



Haute-Corse

# P.L.U

Ventiseri



## Dossier CTPENAF

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
	17/02/2022	17/10/2022	23/09/2024		



Avenue Maréchal Juin Résidence Parc Azur Le Pelican Bât A, 20090 Ajaccio  
[Merelo.odile@urba-corse.fr](mailto:Merelo.odile@urba-corse.fr)  
0611768677

# SOMMAIRE

<b>I-</b>	<b>Présentation du territoire</b>	<b>4</b>
1.1	Géographie du territoire	4
1.2	Occupation des sols	6
<b>II-</b>	<b>Le Projet de PLU</b>	<b>28</b>
<b>III-</b>	<b>Transcription des dispositions du PADDUC (ESA, ERC) et éléments de mise en compatibilité</b>	<b>37</b>
3.1	Justification des potentialités agricoles	37
<b>IV-</b>	<b>Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>	<b>42</b>
4.1	Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC	72
4.2	Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG	75
4.3	Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires	78
4.4	Bilan de la consommation des secteurs AOP	81
<b>V-</b>	<b>Eléments de conclusion</b>	<b>86</b>
<b>VI-</b>	<b>Annexe</b>	<b>90</b>
4.1	Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions	90
4.2	Le gisement foncier du projet de PLU	92
4.3	Les OAP	95
4.4	Les données de population et du parc de logements (extrait PLU)	102
4.5	Le potentiel du gisement foncier du projet de PLU	105

## I- Présentation du territoire

### 1.1 Géographie du territoire

#### a- Site et situation

**Ventiseri** est une commune située dans l'ancien département de Haute-Corse, aujourd'hui Collectivité Territoriale unique de Corse (fusion des 2 départements), appartenant à la **Communauté de communes de Fium'orbu Castellu** et l'ancienne piève de **Coasina** dont elle était le chef-lieu, dans le Fiumorbo.

Elle se positionne sur la façade orientale de la Corse à une Longitude de 9° 20' 00" Est et à une Latitude de 41° 56' 36" Nord (coordonnées du village de Ventiseri).

**La population communale s'élève à 2 512 habitants (INSEE, 2019) et sa superficie à 46,7 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 54 habitants/ km<sup>2</sup>.** La superficie du territoire communal est supérieure à la superficie moyenne des communes françaises (15 km<sup>2</sup>), et des communes de Corse (24 km<sup>2</sup>).

La densité de population, inférieure à la moyenne nationale, est en revanche supérieure à la moyenne de Corse qui s'élèvent respectivement à 118 habitants par km<sup>2</sup> et 39 hab/km<sup>2</sup>. La population est répartie sur le secteur de plaine littorale, desservie par la RT10 et sur le secteur montagneux dans les lieux de vie de Ventiseri et Pedi Quarcu.

Le territoire de Ventiseri est limitrophe :

- Au Sud, avec la commune de Solaro
- Au Nord, avec la commune de Serra di Fiumorbo
- A l'Ouest, avec la commune de Chisa

#### b- Géographie

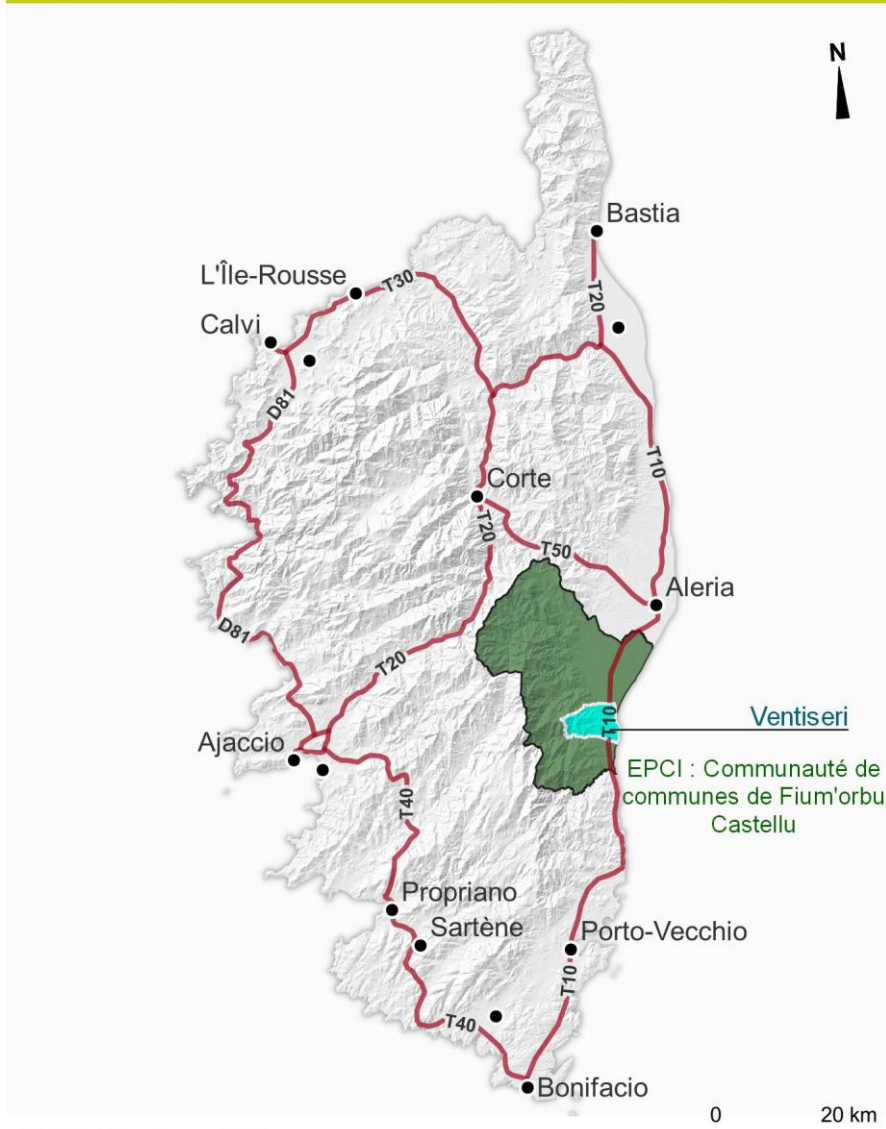
La commune est adossée à un chaînon montagneux du massif du Monte Incudine qui diverge de la chaîne centrale vers le nord-est et culmine à 1 045 mètres à la Punta di u Quarcu Grossu.

Son territoire s'étage d'ouest en est depuis ce sommet jusqu'à la mer sur dix kilomètres. Le chef-lieu et ses hameaux environnants sont situés à plus de 400 mètres d'altitude, mais plus de la moitié de la surface de la commune se trouve à moins de 200 mètres d'altitude, et plus du quart à moins de 50m, de part et d'autre de la RT 10.

La commune de Ventiseri marque une opposition entre deux zones caractéristiques du point de vue morphologique :

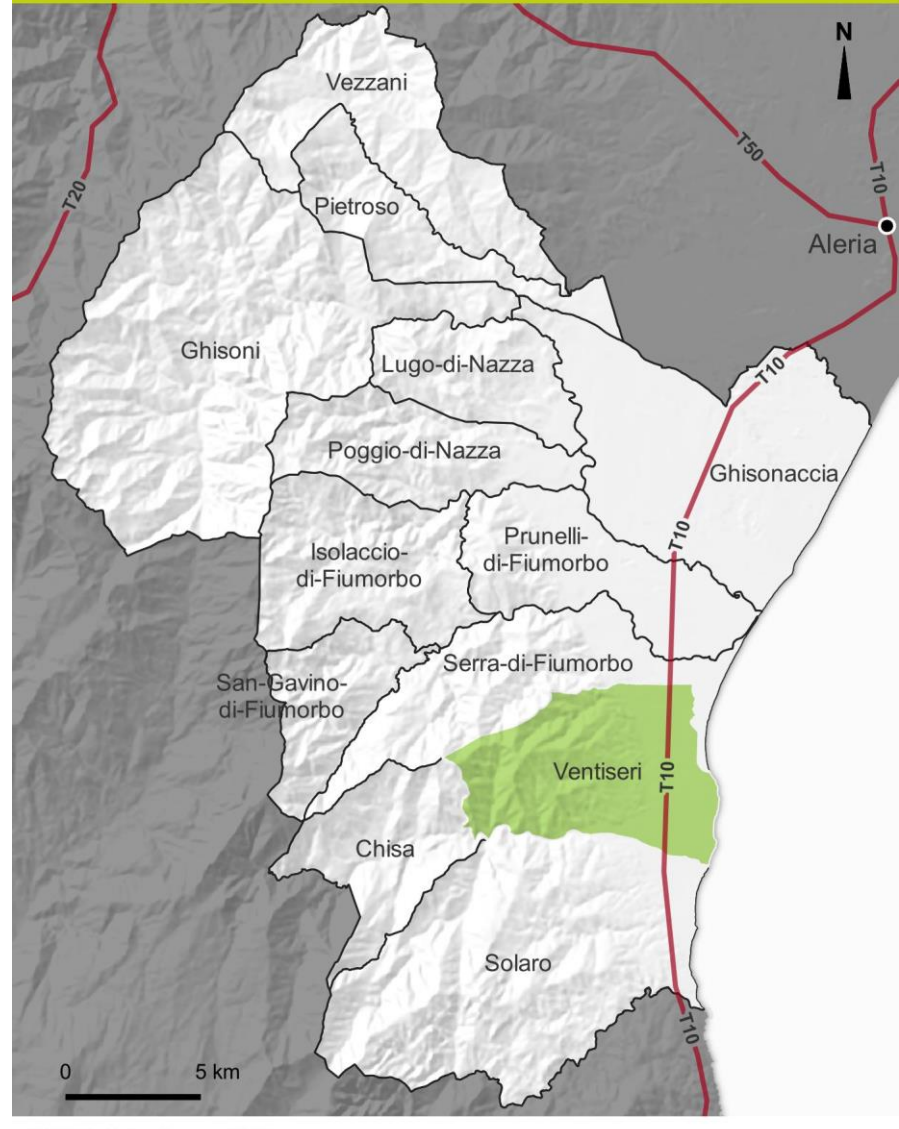
- Dans les tiers ouest, on rencontre un massif collinaire aux reliefs très accusés (pentes supérieures à 40%), avec des altitudes dépassant 500 mètres ; le vieux village de Ventiseri se situe à 550 mètres d'altitude. Cette entité constitue les derniers contreforts de la Montagne Corse dont l'alignement général est guidé par un axe nord-sud ;
- Dans le tiers est, on observe la plaine alluviale étroite des fleuves Travu et Abatescu. D'ouest en est, la réduction des altitudes est brutale et rapide depuis les massifs précédents. On peut subdiviser cet ensemble de plaine en deux parties séparées par la route territoriale 10 : La partie ouest correspond aux terrasses alluviales hautes et moyennes, avec un habitat qui s'est développé en marge des zones de montagne ainsi que quelques zones agricoles. Les altitudes y diminuent progressivement de 50 à 10 mètres. La partie est, très largement occupée par la base militaire avec son aérodrome et des zones agricoles ou naturelles tel l'étang de Palo. Les altitudes sont inférieures à 10 mètres et les pentes très faibles (moins de 5%) jusqu'au rivage.

Situation de la commune de Ventiseri



BRGM, Urba Corse, 2022

CC de Fium'orbu Castellu



BRGM, Urba Corse, 2022

## 1.2 Occupation des sols

### a- Les espaces naturels (cf carte de la page suivante)

La plus grande part du territoire communal est encore très naturelle. D'ouest en est, depuis le piémont vers la mer, s'étagent plusieurs secteurs homogènes. Toute la partie ouest de la commune depuis l'altitude de 200 m correspond à des zones de maquis haut dans lequel on recense quelques ensembles boisés de chênes verts et chênes lièges. Le prolongement du piémont dans la plaine en partie sud-ouest est constitué principalement de garrigue ou maquis boisé dans lequel on recense quelques boisements de chênes verts et arbres de hautes tiges.

En plaine, la zone agricole se développe principalement en partie nord de la commune.

C'est sur le littoral, que l'on recense les ensembles boisés les plus significatifs. Cela concerne :

- Des herbiers qui occupent le littoral marécageux ;
- Au sud, en limite de commune, un ensemble boisé autour de la zone humide qui comporte ripisylve et boisements d'aulnes ;
- Autour de l'étang de Palo où l'on trouve un ensemble de boisements de chênes verts et chênes lièges.



Sources : BDFORET2019, SCAN25 - IGN©, Urba Corse, 2022

## b- Risques naturels

Ces espaces sont exposés :

- **Au risque inondation.** L'extrémité sud-est du territoire de la commune (entre le Travo, le ruisseau de Torriccione et le lotissement Simonpoli) est incluse dans le périmètre du Plan de prévention du risque naturel inondation des bassins versants de la Solenzara, de la Chiola et du Travo approuvé le 18/02/2022 par arrêté 2B202202040009 suite à la révision du PPRi antérieur de 2002. La commune est aussi concernée mais dans une moindre mesure par le PPRi du Fium'Orbo approuvé le 18/07/2001. Il touche environ 20 ha en partie de Nord-Est de la plaine, avec un aléa modéré. Il existe de plus, une étude validée le 22 septembre 2003, menée par le bureau d'étude Carex Environnement, mandatée par la DIREN Corse (DREAL maintenant), qui a recensé une zone d'épandage des crues en partie nord-est le long du ruisseau de Vadinella, qui peut connaître des crues torrentielles violentes pouvant largement dépasser la capacité de transit du lit mineur naturel, comme tous les bassins versants du secteur. Ce document délimite deux types de zones : la zone du lit majeur et la zone du lit moyen.
- **A l'aléa submersion marine.** L'atlas des zones submersibles (AZS) de la Corse est une cartographie qui délimite les zones basses potentiellement exposées aux submersions marines. L'AZS n'est pas un document opposable, contrairement à un plan de prévention des risques naturels (servitude d'utilité publique). Cependant, par l'usage de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, des projets peuvent être interdits, ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, en raison de la dangerosité estimée du site.
- **Au risque feu de forêt.** La commune de Ventiseri est exposée à un aléa feux de forêt moyen. Compte tenu des conditions climatiques de plus en plus sensibles avec les déficits pluvieux récurrents ces dernières années, une attention particulière devra être accordée aux accès pour les véhicules de secours et à la mise en place du débroussaillage légal. La commune a quant à elle pris ses

dispositions en transformant plusieurs cuves à vin en cuve incendie. Elles sont disséminées sur l'ensemble du territoire et sont alimentées par des prises d'eau naturelle sur place. Ce dispositif est un soutien direct aux sapeurs-pompiers notamment dans des secteurs comme Bovile, très enclavé. La bonne couverture du territoire par le réseau routier et les pistes agricoles facilite les interventions des pompiers dont la caserne la plus proche est à Sari Solenzara.

## c- Mesures de protection

Ce territoire est concerné par des périmètres de protections environnementales.

Il s'agit de :

### -Zones Natura 2000

2 sites Natura 2000 recourent le territoire communal de Ventiseri :

- ZSC « Etang de Palo et cordon dunaire » (FR9400581)

- Le site Natura 2000 ZSC FR9402014 « Grand herbier de la côte orientale »

Notons que le site de la ZSC « Grand Herbier de la côte orientale » ne recoupe qu'une petite partie de la commune (0,34 ha) et concerne la majeure partie de l'herbier de posidonies (*Posidonia oceanica*) servant de zone de frayère ; de nourrissage et d'abri pour un ensemble d'espèces marines.

### - ZNIEFF

Deux ZNIEFF de type I sont référencées sur le territoire communal et une ZNIEFF de type II jouxte la limite communale sur son secteur Nord-Ouest :



○ZNIEFF de type I « Station de Genista aetnensis de la marine de Solaro et embouchure du Travo » - 940013177

○ZNIEFF de type I 940004091 de l'étang et zone humide de Palo

○ZNIEFF de type II « Forêts du Fiumorbu »

#### **-Zones humides**

○« Etang et zone humide de Palo »

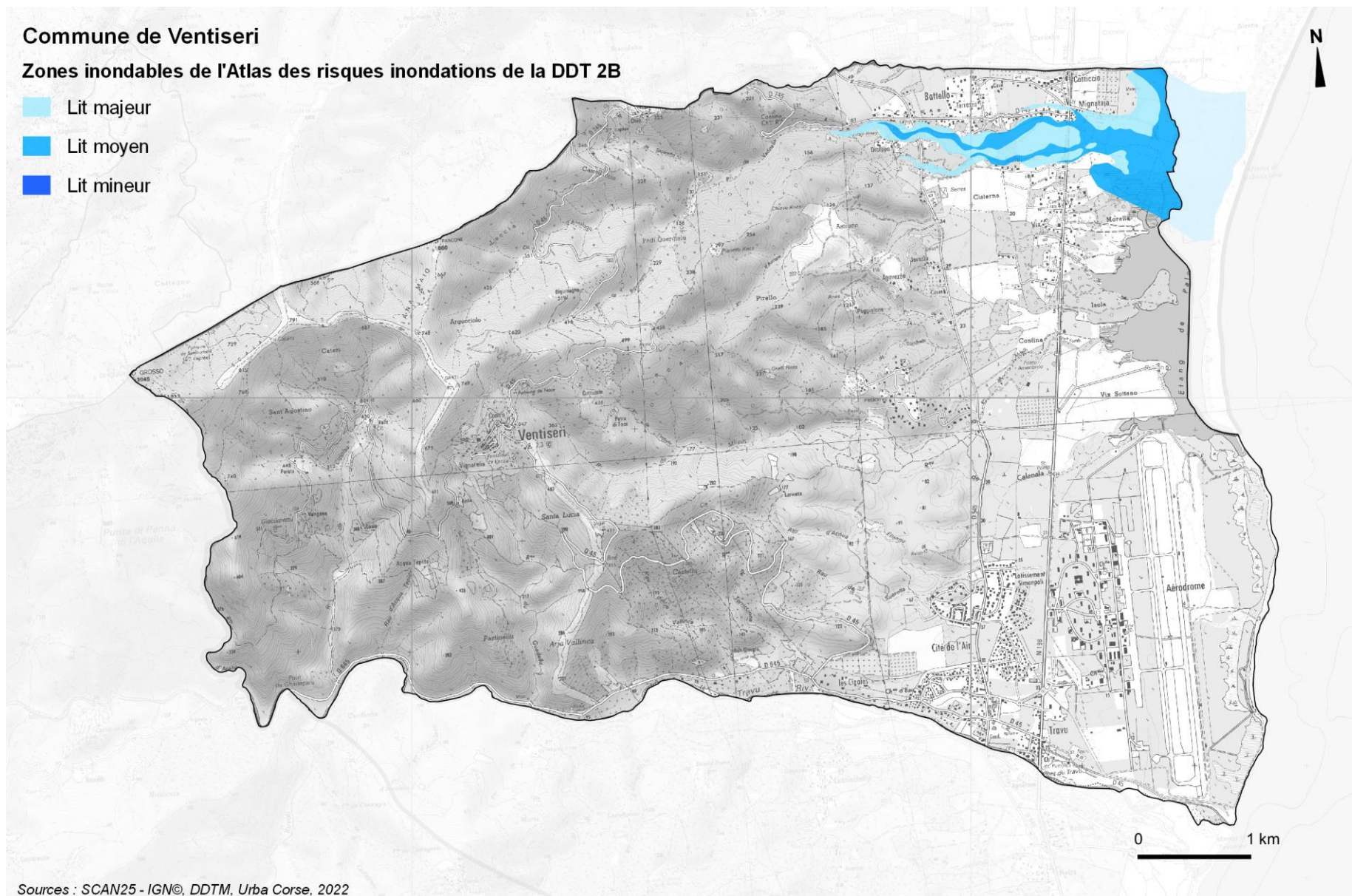
#### **- Autres protections**

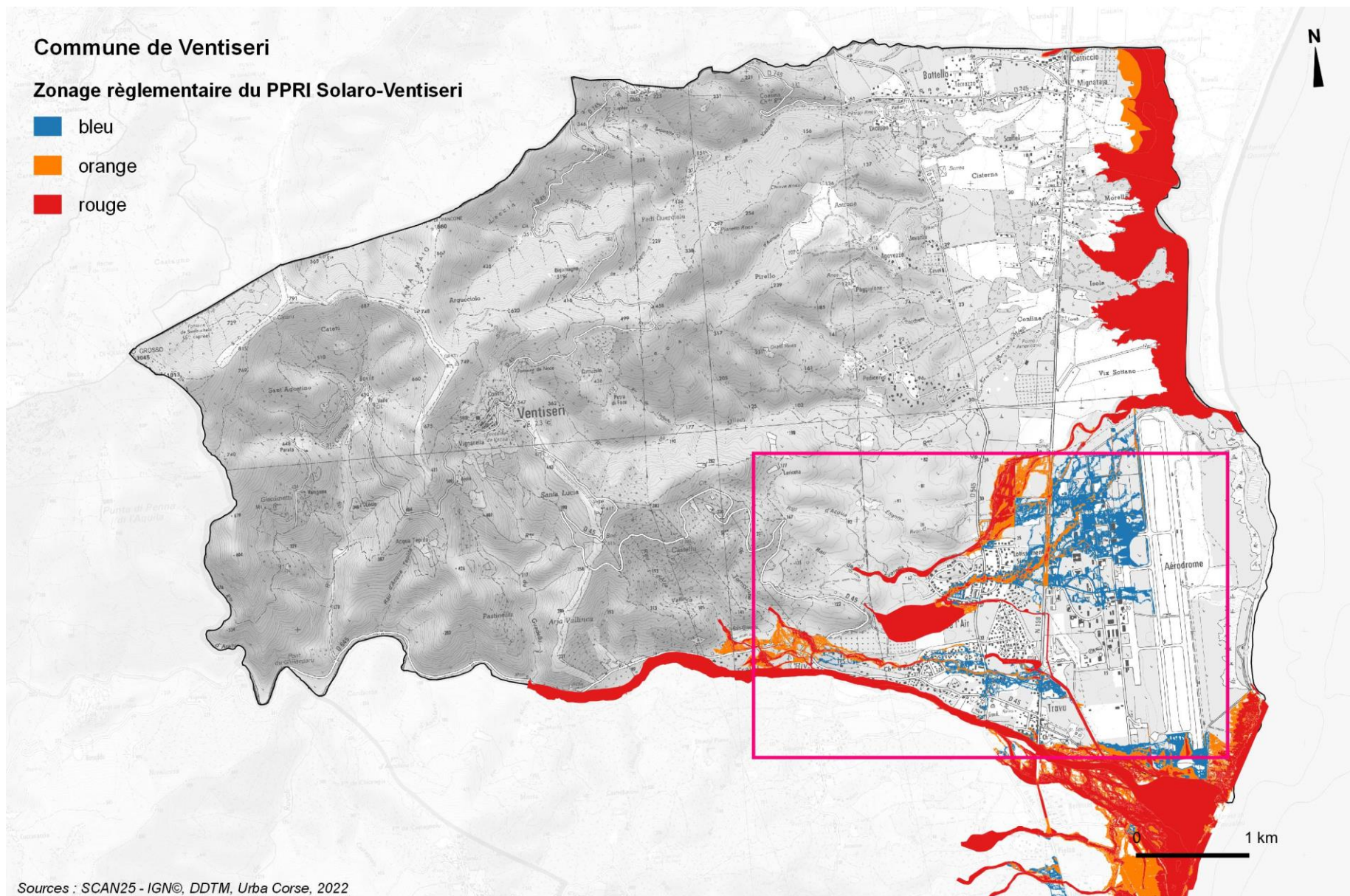
Deux terrains du conservatoire du littoral sont référencés sur le territoire communal de Ventiseri : le site de Palu-Gradugine et le site de Travu.

L'étang de Palo est classé au titre de la convention de RAMSAR depuis le 15 septembre 2008.

**Situés sur le pourtour littoral, les espaces protégés restent éloignés des zones urbaines qui sont amenées, par la proposition de zonage du PLU, à accueillir des extensions.**

**La vocation des zones maintenue, l'évolution de l'espace bâti ne renforce pas les impacts directs ou indirects vis-à-vis de ces périmètres.**



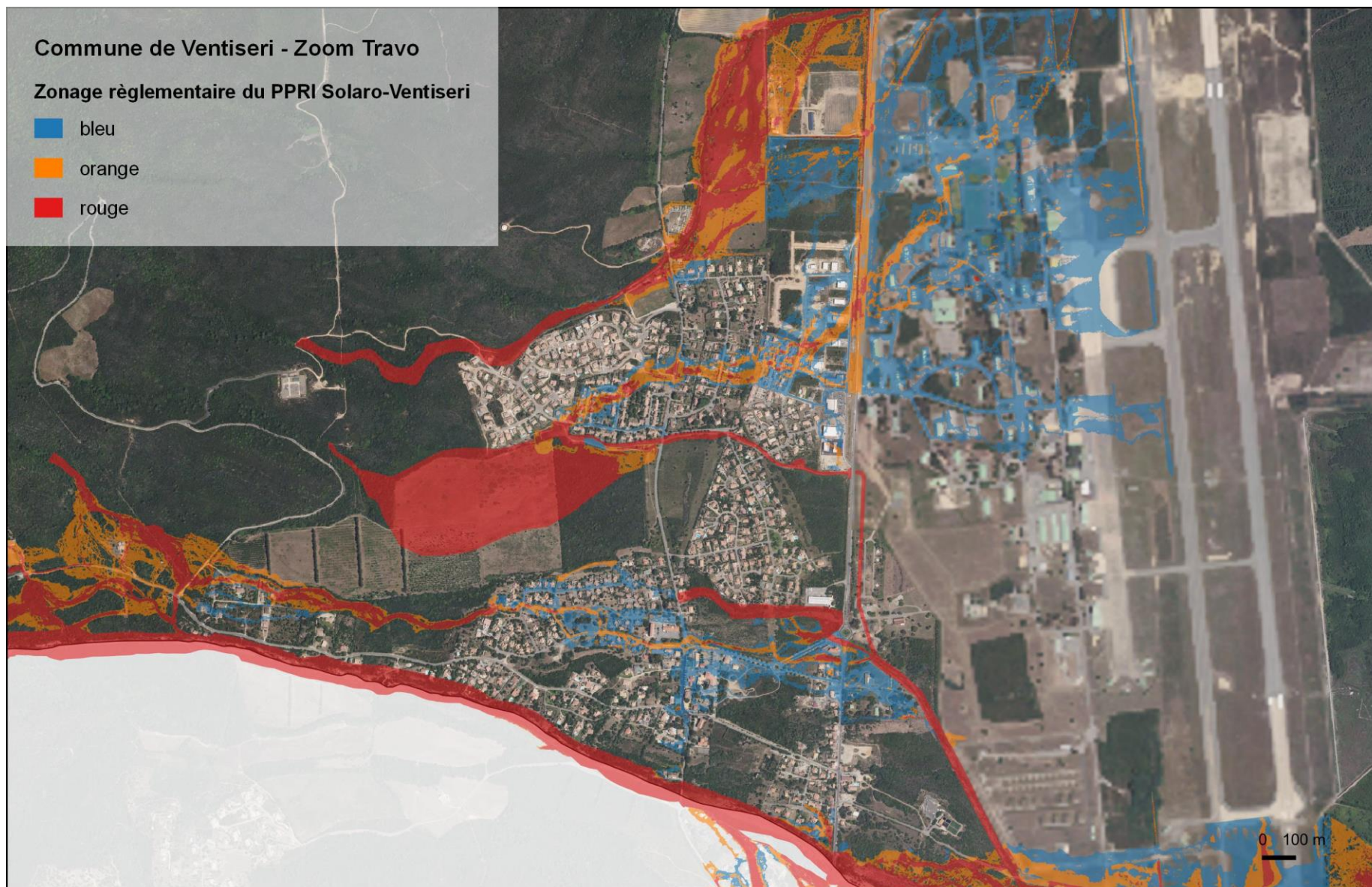


Sources : SCAN25 - IGN©, DDTM, Urba Corse, 2022

URBACORSE

PLU De Ventiseri- CTPENAF - 2024

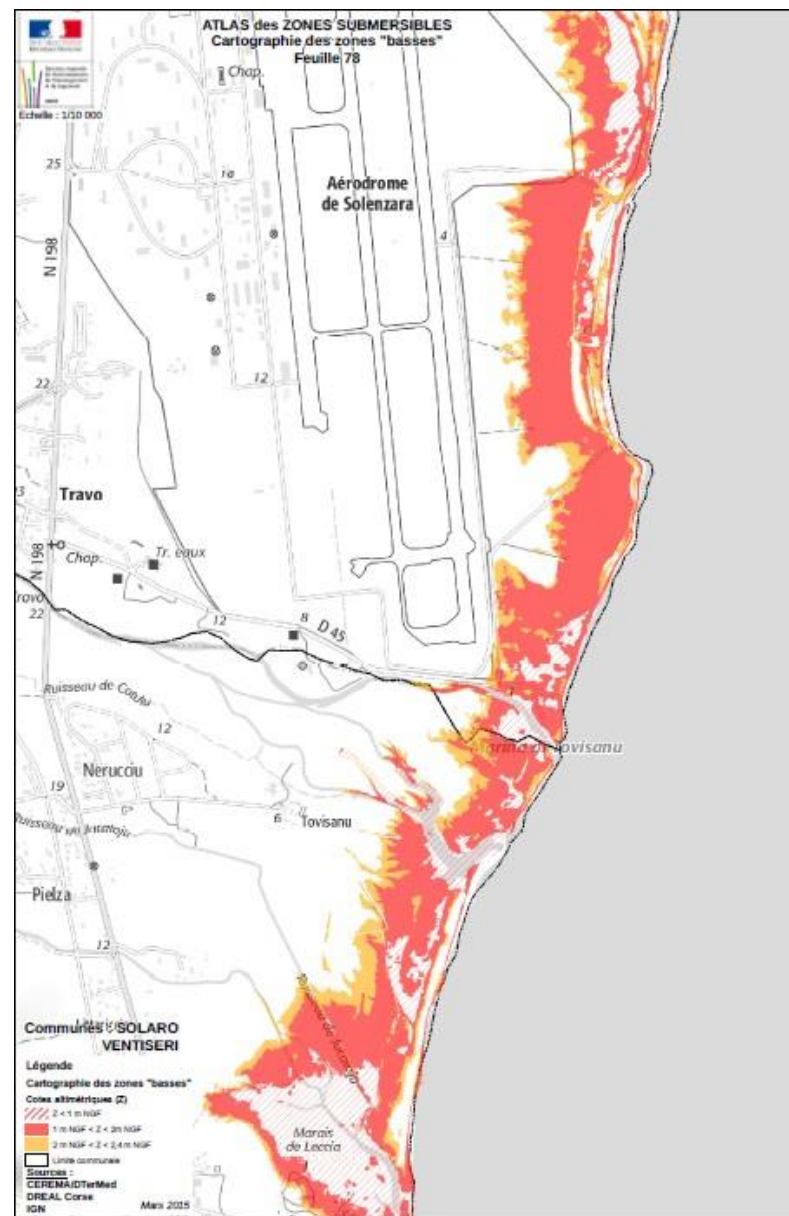
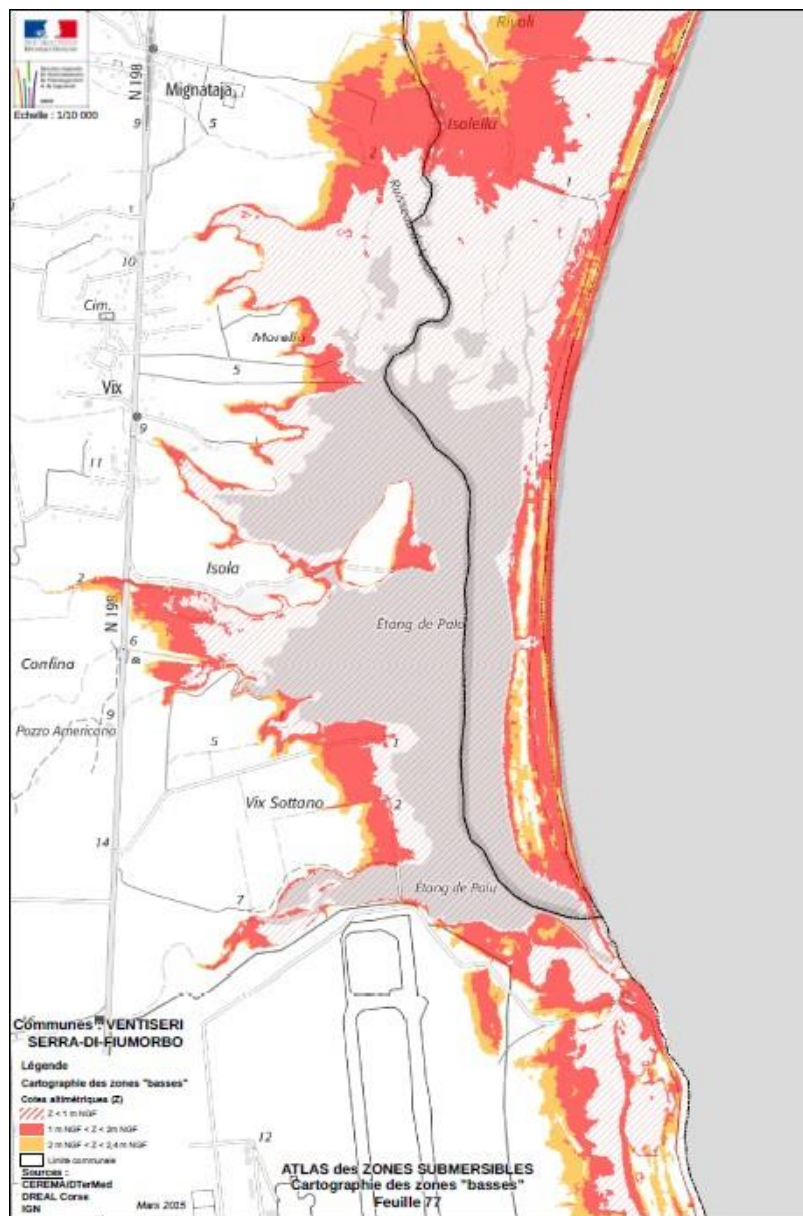
PAGE 11

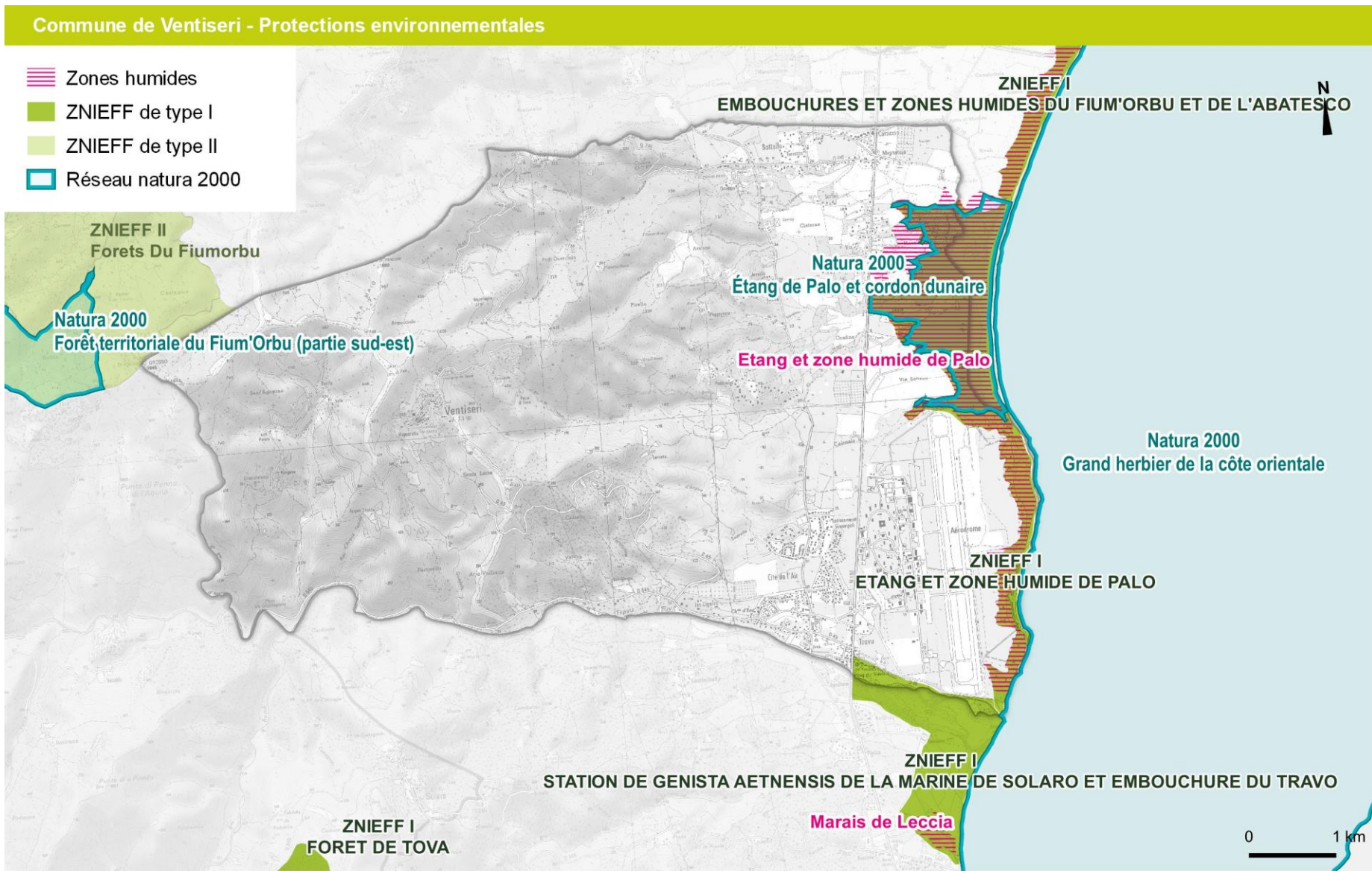


Sources : SCAN25 - IGN®, DDTM, Urba Corse, 2022

URBACORSE

PLU De Ventiseri- CTPENAF – 2024



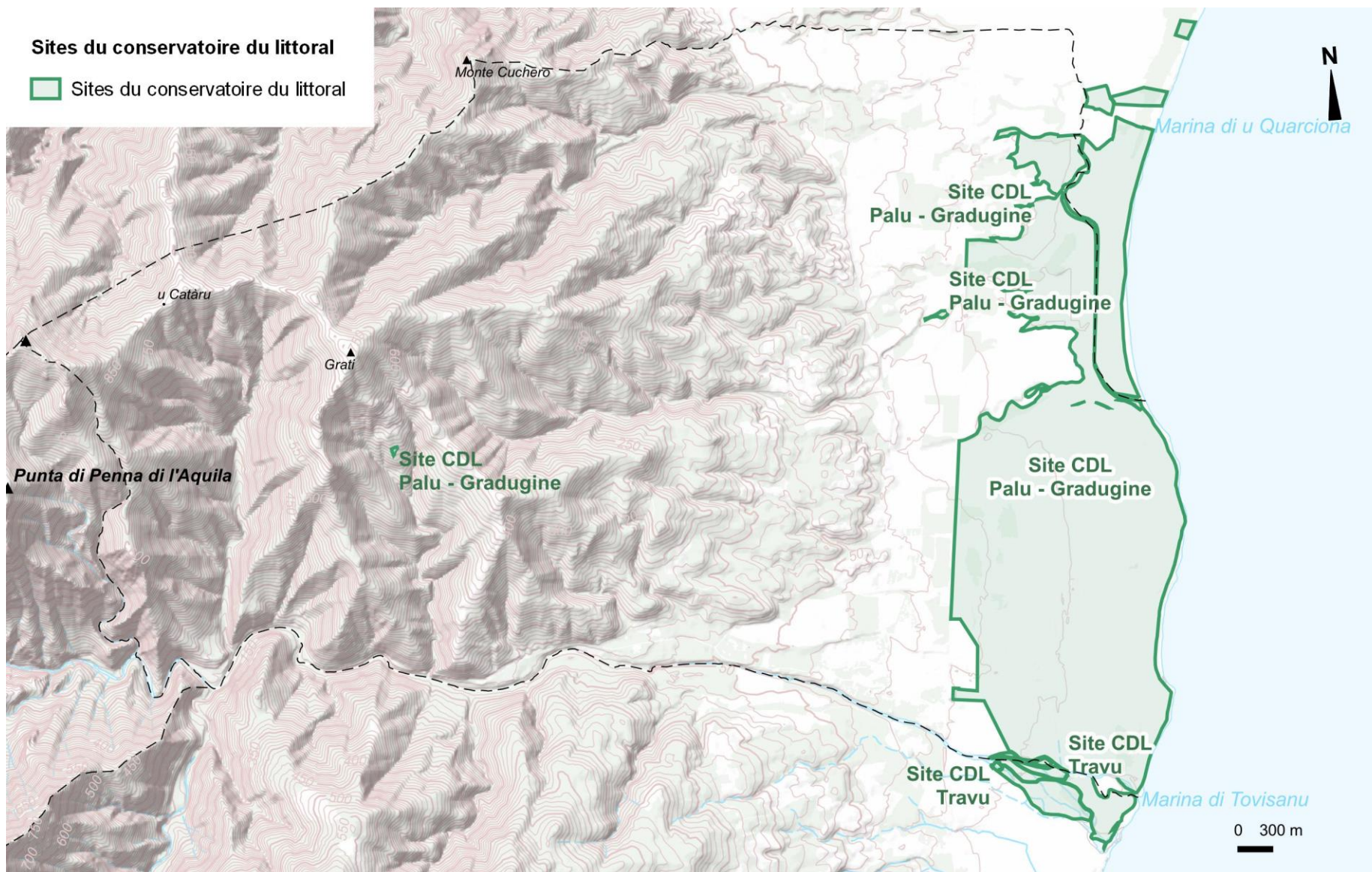


SCAN25 - IGN©, INPN, Urba corse, 2022

URBACORSE

PLU De Ventiseri- CTPENAF – 2024

PAGE 14



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2022

#### d- Les espaces agricoles

D'après la base de données AGRESTE, l'orientation technico-économique qui prédomine en 2010 sur la commune est « Polyculture et poli-élevage ». La production fourragère et l'élevage de bovins et caprins prédominent. Entre 1988 et 2010, la commune subit une baisse du nombre d'exploitations agricoles, passant de 30 à 14 exploitations.

Notons toutefois que, la majeure partie des données étant soumises au secret statistique, l'analyse des données AGRESTE est à nuancer.

**28 exploitants agricoles (avec ou sans siège à Ventiseri) sont recensés par la commune en février 2016, autant en 2022. Les 11 sièges d'exploitations sont situés en plaine notamment entre la RT et la RD545, soit 17 exploitants.**

Les surfaces agricoles utiles (SAU) sont assez proches entre 1988 et 2010 : **En 2010, la commune dispose de 692 ha de SAU tandis qu'elle disposait de 724 ha de SAU en 1988.**

En 2015 selon le diagnostic agricole, 629 ha sont déclarés soit 13,4% de la surface communale.

En 2022, 929,41 ha sont déclarés soit une progression de +48% et une emprise de 20% du territoire communal (4670 ha).

C'est à l'après-guerre que des travaux de mise en valeur du territoire réalisés à partir de 1957 par la SOMIVAC, que la plaine orientale de la Corse voit son activité agricole se développer. Les travaux entrepris développent l'irrigation, les remembrements et les coopératives agricoles. Alors que les villages étaient touchés par un exode massif dès 1914, la plaine devient alors le centre de la vie économique du territoire. Le développement économique des années 1960-70 fut rapide : la production agricole, et surtout vinicole, augmente rapidement tandis que les premiers

établissements touristiques s'installent en bord de mer sur les communes limitrophes. Ainsi l'agriculture corse présente deux visages distincts, l'un axé sur la montagne, l'autre sur la plaine côtière. Dans la plaine est installée une agriculture tournée vers les productions végétales, viticoles et fruitières. Sur les coteaux et dans les montagnes de l'intérieur se rencontre une agriculture d'aspect traditionnel fondée sur l'élevage extensif.

Le tableau ci-dessous récapitule les potentialités de la base de données SODETEG à l'échelle de la commune :

	Cultivé en 1980	Espaces pastoraux à fort potentiel	Espaces pastoraux à potentiel moyen	Cultivable à fort potentiel	Cultivable à potentiel moyen	Oliviers	Châtaigniers
Surface (en ha)	85,10	112,81	229,32	1,89	12,26	0	47,34
Total	488,72						

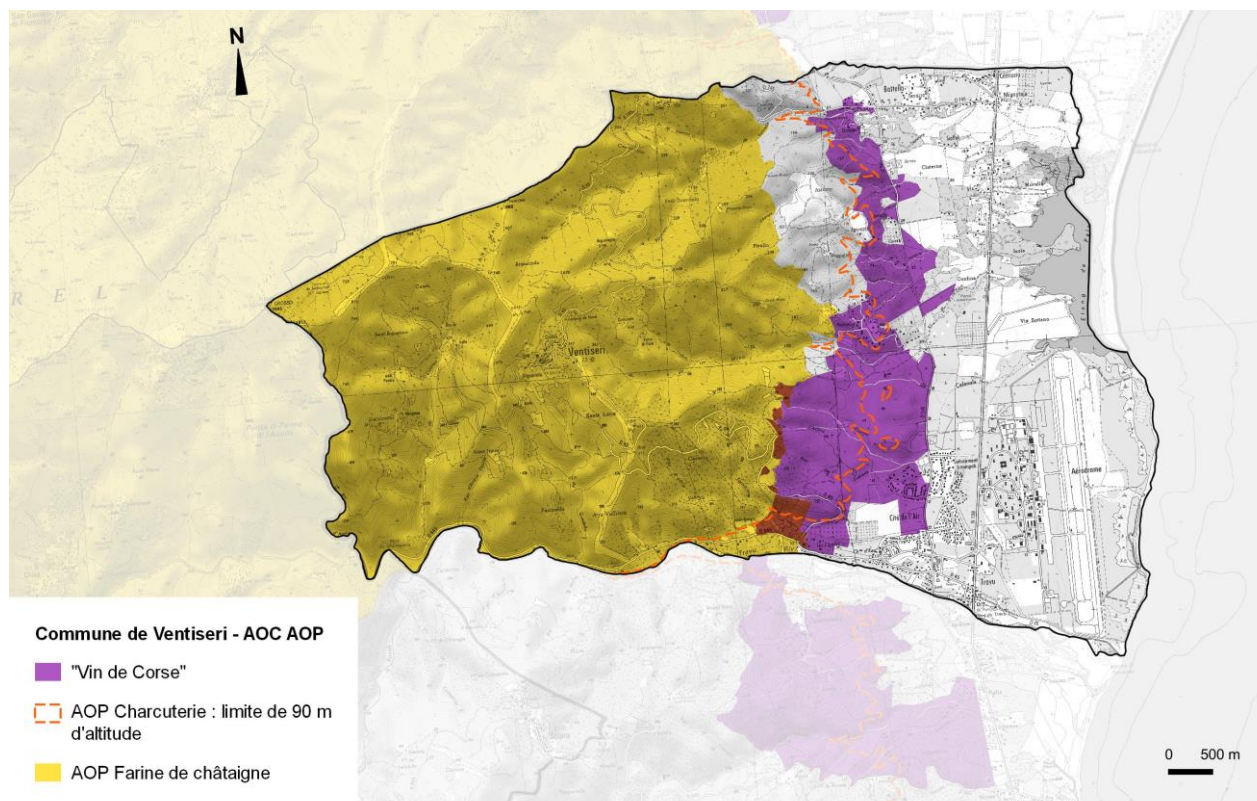
A l'échelle de Ventiseri la cartographie des ESA permet d'identifier environ **730 hectares d'ESA** grâce à la méthode et le travail de vérification locale, ainsi que les données communales obtenues avec l'implication des agriculteurs. **Le PADDUC a répertorié 724 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles.**

**Les ERPAT réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, représentent 414 ha et sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.**

Le territoire communal de Ventiseri est concerné par des aires géographiques de produit labellisés AOC-AOP et IGP. Les produits concernés sont les suivants :



- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (cf carte de la page suivante)
- AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP viticole « Vin de Corse » (cf. carte)
- IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf carte de la page suivante)
- AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf carte de la page suivante)
- AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf carte de la page suivante)
- AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- IGP Clémentine de Corse
- IGP Kiwi de Corse (sur l'ensemble de la commune)
- IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia



Sources : Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2020, SCAN25 - IGN®, INAO, Urba Corse, 2024

Commune de Ventiseri - Liste des AOC/AOP et IGP



Charcuterie, au-delà de 90 m d'altitude :  
AOP/AOC «Coppa de Corse - Coppa di Corsica»  
«Jambon sec de Corse» - «Prisuttu»  
«Lonzo de Corse - Lonzu»



IGP Clémentine de Corse / IGP Kiwi de Corse / IGP Ile de Beauté / IGP Méditerranée : toute la commune



AOC/AOP Farine de châtaigne corse -  
Farina castagnina corsa



AOC/AOP Miel de Corse -  
Mele di Corsica : toute la commune



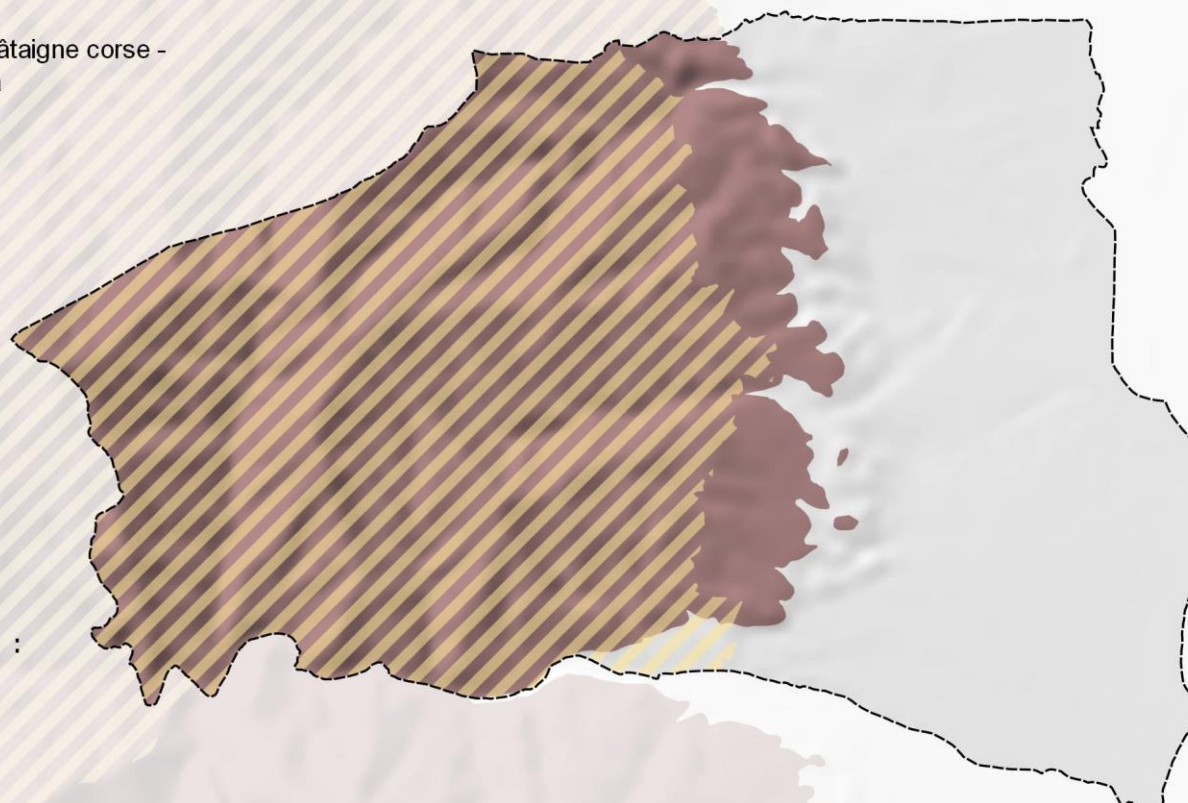
AOC/AOP Brocciu :  
toute la commune



AOC/AOP Vin de Corse :  
toute la commune

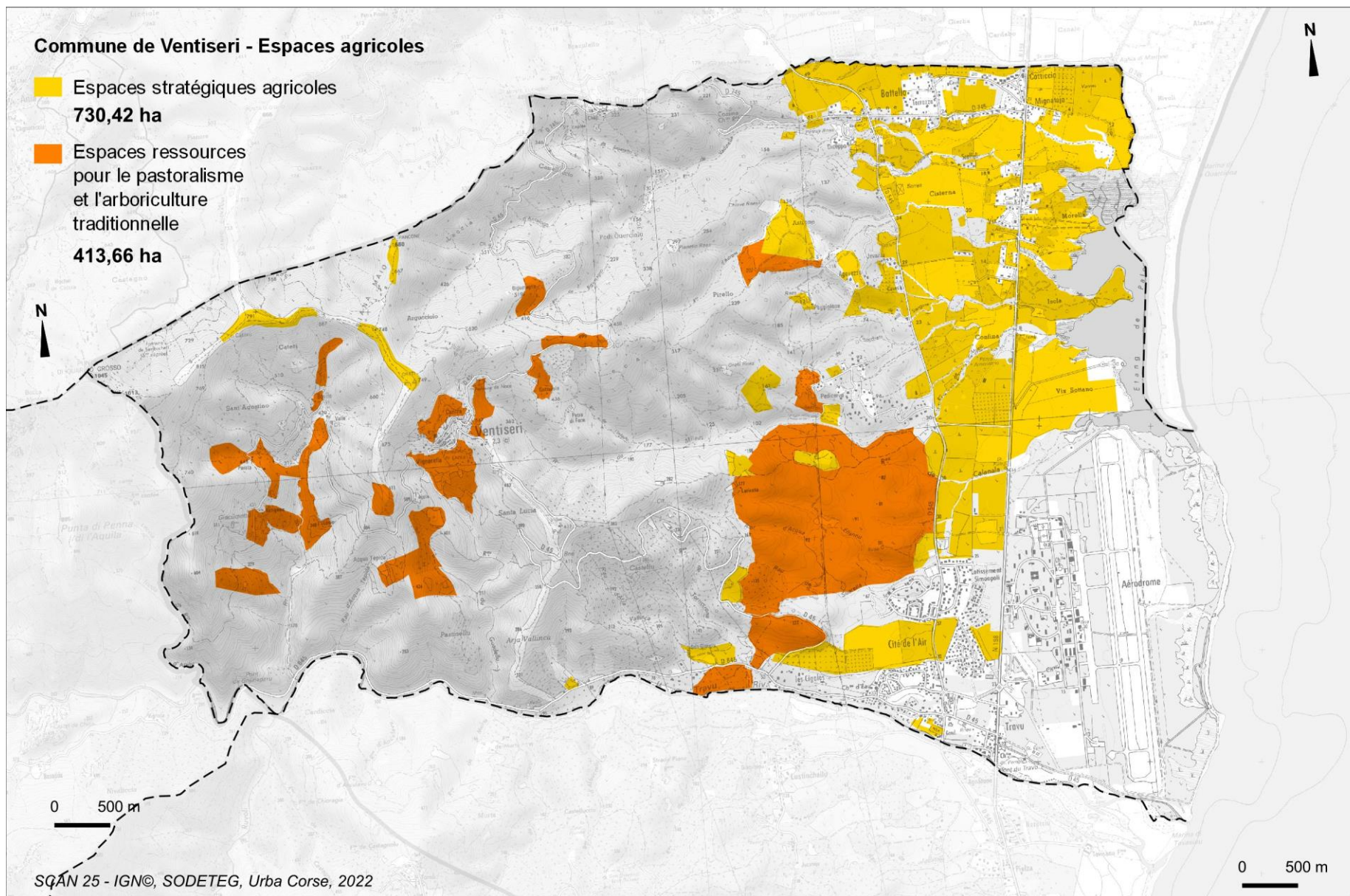


AOC/AOP Huile d'olive de  
Corse - Oliu di Corsica :  
toute la commune



0 1 000 m

Sources : Origine DGFiP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, SCAN25 - IGN©, INAO, Urba Corse, 2022



### e- Les espaces urbanisés

Le maillage urbain de l'intercommunalité se structure le long de la RT et des RD en corniche. Le maillage villageois en piémonts domine la plaine ; il est composé d'unités compactes de petite dimension, des quelques hameaux épars témoins de l'occupation des sols d'antan. La plaine libérée de ses contraintes historiques est le lieu de prédilection du développement urbain contemporain. L'interconnexion urbaine facilitée par la RT fait de cette plaine une vaste zone résidentielle pour des actifs et des familles en quête du confort urbain à savoir l'accès aux commerces et services tels que les écoles, les médecins, l'alimentaire. Ces polarités se hiérarchisent suivant le nombre d'habitants et tentent de se rendre plus attractives les unes que les autres : services, emplois, offre foncière pour l'habitat... La configuration de plaine leur offre des opportunités similaires mais l'histoire des lieux, les politiques d'aménagement ont favorisé certains lieux plus que d'autres.

Ventiseri se positionne à l'entrée sud de la Haute Corse avec Solaro. L'entrée dans la plaine est ici proche de Sari-Solenzara station balnéaire qui cherche à conforter sa place dans le tissu urbain en renforçant ses fonctions urbaines. Le projet d'extension du port de plaisance pourrait contribuer à cela. Les projets urbains en cours sont aussi des moyens de consolider sa démographie.

Ventiseri est **une polarité émergente** dont la structure urbaine encore embryonnaire doit se renforcer en prenant assise autour de Travo composé de centralité historique (le long de la RT), de ses quartiers résidentiels et de services publics (école, mairie, gendarmerie). Ici, les programmes d'ensemble ont été menés par la commune ou de grands propriétaires fonciers ce qui a facilité l'aménagement urbain.

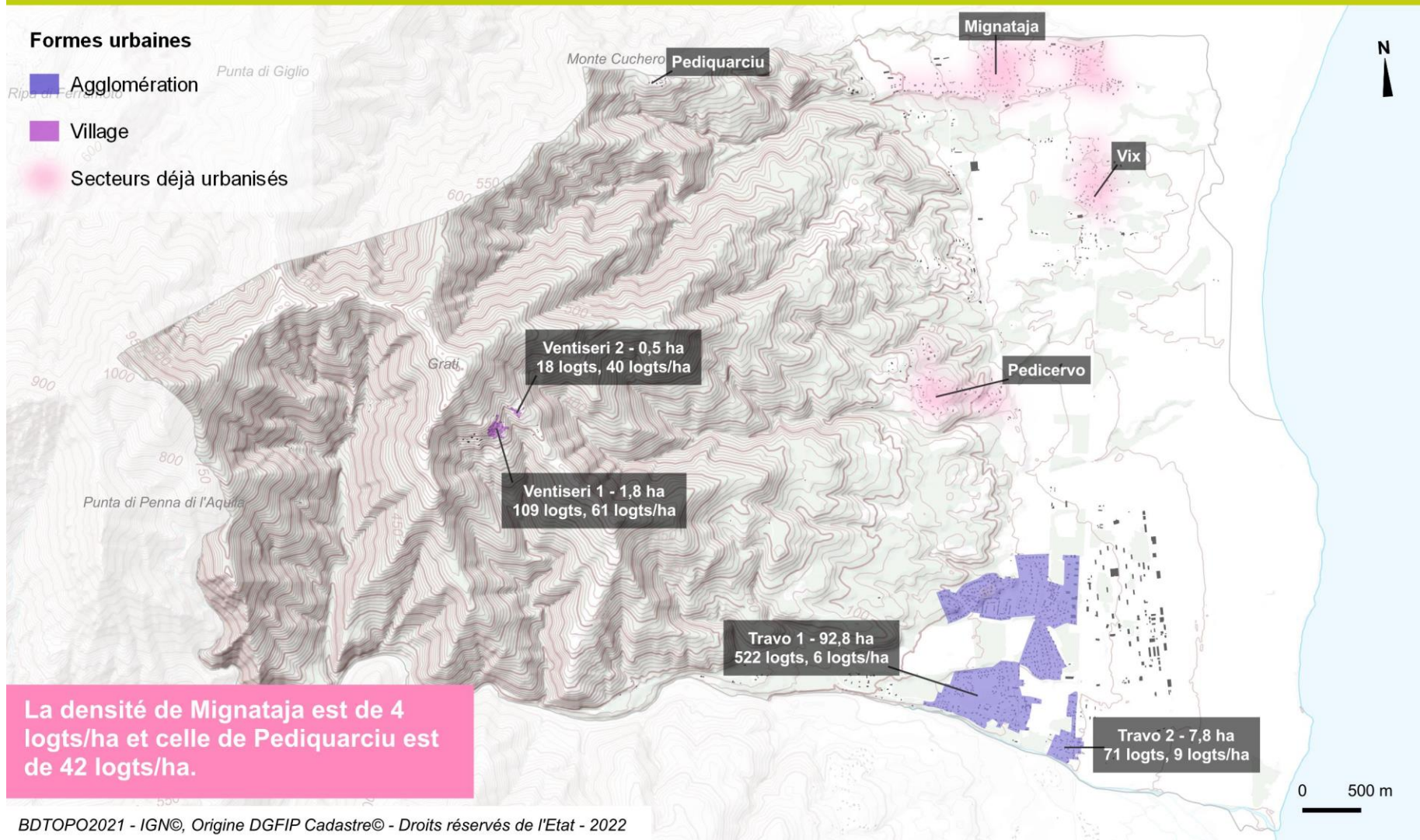
Le développement du village est quant à lui suspendu à des situations foncières bien plus complexes hormis le fait que la vie de village malgré la

proximité de la plaine, n'est pas attractive pour les jeunes générations et qu'il manque une offre en logements.

**Ont été retenus comme formes urbaines au sens de la loi littoral, les lieux de vie suivants :**

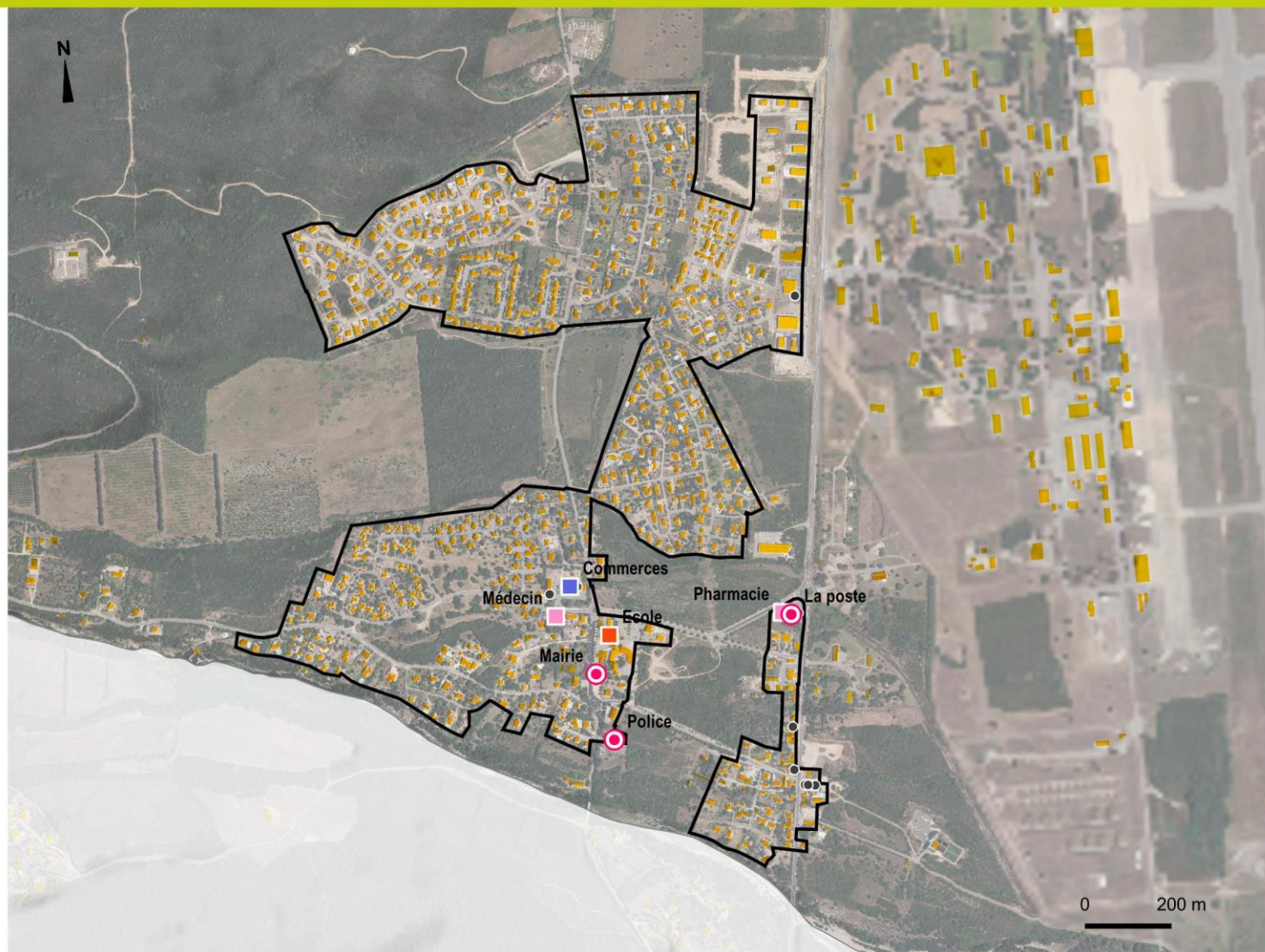
- Ventiseri (village)
- Travo (agglomération)
- Vix (SDU)
- Mignataja (SDU)
- Pedi Quarcu (SDU)
- Pedicervu (SDU)

## Commune de Ventiseri - Formes et caractéristiques urbaines



Commune de Ventiseri - Travo

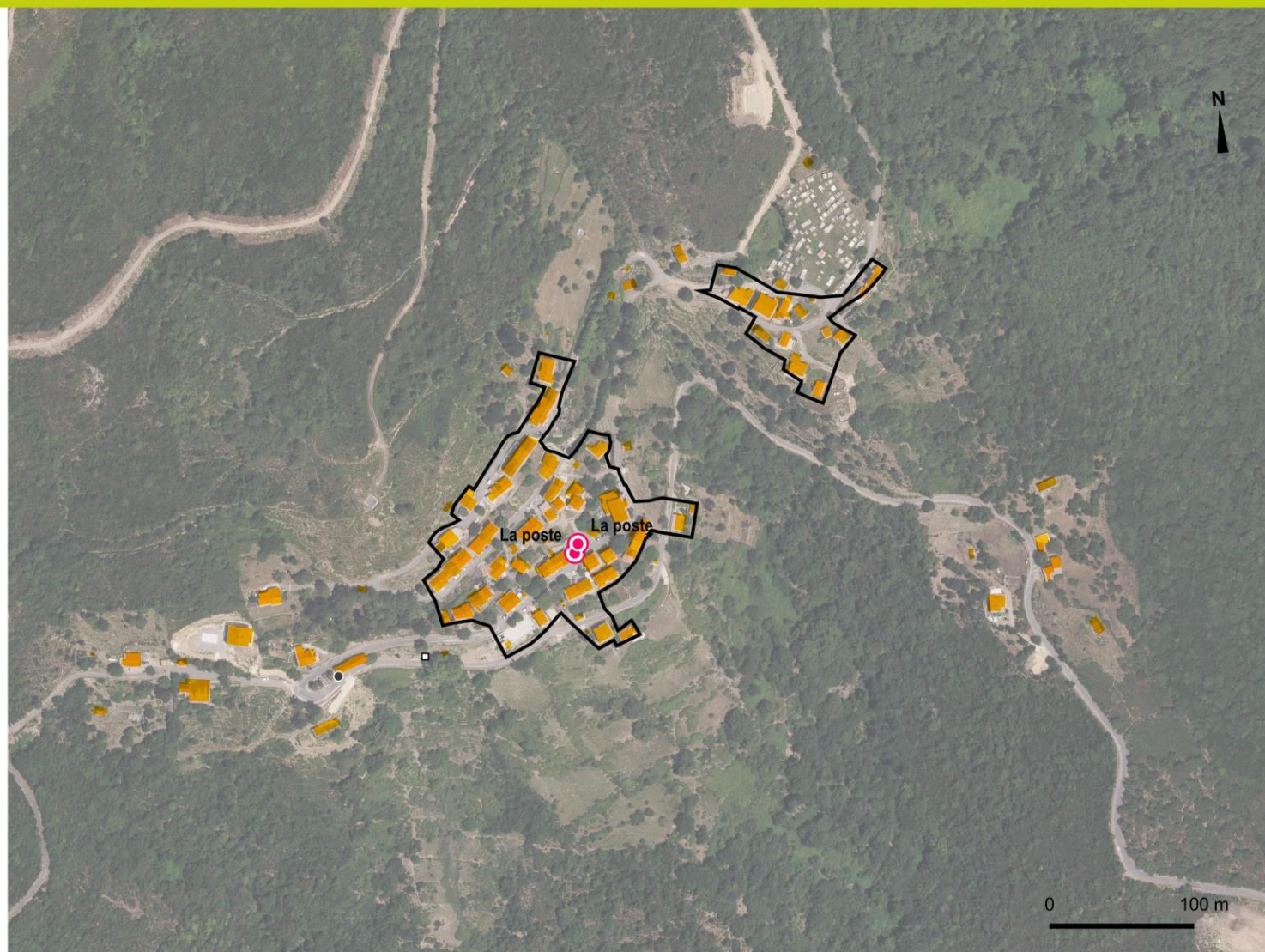
-  Formes urbaines
-  Espaces urbanisés
-  Bâtiments
- Services à la population**
-  Commerce alimentaire
-  Enseignement
-  Santé
-  Services publics
-  Lieu de culte
-  Patrimoine
-  Hébergement, restauration et services divers



BDTOPO2021 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022

Commune de Ventiseri - Ventiseri village

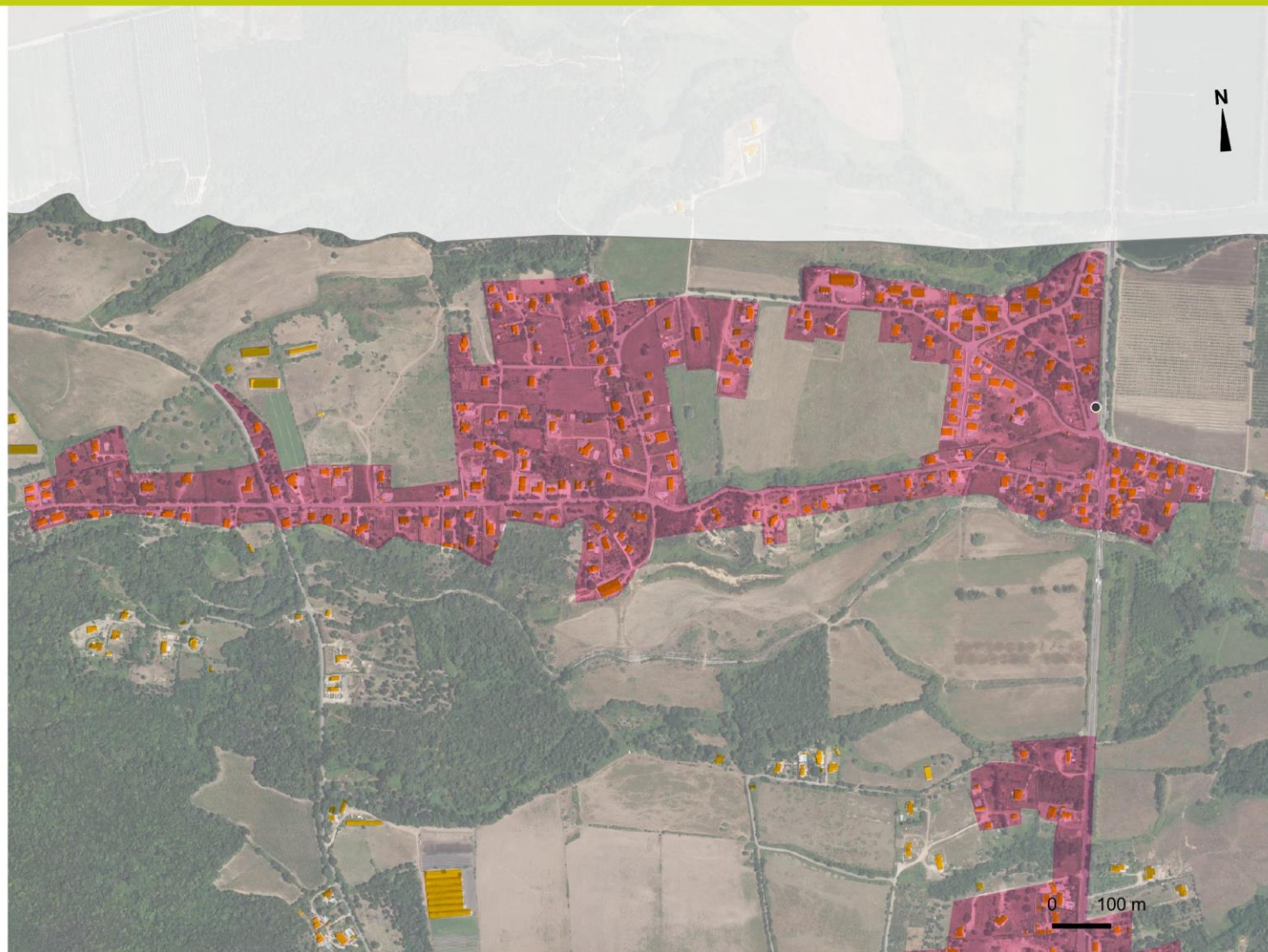
- Formes urbaines
- Espaces urbanisés
- Bâtiments
- Services à la population**
- Commerce alimentaire
- Enseignement
- Santé
- Services publics
- Lieu de culte
- Patrimoine
- Hébergement, restauration et services divers



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022

Commune de Ventiseri - Mignataja

-  Formes urbaines
-  Espaces urbanisés
-  Bâtiments
- Services à la population**
-  Commerce alimentaire
-  Enseignement
-  Santé
-  Services publics
-  Lieu de culte
-  Patrimoine
-  Hébergement, restauration et services divers



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022



Commune de Ventiseri - Vix

Formes urbaines

Espaces urbanisés

Bâtiments

Services à la population

Commerce alimentaire

Enseignement

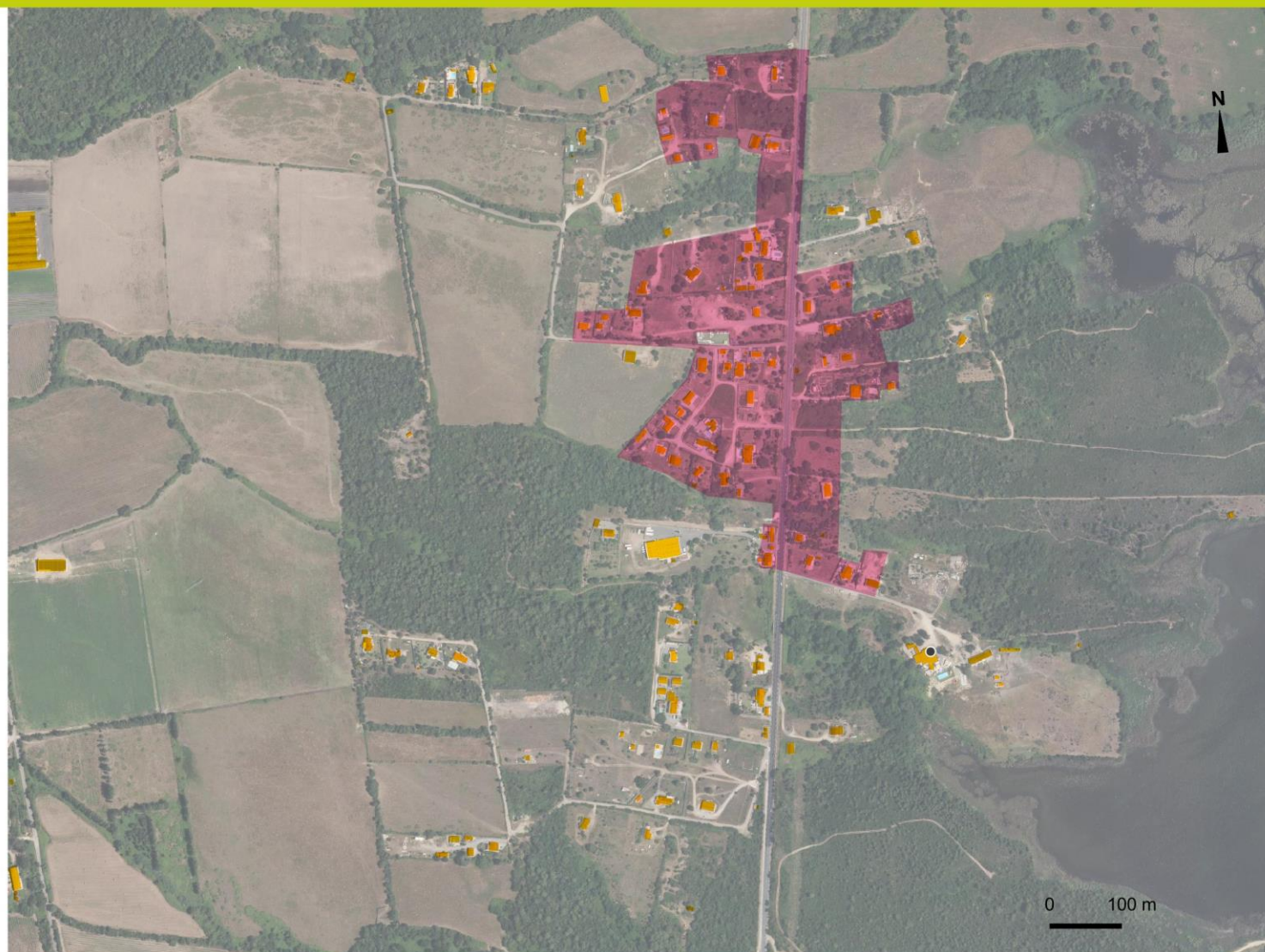
Santé

Services publics

Lieu de culte

Patrimoine

Hébergement, restauration et services divers



BDTOPO2021 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022

Commune de Ventiseri - Pedicervu

Formes urbaines

Espaces urbanisés

Bâtiments

Services à la population

Commerce alimentaire

Enseignement

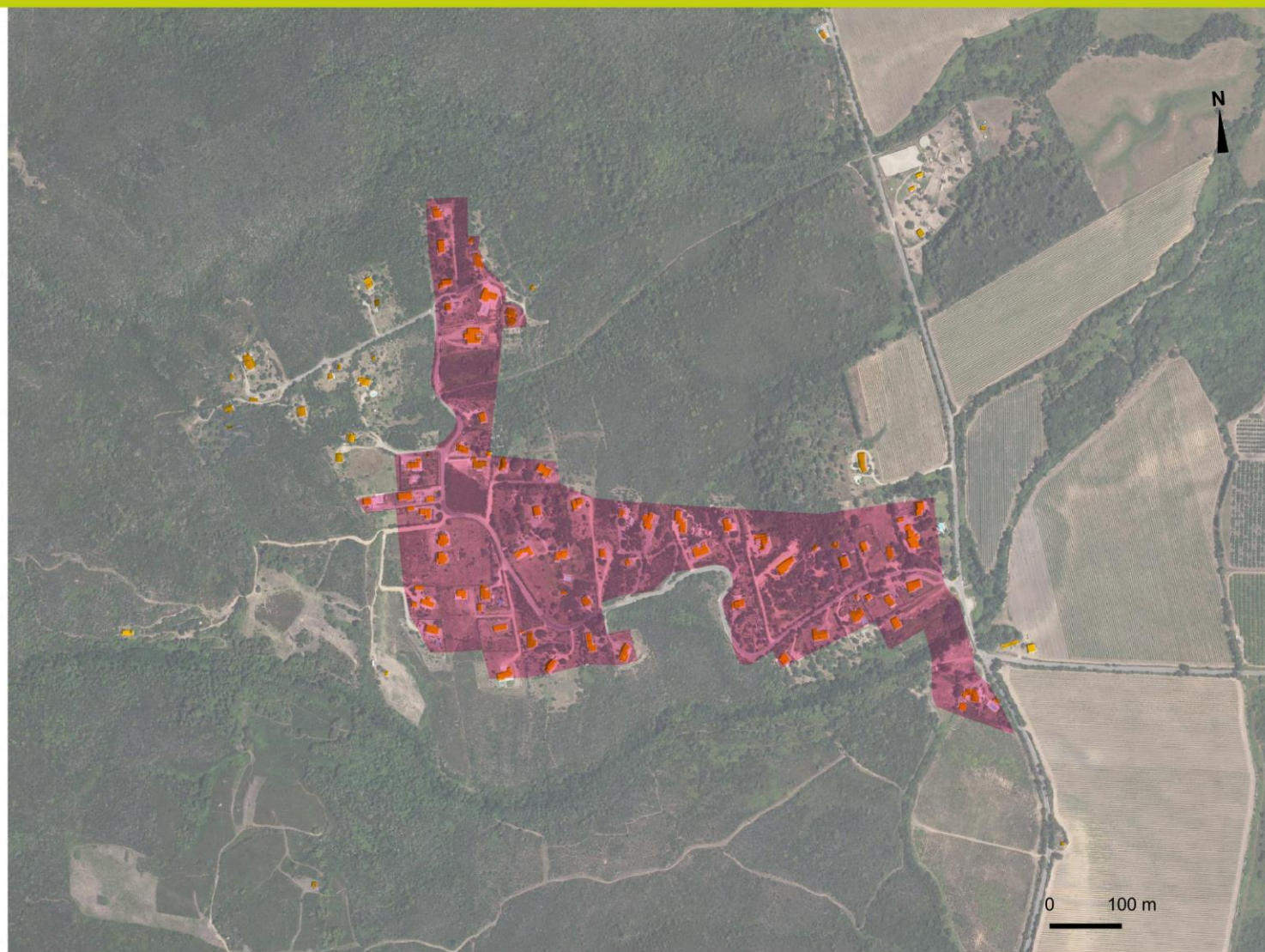
Santé

Services publics

Lieu de culte

Patrimoine

Hébergement, restauration et services divers



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022

Commune de Ventiseri - Pediquarcu

Formes urbaines

Espaces urbanisés

Bâtiments

Services à la population

Commerce alimentaire

Enseignement

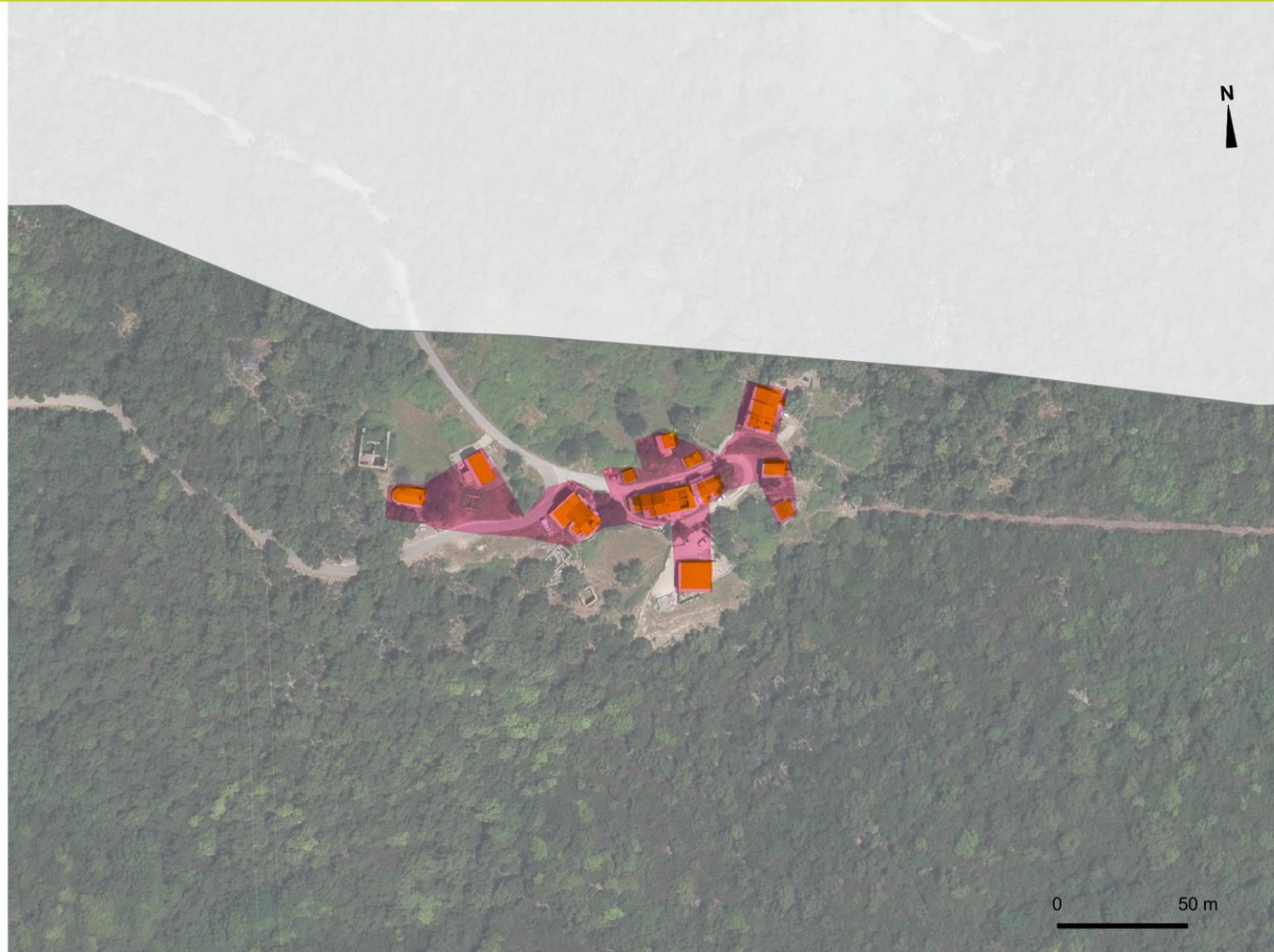
Santé

Services publics

Lieu de culte

Patrimoine

Hébergement, restauration et services divers



BDTOPO2021 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022

## II- Le Projet de PLU

### DEFINITION ET SURFACES

**Zones constructibles ou dédiées à des équipements 144,65 ha (hors zone UM)** = aire bâtie (bâti, voirie, jardins, espaces publics) + surface résiduelle + extension urbaine + zones dédiées à des équipements :

- **Zones U constructibles : 111,52 ha**
- **Zone AUQ : 25,88 ha**
- **Zones Nt : 7,25 ha**

**Zone UM (base militaire de Ventiseri) : 407,68 ha**

**Zones U non constructibles** (reconnaissance des secteurs déjà urbanisés) = **82,13 ha**

**Surface résiduelle 3,4 ha** = parcelle nue + fond de jardin au sein de la forme urbaine identifiée

**Surface en extension 18,2 ha** = parcelle libre ou fond de jardin en extension de la forme urbaine

**Gisement foncier 21,6 ha** = surface résiduelle + surface en extension

La commune de Ventiseri n'est pas à sa première tentative d'élaboration de PLU. Après plusieurs tentatives infructueuses, les élus restent persuadés de la nécessité de ce document de planification pour encadrer le développement communal face aux enjeux et défis qui s'imposent au territoire. Ainsi, par décision du 17.01.2022, le conseil municipal a délibéré pour relancer le projet. Le 17.10.2022 ce même conseil municipal a débattu les orientations générales de son PADD.

Les principales orientations sont les suivantes :

**-La préservation de l'environnement et du patrimoine un enjeu majeur**  
(*Un environnement naturel préservé a géré durablement/Le patrimoine : un atout pour renforcer l'attractivité du patrimoine*)

**-Un développement urbain choisi pour accompagner le développement économique et social durables.** (*TRAVO : une polarité urbaine littorale en construction/MIGNATAJA : Un espace de vie a conforter progressivement selon les dispositions de la loi littoral/ AUTRES LIEUX DE VIE : des espaces de vie stabilisés/VENTISERI VILLAGE ET PEDIQUERCIU : Animer la vie du village/La croissance démographique et la diversité sociologique, une évolution choisie et maîtrisée*)

Dans un environnement naturel riche en présence d'importantes zones humides d'envergure régionale, le paysage agricole s'impose en plaine et contraste avec des piémonts densément boisés. Le PLU accompagne ces équilibres entre nature et agriculture en instaurant un zonage adapté, des EBC et en respectant les emprises des ERC, des risques naturels ou encore en proposant un règlement qui accentue les mesures indirectes pour mieux respecter les complémentarités avec les habitats naturels et/ou les cycles de la faune (éclairage, gestion des clôtures, regroupement des constructions...). **Les ESA réels avant-projet d'une surface de 730 ha** résultent de l'application de la méthodologie du PADDUC et d'une contextualisation. Le projet a préservé de vastes ensembles agricoles fonctionnels et productifs et il intègre le Projet Alimentaire Territorial (PAT) de Travo de portée intercommunale.

L'EPR (espace proche du rivage) a été adapté aux caractéristiques communales : positionné en plaine, la co-visibilité avec le rivage est rare et les ambiances agricoles prédominent tout au long de la RT qui a servi comme proposition du PADDUC. Ainsi, le PLU rectifie le tracé en fonction des points de vue, et des ambiances, en s'écartant ponctuellement de la RT. Ce décalage peut être favorable aux exploitations agricoles qui pourraient bénéficier de la desserte de la RT. Le tracé ainsi acté ne remet pas en question les objectifs du PADDUC et la protection des espaces agricoles puisque Vix et Mignataja en particulier, sont des SDU non extensibles dans l'avenir.

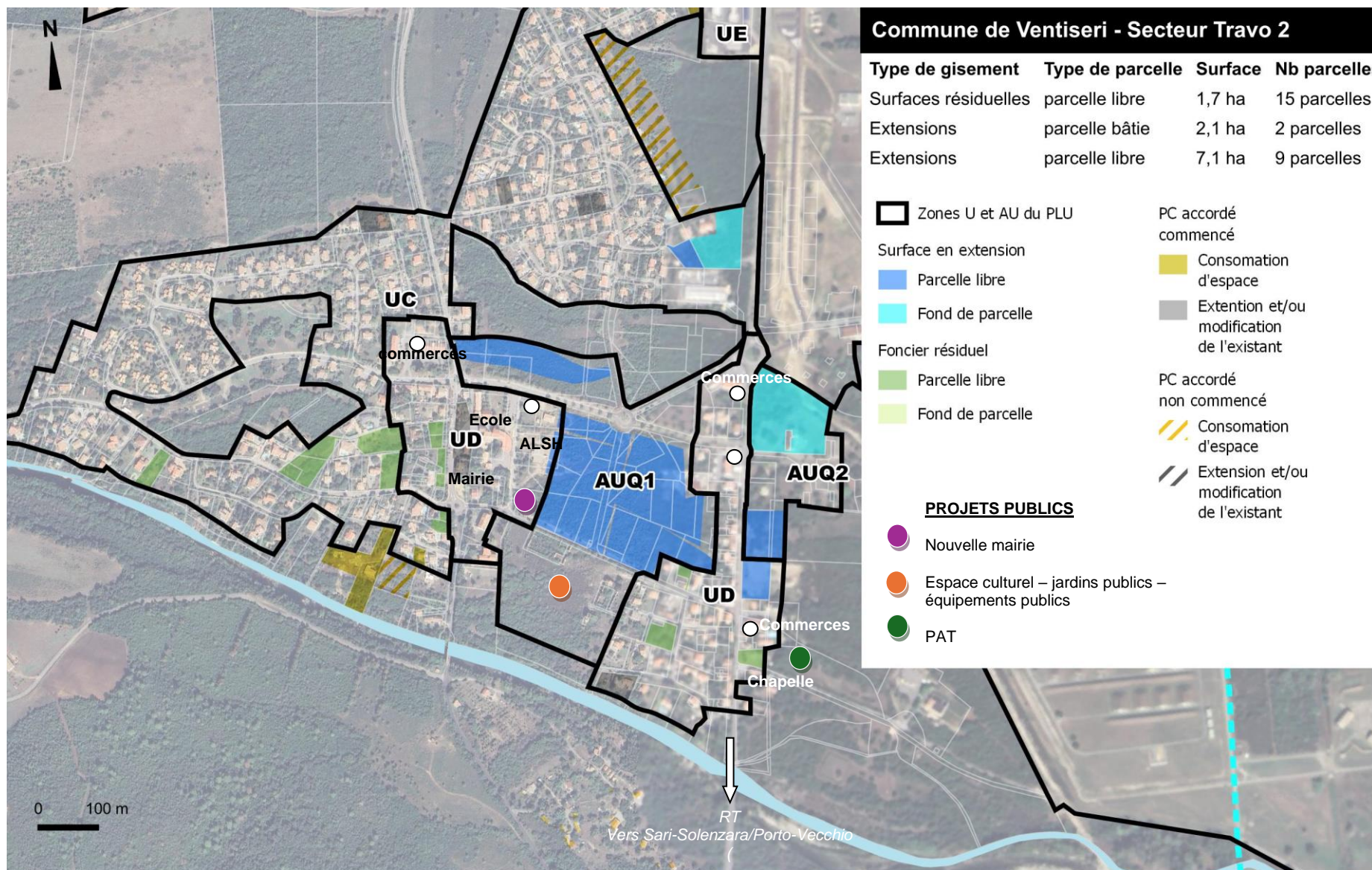
En effet, en application de la loi littoral modifiée par la loi ELAN, l'urbanisation hors centralités se voit contenue en absence de SCoT et encadrée dans une enveloppe resserrée. **Le PLU délimite les SDU en zone UC2 (Vix, Mignataja, Pedicervu et Pediquarciu) mais n'ouvre pas à l'urbanisation ; une procédure simplifiée suivra l'approbation du SCoT.**

**Le projet urbain se construit donc autour du village de Ventiseri chef-lieu (UV) et de l'agglomération naissante de Travo classée en UD.** Par leur localisation et leur rôle, les enjeux sont différents mais le projet vise dans les deux cas, à conforter les lieux de vie pour des populations vivant à l'année. Si au village, l'héritage patrimonial inspire le projet, en plaine, c'est la construction de l'identité future qui anime le projet. Quelle identité pour cette polarité contemporaine ?

La commune de Ventiseri supporte sur son territoire la base militaire dite de Solenzara et cela au plus près de Travo. Bien que cette installation d'intérêt national impose de nombreux inconvénients, elle induit aussi par sa présence un taux stable de résidences principales (70%) qui permet le maintien d'un tissu de services publics et de commerces. La commune a su adopter des choix d'aménagement stratégiques notamment en instaurant une zone d'activités et de commerces le long de la RT ; elle a attiré des entreprises qui peuvent bénéficier d'une position à mi-parcours entre la Haute-Corse et la Corse du Sud ; son succès et les besoins exprimés expliquent la volonté de la voir s'agrandir (Zone UE). **Les équipements publics** sont bien présents et se modernisent puisque la mairie aura de nouveaux locaux face **au futur espace culturel qui occupera l'ancienne usine**, récemment acquise par la commune après de longues années de tractation. **Le cœur de Travo reste un cœur de bourgade inachevé** pour des raisons foncières. En effet, le morcellement foncier très organisé de ces espaces vierges au centre de Travo ne fait pas état d'un blocage complexe (indivision inextricable par exemple) mais d'une **rétenion foncière de longue date** et qui freine l'achèvement du bourg de Travo, entravant le développement urbain. Le PLU est l'occasion **de fixer un emplacement réservé** qui permettra de mobiliser **une vaste zone** intégrée dans la **principale OAP de secteur d'aménagement (zones AUQ1 et 2)**. Alors que la commune ne dispose que d'un terrain excentré (AUQ3), elle se dote d'outils et elle élargie habilement sa stratégie pour déployer, lors des 15 prochaines années, **un projet**

**ambitieux** pour lequel elle prévoit des partenariats d'importance (à déterminer : EPCI, Office de l'Habitat, Aménageurs). Si les espaces périphériques ont favorisé les zones résidentielles d'une densité moyenne comportant un habitat individuel parfois groupé, le centre de Travo est abordé sous un angle plus urbain car il s'agit bel et bien **de la construction d'une centralité de portée micro-régionale**. L'enjeu consiste à **aménager ici un cœur de ville comportant toutes les fonctions** (habitat/services/culture/commerces) et en y ajoutant l'exigence qui est désormais attendue du point de vue qualitatif en matière de cadre de vie et d'environnement. L'OAP met bien en évidence comment cette petite bourgade intégrera les questions de paysages urbains, de traitement des risques naturels, de circulations douces et stationnement, d'intégration des fonctions économiques dans un cadre bâti de densité moyenne à forte sous forme d'habitat groupé, de petits collectifs, ... (cf. Extrait OAP-annexes). La configuration foncière a questionné la commune sur l'opportunité d'intégrer ces parcelles libres malgré leur surface globale ; il est apparu difficile d'engager une vision d'ensemble réussie -à moyen et long termes- de cette future bourgade qui comportera de lourds investissements, autrement qu'en englobant la totalité des parcelles stratégiquement localisées. **Ce projet sera par nature une opération menée en plusieurs phases dont la maîtrise foncière assure faisabilité et cohérence finale.** Cette maîtrise permettra de s'assurer aussi de la prépondérance de l'habitat permanent sous toutes ses formes (locatif, social, accession). Le PLU pourra évoluer dans ses limites pour adapter le règlement, les OAP aux études de faisabilités bien plus fines et répondre ainsi au mieux aux intentions communales.

Dans le périmètre de l'OAP, la production de logements est estimée à 186 dont 130 résidences principales.



ORTHOHR2019 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, Urba Corse, 2024

**La zone AUQ3 (cf. Annexes)** concerne un terrain communal destiné à un projet de logements à court terme. Il permettrait de temporiser les besoins immédiats en accession en attendant la réalisation des projets plus complexes et lourds au cœur de Travo ou au village. Les parcelles ne présentent aucun enjeu environnemental ou agricole. La capacité de la zone est estimée à 42 logements.

**L'OAP du village (AUQ4 -cf. Annexes)** vise, quant à elle, à offrir des opportunités d'installation sans porter atteinte à la carte postale du village dans son écrin. Le relief ne permet pas de s'aventurer dans des extensions en amont ou aval du village sans prendre le risque de blesser le paysager durablement. Aussi, saisissant la nécessité d'éviter le goulet d'étranglement qui rend difficile ou impossible le passage de certains véhicules, par une nouvelle voie de contournement, la commune propose la création d'une extension en un seul point sous forme de quartier. La sensibilité du paysage impose qu'on s'interroge sur la meilleure manière d'intégrer le projet à la pente. Sans maîtrise foncière autre que celle de la future route, l'OAP s'efforce de préciser ce qui est réellement important dans ce projet. L'état du foncier permet de croire en la faisabilité. L'approche sensible du site argumente aussi l'approche environnementale qui coule de source pour proposer des choix qualitatifs. Si la composition reste libre, le résultat final est fixé par l'OAP pour donner naissance à un quartier nouveau naturellement inséré dans le site et en co-visibilité avec les quartiers d'origine. Cette OAP reste proportionnée au site et au village, offre une dimension suffisante pour faire intervenir un aménageur et répond aux exigences qualitatives tout en ouvrant la perspective d'une dynamisation du village plus affirmée. La capacité d'accueil de la zone est évaluée à 15 logements environs. Ici, les ESA sont évités.

**La base militaire (UM)** à une destination unique et la zone couvre l'emprise actuelle pouvant comporter des espaces encore naturels notamment aux abords de la mer.

**La zone d'activités (UE)** bénéficie d'un agrandissement en continuité immédiate afin de proposer de nouveaux lots pour des entreprises dont les caractéristiques ne sont pas compatibles avec les quartiers résidentiels. Cette zone revêt désormais un intérêt qui outrepassé les limites administratives communales. La micro-région ne dispose pas de zone dédiée aux activités économiques alors qu'il existe des besoins. Pour

éviter un éparpillement, pour offrir des conditions de développement économique des entreprises en maîtrisant les impacts, cette zone est nécessaire. L'extension de cette zone reste proportionnée et elle appliquera le même règlement que la zone actuelle.

**Le secteur du château (NV)** se retrouve dans une zone particulière qui permettra son aménagement patrimonial pour une ouverture au public à termes.

Le projet ainsi retenu offre un **gisement foncier de 21,6 ha peut permettre la construction de 305 logements dont 234 résidences principales soit 77% des nouvelles constructions ; 7 points au-dessus que la situation actuelle.**

Le PADD fixe une croissance à +380 habitants entre 2018 et 2030. 109 habitants nouveaux sont déjà décomptés (recensement en cours 2023) ramenant la progression en terme absolu à environ +215 habitants en 2030.

La commune se fixe **une progression de population de +1,17% entre 2023 (dernier recensement) et 2030 (projection PADD). Ce taux est également utilisé pour des projections jusqu'en 2035.** Considérant l'engagement communal et les projets structurants, l'attractivité communale se renforcera avec la réalisation de l'espace culturel et du soutien au cadre de vie ; avec l'extension de la zone d'activités pourvoyeuse d'emplois et les projets de logements au niveau des terrains communaux. Ces projets s'inscrivent sur le temps long à très long justifiant une projection à 2035 et 2040 en plus de celle à 2030 fixée dans le PADD.

Logements				
Evaluation des besoins à horizon 2035 (calcul à partir de 2023)				
<b>Scénario du PLU :</b> - Evolution démographique +1,17% ( pour atteindre l'évolution de +380 habitant entre 2018 et 2030) - Besoins liés au desserrement basés sur l'évolution de la taille des ménages communaux entre 2015 et 2021 - Taux de renouvellement fixe - Part des décohabitations produisant un besoin local : 25%	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>

Une croissance de population de +1,17 habitant par an induirait l'arrivée de **394 nouveaux habitants d'ici 2035**. Les données disponibles provisoires du recensement 2023 ne communiquent que la donnée de population ; aussi, le nombre de logements du parc est calculé sur la base des données INSEE 2021 et des autorisations 2021-2023 commencées soit 1513 logements dont 1072 résidences principales. Cela amènerait à un nombre moyen d'habitant par village de 2,45 habitants par ménage ce qui est en contradiction avec les données INSEE. Aussi l'hypothèse de desserrement est calculée à partir des données de 2021 ce qui amène la taille des ménages à 2,26 en 2023 et 2,07 en 2035. Des chiffre cohérent avec les tendances générales à l'échelle insulaire et nationale. Le besoin induit par cette croissance de population et cette évolution de la taille des ménages est estimé à **190 logements**.

Le besoin estimé est supérieur (252 à 15 ans) mais cette différence provient essentiellement des besoins découlant du desserrement des ménages et du renouvellement du parc. Le besoin de nouveau logement nécessaire à l'éclatement des ménages dont l'origine peut être la décohabitation générationnelle comme les divorces. Si le nombre de personne par ménage témoigne encore d'un dynamisme et de la présence de famille avec enfant sur le territoire, la tendance est à la baisse. Il s'agit d'une des conséquences du phénomène de vieillissement constant et durable des ménages qui s'observe également à l'échelle nationale et

régionale. Aucun faisceau d'indice ne semble témoigner d'une évolution dans les tendances, **le taux de desserrement (évolution du nombre de personne par ménage) retenu restera celui constaté entre 2015 et 2021. Celui-ci est de -0,71 %**. Cette dynamique peut générer un besoin de nouveau logement sans variation de la population totale, ici le besoin absolu s'élève à 49 logements.

Cependant toutes les décohabitations n'engendrent pas de besoin local (ex : enfant partant en étude, mobilité professionnelle etc.), c'est pour cela que nous pondéreront le besoin en logement lié au desserrement de 25%. Ne pas les considérer fausserait le besoin réel du territoire.

Bien que les ménages se réduisent en taille, ils conservent les caractéristiques de ménages urbains avec plus de 2 occupants. Cette production peut survenir par densification ou extension de constructions existantes notamment grâce à la solidarité familiale qui résiste ici. Vu le contexte temporel dans lequel cette production de logements se projette (2035), le PLU pourra s'ajuster aux besoins au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet en considérant les paramètres du moment (SCoT approuvé, INSEE actualisé, PADDUC révisé).



Zone	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	
<b>AUQ</b>	<b>11,3</b>	<b>265</b>	<b>207</b>	<b>60</b>	<b>Secteur d'OAP avec intervention forte de la commune pour encadrer la production de logement</b>
AUQ1	5,2	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	42	42	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 sur 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 appliqué reste celui de 2021 (70 %)
UD	0,9	7	5	2	
UE	5,6	0	0	0	Secteur de projets économiques sans capacité de logement
<b>Total général</b>	<b>21,6</b>	<b>305</b>	<b>234</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>

<b>Secteur constructible, dédié aux équipements et campings ou U non constructible (UC2 = SDU)</b>		Superficie de la forme urbaine (ha)	Densité au sein de la forme urbaine (logements/ha)	Superficie totale de la zone (incluant les zones constructibles déjà bâties) et des zones dédiées aux équipements et campings (ha)	Superficie de l'extension autour des formes urbaines (ha)  NB : l'extension inclut aussi le bâti existant qui n'avait pas été retenu dans la forme urbaine
<b>Nom du secteur</b>	Type de zone				
<b>S°1 Travu</b>	U	92,8	6	111,52	45,15 (hors zone UM)
	UM (base militaire)			407,68	
	AUQ			21,13	
	Nt			5,30	
<b>S 2 Ventiseri Village</b>	AU	2,3	50	4,75	4,33
	Nt			1,88	
<b>S°3 Pedicervu</b>	UC2	19,29	-	19,29	-
<b>S°4 Vix</b>	UC2	15,29	-	15,75	-
	Nt			0,07	
<b>S°5 Mignataja</b>	UC2	44,04	-	46,46	-
<b>S°6 Pediquarcu</b>	UC2	0,42	-	0,63	-
<b>Total</b>		<b>174.14</b>	-	634,46 <sup>1</sup>	<b>49.48</b>

<sup>1</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements ainsi que les espaces verts prévus dans les OAP (total espaces verts : 3,08 ha). Dont 407,68 ha en secteur UM correspondant à la base militaire de Ventiseri : la zone inclut les espaces déjà artificialisés. Le total comprend les secteurs UC2 correspondant aux Secteurs Déjà Urbanisés hors Espace Proche du Rivage mais qui ne pourront être densifiés qu'après identification dans un SCoT ou dans le PADDUC (ces secteurs représentent une surface de 82,13 ha).

**Commune de Ventiseri  
Zonage secteur littoral**

Secteurs constructibles et/ou dédiés à des équipements sur l'ensemble de la commune :

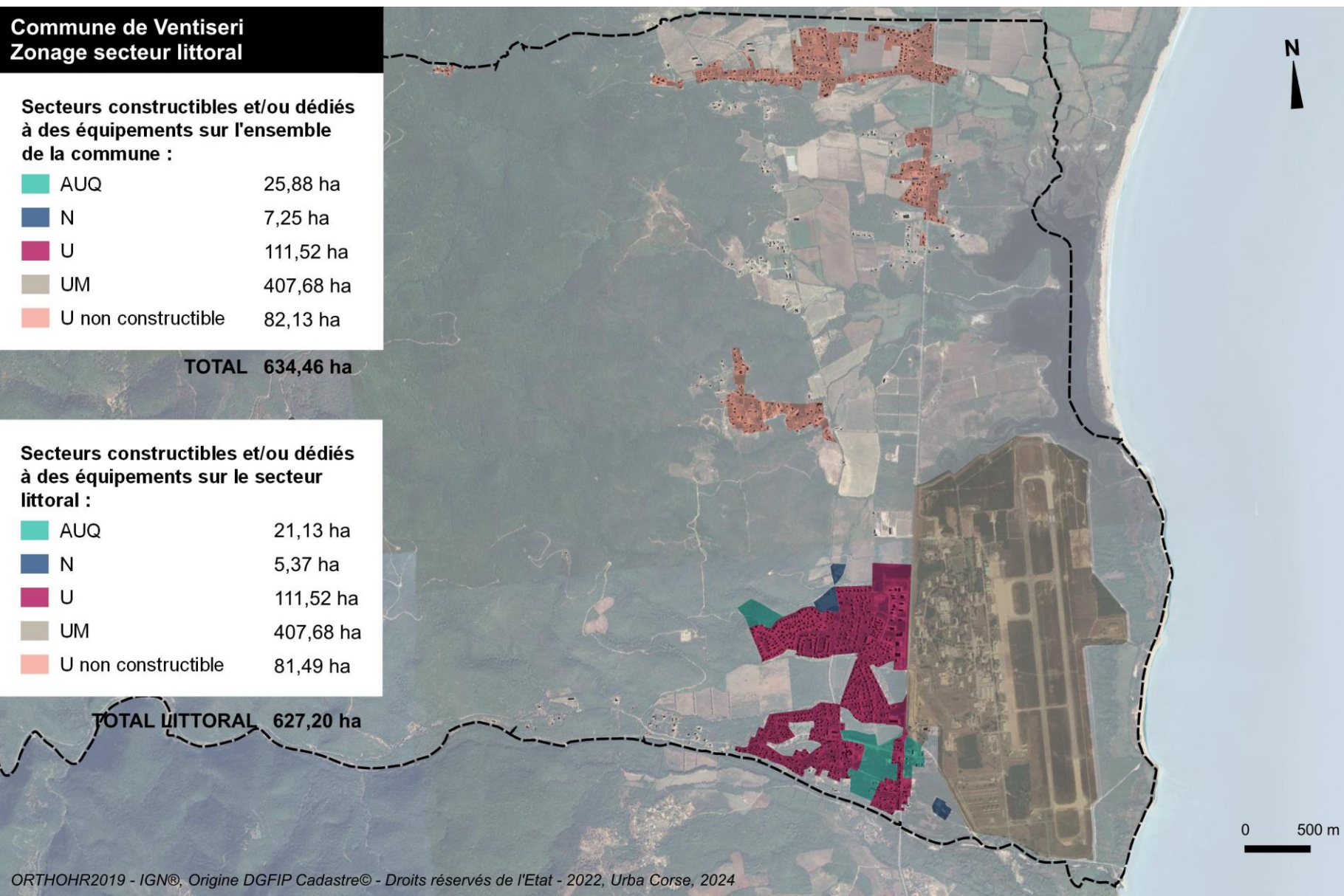
	AUQ	25,88 ha
	N	7,25 ha
	U	111,52 ha
	UM	407,68 ha
	U non constructible	82,13 ha

**TOTAL 634,46 ha**

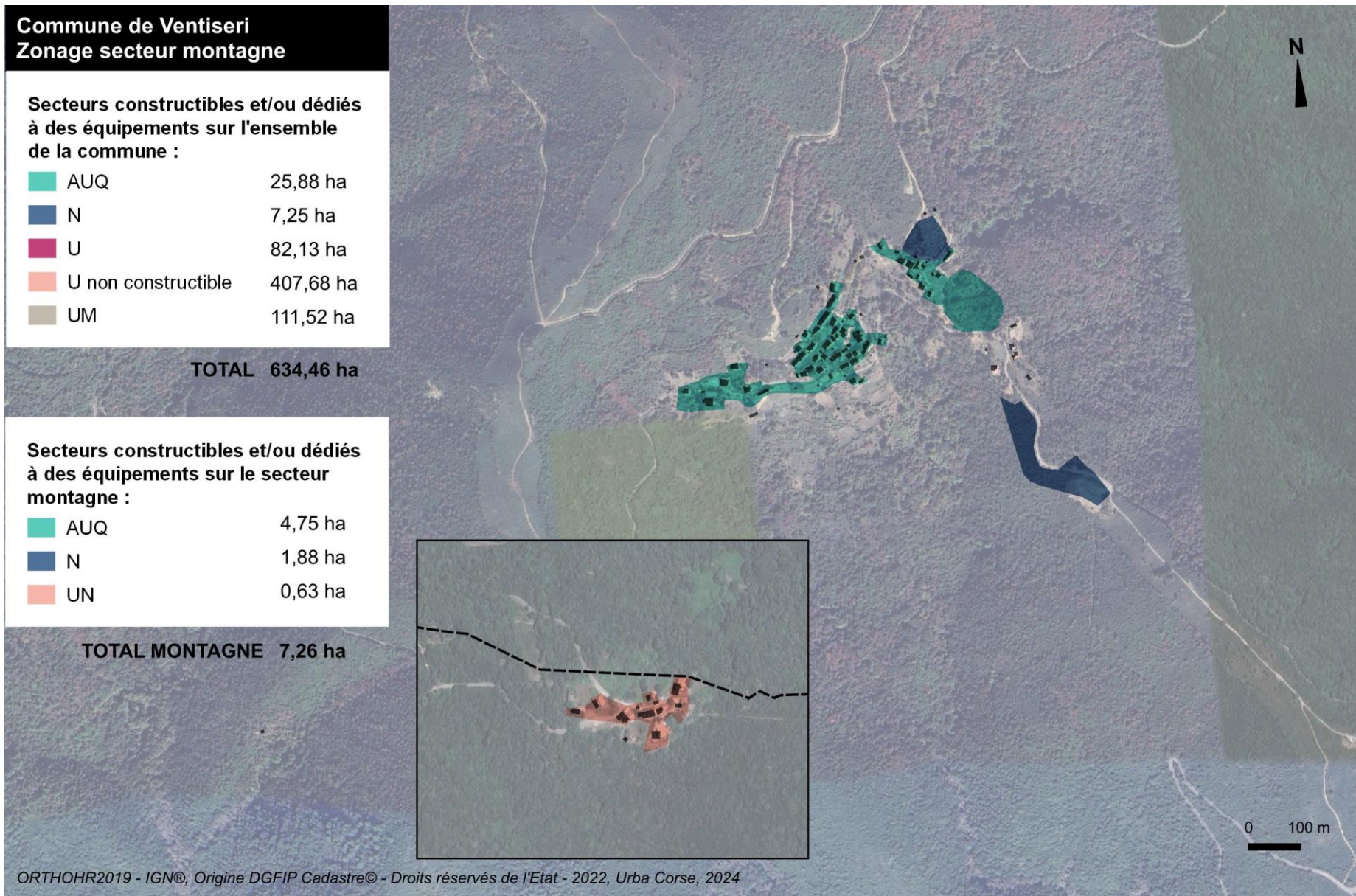
Secteurs constructibles et/ou dédiés à des équipements sur le secteur littoral :

	AUQ	21,13 ha
	N	5,37 ha
	U	111,52 ha
	UM	407,68 ha
	U non constructible	81,49 ha

**TOTAL LITTORAL 627,20 ha**



ORTHOHR2019 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022, Urba Corse, 2024



### III- Transcription des dispositions du PADDUC (ESA, ERC) et éléments de mise en compatibilité

#### 3.1 Justification des potentialités agricoles

Dans la plaine est installée une agriculture tournée vers les productions végétales, viticoles et fruitières. Sur les coteaux et dans les montagnes de l'intérieur se rencontre une agriculture d'aspect traditionnel fondée sur l'élevage extensif.

**28 exploitants agricoles (avec ou sans siège à Ventiseri) sont recensés par la commune en février 2016, autant en 2022.**

**Les déclarations de surfaces concernent 929 ha en 2022.**

La base de données SODETEG et l'actualisation suivant les caractéristiques du terrain permettent d'identifier :

- Les **ESA** réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, **représentent 730 ha** et sont constitués des espaces cultivables, cultivés et ponctuellement des espaces pastoraux à fort potentiel
- Les **ERPAT** réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, **représentent 414 ha** et sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.

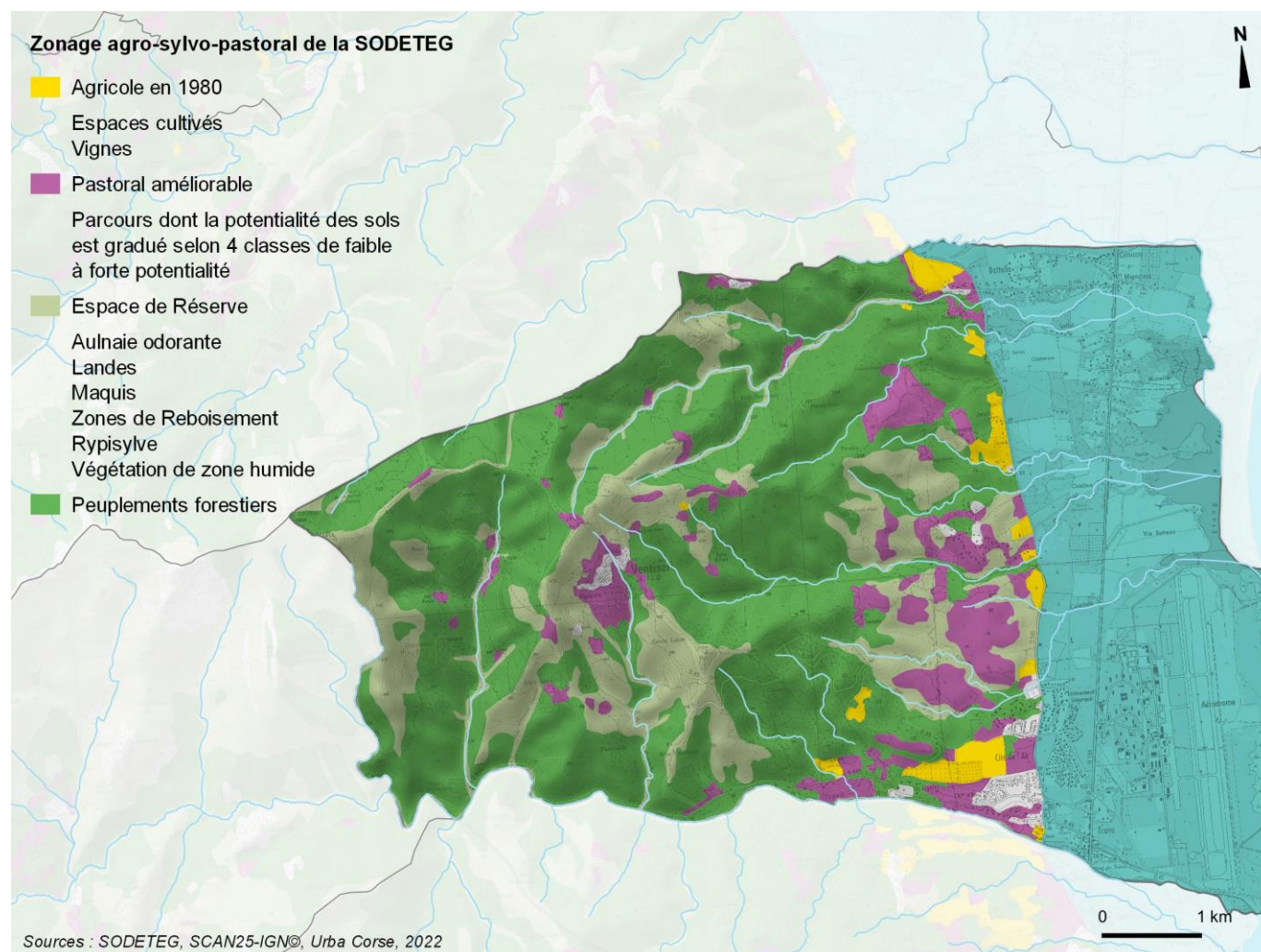
**La commune est concernée par les AOP/AOC et IGP suivants :**

- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (cf carte)
- AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP viticole « Vin de Corse (cf carte)
- IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf carte)
- AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf carte)
- AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf carte)
- AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- IGP Clémentine de Corse
- IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia
- IGP Kiwi de Corse (sur l'ensemble de la commune)

**La consommation de terres agricoles par le zonage du PLU** (incluant les zones constructibles et les zones déjà construites, les zones techniques, l'ensemble de la base militaire de Ventiseri...) **est de 33,06 ha. Sur ces 33,06 ha, 22,60 ha sont déjà bâtis, soit une consommation réelle de 10,46 ha.**

Certaines AOC et AOP couvrent la totalité du territoire communal. **La consommation de l'appellation AOP la plus significative est celle de l'AOP viticole qui représente 0,65% de la surface de son périmètre à l'échelle communale en déduisant, de l'aire AOP, les secteurs déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente** (ensembles bâtis significatifs, l'ensemble de la base militaire de Ventiseri, les terrains de sport / aires de loisirs, les cimetières, la déchèterie).

**La consommation d'ESA est de 7,90 ha dont 6,46 ha non bâtis** : cela concerne la densification des SDU (parcelles résiduelles des SDU) et l'extension de la zone UE, zone d'activités communales. Celle-ci est plébiscitée car elle est une des rares à accueillir des entreprises d'une certaine importance ; les territoires voisins en sont dépourvus et les conditions géographiques (pentes) comme l'application de la loi littoral (continuité) limitent les

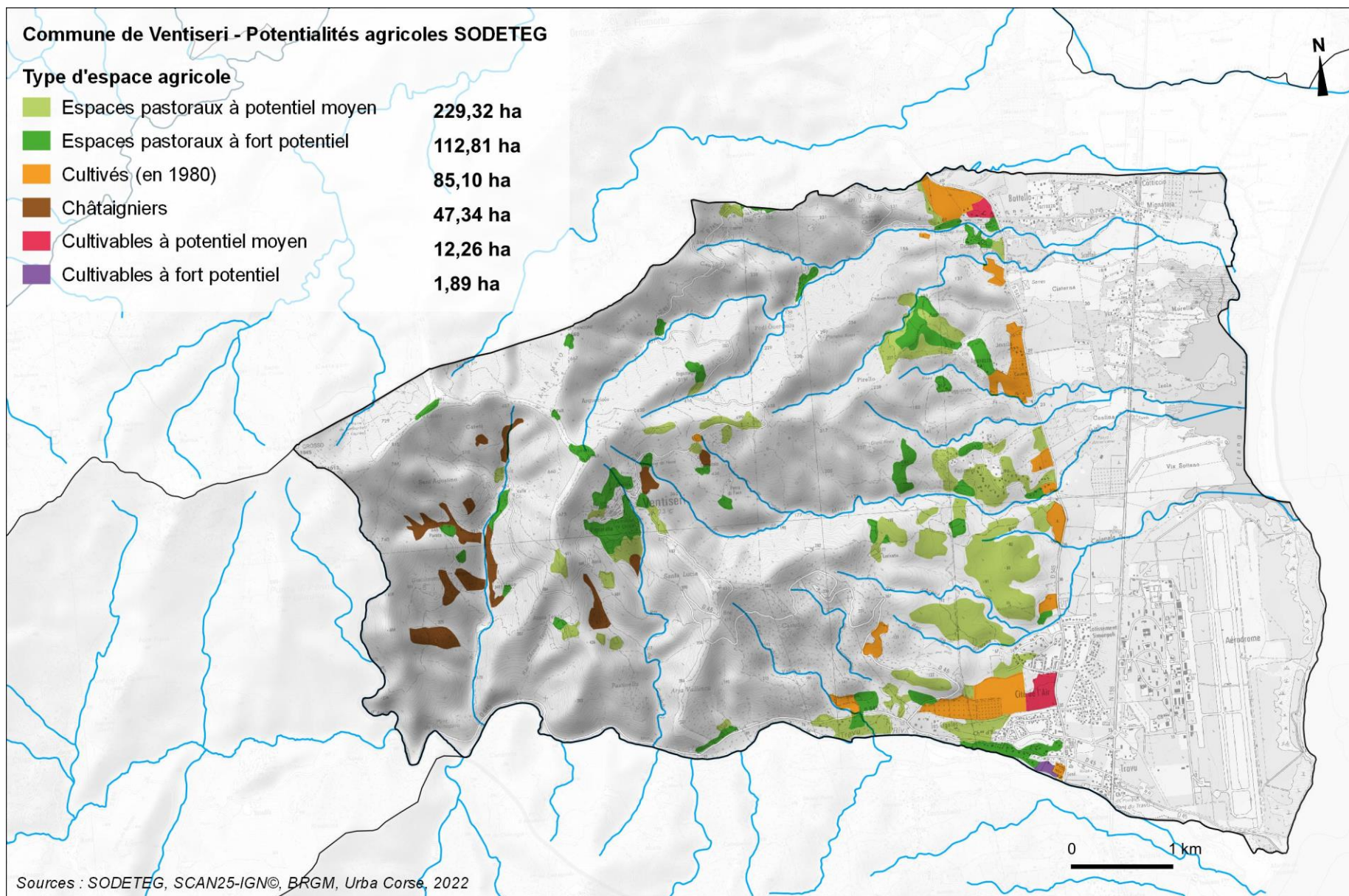


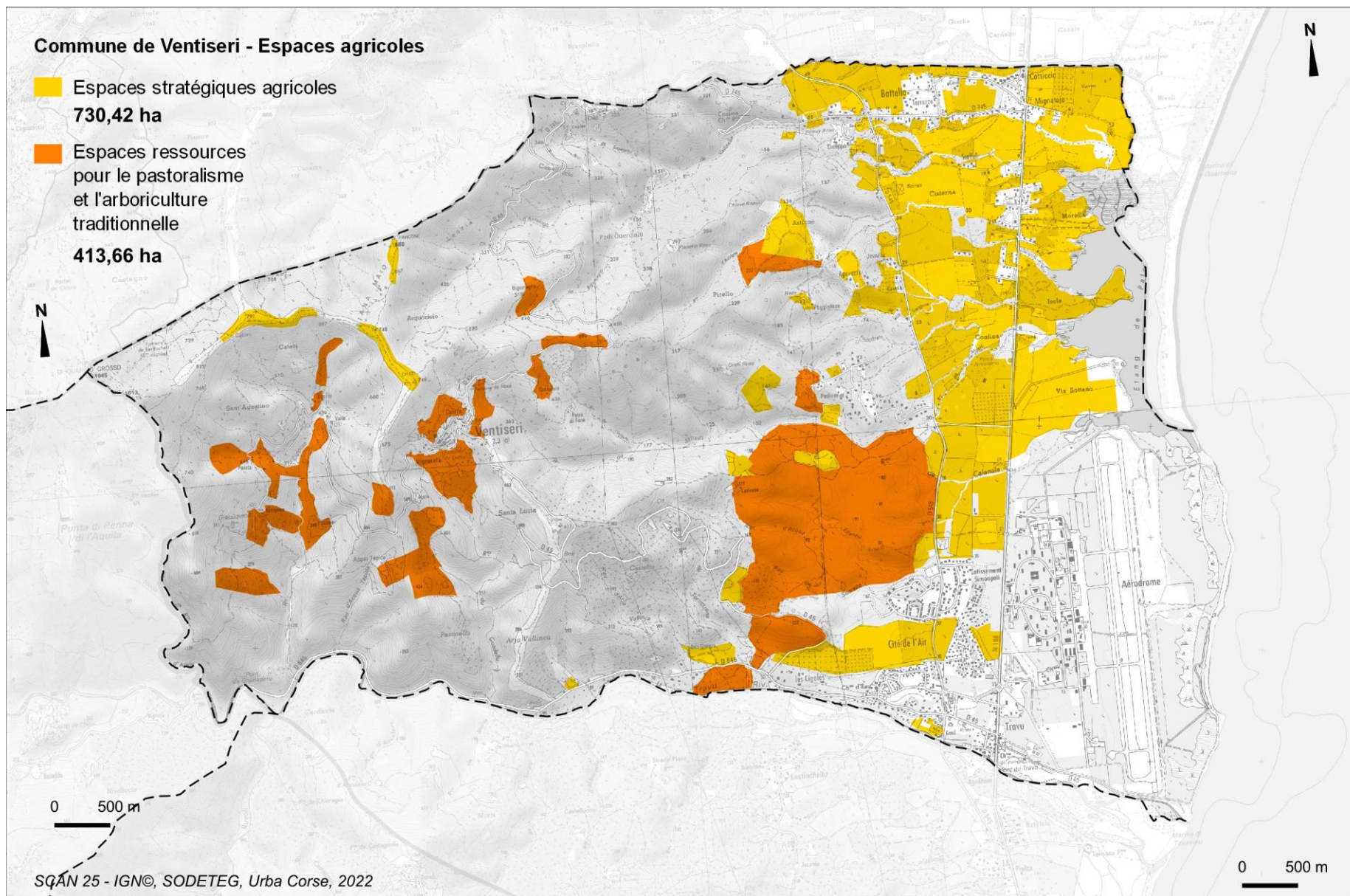
opportunités alors que la demande est forte du fait du positionnement stratégique de ces communes entre Haute-Corse et Corse du Sud. L'extension vers le nord est la seule solution technique en plus de permettre un éloignement bénéfique des activités parfois incompatibles avec la vocation résidentielle des autres quartiers plus au sud et ouest. A ce titre, au sud de la zone UE, les ESA sont conservés.

**Le travail préparatoire d'identification des ESA, au regard des critères PADDUC avec redéfinition sur la base des données SODETEG et du relief, montrait 775 ha d'ESA.** Le projet de classement des EBC (cf. Annexes) présenté au conseil des sites d'octobre 2023, impactait 45 ha en raison de leur boisement présentant un intérêt pour les continuités écologiques locales et la préservation de la trame bocagère. La vocation écologique prend le dessus sur la vocation agricole dès lors que les boisements ont été constatés et qu'ils ne pénalisent pas l'exploitation agricole des parcelles attenantes. Pour ces mêmes raisons, le conseil des sites demande un renforcement du classement notamment au titre de la présence de la tortue d'Hermann.

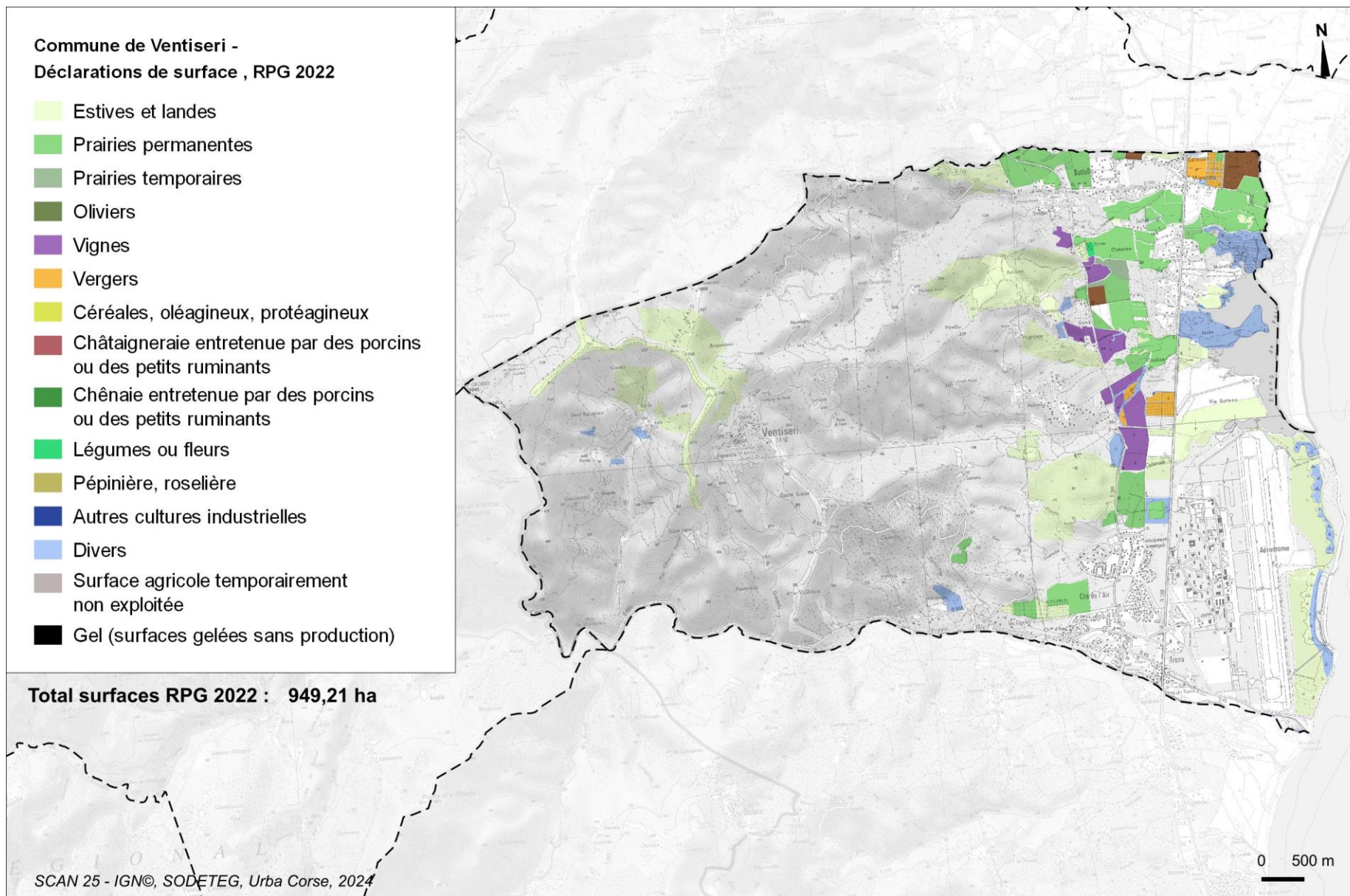
extension de 49,7ha qui impacte également les ESA. De ce fait, les ESA sont réduits de 12 % ramenant leur surface à 680 ha. Enfin, après déduction de la consommation d'ESA induite par le projet urbain du PLU, 674 ha d'ESA sont préservés. Sur cette base, le projet urbain impacte les ESA restants à hauteur de **6,46 ha soit 0,98%**.

*Nb : la proposition communale de nouveaux EBC n'ayant pas été approuvée en CTPENAF ni fait l'objet d'un conseil des sites, le chiffre 730 ha (775 ha d'ESA retravaillé - 45 ha d'EBC 2023) sera retenu comme ESA réels de référence.*

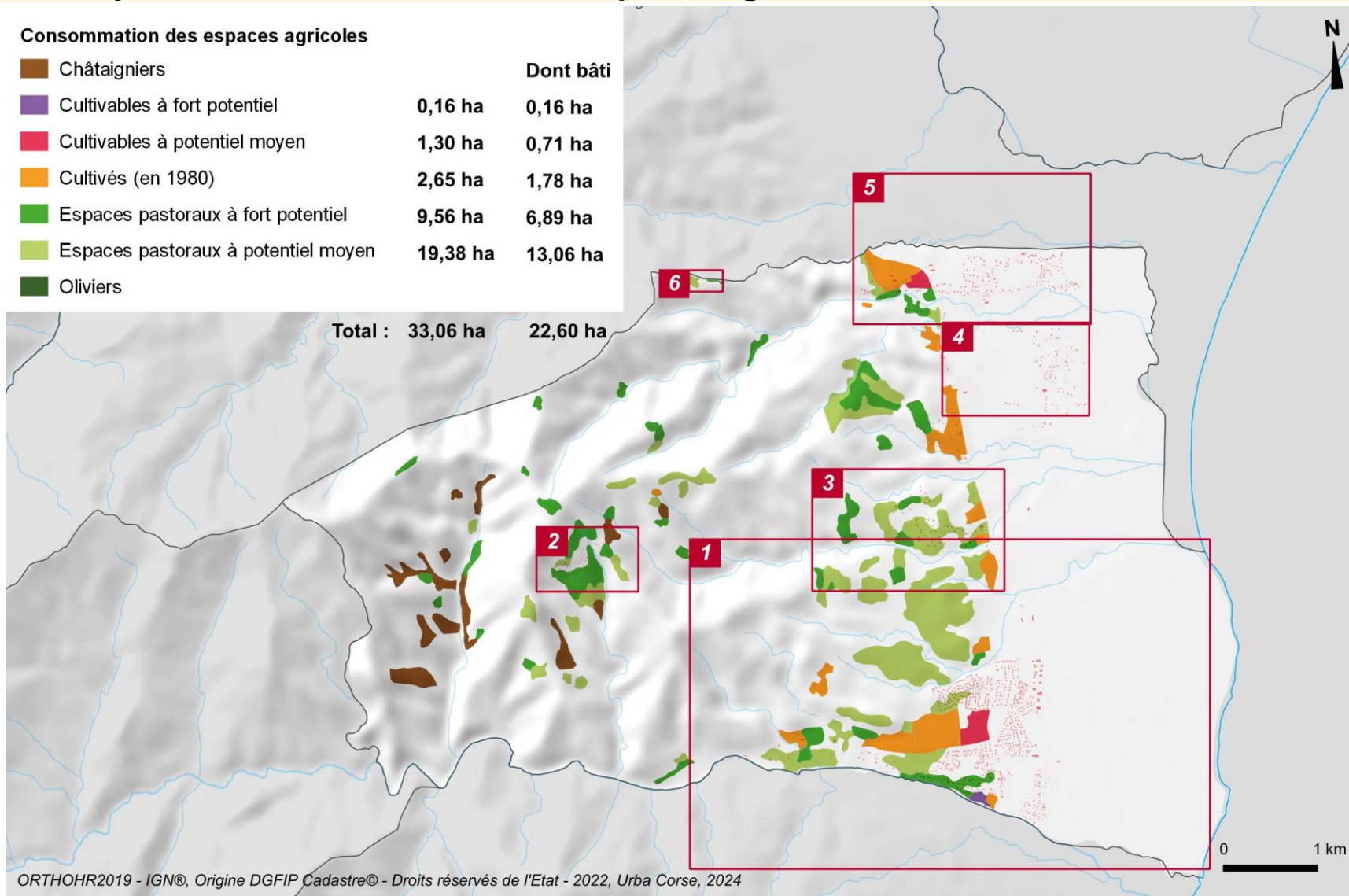








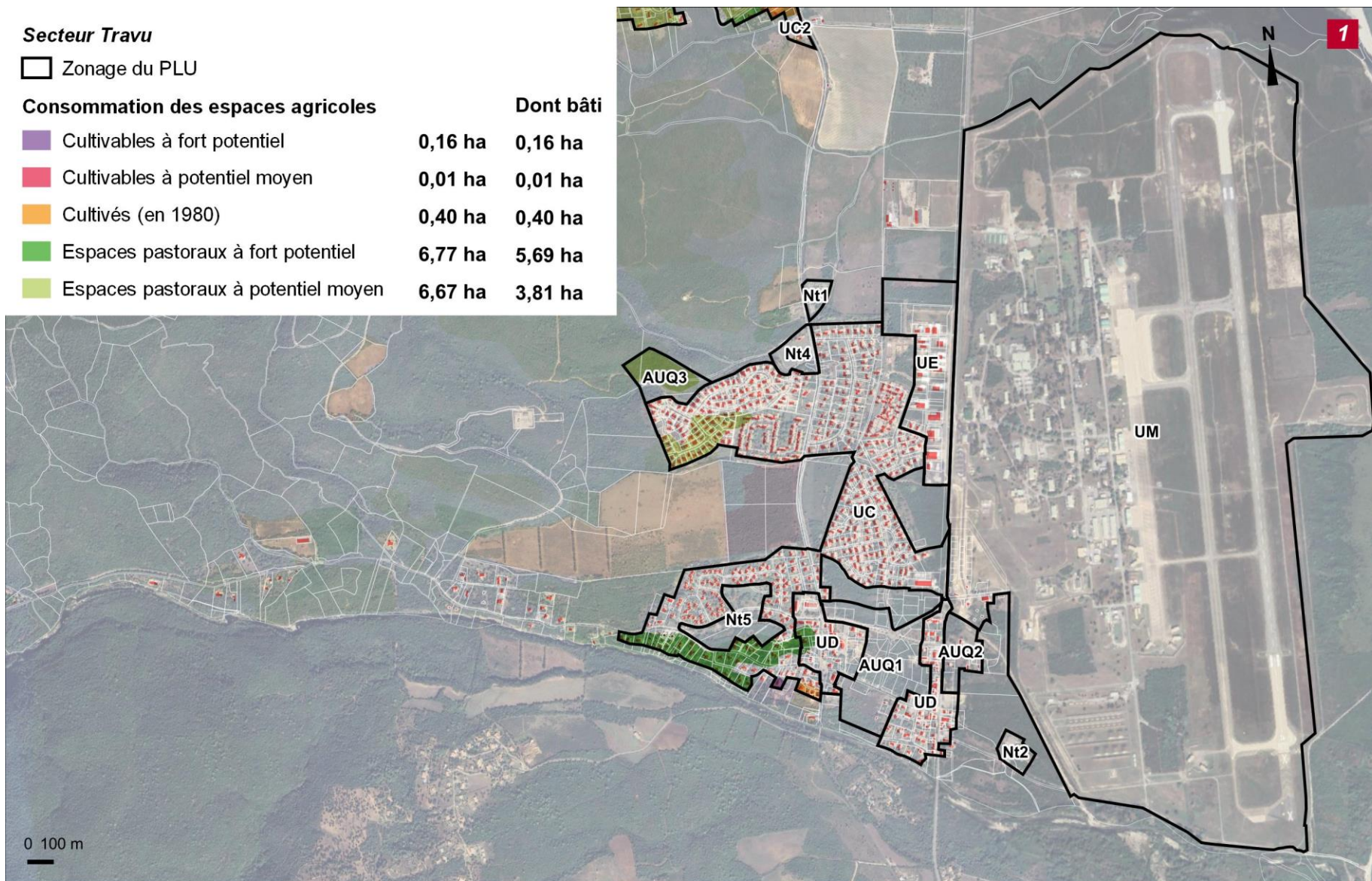
## IV- Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers



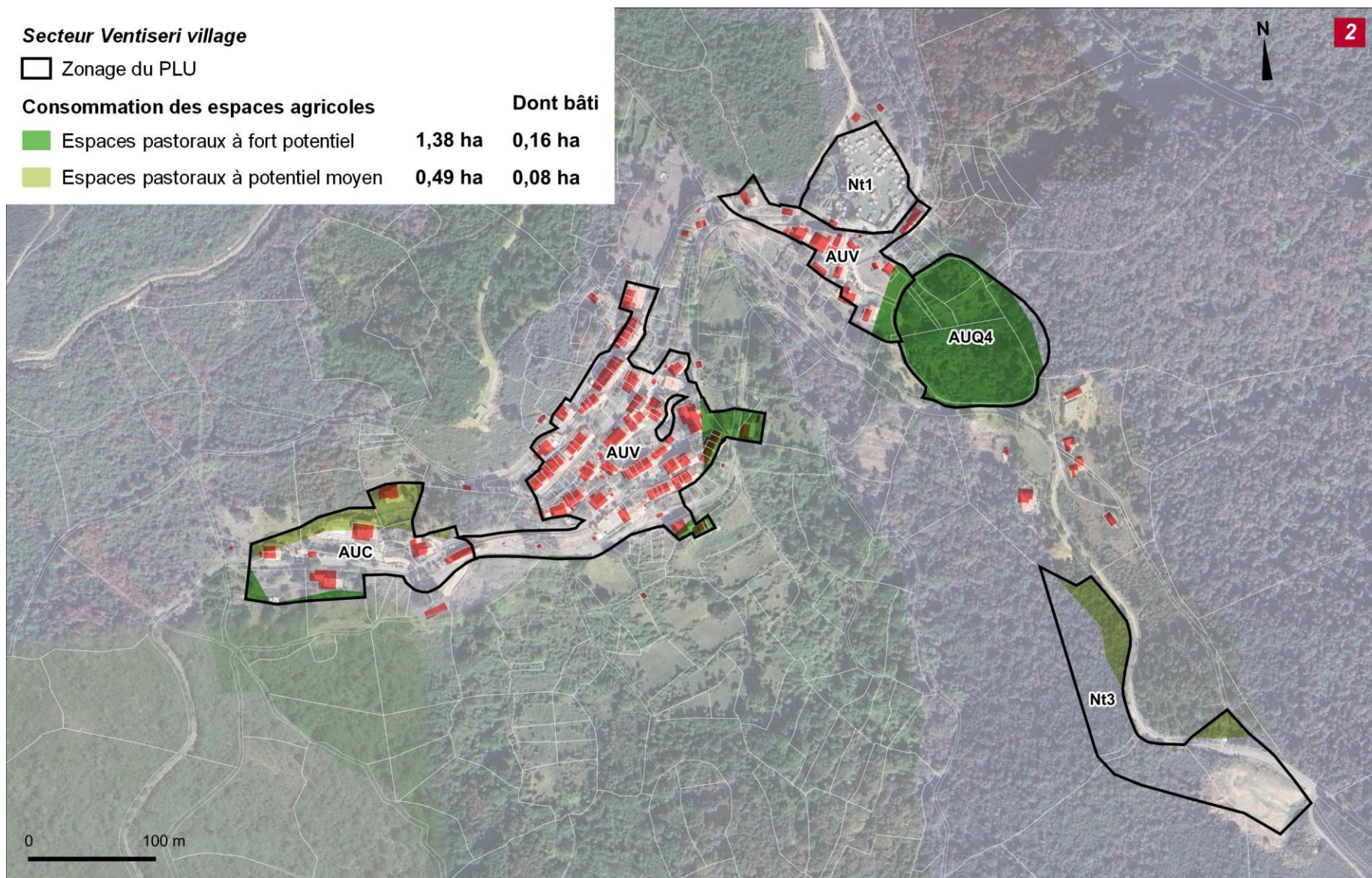
**Secteur Travu**

□ Zonage du PLU

Consommation des espaces agricoles		Dont bâti
<span style="color: purple;">■</span> Cultivables à fort potentiel	0,16 ha	0,16 ha
<span style="color: red;">■</span> Cultivables à potentiel moyen	0,01 ha	0,01 ha
<span style="color: orange;">■</span> Cultivés (en 1980)	0,40 ha	0,40 ha
<span style="color: green;">■</span> Espaces pastoraux à fort potentiel	6,77 ha	5,69 ha
<span style="color: lightgreen;">■</span> Espaces pastoraux à potentiel moyen	6,67 ha	3,81 ha



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

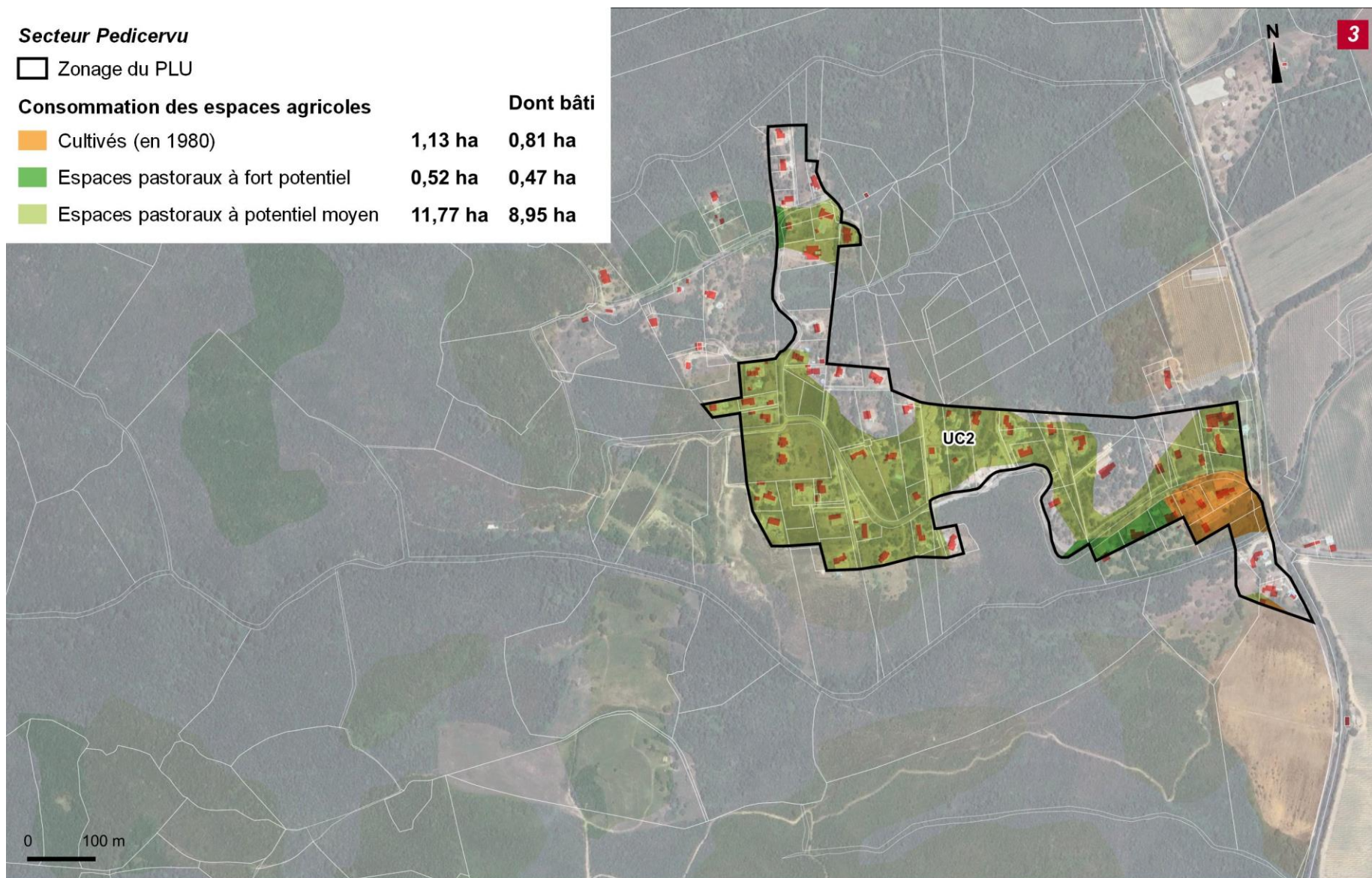


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

**Secteur Pedicervu**

□ Zonage du PLU

Consommation des espaces agricoles		Dont bâti
■ Cultivés (en 1980)	1,13 ha	0,81 ha
■ Espaces pastoraux à fort potentiel	0,52 ha	0,47 ha
■ Espaces pastoraux à potentiel moyen	11,77 ha	8,95 ha



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

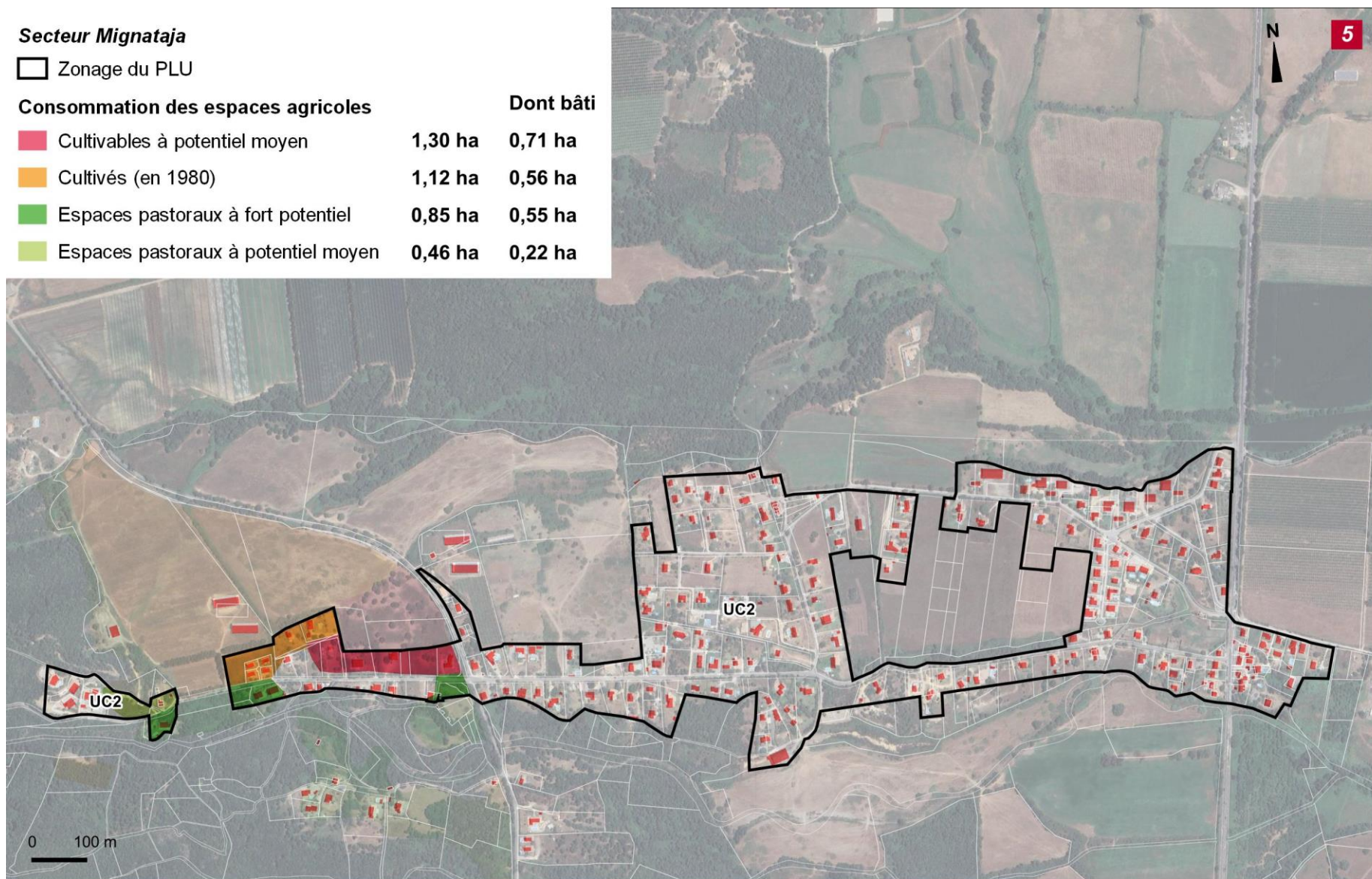


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

**Secteur Mignataja**

□ Zonage du PLU

Consommation des espaces agricoles		Dont bâti
<span style="color: red;">■</span> Cultivables à potentiel moyen	1,30 ha	0,71 ha
<span style="color: orange;">■</span> Cultivés (en 1980)	1,12 ha	0,56 ha
<span style="color: green;">■</span> Espaces pastoraux à fort potentiel	0,85 ha	0,55 ha
<span style="color: lightgreen;">■</span> Espaces pastoraux à potentiel moyen	0,46 ha	0,22 ha



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

**Secteur Pediquarcu**

□ Zonage du PLU

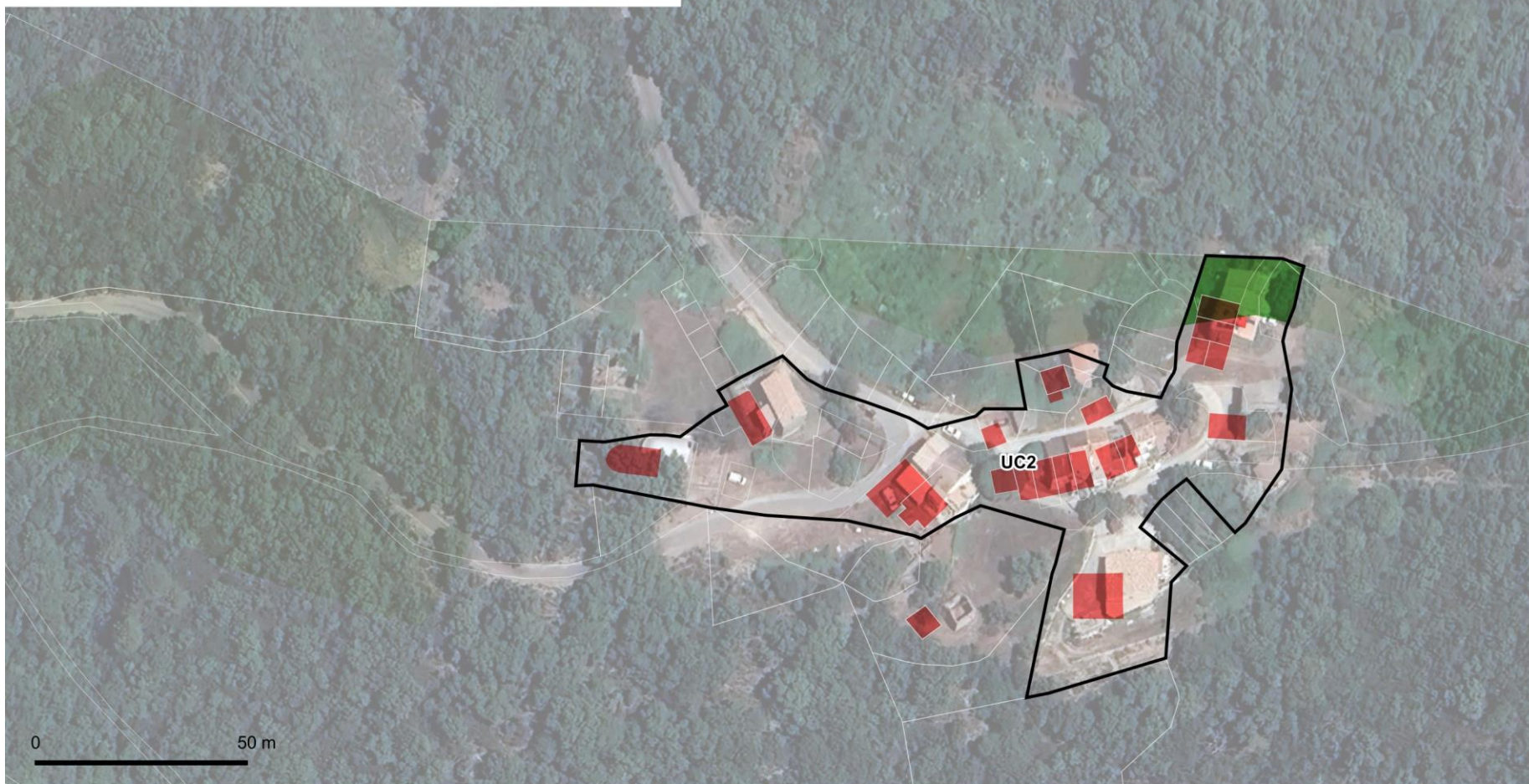
**Consommation des espaces agricoles**

**Dont bâti**

■ Espaces pastoraux à fort potentiel

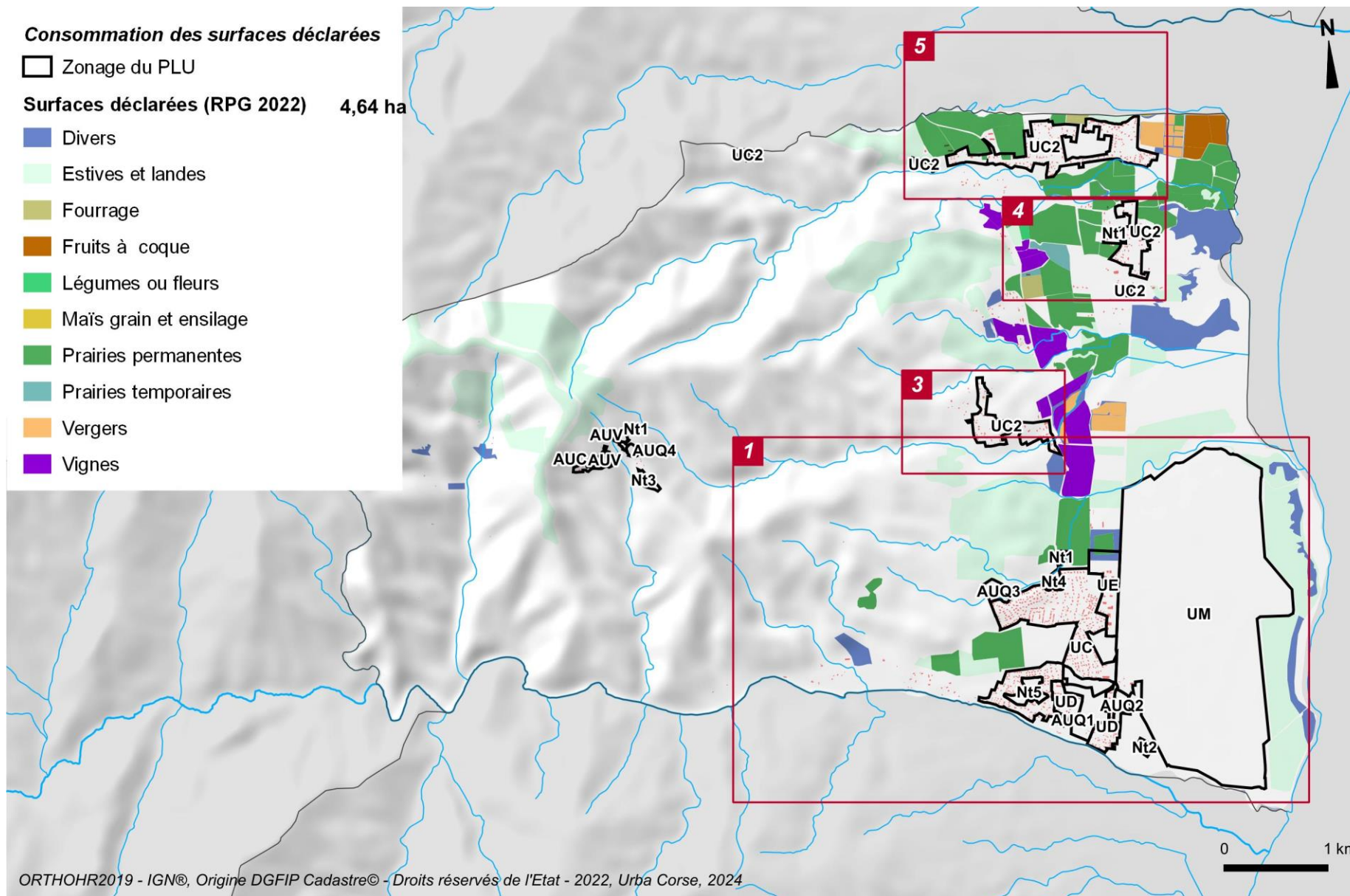
**0,04 ha**

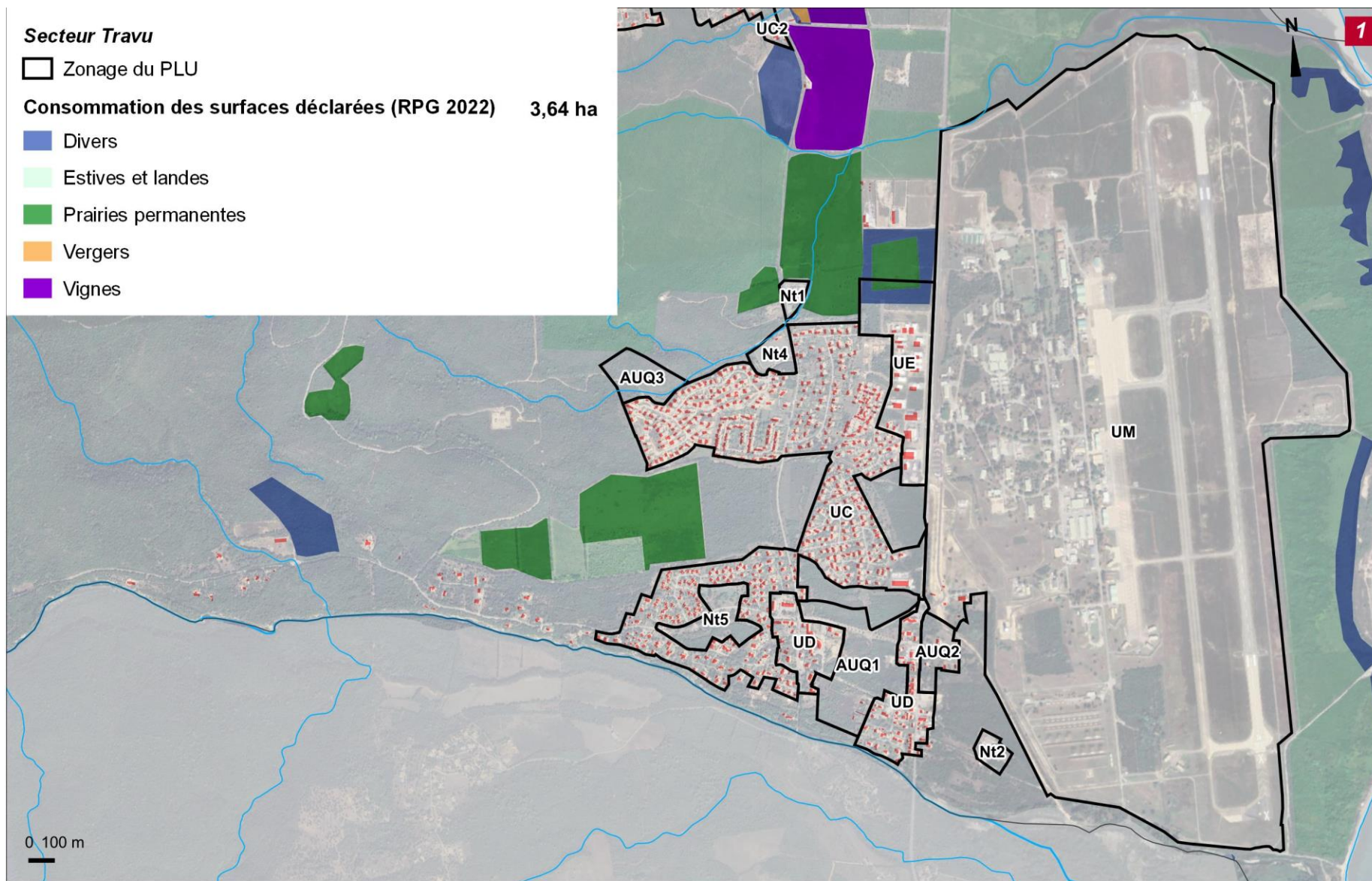
**0,02 ha**



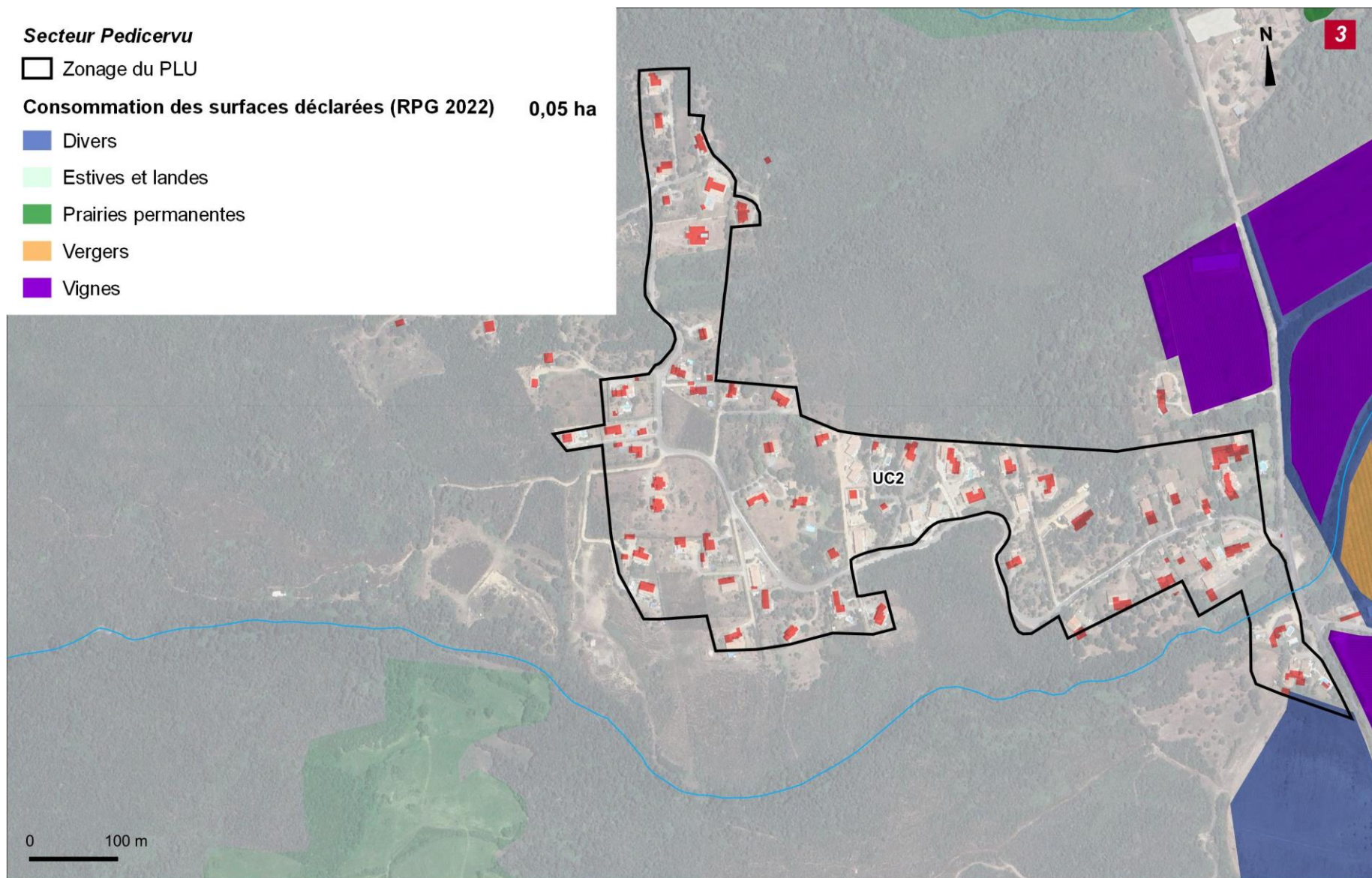
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024















Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

- Secteur Vix**
-  Zonage du PLU
  - Consommation des surfaces déclarées (RPG 2022) 0,02 ha**
  -  Divers
  -  Estives et landes
  -  Fourrage
  -  Légumes ou fleurs
  -  Prairies permanentes
  -  Prairies temporaires
  -  Vignes



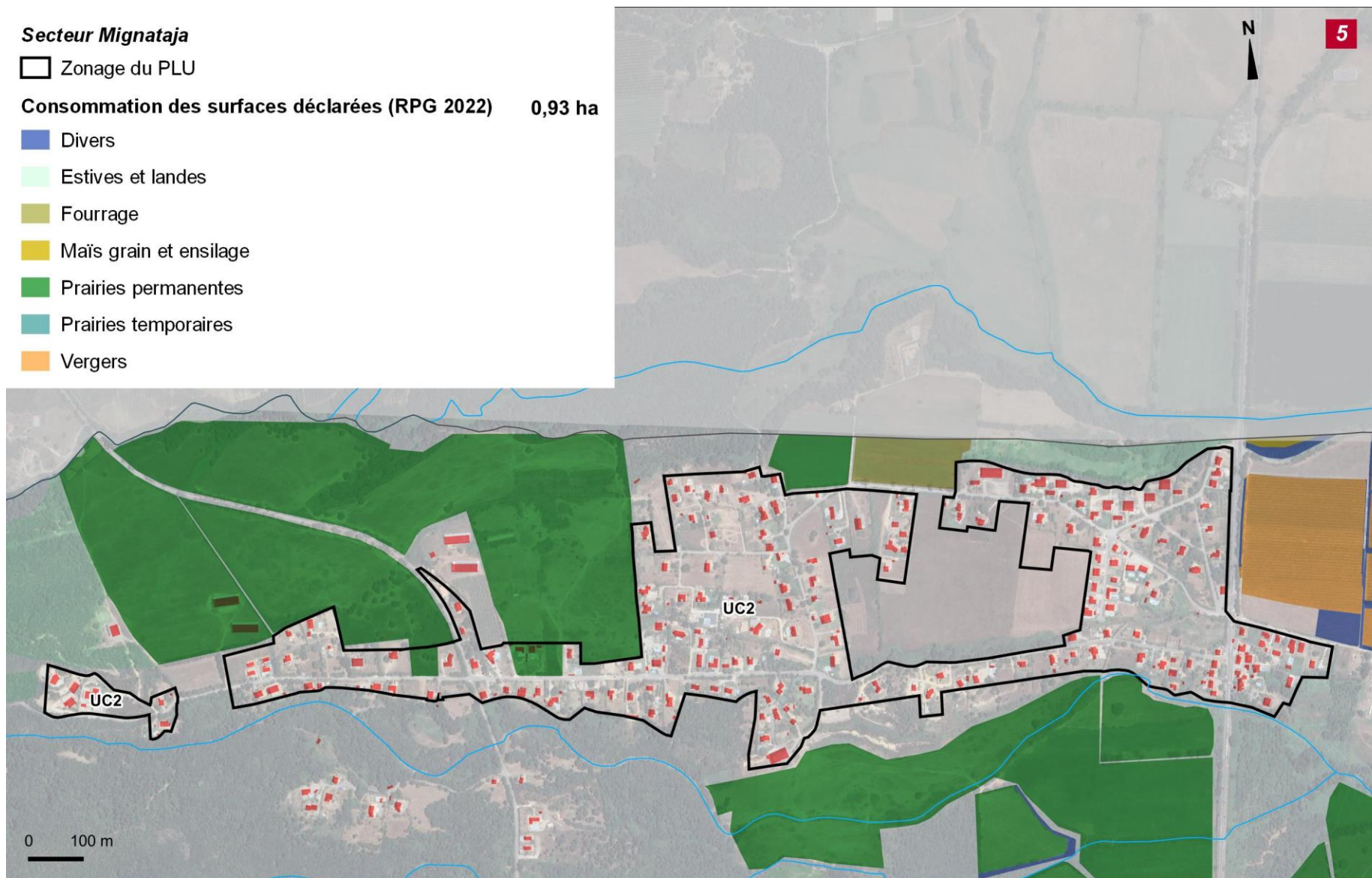
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

**Secteur Mignataja**

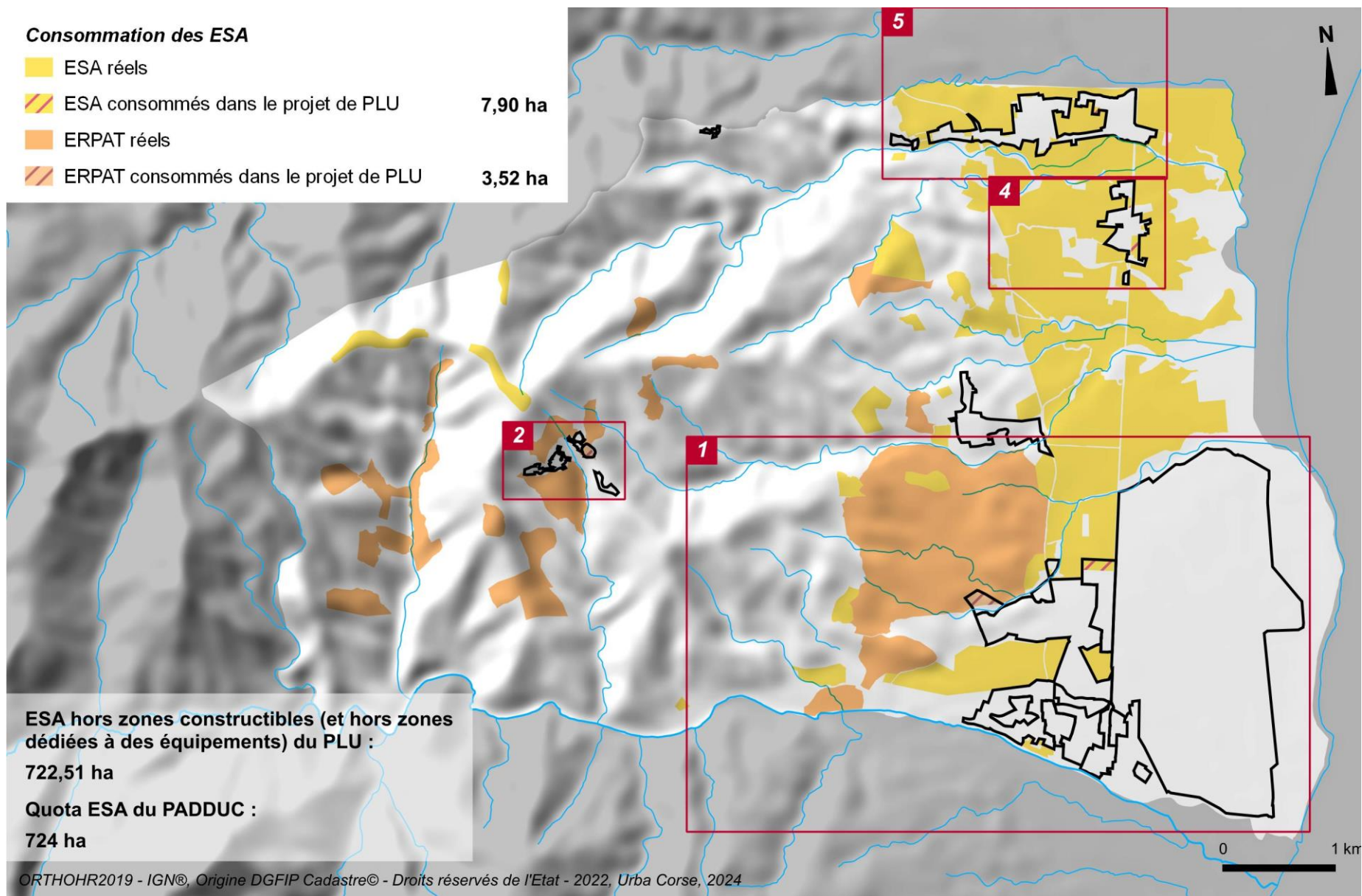
□ Zonage du PLU

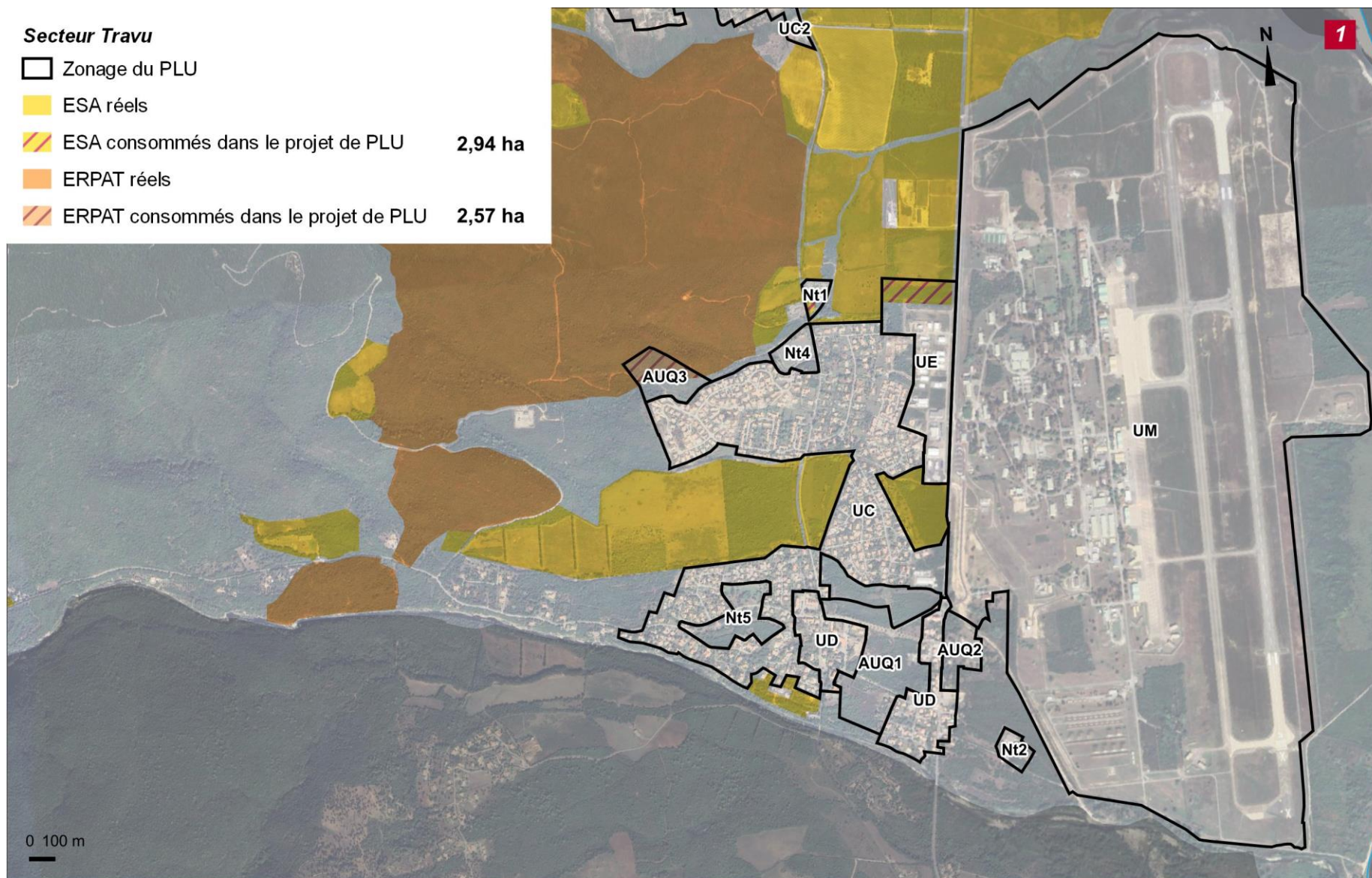
**Consommation des surfaces déclarées (RPG 2022) 0,93 ha**

- Divers
- Estives et landes
- Fourrage
- Maïs grain et ensilage
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers

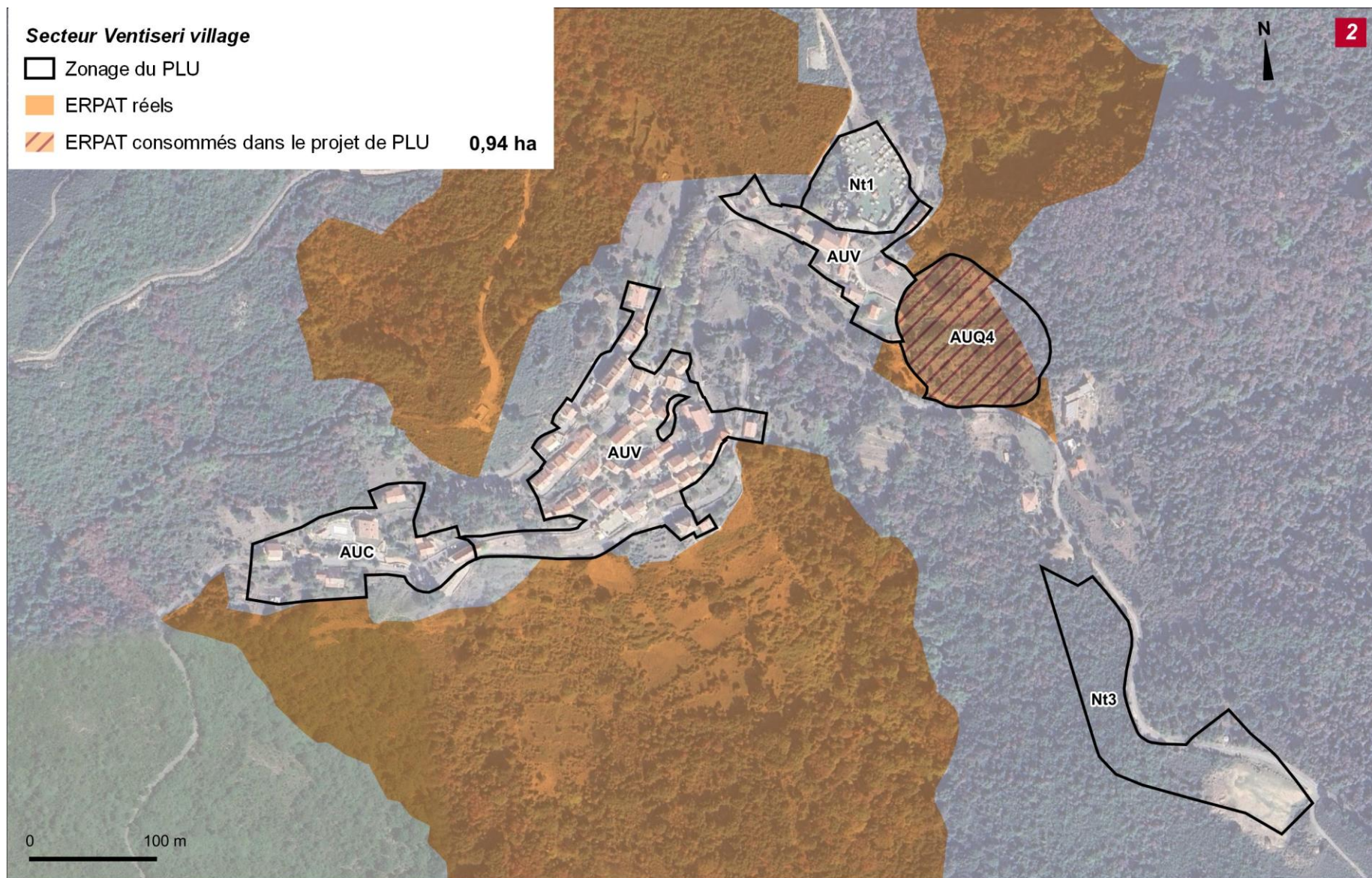


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024





Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

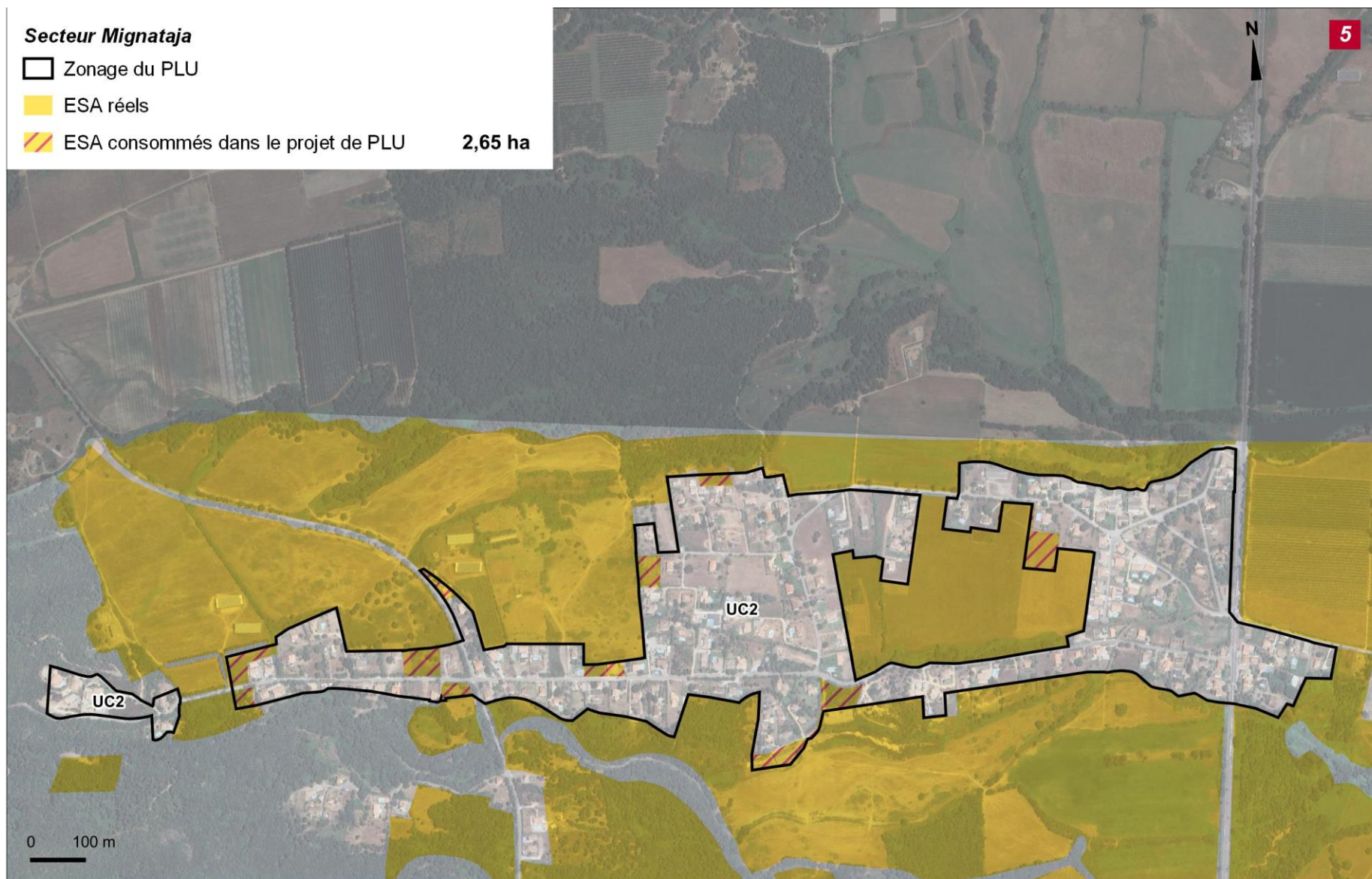


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

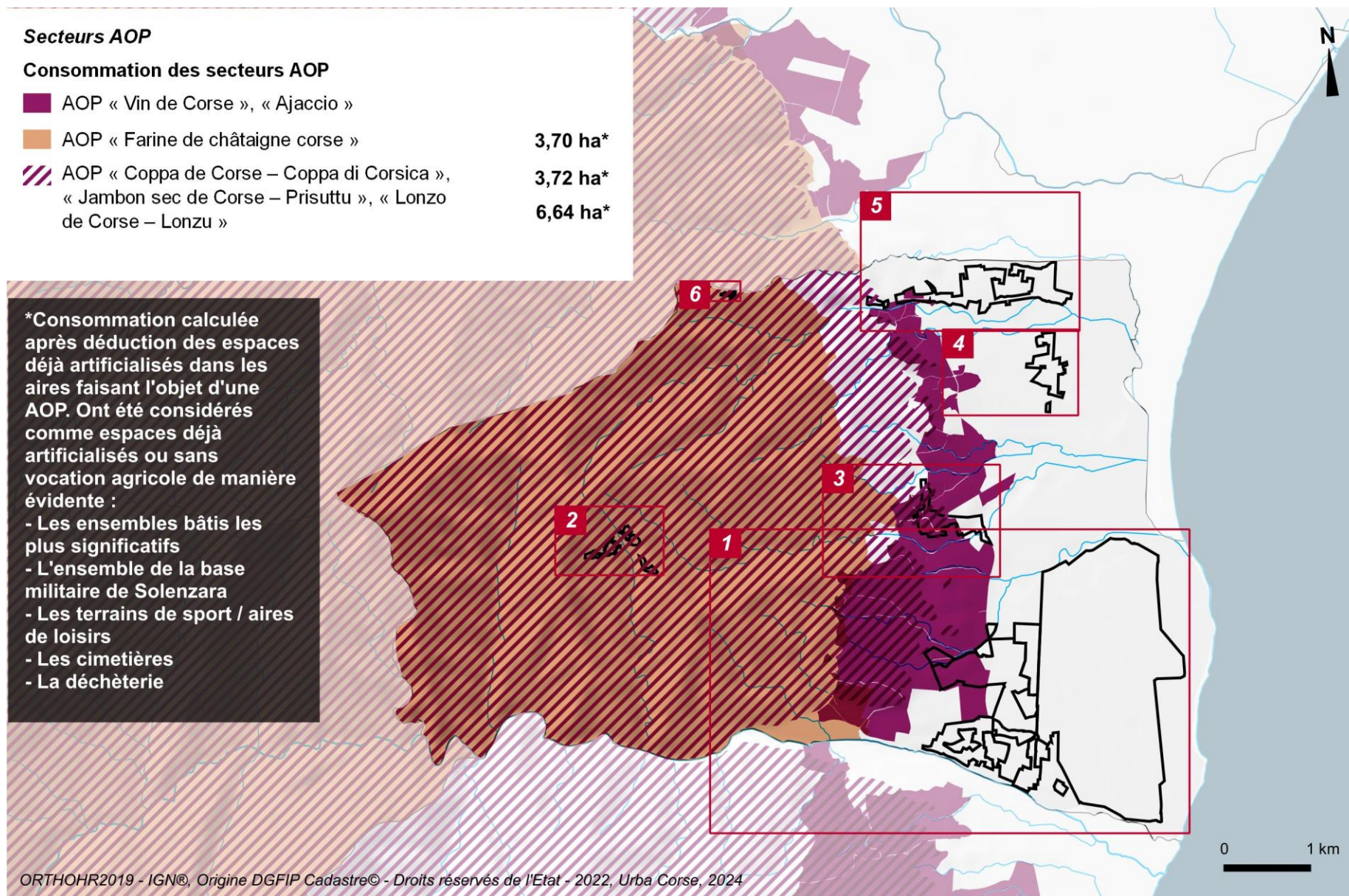




Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024








Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024



**Secteur Travu**

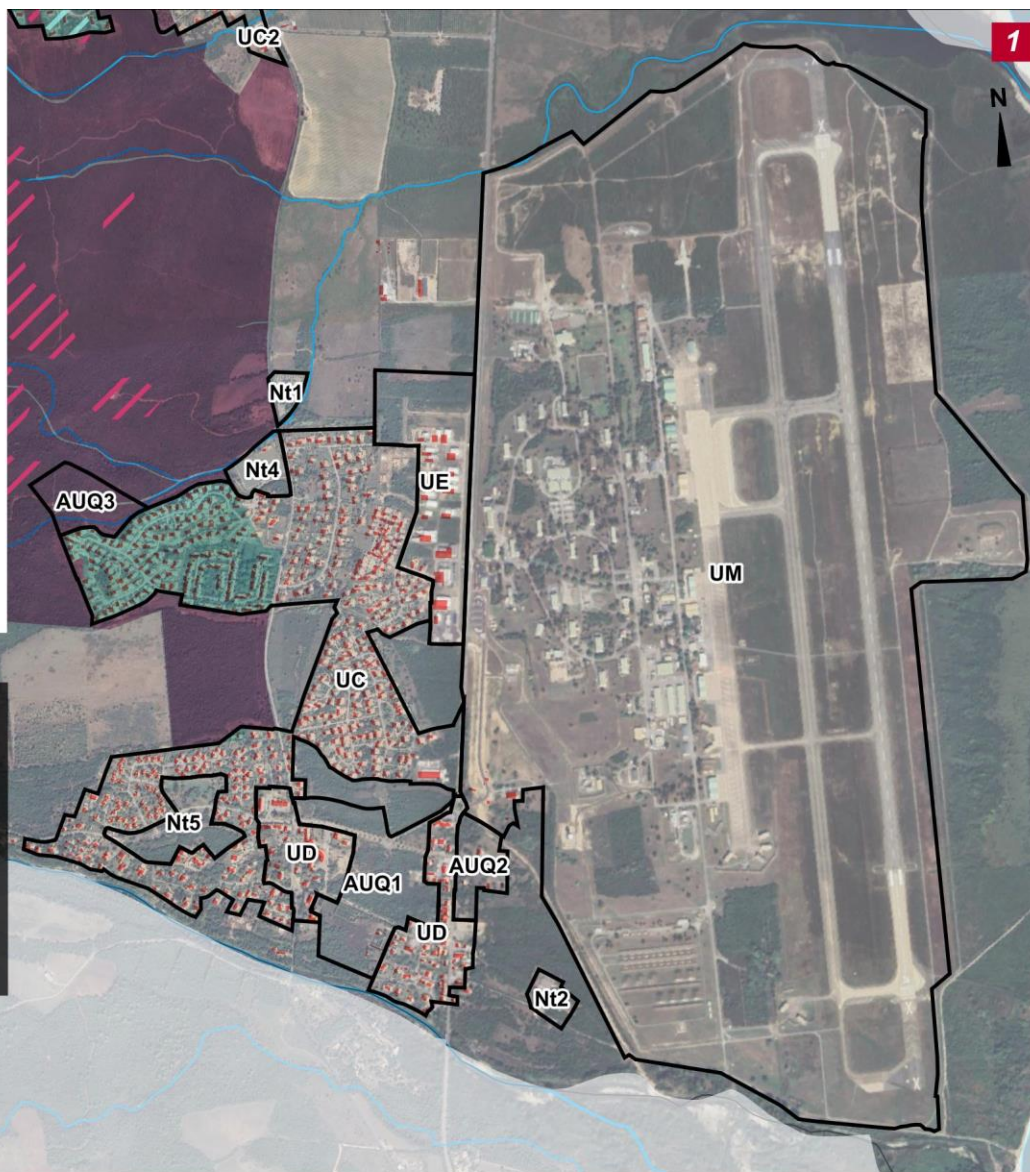
□ Zonage du PLU

**Consommation des secteurs AOP**

-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »
-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » **1,62 ha\***
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Farine de châtaigne corse »

**\*Consommation calculée après déduction des espaces déjà artificialisés dans les aires faisant l'objet d'une AOP. Ont été considérés comme espaces déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente :**

- Les ensembles bâtis les plus significatifs
- L'ensemble de la base militaire de Solenzara
- Les terrains de sport / aires de loisirs
- Les cimetières
- La déchèterie



0 250 m






Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024



**Secteur *Pedicervu***

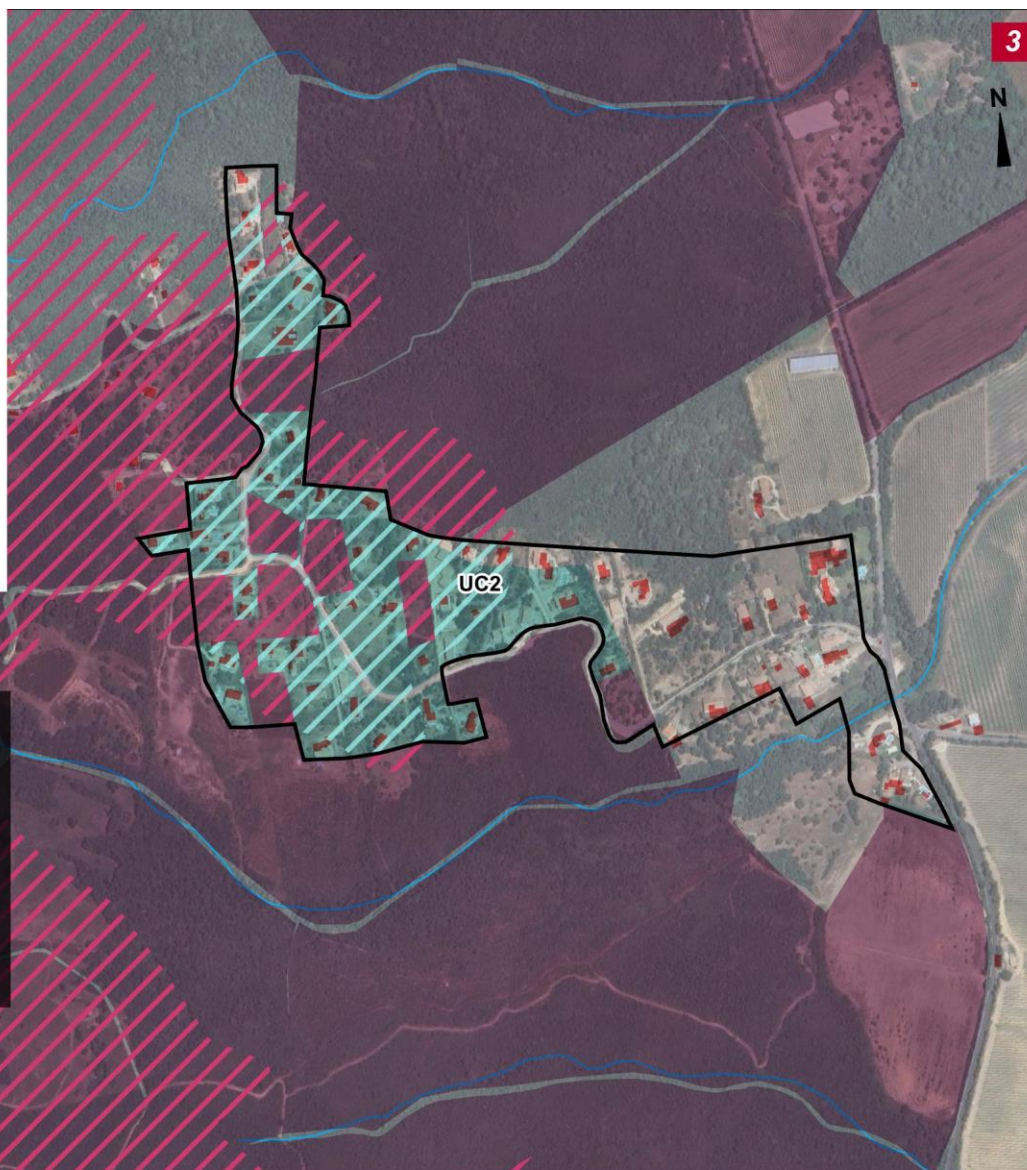
□ Zonage du PLU

**Consommation des secteurs AOP**

-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » **2,87 ha\***
-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » **1,53 ha\***
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Farine de châtaigne corse »

**\*Consommation calculée après déduction des espaces déjà artificialisés dans les aires faisant l'objet d'une AOP. Ont été considérés comme espaces déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente :**

- Les ensembles bâtis les plus significatifs
- L'ensemble de la base militaire de Solenzara
- Les terrains de sport / aires de loisirs
- Les cimetières
- La déchèterie



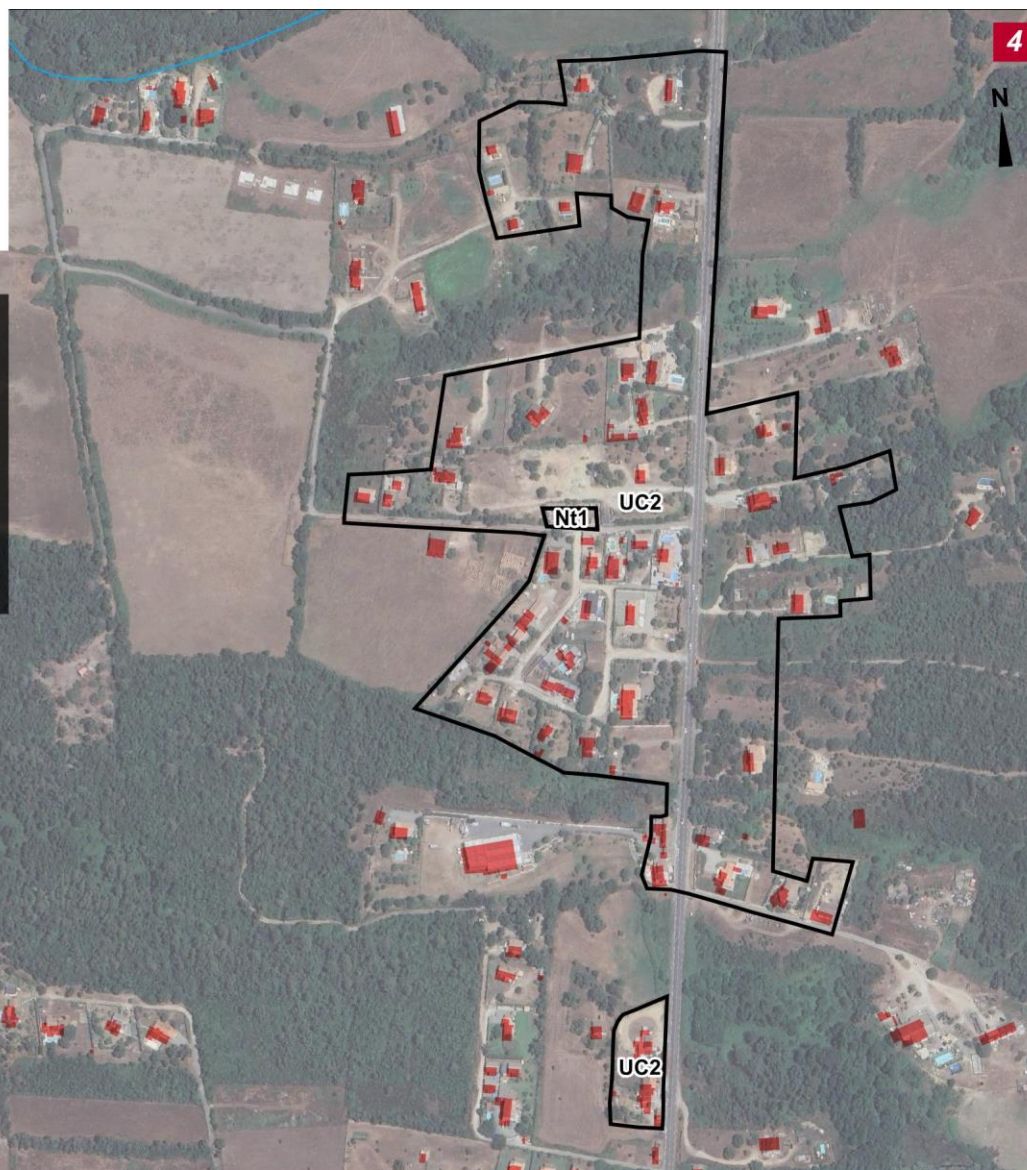
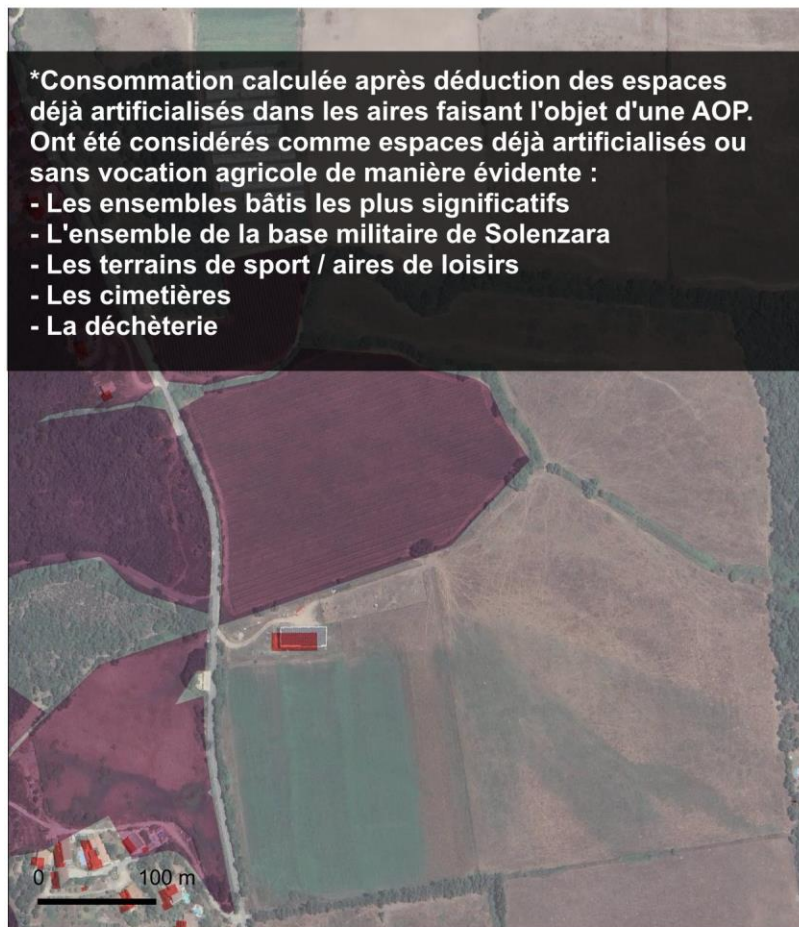
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

**Secteur Vix**

□ Zonage du PLU

**Consommation des secteurs AOP**

■ AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari »








Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

**Secteur Mignataja**

□ Zonage du PLU

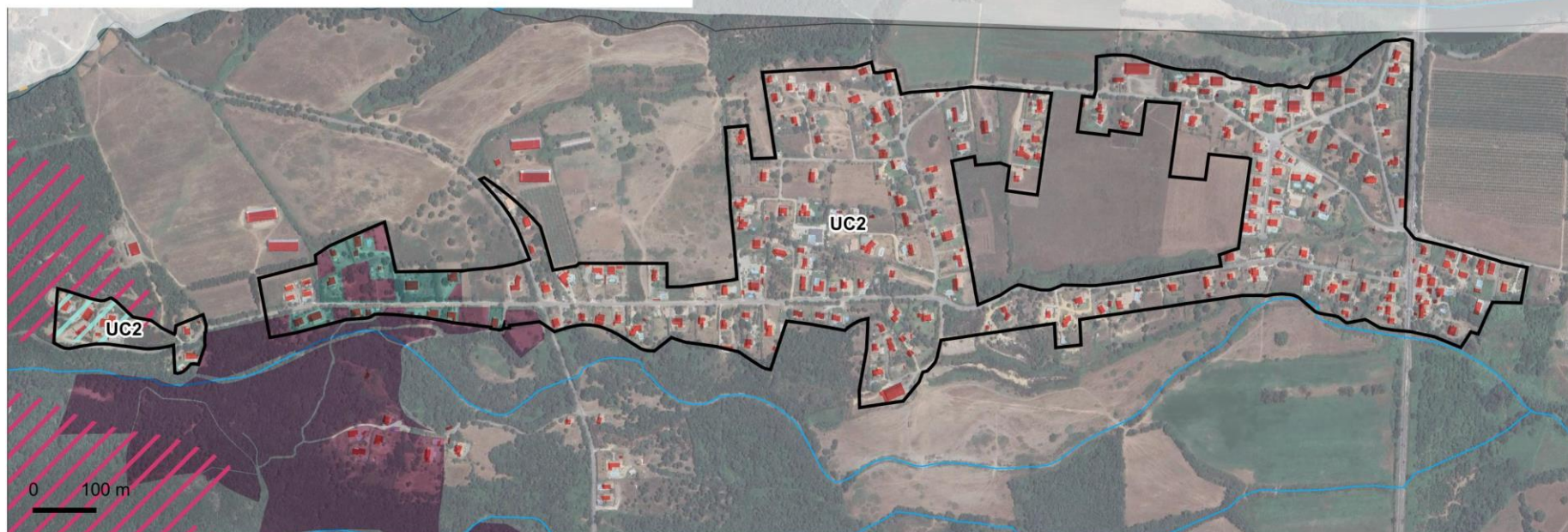
**Consommation des secteurs AOP**

-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » **0,05 ha\***
-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » **0,56 ha\***
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Farine de châtaigne corse »

\*Consommation calculée après déduction des espaces déjà artificialisés dans les aires faisant l'objet d'une AOP. Ont été considérés comme espaces déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente :

- Les ensembles bâtis les plus significatifs
- L'ensemble de la base militaire de Solenzara
- Les terrains de sport / aires de loisirs
- Les cimetières
- La déchèterie

5



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024



**Secteur Pediquarciu**

□ Zonage du PLU

**Consommation des secteurs AOP**

▨ AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » **0,22 ha\***

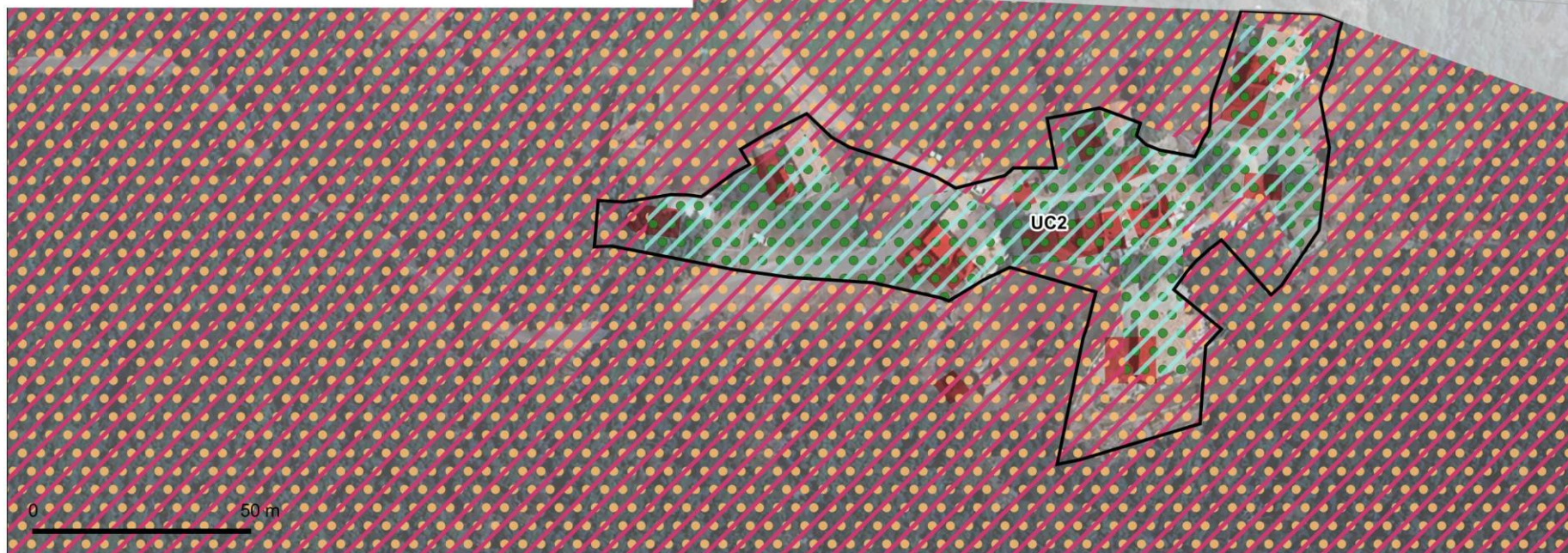
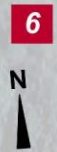
▨ AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » en secteur déjà artificialisé

● AOP « Farine de châtaigne corse » **0,22 ha\***

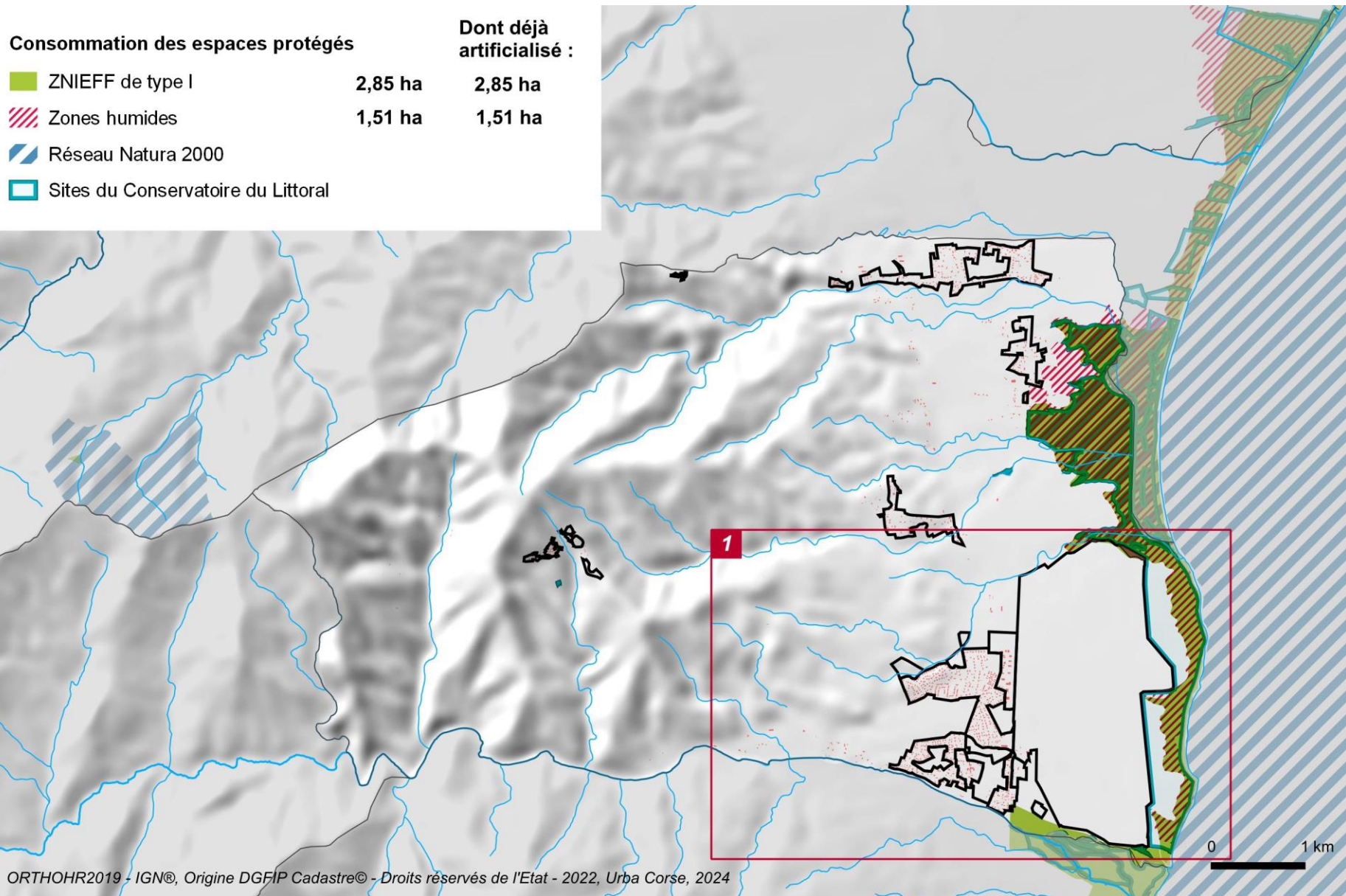
● AOP « Farine de châtaigne corse » en secteur déjà artificialisé

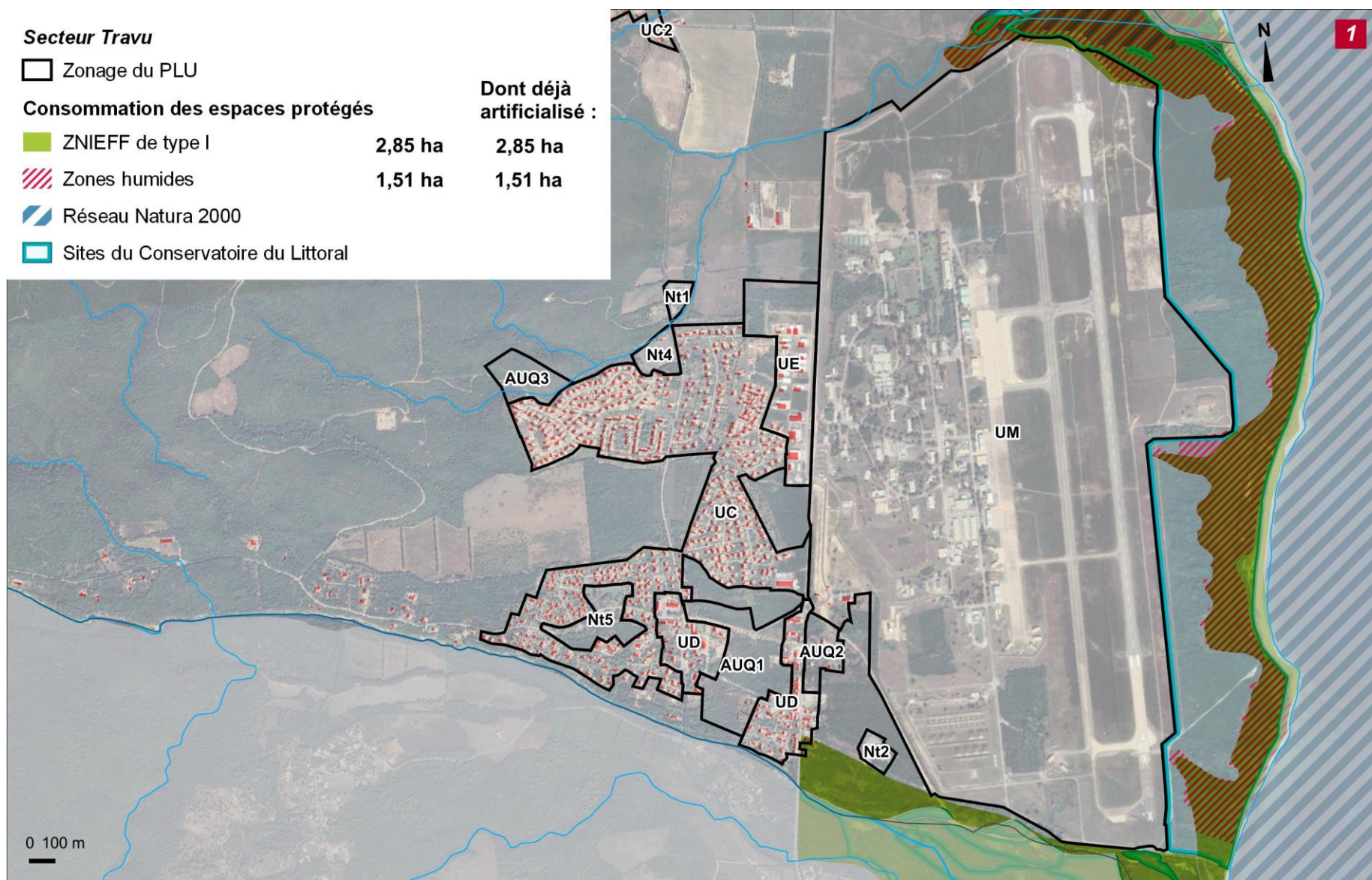
\*Consommation calculée après déduction des espaces déjà artificialisés dans les aires faisant l'objet d'une AOP. Ont été considérés comme espaces déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente :

- Les ensembles bâtis les plus significatifs
- L'ensemble de la base militaire de Solenzara
- Les terrains de sport / aires de loisirs
- Les cimetières
- La déchèterie

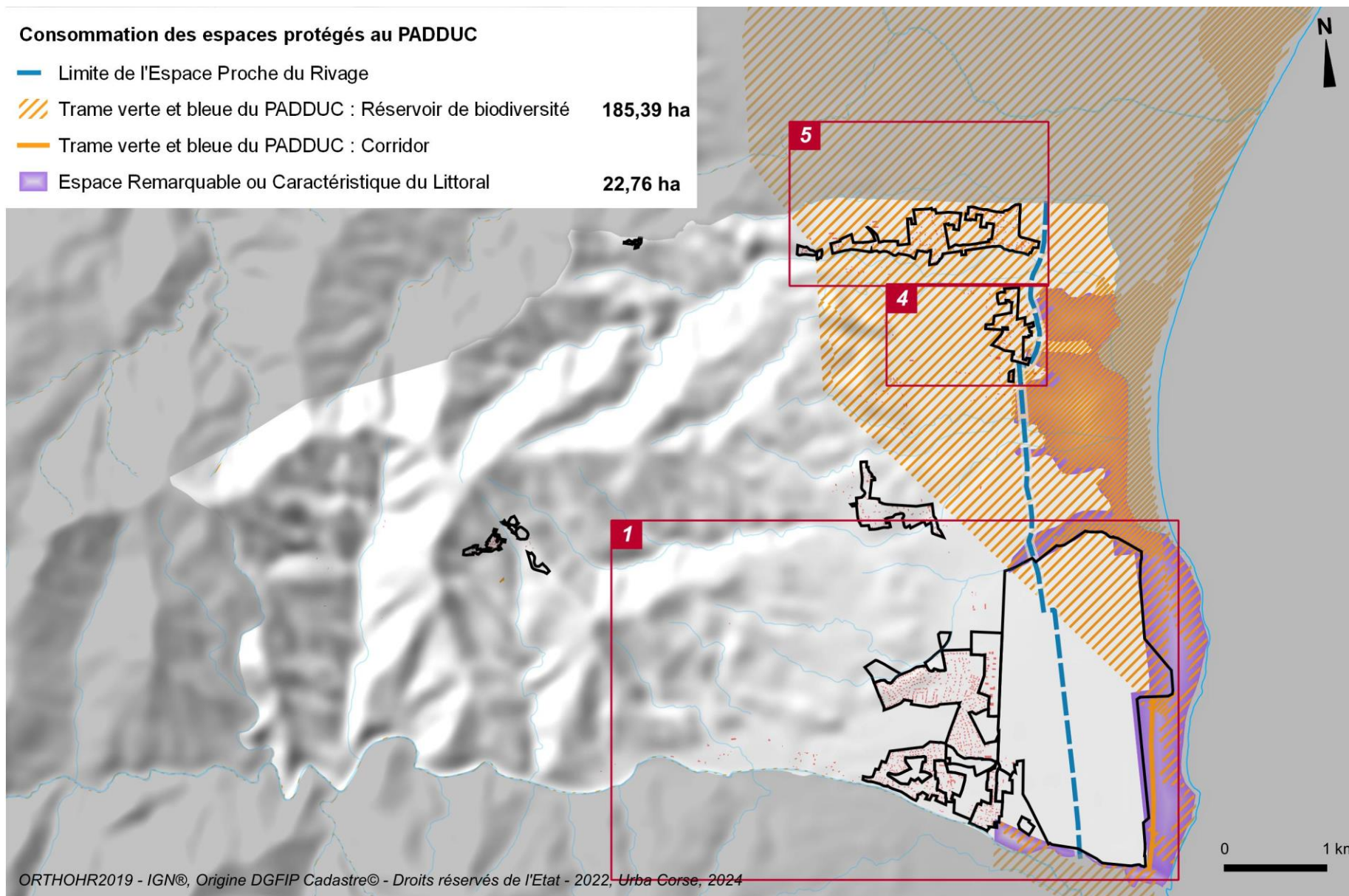


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024









Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

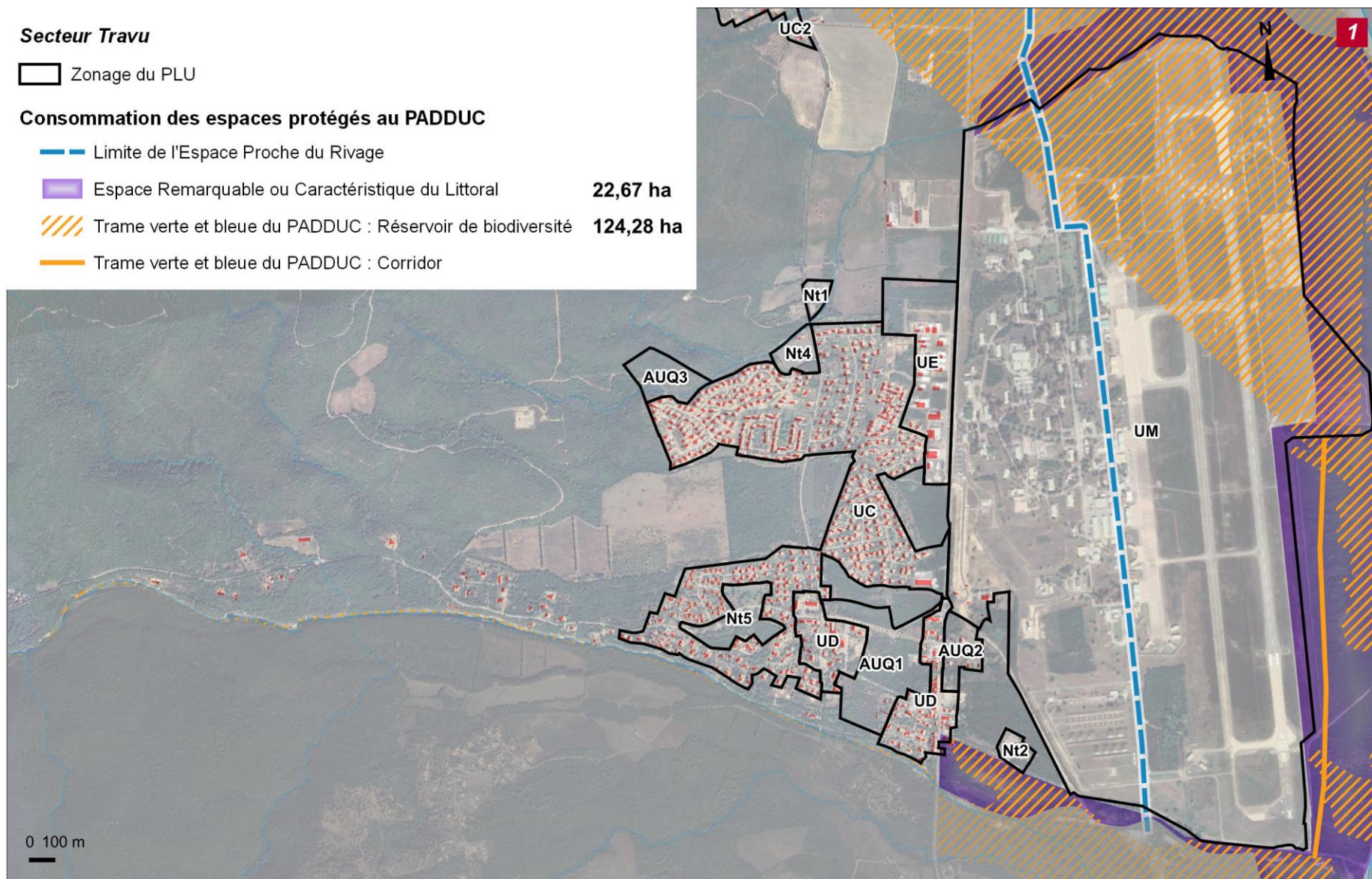


**Secteur Travu**

 Zonage du PLU


**Consommation des espaces protégés au PADDUC**

-  Limite de l'Espace Proche du Rivage
-  Espace Remarquable ou Caractéristique du Littoral **22,67 ha**
-  Trame verte et bleue du PADDUC : Réservoir de biodiversité **124,28 ha**
-  Trame verte et bleue du PADDUC : Corridor






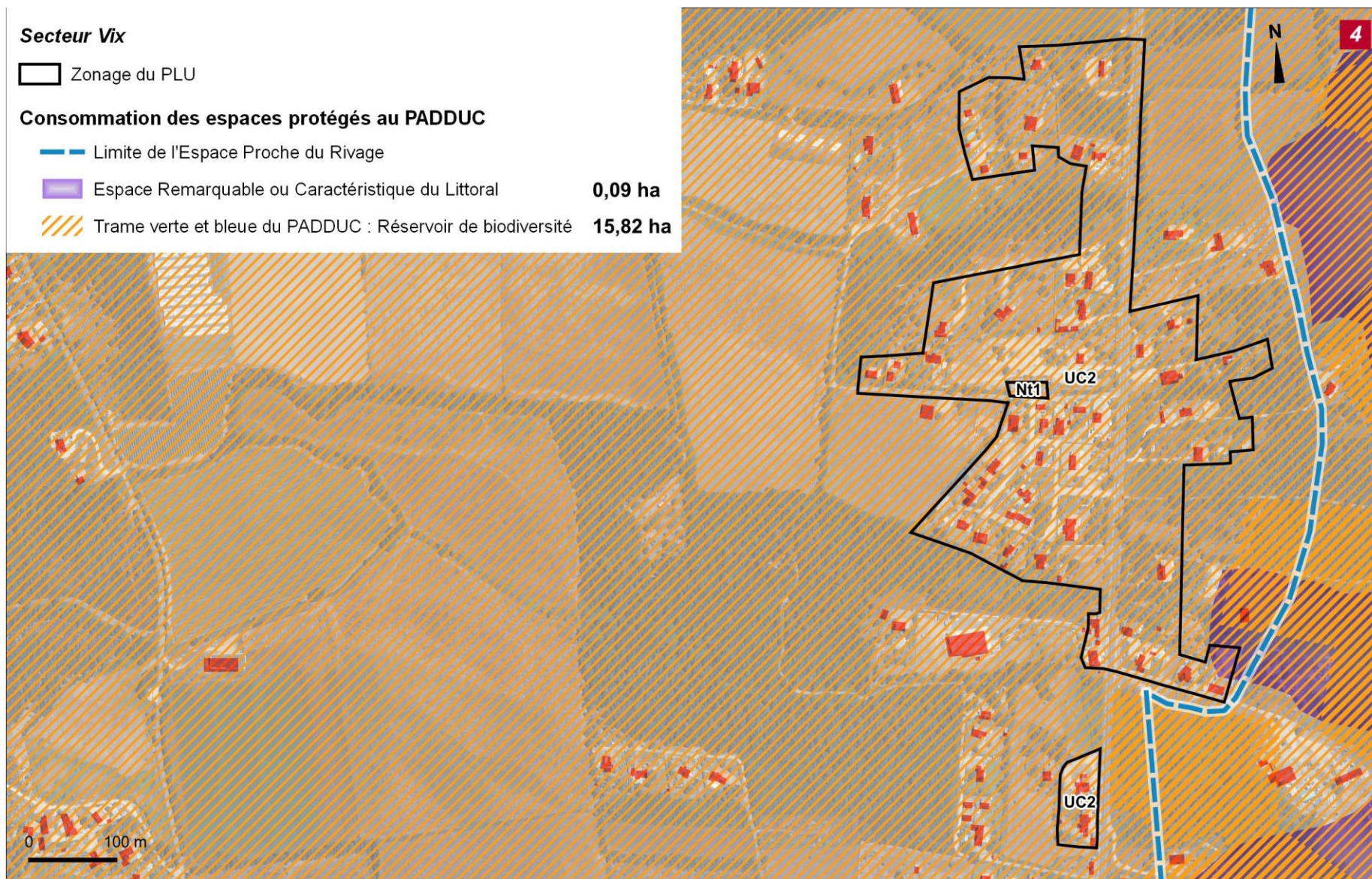
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

**Secteur Vix**

 Zonage du PLU

**Consommation des espaces protégés au PADDUC**

-  Limite de l'Espace Proche du Rivage
-  Espace Remarquable ou Caractéristique du Littoral **0,09 ha**
-  Trame verte et bleue du PADDUC : Réservoir de biodiversité **15,82 ha**



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

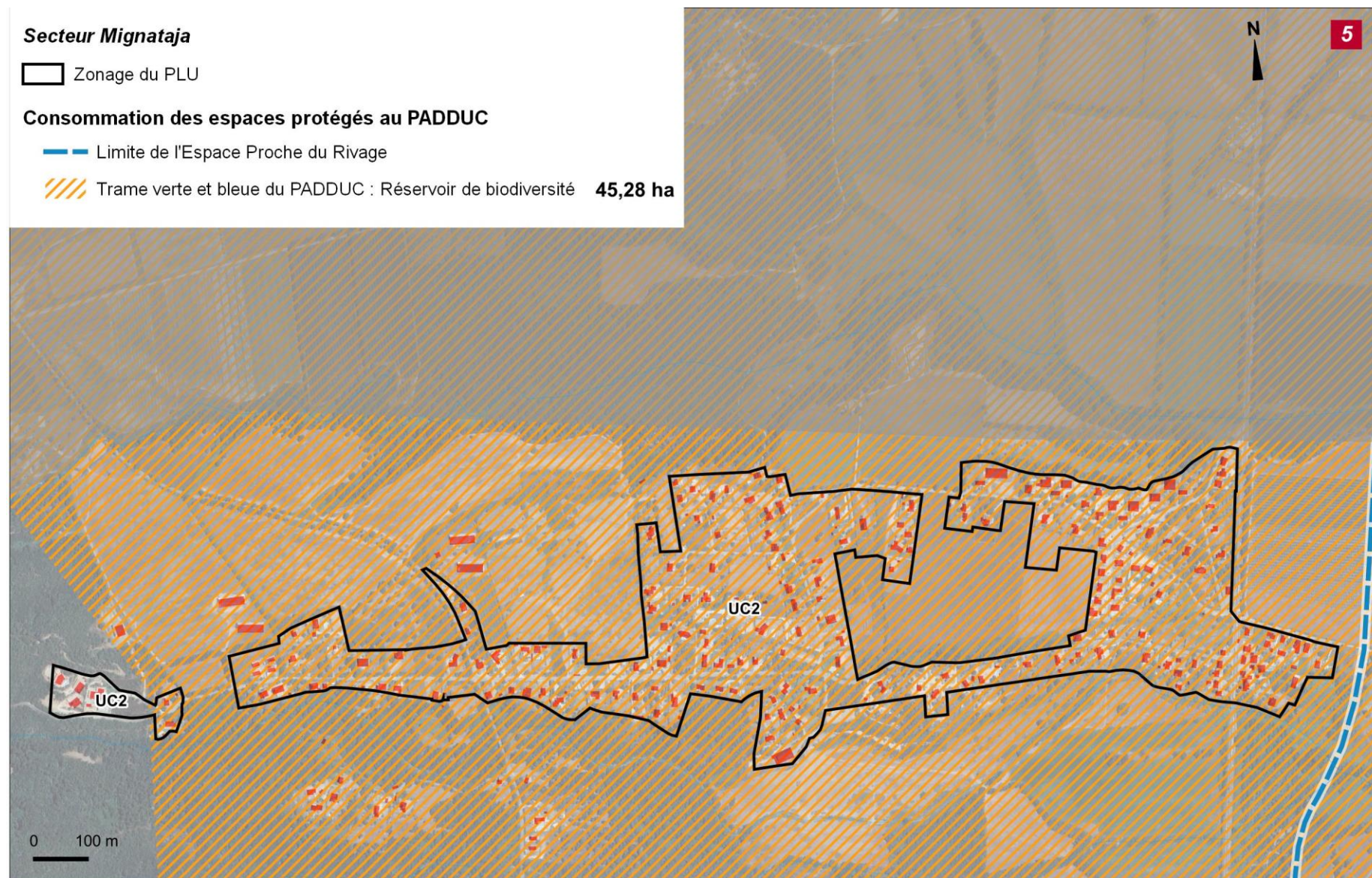
**Secteur Mignataja**

 Zonage du PLU

**Consommation des espaces protégés au PADDUC**

 Limite de l'Espace Proche du Rivage

 Trame verte et bleue du PADDUC : Réservoir de biodiversité **45,28 ha**



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

## 4.1 Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou actuellement exploités

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP (Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux)		ESE (Espaces Stratégiques Environnementaux)		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
					dont irrigués											
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
S°1 Travu	U	111,52 <sup>2</sup>	2,73	2,73	-	-	0	0	16,28	2,09	0	0	2,71	2,71	0	0
	AUQ	21,13 <sup>3</sup>	0	0	-	-	2,57	2,57	13,39	12,91	0	0	0,05	0,05	0	0
	Nt	5,30	0,21	0	-	-	0	0	2,54	0,81	0	0	0,01	0	0	0
S 2 Ventiseri Village	AU	4,75	0	0	-	-	0,95	0,95	0,67	0,44	0	0	0	0	0	0
	Nt	1,88	0	0	-	-	0	0	1,12	1,11	0	0	0	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	144,58 <sup>4</sup>	2,94	2,73	-	-	3,52	3,52	34,00	17,36	0	0	2,77	2,76	0	0

<sup>2</sup> Dont 0,14 ha d'espaces verts. A l'exception du secteur UM correspondant à la base militaire de Ventiseri pour laquelle les surfaces ont été comptées à part (cf. tableau suivant)

<sup>3</sup> Dont 2,94 ha d'espaces verts

<sup>4</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements ainsi que les espaces verts prévus dans les OAP (total espaces verts : 3,08 ha).



**Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou actuellement exploités**

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP (Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux)		ESE (Espaces Stratégiques Environnementaux)		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
					dont irrigués		Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti										
<b>S°1 Travu</b>	UM	407,68 <sup>5</sup>	0	0	-	-	0	0	330,59	0	0	0	0,88	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	407,68	0	0	-	-	0	0	330,59	0	0	0	0,88	0	0	0

<sup>5</sup> Secteur UM correspondant à la base militaire de Ventiseri : l'ensemble de l'emprise a été classée en UM (cf. tableau suivant). La zone inclut les espaces déjà artificialisés.

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou actuellement exploités

Secteur ou type de zone examinés (Secteurs U non constructibles : UC2)	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP (Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux)		ESE (Espaces Stratégiques Environnementaux)		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
					dont irrigués											
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
S°3 Pedicervu	UC2	19,29	0	0	-	-	0	0	5,51	2,99	0	0	0,05	0	0	0
S°4 Vix	UC2	15,75	2,31	1,58	-	-	0	0	5,45	1,95	0	0	0,02	0	0	0
	Nt	0,07	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S°5 Mignataja	UC2	46,46	2,65	2,15	-	-	0	0	2,43	0,83	0	0	0,93	0,52	0	0
S°6 Pediquarcu	UC2	0,63	0	0	-	-	0	0	0,21	0,11	0	0	0	0	0	0
<b>Total des secteurs non constructibles du document d'urbanisme</b>	-	82,20 <sup>6</sup>	4,96	3,73	-	-	0	0	13,60	5,88	0	0	1,00	0,52	0	0

<sup>6</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis. Le total comprend les secteurs UC2 correspondant aux Secteurs Déjà Urbanisés hors Espace Proche du Rivage mais qui ne pourront être densifiés qu'après identification dans un SCoT ou dans le PADDUC (ces secteurs représentent une surface de 82,13 ha).

## 4.2 Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces SODETEG									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	dont non bâti
<b>S°1 Travu</b>	U	111,52 <sup>7</sup>	0,16	0,01	0,40	0,57	0	6,77	3,81	0	10,58	1,09
	AUQ	21,13 <sup>8</sup>	0	0	0	0	0	0	2,85	0	2,85	2,85
	Nt	5,30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>S 2 Ventiseri Village</b>	AU	4,75	0	0	0	0	0	1,38	0,26	0	1,64	1,40
	Nt	1,88	0	0	0	0	0	0	0,23	0	0,23	0,22
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	144,58 <sup>9</sup>	0,16	0,01	0,40	0,57	0	8,15	7,15	0	15,3	5,56

Codes SODETEG

CP1-2 CP3-4 C,V,J,v  
CPB1-2 CPB3-4

P1-2 P3-4  
PB1-2 PB3-4

<sup>7</sup> Dont 0,14 ha d'espaces verts. A l'exception du secteur UM correspondant à la base militaire de Ventiseri pour laquelle les surfaces ont été comptées à part (cf. tableau suivant)

<sup>8</sup> Dont 2,94 ha d'espaces verts

<sup>9</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements ainsi que les espaces verts prévus dans les OAP (total espaces verts : 3,08 ha).

**Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG**

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces SODETEG										
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS					
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	dont non bâti	
<b>S°1 Travu</b>	UM	407,68 <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	407,68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Codes SODETEG

CP1-2 CP3-4 C,V,J,v  
CPB1-2 CPB3-4

P1-2 P3-4  
PB1-2 PB3-4

<sup>10</sup> Secteur UM correspondant à la base militaire de Ventiseri : l'ensemble de l'emprise a été classée en UM (cf. tableau suivant). La zone inclut les espaces déjà artificialisés.

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

Secteur ou type de zone examinés (Secteurs U non constructibles : UC2)	PLU		Espaces SODETEG									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	dont non bâti
<b>Pedicervu</b>	UC2	19,29	0	0	1,13	1,13	0,32	0,52	11,77	0	12,29	2,86
<b>Vix</b>	UC2	15,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nt	0,07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Mignataja</b>	UC2	46,46	0	1,30	1,12	2,42	1,14	0,85	0,46	0	1,31	0,56
<b>Pediquarcu</b>	UC2	0,63	0	0	0	0	0	0,04	0	0	0,04	0,02
<b>Total des secteurs non constructibles du document d'urbanisme</b>	-	82,20 <sup>11</sup>	0	1,30	2,25	3,55	1,46	1,41	12,23	0	13,64	3,85

Codes SODETEG

CP1-2 CP3-4 C,V,J,v  
CPB1-2 CPB3-4

P1-2 P3-4  
PB1-2 PB3-4

<sup>11</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis. Le total comprend les secteurs UC2 correspondant aux Secteurs Déjà Urbanisés hors Espace Proche du Rivage mais qui ne pourront être densifiés qu'après identification dans un SCoT ou dans le PADDUC (ces secteurs représentent une surface de 82,13 ha).

### 4.3 Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires

Tableau des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recouplement avec les espaces du PADDUC, en particulier recouplement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
<b>S*1 Travu</b>	U	111,52 <sup>12</sup>	0,13	0,12%	0,01	0,01%	0	-	0,18	0,16%	0	-	0	-	0	-
	AUQ	21,13 <sup>13</sup>	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	Nt	5,30	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
<b>S 2 Ventiseri Village</b>	AU	4,75	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	Nt	1,88	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	144,58 <sup>14</sup>	0,13	0,09%	0,01	0,01%	0	-	0,18	0,12%	0	-	0	-	0	-

<sup>12</sup> Dont 0,14 ha d'espaces verts. A l'exception du secteur UM correspondant à la base militaire de Ventiseri pour laquelle les surfaces ont été comptées à part (cf. tableau suivant)

<sup>13</sup> Dont 2,94 ha d'espaces verts

<sup>14</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements ainsi que les espaces verts prévus dans les OAP (total espaces verts : 3,08 ha).

Tableau des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recouplement avec les espaces du PADDUC, en particulier recouplement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
<b>S°1 Travu</b>	UM	407,68 <sup>15</sup>	22,53	5,53%	124,28	-	0	-	2,67	0,65%	0	-	0	-	0	-
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	407,68	22,53	5,53%	124,28	30,48%	0	-	2,67	0,65%	0	-	0	-	0	-

<sup>15</sup> Secteur UM correspondant à la base militaire de Ventiseri : l'ensemble de l'emprise a été classée en UM (cf. tableau suivant). La zone inclut les espaces déjà artificialisés.

**Tableau des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut**

Secteur ou type de zone examinés (Secteurs U non constructibles : UC2)	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recouplement avec les espaces du PADDUC, en particulier recouplement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
Pedicervu	UC2	19,29	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Vix	UC2	15,75	0,09	0,57%	15,75	100%	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	Nt	0,07	0	-	0,07	100%	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Mignataja	UC2	46,46	0	-	45,28	97,46%	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Pediquarcui	UC2	0,63	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
<b>Total des secteurs non constructibles du document d'urbanisme</b>	-	82,20 <sup>16</sup>	0,09	0,11%	174,67	27,68%	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-

<sup>16</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis. Le total comprend les secteurs UC2 correspondant aux Secteurs Déjà Urbanisés hors Espace Proche du Rivage mais qui ne pourront être densifiés qu'après identification dans un SCoT ou dans le PADDUC (ces secteurs représentent une surface de 82,13 ha).



## 4.4 Bilan de la consommation des secteurs AOP

Tableau des consommations des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP

Numéro du secteur examiné	PLU		AOP Viticoles		Autres AOP									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	Aire parcellaire délimitée AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari »		Aire géographique AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »		Aire géographique AOP « Brocciu Corse / Brocciu »		Aire géographique AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »		Aire géographique AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica »		Aire géographique AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa »	
			Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés
S°1 Travu	U	111,52 <sup>17</sup>	18,25	0,18	111,38	13,69	111,38	13,69	0	0	111,38	13,69	0	0
	AUQ	21,13 <sup>18</sup>	3,01	3,01	18,19	22,01	18,19	22,01	0	0	18,19	22,01	0	0
	Nt	5,30	0,07	0,04	5,30	0,83	5,30	0,83	0	0	5,30	0,83	0	0
S 2 Ventiseri Village	AU	4,75	0	0	4,75	2,09	4,75	2,09	4,75	2,09	4,75	2,09	4,75	2,09
	Nt	1,88	0	0	1,88	1,42	1,88	1,42	1,88	1,42	1,88	1,42	1,88	1,42
Total document d'urbanisme	-	144,58 <sup>19</sup>	21,33	3,23	141,50	40,04	141,50	40,04	6,63	3,51	141,50	40,04	6,63	3,51
Surface totale de L'AOP sur la commune			499		4 670		4 670		2 737		4 670		2 380	

<sup>17</sup> Dont 0,14 ha d'espaces verts. A l'exception du secteur UM correspondant à la base militaire de Ventiseri pour laquelle les surfaces ont été comptées à part (cf. tableau suivant)

<sup>18</sup> Dont 2,94 ha d'espaces verts

<sup>19</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements ainsi que les espaces verts prévus dans les OAP (total espaces verts : 3,08 ha).

**Tableau des consommations des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP**

Numéro du secteur examiné	PLU		AOP Viticoles		Autres AOP									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	Aire parcellaire délimitée AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari »		Aire géographique AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »		Aire géographique AOP « Brocciu Corse / Brocciu »		Aire géographique AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzu de Corse – Lonzu »		Aire géographique AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica »		Aire géographique AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa »	
			Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés
<b>S°1 Travu</b>	UM	407,68 <sup>20</sup>	0	0	407,68	0	407,68	0	0	0	407,68	0	0	0
<b>Total document d'urbanisme</b>	-	407,68	0	0	407,68	0	407,68	0	0	0	407,68	0	0	0
<b>Surface totale de L'AOP sur la commune</b>			499		4 670		4 670		2 737		4 670		2 380	

<sup>20</sup> Secteur UM correspondant à la base militaire de Ventiseri : l'ensemble de l'emprise a été classée en UM (cf. tableau suivant). La zone inclut les espaces déjà artificialisés.

**Tableau des consommations des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP**

Secteur ou type de zone examinés (Secteurs U non constructibles : UC2)	PLU		AOP Viticoles		Autres AOP									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	Aire parcellaire délimitée AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari »		Aire géographique AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »		Aire géographique AOP « Brocciu Corse / Brocciu »		Aire géographique AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »		Aire géographique AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica »		Aire géographique AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa »	
			Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés
Pedicervu	UC2	19,29	11,26	3,05	19,29	5,69	19,29	5,69	10,37	2,87	19,29	5,69	0	0
Vix	UC2	15,75	0	0	15,75	4,77	15,75	4,77	0	0	15,75	4,77	0	0
	Nt	0,07	0	0	0,07	0,07	0,07	0,07	0	0	0,07	0,07	0	0
Mignataja	UC2	46,46	2,78	1,12	46,46	13,72	46,46	13,72	0,89	0,05	46,46	13,72	0	0
Pediquarciu	UC2	0,63	0	0	0,63	0,22	0,63	0,22	0,63	0,22	0,63	0,22	0,63	0,22
<b>Total des secteurs non constructibles du document d'urbanisme</b>	-	82,20 <sup>21</sup>	14,04	4,17	82,20	24,47	82,20	24,47	11,89	3,14	82,20	24,47	0,63	0,22
<b>Surface totale de L'AOP sur la commune</b>			499		4 670		4 670		2 737		4 670		2 380	

<sup>21</sup> Incluant les secteurs déjà bâtis. Le total comprend les secteurs UC2 correspondant aux Secteurs Déjà Urbanisés hors Espace Proche du Rivage mais qui ne pourront être densifiés qu'après identification dans un SCoT ou dans le PADDUC (ces secteurs représentent une surface de 82,13 ha).

### **L'impact sur les ESA**

Les impacts sur les ESA sont relativement limités ; ils affectent 0,88% des ESA communaux (730 ha avant EBC). Le projet porte atteinte aux ESA de la manière suivante :

- Parcelles résiduelles dans les SDU en plaine comme à Mignataja.
- Extension de la zone d'activités vers le nord avec une emprise de 2,73 ha d'ESA. Cf. & ci-après Déclaration de surface
- Classement en EBC.

Ce sont donc des parcelles résiduelles ayant perdu par leur morcellement et le contexte de leur localisation, toute potentialité agricole. Ces parcelles conserveront toutefois leur potentiel dès lors qu'en absence de SCoT, elles sont inconstructibles.

### **L'impact sur les ERPAT**

A l'instar des ESA, nombre de parcelles résiduelles sont des ERPAT en plaine ou au village. L'impact significatif est issu des projets AUQ3 et 4. Les raisons sont évoquées au paragraphe. Enjeux contradictoires. La raison d'être des deux projets est légitime et les alternatives porteraient atteintes à des espaces agricoles de même nature ; leur suppression fragilise la stratégie communale en matière de politique de l'habitat et porte atteinte aux moyens pour atteindre les objectifs du PADD.

### **L'impact sur les périmètres AOC et AOP**

La commune est entièrement concernée par ces périmètres ; l'impact est donc inévitable. Les choix stratégiques épargnent globalement les terres à forts rendements et exploitées. La réduction des AOC-AOP peut être considérée comme modérée dès lors qu'elle concerne des productions qui sont fragilisées par le changement climatique c'est-à-dire les productions issues de la châtaigneraie. Concernant la viticulture, elle préfère de vastes surfaces plutôt en plaine ; les piémonts sont de plus en plus arides et difficiles à exploiter, et même à irriguer puisque la vigne fait de plus en plus l'objet d'une irrigation. Pour le label charcuterie les parcelles retenues très proches des habitations, ne sont pas les plus favorables pour l'installation d'élevage porcin. Le projet proposé permet de mettre fin à la pression sur ces périmètres par le biais d'une résidentialisation expansive.

L'impact sur les AOC-AOP concerne les deux OAP et zones AUQ3 et 4 destinées à dynamiser l'offre en logements à court terme par la mobilisation du foncier communal et à dynamiser le village en créant les conditions d'accueil dans un nouveau quartier qui ne peut s'implanter ailleurs pour des questions de topographie et d'accessibilité (projet de contournement par la commune). Ce projet est envisagé à moyen terme en attendant la STEP.

### **L'impact sur les déclarations de surfaces**

Le PLU a pris en compte les exploitants en place et ne trouve qu'un enjeu contradictoire en limite nord de la zone UE que la commune souhaite étendre face à la demande croissante par des entreprises qui ne trouvent pas de foncier dédié dans le secteur et dans les communes limitrophes. La zone d'activités doit s'installer dans une zone de faible contrainte topographique et sans nuire au voisinage ; ici les conditions sont remplies et de plus cette parcelle est dans la

continuité de la ZA actuelle. Les autres secteurs de la commune ne sont pas constructibles et à Travo la proximité des résidences réduit les opportunités foncières au nord ou au sud de la zone UE, toutes deux concernés par des ESA. La solution nord est retenue car éloignée en tous points des résidences et s'ajoute aussi la volonté communale de maîtriser le foncier. Ici, il n'y a ni morcellement foncier ni dureté foncière. La déclaration de surface ne serait pas établie par rapport à un bail, le terrain appartenant à l'Etat. L'état des lieux ne permet pas d'établir une exploitation de la parcelle. Une compensation peut être étudiée si besoin avec la commune qui cependant lui loue déjà 80 ha (source mairie).

Les autres surfaces concernent pour l'essentiel des parcelles résiduelles des SDU dont une partie est déjà bâtie.

### **Les sites d'enjeux contradictoires**

Au titre agricole, les enjeux contradictoires concernent 3 sites :

-AUQ3 : terrain communal à bâtir à court terme (accession) en attendant de mobiliser le foncier AUQ1 ; AUQ2 est un projet de logement ciblé pour les militaires donc sans incidences sur l'offre locale en logement pour les autres habitants locaux ;

-AUQ4 : un projet non délocalisable puisqu'il vise la vie du village fragilisée par les rétentions patrimoniales et les indivisions ; une offre en logement adapté aux besoins contemporains s'impose. Le faire dans un projet d'ensemble évite le mitage et la dénaturation du paysage. Les alternatives sont inexistantes dans une topographie difficile et un point de vue d'ensemble sur le village très sensible.

-UE : cf. Déclarations de surfaces.

### **Les moyens mis en œuvre pour la conservation des terres agricoles**

-Le diagnostic agricole

-Le PLU pour mettre fin à la pression urbaine en plaine au niveau des SDU

-Le zonage du PLU

-L'ajustement de l'EPR

-Le règlement

-Le PAT

-L'intention d'une ZAP ou outil de mobilisation foncière

-La zone UE pour des activités agricoles ne pouvant créer leur bâtiment en zone A ou N du PLU

## V- Eléments de conclusion

**Ventiseri**, commune du Fiumorb'U Castellu occupe un vaste territoire de 45,70 ha, entre piémonts boisés et plaine agricole dans les environs immédiats du Travo. Le rivage est riche des étangs et zones humides nourris par un dense réseau hydrologique, de vastes plages naturelles.

Ce territoire compte ainsi des protections naturelles comme les ZNIEFF et Natura 2000, reflets de la biodiversité qui doit être bien prise en compte tant par les faits urbains que les activités agricoles, bien présentes. On y trouve aussi un patrimoine historique et vernaculaire comme le château de Coasina, le moulin.

Les risques naturels sont omniprésents et concernent directement des zones résidentielles et des espaces agricoles :

- Risque mouvement de terrain et chute de blocs
- Risque inondation
- Aléa submersion marine
- Risque feu de forêt

Le paysage est ici remarquable depuis les points de vue éloignés et en surplomb de la plaine ; les activités agricoles animent la plaine. **Le village constitue un repère visuel** et fait l'objet de travaux d'amélioration de ses espaces publics. Le PLU le valorise en ce sens et respecte les lignes de forces de sa silhouette. Une extension est envisagée sous forme d'OAP qui donne une place

prépondérante à l'insertion visuelle par le traitement de la pente.

Le piémont compte aussi avec la présence d'un hameau traditionnel, Pediquarciu reconnu comme un SDU. C'est au même titre que Vix, Mignataja, Pedicervu, en plaine, figurent dans cette catégorie, inconstructible au stade du PLU actuel.

**Seul Travo apparaît comme étant une agglomération** ; elle présente une particularité qui va fortement influencer le projet : elle est en cours de consolidation. Composée de divers quartiers résidentiels réalisés souvent sur des terrains communaux et d'un certain nombre d'équipements publics (école, mairie, crèche, centre de loisirs) et de commerces de proximité regroupés, le cœur de Travo souffre de la rétention foncière depuis plusieurs années, à des emplacements stratégiques (cf. Annexes photo aérienne). De vastes surfaces nues restent donc disponibles au plus près du centre actuel. La commune a décidé de mettre en œuvre un emplacement réservé sur les parcelles les plus significatives et d'un seul tenant ; elles jouxtent le projet de nouvelles mairies et le futur centre culturel qui occupera l'ancienne usine, récemment acquise par la mairie.

Travo est aussi le centre urbain qui borde la base aérienne, principal site artificialisé de la commune. Les besoins en logements de la

part de celle-ci justifient l'ouverture à l'urbanisation au niveau de la RT, axe qui s'affirme avec les choix du PLU. Cette traversée urbaine dispose déjà de tous les atouts.

**Ventiseri reste une commune dynamique grâce à la base militaire, la zone d'activités et les emplois administratifs bien présents. Si le village reste le chef-lieu historique avec un développement modéré, Travo est une polarité en devenir.** La commune y voit donc son principal objectif en matière de développement. Face à l'ampleur du site et de son état d'inachèvement, des choix majeurs sont faits dans ce PLU. **Construire la petite ville de demain à Travo consiste à se projeter à long terme** pour éviter les « opérations coups par coups ». Ce choix suppose donc de proposer un zonage généreux mais pertinent et une OAP ambitieuse. (Cf Annexes).

Le PLU réduit son impact sur les milieux naturels et agricoles face aux effets passés en RNU. Les impacts constatés sont antérieurs aux choix du PLU. **L'urbanisation 2011-2021 a consommé environ 21 ha (CEREMA)** ; la trajectoire originale de ce PLU consistera à fixer des paliers ambitieux pour ne pas entraver le but final, notamment à Travo, tout

en modérant les effets sur les écosystèmes et exploitations.

Le PLU de Ventiseri a la particularité de devoir se projeter dans un temps long pour les raisons évoquées ci-avant. Cependant par pragmatisme, le PADD a fixé des trajectoires de populations. En ayant un recensement de 2023 (en cours de validation par l'INSEE), la commune peut constater un regain démographique avec un gain de 109 habitants en 3 ans, soit une croissance de +1,44% entre 2020-2023.

Le PADD fixe **un objectif à +380 habitants entre 2018 et 2030**. La commune a bénéficié d'un recensement INSEE en 2023 qui permet d'actualiser la trajectoire démographique. En ayant atteint 2629 habitants en 2023, la commune peut encore accueillir 215 habitants supplémentaires d'ici 2030 et 395 hab. d'ici 2035. De ce fait, si le taux de 1,2 % établissait la tendance entre 2018 et 2035, **le taux est désormais fixé à 1,17% pour atteindre cet objectif**.

Afin de répondre à ces besoins et en prenant en compte les multiples dynamiques qui interfèrent sur le parc immobilier à savoir desserrement des ménages, renouvellement du parc, **les productions de logements nécessaires est de 149 logements d'ici 2030 et 254 logements principaux à horizons 15 ans**.

Le projet de zonage qui dispose de **3 OAP** pour les **principales zones urbaines ouvertes à l'urbanisation propose 19,4 ha d'extension** urbaine et densification d'emprise

supérieures à 2500 m<sup>2</sup> pour répondre aux objectifs du PADD et ses objectifs démographiques.

**La projection démographique est fixée à moyen terme (2035) mais sera revue au fur et à mesure de l'avancée de la polarité urbaine. Le gisement foncier disponible permet une production d'environ 234 résidence principale auquel s'ajoutent 8 logement autorisé et non commencé entre 2021 et 2023.** Cet écart de 10 logements avec les besoins n'est pas inquiétant à ce stade car 51 logements découleraient des besoins de la décohabitation, des densifications peuvent avoir lieu dans les quartiers résidentiels et la mise en œuvre des OAP peut offrir des opportunités qui ne sont pas encore appréciables à cette échelle de travail. Le PLU pourra s'adapter au fur à mesure que ce processus d'aménagement sera enclenché avec différents partenaires (Office de l'habitat par exemple). L'essentiel ici est de retenir la volonté communale de maîtriser une partie de ce foncier stratégique au cœur de Travo pour mettre fin à l'immobilisme foncier pour prétendre à un projet de territoire de qualité. Au regard des surfaces concernées, la prise de position communale est affirmée. Elle est en cohérence avec le projet de mise en valeur de l'usine en centre culturel/loisirs et espaces verts publics, de récupération d'un bâtiment commercial à proximité de l'école pour le rehausser...

Nonobstant ces ambitions, il ressort que le PLU l'est aussi en matière de protection et valorisation des terres agricoles. Notons le **projet de PAT** qui va permettre de promouvoir

les circuits courts. Il contient la réalisation de serres. Les vastes zones agricoles sont préservées et cela de manière concrète avec la délimitation des SDU du centre et du nord du territoire. L'étalement urbain est ainsi enfin maîtrisé.

**La consommation de terres agricoles par le zonage du PLU** (incluant les zones constructibles et les zones déjà construites, les zones techniques, l'ensemble de la base militaire de Ventiseri...) **est de 33,06 ha. Sur ces 33,06 ha, 22,60 ha sont déjà bâtis, soit une consommation réelle de 10,46 ha.**

Certaines AOC et AOP couvrent la totalité du territoire communal. **La consommation de l'appellation AOP la plus significative est celle de l'AOP viticole qui représente 0,65% de la surface de son périmètre à l'échelle communale en déduisant, de l'aire AOP, les secteurs déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente** (ensembles bâtis significatifs, l'ensemble de la base militaire de Ventiseri, les terrains de sport / aires de loisirs, les cimetières, la déchèterie).

Les ESA bruts (avant zonage), : 730 ha d'ESA.

**Avec le PLU, les ESA conservés couvrent une surface totale de 672,8 ha (quota PADDUC : 724 ha) et les ERPAT 410,5 ha. La consommation d'ESA après projet est inférieure 1% en effet les zones de type U et AU (parcelles non bâties) consomment 6,46 ha.**

Le chiffre légèrement inférieur s'explique par le choix de classer certains ESA en EBC.

**La consommation d'ESA est de 6,46 ha.** Lors de l'analyse précise des ESA à l'échelle communale, **45 ha ont été retirés pour être classés en EBC** en raison de leur boisement présentant un intérêt pour les continuités écologiques locales et la préservation de la trame bocagère.

Au PLU arrêté, une forte réduction est à noter à la suite d'un classement supplémentaire d'Espaces boisés classé de l'ordre de 50 ha. L'enjeu écologique prend ici le dessus pour des parcelles partiellement boisées qui correspondent à des habitats de tortue d'Hermann (suberaie). Dans une plaine agricole qui tend à s'uniformiser, les continuités écologiques sont ancrées au niveau des ripisylves et des boisements autour des étangs.

La consommation des ERPAT concerne surtout des surfaces en densification des SDU.

Le projet de PLU affecte ponctuellement des surfaces déclarées en 2022 qui probablement ne le sont plus en 2023 pour les parcelles déjà bâties, notamment dans le secteur de Mignataja. La principale atteinte aux déclarations de surface concerne le secteur UE qui couvre à lui seul environ 1,70 ha de surface déclarée et autant d'ESA. Cet espace économique nécessite une extension pour éviter l'impacte des risques naturels (PPRI) mais aussi pour renforcer sa capacité d'accueil pourraient tirer bénéfice notamment pour les

ateliers de transformation lorsque ceux-ci ne peuvent être bâtis en zones A ou N.

Le caractère stratégique économique du projet justifie ce classement qui en plus se justifie aussi par le manque d'alternative étant donné les contraintes de la continuité urbaine et le nécessaire éloignement des zones bâties. Le PAT permet de valoriser une surface nouvelle dans le secteur du moulin (route communale vers la mer qui longe le Travu). L'une est en pâturage, l'autre en maraîchage. La zone UE peut également être au service des activités agricoles et notamment

Le projet structurant de la commune situé à Travo (AUQ1) n'impacte pas les terres agricoles ni des espaces naturels sensibles (classés dans un périmètre de protection).

L'impact sur les AOC-AOP concerne les deux OAP et zone AUQ3 et 4 destinées à dynamiser l'offre en logements à court terme par la mobilisation du foncier communal et à dynamiser le village en créant les conditions d'accueil dans un nouveau quartier qui ne peut s'implanter ailleurs pour des questions de topographie et d'accessibilité (projet de contournement par la commune). Ce projet est envisagé à moyen terme en attendant la STEP.

Vu l'étendue du territoire, vu l'arrêt de l'étalement urbain en plusieurs lieux de vie, vu la présence de la base militaire et des effets de la RT sur le développement communal le PLU est un outil indispensable pour permettre un développement équilibré et sensé du territoire. Il permet de concilier les différents enjeux par des choix éclairés et met fin à un processus

spontané qui menace les écosystèmes et les terres agricoles de manière insidieuse.

Le PLU à l'ambition d'une vision à long terme qui lui permet de prendre les bonnes mesures à la bonne échelle de temps et d'espace, pour finaliser une polarité naissante mais entravée foncièrement. Il acte aussi les grands équilibres qui font sa force.



## SYNTHESE EN CHIFFRES

- Surface communale : 46,7 km<sup>2</sup>
- 28 exploitations en 2022 (données commune),
- SAU 2010 : 692 ha
- Quota ESA PADDUC : 724 ha - ESA PLU avant projet 730 ha
- **ESA PLU arrêté 673,8 ha** : 49,7 ha proposé en classement en EBC 16,46 ha consommés par le projet urbain incluant les SDU inconstructibles à l'heure actuelle soit moins de 1% des ESA PADDUC et PLU arrêté.
- RPG 2022- 949 ha
- AOC viticole, charcuterie, farine de châtaigne, huile d'olive, miel et brocciu de Corse / IGP viticoles « île de Beauté » et Méditerranée », IGP Clémentine, IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia, IGP Kiwi
- Population permanente : 2629 habitants en 2023 / +1,44 par an entre 2020-2023
- Population 2023-2030 : +215 habitants (+1,17%)
- Population 2023-2035 : +395 habitants (+1,17%)
- Parc immobilier : 1485 logements en 2021 dont 70,8 % de résidences principales
- Besoin en logements permanents : +252 à l'horizon 2035 (tenant compte des nouvelles populations, desserrement, renouvellement parc (cf. Annexes).
- Potentiel logements : 305 logements selon gisement foncier et OAP.
- Mise en place du DPU et emplacements réservés

## VI- Annexe

### 4.1 Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions

Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution (éléments de prospective)	Sources	Commentaires éventuels												
Population	Population 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2520 habitants en 2020</li> <li>▪ +0,3% par an entre 2014 et 2020</li> <li>▪ +1,4% par an entre 2020 et 2023</li> <li>▪</li> </ul>	Projection : +380 habitants en 2030 ; 590 hab. en 2035. Soit +1,17% projeté.	INSEE Commune – INSEE en cours 2023													
Forme urbaine		<p><b>Agglomération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travu</li> </ul> <p><b>Village :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ventiseri</li> </ul>		logt INSEE/zone bâtie (IGN) Diagnostic	Tendances observées : prédominance des maisons individuelles												
Foncier à densifier	<p><b>Emprise périmètre PLU</b></p> <p><b>Surfaces résiduelles / extension</b></p>	<p>Surface des zones U et AU (y compris base militaire) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 601,34 ha</li> <li>- 25,88 ha</li> </ul> <p>Gisement foncier total :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En extension urbaine : 18,20 ha</li> <li>- En densification : 3,4 ha</li> </ul>		PLU	Créer la « petite ville de Travo » : structurer le cœur de Travo en utilisant les parcelles libres entre la RT et les quartiers existants et en le mettant en cohérence avec les projets majeurs que sont la nouvelle mairie ou le centre culturel. Accompagner la production de logements principaux dans un cadre urbain et villageois de qualité.												
Construction et logements	Logements	<p>Logements en 2020 : 4240 Résidences principales : 1240 – 29% Maisons / appartement : 3118/1098</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RP</td> <td>70,1%</td> <td>65,2 %</td> </tr> <tr> <td>RS</td> <td>28,7%</td> <td>30,2 %</td> </tr> <tr> <td>LV</td> <td>1,4%</td> <td>4,6 %</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2014	RP	70,1%	65,2 %	RS	28,7%	30,2 %	LV	1,4%	4,6 %	<p><b>Hypothèse 2038 (15 ans):</b> Estimation de la projection de logements principaux : 330 (voir tableau en annexe)</p>	INSEE SITADEL PLU	
	2020	2014															
RP	70,1%	65,2 %															
RS	28,7%	30,2 %															
LV	1,4%	4,6 %															

<b>Agriculture</b>	<b>SAU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SAU en 2010 : 692 ha</li> </ul>		RGA 2010	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface des îlots déclarés sur le territoire communal (2022) : 949 ha</li> </ul>		RPG 2022	
	<b>Zonages agricoles et sylvicoles PADDUC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espaces stratégiques agricoles réels avant ZC: 680 ha</li> <li>• ESA définitifs après projet ZC : <b>674 ha</b></li> </ul>		SODETEG <b>PADDUC</b>	724 ha ESA-quota du PADDUC
	<b>Exploitants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 28 exploitants en 2022 (commune)</li> </ul>		Commune	
	<b>Orientations des exploitations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation technico-économique de l'exploitation en 2010 : Polyculture et poli-élevage</li> </ul>		RGA 2010	
	<b>AOC et AOP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)</li> <li>• AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (cf carte)</li> <li>• AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)</li> <li>• AOP viticoles « Vin de Corse » (cf carte)</li> <li>• IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune)</li> <li>• AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf carte)</li> <li>• AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf carte)</li> <li>• AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf carte)</li> <li>• AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)</li> <li>• IGP Clémentine de Corse</li> <li>• IGP Kiwi</li> <li>• IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia</li> </ul>		INAO	
	<b>Équipements structurants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cf. OAP</li> </ul>		Commune	

## 4.2 Le gisement foncier du projet de PLU

*La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme. Cette loi stipule « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'**artificialisation des sols** dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espaces** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. ».*

La loi climat définit pour la première fois la notion d'artificialisation des sols, les décrets précisent la définition en déterminant 5 **catégories d'artificialisation** : au titre du bâti, au titre du revêtement, au titre des sols stabilisés et compactés recouverts de minéraux, au titre des matériaux composites, au titre de la végétation non ligneuse.

Sur cette base le PLU a procédé à l'exploitation des bases de données à sa disposition (bâti BD Topo 2023 + BD Cadastre, Orthophotographies de l'IGN 2011 et 2019, google satellite 2023, relevés de terrain dont PC commencés) pour prendre en compte des constructions et de tous objets relevant d'une consommation plus ou moins définitive de l'espace. L'urbanisation s'est accélérée ces dernières décennies autour de la base militaire, principal moteur de la demande en habitat à l'année. Certaines propriétés communales ont permis de produire ces logements sous forme de copropriétés horizontales, principal modèle de développement urbain dans le secteur de Travo. Ce modèle produit un morcellement régulier du foncier organisé par des voies en boucle et en impasses. Dans ce même

secteur, une **vaste zone d'activités** et les voiries nécessaires à sa réalisation ont produit une consommation foncière. Au-delà, vers le nord, l'urbanisation de Vix, Mignataja, Pediquarcu récente s'effectue généralement par détachement successif de parcelles plus ou moins importantes. Cette urbanisation s'organise alors le long des voies communales ou RD, parfois des impasses privées. Cette urbanisation est aujourd'hui freinée.

Le village a très peu évolué durant la même période avec quelques maisons nouvelles en périphérie proche.

## Trajectoires

### Estimation de la trajectoire 2031

**+21,0 ha**

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

**+10,5 ha**

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un seuil de réduction de 50%

[Consulter les trajectoires](#)

Données ▾

## Consommation

### Bilan de la consommation d'espaces

**+43,5 ha**

Consommation d'espaces 2009-2021

**+3,3 ha**

Consommation d'espaces moyenne par an entre 2009-2021

Le PLU retiendra les données CEREMA pour l'application du dispositif Zéro Artificialisation Nette.

**Le bilan consommation d'espaces ente 2011-2020 s'élève à +21 ha.**

**Les autorisations délivrées et commencées** durant la période 2021-2024 consomment 3,41 ha.

Le projet proposé dispose d'un **gisement foncier en extension et densification d'emprise supérieures à 2500 m<sup>2</sup> de 19,4 ha** justifié par les 3 OAP d'intérêt général (AUQ1 ; AUQ2 et AUQ3) qui couvrent à elles seules la quasi-totalité de ce gisement. A Travo, l'objectif à long terme et la nature du projet justifie le zonage ; le projet du village est un moyen de maintenir aussi la vie au village et il reste proportionné.

Source :  
<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>

## 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	+	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>		

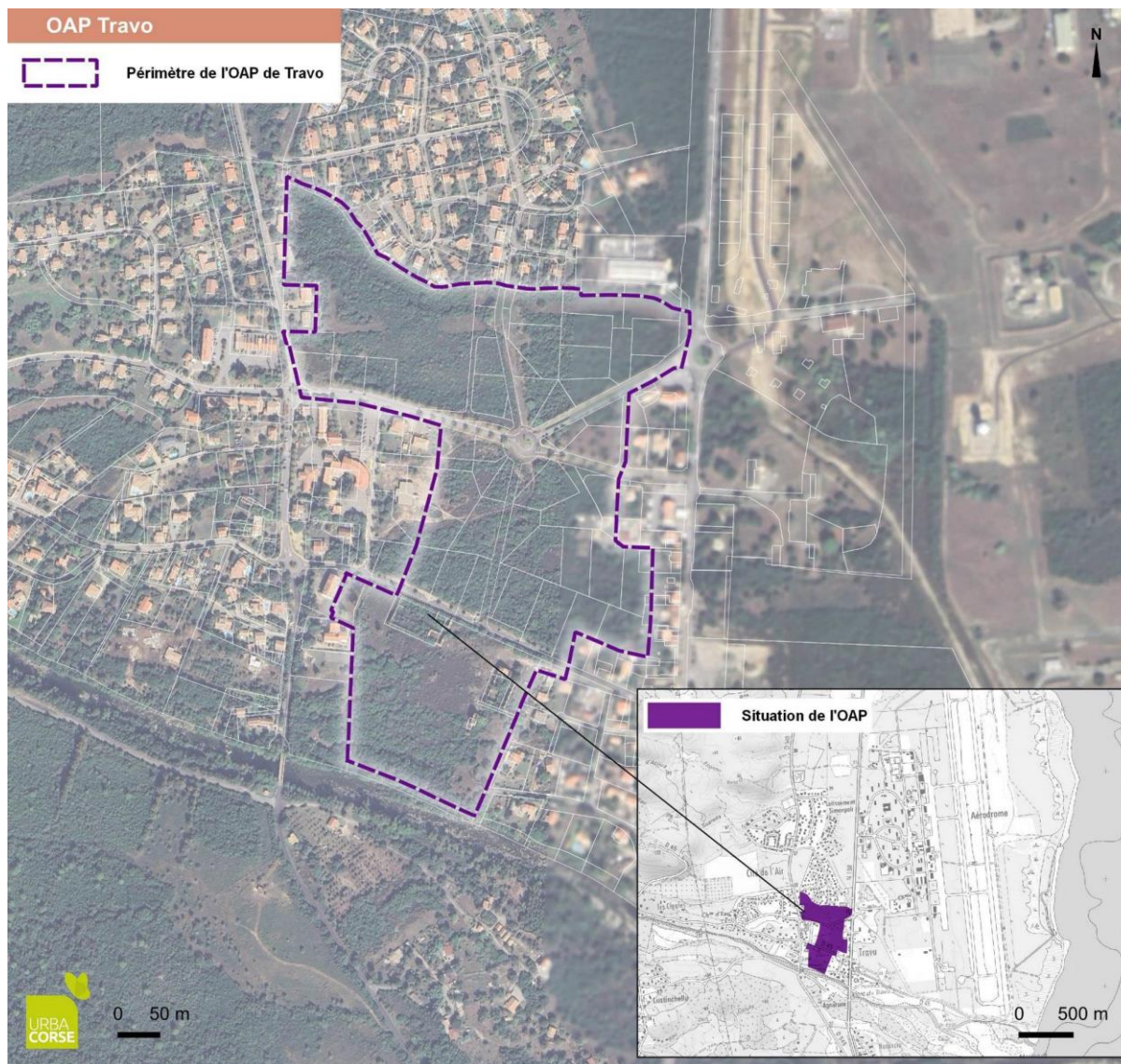
### Gisement foncier selon les secteurs

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**

### 4.3 Les OAP










OAP DE TRAVO -PERIMETRE

OAP Travo









Espace public, loisirs et gestion des eaux pluviales

-  Espace vert dédié à la gestion des eaux pluviales accompagné de cheminements piétons
-  Espace vert / espace public
-  Espace culturel et de loisirs
-  Alignement d'arbres à préserver / renforcer (ajout de bosquets...)
-  Traitement paysager des abords de la RT10
-  Espace public de coeur de quartier

Habitat et équipements

-  Conforter la centralité
-  Secteur de mixité fonctionnelle (habitat, commerces et équipements) à densité élevée
-  Secteur d'habitat à densité modérée (logements intermédiaires ou maisons en bande)
-  Secteur d'équipements : valoriser les abords
-  Centre multi-accueil
-  Nouveau bâtiment de la mairie
-  Réhabilitation des commerces existants

Mobilités et stationnement

-  Création de voie
-  Affirmer la vocation urbaine de la traversée et prévoir des aménagements pour les modes doux
-  Prévoir un traitement paysager de la voie et des aménagements pour les modes doux
-  Liaisons piétonnes traversantes
-  Passerelle piétonne
-  Traversée apaisée de la RT10
-  Zone de stationnement mutualisé privilégiée pour les secteurs d'habitat à densité modérée
-  Zone sans stationnement ni circulation de véhicules motorisés : espace de parvis / terrasses...

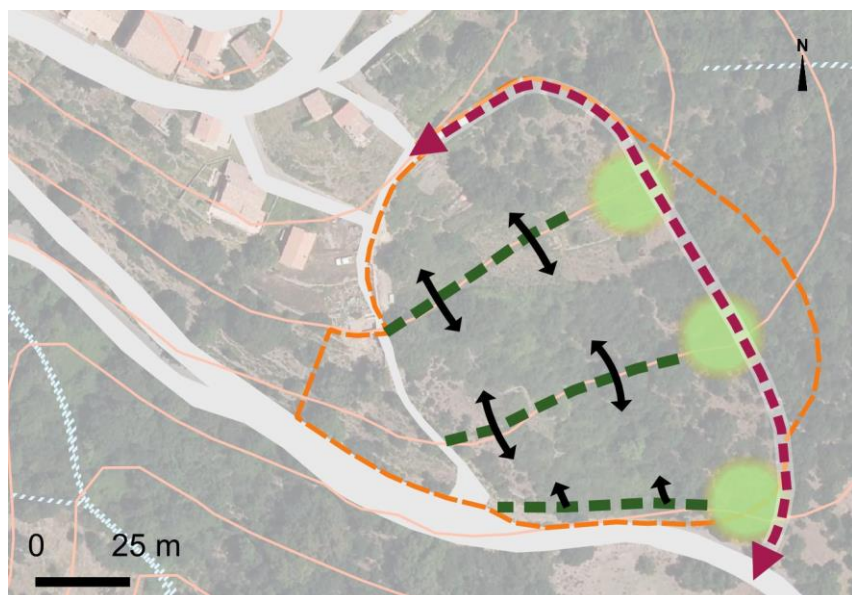


Sources : SCAN25 - IGM®, DDTM, Urba Corse, 2022








OAP DE TRAVO - PRINCIPE







**OAP Village**

- |   |                                     |   |                         |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                  |  | Courbes de niveau       |
|  | Voies existantes                    |  | Poches de stationnement |
|  | Tracé de principe de la future voie |  | Chemins piétons         |
|   |                                     |  | Accès aux logements     |



Exemples de logements desservis par des voies dédiées aux mobilités douces

Pour compléter la trame de mobilités douces, des sentiers peuvent également être créés perpendiculairement aux courbes de niveau.

En fonction de la pente, ils pourront prendre la forme d'escaliers.

Ces sentiers seront complémentaires et n'ont pas une vocation de desserte au même titre que ceux précédemment évoqués mais ils permettent de créer des raccourcis entre les logements et les futurs espaces publics.

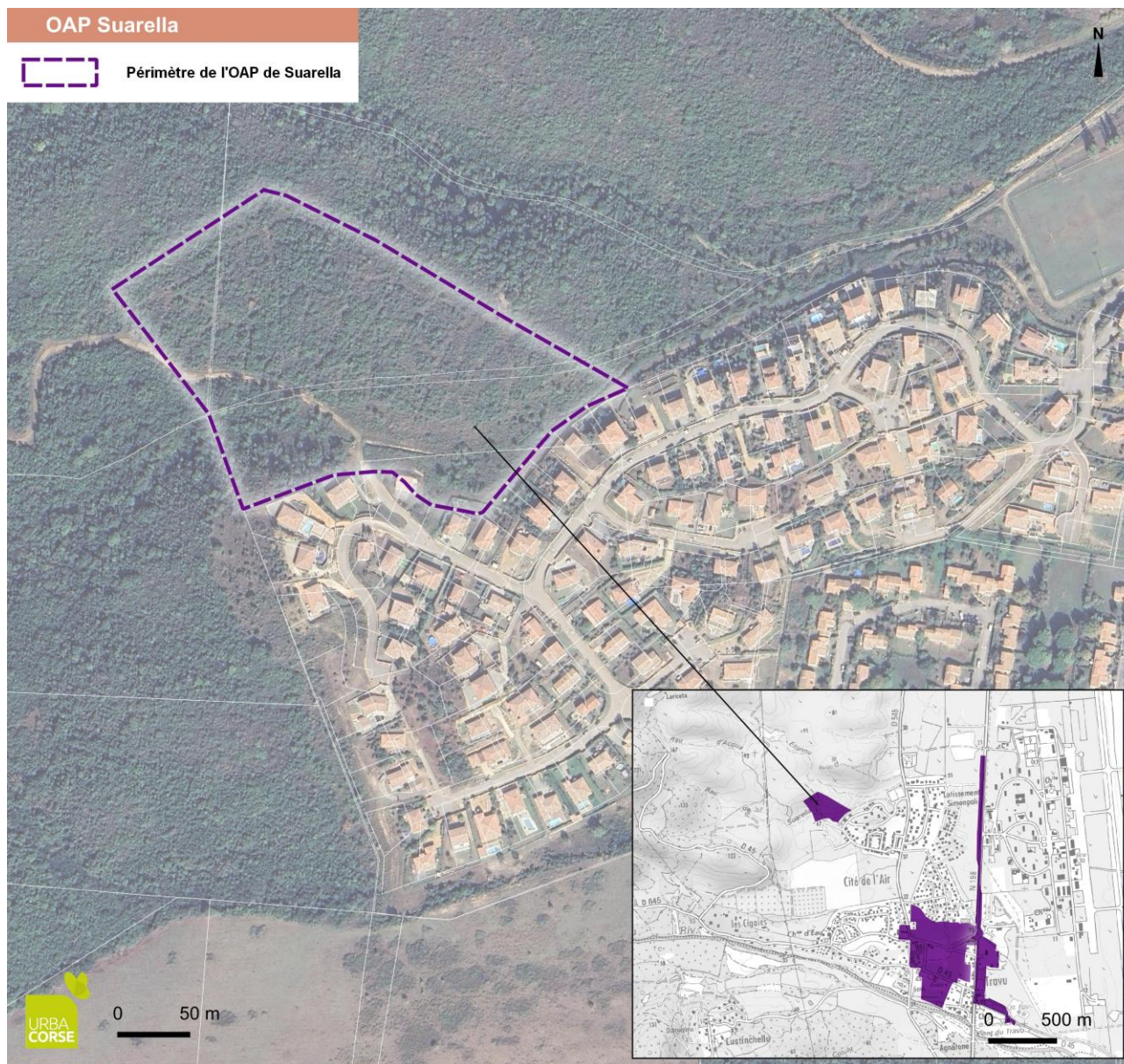


respecter pour insérer les nouveaux logements dans le paysage remarquable

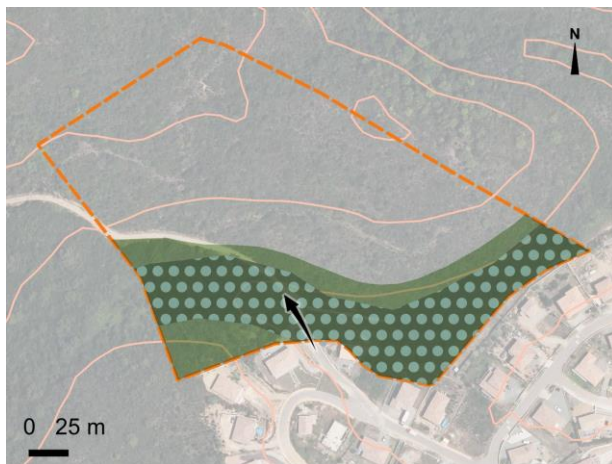


Exemples de cheminements dans la pente (Asco)

### OAP DU VILLAGE PRINCIPE

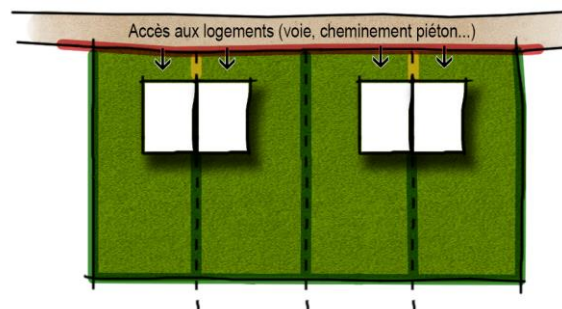





OAP DE SUARELLA – Périmètre



**OAP Suarella**

-  Périmètre de l'OAP
-  Courbes de niveau
-  Accès actuel au site
-  Espace vert sur la zone d'aléa inondation
-  Espace vert intermédiaire pour la gestion des eaux pluviales



-  Clôture interdite
-  Clôture admise à condition de préserver une perméabilité  
Privilégier des haies végétales
-  Clôture interdite mais séparation basse tolérée



OAP DE SUARELLA –

**Principe**

## 4.4 Les données de population et du parc de logements (extrait PLU)

### a. Confirmation des objectifs démographiques.

Le diagnostic fixe un objectif à +380 habitants entre 2018 et 2030. La commune a bénéficié d'un recensement INSEE en 2023 qui permet d'actualiser la trajectoire démographique. En ayant atteint 2629 habitants en 2023, la commune peut encore accueillir 215 habitants supplémentaires d'ici 2030. De ce fait, si le taux de 1,2 % établissait la tendance entre 2018 et 2035, **le taux est désormais fixé à 1,17% pour atteindre cet objectif entre 2023 et 12/2030. En suivant cette dynamique l'objectif de population entre 2018 et 2035 s'élève à 559 nouveaux habitants. Ces chiffres se justifient par le dynamisme qu'engendrera la mise en œuvre du PLU.**

Le PLU inclut des projets d'envergure et une politique foncière ambitieuse (OAP, Emplacements réservés) car Travo est une centralité à l'échelle du maillage régional mise en avant par la présence de la base militaire qui acte un dynamisme sous valorisé. Ces derniers s'inscrivent sur le temps long ce qui nous pousse à nous projeter à 2040.

### b. Les besoins en logements

D'une manière simplifiée, les besoins en logements sont calculés entre l'évolution démographique souhaitée et le nombre d'occupants par ménages, ici de 2,29 (Insee 2021). Or, les besoins doivent aussi prendre en compte d'autres dynamiques comme le **desserrement des ménages et le taux de renouvellement du parc.**

Le premier est issu de l'évolution constatée de la taille des ménages entre deux périodes intercensitaires soit ici 2015 et 2023 (cf. Note ci-après). Il exprime le besoin de nouveau logement nécessaire à l'éclatement des ménages dont l'origine peut être la décohabitation générationnelle comme les divorces. Si le nombre de personne par ménage témoigne encore d'un dynamisme et de la présence de famille avec enfant sur le territoire, la tendance est à la baisse. Il s'agit d'une des conséquences du phénomène de vieillissement constant et durable des ménages qui s'observe également à l'échelle nationale et régionale. Aucun faisceau d'indices ne semble témoigner d'une évolution dans les tendances, aussi **le taux de desserrement retenu restera celui constaté entre 2015 et 2021. Celui-ci est de - 0,71.**

Cette dynamique peut générer un besoin de nouveau logement sans variation de la population totale, ici le besoin absolu s'élève à 152 logements à 2035.

Cependant toutes les décohabitations n'engendrent pas de besoin local (ex : enfant partant en étude), c'est pour cela que nous pondéreront le besoin en logement lié au desserrement de 25 %. Ne pas les considérer fausserait le besoin réel du territoire.

Bien que les ménages se réduisent en taille, ils conservent les caractéristiques de ménages urbains avec plus de 2 occupants. Cette production peut survenir par densification ou extension de constructions existantes notamment grâce à la solidarité familiale qui résiste ici. Vu le contexte temporel dans lequel cette production de logements se projette (2035), le PLU pourra s'ajuster aux besoins au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet en considérant les paramètres du moment (SCoT approuvé, INSEE actualisé, PADDUC révisé).

*Note : Les données disponibles provisoires du recensement 2023 ne communiquent que la donnée de population ; aussi, le nombre de logements du parc est calculé sur la base des données INSEE 2020 et des autorisations 2021-2023 commencées soit 1500 logements dont 1051 résidences principales. Cela amènerait à un nombre moyen d'habitant à 2,5 par ménage ce qui est en contradiction avec les données INSEE. Aussi l'hypothèse de desserrement est calculée à partir des données de 2021 ce qui amène la taille des ménages à 2,26 en 2023 et 2,07 en 2035. Cette tendance est de plus cohérente avec le vieillissement des populations nationale et régionale observé.*

**Le renouvellement du parc** concerne la disparition de certains logements du fait de regroupement, de logements détruits ou tombant en ruines. Au regard de la part des logements d'époque récente dans le parc global, **ce taux est fixé à un taux bas de 0,1%**.

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

<b>Logements</b>				
<b>Evaluation des besoins à horizon 2030 (calcul à partir de 2023)</b>				
<b>Scénario du PLU :</b>  - Evolution démographique +1,17% ( pour atteindre l'évolution de +380 habitant entre 2018 et 2030) - Besoins liés au desserrement basés sur l'évolution de la taille des ménages communaux entre 2015 et 2021 - Taux de renouvellement fixe - Part des décohabitations produisant un besoin local : 25%	<b>Besoins liés au desserrement des ménages</b>			
	Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	<b>Besoins annuels</b>	<b>Besoins à 10 ans</b>
	-0,71%	2,15	<b>5,43</b>	<b>38</b>
	<b>Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)</b>			
	Evolution population	Projection de la population à 2030 (à partir de la population 2023)	<b>Besoins annuels</b>	<b>Besoins à 10 ans</b>
	1,17%	2 852	<b>14,83</b>	<b>104</b>
	<b>Besoins liés au renouvellement de parc</b>			
	Taux de renouvellement		<b>Besoins annuels</b>	<b>Besoins à 10 ans</b>
	0,10%		<b>1,07</b>	<b>8</b>
	<b>Total des besoins en logements à horizon 10 ans</b>			<b>149</b>



Logements				
Evaluation des besoins à horizon 2035 (calcul à partir de 2023)				
<b>Scénario du PLU :</b>  - Evolution démographique +1,17% ( pour atteindre l'évolution de +380 habitant entre 2018 et 2030) - Besoins liés au desserrement basés sur l'évolution de la taille des ménages communaux entre 2015 et 2021 - Taux de renouvellement fixe - Part des décohabitations produisant un besoin local : 25%	<b>Besoins liés au desserrement des ménages</b>			
	<b>Evolution taille des ménages</b>	<b>Projection de la taille des ménages à 2035 ans</b>	<b>Besoins annuels</b>	<b>Besoins à 2035 ans</b>
	-0,71%	2,07	4,09	49
	<b>Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)</b>			
	<b>Evolution population</b>	<b>Projection de la population à 2035ans (à partir de la population 2023)</b>	<b>Besoins annuels</b>	<b>Besoins à 2035 ans</b>
	1,17%	3 023	15,83	190
	<b>Besoins liés au renouvellement de parc</b>			
	<b>Taux de renouvellement</b>		<b>Besoins annuels</b>	<b>Besoins à 2035 ans</b>
	0,10%		1,07	13
	<b>Total des besoins en logements à horizon 2035</b>			<b>252</b>

#### 4.5Le potentiel du gisement foncier du projet de PLU

Le gisement foncier total résulte de la somme des surfaces :

- Des parcelles nues (non bâties) en extension urbaine
- Des fonds de jardins englobés dans des parcelles bâties ayant une capacité d'accueil pour un ou plusieurs logements.

On dénomme **surfaces résiduelles**, les **surfaces libres** (« dents creuses ») dans le périmètre des formes urbaines identifiées et pouvant être urbanisées sans conditions ;

Les surfaces en extension sont celles qui en continuité immédiate des « villages ».

	Surface de la zone (ha)	Surface du gisement (ha)	Part de la zone de référence	Part de la surface communale
<b>AU</b>	<b>3,7</b>	<b>0,32</b>	<b>8,7%</b>	<b>0,01%</b>
AUC	1	0,21	20,5%	0,00%
AUV	2,6	0,12	4,5%	0,00%
<b>AUQ</b>	<b>28,8</b>	<b>11,1</b>	<b>39,2%</b>	<b>0,24%</b>
AUQ1	19,1	5,20	28,3%	0,12%
AUQ2	3,6	2,06	57,2%	0,04%
AUQ3	4,4	2,79	63,4%	0,06%
AUQ4	1,1	1,04	94,9%	0,02%
<b>U</b>	<b>599,7</b>	<b>10,18</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,22%</b>
UC	79,7	3,70	4,6%	0,08%
UD	16,2	0,87	5,4%	0,02%
UE	15,5	5,61	36,2%	0,12%
<b>Total général</b>	<b>632,2</b>	<b>21,60</b>	<b>3,4%</b>	<b>0,47%</b>

Ainsi le PLU propose **3,4 hectares en surfaces résiduelles (densification) dont 1,1 ha d’emprise de plus de 2500 m<sup>2</sup> et 18,2hectares en extension** de l’existant. Ils se répartissent de la manière suivante :

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,

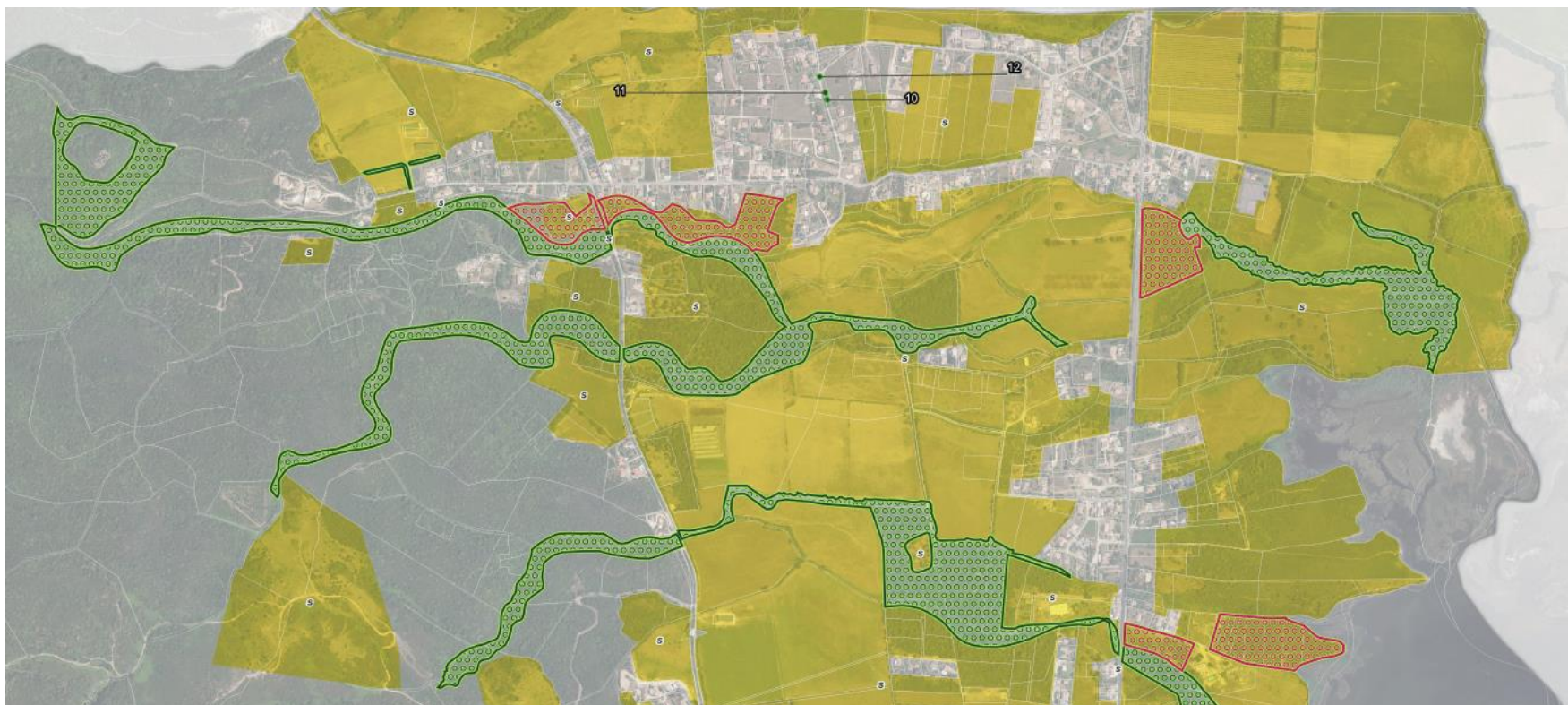
	Surface du gisement foncier (ha)	Capacité de logement théorique	Résidences principales	Résidences secondaires	Justification
<b>AU</b>	<b>0,3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>Secteur en attente d'urbanisation en raison de réseaux insuffisants.</b>
AUC	0,2	3	2	1	Le gisement inclus les parcelles libres 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	
<b>AUQ</b>	<b>11,1</b>	<b>265</b>	<b>207</b>	<b>60</b>	<b>Secteur d'OAP avec intervention forte de la commune pour encadrer la production de logement</b>
AUQ1	5,2	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	42	42	0	Le gisement inclut la partie non grevée par le risque inondation et en dehors des espaces verts de l'OAP. 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	
UE	5,6	0	0	0	Secteur de projets économiques sans capacité de logement
<b>Total général</b>	<b>21,6</b>	<b>305</b>	<b>234</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 économique et aux services/équipements</b>

Il ressort que le projet communal qui concerne 66 parcelles peut produire à 100% de taux d'occupation environ **305 logements pour une consommation de 21,6 ha, soit environ 14 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.

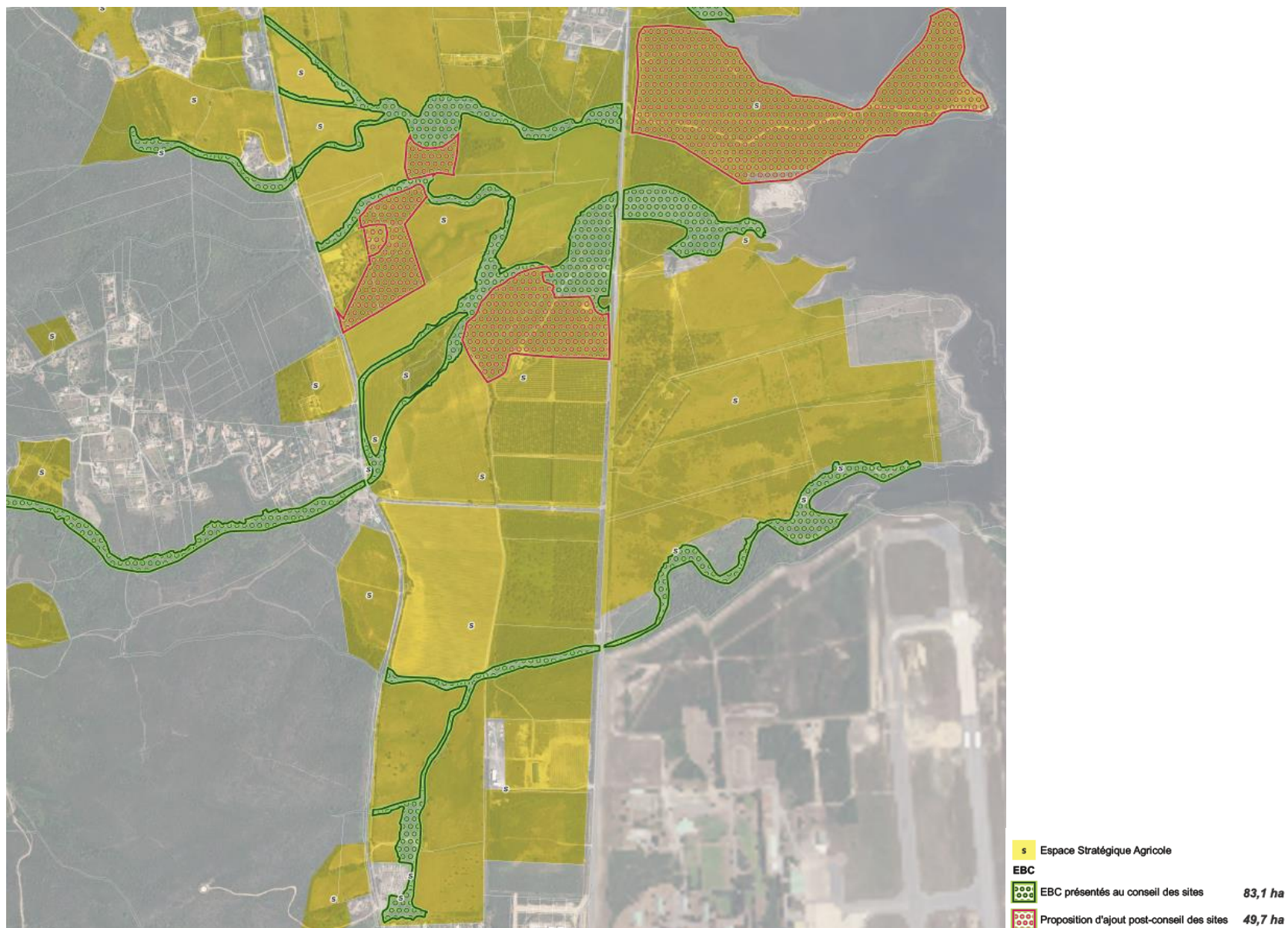
Parmi les 305 logements, **234 sont destinés à de la résidences principales** alors que les besoins recensés seraient de **252 logements à 2035**. L'analyse des PC 2021-2023 permet d'ajouter 8 logements au parc de résidence principal ce qui laisse un delta de **10 logements** entre le potentiel et le 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>76</b>
<i>Dont logement autorisé à venir (données PC)</i>	11	8	3
<i>Dont capacité théorique (Zonage PLU)</i>	305	234	72
<b>Parc estimé à 10 ans</b>	<b>1829</b>	<b>1313</b>	<b>507</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>		

Comblent les besoins en logements n'est pas le seul objectif du projet territorial. Il est à noter que 5 hectares du gisement foncier sont consacrés aux activités économiques. Cela a pour but de dynamiser le territoire et de fournir des emplois aux populations résidentes. Le secteur d'OAP AUQ1 contient également un volet commerces et services indispensable à l'élaboration d'un cadre de vie qualitatif et à la récréation d'ambiance de quartier dans un paysage urbain qui tend à se banaliser.



**Evolution des EBC sur les ESA après avis du conseil des sites – Secteur Nord**



**Evolution des EBC sur les ESA après avis du conseil des sites – Secteur Sud**

URBACORSE