

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

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



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

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

Commissaire enquêteur: Jean-Philippe VINCIGUERRA

Dossier n°E25000003/20

CONTENU

I – RAPPEL	3
1. Nature du projet	3
2. Objet de l'enquête	3
3. Cadre juridique.....	3
II – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ	4
1. Sur le plan réglementaire.....	4
2. Sur le fond du projet	5
3. Avis motivé.....	13

I – RAPPEL

1. Nature du projet

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

2. Objet de l'enquête

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

3. Cadre juridique

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

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

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

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

II – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

1. Sur le plan réglementaire

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 mars au jeudi 24 avril 2025 inclus. Bénéficiant de conditions d'organisation satisfaisantes, elle a pu être menée dans un climat serein.

Les personnes publiques et les organismes associés à l'enquête ont été consultés.

Les procédures réglementaires en matière de publicité et d'affichage ont été respectées.

Le public a été informé de la tenue de cette enquête grâce à la publication d'un avis dans deux journaux départementaux. Ce même avis était visible sur le panneau d'affichage des actes administratifs de la mairie, et consultable sur la page internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6041>.

Un dossier complet, présentant les tenants et les aboutissants du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit 32 jours consécutifs, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de VENTISERI. Il était par ailleurs consultable, dès le 24 mars et pour toute la durée de l'enquête, sur le site internet précité. Il comprenait un rapport de présentation, des documents graphiques dont un plan de zonage de l'ensemble de la commune et un plan spécifique des espaces bâtis, ainsi que les différentes pièces annexes énumérées dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur. **Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui figure dans le rapport de présentation** sous la forme d'un résumé non technique. Des cartes ainsi que de nombreuses photographies permettent de visualiser distinctement les espaces à aménager et à protéger. **Les documents formellement présentés dans le dossier respectent la législation en vigueur (articles R124-1 et R124-4 du Code de l'urbanisme).**

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions en mairie de VENTISERI. **Quatre permanences y ont été effectuées.**

Le public a ainsi pu prendre connaissance du projet, en apprécier l'enjeu, et consigner ses observations sur le registre prévu à cet effet en mairie de VENTISERI, ou par remise de lettre, ou encore par envoi de courrier électronique à l'adresse enquete-publique-6041@registre-dematerialise.fr.

Le projet a suscité un intérêt certain de la part du public, attesté par le nombre très élevé de consultations web (1 723) et de téléchargements (1 363), ainsi que par la réception, pour des demandes d'informations générales ou particulières, de 62 personnes lors des permanences, lesquelles ont dépassé l'horaire prévu afin d'accueillir l'ensemble des visiteurs. Chaque observation a été portée sur le registre d'enquête publique. S'y ajoutent 27 courriers, 28 observations web et 65 documents annexés. Il a été répondu pour chacun des points dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur, sans que ces observations puissent être considérées comme une opposition au projet ou de nature à remettre en cause celui-ci en tout ou partie.

2. Sur le fond du projet

Il apparaît que le rapport de présentation du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de VENTISERI est indéniablement très fourni, tant par la variété des documents que par la richesse des éléments qu'il contient. Néanmoins, il fait quelquefois montre d'un défaut de clarté et renferme plusieurs erreurs (*cartes, références...*) qui seront corrigées, notamment par l'ajout d'une cartographie dédiée aux emplacements réservés.

Le règlement écrit comporte lui aussi des imprécisions (*piscines, hébergements insolites, zone Np1*). Des ajustements sont prévus pour lever ces ambiguïtés et intégrer les obligations réglementaires.

Le règlement graphique, pour sa part, manque de détails en zone de plaine et oublie la servitude littorale. Des zooms et des corrections seront apportés.

Quant aux annexes, elles négligent les servitudes aéronautiques T7, lesquelles seront intégrées dans la version corrigée.

Enfin, il est regrettable que le résumé non technique n'ait pas pris en compte la partie II du rapport de présentation, portant sur le projet et ses impacts.

Dans un premier temps — La commune de VENTISERI fait l'objet d'enjeux spécifiques identifiés par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDuC) : forte pression foncière, requalification paysagère et étalement urbain, en lien avec les communes voisines (PRUNELLI DI FIUM'ORBU et GHISONACCIA). En tant que « *pôle de proximité* », VENTISERI doit renforcer ses services et améliorer ses liaisons avec les territoires alentour, notamment via les transports à la demande.

Le projet de PLU vise une reprise démographique en attirant des résidents permanents, notamment de jeunes ménages. Toutefois, cette orientation est jugée trop générale et insuffisamment étayée, notamment sur la maîtrise du foncier mobilisable pour les résidences principales face aux résidences secondaires. Les services de l'État, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la Collectivité de Corse (CdC) y ont relevé plusieurs incohérences, notamment des trajectoires démographiques divergentes (*1,2 %/an dans le diagnostic contre 1,17 %/an dans les justifications*) et des écarts sur la taille des ménages (*2,34 vs 2,07*). Ces approximations fragilisent la crédibilité juridique du document.

D'autres critiques portent sur des erreurs méthodologiques : le besoin en logements est surévalué (*décohabitation estimée à 71 logements, calcul du renouvellement sur l'ensemble du parc*), et ne tient pas compte des logements vacants ni des constructions récentes. De plus, le projet manque de précisions sur la typologie des logements projetés et n'apporte pas de réponse claire à la pression des résidences secondaires (*30 % du parc*).

En réponse, le porteur de projet a harmonisé les données : une seule trajectoire est à présent retenue (+1,17 %/an), avec un besoin estimé à 252 logements et une taille moyenne des ménages arrêtée à 2,07. La méthode de calcul a été révisée : le besoin lié à la décohabitation est réduit à 49 logements, et celui du renouvellement à 13, uniquement pour les résidences principales. Le projet intègre désormais les 28 logements autorisés entre 2021 et 2023 (*dont 20 résidences principales*) ainsi que les logements vacants. Le besoin résiduel

est ramené à 9 logements. Enfin, sur les 305 logements projetés, 234 seront réservés à l'habitat permanent, et la commune prévoit d'utiliser la loi du 19 novembre 2024 pour encadrer le développement des résidences principales via une modification ultérieure du PLU.

Dans un second temps — L'analyse du projet met en évidence l'absence d'une quantification précise des besoins en foncier. Plutôt qu'une étude chiffrée, il se limite à une géolocalisation des opportunités foncières, offrant une capacité d'accueil de 21,6 hectares (*dont 3,4 en densification et 18,5 en extension urbaine*). Il est donc recommandé de quantifier les besoins en foncier et d'adapter le scénario démographique au potentiel d'accueil réel du PLU.

En réponse, la commune rappelle que le PLU ne peut garantir la destination des nouvelles constructions et que la loi permettant d'imposer la résidence principale n'était pas encore votée au moment de l'élaboration du projet. Toutefois, la mobilisation des logements vacants, bien que difficile en raison de leur état d'insalubrité, pourrait combler un écart réel de seulement 9 logements. Enfin, une mise à jour du diagnostic est prévue pour clarifier les écarts entre les chiffres avancés et intégrer des éléments concrets (*tels les permis délivrés entre 2021 et 2023 et la densité des différentes zones urbaines*) afin de mieux justifier les choix d'aménagement.

D'autre part, l'analyse du projet met également au jour l'absence d'objectifs clairs de modération de la consommation foncière dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), lequel se limite à une « *optimisation de l'espace* ». Une consommation foncière de 21 hectares est augurée, équivalente à celle de 2011-2021, avec un objectif de 13 hectares consommés d'ici à 2035. Cependant, le fait qu'aucune garantie ne permette d'assurer cet étalement, car les zones constructibles peuvent être immédiatement mobilisées, crée une fragilité juridique.

Pour y remédier, la commune prévoit l'ajout d'un phasage dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En conséquence, après constat de la mise au jour, par les personnes publiques associées, de plusieurs carences techniques d'importance, notamment dans la cohérence des données et dans la gestion du foncier,

— **je retiens la réaction constructive du porteur de projet, qui a corrigé ses incohérences et ajusté ses projections. Les améliorations apportées (*harmonisation des données, prise en compte des logements vacants, introduction d'un phasage*) vont dans le bon sens. Des points restent à renforcer, sur la régulation des résidences secondaires et sur la maîtrise de l'urbanisation tout particulièrement. Dans l'ensemble et de manière positive, le projet évolue vers un PLU plus cohérent et mieux adapté aux enjeux du territoire.**

Ensuite — Sur le territoire de VENTISERI, la loi Littoral impose des règles strictes en matière d'urbanisation. Elle limite l'ouverture à trois types de secteurs : les agglomérations, les secteurs déjà urbanisés (SDU) hors rivage, et les zones identifiées par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou le PADDuC. Or, certains SDU zonés en UC2 empiètent sur des espaces naturels ou peu construits. La commune s'engage à revoir leur délimitation afin de se conformer à la loi et d'assurer une urbanisation cohérente.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne comportent initialement aucun échéancier prévisionnel, ce qui va à l'encontre des exigences de la loi Climat et Résilience. Le porteur de projet y intégrera un phasage précisant les dates d'ouverture à l'urbanisation et la mise en place des équipements.

Un même zonage (AUC/AUC2) est appliqué à des secteurs différents (*un village et un SDU, par exemple*), sans tenir compte des spécificités réglementaires, ce qui induit un risque juridique. La commune reclassera le SDU de *Pedi Quarcu* en UC2, et rédigera un règlement différencié pour chaque zone, avec des dispositions adaptées.

Certaines activités autorisées dans les SDU (*restauration, bureaux...*) ne sont pas compatibles avec les restrictions imposées par la loi Littoral. Le règlement sera ajusté en UC2 pour interdire ces activités, en particulier les nouveaux équipements touristiques, sportifs ou hôteliers, et limiter les extensions de bâtiments.

Le règlement écrit est trop uniforme, avec un même cadre (UC/UC2) couvrant des zones très différentes comme *Travo, Mignataja* ou *Vix/Pedicervu*. La commune prévoit de scinder les chapitres UC et UC2, en précisant des règles spécifiques à chaque type de secteur.

Une disposition autorise le doublement de surface pour les bâtiments de moins de 50 m² en UC2, ce qui contredit le principe d'extension limitée. Cette disposition sera supprimée ou révisée pour respecter les limites fixées par la loi Littoral.

Le PLU manque de cohérence avec le PADDuC, notamment en raison de l'absence d'un SCoT approuvé et d'une certaine confusion dans les documents présentés. La commune affirme, en revanche, que leur projet s'aligne sur les grandes orientations du PADDuC en favorisant la densification des zones déjà urbanisées, la protection des espaces stratégiques agricoles (ESA) et la maîtrise de l'urbanisation dans des secteurs ciblés.

L'État a relevé un manque de lisibilité dans certains documents (*cartes, tableaux, hypothèses démographiques*). La commune s'engage à clarifier ces éléments, notamment par la production d'une liste cartographiée des emplacements réservés (ER).

Les hypothèses de croissance démographique ne sont pas toujours cohérentes avec les capacités de logements. Le projet intègre désormais une planification par OAP sectorielle (*Travu, AUQ1 à AUQ4*), énonce des objectifs clairs sur la densité (*15 à 50 logements/ha*), et assure une mixité fonctionnelle (*logements, commerces, services*).

Certains outils réglementaires sont sous-exploités, notamment pour favoriser les résidences principales. La commune prévoit de renforcer leur usage (*entre autres moyens par la maîtrise foncière publique sur les zones AUQ*) pour soutenir la production de logements durables et adaptés, en lien avec les besoins locaux, voire en coordination avec la base militaire.

L'articulation intercommunale reste à renforcer. La commune assure que le SCoT, actuellement en cours d'élaboration, lui permettra de mieux coordonner ses politiques à l'échelle du territoire.

En conséquence,

— je retiens l'engagement du porteur de projet à mettre en œuvre un certain nombre de modifications restrictives sur des secteurs constructibles, répondant ainsi aux observations et positions arrêtées par les personnes publiques associées, notamment.

Au chapitre environnemental — Plusieurs insuffisances, au titre de la protection de l'environnement, ont été relevées dans le projet.

Tout d'abord, sur certaines zones identifiées comme espaces remarquables classés (ERC) et censées être inconstructibles, sont autorisées à tort certaines constructions (*annexes, abris de jardin...*). Cette permissivité résulte d'un règlement incomplet en matière de références au Code de l'urbanisme. La commune répond qu'elle interdira explicitement ces constructions dans les ERC. Elle s'engage également à intégrer les dispositions précises de l'article R.121-5, et à signaler ces espaces par un indice spécifique dans le document d'urbanisme.

Dans le secteur de *Travo*, une zone naturelle inondable a été classée en zone Nt5 sans qu'un règlement spécifique ne l'accompagne, créant ainsi un vide juridique. La commune reconnaît qu'il s'agit là d'une erreur matérielle et prévoit de la corriger dans le règlement et le rapport de présentation, en précisant que ce secteur inconstructible est destiné à rester un espace vert protégé.

Concernant la gestion des risques naturels, plusieurs anomalies ont été identifiées : certaines cartes comportent des erreurs, dont une confusion entre les communes de VENTISERI et ZONZA, et les documents relatifs aux risques ne sont pas annexés (*zones AZI, AZS, PPRI*). De plus, les risques d'érosion du littoral et d'incendie sont insuffisamment pris en compte. La commune s'engage non seulement à rectifier ces erreurs cartographiques, mais encore à intégrer les doctrines actualisées, à prendre en compte le recul du trait de côte, et à inclure les recommandations du plan régional contre les incendies. Elle s'engage aussi à mettre en place des mesures de prévention adaptées, telles que la plantation de haies non inflammables ou l'aménagement d'accès pour les services de secours.

Le règlement actuel est également jugé insuffisant eu égard à la valorisation du patrimoine et à la protection des paysages. Certains secteurs proches de sites sensibles, comme le littoral ou le château de *Coasina*, ne bénéficient pas d'un encadrement satisfaisant. La commune prévoit d'apporter les ajustements nécessaires pour y renforcer la protection réglementaire, notamment par l'instauration d'une servitude de passage le long du littoral. Dans certaines zones, comme la Np1, toute occupation du domaine public maritime sera désormais soumise à autorisation préfectorale.

Des incohérences ont aussi été pointées dans le zonage N et dans la définition des espaces boisés classés (EBC). Certaines autorisations de construire dans des zones à vocation

naturelle ou forestière sont jugées incompatibles. Par ailleurs, les sous-secteurs ERC sont encore insuffisamment encadrés et les EBC sont mal identifiés. En réponse, la commune s'engage à supprimer les dispositions inadaptées, à renforcer l'encadrement réglementaire des ERC, et à améliorer la cartographie ainsi que la protection juridique des EBC.

Les EBC, qui jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité, la lutte contre l'érosion et le stockage du carbone, ne sont pas toujours correctement identifiés ni justifiés dans le projet de PLU. La commune prévoit donc de les intégrer pleinement au plan de zonage, de les protéger par un règlement renforcé et de les exclure de toute possibilité d'urbanisation.

S'agissant de la faune, de la flore et de la biodiversité, plusieurs zones sensibles (*zones humides ou habitats d'espèces protégées – notamment la tortue d'Hermann*) sont soumises à une forte pression foncière. De surcroît, les effets cumulés sur la biodiversité ne sont pas suffisamment évalués. La commune s'engage à classer ces secteurs sous des zonages agricoles ou naturels stricts, à envisager la relocalisation de certains projets et à préserver les continuités écologiques à travers les trames vertes et bleues.

Enfin, certains aménagements pourraient avoir un impact indirect sur les sites Natura 2000 situés à proximité. Pour garantir la cohérence entre son PLU et les objectifs de ces zones, la commune déclare qu'aucune urbanisation ne concernera ces périmètres. Elle prévoit également l'introduction de mesures d'évitement et de réduction des impacts dans les secteurs concernés.

En conséquence, après constat des engagements visant à corriger et à compléter le projet de PLU aux fins de respecter les exigences de la loi Littoral, d'assurer la cohérence juridique de ses règlements, de renforcer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'intégrer pleinement les enjeux de biodiversité, de paysage et de gestion des risques naturels,

— je retiens l'intérêt de la commune pour la protection et la valorisation de son patrimoine architectural et environnemental.

Dans le domaine agricole — On observe également que le projet veille à réduire, sur l'ensemble du territoire communal, les parcelles en situation de rétention foncière, lesquelles présentent des surfaces consommatrices d'espaces à fortes potentialités agricoles (*certaines ont été classées en ESA*). On déplore cependant la décision du maître d'ouvrage de conserver des secteurs constructibles sur les parcelles — agricoles (*classées ESA*) ou en discontinuité du bâti existant — ayant fait l'objet d'observations de la part des personnes publiques associées.

Les services de l'État ont rappelé que le PADDuC impose la préservation de 724 hectares d'espaces stratégiques agricoles (ESA) sur le territoire communal. Cependant, l'analyse SIG effectuée par la préfecture révèle que seulement 602,4 hectares sont strictement conservés. Par ailleurs, 31 hectares de compensation sont jugés non conformes, en raison de leur pente ou de leur faible potentiel agronomique, tandis que 89 hectares sont considérés comme compensés de manière justifiée. Ainsi, seuls 691 hectares répondraient réellement aux

exigences du PADDuC, soit un déficit estimé à environ 33 hectares.

En outre, les services de l'État estiment que la traduction de cette obligation dans le plan de zonage du projet de PLU est insuffisante. Certaines zones classées en UC2 ou en AU empiètent sur des parcelles qui auraient dû être conservées en zone agricole, notamment lorsqu'il s'agit d'ESA ou d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Des terrains aujourd'hui non bâtis ou en urbanisation diffuse sont intégrés à tort dans des zones urbanisables, ce qui affaiblit la protection effective des terres agricoles.

La consommation foncière, annoncée à 21,9 hectares dans le projet de PLU, est également contestée. Selon les services de l'État, ce chiffre ne prend pas en compte certains espaces végétalisés à usage résidentiel, qui doivent être considérés comme artificialisés depuis l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 2023. De plus, certaines extensions urbaines, comme la partie centrale du secteur AUQ2, semblent avoir été omises dans le calcul. En tenant compte de ces éléments, la consommation réelle avoisinerait 25 hectares, dépassant ainsi largement la trajectoire fixée à 13,12 hectares par le PADD à l'horizon 2035.

Enfin, il apparaît que le projet de PLU ne respecte pas pleinement la trajectoire de réduction de la consommation foncière imposée par les objectifs du Zan (*zéro artificialisation nette*) d'ici à 2031. L'augmentation très significative des surfaces dédiées aux activités économiques, multipliées par cinq par rapport à la décennie précédente, n'est pas suffisamment justifiée selon l'analyse des services de l'État.

En réponse, la commune réaffirme que les 724 hectares d'ESA sont bien identifiés dans le projet de PLU. Elle indique attendre la transmission des données SIG de la préfecture afin de vérifier la concordance avec ses propres données, et d'éventuellement procéder aux ajustements nécessaires après l'enquête publique.

Concernant les zonages UC2 et AU qui font l'objet de critiques, la commune prévoit une analyse détaillée de ces secteurs. Des reclassements en zones agricoles (A) ou naturelles (N) seront envisagés après l'enquête publique, afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble du plan d'aménagement.

La commune s'engage également à améliorer la prise en compte de la consommation foncière réelle dans le PLU. Elle intégrera désormais les espaces végétalisés aménagés à usage résidentiel ou liés aux infrastructures, conformément au décret du 27 novembre 2023. En outre, les permis de construire délivrés entre 2021 et 2023, dont 27 ont été effectivement engagés sur un total de 38 autorisations, seront pris en compte. Ils représentent une consommation de 3,41 hectares. Le calcul global de la consommation foncière sera donc réévalué selon les dernières normes en vigueur.

Pour limiter cette consommation, la commune envisage de reclasser certaines zones en espace naturel (zone N), notamment les parties végétalisées des secteurs AUQ1 et AUQ3. Ces surfaces représentent environ 4 hectares et sont de toute manière soumises à des contraintes fortes (*servitudes PPRI, retrait de 15 mètres, risques divers*), ce qui rend leur urbanisation très improbable.

Enfin, la commune affirme sa volonté de s'inscrire dans une trajectoire conforme aux

principes de sobriété foncière portés par la stratégie ZAN. Bien que le PADDuC n'intègre pas encore officiellement ces objectifs, le porteur de projet entend les anticiper en misant sur une densification maîtrisée, sur la mobilisation partielle du parc vacant, et sur un suivi rigoureux de la consommation d'espace à travers les autorisations d'urbanisme à venir.

En conséquence,

— je retiens que le porteur de projet affiche une volonté d'ajustement face aux critiques, notamment sur la préservation des espaces agricoles, la consommation foncière et les objectifs de sobriété. Elle s'engage à revoir certains zonages et à intégrer les nouvelles règles en matière d'artificialisation. Toutefois, les écarts relevés par les services de l'État restent importants, en particulier pour ce qui concerne la protection des ESA et la consommation d'espace qui dépasse la trajectoire fixée. La crédibilité du PLU dépendra donc de la concrétisation effective, après l'enquête publique, des corrections annoncées.

Enfin — On note que l'articulation du plan local d'urbanisme (PLU) avec les autres plans et/ou programmes, notamment le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de Corse, fait l'objet d'une partie consacrée à sa présentation et d'une autre dédiée aux orientations à prendre en compte.

Les services de l'État ont souligné l'importance de démontrer la compatibilité du PLU de VENTISERI avec le SDAGE, comme l'exige le Code de l'environnement. À ce titre, plusieurs points de vigilance ont été soulevés.

Tout d'abord, il a été demandé à la commune de justifier avec précision la capacité actuelle de ses réseaux d'eau potable et d'assainissement, afin de s'assurer qu'ils pourront soutenir l'augmentation du nombre de logements projetés à l'horizon 2035. En particulier, les services de l'État s'inquiètent de la capacité de traitement de la station d'épuration (STEP) existante, notamment durant les pics estivaux, quand le tourisme produit une forte augmentation de la population. Il a également été recommandé de mettre en place un schéma directeur d'assainissement pluvial, actuellement manquant, afin d'assurer une gestion cohérente des eaux de pluie dans un contexte de dérèglement climatique.

Concernant l'eau potable, les données transmises indiquent un rendement du réseau de 74,2 %, un chiffre considéré comme moyen et traduisant des pertes notables. Il est donc demandé à la commune de mieux évaluer ses ressources et de s'assurer que les besoins liés à la croissance démographique projetée sont compatibles avec les capacités actuelles et futures.

De son côté, la commune reconnaît ces enjeux et affirme avoir intégré plusieurs éléments pour garantir la cohérence entre les objectifs d'urbanisation et les capacités techniques. Elle annonce notamment la création d'une nouvelle STEP dans le village, destinée à renforcer le réseau d'assainissement existant et à permettre le raccordement des futurs secteurs à urbaniser, en particulier le SDU de *Pedi Quarcu* qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à la condition d'être relié à cette future infrastructure. Cette exigence sera expressément

ajoutée au règlement du PLU pour encadrer juridiquement toute opération de construction dans les zones concernées (*notamment les zones AUC2/UC2*).

De plus, la commune s'engage à compléter le rapport de présentation du PLU avec une analyse détaillée de la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement, incluant une évaluation des besoins futurs. Elle précise que l'ensemble des éléments techniques mobilisables sont déjà partiellement intégrés au chapitre 8 du rapport II, mais qu'ils seront enrichis pour répondre plus directement aux observations de l'État.

Enfin, la commune affirme que son projet s'inscrit dans une démarche de gestion durable de la ressource en eau, prenant en compte l'impact du changement climatique, la lutte contre la pollution, et l'objectif de préservation à long terme fixé par le SDAGE.

En conséquence,

— je retiens que la commune s'attachera à ce que son projet de PLU soit compatible avec le SDAGE. Il s'agit là d'un point essentiel, au sujet duquel on note que le rapport de présentation sera complété de manière à mettre en évidence la capacité de la commune à répondre aux besoins en eau potable générés par son projet, sans compromettre la ressource.

CONCLUSION — LE PROJET PRÉSENTE UN ÉQUILIBRE CERTAIN ENTRE DÉVELOPPEMENT URBANISTIQUE DE LA COMMUNE, RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, PRÉSERVATION D'UN ESPACE DÉDIÉ À L'AGRICULTURE, ET SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE. TOUTEFOIS, SA PLEINE CONFORMITÉ AUX EXIGENCES DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET PAYSAGERS RESTE SUBORDONNÉE À L'INTÉGRATION EFFECTIVE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA).

EN L'ÉTAT, LE PROJET NE POURRA ÊTRE TENU POUR PLEINEMENT CONFORME AUX RÈGLEMENTATIONS EN VIGUEUR QU'À LA CONDITION D'OPÉRER CERTAINS AJUSTEMENTS NÉCESSAIRES À LA LUMIÈRE DES AVIS ÉMIS PAR LES PPA. L'INTENTION DE S'APPUYER SUR L'EXISTANT, EN EXPLORANT LES PISTES DE DENSIFICATION ET D'EXTENSION EN CONTINUITÉ URBAINE, DEVRA ÊTRE CONFIRMÉE ET AFFINÉE AU TERME DE CETTE PHASE DE CONCERTATION.

3. Avis motivé

Après étude du dossier d'enquête,

après consultation des services de l'État, de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF), de la Collectivité de Corse, de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO), et suite à l'ensemble des avis émis,

après avoir recueilli, au cours de l'enquête, 33 observations orales (*dont 9 portées au registre papier*), 27 courriers, 65 documents annexés et 28 observations de type web,

après les avoir communiqués au maire de la commune et avoir reçu son mémoire en réponse,

après analyse des observations et du mémoire en réponse,

ayant conclu que l'ensemble des observations ne constitue pas une remise en cause du projet compte tenu des réponses fournies par la commune aux observations, remarques, recommandations et réserves émises par les personnes publiques associées (PPA),

— je considère le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de VENTISERI, dans sa globalité comme dans ses détails, cohérent.

En conclusion, pour les motifs exposés ci-dessus et constatant :

- que le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune s'inscrit au sein de la hiérarchie des normes supérieures nationales (*les dispositions des lois Montagne et Littoral, notamment*) ainsi que régionales (*compatibilité du document avec le PADDuC aux termes du mémoire en réponse aux PPA*) ;
- qu'il intègre les enjeux environnementaux et se veut harmonieux en matière de densification urbaine ;
- qu'il assure la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- que ses impacts sur les zones du site Natura 2000 (*amont et aval*), sur les ZNIEFF terrestres de type 1, et sur les forêts publiques sont très faibles à nuls ;
- qu'il tient compte, dans les réponses du porteur de projet aux recommandations des PPA, des différents risques, dont ceux d'inondation et d'incendie ;
- qu'il comporte des visées respectueuses du développement durable ;
- qu'il ne fait pas l'objet de modification remettant en cause son économie générale ;
- qu'il exclut certains secteurs de la constructibilité et limite ainsi leur mitage

(les zones constructibles actuelles étant très vastes) et ses conséquences en matière paysagère ou de coûts d'extension des réseaux ;

- qu'il vise à disposer d'un document d'urbanisme fiable et applicable, actualisé au regard des documents supra-communaux élaborés depuis son approbation, tandis que le maintien de la commune dans le règlement national d'urbanisme est susceptible d'engendrer un grand nombre de refus de permis de construire ;
- qu'il présente des zones constructibles suffisantes ;
- que le projet de zonage paraît cohérent avec la volonté politique de la commune de mettre en œuvre un développement maîtrisé de son territoire, de conforter et maintenir sa population, et d'accueillir de nouveaux habitants ;
- que la commune dans son mémoire en réponse prendra en considération les observations des services de l'État relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU ainsi que celles relatives à des points de fragilité, et ce dans la limite des modifications pouvant être apportées après enquête publique, sans remettre en cause l'équilibre général du document d'urbanisme ;

— **m'étant forgé une opinion personnelle, précise et détaillée du projet soumis à l'enquête publique, et recommandant :**

- **de revoir la projection de croissance de la population, et de respecter le développement urbain conformément aux exigences des documents supra-communaux (PADDuC) et nationaux (lois Climat et Résilience, ZAN, ELAN, ALUR,...) ;**
- **d'apporter de la précision au règlement graphique consacré à la partie de la plaine située en EPR, de prendre en compte le recul du trait de côte, et d'adapter les règlements des zones A et N pour garantir l'inconstructibilité des ERC, conformément à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, en limitant les constructions agricoles, en interdisant les annexes non essentielles et en précisant les bases légales ;**
- **de réévaluer la consommation prévisionnelle d'espaces, en prenant en compte les surfaces des emplacements réservés ;**
- **de réduire l'utilisation des parcelles à fortes potentialités agricoles, notamment les ESA du PADDuC ;**
- **d'éviter la superposition des EBC sur des secteurs ESA, et de préserver les continuités écologiques à travers les trames verte et bleue ;**

compte tenu de ce qui précède et de l'ensemble des éléments exposés dans mon rapport, et considérant l'intérêt général incontestable,

j'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VENTISERI,

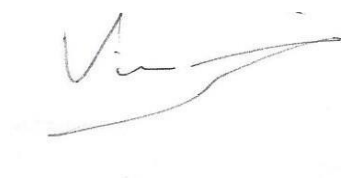
assorti de deux réserves :

RÉSERVE n° 1 — AU TITRE DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LE PORTEUR DE PROJET, METTRE IMPÉRATIVEMENT EN ŒUVRE L'AJOUT D'UN PHASAGE DANS LES OAP ET LE RECLASSEMENT DU SDU DE *PEDI QUARCIU* EN UC2.

RÉSERVE n° 2 — LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET FORESTIERS À MOINS DE 21 HA, EN RÉDUISANT DE 4 HA A *MINIMA* LES ZONES CONSTRUCTIBLES UE ET AUQ, INCLUANT NOTAMMENT L'EXTENSION DE 2,7 HA DE LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR DES TERRES À FORTE VALEUR AGRICOLE (ESA DU PADDUC).

Date et signature

Fait à PIETRANERA, le 22 mai 2025



Le commissaire enquêteur

Jean-Philippe VINCIGUERRA