

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE  
COMMUNE DE VENTISERI

.....

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 31 JUILLET 2025  
DELIBERATION N° 2025-07-31-07

|                                                                             |                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date de la convocation : 14 juillet 2025<br>Date d'affichage : 11 août 2025 | Effectif légal du Conseil Municipal : <b>19</b><br>Conseillers municipaux en exercice : <b>19</b><br>Présents : 14<br>Absents : 05<br>Procurations : 04<br>Votants : 18 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Présents : Evelyne ADAM, Josette FERRARI, Jacqueline FIDRIT, Marlène GIUDICELLI, Pierre-Antoine GIUDICELLI, Jean-Lou GIUDICELLI, Marie-Paule LARDEAUX, Frédéric MAURIZI, Georges MORACCHINI, Stella MORACCHINI, Raymond POCAÏ, Emilie SANTONI, Stéphanie ZERBINI, François TIBERI.

Absent excusé : Jean-Marc PINELLI

Absents ayant donné pouvoir : David DONNINI à Marlène GIUDICELLI, Philippe GIOVANNI à Jacqueline FIDRIT, Jean-Pierre MORACCHINI à Georges MORACCHINI, Marie-Paule TORRE à Raymond POCAÏ.

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

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

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

#### 07- APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-21, 2°.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que :

Par délibération du 17 février 2022 n° 2022-02-17-06, le Conseil Municipal de la commune de VENTISERI a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux dispositions de l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait ensuite l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 17 octobre 2022 et a été mis à disposition du public. Il a donné lieu à un projet règlementaire (orientations d'aménagement et de programmation, zonage et règlement) porté à la connaissance du public.

Le Maire présente ensuite des observations sur les avis émis par les personnes publiques associées, et sur le rapport du commissaire-enquêteur.

- le 12 octobre 2023, le Conseil des Sites de Corse a rendu un avis favorable à l'unanimité à la demande de classement en espaces boisés présentée par la Commune, avec prise en compte de la recommandation de la DDT de la Haute-Corse, et recommandé à l'unanimité d'élargir la ripisylve à chaque fois que nécessaire, en lien avec la DREAL.  
Cette recommandation a été prise en compte par l'élargissement des EBC, opéré au niveau des ripisylves.
- le 3 février 2024, la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels agricoles et forestiers de Corse (CTPENAF) rendu un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme, assorti de trois recommandations.
  - ✓ Concernant la recommandation 1, les rapports de présentation, les SDU et les enveloppes des zones U ont été retravaillées de façon à n'intégrer en UC2 que l'enveloppe urbaine existante (ainsi que les permis de construire). Les SDU de Vix et Pedicervu n'ont pas été supprimés mais le rapport de présentation a été complété de façon à justifier leur qualification de SDU. Le secteur au sud de Vix correspondant "au Vix historique" a été conservé. Le secteur à l'ouest du SDU de Mignataja a également été conservé pour reconnaître le bâti existant fonctionnant avec l'autre partie du SDU de Mignataja.
  - ✓ Concernant la recommandation 2, les prescriptions des espaces boisés classés (EBC) ajoutés après le conseil des sites ont été retravaillées telles que recommandées par la CTPENAF et les doubles prescriptions ESA et EBC ont été supprimées. Les enjeux écologiques autour de l'habitat « Tortue d'Hermann » ont été pris en compte dans le choix définitif.
  - ✓ Concernant la recommandation 3, les ESA ont été identifiés en zone As et les ESA classés en zone N ont été requalifiés en A. Certains secteurs d'ERPAT ont été reclassés en zone A, bien que la classification systématique des ERPAT en zone N ne peut se faire au détriment d'enjeux écologiques. Le pastoralisme n'est pas incompatible avec le classement en zone N dès lors que la pression pastorale reste modérée et compatible avec les cycles écologiques dont le renouvellement forestier. Toutefois, un travail approfondi a été réalisé pour identifier et classer en A les ERPAT situés dans les zones les moins boisées et les plus accessibles. Cette approche vise à concilier les besoins des exploitations agricoles avec la préservation des espaces naturels, en favorisant une utilisation optimale des terres tout en respectant l'environnement. Rappelons que les suberaies sont un habitat majeur de la tortue d'Hermann.
- le 19 décembre 2024, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) a notamment observé :

U du projet de PLU recouvrent 30 hectares de l'aire parcellaire délimitée de l'AOP "Vin de Corse" ou "Corse", mais il s'agit de zones déjà bâties où l'exploitation viticole n'est plus possible.

- ✓ concernant les zones à urbaniser, seule la zone AUQ3, située sur les piedmonts identifiés en ERPAT par le PADDUC, impacte l'aire viticole sur toute sa superficie, à savoir 4,4 hectares, ce qui correspond à moins de 1 % de l'aire viticole, une fois la superficie des zones U déduite.
  - ✓ que malgré la consommation des espaces agricoles cités ci-dessus, l'Institut est conscient que le projet communal repose sur les trois zones AUQ1, AUQ3 et AUQ4 et note que ces zones n'impactent pas les exploitations sous SIQO, les surfaces déclarées au RPG (Registre Parcellaire Graphique) ainsi que les ESA du PADDUC.
  - ✓ par ailleurs, l'INAO a relevé que les parcelles de vignes et autres vergers en production sous SIQO sont préservés en zone agricole.
- le 2 janvier 2025, le Président du Conseil exécutif de Corse a communiqué un avis dans lequel il fait état des politiques publiques, des projets de la Collectivité de Corse, et de la compatibilité du PLU avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC). Ces observations ont été prises en considération de la manière suivante :

Les demandes de la CDC coïncident avec certaines demandes des autres PPA. Par ailleurs, le PLU approuvé a amélioré le classement des ESA et ERPAT en zone A ; nonobstant, la présence d'un noyau important de tortue d'Hermann et de la présence des suberaies, habitat de prédilection, la commune a fait le choix de conserver ces boisements dans la plaine agricole qui tend à perdre sa trame de haies et de boisements. Aux abords des étangs, ce choix a été également maintenu. Les ESA ont été actualisés au regard des autorisations d'urbanisme délivrées. Le PLU approuvé classe 708 ha au lieu des 724 ha du PADDUC ce qui représente une baisse de 2,2% ; le PLU reste compatible avec le PADDUC et rappelons que la commune loue des terrains communaux à des exploitants qu'un projet de maraîchage et serres est en cours dans le cadre du PAT intercommunal. Le projet est réalisé à Travo.

Les formes urbaines sont justifiées dans le rapport de présentation mais ont été affinées suivant les recommandations ; Vix a été maintenu comme SDU au regard du socle historique de ce lieu de vie.

L'EPR a été conservé tel que présenté dans le PLU arrêté car le rapport démontre l'absence de co-visibilité et d'ambiances littorales en présence de formations végétales qui n'y sont pas rattachées : maquis de chênes lièges, eucalyptus, ripisylves et plantations agricoles. Les critères de proximité et d'obstacle en la RT sont à eux seuls insuffisants. Le tracé proposé traverse des zones agricoles et des zones naturelles mais ne coupe pas de zones humides. A Ventiseri, il n'y a pas de pression urbaine liée à la proximité du littoral car l'urbanisation se situe le long de la RT ou en arrière de celle-ci. Au-delà de la commune, le tracé de l'EPR quitte celui de la RT. La présence des activités agricoles le long de la RT, justifie la reconsidération de la pertinence du tracé car rappelons-le, dans les EPR, les bâtiments agricoles sont interdits, pénalisant certains exploitants. La base aérienne tire aussi bénéfice de tracé. Les communes limitrophes étant encore sous le régime du RNU, elles n'ont pas reporté à leur échelle l'EPR. La demande de mise en cohérence entre l'EPR de Ventiseri et ceux des communes limitrophes ne peut pas se faire à des échelles de représentation cartographique aussi différente et cela d'autant plus que c'est la commune de Ventiseri qui a en premier contextualisé l'EPR dans la mise en compatibilité avec le PADDUC. Il n'est pas question de conformité.

La carte d'aléa incendie n'a pas été fournie par les services de l'Etat car elle serait en cours d'actualisation. Le PLU se mettra à jour dès qu'elle sera fournie.

Pour les emplacements réservés destinés à la CDC, les emprises précises sont nécessaires. La commune estime qu'elles n'ont pas pu être portées à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Le PLU pourra se mettre à jour et soumettre à enquête publique cette demande.

le 11/08/2025, la Mission régionale d'autorité environnementale Corse a publié son avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Ventiseri, au vu d'un dossier comprenant respectivement le rapport de présentation valant rapport sur les incidences environnementales, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, plan de zonage, annexes.

Le projet approuvé répond aux attentes émises de la manière suivante :

La trajectoire démographique a été précisée au regard du zonage et des densités proposées. La consommation foncière a été ajustée à la baisse comme cela est explicité ci-après, optimisant la trajectoire ZAN et réduisant les impacts environnementaux puisqu'une partie des parcelles a été restituée en A ou N ou des secteurs de protection ont été créés (ex : Secteur «ev »).

Une OAP TVB a été ajoutée et des inventaires complémentaires interviendront au moment des demandes d'autorisation d'urbanisme en fonction des partis pris notamment dans les zones AUQ et 2AU.

Naturalia Environnement a apporté les informations supplémentaires qu'elle a jugé nécessaires pour répondre aux avis des PPA. Il n'a pas été possible de faire des inventaires supplémentaires ; ils seront faits dans le cadre de la mise en place des opérations d'ensemble.

Les risques naturels en zones U et AU obligent les porteurs de projets à appliquer la réglementation en fonction du niveau d'aléa constaté ; les PPRi comportent un règlement figurant en « Annexes et servitudes » alors que la doctrine figure dans le règlement des zones. Dans les OAP, les aménagements routiers devront être compatibles avec la présence des risques. Un espace vert a été porté en partie sud de l'OAP 4 coïncidant avec la zone inondable. Le projet est porté par la commune.

- le 21 février 2025, une enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal. Cette enquête s'est déroulée du lundi 24 mars au jeudi 24 avril 2025 inclus.

Dans son rapport daté du 22 mai 2025, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Ventiseri, en l'assortissant de deux réserves :

- ✓ réserve n° 1 : au titre des engagements pris par le porteur de projet, mettre impérativement en œuvre l'ajout d'un phasage dans les OAP et le reclassement du SDU de Pediquarcu en UC2.
- ✓ réserve n° 2 : limiter la consommation d'espaces naturels et forestiers à moins de 21 ha, en réduisant de 4 ha *a minima* les zones constructibles UE et AUQ, incluant notamment l'extension de 2,7 ha de la zone d'activité économique sur des terres à forte valeur agricole (ESA du PADDUC).

Ces deux réserves ont été levées comme suit :

Pour la première, un phasage ajouté pour chaque OAP, et Pediquarcu a été classé en UC2.

Pour la seconde, la zone AU du village (anciennement AUQ4) a été reclassée en zone 2AU (1,18 ha au total). Elle a également été réduite de 0,8 ha.

L'extension de la zone UE a été réduite de 1,41 ha.

La zone AUQ3 bénéficie d'un zonage complémentaire AUQ3ev destiné à des espaces verts et donc inconstructible, elle a ainsi été réduite de 1,38 ha.

Au total, cela représente une réduction de surface totale de 3,97 ha dans ce PLU, uniquement pour les zones AU et UE (la zone 2AU nécessitant une révision pour son ouverture à l'urbanisation).

Le PLU de Ventiseri revêt la particularité de se projeter sur du long terme en différentes étapes. Ainsi, on observera les données de la manière suivante :

- Le projet de zonage comportant plusieurs OAP d'envergure couvrent 19 ha comprenant des parcelles en densification et en extension urbaine (66 parcelles) ;
- Parmi ce gisement, **16,8 ha** couvrent des parcelles caractérisées par des ENAF,
- Les autorisations délivrées depuis le 1/01/2021 qui couvrent une surface **de 3,41 ha**.

Ainsi, le déploiement du projet communal consommera 20,21 ha en comptabilisant les permis délivrés et commencés dès le 1/01/2024. La consommation d'espaces naturels et forestiers est donc maintenant inférieure à 21 ha.

Le PLU arrêté, ainsi amélioré et consolidé juridiquement, propose :

- **Zone U** : 601,34 ha au lieu de 601,79 ha
- **Zone AU** : 24,56 ha au lieu de 25,88 ha
- **Zone 2AU** : 0,38 ha au lieu de 0 ha
- **Zone N** : 2661,36 ha au lieu de 2698,99 ha
- **Zone A** : 1390,73 ha au lieu de 1352,61 ha.

Il permet de répondre aux besoins identifiés en matière de logements, de développement économique et d'équipements publics, tout en préservant les espaces naturels sensibles, en prenant acte des risques naturels présents sur le territoire et en assurant la compatibilité avec le PADDUC et autres schémas et plans régionaux en vigueur.

Le Conseil Municipal est donc sollicité pour approuver le projet de PLU.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

**VU** la délibération du conseil municipal prescrivant la reprise de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 17 février 2022 ;

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

**VU** la délibération du 23 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation, arrêté le projet de PLU, et décidé de le soumettre pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et à la commission territoriale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF) ;

**VU** les avis des Personnes Publiques Associées ;

**VU** l'avis du Commissaire enquêteur ;

**VU** le projet de PLU tel que modifié après enquête publique pour tenir compte des avis et résultats de l'enquête ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil, est prêt à être approuvé.

**CONSIDÉRANT** que les membres du Conseil municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

**CONSIDÉRANT** qu'aucune opposition ne s'est exprimée sur le projet général ou sur la procédure.

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré :**

**A 14 membres présents,**

**A 18 votants,**

**A l'unanimité**

**Résultat du vote :**

**Pour : 18**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Article 1 : DÉCIDE** d'approuver les modifications apportées au projet de PLU arrêté ;

**Article 2 : DÉCIDE** d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente ;

**Article 3 : AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

**Article 4 : INDIQUE** que le dossier de PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de Ventiseri aux jours et heures habituelles d'ouverture, durant un mois ;

**Article 5 : INDIQUE** que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Ventiseri durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi que sa publication au Géoportail de l'urbanisme prévue à l'article L. 133-1 du Code de l'urbanisme, publication qui rendra exécutoire la délibération et le projet de PLU ;

**Article 6 : DIT** que la présente délibération, accompagnée du dossier de PLU, sera transmise :

- Au Préfet de Haute-Corse ;
- A la Direction Départementale des Territoires de Haute-Corse ;

**Article 8 : DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Certifié exécutoire

Fait à Ventiseri, le 31 juillet 2025

Extrait certifié conforme,

Le Maire,

**François TIBERI**