Ventiseri N°2B-2022-02-04-00009 du 18 février 2022		4_Annexes	28342_info_surf_19_sous-type_datapro	
		Liste emplacements réservés		3_Reglement	28342_prescription_surf_05_sous-type_datapro	TYPE = 05 SOUS_TYPE=STYEPESC A décliner en STYEPESC de 00 à 05
				4_Annexes	28342_traces_pieces_ecrites_datapro	à créer en csv
				4_Annexes	28342_liste_annexes_datapro	à créer en pdf
				0_Procedure	28342_procedure_datapro	- Délibération d'approbation du PLU de la commune

en rouge documents manquants



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

**LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,**

**VU** le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1, L.112-1-2, L.112-1-3, D.112-1-11-3, D112-1-18 à D.112-1-24 ;

**VU** le décret 2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions règlementaires du code des relations entre le public et l'administration ;

**VU** le décret 2016-161 du 17 février 2016 relatif à la CTPENAF de Corse ;

**VU** le décret 2017-1822 du 28 décembre 2017 portant adaptation du Code rural et de la pêche maritime et du Code forestier à la création de la Collectivité de Corse ;

**VU** le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

**VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

**VU** les arrêtés préfectoraux R20-2023-07-18-002 du 18 juillet 2023, R20-2021-10-14-001 du 14 octobre 2021, R20-2021-08-05-001 du 5 août 2021, R20-2021-03-18-001 du 18 mars 2021 et R20-2020-12-24.001 du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté préfectoral R20-2018-06-01.001 du 1er juin 2018 fixant la composition de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse ;

**VU** le règlement intérieur qui précise le fonctionnement de la CTPENAF et notamment la prise en compte des prescriptions du PADDUC ;

**VU** la saisine de la commune de VENTISERI du 8 novembre 2024, de la commission pour avis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de plan local d'urbanisme ;

**VU** le rapport de synthèse et sa présentation aux membres de la CTPENAF ;

**Considérant** la cohérence des orientations d'aménagement et emplacements réservés avec le projet de développement urbain fondé sur la nécessité de le recentrer autour des deux pôles principaux que sont le village et l'agglomération de Travo, tout en renforçant la structuration de la trame bâtie du cœur de Travo ;

**Considérant** les justifications de la trajectoire démographique (+ 394 habitants en 2035 soit +1,17 %/an) au regard des évolutions passées et les justifications du besoin de 252 nouveaux logements par la nouvelle population, le desserrement des ménages et le renouvellement du parc de logements existant ;

**Considérant** que le projet prévoit 144,65 ha de zones constructibles, dont 111,52 ha en U, 25,88 ha en AU et 7,25ha en Nt, ainsi que 82,13 ha de zone U inconstructibles en 4 secteurs dits déjà urbanisés (SDU) ne pouvant être ni étendus ni densifiés sans qu'un futur ScoT le stipule et 407,68 ha de zone UM pour la base militaire. Le tout avec un gisement foncier global de 21,6 ha qui comprend 3,4 ha de surface résiduelle et 18,2 ha d'extension ;

**Considérant** que les deux SDU de Vix et Pedicervu ne peuvent être considérées comme tels au sens du PADDUC car comme le stipule le rapport de présentation du PLU en page 306 : « Ces deux lieux par la dispersion du bâti issue de multiples détachement parcellaire en dehors d'un programme d'aménagement, par l'absence d'organisation à minima par un espace public, par des ambiances naturelles et agricoles très prégnantes, ne permettent pas un classement en SDU. Il s'agit d'habitat diffus. Il n'y a pas de surfaces résiduelles mobilisables. » ;

**Considérant** que la conservation de 6 zones urbaines hors base militaire contribue à accentuer davantage la fragmentation de l'espace, fragmentation accrue par la prescription en UC2 de zones en discontinuité des formes urbaines actuelles et par le contour de certains secteurs UC2 notamment celui de Mignataja qui semble relever d'extensions ;

**Considérant** que l'analyse géomatique montre que les extensions présentées dans le gisement foncier sont minorées par la déduction d'espaces en partie végétalisés dans les zones AU qui feront l'objet d'aménagements qui doivent être considérés comme de la consommation et qu'elles se situeraient vraisemblablement à au moins 25 ha. Le projet de PLU ne s'inscrit pas dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace conformément à l'objectif national fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de réduction de moitié du rythme de consommation d'ENAF (21 ha pour la période 2011-2021) d'ici à 2031 ;

**Considérant** que l'extension de la zone d'activité économique à 6 ha (soit une multiplication par 5 de la surface actuelle) est insuffisamment justifiée dans le rapport de présentation qui relève uniquement une demande croissante. De plus, cette extension consomme près de 3 ha de terrains répondant aux critères des ESA et déclarés exploités au registre parcellaire graphique ;

**Considérant** que le projet de PLU aurait un impact important sur les espaces agricoles à fort potentiel entraînant la consommation d'au moins 20 ha non bâtis soit 14,7 ha d'ESA (dont au moins 7,2 ha sont à proximité du réseau d'irrigation de l'OEHC) et 5,5 ha d'ERPAT ;

**Considérant** que le projet de règlement graphique présente des incohérences significatives dans le zonage agricole proposé le rendant non conforme au Livret IV Orientations réglementaires du PADDUC, du fait de la double prescription d'ESA en EBC, de la prescription d'ESA en zone A simple, de la prescription d'ERPAT en zone N et enfin par la création d'une zone A « blanche » qui inclut des zones à potentiel agricole injustement omises dans l'identification des espaces agricoles à potentialités (ESA/ERPAT du PLU) et inversement, des zones substantielles sans vocation agricole. De plus le zonage proposé ne prend pas en compte les démarches territoriales de valorisation des espaces agricoles engagées telles que le DOCOBAS et PAT.

**Conclut** à une nécessité de modérer la consommation d'espaces agricoles à forte potentialité agronomique.

**Emet en conséquence un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme présenté. Assortit cet avis d'une réserve et de trois recommandations :**

**Réserve 1 :** : réduire les consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers afin que ces dernières soient inférieures à la consommation observée sur la période de référence de la Loi Climat et Résilience, soit 21 ha. Pour cela réduire les surfaces constructibles des zones UE et AUQ d'une surface d'au moins 4 ha, comprenant des surfaces dans les zones AUQ et les 2,7 ha d'extension de la zone d'activité économique (UE) sur des surfaces répondant aux critères des ESA du PADDUC, déclarées exploitées au registre parcellaire graphique et présentant de fortes potentialités pour l'ensemble des signes d'identification de la qualité et de l'origine présents sur la commune.

**Recommandation 1 :**

- Supprimer dans les règlements graphiques et écrits, dans le rapport CTPENAF et tout autre document, les secteurs déjà urbanisés (SDU) de Vix et Pedicervu qui n'en sont pas, tel que justifié dans le diagnostic de PLU arrêté, qui les identifie à juste titre en habitat diffus (cf. page 306 du diagnostic du rapport de présentation du PLU arrêté) ;
- supprimer les extensions du SDU de Mignataja pour se conformer strictement à l'enveloppe urbaine ;
- supprimer les deux petites zones UC2 situés en discontinuité à l'ouest du SDU de Mignataja et au sud du secteur de Vix.

**Recommandation 2 :** Revoir les prescriptions des espaces boisés classés (EBC) ajoutés après le conseil des sites : supprimer les EBC sur l'ancien verger à l'est de la RT 10 (parcelle n° AI 0142), sur la zone défrichée à l'ouest de la D545 (secteur AH parcelles n° 0174, 0178, 0177, partie de la 0181 et de la 0173) ainsi que la parcelle AE 0168, qui sont des zones à vocation agricole. Supprimer le classement en EBC et reclasser le secteur Isola (parcelles n° 0A 0763, 0A 0352) appartenant au conservatoire du littoral et en Natura 2000 en zone A ou N si la vocation agricole s'avère infirmée par des arguments solides. Pour le reste des EBC ajoutés, corriger les doubles prescriptions ESA et EBC. Le cas échéant, justifier le classement en EBC d'espaces identifiés au PADDUC en ESA pour permettre de considérer un objectif quantitatif révisé par rapport à celui énoncé au PADDUC.

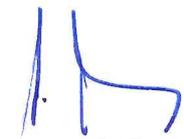
**Recommandation 3 :** corriger le règlement graphique conformément aux prescriptions du PADDUC en matière de préservation des espaces agricoles :

- identifier en zone As les espaces répondant à la nomenclature d'ESA. Requalifier notamment 5 ha d'ESA classés en zone N, ainsi que les 17,5 ha des deux zones à potentialité pour le maraichage, identifiées par le DOCOBAS ;
- identifier en zone A les espaces répondant à la nomenclature d'ERPAT. Requalifier notamment 134 ha d'ERPAT classés en zone N et reclasser en A simple ou justifier solidement, environ 30 ha identifiés comme ERPAT dans le PADDUC, avec des potentialités fourragères moyennes à élevées, actuellement classés en zone N et non identifiés en ERPAT au PLU.
- supprimer la notion de zonage A « blanc » comprenant des espaces ciblés avec peu ou pas de potentialités agricoles.

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 10 du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Ajaccio, le 3 février 2025

Pour le préfet de Corse  
Le secrétaire général  
pour les affaires de Corse



Alexandre PATROU

Pour le président du Conseil exécutif de la  
collectivité de Corse  
Le conseiller exécutif coprésident délégué



Julien PAOLINI



Mission régionale d'autorité environnementale

CORSE

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Corse**  
**sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Ventiseri (2B)**

**N° MRAe  
2024CORSE / AC 16**

# PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 10 janvier 2025 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Louis Olivier et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune de Ventiseri pour avis de la MRAe sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Ventiseri (2B). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 10 octobre 2024. Conformément à l'article R. 104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 10 octobre 2024 l'agence régionale de santé de Corse, qui n'a pas émis d'observation.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

**Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe ([mrae.uspei.sbep.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae.uspei.sbep.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr)) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.**

## SYNTHÈSE

Située en Haute-Corse, la commune littorale de Ventiseri couvre une superficie de 4 670 hectares et comptait 2 556 habitants en 2021 (recensement INSEE).

Le projet de PLU prévoit l'accueil de 462 personnes supplémentaires, soit une population de 3 018 habitants à l'horizon 2035, ce qui nécessitera la construction de 306 nouveaux logements (dont 72 résidences secondaires) et des équipements publics. La MRAe recommande d'argumenter l'hypothèse d'accroissement de population retenu, et de confirmer le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la nouvelle population.

La consommation foncière prévisionnelle est estimée à 19,38 ha (16,02 ha en extension et 3,36 ha en densification de l'enveloppe bâtie existante). La MRAe recommande de comptabiliser les surfaces de tous les emplacements réservés et de les intégrer dans le calcul des surfaces artificialisées induites par le projet de PLU.

Sur le volet de la biodiversité terrestre, la commune présente des enjeux particulièrement forts. Le dossier gagnerait à proposer des inventaires floristiques et faunistiques, notamment sur les zones ouvertes à l'urbanisation et à mieux définir les mesures de réduction, de compensation et de suivi correspondant à l'ouverture à l'urbanisation de zones à enjeux écologiques importants. La MRAe recommande de proposer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique à la trame verte et bleue, afin de garantir la préservation des corridors écologiques identifiés.

Les secteurs ouverts à l'extension urbaine, notées AUQ1, AUQ2 et AUQ3, sont tous concernés par le risque incendie, et les zones AUQ2 et AUQ3 sont en partie soumises à l'aléa fort inondation selon le PPRI<sup>1</sup>). La MRAe recommande de démontrer la bonne prise en compte des risques d'inondation et d'incendie dans les secteurs d'ouverture à urbanisation.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

---

1 Plan de prévention des risques naturels d'inondation

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés.....	7
1.5. Indicateurs de suivi.....	8
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>9</b>
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	9
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	11
2.3. Risques naturels.....	13
2.4. Eau potable et assainissement.....	14

# AVIS

## 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

#### 1.1.1. La commune de Ventiseri

La commune littorale de Ventiseri est située au sud de la plaine orientale de la Corse, dans le département de la Haute-Corse. Avec une superficie de 4 670 ha, dont plus de 3 300 ha de végétation (bois, landes, maquis), elle s'étend d'ouest en est du village historique de Ventiseri jusqu'à la mer tyrrhénienne. Elle est traversée par la route territoriale 10 (Bonifacio – Casamozza), structurante à l'échelle du territoire insulaire, et accueille la base militaire 126 « Solenzara ».

#### 1.1.2. Les objectifs de l'élaboration du PLU

La commune de Ventiseri relève à ce jour du règlement national d'urbanisme (RNU). Plusieurs projets de PLU ont été arrêtés par la commune (30 juin 2009, 13 mars 2012, 29 juillet 2013) mais la démarche d'élaboration du PLU n'a jusqu'alors pas abouti.

Par délibération du 07 février 2022, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU, dont le projet a été arrêté le 23 septembre 2024.

Le territoire communal comprend 6 lieux de vie (illustrés sur la Figure 1<sup>2</sup>) : le village de Ventiseri, l'agglomération de Travo, le hameau de Pediquarcu, et les secteurs déjà urbanisés de Vix, de Pedicervu et de Mignataja.

---

2 Carte extraite de la page 301 du rapport de présentation

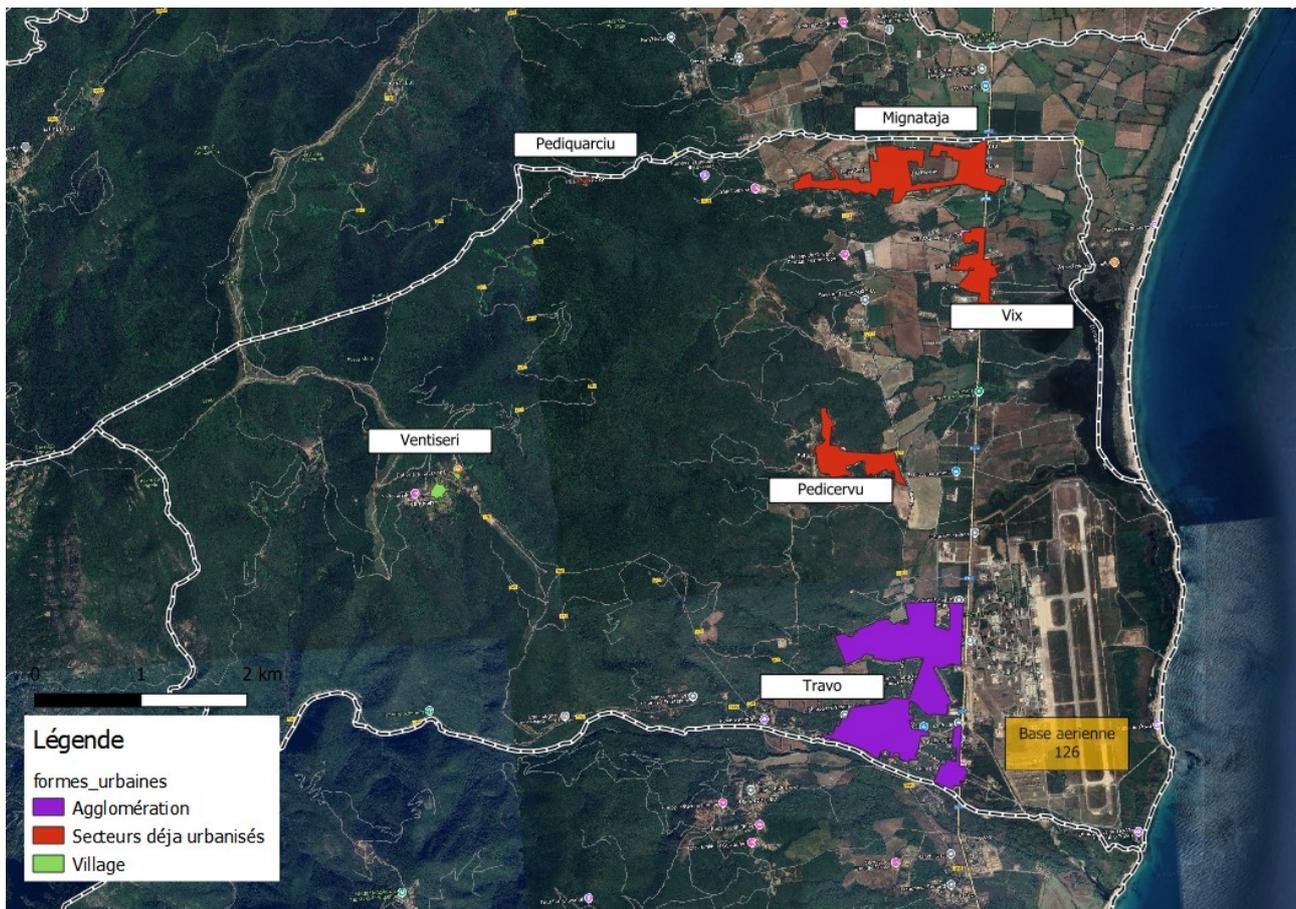


Figure 1: Localisation des principales zones bâties de Ventiseri du PLU (sources : le PLU et la DREAL)

En 2021, la commune comptait 2 556 habitants (recensement INSEE<sup>3</sup>), avec 26,9 % de résidences secondaires et logements occasionnels à l'échelle communale. L'objectif affiché dans le diagnostic territorial est d'atteindre 3 018 habitants en 2035, soit 462 personnes supplémentaires hypothèse d'un taux d'accroissement moyen de la population de 1,19 %/an<sup>4</sup> entre 2021 et 2035.

Pour répondre aux besoins d'accueil de cette future population, le PLU projette la construction de 306 nouveaux logements entre 2024 et 2035, dont 234 résidences principales et 72 logements secondaires. Cette projection induit une consommation prévisionnelle de 19,38 ha de foncier, dont 3,36 ha en densification et 16,02 ha en extension de l'enveloppe urbaine<sup>5</sup>.

Le projet identifie également plusieurs emplacements réservés, notamment pour accueillir le projet d'une nouvelle station d'épuration pour le village.

Le dossier détaille quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- L'OAP n°1 (19,08 ha) « Travo, cœur de vie à Ventiseri », correspond à la construction du centre urbain de Travo. La programmation prévoit environ 186 logements, des commerces, des équipements (future mairie, centre multi-accueil (existant), des espaces publics aménagés et à vocation patrimoniale, ainsi que des espaces verts.

3 Institut national de la statistique et des études économiques

4 Estimation DREAL.

5 Chiffres déterminés par la DREAL à partir des données du dossier

- L'OAP n°2 « OAP Paysagère »
- L'OAP n°3 (1,18 ha) « Ventiseri, chef-lieu historique et lieu de vie à réinventer », correspond à une redynamisation du centre-bourg historique. La programmation prévoit environ 15 logements, une nouvelle voirie, des espaces verts et des espaces publics.
- L'OAP n°4 (4,44 ha) « Suarella, un nouveau quartier intégré », correspond à une extension de l'agglomération de Travo. La programmation prévoit environ 42 logements, une nouvelle voirie, des espaces verts et des espaces publics.

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation du paysage ;
- la prise en compte des risques naturels (incendie, inondation et radon) ;
- la préservation de la ressource en eau et des milieux récepteurs (traitement des eaux usées).

## 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Sur la forme, le dossier bénéficie d'une présentation claire, qui permet d'appréhender aisément les diverses composantes du projet de PLU. Toutefois, les sommaires des documents d'évaluation environnementale et des OAP ne sont pas numérotés et parfois incomplets, ce qui rend difficile la compréhension (et à terme la mise en œuvre) de ces documents.

Sur le fond, la MRAe note une prise en compte insuffisante du risque inondation dans l'évaluation environnementale. Les enjeux relatifs à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques et du paysage mériteraient également de faire l'objet d'analyses plus approfondies.

## 1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés

Le PADDUC<sup>6</sup> définit deux espaces remarquables ou caractéristiques (ERC) du littoral sur la commune. Le PLU, qui doit être conforme à ce document de planification régionale, propose sensiblement la même délimitation des ERC en élargissant ou tronquant certaines parcelles, selon la réalité du terrain d'après le dossier. Les zones ERC sont annotées « n » dans le règlement. Le document aurait gagné en lisibilité en détaillant les choix justifiant l'ajustement de cette délimitation.

***La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en justifiant la délimitation des ERC retenue dans le projet de PLU.***

Le PADDUC définit une zone délimitant les espaces proches rivages. Il est attendu des documents d'urbanisme locaux qu'ils délimitent plus précisément ces espaces au regard de la réalité du terrain, dans le respect des critères du PADDUC. Ces espaces présentent souvent un intérêt sur le plan paysager.

<sup>6</sup> Plan d'aménagement et de développement durable de Corse

Le rapport ne présente pas de carte comparant la délimitation prévue par le PADDUC avec celle définie par le projet de PLU. Par ailleurs, les explications données par le dossier concernant la nouvelle délimitation sont peu claires<sup>7</sup>. Il est impossible de savoir si cette nouvelle délimitation répond bien aux critères définis dans le PADDUC.

**La MRAe recommande de justifier la délimitation des espaces proches rivages proposée par le PLU, en démontrant qu'elle respecte les critères du PADDUC.**

Concernant les espaces stratégiques agricoles (ESA), le PADDUC définit des objectifs chiffrés que les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer. Cette délimitation doit se faire dans le respect des critères des ESA. Ces espaces présentent souvent un intérêt sur le plan environnemental, à la fois pour les continuités écologiques, les enjeux de biodiversité terrestre, mais également de préservation des paysages.

La MRAe note que le rapport de présentation retient 680 ha d'ESA (contre 724 ha identifiés par le PADDUC sur la commune). Cette nouvelle délimitation est justifiée par une étude méthodique du terrain détaillée dans le dossier<sup>8</sup>, ce qui correspond aux préconisations du PADDUC. La MRAe note que la différence entre la délimitation du PADDUC et la délimitation du PLU résulte en grande partie du classement de près de 50 ha d'ESA en espaces boisés classés (EBC).

Enfin, le rapport d'évaluation environnementale propose une carte concernant les vocations des plages, selon la terminologie du PADDUC. En effet, ce document de planification régionale définit quatre catégories de plages<sup>9</sup>. La qualification de la vocation des plages à l'échelle du PLU doit se faire dans le respect des critères de détermination du PADDUC. Le PLU propose de classer toutes les plages de Ventiseri en « naturelles », vocation cohérente avec celle retenue dans le PADDUC.

## 1.5. Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation propose une liste d'indicateurs concernant plusieurs thématiques<sup>10</sup>, afin de suivre les effets de la mise en œuvre du PLU. Les indicateurs proposés ne sont toutefois pas assortis d'un état de référence, ni d'objectifs chiffrés permettant d'évaluer les effets du PLU sur l'environnement et donc de définir les éventuelles mesures correctives à mettre en place dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux objectifs définis.

Dans ce contexte, la MRAe estime que l'élaboration du PLU n'est pas assortie d'un dispositif de suivi suffisamment opérationnel.

**La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel, par la définition d'indicateurs de suivi plus précis, assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés, et par une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles.**

---

7 Ces explications se limitent à la fourniture de photos prises de la RT10. La nouvelle délimitation est située à l'est de cette route (voir pointillés bleus sur le règlement des zones graphique).

8 Pages 142 à 148 de l'évaluation environnementale

9 Naturelle, naturelle fréquentée, semi-urbaine, et urbaine

10 Biodiversité et fonctionnalités écologiques, thématiques transversales et Occupation du sol

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

### 2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

#### 2.1.1. Les besoins

D'après les données de l'INSEE, la commune de Ventiseri a connu une forte croissance de sa population à la fin des années 1970. Entre 1975 et 1982, le taux d'évolution moyen annuel était de 4,1 %/an. Puis ce taux a drastiquement diminué à partir de la fin des années 1980, pour atteindre 0,5 %/an entre 2015 et 2021. En 2021, la population était de 2 556 habitants et chaque ménage comprenait 2,29 personnes en moyenne. La commune comportait 1 052 résidences principales, 399 résidences secondaires et 34 logements vacants.

La commune estime que sa population atteindra 3 018 habitants en 2035, en considérant un taux annuel d'accroissement moyen de 1,19 %/an à partir de 2021, ce qui correspond à 462 habitants supplémentaires. Cette hypothèse d'accroissement de la population (perspectives de 1,19 %/an contre 0,5 %/an entre 2015 et 2021) n'est pas suffisamment étayée dans le dossier.

Pour accueillir cette future population, la commune envisage la construction de 234 logements principaux supplémentaires entre 2023 et 2035 (cf Figure 2).

	Total	Résidences principales	Résidences secondaires
<b>Parc au 31 Décembre 2023</b>	<b>1513</b>	<b>1072</b>	<b>431</b>
<i>Dont parc en 2021 (donnée INSEE)</i>	1485	1052	423
<i>Dont logements autorisés commencés 2021-2023 (donnée PC)</i>	28	20	8
<b>Création de logements à 10 ans</b>	<b>316</b>	<b>242</b>	<b>76</b>
<i>Dont logement autorisé à venir (données PC)</i>	11	8	3
<i>Dont capacité théorique (Zonage PLU)</i>	305	234	72

Figure 2: Tableau de l'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2035 (source : le PLU)

Ce tableau présente des écarts et incohérences dans les nombres annoncés. En effet, la case « Total » ne correspond pas à la somme du nombre de résidences principales et du nombre de résidences secondaires. Cette incohérence nuit à la lisibilité du dossier.

Par ailleurs, d'après le tableau, la commune ne prend pas en compte les logements vacants qui pourraient être mobilisés pour répondre à une partie des besoins en logements de la commune.

**La MRAe recommande d'argumenter l'hypothèse d'accroissement de population retenu, et de corriger les incohérences sur le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la nouvelle population.**

## 2.1.2. Les superficies des espaces

D'après le dossier, la consommation d'espace prévisionnelle est estimée à 19,34 ha.

Secteur	Densification urbaine (ha) (dents creuses)	Extension urbaine (ha)
Travo 1 (nord)	1,6 ha	8,6 ha
Travo 2 (sud)	1,7 ha	6,2 ha
Montagne	0,06 ha	1,22 ha
Totaux (hors ER)	3,36 ha	16,02 ha
<b>Total de la consommation prévue entre 2023 et 2035 (hors ER)</b>	<b>19,34 ha</b>	

Figure 3 : Analyse de la consommation foncière prévue par le PLU (Sources : PLU et DREAL Corse)

Le projet de PLU identifie plusieurs emplacements réservés, notamment pour accueillir le projet d'une nouvelle station d'épuration pour le village. Toutefois, le dossier ne permet pas de savoir si ces emplacements sont comptabilisés dans le calcul des surfaces ouvertes à l'artificialisation. La surface totale qui sera consommée par l'ensemble des projets n'est donc pas connue de manière certaine.

**La MRAe recommande de compléter le dossier en réévaluant la consommation prévisionnelle d'espaces, en prenant en compte les surfaces des espaces réservés.**

### 2.1.2.1. Appréciation de la consommation d'espace des dix dernières années

S'agissant de la consommation d'espace, la loi « Climat et Résilience » a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici à 2031 par rapport à la décennie précédente. En Corse, cet objectif de 50 % ne s'applique pas. Toutefois, il appartient au PADDUC de fixer, avant le 22 novembre 2024, une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Les PLU doivent être mis en compatibilité avant le 22 février 2028, faute de quoi aucune autorisation d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans une zone à urbaniser du PLU à partir de cette date.

Bien que cette trajectoire ne soit pas encore fixée par le PADDUC à ce jour, cela ne dispense pas le PLU d'intégrer d'ores et déjà des objectifs chiffrés de réduction de consommation d'ENAF, d'une part pour anticiper l'échéance législative et, d'autre part, pour se conformer au principe général de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

À Ventiseri, la consommation d'espaces a été de 42,7 ha entre 2011 et 2021<sup>11</sup>. Le PLU prévoit une consommation de 19,38 ha entre 2023 et 2035, ce qui semble cohérent avec l'esprit de la trajectoire ZAN, sous réserve que l'estimation des besoins fonciers soit confirmée (cf. paragraphe 2.1.1).

11 D'après le diagnostic territorial, page 314

## 2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

### 2.2.1. Habitats, espèces, continuités écologiques

La commune dispose de plusieurs zones inventoriées : ZNIEFF<sup>12</sup> de type I « Etang et zone humide de Palo », « Station de Genista aetnensis de la marine de Solaro et embouchure du Travo »<sup>13</sup>, ainsi que la ZNIEFF marine de type II « Côte orientale », témoignant de la richesse écologique de ce territoire.

Le tiers est de la commune de Ventiseri est concerné par la présence de Tortues d'Hermann. Cette espèce protégée est considérée comme une espèce dite « parapluie » à l'échelle insulaire. Sa présence est souvent synonyme d'habitats favorables pour d'autres espèces protégées, en particulier au niveau de la flore et de l'avifaune.

L'évaluation environnementale intègre une analyse des effets du PLU sur la biodiversité pour chaque secteur d'OAP<sup>14</sup>. Il y est précisé une description de l'OAP, une cartographie, ainsi qu'une description succincte des habitats, et des enjeux de biodiversité identifiés, pour l'aménagement du site.

Le règlement d'OAP propose des dispositions concrètes pour préserver la biodiversité des milieux de l'OAP n°1 « Travo, cœur de vie à Ventiseri ». Cette OAP est située sur un secteur d'intérêt écologique qualifié de fort par le dossier. Le document d'OAP donne des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) concrètes de préservation de la biodiversité, récapitulées dans la Figure 4.

---

12 Zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques

13 Une très fine partie de cette ZNIEFF se situe sur le territoire communal

14 Pages 188 à 195 de l'évaluation environnementale

Mesures	Avant chantier	Chantier	Durant l'exploitation
E1_Maintien des boisements identifiés sur site		x	x
E2_Inventaires complémentaires pour la définition des habitats à Tortue d'Hermann	x (zone nord)		
R1_Adaptation des emprises travaux et des installations de chantier		x	x (tous les chantiers)
R2_Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier		x	x (tous les chantiers)
R3_Diminution de l'attractivité de la zone à aménager		x	x (tous les chantiers)
R4_Calendrier écologique des travaux		x	x (tous les chantiers)
R5_Gestion de l'éclairage		x	x
R6_Abattage spécifique des arbres à cavités		x	x (tous les chantiers)
R7_Gestion adaptée des friches xérophiles			x
R8_Mise en place de nichoirs en faveur du Petit-duc scops et de l'avifaune commune		x	
R9_Mise en défens et balisage de la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises		x	x (tous les chantiers)
A1_AMO écologue	x	x	
A2_Palette végétale		x	x

Figure 4: Tableau récapitulatif des mesures données par le document d'OAP pour la préservation de la biodiversité située dans le secteur de l'OAP 1 (source : PLU)

La MRAe regrette qu'une telle approche n'ait pas été formulée pour les OAP n°3 et n°4, d'autant plus que l'OAP n°4 est située dans l'aire de noyau de population de la Tortue d'Hermann, avec présence de zones humides.

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

Le dossier ne prévoit pas d'OAP relative à l'enjeu de mise en valeur des continuités écologiques, contrairement à ce que prévoit la loi Climat et résilience. Par voie de conséquence, et même si le rapport de présentation dédie une partie du diagnostic aux corridors et aux réservoirs de biodiversité, la préservation des corridors écologiques n'est pas pleinement assurée et traduite par le PLU.

**La MRAe recommande de proposer une OAP spécifique à la préservation de la trame verte et bleue et des corridors écologiques identifiés.**

## 2.2.2. Étude des incidences Natura 2000

Il existe plusieurs zones Natura 2000 ZSC<sup>15</sup> sur la commune de Ventiseri : « Etang de Palo » et « Grand herbier de la côte orientale ».

Les extensions et densifications prévues dans les secteurs est de la commune (en particulier l'OAP n°1 de Travo et l'OAP n°4 de Suarella) sont localisées à environ 2 km du site Natura 2000 « Etang de Palo ». Le rapport de présentation prend en compte cette proximité en proposant des mesures<sup>16</sup> ERC . Cependant, ces mesures ne sont pas retranscrites dans les OAP. En particulier, le rapport de présentation préconise de préserver une trame boisée (qui correspond à la zone aléa fort inondation), située au sud de la parcelle, qui couperait le lien avec le secteur déjà urbanisé. La MRAe s'interroge alors quant au raccordement routier entre les deux quartiers dans ce contexte.

La MRAe considère ainsi que les mesures proposées par le document d'OAP ne permettent pas de conclure objectivement en une absence d'incidences. L'évaluation des incidences sur les espèces et habitats mérite de s'appuyer sur un argumentaire précis, basé sur une analyse naturaliste et un examen des liens écologiques potentiels entre les secteurs de projets et les périmètres Natura 2000.

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

## 2.3. Risques naturels

La commune est exposée à plusieurs risques :

- Inondation : La commune a fait l'objet de reconnaissances en état de catastrophe naturelle suite aux inondations de 2021<sup>17</sup>.

Elle est située dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontées de nappes, ou au moins des inondations de cave.

Le risque inondation par débordement a fait l'objet de deux plans de prévention du risque inondation (PPRI)<sup>18</sup>. Pourtant, le règlement des zones graphiques du PLU prévoit des ouvertures à l'urbanisation sur des secteurs à enjeux : les zones AUQ1, AUQ2, AUQ3 sont exposées respectivement à un aléa modéré, fort et très fort. Le règlement écrit s'en remet aux indications du PPRI (servitude d'utilité publique).

Concernant l'OAP n°4, il est prévu d'aménager des espaces verts dans la zone de risque. Comme indiqué ci-dessus, la MRAe s'interroge sur le raccordement routier entre le nouveau

---

15 Zone spéciale de conservation visent à préserver les espèces et habitats naturels d'intérêts communautaires d'après la Directive Habitats de 1992.

16 Page 190 de l'évaluation environnementale : « *Mesure de préservation d'une trame boisée et d'espaces semi-ouverts. Prise en compte des habitats d'espèces et espèces protégées avant aménagement. Conservation des murets en pierre sèche Prise en compte des habitats et chiroptères cavicoles potentiellement présent en gîte (ruine) et chiroptères arboricoles (arbres à cavité). Conservation incontournable de zones humides et de zones inondables dans les zones projets. Sous réserve de la préservation des corridors boisés de connectivité biologique identifiés, Sous réserve de la préservation d'une zone tampon au sud en bordure du ruisseau* »

17 D'après la plateforme Georisque

18 Le PPRI du Travo à l'extrémité sud-est du territoire, et le PPRI du Fium'orbu en partie nord-est de la plaine

quartier et le secteur déjà urbanisé<sup>19</sup>. Il est regrettable que le choix du zonage ne prenne pas davantage en compte les enjeux liés au risque inondation.

- Incendie : entre 2013 et 2024, la commune a subi 5 incendies, parcourant au total 5,58 ha<sup>20</sup>. Elle est soumise aux obligations légales de débroussaillage (OLD)<sup>21</sup>. Le territoire de Ventiseri n'est cependant soumis à aucun Plan de Prévention du Risque incendie à l'échelle communale. D'après le PPFENI<sup>22</sup>, Ventiseri est concernée par des infractions à l'article L.134-6 alinéa 1°, 2° et 3°<sup>23</sup> suite au contrôle des OLD faits sur la période 2013-2022 ;
- Radon : Sur l'échelle réglementaire dans cette commune, le potentiel radon est de 3/3 (élevé). Pour la sécurité des habitants, lorsque le potentiel radon est élevé (zone 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires<sup>24</sup>.

**La MRAe recommande de démontrer la bonne prise en compte des risques d'inondation et d'incendie dans les secteurs d'ouverture à urbanisation et la vocation des espaces à aménager.**

## 2.4. Eau potable et assainissement

### 2.4.1. Eau potable

Selon le dossier, « *Le réseau, refait en 2002, est en bon état. Les branchements en plomb sont inexistants et le stockage est assuré par 4 réservoirs. Des prélèvements et analyses sont réalisés régulièrement pour contrôler la qualité de l'eau. Le rendement du réseau en 2021 est de 75,70 %, avec un indice de pertes d'eau de 7,11 m<sup>3</sup>/km/jour. La qualité de l'eau est contrôlée par l'Agence Régionale de Santé de la Corse. Le réseau alimente 929 clients abonnés en eau potable* ». <sup>25</sup>

« *La commune a fait réaliser les travaux évoqués par le schéma directeur; des malfaçons sont apparues dans le réservoir du village face auxquelles la mairie est contrainte de refaire des réparations (2025)* ». <sup>26</sup>

Selon le dossier, « *La ressource actuelle permet d'encaisser cette consommation même si une réduction reste nécessaire par de nouvelles pratiques auprès des consommateurs et une baisse des prélèvements à usage agricole dans la ressource potable* » <sup>27</sup>.

Le dossier justifie l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon 2035, fixée par le PLU, et plus particulièrement au regard des nouveaux besoins en eau

---

19 Page 41 du rapport d'OAP. La partie sud est traversée par un aléa inondation fort et coupe le lien entre le nouveau quartier et le secteur déjà urbanisé.

20 D'après la plateforme BDIFF (Base de donnée sur les incendies de forêt en France)

21 <https://www.onf.fr/vivre-la-foret/+1525::foire-aux-questions-faq-les-obligations-legales-de-debroussaillage-old.html>

22 [file:///C:/Users/elisa.barriere/Downloads/ppfeni\\_2024-2033\\_comp.pdf](file:///C:/Users/elisa.barriere/Downloads/ppfeni_2024-2033_comp.pdf)

23 Alinéa 1° : obligation de débroussailler et de maintenir en l'état aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m pouvant être portée à 100 m par le Maire.

Alinéa 3° : sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

24 <https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/2023-11/Fiche-radon.pdf>

25 Page 8 du diagnostic territorial

26 Page 227 de l'évaluation environnementale

27 Page 227 de l'évaluation environnementale

qu'engendreront les nouveaux logements programmés. Elle détaille des calculs prenant en compte les nouveaux habitants ainsi que l'affluence touristique de la commune à l'horizon 2035.

Le traitement de cette thématique n'appelle pas d'observation de la MRAe.

## 2.4.2. Assainissement

Selon le dossier, « *La station d'épuration de Ventiseri traite la quasi-totalité des eaux usées de la commune, avec 882 abonnés en 2021. Elle a une capacité de traitement de 7 500 équivalents habitants et peut traiter jusqu'à 410 000 m<sup>3</sup> d'eaux usées chaque année. En 2020, elle a traité 1 812 équivalents habitants. Le réseau d'assainissement s'étend sur 26,8 km entre Travo et Mignataja. Neuf postes de relevage permettent de transporter les eaux usées du réseau de la plaine jusqu'à la station d'épuration. Le poste de relevage du Travo a été entièrement rénové en 2021, tandis que celui de Dicceppu pose actuellement problème. La station utilise un traitement biologique des boues activées en aération prolongée à leur assimilation.* »<sup>28</sup>

Le dossier indique également que la construction d'une station d'épuration (STEP) avec 2 postes de relevage au village de Ventiseri a été lancée. Cette station permettra en particulier de traiter les besoins de l'extension urbaine prévue au village.

L'évaluation environnementale indique que les stations permettent d'envisager favorablement l'évolution démographique prévue par le PLU, en tenant compte de la population estivale<sup>29</sup>.

La MRAe note également la révision du zonage d'assainissement en cours (fin étape enquête publique).

Le dossier est très détaillé sur le sujet de l'assainissement. Il aurait cependant gagné à étayer davantage le contexte des systèmes autonomes. En effet, bien que le taux de raccordement de la commune soit très élevé (94,4 %), et qu'une nouvelle STEP permette d'augmenter le nombre de raccordement, il est impossible de connaître le nombre de systèmes autonomes existants ni le taux de conformité de ceux-ci. Le dossier aurait gagné à préciser également le nombre de systèmes autonomes prévus à l'horizon 2035.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en précisant le nombre de systèmes autonomes, le taux de conformité de ceux-ci ainsi que le taux de raccordement prévu à l'horizon 2035.**

---

28 Page 7 du diagnostic territorial

29 Il y a une erreur concernant le nombre de logements prévus à l'horizon 2035. Le raisonnement compte 234 résidences principales, contre 243 d'après figure 2. Cette erreur ne change pas la conclusion du dossier.

U Presidente di U  
Cunsigliu Esecutivu di Corsica

Le Président du  
Conseil Exécutif de Corse



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

Ref. : 25.01.65/AS/SBS

**Lettre recommandée avec accusé réception**

no 1A-198-304-7029-5

Aiacciu, le - 2 JAN. 2025

Ughjettu / Objet : Elaboration du PLU de Vintisari – Avis sur projet de PLU arrêté – votre transmission du dossier de PLU arrêté par mail réceptionné le 02 octobre 2024.

P.J. : Note d'observations sur le projet de PLU arrêté de Vintisari.

Monsieur le Maire,

Par mail réceptionné le 02 octobre 2024, vous m'avez transmis votre dossier de PLU arrêté par délibération du 23 septembre 2024, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,  
Le Président du Conseil exécutif de Corse,

**Gilles SIMEONI**

Monsieur François TIBERI  
Maire de VINTISARI  
Commune de Ventisari  
Travo  
20240 VINTISARI

Ajacciu, le - 2 JAN, 2025

Note d'observations sur le projet de PLU de la  
commune de Vintisari

Avis de la Collectivité de Corse

Le conseil municipal de la commune de Vintisari a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 23 septembre 2024. Ce projet a été transmis pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, le 02 octobre 2024.

La commune a la volonté de se doter d'un PLU, ce qui est à souligner.  
La Collectivité de Corse a d'ailleurs participé au financement des études réalisées pour cette procédure.

Par son document d'urbanisme, la commune vise à structurer une centralité à Travu et témoigne de sa volonté de s'impliquer concrètement dans l'aménagement de cette centralité, en aval de la planification.

Néanmoins, l'atteinte de cet objectif ainsi que la réponse aux autres enjeux du territoire (sobriété foncière, dérèglement climatique, etc.) pourrait appeler une évolution du document de planification sur certains points.

Le projet de PLU peut, ainsi, faire l'objet de différentes observations de la part de la Collectivité de Corse, notamment relatives à l'estimation des besoins en logements et au foncier constructible nécessaire, à l'identification des formes urbaines et des zones constructibles au sens de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC, à la redélimitation des espaces proches du rivage (EPR), à la consommation des espaces agricoles, à la compatibilité avec le PADDUC s'agissant de l'identification des espaces agricoles qu'il a défini et de leur préservation et à l'identification globale des zones agricoles et naturelles (A et N) proposée.

D'autres observations visent à garantir la réalisation des orientations fixées par la commune.

Les projets routiers de la Collectivité de Corse impliquant la mise en œuvre d'emplacements réservés sont évoqués.

La ressource en eau et la prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sont également abordées.

## **I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :**

### **A – Justification de la projection démographique et des besoins en logements retenus :**

Alors que la commune a connu une croissance de 1% sur la période 2011-2021 et 0,5%/an entre 2015 et 2021, la commune retient une hypothèse de croissance de +1,17%/an jusqu'à 2035. Celle-ci mobilise différents outils du PLU afin d'accompagner cette croissance de population attendue.

A ce titre, peuvent être cités, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Travu, l'emplacement réservé (ER) sur cette zone à urbaniser (AU) centrale de Travu et les exigences de mixité fonctionnelle, qui sont de nature à favoriser le développement des commerces, équipements et services publics à destination de la population existante et à venir.

Par ailleurs, le foncier propriété de l'Etat et de la commune permettent de prévoir 100% de résidences principales sur le secteur AUQ2 (20 logements) et AUQ3 (100 logements).

D'autres leviers pourraient cependant être actionnés afin de favoriser l'usage des logements à titre de résidence principale (cf. préconisations en partie III).

Un schéma de cohérence territoriale (SCoT) à l'échelle de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, dont fait partie la commune de Vintisari, serait essentiel pour planifier de manière cohérente les besoins en matière de logements, de foncier économique, de mobilité, de préservation des continuités écologiques, etc. Le périmètre de ce SCoT a d'ailleurs déjà été publié.

Le projet de PLU affiche une réelle volonté de tout expliciter et justifier. Toutefois, les documents du projet de PLU posent certaines fois des difficultés de lisibilité.

Aussi, certains chiffres devront être à clarifier lorsqu'ils varient d'une pièce à l'autre du PLU, voire certaines fois au sein de la même pièce.

Le tableau du rapport de justification et celui du rapport destiné à la CTPENAF (commission territoriale de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers) sont identiques mais ils diffèrent de celui du rapport de présentation partie I (pour exemple, il peut être relevé que la taille des ménages est nettement supérieure dans l'un ; elle est pourtant associée à un besoin en logements lié à un phénomène de décohabitation plus important).

De même, les horizons temporels (et point de départ de la projection) et augmentation de population retenus dans le tableau diffèrent du tableau en plusieurs endroits des rapports.

En outre, face à cette incertitude, le tableau explicatif de l'évaluation du besoin en logements apparaît trop synthétique pour que la construction de l'hypothèse du besoin en logements et sa cohérence avec le texte explicatif soient bien comprises.

A titre d'illustration, il peut être cité le tableau concordant entre rapport de justification et rapport CTPENAF projetant + 252 logements à horizon 2035 pour + 380 habitants.

Ce tableau semble repartir de l'objectif de + 380 habitants alors qu'il se base sur 2023 et qu'il est indiqué plus haut qu'en actualisant la population à 2023, l'objectif doit être revu à +215 habitants, ce qui, sur 12 ans, avec une taille de ménage à 2,07 amènerait à un objectif de 8,7 logements par an et non 15,8.

Il serait, ainsi, nécessaire de clarifier ce point et de coordonner les actualisations de chiffres entre populations, logements et autorisations de construire.

Par ailleurs, l'hypothèse relative à la construction du point mort concernant le besoin de renouvellement du parc ne paraît pas justifiée :

- au regard de la typologie du parc de logements de la commune, constitué à plus de 75% de logements de 4 pièces ou plus, et de la diminution rapide de la taille des ménages constatée et qui

va se poursuivre, cela permettrait davantage de miser sur une division des logements, que sur une fusion qui amènerait des logements à disparaître ;

- en outre, aucune hypothèse de reconquête du parc de résidences secondaires (notamment celles qui sont en fait des meublés de tourisme) en résidences principales n'est formulée pour établir le calcul du besoin ;

- le besoin en logement issu du renouvellement des logements est calculé sur l'ensemble du parc de logements, en incluant les résidences secondaires alors qu'il serait plus logique de calculer le besoin de renouvellement en résidences principales. Dans le cas présent, la différence est infime mais sur le plan méthodologique et des justifications (et pour d'autres documents), il serait préférable de le présenter ainsi.

En outre, pour les zones sans maîtrise foncière publique, où le projet de PLU estime que 30% des nouveaux logements y deviendront des résidences secondaires (taux actuel) (soit potentiellement 72 nouvelles résidences secondaires), la commune peut désormais, grâce à la loi du 19 novembre 2024, délimiter via le PLU des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale (loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale). Dès lors, en mobilisant cette nouvelle disposition, l'objectif en matière de création de logements pourrait être revu à la baisse et du foncier pourrait être économisé.

Il peut, cependant, être noté que les autorisations délivrées depuis le 1er janvier 2021, en distinguant les travaux commencés de ceux qui ne le sont pas, sont prises en compte dans la satisfaction du besoin en logements à venir. Ces autorisations couvrent une surface de 3,41 ha, intégrée dans la consommation de 22,81 ha à venir.

Là aussi des clarifications seraient nécessaires en lien avec le tableau du besoin en logement vis-à-vis de l'objectif démographique revu à partir du point de départ 2023. Une distinction entre opération achevée et opération commencée ou autorisée serait préférable, car cela permettrait de coordonner les chiffres actualisés du logement avec ceux de la population de la commune.

Néanmoins, pour la satisfaction du besoin en logements à venir, il ne semble pas être tenu compte de la mobilisation possible de logements vacants existants (34 selon l'INSEE, mais 157 selon les fichiers fonciers dont 53 depuis plus de 2 ans, soit peu), essentiellement localisés sur le village. Bien que des « Actions communales sur les biens vacants et en ruine » soient mentionnées dans le rapport de présentation du projet de PLU, celui-ci ne précise pas si ces actions sont en cours ou s'il s'agit d'un levier potentiel pour la commune (rapport de présentation partie II page 247).

De même, au titre du potentiel de captation des résidences secondaires, il peut être noté que, d'après les fichiers fonciers, près de 50% des résidences secondaires sont détenues par des personnes habitant la commune à titre principal. Il peut donc être supposé qu'au moins une partie de ces logements relève d'investissement pour des locations saisonnières.

Par ailleurs, il peut être dénombré, en 2023, 118 logements loués sur les plateformes de location temporaire en ligne plus de 60 jours par an.

Aussi, la réglementation du changement d'usages permettrait de mettre sur le marché de la résidence principale des logements actuellement loués à la saison. Le gisement est substantiel vis-à-vis des objectifs.

## **B – traduction du besoin en foncier constructible dans le plan de zonage :**

Il peut être relevé que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne comporte pas d'objectifs de modération de la consommation de l'espace mais seulement d'« *optimisation d'espace* ». Sur la base d'une consommation entre 2011 et 2021 de 21 ha affichée par le portail de l'artificialisation des sols, il peut être noté que le projet de PLU envisage une consommation d'espace d'environ 21 ha, soit identique à celle passée. Le projet de PLU avance que cette consommation s'étalera jusqu'en 2050 et que seulement 13 ha devraient être consommés d'ici 2035. Toutefois, rien ne permet de le garantir, puisque les zones constructibles peuvent être mobilisées immédiatement.

Ceci constitue une fragilité juridique du document d'urbanisme.

Par ailleurs, le rapport de présentation du projet de PLU présente une incohérence concernant ces chiffres puisqu'il expose une « artificialisation » de « 42,7 ha de parcelles » entre 2007 et 2020 (rapport de présentation page 311). Or cette surface ne correspond pas à la décennie de référence qui est celle 2011-2021.

De plus, il peut être constaté un écart important (le double) entre l'estimation de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 affichée dans le portail de l'artificialisation des sols (21ha) et l'analyse produite dans les documents du projet de PLU (42.7ha).

La méthode employée par le projet de PLU est d'ailleurs peu explicite en ce qui concerne la prise en compte des grandes parcelles avec une partie seulement bâtie. D'après les cartographies présentes dans le projet de PLU, les parcelles partiellement bâties semblent être comptées comme consommées en entier, ce qui pourrait conduire, le cas échéant, à une surestimation de cette consommation passée.

Par conséquent, afin de sécuriser le document, il est conseillé à la commune de limiter son foncier constructible aux secteurs qui lui semblent prioritaires vis-à-vis de ses objectifs, notamment celui de la création d'une centralité sur Travu, et de reporter à une prochaine révision l'ouverture à l'urbanisation éventuelle de secteurs moins prioritaires.

Le gisement foncier des zones constructibles tel que proposé dans le projet de PLU est, ainsi, de 21,60 ha dont 3,4 ha en densification et 18,2ha en extension.

Ce gisement n'est pas destiné uniquement au logement : 5,6 ha classés en zone UE sont destinés à des activités économiques, et une partie des constructions de la zone AUQ1 permettrait une mixité fonctionnelle.

En outre, dans les zones U, une partie des surfaces n'est pas constructible en raison du risque inondation.

Par ailleurs, les densités de logements exigées par les OAP vont dans le sens de l'optimisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation : 50 logements/ha pour les « secteurs de mixité fonctionnelle à densité élevée », 30 logements/ha minimum sur les « secteurs d'habitat à densité modérée » et 15 logements/ha sur les terrains communaux de Suarella orientés vers l'accession à la propriété (AUQ3).

Toutefois, outre les questions sur l'objectif logement exposées précédemment, des interrogations se posent sur :

- l'opportunité de créer une nouvelle zone d'urbanisation sous le village pour la construction d'environ 15 logements neufs alors que, dans le village, 14 logements sont identifiés comme vacants depuis plus de 5 ans (source : fichiers fonciers 2021) ;
- l'extension de l'actuelle zone d'activités économiques sur 5 ha, eu égard à l'absence, à ce jour, de document à l'échelle intercommunale, au linéaire déjà important de cette zone le long de la route territoriale (700m), aux terres cultivables impactées (ESA) ainsi qu'au gisement foncier résiduel existant sur la zone actuelle.

Aussi, au regard des exigences de modération de consommation foncière à intégrer dans le PLU, la commune pourrait s'interroger sur les secteurs prioritaires de développement.

### **C – Le respect de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC :**

La commune de Vintisari est par ailleurs soumise à la loi littoral.

Pour rappel, la loi littoral vise 3 catégories de secteurs à partir desquelles une urbanisation est autorisée : le village et l'agglomération admettant une urbanisation en extension du périmètre bâti ; le secteur déjà urbanisé (SDU) admettant uniquement une densification, à condition que ce SDU soit situé hors des espaces proches du rivage (EPR) et qu'il soit identifié au préalable dans un SCoT ou à défaut dans le PADDUC.

Il peut être noté, à ce titre, que le SCoT de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu est en phase d'élaboration et que la révision du PADDUC sera engagée prochainement.

Afin de mettre en œuvre les dispositions de la loi littoral, le projet de PLU doit donc identifier les secteurs qui peuvent être considérés comme villages ou agglomérations, si la commune entend vouloir étendre leur urbanisation. Elle peut de même délimiter des SDU, mais, comme rappelé, leur densification ne sera possible qu'après leur identification dans le SCoT.

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU identifie des formes urbaines au titre de ces 3 catégories précitées.

Les formes urbaines du village de Vintisari et de l'agglomération de Travu sont suffisamment justifiés dans le rapport de présentation du projet de PLU. Cependant, la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) zonés en UC2 par le projet de zonage, mériterait d'être affinée.

En effet, l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme précise que « *Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* ».

De ce fait, la constructibilité qui pourrait être autorisée sur ces secteurs ne pourra pas permettre « *d'étendre le périmètre bâti existant* ».

Or les secteurs UC2 identifiés comme « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) :

- présentent des extensions d'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine, notamment sur des ESA (Mignataghja) ;
- intègrent des espaces relevant de l'urbanisation diffuse ou comportant très peu de constructions (petites zones UC2 en discontinuité à l'ouest de Mignataghja et le long de la route territoriale).

Il conviendrait donc de réinterroger les délimitations des SDU par le projet de PLU.

## **II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :**

Il peut être rappelé tout d'abord qu'un projet alimentaire territorial (PAT) « Mieux vivre et manger dans le Fium'Orbu » a été initié en janvier 2020 sur la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, intégrant notamment le territoire communal de Vintisari, à la suite de l'élaboration d'un DOCOBAS en 2018.

Les 2 premières années du PAT ont été consacrées à la mise en œuvre d'une démarche de reconquête de l'espace par l'activité humaine, orientée vers le piémont et la montagne, pour répondre à différents enjeux : prévention incendie des zones habitées, enjeux paysagés, qualité de vie et fixation des populations dans l'intérieur, création de lien social et de valeurs ajoutées économiques – Axe de travail appelé « PAT montagne ».

L'objectif est de favoriser l'aménagement des terrasses pour l'installation de jardins et vergers familiaux et le développement du sylvopastoralisme grâce à un accompagnement sur la mobilisation foncière et la définition des cahiers des charges pour les travaux nécessaires à la préparation des espaces.

Depuis, chaque commune a pu avancer, à des rythmes différents selon les situations foncières.

L'accompagnement des projets a permis de consolider les initiatives lancées et d'aboutir à des résultats concrets.

Des projets de jardins partagés, vergers communaux, espaces pédagogiques ont également vu le jour.

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu a également souhaité développer une dimension supplémentaire au sein de cette démarche de PAT avec pour objectif de diminuer les dépendances alimentaires en Corse, proposer une bonne qualité alimentaire et expérimenter des systèmes résilients face aux aléas climatiques – Axe de travail appelé « PAT plaine ».

En juin 2021, dans une volonté de renforcer la résilience alimentaire du territoire, le conseil communautaire a souhaité accompagner les communes volontaires (A Ghisunaccia, Prunelli di Fium'Orbu, Serra di Fium'Orbu, Vintisari) à la définition des besoins techniques et financiers pour remettre en production agro-écologique des parcelles communales sous-utilisées.

Les 4 communes concernées ont confirmé leur volonté de mener à bien ce projet sur les parcelles identifiées. Chaque commune a pu réaliser ses investissements avec le soutien de la Collectivité de Corse via le Schéma d'Aménagement, de Développement et de Protection du Massif Corse (SADPM).

Les différents projets s'intègrent dans une démarche territorialisée, visant à relocaliser l'agriculture et une alimentation durable et de qualité accessible à tous. Ils entrent dans l'axe de travail appelé « PAT plaine », dont l'enjeu principal est de renforcer la résilience alimentaire du territoire.

Les objectifs sont de :

- favoriser l'intégration des produits locaux dans la restauration collective ;
- remettre en production agroécologique des parcelles communales sous-utilisées ;
- relocaliser l'agriculture avec l'installation de maraîchers et d'éleveurs ;
- soutenir une production locale et biologique ;
- faire de l'innovation un levier pour le développement agricole du territoire.

Concernant la commune de Vintisari, dans le cadre de la consolidation et du déploiement de ce PAT « mieux vivre et manger dans le Fium'Orbu-Castellu », les projets suivants ont ainsi été soutenus dans le cadre du SADPM – Axe 4 Soutien aux activités agro-pastorales et aux productions primaires :

- mise à disposition d'une parcelle de maquis à un maraîcher afin qu'il approvisionne la cantine scolaire et le marché de Travu en fruits et légumes locaux et de saison ;
- demande complémentaire au premier projet au travers de la réhabilitation d'un vieux moulin en ruine présent sur la parcelle, afin de l'utiliser comme salle de vente au rez-de-chaussée et bureau de l'exploitant à l'étage.

Un projet de zone agricole protégée (ZAP) était également envisagé et resterait à concrétiser.

### **A – La redélimitation des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au PADDUC :**

Le PADDUC a identifié des espaces proches du rivage (EPR) qu'il appartient au document d'urbanisme local de redélimiter à son échelle, au regard des critères ayant conduit le PADDUC à les identifier initialement.

Sur cette commune, il apparaît de manière évidente que le PADDUC s'est appuyé sur la rupture physique de la route territoriale (rapprochant ainsi largement du rivage le tracé qui figurait dans les documents d'application de la loi Littoral établis par l'Etat).

Les documents du projet de PLU font apparaître ce travail de redélimitation, notamment autour de l'étang de Palu.

Or, il ne paraîtrait pas pertinent de rapprocher davantage la ligne des EPR et d'aller couper ainsi les zones humides littorales, principalement autour de l'étang de Palu.

L'argument invoqué par les documents du projet de PLU selon lequel les étangs provoquent une perte d'ambiance maritime pourrait être difficilement retenu puisqu'il s'agit précisément d'écosystèmes marqueurs des EPR.

Aussi, il convient, lors de la délimitation des EPR de s'assurer de la cohérence du tracé au-delà des limites de la commune. Les critères d'ambiance littorale et maritime et de co-visibilité, qui sont de mise sur cette séquence, sont ceux qui justifient que, sur d'autres communes de la même séquence, les EPR englobent des espaces au-delà de la route territoriale qui participent du paysage littoral et subissent d'ailleurs une pression urbaine et immobilière liée à cette proximité du rivage.

## B – L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC :

### 1 – S'agissant de la consommation des espaces agricoles par les zones U et AU du projet de PLU :

L'estimation en logements qui découle du scénario démographique semble assez important, principalement du fait du besoin en logements exprimé au titre du desserrement des ménages comme évoqué précédemment : + 305 logements dont 252 en résidences principales incluant l'estimation liée à l'évolution démographique à laquelle s'ajoute environ 190 logements au titre du desserrement des ménages et le renouvellement du parc.

Or, ce sont justement ces estimations de besoins qui conditionnent et doivent justifier le foncier constructible nécessaire et ainsi la consommation d'espaces induite.

Pour rappel, cette consommation d'espaces à venir doit, de plus, s'inscrire dans une trajectoire de réduction de consommation globale, au regard des dits besoins et de la consommation d'espaces passée.

Comme rappelé en partie I, les objectifs de consommation à venir dans le projet de PLU seraient ainsi équivalents à la consommation passée telle que déterminée dans le portail de l'artificialisation des sols, ne portant ainsi que peu ou pas de réduction.

D'autre part, la conservation de 6 zones urbaines hors base militaire continue à accentuer la fragmentation de l'espace.

Recentrer le développement urbain de façon plus importante paraîtrait de ce fait intéressant afin de limiter le dispersement de cette consommation d'espaces agricoles.

Les services de la Collectivité de Corse ont procédé à une analyse à partir de données en format SIG : comparaison des zonages du PADDUC 2020 et des images satellites *Google 2024* au sein des futures zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sans prise en compte des permis délivrés.

Cette analyse a permis de caractériser les consommations suivantes :

- une consommation d'espaces agricoles brutes d'environ 39 ha. Les documents du PLU affichent quant à eux une consommation d'environ 33 ha ;
- puis, en ne retenant que les îlots les plus substantiels non bâtis (>0.25 ha), une consommation d'espaces agricoles d'au moins 20 ha détaillée dans le tableau suivant. Les documents du projet de PLU estiment quant à eux une consommation moins importante d'espaces non bâtis de seulement 10,39 ha dont 6,46 ha sur les espaces stratégiques agricoles (ESA), car ce calcul a été réalisé à partir des ESA redéfinis à l'échelle communale (sous-estimés) et exclus les permis déjà accordés de cette consommation.

Espaces agricoles non bâtis consommés >0.25 ha	
Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)	Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT)
Environ 14,7 ha dont au moins 7,2ha à proximité du réseau de l'Office d'Equipement Hydraulique de Corse (OEHC)	Environ 5,5 ha

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

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

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

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

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

*(Cf. illustration en cartes 1 en Annexe 1)*

La consommation des espaces agricoles est ainsi relativement importante. Elle est répartie sur 3 secteurs principaux hors base militaire.

Le projet de FLU consomme, de plus, environ 3 ha déclarés au RPG 2023 (non bâtis et hors zone base militaire).

Le projet de PLU impacte, par ailleurs, 32 ha d'espaces en appellation d'origine contrôlée (AOC) viticole.

## **2 – S'agissant des espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles du PADDUC :**

### **a – l'identification des ESA par le projet de PLU :**

S'agissant des ESA identifiés par le projet de PLU, bien que cette identification soit uniquement basée sur une approche géomatique, la méthode d'identification des ESA est bien détaillée dans le rapport de présentation du projet de PLU.

En outre, de nombreuses justifications sont apportées concernant le premier zonage des espaces boisés classés (EBC) (81 ha), ce qui permet de soustraire ces espaces lorsqu'ils recouvrent des ESA identifiés à la carte du PADDUC.

Cependant, différentes remarques peuvent être formulées.

Les premières remarques portent, tout d'abord, sur le manque de cohérence des zonages, ce qui appellerait des corrections.

En effet, le projet de PLU propose un zonage général (U, AU, A, N) distinct des zonages ESA et ERPAT, qui ne sont pas cohérents entre eux : le zonage proposé pour les ESA et les ERPAT à l'échelle de la commune recouvre des zones N, en particulier concernant les ERPAT.

La mise en cohérence de ces zonages est indispensable afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec le PADDUC s'agissant de la préservation des espaces agricoles.

Il peut être rappelé à ce titre que le PADDUC indique que les ESA sont classés en zone A affectée d'un indice et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt.

Il peut être, de même, rappelé que le PADDUC indique que les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une activité forestière.

Ainsi, les fichiers en format SIG du projet de zonage ne devraient pas séparer le zonage général (U, AU, A et N) du zonage des ESA et des ERPAT. *A minima*, ceux-ci devraient parfaitement correspondre entre eux.

De manière générale, les doubles prescriptions ESA/ERPAT et zone N ne doivent pas coexister. Les EBC doivent préférentiellement être classés en N ou à défaut en A simple (ERPAT) mais sont incompatibles avec les zones As (ESA), car l'EBC empêche tout défrichement, alors que l'ESA a vocation à être mis en culture.

De plus, la distinction d'un zonage A dit « blanc » (présenté dans le rapport comme des zones à vocation agricole sans potentialités et sans justification) ne paraît pas pertinente. Ce zonage ne peut inclure des surfaces substantielles mais éventuellement des surfaces limitées pour intégrer les accès, les mises en relation entre deux zones agricoles proches.

Concernant plus précisément la méthode SIG appliquée pour la définition des espaces agricoles par le projet de PLU, il peut être noté que toute la partie de la plaine de la commune n'est pas couverte par les données SODETEG ; or la méthode d'identification des espaces agricoles décrite n'explique pas sur quelles données ou process elle s'est appuyée pour la qualification de ces espaces. Cela mérite d'être explicité.

De même, la suppression systématique des ilots de moins de 0,5 ha, sauf lorsqu'il s'agit d'horticulture, semble trop restrictive, particulièrement en zone périurbaine où une exploitation maraîchère peut tout à fait se contenter d'une surface plus restreinte.

Aussi, cette méthode SIG devrait être complétée par des points d'expertise terrain qui sont essentiels pour un document à l'échelle communale.

La qualification des espaces agricoles devrait également prendre en compte les documents existants tel que le DOCOBAS. Or, celui-ci n'est pas évoqué dans les documents du projet de PLU.

S'agissant des espaces zonés en ESA par le projet de PLU, il peut être noté que ces espaces recouvrent 725 ha répartis comme suit :

- environ 594 ha déjà identifiés par le PADDUC ;
- environ 128 ha non identifiés au PADDUC dont : environ 64 ha semblent répondre aux critères des ESA du PADDUC, comprenant notamment la zone au nord de la base militaire d'une cinquantaine d'hectares ; mais environ 24 ha qui semblent plus répondre aux critères d'ERPAT (potentialités fourragères et pente > 15%) et 33 ha correspondent davantage à des espaces naturels (Cf. illustration en Carte 2 de l'Annexe 1). Ces 57 ha (24 + 33) devront être retirés des ESA sauf à apporter des justifications détaillées.

Aussi, même en revoyant à la baisse l'objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC assigné pour la commune de Vintisari en y soustrayant les 52 ha d'EBC justifiés (724 ha d'ESA au PADDUC - 52 ha justifiés dans le rapport de présentation du projet de PLU, soit 672 ha), le projet de PLU s'éloigne de 10% de l'objectif quantitatif du PADDUC car 610 ha seulement identifiés en ESA par le projet de PLU semblent répondre aux critères d'ESA du PADDUC.

Ces 610 ha correspondent aux 594 ha + 64 ha explicités ci-avant, auxquels sont retranchés 49 ha actuellement en double prescription ESA et EBC pour lesquels le choix semble s'orienter en faveur des EBC dans le rapport de présentation du projet de PLU (page 58).

Ainsi, une analyse plus fine de l'identification des espaces serait souhaitable pour justifier ces zones.

## **b – L'identification des ERPAT par le projet de PLU :**

S'agissant des ERPAT identifiés par le projet de PLU, il peut être constaté que le zonage dédié aux ERPAT recouvre environ 412 ha dont :

- 222 ha déjà identifiés au PADDUC ;
- 188 ha non identifiés au PADDUC dont environ 150 ha recouvrent des zones de pentes faibles à modérées et arborées qui pourraient faire l'objet de mises en valeurs agropastorales. Le différentiel (hectares restants) pourrait permettre de créer des unités agricoles cohérentes en évitant le morcellement des zones identifiées en ERPAT au PADDUC.

Toutefois, les ERPAT identifiés par le projet de PLU ont été zonés en zone N (naturelle) et non en zone A (agricole), alors que ces secteurs comprennent, par ailleurs, des châtaigneraies identifiées comme périmètre d'action prioritaire pour l'exploitation dans le DOCOBAS de la commune.

Comme rappelé précédemment, le PADDUC indique que les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que s'ils sont le support d'une activité forestière.

### **c – L'identification d'un zonage, dit « blanc » par le projet de PLU :**

Dans la partie II du rapport de présentation du projet de PLU, à la page 52, il est indiqué que : « *les parcelles restées en blanc dans les zones A et N sont des parcelles dépourvues des critères qui permettent un classement en ESA ou ERPAT. Ce sont à priori des sols sans potentialités moyennes ou fortes selon les critères PADDUC (et base de données SODETEG) ».*

Ainsi, environ 360 ha sont classés en zone A et ne sont identifiés ni en ESA ni en ERPAT par le projet de PLU (cf. illustration en carte 3 de l'Annexe 1).

Or, il peut être relevé que cette zone A « blanc » proposée au PLU compte :  
- 14 ha identifiés en ESA au PADDUC (en jaune sur la carte 3 en Annexe 1)  
- 38 ha identifiés en ERPAT au PADDUC (en orange sur la même carte).

Ces espaces recouvrent, en outre, dans leur intégralité, des espaces à potentialités identifiés par la SODETEG. Cette proposition de zonage dans le projet de PLU pourrait ainsi être rectifiée ou justifiée de manière détaillée.

Il peut être rappelé, au demeurant, que l'article R151-22 du Code de l'urbanisme dispose que peuvent « être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ». Ainsi, les raisons de classement en zone A d'espaces conséquents ne semblant pas répondre à ces critères, la pertinence de ce zonage dit A « blanc » peut interroger.

### **d – L'identification du zonage N par le projet de PLU :**

Il peut être noté qu'environ 30 ha identifiés comme ERPAT dans le PADDUC, avec des potentialités fourragères moyennes à élevées, sont actuellement classés en zone N et non identifiés en ERPAT par le projet de PLU. Ces zones pourraient ainsi être reclassées en zone A simple. Si leur classement en zone N était maintenu, celui-ci devrait être justifié.

### **e – L'identification du zonage agricole, notamment en fonction du DOCOBAS existant :**

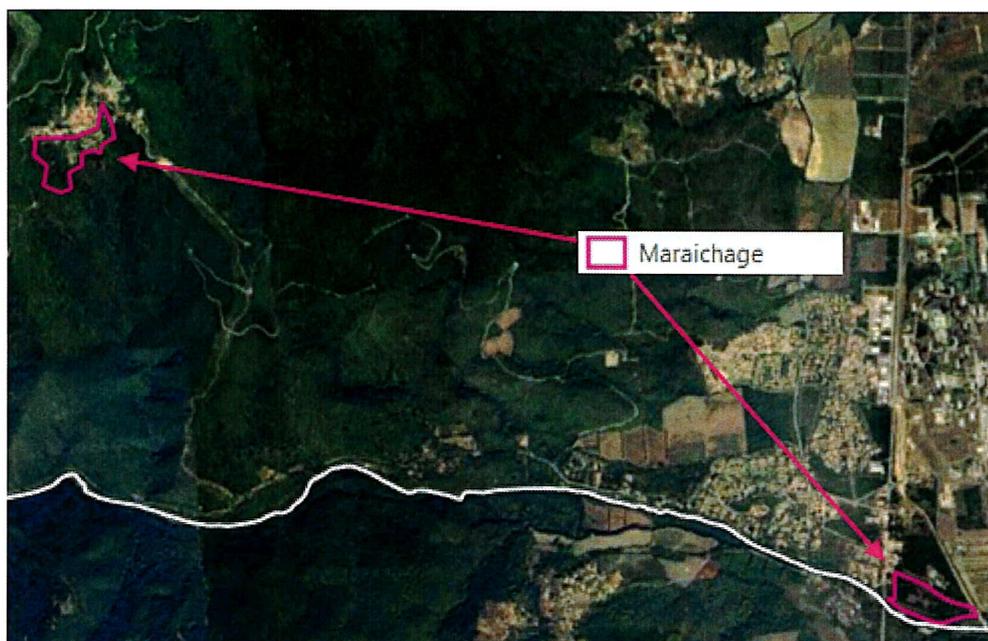
Comme rappelé, un DOCOBAS a été réalisé sur la commune de Vintisari dans le cadre d'un projet à l'échelle de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu dont la commune fait partie.

Il peut être regretté la non prise en compte de ce DOCOBAS pour la détermination des zones agricoles.

De ce fait, des zones à potentialités pour le maraichage n'ont pas été identifiées en zone A indiquée « s » au titre des ESA.

Cela concerne :

- un secteur d'environ 7,5 ha au sud de la commune, identifié dans le DOCOBAS comme périmètre d'action prioritaire pour l'exploitation maraîchère (encadré en rose ci-dessous), est classé en N au projet de PLU,
- et sous le village, environ 10 ha, correspondant à d'anciens jardins en terrasse (encadré en rose ci-après), pouvant ainsi répondre au critère d'ESA, actuellement partiellement pris en compte et classés ERPAT au projet de PLU mais identifiés en zone N dans ce-dernier.



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

De même, 134 ha d'ERPAT identifiés par le projet de PLU sont pour autant classés en zone N. Ils devront être classés en zone A, en application des dispositions du PADDUC rappelées précédemment.

De plus, différents secteurs sont prescrits à la fois en EBC et en zone A, dont :

- 2 ha au titre des ERPAT ;
- 49 ha au titre des ESA, dont 43 ha n'ont pas été justifiés de manière détaillée au titre des EBC et classés en ESA par le PADDUC.

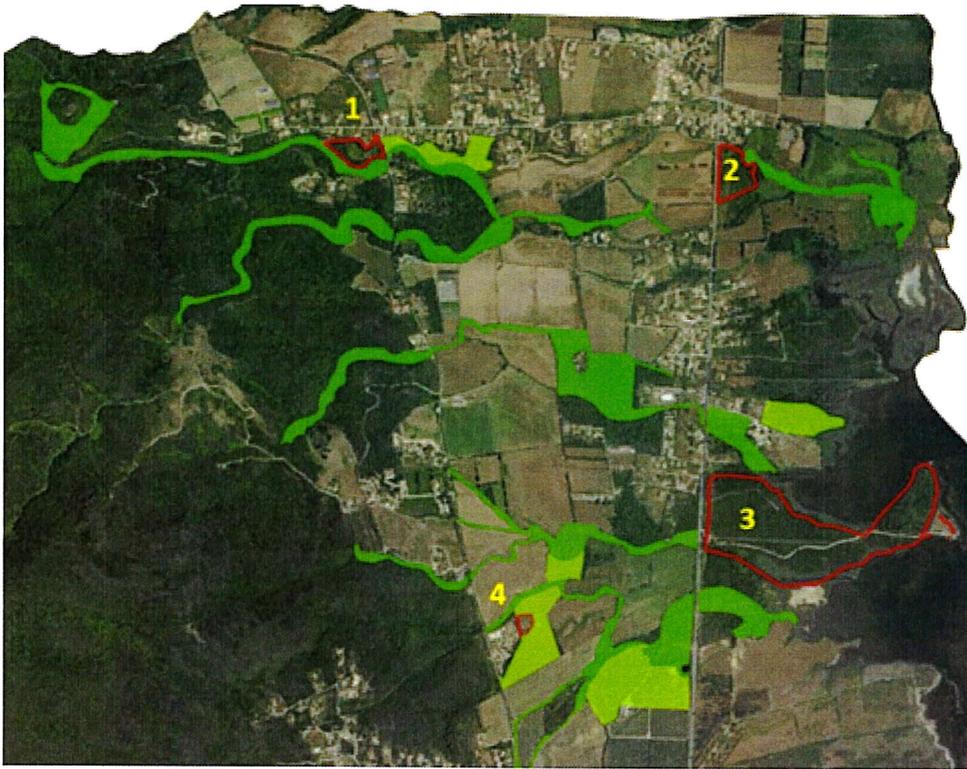
Il conviendrait donc de choisir l'une ou l'autre des destinations pour les zones en double prescription EBC/ESA et l'argumenter en prenant en compte les remarques et les suggestions ci-après.

Concernant les EBC ajoutés après validation du Conseil des sites de Corse (cf. carte ci-après : secteurs en vert clair + les quatre secteurs encadrés en rouge) : dans la partie II du rapport de présentation du projet de PLU (page 173), il est expliqué, dans le rapport du projet de PLU, que l'extension de la surface couverte par les EBC s'est faite sur la demande du Conseil des sites de Corse afin de protéger la faune et notamment les tortues Hermann.

Or, les 50 ha ajoutés :

- recouvrent quasi exclusivement des ESA de la carte du PADDUC dont le déclassement doit systématiquement être justifié et ce, de manière précise ;
- ne sont pas forcément la solution la plus appropriée pour préserver les espèces protégées telles que les tortues Hermann qui nécessitent des espaces semi-ouverts ;
- représentent plus du 1/3 des EBC et non pas un simple élargissement des ripisylves tel que demandé en Conseil des sites de Corse. Aussi, une deuxième présentation en Conseil des Sites aurait pu être nécessaire, appuyée par de nouvelles justifications.

Après analyse de la carte des sols et prise en compte du caractère exploitable ou exploité de ces EBC ajoutés, il est, par ailleurs, préconisé de retirer la prescription en EBC pour les quatre secteurs suivants identifiés dans la cartographie ci-après, recouvrant une surface totale d'une trentaine d'hectares :



La carte fait apparaître en vert foncé les EBC initialement proposés et validés par le Conseil des sites de Corse. ESA retirés du quota.

Elle fait apparaître en vert clair les EBC ajoutés après le Conseil des sites de Corse. Si la non vocation de ces espaces en ESA devait être justifiée, ces espaces devraient alors être reclassés prioritairement en zone N.

Le secteur 1 sur la carte ci-dessus étant une zone à vocation agricole, en milieu ouvert, un classement en zone As (ESA) est préconisé.

Le secteur 2 sur la même carte étant une zone à vocation agricole, constituée d'anciens vergers, un classement en zone As (ESA) est également préconisé.

Enfin, le secteur 3, toujours identifié sur la carte ci-dessus, portant sur un espace de plus de 20 ha, revêt un questionnement particulier. Il est déjà sous la protection du Conservatoire du littoral qui en est le propriétaire. La prescription en EBC en contraint ainsi la gestion, les travaux et les aménagements et pourrait représenter ainsi un frein conséquent aux actions du Conservatoire. De plus, ce secteur se trouve aussi en zone Natura 2000, dont les orientations de gestion préconisent de garder des milieux ouverts en maintenant le pâturage pour conserver un milieu de vie propice aux tortues Hermann.

Il s'agira donc de reconsidérer le classement en EBC, qui ne paraît pas approprié et venant se juxtaposer sur un espace déjà protégé. Si enjeux il y a, une concertation avec les gestionnaires sur les moyens de préservation serait alors opportune.

La qualité d'ESA de cet espace proche de l'étang pourrait également être réinterrogée. Aussi, si la démonstration pouvait être faite que cet espace ne peut être considéré comme un ESA, cet espace pourrait être déduit de l'objectif quantitatif de préservation d'ESA assigné par le PADDUC pour la commune de Vintisari.

Sur ce secteur 3, un reclassement étayé en zone A (ERPAT), côté route, favorisant le sylvopastoralisme et N, côté littoral, semblerait plus adapté, tout en excluant donc les EBC.

S'agissant du secteur 4, visé dans ladite carte précédente, portant sur une zone à vocation agricole actuellement défrichée (qui l'était déjà dans les années 50), un classement en zone As (ESA) est également préconisé.

#### **f – point d'attention global concernant les EBC identifiés par le projet de PLU :**

Il peut être rappelé que la prescription en EBC est contraignante pour l'exploitation agricole (type d'élevage, mise en valeur, clôture, accès, interdiction de mise en culture) et ne peut être remise en question que lors d'une révision du PLU. Cela implique une grande vigilance dans la définition de son périmètre.

Au-delà de l'activité agricole, les EBC peuvent contraindre les activités et aménagements autres que forestiers, voire forestiers (procédure plus longue). De plus, le code forestier impose déjà une demande d'autorisation de défrichage, et en Corse, il n'y pas de seuil de surface minimale. Le Code de l'environnement impose un cas par cas pour l'étude d'impact environnemental dès le seuil de 0,5 ha.

D'autres outils de protection pour concilier les enjeux existent.

Aussi, utiliser l'EBC pour protéger les tortues d'Hermann pourrait être un usage détourné de sa vocation initiale.

Les EBC sont à privilégier sur des espaces restreints, à fort impact humain, en particulier les ripisylves mais aussi les haies et les bosquets, en restant vigilant sur les possibilités d'accès.

### **III - Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :**

Par ailleurs, certaines dispositions du projet de PLU pourraient ne pas garantir, voire être contraires, à certains objectifs de celui-ci.

La zone AUQ<sub>2</sub> située en aval du hameau de Contra (l'un des deux hameaux du village de Vintisari) représente plus du double de la superficie actuelle du hameau (extension de 11 000 m<sup>2</sup> en continuité du hameau d'environ 5 000 m<sup>2</sup>). En l'absence de règles architecturales et d'implantation strictes, la mise en construction de cette zone risque d'engendrer un impact fort dans le paysage.

En outre, si la zone AUQ<sub>1</sub> permettra de renforcer la centralité de Travu, la zone AUQ<sub>3</sub> de Suarella ne correspond pas à cet objectif. En autorisant la construction de 42 nouveaux logements à 1,4 km de la mairie, cette dernière zone est de nature à accroître la circulation automobile sur la plaine où celle-ci constitue déjà un frein aux déplacements actifs des habitants (aucun aménagement piéton ou cyclable n'est présent ou inscrit dans le PLU).

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

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

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

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

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

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

En outre, la maîtrise foncière communale sur la zone AUQ<sub>3</sub> et étatique sur la zone AUQ<sub>2</sub> permet de garantir la production de résidences principales sur ces zones.

Cependant, sur la zone AUQ<sub>3</sub> de Suarella, la commune envisage de développer des logements « offerts à l'accèsion », ce qui ne garantit pas leur usage à titre de résidence principale sur le long terme (au-delà de 10-15 ans).

Par ailleurs, l'OAP couvrant la centralité à structurer de Travu (zonée en AUQ1) est en partie couverte par un ER au profit de la commune et prévoit par ailleurs 30% de logements à « *un tarif de vente maîtrisé* ». Cependant, ceci ne garantit pas l'usage à titre principal des résidences, ni une offre en logement locatif social.

De plus, dans les zones UC, UD et AUQ3, une majoration du volume constructible est prévue, pour les unités foncières de 5000 m<sup>2</sup> pour les « *programmes de logements comportant des logements intermédiaires* », sans qu'aucun taux minimum ne soit fixé.

De même, si le rapport de présentation met en exergue le fait que le revenu moyen sur la commune est supérieur à celui du Cismonte (Haute-Corse), le taux de pauvreté au sein de l'intercommunalité atteint 20%. En outre, la commune « *constate une demande en locatif importante et récurrente, tout particulièrement pour les familles monoparentales* » (rapport de présentation du projet de PLU page 245). Dès lors, il conviendrait de prévoir un taux minimum de logement social et de petites typologies dans les futures opérations.

Concernant l'encadrement du nombre de résidences secondaires, il peut être rappelé les dispositions de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Cette loi, dans le cadre de leur PLU, donne plus de pouvoir aux communes sur lesquelles la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, notamment afin de délimiter dans les zones U et AU des secteurs dans lesquels toutes les nouvelles constructions de logement sont à usage exclusif de résidence principale. La commune de Vintisari est donc invitée à se saisir de ces nouveaux pouvoirs élargis afin de favoriser la production de résidences permanentes et d'encadrer la destination de ces zones constructibles. Il semblerait ainsi utile de délimiter avant l'approbation du PLU, les « *secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale* ».

Enfin, la mise en œuvre sur la commune de la réglementation du changement d'usage permettrait de remettre sur le marché du logement locatif pour la résidences principale.

A ce titre, il peut être préconisé une mise à jour du diagnostic du projet de PLU, car celui-ci indique la présence de seulement 9 meublés de tourisme (en 2019) alors que les données AirDNA transmises notamment par AirBnB indiquent pour 2023 162 locations saisonnières sur l'ensemble du parc de logements, dont 118 mises à la location plus de 60 jours par an.

Dès lors, il serait utile que le règlement du projet de PLU encadre cette sous-destination commerciale dans les zones constructibles.

Ces deux mesures participeraient à orienter les logements vers un habitat permanent tout en limitant les besoins en constructions neuves.

S'agissant des éléments de paysage, le PLU comporte une OAP thématique paysagère reprenant des préconisations du Plan de Paysage du Fium'Orbu-Castellu.

Par ailleurs, le rapport de présentation relève que « *le petit patrimoine, tel que les fontaines, les fours et les moulins, témoigne des modes de vie anciens et doit être préservé* ». Il évoque également des chapelles, une église, etc. Dès lors, il est conseillé d'identifier les éléments paysagers, patrimoniaux, etc. à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques du projet de PLU.

Concernant l'impact potentiel des hangars à toiture photovoltaïque, de surface importante, il pourrait être prévu dans le règlement de la zone A que ceux-ci se situent en continuité de bâtiments d'exploitation existants.

Au titre des préconisations visant les performances énergétiques et environnementales renforcées, seule une majoration du volume constructible est prévue en zone U dans des cas de performance énergétique (+0.5m pour l'isolation des toitures) et l'autorisation d'équiper les surfaces des bâtiments commerciaux de la zone UE.

Cependant, compte tenu notamment de l'objectif du PADD du projet de PLU « *Soutenir les énergies renouvelables* » et l'engagement de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu de « *soutenir le développement de couvertures de toit en panneaux photovoltaïques* » pris dans sa convention « *Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte* », il conviendrait de mettre en cohérence le règlement qui fixe des règles pouvant contrarier cet objectif, à savoir :

- l'interdiction des chauffe eaux solaires en toiture (s'il s'agit d'interdire les cuves et non les panneaux solaires thermiques, il convient de le préciser) ;
- en zone UV, UC, UD, AUQ2, l'obligation pour les bâtiments existants de positionner les panneaux solaires au sol (page 22) ;
- la limitation de la couverture en panneaux solaires de 30% d'un rampant de toiture sur les bâtiments de la zone commerciale UE.

En outre, dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, et dans la mesure où le PADD prévoit la « *récupération des eaux pluviales pour des usages ciblés* », il pourrait utilement être exigé pour les nouvelles constructions un dispositif de stockage des eaux pluviales à la parcelle.

Concernant le contenu des OAP, celle relative à l'extension urbaine du secteur AU4, si cette extension devait être maintenue, elle nécessiterait d'être renforcée sur le volet densité notamment. En effet, le hameau présentant une densité d'environ 40 logements/ha, la densité prévue pour l'extension, d'environ 15 logements sur 1,18 ha, ne permettra pas une extension harmonieuse du village.

L'enjeu de structuration et de requalification de la centralité de Travu mériterait également une OAP mobilité précisant l'ensemble des aménagements cyclables et piétons sur la commune, assortie d'emplacements réservés (ER) lorsque la maîtrise foncière est privée :

- entre les lieux d'habitat et les commerces et services publics ;
- en périphérie et à travers les poches d'habitat pavillonnaire pour redonner de la perméabilité aux quartiers ;
- entre la zone Maire/Ecole et les commerces à l'est, au bord de la route territoriale (Hôtel des Nacres, etc.) ;
- entre la centralité de Travu et la mer ;
- en traduisant les projets de cheminements doux intercommunaux dans cette OAP (tout juste évoqués dans le PLU).

Toujours dans un contexte de réchauffement climatique, il est également indispensable de prévoir dès à présent une trame arborée continue le long de ces cheminements.

S'agissant des risques impactant les zones constructibles, il peut être noté qu'en cas de crue du ruisseau de Suarella, les futurs habitants de la zone AUQ3 de Suarella (une centaine d'habitants prévus) verront leur accès routier coupé (zone rouge du PPRI).

La présence d'habitations – et donc d'enjeux humains - dans les secteurs d'aléa modéré et fort du plan de prévention du risque inondation (PPRI) (secteurs Acqua di l'Asino, lotissements Acque Nere et Simonpoli notamment) ne semble pas traitée dans le projet de PLU.

La carte d'aléa incendie est nommée mais n'est pas jointe en annexe.

Concernant l'exposition au bruit, notamment lié à la route territoriale, il serait opportun de ne pas positionner de nouveaux logements le long de cet axe (parcelle située à l'est de la route territoriale située en zone UD).

Enfin, afin de limiter la dangerosité des accès routiers, dans la mesure où la zone AUQ2 permet la construction d'une vingtaine de logements, il serait opportun de fermer l'accès direct sur la route territoriale au profit d'un accès par le rond-point existant (situé à 140 m au nord).

#### **IV – La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse :**

Pour rappel, sur la commune de Vintisari, la Collectivité de Corse ne possède plus d'emprises ferroviaires, celles-ci ayant toutes été vendues à la commune.

En outre, l'étude réalisée par ARTELIA pour le compte de la Collectivité de Corse indique que l'ancien tracé n'est plus utilisable pour un nouveau projet ferroviaire en raison du développement de l'urbanisation. En cas de nouveau projet ferroviaire, le jumelage avec la route territoriale pourrait alors être envisagé. L'ancien tracé pourrait néanmoins être réutilisé tout ou partie pour le passage de la voie verte Bastia-Bunifaziu dont les études sont en cours.

Concernant les projets routiers de la Collectivité de Corse, il est demandé l'intégration d'ER au bénéfice de la Collectivité de Corse afin de permettre la réalisation des opérations suivantes :

- secteur de Travu route T10 : aménagement d'entrée d'agglomération pressenti (chicane symétrique, chicane asymétrique, giratoire, etc.) et éventuellement une requalification de la traverse d'agglomération ;
- secteur de la ZAC (zone d'activités commerciales) : aménagement pressenti d'un tourne à gauche au niveau de l'entrée principale de la ZAC, avec fermeture des 2 accès excentrés Nord et Sud ;
- secteur de Vix : aménagement pressenti de chicane symétrique, chicane asymétrique en entrée/sortie du secteur ;  
(cf. illustrations en Annexe 2)
- voie verte sur la totalité des emprises de l'ancienne voie ferrée (élargir le fuseau existant dans les ER).

Par ailleurs, pour rappel, la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu porte un projet d'aménagement cyclable sur le réseau des routes territoriales et des ex-routes départementales conformément au schéma des liaisons douces. Ce projet pourrait de même faire l'objet d'ER dans le projet de PLU au bénéfice de la Communauté de communes.

Par ailleurs, il conviendra de proscrire la création d'accès directs sur la T10 (au Nord et au Sud des agglomérations) dans sa totalité et d'intégrer des reculs de 20 ml à l'axe des ex-RD en cas de constructibilité et de 25 ml à l'axe des routes territoriales en cas de constructibilité.

#### **V - La ressource en eau :**

L'approvisionnement en eau potable de la Commune de Vintisari est principalement assuré en régie.

Toutefois, le service est délégué à la Compagnie Méditerranéenne d'Exploitation des Services d'Eau (CMESE) pour le secteur nord de la commune, comprenant les secteurs de Vix, Mignataghja, Cavone et Batellu, dans le cadre d'un contrat d'affermage.

Les ressources en eau de la commune se répartissent comme suit :

Village de Vintisari :

- 3 forages alimentant un réservoir d'une capacité de 76 m<sup>3</sup> ;
- Ponti di a Ncci : débit de 5 m<sup>3</sup>/h ;
- Vadellu : débit de 5 m<sup>3</sup>/h ;
- Vignarella : débit de 15 m<sup>3</sup>/h.

Hameau de Piediquerciu :

- captage de deux sources alimentant un réservoir d'une capacité de 30 m<sup>3</sup>.

Plaine sud :

- station de pompage de Chisà : débit de 20 m<sup>3</sup>/h, alimentant un réservoir d'une capacité de 300 m<sup>3</sup> ;
- station de pompage de Travu : composée de trois forages, elle alimente un réservoir d'une capacité de 750 m<sup>3</sup>.

Le document présente également des informations concernant les ressources disponibles sur la commune, les consommations annuelles et la consommation moyenne journalière par habitant. Il est à noter que ces données n'incluent pas les secteurs du nord de la commune, pris en charge par la CMESE.

L'estimation de la consommation d'eau potable par habitant n'a pas été précisément indiquée dans les documents du projet de PLU. Toutefois, en réalisant ce calcul à partir des données initiales contenues dans les documents du projet de PLU, il peut être calculé une consommation d'eau moyenne de 209,82 litres par habitant et par jour.

Afin d'évaluer la répartition des ressources en eau en tenant compte de l'ensemble de la population, résidente et touristique, une estimation basée sur la consommation annuelle de la commune de Vintisari a été effectuée par les services de la Collectivité de Corse pour l'année 2021.

Cette analyse intègre les différents types de logements présents sur la commune et la répartition des flux touristiques sur l'ensemble de l'année. Elle s'est basée sur des données de l'INSEE, des documents du projet de PLU, de la Banque nationale des prélèvements quantitatifs en eau (BNPE) pour ce qui concerne la ressource en eau potable.

En 2021, la consommation annuelle en eau potable de la commune de Vintisari s'est établie à environ 195 826,51 m<sup>3</sup>, avec une augmentation significative durant la période estivale, en lien avec l'activité touristique.

Sur la base de ces données, une projection de la consommation en eau à l'horizon 2035 a été réalisée par les services de la Collectivité de Corse. Les informations relatives aux établissements touristiques utilisées pour cette estimation proviennent du rapport de présentation du projet de PLU.

Selon les estimations, la consommation annuelle en eau potable de la commune à l'horizon 2035 atteindra 222 757,61 m<sup>3</sup>, soit une augmentation de + 26 931,10 m<sup>3</sup> par rapport à la consommation actuelle. Durant la période estivale, la consommation journalière prévue s'élèvera à environ 1 089,78 m<sup>3</sup>/j.

Pour mémoire, les volumes d'eau potable produits par la commune excèdent 260 000 m<sup>3</sup> par an et la capacité actuelle de stockage s'élève à 1180 m<sup>3</sup>.

Au regard des données présentées dans les documents disponibles, les ressources en eau potable de la commune apparaissent suffisantes pour couvrir les besoins projetés à l'horizon 2035.

Il peut être rappelé, néanmoins, que le ratio national recommandé par l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée Corse (RM&C) est de 150 litres par habitant et par jour, ce qui constitue une référence pour garantir une gestion durable et équitable de l'eau potable.

Par ailleurs, il convient de souligner que l'eau est une ressource limitée et épuisable. Par conséquent, il est essentiel que la commune adopte des mesures concrètes pour promouvoir la sobriété hydrique, dans le cadre d'un pacte de préservation des ressources en eau, afin de préserver cette ressource vitale pour les générations futures.

## **VI – La prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sur le territoire :**

Des EBC sont délimités, des secteurs Aj préservent les jardins des villages (en partie) et le règlement des zones UD et UC prévoit que les arbres existants de plus de 5m de haut doivent être conservés ou remplacés en cas de coupe inévitable pour l'implantation de la construction.

Il conviendrait de spécifier que les haies périmétrales existantes doivent être conservées (sauf nécessité, pour la création d'un accès notamment).

Il peut être noté que s'agissant de la flore présente sur la commune, le document de présentation du projet de PLU est riche et bien structuré.

Il peut, toutefois, être regretté que la priorisation des enjeux floristiques n'ait pas été élaborée à partir de la stratégie de conservation de la flore de Corse publiée en 2020, plutôt qu'à partir de la hiérarchisation des enjeux au niveau de la Méditerranée. De ce fait, certains résultats paraissent biaisés.

Quelques « coquilles » peuvent être relevées par ailleurs ; par exemple, lorsqu'il est fait référence à l'*Helleborus foetidus* en page 129 du document de présentation, alors que cette espèce est très rare en Corse contrairement à la Provence.

En outre, des espèces exotiques envahissantes sont déjà présentes sur la commune. Celles-ci nécessitent la mise en place de mesures de gestion. Or, elles ne sont pas prises en compte dans le projet de PLU. La commune et les porteurs de projet sont ainsi invités à se rapprocher du Conservatoire Botanique National Corse (CBNC) ou à consulter la plateforme [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr). (où les listes d'espèces exotiques envahissantes y sont régulièrement mises à jour) pour identifier des mesures de gestion.

De plus, les préconisations de palettes végétales restent incitatives et très vagues dans le règlement du projet de PLU. Par ailleurs, les recommandations portant sur les plantes mellifères ne sont pas utiles. Ces plantes ne doivent donc pas être prises en compte dans le contexte où les milieux environnants abritent ces espèces et qu'il convient également de ne pas trop exposer la population au risque de piqûres. Il conviendrait également que dans le règlement du projet de PLU soit clairement mentionné que les plantations se feront avec des espèces d'origine locale de type végétal local ou *Corsica Grana* produites localement.

Il peut être rappelé, en outre, que toute plantation nécessite d'envisager durant les premières années un arrosage.

Enfin, il peut être indiqué que la commune de Vintisari compte des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (*cf. liste des parcelles et cartographie en Annexe 3*).

**Annexe 1 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse -**

**Cartes 1 - PRINCIPALES CONSOMMATIONS DES ESPACES AGRICOLES (ilots >0.25ha)**

**Consommation globale d'espaces à vocation agricole près de 20ha**

**a. Village de Ventiseri - Consommation d'env. 1ha d'ERPAT à forte potentialités fourragères**

Zones U et AU : contour blanc

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

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

Réseau OEHC : trait bleu

Hachure mauve : RPG 2023

Fond : image satellite google 2024



b. **Zoom Sud : Travu** - Consommation de plus de 7ha d'ESA (dont plus de 4ha d'un seul tenant intégrant 2.7ha déclarés au RPG 2023) et 3.17 ha d'ERPAT (d'un seul tenant)

Zones U et AU : contour blanc

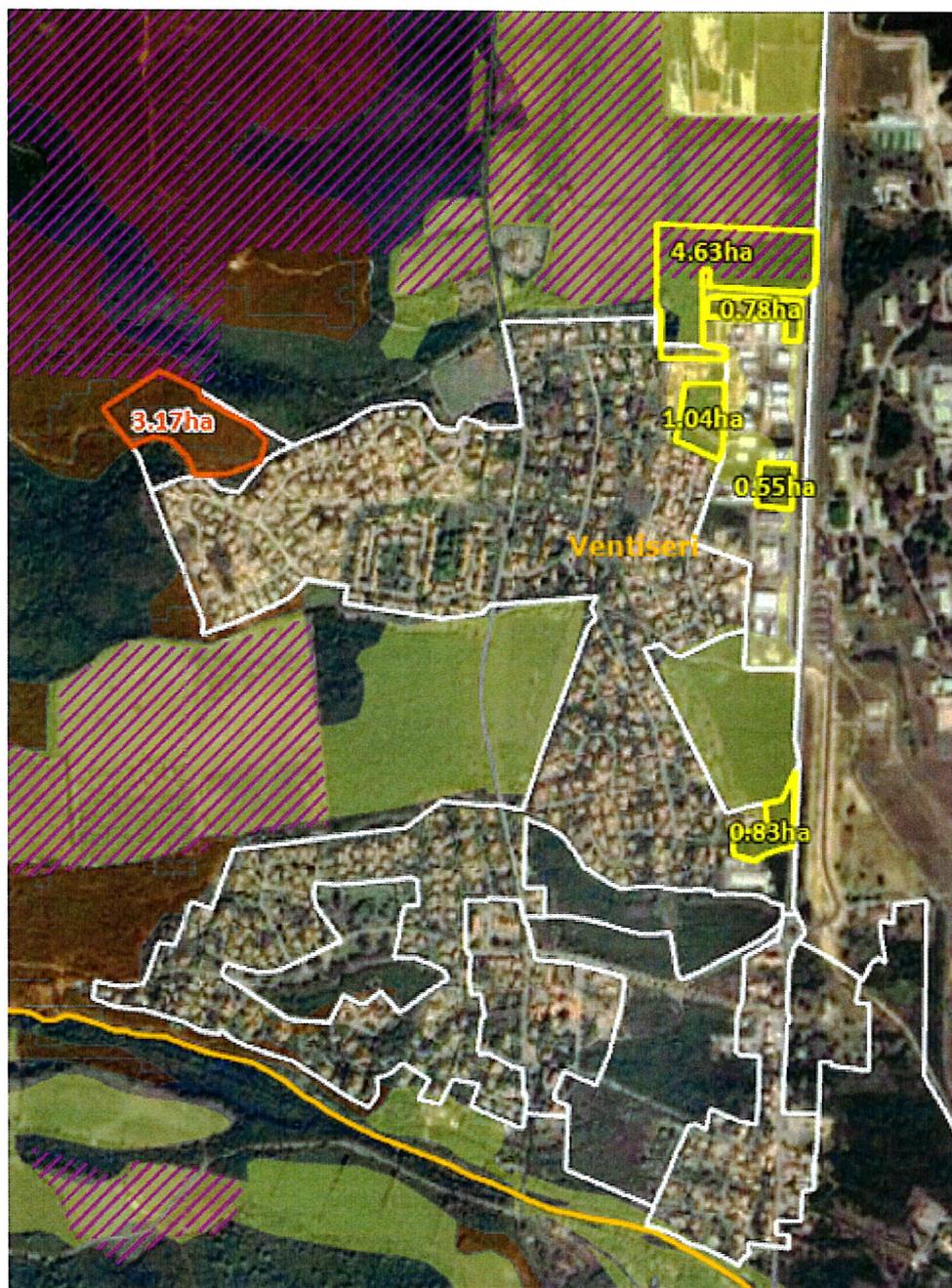
Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange

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

Réseau OEHC : trait bleu

Hachure mauve : RPG 2023

Fond : image sate lite google 2024



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

Zones U et AU : contour blanc

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

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

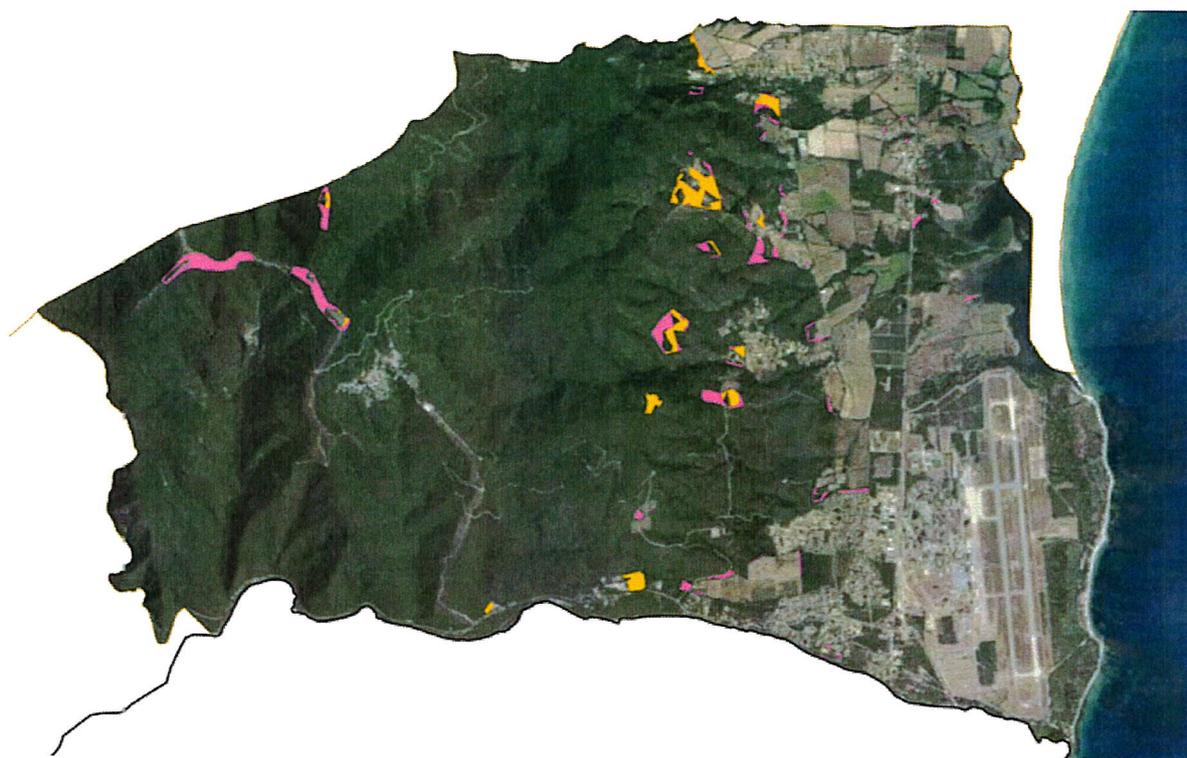
Réseau OEHC : trait bleu

Hachure mauve : RPG 2023

Fond : image satellite google 2024

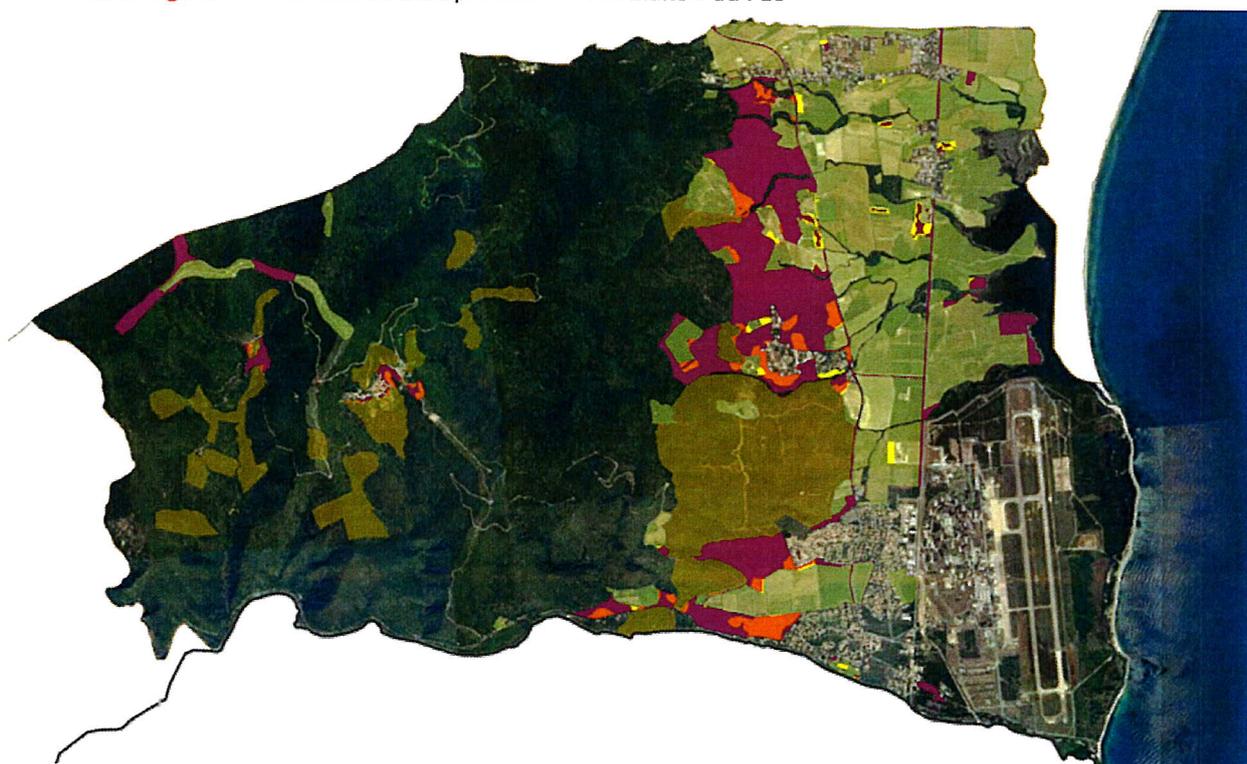


Carte 2 – En **Orange** les secteurs prescrits en ESA au PLU et répondant aux critères d'ERPAT du PADDUC, en **Rose** les secteurs prescrits en ESA au PLU et semblant ne pas répondre aux critères du PADDUC – **à rectifier ou justifier**

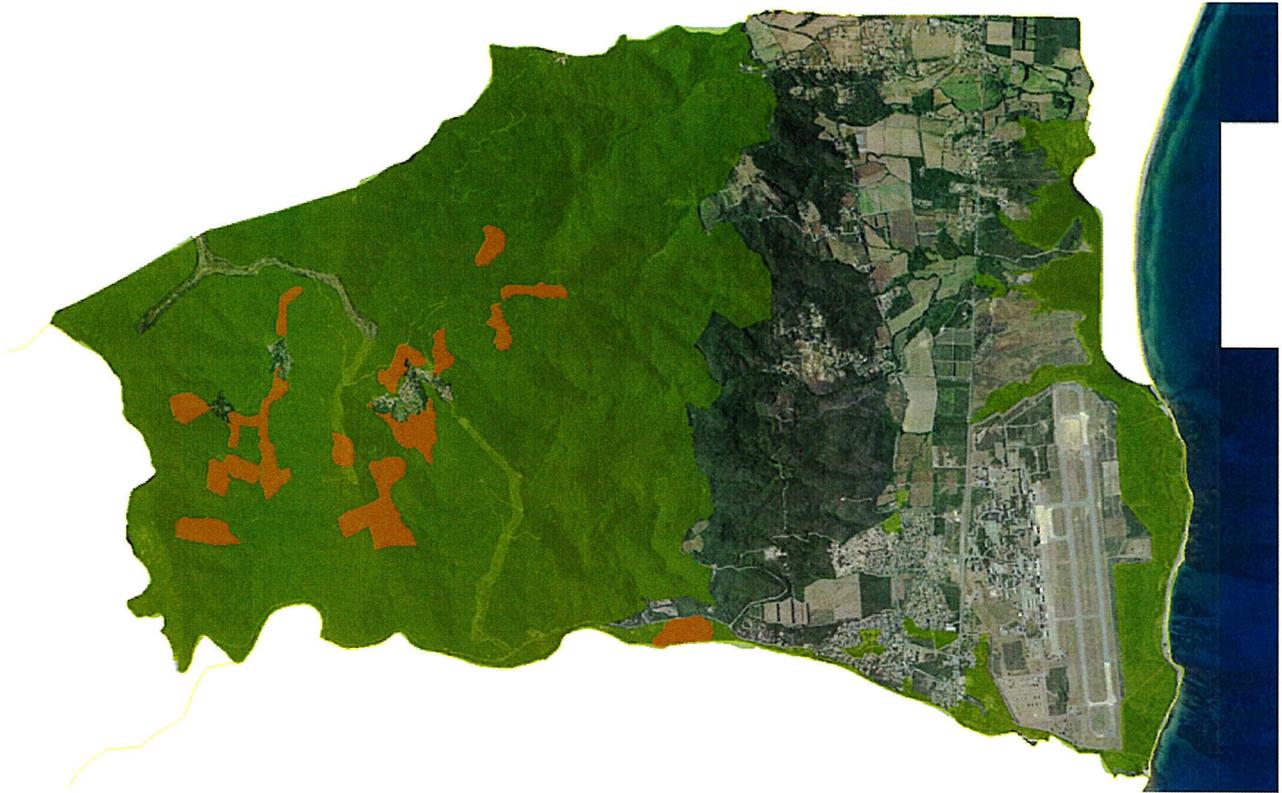


Carte 3 – Analyse du zonage A blanc :

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



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



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

**RT 10 - Commune de Vintisari - Secteur Travo**



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

**RT 10 - Commune de Vintisari - Secteur ZAC**



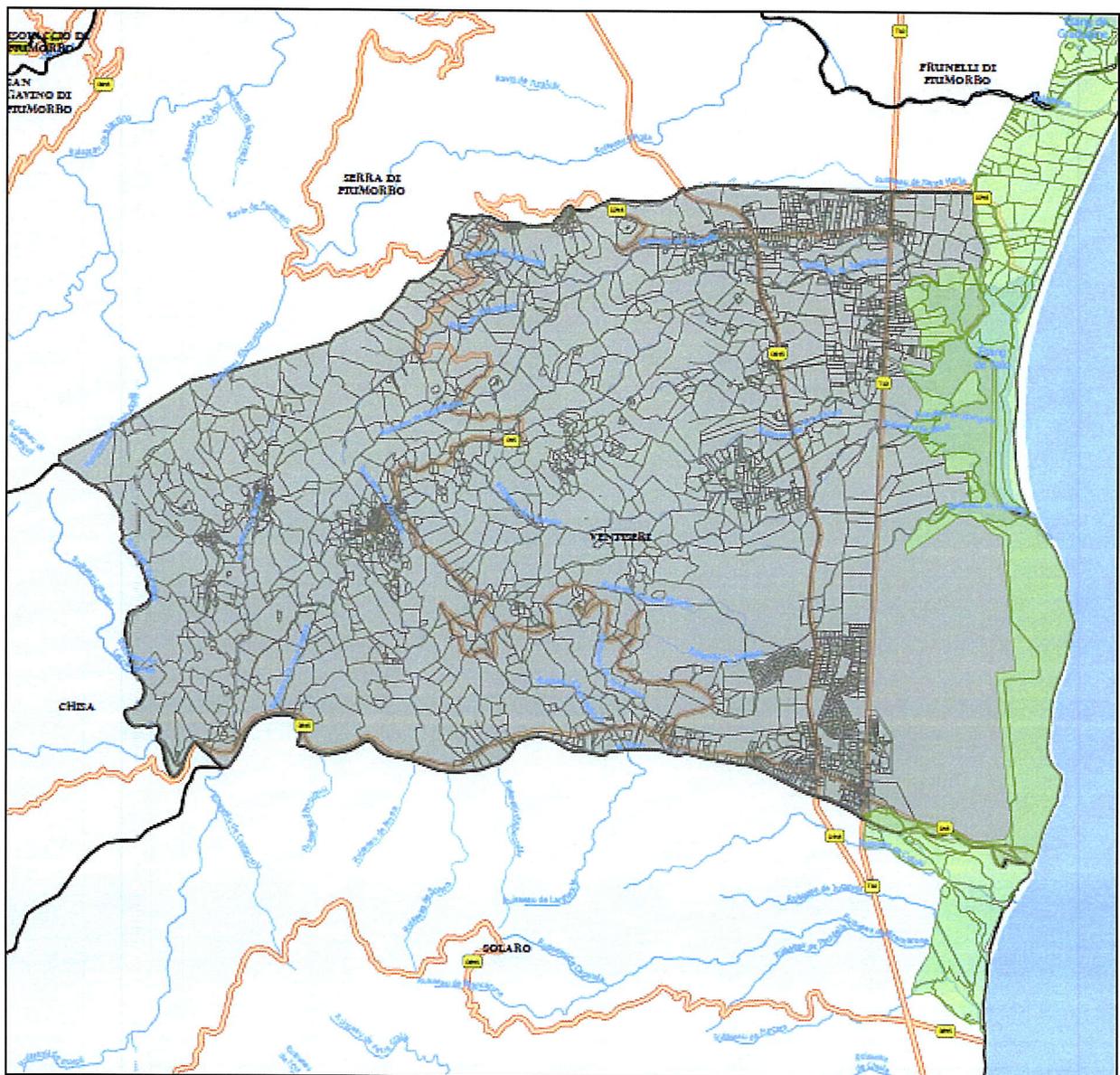
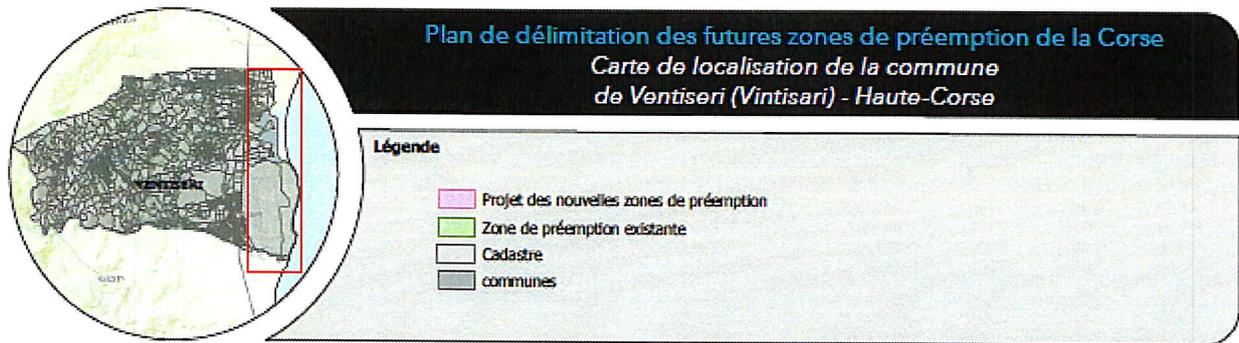
----- : emprise de l'étude sur la ZAC  
----- : aménagement pressenti (TAG au niveau de l'entrée principale de la ZAC, avec fermeture des deux accès excentrés : Nord et Sud.

## RT 10 - Commune de Vintisari - Secteur Vix



- : emprise de l'étude sur le secteur Vix
- : secteur moins urbain que Travu, Aménagement pressenti (Chicane symétrique, chicane asymétrique en entrée/sortie du secteur).

Annexe 3 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse –



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

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

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


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


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



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Mme Carole LY  
Directrice de l'INAO

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

Monsieur le Maire  
Mairie de Ventiseri  
Travo  
20240 VENTISERI

N/Réf : GF/ED/LY/134/24

Montreuil, le 19 décembre 2024

**Objet : Elaboration du PLU  
Commune de Ventiseri**

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique du 2 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de Ventiseri est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlée / Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) :

- "Brocciu corse" / "Brocciu" ;
- "Coppa de Corse" / "Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Jambon sec de Corse" / "Jambon sec de Corse - Prisuttu", "Lonzo de Corse" / "Lonzo de Corse - Lonzu", pour la partie de la commune supérieure à 80 mètres d'altitude ;
- "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica" ;
- "Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa" pour les sections cadastrales A1 à A3, A7 à A10, B1 à B4, C1 à C6 et F1 à F3 ;
- "Miel de Corse - Mele di Corsica" ;
- "Vin de Corse" ou "Corse", avec une aire parcellaire délimitée qui recouvre 499 hectares du territoire communal.

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- "Clémentine de Corse", "Kiwi de Corse" et "Pomelo de Corse" ;
- "Bulagna de l'Île de Beauté", "Figatelli de l'Île de Beauté" / "Figatellu de l'Île de Beauté", "Pancetta de l'Île de Beauté" / "Panzetta de l'Île de Beauté" et "Saucisson sec de l'Île de Beauté" / "Salciccia de l'Île de Beauté" ;
- "Île de Beauté" et "Méditerranée" (IGP viticoles).

Les Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) sont largement représentés sur la commune puisqu'elle compte 4 arboriculteurs produisant en IGP "Clémentine de Corse" et "Kiwi de Corse", 1 apiculteur habilité en AOP "Miel de Corse - Mele di Corsica", ainsi que 2 domaines viticoles exploitant 44,7 hectares de vigne dont près de 16 hectares revendiqués en AOP "Vin de Corse".

**INAO**

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

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

D'une population de 2629 habitants selon le recensement réalisé en 2023, la commune se base sur un taux d'évolution de la population de 1,2 % par an, pour se donner comme objectif d'accueillir d'ici 2035, 550 nouveaux habitants permanents et 252 résidences principales supplémentaires. Selon le rapport de présentation, le projet de zonage du PLU définit :

- 601,34 hectares de zones urbaines U ;
- 25,88 hectares de zones à urbaniser AUQ ;
- 2699 hectares de zones naturelles N (dont le règlement peut autoriser, sous conditions, l'exploitation agricole) ;
- 1352 hectares de zones agricoles A, dont 674 hectares identifiés en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et 1,6 hectare en secteur Am destiné au site de production d'un Projet Alimentaire Territorial.

L'INAO a noté qu'au sein des zones U, uniquement 111,52 hectares seront constructibles ; la zone UM qui recouvre 407,68 hectares étant strictement destinée à la base militaire et les zones UCz, d'une superficie totale de 81,49 hectares et qui concernent les SDU (secteurs déjà urbanisés) étant actuellement inconstructibles dans l'attente de la réalisation du SCoT.

Le projet communal repose essentiellement sur les zones AUQ couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Zone AUQ1, de 19,04 hectares, dont l'objectif est *d'achever la construction de la polarité urbaine de Travo* et de produire 170 logements ;
- Zone AUQ2 destinée aux logements des employés de la base militaire ;
- Zone AUQ3 de Suarella, de 4,4 hectares, qui concerne un terrain communal destiné à un projet de 42 logements à court terme ;
- Zone AUQ4 du village, de 1,18 hectare, où sont attendus une quinzaine de logements sous forme de lotissement.

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

Concernant les zones à urbaniser, seule la zone AUQ3, située sur les piedmonts identifiés en ERPAT par le PADDUC, impacte l'aire viticole sur toute sa superficie, à savoir 4,4 hectares, ce qui correspond à moins de 1 % de l'aire viticole, une fois la superficie des zones U déduite.

Malgré la consommation des espaces agricoles cités ci-dessus, l'Institut est conscient que le projet communal repose sur les trois zones AUQ1, AUQ3 et AUQ4 et note que ces zones n'impactent pas les exploitations sous SIQO, les surfaces déclarées au RPG (Registre Parcellaire Graphique) ainsi que les ESA du PADDUC.

Par ailleurs, l'INAO a relevé que les parcelles de vignes et autres vergers en production sous SIQO sont préservés en zone agricole.

## INAO

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

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

En conclusion, sous réserve que la remarque développée ci-dessus soit prise en considération, l'INAO ne s'opposera pas au projet de PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO,  
Par délégation,  
Le directeur adjoint,

Sylvain  
REVERCHON  
N ID



Signature numérique  
de Sylvain  
REVERCHON ID  
Date : 2024.12.19  
18:47:36 +01'00'

Sylvain REVERCHON

Copie : DDT 2B

**INAO**

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

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

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

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

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

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

  
Vincent ARSIGNY

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Commune de Ventiseri

Par arrêté municipal n° **2025/02/ADM/02**, Monsieur le Maire de Ventiseri a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia, Monsieur Jean-Philippe VINCIGUERRA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre Paul NICAISE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

**L'enquête se déroulera du 24 mars 2025 à 09h00 au 24 avril 2025 à 16h30 sur une période de 32 jours consécutifs.**

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie annexe de Travo -20240 VENTISERI

### Consultation du dossier d'enquête et demandes d'informations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera consultable au format papier à la mairie annexe de Travo du lundi au vendredi de 08h à 12h et de 14h00 à 16h30.

Les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique :

- sur le site internet de la commune de Ventiseri à l'adresse suivante : [www.ventiseri.fr](http://www.ventiseri.fr)
- sur le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6041>

Pendant toute la durée de l'enquête, des informations concernant les projets peuvent être demandées auprès de la personne responsable du projet de PLU : Monsieur le Maire, François TIBERI - [plu@ventiseri.fr](mailto:plu@ventiseri.fr)

### Dépôt des observations du public - Permanences du commissaire enquêteur

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

- adressées par voie postale, « 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 », pour être annexées au registre d'enquête. Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites seront consultables au siège de l'enquête dans les meilleurs délais ;
- adressées par courriel à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr). Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6041> et donc visibles par tous.
- déposées sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6041>.
- consignées directement sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et mis à disposition du public, disponible au siège de l'enquête du lundi au vendredi, de 08h à 12h et de 14h à 16h30.
- présentées directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences au siège de la Mairie annexe de Travo 20240 Ventiseri :
  - le lundi 24 mars 2025 de 09h00 à 12h00, jour d'ouverture de l'enquête ;
  - le mercredi 02 avril 2025 de 13h30 à 16h30 ;
  - le lundi 14 avril 2025 de 09h à 12h00 ;
  - le jeudi 24 avril 2025 de 13h30 à 16h30, jour de clôture de l'enquête.

### Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, au Maire de Ventiseri et simultanément à la Présidente du tribunal administratif de Bastia.

Les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la fin de l'enquête à la mairie annexe de Travo -20240 Ventiseri, en version papier et en version numérique sur le site internet de la mairie.

### Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête / Autorité compétente pour statuer

A l'issue de la procédure d'enquête, le projet de PLU, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations de la population, des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur - seront soumis au conseil municipal de la commune pour approbation et la carte communale pour abrogation.

**Le Maire**  
**François Tiberi**

# Annonces légales

legales-ajaccio@corsematin.com - legales-bastia@corsematin.com

mardi 4 mars 2025

25

## ENQUÊTE PUBLIQUE

CC74933

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE VENTISERI

Par arrêté municipal n° 2025/02/ADM/02, Monsieur le Maire de Ventiseri a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia, Monsieur Jean-Philippe VINGIGUERRA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre Paul NICAISE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera du 24 mars 2025 à 09h00 au 24 avril 2025 à 16h30 sur une période de 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie annexe de Travo -20240 VENTISERI

Consultation du dossier d'enquête et demandes d'informations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera consultable au format papier à la mairie annexe de Travo du lundi au vendredi de 09h à 12h et de 14h00 à 16h30.

Les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique :

- sur le site internet de la commune de Ventiseri à l'adresse suivante : [www.ventiseri.fr](http://www.ventiseri.fr)
- sur le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6041>

Pendant toute la durée de l'enquête, des informations concernant les projets peuvent être demandées auprès de la personne responsable du projet de PLU : Monsieur le Maire, François TIBERI - [plu@ventiseri.fr](mailto:plu@ventiseri.fr)

Dépôt des observations du public - Permanences du commissaire enquêteur

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

- adressées par voie postale, « 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 », pour être annexées au registre d'enquête. Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites seront consultables au siège de l'enquête dans les meilleurs délais ;
- adressées par courriel à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr).

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6041> et donc visibles par tous.

- déposées sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6041>.
- consignées directement sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et mis à disposition du public, disponible au siège de l'enquête du lundi au vendredi, de 09h à 12h et de 14h à 16h30.

présentées directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences au siège de la Mairie annexe de Travo 20240 Ventiseri :

- le lundi 24 mars 2025 de 09h00 à 12h00, jour d'ouverture de l'enquête ;
- le mercredi 02 avril 2025 de 13h30 à 16h30 ;
- le lundi 14 avril 2025 de 09h à 12h00 ;
- le jeudi 24 avril 2025 de 13h30 à 16h30, jour de clôture de l'enquête.

Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, au Maire de Ventiseri et simultanément à la Présidente du tribunal administratif de Bastia.

Les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la fin de l'enquête à la mairie annexe de Travo -20240 Ventiseri, en version papier et en version numérique sur le site internet de la mairie.

Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête / Autorité compétente pour statuer

A l'issue de la procédure d'enquête, le projet de PLU, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations de la population, des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur - seront soumis au conseil municipal de la commune pour approbation et la carte communale pour abrogation.

Le Maire  
François Tiberi

## VENTES AUX ENCHÈRES

CC75098

SCP Marie-Pierre FAZI  
Commissaire de Justice  
Immeuble les Mouettes  
20137 PORTO.VECCHIO

### VENTE PAR AUTORITE DE JUSTICE :

Le SAMEDI 8 MARS 2025 à 09h30, et jours suivants si besoin, à PORTO.VECCHIO, Immeuble les Mouettes, les Quatre chemins, il sera procédé à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, de :

MATERIEL POUR BARS - RESTAURANT ET DIVERS :  
Chambre de congélation 2.80 x 2.20, tables inox, dessertes réfrigérées, four HERONIE, cellule de refroidissement ALPENINOS, piano 4 feux et plancha BERTO'S, caisse électronique, chauffe-plats Winston Industries, 3 buffets inox, congélateurs inox, cuisEUR BARTSHER, plaques à induction, plongeur, hotte aspirante, réfrigérateur vitrine, tables et chaises, tables hautes, tabourets, luminaires, 3 téléviseurs, salamandre, ustensiles de cuisine, présentoirs inox, etc.....

La vente se fera au comptant sous peine de folles enchères. Frais en sus 14.40% ttc. Paiement en espèces accepté jusqu'à 1000 €.

Le Commissaire de Justice : MP FAZI

## AVIS ADMINISTRATIFS

CC75095

### MAIRIE AFA

Dans le cadre de la démarche d'adressage de la commune d'AFA (Loi 3DS), nous avisons la population que les travaux de mise en place de la signalétique (pose de panneaux, plaques de rues et numérotation des habitations) débuteront prochainement.

Au préalable, un courrier informatif contenant un certificat d'adressage mentionnant les nouvelles adresses ainsi que le mode opératoire seront communiqués par voie postale à l'ensemble de la population.

Le Maire d'Afa  
Pascal MINICONI



Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web

Plus de 20.000 appels d'offres en cours

100% gratuit

Alertes par email

UN SERVICE 100 % GRATUIT POUR LES CITOYENS COMME LES COLLECTIVITÉS

Notre territoire

NOTRE-TERRITOIRE.COM

LE SITE QUI RASSEMBLE TOUS LES AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES.

Soyez le 1<sup>er</sup> informé des projets d'aménagement près de chez vous ou n'importe où en France !

**corse matin**

Société éditrice : S.A.S. CORSE-PRESSE au capital de 1.019.005 €

Principal actionnaire : CMA Press News

Présidente : Véronique Albertini Saadé

Directeur général et Directeur de la publication : Jean-Louis Pelé

Directeur délégué et Rédacteur en chef : Henri Mariani

Siège social de la S.A.S. Corse-Pressé 2, rue Sergent-Cassalonga 20 000 Ajaccio

Imprimerie : Aéroport de Bastia Poretta - 20290 Lucciana

Dépôt légal à parution CPAP 0426 C 83008 - ISSN 1146-3910

Service clients : 04.95.32.8534 - 04.95.32.8508 04.95.32.8501 [service.clients@corsematin.fr](mailto:service.clients@corsematin.fr)

6 mois : 301,35 € (7 j)  
12 mois : 572,17 € (7 j)

Notre diffusion est contrôlée par Diffusion Contrôlée (O.J.D)

ACPM

Origine du papier : France.

Ce journal est imprimé sur papier GRAMMÉO 100% recyclé porteur de l'écobabel sous le numéro FR091018

Corse-Matin adhère au RRP : Autorité de régulation professionnelle de la publicité, 23, rue Auguste-Vaccare - 75184 Paris

La reproduction ou l'utilisation sous quelque forme que ce soit, de nos articles ou informations est interdite.



## POUR VOS ANNONCES LÉGALES LA SOLUTION SIMPLE ET EFFICACE POUR VOS FORMALITÉS



- Saisissez en ligne vos annonces légales via une plateforme facile d'utilisation et accessible 24h/24.
- Disposez de modèles d'annonces pour vous accompagner dans la rédaction.
- Éditez votre attestation de parution immédiatement.
- Consultez le résumé des annonces légales avec une recherche multicritères.
- Parution dans Corse-Matin, journal habilité par la préfecture de Corse

NOUVEAU SITE



[www.corsematin-legales.com](http://www.corsematin-legales.com)

Contacts : Ajaccio : 04 95 51 74 30  
[legales-ajaccio@corsematin.com](mailto:legales-ajaccio@corsematin.com)

Bastia : 04 95 32 66 33  
[legales-bastia@corsematin.com](mailto:legales-bastia@corsematin.com)



# Annonces légales

legales-ajaccio@corsematin.com - legales-bastia@corsematin.com

mardi 25 mars 2025

27

## ENQUÊTE PUBLIQUE

CC 74888

**PREFET DE LA CORSE DU SUD**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**PROJET DE CRÉATION D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) SUR LA COMMUNE DE SARTÈNE**

En application de l'arrêté préfectoral n° 2A-2025-02-20-0003 du 20 février 2025, le projet de création d'un site patrimonial remarquable (SPR) sur le territoire de la commune de Sartène, est soumis à enquête publique.

Cette enquête se déroulera pendant 31,5 jours consécutifs sur le territoire de la commune de Sartène, siège de l'enquête du **lundi 17 mars 2025 à 14h00 au jeudi 17 avril 2025 à 18h00** inclus.

Le maître d'ouvrage de l'opération est la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse.

Le commissaire enquêteur titulaire désigné par la présidente du tribunal administratif de Bastia est M Raphaël COLONNA D'ISTRIA, Mme Marie-Christine CIANELLI est désignée comme suppléante.

Le commissaire enquêteur consignera les observations et les propositions écrites et orales du public en la mairie de Sartène, sur les registres d'enquêtes cotés et paraphés par ses soins. Il tiendra ses permanences aux jours et heures mentionnés ci-après :

- Lundi 17 mars 2025 de 14h à 17h (ouverture de l'enquête à 14h00)
- Vendredi 28 mars 2025 de 14h à 17h
- Jeudi 03 avril 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 17 avril 2025 de 14h à 17h (clôture de l'enquête à 18h00)

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête sera consultable :

- sur support « papier » en la mairie de Sartène, siège de l'enquête publique ;
- sur un registre dématérialisé sécurisé, via le lien suivant : <https://www.registre-dematerialisee.fr/6051> ;
- sur le site Internet de la préfecture, rubrique « publications/enquêtes publiques » ;
- <https://www.corse-du-sud.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques> via un lien vers le registre dématérialisé précité.

Les observations et propositions du public pourront être consignées sur le registre d'enquête tenu à disposition à la mairie de Sartène. Elles pourront également être :

- adressées par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie de Sartène, Place Libération 20100 Sartène, avec la mention « enquête publique : SPR Sartène » ;
- consignées sur le registre d'enquête dématérialisé sécurisé via le lien suivant : <https://www.registre-dematerialisee.fr/6051> ;
- transmises par courriel au commissaire enquêteur à l'adresse internet suivante : [enquete-publique-6051@registre-dematerialisee.fr](mailto:enquete-publique-6051@registre-dematerialisee.fr).

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- en la mairie de Sartène ;
- à la préfecture de la Corse-du-Sud, direction de la coordination des politiques de l'Etat et du développement territorial, bureau de l'environnement et de l'aménagement ;
- sur le site Internet de la préfecture, rubrique « Publications/Enquêtes publiques » ;
- <https://www.corse-du-sud.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques> ;
- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialisee.fr/6051> ;

Au terme de la procédure, la décision de classement est prise par arrêté du ministre chargé de la Culture.

Fait à Ajaccio, le 20 février 2025

Pour le préfet et par délégation  
le secrétaire général  
Xavier CZERWINSKI

CC74933

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**COMMUNE DE VENTISERI**

Par arrêté municipal n° 2025/02/ADM/02, Monsieur le Maire de Ventiseri a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia, Monsieur Jean-Philippe VINCIQUERRA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre Paul NICAISE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera du **24 mars 2025 à 09h00 au 24 avril 2025 à 16h30** sur une période de **32 jours consécutifs**.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie annexe de Travo -20240 VENTISERI

**Consultation du dossier d'enquête et demandes d'informations du public**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera consultable au format papier à la mairie annexe de Travo du lundi au vendredi de 08h à 12h et de 14h00 à 16h30.

Les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique :

- sur le site internet de la commune de Ventiseri à l'adresse suivante : [www.ventiseri.fr](http://www.ventiseri.fr)
- sur le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialisee.fr/6041>

Pendant toute la durée de l'enquête, des informations concernant les projets peuvent être demandées auprès de la personne responsable du projet de PLU : Monsieur le Maire, François TIBERI - [plu@ventiseri.fr](mailto:plu@ventiseri.fr)

**Dépôt des observations du public - Permanences du commissaire enquêteur**

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

- adressées par voie postale, « 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 », pour être annexées au registre d'enquête. Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites seront consultables au siège de l'enquête dans les meilleurs délais ;
- adressées par courriel à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [enquete-publique-6041@registre-dematerialisee.fr](mailto:enquete-publique-6041@registre-dematerialisee.fr).

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé :

- <https://www.registre-dematerialisee.fr/6041> et donc visibles par tous.
- déposées sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialisee.fr/6041> ;
- consignées directement sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et mis à disposition du public, disponible au siège de l'enquête du lundi au vendredi, de 08h à 12h et de 14h à 16h30 ;
- présentées directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences au siège de la Mairie annexe de Travo 20240 Ventiseri :

- le lundi 24 mars 2025 de 09h00 à 12h00, jour d'ouverture de l'enquête ;
- le mercredi 02 avril 2025 de 13h30 à 16h30 ;
- le lundi 14 avril 2025 de 09h à 12h00 ;
- le jeudi 24 avril 2025 de 13h30 à 16h30, jour de clôture de l'enquête.

**Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, au Maire de Ventiseri et simultanément à la Présidente du tribunal administratif de Bastia.

Les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la fin de l'enquête à la mairie annexe de Travo -20240 Ventiseri, en version papier et en version numérique sur le site internet de la mairie.

**Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête / Autorité compétente pour statuer**

A l'issue de la procédure d'enquête, le projet de PLU, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations de la population, des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur - seront soumis au conseil municipal de la commune pour approbation et la carte communale pour abrogation.

Le Maire  
François Tiberi



Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web

Plus de 20.000 appels d'offres en cours

100% gratuit

Alertes par email

Annonces légales - Marchés publics

Trois rendez-vous hebdomadaires : **mardi, jeudi et dimanche** dans **corse matin**

Également sur **corsematin.com** dans les rubriques :

• Légales

• [www.corsematin-legales.com](http://www.corsematin-legales.com)

• Marchés publics

• [www.corsematinmarchespublics.com](http://www.corsematinmarchespublics.com)

**Notre territoire**

UN SERVICE 100 % GRATUIT POUR LES CITOYENS COMME LES COLLECTIVITÉS

**NOTRE-TERRITOIRE.COM**

LE SITE QUI RASSEMBLE TOUS LES AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES.

Soyez le 1<sup>er</sup> Informé des projets d'aménagement près de chez vous ou n'importe où en France !

POUR VOS ANNONCES LÉGALES LA SOLUTION SIMPLE ET EFFICACE POUR VOS FORMALITÉS

**corse matin**  
A Corsica in Fatti

- Saisissez en ligne vos annonces légales via une plateforme facile d'utilisation et **accessible 24h/24**.
- Disposez de **modèles d'annonces** pour vous accompagner dans la rédaction.
- Éditez votre **attestation de parution** immédiatement.
- Consultez le résumé des annonces légales avec une recherche multicritères.
- **Parution dans Corse-Matin**, journal habilité par la préfecture de Corse

NOUVEAU SITE



[www.corsematin-legales.com](http://www.corsematin-legales.com)

Contacts : Ajaccio : 04 95 51 74 30  
[legales-ajaccio@corsematin.com](mailto:legales-ajaccio@corsematin.com)

Bastia : 04 95 32 66 33  
[legales-bastia@corsematin.com](mailto:legales-bastia@corsematin.com)

Scannez et découvrez !



## LES MARCHES PUBLICS

### COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA COSTA VERDE AVIS DE MARCHÉ

Identification de l'acheteur : Communauté de Communes de la COSTA VERDE, Maison du développement, 430 Route de Moriani, 20230 SAN NICOLA O  
Nom du contact : Monsieur le Président  
Tél : 04 95 38 47 39 - Courriel : d.orsini@costa-verde.fr  
Siret : 200 034 205 00019  
Groupement de commandes : Non  
Identification interne de la consultation : 06/2025  
Moyens d'accès aux documents de la consultation via le profil d'acheteur : <https://www.achatspublicscorse.com>  
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui  
Intitulé du marché : Entretien des itinéraires de randonnées.  
Type de marché : Fournitures courantes et services.  
Type de procédure : Procédure adaptée ouverte.  
Lieu principal d'exécution : Territoire de la Communauté de Communes de Costa Verde.  
Durée prévisionnelle du marché : 12 mois à compter de la notification du marché.  
La consultation comporte des tranches : Non  
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non  
Marché alloué : Oui  
Condition de participation : En application du RC les candidats et leurs sous-traitants auront à produire un dossier de candidature complet daté et signé par leurs soins.  
Délai de validité des offres : Le délai de validité des offres est fixé à 120 jours à compter de la date limite de réception des offres finales.  
Technique d'achat : Sans objet  
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :  
1.Prix des prestations : 50,0  
2.Délai d'intervention sur une prestation d'urgence : 30,0  
3.Performances en matière d'insertion professionnelle des publics en difficulté : 20,0  
Retrait des documents de la consultation : Téléchargement gratuit du dossier de consultation et de l'avis de marché via le profil d'acheteur : <https://www.achatspublicscorse.com>  
Il est conseillé aux candidats de s'identifier sur le site et d'indiquer une adresse courriel permettant de façon certaine une correspondance électronique tout au long de la procédure.  
Pour les modalités de retrait des documents, se référer au règlement de la consultation ou aux conditions générales du profil d'acheteur.  
Adresse auprès de laquelle des renseignements d'ordre administratif et/ou technique peuvent être obtenus : Les candidats devront transmettre leur demande par l'intermédiaire du profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <https://www.achatspublicscorse.com>  
Modalités de remise des plis : Obligatoirement par voie électronique via la plateforme de dématérialisation : <https://www.achatspublicscorse.com>  
La signature électronique des documents n'est pas exigée dans le cadre de cette procédure.  
Le contenu des plis ainsi que les modalités de transmission et de signature sont détaillés dans le règlement de la consultation.  
En cas de difficultés pour télécharger les documents et/ou remettre l'offre sur la plateforme, une infoline est mise à disposition des candidats au 08 92 43 43 63 (0,34€/min) du lundi au vendredi : 09h00 / 12h30 et 14h00 / 18h00.  
Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours et les demandes d'information : Tribunal Administratif de Bastia, Chemin Montépiano, 20407 BASTIA Cedex  
Tél : 04 95 32 88 66 - Fax : 04 95 32 38 55 - Courriel : greffe.ta-bastia@juradm.fr  
Date d'envoi à la publication : 13/03/2025  
Date et heure limites de réception des plis : Le 31/03/2025 à 11h00.

Le Président.

### COMMUNE DE VENTISERI AVIS DE MARCHÉ

FNS Simplifié  
Section 1 : Identification de l'acheteur : Mairie de VENTISERI 20240  
N° National d'identification :  
SIRET : 21200342000016  
Section 2 : Communication  
Moyen d'accès aux documents de la consultation :  
Lien vers le profil d'acheteur :  
[https://ventiseri.e-marchespublics.com/pack/annonce\\_marche\\_public\\_1102\\_1081588.html](https://ventiseri.e-marchespublics.com/pack/annonce_marche_public_1102_1081588.html)  
Identifiant interne de la consultation : 2025-02  
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui  
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non  
Email : [aavy@ventiseri.fr](mailto:aavy@ventiseri.fr)  
Tél : +33 4 95579913  
Section 3 : Procédure  
Type de procédure : Procédure adaptée ouverte  
Condition de participation :  
Aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions / moyens de preuve :  
Attestation de régularité fiscale.  
Extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (extrait KBis) et les statuts  
Attestations de régularité sociale et de vigilance.  
Carte professionnelle d'entrepreneur de travaux publics.  
Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve :  
Déclaration concernant le chiffre d'affaires global du candidat  
Déclarations appropriées de banques ou, le cas échéant, preuve d'une assurance des risques professionnels pertinents.  
Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve :  
Une déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.  
Une liste des travaux exécutés au cours des cinq dernières années,  
Une description de l'outillage, du matériel et de l'équipement technique dont le candidat disposera pour la réalisation du marché public.  
Date et heure limites de réception des plis : 07 Avril 2025 à 12:00  
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite  
Réduction du nombre de candidats : Non  
Possibilité d'attribution sans négociation (Attribution sur la base de l'offre initiale) :  
Oui  
L'acheteur exige la présentation de variantes : Non  
Section 4 : Identification du Marché  
Intitulé du marché : Travaux construction mairie (plomberie-chauffage-ventilation, serrurerie-métallerie).  
CPV - Objet principal : 45210000.  
Type de marché : Travaux  
Description succincte du marché : Le présent marché fait suite à la déclaration sans suites du Lot 7 - Plomberie, chauffage, ventilation et d'infructuosité du lot 11 serrurerie - métallerie du marché à procédure adaptée n°2024-03 relatif aux travaux de construction d'une nouvelle Mairie sur la Commune de Ventiseri.  
Une relance de ces deux lots a été publiée le 20 Septembre 2024. Le 16 Janvier 2025 la procédure est déclarée sans suite pour motifs d'intérêt général.  
Le présent marché relance par conséquent les lots plomberie, chauffage, ventilation et serrurerie, métallerie afin de finaliser le projet de construction d'un bâtiment neuf.  
Lieu principal d'exécution du marché : Ventiseri  
Section 5 : Lots  
Lot n°1 : Travaux de plomberie, chauffage, ventilation pour la construction d'un bâtiment neuf  
CPV - Objet principal : 45330000.  
Lieu d'exécution : Ventiseri  
Lot n°2 : Travaux de serrurerie métallerie  
CPV - Objet principal : 44316500.  
Lieu d'exécution : Ventiseri  
Section 6 : Informations Complémentaires  
Visite non obligatoire.  
Date d'envoi du présent avis : 14 Mars 2025

### COMMUNE DE LURI AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Nom et adresse de l'organisme acheteur : Commune de LURI  
Casa Cumuna, 8 Piazza San Petru, 20228 LURI  
Tél : 04 95 35 00 15 - E-mail : [mainedeluri@wanadoo.fr](mailto:mainedeluri@wanadoo.fr)  
Objet du marché : Assistance à maîtrise d'ouvrage et éléments de missions de maîtrise d'œuvre pour l'établissement et le suivi de marchés à bons de commande (période 2025-2029) :  
- Un marché à bons de commande relatif à des travaux divers de voirie (Minimum 25 000 € HT - maximum 250 000 € HT).  
- Un marché à bons de commande relatif à des travaux divers de réseaux (Minimum 25 000 € HT - maximum 250 000 € HT).  
Durée du marché ou délais d'exécution : Fixé dans l'Acte d'Engagement

Critères d'attribution : L'offre économiquement la plus avantageuse sera appréciée en fonction des critères énoncés dans le Règlement de la Consultation.  
Procédure : Procédure Adaptée en application de l'article R.2123-1 du code de la commande publique.  
Date limite de réception des offres : Vendredi 18 Avril 2025 à 12 heures  
Délai de validité des offres : 90 jours à compter de la date limite de réception de celles-ci.  
Date d'envoi du présent avis à la publication : Le 18 Mars 2025  
Modalités d'obtention du dossier : Les dossiers de consultation seront téléchargés gratuitement sur le site du profil acheteur : <https://www.e-marchespublics.com/>  
Modalités de remise des candidatures et des offres : Les offres seront remises obligatoirement par voie dématérialisée sur le site du profil acheteur.  
Renseignements complémentaires :  
Obtention de renseignements d'ordre administratif : Auprès du maître d'ouvrage figurant au § 1 ci-dessus.  
Obtention de renseignements d'ordre technique : <https://www.e-marchespublics.com/>

Le Maire,  
Anne Laure SANTUCCI.

## COMMUNE DE PERI AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

2ème insertion

Par arrêté municipal n°2025-25 du 3 Février 2025, Monsieur le Maire de Peri a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

Les objectifs du projet de PLU sont les suivants :

- Réorganiser les zones d'urbanisation par rapport aux équipements (voies et réseaux divers) ;
- Redéfinir les limites et franges entre zones constructibles et non constructibles ;
- Intégrer les préoccupations du Grenelle I et II ;
- Définir un nouveau PADD pour la commune, en accord avec les nouveaux enjeux ;
- Rendre le plan local d'urbanisme compatible avec le PADDUC ;
- Protéger les zones agricoles, à travers une identification des espaces stratégiques agricoles, la réalisation d'un DOCOBAS, et la mise en place d'une agricole protégée (couvrant 970 ha), et en garantissant un minimum de 1000 ha d'espaces dédiés à l'agriculture ;
- Prendre en compte l'évolution de l'activité agricole sur le territoire de la commune ;
- Protéger les zones naturelles et la richesse environnementale de la commune ;
- Préserver le patrimoine bâti ;
- Permettre un développement harmonieux et cohérent du territoire de la commune ;
- Soutenir les activités commerciales, les services et l'artisanat ;
- Créer de nouveaux espaces publics sur des centralités en devenir (Cavone, Patara, A Cunfina) ;
- Limiter l'extension de l'urbanisation, en compatibilité avec le PADDUC et la loi Climat et résilience ;
- Limiter l'étalement urbain, en réduisant celui-ci de 50% dans les 10 prochaines années.

Ont été désignés par Mme la présidente du tribunal administratif de Bastia : M. Dominique FARELLACCI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Mme Valérie ETTORI en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

L'enquête se déroulera du lundi 24 février 2025 à 9h au mardi 25 mars 2025 à 16h soit une période de 30 jours consécutifs. Le siège de l'enquête publique est fixé à la Mairie-Annexe-Casa cumuna- Facciata Rossa- RT 20 - 20167 PERI. Consultation du dossier d'enquête et demandes d'informations du public Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête sera consultable sur format papier à la mairie annexe de Peri aux jours et heures d'ouverture du public soit du lundi au vendredi de 9h à 16h, sauf jours fériés.

Un accès au dossier sera également garanti depuis un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie annexe de Peri, aux jours et heures précités. Les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique :

- sur le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5999>
- sur le site internet de la commune de Peri à l'adresse internet suivante : [www.peri.corsica](http://www.peri.corsica)

Pendant toute la durée de l'enquête, des informations concernant le projet peuvent être demandées à la personne responsable du projet de PLU : par mail, M. le maire [enquete.publique.plu@peri.corsica](mailto:enquete.publique.plu@peri.corsica) ou au 06 18 15 61 14, ou par mail, Mme la Secrétaire générale [secretariatgeneral@peri.corsica](mailto:secretariatgeneral@peri.corsica)

Dépôt des observations du public - Permanences du commissaire enquêteur Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé

sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5999>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-5999@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5999@registre-dematerialise.fr)

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5999> et donc visibles par tous.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations, remarques et propositions du public pourront aussi être :

- adressées par voie postale « Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune - À l'attention du commissaire enquêteur - Mairie - Annexe - Facciata rossa - RT 20 - 20167 PERI ».
- adressées par courriel à l'attention de M. le commissaire enquêteur à l'adresse internet suivante : [enquetepublique.plu@peri.corsica](mailto:enquetepublique.plu@peri.corsica)
- consignées directement sur le registre papier d'enquête établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et mis à disposition du public au siège de l'enquête du lundi au vendredi de 9h à 16h.
- reçues directement par le commissaire enquêteur lors de ses permanences au siège de l'enquête en mairie annexe de Peri :
- Lundi 24 février 2025 de 9h à 16h, jour d'ouverture de l'enquête ;
- Mardi 4 mars 2025 de 9h à 12h ;
- Mardi 11 mars 2025 de 13h à 16h ;
- Samedi 15 mars 2025 de 9h à 12h ;
- Jeudi 20 mars 2025 de 13h à 16h ;
- Mardi 25 mars 2025 de 9h à 16h, jour de clôture de l'enquête.

Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur transmettra son rapport et ses conclusions motivées à M. le maire de Peri avec copie simultanée à Mme la présidente du tribunal administratif de Bastia, dans un délai de trente jours à compter de la date de fin de l'enquête publique.

Les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la fin de l'en-

quête à la mairie annexe de Peri en version papier et en version numérique sur le site internet de la mairie à l'adresse internet : [www.peri.corsica](http://www.peri.corsica)

Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête / Autorité compétente pour statuer

A l'issue de la présente procédure d'enquête, le projet de PLU de la commune de Peri - éventuellement modifié pour tenir compte des observations de la population, des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur - sera soumis au conseil municipal de la commune pour approbation.

Le Maire, Gustave TALLARICO.

## COMMUNE DE VENTISERI AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n° 2025/02/ADM02, Monsieur le Maire de Ventiseri a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia, Monsieur Jean-Philippe VINCIQUERRA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre Paul NICAISE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera du 24 Mars 2025 à 09h00 au 24 Avril 2025 à 16h30 sur une période de 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie annexe de Travo - 20240 VENTISERI

Consultation du dossier d'enquête et demandes d'informations du public Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera consultable au format papier à la mairie annexe de Travo du lundi au vendredi de 08h à 12h et de 14h00 à 16h30.

Les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique :

- sur le site internet de la commune de Ventiseri à l'adresse suivante : [www.ventiseri.fr](http://www.ventiseri.fr)
- sur le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6041>

Pendant toute la durée de l'enquête, des informations concernant les projets peuvent être demandées auprès de la personne responsable du projet de PLU : Monsieur le Maire, François TIBERI - [plu@ventiseri.fr](mailto:plu@ventiseri.fr)

Dépôt des observations du public - Permanences du commissaire enquêteur

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

- adressées par voie postale, « 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 », pour être annexées au registre d'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites seront consultables au siège de l'enquête dans les meilleurs délais :

- adressées par courriel à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr).
- Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6041> et donc visibles par tous.
- déposées sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6041>.
- consignées directement sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et mis à disposition du public, disponible au siège de l'enquête du lundi au vendredi, de 08h à 12h et de 14h à 16h30.
- présentées directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences au siège de la Mairie annexe de Travo, 20240 Ventiseri :
- le lundi 24 Mars 2025 de 09h00 à 12h00, jour d'ouverture de l'enquête ;
- le mercredi 02 Avril 2025 de 13h30 à 16h30 ;
- le lundi 14 Avril 2025 de 09h à 12h00 ;
- le jeudi 24 Avril 2025 de 13h30 à 16h30, jour de clôture de l'enquête.

Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, au Maire de Ventiseri et simultanément à la Présidente du tribunal administratif de Bastia.

Les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la fin de l'enquête à la mairie annexe de Travo -20240 Ventiseri, en version papier et en version numérique sur le site internet de la mairie.

Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête / Autorité compétente pour statuer

A l'issue de la procédure d'enquête, le projet de PLU, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations de la population, des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur - seront soumis au conseil municipal de la commune pour approbation et la carte communale pour abrogation.

Le Maire, François TIBERI

## COMMUNE DE SANTO PIETRO DI TENDA PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

Par délibération en date du 22/11/2024, le conseil municipal de Santo-Pietro-di-Tenda a décidé de prescrire l'élaboration de la carte communale.

La délibération, laquelle précise entre autres les objectifs qui sont assignés à cette élaboration, est consultable en Mairie :

Mairie de Santo-Pietro-di-Tenda  
Lieu-dit Corsu 20246 SANTO-PIETRO-DI-TENDA  
(Jours et horaires d'ouverture : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30).

## Commune de Ventiseri

Organisateur de l'enquête :

Commune de Ventiseri

Porteur du projet :

Commune de Ventiseri

# REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

## Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Ventiseri

Arrêté municipal : N°2025/02/ADM/02 du 21 février 2025

Objet de l'enquête : Dossier d'enquête concernant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Ventiseri.

Commissaire enquêteur \_\_\_\_\_ **JEAN-PHILIPPE VINCIGUERRA**

<sup>1</sup>  
SPV



Je soussigné, Aldo Ambrino, après avoir rencontré Monsieur  
Vinciguerra, et lui présenter ma requête sur forme  
orale et par la remise d'un courrier.

Fait à Trava  
le 24 Mars 2025



Je me suis rendu ce jour, le 24/03/25, à la permanence.  
Nous avons discuté avec Monsieur Vinciguerra, des la faisabilité  
de laisser ma parcelle 473 section B en clément Ve.  
L'argument est le fait que les parcelles autour disposaient  
de constructions. Après avoir fait le point avec M<sup>r</sup> Vinciguerra  
je vais déposer un certificat d'urbanisme pré-judicatif  
je vais en outre déposer sur le registre de matérialiser ma  
requête de manière plus argumentée.

Alexandre SAGESI

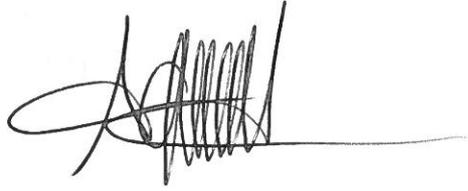


Je soussigné CASABIANCA ANDREA m'être rendu à  
l'esquète publique du PLU de Ventres et avoir  
demandé le maintien des parcelles A 1027 et A 1029  
constructibles en vu d'un projet de construction de  
résidence principale sur terrain familial.



Ventres  
le 24/03/25

Nous soussignés, Nathalie Aquilina et Joseph Andreani,  
avons consulté le plan de zonage Urbain du PLU arrêté  
le mardi 1<sup>er</sup> avril 2025.



Nous soussignés Bernard et J Pierre Mondolani  
avons consulté le zonage de Padicavo 02/04/2025  
pour rétablissement de la constructibilité de nos terrains  
parcelles 886/888 dont les aménagements sont en limites  
de propriété (eau, électricité, tout à l'égoût) et entourés de  
constructions.

Nous demandons à ce que nos terrains 886/888 redeviennent  
constructibles.



Je soussigné, Mme BOURBAU M-Hélène, agricultrice au lieu-dit Stangone. Je possède les parcelles A 420 et AE 452, en 2006 j'ai fait une demande de permis de construire pour édifier 3 gîtes murs sur la parcelle A 420. Je désirerais renouveler cette demande afin de compléter mes revenus lors de ma future retraite. Egalement pour construire un local destiné au stockage d'huile d'olive pour la vente.

Fait à Ventiseri le 2 Avril 2025





JCD ORUANDAET Samuele  
COT LACAZE Christophe

) Unité du Service  
d'infrastructure  
de la Défense.

représentant le ministère des Affaires  
afin de donner les éléments de souhait de  
modification des zones de PLU pour les parcelles  
du ministère. A laissé un plan avec l'ensemble  
des éléments.

16/06/2025

---



Je soussigné Alain Dancer représentant la société HSM  
a constaté que la parcelle A405 se situait en  
l'intérieur d'une zone UC2 dans le projet de PLU.

Le 24/04/25



Paire sans la diatri

Observation de Madame Andriani Simone  
représentant Madame Andriani Micheline  
Madame Andriani observeit savoir si  
ces parcelles : B 137, C 464, B 186, B 530,  
A I 152, A I 154 sont constructibles.

Fait à Tananarive, le 26 avril 2025

Madame Andriani Simone inique  
que les parcelles situées à Stangane  
N° A 1005, AE 321, A 1007, AE 326, A 421,  
AE 325, et A 1006 ne sont pas imposables.

le 26 avril 2025.

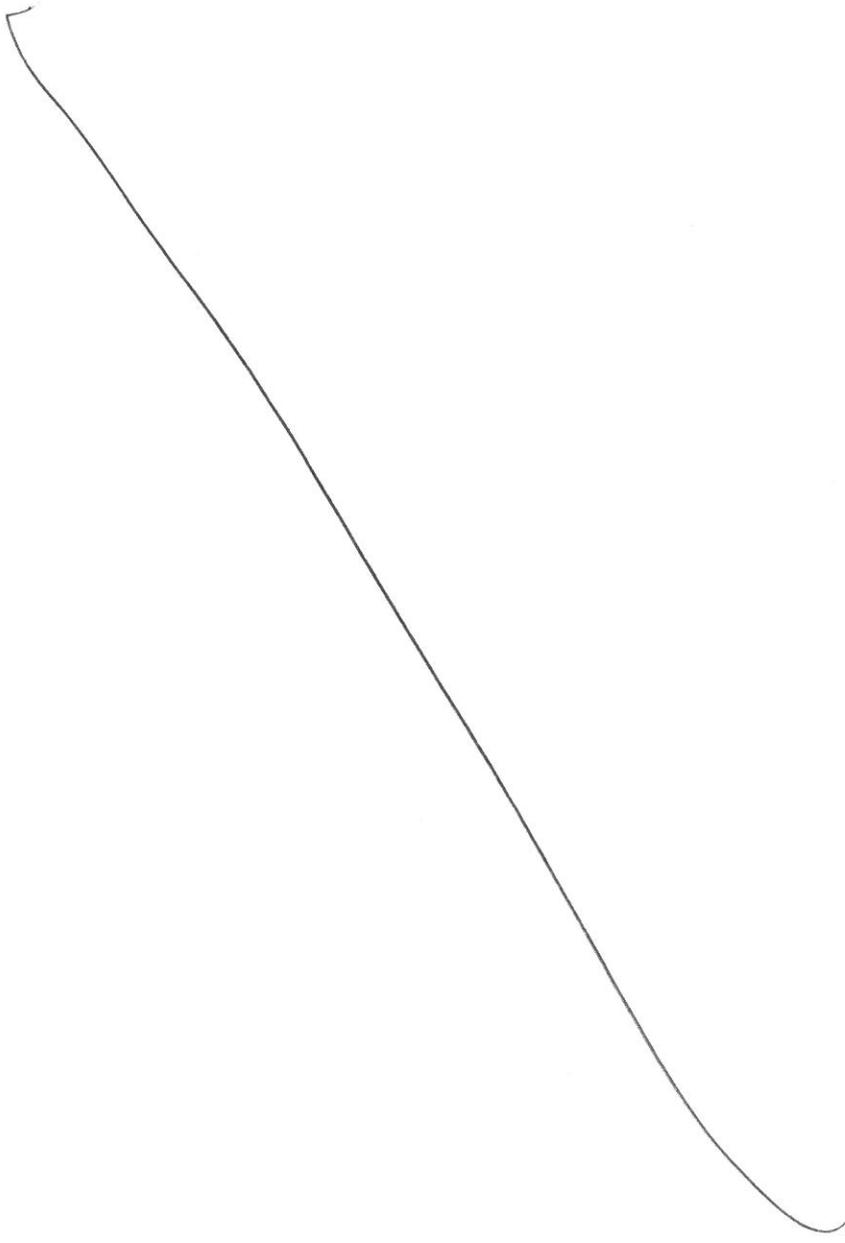




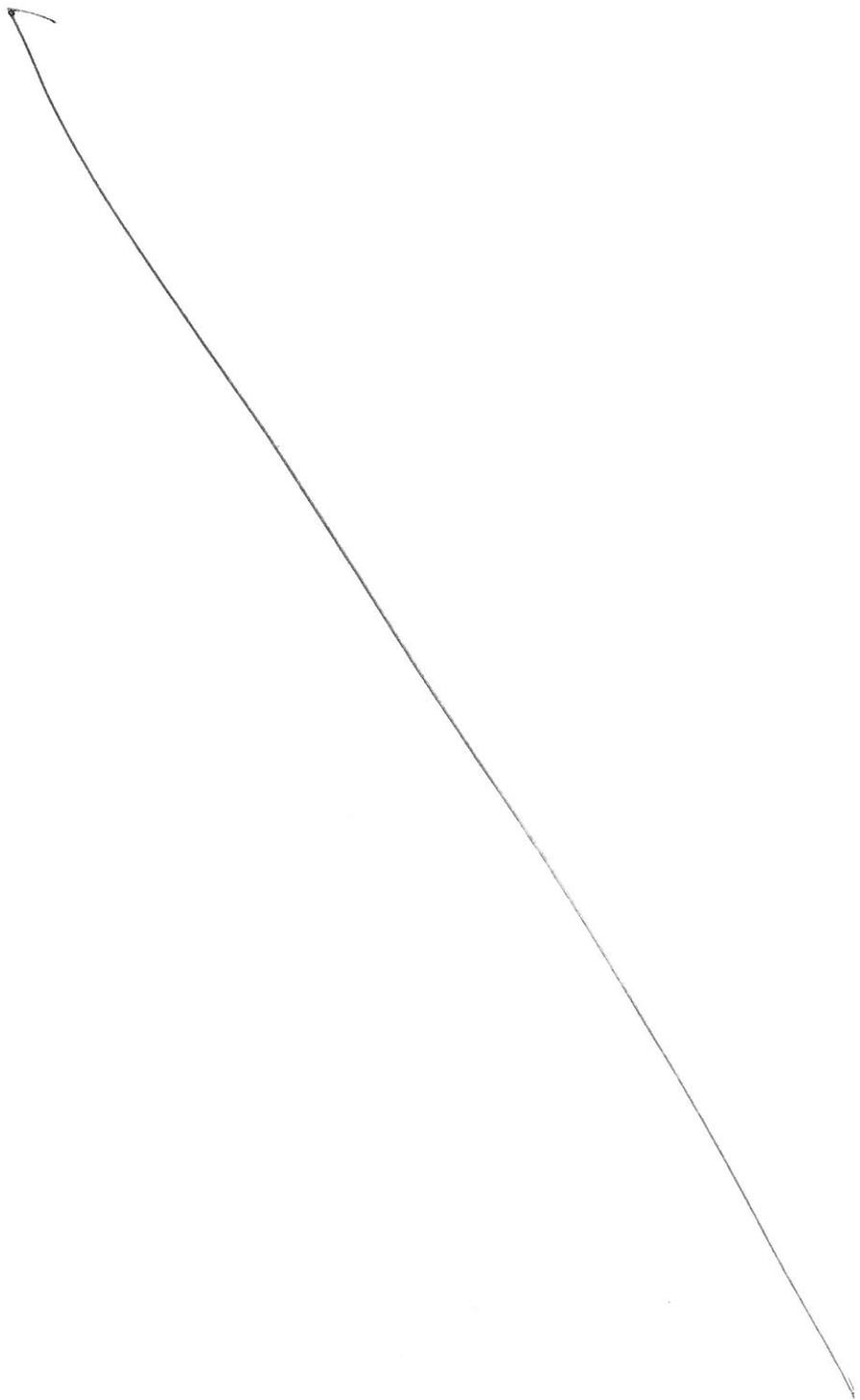


SPC

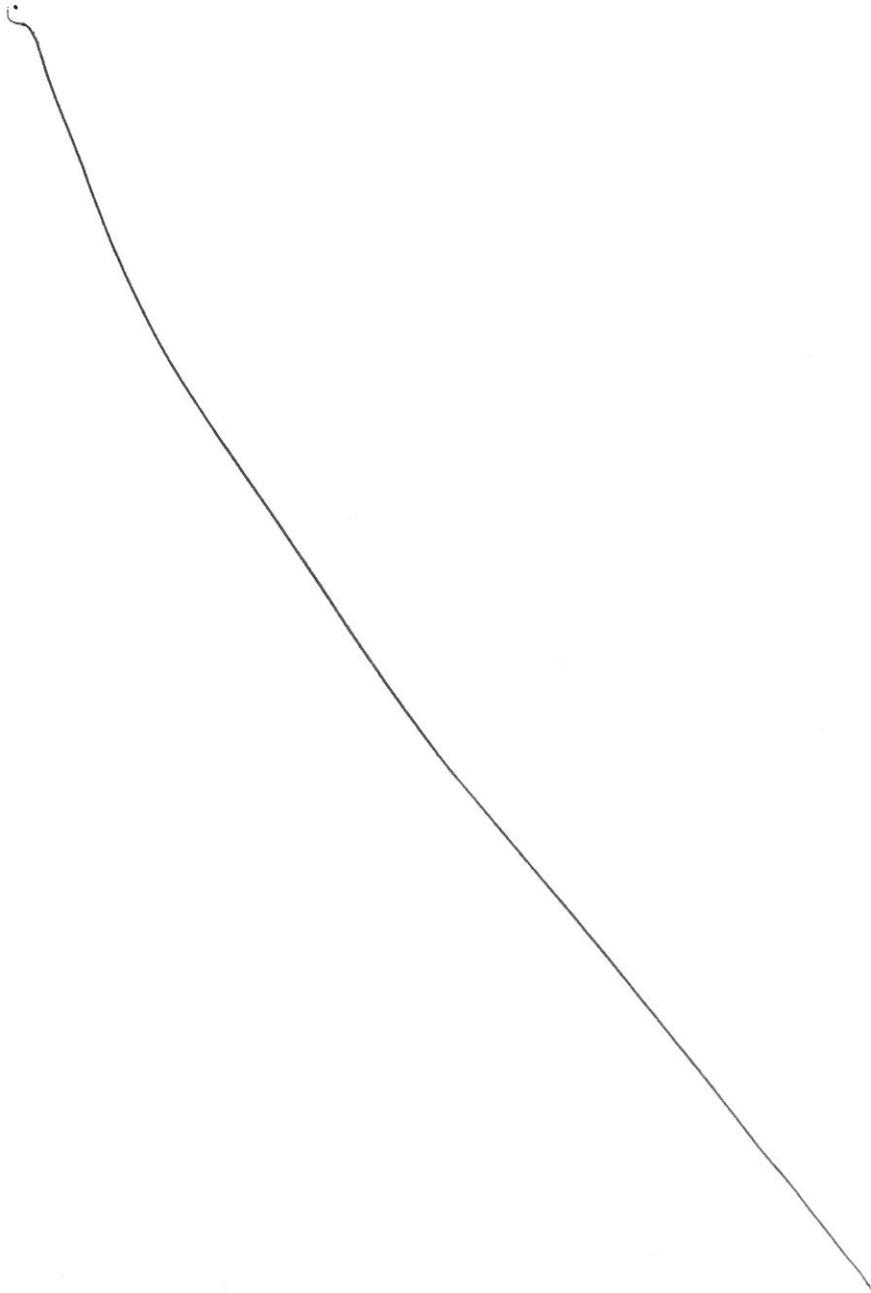














**Le 24 avril 2025, le délai d'enquête étant expiré.**

**Je soussigné**

**déclare clos le présent registre d'enquête, qui a été mis à la disposition du public concernant l'enquête mentionnée ci-dessus et en exécution de l'arrêté *municipal de la séance du 21 février 2025, ordonnant le dépôt des pièces mentionnée ci-dessus et relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Ventiseri.***

**Pour recevoir les observations du public du 24 mars au 24 avril 2025 inclus aux heures d'ouverture de la mairie de Ventiseri.**

**Les observations ont été consignées au présent registre d'enquête par( ) personnes, du feuillet au feuillet**

**En outre, j'ai reçu les lettres ou notes écrites ci-dessous répertoriées qui sont annexées au présent registre d'enquête.**

Lettre en date du 11 06 2025  
de Buneri

Lettre en date du 09 06 2025  
de Madame Rous Amie



Lettre en date du... 14/04/2025  
de... Giustina Lilliana

Lettre en date du... 14/04/2025  
de... Cassia Sole (Fraisole)

Lettre en date du... 22/04/2025  
de... Bessy Grissaine

Lettre en date du... 23/04/2025  
de... Renée Jean-Pierre

Lettre en date du.....  
de.....

Ventiseri le, 24 avril 2025

Vu, Le Commissaire Enquêteur :





## CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICATION

\*\*\*\*

Le Maire de la Commune de Ventiseri certifie :

- Atteste avoir procédé à l’affichage de l’enquête publique prescrite par l’arrêté N°2025/02/ADM/02 en date du 21 février 2025 relatif à l’élaboration du plan local d’urbanisme de la commune de Ventiseri, à compter du 03 mars 2025 et durant toute la durée de l’enquête, soit jusqu’au 24 avril 2025 inclus.
- Avoir joint au dossier d’enquête, dès leurs parutions, les journaux d’annonces légales contenant la mention relative à la 1<sup>ère</sup> insertion.
- Avoir joint au dossier d’enquête, dès leurs parutions, les journaux d’annonces légales contenant la mention relative à la 2<sup>ème</sup> insertion.

Fait à Ventiseri, le 24 avril 2025

Le Maire  
François TIBERI



## **CERTIFICAT DE DEPOT**

**\*\*\*\***

Je soussigné, François Tiberi, maire de Ventiseri certifie que :  
Les pièces composant le dossier d'enquête publique concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme de Ventiseri, ont été déposés à la mairie de Ventiseri pendant 32 jours consécutifs du lundi 24 mars 2025 au 24 avril 2025, conformément à l'arrêté N°2025/02/ADM/02 en date du 21 février 2025.

Fait à Ventiseri, le 24 avril 2025

Le Maire  
François TIBERI



# **PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

DRESSÉ EN VERTU DE L'ARTICLE  
R123-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune de VENTISERI**

ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 21 FÉVRIER 2025

DÉCISION DU TA BASTIA N° E25000003/20 DU 07 FÉVRIER 2025

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : JEAN-PHILIPPE VINCIGUERRA

## TABLE DES MATIÈRES

<b>I - RÉGLEMENTATION .....</b>	<b>3</b>
<b>II - OBSERVATIONS .....</b>	<b>3</b>
1. Observations orales .....	3
2. Observations écrites .....	9
3. Courriers .....	11
4. Observations numériques .....	20
5. Observations du commissaire enquêteur .....	30
<b>III - DÉROULEMENT .....</b>	<b>30</b>

**28 AVRIL 2025**

## I - RÉGLEMENTATION

Rappel de l'article R-123-18 du Code de l'environnement :

« À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête, et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée. »

## II - OBSERVATIONS

Vous trouverez ci-après l'ensemble des observations du public (orales, écrites, courriers et courriels), ainsi que celles du commissaire enquêteur.

### 1. Observations orales

N°	Noms	Observations
<b>24 mars 2025 (première permanence)</b>		
<b>1</b>	<b>ASTOLFI Antoine</b>	Veut acquérir, avec sa compagne madame MANFREDI Émeline, la parcelle de terrain n° 758 sise lieu-dit <i>Travo</i> . Il précise qu'ils sont tous deux employés de banque dans la région et souhaitent y construire leur résidence principale en tant que primo-accédant. Il indique que la proximité de la parcelle avec celle de ces parents, ASTOLFI Roger et Sylvie qui résident au 58 lotissement <i>Carlotti</i> , leur permettrait de mieux s'occuper d'eux dans le futur. Il assure que le terrain sera uniquement utilisé comme résidence principale et non à des fins locatives ou de vente.
<b>2</b>	<b>CASABIANCA Andria</b>	Cet habitant de la commune s'est rendu en permanence afin de prendre connaissance du futur zonage du PLU concernant les parcelles A1027 et A1029 (UC2), en vue d'un projet de construction de résidence principale sur le terrain familial.

3	SAGESSI Alexandre	S'est présenté à la permanence pour discuter du maintien de sa parcelle n°479 section B en classement Ue. Il a argué le fait que les parcelles alentour disposaient de constructions. Il va déposer un certificat d'urbanisme pré opérationnel afin de vérifier les possibilités de construction de son terrain.
4	MONDOLONI Paul	Est venu vérifier si sa parcelle n°372, sise lieu-dit <i>Travo</i> section B, était constructible. Il a également examiné le zonage de ses autres parcelles situées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire de la commune.
<b>02 avril 2025 (deuxième permanence)</b>		
5	<b>Famille MONDOLONI</b> (Bernard, Dany, Jean-Pierre)	Propriétaire en indivision des parcelles A886 et A888 à <i>Pedicervu</i> , elle demande leur réintégration en zonage constructible. Elle indique que les aménagements nécessaires ( <i>eau, électricité, assainissement</i> ) sont en bordure de terrain et que les parcelles sont entourées de constructions. Elle précise également qu'un certificat d'urbanisme lui a été accordé en 2016.
6	BRACCONI Martine	Accompagnée de monsieur RAYOT, elle a constaté que sa propriété composée des parcelles AH4 et AH444 arpentées, viabilisées et entourées de maisons individuelles, est en grande partie classée en ESA. La parcelle AH4 (1110 m <sup>2</sup> ) l'est dans sa totalité, et la parcelle AH444 (2500 m <sup>2</sup> ) pour moitié. Madame BRACCONI insiste sur le fait que sa propriété va être classée dans une zone soumise à un SCOT, après huit années d'attente pour la concrétisation du projet de PLU. Elle demande que l'intégralité de sa parcelle AH444 soit constructible.
7	<b>DURIEUX Pascal</b> (entretien téléphonique)	Fait part de ses interrogations concernant la parcelle AH472, située lieu-dit <i>Batellu</i> et classée en zone UC2 dans le projet de PLU. Il se renseigne sur les possibilités de construction dans cette zone. Il doit faire un courrier en ce sens. (Cf. <i>Observation n°65</i> )
8	<b>BOUBAY</b> Marie-Hélène	Agricultrice propriétaire des parcelles AE420 et AE452 ( <i>identifiées en ESA dans le projet de PLU</i> ), elle souhaite construire trois gîtes ruraux sur la parcelle AE420 afin de pouvoir compléter sa future retraite. Cette demande a déjà été produite et refusée en 2006. Par ailleurs, elle fait part de sa volonté de bâtir un local de stockage d'huile d'olive sur l'une de ces parcelles.

9	Madame <b>GIUDICELLI</b>	Est venue en permanence demander à ce que sa parcelle A865 puisse être réintégrée en secteur constructible.
10	Monsieur <b>MARQUET</b>	Cet agent de la commune s'est rendu en permanence pour savoir si sa parcelle pourrait être constructible.
11	<b>ROSSI Paul</b> et <b>COLOMBANI Joseph</b>	Sont venus en permanence afin de faire constater au commissaire enquêteur que les parcelles de monsieur Rossi et de sa famille, identifiées en ESA, constituent une dent creuse en limite du secteur UC2, au lieu-dit <i>Pedicervu</i> . Ils indiquent également qu'au vu de l'indivision et de la présence proche de riverains, ces parcelles ne pourraient être exploitables en terrain agricole. Monsieur <b>COLOMBANI</b> a suggéré l'identification en terrain agricole des parcelles qui bordent la base aérienne à l'est et au sud, après consultation des responsables.
12	<b>MONDOLONI Paul</b>	Est venu en permanence pour identifier des parcelles ainsi que leur futur zonage.
13	<b>CREGO Franck</b> et sa compagne	Sont venus en permanence afin d'identifier le zonage de leurs parcelles AU311 et AU126. Ils demandent à ce qu'elles puissent passer constructibles car ils envisagent d'y implanter un bâtiment à vocation artisanale.
14	Monsieur <b>CORONA</b>	S'est rendu en permanence accompagné de son conseil immobilier et a constaté qu'il est propriétaire d'une maison individuelle et d'un terrain qui se verrait classé pour moitié en ESA.
<b>14 avril 2025 (troisième permanence)</b>		
15	<b>Consorts MONDOLONI</b> ( <i>Martine, Marie-Paule, Christophe</i> ), venant en représentation de feu <b>MONDOLONI Jean</b>	Représentant la succession de monsieur <b>MONDOLONI Jean</b> décédé en 2008, ils contestent le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit <i>Dicipello</i> , au motif qu'elles forment une entité cohérente et sont en agglomération. La parcelle AE124 longe la RT10 et comporte déjà une construction. L'ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d'autres parcelles déjà urbanisées du hameau ( <i>AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques</i> ). Les parcelles voisines ( <i>AE108 à AE121</i> ) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l'incohérence du classement des parcelles <b>MONDOLONI</b> en

		<p>zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l'une des parcelles est déjà bâtie. Les consorts MONDOLONI estiment que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation. À défaut de reclassement en zone UC, ils se réservent le droit de se porter en justice.</p> <p>Ils signalent de surcroît que les parcelles AE122 et AE123 sont traversées par un chemin d'accès utilisé pour desservir des constructions voisines. Ce chemin n'a jamais fait l'objet d'un accord ni d'une servitude consentie par leurs prédécesseurs ou eux-mêmes. Ils s'interrogent sur la légalité des permis de construire délivrés par la commune pour des parcelles enclavées, en contradiction avec l'article R point 442 – 9 du Code de l'urbanisme. Avant de fermer cet accès, ils demandent des explications sur les circonstances dans lesquelles la commune a pu autoriser de telles constructions.</p>
16	<p><b>RENUCCI</b> Jean-Charles</p>	<p>Est venu en permanence pour savoir si son terrain pourrait être constructible (parcelles AC198 et B718). Il doit faire un courrier en ce sens. (Cf. <i>Observation n°52</i>)</p>
17	<p><b>MAROSELLI</b> Pascal</p>	<p>S'est rendu en permanence pour savoir si son terrain (parcelle A1053) pourrait être constructible. Il doit faire un courrier en ce sens. (<i>Aucun courrier reçu</i>)</p>
18	<p>Monsieur <b>POUSSIN</b> et son épouse née <b>MONDOLONI</b></p>	<p>Sont venus en permanence pour formuler la demande d'intégrer ces parcelles dans la zone UC2 du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcelle 1125</b> : entourée de terrains bâtis (1124, 1126, 1208, 1209 – déjà en UC2), avec un accès direct à la voirie <i>stretta di u Fornu</i> et aux réseaux (EDF, eau, fibre, tout-à-l'égout). Des acquéreurs potentiels envisagent une résidence principale sur ce terrain.</li> <li>• <b>Parcelle 1070</b> : accessible entre les parcelles 1068 et 1033 (<i>contiguë à la parcelle 1067</i>), et bénéficiant de tous les réseaux sans difficulté.</li> <li>• <b>Parcelle 1067</b> : bordée par la route d'accès à <i>Pedicervo</i> (côtés est et nord), et également bien desservie par les réseaux.</li> </ul>
19	<p>Madame <b>GIOVANNI</b>, messieurs <b>COMBES</b>, <b>DOMPIETRINI</b> et <b>BOURDE</b></p>	<p>Sont venus en permanence pour savoir si les bâtiments à usage de cave viticole édifiés sur leur terrain (<i>parcelle AE454</i>) pourraient changer de destination. Ils doivent faire un courrier en ce sens. (Cf. <i>Observation n°75</i>)</p>

20	LE VEZOUET Gaël	Propriétaire d'une maison située sur les parcelles 699 et 701 à <i>Licciola</i> , acquises par son grand-père dans les années 1970, il demande le maintien de leur classement en zone constructible. La parcelle 701, où il a commencé la construction de sa propre maison, est également destinée à accueillir un futur logement pour son fils. Il insiste donc sur l'importance de conserver le zonage actuel pour permettre ses projets familiaux.
21	LORENZINI Hyppolite représenté par GRAZIANI Stéphanie, sa compagne	La requête est faite au nom de monsieur LORENZINI Hyppolite, propriétaire d'une parcelle à <i>Piedicervu</i> (n°788), qui s'étonne du fait qu'elle ne soit pas incluse dans la zone constructible alors que des parcelles voisines déjà construites ou bénéficiant de permis de construire le sont. Il propose de diviser son terrain en cinq lots constructibles (6 535 m <sup>2</sup> ), une parcelle non constructible (1 557 m <sup>2</sup> ) et une voie (642 m <sup>2</sup> ) de 5 mètres de large pour garantir un accès aux pompiers. Il est prêt à céder cette voie à la mairie. Il rappelle avoir stoppé un projet de permis à la demande du maire il y a trois ans, suite à des problèmes de PLU. Proche de la retraite ( <i>prévue pour 2026</i> ), monsieur LORENZINI dépend fortement de la vente de ce terrain pour compléter ses revenus futurs très modestes. Enfin, il fait savoir que les constructions seront encadrées par un maître d'œuvre ( <i>madame Stéphanie GRAZIANI, sa compagne</i> ), afin de garantir un respect de l'esthétique résidentielle du quartier.
22	BEISSY Stéphanie	Est venue en permanence pour savoir si son terrain (A1113 et AH444) pourrait être constructible. Elle doit faire un courrier en ce sens. ( <i>Aucun courrier reçu</i> )
23	Monsieur Fournil	Est venu en permanence pour savoir si son terrain (A884) pourrait être constructible. Il doit faire un courrier en ce sens. ( <i>Cf. Observation n°57</i> )
24	CESARI Marcel	Est venu en permanence pour savoir si ses terrains AI160, AI214, AI215, AE73 et AE74 pourraient être constructibles. Il doit faire un courrier en ce sens. ( <i>Cf. Observation n°79</i> ).
25	COMBES Véronique représentant ses enfants Philippe et Cécilia	Est venue en permanence pour savoir si le terrain appartenant à ses enfants (AE495, A1038, A1265) pourrait être constructible. Elle doit faire un courrier en ce sens. ( <i>Cf. Observations n°60 et n°62</i> )

26	<p><b>FROIDURE</b> Louis représentant la société <b>Corsica Sole</b></p>	<p>Soumet une demande de réévaluation du classement de trois parcelles (326, 327 et 1053, section B), actuellement en zones N (<i>naturelle</i>) et A (<i>agricole</i>). Ayant pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, il propose un reclassement des parcelles en N-pv (<i>zone naturelle dédiée au photovoltaïque</i>) ou en Ne (<i>zone naturelle pour l'exploitation et la maintenance de centrales photovoltaïques</i>), ainsi que leur inscription en ZAEnR (<i>zone d'accélération des énergies renouvelables</i>), conformément à la loi APER du 10 mars 2023 qui encourage les communes à définir des secteurs prioritaires pour les énergies renouvelables.</p> <p>Cette demande s'appuie sur les critères du cahier des charges de la CRE, qui exige un classement explicite des terrains en faveur des projets photovoltaïques (ex. : N-pv, Ne, N-enr).</p>
27	<p><b>MONDOLONI</b> Paul et son frère Dominique</p>	<p>Sont venus en permanence pour identifier des parcelles ainsi que leur futur zonage.</p>
28	<p><b>MINISTÈRE DES ARMÉES</b> représenté par <b>ORLIANGES</b> Jacqueline (<i>unité du service d'infrastructure de la défense</i>) et par le commandant <b>LACAZE</b> Christophe</p>	<p>Exprime ses préoccupations concernant le zonage de certaines de ses parcelles dans le cadre de la révision du PLU.</p>
<b>24 avril 2025 (dernière permanence)</b>		
29	<p><b>MONDOLONI</b> Paul et son frère Dominique</p>	<p>Sont venus remettre des courriers d'observations et les ont commentés.</p>
30	<p><b>CARTON DE WIART</b> Martine accompagnée de monsieur <b>Rossi</b>, d'un cousin, et de <b>Rossi</b> Annie</p>	<p>Héritière des parcelles AH0348 et AH0349, à <i>Mignataja</i>, elle demande leur reclassement en zone constructible.</p> <p><b>Problèmes posés par le classement en zone agricole</b> : ces terrains, issus d'une division successorale familiale, sont morcelés et peu exploitables pour l'agriculture. Leur situation au cœur d'un tissu urbain rend leur vocation agricole incohérente. Le classement actuel favorise la prolifération de friches, augmentant les risques d'incendie et allant à l'encontre des obligations légales d'entretien (<i>débroussaillage</i>).</p> <p><b>Incohérence avec les objectifs d'urbanisation du PLU</b> : le secteur de <i>Mignataja</i> est reconnu par le PLU comme déjà urbanisé, et destiné à une densification raisonnée. Les</p>

		<p>parcelles concernées sont exclues de cette dynamique, créant une enclave illogique dans un environnement en pleine urbanisation. Des constructions récentes à proximité accentuent cette incohérence.</p> <p><b>Conclusion</b> : la requérante demande la requalification des parcelles AH0348 et AH0349 en zone constructible pour renforcer la sécurité, harmoniser l'urbanisme local, et recentrer l'agriculture sur des terrains réellement adaptés.</p>
31	<p><b>ANDREANI</b> Simone représentant <b>ANDRÉANI</b> Marc et <b>ANDRÉANI</b> Micheline</p>	<p>Est venue en permanence pour savoir si les parcelles B697, C464, B186, B530, AI152 et AI154, appartenant à madame ANDREANI Micheline, étaient constructibles. Elle indique que les parcelles A1005, AE324, A1007, AE326, A421, AE325 et A1006, situées à <i>Stagone</i>, ne sont pas inondables.</p>
32	<p><b>DANCER</b> Alais représentant la société <b>HSM</b></p>	<p>Constata que la parcelle AH405 se situe à l'intérieur d'une zone UC2 dans le projet de PLU.</p>
33	<p>Monsieur <b>DONINI</b></p>	<p>Est venu en permanence pour connaître les dispositions applicables au secteur UC2 de <i>Piedicervu</i> où se trouve sa parcelle.</p>

## 2. Observations écrites

N°	Noms	Observations
<b>24 mars 2025</b>		
34	<b>ASTOLFI</b> Antoine	Indique qu'il a présenté sa requête sous forme orale et par un courrier. (Cf. Observations n°1 et n°43)
35	<b>SAGESSI</b> Alexandre	Est venu en permanence pour discuter du maintien de sa parcelle n°479 section B en classement Ue. Il a argué le fait que les parcelles alentour disposaient de constructions. Il va déposer un certificat d'urbanisme pré opérationnel afin de vérifier les possibilités de construction de son terrain.
36	<b>CASABIANCA</b> Andria	S'est rendu en permanence afin de prendre connaissance du futur zonage du PLU concernant les parcelles A1027 et A1029 (UC2), en vue d'un projet de construction de résidence principale sur le terrain familial.

01 avril 2025		
37	<b>AGOSTINI</b> Nathalie et <b>ANDREANI</b> Joseph	Consultent le zonage littoral du PLU arrêté.
02 avril 2025		
38	<b>Famille MONDOLONI</b> (Bernard, Dany, Jean-Pierre)	Propriétaire en indivision des parcelles A886 et A888 à <i>Pedicervu</i> , la famille MONDOLONI demande leur réintégration en zonage constructible. Elle indique que les aménagements nécessaires ( <i>eau, électricité, assainissement</i> ) sont en bordure de terrain, et que les parcelles sont entourées de constructions. Elle précise qu'un certificat d'urbanisme lui a été accordé en 2016.
39	<b>BOUBAY</b> Marie-Hélène	Agricultrice propriétaire des parcelles AE420 et AE452 ( <i>identifiées en ESA dans le projet de PLU</i> ), elle souhaite construire trois gîtes ruraux sur la parcelle AE420 afin de pouvoir compléter sa future retraite. Cette demande a déjà été produite et refusée en 2006. Par ailleurs, elle fait part de sa volonté de bâtir un local de stockage d'huile d'olive sur l'une de ces parcelles.
14 avril 2025		
40	<b>Ministère des Armées</b>	Indique les parcelles dont il demande la prise en compte dans le projet de PLU.
24 avril 2025		
41	<b>DANCER</b> Alaïs représentant la société <b>HSM</b>	Constata que la parcelle AH405 se situe à l'intérieur d'une zone UC2 dans le projet de PLU.
42	<b>ANDREANI</b> Simone représentant <b>ANDRÉANI</b> Marc et <b>ANDRÉANI</b> Micheline	Est venue en permanence pour savoir si les parcelles B697, C464, B186, B530, AI152 et AI154, appartenant à madame ANDREANI Micheline, étaient constructibles. Elle indique que les parcelles A1005, AE324, A1007, AE326, A421, AE325 et A1006, situées à <i>Stagone</i> , ne sont pas inondables.

### 3. Courriers

N°	Noms	Observations
<b>24 mars 2025</b>		
43	ASTOLFI Antoine	<p>Veut acquérir, avec sa compagne madame MANFREDI Emeline, la parcelle de terrain n° 758 sise lieu-dit <i>Travo</i>. Il précise qu'ils sont tous deux employés de banque dans la région et souhaitent y construire leur résidence principale en tant que primo-accédant. Il indique que la proximité de la parcelle avec celle de ces parents, ASTOLFI Roger et Sylvie résidant au 58 lotissement <i>Carlotti</i>, leur permettrait de mieux s'occuper d'eux dans le futur. Il assure que le terrain sera uniquement utilisé comme résidence principale et non à des fins locatives ou de revente.</p>
<b>02 avril 2025</b>		
44	<p style="text-align: center;">Maître  <b>ALBERTINI</b> Jean-Michel                      représentant les  <b>Consorts MONDOLONI</b>                      (<i>Martine, Marie-Paule,</i>  <i>Christophe</i>)                      héritiers de feu  <b>MONDOLONI</b> Jean</p>	<p>Conteste le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit <i>Dicipello</i>, au motif qu'elles forment une entité cohérente et sont en agglomération.</p> <p>La parcelle AE124 longe la RT10 et comporte déjà une construction. L'ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d'autres parcelles déjà urbanisées du hameau (<i>AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques</i>). Les parcelles voisines (<i>AE108 à AE121</i>) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l'incohérence du classement des parcelles MONDOLONI en zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l'une des parcelles est déjà bâtie. Il estime que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation. À défaut de reclassement en zone UC, les consorts MONDOLONI se réservent le droit de se porter en justice.</p> <p>Il signale de surcroît que les parcelles AE122 et AE123 sont traversées par un chemin d'accès utilisé pour desservir des constructions voisines. Ce chemin n'a jamais fait l'objet d'un accord ni d'une servitude consentie par les consorts MONDOLONI ou leurs prédécesseurs. Il s'interroge sur la légalité des permis de construire délivrés par la commune pour des parcelles enclavées, en contradiction avec l'article R point 442 – 9 du Code de l'urbanisme. Avant de fermer cet accès, les</p>

		consorts MONDOLONI demandent des explications sur les circonstances dans lesquelles la commune a pu autoriser de telles constructions.
45	<b>Rossi Annie</b> <b>(Lettre RAR)</b>	Héritière de monsieur Rossi Jean-Charles et madame DELALANDE Émilienne, elle explique avoir reçu la parcelle AM447, située lieu-dit <i>Coticcio</i> , lors d'une donation-partage enregistrée chez Maître PIERI à ALÉRIA. Elle précise que sa sœur a hérité de la maison familiale sise sur la parcelle 446, et que la sienne, la 447, est aujourd'hui classée en zone agricole, ce qui empêche toute construction. Elle se dit lésée dans le partage successoral, d'autant que des membres de sa famille ( <i>Jean-Michel, Philippe</i> ) ont pu obtenir un permis de construire sur une parcelle voisine, à proximité immédiate de la sienne. Sa parcelle se situe à seulement 100 mètres de la route, et elle souhaite pouvoir y construire une maison, notamment pour la transmettre à sa fille et son petit-fils. Elle demande donc le reclassement de la parcelle AM447 en zone constructible.
<b>14 avril 2025</b>		
46	<b>GIUDICELLI Liliane</b>	Née le 13 décembre 1942 et domiciliée à <i>Cavone</i> (ancienne gare) cette propriétaire de la parcelle cadastrée A865 indique que ce terrain, issu de l'ancienne gare de <i>Cavone</i> acquise lors de la mise en adjudication des anciennes gares ferroviaires, fait partie d'un ensemble parcellaire familial partagé formellement. Ce bien n'est ni agricole ni un lot SOMIVAC. L'ensemble du secteur est déjà bâti, y compris les parcelles voisines attribuées aux membres de la famille. Madame GIUDICELLI demande donc que sa parcelle, n'ayant aucune vocation agricole, reste classée constructible dans la future réglementation.
47	<b>MINISTÈRE DES ARMÉES</b> représenté par <b>ORLIANGES Jacqueline</b> ( <i>unité du service d'infrastructure de la défense</i> ) et par le commandant <b>LACAZE</b> Christophe	Sont venus à la permanence du 14 avril 2025 et ont laissé un plan avec l'ensemble des éléments comprenant les souhaits de modification des zones du PLU concernant les parcelles du ministère des Armées.

<p>48</p>	<p><b>FROIDURE</b> Louis représentant la société <b>Corsica Sole</b></p>	<p>Soumet une demande de réévaluation du classement de trois parcelles (326, 327 et 1053, section B), actuellement en zones N (<i>naturelle</i>) et A (<i>agricole</i>). Ayant pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, il propose un reclassement des parcelles en N-pv (<i>zone naturelle dédiée au photovoltaïque</i>) ou en Ne (<i>zone naturelle pour l'exploitation et la maintenance de centrales photovoltaïques</i>), ainsi que leur inscription en ZAEnR (<i>zone d'accélération des énergies renouvelables</i>), conformément à la loi APER du 10 mars 2023 qui encourage les communes à définir des secteurs prioritaires pour les énergies renouvelables.</p> <p>Cette demande s'appuie sur les critères du cahier des charges de la CRE, qui exige un classement explicite des terrains en faveur des projets photovoltaïques (ex. : N-pv, Ne, N-enr).</p>
<p>49</p>	<p><b>TIBERI</b> François maire de VENTISERI</p>	<p>Souhaite formuler une observation concernant la réglementation de la zone UD qui limite la hauteur des constructions à R+2 (<i>environ 9 mètres</i>). Il propose de porter cette hauteur à R+3, soit 12 mètres environ, dans le but de répondre favorablement à la demande de logements sociaux exprimée par la population locale. Cette évolution permettrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'anticiper l'augmentation démographique ;</li> <li>• de concentrer l'habitat social au centre urbain actif ;</li> <li>• d'intégrer la zone AUQ1 dans une logique de développement cohérente ;</li> <li>• de redéfinir l'usage des zones situées le long de la RT10.</li> </ul>
<p>50</p>	<p><b>Consorts MONDOLONI</b> (<i>Martine, Marie-Paule, Christophe</i>) venant en représentation de feu <b>MONDOLONI</b> Jean</p>	<p>Représentant la succession de monsieur MONDOLONI Jean décédé en 2008, ils contestent le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit <i>Dicipello</i>, au motif qu'elles forment une entité cohérente et sont en agglomération.</p> <p>La parcelle AE124 longe la RT10 et comporte déjà une construction. L'ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d'autres parcelles déjà urbanisées du hameau (<i>AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques</i>). Les parcelles voisines (<i>AE108 à AE121</i>) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l'incohérence du classement des parcelles MONDOLONI en zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l'une des parcelles est déjà bâtie. Les consorts MONDOLONI estiment que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation. À</p>

		<p>défaut de reclassement en zone UC, ils se réservent le droit de se porter en justice.</p> <p>Ils signalent de surcroît que les parcelles AE122 et AE123 sont traversées par un chemin d'accès utilisé pour desservir des constructions voisines. Ce chemin n'a jamais fait l'objet d'un accord ni d'une servitude consentie par leurs prédécesseurs ou eux-mêmes. Ils s'interrogent sur la légalité des permis de construire délivrés par la commune pour des parcelles enclavées, en contradiction avec l'article R point 442 – 9 du Code de l'urbanisme. Avant de fermer cet accès, ils demandent des explications sur les circonstances dans lesquelles la commune a pu autoriser de telles constructions.</p>
<b>22 avril 2025</b>		
<b>51</b>	<b>Beissy Ghislaine</b>	<p>Confirme la décision du maire de réévaluer l'application de la loi Littoral au niveau du village de <i>Mignataja</i>. Elle explique que ses trois fils, résidant dans la commune depuis toujours, ne peuvent construire sur un terrain familial jouxtant le village (<i>cadastré A268, 269, 270</i>) à cause de cette loi. Pourtant, le terrain est viabilisé et proche de constructions récentes, ce qui rend, selon elle, cette interdiction incohérente.</p>
<b>23 avril 2025</b>		
<b>52</b>	<b>RENUCCI Jean-Charles</b>	<p>Le propriétaire de la parcelle AC198 située à <i>Travo (Strada di l'usina)</i> demande le reclassement de son terrain de la zone AUQ1 vers la zone UD. Il estime que sa parcelle, bien qu'incluse dans la zone AUQ1, ne fait pas partie de l'emplacement réservé ER8, et qu'elle est située en plein centre de l'agglomération, le long de la RD45, avec tous les réseaux publics disponibles. Il suggère une erreur de délimitation de la zone UD et sollicite un reclassement en zone UD.</p> <p><b>Dans un second temps :</b> également propriétaire de la parcelle B718, monsieur RENUCCI demande son reclassement en zone UD, car bien que située dans une zone urbanisée, elle est actuellement classée comme non constructible dans le PLU du 23 septembre 2024, en raison d'un risque d'inondation (<i>champ d'expansion des crues, aléa modéré à fort</i>). Il conteste ce classement, soulignant la présence d'un ouvrage hydraulique récent en amont, capable d'évacuer 20 000 m<sup>3</sup>/h d'eaux pluviales vers le fleuve <i>Travo</i>, selon les calculs des services techniques de la Collectivité de Corse. Cet ouvrage garantirait une protection suffisante contre les</p>

		<p>débordements sur la RD45, située en limite de sa parcelle. Au vu de ces éléments, il sollicite un reclassement en zone UD pour rendre son terrain constructible.</p> <p><b>Enfin</b> : à la suite de l'entretien en permanence du 14 avril 2025, monsieur RENUCCI, propriétaire des parcelles AI202 et AI232, demande leur reclassement en zone UD. Actuellement classées en ESA, ces parcelles sont partiellement viabilisées (<i>électricité, téléphone, eau potable</i>), et bénéficient d'un réseau d'assainissement récemment construit par la commune. Situées dans une zone urbaine à densité moyenne, ces aménagements semblent indiquer une vocation urbaine. En s'appuyant sur ces évolutions, il est demandé de reclasser les parcelles en zone UD, destinée à une urbanisation mixte de densité moyenne à forte.</p>
<b>24 avril 2025</b>		
<p><b>53</b></p>	<p><b>MONDOLONI</b> Paul, son frère Dominique et leur sœur <b>FILIPPI</b> Paulette Adrienne</p>	<p><b>Premier courrier</b> : les trois requérants demandent le classement en zone partiellement constructible des parcelles n°148, 320 et 319 dans le secteur de <i>Vix</i>. Ils soulignent qu'une grande partie du quartier sud-est de <i>Vix</i>, où se trouvent depuis longtemps des maisons d'habitation et des locaux d'entreprises, ne figure pas sur le plan du PLU présenté lors de l'enquête publique du 14 avril 2025. Ce secteur est pourtant desservi par l'eau, l'électricité, et est accessible par la route. Bien que la commune n'ait pas installé de tout-à-l'égout dans ce quartier, contrairement aux autres hameaux, les habitations disposent de systèmes d'assainissement individuel, et les nouvelles constructions pourraient en faire autant. L'absence de ce secteur dans le PLU équivaut à une exclusion totale, rendant toutes les parcelles inconstructibles à long terme. Les signataires demandent donc que les parcelles n°148 et 320 (<i>copropriété</i>) et n°319 (<i>propriété de Dominique MONDOLONI</i>) soient classées en partie constructible dans le nouveau PLU.</p> <p><b>Deuxième courrier</b> : les frères MONDOLONI, copropriétaires des parcelles n°370 et 372, demandent leur reclassement dans la zone UD du futur PLU. Selon le plan présenté le 14 avril 2025, à la mairie, lors de l'enquête publique, ces parcelles figurent actuellement en zone AUQ1, à urbanisation limitée. Or, elles sont limitrophes de la zone AUD où des parcelles déjà partiellement urbanisées sont désormais totalement constructibles. Les requérants contestent également le</p>

		<p>classement en zone inondable de la parcelle n°370 dans le nouveau PPRI, estimant qu'elle ne présente pas plus de risques d'inondation que les parcelles voisines, classées en zone UD. La logique d'écoulement des eaux montre même que les terrains en amont seraient affectés avant la parcelle 370. Ils demandent donc que les parcelles 370 et 372 soient intégrées en quasi-totalité dans la zone UD, afin de bénéficier du même statut que les terrains adjacents.</p> <p><b>Troisième courrier</b> : les frères MONDOLONI et leur sœur FILIPPI, copropriétaires des parcelles n°283, 292 et 394, demandent leur classement en zone urbanisable dans le futur PLU. Ils soulignent que les parcelles n°285 et 347, mentionnées sur le plan du PLU présenté le 14 avril 2025, ne correspondent pas à la réalité actuelle. En effet, ces terrains ont été divisés (<i>en parcelles n°391, 392, 394 et 395</i>), vendus, et bâtis (<i>maisons individuelles déjà construites</i>). Les parcelles restées en indivision (<i>n°292, 394 et 283</i>) sont aujourd'hui classées en zone non constructible, alors qu'elles sont entièrement entourées de terrains déjà urbanisés. Les signataires ne comprennent pas les raisons de cette exclusion et estiment ce classement injustifié. En conséquence, ils demandent que ces parcelles soient intégrées en zone urbanisable, en cohérence avec l'état réel du secteur, qui est déjà fortement bâti.</p> <p><b>Quatrième courrier</b> : dans le secteur de <i>Pedicervu</i>, les frères MONDOLONI et leur sœur FILIPPI demandent un changement d'affectation de leurs parcelles indivises n°887 et 889 au vu du plan pour le PLU, présenté le 14 avril 2025 dans le cadre de l'enquête publique, où il apparaît que lesdites parcelles sont classées en zone inconstructible malgré les maisons d'habitation implantées à proximité dans une zone desservie en eau, électricité et assainissement.</p>
<p>54</p>	<p>Monsieur et madame <b>ANTONY</b></p>	<p>Ils remercient le commissaire enquêteur pour son accueil. Ils rappellent avoir alerté le maire de VENTISERI dès août 2022, puis déposé un courrier en mairie en octobre. Ils sont étonnés de voir tous leurs terrains reclassés en zone inconstructible dans le nouveau PLU, malgré leur proximité avec les réseaux et les habitations. Bien qu'ils aient accepté de renoncer à plusieurs parcelles, ils demandent que les n°OA296 et OA297, situées entre deux terrains bâtis, restent constructibles. Un avocat, maître Jean-Pierre POLETTI, a déposé une requête officielle en ce sens. (<i>Cf. Observation n°84</i>)</p>

<p>55</p>	<p><b>PINELLI Jean-Marc</b></p>	<p>Le propriétaire de la parcelle A388 (<i>anciennement n°94</i>), située lieu-dit <i>Travo, Strada di l'Usina</i>, alerte sur son classement en zone AUQ1 dans le projet de PLU. Cette zone, délimitée par les routes communales RD45 et RT10, comprend un emplacement réservé (ER8), mais sa parcelle n'en fait pas partie. Monsieur PINELLI estime qu'il s'agit d'une erreur de zonage, car la parcelle est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• située en plein centre de l'agglomération de <i>Travo</i> ;</li> <li>• entièrement viabilisée (<i>réseaux publics disponibles</i>) ;</li> <li>• en bordure de la RD45 ;</li> <li>• et hors périmètre du PPRI.</li> </ul> <p>Il demande donc son reclassement en zone UD, plus adaptée à sa situation réelle.</p>
<p>56</p>	<p><b>MORACCHINI Jean-Christophe</b></p>	<p>Indique que la parcelle AB184, située à <i>Travo</i> (lieu-dit <i>Cipposa</i>) et entièrement viabilisée, est aujourd'hui classée en zone NT5 dans le projet de PLU. Or, cette zone n'est pas définie dans le règlement, ce qui évoque un classement en zone naturelle, donc inconstructible. Ce classement est jugé incohérent car la parcelle est entourée de nombreuses constructions au sud et à l'est, et est voisine de deux cités militaires (<i>Tiberi et Ortoli</i>) au nord. De plus, elle n'est pas concernée par le PPRI. Les héritiers de monsieur et madame MORACCHINI, au nombre de trois enfants et cinq petits-enfants, souhaitent pouvoir construire sur cette parcelle pour s'installer durablement sur leur commune. Monsieur demande de reclassement de cette parcelle en zone UC, comme les autres parcelles urbanisées du secteur.</p>
<p>57</p>	<p><b>FOURNIL Antoine</b></p>	<p>À la suite d'un échange avec le commissaire enquêteur le 14 avril 2025, le propriétaire de la parcelle A884 demande son classement en zone constructible. Il explique que le terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n'a pas de vocation agricole en raison d'une pente importante (24 à 60 %), le rendant incultivable et non mécanisable ;</li> <li>• n'est pas desservi par une voie agricole ;</li> <li>• est entouré de nombreuses habitations au sud et à l'ouest, certaines en limite de propriété ;</li> <li>• dispose de réseaux à proximité (<i>château d'eau, poteau électrique sur le terrain, renforcement du réseau par le syndicat intercommunal</i>) ;</li> <li>• est accessible via la voirie communale existante.</li> </ul> <p>Il sollicite donc un réexamen attentif et favorable à sa demande.</p>

<p><b>58</b></p>	<p><b>MORACCHINI Charles</b></p>	<p>Une demande de permis de construire a été déposée en 2021 par le fils du requérant sur la parcelle A973, située à <i>Pedicervo</i>, sur un terrain familial proche de l'habitation principale. Ce permis a été accepté, la zone étant alors classée NB (<i>constructible</i>). Le projet a ensuite été annulé par manque de financement, mais une nouvelle demande est envisagée à court terme. Or, le nouveau PLU divise désormais cette parcelle en deux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone UC2 au nord, incluant l'habitation existante ;</li> <li>• Zone A (<i>agricole</i>) au sud, rendant impossible toute nouvelle construction à l'endroit initialement prévu.</li> </ul> <p>Le requérant demande donc un ajustement de la limite de zone constructible, en repoussant d'environ 40 mètres vers le sud la limite actuelle, afin de permettre à son fils et sa famille de réaliser leur projet de résidence principale.</p>
<p><b>59</b></p>	<p><b>Gomez Gonzalo</b></p>	<p>Demande le reclassement en zone constructible de ses parcelles A1156, 1264 et AE494, 497, 498, actuellement en zone agricole (A) dans le projet de PLU. Il estime ce classement inapproprié car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les terrains sont très pentus (<i>pente moyenne de 30 %, jusqu'à 95 %</i>), donc non cultivables ;</li> <li>• ils sont entourés de parcelles déjà bâties ;</li> <li>• deux maisons sont en construction sur place ;</li> <li>• les réseaux d'eau et d'électricité sont présents, avec renforcement EDF et un château d'eau à proximité.</li> </ul> <p>Monsieur GOMEZ rappelle que ces terrains étaient précédemment en zone NB (<i>constructible</i>) dans l'ancien POS.</p>
<p><b>60</b></p>	<p><b>COMBES Philippe et sa sœur Cécilia</b></p>	<p>Demandent le reclassement de leur parcelle A1265, actuellement en zone agricole (A) dans le projet de PLU. Ils soulignent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la parcelle est non cultivable (<i>pente de 17 % en moyenne, jusqu'à 71 %</i>) ;</li> <li>• deux constructions sont déjà présentes sur le terrain ;</li> <li>• tous les réseaux (<i>eau, EDF, voirie</i>) sont en place ;</li> <li>• un château d'eau et un renforcement électrique ont été réalisés pour desservir la zone.</li> </ul> <p>La parcelle était auparavant en zone NB (<i>constructible</i>). Ils demandent donc qu'elle soit reclassée en zone constructible dans le nouveau PLU.</p>

<p>61</p>	<p><b>Famille DOMINICI SCI DOMA</b></p>	<p>La famille DOMINICI, via la SCI DOMA, demande l'annulation du classement en zone UC2 de la parcelle n°295, section A, tel que prévu dans le projet de PLU.</p> <p>Elle souhaite que cette parcelle conserve un statut constructible sans restriction, comme auparavant. En 2009, un premier projet de construction avait déjà été fortement contraint par un coefficient d'occupation du sol défavorable, limitant la réalisation à deux villas au lieu de trois, malgré une surface de près de 5 000 m<sup>2</sup> qui aurait permis à chaque membre de la SCI d'accéder à une résidence principale dans une région où l'accès au logement est difficile. Cela a eu pour eux un impact financier important,.</p> <p>Aujourd'hui, sa demande vise uniquement à pouvoir édifier une dernière résidence principale familiale, et non une structure à vocation locative ou touristique.</p> <p>Elle comprend la volonté de la commune de limiter l'urbanisation excessive, mais rappelle qu'il s'agit ici de favoriser l'installation durable de familles sur le territoire.</p>
<p>62</p>	<p><b>Combes Philippe</b></p>	<p>Le propriétaire des parcelles A1038 et E495 demande leur reclassement en zone constructible. Actuellement classées en zone ESA dans le projet de PLU, ces parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sont non cultivables (<i>pente moyenne de 18%, pente maximale de 94%</i>) ;</li> <li>• sont entourées de terrains déjà bâtis ;</li> <li>• étaient auparavant en zone NB (<i>constructible</i>) ;</li> <li>• accueillent une habitation principale en cours de construction ;</li> <li>• sont desservies par les réseaux d'eau (<i>château d'eau en amont</i>) et d'électricité (<i>renforcement SIEEP</i>).</li> </ul> <p>Le classement actuel est jugé inadapté à la réalité du terrain. Le propriétaire demande donc un reclassement en zone constructible.</p>

#### 4. Observations numériques

N°	Noms	Observations
<b>02 avril 2025</b>		
63	<b>BRACCONI</b> Martine	Constate que sa propriété composée des parcelles AH4 et AH444 arpentées, viabilisées et entourées de maisons individuelles, est en grande partie classée en ESA. La parcelle AH4 (1110 m <sup>2</sup> ) l'est dans sa totalité, et la parcelle AH444 (2500 m <sup>2</sup> ) pour moitié. Madame BRACCONI insiste sur le fait que sa propriété va être classée dans une zone soumise à un SCOT, après huit années d'attente pour la concrétisation du projet de PLU. Elle demande que l'intégralité de sa parcelle AH444 soit constructible.
64	<b>Famille MONDOLONI</b> (Bernard, Dany, Jean-Pierre)	Propriétaire en indivision des parcelles A886 et A888 à <i>Pedicervu</i> , la famille MONDOLONI demande leur réintégration en zonage constructible. Elle indique que les aménagements nécessaires ( <i>eau, électricité, assainissement</i> ) sont en bordure de terrain et que les parcelles sont entourées de constructions. Elle précise également qu'un certificat d'urbanisme lui a été accordé en 2016.
<b>03 avril 2025</b>		
65	<b>DURIEUX</b> Pascal et son épouse	Propriétaires d'un terrain de 2000 m <sup>2</sup> , acquis en janvier 2005 comme étant constructible et viabilisé, ils sollicitent une modification du PLU afin de rendre à nouveau constructible la parcelle AH472 sise lieu-dit <i>Batellu</i> (trois demandes de permis de construire ont été refusées par la préfecture de Bastia). Ce terrain est situé en secteur urbanisé, le long de chemins communaux. Monsieur et madame DURIEUX souhaitent y construire leur habitation principale. Conformément à l'avis d'enquête publique, ils ont accompagné leur demande des documents nécessaires ( <i>extrait cadastral, plan de situation, vue aérienne</i> ).
<b>07 avril 2025</b>		
66	<b>SAGESSI</b> Alexandre	Indique que les parcelles (familiales) 479 et 480 section B, situées dans le hameau de <i>Licciole</i> (route de <i>Chisa</i> ), sont déjà viabilisées et entourées d'habitations. Une piste sur la parcelle 480 dessert sa maison ( <i>parcelle 722</i> ). Ces terrains, acquis il y a une quinzaine d'années, étaient

		<p>destinés à accueillir une maison familiale et à être transmis aux descendants. Toutefois, en raison de la conjoncture économique défavorable, les projets de construction ont été retardés.</p> <p>Le PLU actuel, déjà restrictif, ne rend qu'une partie des terrains constructible, et toute extension future est impossible du fait du classement en zone N des terrains environnants.</p> <p>Monsieur SAGESSI, représentant sa famille, souhaite le maintien du PLU actuel pour le hameau de <i>Licciole</i>, en conservant le classement en zone Ue1 des parties constructibles des parcelles 479 et 480.</p>
<b>09 avril 2025</b>		
<b>67</b>	<b>CORONA Aurore</b>	<p>Confirme, suite à mon échange avec monsieur CORONA lors de la permanence du 02 avril à la mairie de <i>Travo</i>, avoir acquis, le 24 janvier 2025, une maison neuve située sur la parcelle AE500 (2000 m<sup>2</sup>). Avant la signature de l'acte, son notaire a obtenu confirmation de la mairie que cette parcelle, située en zone RNU, était entièrement constructible. Elle prévoit avec son mari d'y déposer un permis de construire pour une extension, une piscine, un pool house et un double garage. Elle sollicite donc le maintien de l'intégralité de la parcelle en zone constructible, comme au moment de l'acquisition, afin de réaliser ces aménagements.</p>
<b>13 avril 2025</b>		
<b>68</b>	<b>BURESI Nathalie</b>	<p>Est copropriétaire en indivision, avec sa sœur, d'un ensemble de terrains familiaux, à savoir la parcelle constructible AH18 (<i>transmise de génération en génération</i>) et les terrains agricoles AH2 et AH1 situés à <i>Batellu</i>. Elles sollicitent le reclassement de la parcelle AH18 en zone constructible UC2, ou au minimum d'une portion suffisante pour permettre la création de deux lots constructibles destinés à leur famille respective.</p> <p>Situé en dent creuse, le terrain est déjà entouré d'habitations et bordé par une route communale viabilisée. La parcelle voisine (472) est elle aussi en cours de construction. Aucun élargissement du périmètre bâti ne serait nécessaire pour son reclassement.</p> <p>Aucune servitude de passage n'existe actuellement. Une piste visible n'est qu'un accès temporaire pour le berger voisin, qui dispose de trois autres voies d'accès légales.</p> <p>Le terrain est délimité au nord par un ravin naturel, rendant les parcelles AH2 et AH1 inaccessibles par ce</p>

		côté. Des dépôts sauvages de déchets dans le ravin créent une fausse impression d'accès aux parcelles agricoles. Ce terrain constructible est le seul bien dont elles disposent, et représente leur lien familial, affectif et patrimonial avec le village de leur enfance, où leur père repose.
<b>14 avril 2025</b>		
<b>69</b>	<b>FROIDURE Louis</b> représentant la société <b>Corsica Sole</b>	<p>Soumet une demande de réévaluation du classement de trois parcelles (326, 327 et 1053, section B), actuellement en zones N (<i>naturelle</i>) et A (<i>agricole</i>). Ayant pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, il propose un reclassement des parcelles en N-pv (<i>zone naturelle dédiée au photovoltaïque</i>) ou en Ne (<i>zone naturelle pour l'exploitation et la maintenance de centrales photovoltaïques</i>), ainsi que leur inscription en ZAEnR (<i>zone d'accélération des énergies renouvelables</i>), conformément à la loi APER du 10 mars 2023 qui encourage les communes à définir des secteurs prioritaires pour les énergies renouvelables.</p> <p>Cette demande s'appuie sur les critères du cahier des charges de la CRE, qui exige un classement explicite des terrains en faveur des projets photovoltaïques (ex. : N-pv, Ne, N-enr).</p>
<b>70</b>	<b>Consorts MONDOLONI</b> (Martine, Marie-Paule, Christophe) venant en représentation de feu <b>MONDOLONI Jean</b>	<p>Représentant la succession de monsieur MONDOLONI Jean décédé en 2008, ils contestent le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit <i>Dicipello</i>, au motif qu'elles forment une entité cohérente et sont en agglomération.</p> <p>La parcelle AE124 longe la RT10 et comporte déjà une construction. L'ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d'autres parcelles déjà urbanisées du hameau (AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques). Les parcelles voisines (AE108 à AE121) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l'incohérence du classement des parcelles MONDOLONI en zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l'une des parcelles est déjà bâtie. Les consorts MONDOLONI estiment que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation. À défaut de reclassement en zone UC, ils se réservent le droit de se porter en justice.</p> <p>Ils signalent de surcroît que les parcelles AE122 et AE123 sont traversées par un chemin d'accès utilisé pour desservir des constructions voisines. Ce chemin n'a</p>

		<p>jamais fait l'objet d'un accord ni d'une servitude consentie par leurs prédécesseurs ou eux-mêmes. Ils s'interrogent sur la légalité des permis de construire délivrés par la commune pour des parcelles enclavées, en contradiction avec l'article R point 442 – 9 du Code de l'urbanisme. Avant de fermer cet accès, ils demandent des explications sur les circonstances dans lesquelles la commune a pu autoriser de telles constructions.</p>
<b>15 avril 2025</b>		
<b>71</b>	<p>Monsieur <b>POUSSIN</b> et son épouse née <b>MONDOLONI</b></p>	<p>Sont venus en permanence pour formuler la demande d'intégrer ces parcelles dans la zone UC2 du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcelle 1125</b> : entourée de terrains bâtis (1124, 1126, 1208, 1209 – déjà en UC2), avec un accès direct à la voirie <i>stretta di u Fornu</i> et aux réseaux (EDF, eau, fibre, tout-à-l'égout). Des acquéreurs potentiels envisagent une résidence principale sur ce terrain.</li> <li>• <b>Parcelle 1070</b> : accessible entre les parcelles 1068 et 1033 (<i>contiguë à la parcelle 1067</i>), et bénéficiant de tous les réseaux sans difficulté.</li> <li>• <b>Parcelle 1067</b> : bordée par la route d'accès à <i>Pedicervo</i> (côtés est et nord), et également bien desservie par les réseaux.</li> </ul>
<b>16 avril 2025</b>		
<b>72</b>	<p><b>GIUDICELLI</b> Michèle et Vanina</p>	<p>Propriétaires en indivision de la parcelle B537 sise <i>Route de Chisa</i>, elles ont pris connaissance de son classement en zone naturelle. Elles ont également noté qu'elle figure en zone orange dans le cadre du P.P.R.I, voire en zone rouge pour une portion. Elles souhaitent le déclassement de cette partie de parcelle placée, selon elles sans raison, en zone rouge. Par ailleurs, elles demandent que leur soit accordée la possibilité d'agrandir la maison existante, et d'y construire une piscine équipée d'un balisage.</p>
<b>18 avril 2025</b>		
<b>73</b>	<p><b>ROSSI Paul</b></p>	<p>Résident de longue date à <i>Codiccia</i>, il demande la requalification de certaines parcelles classées en ESA. Ces terrains, hérités lors de partages familiaux en 2001, sont aujourd'hui impropres à l'agriculture en raison de leur enclavement dans une zone fortement urbanisée. Ni l'élevage ni l'arboriculture n'y sont réalisables à cause des nuisances ou des contraintes réglementaires. De surcroît, ce classement postérieur au partage a créé des</p>

		tensions familiales, compliquant tout projet agricole. Monsieur Rossi plaide donc pour une approche pragmatique.
74	GIUDICELLI Pascale	<p>Propriétaire en indivision de la parcelle B537 située <i>Route de Chisa</i>, entre <i>Campo Morato</i> et <i>Campo Longo</i>, elle souhaite obtenir l'autorisation de construire une piscine près de la maison existante, bien que la parcelle soit en zone agricole et que les occupants ne soient pas agriculteurs. Elle précise que, selon le PPRI, les piscines sont autorisées sous réserve de balisage.</p> <p>Concernant le PPRI, une grande partie de la parcelle est en zone orange, mais une petite zone rouge (en forme de haricot) y figure également. Cette zone ne semble pas cohérente avec les aléas forts de la parcelle voisine (B538). Il est donc demandé s'il serait possible de supprimer cette zone rouge sur la parcelle B537.</p>
<b>20 avril 2025</b>		
75	Famille COMBES BOURDE, DOMPIETRINI et GIOVANNI	<p><b><i>Courriel adressé après visite en permanence du 14 avril 2025.</i></b></p> <p>Il s'agit de quatre familles copropriétaires en indivision de la parcelle 454, anciennement à usage agricole, aujourd'hui située dans un quartier résidentiel. Afin de sortir de cette indivision et de répartir équitablement la parcelle, ils sollicitent : soit une autorisation de démolition avec droit à construire une surface équivalente répartie en quatre ; soit un changement de destination des bâtiments existants.</p> <p>Cette démarche vise à redonner une utilité à des bâtiments abandonnés, sans modifier la configuration du site, mais en l'intégrant de manière plus harmonieuse à son environnement urbain actuel.</p>
<b>21 avril 2025</b>		
76	ANDREANI Marc	<p>Propriétaire de plusieurs parcelles, il constate que certaines ont été classées en zone agricole dans le projet de PLU. Ce classement semble, à ses yeux, inadapté compte tenu de leur configuration, de leur localisation ou de l'absence d'activité agricole. Certaines sont même déjà bâties ou ont une vocation résidentielle ou mixte. Il demande donc une réévaluation de leur zonage, en vue d'un reclassement plus cohérent (<i>zone constructible ou naturelle à potentiel de développement</i>), comme détaillé dans la liste annexée <b><i>Lieux-dits et parcelles : PONTICCIOLA A111, 156, 158, 107, 20, 57 — STANGONE A1005 AE324,</i></b></p>

		A1007, AE326, A421, AE325, A1006 — <b>MACCHIATELLA</b> AE161, 168, 169, 170 — <b>DICEPPO</b> A422 — <b>PIGNOLA</b> AH292, 131, 132, 133 — <b>ASTRONE</b> A439, A442.
<b>22 avril 2025</b>		
<b>77</b>	<b>SUSINI</b> Claude	Il écrit : « <i>Propriétaire de la parcelle AC282 depuis plus de 20 ans, je suis concerné par le projet de PLU actuellement en enquête publique. Le classement en zone agricole, notamment en ESA, me semble inadapté, car il est peu probable qu'un agriculteur s'y installe. Compte tenu de l'inutilisation actuelle du terrain et de mon âge, je demande qu'une décision soit prise dans l'intérêt collectif, comme par exemple un rachat par la mairie</i> ».
<b>78</b>	<b>CASANOVA</b> Gérard	Propriétaire depuis le 29 mars 2023 de deux terrains (A423 et A424), sortis de l'indivision familiale et situés lieu-dit Agavezza, il écrit : « <i>Je n'ai pas retrouvé la parcelle A424 sur les documents graphiques du projet de PLU. Je souhaite qu'elle y soit réintégrée et classée en zone constructible, comme les parcelles voisines. De par ses dimensions, elle ne peut accueillir aucune activité agricole. Elle est déjà viabilisée (eau, électricité) et accessible directement par un chemin goudronné desservant les autres propriétés du hameau.</i> »
<b>22 avril 2025</b>		
<b>79</b>	<b>CESARI</b> Marcel	<b>Courriel adressé après visite en permanence du 14 avril 2025.</b> Il écrit : « <i>Mes frères et moi sommes propriétaires des parcelles AI160, AI215 et AI214 à Vix, qui étaient constructibles à l'achat. Elles ne figurent pourtant pas dans le périmètre UC2 du projet de PLU, ce qui semble être un oubli à corriger. Monsieur le maire, que nous avons contacté, semblait favorable à leur réintégration. Par ailleurs, les parcelles AE73 et AE74, classées en ESA, sont inadaptées à l'agriculture en raison de leur petite taille, de leur proximité avec les habitations et des contraintes réglementaires. Cela entraîne des conflits de voisinage et rend toute activité agricole irréaliste.</i> » <b>Demande</b> : réintégration des parcelles AI160, AI215 et AI214 dans l'UC2, et reclassement des parcelles AE73 et AE74 dans une zone plus adaptée.
<b>80</b>	<b>CASANOVA</b> Gérard	Doublon de l'observation n°78.

23 avril 2025		
81	ELKAN Stéphane représentant CDC habitat	<p>« CDC Habitat gère depuis 1986 les résidences Hortolies, composées de 70 villas, sur la commune de VENTISERI. Une partie de ces logements est réservée au ministère de la Défense. Suite à une rencontre avec le maire et en réponse aux besoins en logements, CDC Habitat propose de maintenir ses terrains en zone UC. Une étude menée par l'agence Bates et Associés montre qu'environ 50 maisons individuelles pourraient y être construites. Le projet tiendra compte des contraintes environnementales et veillera à une bonne intégration urbaine, en respectant les riverains. Une rencontre avec la municipalité est proposée pour affiner les orientations, la programmation et le phasage du projet.</p> <p>Le PLU de Ventiseri, actuellement en enquête publique, classe une partie du foncier de CDC Habitat en zone Nt5, une zone dont la définition reste absente. Cette parcelle se situe pourtant au sein d'un vaste secteur urbain classé en UC et UD, sans vocation agricole selon le PADDUC.</p> <p>CDC Habitat prévoit d'y construire environ 50 logements (individuels ou petits collectifs) destinés aux personnels du ministère des Armées, pour répondre aux besoins liés à la base aérienne 126 VENTISERI-SOLENZARA. Une reclassification en zone UC est donc demandée afin de permettre ces constructions, tout en respectant les contraintes, notamment celles liées aux zones inondables. »</p>
82	ELKAN Stéphane représentant CDC habitat	Doublon de l'observation précédente.
83	MINISTÈRE DES ARMÉES	<p>« Le ministère des Armées (MINARM) est concerné par plusieurs terrains situés sur la commune de VENTISERI, dont la Base Aérienne 126, d'importance stratégique pour la défense nationale. Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), l'État-Major de la zone de défense de Marseille (EMZD) a émis un avis défavorable, car les demandes de modifications précédentes n'ont pas été intégrées au projet soumis à enquête publique.</p> <p>Le MINARM réaffirme donc les demandes suivantes, essentielles pour préserver les activités de la base :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Suppression de l'emplacement réservé ER n°01</b> sur la parcelle 349, propriété inaliénable de l'État.</li> <li>2. <b>Création de nouveaux zonages adaptés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zonage <b>NM</b> (naturel militaire) et <b>AM</b> (agricole militaire) pour mieux concilier activité militaire et</li> </ul> </li> </ol>

		<p><i>protection des espaces agricoles et naturels.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Transformation des actuels zonages N, Nn, A et An en NM ou AM, sauf la parcelle 349 qui passerait en UM (urbain militaire) avec intégration de la trame verte et bleue.</i></li> </ul> <p><b>3. Retrait de la parcelle AC136 du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Travo.</b></p> <p><i>Le ministère conditionne tout avis favorable à la prise en compte effective de ces demandes. »</i></p>
<p>84</p>	<p>Maître <b>POLETTI</b> Jean-Pierre représentant monsieur et madame <b>ANTONY</b></p>	<p>Demande le reclassement des parcelles OA296 et 297 actuellement en zone A, en zone UC2, dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>En premier lieu, il indique que les deux parcelles, situées en limite nord de la commune, forment une dent creuse entre : à l'est, un secteur urbanisé classé UC2 ; à l'ouest, des parcelles également classées UC2 ; au sud, un espace boisé classé séparant la zone agricole plus au sud. Ces parcelles sont isolées de toute vocation agricole (<i>surface, localisation, absence d'activité possible</i>).</p> <p><b>Des arguments</b> en faveur du reclassement sont avancés pour souligner une Incohérence du classement actuel en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>l'absence de vocation agricole</i></b> : l'enclavement entre zones UC2 forme une continuité logique avec le tissu urbain existant ;</li> <li>- <b><i>la conformité avec le PLU et la loi Littoral</i></b> : le PLU prévoit la densification des espaces urbanisés via la définition des SDU (<i>secteurs déjà urbanisés</i>). L'inclusion des parcelles dans l'UC2 respecterait les critères du futur SCOT.</li> <li>- <b><i>la conformité avec le PADDuC et la jurisprudence</i></b> : le PADDuC encourage une urbanisation limitée et continue à l'arrière des zones déjà bâties. La jurisprudence (<i>conseil d'État et cours administratives d'appel</i>) reconnaît la possibilité de construire dans les dents creuses et les parties urbanisées, même hors agglomérations/villages. Il rappelle <b><i>le respect des objectifs législatifs</i></b> (article L.121-8 C. urb.). Objectif : éviter l'étalement urbain par des extensions compactes et logiques. Ces parcelles permettent une densification cohérente sans artificialiser de nouveaux espaces.</li> </ul> <p>Il rappelle également <b><i>des enjeux de densification</i></b> : maîtrise de l'étalement urbain, optimisation des infrastructures existantes, mixité sociale et dynamisme économique, respect des principes du Code de l'urbanisme (L.101-2, L.121-1, L.151-1).</p>

		<b>En conclusion, une reclassification en UC2 est sollicitée</b> afin de permettre, à terme, une constructibilité cohérente, réglementaire et respectueuse de l'environnement, dans le cadre du futur SCOT et du PLU révisé.
85	LE VEZOUET Gaël	Propriétaire d'une maison située sur les parcelles 699 et 701 à <i>Licciola</i> , acquises par son grand-père dans les années 1970, il demande le maintien de leur classement en zone constructible. La parcelle 701, où il a commencé la construction de sa propre maison, est également destinée à accueillir un futur logement pour son fils. Il insiste donc sur l'importance de conserver le zonage actuel pour permettre ces projets familiaux.
86	LORENZINI Hyppolite représenté par GRAZIANI Stéphanie, sa compagne	La requête est faite au nom de monsieur LORENZINI Hyppolite, propriétaire d'une parcelle à <i>Piedicervu</i> (n°788), qui s'étonne du fait qu'elle ne soit pas incluse dans la zone constructible alors que des parcelles voisines déjà construites ou bénéficiant de permis de construire le sont. Il propose de diviser son terrain en cinq lots constructibles (6 535 m <sup>2</sup> ), une parcelle non constructible (1 557 m <sup>2</sup> ) et une voie (642 m <sup>2</sup> ) de 5 mètres de large pour garantir un accès aux pompiers. Il est prêt à céder cette voie à la mairie. Il rappelle avoir stoppé un projet de permis à la demande du maire il y a trois ans, suite à des problèmes de PLU. Proche de la retraite ( <i>prévue pour 2026</i> ), monsieur LORENZINI dépend fortement de la vente de ce terrain pour compléter ses revenus futurs très modestes. Enfin, il fait savoir que les constructions seront encadrées par un maître d'œuvre ( <i>madame Stéphanie GRAZIANI, sa compagne</i> ), afin de garantir un respect de l'esthétique résidentielle du quartier.
87	LORENZINI Hyppolite représenté par GRAZIANI Stéphanie, sa compagne	Même requête, accompagnée d'un document supplémentaire.
88	CARTON DE WIART Martine	Héritière des parcelles AH0348 et AH0349, situées à <i>Mignataja</i> , elle demande leur reclassement en zone constructible. <b>Problèmes posés par le classement en zone agricole :</b> ces terrains, issus d'une division successorale familiale, sont morcelés et peu exploitables pour l'agriculture. Leur situation au cœur d'un tissu urbain rend leur vocation agricole incohérente. Le classement actuel favorise la

		<p>prolifération de friches, augmentant les risques d'incendie et allant à l'encontre des obligations légales d'entretien (<i>débroussaillage</i>).</p> <p><b>Incohérence avec les objectifs d'urbanisation du PLU :</b> le secteur de <i>Mignataja</i> est reconnu par le PLU comme déjà urbanisé, et destiné à une densification raisonnée. Les parcelles concernées sont exclues de cette dynamique, créant une enclave illogique dans un environnement en pleine urbanisation. Des constructions récentes à proximité accentuent cette incohérence.</p> <p><b>Conclusion :</b> la requérante demande la requalification des parcelles AH0348 et AH0349 en zone constructible pour renforcer la sécurité, harmoniser l'urbanisme local, et recentrer l'agriculture sur des terrains réellement adaptés.</p>
<b>24 avril 2025</b>		
<b>89</b>	<b>CREGO Franck</b>	<p>Les propriétaires d'un terrain référencé AU126 et AU311 sollicitent sa réintégration en zone constructible. Acquis en 2009 alors qu'il était constructible, le terrain a fait l'objet d'une demande de permis en 2016 pour un local artisanal et commercial, d'abord acceptée puis retirée pour non-conformité à la loi Littoral. Le terrain est pourtant viabilisé et dispose d'un accès. Le déclassement nuit à la valorisation du bien et compromet les projets personnels des propriétaires, qui ont exprimé leur position lors de l'enquête publique (<i>Cf. Observation n°13</i>). Ils demandent que le reclassement soit étudié ou souhaitent être informés des démarches nécessaires à cet effet.</p>
<b>90</b>	<p><b>LORENZINI</b> Émilie et Mélanie représentées par <b>SISTI Anthony</b>, ingénieur expert près la cour d'appel de Bastia</p>	<p><b><u>Principaux arguments avancés</u></b></p> <p><b>Urbanisation en cours à Pedicervu :</b> zone déjà partiellement urbanisée, avec permis de construire délivrés et chantiers en cours sur les parcelles concernées ; existence de résidences principales récentes dans les alentours (<i>ex. : parcelles A400, A1346, etc.</i>). La densification s'inscrit dans la logique de continuité urbaine prévue par le Code de l'Urbanisme (article L.121-8).</p> <p><b>Infrastructures publiques existantes :</b> zone entièrement raccordée avec assainissement collectif, voirie, réseaux (<i>eau, électricité, fibre</i>), etc. ; proximité immédiate avec le centre de <i>Travo (4 min en voiture)</i>, assurant l'accès aux services essentiels.</p> <p><b>Absence de risques naturels et environnementaux :</b> pas d'inondations ou de glissements de terrain signalés ;</p>

		<p>infrastructures pluviales existantes et possibilité de gestion à la parcelle ; aucune zone protégée ou à enjeu écologique signalée ; incohérence du classement en zone agricole.</p> <p><b>Aucune activité agricole recensée sur les parcelles :</b> sols peu propices à l'agriculture (<i>pente &gt; 1 5%, sols rocailloux, superficies réduites</i>) ; le classement en ESA ne repose sur aucune justification agronomique, biologique ou économique (<i>article R151-22 du Code de l'urbanisme</i>).</p> <p><b>Conclusions et demandes</b></p> <p>Requalification de l'ensemble de <i>Pedicervu</i> (y compris parcelles A786, A781, A784) en secteur de densification urbaine (SDU).</p> <p>À défaut, classement des parcelles en zone UC2, comme le reste du cœur de <i>Pedicervu</i>.</p> <p>Suppression de la zone ESA sur la parcelle A786, en raison de son incohérence avec la réalité du terrain.</p>
--	--	---

## 5. Observations du commissaire enquêteur

**Premier point :** Concernant la remarque émise par la Collectivité de Corse : « *L'extension prévue du hameau de Contra (zone AUQ1) est disproportionnée, doublant sa superficie sans encadrement architectural strict, ce qui pourrait dégrader le paysage. De même, la zone AUQ3 de Suarella, éloignée des équipements publics, favoriserait l'usage accru de la voiture, en contradiction avec les objectifs de mobilité durable.* », le porteur de projet répond : « *Cf. points précédents* », or ces points ne se retrouvent pas dans le mémoire en réponse du porteur de projet. Le commissaire enquêteur lui demande une réponse construite.

**Deuxième point :** Au vu des interrogations émises par la population à propos du futur SCOT à l'échelle de la micro région (*notamment pour le développement à venir des zones UC2*), le porteur de projet pourrait-il préciser son état d'avancée ?

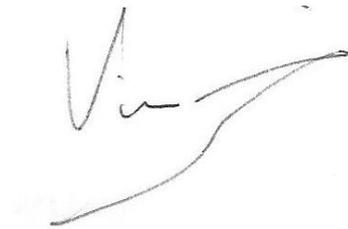
**Troisième point :** Concernant le zonage de l'aléa inondation fort, modéré, à faible, la population a exprimé un grand nombre de réserves quant à sa matérialisation cartographique. Qu'en est-il de la position de la commune ?

## III - DÉROULEMENT

À l'expiration du délai d'enquête, le jeudi 24 avril 2025 à 16h30, le registre d'enquête a bien été mis à la disposition du commissaire enquêteur qui l'a clos. À compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés, il a été remis dans les huit jours, à monsieur le maire, les observations consignées dans ce procès-verbal de synthèse. Il lui a été rappelé qu'il dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses remarques éventuelles à ces observations.

PIETRANERA, le 28 avril 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vinciguerra', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Philippe VINCIGUERRA

Commune de Ventiseri

ENQUETE PUBLIQUE

N° T.A : E25000003/20

Ayant pour objet :

L'élaboration du plan local d'urbanisme de Ventiseri.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

En application des prescriptions exprimées dans l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous remettre ce Procès-verbal de synthèse destiné à porter à votre connaissance les observations exprimées par le public au cours de l'Enquête publique menée conformément à l'arrêté N° 2025/02/ADM/02 du 21 février 2025 de Monsieur le maire de Ventiseri et à la décision N°E25000003/20 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia.

Je me permets de vous rappeler que vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de la réception de ce procès verbal, pour produire, un mémoire en réponse aux points soulevés dans ce document.

Je vous rappelle que l'enquête publique s'est déroulée du 24 mars 2025 au 24 avril 2025 inclus dans les locaux de la mairie de Ventiseri. J'ai procédé le 24 avril 2025 à la clôture de cette consultation à l'issue de l'ultime permanence prescrite en mairie de Ventiseri.

L'Enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; aucun incident n'est à relever.

Veuillez agréer, Monsieur le maire de Ventiseri, l'expression de mes sentiments distingués.

Monsieur le maire

François Tiberi

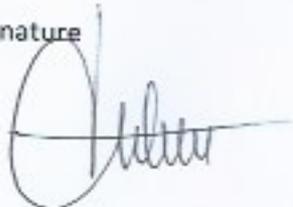
Pris connaissance le 29/04/2025

Monsieur le commissaire enquêteur

Jean Philippe Vinciguerra

Remis le 29 avril 2025

Signature



Signature



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE  
DE VENTISERI**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**Provisoire**

**Réponse mairie de Ventiseri**

**13/03/2025**

## **A. Avis des services de l'état**

Les services de l'Etat ont émis un avis favorable au projet arrêté de PLU sous réserve de la prise en compte des observations formulées :

I./ Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU

1. Sur le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages au sens de la loi littoral

a. S'agissant du règlement écrit de la zone Nv :

Le zonage Nv correspond au secteur du château de Covasina. Le règlement écrit autorise l'aménagement de stationnement et prévoit un emplacement réservé. A ce titre, je m'interroge sur l'opportunité de cet emplacement réservé au bénéfice de la commune puisque la parcelle est référencée en page 268 du rapport de présentation, partie I, comme appartenant déjà à cette dernière.

Par ailleurs, le règlement autorise également les nouvelles constructions nécessaires à la mise en scène du site (notamment pour la réalisation d'évènements culturels, expositions...) jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Or, ces aménagements ne peuvent être réalisés qu'en continuité de l'urbanisation des villages et agglomérations.

**Par conséquent, il conviendra de modifier le règlement de la zone Nv en supprimant ces mentions du règlement écrit ainsi que l'emplacement réservé n° 5.**

**L'ER porte effectivement sur une parcelle communale, il sera supprimé.**

**Le règlement sera modifié pour tenir compte de la remarque de la préfecture.**

b. S'agissant de l'identification des formes urbaines :

L'identification du village et de l'agglomération a bien été menée à l'aide des grilles de lecture du PADDUC (faisceau d'indices au service de l'identification des formes urbaines au sens de la loi littoral). En revanche, ce n'est pas le cas pour l'identification des autres formes urbaines, à savoir les SDU de Mignataja et de Piediquarcu.

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

**Le rapport de présentation sera amendé pour tenir compte de cette remarque et justifier la présence de SDU**

Par ailleurs, s'agissant du secteur déjà urbanisé de Mignataja, les illustrations ci-dessous montrent que le PLU englobe des parcelles non bâties en extension de la forme urbaine de Mignataja, en méconnaissance des dispositions de l'article L.121-8 précité.

Il conviendra de justifier du caractère bâti de ces parcelles ou, à défaut, de les remettre en zone A.

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

Enfin, l'analyse des documents graphiques montre la présence, à l'ouest, d'un secteur UC2, composé de 6 bâtis et d'une parcelle non bâtie cadastrée 1053, séparé du SDU de Mignataja par une large bande non bâtie que le PLU a, à juste titre, classée comme agricole stratégique. Or cette forme urbaine n'a pas été identifiée dans le rapport de présentation. De plus, au vu de la configuration des lieux (quelques bâtis diffus, discontinuité par rapport au secteur urbanisé de Mignataja), cette zone ne saurait être considérée comme partie intégrante du SDU précité.

**Par conséquent, il conviendra de la reclasser en zone A ou N.**

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

2. Sur la protection des espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC) instituée par l'article L.121-23 du CU La protection instituée par l'article L.121-23 du CU implique l'inconstructibilité des ERC. La construction d'annexes et l'extension des constructions existantes autres que celles liées à l'exercice d'activités économiques ne sont pas non plus autorisées. En revanche, des dérogations peuvent être accordées, après avis du conseil des sites, pour réaliser notamment certains aménagements légers (L.121-24 du CU) énumérés à l'article R.121-5 du CU. L'examen du projet de plan de zonage montre que les espaces remarquables et caractéristiques du littoral font l'objet d'un zonage An et Nn.

- a. S'agissant du règlement écrit de la zone A:

**Le règlement écrit de la zone agricole ne fait pas clairement apparaître l'inconstructibilité des ERC. Il autorise notamment les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardins ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques. S'agissant des aménagements nécessaires à l'exercice d'une activité agricole dans les ERC, le règlement écrit devra préciser que la surface au sol devra être limitée à 50 m<sup>2</sup> (cf 4° a) de l'art.R.121-5 du CU). S'agissant des abris de jardins, je rappelle que la construction d'annexes et l'extension des constructions existantes, ne sont pas autorisées, ni même les locaux techniques et industriels des administrations publiques autres que « les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux » (cf 6° de l'art.R.121-5 du CU). Par conséquent, il conviendra de modifier le règlement de la zone A en ce sens.**

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

b. S'agissant du règlement écrit de la zone N :

S'agissant de la destination « exploitation agricole », le règlement écrit de la zone N renvoie au code de l'urbanisme pour autoriser sous conditions des constructions dans les sous-secteurs " n " (concernés par les ERC) sans citer les articles du code. Il conviendra de compléter le règlement écrit. S'agissant de la destination « habitation », le règlement écrit des zones naturelles concernées par les ERC autorise à tort les annexes des constructions d'habitation. Il conviendra de supprimer cette autorisation. De même, s'agissant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », le règlement autorise dans les ERC les locaux techniques et industriels des administrations publiques. Il conviendra de compléter par « les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux ».

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

3. Sur la cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique :

Le plan graphique propose de classer Nt5 l'espace naturel situé dans l'agglomération de Travo en partie concerné par un risque inondation.

Cependant, ce zonage ne comporte pas de règlement écrit pour ce sous-secteur. Le rapport de présentation ne justifie pas non plus le choix de ce zonage.

Afin de rendre le règlement de votre PLU conforme aux dispositions des articles L.151-4, L.151-8 et suivants du CU, il conviendra de remédier à l'absence de réglementation écrite du zonage Nt5 et l'absence de justification du choix retenu dans le rapport de présentation.

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

II./ Observations relatives à des points de fragilité juridique du PLU

1. Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Depuis l'adoption de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et sur la réalisation des équipements correspondant à chacune d'entre elles, le cas échéant (Titre IV - Chapitre 1er : Contenu du PLU - art. L.151-6-1 du code de l'urbanisme).

Je constate que votre projet de PLU prévoit 4 OAP sectorielles pour lesquelles je relève l'absence d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU ainsi que l'absence d'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements dans chacune d'elles.

En effet, la mention « ouverture progressive » ne constitue pas un échéancier. Par conséquent, les OAP devront être complétées en apportant des informations plus précises

sur le phasage prévu pour l'ouverture à l'urbanisation et la réalisation des équipements dans la zone.

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

2. Sur le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages au sens de la loi littoral
  - a. S'agissant du règlement de la zone AUC/AUC2 :

Le règlement graphique indique que la zone AUC2 concerne à la fois une zone en extension du village et le SDU de Piediquarcu dans lesquels les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation d'une nouvelle STEP.

Tout d'abord, il conviendrait de rappeler cette condition dans la partie du règlement relatif aux équipements, réseau (conditions de raccordement) qui lui est consacrée (chapitre 3). En effet, celui-ci renvoie à la réglementation de la zone urbanisée UC2, ce qui n'est pas cohérent.

#### **La condition de l'ouverture à l'urbanisation sera rappelée dans le règlement.**

De plus, le choix d'appliquer le même zonage pour le SDU et le village n'est pas pertinent dans la mesure où la loi littoral distingue les autorisations de constructions possibles dans ces différentes formes urbaines.

Ainsi, je relève que le tableau des destinations prévu dans le chapitre 1 du règlement écrit de la zone AUC/AUC2 n'est pas assez restrictif pour le SDU en ce qu'il ne prévoit aucune autorisation sous condition. Or, certaines sous-destinations autorisées (activités de restauration et de service, bureau) ne peuvent l'être dans un SDU.

Par ailleurs, le choix d'un zonage AU pour un SDU ne me paraît pas cohérent. En effet, je vous rappelle que le code de l'urbanisme définit les zones AU comme «les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.» (art.R.151-20 du CU). Ainsi, un zonage AU appliqué à un secteur presque intégralement bâti, dans lequel les réseaux sont déjà présents pourrait être assimilé à une erreur d'appréciation.

Enfin, je relève une incohérence avec la justification du zonage en partie II du rapport de présentation qui précise que le SDU de Piediquarcu bénéficie d'un zonage UC2.

Aussi, je vous invite à prévoir un règlement différent pour l'extension du village et le SDU de Piediquarcu. Pour ce dernier, il conviendra de prévoir un zonage U dans lequel, outre la condition préalable liée au raccordement d'une nouvelle STEP, le règlement devra également indiquer clairement que les nouvelles constructions sont conditionnées à l'identification préalable du SDU dans un SCoT ou dans le PADDUC. Dans l'attente, seule la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes pourront y être autorisées. Les nouvelles constructions autorisées ne pourront, par ailleurs, être destinées qu'à du logement, de l'hébergement ou de l'accueil de services publics, en vertu des dispositions de l'article L.121-8 précité

**Le SDU de Piediquarcu sera reclassé en zone UC2, comme indiqué dans le rapport de présentation II. Le règlement actuel de la zone UC2 inclut déjà les éléments spécifiés par la préfecture. Toutefois, ce règlement pourra être modifié pour y ajouter une condition préalable**

**concernant le raccordement à une station d'épuration (STEP). Il est important de noter que le taux de raccordement communal est actuellement de 94,4 %. La création d'une STEP au village vise à permettre le raccordement de l'ensemble du territoire, assurant ainsi une gestion efficace des eaux usées et contribuant à la protection de l'environnement.**

Enfin, pour assurer une meilleure lisibilité du règlement, je vous engage à compléter le chapitre relatif aux caractéristiques urbaines, paysagères... (chapitre 2) du zonage AUC/AUC2 plutôt que de faire un renvoi au règlement de la zone UC2.

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

b. S'agissant du règlement écrit de la zone UC/UC2:

L'analyse du plan graphique et du règlement écrit montre que le SDU de Mignataja, l'agglomération de Travo et les habitats diffus de Vix et Pedicervu disposent d'un règlement écrit unique «zone UC/UC2». Or, ces formes urbaines ne sont pas régies par les mêmes principes d'urbanisation (art.L.121-8 du CU susvisé).

Remarque préfecture : En outre, le chapeau du règlement écrit de la zone UC/UC2 (en page 24) omet de préciser que le zonage UC2 correspond au SDU de Mignataja ainsi qu'aux habitats diffus de Vix et Pedicervu.

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

Aussi, pour gagner en lisibilité, il conviendrait d'attribuer un règlement écrit à l'agglomération de Travo distinct de celui du SDU de Mignataja et des habitats diffus. Il conviendra également d'ajouter dans la colonne des autorisations sous conditions du tableau d'affectation de la zone, que seules les extensions limitées sont autorisées et préciser que les nouveaux hébergements hôteliers, touristiques ainsi que les nouveaux équipements sportifs y sont interdits.

**Cette remarque sera prise en compte et le règlement sera amendé pour que UC2 et UC soient deux chapitres distincts.**

A ce titre, je vous demande de supprimer la mention de la page 27 qui autorise en zone UC2 les extensions pouvant aller jusqu'au doublement de la surface initiale pour les bâtiments existants d'une surface inférieures à 50 m<sup>2</sup>. Cette mention porte atteinte au principe d'extension limitée des constructions existantes.

En effet, comme l'indique, à juste titre, la définition de l'extension présentée en page 153 du règlement écrit, cette dernière doit en principe s'entendre comme un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci (CE, 9 novembre 2023, n 469300 ; CE, 29/11/2023, n470858).

**Cette remarque sera prise en compte dans le chapitre destiné à UC2**

c. S'agissant du règlement écrit des zones N et A :

A l'instar du règlement de zone UC2, le règlement écrit des zones N et A autorise les extensions pouvant aller jusqu'au doublement de la surface initiale pour les bâtiments existants d'une surface inférieures à 50 m<sup>2</sup>.

Il conviendra de supprimer cette mention et de préciser que seules les extensions limitées sont autorisées, de dimension inférieure à la construction existante d'origine (c'est-à-dire avant d'éventuelles extensions intervenues ultérieurement).

**Le règlement sera amendé en fonction de cette remarque**

2. Sur le respect des principes d'équilibre et de lutte contre l'artificialisation des sols posés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme

L'article L101-2 pose les principes d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé (notamment pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat), l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages, et la lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette en 2050. La recherche de cet équilibre s'appuie sur l'évolution de la population résidente, ses besoins et sur les caractéristiques de la commune. Il incombe au rapport de présentation de justifier les choix retenus (art. L.151-4 du CU). En outre, je vous rappelle que la loi climat et résilience impose, d'ici 2050 un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) et d'ici 2031, un objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédant son adoption. En Corse, il revient tout d'abord au PADDUC de décliner des objectifs de réduction de la consommation d'espace et du rythme de l'artificialisation entre les différentes parties du territoire d'ici novembre 2024. Les plans locaux d'urbanisme devront ensuite intégrer les objectifs territoriaux que ce dernier leur assignera, avant le 22 février 2028. Dans l'attente de l'évolution du PADDUC, les PLU n'ont pas obligation formelle de réduire de 50 % leur consommation d'espace. Cependant, il sera tout de même nécessaire d'inscrire votre document dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace. En effet, je vous rappelle que la lutte contre l'étalement urbain était déjà un objectif affiché par les lois précédentes (loi SRU, loi portant Engagement national pour l'environnement, loi de « Modernisation de l'agriculture et de la pêche »).

a. S'agissant de l'expression des besoins en logements :

La première partie du rapport de présentation consacrée au « diagnostic territorial » étudie plusieurs scénarios démographiques. Ainsi, vous évaluez la croissance démographique à +1,2 % / an sur la période 2018 à 2022 et l'estimez à +1,36 % sur la période 2023 à 2035. La population de Ventiseri devrait ainsi atteindre les 3018 habitants à horizon 2035.

Ces estimations que vous justifiez clairement sont tout à fait cohérentes. A partir de ce scénario et de l'évolution de la taille des ménages estimée à 2,34, vous évaluez les besoins en logements à 243 résidences principales à horizon 2033 (pages 267). Or, dans la partie II du rapport de présentation consacrée aux « justifications des choix du PLU » (pages 112 et s.), vous reprenez une trajectoire différente sur la période 2023-2030 avec un taux de croissance annuelle de +1,17 % et une taille des ménages estimée à 2,07 à horizon 2035, sans justifier ces chiffres.

Cette projection vous amène ainsi à évaluer la population communale à 3023 habitants à horizon 2035 et le besoin en logements à 252 résidences principales alors qu'il était estimé à 243 dans le diagnostic territorial.

Je constate que les choix ainsi retenus ne sont pas cohérents avec l'analyse des besoins réalisée dans le diagnostic territorial.

Extraits du diagnostic territorial (partie I du rapport de présentation)

Perspective +1,2 % par an (Ajusté à +1,38 % entre 2023 et 2030)

A partir de ces données, le besoin estimé en production de logements est de 243 logements

Extraits de la partie II du rapport de présentation relative aux choix retenus

Logements

Evaluation des besoins à horizon 2035 (calcul à partir de 2023)

De plus, vos calculs ne semblent pas cohérents. En effet si la taille des ménages n'est plus estimée à 2,34 à horizon 2035 mais à 2,07, les besoins en logements pour maintenir la population en place devraient être supérieurs. Or, vous considérez que les besoins en logements seraient de 49 et non plus de 71 logements.

L'absence de justification de vos choix et les incohérences dans vos calculs fragilisent juridiquement votre document.

Afin que vos besoins en logements soient clairement justifiés, je vous invite à uniformiser vos données dans les 2 parties du rapport de présentation, et de ne prendre en compte qu'une seule trajectoire, celle de 2035.

**Lors de l'élaboration du diagnostic et du débat sur le PADD, les données INSEE de 2021 n'étaient pas encore disponibles. La commune a donc basé sa trajectoire démographique sur les données INSEE de 2018 et les ambitions d'aménagement du territoire. Le PADD a ainsi projeté une augmentation de 380 habitants entre 2018 et 2030, en s'appuyant sur l'évolution démographique observée dans les communes voisines, avec un taux moyen de +1,2 % par an.**

**Lors de l'arrêt du projet, un recensement INSEE en 2023 a permis de réactualiser cette trajectoire. Avec une population de 2629 habitants en 2023, la commune peut encore accueillir 215 habitants supplémentaires d'ici 2030 pour être en adéquation avec son PADD. Le taux de croissance a donc été révisé à 1,17 % pour atteindre cet objectif entre 2023 et décembre 2030. Ce taux ajusté, bien que supérieur aux dynamiques précédentes, se justifie par le dynamisme attendu grâce à la mise en œuvre du PLU. Le PLU se projetant jusqu'en 2035, ce taux a été appliqué jusqu'à cette date pour rester cohérent avec l'objectif du PADD fixé à 2030. Cela amène la population à 3023 habitants en 2035, ce qui reste cohérent avec les chiffres de la première partie du rapport basés sur les données de 2018, qui prévoyaient 3018 habitants en 2035.**

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

**Concernant la taille des ménages, les données provisoires du recensement de 2023 ne fournissent que la population totale. Le nombre de logements du parc est calculé sur la base des données INSEE de 2020 et des autorisations de 2021-2023, soit 1500 logements dont 1051 résidences principales. Cela amènerait à un nombre moyen d'habitants par ménage de 2,5, ce qui est en contradiction avec les données INSEE (2,21 en 2021, en baisse continue depuis les**

années 2000). L'hypothèse de desserrement est donc calculée à partir des données de 2021. Bien que le nombre de personnes par ménage témoigne encore d'un dynamisme et de la présence de familles avec enfants, la tendance est à la baisse, en raison du vieillissement constant des ménages observé également à l'échelle nationale et régionale. Aucun indice ne suggère une évolution de cette tendance, donc le taux de desserrement retenu reste celui constaté entre 2015 et 2021, soit 0,71. Cela amène la taille des ménages à 2,26 en 2023 et 2,07 en 2035, et non plus 2,34 comme indiqué précédemment. La première partie du rapport sera amendée pour prendre en compte ces derniers chiffres.

Le calcul effectué pour le besoin annuel lié au desserrement est le suivant :

$$= \left( \frac{\text{population}}{\text{taille ménages théorique}} - \text{Résidences principales} \right) / \text{nb d'années visées par le PLU}$$

**Concernant le besoin généré par le desserrement des ménages, celui-ci sera également ajusté dans le diagnostic où il est actuellement surévalué. En effet, toutes les décohabitations ne produisent pas un besoin en logement supplémentaire (veuvage, départ d'enfant pour les études, mutations professionnelles suite à un divorce, etc.). Il est estimé que seulement 25 % des décohabitations produisent un besoin effectif sur le territoire. Ainsi, le chiffre de 49 logements est retenu pour répondre au besoin de décohabitation.**

b. S'agissant de la traduction des besoins en foncier

Je constate qu'aucune analyse chiffrée des besoins en foncier n'a été menée. Votre démarche consiste à géolocaliser les opportunités foncières offertes par le projet de PLU. Vous indiquez ainsi que les différents gisements fonciers offrent une capacité d'accueil de 21,6 ha dont :

- 3,4 ha en densification des espaces mutables
- 18,5 ha en extension urbaine.

Vous indiquez que sur ces 21,6 ha de gisement foncier, 5 ha sont consacrés aux activités économiques et estimez que le projet communal permettrait la production de 305 logements.

Sur ces 305 logements, vous précisez que 234 sont destinés à de la résidence principale alors que vos besoins s'élèvent à 252 logements.

Il résulte de votre analyse que le PLU ne répond pas à la totalité de vos besoins en logements. Cependant, vous ne précisez pas la méthode de calcul qui vous amène à penser que les gisements en fonciers sont insuffisants.

Vous n'indiquez pas non plus si les logements réalisés sur la période 2021-2023 ont été déduits du besoin potentiel en nouveaux logements de même que les logements vacants qui selon l'INSEE s'élevaient au nombre de 34 en 2021.

En outre, je relève que vous n'exprimez pas clairement ni ne justifiez dans votre diagnostic territorial de besoin en résidences secondaires, qui, par déduction, semble s'élever à 71 logements.

Je constate également que le projet de PLU envisage de multiplier par 5 sa consommation d'espace pour le développement des activités économiques par rapport à la précédente décennie. Or, ce choix qui se fait au détriment de la production de logements est insuffisamment justifié dans le rapport de présentation qui relève uniquement une demande croissante.

Je rappelle que pour justifier du respect des objectifs du principe d'équilibre, le rapport de présentation doit quantifier le besoin en foncier en fonction des besoins exprimés dans le diagnostic territorial en habitat, en équipement, en activité économique.

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

Par ailleurs, il conviendra de compléter votre analyse en apportant des précisions sur la typologie des logements envisagés et leur densité respective (part des logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels le cas échéant). En effet, en adaptant la typologie des logements et la densité sur certains secteurs, il est possible de répondre aux besoins exprimés.

**Ces éléments sont avancés de la page 113 à 115 du rapport II de présentation. Le diagnostic sera mis à jour pour être en cohérence avec ces informations. Le tableau à la page 115 justifie les densités retenues ainsi que le taux de résidences principales sur chaque secteur et le gisement associé à ces derniers. Cela permet de faire une estimation des résidences principales et secondaires produites par le PLU s'il venait à être mobilisé dans son intégralité. À ce calcul s'appliquent les données des permis avec la répartition des résidences principales et secondaires constatée en 2021.**

**Le Bureau d'Études tient ici à souligner que les résidences secondaires ne représentent pas un besoin, mais un phénomène qu'il convient de prendre en compte. Malgré la mobilisation des outils à sa disposition, le PLU ne peut garantir la destination des nouvelles constructions. En effet, la servitude de résidence principale permise par la loi "Mœurs" n'était pas encore votée au moment de l'arrêt. C'est une piste de réflexion à engager pour l'avenir. En dehors des secteurs d'OAP, il n'est pas possible de prévoir la typologie des logements. Rappelons également que les 30% de résidences secondaires restent tout à fait acceptables si l'on tient compte du contexte local, et ne créent pas de déséquilibre notable comme cela peut être le cas sur d'autres communes.**

**L'écart entre les besoins exprimés et le potentiel du PLU, auquel s'ajoutent les permis de 2021 à 2024, n'est pas de 70 logements mais de 9 logements. Ce dernier écart peut être résorbé par la mobilisation du parc de logements vacants. Cette approche permettrait de mieux répondre aux besoins réels en logements, tout en optimisant l'utilisation des ressources existantes et en limitant l'impact sur l'environnement. Toutefois, nous gardons à l'esprit que la mobilisation du parc de logements vacants, tous en situation d'insalubrité (catégorie 8 pour le service des impôts), est loin d'être aisée notamment en raison de situations d'indivisions complexes et engendre un coût de rénovation important.**

**La mise à jour du diagnostic sera effectuée pour éviter toute confusion.**

#### **Rappel des données**

**Sur la base d'une analyse fine des parcelles, de la prise en compte des densités et de typologie de constructions pour les parcelles de faibles dimensions et dans un contexte de morcellement, et en**

prenant en compte les outils limités pour la production de logement à l'année sur les parcelles privées,

Sur la base des projets OAP et règlement des zones AUQ,

Sur la base des projets communaux connus,

Sur la base des PC autorisés et commencés entre 2021 et 2023,

Il ressort que le projet communal qui concerne 67 parcelles peut produire à 100% de taux d'occupation environ 305 logements pour une consommation de 21,8 ha, soit environ 13 logt/ha. On observera des écarts avec les opérations d'ensemble (AUQ) qui permettent des densités plus fortes allant de 15 à 50 logts/ha.

	Surface du gisement foncier (ha)	Capacité de logement théorique	Résidences principales	Résidences secondaires	Justification
<b>AU</b>	<b>0,3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>Secteur en attente d'urbanisation en raison de réseaux insuffisants.</b>
AUC	0,2	3	2	1	Le gisement inclus les parcelles libres et les fonds de parcelle conséquents. Aucun faisceau d'indice ne laisse supposer un changement dans la composition du parc et une augmentation des densités. Le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
AUV	0,1	3	2	1	Le gisement inclus les parcelles libres et les fonds de parcelle conséquents. Aucun faisceau d'indice ne laisse supposer un changement dans la composition du parc et une augmentation des densités. Le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
<b>AUQ</b>	<b>11,3</b>	<b>265</b>	<b>205</b>	<b>60</b>	<b>Secteur d'OAP avec intervention forte de la commune pour encadrer la production de logement</b>
AUQ1	5,4	186	130	56	Le gisement reprend les différents secteurs de l'OAP ayant des densités entre 30 et 50 logements/ha. La maîtrise communale est faible aussi le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
AUQ2	2,1	24	24	0	Le gisement inclut les terrains étatiques et communaux où l'aléas inondation est le plus faible. Un projet de 20 logements pour. Le personnel de la base militaire est en cours. Cela permet d'espérer comme sur les terrains communaux 100 % de résidences principales
AUQ3	2,8	40	40	0	Le gisement inclut la partie non grevée par le risque inondation et en retrait de 15 mètres par rapport au cours d'eau. Située des terrains communaux cette OAP vise une densité de 15 log/ha et 100 % de résidences principales
AUQ4	1,0	15	11	5	Le gisement reprend la totalité de l'OAP ayant des densités de 15 logements/ha. La maîtrise communale est faible aussi le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
<b>U</b>	<b>10,2</b>	<b>34</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>Secteur autorisant la construction sous condition</b>
UC	3,7	27	19	8	Le gisement inclus les parcelles libres et les fonds de parcelle conséquents non grevés par un risque inondation ou technologique. Aucun faisceau d'indice ne laisse supposer un changement dans la composition du parc et une augmentation des densités. le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
UD	0,9	7	5	2	Le gisement inclus les parcelles libres et les fonds de parcelle conséquents non grevés par un risque inondation ou technologique. Aucun faisceau d'indice ne laisse supposer un changement dans la composition du parc et une augmentation des densités. le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
UE	5,6	0	0	0	Secteur de projets économiques sans capacité de logement
<b>Total général</b>	<b>21,9</b>	<b>305</b>	<b>232</b>	<b>72</b>	<b>Le PLU utilise les moyens à sa disposition pour favoriser une production de logements qualitatifs, adaptés au contexte communal et à destination des résidents à l'année. Une part non négligeable du gisement est dédié aux activités économiques et aux services/équipements</b>

Parmi les 305 logements, 232 sont destinés à de la résidences principales alors que les besoins recensés seraient de 243 logements à 10 ans. L'analyse des PC 2021-2023 permet d'ajouter 8 logements au parc de résidence principale ce qui laisse un delta de 9 logements entre le potentiel et le besoin.

	Total	Résidences principales	Résidences secondaires
<b>Parc au 31 décembre 2023</b>	<b>1513</b>	<b>1072</b>	<b>431</b>
<i>Dont parc en 2021 (donnée INSEE)</i>	1485	1052	423
<i>Dont logements autorisés commencés 2021-2023 (donnée PC)</i>	28	20	8
<b>Création de logement à 10 ans</b>	<b>316</b>	<b>242</b>	<b>74</b>
<i>Dont logement autorisé à venir (données PC)</i>	11	8	3
<i>Dont capacité théorique( Zonage PLU)</i>	305	234	71
<b>Parc estimé à 2035 ans</b>	<b>1829</b>	<b>1314</b>	<b>505</b>
<b>Evolution estimée des résidences principales à 2035</b>	<b>242</b>		
<b>Besoin en logement de 2023 à 2035</b>	<b>252</b>		

c. S'agissant de l'analyse de la consommation d'espace passée :

En pages 314 et 315 du rapport de présentation, partie I, vous estimez la consommation d'espace de la précédente décennie (période 2011-2021) à 42,7 ha. Or, l'analyse géomatique menée par mes services sur la base des cartes que vous fournissez à l'appui de votre diagnostic semble corroborer les chiffres du portail national de l'artificialisation qui évalue la consommation d'espace à seulement 21 ha sur cette période.

De plus, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, les grandes parcelles dont la majorité de la surface se situe en milieu naturel/agricole ont été comptabilisées dans leur totalité, comme en témoigne les deux exemples ci-dessous sur le secteur de Mignataja :parcelles 1295 d'une surface de 10 ha et 1303 (6000 m<sup>2</sup> cultivés).

Il conviendrait donc de revoir l'analyse de la consommation d'espace passée afin d'harmoniser les chiffres présentés avec les cartes d'illustration.

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

### Trajectoire théorique ZAN :

Bilan de la consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 : 21 ha

**Projection par période d'urbanisation (cf. OAP) :**

Au 31.12.235 +13,12 ha (Consommation cumulée de la période (15 ans) au prorata)

Au 31.12.2040 : +15,75 ha (Consommation cumulée de la période (20 ans) au prorata)

Au 31.12.2050 : + 21 ha (Consommation cumulée de la période (30 ans) au prorata)

**Trajectoire ZAN actualisée :**

**Déjà consommé (2021-arrêt du PLU):**

Surfaces des permis délivrés commencés en extension et parcelles en densification si > 2500 m<sup>2</sup> **3,41 ha**

#### Gisement foncier selon le projet de zonage

Type de gisement	Surface	Nb parcelles
Extension urbaines	18,2 ha	41 parcelles
Densification urbaine	3,4 ha	25 parcelles
<i>Dont parcelle de plus de 2500 m</i>	<i>1,1 ha</i>	<i>3 parcelles</i>

#### Gisement foncier selon la typologie de parcelles constructibles

Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
parcelle non bâtie	19,4 ha	62 parcelles
parcelle bâtie	2,2 ha	4 parcelles

Consommation foncière du PLU 19,4 ha + Permis autorisés et commencé 2021-2040 3,41 ha

=

**Bilan consommation d'ENAF 2021-2040 ( extension et densification >2500 m<sup>2</sup>)**

**22,81 ha**

#### Gisement foncier selon les secteurs

Type de gisement	Surface	Capacité de logement théorique
Travo 2	10,0 ha	227 logements
Travo 1	10,2 ha	59 logements
Ventiseri	1,4 ha	20 logements

**Gisement foncier du projet PLU : 21,6 ha 66 parcelles**

**Nombre de logements potentiels : 305 logements**

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

En page 113 de la partie II du rapport de présentation, la consommation d'espace induite par les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension des formes urbaines existantes est évaluée à 18,5 ha.

Pour ce faire, vous tenez compte des surfaces qui seront réellement consacrées à la construction de bâtiments dans les zones AU notamment, en déduisant les zones qui resteront en partie naturelles (espace culturel et de loisir de la zone AUQ1, espaces verts au nord de la zone AUQ2 et au sud de la zone AUQ3 par exemple).

Or, ces secteurs, bien qu'en partie végétalisés, feront l'objet d'aménagements qui doivent être considérés comme de la consommation d'espace.

**La consommation d'ENAF correspond, par définition, à la modification de l'usage des sols pour les affecter à l'habitat ou à d'autres fonctions urbaines. Ce processus peut être considéré comme une consommation, car le sol est une ressource naturelle limitée en surface. La construction de routes ou de bâtiments sur ces terres représente généralement un changement d'utilisation irréversible, entraînant une perte des terres agricoles nécessaires à la production alimentaire ou une dégradation des fonctions écologiques du sol, telles que la régulation des écoulements des eaux de ruissellement, le rôle de réservoir et support de biodiversité, ou encore la capacité à capter le CO<sub>2</sub> par la végétation.**

**Le décret du 27 novembre 2023 établit que les sols imperméabilisés par des constructions, des revêtements, des matériaux composites, ou encore stabilisés et compactés, sont classés comme artificialisés. De même, les surfaces végétalisées à couverture herbacée destinées à des usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou liées à des infrastructures, sont également considérées comme artificialisées. Le décret précise en outre que ces**

classifications s'appliquent également aux surfaces correspondant à ces catégories, qu'elles soient en chantier ou laissées à l'abandon. En cas de permis d'aménager commencé (ex : viabilisation) l'ensemble de la superficie est décomptée. Toutefois, tous les changements recensés ne seront pas nécessairement décomptés dans le calcul de la consommation d'espace.

En application des décrets doivent être exclus :

- Les surfaces végétalisées à usage de parc ou jardin public ; ces espaces sont valorisés comme des éléments de nature en milieu urbain.
- Les surfaces végétalisées accueillant des installations photovoltaïques sous réserve que les installations respectent des critères techniques garantissant le maintien des fonctions écologiques du sol et la préservation de son potentiel agronomique.
- Les nouveaux bâtiments supports d'une activité agricole (hangars, points de vente etc.)
- Les surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison de bâtis inférieurs à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : annexe des permis de construire)
- Les infrastructures linéaires de moins de 5 mètres de large.

Le PLU ne comptabilise donc pas ces espaces dans son calcul de consommation

De même, vous omettez de comptabiliser la partie centrale de la zone AUQ2 comme un espace en extension alors que celui-ci n'est pas encore construit et que le schéma présenté en page 25 de l'OAP montre bien qu'il sera consacré à de l'habitat.

Les photos aériennes sont floutées en raison de la proximité de la base militaire. Cependant la partie centrale outre sa forte exposition aux risques est déjà en partie bâtie d'où son exclusion.



Par ailleurs, à la lecture de votre analyse, il n'est pas aisé de comprendre si les 3,41 ha concernés par des permis délivrés depuis 2021 et qui ont fait l'objet d'un commencement de travaux sont compris dans les 18,5 ha d'extension que vous indiquez. De plus, le portail de

l'artificialisation évaluée que 11 ha d'ENAF auraient en réalité été consommés entre 2021 et le 1er janvier 2023.

Dans le cadre de l'élaboration des PLU, la première donnée analysée est l'artificialisation et la consommation foncière de la période de référence. Le CEREMA a mis en place un observatoire qui fournit ces données. En utilisant les fichiers fonciers comme source principale de données, le CEREMA a pu suivre l'évolution des parcelles cadastrales pour en analyser les transformations entre les catégories d'espaces (urbanisés, naturels, agricoles, forestiers). Une approche multi-millésime est employée pour construire un historique des parcelles, permettant de comprendre les dynamiques à l'échelle des îlots (agrégats de parcelles stables dans le temps). Cette méthode inclut le suivi des divisions, fusions et changements d'usage des parcelles, tout en mobilisant des algorithmes spécifiques tels que Krainbow, Kaver ou Korange. Ces outils permettent de traiter les données, de détecter les anomalies et de calculer les flux de consommation ainsi que les transferts d'usage (habitat, activité, mixte, infrastructures).

Cependant, les fichiers fonciers peuvent présenter des lacunes, et le travail effectué à l'échelle nationale risque d'occulter certaines dynamiques locales. En cas de litige concernant la consommation foncière sur la période de référence, il incombera au bureau d'études ou aux services en charge de l'élaboration du PLU de justifier leurs chiffres en s'appuyant sur la méthodologie décrite ci-après. Cette méthodologie s'applique aussi bien au calcul de la période de référence qu'à l'évaluation de la trajectoire ZAN post 2021.

Le bilan ZAN post-2021 intègre le gisement foncier défini dans le document d'urbanisme élaboré, auquel s'ajoutent les permis de construire ayant consommé de l'ENAF et initiés entre 2021 et l'approbation (arrêt il me semble bien) du PLU. La trajectoire ZAN doit être adaptée en conséquence pour bien prendre en compte cette consommation foncière entamée.

L'analyse des données relatives aux permis de construire délivrés entre 2021 et l'arrêt du PLU révèle un total de 38 autorisations d'urbanisme, couvrant une superficie de 6,9 hectares. Parmi ces autorisations, seules 27 ont effectivement donné lieu à l'ouverture de chantiers, représentant une consommation de 3,41 hectares d'ENAF. Ces chiffres ont été pris en compte dans le cadre du PLU actuel.

Il est important de noter que si l'on considère l'ensemble des permis autorisés, la consommation totale de terrains s'élèverait à 7 hectares, et non à 11 hectares.

Toutes ces approximations nuisent à la lisibilité de l'analyse de la consommation d'espace induite par le projet que j'évalue en réalité autour de 25 ha.

A ce titre, je note que le PADD a fixé une trajectoire de consommation foncière de 13,12 ha à horizon 2035, de 15,75 ha à horizon 2040 et de 21 ha à horizon 2050.

Par conséquent, les choix d'urbanisation ne semblent pas compatibles avec l'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace fixé par votre PADD à horizon 2035 ni avec la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience et la loi ZAN de 2023, induisant, de fait, une fragilité juridique de votre PLU sur laquelle je souhaite attirer votre attention.

Ainsi, il conviendra de revoir votre analyse sur la consommation d'espace induite par le projet en tenant compte de l'intégralité des zones AU ainsi que des permis délivrés et commencés entre 2021 et 2024. Ces justifications sont essentielles pour montrer que votre PLU prévoit une utilisation économe des espaces naturels.

Une réflexion pourrait être menée sur les secteurs que les zones AUQ 1 et AUQ 3 prévoient de maintenir végétalisés. Dès lors, en leur appliquant un zonage N, la consommation d'ENAF pourrait être réduite potentiellement de près de 4 ha.

**Les zones vertes des zones AUQ1 et AUQ3 sont couvertes par un PPRi et sont dans des périmètres OAP, ce qui empêche toute consommation d'ENAF potentielle.**

**L'évolution du gisement foncier dépend directement de l'évolution du zonage et sera repris post enquête publique.**

### 3. Sur la compatibilité du PLU avec les dispositions du SDAGE

Aux termes des articles L.131-1, L.131-6 et L.131-7 du CU, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec notamment :

- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement.
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-3 du code de l'environnement.

Un Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été approuvé le 17 décembre 2021 par l'assemblée de Corse. A ce titre, les documents d'urbanisme doivent s'assurer de l'équilibre quantitatif de la ressource en eau (en anticipant les conséquences du changement climatique) avec les besoins de développement et d'équipement, lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé, conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau.

S'agissant de l'assainissement collectif

La capacité de traitement est en théorie suffisante. Cependant, il conviendra d'analyser si durant les pics estivaux, la station ne dépasse pas sa capacité de traitement. Un schéma directeur de l'assainissement pluvial devra être établi.

S'agissant de l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable

Le rendement du réseau de distribution de la commune est de 74.2 % (année 2023). Le bilan des ressources doit être précisément évalué et les besoins futurs doivent être en corrélation avec les ressources.

Aussi, afin de vous assurer la compatibilité du PLU arrêté avec le SDAGE, je vous engage à compléter le rapport de présentation avec des éléments d'information permettant de justifier la capacité de vos réseaux à supporter l'augmentation du nombre de logements desservis.

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

III./ Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision, d'incomplétude, ainsi que les erreurs matérielles contenus dans les documents du PLU

### 1. Sur le rapport de présentation

En page 285 de la partie I du rapport de présentation, la cartographie représente la commune de Zonza et non celle de Ventiseri.

#### **Ce point sera rectifié**

En page 108 de la partie II du rapport de présentation, il est fait référence à tort à la commune de Pianotolli-Caldarello.

#### **Ce point sera rectifié**

Il serait opportun de dresser une liste des emplacements réservés reportés sur le plan graphique afin de gagner en lisibilité et de faciliter le travail de recherche des instructeurs des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

#### **Ce point sera rectifié avec une cartographie spécifique**

### 2. Sur le règlement écrit

Le règlement écrit interdit en page 63 les piscines dans le secteur AUV (village). Ne s'agissant pas d'une destination, cette disposition ne pourra s'appliquer. En outre, elle peut s'avérer contre-productive en favorisant le développement des piscines hors-sol non soumises à autorisation d'urbanisme qui seront vidées chaque fin de saison et remplies chaque début de saison. Vous avez néanmoins la possibilité de limiter le volume des piscines qui seront autorisées.

#### **Ce point sera rectifié et les volumes de piscines seront limités**

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

#### **Ce point sera rectifié**

Sur le règlement écrit du secteur Np1, il conviendra de préciser que toute installation ou occupation du DPM doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) délivrée par le préfet de la Haute-Corse et doit respecter les prescriptions du SMVM.

#### **Ce point sera rectifié**

### 3. Sur le règlement graphique

Le règlement graphique est composé de 3 plans: un consacré à la plaine, un dédié au village historique et un plan zoomant certains secteurs.

Cependant, comme l'illustration ci-après le montre, le règlement graphique consacré à la plaine manque de précision sur une partie située en EPR, qui rendra difficile l'instruction des demandes d'autorisation sur ce secteur.

#### **Ce point sera rectifié et d'autres zooms seront édités**

En outre, le PLU arrêté doit être complété par l'ajout de la servitude de passage des piétons le long du littoral au plan de zonage (art.L.121-31 du CU).

#### **La servitude sera ajoutée**

#### 4. Sur les annexes

Les servitudes T7 «servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières » ne sont pas mentionnées.

#### **Ce point sera rectifié**

Ces servitudes concernent les installations spécifiques dont les caractéristiques sont définies dans l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement situé à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation. Pour la délivrance de ces autorisations, il convient de consulter l'aviation civile (DGAC/SNIA SE/BGDSA mel:[snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr)).

#### 5. Sur la prise en compte des risques naturels connus et prévisibles et des nuisances:

S'agissant du rapport de présentation

Partie 1 du rapport de présentation :

P154 - PPRi du Fium'orbu : le PPRi à mentionner est celui de la commune de Serra di Fiumorbo (arrêté n°B-2018-05-15-004 en date du 15 mai 2018) ; la cartographie est celle du zonage réglementaire de Serra di Fiumorbo.

#### **Ce point sera rectifié**

P154 - L'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Valdinella: il conviendra de mentionner que les cartographies sont accompagnées d'une doctrine d'application approuvée en 2019. Comme pour la submersion marine, la doctrine de l'AZI doit être annexée au PLU.

#### **Ce point sera rectifié**

P156: S'agissant de l'Atlas des Zones de Submersion (AZS), les cartographies ont été portées à connaissance le 11 juillet 2022 et sont accompagnées d'une doctrine d'application. Par conséquent, pour les instructions d'urbanisme, il convient désormais d'utiliser les cartes et la doctrine d'application révisées. L'AZS révisé repose sur la prise en compte de deux côtes altimétriques (ou niveaux marins statiques au rivage) :

- une côte altimétrique correspondant à un événement centennal pouvant se produire actuellement. Ce «niveau marin de référence » intègre une élévation du niveau de la mer de 20 cm pour une prise en compte de l'impact du changement climatique à court terme ;

- une côte altimétrique correspondant à un événement centennal à l'horizon 2100. Ce «niveau marin 2100 » intègre une élévation de 40 cm supplémentaires (soit une marge de 60 cm au total) pour la prise en compte du changement climatique à plus long terme. P158 : la commune est comprise dans l'étude réalisée en 2010 par le BRGM déterminant les niveaux d'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Haute-Corse (BRGM/RP-59013-FR). Ici, la commune est impactée uniquement par l'aléa faible concernant le retrait-gonflement des argiles.

L'étude n'étant pas accompagnée d'une doctrine d'application, il est conseillé de se référer aux prescriptions définies dans la Loi ELAN et plus précisément le guide des bonnes pratiques publié en juin 2021.

#### **Ce point sera rectifié**

P158: La commune ne dispose pas d'un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé ni prescrit. Il convient de se référer à l'étude de 2014 d'IRSTEA concernant les interfaces habitats forêts.

#### **Ce point sera rectifié**

Concernant les incendies de forêt, les zones d'urbanisation qui s'étendent tout ou partie dans une zone où l'aléa incendie de forêt serait important, doivent être justifiées quant à leur opportunité au regard du principe de précaution qui veut que l'extension de l'urbanisation se réalise en dehors des zones d'aléa, même si les interfaces habitats-forêt ne donnent qu'un indice sur l'aléa, ils permettent d'identifier les zones sensibles.

Ainsi le rapport de présentation de la carte communale doit exposer le principe des mesures de réduction de la vulnérabilité qui seront mises en œuvre dans le règlement concernant le respect de l'application des articles R 111-5 et R 111-2 du Code de l'urbanisme et R 111-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment :

- l'accessibilité pour les engins de secours et l'amélioration des dessertes routières,
- les ressources en eau et poses d'hydrants,
- les dispositions constructives des éventuels nouveaux bâtiments.

Seront interdits les installations de stockage de produits inflammables ainsi que les activités génératrices de départ de feux sous condition, etc.

Seront également interdites les haies et clôture inflammables ou en végétaux secs. Il conviendra de ne pas privilégier les développements linéaires ou en impasses dans les zones urbaines.

L'idéal est de préserver des coupures agricoles entre les zones urbanisées et naturelles. Afin de lutter contre les feux de forêts, la Corse s'est dotée d'un plan de protection régional : le Plan de Protection des Forêts et des Espaces Naturels contre les Incendies (PPFENI) révisé pour la période 2024-2033 et disponible sur le site internet de la DRAF de Corse.

Ce document-cadre a pour objectifs :

- D'augmenter l'efficacité de la protection contre les incendies en visant la réduction du nombre d'incendies, des surfaces brûlées, la prévention des risques d'incendies et la limitation de leurs conséquences sur les personnes, les biens, les activités et les milieux naturels ;
- De définir les orientations de la politique de prévention et les actions à mettre en œuvre.

#### **Ce point sera rectifié**

Partie 2 du rapport de présentation :

Les projets portés par la commune devront être en accord avec le règlement pour les risques naturels, notamment en ce qui concerne le risque inondation dans la zone couverte par le PPRI. Il conviendra de le mentionner.

#### **Ce point sera précisé**

S'agissant des OAP

Les projets portés par la commune devront être en accord avec le règlement pour les risques naturels, notamment en ce qui concerne le risque inondation dans la zone couverte par le PPRI.

Cartographie PPRI (OAP) Date d'impression : 26/10/2024 09: 58: 50

PPRI pour le projet AOP Suarella Date d'impression : 30/10/2024 11: 01: 20

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

S'agissant du risque d'érosion du trait de côte

Le diagnostic géomorphologique de la côte meuble en Corse, établi par le BRGM en 2022, indique que la totalité du littoral communal présente une sensibilité forte à l'érosion. Il conviendrait de mentionner ce risque dans le PLU arrêté. Cependant, la commune de Ventiseri n'ayant toujours pas adhéré au dispositif proposé par la loi climat et résilience qui prévoit d'établir une cartographie précise du recul du trait de côte à 30 et 100 ans, elle ne pourra pas bénéficier des nouveaux outils créés, comme notamment, un bail réel d'adaptation au changement climatique, un droit de préemption spécifique permettant aux communes d'acheter un bien situé dans une zone soumise à l'érosion. Au regard de la sensibilité de ce littoral à l'érosion et des bouleversements climatiques en cours conduisant à une élévation du niveau des mers et une intensification des événements tempétueux, il est impératif que la commune prenne davantage en compte la problématique du recul du trait de côte, dans le projet d'aménagement de son territoire.

#### **La commune en prend note**

6. Sur la compatibilité du PLU avec le PADDUC sur la préservation des ESA

Au titre du livret III du PADDUC, 724 ha d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), doivent être conservés. Le projet de PLU identifie en page 144 du rapport de présentation (partie II) 724 ha d'ESA. Cependant, l'analyse des fichiers SIG par mes services met 722 ha en évidence dont :

602,4 ha sont conservés vis-à-vis de la cartographie des ESA identifiés au PADDUC. 31 ha compensés non conformes au regard des critères de pentes et de potentialité. 89 ha compensés justifiés pour une requalification en ESA. Ainsi, 691 ha d'ESA sont réellement conformes au PADDUC (cf illustration ci-après). Cette différence ne remet cependant pas en cause la compatibilité du PLU avec le PADDUC.

#### **Ce point sera étudié après transmission des fichiers SIG de la préfecture**

#### IV./ Informations complémentaires

Le Ministère des Armées a souhaité me faire part des difficultés que les choix de zonage sur certaines parcelles lui appartenant pourraient engendrer pour la poursuite de ses activités. Je vous les relaye donc ci-après. En effet, la parcelle B 349 est classée en partie en zone A et en zone Ue, et fait l'objet par ailleurs d'un emplacement réservé devant permettre à la commune d'étendre la zone d'activité attenante. L'armée indique que ce classement et l'emplacement réservé empêcheraient le ministère d'y envisager un projet. De plus, j'attire votre attention sur le fait qu'une forte concentration de tortues d'Hermann a été recensée sur ce secteur, pouvant nécessiter des mesures de compensation avant autorisation d'un quelconque projet. Il serait donc opportun d'étudier la possibilité d'implanter vos futures activités économiques sur d'autres parcelles. Par ailleurs, la parcelle AC 136, classée en zone AUQ1, ne pourra pas être aménagée que dans le cadre des orientations prévues par l'OAP. Aussi, l'armée demande à ce qu'elle soit reclassée en zone UD, comme la parcelle attenante sur laquelle se trouve la halte-garderie.

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

V./ Recommandations pour le formatage des données géographiques et des pièces écrites en vue de la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme

**L'ensemble des données sera mis au format CNIG adapté à la publication sur le GPU**

#### **B. Avis de la CDC**

Le projet de PLU fait l'objet de différentes observations de la part de la Collectivité de Corse :

I./ L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :

1. Justification de la projection démographique et des besoins en logements retenus :

Alors que la commune a connu une croissance de 1 % sur la période 2011-2021 et 0,5 %/an entre 2015 et 2021, la commune retient une hypothèse de croissance de +1,17 %/an jusqu'à 2035. Celle-ci mobilise différents outils du PLU afin d'accompagner cette croissance de population attendue.

À ce titre, peuvent être cités, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Travu, l'emplacement réservé (ER) sur cette zone à urbaniser (AU) centrale de Travu et les exigences de mixité fonctionnelle, qui sont de nature à favoriser le développement des commerces, équipements et services publics à destination de la population existante et à venir.

Par ailleurs, le foncier propriété de l'État et de la commune permettent de prévoir 100 % de résidences principales sur le secteur AUQ2 (20 logements) et AUQ3 (100 logements).

D'autres leviers pourraient cependant être actionnés afin de favoriser l'usage des logements à titre de résidence principale (cf. préconisations en partie III).

Un schéma de cohérence territoriale (SCoT) à l'échelle de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castelli, dont fait partie la commune de Vintisari, serait essentiel pour planifier de manière cohérente les besoins en matière de logements, de foncier économique, de mobilité, de préservation des continuités écologiques, etc. Le périmètre de ce SCoT a d'ailleurs déjà été publié.

Le projet de PLU affiche une réelle volonté de tout expliciter et justifier. Toutefois, les documents du projet de PLU posent certaines fois des difficultés de lisibilité.

Aussi, certains chiffres devront être à clarifier lorsqu'ils varient d'une pièce à l'autre du PLU, voire certaines fois au sein de la même pièce.

Le tableau du rapport de justification et celui du rapport destiné à la CTPENAF (commission territoriale de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers) sont identiques mais ils diffèrent de celui du rapport de présentation partie I (par exemple, il peut être relevé que la taille des ménages est nettement supérieure dans l'un; elle est pourtant associée à un besoin en logements lié à un phénomène de décohabitation plus important). De même, les horizons temporels (et point de départ de la projection) et augmentation de population retenus dans le tableau diffèrent du tableau en plusieurs endroits des rapports.

### **Les projections de populations seront harmonisées dans l'ensemble des rapports.**

En outre, face à cette incertitude, le tableau explicatif de l'évaluation du besoin en logements apparaît trop synthétique pour que la construction de l'hypothèse du besoin en logements et sa cohérence avec le texte explicatif soient bien comprises.

À titre d'illustration, il peut être cité le tableau concordant entre rapport de justification et rapport CTPENAF projetant +252 logements à horizon 2035 pour +380 habitants. Ce tableau semble repartir de l'objectif de +380 habitants alors qu'il se base sur 2023 et qu'il est indiqué plus haut qu'en actualisant la population à 2023, l'objectif doit être revu à +215 habitants, ce qui, sur 12 ans, avec une taille de ménage à 2,07 amènerait à un objectif de 8,7 logements par an et non 15,8. Il serait, ainsi, nécessaire de clarifier ce point et de coordonner les actualisations de chiffres entre populations, logements et autorisations de construire.

**Lors de l'élaboration du diagnostic et du débat sur le PADD, les données INSEE de 2021 n'étaient pas encore disponibles. La commune a donc basé sa trajectoire démographique sur les données INSEE de 2018 et les ambitions d'aménagement du territoire. Le PADD a ainsi projeté une augmentation de 380 habitants entre 2018 et 2030, en s'appuyant sur l'évolution démographique observée dans les communes voisines, avec un taux moyen de +1,2 % par an. L'ensemble des documents seront actualisés sur cette base.**

**Lors de l'arrêt du projet, un recensement INSEE en 2023 a permis de réactualiser cette trajectoire. Avec une population de 2629 habitants en 2023, la commune peut encore accueillir 215 habitants**

supplémentaires d'ici 2030 pour être en adéquation avec son PADD. Le taux de croissance de croissance a donc été révisé à 1,17 % pour atteindre cet objectif entre 2023 et décembre 2030. Ce taux ajusté, bien que supérieur aux dynamiques précédentes, se justifie par le dynamisme attendu grâce à la mise en œuvre du PLU. Le PLU se projetant jusqu'en 2035, ce taux a été appliqué jusqu'à cette date pour rester cohérent avec l'objectif du PADD fixée à 2030. Cela amène la population à 3023 habitants en 2035, ce qui reste cohérent avec les chiffres de la première partie du rapport basés sur les données de 2018, qui prévoyaient 3018 habitants en 2035.

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

Par ailleurs, l'hypothèse relative à la construction du point mort concernant le besoin de renouvellement du parc ne paraît pas justifiée :

- au regard de la typologie du parc de logements de la commune, constitué à plus de 75 % de logements de 4 pièces ou plus, et de la diminution rapide de la taille des ménages constatée et qui va se poursuivre, cela permettrait davantage de miser sur une division des logements, que sur une fusion qui amènerait des logements à disparaître ;
- en outre, aucune hypothèse de reconquête du parc de résidences secondaires (notamment celles qui sont en fait des meublés de tourisme) en résidences principales n'est formulée pour établir le calcul du besoin ;
- le besoin en logement issu du renouvellement des logements est calculé sur l'ensemble du parc de logements, en incluant les résidences secondaires alors qu'il serait plus logique de calculer le besoin de renouvellement en résidences principales. Dans le cas présent, la différence est infime mais sur le plan méthodologique et des justifications (et pour d'autres documents), il serait préférable de le présenter ainsi.

**L'hypothèse de renouvellement du parc immobilier de la commune concerne 13 logements. Il s'agit ici de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste ou changeant d'affectation. Il s'agit d'évaluer le volume de logements neufs qui ne vont pas augmenter le stock global de logements mais qui vont remplacer des logements hors d'usage, ou ayant changé d'affectation.**

**En effet, le village et les constructions en plaine, datant de la seconde moitié du XXe siècle, présentent des besoins significatifs en matière de rénovation énergétique. Le cadre législatif actuel, notamment la nouvelle réglementation relative au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), impose des normes plus strictes pour les logements mis en location. Il n'est donc pas aberrant de penser que certains biens disparaîtront du marché. De plus le renchérissement des prix sur la zone littorale fait apparaître une concurrence des résidences principales par le meublé de tourisme dans des zones autrefois peu touchées. Ainsi le taux de renouvellement n'infirme pas les actions communales en faveur des résidences à l'années ou en matière de rénovation mais elle prend en compte les limites de ces dernières en anticipant un besoin créé par des dynamiques réelles et peu contrôlables. Le calcul de ce dernier se fait exclusivement sur les résidences principales et ne concerne pas les résidences secondaires.**

En outre, pour les zones sans maîtrise foncière publique, où le projet de PLU estime que 30 % des nouveaux logements y deviendront des résidences secondaires (taux actuel) (soit potentiellement 72 nouvelles résidences secondaires), la commune peut désormais, grâce à la loi du 19 novembre 2024, délimiter via le PLU des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale (loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale). Dès lors, en mobilisant cette nouvelle

disposition, l'objectif en matière de création de logements pourrait être revu à la baisse et du foncier pourrait être économisé.

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

**En outre, on estime que les 30% de résidences secondaires restent tout à fait acceptables si l'on tient compte du contexte local, et ne créent pas de déséquilibre notable comme cela peut être le cas sur d'autres communes.**

Il peut, cependant, être noté que les autorisations délivrées depuis le 1er janvier 2021, en distinguant les travaux commencés de ceux qui ne le sont pas, sont prises en compte dans la satisfaction du besoin en logements à venir. Ces autorisations couvrent une surface de 3,41 ha, intégrée dans la consommation de 22,81 ha à venir. Là aussi des clarifications seraient nécessaires en lien avec le tableau du besoin en logement vis-à-vis de l'objectif démographique revu à partir du point de départ 2023. Une distinction entre opération achevée et opération commencée ou autorisée serait préférable, car cela permettrait de coordonner les chiffres actualisés du logement avec ceux de la population de la commune.

**Le tableau de la page 113 du RPII distingue les logements réalisés des logements à venir. Les données permises sont bien prises en compte dans les 242 logements créés en résidences principales. Le gisement PLU n'en crée que 234 (cf point ci-après)**

Néanmoins, pour la satisfaction du besoin en logements à venir, il ne semble pas être tenu compte de la mobilisation possible de logements vacants existants (34 selon l'INSEE, mais 157 selon les fichiers fonciers dont 53 depuis plus de 2 ans, soit peu), essentiellement localisés sur le village. Bien que des « Actions communales sur les biens vacants et en ruine » soient mentionnées dans le rapport de présentation du projet de PLU, celui-ci ne précise pas si ces actions sont en cours ou s'il s'agit d'un levier potentiel pour la commune (rapport de présentation partie II page 247).

**Bien qu'il s'agisse d'une volonté communale, nous gardons à l'esprit que la mobilisation du parc de logements vacants, en situation d'insalubrité (catégorie 8 pour le service des impôts), est loin d'être aisée notamment en raison de situations d'indivisions complexes et engendre un coût de rénovation important. Il ne s'agit donc pas d'un parc pouvant être entièrement mobilisé à court terme, du moins difficile à mettre en œuvre durant les années couvertes par le projet de PLU.**

De même, au titre du potentiel de captation des résidences secondaires, il peut être noté que, d'après les fichiers fonciers, près de 50 % des résidences secondaires sont détenues par des personnes habitant la commune à titre principal. Il peut donc être supposé qu'au moins une partie de ces logements relève d'investissement pour des locations saisonnières. Par ailleurs, il peut être dénombré, en 2023, 118 logements loués sur les plateformes de location temporaire en ligne plus de 60 jours par an. Aussi, la réglementation du changement d'usages permettrait de mettre sur le marché de la résidence principale des logements actuellement loués à la saison. Le gisement est substantiel vis-à-vis des objectifs.

**Les besoins recensés s'élèvent à 243 logements pour les dix prochaines années (projection 2035). L'analyse des permis de construire (PC) de 2021 à 2023 permet d'ajouter 8 logements au parc de résidences principales, laissant ainsi un déficit de 9 logements entre le potentiel et les besoins. Rappelons que nous sommes sur des données théoriques faites à partir de projections linéaires, un écart de 9 logements reste donc anecdotique mais confirme la bonne adéquation entre logements nécessaires et possibilités induites par le PLU.**

Pour combler cet écart, des actions de reconquête des biens vacants et de mobilisation du parc secondaire pourraient être mises en œuvre. Cependant, il est peu probable que 100 % du gisement soit mobilisé en raison des dynamiques foncières et des réalités territoriales.

La capacité à mobiliser le parc de résidences vacantes et secondaires questionne, d'autant plus que les dynamiques actuelles favorisent l'essor des meublés touristiques non professionnels dans des communes autrefois peu touchées. Les récentes évolutions législatives offrent aux communes de nouveaux outils pour lutter contre ce phénomène, mais il faudra du temps pour enrayer ces dynamiques profondes.

Il est donc probable qu'une partie du parc de résidences principales soit convertie en résidences secondaires ou en meublés touristiques. Pour toutes ces raisons, il est difficile d'anticiper les effets des mesures envisagées, d'autant plus que celles-ci ne relèvent pas directement du PLU

#### Rappel des données

Il ressort que le projet communal qui concerne 67 parcelles peut produire à 100% de taux d'occupation environ 305 logements pour une consommation de 21,8 ha, soit environ 13 logt/ha. On observera des écarts avec les opérations d'ensemble (AUQ) qui permettent des densités plus fortes allant de 15 à 50 logts/ha.

	Surface du gisement foncier (ha)	Capacité de logement théorique	Résidences principales	Résidences secondaires	Justification
<b>AU</b>	<b>0,3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>Secteur en attente d'urbanisation en raison de réseaux insuffisants.</b>
AUC	0,2	3	2	1	Le gisement inclut les parcelles libres et les fonds de parcelle conséquents. Aucun faisceau d'indice ne laisse supposer un changement dans la composition du parc et une augmentation des densités. Le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
AUV	0,1	3	2	1	Le gisement inclut les parcelles libres et les fonds de parcelle conséquents. Aucun faisceau d'indice ne laisse supposer un changement dans la composition du parc et une augmentation des densités. Le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
<b>AUQ</b>	<b>11,3</b>	<b>265</b>	<b>205</b>	<b>60</b>	<b>Secteur d'OAP avec intervention forte de la commune pour encadrer la production de logement</b>
AUQ1	5,4	186	130	56	Le gisement reprend les différents secteurs de l'OAP ayant des densités entre 30 et 50 logements/ha. La maîtrise communale est faible aussi le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
AUQ2	2,1	24	24	0	Le gisement inclut les terrains étatiques et communaux où l'aléas inondation est le plus faible. Un projet de 20 logements pour. Le personnel de la base militaire est en cours. Cela permet d'espérer comme sur les terrains communaux 100 % de résidences principales
AUQ3	2,8	40	40	0	Le gisement inclut la partie non grevée par le risque inondation et en retrait de 15 mètres par rapport au cours d'eau. Située des terrains communaux cette OAP vise une densité de 15 log/ha et 100 % de résidences principales
AUQ4	1,0	15	11	5	Le gisement reprend la totalité de l'OAP ayant des densités de 15 logements/ha. La maîtrise communale est faible aussi le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
<b>U</b>	<b>10,2</b>	<b>34</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>Secteur autorisant la construction sous condition</b>
UC	3,7	27	19	8	Le gisement inclut les parcelles libres et les fonds de parcelle conséquents non grevés par un risque inondation ou technologique. Aucun faisceau d'indice ne laisse supposer un changement dans la composition du parc et une augmentation des densités. le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
UD	0,9	7	5	2	Le gisement inclut les parcelles libres et les fonds de parcelle conséquents non grevés par un risque inondation ou technologique. Aucun faisceau d'indice ne laisse supposer un changement dans la composition du parc et une augmentation des densités. le taux de résidence principale appliquée reste celui de 2021 (70 %)
UE	5,6	0	0	0	Secteur de projets économiques sans capacité de logement
<b>Total général</b>	<b>21,9</b>	<b>305</b>	<b>232</b>	<b>72</b>	<b>Le PLU utilise les moyens à sa disposition pour favoriser une production de logements qualitatifs, adaptés au contexte communal et à destination des résidents à l'année. Une part non négligeable du gisement est dédié aux activités économiques et aux services/équipements</b>

	Total	Résidences principales	Résidences secondaires
<b>Parc au 31 décembre 2023</b>	<b>1513</b>	<b>1072</b>	<b>431</b>
<i>Dont parc en 2021 (donnée INSEE)</i>	1485	1052	423
<i>Dont logements autorisés commencés 2021-2023 (donnée PC)</i>	28	20	8
<b>Création de logement à 10 ans</b>	<b>316</b>	<b>242</b>	<b>74</b>
<i>Dont logement autorisé à venir (données PC)</i>	11	8	3
<i>Dont capacité théorique( Zonage PLU)</i>	305	234	71
<b>Parc estimé à 2035 ans</b>	<b>1829</b>	<b>1314</b>	<b>505</b>
<b>Evolution estimée des résidences principales à 2035</b>	<b>242</b>		
<b>Besoin en logement de 2023 à 2035</b>	<b>252</b>		

## 2. - Traduction du besoin en foncier constructible dans le plan de zonage :

Il peut être relevé que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne comporte pas d'objectifs de modération de la consommation de l'espace mais seulement d'« optimisation d'espace ». Sur la base d'une consommation entre 2011 et 2021 de 21 ha affichée par le portail de l'artificialisation des sols, il peut être noté que le projet de PLU envisage une consommation d'espace d'environ 21 ha, soit identique à celle passée. Le projet de PLU avance que cette consommation s'étalera jusqu'en 2050 et que seulement 13 ha devraient être consommés d'ici 2035. Toutefois, rien ne permet de le garantir, puisque les zones constructibles peuvent être mobilisées immédiatement. Ceci constitue une fragilité juridique du document d'urbanisme.

### Un phasage sera ajouté dans les OAP.

**L'évolution du gisement foncier dépendra directement de la révision du zonage, qui sera examinée après l'enquête publique. Pour les projets les plus consommateurs d'espace, la réalité budgétaire et opérationnelle impose un phasage des travaux, il n'est pas possible de les réaliser et les commercialiser en une seule phase.**

**L'assurance de la maîtrise communale est garantie par la propriété foncière, qu'elle soit actuelle ou future, grâce aux emplacements réservés.**

### La zone AU du village sera reclassée en 2AU.

Par ailleurs, le rapport de présentation du projet de PLU présente une incohérence concernant ces chiffres puisqu'il expose une « artificialisation » de « 42,7 ha de parcelles » entre 2007 et 2020

(rapport de présentation page 311). Or cette surface ne correspond pas à la décennie de référence qui est celle 2011-2021.

De plus, il peut être constaté un écart important (le double) entre l'estimation de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 affichée dans le portail de l'artificialisation des sols (21 ha) et l'analyse produite dans les documents du projet de PLU (42,7 ha).

La méthode employée par le projet de PLU est d'ailleurs peu explicite en ce qui concerne la prise en compte des grandes parcelles avec une partie seulement bâtie. D'après les cartographies présentes dans le projet de PLU, les parcelles partiellement bâties semblent être comptées comme consommées en entier, ce qui pourrait conduire, le cas échéant, à une surestimation de cette consommation passée.

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

**Trajectoire théorique ZAN :**

Bilan de la consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 : 21 ha

**Projection par période d'urbanisation (cf. OAP) :**

Au 31.12.235 +13,12 ha (Consommation cumulée de la période (15 ans) au prorata)

Au 31.12.2040 : +15,75 ha (Consommation cumulée de la période (20 ans) au prorata)

Au 31.12.2050 : + 21 ha (Consommation cumulée de la période (30 ans) au prorata)

**Trajectoire ZAN actualisée :**

**Déjà consommé (2021-arrêt du PLU):**  
Surfaces des permis délivrés commencés en extension et parcelles en densification si > 2500 m<sup>2</sup> **3,41 ha**

Consommation foncière du PLU	+	Permis autorisés et commencé 2021-2040
19,4 ha		3,41 ha
=		
<b>Bilan consommation d'ENAF 2021-2040 ( extension et densification &gt;2500 m<sup>2</sup>)</b>		
<b>22,81 ha</b>		

**Gisement foncier selon le projet de zonage**

Type de gisement	Surface	Nb parcelles
Extension urbaines	18,2 ha	41 parcelles
Densification urbaine	3,4 ha	25 parcelles
<i>Dont parcelle de plus de 2500 m</i>	<i>1,1 ha</i>	<i>3 parcelles</i>

**Gisement foncier selon la typologie de parcelles constructibles**

Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
parcelle non bâtie	19,4 ha	62 parcelles
parcelle bâtie	2,2 ha	4 parcelles

**Gisement foncier selon les secteurs**

Type de gisement	Surface	Capacité de logement théorique
Travo 2	10,0 ha	227 logements
Travo 1	10,2 ha	59 logements
Ventiseri	1,4 ha	20 logements

**Gisement foncier du projet PLU : 21,6 ha 66 parcelles**

**Nombre de logements potentiels : 305 logements**

Par conséquent, afin de sécuriser le document, il est conseillé à la commune de limiter son foncier constructible aux secteurs qui lui semblent prioritaires vis-à-vis de ses objectifs, notamment celui de la création d'une centralité sur Travu, et de reporter à une prochaine révision l'ouverture à l'urbanisation éventuelle de secteurs moins prioritaires.

**La zone AU (AUQ4) du village, d'une surface de 1,18 ha, sera reclassée en 2AU.**

**Un phasage sera précisé sur le lotissement communal, en zone AUQ3. Toutefois, la commune rappelle que la mise en vente de lots par la commune sur ce secteur a fait l'objet de nombreuses demandes (296) et qu'il est nécessaire au fonctionnement de la commune pour le financement d'autres projets d'intérêt général.**

**De plus, même si l'OAP de Travu apparaît comme prioritaire au regard des enjeux de densification autour de la centralité existante, rappelons toutefois que, la commune n'étant pas propriétaire de ce foncier aujourd'hui, la réalisation de logements ne peut se faire aussi rapidement (terrains faisant l'objet d'une succession ancienne).**

**Les produits immobiliers seront très différents entre la zone de Travu et le lotissement communal AUQ3 et, à ce titre, ne s'adresse donc pas aux mêmes profils d'habitants.**

**Notons également que le lotissement en zone AUQ3 n'est pas compatible avec une potentielle zone viticole (secteur dans l'aire de délimitation de l'AOC viticole) en raison d'un sol composé de pierres et rochers.**

Le gisement foncier des zones constructibles tel que proposé dans le projet de PLU est, ainsi, de 21,60 ha dont 3,4 ha en densification et 18,2 ha en extension. Ce gisement n'est pas destiné uniquement au logement : 5,6 ha classés en zone UE sont destinés à des activités économiques, et une partie des constructions de la zone AUQ1 permettrait une mixité fonctionnelle. En outre, dans les zones U, une partie des surfaces n'est pas constructible en raison du risque inondation.

Par ailleurs, les densités de logements exigées par les OAP vont dans le sens de l'optimisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation : 50 logements/ha pour les « secteurs de mixité fonctionnelle à densité élevée », 30 logements/ha minimum sur les « secteurs d'habitat à densité modérée » et 15 logements/ha sur les terrains communaux de Suarella orientés vers l'accession à la propriété (AUQ3).

Toutefois, outre les questions sur l'objectif logement exposées précédemment, des interrogations se posent sur :

- l'opportunité de créer une nouvelle zone d'urbanisation sous le village pour la construction d'environ 15 logements neufs alors que, dans le village, 14 logements sont identifiés comme vacants depuis plus de 5 ans (source : fichiers fonciers 2021) ;

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

- l'extension de l'actuelle zone d'activités économiques sur 5 ha, eu égard à l'absence, à ce jour, de document à l'échelle intercommunale, au linéaire déjà important de cette zone le long de la route territoriale (700 m), aux terres cultivables impactées (ESA) ainsi qu'au gisement foncier résiduel existant sur la zone actuelle.

**La zone d'activités qui borde la RT a été un outil de développement durant ces dernières années et continue de recevoir de nouvelles entreprises. Affectée par le PPRi, elle a été partiellement contrainte et il limite le développement de certaines activités en place qui souhaitent progresser. Il en ressort donc un objectif d'optimisation du site malgré l'emprise du PPRi en particulier. Des travaux ont été réalisés pour réduire les risques qui affectent quelques lots.**

**Ainsi, la zone UE est étendue vers le nord afin de poursuivre les efforts engagés et répondre à un besoin réel comme cela a été décrit dans les justifications du zonage.**

**Cette zone s'adresse aux PME essentiellement qui souhaitent se créer ou se délocaliser dans un site mieux adapté. Aujourd'hui, nombreuses entreprises nécessitant de l'espace et une visibilité ou encore une accessibilité aisée se retrouvent sans solution car les effets de la**

**continuité urbaine de la loi littoral n'offrent pas des solutions raisonnables : localisation vis-à-vis des réseaux, pente, paysage...**

**Ici, la proximité immédiate de la RT et l'éloignement des zones d'habitat sont des atouts certains. Ce projet vient offrir un potentiel d'emplois complémentaires à ceux générés par le commerce et les services au cœur de la ville.**

**La demande est réelle puisqu'une centaine de demandes a été formulée pour seulement 11 lots.**

**Au sujet de l'impact sur les terres cultivables, la commune rappelle que l'éleveur qui a déclaré ces surfaces au RPG exploite 10 ha de terrains communaux en limite de l'extension de la zone mais n'exploite pas l'emprise classée en UE car le sol est constitué de gravats.**

Aussi, au regard des exigences de modération de consommation foncière à intégrer dans le PLU, la commune pourrait s'interroger sur les secteurs prioritaires de développement.

### 3. Le respect de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC :

La commune de Vintisari est par ailleurs soumise à la loi littoral. Pour rappel, la loi littoral vise 3 catégories de secteurs à partir desquels une urbanisation est autorisée : le village et l'agglomération admettant une urbanisation en extension du périmètre bâti ; le secteur déjà urbanisé (SDU) admettant uniquement une densification, à condition que ce SDU soit situé hors des espaces proches du rivage (EPR) et qu'il soit identifié au préalable dans un SCoT ou à défaut dans le PADDUC.

Il peut être noté, à ce titre, que le SCoT de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu est en phase d'élaboration et que la révision du PADDUC sera engagée prochainement.

Afin de mettre en œuvre les dispositions de la loi littoral, le projet de PLU doit donc identifier les secteurs qui peuvent être considérés comme villages ou agglomérations, si la commune entend vouloir étendre leur urbanisation. Elle peut de même délimiter des SDU, mais, comme rappelé, leur densification ne sera possible qu'après leur identification dans le SCoT.

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU identifie des formes urbaines au titre de ces 3 catégories précitées.

Les formes urbaines du village de Vintisari et de l'agglomération de Travu sont suffisamment justifiées dans le rapport de présentation du projet de PLU. Cependant, la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) zonés en UC2 par le projet de zonage, mériterait d'être affinée.

En effet, l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme précise que « Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. ». De ce fait, la constructibilité qui pourrait être autorisée sur ces secteurs ne pourra pas permettre « d'étendre le périmètre bâti existant ».

Or les secteurs UC2 identifiés comme « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) :

- présentent des extensions d'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine, notamment sur des ESA (Mignataghja) ;

- intègrent des espaces relevant de l'urbanisation diffuse ou comportant très peu de constructions (petites zones UC2 en discontinuité à l'ouest de Mignataghja et le long de la route territoriale).

Il conviendra donc de réinterroger les délimitations des SDU par le projet de PLU.

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

## II./ La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Il peut être rappelé tout d'abord qu'un projet alimentaire territorial (PAT) « Mieux vivre et manger dans le Fium'Orbu » a été initié en janvier 2020 sur la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, intégrant notamment le territoire communal de Vintisari, à la suite de l'élaboration d'un DOCOBAS en 2018.

Les 2 premières années du PAT ont été consacrées à la mise en œuvre d'une démarche de reconquête de l'espace par l'activité humaine, orientée vers le piémont et la montagne, pour répondre à différents enjeux : prévention incendie des zones habitées, enjeux paysagers, qualité de vie et fixation des populations dans l'intérieur, création de lien social et de valeurs ajoutées économiques - Axe de travail appelé « PAT montagne ». L'objectif est de favoriser l'aménagement des terrasses pour l'installation de jardins et vergers familiaux et le développement du sylvopastoralisme grâce à un accompagnement sur la mobilisation foncière et la définition des cahiers des charges pour les travaux nécessaires à la préparation des espaces.

Depuis, chaque commune a pu avancer, à des rythmes différents selon les situations foncières. L'accompagnement des projets a permis de consolider les initiatives lancées et d'aboutir à des résultats concrets. Des projets de jardins partagés, vergers communaux, espaces pédagogiques ont également vu le jour.

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu a également souhaité développer une dimension supplémentaire au sein de cette démarche de PAT avec pour objectif de diminuer les dépendances alimentaires en Corse, proposer une bonne qualité alimentaire et expérimenter des systèmes résilients face aux aléas climatiques - Axe de travail appelé « PAT plaine ».

En juin 2021, dans une volonté de renforcer la résilience alimentaire du territoire, le conseil communautaire a souhaité accompagner les communes volontaires (A Ghisunaccia, Prunelli di Fium'Orbu, Serra di Fium'Orbu, Vintisari) à la définition des besoins techniques et financiers pour remettre en production agro-écologique des parcelles communales sous-utilisées. Les 4 communes concernées ont confirmé leur volonté de mener à bien ce projet sur les parcelles identifiées. Chaque commune a pu réaliser ses investissements avec le soutien de la Collectivité de Corse via le Schéma d'Aménagement, de Développement et de Protection du Massif Corse (SADPM).

Les différents projets s'intègrent dans une démarche territorialisée, visant à relocaliser l'agriculture et une alimentation durable et de qualité accessible à tous. Ils entrent dans l'axe de travail appelé « PAT plaine », dont l'enjeu principal est de renforcer la résilience alimentaire du territoire.

Les objectifs sont de :

- favoriser l'intégration des produits locaux dans la restauration collective ;
- remettre en production agroécologique des parcelles communales sous-utilisées ;

- relocaliser l'agriculture avec l'installation de maraîchers et d'éleveurs ;
- soutenir une production locale et biologique ;
- faire de l'innovation un levier pour le développement agricole du territoire.

Concernant la commune de Vintisari, dans le cadre de la consolidation et du déploiement de ce PAT « mieux vivre et manger dans le Fium'Orbu-Castellu », les projets suivants ont ainsi été soutenus dans le cadre du SADPM - Axe 4 Soutien aux activités agro-pastorales et aux productions primaires :

- mise à disposition d'une parcelle de maquis à un maraîcher afin qu'il approvisionne la cantine scolaire et le marché de Travu en fruits et légumes locaux et de saison ;
- demande complémentaire au premier projet au travers de la réhabilitation d'un vieux moulin en ruine présent sur la parcelle, afin de l'utiliser comme salle de vente au rez-de-chaussée et bureau de l'exploitant à l'étage.

**Cela a été pris en compte dans le projet de PLU avec la mise en place d'une zone Am dédiée.**

Un projet de zone agricole protégée (ZAP) était également envisagé et resterait à concrétiser.

**La commune s'engage à réaliser une ZAP.**

#### 1. La redélimitation des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au PADDUC :

Le PADDUC a identifié des espaces proches du rivage (EPR) qu'il appartient au document d'urbanisme local de redélimiter à son échelle, au regard des critères ayant conduit le PADDUC à les identifier initialement.

Sur cette commune, il apparaît de manière évidente que le PADDUC s'est appuyé sur la rupture physique de la route territoriale (rapprochant ainsi largement du rivage le tracé qui figurait dans les documents d'application de la loi Littoral établis par l'État).

Les documents du projet de PLU font apparaître ce travail de redélimitation, notamment autour de l'étang de Palu. Or, il ne paraîtrait pas pertinent de rapprocher davantage la ligne des EPR et d'aller couper ainsi les zones humides littorales, principalement autour de l'étang de Palu.

L'argument invoqué par les documents du projet de PLU selon lequel les étangs provoquent une perte d'ambiance maritime pourrait être difficilement retenu puisqu'il s'agit précisément d'écosystèmes marqueurs des EPR.

Aussi, il convient, lors de la délimitation des EPR de s'assurer de la cohérence du tracé au-delà des limites de la commune. Les critères d'ambiance littorale et maritime et de co-visibilité, qui sont de mise sur cette séquence, sont ceux qui justifient que, sur d'autres communes de la même séquence, les EPR englobent des espaces au-delà de la route territoriale qui participent du paysage littoral et subissent d'ailleurs une pression urbaine et immobilière liée à cette proximité du rivage.

**Cette remarque est prise en compte.**

#### 2. L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC :

- a. S'agissant de la consommation des espaces agricoles par les zones U et AU du projet de PLU :

L'estimation en logements qui découle du scénario démographique semble assez important, principalement du fait du besoin en logements exprimé au titre du desserrement des ménages comme

évoqué précédemment : +305 logements dont 252 en résidences principales incluant l'estimation liée à l'évolution démographique à laquelle s'ajoute environ 190 logements au titre du desserrement des ménages et le renouvellement du parc.

Or, ce sont justement ces estimations de besoins qui conditionnent et doivent justifier le foncier constructible nécessaire et ainsi la consommation d'espaces induite.

Pour rappel, cette consommation d'espaces à venir doit, de plus, s'inscrire dans une trajectoire de réduction de consommation globale, au regard des dits besoins et de la consommation d'espaces passée.

Comme rappelé en partie I, les objectifs de consommation à venir dans le projet de PLU seraient ainsi équivalents à la consommation passée telle que déterminée dans le portail de l'artificialisation des sols, ne portant ainsi que peu ou pas de réduction.

### **Cf réponses points précédents.**

D'autre part, la conservation de 6 zones urbaines hors base militaire continue à accentuer la fragmentation de l'espace. Recentrer le développement urbain de façon plus importante paraîtrait de ce fait intéressant afin de limiter le dispersement de cette consommation d'espaces agricoles.

**4 des six zones urbaines correspondent à la reconnaissance de l'existant avec, pour certaines, la possibilité de densifier uniquement.**

**Les deux zones permettant le développement urbain sont donc :**

- **celle du village : chef-lieu historique de la commune mais dont l'extension sera reclassée en zone 2AU**
- **celle de Travo : des OAP encadrent le développement des zones ouvertes à l'urbanisation avec la volonté de densifier tout en conservant une cohérence paysagère, architecturale et environnementale (notamment vis-à-vis du risque inondation en préservant autant que faire se peut la perméabilité des sols).**

**Le besoin en logement est décomposé de la manière suivante :**

**Besoin pour les nouveaux arrivants : Augmentation de population projetée/ taille des ménages à date t soit 190 logements sur la commune de Ventiseri**

**Le besoin de décohabitation : ( cf paragrapie ci-après) soit 49 logements**

**Le besoin en renouvellement (cf points précédents) soit 13 logements**

### **Focus décohabitation**

**Concernant la taille des ménages, les données provisoires du recensement de 2023 ne fournissent que la population totale. Le nombre de logements du parc est calculé sur la base des données INSEE de 2020 et des autorisations de 2021-2023, soit 1500 logements dont 1051 résidences principales. Cela amènerait à un nombre moyen d'habitants par ménage de 2,5, ce qui est en contradiction avec les données INSEE (2,21 en 2021, en baisse continue depuis les années 2000). L'hypothèse de desserrement est donc calculée à partir des données de 2021. Bien que le nombre de personnes par ménage témoigne encore d'un dynamisme et de la présence de familles avec enfants, la tendance est à la baisse, en raison du vieillissement constant des ménages observé également à l'échelle nationale et régionale. Aucun indice ne suggère une évolution de cette tendance, donc le taux de desserrement retenu reste celui constaté entre 2015 et 2021, soit 0,71. Cela amène la taille des ménages à 2,26 en 2023 et 2,07**

en 2035, et non plus 2,34 comme indiqué précédemment. La première partie du rapport sera amendée pour prendre en compte ces derniers chiffres.

Le calcul effectué pour le besoin annuel lié au desserrement est le suivant :

$$= \left( \frac{\text{population}}{\text{taille ménages théorique}} - \text{Résidences principales} \right) / \text{nb d'année visées par le PLU}$$

Concernant le besoin généré par le desserrement des ménages, celui-ci sera également modifié dans le diagnostic où il est actuellement surévalué. En effet, toutes les décohabitations ne produisent pas un besoin en logement supplémentaire (veuvage, départ d'enfant pour les études, mutations professionnelles à la suite d'un divorce, etc.). Il est estimé que seulement 25 % des décohabitations produisent un besoin effectif sur le territoire. Ainsi, le chiffre de 49 logements est retenu pour répondre au besoin de décohabitation.

Les services de la Collectivité de Corse ont procédé à une analyse à partir de données en format SIG : comparaison des zonages du PADDUC 2020 et des images satellites Google 2024 au sein des futures zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sans prise en compte des permis délivrés.

Cette analyse a permis de caractériser les consommations suivantes :

- une consommation d'espaces agricoles brutes d'environ 39 ha. Les documents du PLU affichent quant à eux une consommation d'environ 33 ha ;
- puis, en ne retenant que les îlots les plus substantiels non bâtis (>0.25 ha), une consommation d'espaces agricoles d'au moins 20 ha détaillée dans le tableau suivant. Les documents du projet de PLU estiment quant à eux une consommation moins importante d'espaces non bâtis de seulement 10,39 ha dont 6,46 ha sur les espaces stratégiques agricoles (ESA), car ce calcul a été réalisé à partir des ESA redéfinis à l'échelle communale (sous-estimés) et exclut les permis déjà accordés de cette consommation.

Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)	Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT)
Environ 14,7 ha dont au moins 7,2 ha à proximité du réseau de l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse (OEHC)	Environ 5,5 ha

Sur le secteur du village, il peut être noté, par ailleurs, une consommation d'1 ha d'ERPAT à fortes potentialités fourragères (P1 à la SODETEG) d'un seul tenant (inclus dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit une quinzaine de logements). Or, comme évoqué précédemment, le projet de PLU ne précise pas si la mobilisation de bâtiments existants a été recherchée avant d'envisager l'extension de l'urbanisation et ainsi la consommation d'espaces (par exemple par le biais de la mobilisation des logements vacants du village). Cette extension aura, de plus, un fort impact sur le village au vu de son dimensionnement (extension d'1 ha par rapport à une forme urbaine actuelle d'environ 3 ha).

**Comme précisé avant, les logements vacants sont difficilement mobilisables et génèreraient des coûts importants. De plus, ils s'agit de produits immobilier différents ne répondant pas aux même demandes.**

**Pour l'instant, la zone AU du village sera reclassée en zone 2AU.**

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

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

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

La consommation des espaces agricoles est ainsi relativement importante. Elle est répartie sur 3 secteurs principaux hors base militaire.

Le projet de PLU consomme, de plus, environ 3 ha déclarés au RPG 2023 (non bâtis et hors zone base militaire).

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

Le projet de PLU impacte, par ailleurs, 32 ha d'espaces en appellation d'origine contrôlée (AOC) viticole.

**Après déduction des surfaces déjà artificialisées pourtant intégrées dans l'aire de l'AOC Viticole, le projet de PLU n'impacte plus que 7,4 ha d'espaces en AOC. Une partie importante de la surface impactée est constituée d'un foncier morcelé, entre des parcelles bâties, qui ne saurait accueillir des exploitants.**

**Le secteur AUQ3 consomme effectivement une surface située dans l'aire d'appellation viticole mais la commune précise que le sol est essentiellement constitué de pierres et rochers incompatibles avec une potentielle zone viticole.**

b. S'agissant des espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles du PADDUC :

- **L'identification des ESA par le projet de PLU :**

S'agissant des ESA identifiés par le projet de PLU, bien que cette identification soit uniquement basée sur une approche géomatique, la méthode d'identification des ESA est bien détaillée dans le rapport de présentation du projet de PLU.

En outre, de nombreuses justifications sont apportées concernant le premier zonage des espaces boisés classés (EBC) (81 ha), ce qui permet de soustraire ces espaces lorsqu'ils recouvrent des ESA identifiés à la carte du PADDUC.

Cependant, différentes remarques peuvent être formulées. Les premières remarques portent, tout d'abord, sur le manque de cohérence des zonages, ce qui appellerait des corrections. En effet, le projet de PLU propose un zonage général (U, AU, A, N) distinct des zonages ESA et ERPAT, qui ne sont pas cohérents entre eux : le zonage proposé pour les ESA et les ERPAT à l'échelle de la commune recouvre des zones N, en particulier concernant les ERPAT. La mise en cohérence de ces zonages est indispensable afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec le PADDUC s'agissant de la préservation des espaces agricoles.

Il peut être rappelé à ce titre que le PADDUC indique que les ESA sont classés en zone A affectée d'un indice et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt. Il peut être, de même, rappelé que le PADDUC indique que les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une activité forestière.

Ainsi, les fichiers en format SIG du projet de zonage ne devraient pas séparer le zonage général (U, AU, A et N) du zonage des ESA et des ERPAT. À minima, ceux-ci devraient parfaitement correspondre entre eux.

De manière générale, les doubles prescriptions ESA/ERPAT et zone N ne doivent pas coexister. Les EBC doivent préférentiellement être classés en N ou à défaut en A simple (ERPAT) mais sont incompatibles avec les zones As (ESA), car l'EBC empêche tout défrichement, alors que l'ESA a vocation à être mis en culture.

**L'ensemble des ESA sera classé en zone A.**

**La classification systématique des ERPAT en zone N peut se faire au détriment d'enjeux écologiques. Par exemple, la préservation des zones humides et des ripisylves le long des cours d'eau est essentielle pour maintenir la qualité de l'eau et prévenir l'érosion. Ces écosystèmes abritent également une biodiversité riche, incluant des espèces rares ou menacées, dont la protection est prioritaire pour maintenir l'équilibre écologique local. De plus, les forêts et autres espaces naturels jouent un rôle crucial dans la lutte contre le changement climatique en absorbant le CO<sub>2</sub>, contribuant ainsi à la régulation du climat local. La préservation de ces paysages naturels est également en jeu. Un équilibre doit être trouvé entre les pratiques agricoles et la conservation de l'environnement, en favorisant des méthodes durables et en créant des zones tampons pour minimiser l'impact sur les écosystèmes fragiles. Dans la commune de Ventiseri, les ERPAT se concentrent principalement dans les zones montagneuses, où le pastoralisme est traditionnellement prédominant. Cette activité n'est pas incompatible avec le classement en zone N. Un travail approfondi, basé sur des photographies aériennes, a été réalisé pour identifier et classer les ERPAT situés dans les zones les moins boisées et les plus accessibles. Ces zones ont été désignées comme agricoles, pouvant ainsi accueillir les sièges d'exploitation et les bâtiments techniques nécessaires aux activités agricoles. Cette approche vise à concilier les besoins des exploitations agricoles avec la préservation des espaces naturels, en favorisant une utilisation optimale des terres tout en respectant l'environnement**

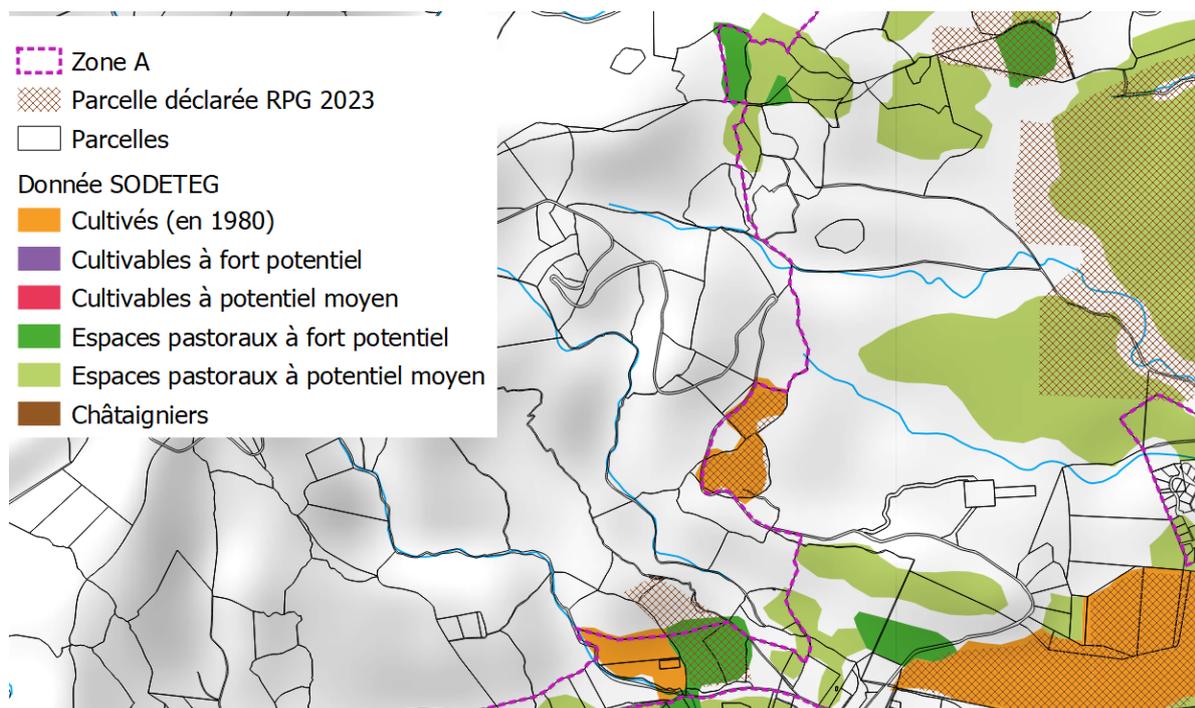
**Lors de l'approbation finale, une cartographie définitive des EBC sera réalisée. Cette cartographie veillera à éviter toute superposition avec les secteurs d'ESA, garantissant ainsi une cohérence entre les différentes zones classées et les enjeux environnementaux et agricoles.**

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

De plus, la distinction d'un zonage A dit « blanc » (présenté dans le rapport comme des zones à vocation agricole sans potentialités et sans justification) ne paraît pas pertinente. Ce zonage ne peut

inclure des surfaces substantielles mais éventuellement des surfaces limitées pour intégrer les accès, les mises en relation entre deux zones agricoles proches.

**Certaines zones à faible potentiel agricole ont été classées en zone Agricole pour assurer une cohérence avec le parcellaire existant et les déclarations de surface (voir image ci-après). Ce choix a notamment été appliqué aux zones de piémont, où les pentes sont moins prononcées qu'en montagne, permettant ainsi d'envisager une mécanisation des espaces. Cette possibilité ouvre la voie à des exploitations à plus grande échelle, adaptées aux parcelles conséquentes du secteur. De plus, une attention particulière a été portée aux déclarations de surfaces de 2023, afin de s'assurer que les classifications reflètent fidèlement l'utilisation actuelle des terres et les besoins des agriculteurs locaux. Cependant des ajustements de zonage pourront être réalisés à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale du plan. Toute modification de zonage sera étudiée soigneusement après le déroulé de l'enquête publique pour ne pas remettre en cause l'économie générale du plan. Des compléments de réponse pourront être faits au moment de l'approbation.**



Concernant plus précisément la méthode SIG appliquée pour la définition des espaces agricoles par le projet de PLU, il peut être noté que toute la partie de la plaine de la commune n'est pas couverte par les données SODETEG ; or la méthode d'identification des espaces agricoles décrite n'explique pas sur quelles données ou process elle s'est appuyée pour la qualification de ces espaces. Cela mérite d'être explicité.

**Cette méthodologie s'est basée sur l'analyse croisées des photos aériennes, du RPG 2023 et des connaissances locales des élus**

De même, la suppression systématique des îlots de moins de 0,5 ha, sauf lorsqu'il s'agit d'horticulture, semble trop restrictive, particulièrement en zone périurbaine où une exploitation maraîchère peut tout à fait se contenter d'une surface plus restreinte.

**La suppression des îlots de moins de 0,5 hectare n'est pas systématique. Elle vise à cibler les îlots isolés dans des secteurs peu accessibles. Dans un contexte périurbain, une analyse plus fine des potentialités est réalisée.**

Aussi, cette méthode SIG devrait être complétée par des points d'expertise terrain qui sont essentiels pour un document à l'échelle communale.

La qualification des espaces agricoles devrait également prendre en compte les documents existants tel que le DOCOBAS. Or, celui-ci n'est pas évoqué dans les documents du projet de PLU.

**Les ESA font l'objet de discussions avec les élus pour une connaissance plus fine du territoire et des Potentiels de Production Agricole (PPA), concernant les études complémentaires. La prise en compte du DOCOBAS sera explicitée dans le rapport de présentation.**

S'agissant des espaces zonés en ESA par le projet de PLU, il peut être noté que ces espaces recouvrent 725 ha répartis comme suit :

- environ 594 ha déjà identifiés par le PADDUC ;
- environ 128 ha non identifiés au PADDUC dont : environ 64 ha semblent répondre aux critères des ESA du PADDUC, comprenant notamment la zone au nord de la base militaire d'une cinquantaine d'hectares ; mais environ 24 ha qui semblent plus répondre aux critères d'ERPAT (potentialités fourragères et pente >15 %) et 33 ha correspondent davantage à des espaces naturels (cf. illustration en Carte 2 de l'Annexe 1). Ces 57 ha (24+33) devront être retirés des ESA sauf à apporter des justifications détaillées.

Aussi, même en revoyant à la baisse l'objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC assigné pour la commune de Vintisari en y soustrayant les 52 ha d'EBC justifiés (724 ha d'ESA au PADDUC - 52 ha justifiés dans le rapport de présentation du projet de PLU, soit 672 ha), le projet de PLU s'éloigne de 10 % de l'objectif quantitatif du PADDUC car 610 ha seulement identifiés en ESA par le projet de PLU semblent répondre aux critères d'ESA du PADDUC.

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

Ces 610 ha correspondent aux 594 ha + 64 ha explicités ci-avant, auxquels sont retranchés 49 ha actuellement en double prescription ESA et EBC pour lesquels le choix semble s'orienter en faveur des EBC dans le rapport de présentation du projet de PLU (page 58).

Ainsi, une analyse plus fine de l'identification des espaces serait souhaitable pour justifier ces zones.

**Les modifications des EBC postérieures au conseil des sites constituent une proposition du BE visant à répondre à la demande d'élargissement des ripisylves, en englobant certaines parcelles supplémentaires. Certains EBC ont été proposés au classement pour protéger des massifs arborés situés à proximité des ripisylves.**

**Cependant, les retours de la CDC et de la CTPENAF recommandent de reconsidérer ce classement. Cette réévaluation est nécessaire en raison de la superposition des zones classées avec des espaces présentant des enjeux agricoles significatifs. Des remarques ont également été formulées concernant les enjeux écologiques et le renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB). Ainsi, les demandes de retrait des EBC seront examinées de manière approfondie dans une approche globale. Cette démarche prendra en compte les enjeux écologiques et agricoles afin de déterminer lesquels doivent prévaloir.**

**Lors de l'approbation finale, toute superposition d'EBC avec les secteurs d'ESA sera évitée, garantissant ainsi une cohérence entre les différentes zones classées et les enjeux environnementaux et agricoles.**

- **L'identification des ERPAT par le projet de PLU :**

S'agissant des ERPAT identifiés par le projet de PLU, il peut être constaté que le zonage dédié aux ERPAT recouvre environ 412 ha dont :

- 222 ha déjà identifiés au PADDUC ;
- 188 ha non identifiés au PADDUC dont environ 150 ha recouvrent des zones de pentes faibles à modérées et arborées qui pourraient faire l'objet de mises en valeurs agropastorales. Le différentiel (hectares restants) pourrait permettre de créer des unités agricoles cohérentes en évitant le morcellement des zones identifiées en ERPAT au PADDUC.

Toutefois, les ERPAT identifiés par le projet de PLU ont été zonés en zone N (naturelle) et non en zone A (agricole), alors que ces secteurs comprennent, par ailleurs, des châtaigneraies identifiées comme périmètre d'action prioritaire pour l'exploitation dans le DOCOBAS de la commune.

Comme rappelé précédemment, le PADDUC indique que les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que s'ils sont le support d'une activité forestière.

#### **Cf point précédent sur la classification en zone N des ERPAT**

- **L'identification d'un zonage, dit « blanc » par le projet de PLU :**

Dans la partie II du rapport de présentation du projet de PLU, à la page 52, il est indiqué que : « les parcelles restées en blanc dans les zones A et N sont des parcelles dépourvues des critères qui permettent un classement en ESA ou ERPAT. Ce sont à priori des sols sans potentialités moyennes ou fortes selon les critères PADDUC (et base de données SODETEG) ».

Ainsi, environ 360 ha sont classés en zone A et ne sont identifiés ni en ESA ni en ERPAT par le projet de PLU (cf. illustration en carte 3 de l'Annexe 1).

Or, il peut être relevé que cette zone A « blanc » proposée au PLU compte :

- 14 ha identifiés en ESA au PADDUC (en jaune sur la carte 3 en Annexe 1)
- 38 ha identifiés en ERPAT au PADDUC (en orange sur la même carte).

Ces espaces recouvrent, en outre, dans leur intégralité, des espaces à potentialités identifiés par la SODETEG. Cette proposition de zonage dans le projet de PLU pourrait ainsi être rectifiée ou justifiée de manière détaillée.

Il peut être rappelé, au demeurant, que l'article R151-22 du Code de l'urbanisme dispose que peuvent « être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ». Ainsi, les raisons de classement en zone A d'espaces conséquents ne semblant pas répondre à ces critères, la pertinence de ce zonage dit A « blanc » peut interroger.

#### **Cf point précédent sur la délimitation de la zone A**

- **L'identification du zonage N par le projet de PLU :**

Il peut être noté qu'environ 30 ha identifiés comme ERPAT dans le PADDUC, avec des potentialités fourragères moyennes à élevées, sont actuellement classés en zone N et non identifiés en ERPAT par le projet de PLU. Ces zones pourraient ainsi être reclassées en zone A simple. Si leur classement en zone N était maintenu, celui-ci devrait être justifié.

**Les 30 ha d'ERPAT déclassés seront ajoutés au plan pour être cohérents avec le PADDUC. Cependant leur classification en zone A ne sera pas automatique cf points précédents.**

- **L'identification du zonage agricole, notamment en fonction du DOCOBAS existant :**

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

Il peut être regretté la non prise en compte de ce DOCOBAS pour la détermination des zones agricoles.

De ce fait, des zones à potentialités pour le maraîchage n'ont pas été identifiées en zone A indiquée « s » au titre des ESA. Cela concerne :

- un secteur d'environ 7,5 ha au sud de la commune, identifié dans le DOCOBAS comme périmètre d'action prioritaire pour l'exploitation maraîchère (encadré en rose ci-dessous), est classé en N au projet de PLU,
- et sous le village, environ 10 ha, correspondant à d'anciens jardins en terrasse (encadré en rose ci-après), pouvant ainsi répondre au critère d'ESA, actuellement partiellement pris en compte et classés ERPAT au projet de PLU mais identifiés en zone N dans ce dernier.

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

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

**Tous les ESA seront classés en zone A**

De même, 13 ha d'ERPAT identifiés par le projet de PLU sont pour autant classés en zone N. Ils devront être classés en zone A, en application des dispositions du PADDUC rappelées précédemment.

**Cette demande sera étudiée. Cependant la classification en zone A ne sera pas automatique cf points précédents.**

De plus, différents secteurs sont prescrits à la fois en EBC et en zone A, dont :

- 2 ha au titre des ERPAT ;

**Il n'y a pas d'incompatibilité entre l'ERPAT et l'EBC : une activité pastorale peut être conduite sur des milieux boisés**

- 49 ha au titre des ESA, dont 43 ha n'ont pas été justifiés de manière détaillée au titre des EBC et classés en ESA par le PADDUC.

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

Concernant les EBC ajoutés après validation du Conseil des sites de Corse (cf. carte ci-après : secteurs en vert clair + les quatre secteurs encadrés en rouge) : dans la partie II du rapport de présentation du projet de PLU (page 173), il est expliqué, dans le rapport du projet de PLU, que l'extension de la surface couverte par les EBC s'est faite sur la demande du Conseil des sites de Corse afin de protéger la faune et notamment les tortues Hermann. Or, les 50 ha ajoutés :

- recouvrent quasi exclusivement des ESA de la carte du PADDUC dont le déclassement doit systématiquement être justifié et ce, de manière précise ;
- ne sont pas forcément la solution la plus appropriée pour préserver les espèces protégées telles que les tortues Hermann qui nécessitent des espaces semi-ouverts ;
- représentent plus du 1/3 des EBC et non pas un simple élargissement des ripisylves tel que demandé en Conseil des sites de Corse. Aussi, une deuxième présentation en Conseil des Sites aurait pu être nécessaire, appuyée par de nouvelles justifications.

Après analyse de la carte des sols et prise en compte du caractère exploitable ou exploité de ces EBC ajoutés, il est, par ailleurs, préconisé de retirer la prescription en EBC pour les quatre secteurs suivants identifiés dans la cartographie ci-après, recouvrant une surface totale d'une trentaine d'hectares :

La carte fait apparaître en vert foncé les EBC initialement proposés et validés par le Conseil des sites de Corse. ESA retirés du quota. Elle fait apparaître en vert clair les EBC ajoutés après le Conseil des sites de Corse. Si la non vocation de ces espaces en ESA devait être justifiée, ces espaces devraient alors être reclassés prioritairement en zone N.

Le secteur 1 sur la carte ci-dessus étant une zone à vocation agricole, en milieu ouvert, un classement en zone As (ESA) est préconisé.

Le secteur 2 sur la même carte étant une zone à vocation agricole, constituée d'anciens vergers, un classement en zone As (ESA) est également préconisé.

Enfin, le secteur 3, toujours identifié sur la carte ci-dessus, portant sur un espace de plus de 20 ha, revêt un questionnement particulier. Il est déjà sous la protection du Conservatoire du littoral qui en est le propriétaire. La prescription en EBC en contraint ainsi la gestion, les travaux et les aménagements et pourrait représenter ainsi un frein conséquent aux actions du Conservatoire. De plus, ce secteur se trouve aussi en zone Natura 2000, dont les orientations de gestion préconisent de garder des milieux ouverts en maintenant le pâturage pour conserver un milieu de vie propice aux tortues Hermann. Il s'agira donc de reconsidérer le classement en EBC, qui ne paraît pas approprié et venant se juxtaposer sur un espace déjà protégé. Si enjeux il y a, une concertation avec les gestionnaires sur les moyens de préservation serait alors opportune. La qualité d'ESA de cet espace proche de l'étang pourrait également être réinterrogée. Aussi, si la démonstration pouvait être faite que cet espace ne peut être considéré comme un ESA, cet espace pourrait être déduit de l'objectif quantitatif de préservation d'ESA assigné par le PADDUC pour la commune de Vintisari. Sur ce secteur 3, un reclassement étayé en zone A (ERPAT), côté route, favorisant le sylvopastoralisme et N, côté littoral, semblerait plus adapté, tout en excluant donc les EBC.

S'agissant du secteur 4, visé dans ladite carte précédente, portant sur une zone à vocation agricole actuellement défrichée (qui l'était déjà dans les années 50), un classement en zone As (ESA) est également préconisé.

- **Point d'attention global concernant les EBC identifiés par le projet de PLU :**

Il peut être rappelé que la prescription en EBC est contraignante pour l'exploitation agricole (type d'élevage, mise en valeur, clôture, accès, interdiction de mise en culture) et ne peut être remise en

question que lors d'une révision du PLU. Cela implique une grande vigilance dans la définition de son périmètre.

Au-delà de l'activité agricole, les EBC peuvent contraindre les activités et aménagements autres que forestiers, voire forestiers (procédure plus longue). De plus, le code forestier impose déjà une demande d'autorisation de défrichement, et en Corse, il n'y a pas de seuil de surface minimale. Le Code de l'environnement impose un cas par cas pour l'étude d'impact environnemental dès le seuil de 0,5 ha. D'autres outils de protection pour concilier les enjeux existent. Aussi, utiliser l'EBC pour protéger les tortues d'Hermann pourrait être un usage détourné de sa vocation initiale. Les EBC sont à privilégier sur des espaces restreints, à fort impact humain, en particulier les ripisylves mais aussi les haies et les bosquets, en restant vigilant sur les possibilités d'accès.

**Les modifications des EBC postérieures au conseil des sites constituent une proposition du BE visant à répondre à la demande d'élargissement des ripisylves. Certains EBC ont été proposés au classement pour protéger des massifs arborés situés à proximité des ripisylves.**

**Cependant, les retours de la CDC et de la CTPENAF recommandent de reconsidérer ce classement. Cette réévaluation est nécessaire en raison de la superposition des zones classées avec des espaces présentant des enjeux agricoles significatifs. Des remarques ont également été formulées concernant les enjeux écologiques et le renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB). Ainsi, les demandes de retrait des EBC seront examinées de manière approfondie dans une approche globale. Cette démarche prendra en compte les enjeux écologiques et agricoles afin de déterminer lesquels doivent prévaloir.**

**Lors de l'approbation finale, toute superposition d'EBC avec les secteurs d'ESA sera évitée, garantissant ainsi une cohérence entre les différentes zones classées et les enjeux environnementaux et agricoles.**

III./ Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

Par ailleurs, certaines dispositions du projet de PLU pourraient ne pas garantir, voire être contraires, à certains objectifs de celui-ci.

La zone AUQ1 située en aval du hameau de Contra (l'un des deux hameaux du village de Vintisari) représente plus du double de la superficie actuelle du hameau (extension de 11000 m<sup>2</sup> en continuité du hameau d'environ 5000 m<sup>2</sup>). En l'absence de règles architecturales et d'implantation strictes, la mise en construction de cette zone risque d'engendrer un impact fort dans le paysage.

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

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

**Cf. réponses précédentes**

De plus, certaines règles d'implantation du bâti et d'accès aux constructions ne sont pas adaptées à la morphologie de la forme urbaine du site. Ainsi, dans les zones pavillonnaires UC, l'obligation posée par le règlement du projet de PLU de respecter certaines distances aux limites parcellaires peut constituer un frein à la densification dans ces tissus pavillonnaires et ne semble pas nécessaire. Ainsi, les obligations suivantes pourraient être non pertinentes :

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

### **Le règlement sera amendé en fonction de ces remarques**

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

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

### **Le règlement sera amendé en fonction de ces remarques**

En outre, la maîtrise foncière communale sur la zone AUQ3 et étatique sur la zone AUQ2 permet de garantir la production de résidences principales sur ces zones. Cependant, sur la zone AUQ3 de Suarella, la commune envisage de développer des logements « offerts à l'accession », ce qui ne garantit pas leur usage à titre de résidence principale sur le long terme (au-delà de 10-15 ans).

Par ailleurs, l'OAP couvrant la centralité à structurer de Travu (zonée en AUQ1) est en partie couverte par un ER au profit de la commune et prévoit par ailleurs 30 % de logements à « un tarif de vente maîtrisé ». Cependant, ceci ne garantit pas l'usage à titre principal des résidences, ni une offre en logement locatif social.

De plus, dans les zones UC, UD et AUQ3, une majoration du volume constructible est prévue, pour les unités foncières de 5000 m<sup>3</sup> pour les « programmes de logements comportant des logements intermédiaires », sans qu'aucun taux minimum ne soit fixé.

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

### **Le règlement sera amendé en fonction de ces remarques.**

De même, si le rapport de présentation met en exergue le fait que le revenu moyen sur la commune est supérieur à celui du Cismonte (Haute-Corse), le taux de pauvreté au sein de l'intercommunalité atteint 20 %. En outre, la commune « constate une demande en locatif importante et récurrente, tout particulièrement pour les familles monoparentales » (rapport de présentation du projet de PLU page 245). Dès lors, il conviendrait de prévoir un taux minimum de logement social et de petites typologies dans les futures opérations.

**Les aménageurs sont aujourd'hui confrontés à la difficulté de faire intervenir des opérateurs de logements sociaux ou d'autres opérateurs type résidences séniors... De plus, les coûts du foncier et de la construction en Corse ont pour effet de pénaliser lourdement les bilans financiers des opérations. Indiquer un pourcentage de logements sociaux induit donc un risque élevé de non-réalisation de l'opération. En revanche, concernant les petites typologies, les opérateurs s'appuient sur des études de marché pour cibler au mieux les typologies de logement vis-à-vis de la demande et les typologies proposées par l'OAP de Travu permettent, en minimisant les surfaces de foncier et en permettant le collectif, de proposer du logement abordable.**

Concernant l'encadrement du nombre de résidences secondaires, il peut être rappelé les dispositions de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Cette loi, dans le cadre de leur PLU, donne plus de pouvoir aux communes sur lesquelles la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, notamment afin de délimiter dans les zones U et AU des secteurs dans lesquels toutes les nouvelles constructions de logement sont à usage exclusif de résidence principale. La commune de Vintisari est donc invitée à se saisir de ces nouveaux pouvoirs élargis afin de favoriser la production de résidences permanentes et d'encadrer la destination de ces zones constructibles. Il semblerait ainsi utile de délimiter avant l'approbation du PLU, les « secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale ».

Enfin, la mise en œuvre sur la commune de la réglementation du changement d'usage permettrait de remettre sur le marché du logement locatif pour la résidence principale. À ce titre, il peut être préconisé une mise à jour du diagnostic du projet de PLU, car celui-ci indique la présence de seulement 9 meublés de tourisme (en 2019) alors que les données AirDNA transmises notamment par AirBnB indiquent pour 2023 162 locations saisonnières sur l'ensemble du parc de logements, dont 118 mises à la location plus de 60 jours par an. Dès lors, il serait utile que le règlement du projet de PLU encadre cette sous-destination commerciale dans les zones constructibles.

Ces deux mesures participeraient à orienter les logements vers un habitat permanent tout en limitant les besoins en constructions neuves.

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

S'agissant des éléments de paysage, le PLU comporte une OAP thématique paysagère reprenant des préconisations du Plan de Paysage du Fium'Orbu-Castellu. Par ailleurs, le rapport de présentation relève que « le petit patrimoine, tel que les fontaines, les fours et les moulins, témoigne des modes de vie anciens et doit être préservé ». Il évoque également des chapelles, une église, etc. Dès lors, il est conseillé d'identifier les éléments paysagers, patrimoniaux, etc. à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques du projet de PLU. Concernant l'impact potentiel des hangars à toiture photovoltaïque, de surface importante, il pourrait être prévu dans le règlement de la zone A que ceux-ci se situent en continuité de bâtiments d'exploitation existants.

Au titre des préconisations visant les performances énergétiques et environnementales renforcées, seule une majoration du volume constructible est prévue en zone U dans des cas de performance énergétique (+0.5 m pour l'isolation des toitures) et l'autorisation d'équiper les surfaces des bâtiments commerciaux de la zone UE.

Cependant, compte tenu notamment de l'objectif du PADD du projet de PLU « Soutenir les énergies renouvelables » et l'engagement de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu de « soutenir le développement de couvertures de toit en panneaux photovoltaïques » pris dans sa convention « Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte », il conviendrait de mettre en cohérence le règlement qui fixe des règles pouvant contrarier cet objectif, à savoir :

- l'interdiction des chauffe-eaux solaires en toiture (s'il s'agit d'interdire les cuves et non les panneaux solaires thermiques, il convient de le préciser) ;
- en zone UV, UC, UD, AUQ2, l'obligation pour les bâtiments existants de positionner les panneaux solaires au sol (page 22) ;
- la limitation de la couverture en panneaux solaires de 30 % d'un rampant de toiture sur les bâtiments de la zone commerciale UE.

### **Le règlement sera amendé en fonction de ces remarques**

En outre, dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, et dans la mesure où le PADD prévoit la « récupération des eaux pluviales pour des usages ciblés », il pourrait utilement être exigé pour les nouvelles constructions un dispositif de stockage des eaux pluviales à la parcelle.

**Pour toutes les zones s'appliquent les règles techniques de conception et de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du schéma directeur figurant dans les annexes sanitaires du présent PLU pour les nouvelles constructions et pour les projets d'extension. Les eaux pluviales sont traitées sur la parcelle ; en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les eaux sont drainées vers le réseau public. En cas de collecte à des fins de réutilisation, les bâches souples et les dispositifs amovibles sont placés hors de la vue depuis les espaces publics (dans les vides sanitaires ou sous terrasses, façades discrètes). Les couleurs de ces équipements en extérieur : vert foncé ou marron. Le dispositif de collecte est calibré en fonction des dispositions fixées par le schéma d'eaux pluviales. Dans les autres cas, l'infiltration naturelle est privilégiée grâce à des noues, des zones vertes. Lors de la réalisation des accès des terrains privés, les écoulements de surface ne doivent pas obstruer la voie de dépôts de matériaux ; des dispositifs sont donc aménagés par les propriétaires.**

Concernant le contenu des OAP, celle relative à l'extension urbaine du secteur AU4, si cette extension devait être maintenue, elle nécessiterait d'être renforcée sur le volet densité notamment. En effet, le hameau présentant une densité d'environ 40 logements/ha, la densité prévue pour l'extension, d'environ 15 logements sur 1,18 ha, ne permettra pas une extension harmonieuse du village.

**Ce secteur sera reclassé en 2AU. Proposer aujourd'hui des densités telles qu'elles existent actuellement au village ne correspond plus aux demandes actuelles, toutefois l'insertion dans la pente est un enjeu majeur pour rendre harmonieuse une extension avec des densités plus faibles.**

L'enjeu de structuration et de requalification de la centralité de Travu mériterait également une OAP mobilité précisant l'ensemble des aménagements cyclables et piétons sur la commune, assortie d'emplacements réservés (ER) lorsque la maîtrise foncière est privée :

- entre les lieux d'habitat et les commerces et services publics ;
- en périphérie et à travers les poches d'habitat pavillonnaire pour redonner de la perméabilité aux quartiers ;
- entre la zone Mairie/École et les commerces à l'est, au bord de la route territoriale (Hôtel des Nacres, etc.) ;

- entre la centralité de Travu et la mer ;
- en traduisant les projets de cheminements doux intercommunaux dans cette OAP (tout juste évoqués dans le PLU). **Les liaisons à créer figurent sur le schéma d'aménagement**

### Ce point sera étudié

Toujours dans un contexte de réchauffement climatique, il est également indispensable de prévoir dès à présent une trame arborée continue le long de ces cheminements.

### Cela est précisé dans l'OAP (« trame d'ombrage »)

S'agissant des risques impactant les zones constructibles, il peut être noté qu'en cas de crue du ruisseau de Suarella, les futurs habitants de la zone AUQ3 de Suarella (une centaine d'habitants prévus) verront leur accès routier coupé (zone rouge du PPRI). La présence d'habitations - et donc d'enjeux humains - dans les secteurs d'aléa modéré et fort du plan de prévention du risque inondation (PPRI) (secteurs Acqua di l'Asino, lotissements Acque Nere et Simonpoli notamment) ne semble pas traitée dans le projet de PLU.

La carte d'aléa incendie est nommée mais n'est pas jointe en annexe. Concernant l'exposition au bruit, notamment lié à la route territoriale, il serait opportun de ne pas positionner de nouveaux logements le long de cet axe (parcelle située à l'est de la route territoriale située en zone UD).

Enfin, afin de limiter la dangerosité des accès routiers, dans la mesure où la zone AUQ2 permet la construction d'une vingtaine de logements, il serait opportun de fermer l'accès direct sur la route territoriale au profit d'un accès par le rond-point existant (situé à 140 m au nord).

### Ces différentes questions seront étudiées

#### IV./ La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse :

Pour rappel, sur la commune de Vintisari, la Collectivité de Corse ne possède plus d'emprises ferroviaires, celles-ci ayant toutes été vendues à la commune.

En outre, l'étude réalisée par ARTELIA pour le compte de la Collectivité de Corse indique que l'ancien tracé n'est plus utilisable pour un nouveau projet ferroviaire en raison du développement de l'urbanisation. En cas de nouveau projet ferroviaire, le jumelage avec la route territoriale pourrait alors être envisagé. L'ancien tracé pourrait néanmoins être réutilisé tout ou partie pour le passage de la voie verte Bastia-Bunifaziu dont les études sont en cours.

Concernant les projets routiers de la Collectivité de Corse, il est demandé l'intégration d'ER au bénéfice de la Collectivité de Corse afin de permettre la réalisation des opérations suivantes :

- secteur de Travu route T10 : aménagement d'entrée d'agglomération pressenti (chicane symétrique, chicane asymétrique, giratoire, etc.) et éventuellement une requalification de la traverse d'agglomération ;
- secteur de la ZAC (zone d'activités commerciales) : aménagement pressenti d'un tourne à gauche au niveau de l'entrée principale de la ZAC, avec fermeture des 2 accès excentrés Nord et Sud ;
- secteur de Vix : aménagement pressenti de chicane symétrique, chicane asymétrique en entrée/sortie du secteur ; (cf. illustrations en Annexe 2)
- voie verte sur la totalité des emprises de l'ancienne voie ferrée (élargir le fuseau existant dans les ER).

Par ailleurs, le projet d'aménagement cyclable sur le réseau des routes territoriales et des ex-routes départementales conformément au schéma des liaisons douces porté par la Communauté de Communes Fium'Orbu-Castellu pourrait de même faire l'objet d'ER dans le projet de PLU au bénéfice de la Communauté de communes.

Par ailleurs, il conviendra de proscrire la création d'accès directs sur la T10 (au Nord et au Sud des agglomérations) dans sa totalité et d'intégrer des reculs de 20 m à l'axe des ex-RD en cas de constructibilité et de 25 m à l'axe des routes territoriales en cas de constructibilité.

### **Cette remarque est prise en compte**

V./ La ressource en eau :

L'approvisionnement en eau potable de la Commune de Vintisari est principalement assuré en régie. Toutefois, le service est délégué à la Compagnie Méditerranéenne d'Exploitation des Services d'Eau (CMESE) pour le secteur nord de la commune, comprenant les secteurs de Vix, Mignataghja, Cavone et Batellu, dans le cadre d'un contrat d'affermage.

Les ressources en eau de la commune se répartissent comme suit :

#### **Village de Ventiseri :**

- 3 forages alimentant un réservoir d'une capacité de 76 m<sup>3</sup> ;
- Ponti di a Ncci : débit de 5 m<sup>3</sup>/h ;
- Vadellu : débit de 5 m<sup>3</sup>/h ;
- Vignarella : débit de 15 m<sup>3</sup>/h.

#### **Hameau de Piediquerciu :**

- captage de deux sources alimentant un réservoir d'une capacité de 30 m<sup>3</sup>.

#### **Plaine sud :**

- station de pompage de Chisà : débit de 20 m<sup>3</sup>/h, alimentant un réservoir d'une capacité de 300 m<sup>3</sup> ;
- station de pompage de Travu : composée de trois forages, elle alimente un réservoir d'une capacité de 750 m<sup>3</sup>.

Le document présente également des informations concernant les ressources disponibles sur la commune, les consommations annuelles et la consommation moyenne journalière par habitant. Il est à noter que ces données n'incluent pas les secteurs du nord de la commune, pris en charge par la CMESE.

L'estimation de la consommation d'eau potable par habitant n'a pas été précisément indiquée dans les documents du projet de PLU. Toutefois, en réalisant ce calcul à partir des données initiales contenues dans les documents du projet de PLU, il peut être calculé une consommation d'eau moyenne de 209,82 litres par habitant et par jour.

Afin d'évaluer la répartition des ressources en eau en tenant compte de l'ensemble de la population, résidente et touristique, une estimation basée sur la consommation annuelle de la commune de Vintisari a été effectuée par les services de la Collectivité de Corse pour l'année 2021.

Cette analyse intègre les différents types de logements présents sur la commune et la répartition des flux touristiques sur l'ensemble de l'année. Elle s'est basée sur des données de l'INSEE, des

documents du projet de PLU, de la Banque nationale des prélèvements quantitatifs en eau (BNPE) pour ce qui concerne la ressource en eau potable.

En 2021, la consommation annuelle en eau potable de la commune de Vintisari s'est établie à environ 195826,51 m<sup>3</sup>, avec une augmentation significative durant la période estivale, en lien avec l'activité touristique.

Sur la base de ces données, une projection de la consommation en eau à l'horizon 2035 a été réalisée par les services de la Collectivité de Corse. Les informations relatives aux établissements touristiques utilisées pour cette estimation proviennent du rapport de présentation du projet de PLU.

Selon les estimations, la consommation annuelle en eau potable de la commune à l'horizon 2035 atteindra 222757,61 m<sup>3</sup>, soit une augmentation de +26931,10 m<sup>3</sup> par rapport à la consommation actuelle. Durant la période estivale, la consommation journalière prévue s'élèvera à environ 1089,78 m<sup>3</sup>/j.

Pour mémoire, les volumes d'eau potable produits par la commune excèdent 260000 m<sup>3</sup> par an et la capacité actuelle de stockage s'élève à 1180 m<sup>3</sup>.

Au regard des données présentées dans les documents disponibles, les ressources en eau potable de la commune apparaissent suffisantes pour couvrir les besoins projetés à l'horizon 2035.

Il peut être rappelé, néanmoins, que le ratio national recommandé par l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée Corse (RM&C) est de 150 litres par habitant et par jour, ce qui constitue une référence pour garantir une gestion durable et équitable de l'eau potable.

Par ailleurs, il convient de souligner que l'eau est une ressource limitée et épuisable. Par conséquent, il est essentiel que la commune adopte des mesures concrètes pour promouvoir la sobriété hydrique, dans le cadre d'un pacte de préservation des ressources en eau, afin de préserver cette ressource vitale pour les générations futures.

#### **La commune prend note de cette remarque**

#### **VI./ La prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sur le territoire :**

Des EBC sont délimités, des secteurs Aj préservent les jardins des villages (en partie) et le règlement des zones UD et UC prévoit que les arbres existants de plus de 5 m de haut doivent être conservés ou remplacés en cas de coupe inévitable pour l'implantation de la construction. Il conviendra de spécifier que les haies périmétrales existantes doivent être conservées (sauf nécessité, pour la création d'un accès notamment).

Il peut être noté que s'agissant de la flore présente sur la commune, le document de présentation du projet de PLU est riche et bien structuré.

Il peut, toutefois, être regretté que la priorisation des enjeux floristiques n'ait pas été élaborée à partir de la stratégie de conservation de la flore de Corse publiée en 2020, plutôt qu'à partir de la hiérarchisation des enjeux au niveau de la Méditerranée. De ce fait, certains résultats paraissent biaisés.

Quelques « coquilles » peuvent être relevées par ailleurs ; par exemple, lorsqu'il est fait référence à l'*Helleborus foetidus* en page 129 du document de présentation, alors que cette espèce est très rare en Corse contrairement à la Provence.

#### **Le rapport sera amendé pour tenir compte de cette remarque**

En outre, des espèces exotiques envahissantes sont déjà présentes sur la commune. Celles-ci nécessitent la mise en place de mesures de gestion. Or, elles ne sont pas prises en compte dans le projet de PLU. La commune et les porteurs de projet sont ainsi invités à se rapprocher du Conservatoire Botanique National Corse (CBNC) ou à consulter la plateforme [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr) (où les listes d'espèces exotiques envahissantes y sont régulièrement mises à jour) pour identifier des mesures de gestion.

#### **La commune prend note de cette remarque**

De plus, les préconisations de palettes végétales restent incitatives et très vagues dans le règlement du projet de PLU. Par ailleurs, les recommandations portant sur les plantes mellifères ne sont pas utiles. Ces plantes ne doivent donc pas être prises en compte dans le contexte où les milieux environnants abritent ces espèces et qu'il convient également de ne pas trop exposer la population au risque de piqûres. Il conviendrait également que dans le règlement du projet de PLU soit clairement mentionné que les plantations se feront avec des espèces d'origine locale de type végétal local ou Corsica Grana produites localement. Il peut être rappelé, en outre, que toute plantation nécessite d'envisager durant les premières années un arrosage.

#### **La commune prend note de cette remarque**

Enfin, il peut être indiqué que la commune de Vintisari compte des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (cf. liste des parcelles et cartographie en Annexe 3).

#### **La commune prend note de cette remarque**

### **C. Avis de la CTPENAF**

#### **Réserve 1:**

Réduire les consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers afin que ces dernières soient inférieures à la consommation observée sur la période de référence de la Loi Climat et Résilience, soit 21 ha. Pour cela réduire les surfaces constructibles des zones UE et AUQ d'une surface d'au moins 4 ha, comprenant des surfaces dans les zones AUQ et les 2,7 ha d'extension de la zone d'activité économique (UE) sur des surfaces répondant aux critères des ESA du PADDUC, déclarées exploitées au registre parcellaire graphique et présentant de fortes potentialités pour l'ensemble des signes d'identification de la qualité et de l'origine présents sur la commune.

#### **La zone AU du village sera reclassée en zone 2AU.**

**Concernant les autres zones AU, la commune précise que, malgré une volonté de densifier ces secteurs bien au-delà de l'état actuel, la production de logement correspond au besoin et qu'une réduction des zones AU entraînerait donc une production insuffisante de logements.**

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

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

**Recommandation 1 :**

- Supprimer dans les règlements graphiques et écrits, dans le rapport CTPENAF et tout autre document, les secteurs déjà urbanisés (SDU) de Vix et Pedicervu qui n'en sont pas, tel que justifié dans le diagnostic de PLU arrêté, qui les identifie à juste titre en habitat diffus (cf. page 306 du diagnostic du rapport de présentation du PLU arrêté) ;
- supprimer les extensions du SDU de Mignataja pour se conformer strictement à l'enveloppe urbaine ;
- supprimer les deux petites zones UC2 situés en discontinuité à l'ouest du SDU de Mignataja et au sud du secteur de Vix.

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

**Recommandation 2:**

Revoir les prescriptions des espaces boisés classés (EBC) ajoutés après le conseil des sites : supprimer les EBC sur l'ancien verger à l'est de la RT 10 (parcelle n° AI 0142 ), sur la zone défrichée à l'ouest de la D545 (secteur AH parcelles n° 0174,0178,0177, partie de la 0181 et de la 0173) ainsi que la parcelle AE 0168, qui sont des zones à vocation agricole. Supprimer le classement en EBC et reclasser le secteur Isola (parcelles n° 0 A 0763,0 A 0352 ) appartenant au conservatoire du littoral et en Natura 2000 en zone A ou N si la vocation agricole s'avère infirmée par des arguments solides. Pour le reste des EBC ajoutés, corriger les doubles prescriptions ESA et EBC. Le cas échéant, justifier le classement en EBC d'espaces identifiés au PADDUC en ESA pour permettre de considérer un objectif quantitatif révisé par rapport à celui énoncé au PADDUC.

**Les modifications des EBC postérieures au conseil des sites constituent une proposition du BE visant à répondre à la demande d'élargissement des ripisylves. Certains EBC ont été proposés au classement pour protéger des massifs arborés situés à proximité des ripisylves.**

**Cependant, les retours de la CDC et de la CTPENAF recommandent de reconsidérer ce classement. Cette réévaluation est nécessaire en raison de la superposition des zones classées avec des espaces présentant des enjeux agricoles significatifs. Des remarques ont également été formulées concernant les enjeux écologiques et le renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB). Ainsi, les demandes de retrait des EBC seront examinées de manière approfondie dans une approche globale. Cette démarche prendra en compte les enjeux écologiques et agricoles afin de déterminer lesquels doivent prévaloir.**

**Lors de l'approbation finale, une cartographie définitive réalisée en s'assurant que soit évitée toute superposition ESA/EBC, garantissant ainsi une cohérence entre les différentes zones classées et les enjeux environnementaux et agricoles.**

**Recommandation 3 :**

Corriger le règlement graphique conformément aux prescriptions du PADDUC en matière de préservation des espaces agricoles :

- Identifier en zone As les espaces répondant à la nomenclature d'ESA. Requalifier notamment 5 ha d'ESA classés en zone N, ainsi que les 17,5 ha des deux zones à potentialité pour le maraichage, identifiées par le DOCOBAS

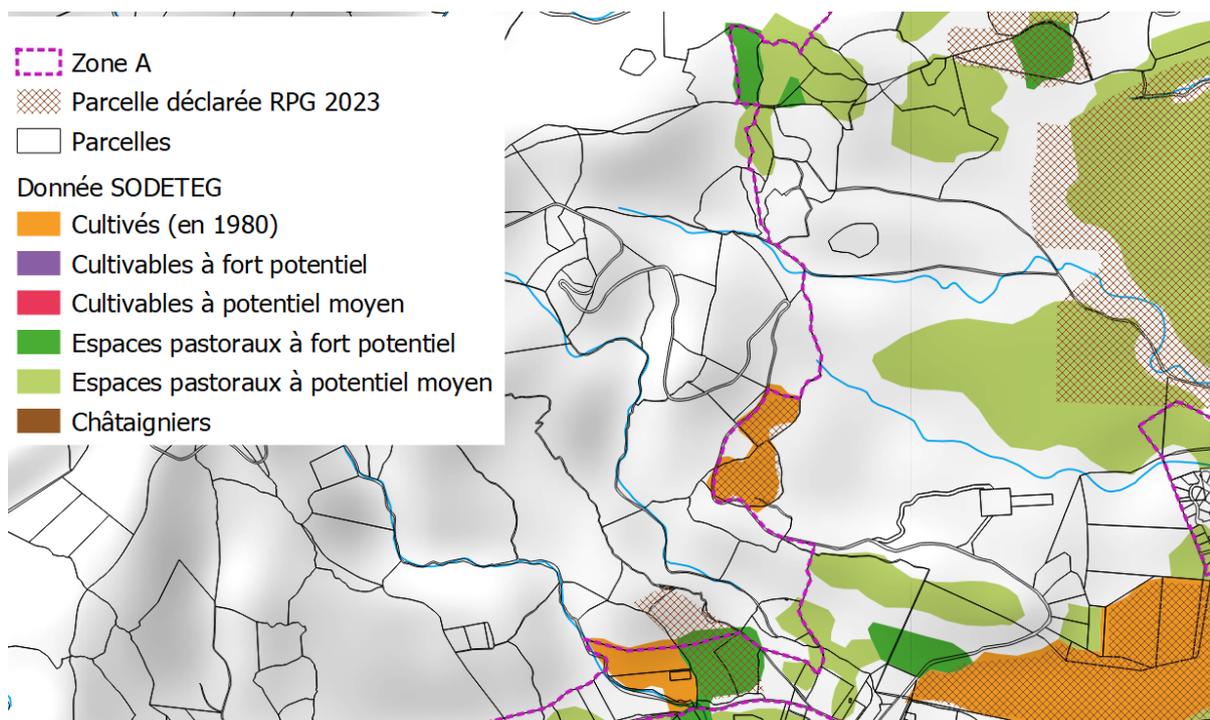
**Cette demande sera prise en compte afin de classer l'ensemble des espaces à haut potentiel agricole en zone A**

- Identifier en zone A les espaces répondant à la nomenclature d'ERPAT. Requalifier notamment 134 ha d'ERPAT classés en zone N et reclasser en A simple ou justifier solidement, environ 30 ha identifiés comme ERPAT dans le PADDUC, avec des potentialités fourragères moyennes à élevées, actuellement classés en zone N et non identifiés en ERPAT au PLU.

**Les 30 ha d'ERPAT seront ajoutés pour être cohérents avec le PADDUC. En revanche la classification systématique des ERPAT en zone N peut se faire au détriment d'enjeux écologiques. Par exemple, la préservation des zones humides et des ripisylves le long des cours d'eau est essentielle pour maintenir la qualité de l'eau et prévenir l'érosion. Ces écosystèmes abritent également une biodiversité riche, incluant des espèces rares ou menacées, dont la protection est prioritaire pour maintenir l'équilibre écologique local. De plus, les forêts et autres espaces naturels jouent un rôle crucial dans la lutte contre le changement climatique en absorbant le CO<sub>2</sub>, contribuant ainsi à la régulation du climat local. La préservation de ces paysages naturels est également en jeu. Un équilibre doit être trouvé entre les pratiques agricoles et la conservation de l'environnement, en favorisant des méthodes durables et en créant des zones tampons pour minimiser l'impact sur les écosystèmes fragiles. Dans la commune de Ventiseri, les ERPAT se concentrent principalement dans les zones montagneuses, où le pastoralisme est traditionnellement prédominant. Cette activité n'est pas incompatible avec le classement en zone N. Un travail approfondi, basé sur des photographies aériennes, a été réalisé pour identifier et classer les ERPAT situés dans les zones les moins boisées et les plus accessibles. Ces zones ont été désignées comme agricoles, pouvant ainsi accueillir les sièges d'exploitation et les bâtiments techniques nécessaires aux activités agricoles. Cette approche vise à concilier les besoins des exploitations agricoles avec la préservation des espaces naturels, en favorisant une utilisation optimale des terres tout en respectant l'environnement.**

- Supprimer la notion de zonage A «blanc » comprenant des espaces ciblés avec peu ou pas de potentialités agricoles.

**Certaines zones à faible potentiel agricole ont été classées en zone Agricole pour assurer une cohérence avec le parcellaire existant et les déclarations de surface (voir image ci-après). Ce choix a notamment été appliqué aux zones de piémont, où les pentes sont moins prononcées qu'en montagne, permettant ainsi d'envisager une mécanisation des espaces. Cette possibilité ouvre la voie à des exploitations à plus grande échelle, adaptées aux parcelles conséquentes du secteur. De plus, une attention particulière a été portée aux déclarations de surfaces de 2023, afin de s'assurer que les classifications reflètent fidèlement l'utilisation actuelle des terres et les besoins des agriculteurs locaux. Cependant des ajustements de zonage pourront être réalisés. Une réponse complémentaire sera faite au moment de l'approbation.**



#### D. Avis de l'INAO

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

**L'extension de la zone d'activité correspond à un besoin réel et exprimé. Une centaine de demandes a été formulée pour un potentiel de 11 lots.**

**Concernant la déclaration de surface au RPG : le même éleveur exploite 10 ha de terrains communaux en limite de l'extension de la zone. L'éleveur n'exploite pas cette zone car le sol est constitué de gravats, donc non propice à son activité, et a donné son accord à la commune pour le changement de vocation de la zone.**

**Concernant le classement en ESA, et bien que répondant aux critères PADDUC, la qualité des sols ne fait pas de cette parcelle un secteur privilégié pour le développement d'une activité agricole.**

**Ce point sera ajouté dans le rapport de présentation.**

#### E. Avis de la MRAe

I./ Qualité, complétude et lisibilité du dossier

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

## Le PLU veillera à corriger ce point au moment de l'approbation

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

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

### II./ Compatibilité avec les plans et programmes identifiés

**Recommandation 2** : La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en justifiant la délimitation des ERC retenue dans le projet de PLU

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

**Recommandation 3** : Le rapport ne présente pas de carte comparant la délimitation prévue par le PADDUC avec celle définie par le projet de PLU. Par ailleurs, les explications données par le dossier concernant la nouvelle délimitation sont peu claires<sup>7</sup>. Il est impossible de savoir si cette nouvelle délimitation répond bien aux critères définis dans le PADDUC. **La MRAe recommande de justifier la délimitation des espaces proches rivages proposée par le PLU, en démontrant qu'elle respecte les critères du PADDUC.**

**La commune prend note de cette remarque**

### III./ Indicateurs de suivi :

**Recommandation 4** : La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel, par la définition d'indicateurs de suivi plus précis, assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés, et par une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles. **Sont ciblés Biodiversité et fonctionnalités écologiques, thématiques transversales et Occupation du sol**

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

### IV./ Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

#### 1. Les besoins

La commune estime que sa population atteindra 3 018 habitants en 2035, en considérant un taux annuel d'accroissement moyen de 1,19 %/an à partir de 2021, ce qui correspond à 462 habitants supplémentaires. Cette hypothèse d'accroissement de la population (perspectives de 1,19 %/an contre 0,5 %/an entre 2015 et 2021) n'est pas suffisamment étayée dans le dossier.

	Total	Résidences principales	Résidences secondaires
<b>Parc au 31 Décembre 2023</b>	<b>1513</b>	<b>1072</b>	<b>431</b>
<i>Dont parc en 2021 (donnée INSEE)</i>	1485	1052	423
<i>Dont logements autorisés commencés 2021-2023 (donnée PC)</i>	28	20	8
<b>Création de logements à 10 ans</b>	<b>316</b>	<b>242</b>	<b>76</b>
<i>Dont logement autorisé à venir (données PC)</i>	11	8	3
<i>Dont capacité théorique (Zonage PLU)</i>	305	234	72

Figure 2: Tableau de l'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2035 (source : le PLU)

Ce tableau présente des écarts et incohérences dans les nombres annoncés. En effet, la case « Total » ne correspond pas à la somme du nombre de résidences principales et du nombre de résidences secondaires. Cette incohérence nuit à la lisibilité du dossier.

Par ailleurs, d'après le tableau, la commune ne prend pas en compte les logements vacants qui pourraient être mobilisés pour répondre à une partie des besoins en logements de la commune.

**La MRAe recommande d'argumenter l'hypothèse d'accroissement de population retenu, et de corriger les incohérences sur le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la nouvelle population.**

Les données INSEE de 2021 n'étaient pas encore disponibles lors de l'élaboration du diagnostic et du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La commune a donc défini une trajectoire démographique alignée avec les ambitions d'aménagement du territoire et les données INSEE 2018. Le PADD a ainsi projeté une augmentation de 380 habitants entre 2018 et 2030, en se basant sur l'évolution observée dans les communes voisines de Sari-Solenzara, Prunelli-di-Fiumorbo, Serra-di-Fiumorbo, Solaro et Ghisonaccia. Une moyenne des taux d'évolution démographique de ces communes, soit un taux de +1,2 % par an, a été appliquée à Ventiseri.

Lors de l'arrêt du projet, la commune a bénéficié d'un recensement INSEE en 2023, permettant de réactualiser cette trajectoire démographique. Avec une population de 2629 habitants en 2023, la commune peut encore accueillir 215 habitants supplémentaires d'ici 2030 pour être en adéquation avec son PADD. Ainsi, bien que le taux initial de 1,2 % ait été établi pour la période 2018-2035, il a été révisé à 1,17 % pour atteindre cet objectif entre 2023 et décembre 2030. Ce taux ajusté, bien que supérieur aux dynamiques observées précédemment, se justifie par le dynamisme attendu grâce à la mise en œuvre du PLU.

Concernant le logement, le tableau sera rectifié pour corriger l'erreur concernant provenant d'arrondis pour refléter les informations exactes. Par ailleurs, le tableau ne précise pas les logements vacants, car la commune dispose de peu de moyens pour suivre leur évolution. Il est supposé que les nouvelles constructions n'entraînent pas de vacances supplémentaires.

Cependant, la capacité de production de nouvelles résidences principales est inférieure aux besoins estimés. Par conséquent, la capacité de la commune à mobiliser les logements vacants existants et à limiter les résidences secondaires est une solution pour répondre aux besoins en logements.

	Total	Résidences principales	Résidences secondaires
<b>Parc au 31 décembre 2023</b>	<b>1513</b>	<b>1072</b>	<b>431</b>
<i>Dont parc en 2021 (donnée INSEE)</i>	1485	1052	423
<i>Dont logements autorisés commencés 2021-2023 (donnée PC)</i>	28	20	8
<b>Création de logement à 10 ans</b>	<b>316</b>	<b>242</b>	<b>74</b>
<i>Dont logement autorisé à venir (données PC)</i>	11	8	3
<i>Dont capacité théorique (Zonage PLU)</i>	305	234	71
<b>Parc estimé à 2035 ans</b>	<b>1829</b>	<b>1314</b>	<b>505</b>
<b>Evolution estimée des résidences principales à 2035</b>	242		
<b>Besoin en logement de 2023 à 2035</b>	252		

## 2. Les superficies des espaces

Le projet de PLU identifie plusieurs emplacements réservés, notamment pour accueillir le projet d'une nouvelle station d'épuration pour le village. Toutefois, le dossier ne permet pas de savoir si ces emplacements sont comptabilisés dans le calcul des surfaces ouvertes à l'artificialisation. La surface totale qui sera consommée par l'ensemble des projets n'est donc pas connue de manière certaine. **La MRAe recommande de compléter le dossier en réévaluant la consommation prévisionnelle d'espaces, en prenant en compte les surfaces des espaces réservés**

**La plupart des emplacements réservés sont décomptés de la trajectoire ZAN. Au moment de l'approbation une cartographie sera réalisée pour montrer la superposition du gisement et des emplacement réservés. La consommation d'espace pourra être réévaluée en prenant en compte le cimetière et la STEP soit 3506 m<sup>2</sup> supplémentaire**

	Nature	Superficie en m <sup>2</sup>	Observation
ER n°01	Zone d'activités	37073,973	Inclus dans le gisement foncier

ER n°02	Extension cimetièrre	618,666	Zone Nt incluse dans la CTPENAF à inclure dans le gisement foncier
ER n°03	STEP	2888,701	Zone Nt incluse dans la CTPENAF à inclure dans le gisement foncier
ER n°04	Création logements / commerces	1300,227	Inclus dans le gisement foncier
ER n°05	Stationnement	1196,448	Non car les parkings préconisés prévoient des aménagements perméables et végétalisés. Inclus en raison du défrichement nécessaire pour la réalisation de parkings (bien que perméables et végétalisés)
ER n°07	Accès nouveau quartier	1269,701	Inclus dans le gisement foncier
ER n°06	Accès communal au Travu	1014,999	Déjà artificialisé
ER n°08	Habitat, services	19462,208	Inclus dans le gisement foncier
ER n°08	Habitat, services	25621,379	Inclus dans le gisement foncier

## V./ Biodiversité (dont Natura 2000)

### 1. Habitats, espèces, continuités écologiques

Le règlement d'OAP propose des dispositions concrètes pour préserver la biodiversité des milieux de l'OAP n°1 « Travo, coeur de vie à Ventiseri ». Cette OAP est située sur un secteur d'intérêt écologique qualifié de fort par le dossier. Le document d'OAP donne des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) concrètes de préservation de la biodiversité, récapitulées dans la Figure 4.

La MRAe regrette qu'une telle approche n'ait pas été formulée pour les OAP n°3 et n°4, d'autant plus que l'OAP n°4 est située dans l'aire de noyau de population de la Tortue d'Hermann, avec présence de zones humides.

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

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

Le dossier ne prévoit pas d'OAP relative à l'enjeu de mise en valeur des continuités écologiques, contrairement à ce que prévoit la loi Climat et résilience. Par voie de conséquence, et même si le rapport de présentation dédie une partie du diagnostic aux corridors et aux réservoirs de biodiversité, la préservation des corridors écologiques n'est pas pleinement assurée et traduite par le PLU.

**La MRAe recommande de proposer une OAP spécifique à la préservation de la trame verte et bleue et des corridors écologiques identifiés.**

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

## 2. Étude des incidences Natura 2000

Les extensions et densifications prévues dans les secteurs est de la commune (en particulier l'OAP n°1 de Travo et l'OAP n°4 de Suarella) sont localisées à environ 2 km du site Natura 2000 « Etang de Palo ». Le rapport de présentation prend en compte cette proximité en proposant des mesures<sup>16</sup> ERC . Cependant, ces mesures ne sont pas retranscrites dans les OAP. En particulier, le rapport de présentation préconise de préserver une trame boisée (qui correspond à la zone aléa fort inondation), située au sud de la parcelle, qui couperait le lien avec le secteur déjà urbanisé. La MRAe s'interroge alors quant au raccordement routier entre les deux quartiers dans ce contexte.

La MRAe considère ainsi que les mesures proposées par le document d'OAP ne permettent pas de conclure objectivement en une absence d'incidences. L'évaluation des incidences sur les espèces et habitats mérite de s'appuyer sur un argumentaire précis, basé sur une analyse naturaliste et un examen des liens écologiques potentiels entre les secteurs de projets et les périmètres Natura 2000.

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

**Des inventaires et des analyses complémentaires seront effectués sur cet OAP afin de prendre en compte l'ensemble des espèces et habitats d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation des sites à proximité.**

**Des compléments seront apportés au dossier tels que l'intégration de la trame humide et de la localisation des enjeux évalués comme fort ou assez fort dans la programmation des secteurs ouverts à urbanisation (notamment à Suarella).**

***La MRAe recommande de démontrer la bonne prise en compte des risques d'inondation et d'incendie dans les secteurs d'ouverture à urbanisation et la vocation des espaces à aménager.***

**Des sondages pédologiques seront réalisés dans les secteurs à urbaniser présentant des aléas (faible à modéré d'après le PPRI – OAP de Travo) afin de démontrer la bonne prise en compte des risques inondation.**

## VI./ Eau potable et assainissement

### 1. Assainissement

***La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en précisant le nombre de systèmes autonomes, le taux de conformité de ceux-ci ainsi que le taux de raccordement prévu à l'horizon 2035.***

**La commune prend note de cette remarque**

# **PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

**DRESSÉ EN VERTU DE L'ARTICLE  
R123-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune de VENTISERI**

ARRETE MUNICIPAL DU 21 FEVRIER 2025

DECISION DU TA BASTIA N° E25000003/20 DU 07 FEVRIER 2025

COMMISSAIRE ENQUETEUR : JEAN-PHILIPPE VINCIGUERRA

## TABLE DES MATIERES

<b>I - RÉGLEMENTATION.....</b>	<b>3</b>
<b>II - OBSERVATIONS .....</b>	<b>3</b>
1. Observations orales.....	3
2. Observations écrites .....	9
3. Courriers .....	11
4. Observations numériques .....	20
5. Observations du commissaire enquêteur .....	30
<b>III - DÉROULEMENT.....</b>	<b>30</b>

**28 AVRIL 2025**

## I - REGLEMENTATION

Rappel de l'article R-123-18 du Code de l'environnement :

« À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête, et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée. »

## II - OBSERVATIONS

Vous trouverez ci-après l'ensemble des observations du public (orales, écrites, courriers et courriels), ainsi que celles du commissaire enquêteur.

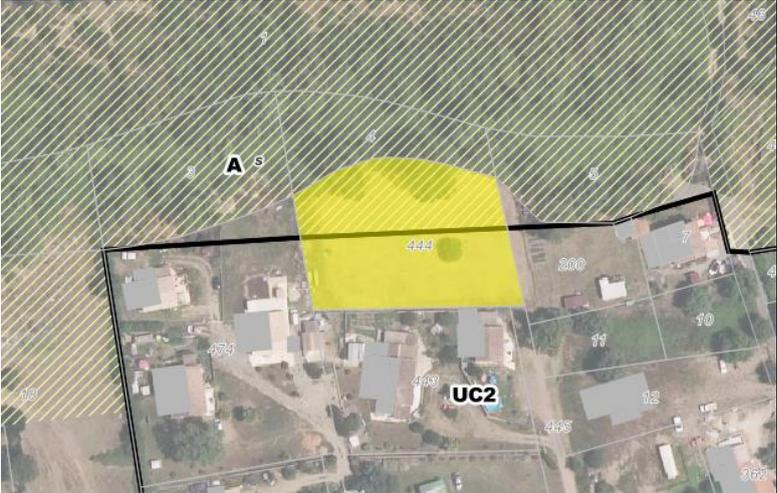
### 1. Observations orales

N°	Noms	Observations
<b>24 mars 2025 (première permanence)</b>		
<b>1</b>	<b>ASTOLFI Antoine</b>	<p>Veut acquérir, avec sa compagne madame MANFREDI Émeline, la parcelle de terrain n° 758 sise lieu-dit <i>Travo</i>. Il précise qu'ils sont tous deux employés de banque dans la région et souhaitent y construire leur résidence principale en tant que primo-accédant. Il indique que la proximité de la parcelle avec celle de ces parents, ASTOLFI Roger et Sylvie qui résident au 58 lotissement <i>Carlotti</i>, leur permettrait de mieux s'occuper d'eux dans le futur. Il assure que le terrain sera uniquement utilisé comme résidence principale et non à des fins locatives ou de revente.</p> <p><i>Le classement de cette parcelle en zone Agricole s'explique par la présence d'un Espace Stratégique Agricole, défini grâce à la base de données SODETEG conformément à la méthodologie du PADDUC. Le caractère actuel justifie son classement.</i></p> <p><i>Aujourd'hui la parcelle est enclavée et ne bénéficie pas d'accès direct. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision ultérieure du PLU.</i></p>

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de VENTISERI

		
<p><b>2</b></p>	<p><b>CASABIANCA Andria</b></p>	<p>Cet habitant de la commune s’est rendu en permanence afin de prendre connaissance du futur zonage du PLU concernant les parcelles A1027 et A1029 (UC2), en vue d’un projet de construction de résidence principale sur le terrain familial.</p>

3	SAGESSI Alexandre	<p>S'est présenté à la permanence pour discuter du maintien de sa parcelle n°479 section B en classement Ue. Il a argué le fait que les parcelles alentour disposaient de constructions. Il va déposer un certificat d'urbanisme pré opérationnel afin de vérifier les possibilités de construction de son terrain.</p> <p><i>La parcelle B479 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.</i></p>
4	MONDOLONI Paul	<p>Est venu vérifier si sa parcelle n°372, sise lieu-dit Travo section B, était constructible. Il a également examiné le zonage de ses autres parcelles situées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire de la commune.</p> <p><i>La parcelle 372 est en zone UC.</i></p>
<p><b>02 avril 2025 (deuxième permanence)</b></p>		
5	<p><b>Famille MONDOLONI</b> (Bernard, Dany, Jean-Pierre)</p>	<p>Propriétaire en indivision des parcelles A886 et A888 à <i>Pedicervu</i>, elle demande leur réintégration en zonage constructible. Elle indique que les aménagements nécessaires (<i>eau, électricité, assainissement</i>) sont en bordure de terrain et que les parcelles sont entourées de constructions. Elle précise également qu'un certificat d'urbanisme lui a été accordé en 2016.</p> <p><i>Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. Si le PC est délivré mais non commencé, le propriétaire peut exécuter son projet même en étant classé en N ou A. Lors d'une révision, les contours du SDU seront modifiés en conséquence. En l'état, cette parcelle vient en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p>
6	BRACCONI Martine	<p>Accompagnée de monsieur RAYOT, elle a constaté que sa propriété composée des parcelles AH4 et AH444 arpentées, viabilisées et entourées de maisons individuelles, est en grande partie classée en ESA. La parcelle AH4 (1110 m<sup>2</sup>) l'est dans sa totalité, et la parcelle AH444 (2500 m<sup>2</sup>) pour moitié. Madame BRACCONI insiste sur le fait que sa propriété va être classée dans une zone soumise à un SCOT, après huit années d'attente pour la concrétisation du projet de PLU. Elle demande que l'intégralité de sa parcelle AH444 soit constructible.</p>
<p>Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de VIMISER</p>		<p>PV DE SYNTHESE <span style="float: right;">page 5/75</span></p>

		<p><i>Les contours des SDU n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p> 
<p>7</p>	<p><b>DURIEUX Pascal</b> <b>(entretien téléphonique)</b></p>	<p>Fait part de ses interrogations concernant la parcelle AH472, située lieu-dit <i>Batellu</i> et classée en zone UC2 dans le projet de PLU. Il se renseigne sur les possibilités de construction dans cette zone. Il doit faire un courrier en ce sens. (Cf. <i>Observation n°65</i>)</p> <p><i>Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un Secteur Déjà Urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p>
<p>8</p>	<p><b>BOUBAY Marie-Hélène</b></p>	<p>Agricultrice propriétaire des parcelles AE420 et AE452 (identifiées en ESA dans le projet de PLU), elle souhaite construire trois gîtes ruraux sur la parcelle AE420 afin de pouvoir compléter sa future retraite. Cette demande a déjà été produite et refusée en 2006. Par ailleurs, elle fait part de sa volonté de bâtir un local de stockage d'huile d'olive sur l'une de ces parcelles.</p> <p><i>En zone A, le règlement ne permet pas la construction de gîtes ruraux. Sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.</i></p>

9	Madame <b>GIUDICELLI</b>	<p>Est venue en permanence demander à ce que sa parcelle A865 puisse être réintégrée en secteur constructible.</p> <p><i>La parcelle est en zone UC2 correspondant à un Secteur Déjà Urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p>
10	Monsieur <b>MARQUET</b>	<p>Cet agent de la commune s'est rendu en permanence pour savoir si sa parcelle pourrait être constructible.</p>
11	<b>ROSSI Paul</b> et <b>COLOMBANI Joseph</b>	<p>Sont venus en permanence afin de faire constater au commissaire enquêteur que les parcelles de monsieur Rossi et de sa famille, identifiées en ESA, constituent une dent creuse en limite du secteur UC2, au lieu-dit <i>Pedicervu</i>. Ils indiquent également qu'au vu de l'indivision et de la présence proche de riverains, ces parcelles ne pourraient être exploitables en terrain agricole. Monsieur COLOMBANI a suggéré l'identification en terrain agricole des parcelles qui bordent la base aérienne à l'est et au sud, après consultation des responsables.</p>
12	<b>MONDOLONI Paul</b>	<p>Est venu en permanence pour identifier des parcelles ainsi que leur futur zonage.</p>
13	<b>CREGO Franck</b> et sa compagne	<p>Sont venus en permanence afin d'identifier le zonage de leurs parcelles AE311 et AE126. Ils demandent à ce qu'elles puissent passer constructibles car ils envisagent d'y implanter un bâtiment à vocation artisanale.</p> <p><i>Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p>
14	Monsieur <b>CORONA</b>	<p>S'est rendu en permanence accompagné de son conseil immobilier et a constaté qu'il est propriétaire d'une maison individuelle et d'un terrain qui se verrait classé pour moitié en ESA.</p>

<b>14 avril 2025 (troisième permanence)</b>		
<b>15</b>	<p style="text-align: center;"><b>Consorts MONDOLONI</b> (<i>Martine, Marie-Paule, Christophe</i>), venant en représentation de feu <b>MONDOLONI Jean</b></p>	<p>Représentant la succession de monsieur MONDOLONI Jean décédé en 2008, ils contestent le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit <i>Dicipello</i>, au motif qu'elles forment une entité cohérente et sont en agglomération.</p> <p>La parcelle AE124 longe la RT10 et comporte déjà une construction. L'ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d'autres parcelles déjà urbanisées du hameau (<i>AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques</i>). Les parcelles voisines (<i>AE108 à AE121</i>) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l'incohérence du classement des parcelles MONDOLONI en</p>

zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l'une des parcelles est déjà bâtie. Les consorts MONDOLONI estiment que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation. À défaut de reclassement en zone UC, ils se réservent le droit de se porter en justice.

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

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

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

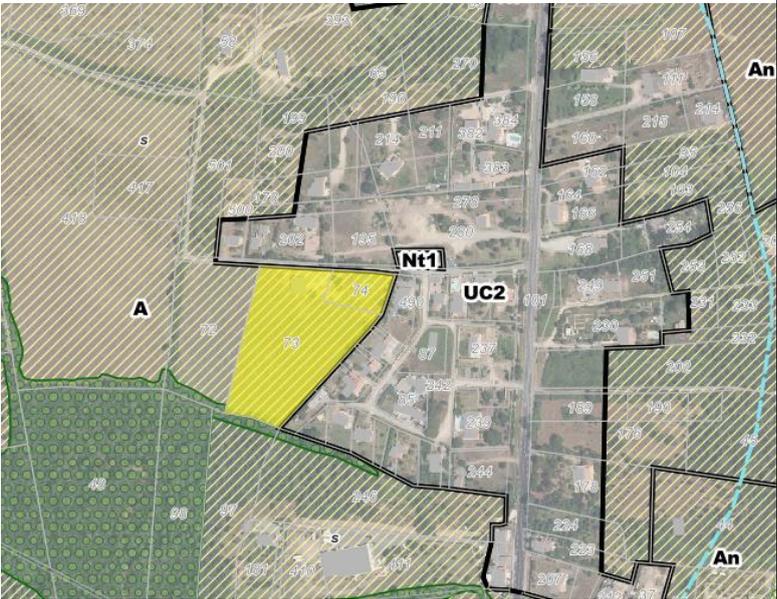
*En l'état de la loi, aucune modification possible.*



<p>16</p>	<p><b>RENUCCI</b> Jean-Charles</p>	<p>Est venu en permanence pour savoir si son terrain pourrait être constructible (parcelles AC198 et B718). Il doit faire un courrier en ce sens. (<i>Cf. Observation n°52</i>)</p> <p><i>Une partie de la parcelle AC198 est incluse dans le secteur UD et est donc constructible en se référant au règlement de la zone. L'autre partie de la parcelle est en zone AUQ1. Elle est donc également potentiellement constructible mais devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Travu.</i></p> <p><i>En revanche, la parcelle B718 est classée en zone A et n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Elle n'est donc pas constructible en dehors des bâtiments admis en lien avec l'exploitation agricole.</i></p>
<p>17</p>	<p><b>MAROSELLI</b> Pascal</p>	<p>S'est rendu en permanence pour savoir si son terrain (parcelle A1053) pourrait être constructible. Il doit faire un courrier en ce sens. (<i>Aucun courrier reçu</i>)</p> <p><i>La parcelle est en zone UC2 correspondant à un Secteur Déjà Urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p>
<p>18</p>	<p>Monsieur <b>POUSSIN</b> et son épouse née <b>MONDOLONI</b></p>	<p>Sont venus en permanence pour formuler la demande d'intégrer ces parcelles dans la zone UC2 du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcelle 1125</b> : entourée de terrains bâtis (1124, 1126, 1208, 1209 – déjà en UC2), avec un accès direct à la voirie <i>stretta di u Fornu</i> et aux réseaux (EDF, eau, fibre, tout-à-l'égout). Des acquéreurs potentiels envisagent une résidence principale sur ce terrain.</li> <li>• <b>Parcelle 1070</b> : accessible entre les parcelles 1068 et 1033 (<i>contiguë à la parcelle 1067</i>), et bénéficiant de tous les réseaux sans difficulté.</li> <li>• <b>Parcelle 1067</b> : bordée par la route d'accès à <i>Pedicervo</i> (côtés est et nord), et également bien desservie par les réseaux.</li> </ul> <p><i>Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p>

<b>19</b>	Madame <b>GIOVANNI</b> , messieurs <b>COMBES</b> , <b>DOMPIETRINI</b> et <b>BOURDE</b>	<p>Sont venus en permanence pour savoir si les bâtiments à usage de cave viticole édifiés sur leur terrain (<i>parcelle AE454</i>) pourraient changer de destination. Ils doivent faire un courrier en ce sens. (<i>Cf. Observation n°75</i>)</p> <p><i>La parcelle est située en zone A. Les possibilités en matière de changement de destination sont précisées dans le règlement de la zone A.</i></p>
-----------	--	---

<p>20</p>	<p><b>LE VEZOUET</b> Gaël</p>	<p>Propriétaire d'une maison située sur les parcelles 699 et 701 à <i>Licciola</i>, acquises par son grand-père dans les années 1970, il demande le maintien de leur classement en zone constructible. La parcelle 701, où il a commencé la construction de sa propre maison, est également destinée à accueillir un futur logement pour son fils. Il insiste donc sur l'importance de conserver le zonage actuel pour permettre ses projets familiaux.</p> <p><i>Les parcelles sont classées en zone N et ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.</i></p>
<p>21</p>	<p><b>LORENZINI</b> Hyppolite représenté par <b>GRAZIANI</b> Stéphanie, sa compagne</p>	<p>La requête est faite au nom de monsieur LORENZINI Hyppolite, propriétaire d'une parcelle à <i>Piedicervu</i> (n°788), qui s'étonne du fait qu'elle ne soit pas incluse dans la zone constructible alors que des parcelles voisines déjà construites ou bénéficiant de permis de construire le sont. Il propose de diviser son terrain en cinq lots constructibles (6 535 m<sup>2</sup>), une parcelle non constructible (1 557 m<sup>2</sup>) et une voie (642 m<sup>2</sup>) de 5 mètres de large pour garantir un accès aux pompiers. Il est prêt à céder cette voie à la mairie.</p> <p>Il rappelle avoir stoppé un projet de permis à la demande du maire il y a trois ans, suite à des problèmes de PLU. Proche de la retraite (<i>prévue pour 2026</i>), monsieur LORENZINI dépend fortement de la vente de ce terrain pour compléter ses revenus futurs très modestes.</p> <p>Enfin, il fait savoir que les constructions seront encadrées par un maître d'œuvre (<i>madame Stéphanie GRAZIANI, sa compagne</i>), afin de garantir un respect de l'esthétique résidentielle du quartier.</p> <p><i>La parcelle est en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p>
<p>22</p>	<p><b>BEISSY</b> Stéphanie</p>	<p>Est venue en permanence pour savoir si son terrain (A1113 et AH444) pourrait être constructible. Elle doit faire un courrier en ce sens. (<i>Aucun courrier reçu</i>)</p> <p><i>Les parcelles sont en zone UC2 (entièrement pour la A1113 et partiellement pour la AH444) correspondant à un</i></p>

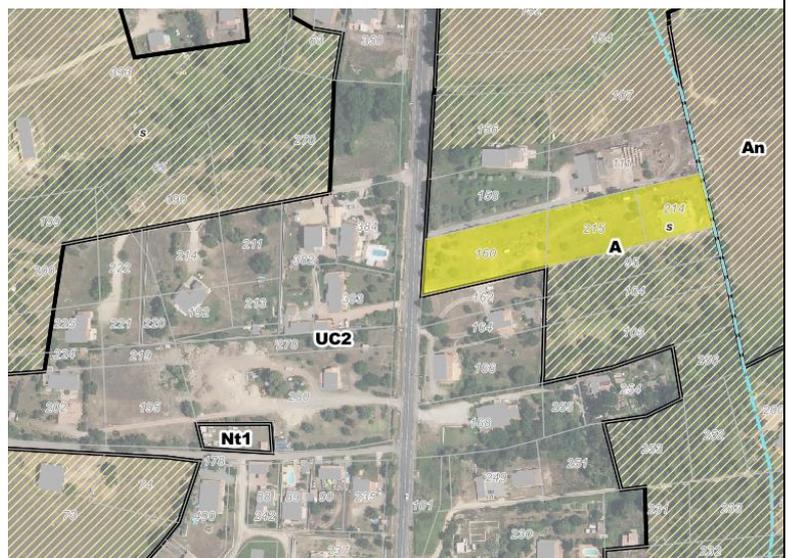
		<p><i>Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p>
<p><b>23</b></p>	<p>Monsieur <b>Fournil</b></p>	<p>Est venu en permanence pour savoir si son terrain (A884) pourrait être constructible. Il doit faire un courrier en ce sens. (Cf. Observation n°57)</p> <p><i>La parcelle est classée en zone A et n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.</i></p>
<p><b>24</b></p>	<p><b>CESARI Marcel</b></p>	<p>Est venu en permanence pour savoir si ses terrains AI160, AI214, AI215, AE73 et AE74 pourraient être constructibles. Il doit faire un courrier en ce sens. (Cf. Observation n°79).</p> <p><i>Les parcelles AE73 et AE74 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p>  <p><i>Concernant les parcelles AI160, AI214, AI215, la présence de constructions permet de proposer une modification du SDU et donc du zonage UC2 afin d'intégrer les constructions existantes, tout en respectant un critère de densité (la maison de la parcelle AI214 ne peut donc pas</i></p>

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

*Nouvelle proposition de zonage :*



*Zonage présenté lors de l'enquête publique :*



<b>25</b>	<b>COMBES</b> Véronique représentant ses enfants Philippe et Cécilia	Est venue en permanence pour savoir si le terrain appartenant à ses enfants (AE495, A1038, A1265) pourrait être constructible. Elle doit faire un courrier en ce sens. (Cf. Observations n°60 et n°62)  <i>Les parcelles A1265, A1038 et AE495 ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.</i>
-----------	--	---

26	<p><b>FROIDURE</b> Louis représentant la société <b>Corsica Sole</b></p>	<p>Soumet une demande de réévaluation du classement de trois parcelles (326, 327 et 1053, section B), actuellement en zones N (<i>naturelle</i>) et A (<i>agricole</i>). Ayant pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, il propose un reclassement des parcelles en N-pv (<i>zone naturelle dédiée au photovoltaïque</i>) ou en Ne (<i>zone naturelle pour l'exploitation et la maintenance de centrales photovoltaïques</i>), ainsi que leur inscription en ZAEnR (<i>zone d'accélération des énergies renouvelables</i>), conformément à la loi APER du 10 mars 2023 qui encourage les communes à définir des secteurs prioritaires pour les énergies renouvelables.</p> <p>Cette demande s'appuie sur les critères du cahier des charges de la CRE, qui exige un classement explicite des terrains en faveur des projets photovoltaïques (ex. : N-pv, Ne, N-enr).</p> <p><i>Une telle demande peut trouver une réponse favorable à la suite d'une révision allégée du PLU après soumission d'un projet et de sa réponse vis-à-vis de l'autorité environnementale. A l'heure actuelle, nous ne disposons pas des éléments suffisants à ce changement car le PLU est soumis à évaluation environnementale.</i></p>
27	<p><b>MONDOLONI</b> Paul et son frère Dominique</p>	<p>Sont venus en permanence pour identifier des parcelles ainsi que leur futur zonage.</p>
28	<p><b>MINISTERE DES ARMEES</b> représenté par <b>ORLIANGES</b> Jacqueline (<i>unité du service d'infrastructure de la défense</i>) et par le commandant <b>LACAZE</b> Christophe</p>	<p>Exprime ses préoccupations concernant le zonage de certaines de ses parcelles dans le cadre de la révision du PLU.</p>
<p><b>24 avril 2025 (dernière permanence)</b></p>		
29	<p><b>MONDOLONI</b> Paul et son frère Dominique</p>	<p>Sont venus remettre des courriers d'observations et les ont commentés.</p>

<p><b>30</b></p>	<p><b>CARTON DE WIART</b> Martine accompagnée de monsieur <b>Rossi</b>, d'un cousin, et de <b>Rossi</b> Annie</p>	<p>Héritière des parcelles AH0348 et AH0349, à <i>Mignataja</i>, elle demande leur reclassement en zone constructible.</p> <p><b>Problèmes posés par le classement en zone agricole :</b> ces terrains, issus d'une division successorale familiale, sont morcelés et peu exploitables pour l'agriculture. Leur situation au cœur d'un tissu urbain rend leur vocation agricole incohérente. Le classement actuel favorise la prolifération de friches, augmentant les risques d'incendie et allant à l'encontre des obligations légales d'entretien (<i>débroussaillage</i>).</p> <p><b>Incohérence avec les objectifs d'urbanisation du PLU :</b> le secteur de <i>Mignataja</i> est reconnu par le PLU comme déjà urbanisé, et destiné à une densification raisonnée. Les</p>
------------------	---	--

		<p>parcelles concernées sont exclues de cette dynamique, créant une enclave illogique dans un environnement en pleine urbanisation. Des constructions récentes à proximité accentuent cette incohérence.</p> <p><b>Conclusion</b> : la requérante demande la requalification des parcelles AH0348 et AH0349 en zone constructible pour renforcer la sécurité, harmoniser l'urbanisme local, et recentrer l'agriculture sur des terrains réellement adaptés.</p> <p><i>La parcelle AH0348 est d'ores et déjà en secteur UC2 correspondant à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>La parcelle AH0349 est en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p>
<p>31</p>	<p><b>ANDREANI Simone</b> représentant <b>ANDREANI Marc</b> et <b>ANDREANI Micheline</b></p>	<p>Est venue en permanence pour savoir si les parcelles B697, C464, B186, B530, AI152 et AI154, appartenant à madame ANDREANI Micheline, étaient constructibles. Elle indique que les parcelles A1005, AE324, A1007, AE326, A421, AE325 et A1006, situées à Stagone, ne sont pas inondables.</p> <p><i>La parcelle B697 est en zone AU (AUQ4). Cette zone qui sera en réalité une zone 2AU (à savoir en attente des réseaux) ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lors d'une révision ultérieure du PLU. Elle n'est donc pas constructible à l'heure actuelle mais pourra l'être dans le futur, en respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</i></p> <p><i>La parcelle C464 est en zone agricole.</i></p> <p><i>Les parcelles B186, B530, ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.</i></p> <p><i>Les parcelles AI152 et AI154 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les</i></p>

		<i>constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.</i>
<b>32</b>	<b>DANCER</b> Alais représentant la société <b>HSM</b>	Constata que la parcelle AH405 se situe à l'intérieur d'une zone UC2 dans le projet de PLU.
<b>33</b>	Monsieur <b>DONINI</b>	Est venu en permanence pour connaître les dispositions applicables au secteur UC2 de <i>Piedicervu</i> où se trouve sa parcelle.  <i>Le secteur UC2 correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i>

## 2. Observations écrites

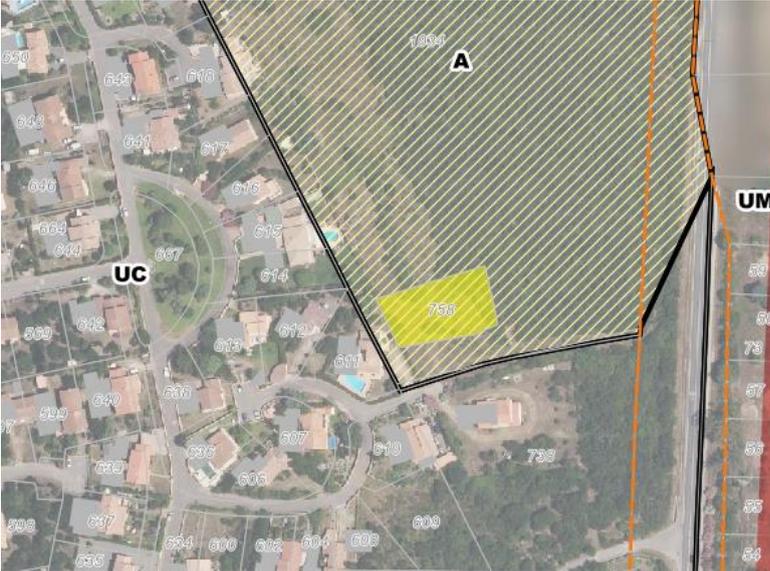
N°	Noms	Observations
<b>24 mars 2025</b>		
<b>34</b>	<b>ASTOLFI</b> Antoine	Indique qu'il a présenté sa requête sous forme orale et par un courrier. (Cf. Observations n°1 et n°43)  <i>Le classement de cette parcelle en zone Agricole s'explique par la présence d'un Espace Stratégique Agricole, défini grâce à la base de données SODETEG conformément à la méthodologie du PADDUC. Le caractère actuel justifie son classement.</i>  <i>Aujourd'hui la parcelle est enclavée et ne bénéficie pas d'accès direct. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision ultérieure du PLU.</i>

		
<p><b>35</b></p>	<p><b>SAGESSI Alexandre</b></p>	<p>Est venu en permanence pour discuter du maintien de sa parcelle n°479 section B en classement Ue. Il a argué le fait que les parcelles alentour disposaient de constructions. Il va déposer un certificat d’urbanisme pré opérationnel afin de vérifier les possibilités de construction de son terrain.</p> <p><i>La parcelle B479 n’est pas en continuité d’une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.</i></p>
<p><b>36</b></p>	<p><b>CASABIANCA Andria</b></p>	<p>S’est rendu en permanence afin de prendre connaissance du futur zonage du PLU concernant les parcelles A1027 et A1029 (UC2), en vue d’un projet de construction de résidence principale sur le terrain familial.</p> <p><i>Le secteur UC2 correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d’autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l’état de la loi, une construction nouvelle n’est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l’urbanisme.</i></p>

01 avril 2025		
37	<b>AGOSTINI</b> Nathalie et <b>ANDREANI</b> Joseph	Consultent le zonage littoral du PLU arrêté.
02 avril 2025		
38	<b>Famille MONDOLONI</b> (Bernard, Dany, Jean-Pierre)	<p>Propriétaire en indivision des parcelles A886 et A888 à <i>Pedicervu</i>, la famille MONDOLONI demande leur réintégration en zonage constructible. Elle indique que les aménagements nécessaires (<i>eau, électricité, assainissement</i>) sont en bordure de terrain, et que les parcelles sont entourées de constructions. Elle précise qu'un certificat d'urbanisme lui a été accordé en 2016.</p> <p><i>Les parcelles A886 et A888 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p> <p><i>Le certificat d'urbanisme est caduc et le contexte réglementaire a évolué depuis.</i></p>
39	<b>BOUBAY</b> Marie-Hélène	<p>Agricultrice propriétaire des parcelles AE420 et AE452 (<i>identifiées en ESA dans le projet de PLU</i>), elle souhaite construire trois gîtes ruraux sur la parcelle AE420 afin de pouvoir compléter sa future retraite. Cette demande a déjà été produite et refusée en 2006. Par ailleurs, elle fait part de sa volonté de bâtir un local de stockage d'huile d'olive sur l'une de ces parcelles.</p> <p><i>En zone A, le règlement ne permet pas la construction de gîtes ruraux. Sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.</i></p>
14 avril 2025		
40	<b>Ministère des Armées</b>	Indique les parcelles dont il demande la prise en compte dans le projet de PLU.
24 avril 2025		
41	<b>DANCER</b> Alais représentant la société <b>HSM</b>	Constata que la parcelle AH405 se situe à l'intérieur d'une zone UC2 dans le projet de PLU.

<p><b>42</b></p>	<p><b>ANDREANI Simone</b> représentant <b>ANDREANI Marc</b> et <b>ANDREANI Micheline</b></p>	<p>Est venue en permanence pour savoir si les parcelles B697, C464, B186, B530, AI152 et AI154, appartenant à madame ANDREANI Micheline, étaient constructibles. Elle indique que les parcelles A1005, AE324, A1007, AE326, A421, AE325 et A1006, situées à <i>Stagone</i>, ne sont pas inondables.</p> <p><i>La parcelle B697 est en zone AU (AUQ4). Cette zone qui sera en réalité une zone 2AU (à savoir en attente des réseaux) ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lors d'une révision ultérieure du PLU. Elle n'est donc pas constructible à l'heure actuelle mais pourra l'être dans le futur, en respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</i></p> <p><i>La parcelle C464 est en zone agricole.</i></p> <p><i>Les parcelles B186, B530, ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.</i></p> <p><i>Les parcelles AI152 et AI154 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p> <p><i>Le PPRi (zones inondables) ne dépend pas du PLU.</i></p>
------------------	--	--

### 3. Courriers

N°	Noms	Observations
<b>24 mars 2025</b>		
<b>43</b>	<b>ASTOLFI Antoine</b>	<p>Veut acquérir, avec sa compagne madame MANFREDI Emeline, la parcelle de terrain n° 758 sise lieu-dit <i>Travo</i>. Il précise qu'ils sont tous deux employés de banque dans la région et souhaitent y construire leur résidence principale en tant que primo-accédant. Il indique que la proximité de la parcelle avec celle de ces parents, ASTOLFI Roger et Sylvie résidant au 58 lotissement <i>Carlotti</i>, leur permettrait de mieux s'occuper d'eux dans le futur. Il assure que le terrain sera uniquement utilisé comme résidence principale et non à des fins locatives ou de revente.</p> <p><i>Le classement de cette parcelle en zone Agricole s'explique par la présence d'un Espace Stratégique Agricole, défini grâce à la base de données SODETEG conformément à la méthodologie du PADDUC. Le caractère actuel justifie son classement.</i></p> <p><i>Aujourd'hui la parcelle est enclavée et ne bénéficie pas d'accès direct. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision ultérieure du PLU.</i></p> 
<b>02 avril 2025</b>		

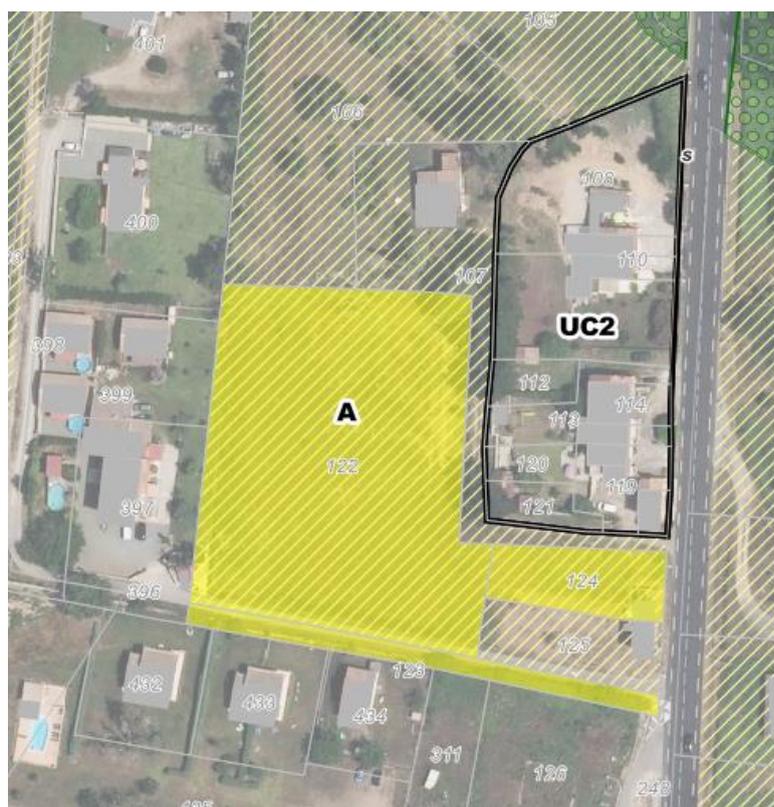
<p><b>44</b></p>	<p style="text-align: center;"> <b>Maître</b>  <b>ALBERTINI</b> Jean-Michel  représentant les  <b>Consorts MONDOLONI</b>  (Martine, Marie-Paule,  Christophe)  héritiers de feu  <b>MONDOLONI</b> Jean </p>	<p>Conteste le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit <i>Dicipello</i>, au motif qu'elles forment une entité cohérente et sont en agglomération.</p> <p>La parcelle AE124 longe la RT10 et comporte déjà une construction. L'ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d'autres parcelles déjà urbanisées du hameau (AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques). Les parcelles voisines (AE108 à AE121) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l'incohérence du classement des parcelles MONDOLONI en zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l'une des parcelles est déjà bâtie. Il estime que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation. À défaut de reclassement en zone UC, les consorts MONDOLONI se réservent le droit de se porter en justice.</p> <p>Il signale de surcroît que les parcelles AE122 et AE123 sont traversées par un chemin d'accès utilisé pour desservir des constructions voisines. Ce chemin n'a jamais fait l'objet d'un accord ni d'une servitude consentie par les consorts MONDOLONI ou leurs prédécesseurs. Il s'interroge sur la légalité des permis de construire délivrés par la commune pour des parcelles enclavées, en contradiction avec l'article R point 442 – 9 du Code de l'urbanisme. Avant de fermer cet accès, les</p>
------------------	---	---

consorts MONDOLONI demandent des explications sur les circonstances dans lesquelles la commune a pu autoriser de telles constructions.

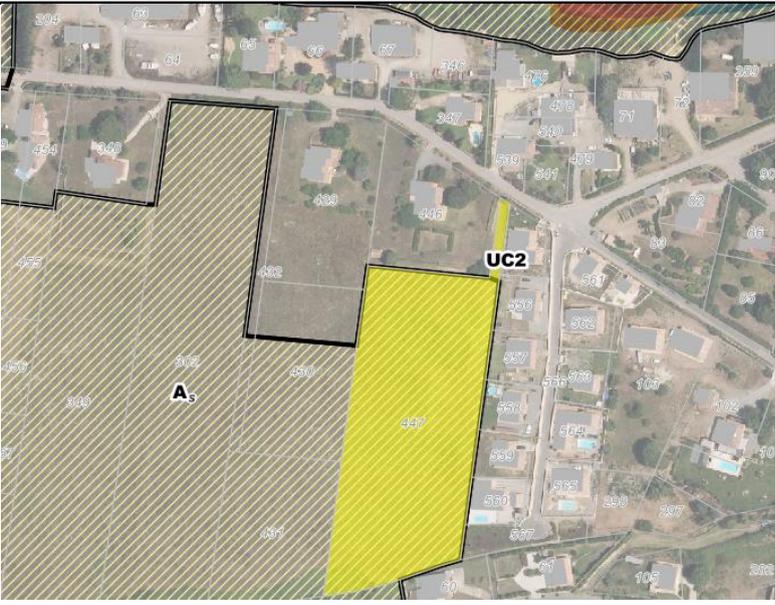
*La question du chemin d'accès ne relève pas du classement du PLU mais voici les précisions communales : « Le chemin date de plus de 75 ans, comme le démontre les premières photographies aériennes (1950) ».*

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

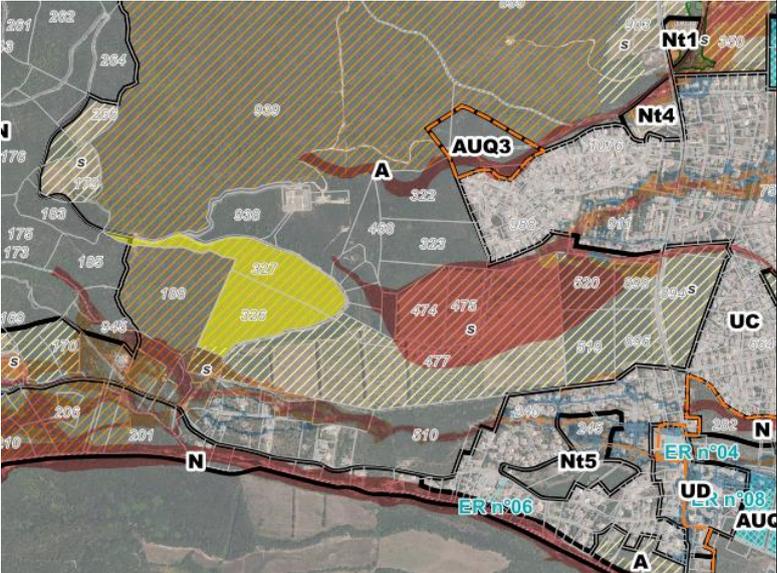
*En l'état de la loi, aucune modification possible.*

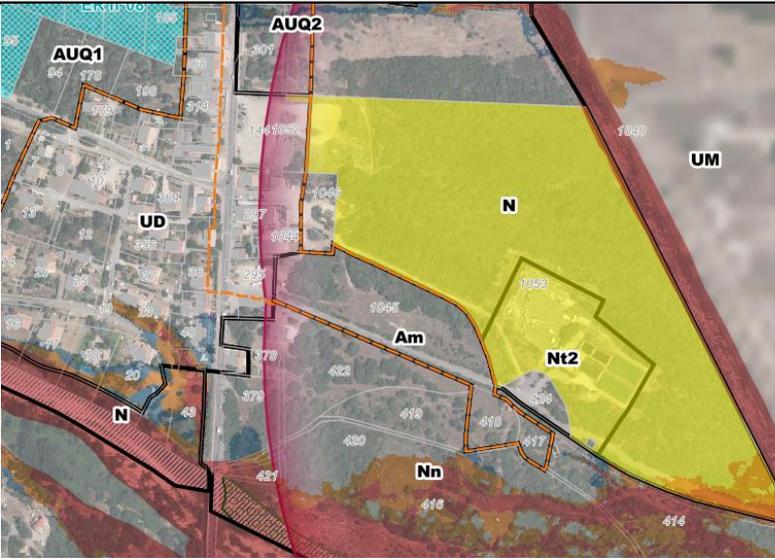


<p>45</p>	<p><b>Rossi Annie (Lettre RAR)</b></p>	<p>Héritière de monsieur Rossi Jean-Charles et madame DELALANDE Émilienne, elle explique avoir reçu la parcelle AM447, située lieu-dit <i>Coticcio</i>, lors d'une donation-partage enregistrée chez Maître PIERI à ALÉRIA. Elle précise que sa sœur a hérité de la maison familiale sise sur la parcelle 446, et que la sienne, la 447, est aujourd'hui classée en zone agricole, ce qui empêche toute construction. Elle se dit lésée dans le partage successoral, d'autant que des membres de sa famille (<i>Jean-Michel, Philippe</i>) ont pu obtenir un permis de construire sur une parcelle voisine, à proximité immédiate de la sienne. Sa parcelle se situe à seulement 100 mètres de la route, et elle souhaite pouvoir y construire une maison, notamment pour la transmettre à sa fille et son petit-fils. Elle demande donc le reclassement de la parcelle AM447 en zone constructible.</p> <p><i>La parcelle AH430 a fait l'objet d'un PC accordé et le chantier de la maison est commencé. La nouvelle proposition de zonage sur la parcelle AH447 s'aligne sur le PC de la nouvelle maison :</i></p>  <p><i>A noter que le secteur UC2 correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.</i></p> <p><i>Zonage présenté lors de l'enquête publique :</i></p>
-----------	--	--

		
<p><b>14 avril 2025</b></p>		
<p><b>46</b></p>	<p><b>GIUDICELLI Liliane</b></p>	<p>Née le 13 décembre 1942 et domiciliée à <i>Cavone</i> (ancienne gare) cette propriétaire de la parcelle cadastrée A865 indique que ce terrain, issu de l'ancienne gare de <i>Cavone</i> acquise lors de la mise en adjudication des anciennes gares ferroviaires, fait partie d'un ensemble parcellaire familial partagé formellement. Ce bien n'est ni agricole ni un lot SOMIVAC. L'ensemble du secteur est déjà bâti, y compris les parcelles voisines attribuées aux membres de la famille. Madame GIUDICELLI demande donc que sa parcelle, n'ayant aucune vocation agricole, reste classée constructible dans la future réglementation.</p> <p><i>La parcelle A865 est classée en UC2. Le secteur UC2 correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p>

47	<p><b>MINISTERE DES ARMEES</b> représenté par <b>ORLIANGES</b> Jacqueline (<i>unité du service d'infrastructure de la défense</i>) et par le commandant <b>LACAZE</b> Christophe</p>	<p>Sont venus à la permanence du 14 avril 2025 et ont laissé un plan avec l'ensemble des éléments comprenant les souhaits de modification des zones du PLU concernant les parcelles du ministère des Armées.</p>
----	--	--

<p>48</p>	<p><b>FROIDURE Louis</b> représentant la société <b>Corsica Sole</b></p>	<p>Soumet une demande de réévaluation du classement de trois parcelles (326, 327 et 1053, section B), actuellement en zones N (<i>naturelle</i>) et A (<i>agricole</i>). Ayant pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, il propose un reclassement des parcelles en N-pv (<i>zone naturelle dédiée au photovoltaïque</i>) ou en Ne (<i>zone naturelle pour l'exploitation et la maintenance de centrales photovoltaïques</i>), ainsi que leur inscription en ZAEnR (<i>zone d'accélération des énergies renouvelables</i>), conformément à la loi APER du 10 mars 2023 qui encourage les communes à définir des secteurs prioritaires pour les énergies renouvelables.</p> <p>Cette demande s'appuie sur les critères du cahier des charges de la CRE, qui exige un classement explicite des terrains en faveur des projets photovoltaïques (ex. : N-pv, Ne, N-enr).</p> <p><i>Une telle demande peut trouver une réponse favorable à la suite d'une révision allégée du PLU après soumission d'un projet et de sa réponse vis-à-vis de l'autorité environnementale. A l'heure actuelle, nous ne disposons pas des éléments suffisants à ce changement car le PLU est soumis à évaluation environnementale.</i></p> 
-----------	--	---

		
<p>49</p>	<p><b>TIBERI François</b> maire de VENTISERI</p>	<p>Souhaite formuler une observation concernant la réglementation de la zone UD qui limite la hauteur des constructions à R+2 (environ 9 mètres). Il propose de porter cette hauteur à R+3, soit 12 mètres environ, dans le but de répondre favorablement à la demande de logements sociaux exprimée par la population locale. Cette évolution permettrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d’anticiper l’augmentation démographique ;</li> <li>• de concentrer l’habitat social au centre urbain actif ;</li> <li>• d’intégrer la zone AUQ1 dans une logique de développement cohérente ;</li> <li>• de redéfinir l’usage des zones situées le long de la RT10.</li> </ul> <p><i>Cette demande sera prise en compte et permet une densification d’un secteur stratégique.</i></p>
<p>50</p>	<p><b>Consorts MONDOLONI</b> (Martine, Marie-Paule, Christophe) venant en représentation de feu <b>MONDOLONI Jean</b></p>	<p>Représentant la succession de monsieur MONDOLONI Jean décédé en 2008, ils contestent le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit <i>Dicipello</i>, au motif qu’elles forment une entité cohérente et sont en agglomération.</p> <p>La parcelle AE124 longe la RT10 et comporte déjà une construction. L’ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d’autres parcelles déjà urbanisées du hameau (AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques). Les parcelles voisines (AE108 à AE121) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l’incohérence du classement des parcelles MONDOLONI en zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l’une des parcelles est déjà bâtie. Les consorts MONDOLONI estiment que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d’appréciation. À</p>

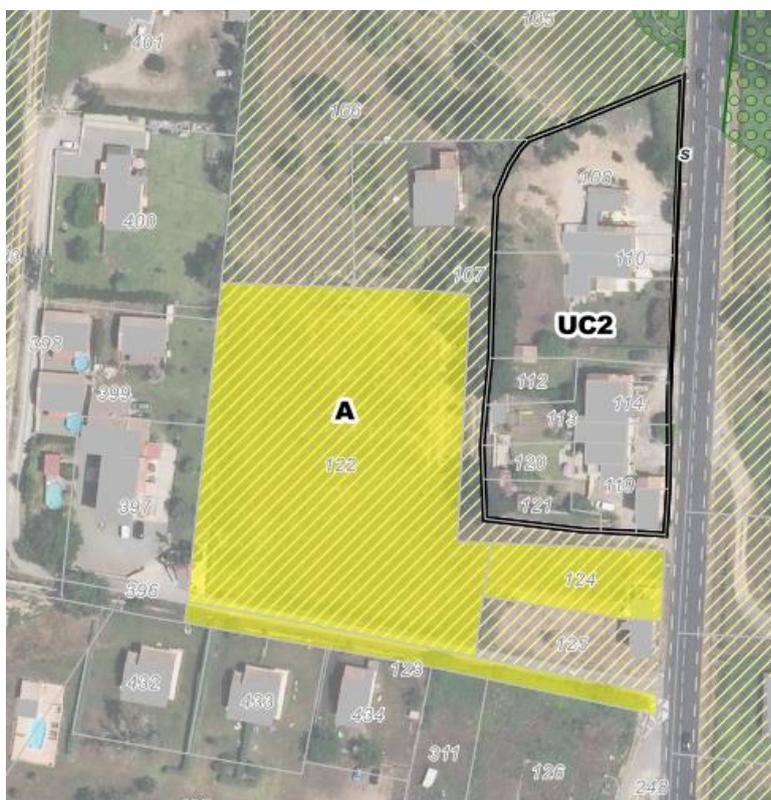
défaut de reclassement en zone UC, ils se réservent le droit de se porter en justice.

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

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

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

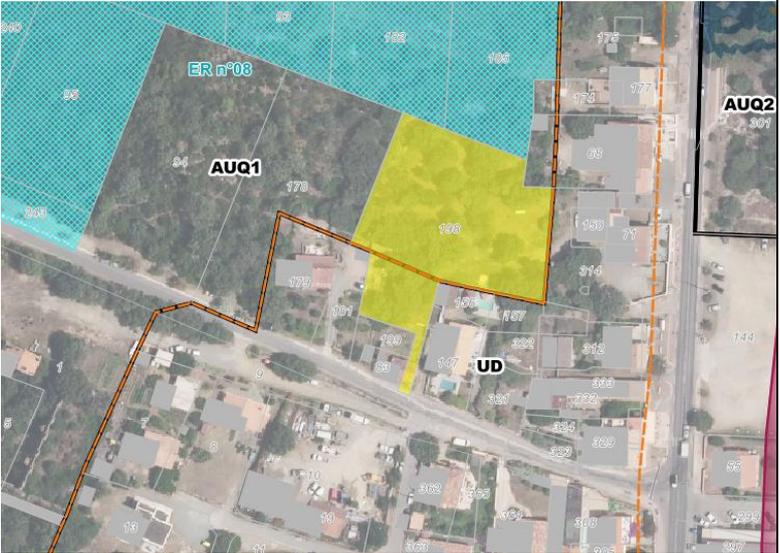
*En l'état de la loi, aucune modification possible.*



**22 avril 2025**

<p><b>51</b></p>	<p><b>Beissy Ghislaine</b></p>	<p>Confirme la décision du maire de réévaluer l'application de la loi Littoral au niveau du village de <i>Mignataja</i>. Elle explique que ses trois fils, résidant dans la commune depuis toujours, ne peuvent construire sur un terrain familial jouxtant le village (<i>cadastré A268, 269, 270</i>) à cause de cette loi. Pourtant, le terrain est viabilisé et proche de constructions récentes, ce qui rend, selon elle, cette interdiction incohérente.</p> <p><i>Les services de l'Etat ont demandé la suppression de ce secteur UC2, il ne pourra pas être maintenu et donc pas étendu.</i></p>
------------------	--------------------------------	--

**23 avril 2025**

<p><b>52</b></p>	<p><b>RENUCCI Jean-Charles</b></p>	<p>Le propriétaire de la parcelle AC198 située à <i>Travo (Strada di l'usina)</i> demande le reclassement de son terrain de la zone AUQ1 vers la zone UD. Il estime que sa parcelle, bien qu'incluse dans la zone AUQ1, ne fait pas partie de l'emplacement réservé ER8, et qu'elle est située en plein centre de l'agglomération, le long de la RD45, avec tous les réseaux publics disponibles. Il suggère une erreur de délimitation de la zone UD et sollicite un reclassement en zone UD.</p> <p><i>Une partie de la parcelle AC198 est incluse dans le secteur UD et est donc constructible en se référant au règlement de la zone. L'autre partie de la parcelle est en zone AUQ1. Elle est donc également potentiellement constructible mais devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Travu. Ce secteur étant stratégique pour l'avenir du centre urbain, la parcelle reste classée en AUQ1.</i></p> 
------------------	--	--

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de VENTISERI  
**Dans un second temps**, également propriétaire de la

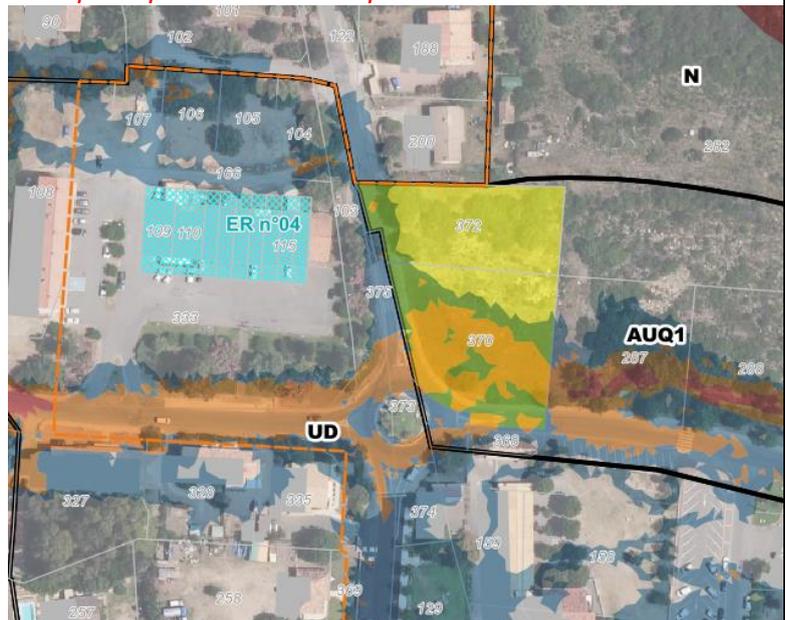
		<p>parcelle B718, monsieur RENUCCI demande son reclassement en zone UD, car bien que située dans une zone urbanisée, elle est actuellement classée comme non constructible dans le PLU du 23 septembre 2024, en raison d'un risque d'inondation (<i>champ d'expansion des crues, aléa modéré à fort</i>). Il conteste ce classement, soulignant la présence d'un ouvrage hydraulique récent en amont, capable d'évacuer 20 000 m<sup>3</sup>/h d'eaux pluviales vers le fleuve <i>Travo</i>, selon les calculs des services techniques de la Collectivité de Corse. Cet ouvrage garantirait une protection suffisante contre les</p>
--	--	--

	<p>débordements sur la RD45, située en limite de sa parcelle. Au vu de ces éléments, il sollicite un reclassement en zone UD pour rendre son terrain constructible.</p> <p><i>La parcelle B718 est classée en zone A et n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Elle n'est donc pas constructible en dehors des bâtiments admis en lien avec l'exploitation agricole et ne pourra pas être reclassée en zone UD.</i></p> <p><b>Enfin</b> : à la suite de l'entretien en permanence du 14 avril 2025, monsieur RENUCCI, propriétaire des parcelles AI202 et AI232, demande leur reclassement en zone UD. Actuellement classées en ESA, ces parcelles sont partiellement viabilisées (<i>électricité, téléphone, eau potable</i>), et bénéficient d'un réseau d'assainissement récemment construit par la commune. Situées dans une zone urbaine à densité moyenne, ces aménagements semblent indiquer une vocation urbaine. En s'appuyant sur ces évolutions, il est demandé de reclasser les parcelles en zone UD, destinée à une urbanisation mixte de densité moyenne à forte.</p> <p><i>La parcelle AI 202 est incluse pour partie en zone UC2, tandis que la parcelle AI232 est en limite extérieure d'un SDU.</i></p> <p><i>Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un Secteur Déjà Urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.</i></p> <p><i>Les contours des SDU ne peuvent intégrer que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état, la parcelle AI232 vient en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.</i></p>
<p><b>24 avril 2025</b></p>	

<p>53</p>	<p><b>MONDOLONI</b> Paul, son frère Dominique et leur sœur <b>FILIPPI</b> Paulette Adrienne</p>	<p><b>Premier courrier</b> : les trois requérants demandent le classement en zone partiellement constructible des parcelles n°148, 320 et 319 dans le secteur de Vix. Ils soulignent qu'une grande partie du quartier sud-est de Vix, où se trouvent depuis longtemps des maisons d'habitation et des locaux d'entreprises, ne figure pas sur le plan du PLU présenté lors de l'enquête publique du 14 avril 2025. Ce secteur est pourtant desservi par l'eau, l'électricité, et est accessible par la route. Bien que la commune n'ait pas installé de tout-à-l'égout dans ce quartier, contrairement aux autres hameaux, les habitations disposent de systèmes d'assainissement individuel, et les nouvelles constructions pourraient en faire autant. L'absence de ce secteur dans le PLU équivaut à une exclusion totale, rendant toutes les parcelles inconstructibles à long terme. Les signataires demandent donc que les parcelles n°148 et 320 (<i>copropriété</i>) et n°319 (<i>propriété de Dominique MONDOLONI</i>) soient classées en partie constructible dans le nouveau PLU.</p> <p><i>Les parcelles sont hors SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés avec un critère de densité à respecter.</i></p> <p><i>Les contours des SDU ne peuvent intégrer que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état, les parcelles viennent en extension du SDU ce qui n'est pas autorisé.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.</i></p> <p><b>Deuxième courrier</b> : les frères MONDOLONI, copropriétaires des parcelles n°370 et 372, demandent leur reclassement dans la zone UD du futur PLU. Selon le plan présenté le 14 avril 2025, à la mairie, lors de l'enquête publique, ces parcelles figurent actuellement en zone AUQ1, à urbanisation limitée. Or, elles sont limitrophes de la zone AUD où des parcelles déjà partiellement urbanisées sont désormais totalement constructibles. Les requérants contestent également le</p>
-----------	---	--

classement en zone inondable de la parcelle n°370 dans le nouveau PPRI, estimant qu'elle ne présente pas plus de risques d'inondation que les parcelles voisines, classées en zone UD. La logique d'écoulement des eaux montre même que les terrains en amont seraient affectés avant la parcelle 370. Ils demandent donc que les parcelles 370 et 372 soient intégrées en quasi-totalité dans la zone UD, afin de bénéficier du même statut que les terrains adjacents.

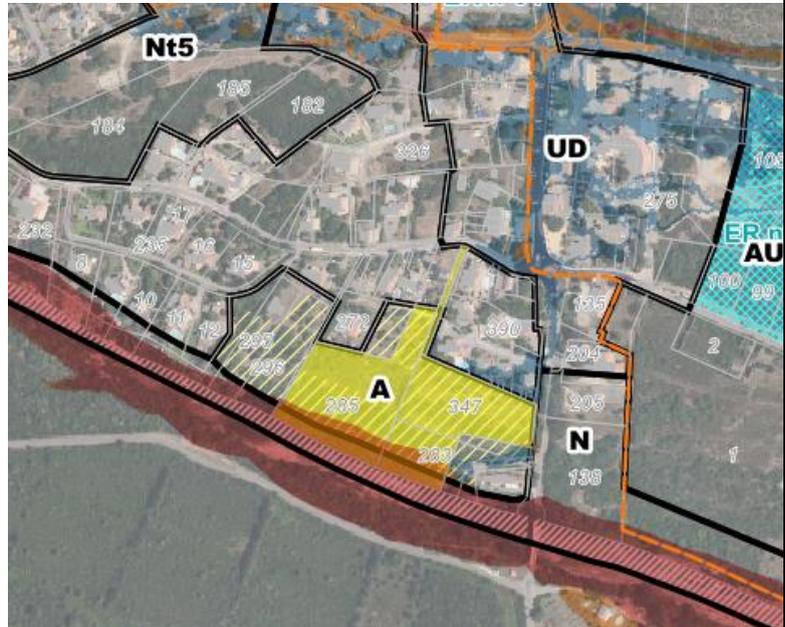
*La parcelle 372 et une partie de la parcelle 370 sont constructibles dès lors que les aménagements ou constructions projetés sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur. Ce secteur étant un secteur à enjeux du fait de la volonté de conforter la centralité, la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



**Troisième courrier** : les frères MONDOLONI et leur sœur FILIPPI, copropriétaires des parcelles n°283, 292 et 394, demandent leur classement en zone urbanisable dans le futur PLU. Ils soulignent que les parcelles n°285 et 347, mentionnées sur le plan du PLU présenté le 14 avril 2025, ne correspondent pas à la réalité actuelle. En effet, ces terrains ont été divisés (*en parcelles n°391, 392, 394 et 395*), vendus, et bâtis (*maisons individuelles déjà construites*). Les parcelles restées en indivision (*n°292, 394 et 283*) sont aujourd'hui classées en zone non constructible, alors qu'elles sont entièrement entourées de terrains déjà urbanisés. Les signataires ne comprennent pas les raisons de cette exclusion et estiment ce classement injustifié. En conséquence, ils

demandent que ces parcelles soient intégrées en zone urbanisable, en cohérence avec l'état réel du secteur, qui est déjà fortement bâti.

*Les limites du secteur vont être réévaluées en tenant compte des nouvelles constructions.*

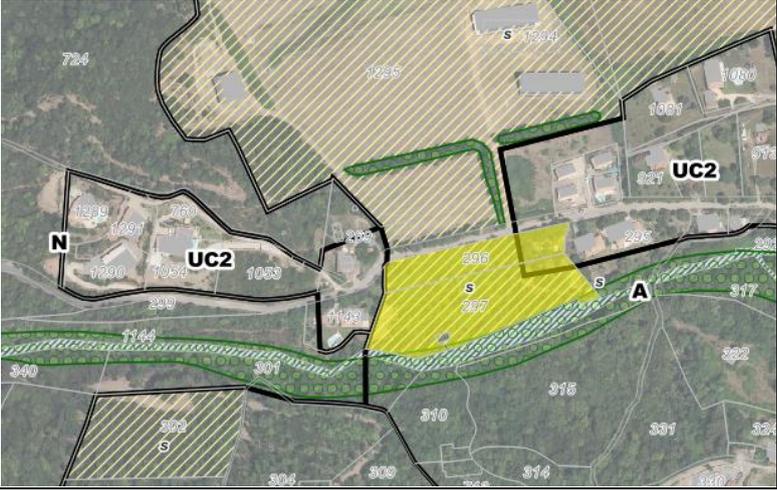


**Quatrième courrier :** dans le secteur de *Pedicervu*, les frères MONDOLONI et leur sœur FILIPPI demandent un changement d'affectation de leurs parcelles indivises n°887 et 889 au vu du plan pour le PLU, présenté le 14 avril 2025 dans le cadre de l'enquête publique, où il apparaît que lesdites parcelles sont classées en zone inconstructible malgré les maisons d'habitation implantées à proximité dans une zone desservie en eau, électricité et assainissement.

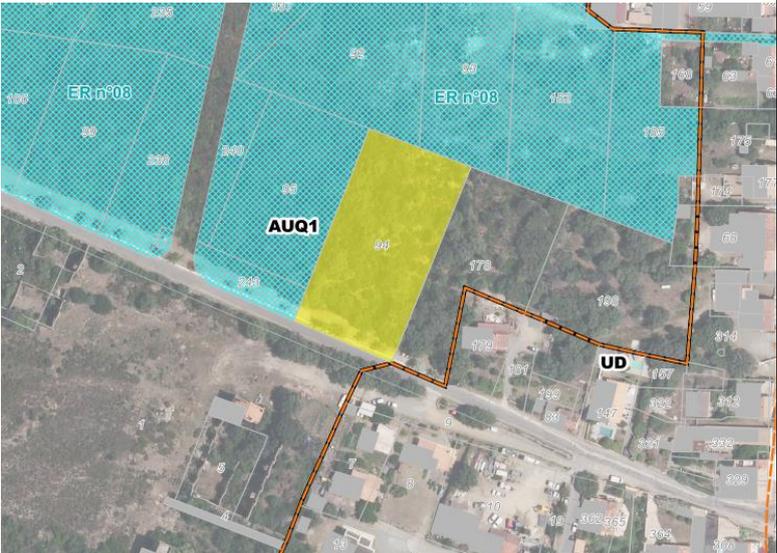
*Les parcelles sont hors SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés avec un critère de densité à respecter.*

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

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

<p>54</p>	<p>Monsieur et madame <b>ANTONY</b></p>	<p>Ils remercient le commissaire enquêteur pour son accueil. Ils rappellent avoir alerté le maire de VENTISERI dès août 2022, puis déposé un courrier en mairie en octobre. Ils sont étonnés de voir tous leurs terrains reclassés en zone inconstructible dans le nouveau PLU, malgré leur proximité avec les réseaux et les habitations. Bien qu'ils aient accepté de renoncer à plusieurs parcelles, ils demandent que les n°OA296 et OA297, situées entre deux terrains bâtis, restent constructibles. Un avocat, maître Jean-Pierre POLETTI, a déposé une requête officielle en ce sens. (Cf. Observation n°84)</p> <p><i>Les services de l'Etat ont demandé la suppression du secteur UC2 à l'Ouest, il ne pourra pas être maintenu.</i></p> <p><i>Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p> 
-----------	---	---

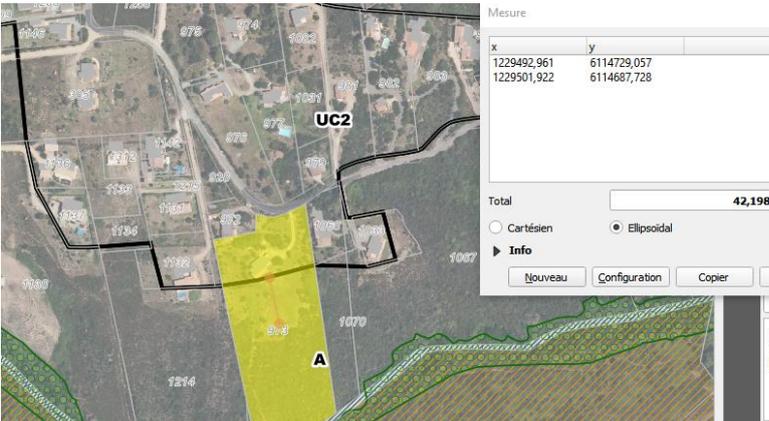
<p>55</p>	<p>PINELLI Jean-Marc</p>	<p>Le propriétaire de la parcelle A388 (anciennement n°94), située lieu-dit <i>Travo</i>, <i>Strada di l'Usina</i>, alerte sur son classement en zone AUQ1 dans le projet de PLU. Cette zone, délimitée par les routes communales RD45 et RT10, comprend un emplacement réservé (ER8), mais sa parcelle n'en fait pas partie. Monsieur PINELLI estime qu'il s'agit d'une erreur de zonage, car la parcelle est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• située en plein centre de l'agglomération de <i>Travo</i> ;</li> <li>• entièrement viabilisée (<i>réseaux publics disponibles</i>) ;</li> <li>• en bordure de la RD45 ;</li> <li>• et hors périmètre du PPRI.</li> </ul> <p>Il demande donc son reclassement en zone UD, plus adaptée à sa situation réelle.</p> <p><i>La parcelle ayant fait l'objet d'un PC non compatible avec l'OAP du secteur, le zonage a été réévalué pour exclure de l'OAP, et donc de la zone AU, le secteur sud de la parcelle sur lequel le PC a été déposé.</i></p> <p><i>L'autre partie de la parcelle A388, incluse dans la zone AUQ1, est constructible dès lors que les aménagements ou constructions projetés sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur. Ce secteur étant un secteur à enjeux du fait de sa situation et de la volonté de conforter la centralité de <i>Travo</i>, la parcelle ne pourra être entièrement reclassée en UD.</i></p> <p><i>Nouvelle proposition de zonage :</i></p>  <p><i>Zonage présenté lors de l'enquête publique :</i></p>
-----------	--------------------------	--

		
<p>56</p>	<p><b>MORACCHINI</b> Jean-Christophe</p>	<p>Indique que la parcelle AB184, située à <i>Travo</i> (lieu-dit <i>Cipposa</i>) et entièrement viabilisée, est aujourd'hui classée en zone NT5 dans le projet de PLU. Or, cette zone n'est pas définie dans le règlement, ce qui évoque un classement en zone naturelle, donc inconstructible. Ce classement est jugé incohérent car la parcelle est entourée de nombreuses constructions au sud et à l'est, et est voisine de deux cités militaires (<i>Tiberi et Ortoli</i>) au nord. De plus, elle n'est pas concernée par le PPRI.</p> <p>Les héritiers de monsieur et madame MORACCHINI, au nombre de trois enfants et cinq petits-enfants, souhaitent pouvoir construire sur cette parcelle pour s'installer durablement sur leur commune. Monsieur demande de reclassement de cette parcelle en zone UC, comme les autres parcelles urbanisées du secteur.</p> <p><i>Compte tenu d'une continuité évidente de l'urbanisation, le zonage a été réévalué pour intégrer une partie de la parcelle en zone UC.</i></p> <p><i>Nouvelle proposition de zonage :</i></p>

		 <p><i>Zonage présenté lors de l'enquête publique :</i></p> 
<p>57</p>	<p>FOURNIL Antoine</p>	<p>À la suite d'un échange avec le commissaire enquêteur le 14 avril 2025, le propriétaire de la parcelle A884 demande son classement en zone constructible.</p> <p>Il explique que le terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n'a pas de vocation agricole en raison d'une pente importante (24 à 60 %), le rendant incultivable et non mécanisable ;</li> <li>• n'est pas desservi par une voie agricole ;</li> <li>• est entouré de nombreuses habitations au sud et à l'ouest, certaines en limite de propriété ;</li> <li>• dispose de réseaux à proximité (<i>château d'eau, poteau électrique sur le terrain, renforcement du réseau par le syndicat intercommunal</i>) ;</li> <li>• est accessible via la voirie communale existante.</li> </ul> <p>Il sollicite donc un réexamen attentif et favorable à sa demande.</p>

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

---

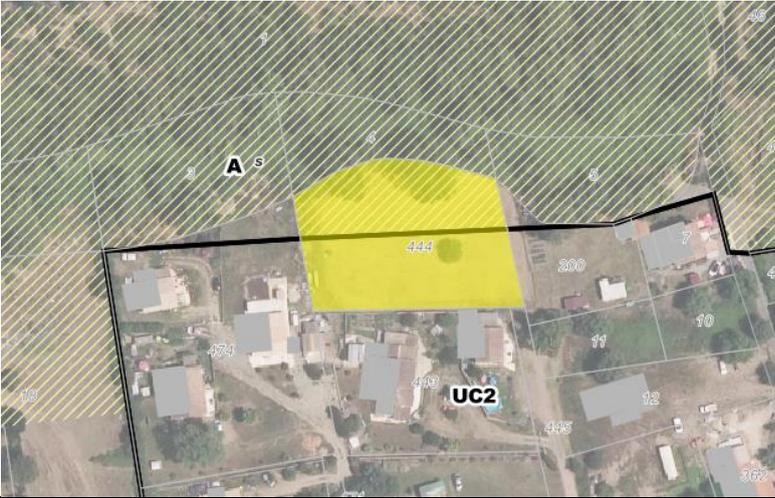
<p>58</p>	<p>MORACCHINI Charles</p>	<p>Une demande de permis de construire a été déposée en 2021 par le fils du requérant sur la parcelle A973, située à <i>Pedicervo</i>, sur un terrain familial proche de l’habitation principale. Ce permis a été accepté, la zone étant alors classée NB (<i>constructible</i>). Le projet a ensuite été annulé par manque de financement, mais une nouvelle demande est envisagée à court terme. Or, le nouveau PLU divise désormais cette parcelle en deux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone UC2 au nord, incluant l’habitation existante ;</li> <li>• Zone A (<i>agricole</i>) au sud, rendant impossible toute nouvelle construction à l’endroit initialement prévu.</li> </ul> <p>Le requérant demande donc un ajustement de la limite de zone constructible, en repoussant d’environ 40 mètres vers le sud la limite actuelle, afin de permettre à son fils et sa famille de réaliser leur projet de résidence principale.</p> <p><i>La demande a été prise en compte afin d’intégrer le PC qui avait été déposé.</i></p> <p><i>A noter que le secteur UC2 correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d’autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l’état de la loi, une construction nouvelle n’est pas possible.</i></p> 
-----------	---------------------------	--

<p>59</p>	<p><b>Gomez Gonzalo</b></p>	<p>Demande le reclassement en zone constructible de ses parcelles A1156, 1264 et AE494, 497, 498, actuellement en zone agricole (A) dans le projet de PLU. Il estime ce classement inapproprié car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les terrains sont très pentus (<i>pente moyenne de 30 %, jusqu'à 95 %</i>), donc non cultivables ;</li> <li>• ils sont entourés de parcelles déjà bâties ;</li> <li>• deux maisons sont en construction sur place ;</li> <li>• les réseaux d'eau et d'électricité sont présents, avec renforcement EDF et un château d'eau à proximité.</li> </ul> <p>Monsieur GOMEZ rappelle que ces terrains étaient précédemment en zone NB (<i>constructible</i>) dans l'ancien POS.</p> <p><i>Malgré les constructions actuelles alentours, les parcelles ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.</i></p>
<p>60</p>	<p><b>COMBES Philippe et sa sœur Cécilia</b></p>	<p>Demandent le reclassement de leur parcelle A1265, actuellement en zone agricole (A) dans le projet de PLU. Ils soulignent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la parcelle est non cultivable (<i>pente de 17 % en moyenne, jusqu'à 71 %</i>) ;</li> <li>• deux constructions sont déjà présentes sur le terrain ;</li> <li>• tous les réseaux (<i>eau, EDF, voirie</i>) sont en place ;</li> <li>• un château d'eau et un renforcement électrique ont été réalisés pour desservir la zone.</li> </ul> <p>La parcelle était auparavant en zone NB (<i>constructible</i>). Ils demandent donc qu'elle soit reclassée en zone constructible dans le nouveau PLU.</p> <p><i>La parcelle A1265 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.</i></p>

<p>61</p>	<p><b>Famille DOMINICI SCI DOMA</b></p>	<p>La famille DOMINICI, via la SCI DOMA, demande l'annulation du classement en zone UC2 de la parcelle n°295, section A, tel que prévu dans le projet de PLU.</p> <p>Elle souhaite que cette parcelle conserve un statut constructible sans restriction, comme auparavant. En 2009, un premier projet de construction avait déjà été fortement contraint par un coefficient d'occupation du sol défavorable, limitant la réalisation à deux villas au lieu de trois, malgré une surface de près de 5 000 m<sup>2</sup> qui aurait permis à chaque membre de la SCI d'accéder à une résidence principale dans une région où l'accès au logement est difficile. Cela a eu pour eux un impact financier important,.</p> <p>Aujourd'hui, sa demande vise uniquement à pouvoir édifier une dernière résidence principale familiale, et non une structure à vocation locative ou touristique.</p> <p>Elle comprend la volonté de la commune de limiter l'urbanisation excessive, mais rappelle qu'il s'agit ici de favoriser l'installation durable de familles sur le territoire.</p> <p><i>Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un Secteur Déjà Urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible, le reclassement ne pourra donc pas être effectué.</i></p>
<p>62</p>	<p><b>Combes Philippe</b></p>	<p>Le propriétaire des parcelles A1038 et E495 demande leur reclassement en zone constructible. Actuellement classées en zone ESA dans le projet de PLU, ces parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sont non cultivables (<i>pente moyenne de 18%, pente maximale de 94%</i>) ;</li> <li>• sont entourées de terrains déjà bâtis ;</li> <li>• étaient auparavant en zone NB (<i>constructible</i>) ;</li> <li>• accueillent une habitation principale en cours de construction ;</li> <li>• sont desservies par les réseaux d'eau (<i>château d'eau en amont</i>) et d'électricité (<i>renforcement SIEEP</i>).</li> </ul> <p>Le classement actuel est jugé inadapté à la réalité du terrain. Le propriétaire demande donc un reclassement en zone constructible.</p>

		<p><i>Les parcelles A1038 et AE495 ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.</i></p>
--	--	---

#### 4. Observations numériques

N°	Noms	Observations
<b>02 avril 2025</b>		
63	BRACCONI Martine	<p>Constate que sa propriété composée des parcelles AH4 et AH444 arpentées, viabilisées et entourées de maisons individuelles, est en grande partie classée en ESA. La parcelle AH4 (1110 m<sup>2</sup>) l'est dans sa totalité, et la parcelle AH444 (2500 m<sup>2</sup>) pour moitié. Madame BRACCONI insiste sur le fait que sa propriété va être classée dans une zone soumise à un SCOT, après huit années d'attente pour la concrétisation du projet de PLU. Elle demande que l'intégralité de sa parcelle AH444 soit constructible.</p> <p><i>Les contours des SDU n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCOT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p> 
64	<p><b>Famille MONDOLONI</b> (Bernard, Dany, Jean-Pierre)</p>	<p>Propriétaire en indivision des parcelles A886 et A888 à <i>Pedicervu</i>, la famille MONDOLONI demande leur réintégration en zonage constructible. Elle indique que les aménagements nécessaires (<i>eau, électricité, assainissement</i>) sont en bordure de terrain et que les parcelles sont entourées de constructions. Elle précise également qu'un certificat d'urbanisme lui a été accordé en 2016.</p> <p><i>Les parcelles A886 et A888 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en</i></p>

		<p><i>présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p> <p><i>Le certificat d'urbanisme est caduc et le contexte réglementaire a évolué depuis.</i></p>
<b>03 avril 2025</b>		
<b>65</b>	<b>DURIEUX Pascal</b> et son épouse	<p>Propriétaires d'un terrain de 2000 m<sup>2</sup>, acquis en janvier 2005 comme étant constructible et viabilisé, ils sollicitent une modification du PLU afin de rendre à nouveau constructible la parcelle AH472 sise lieu-dit <i>Batellu</i> (trois demandes de permis de construire ont été refusées par la préfecture de Bastia). Ce terrain est situé en secteur urbanisé, le long de chemins communaux. Monsieur et madame DURIEUX souhaitent y construire leur habitation principale. Conformément à l'avis d'enquête publique, ils ont accompagné leur demande des documents nécessaires (<i>extrait cadastral, plan de situation, vue aérienne</i>).</p> <p><i>Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un Secteur Déjà Urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p>
<b>07 avril 2025</b>		
<b>66</b>	<b>SAGESSI Alexandre</b>	<p>Indique que les parcelles (familiales) 479 et 480 section B, situées dans le hameau de <i>Licciolo</i> (route de <i>Chisa</i>), sont déjà viabilisées et entourées d'habitations. Une piste sur la parcelle 480 dessert sa maison (<i>parcelle 722</i>). Ces terrains, acquis il y a une quinzaine d'années, étaient</p>

		<p>destinés à accueillir une maison familiale et à être transmis aux descendants. Toutefois, en raison de la conjoncture économique défavorable, les projets de construction ont été retardés.</p> <p>Le PLU actuel, déjà restrictif, ne rend qu'une partie des terrains constructible, et toute extension future est impossible du fait du classement en zone N des terrains environnants.</p> <p>Monsieur SAGESSI, représentant sa famille, souhaite le maintien du PLU actuel pour le hameau de <i>Licciole</i>, en conservant le classement en zone Ue1 des parties constructibles des parcelles 479 et 480.</p> <p><i>Les parcelles ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.</i></p>
<b>09 avril 2025</b>		
<b>67</b>	<b>CORONA Aurore</b>	<p>Confirme, suite à mon échange avec monsieur CORONA lors de la permanence du 02 avril à la mairie de <i>Travo</i>, avoir acquis, le 24 janvier 2025, une maison neuve située sur la parcelle AE500 (2000 m<sup>2</sup>). Avant la signature de l'acte, son notaire a obtenu confirmation de la mairie que cette parcelle, située en zone RNU, était entièrement constructible. Elle prévoit avec son mari d'y déposer un permis de construire pour une extension, une piscine, un pool house et un double garage. Elle sollicite donc le maintien de l'intégralité de la parcelle en zone constructible, comme au moment de l'acquisition, afin de réaliser ces aménagements.</p> <p><i>Le bâti du lieu-dit n'est pas reconnu comme étant un village ou une agglomération au sens de la loi littoral. Les caractéristiques correspondent à celles d'un Secteur Déjà Urbanisés (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. Pour identifier ces conditions, le SDU hors EPR est désigné en UC2. Les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p>
<b>13 avril 2025</b>		

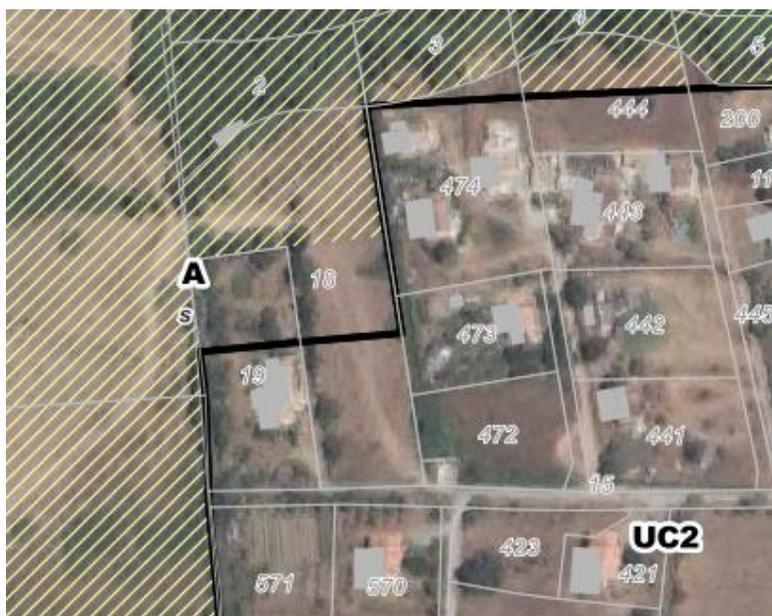
<p><b>68</b></p>	<p><b>BURESI Nathalie</b></p>	<p>Est copropriétaire en indivision, avec sa sœur, d'un ensemble de terrains familiaux, à savoir la parcelle constructible AH18 (<i>transmise de génération en génération</i>) et les terrains agricoles AH2 et AH1 situés à <i>Batellu</i>. Elles sollicitent le reclassement de la parcelle AH18 en zone constructible UC2, ou au minimum d'une portion suffisante pour permettre la création de deux lots constructibles destinés à leur famille respective.</p> <p>Situé en dent creuse, le terrain est déjà entouré d'habitations et bordé par une route communale viabilisée. La parcelle voisine (472) est elle aussi en cours de construction. Aucun élargissement du périmètre bâti ne serait nécessaire pour son reclassement.</p> <p>Aucune servitude de passage n'existe actuellement. Une piste visible n'est qu'un accès temporaire pour le berger voisin, qui dispose de trois autres voies d'accès légales.</p> <p>Le terrain est délimité au nord par un ravin naturel, rendant les parcelles AH2 et AH1 inaccessibles par ce</p>
------------------	-------------------------------	--

côté. Des dépôts sauvages de déchets dans le ravin créent une fausse impression d'accès aux parcelles agricoles. Ce terrain constructible est le seul bien dont elles disposent, et représente leur lien familial, affectif et patrimonial avec le village de leur enfance, où leur père repose.

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

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

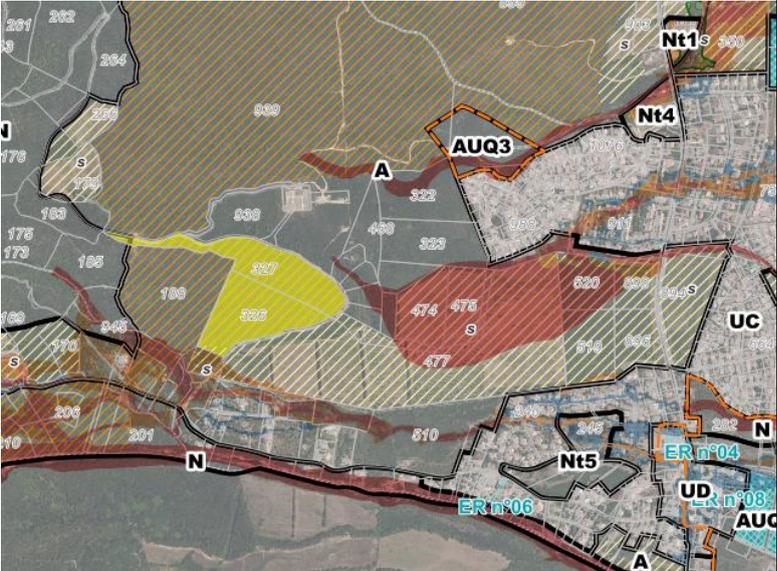
*Nouvelle proposition de zonage :*

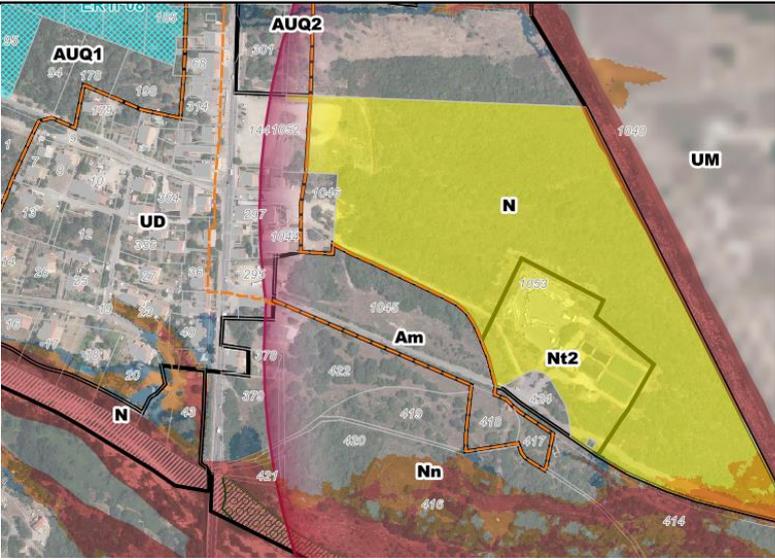


*Zonage présenté lors de l'enquête publique :*



14 avril 2025

<p>69</p>	<p><b>FROIDURE Louis</b> représentant la société <b>Corsica Sole</b></p>	<p>Soumet une demande de réévaluation du classement de trois parcelles (326, 327 et 1053, section B), actuellement en zones N (<i>naturelle</i>) et A (<i>agricole</i>). Ayant pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, il propose un reclassement des parcelles en N-pv (<i>zone naturelle dédiée au photovoltaïque</i>) ou en Ne (<i>zone naturelle pour l'exploitation et la maintenance de centrales photovoltaïques</i>), ainsi que leur inscription en ZAEnR (<i>zone d'accélération des énergies renouvelables</i>), conformément à la loi APER du 10 mars 2023 qui encourage les communes à définir des secteurs prioritaires pour les énergies renouvelables.</p> <p>Cette demande s'appuie sur les critères du cahier des charges de la CRE, qui exige un classement explicite des terrains en faveur des projets photovoltaïques (ex. : N-pv, Ne, N-enr).</p> <p><i>Une telle demande peut trouver une réponse favorable à la suite d'une révision allégée du PLU après soumission d'un projet et de sa réponse vis-à-vis de l'autorité environnementale. A l'heure actuelle, nous ne disposons pas des éléments suffisants à ce changement car le PLU est soumis à évaluation environnementale.</i></p> 
-----------	--	---

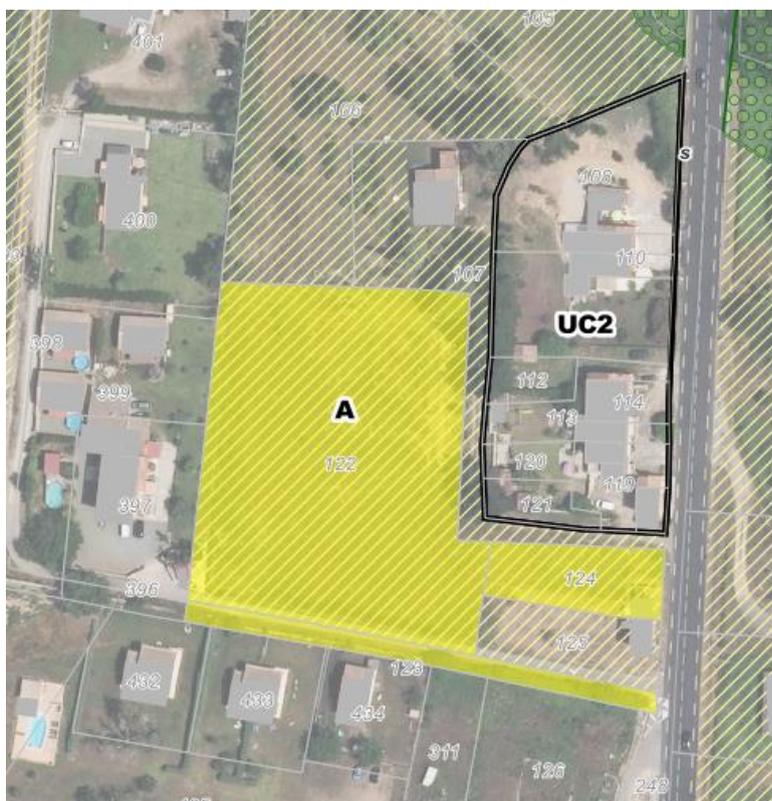
		
<p>70</p>	<p><b>Consorts MONDOLONI</b>  <i>(Martine, Marie-Paule, Christophe)</i>                  venant en représentation de feu  <b>MONDOLONI Jean</b></p>	<p>Représentant la succession de monsieur MONDOLONI Jean décédé en 2008, ils contestent le classement en ESA des parcelles AE122, AE123 et AE124 situées au lieu-dit <i>Dicipello</i>, au motif qu'elles forment une entité cohérente et sont en agglomération.</p> <p>La parcelle AE124 longe la RT10 et comporte déjà une construction. L'ensemble est contigu à une zone UC2 et se trouve dans le même compartiment foncier que d'autres parcelles déjà urbanisées du hameau (AE107 à AE121, 397, 398, 399, 400, 432, 433, et 434 délimitée par des voies publiques). Les parcelles voisines (AE108 à AE121) devraient être classées en UC2, soulignant ainsi l'incohérence du classement des parcelles MONDOLONI en zone agricole. Le découpage opéré est jugé sans fondement car l'une des parcelles est déjà bâtie. Les consorts MONDOLONI estiment que ce classement en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation. À défaut de reclassement en zone UC, ils se réservent le droit de se porter en justice.</p> <p>Ils signalent de surcroît que les parcelles AE122 et AE123 sont traversées par un chemin d'accès utilisé pour desservir des constructions voisines. Ce chemin n'a</p>

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

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

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

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



15 avril 2025

<p>71</p>	<p>Monsieur <b>POUSSIN</b> et son épouse née <b>MONDOLONI</b></p>	<p>Sont venus en permanence pour formuler la demande d'intégrer ces parcelles dans la zone UC2 du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcelle 1125</b> : entourée de terrains bâtis (1124, 1126, 1208, 1209 – déjà en UC2), avec un accès direct à la voirie <i>stretta di u Fornu</i> et aux réseaux (EDF, eau, fibre, tout-à-l'égout). Des acquéreurs potentiels envisagent une résidence principale sur ce terrain.</li> <li>• <b>Parcelle 1070</b> : accessible entre les parcelles 1068 et 1033 (<i>contiguë à la parcelle 1067</i>), et bénéficiant de tous les réseaux sans difficulté.</li> <li>• <b>Parcelle 1067</b> : bordée par la route d'accès à <i>Pedicervo</i> (côtés est et nord), et également bien desservie par les réseaux.</li> </ul> <p><i>Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p>
<p><b>16 avril 2025</b></p>		
<p>72</p>	<p><b>GIUDICELLI</b> Michèle et Vanina</p>	<p>Propriétaires en indivision de la parcelle B537 sise <i>Route de Chisa</i>, elles ont pris connaissance de son classement en zone naturelle. Elles ont également noté qu'elle figure en zone orange dans le cadre du P.P.R.I, voire en zone rouge pour une portion. Elles souhaitent le déclassement de cette partie de parcelle placée, selon elles sans raison, en zone rouge. Par ailleurs, elles demandent que leur soit accordée la possibilité d'agrandir la maison existante, et d'y construire une piscine équipée d'un balisage.</p> <p><i>La parcelle B537 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises, ainsi que des annexes telles que des piscines. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Le PPRi (zones inondables) ne dépend pas du PLU et ne peut donc être réévalué. Des extensions peuvent être envisagées, il conviendra de se référer au règlement du PPRi en fonction de l'aléa dans lequel se trouve le projet d'extension et piscine.</i></p>
<p><b>18 avril 2025</b></p>		

<b>73</b>	<b>Rossi Paul</b>	Résident de longue date à <i>Codiccia</i> , il demande la requalification de certaines parcelles classées en ESA. Ces terrains, hérités lors de partages familiaux en 2001, sont aujourd'hui impropres à l'agriculture en raison de leur enclavement dans une zone fortement urbanisée. Ni l'élevage ni l'arboriculture n'y sont réalisables à cause des nuisances ou des contraintes réglementaires. De surcroît, ce classement postérieur au partage a créé des
-----------	-------------------	---

		<p>tensions familiales, compliquant tout projet agricole. Monsieur Rossi plaide donc pour une approche pragmatique.</p> <p><i>Le classement de cette parcelle en Espace Stratégique Agricole s'explique par sa définition grâce à la base de données SODETEG conformément à la méthodologie du PADDUC. Le classement en ESA n'a pas plus d'impact sur la constructibilité que le classement du zonage PLU.</i></p>
74	GIUDICELLI Pascale	<p>Propriétaire en indivision de la parcelle B537 située <i>Route de Chisa</i>, entre <i>Campo Morato</i> et <i>Campo Longo</i>, elle souhaite obtenir l'autorisation de construire une piscine près de la maison existante, bien que la parcelle soit en zone agricole et que les occupants ne soient pas agriculteurs. Elle précise que, selon le PPRI, les piscines sont autorisées sous réserve de balisage.</p> <p>Concernant le PPRI, une grande partie de la parcelle est en zone orange, mais une petite zone rouge (en forme de haricot) y figure également. Cette zone ne semble pas cohérente avec les aléas forts de la parcelle voisine (B538). Il est donc demandé s'il serait possible de supprimer cette zone rouge sur la parcelle B537.</p> <p><i>Le PPRI (zones inondables) ne dépend pas du PLU et ne peut donc être réévalué. Des annexes peuvent être envisagées, il conviendra de se référer au règlement du PPRI en fonction de l'aléa dans lequel se trouve le projet de piscine.</i></p>
<b>20 avril 2025</b>		
75	<b>Famille COMBES BOURDE, DOMPIETRINI et GIOVANNI</b>	<p><b><i>Courriel adressé après visite en permanence du 14 avril 2025.</i></b></p> <p>Il s'agit de quatre familles copropriétaires en indivision de la parcelle 454, anciennement à usage agricole, aujourd'hui située dans un quartier résidentiel. Afin de sortir de cette indivision et de répartir équitablement la parcelle, ils sollicitent : soit une autorisation de démolition avec droit à construire une surface équivalente répartie en quatre ; soit un changement de destination des bâtiments existants.</p> <p>Cette démarche vise à redonner une utilité à des bâtiments abandonnés, sans modifier la configuration du site, mais en l'intégrant de manière plus harmonieuse à son environnement urbain actuel.</p> <p><i>La parcelle est située en zone A. Les possibilités en matière de changement de destination sont précisées dans le règlement de la zone A.</i></p>

21 avril 2025		
<b>76</b>	<b>ANDREANI Marc</b>	<p>Propriétaire de plusieurs parcelles, il constate que certaines ont été classées en zone agricole dans le projet de PLU. Ce classement semble, à ses yeux, inadapté compte tenu de leur configuration, de leur localisation ou de l'absence d'activité agricole. Certaines sont même déjà bâties ou ont une vocation résidentielle ou mixte. Il demande donc une réévaluation de leur zonage, en vue d'un reclassement plus cohérent (<i>zone constructible ou naturelle à potentiel de développement</i>), comme détaillé dans la liste annexée <b>Lieux-dits et parcelles</b> : <b>PONTICCIOLA A111, 156, 158, 107, 20, 57 — STANGONE A1005 AE324,</b></p>

A1007, AE326, A421, AE325, A1006 — **MACCHIATELLA**  
 AE161, 168, 169, 170 — **DICEPPO** A422 — **PIGNOLA** AH292,  
 131, 132, 133 — **ASTRONE** A439, A442.

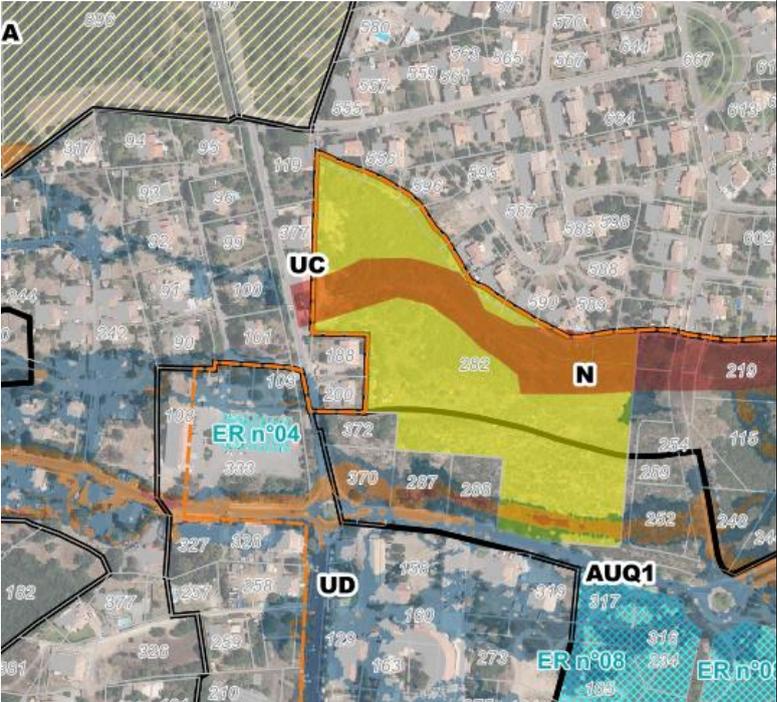
*Concernant les parcelles AI111, 156, 158, 107, 57, la présence de constructions permet de proposer une modification du SDU et donc du zonage UC2 afin d'intégrer les constructions existantes, tout en respectant un critère de densité (la maison de la parcelle AI214 ne peut donc pas être incluse). A noter que les secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.*

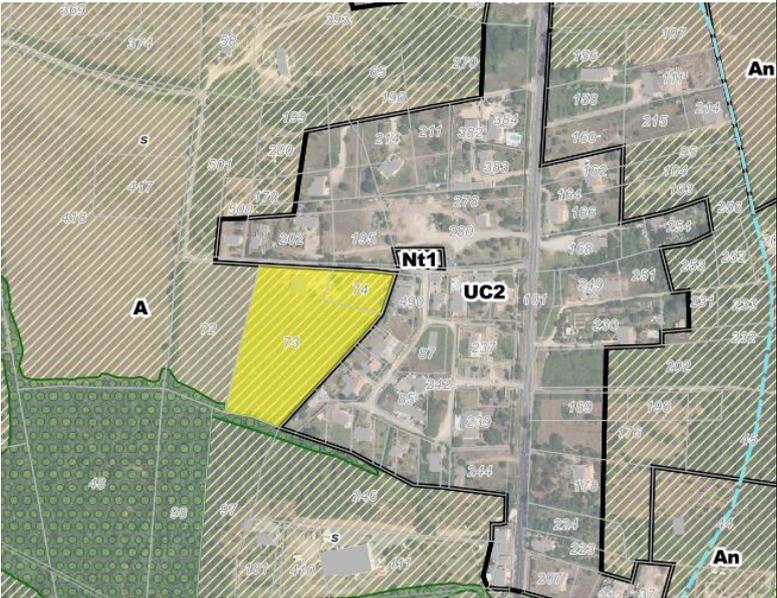
*Nouvelle proposition de zonage :*



*Zonage présenté lors de l'enquête publique :*

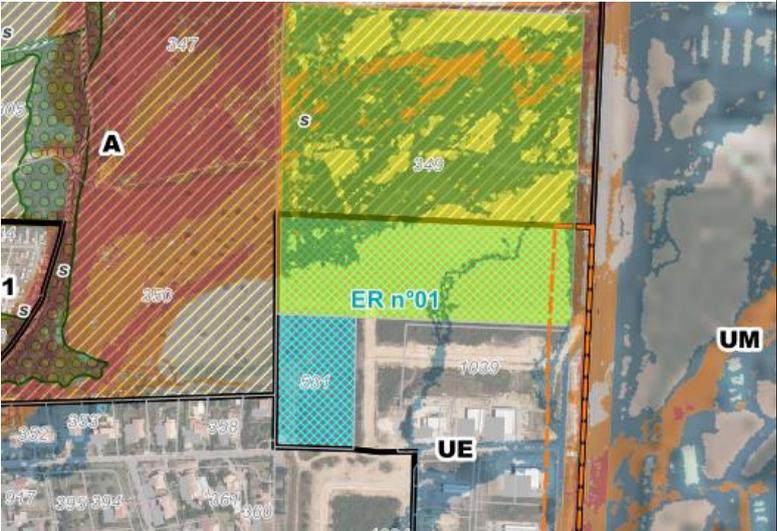


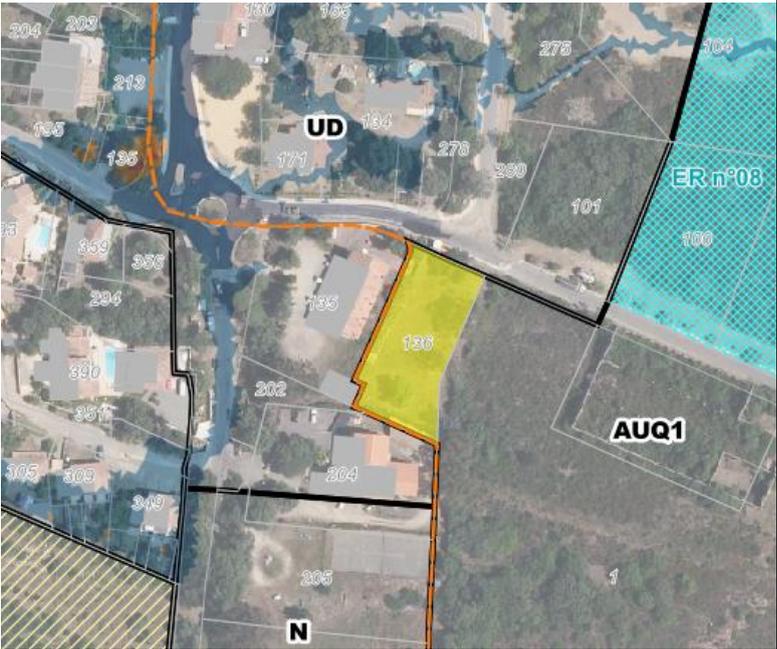
<p>77</p>	<p>SUSINI Claude</p>	<p>Il écrit : « Propriétaire de la parcelle AC282 depuis plus de 20 ans, je suis concerné par le projet de PLU actuellement en enquête publique. Le classement en zone agricole, notamment en ESA, me semble inadapté, car il est peu probable qu'un agriculteur s'y installe. Compte tenu de l'inutilisation actuelle du terrain et de mon âge, je demande qu'une décision soit prise dans l'intérêt collectif, comme par exemple un rachat par la mairie ».</p> <p><i>La commune envisage de se positionner pour le rachat de la parcelle.</i></p> 
<p>78</p>	<p>CASANOVA Gérard</p>	<p>Propriétaire depuis le 29 mars 2023 de deux terrains (A423 et A424), sortis de l'indivision familiale et situés lieu-dit Agavezza, il écrit : « Je n'ai pas retrouvé la parcelle A424 sur les documents graphiques du projet de PLU. Je souhaite qu'elle y soit réintégrée et classée en zone constructible, comme les parcelles voisines. De par ses dimensions, elle ne peut accueillir aucune activité agricole. Elle est déjà viabilisée (eau, électricité) et accessible directement par un chemin goudronné desservant les autres propriétés du hameau. »</p> <p><i>La parcelle A424 n'est pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elle ne pourra donc être intégrée en zone constructible.</i></p>
<p>22 avril 2025</p>		

<p>79</p>	<p>CESARI Marcel</p>	<p><b>Courriel adressé après visite en permanence du 14 avril 2025.</b></p> <p>Il écrit : « Mes frères et moi sommes propriétaires des parcelles AI160, AI215 et AI214 à Vix, qui étaient constructibles à l'achat. Elles ne figurent pourtant pas dans le périmètre UC2 du projet de PLU, ce qui semble être un oubli à corriger. Monsieur le maire, que nous avons contacté, semblait favorable à leur réintégration. Par ailleurs, les parcelles AE73 et AE74, classées en ESA, sont inadaptées à l'agriculture en raison de leur petite taille, de leur proximité avec les habitations et des contraintes réglementaires. Cela entraîne des conflits de voisinage et rend toute activité agricole irréaliste. »</p> <p><b>Demande</b> : réintégration des parcelles AI160, AI215 et AI214 dans l'UC2, et reclassement des parcelles AE73 et AE74 dans une zone plus adaptée.</p> <p><i>Les parcelles AE73 et AE74 sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p>  <p><i>Concernant les parcelles AI160, AI214, AI215, la présence de constructions permet de proposer une modification du SDU et donc du zonage UC2 afin d'intégrer les constructions existantes, tout en respectant un critère de densité (la maison de la parcelle AI214 ne peut donc pas être incluse). A noter que les secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en</i></p>
-----------	----------------------	--

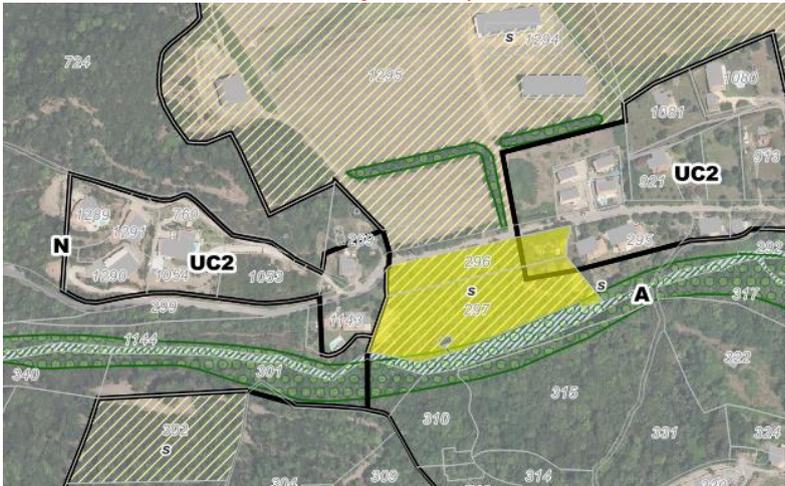


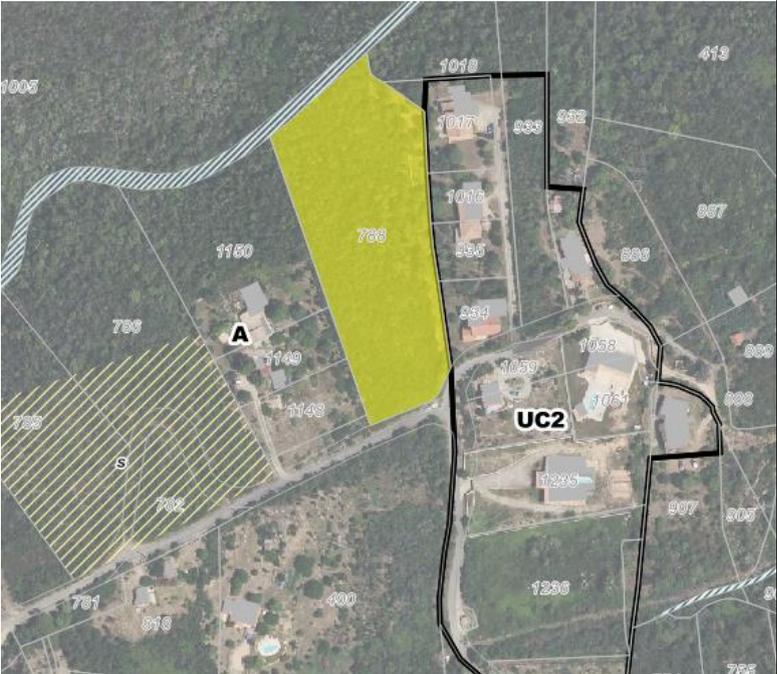
<b>23 avril 2025</b>		
<b>81</b>	<b>ELKAN Stéphane</b> représentant <b>CDC habitat</b>	<p>« CDC Habitat gère depuis 1986 les résidences Hortolies, composées de 70 villas, sur la commune de VENTISERI. Une partie de ces logements est réservée au ministère de la Défense. Suite à une rencontre avec le maire et en réponse aux besoins en logements, CDC Habitat propose de maintenir ses terrains en zone UC. Une étude menée par l'agence Bates et Associés montre qu'environ 50 maisons individuelles pourraient y être construites. Le projet tiendra compte des contraintes environnementales et veillera à une bonne intégration urbaine, en respectant les riverains. Une rencontre avec la municipalité est proposée pour affiner les orientations, la programmation et le phasage du projet.</p> <p>Le PLU de Ventiseri, actuellement en enquête publique, classe une partie du foncier de CDC Habitat en zone Nt5, une zone dont la définition reste absente. Cette parcelle se situe pourtant au sein d'un vaste secteur urbain classé en UC et UD, sans vocation agricole selon le PADDUC.</p> <p>CDC Habitat prévoit d'y construire environ 50 logements (individuels ou petits collectifs) destinés aux personnels du ministère des Armées, pour répondre aux besoins liés à la base aérienne 126 VENTISERI-SOLENZARA. Une reclassification en zone UC est donc demandée afin de permettre ces constructions, tout en respectant les contraintes, notamment celles liées aux zones inondables. »</p> <p style="color: red;"><i>La demande peut être intégrée lors d'une révision ultérieure du PLU.</i></p>
<b>82</b>	<b>ELKAN Stéphane</b> représentant <b>CDC habitat</b>	<p>Doublon de l'observation précédente.</p>

<p>83</p>	<p>MINISTERE DES ARMEES</p>	<p>« Le ministère des Armées (MINARM) est concerné par plusieurs terrains situés sur la commune de VENTISERI, dont la Base Aérienne 126, d'importance stratégique pour la défense nationale. Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), l'État-Major de la zone de défense de Marseille (EMZD) a émis un avis défavorable, car les demandes de modifications précédentes n'ont pas été intégrées au projet soumis à enquête publique.</p> <p>Le MINARM réaffirme donc les demandes suivantes, essentielles pour préserver les activités de la base :</p> <p><b>1. Suppression de l'emplacement réservé ER n°01 sur la parcelle 349, propriété inaliénable de l'État.</b></p> <p><i>N'est inaliénable que le domaine public, ne s'applique pas au domaine privé, même de l'Etat. L'ER n°1 est conservé.</i></p>  <p><b>2. Création de nouveaux zonages adaptés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zonage <b>NM</b> (naturel militaire) et <b>AM</b> (agricole militaire) pour mieux concilier activité militaire et</li> </ul>
-----------	-----------------------------	---

		<p><i>protection des espaces agricoles et naturels.</i></p> <p><i>Cette demande pourra être prise en compte lors d'une révision ultérieure du PLU sur la base de plans avec la proposition de nouveaux tracés.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Transformation des actuels zonages N, Nn, A et An en NM ou AM, sauf la parcelle 349 qui passerait en UM (urbain militaire) avec intégration de la trame verte et bleue.</li> </ul> <p><i>Cette demande pourra être prise en compte lors d'une révision ultérieure du PLU sur la base de plans avec la proposition de nouveaux tracés.</i></p> <p><b>3. Retrait de la parcelle AC136</b> du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Travo.</p> <p><i>Ce secteur étant stratégique pour l'avenir du centre urbain, la parcelle reste intégrée dans l'OAP et donc classée en AUQ1.</i></p> <p><i>Elle est potentiellement constructible mais devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Travo.</i></p>  <p><i>Le ministère conditionne tout avis favorable à la prise en compte effective de ces demandes. »</i></p>
--	--	---

<p>84</p>	<p>Maître  <b>POLETTI</b> Jean-Pierre  représentant  monsieur et madame  <b>ANTONY</b></p>	<p>Demande le reclassement des parcelles OA296 et 297 actuellement en zone A, en zone UC2, dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>En premier lieu, il indique que les deux parcelles, situées en limite nord de la commune, forment une dent creuse entre : à l'est, un secteur urbanisé classé UC2 ; à l'ouest, des parcelles également classées UC2 ; au sud, un espace boisé classé séparant la zone agricole plus au sud. Ces parcelles sont isolées de toute vocation agricole (<i>surface, localisation, absence d'activité possible</i>).</p> <p><b>Des arguments</b> en faveur du reclassement sont avancés pour souligner une Incohérence du classement actuel en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>l'absence de vocation agricole</i></b> : l'enclavement entre zones UC2 forme une continuité logique avec le tissu urbain existant ;</li> <li>- <b><i>la conformité avec le PLU et la loi Littoral</i></b> : le PLU prévoit la densification des espaces urbanisés via la définition des SDU (<i>secteurs déjà urbanisés</i>). L'inclusion des parcelles dans l'UC2 respecterait les critères du futur SCOT.</li> <li>- <b><i>la conformité avec le PADDuC et la jurisprudence</i></b> : le PADDuC encourage une urbanisation limitée et continue à l'arrière des zones déjà bâties. La jurisprudence (<i>conseil d'État et cours administratives d'appel</i>) reconnaît la possibilité de construire dans les dents creuses et les parties urbanisées, même hors agglomérations/villages.</li> </ul> <p>Il rappelle <b><i>le respect des objectifs législatifs</i></b> (article L.121-8 C. urb.). Objectif : éviter l'étalement urbain par des extensions compactes et logiques. Ces parcelles permettent une densification cohérente sans artificialiser de nouveaux espaces.</p> <p>Il rappelle également <b><i>des enjeux de densification</i></b> : maîtrise de l'étalement urbain, optimisation des infrastructures existantes, mixité sociale et dynamisme économique, respect des principes du Code de l'urbanisme (L.101-2, L.121-1, L.151-1).</p>
-----------	--	--

		<p><b>En conclusion, une reclassification en UC2 est sollicitée</b> afin de permettre, à terme, une constructibilité cohérente, réglementaire et respectueuse de l'environnement, dans le cadre du futur SCOT et du PLU révisé.</p> <p><i>Les services de l'Etat ont demandé la suppression du secteur UC2 à l'Ouest, il ne pourra pas être maintenu.</i></p> <p><i>Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, en respectant un critère de densité. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCOT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent. En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p> 
<p>85</p>	<p>LE VEZOUET Gaël</p>	<p>Propriétaire d'une maison située sur les parcelles 699 et 701 à <i>Licciola</i>, acquises par son grand-père dans les années 1970, il demande le maintien de leur classement en zone constructible. La parcelle 701, où il a commencé la construction de sa propre maison, est également destinée à accueillir un futur logement pour son fils. Il insiste donc sur l'importance de conserver le zonage actuel pour permettre ces projets familiaux.</p> <p><i>Les parcelles sont classées en zone N et ne sont pas en continuité d'une urbanisation existante au sens de la loi littoral. Au regard de la loi, elles ne pourront donc être intégrées en zone constructible.</i></p>

<p>86</p>	<p><b>LORENZINI</b> Hyppolite représenté par <b>GRAZIANI</b> Stéphanie, sa compagne</p>	<p>La requête est faite au nom de monsieur LORENZINI Hyppolite, propriétaire d'une parcelle à <i>Piedicervu</i> (n°788), qui s'étonne du fait qu'elle ne soit pas incluse dans la zone constructible alors que des parcelles voisines déjà construites ou bénéficiant de permis de construire le sont. Il propose de diviser son terrain en cinq lots constructibles (6 535 m<sup>2</sup>), une parcelle non constructible (1 557 m<sup>2</sup>) et une voie (642 m<sup>2</sup>) de 5 mètres de large pour garantir un accès aux pompiers. Il est prêt à céder cette voie à la mairie.</p> <p>Il rappelle avoir stoppé un projet de permis à la demande du maire il y a trois ans, suite à des problèmes de PLU. Proche de la retraite (<i>prévue pour 2026</i>), monsieur LORENZINI dépend fortement de la vente de ce terrain pour compléter ses revenus futurs très modestes.</p> <p>Enfin, il fait savoir que les constructions seront encadrées par un maître d'œuvre (<i>madame Stéphanie GRAZIANI, sa compagne</i>), afin de garantir un respect de l'esthétique résidentielle du quartier.</p> <p><i>La parcelle est en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, avec un critère de densité à respecter. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p> 
<p>87</p>	<p><b>LORENZINI</b> Hyppolite représenté par <b>GRAZIANI</b> Stéphanie, sa compagne</p>	<p>Même requête, accompagnée d'un document supplémentaire.</p>

88	<b>CARTON DE WIART</b> Martine	<p>Héritière des parcelles AH0348 et AH0349, situées à <i>Mignataja</i>, elle demande leur reclassement en zone constructible.</p> <p><b>Problèmes posés par le classement en zone agricole :</b> ces terrains, issus d'une division successorale familiale, sont morcelés et peu exploitables pour l'agriculture. Leur situation au cœur d'un tissu urbain rend leur vocation agricole incohérente. Le classement actuel favorise la</p>
----	-----------------------------------	---

		<p>prolifération de friches, augmentant les risques d'incendie et allant à l'encontre des obligations légales d'entretien (<i>débroussaillage</i>).</p> <p><b>Incohérence avec les objectifs d'urbanisation du PLU :</b> le secteur de <i>Mignataja</i> est reconnu par le PLU comme déjà urbanisé, et destiné à une densification raisonnée. Les parcelles concernées sont exclues de cette dynamique, créant une enclave illogique dans un environnement en pleine urbanisation. Des constructions récentes à proximité accentuent cette incohérence.</p> <p><b>Conclusion :</b> la requérante demande la requalification des parcelles AH0348 et AH0349 en zone constructible pour renforcer la sécurité, harmoniser l'urbanisme local, et recentrer l'agriculture sur des terrains réellement adaptés.</p> <p><i>La parcelle AH0348 est d'ores et déjà en secteur UC2 correspondant à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Ces secteurs déjà urbanisés doivent être localisés par le SCoT pour permettre au PLU d'autoriser des densifications une fois la mise en compatibilité avec le SCoT démontrée ou opérée. En l'état de la loi, une construction nouvelle n'est pas possible, mais des extensions des constructions existantes mesurées et limitées sont admises. Le règlement les encadre pour répondre à cette disposition du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>La parcelle AH0349 est en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p>
<b>24 avril 2025</b>		
<b>89</b>	<b>CREGO Franck</b>	<p>Les propriétaires d'un terrain référencé AU126 et AU311 sollicitent sa réintégration en zone constructible. Acquis en 2009 alors qu'il était constructible, le terrain a fait l'objet d'une demande de permis en 2016 pour un local artisanal et commercial, d'abord acceptée puis retirée pour non-conformité à la loi Littoral. Le terrain est pourtant viabilisé et dispose d'un accès. Le déclassement nuit à la valorisation du bien et compromet les projets personnels des propriétaires, qui ont exprimé leur position lors de l'enquête publique (<i>Cf. Observation n°13</i>). Ils demandent que le reclassement soit étudié ou souhaitent être informés des démarches nécessaires à cet effet.</p>

		<p><i>Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, avec un critère de densité à respecter. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible. Voir toutefois la présence d'autres constructions.</i></p> 
<p>90</p>	<p><b>LORENZINI</b> Émilie et Mélanie représentées par <b>SISTI Anthony</b>, ingénieur expert près la cour d'appel de Bastia</p>	<p><b>Principaux arguments avancés</b></p> <p><b>Urbanisation en cours à Pedicervu</b> : zone déjà partiellement urbanisée, avec permis de construire délivrés et chantiers en cours sur les parcelles concernées ; existence de résidences principales récentes dans les alentours (ex. : parcelles A400, A1346, etc.). La densification s'inscrit dans la logique de continuité urbaine prévue par le Code de l'Urbanisme (article L.121-8).</p> <p><b>Infrastructures publiques existantes</b> : zone entièrement raccordée avec assainissement collectif, voirie, réseaux (eau, électricité, fibre), etc. ; proximité immédiate avec le centre de Travo (4 min en voiture), assurant l'accès aux services essentiels.</p> <p><b>Absence de risques naturels et environnementaux</b> : pas d'inondations ou de glissements de terrain signalés ;</p>

		<p>infrastructures pluviales existantes et possibilité de gestion à la parcelle ; aucune zone protégée ou à enjeu écologique signalée ; incohérence du classement en zone agricole.</p> <p><b>Aucune activité agricole recensée sur les parcelles :</b> sols peu propices à l'agriculture (<i>pente &gt; 1 5%, sols rocailloux, superficies réduites</i>) ; le classement en ESA ne repose sur aucune justification agronomique, biologique ou économique (<i>article R151-22 du Code de l'urbanisme</i>).</p> <p><b>Conclusions et demandes</b></p> <p>Requalification de l'ensemble de <i>Pedicervu</i> (y compris parcelles A786, A781, A784) en secteur de densification urbaine (SDU).</p> <p>À défaut, classement des parcelles en zone UC2, comme le reste du cœur de <i>Pedicervu</i>.</p> <p>Suppression de la zone ESA sur la parcelle A786, en raison de son incohérence avec la réalité du terrain.</p> <p><i>Les parcelles sont en limite extérieure d'un SDU puisque les contours de ceux-ci n'intègrent que les constructions existantes ou les chantiers commencés, avec un critère de densité à respecter. Les SDU ne peuvent faire l'objet que de densification en présence d'un SCoT validé qui les localisent et la mise en compatibilité du PLU qui les délimitent.</i></p> <p><i>En l'état de la loi, aucune modification possible.</i></p> <p><i>Le classement de cette parcelle en Espace Stratégique Agricole s'explique par son classement dans la base de données SODETEG et l'application de la méthodologie du PADDUC.</i></p>
--	--	---

## 5. Observations du commissaire enquêteur

**Premier point :** Concernant la remarque émise par la Collectivité de Corse : « *L'extension prévue du hameau de Contra (zone AUQ4) est disproportionnée, doublant sa superficie sans encadrement architectural strict, ce qui pourrait dégrader le paysage. De même, la zone AUQ3 de Suarella, éloignée des équipements publics, favoriserait l'usage accru de la voiture, en contradiction avec les objectifs de mobilité durable.* », le porteur de projet répond : « *Cf. points précédents* », or ces points ne se retrouvent pas dans le mémoire en réponse du porteur de projet. Le commissaire enquêteur lui demande une réponse construite.

*La zone AU (AUQ4) du village, d'une surface de 1,18 ha, sera reclassée en 2AU.*

*Un phasage sera précisé sur le lotissement communal, en zone AUQ3. Toutefois, la commune rappelle que la mise en vente de lots par la commune sur ce secteur a fait l'objet de nombreuses demandes (296) et qu'il est nécessaire au fonctionnement de la commune pour le financement d'autres projets d'intérêt général.*

*De plus, même si l'OAP de Travu apparaît comme prioritaire au regard des enjeux de densification autour de la centralité existante, rappelons toutefois que, la commune n'étant pas propriétaire de ce foncier aujourd'hui, la réalisation de logements ne peut se faire aussi rapidement (terrains faisant l'objet d'une succession ancienne).*

*Les produits immobiliers seront très différents entre la zone de Travu et le lotissement communal AUQ3 et, à ce titre, ne s'adresse donc pas aux mêmes profils d'habitants. De plus, la réalisation de cette zone permet à la commune de bénéficier de financements complémentaires en créant de la valeur et en augmentant son autofinancement.*

*Notons également que le lotissement en zone AUQ3 n'est pas compatible avec une potentielle zone viticole (secteur dans l'aire de délimitation de l'AOC viticole) en raison d'un sol composé de pierres et rochers.*

**Deuxième point** : Au vu des interrogations émises par la population à propos du futur SCOT à l'échelle de la micro région (*notamment pour le développement à venir des zones UC2*), le porteur de projet pourrait-il préciser son état d'avancée ?

*Le SCoT est en phase appel d'offres. La collectivité est en attente du financement avant lancement du marché, le dossier est prêt.*

**Troisième point** : Concernant le zonage de l'aléa inondation fort, modéré, à faible, la population a exprimé un grand nombre de réserves quant à sa matérialisation cartographique. Qu'en est-il de la position de la commune ?

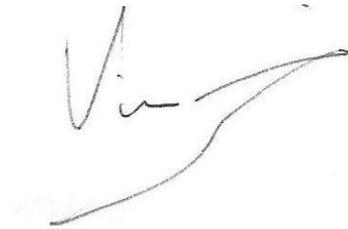
*La commune émet des réserves quant à la matérialisation cartographique du PPRI. Le zonage ne lui semble pas pertinent au regard de la réalité du terrain.*

### **III - DEROULEMENT**

À l'expiration du délai d'enquête, le jeudi 24 avril 2025 à 16h30, le registre d'enquête a bien été mis à la disposition du commissaire enquêteur qui l'a clos. À compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés, il a été remis dans les huit jours, à monsieur le maire, les observations consignées dans ce procès-verbal de synthèse. Il lui a été rappelé qu'il dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses remarques éventuelles à ces observations.

PIETRANERA, le 28 avril 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vinciguerra', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Philippe VINCIGUERRA