



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Construction Rénovation
Unité Planification urbaine Aménagement

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

Bastia, le **27 MARS 2024**

Le Préfet de la Haute-Corse

à

Monsieur le Maire de Occhiatana
Place de l'Eglise
20226 OCCHIATANA

Lettre recommandée AR n° 1A 201 16554 235

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Occhiatana/Avis de synthèse des services de l'État

Réf : Délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2022
Dossier complet reçu en préfecture le 29 décembre 2023

PJ : Annexe 1 - Cartographie de l'onde de submersion rupture de barrage OEHC
Annexe 2 – Illustrations relatives à la consommation d'ENAF

Par délibération citée en référence, le conseil municipal de votre commune a arrêté le projet de PLU d'Occhiatana. L'ensemble du dossier a été reçu en préfecture le 29 décembre 2023.

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et R153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées émettent un avis sur le projet arrêté de PLU dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'ensemble du dossier, soit au plus tard le 29 mars 2024.

Pour rappel, le PLU d'Occhiatana doit être réalisé dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur et notamment les lois Littoral, Grenelle, ALUR, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et le Code de l'Urbanisme. Il doit également être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015 et opposable depuis le 24 novembre 2015.

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

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

Copie sous-préfet de Calvi

ADRESSE POSTALE : 8 boulevard Benoîte Danesi CS 60008 20411 BASTIA CEDEX 9
Standard : 04 95 32 97 97 - Télécopie : 04 95 32 97 96 - Courriel : ddt@haute-corse.gouv.fr

La prise en compte de ces observations ne sera pas de nature à bouleverser l'économie générale de votre PLU. En conséquence, celle-ci pourrait intervenir après l'enquête publique sans que cela ne nécessite un nouvel arrêt du document d'urbanisme.

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

Je vous rappelle que conformément aux dispositions de l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, l'avis de synthèse des services de l'État devra être joint au dossier de PLU qui sera soumis à enquête publique. Il en sera de même de l'avis de l'autorité environnementale (MRAE), de l'avis de la commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF), de l'avis du conseil des sites de Corse, et de tout autre avis rendu obligatoire par les textes législatifs ou réglementaires conformément à l'article R123-8, alinéa 4, du Code de l'Environnement.

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

Le Préfet

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

1) Sur le règlement graphique :

L'article L.153-1 du code de l'urbanisme dispose que le PLU couvre l'intégralité du territoire de la commune sur laquelle il est élaboré.

De plus, l'article L.151-9 du même code précise que le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le règlement du PLU arrêté d'Occhiatana comprend un règlement écrit et 2 règlements graphiques auquel le règlement écrit renvoie.

Je constate que les deux règlements graphiques sont incomplets. En effet, une partie du territoire n'apparaît pas sur le plan.

De plus, le zonage Np évoqué dans le rapport de présentation et disposant d'un règlement écrit n'est pas représenté sur le règlement graphique.

Or, ces éléments sont indispensables à l'analyse du respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

Il conviendra donc de compléter le règlement graphique du PLU.

2) Sur le respect des règles d'urbanisation spécifiques à la loi littoral

A) Le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants (article L121-8 du CU)

Aux termes de l'article L.121-8 du CU : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

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

➤ Sur la réglementation applicable aux secteurs déjà urbanisés (SDU) :

Le règlement écrit des SDU du PLU arrêté d'Occhiatana autorise à tort des constructions non autorisées par l'article susvisé.

Ainsi, en sous-secteur Ub, correspondant au SDU « Hameau du soleil », ne peuvent être autorisés les nouvelles constructions d'hôtels, d'activités de services, les équipements sportifs et les bureaux.

De même, ne peuvent être autorisés en sous-secteur Uc, correspondant au SDU de Tesa : les nouvelles constructions de type commerces et activités de services (artisanat, commerce de détail, hôtels, restauration, cinéma), les bureaux et les entrepôts.

Concernant la construction de nouveaux logements, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la dérogation prévue au 2^d alinéa de l'article L.121-8 du CU ne trouve pas à s'appliquer en l'absence d'identification des deux SDU par un SCOT ou le PADDUC.

Il en résulte que les articles 1.1.1.1. et 1.1.1.2. du règlement écrit de la zone urbaine « U » contreviennent aux dispositions du Code de l'urbanisme et devront donc être réécrits.

En outre, le règlement graphique fait apparaître des extensions de l'urbanisation non autorisées sur le secteur de Tesa, au droit des parcelles cadastrées OA 0566, 0570, 0633, 0634, 0637 et 0198.

Ces parcelles non bâties devront retrouver un zonage N ou A interdisant toute nouvelle construction.

➤ Sur la réglementation applicable aux zones A et N :

En vertu des dispositions de l'article L.121-8 du CU, les nouvelles constructions autres que celles limitativement énumérées par la loi sont interdites en discontinuité de l'urbanisation.

Ainsi, en interdisant uniquement le changement de destination des constructions nécessaires aux activités agricoles et les dépôts de déchets, les articles 1.1.1.1. des zones « A » et « N » méconnaissent les dispositions de l'article L.121-8 du CU.

En effet, tout ce qui n'est pas formellement interdit ou autorisé sous condition dans le règlement de zonage est, par défaut, considéré comme étant autorisé.

L'article 1.1.1.1 du règlement de ces zones devra donc être réécrit en interdisant formellement toutes nouvelles constructions autre que celles autorisées sous condition à l'article 1.1.1.2.

B) Le principe de protection du littoral et de préservation de certains espaces et milieux

Une partie des zones naturelles « N » et agricoles « A » du PLU arrêté d'Occhiatana est concernée par des espaces et milieux protégés par des dispositions particulières de la loi littoral : les espaces proches du rivage, la bande des 100 mètres, et les espaces remarquables et caractéristiques.

Les dispositions du CU applicables à chacun de ces secteurs sont évoquées dans les dispositions générales du règlement écrit. Pour autant, ces restrictions ne sont pas mentionnées dans les dispositions particulières du règlement écrit relatives aux interdictions et autorisations sous conditions propres à chaque zone créant de fait, une contradiction apparente entre les dispositions générales et les dispositions particulières du règlement.

Je vous rappelle ainsi que dans les espaces proches du rivage, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ne sont pas autorisées, hormis les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines (L.121-10 du CU).

Dans la bande des 100 mètres, l'article L.121-17 du CU autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics et les activités économiques, exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'extension des constructions existantes ne peut y être autorisée, ni leur annexe, ni le changement de destination.

Dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, c'est le principe d'interdiction de construire qui s'applique (L.121-23 du CU). Par conséquent, le règlement de zonage doit interdire toute construction ou installation, exception faite de celles limitativement autorisées au titre de l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, dès lors qu'un espace présente les caractéristiques d'un espace remarquable ou caractéristique au sens de l'article L. 121-23, il ne peut pas bénéficier, au surplus des aménagements limitativement énumérés à l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme, des dérogations autorisées dans la bande de 100 mètres lorsqu'il se situe dans cette zone. Il ne peut y avoir cumul des dérogations.

Par conséquent, l'article 1.1.1.1. du règlement des zones N et A devra être réécrit et prévoir distinctement, à l'article 1.1.1.2., les seuls aménagements autorisés par le Code de l'urbanisme en fonction des cas de figure (dans les espaces proches du rivage, dans la bande des 100 mètres et dans les espaces remarquables et caractéristiques).

II. Observations relatives aux points de fragilité juridique du PLU

1) Sur le respect du principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants (article L121-8 du CU)

Le PADDUC est venu préciser le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants en arrêtant une liste de critères et d'indicateurs qui constituent un faisceau d'indices, de nature à identifier les formes urbaines existantes.

Ces critères sont intégrés dans des grilles de lecture présentées au sein du livret IV relatif aux orientations réglementaires du PADDUC (cf. pages 8, 103, 104, 105 et 117).

Aussi, le projet de PLU doit justifier l'identification et la délimitation des formes urbaines au regard des critères précités.

Le diagnostic du rapport de présentation identifie 3 formes urbaines :

- le village de Occhiatana,
- le secteur déjà urbanisé du hameau du soleil
- le secteur déjà urbanisé de Tesa.

Seule la forme urbaine du village a été identifiée à l'aide des grilles de lecture du PADDUC et son enveloppe urbaine clairement délimitée.

En revanche, les informations figurant dans le rapport de présentation ne permettent pas à ce jour de valider la forme urbaine de Tesa et du hameau du soleil comme étant des secteurs déjà urbanisés.

En effet, il conviendra de compléter la partie II.4.3 du diagnostic relative à « La catégorisation des formes urbaines » en justifiant que les secteurs de Tesa et le hameau du soleil répondent aux critères des secteurs déjà urbanisés, à l'aide de la grille de lecture présentée en page 8 du livret IV du PADDUC, tout en délimitant clairement le périmètre de leur enveloppe urbaine.

2) Sur le respect du principe d'équilibre posé par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme

L'article L.101-2 pose le principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé (notamment pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat), l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles, la protection des sites, milieux et paysages naturels, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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

A) Sur l'objectif d'un développement urbain maîtrisé :

Le PADDUC précise dans son livret réglementaire (cf. Livret IV, pages 21 à 25), que les extensions urbaines ne peuvent être admises dans un PLU qu'à la condition que soit réalisée préalablement l'analyse des capacités d'accueil du territoire au regard des besoins de la commune.

En outre, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 dispose que le PADD ne peut prévoir d'ouverture à l'urbanisation qu'au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées et sous réserve de justification que la capacité de construire est déjà mobilisée dans les zones urbanisées (y compris locaux vacants et friches).

➤ Analyse des capacités d'accueil du territoire

L'étude du potentiel de renforcement urbain présentée en pages 160 et 161 du rapport de présentation retient 1,7 ha de surfaces potentiellement mobilisables sur l'ensemble du territoire communal.

Or, en retenant à tort, comme moyennement et fortement mobilisables, des parcelles dans les SDU et au surplus, situées en extension des enveloppes bâties (parcelles représentées en page 162 du rapport de présentation et encerclées en bleu dans les illustrations ci-après), l'étude de densification, qui méconnaît les dispositions de l'article L.121-8 du CU, est erronée.

Par conséquent, je vous demande de revoir l'étude relative au potentiel de renforcement urbain en supprimant lesdites parcelles.



SDU de Tesa



SDU le hameau du soleil

En outre, je constate qu'une partie des parcelles non bâties identifiées comme faiblement mobilisables dans l'étude du renforcement urbain du village (figure n°35 de la page 162 du rapport de présentation), et situées en extension de l'enveloppe urbaine, ont été intégrées dans le périmètre de la zone urbaine Ua dont le règlement écrit permet des constructions et installations. Il s'agit des parcelles cadastrées 0C0327, 0329, 0790, 0792, 0795, 0862, 0278, 0280, 0281.

Or, si ces parcelles n'ont pas été retenues comme mobilisables, il conviendra de leur appliquer un règlement de zonage de type N interdisant toute nouvelle construction.

➤ Analyse des besoins en foncier et des ouvertures à l'urbanisation

Sur la base d'un scénario d'évolution démographique observable sur la période 2010-2020, vous avez évalué l'augmentation de la population sur la prochaine décennie à 104 nouveaux habitants.

A partir de ce scénario, les besoins en logements ont été estimés à 52 résidences principales et 8 résidences secondaires, soit 60 logements au total, se traduisant par un besoin en foncier de 4,8 ha auquel s'ajoute 5300 m² pour le développement des activités et services.

Par déduction du potentiel de renforcement urbain, vous évaluez votre besoin de surface à ouvrir à l'urbanisation à 4 ha.

Aussi, le PLU révisé semble répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espace engendrée par le PLU par rapport à la consommation d'espace passée, posé par la loi climat et résilience de 2021.

Toutefois, je constate un écart entre les données du portail de l'artificialisation qui évalue la consommation d'espace passée (sur la période 2010-2020) à 7 ha tandis que vous avez estimée celle-ci à 12 ha.

Il conviendra de justifier les chiffres que vous avancez de manière exhaustive et de prendre en compte, dans le chiffrage de la consommation d'espace passée, les seules autorisations d'urbanisme ayant donné lieu à un commencement de travaux avant 2021.

A ce titre, il conviendra notamment de justifier que le permis de construire n°2B18216B0008 délivré le 9 janvier 2017 à la SCI Tesa (permis valant division projetant d'édifier 14 villas sur la parcelle OA0611 de 1862 m²) a bien été mis en œuvre avant 2021.

Pour mémoire, ce permis a été suspendu le 16 janvier 2017 par le TA de Bastia, durant 4 mois. A la suite d'un jugement du 1^{er} février 2018 en faveur du pétitionnaire, la validité du permis s'est poursuivie jusqu'au 1^{er} octobre 2020. Le permis n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni de demande de prorogation, à notre connaissance, il est réputé caduc depuis le 1^{er} décembre 2020.

D'après la photo satellite ci-après, il semblerait que la parcelle OA0611 était vierge de toute construction au 17 juin 2023.

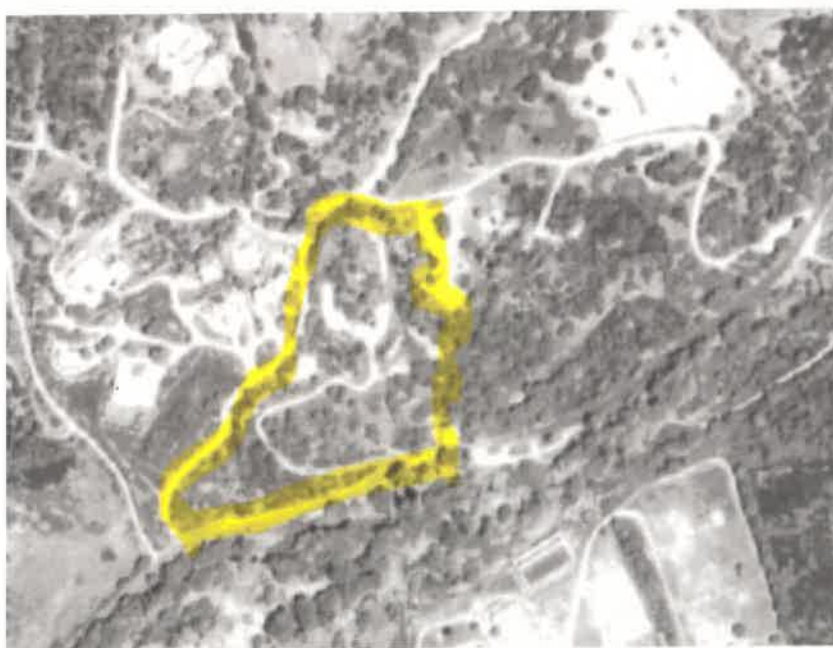
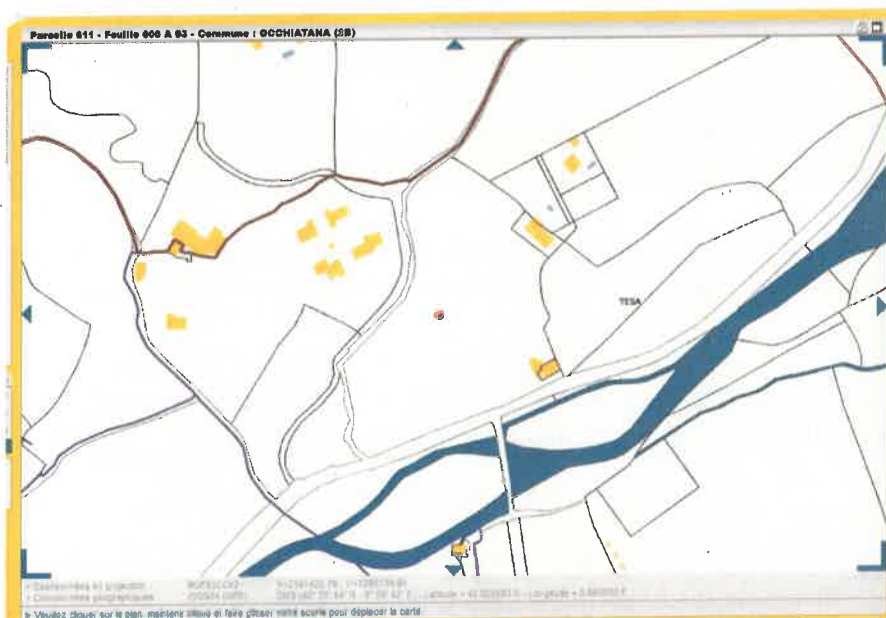


Photo satellite PLEIADES 17 juin 2023



Cadastre

B) Sur l'objectif de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

La commune d'Occhiatana est exposée à des risques naturels et technologiques prévisibles.

Au titre des dispositions combinées de l'article L.101-2 (prévention des risques) et R.111-2 (prise en compte des risques dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme) du Code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces composant le PLU doit mentionner les risques prévisibles et réglementer les zones concernées par des aléas.

Le risque mouvement de terrain et la rupture de barrage de Codole sur le cours d'eau Fiume di Regino n'ont pas été pris en compte dans le diagnostic (pages 185, 203, 278 et 292). Il conviendra de les faire figurer ainsi que les études menées à cette occasion et cartographies associées (cf annexes 1 et 2) .

Par ailleurs, dans les zones soumises à un aléa inondation issu de l'atlas des zones inondables produit en 2003, il est recommandé de distinguer lesdites zones par un indice spécifique renvoyant aux dispositions particulières du règlement écrit.

C) Sur l'objectif de préservation des espaces naturels et continuité écologiques

La préservation des espaces agricoles, la protection des sites, milieux et paysages naturels fait partie des objectifs fondamentaux posés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

En outre, le Code de l'environnement, dans son article L.414-4 IV, précise que tout document de planification soumis à autorisation en application de la section relative à la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore des sites Natura 2000, fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. ».

La commune d'Occhiatana est concernée par des sites naturels à protéger en raison de leurs forts enjeux environnementaux.

Ainsi, le site Natura 2000 « Vallée du Regino » est un site à fort enjeu avifaune pour les espèces protégées suivantes : Milan royal, pie-grièche écorcheur, oedicnème criard, pie-grièche à tête rousse espèce protégée à très fort déclin.

Si le PLU arrêté prend en considération les zonages réglementaires et d'inventaire pour la protection de la biodiversité au travers un classement en zone naturelle et agricole, le règlement écrit de ces zones n'offre aucune garantie pour la préservation des espèces protégées, notamment la conservation des éléments naturels nécessaires à leur survie.

Je vous rappelle que « Lorsqu'un intérêt scientifique particulier, le rôle essentiel dans l'écosystème ou les nécessités de la préservation du patrimoine naturel justifient la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats, sont interdits : La destruction, l'altération ou la dégradation de ces habitats naturels ou de ces habitats d'espèces » (article L.411-1 I.3°).

Or, la mention « autant que possible » au 9° de l'article 1.2.3. relatif à la préservation des boisements linéaires, haies et plantations d'alignement, demeure insuffisante car elle donne lieu à interprétation et n'est pas contraignante.

De fait, les habitats d'espèces ne sont pas protégés en l'état actuel du PLU arrêté. En outre, les mesures d'évitement-réduction ne sont pas suffisantes pour garantir le maintien des fonctionnalités écologiques.

De plus, le règlement écrit ne comporte aucune mention imposant le remplacement pour tout élément naturel détruit si besoin dans un projet.

Par conséquent, il conviendrait de mobiliser dans le PLU des outils tels que ceux prévus à l'article L.151-23 et R.151-43 du CU permettant notamment de délimiter des éléments de paysage et secteurs à préserver et de prévoir des prescriptions de nature à assurer leur conservation.

3) Sur la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions du PADDUC

A) Sur le respect des dispositions du SMVM

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) mentionne en page 132 l'existence d'une servitude longitudinale de passage des piétons le long du littoral.

Cette servitude de droit ne nécessite aucun acte administratif pour être instaurée.

Les dispositions de l'article L.121-31 du CU stipulent que « les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer le passage des piétons ».

Je constate que le tracé de la servitude longitudinale de passage des piétons le long du littoral n'apparaît sur aucun document composant le PLU.

Il conviendrait de le faire apparaître sur une cartographie annexée au PLU ou sur le règlement graphique.

En outre, vous avez procédé au reclassement de l'ensemble du linéaire côtier d'Occhiatana en vocation naturelle stricte. Il conviendrait d'identifier ce changement sur le règlement cartographique en faisant apparaître le zonage Np correspondant, pour la parfaite information des usagers et des instructeurs du droit des sols.

B) Sur la préservation des espaces agricoles

Le PADDUC a, dans son livret IV « Orientations réglementaires » (pages 48 et suivantes), défini à l'échelle régionale les ESA selon des critères cumulatifs. Leur répartition quantitative en hectares par commune est répertoriée dans le livret III « Schéma d'aménagement territorial » et matérialisée sur une cartographie.

Ces espaces doivent être redéfinis à l'échelle communale par les documents locaux d'urbanisme (cf livret IV, p:48).

Le PADDUC a ainsi identifié 352 ha d'ESA à préserver sur le territoire de la commune d'Occhiatana.

Le projet de PLU affiche quant à lui une superficie cartographiée de 368 ha. A ce titre, l'analyse géomatique faite par mes services révèle que 22,75 ha des secteurs identifiés ne répondent pas aux critères de définition fixés par le PADDUC. Ces derniers sont localisés essentiellement près du village (cf figure n°5 en annexe).

L'analyse géomatique montre également, comme l'indique le tableau ci-dessous, que la consommation d'ESA sur votre territoire s'élève à plus de 11ha, dont 4 ha sur des parcelles encore vierges de toute construction. Toutefois, ce chiffre est à relativiser par le fait qu'une grande partie de ces parcelles sont situées dans les SDU de Tesa et du hameau du soleil dans lesquels aucune nouvelle construction ne peut être admise, ainsi que sur la partie Est du village identifiée comme non mobilisable.

Secteurs	PLU		Espaces du PADDUC						ENAF		Espaces Exploités	
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ESA		ERPAT		ENSP		Total		RPG2022	
			Surface impactée (en ha)	dont non bâti (en ha)	Surface impactée (en ha)	dont non bâti (en ha)	Surface impactée (en ha)	dont non bâti (en ha)	Surface impactée (en ha)	dont non bâti (en ha)	Surface impactée (en ha)	dont non bâti (en ha)
VILLAGE	UA	14,261	2,265	0,754	4	3,699	2,44	2,02	8,705	6,473	1,642	1,642
Hameau du soleil	UB	5,242	4,560	0,500	0	0	0,261	0	4,821	0,761	0	0
Tesa	UC	4,601	4,560	2,928	0	0	0	0	4,56	2,928	0,588	0,365
Total document D'urbanisme		24,104	11,39	4,18	4,00	3,70	2,70	2,02	18,09	10,16	2,23	2,01

En outre, votre projet de PLU consomme également près de 4ha d'ERPAT non bâtis. Or, le PADDUC impose que le déclassement de ces espaces soit particulièrement justifié dans le PLU, notamment par le fait que l'extension de l'urbanisation ne puisse pas être faite sur d'autres espaces au préalable.

Par ailleurs, j'observe que la zone Ua au village, non bâtie à ce jour, consomme sur la frange sud-ouest 1,6 ha de surfaces déclarées au titre de la PAC 2022 (cf figure n°4 en annexe).

Il conviendra donc de corriger les chiffres relatifs aux espaces répondant aux critères des ESA identifiés par le PLU et de justifier la consommation d'ERPAT pas le PLU.

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

1) Sur le rapport de présentation :

A) Sur le projet de création d'un parc photovoltaïque :

En page 226, la commune émet le souhait de « développer des villages à vivre, durables sur le plan écologique ». Le rapport mentionne la création d'un parc photovoltaïque sans le situer.

Il aurait été opportun d'examiner la faisabilité d'un tel projet dans le rapport de présentation. En effet, je vous rappelle que les parcs photovoltaïques ne font pas partie des dérogations de la loi littoral. De ce fait, ils doivent être réalisés en continuité de l'urbanisation.

Sur la commune d'Occhiatana, le village est la seule forme urbaine permettant l'accueil d'un tel projet dans le respect des dispositions de la loi littoral.

Toutefois, la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ouvre la possibilité de développer l'agrivoltaïsme sous certaines conditions.

J'attire votre attention sur le fait qu'il devra être réalisé sur un secteur à faibles enjeux pour la biodiversité.

B) Sur le patrimoine historique et archéologique :

Je constate que les entités et zones de sensibilité archéologique sont reportées dans le rapport de présentation en pages 168 à 170.

Toutefois, la cartographie reprend des données obsolètes (informations versées dans l'atlas des patrimoines datant de 2015). Une mise à jour des extensions de zones archéologiques devra être réalisée en prenant attache auprès du service régional de l'archéologie de la DRAC de Corse.

C) Sur la prise en compte des risques naturels

La commune d'Occhiatana est classée en catégorie 3, traduisant un risque élevé d'émanation de radon, conformément à l'arrêté du 27 juin 2018 relatif à la délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Cette problématique est évoquée dans le résumé non technique du rapport de présentation, où il est indiqué que des mesures spécifiques, en matière de sensibilisation et de prise en compte de ces risques sanitaires, sont annexées au document d'urbanisme. Néanmoins, les documents susmentionnés ne figurent pas dans les annexes.

C'est pourquoi, le rapport de présentation pourrait faire apparaître des éléments de connaissance concernant le radon, relatifs au risque sanitaire et aux techniques à mettre en œuvre, permettant de réduire l'exposition de la population dans les habitations existantes et en projet de construction.

Le fait qu'une habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifiera pas forcément qu'elle présentera des concentrations en radon importantes. Elle aura toutefois nettement plus de risque d'en présenter que la même maison située dans une commune à potentiel radon de catégorie 1.

Les concentrations peuvent par ailleurs atteindre des niveaux très élevés pour des caractéristiques architecturales ou des conditions de ventilation défavorables.

Les principes des techniques visant à diminuer la présence de radon dans les bâtiments consistent d'une part à diluer la concentration en radon dans le volume habité et d'autre part à empêcher le radon venant du sol d'y pénétrer. De façon générique, on peut distinguer trois familles de techniques :

- assurer la meilleure étanchéité à l'air possible entre le bâtiment et son sous-sol ;
- diluer le radon présent dans le bâtiment grâce au renouvellement d'air de ce dernier ;

- traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol (S.D.S.).
- De plus, des précautions simples peuvent être prises comme :
- limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment,
 - limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement.
 - la ventilation doit être correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Compte-tenu du risque sur la santé associé au radon, l'intégration dans la conception des constructions neuves des techniques de réduction du radon permet d'assurer une bonne efficacité de la solution pour un coût marginal.

2) Sur le règlement graphique

La zone N du littoral déborde sur la mer, ce qui nuit à la lisibilité du document.

3) Sur le règlement écrit

➤ Gestion des eaux pluviales

Sur l'ensemble des zones, la problématique de gestion des eaux pluviales nécessite d'être traitée en intégrant des dispositions spécifiques visant à réduire l'imperméabilisation des sols et à gérer le plus possible la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et ce, quelle que soit la taille du projet envisagé. Ces dispositions permettront non seulement de limiter l'aggravation des phénomènes de ruissellement urbain mais aussi de débordements et de pollution des cours d'eau en lissant les apports en eaux dans le bassin versant.

➤ Amiante

Le territoire de la commune d'Occhiatana présente des zones à faible probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères, avec des zones à enjeux de la commune qui se trouvent sur ces zones d'aléa.

Cette problématique est citée dans le rapport de présentation de PLU en mentionnant des informations générales, complétées par une cartographie figurant en annexe. Des mesures de prévention visant à réduire l'exposition de la population figurent en annexe sous forme de la note d'information de l'ARS datant de 2012.

Cependant, le règlement du PLU ne fait aucune mention des dispositions des codes du travail et de l'environnement qui imposent respectivement de rechercher la présence de minéraux amiantifères par la réalisation d'une étude géologique, avant la réalisation de tous travaux en interface avec le sol et le sous-sol ainsi que de mettre en œuvre des mesures de prévention pour la réalisation de travaux en zone amiantifère et des mesures de stockage spécifiques des déblais de terres amiantifères. Ces obligations réglementaires devront clairement figurer dans le règlement du PLU et dans le rapport de présentation.

➤ Lutte contre la prolifération des moustiques :

L'arrêté préfectoral n°2007-345-15 du 11 décembre 2007 relatif à cette problématique figure dans les annexes. Cependant, il n'est pas mentionné dans le rapport de présentation (seulement évoqué dans le résumé non technique) et aucune disposition spécifique n'a été définie dans le règlement du PLU.

4) Sur le PADD

L'orientation n°1 relative au développement économique et loisirs, équipement commercial, protection des espaces agricoles (page 12 du PADD) a notamment pour objectif de soutenir l'agrotourisme.

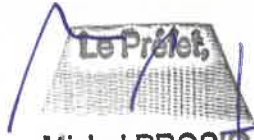
Or, au sens du code de l'urbanisme, les activités d'hébergement à caractère touristique (gîtes ruraux, campings à la ferme, ferme auberge...) ne sont pas considérées comme des activités nécessaires à l'exploitation agricole, donc ne peuvent être éligibles à la dérogation d'inconstructibilité des zones agricoles.

Un arrêt du Conseil d'Etat du 14 février 2007 confirme l'inéligibilité de ces activités à la nécessité agricole : « Considérant qu'alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme ».

Par conséquent, l'orientation n°1 relative au développement économique et loisirs, équipement commercial, protection des espaces agricoles (page 12 du PADD) mériterait d'être modifiée en ce sens.

5) Sur les annexes

Je vous rappelle qu'il incombe aux communes de réaliser un zonage d'assainissement, défini à l'article L.2224-10 du CGCT, prenant en compte la maîtrise des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement.


Le Préfet,
Michel PROSIC
Michel PROSIC

Légende

Hauteurs d'eau issues de la
modélisation de l'onde de rupture

0 m < Eau < 1,0 m

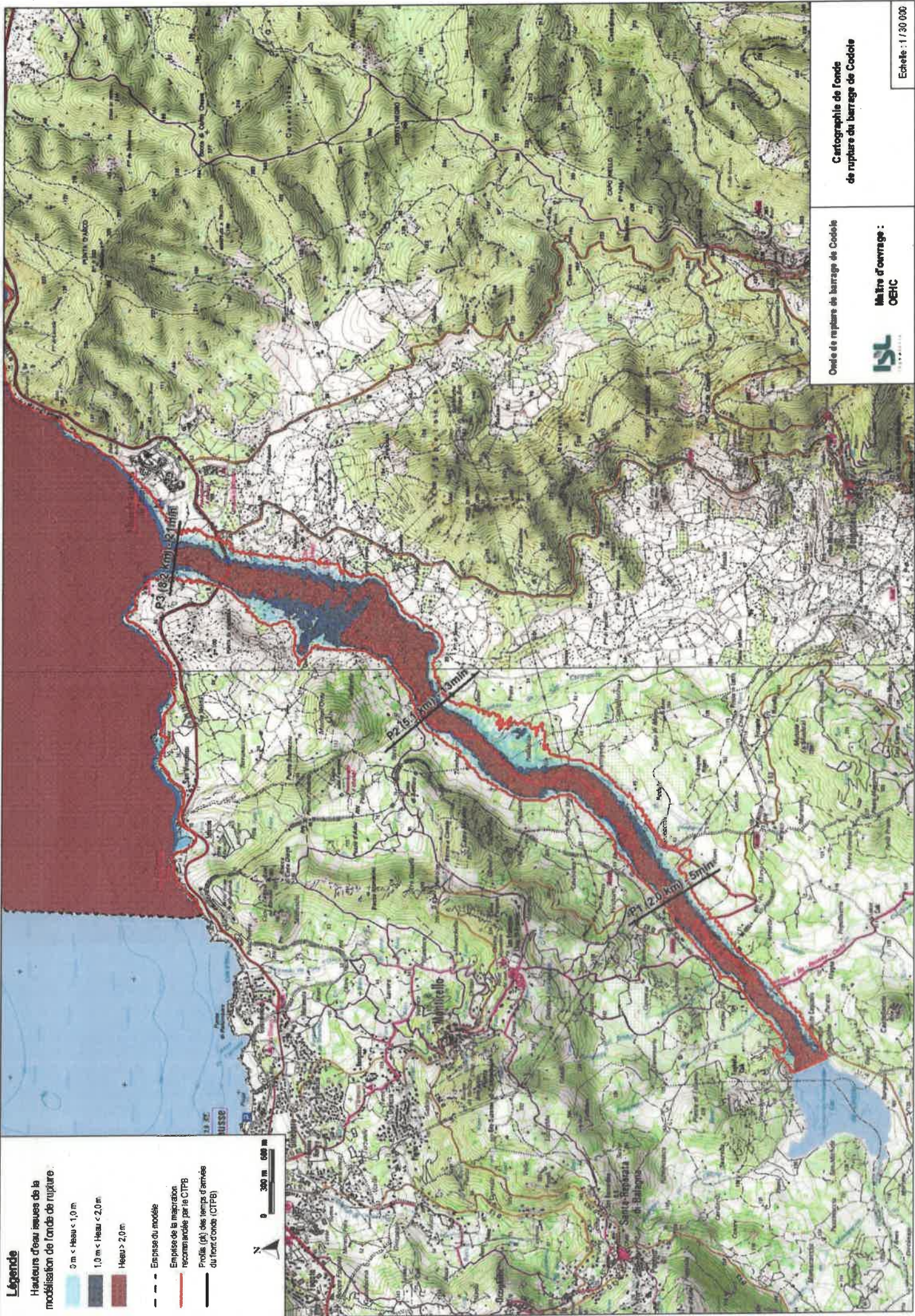
1,0 m < Eau < 2,0 m

Eau > 2,0 m

--- Emprise du modèle

— Emprise de la migration
recommandée par le CIPB

— Profils (P1) des temps d'arrivée
du front d'onde (CIPB)



Onde de rupture de barrage de Codoile

Cartographie de l'onde
de rupture du barrage de Codoile

Maitre d'ouvrage :
OEHC



Echelle : 1 / 30 000



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

ANNEXE 2 – Illustrations relatives à la consommation d'ENAF

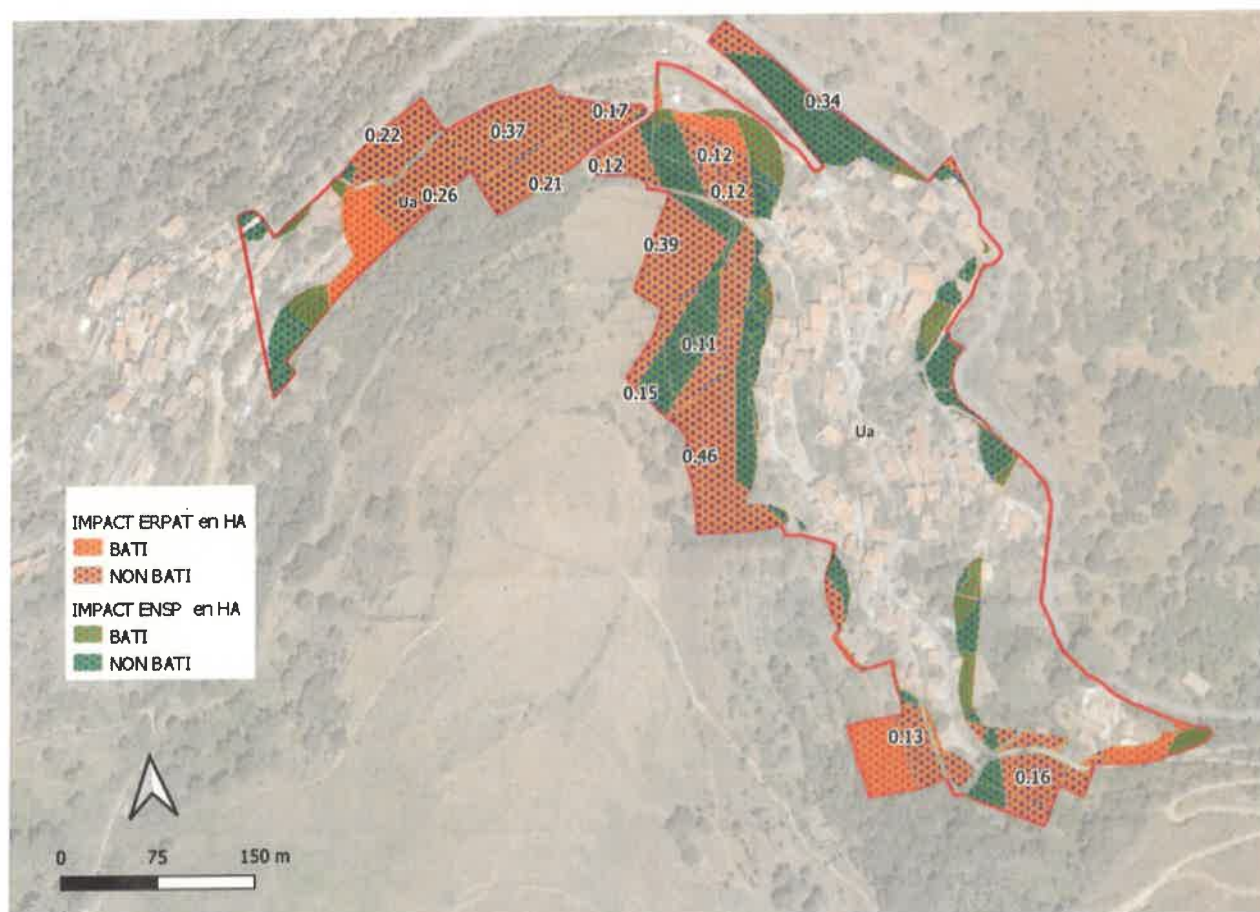
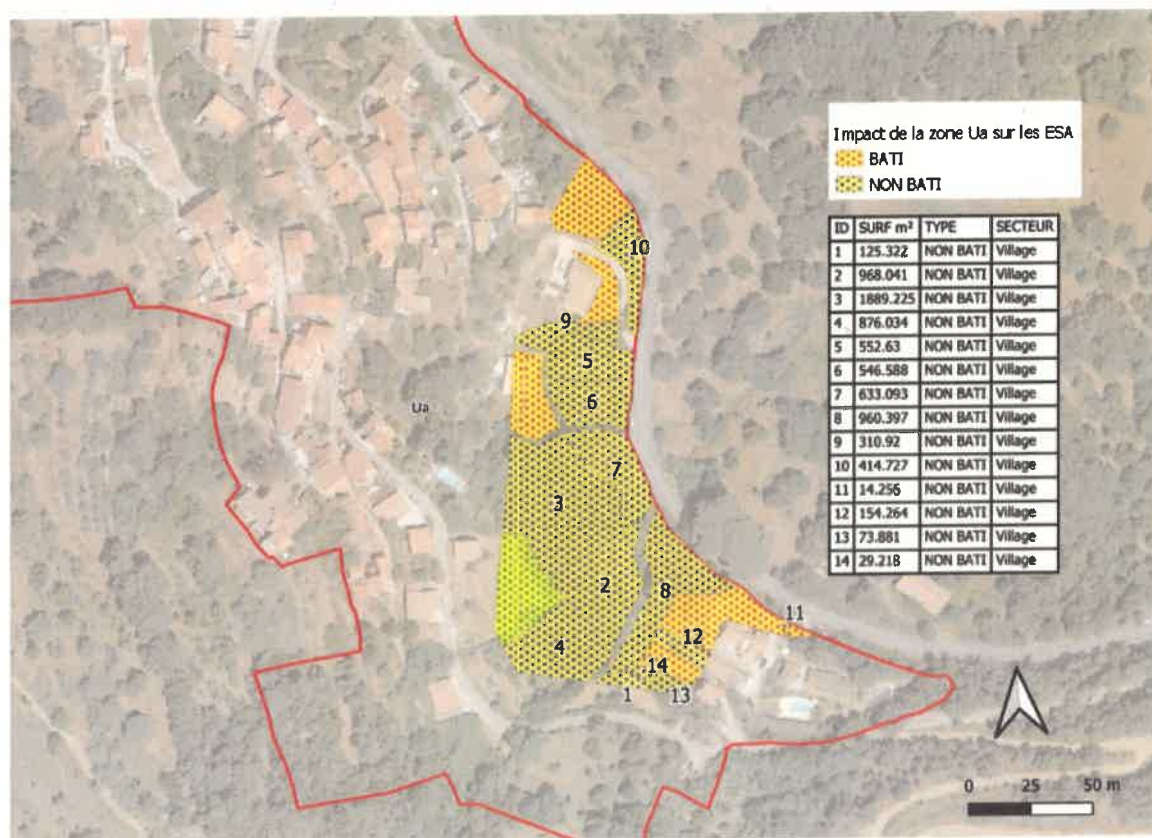
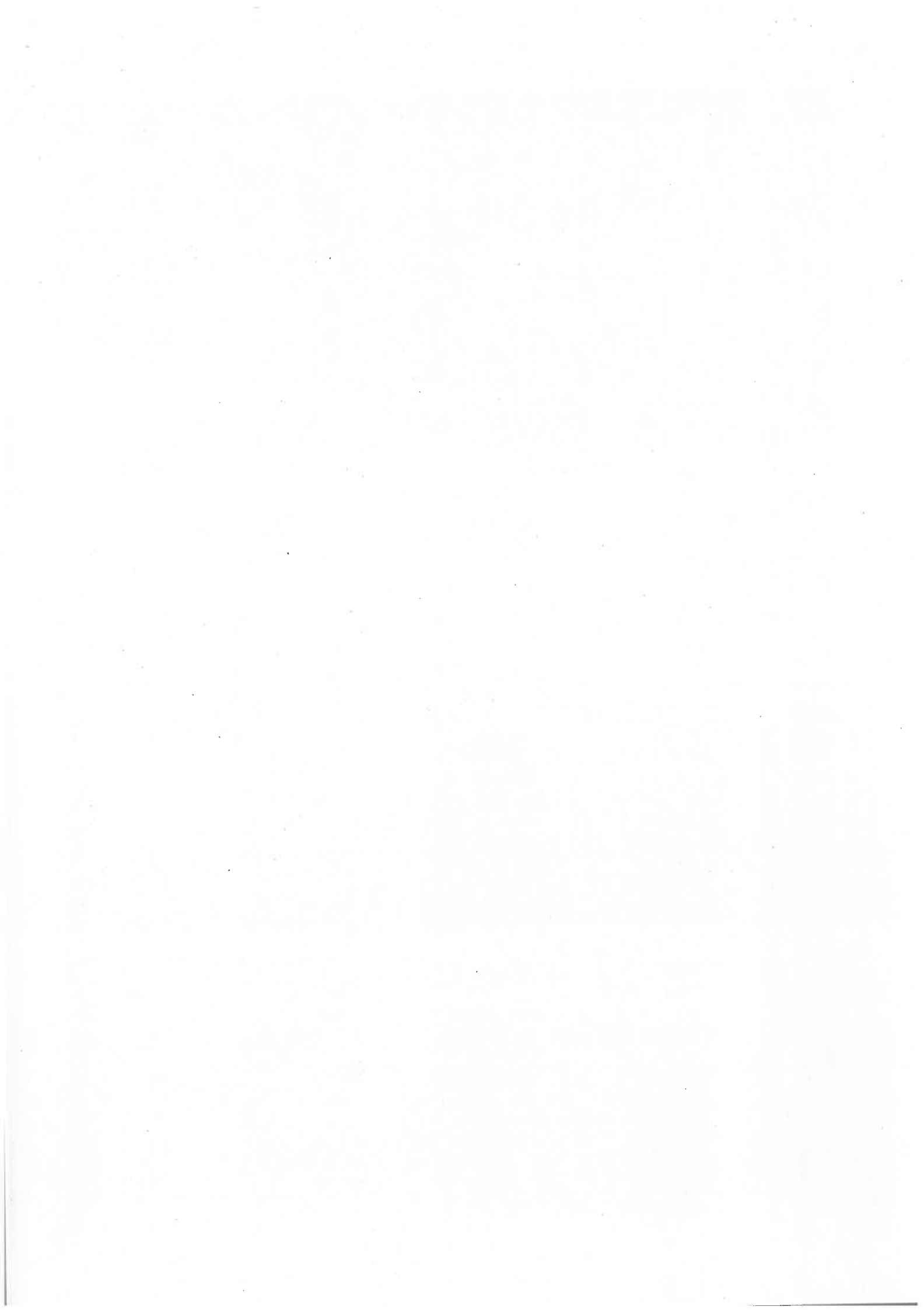


Figure n°1 : impact du projet sur les ENAF – secteur village



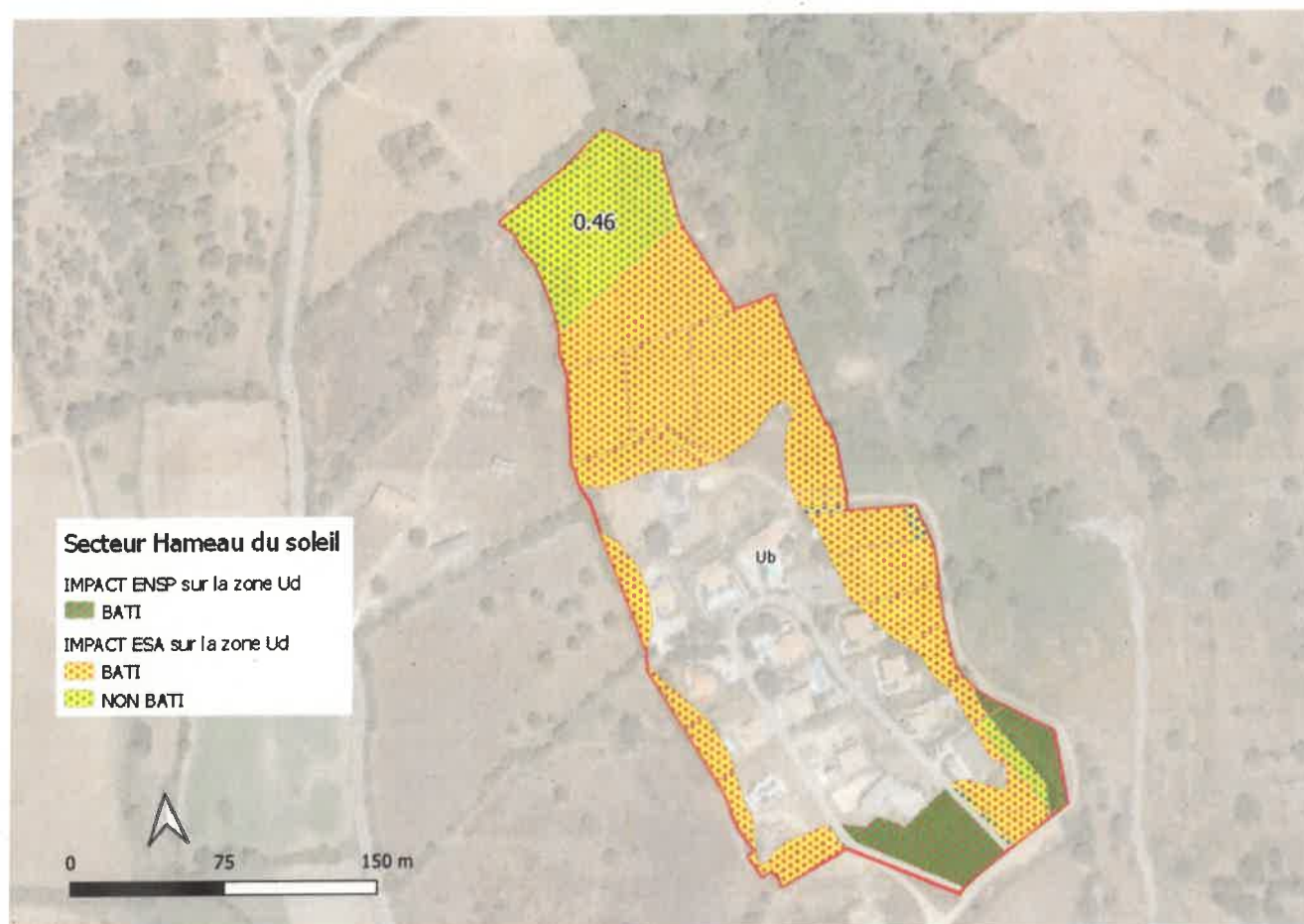
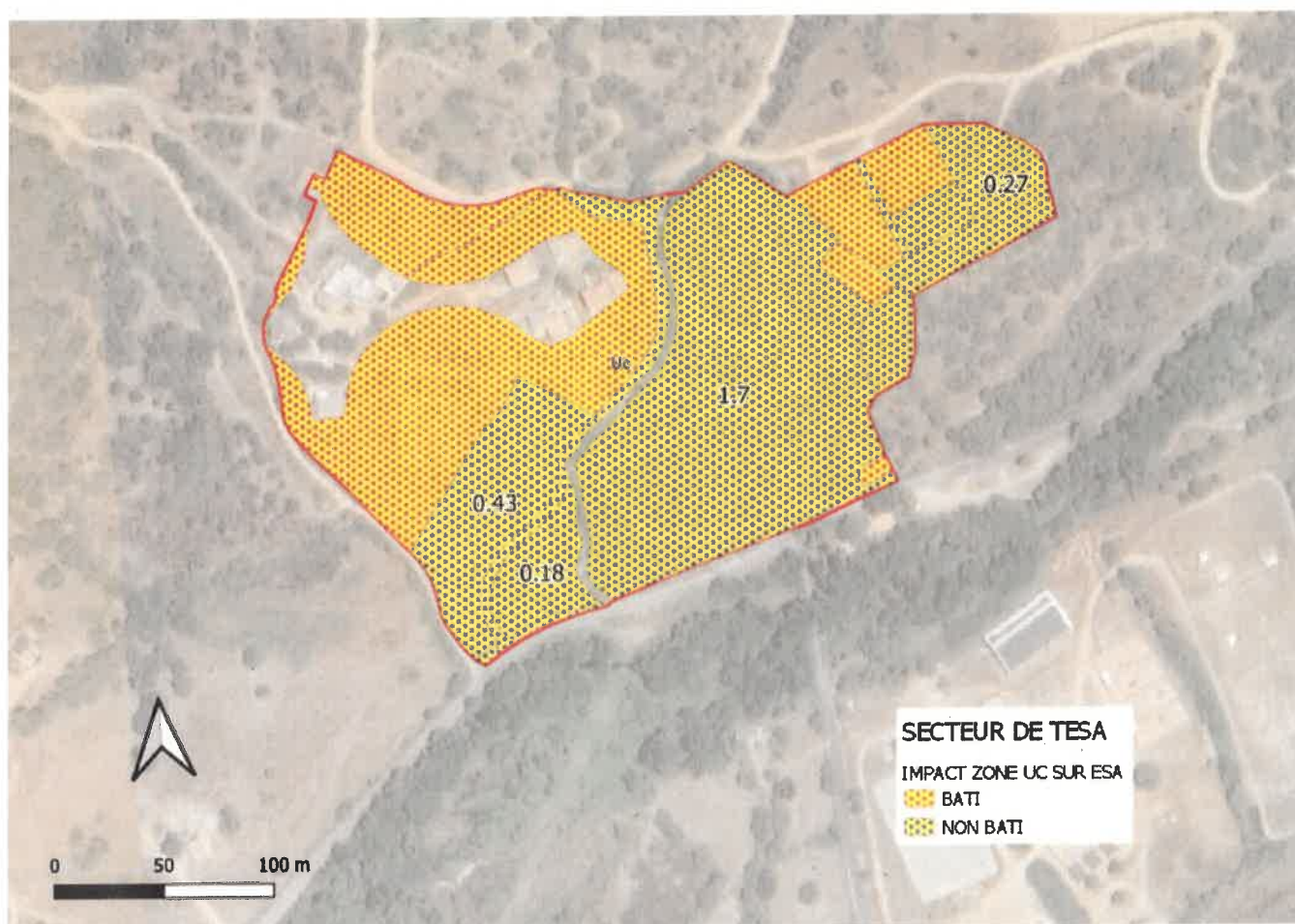


Figure n°2 : impact du projet sur les ENAF – secteur Tesa et hameau du soleil

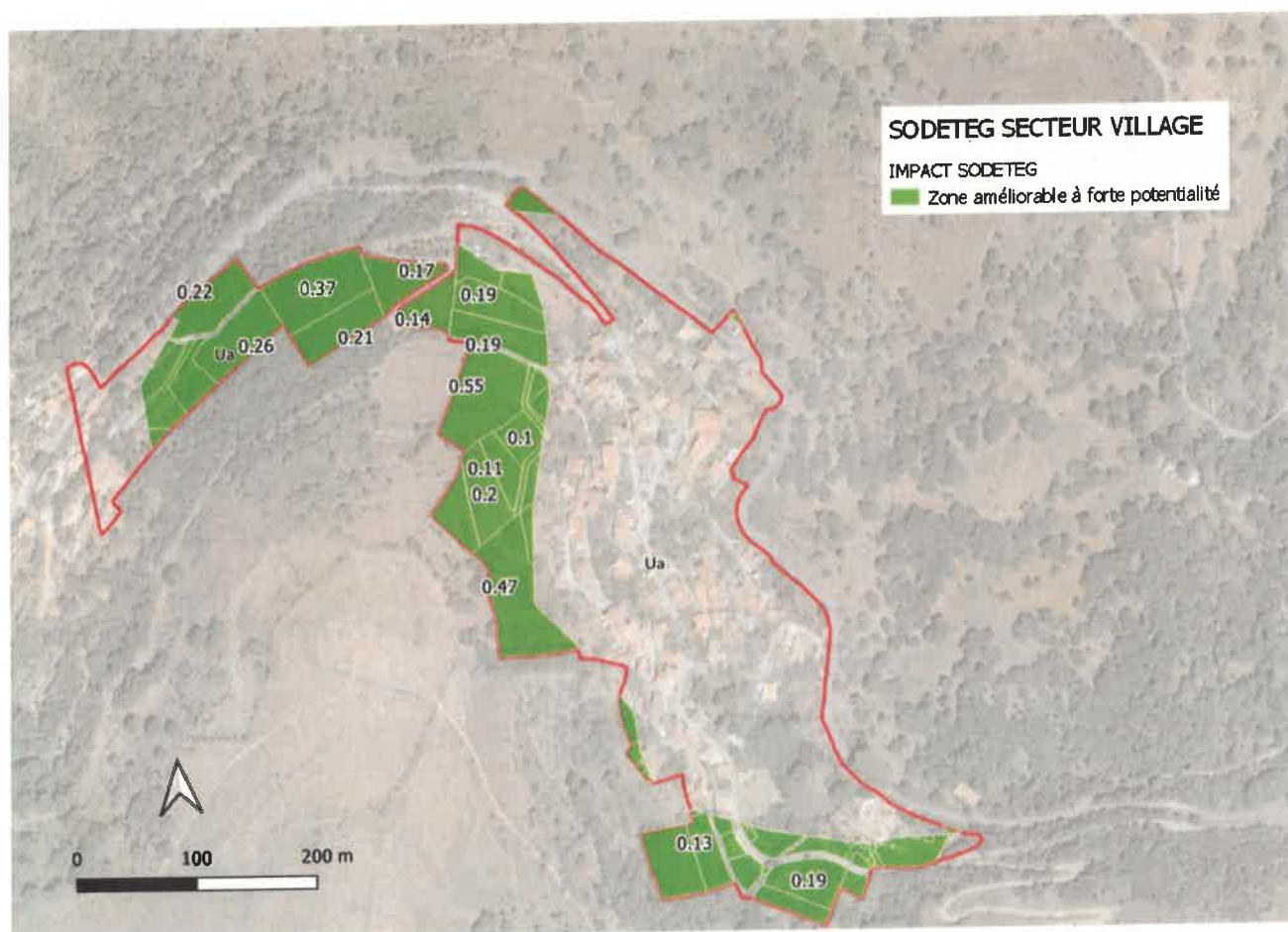


Figure n°3 : impact du projet sur le zonage agro-sylvopastoral de la SODETEG

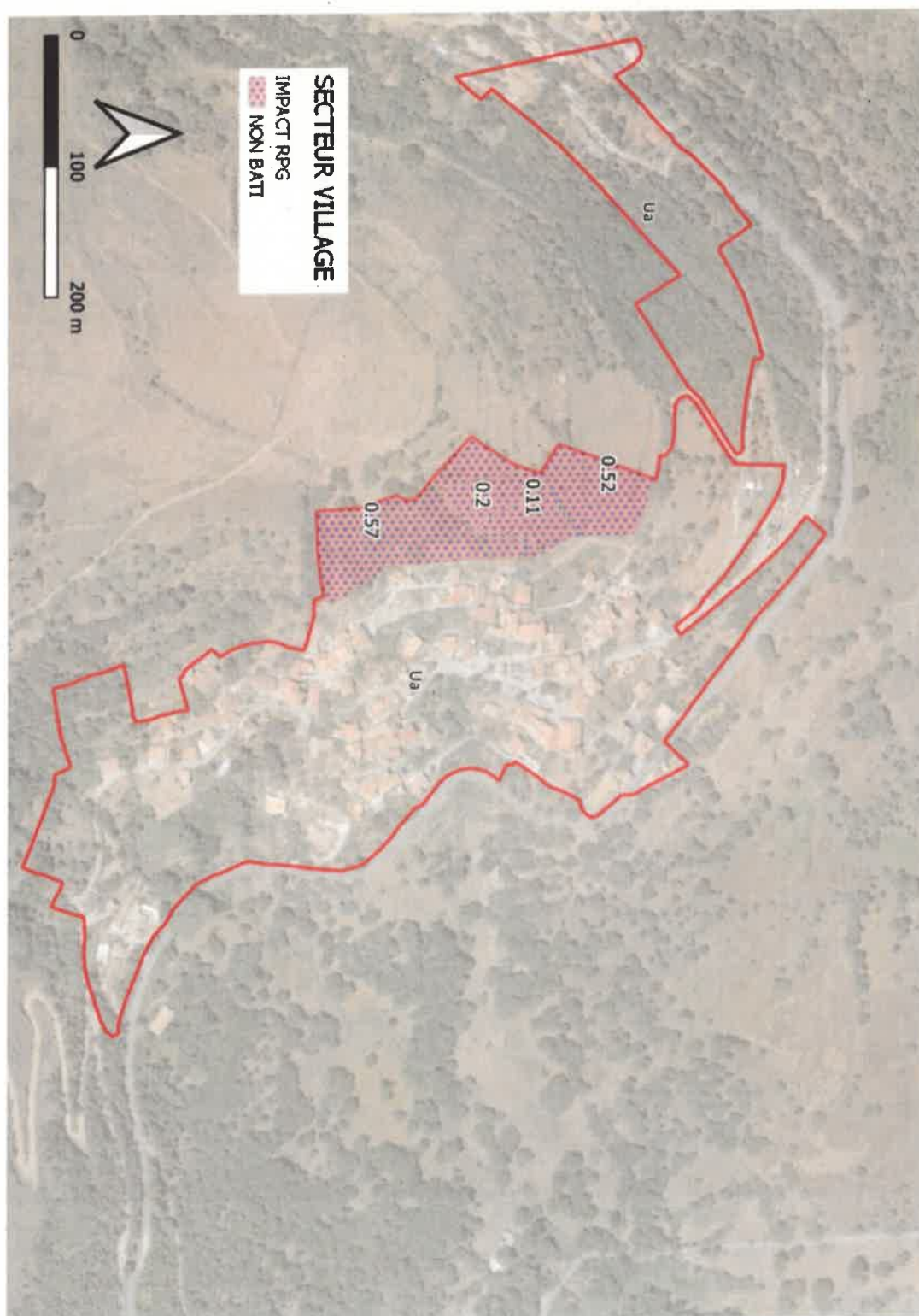


Figure n°4 : impact du zonage sur le RPG2022

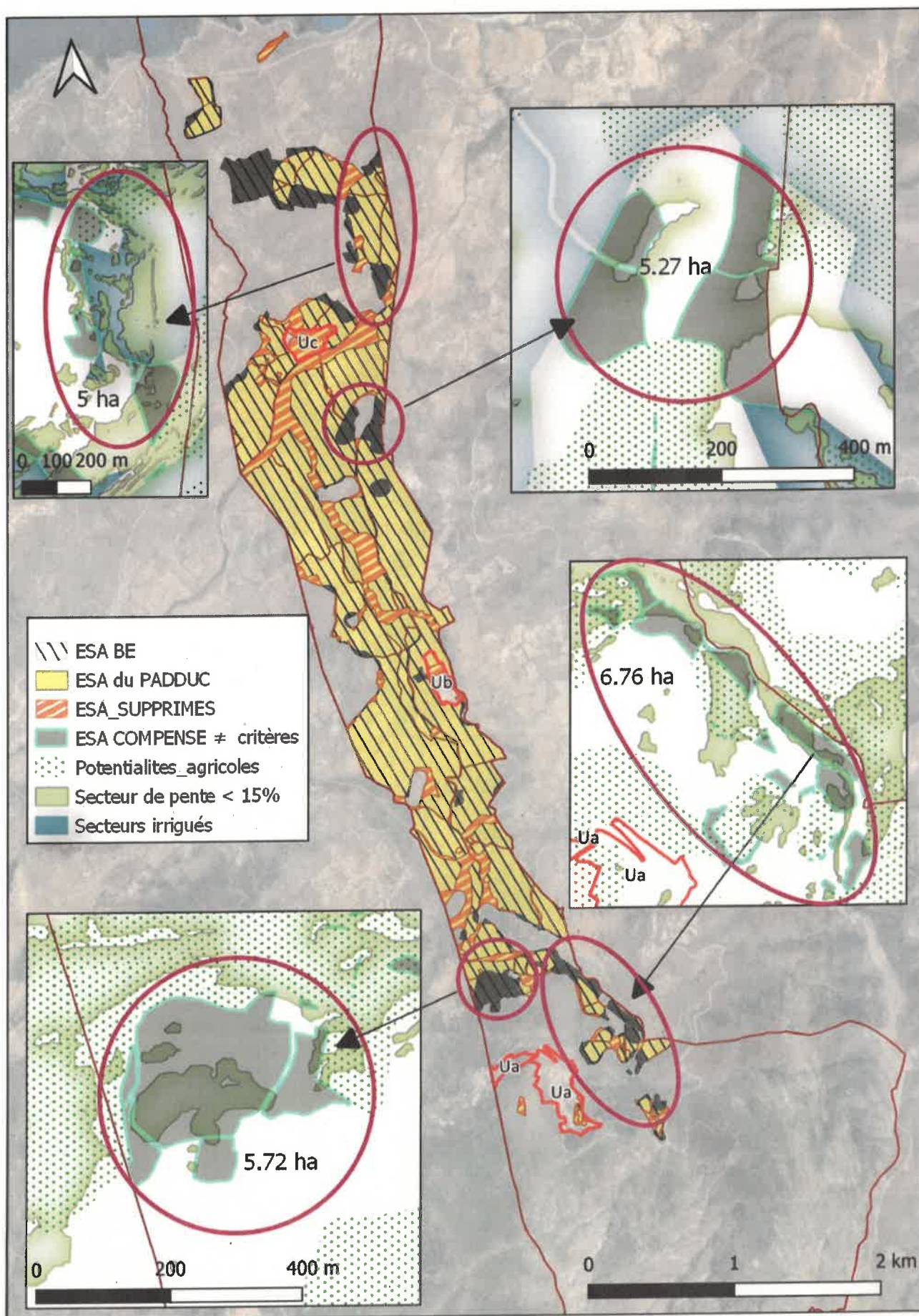


Figure n°5 : conformité des ESA délimités dans le projet de PLU.

