

RAPPORT D'ENQUÊTE

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'OCCHIATANA



ARRETE MUNICIPAL N° 7-2025 D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE DU 18/08/2025

TABLE DES MATIERES

1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
2	QU'EST-CE QU'UN PLU	6
3	TEXTES REGISSANT L'ENQUETE	8
4	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	10
4.1	PREPARATION DE L'ENQUETE.....	10
4.2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	12
5	LES DOCUMENTS DU PROJET DE PLU	14
5.1	HISTORIQUE	14
5.2	LA PHASE DE CONCERTATION	18
5.3	CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	21
5.4	COMMENTAIRES RELATIFS AUX DOCUMENTS SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	22
5.4.1	LE PADD	22
5.4.2	COMPATIBILITE DU PADD AVEC LES OBJECTIFS DU PADDUC.....	26
5.4.3	LE RAPPORT DE PRESENTATION	26
5.4.4	REGLEMENT.....	68
5.4.5	LA CARTE DE ZONAGE.....	71
5.4.6	LE PORTER A CONNAISSANCE ET ANNEXES.....	71
6	AVIS RECUS DES PPA, PPC ET COMMUNES LIMITROPHES	73
6.1	AVIS DE L'INAO	74
6.2	AVIS DU CNPF.....	75
6.3	AVIS DE LA CTPENAF	77

6.4	AVIS DE LA MRAE	78
6.5	AVIS DE LA DDTM	87
6.5.1	SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	87
6.5.2	SUR LE RESPECT DES REGLES D'URBANISATION SPECIFIQUES A LA LOI LITTORAL.....	88
6.5.3	LES POINTS DE FRAGILITE JURIDIQUE	89
6.5.4	SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DISPOSITIONS DU PADDUC.....	92
6.5.5	OBSERVATIONS ET ERREURS MATERIELLES	92
6.6	AVIS DE LA COLLECTIVITE DE CORSE	94
7	OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUETE.....	98
7.1	REPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET	98
7.2	REPONSES AUX OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUETE	99
7.2.1	OBSERVATIONS ORALES	100
7.2.2	OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE PAPIER.....	101
7.2.3	OBSERVATIONS VIA COURRIER	102
7.2.4	OBSERVATIONS VIA LE REGISTRE DEMATERIALISE.....	104
8	CLOTURE DE L'ENQUETE.....	120
9	ARRETE MUNICIPAL D OUVERTURE D ENQUETE	121
10	PUBLICITES DE L'ENQUETE : AVIS DANS LA PRESSE	127
11	CERTIFICAT DE DEPOT	131
12	CERTIFICAT D'AFFICHAGE	132
13	REGISTRE D'ENQUETE.....	133
14	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	133

15	MEMOIRE REPONSE DU RESPONSABLE DE PROJET AU PROCES- VERBAL DE SYNTHESE	150
15.1	ANNEXE 1 : MEMOIRE REPONSE DE LA COMMUNE AUX PPA	150
15.2	ANNEXE 2 : MEMOIRE REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	150

1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune d'Occhiatana, via son Maire, et son Conseil Municipal, ont impulsé , par arrêté municipal du 03 octobre 2015, la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui est l'objet de la présente enquête publique.

Le PLU a pour objectif de fixer les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés dans le code de l'urbanisme.

Il doit être composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes et, le cas échéant, de plans de secteurs.

La révision du plan local d'urbanisme est la procédure d'évolution la plus large et la plus complète en termes de champ d'évolutions possibles du document. Elle suit les mêmes étapes que pour l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, à ceci près que le débat sur les orientations du PADD peut avoir lieu dès la mise en révision du PLU. La procédure de révision a une durée relativement proche de celle l'élaboration d'un PLU. Pour ce faire, la Mairie s'est faite accompagnée par l'agence BL Etudes & Conseils.

Après en avoir débattu, le projet présenté du Plan d'Aménagement et de développement durable (PADD) a été adopté par le Conseil municipal via la délibération du 18 novembre 2020.

Par délibération du 11 décembre 2022, le Maire et son Conseil Municipal ont arrêté le projet de révision du PLU qui a fait l'objet d'une analyse environnementale puis a tiré le bilan de la concertation publique.

Enfin le dossier de révision du PLU a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) notamment la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) et la mission régionale d'autorité environnementale de Corse (MRAe).

2 QU'EST-CE QU'UN PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

C'est la commune (ou un EPCI) qui élabore le PLU. Dans notre cas, il s'agit de la commune.

le PLU, est :

- ✓ le projet de développement pour les dix ou quinze années à venir ;
- ✓ un projet d'intérêt général ;
- ✓ un document réglementaire qui gère le droit du sol ;
- ✓ un document élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA).

Il concerne l'ensemble du territoire y compris les espaces agricoles et les espaces naturels.

Plusieurs acteurs entrent en interaction :

- ✓ Le maître d'ouvrage (l'EPCI ou la commune) conduit l'élaboration de son document d'urbanisme qui est une traduction du projet de la collectivité.
- ✓ Le bureau d'études choisi réalise les études nécessaires à l'élaboration du projet jusqu'à sa finalisation.
- ✓ Les personnes publiques (PPA) sont associées à l'élaboration du document. Leur rôle est notamment de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.

Le PLU comprend :

- ✓ un rapport de présentation, qui explique les choix effectués notamment pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ;

- ✓ lorsqu'il tient lieu de programme local de l'habitat ou plan de déplacements urbains, le PLU comporte un programme d'orientations et d'actions.
- ✓ un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose le projet d'urbanisme et définit :
 - les orientations générales de politique d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
 - les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour le territoire
- ✓ des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, en cohérence avec le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements des zones à urbaniser.
- ✓ un règlement (graphique et écrit) qui, dans le respect du PADD et des OAP, délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation ;
- ✓ des annexes (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC...)
- ✓ ainsi que des études complémentaires s'il y a lieu.

3 TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

- CGCT notamment ses articles L.2121-19 et L.2121-29 ;
- Le code de l'urbanisme notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.101-1 et suivants, L.103- 2 et suivants ainsi que L.104-1 et suivants ;
- L'article L.131-6 et L.131-7 du code de l'urbanisme précisant entre autres qu'en l'absence de schéma de Cohérence Territoriale SCOT, le Plan local d'Urbanisme devra être compatible avec les dispositions du Plan d'Aménagement et de développement Durable de la Corse PADDUC, opposable et approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 02 octobre 2015, avec lequel le PLU de la commune devra être compatible ;
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains SRU du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- La loi du 3 aout 2009 de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;
- La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II » ;
- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR » ;
- La loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- La loi du 7 aout 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite « NOTRE » ;

- Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
- La loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN » ;
- Le décret numéro 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents en tenant lieu ;
- La loi « Climat et Résilience » en date du 22 août 2021 ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi « 3 DS » ;
- Le décret n°2023- 195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;
- La loi n°2023- 630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;
- La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 23 septembre 2015 ;
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-11, L.153-19, L.153-34, et L.103.2
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants ;

Textes spécifiques à l'enquête :

- La délibération en date du 3 octobre 2015 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, précisé les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation du publique ;
- La délibération en date du 18 novembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal a débattu et adopté son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- La délibération en date du 11 décembre 2022 par laquelle le Conseil Municipal a arrêté son projet de révision du PLU et tiré le bilan de la concertation publique ;
- La saisine et les avis des Personnes Publiques Associées PPA et consultées, de la CTPENAF et de l'autorité environnementale MRAe sur le PLU ;
- La décision n°E24000025/20 en date du 06/08/2024 de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Bastia désignant Madame Carole Savelli en qualité de commissaire enquêtrice ;
- l'arrêté n°7-2025 du 18/08/2025 prescrivant la présente enquête publique .

4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 PREPARATION DE L'ENQUETE

Par décision en date du 06/08/2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia a désigné la signataire du présent rapport, en qualité de commissaire enquêtrice.

Durant cette phase de préparation de l'enquête publique, il a fallu de nombreux échanges avec le bureau d'études avant d'obtenir le dossier complet, rencontrant un problème de cartographies notamment. Une

réunion de préparation avec le maître de l'ouvrage et le bureau d'études a eu lieu le 24/01/2025. Une nouvelle visite sur site a eu lieu le 21/10/2025.

Le dossier complet a été fourni en juillet 2025.

Puis la commune a dû annuler l'arrêté n°5 du 17 juillet 2025 d'ouverture d'enquête publique suite à un problème avec l'assistant à maîtrise d'ouvrage qui n'a pas fourni à temps les données en relation avec les avis dans la presse.

Enfin l'arrêté n°7-2025 du 18 août 2025 portant ouverture de la présente enquête publique a abrogé et remplacé l'arrêté n°5-2025 du 17 juillet 2025.

L'ensemble de ces entretiens ont permis :

- D'échanger sur le contenu du dossier ;
- De préparer les dates d'enquêtes et les permanences ;
- D'accompagner la dématérialisation de l'enquête publique. Un registre dématérialisé sécurisé a été mis en place : son URL était la suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994> . Les observations pouvaient également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5994@registre-dematerialise.fr. Il a été rappelé dans l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique que « *Les contributions transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé dans les meilleurs délais sur <https://www.registre-dematerialise.fr/5994> et donc visibles par tous.* ». Un poste informatique avec une connexion informatique a également été mis à la disposition du public. Le courrier était à adresser en recommandé à la mairie à l'attention du Commissaire Enquêteur avec la mention « ne pas ouvrir » ;
- De finaliser l'organisation matérielle du travail du commissaire enquêteur (mise à disposition d'un espace

permettant d'afficher le document graphique, contenu de l'avis disposés en plusieurs lieux sur le territoire de la commune et l'ensemble du dossier d'enquête) ; enfin un bureau a été mis à disposition pour que le commissaire enquêteur puisse recevoir le public en toute confidentialité.

Il est à noter l'investissement de l'organisateur de l'enquête (maire, adjointe et secrétariat) ainsi que pour les réponses apportées et le soin apporté à l'organisation de l'enquête tout au long de celle-ci.

4.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Comme prévu par l'arrêté municipal n°7-2025 du 18/08/2025 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de PLU, l'enquête publique s'est déroulée du 30 septembre 2025 à 9h00 jusqu'au 30 octobre 2025 à inclus à 17h.

Le public a été averti de chacune des informations :

- ✓ par voie d'affichage en mairie (cf. certificat du maire en annexe), et sur le territoire communal



- ✓ par des insertions dans la presse (cf. copies des annonces légales en annexe), :

Les premières insertions ont été réalisées :

- Le 12 septembre dans l'Informateur Corse Nouvelle
- Du 8 au 14 septembre 2025 dans le Petit Bastiais

Les deuxièmes insertions ont été réalisées :

- Le 03 octobre 2025 dans l'Informateur Corse Nouvelle
- Du 29 septembre au 05 octobre 2025 dans le Petit Bastiais

Aux jours et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture de l'enquête et celui de la prorogation, les permanences ont été assurées les :

Date des permanences	Heures des permanences
Mardi 30 septembre 2025	9h00 à 12h00
Jeudi 09 octobre 2025	14h00 à 17h00
Mardi 21 octobre 2025	13h00 à 16h00
Jeudi 30 octobre 2025	14h00 à 17h00

La présence du public durant les permanences a été de plus ou moins importante au fur et à mesure de celles-ci. Les personnes sont venues prendre connaissance du projet ou vérifier s'il répondait leurs attentes. Le commissaire enquêteur permet en effet au public de mieux comprendre le projet et ses incidences, et en conséquence, de déposer ou pas des observations. Les entretiens individuels ont requis à chaque fois un temps important, ce qui témoigne de l'importance de rencontrer un interlocuteur et pas seulement de déposer une observation. On perçoit ainsi toute l'importance du rôle d'explication du commissaire enquêteur adapté à chaque type de public et l'attente de ce dernier de pouvoir exposer ses interrogations, incompréhensions, demandes ou propositions.

Les demandes d'informations en permanence, pouvaient être générales ou spécifiques, mais dans l'ensemble elles étaient plutôt ciblées sur la constructibilité de leur foncier. En effet suite à la phase de concertation

(décrite dans le chapitre spécifique), le public voulait s'assurer de la prise en compte de leurs demandes post phase de concertation. Ces observations se retrouvent dans le chapitre prévu à cet effet.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et ses documents annexés ont été mis à la disposition de la commissaire enquêtrice. Après l'exposé oral des observations en mairie du 30/10/2025, il a été remis dans les huit jours (le 31/10/2025), à Monsieur le Maire, les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse joint dans le chapitre inhérent. Il a été rappelé à Monsieur le Maire, qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour produire ses remarques éventuelles à ces observations .

La mairie, par son bureau d'études a transmis son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse par plateforme de téléchargement le 14/11/2025 et donc dans les délais requis.

5 LES DOCUMENTS DU PROJET DE PLU

5.1 HISTORIQUE

Le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan local d'Urbanisme PLU sur l'intégralité du territoire de sa Commune par sa délibération du conseil municipal du 03 octobre 2015.

Cette délibération précise les principaux objectifs poursuivis à savoir :

- Intégrer dans le cadre du nouveau projet d'aménagement et de développement durable du territoire les nouveaux enjeux environnementaux et autres dispositions découlant de l'entrée en vigueur des lois « Grenelle II » et « ALUR » et d'Avenir pour l'agriculture l'alimentation et la forêt ;
- Répondre à la demande actuelle en logements et anticiper les besoins à court et moyen terme tout en maîtrisant l'urbanisation et en favorisant la mixité sociale ;

- Passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Garantir une consommation économe, rationnelle et justifiée de l'espace notamment en plaine et sur le littoral, ces secteurs étant les plus attractifs. Au village, le souhait est d'encourager la réhabilitation et le renouvellement urbain tout en privilégiant la densification de l'existant ;
- Organiser l'espace communal en tant que territoire de vie et favoriser la mixité des fonctions, le développement des activités économiques et des emplois ;
- Préserver les ressources agricoles en tenant compte des exploitations existantes comme des potentialités d'autres surfaces ;
- Préserver et valoriser des sites et paysages d'intérêt ainsi que le patrimoine architectural et culturel ;
- Préserver les ressources, les espaces naturels et la biodiversité ;
- Identifier la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques ;
- Prendre en compte les risques naturels (incendie, inondation ...), garantir la salubrité publique.

Il a également été décidé que les modalités de concertation publique prévues par l'article L 300-2 du CU avec les habitants, les associations locales et associations agréées, ainsi que toutes les personnes concernées se dérouleront pendant la durée des études jusqu'à l'arrêt du projet via les modalités suivantes :

- affichage en mairie de la délibération de révision du PLU ;
 - De la population par voie de presse, par le biais de communiqués réguliers ou de points presse ;
 - informations régulières sur les différentes étapes de la procédure, par des communiqués municipaux publics ;
 - Réunion publique avec la population.
-
- Mise à disposition du public d'un cahier de doléances aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.
 - Rencontres avec le maire ou le délégué en charge de l'urbanisme.

- Possibilité d'adresser par écrit toutes suggestions à l'attention du maire ou du délégué en charge de l'urbanisme.
- Organisation de plusieurs réunions permettant un échange contradictoire.
- 4 réunions publiques, au moins 4 réunions avec les personnes publiques associées.

A l'issue de la concertation, le Conseil municipal arrêtera le bilan de celle-ci et sera joint au dossier du PLU soumis à enquête publique.

Adoption du PADD

Ainsi, la seconde phase du processus de cette révision du PLU consiste à formaliser le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), lequel constitue la « pierre angulaire » du PLU. Ce PADD s'articule avec les autres pièces du PLU et est à la fois :

- ✓ Un outil de prospective territoriale ;
- ✓ Un document politique exprimant le projet de la commune ;
- ✓ Une réponse aux besoins exprimés et enjeux identifiés dans le diagnostic ;
- ✓ Un document stratégique en faveur du développement durable du territoire ;
- ✓ maîtriser l'urbanisation et optimiser la consommation de l'espace en confortant le village en tant que centre urbain de la commune ;
- ✓ Développer de manière rationnelle le tissu économique on s'appuyant notamment sur les potentialités locales d'un territoire au caractère résolument rural en favorisant autant que possible la mixité des fonctions urbaines ;
- ✓ Préserver la diversité ainsi que le patrimoine naturel, culturel et paysager entre montagne et mer ; feront l'objet d'une attention particulière certains sites ou espaces dont la plaine du Réginau et les collines littorales.

Il y a 3 orientations définies qui sont les suivantes :

- Orientation 1 : conforter le village en tant que centre urbain du territoire, maîtrisez l'essor du bâti en plaine et maintenir une cohérence des formes urbaines ;
- orientation 2 : s'appuyer sur les potentialités locales pour un développement économique durable d'un territoire à l'identité rurale marquée ;
- orientation 3 : préserver le patrimoine naturel et paysager entre montagne et mer du Reginu ainsi que la qualité du cadre de vie.

En sa séance du 18 novembre 2020, le Conseil municipal a adopté son projet d'aménagement et de développement durable PADD par délibération n°2020- 27.

En sa séance du 11 décembre 2022, le Maire a exposé à son conseil municipal le projet de révision de PLU. Après en avoir débattu, ils estiment qu'il tient compte de la compatibilité avec le PADDUC et qu'il intègre les évolutions législatives et réglementaires récentes et qu'il a également été nourri de différentes réunions techniques internes, d'échanges avec les personnes publiques associées ou consultées ainsi que de la concertation avec la population. Le projet est ainsi arrêté par délibération numéro 2022-35.

Ainsi par cette même délibération, il est arrêté que le projet de révision du Plan local d'urbanisme, sera transmis pour avis aux personnes suivantes:

- Le Préfet de la Haute-Corse ;
- Le Président du Conseil exécutif de la Collectivité territoriale de Corse ;
- Monsieur le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale de Corse (MRAe) ;
- Monsieur le Président de la communauté de communes de l'île rousse- Balagne ;
- Les Maires des communes limitrophes;
- Monsieur le Président du parc naturel régional de Corse
- Monsieur le Président de la chambre de commerce et d'industrie de Bastia et de la Haute-Corse ;
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Haute-Corse ;

- les présidents des centres national et régional de la propriété forestière (CNPFF et CRPF) ;
- Monsieur le Président du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) de Corse ;
- Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) ;
- Le président du syndicat conchylicole de Corse et le président de la section régionale de la conchyliculture de la méditerranée ;
- Les Présidents de la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) ;
- Les associations et autres personnes publiques consultées à leur demande .

Les différentes phases du processus d'élaboration m'apparaissent ainsi avoir été respectées.

5.2 LA PHASE DE CONCERTATION

La phase de concertation est une phase qui se situe avant la phase enquête publique. Un bilan de cette concertation doit en être réalisé et annexé au dossier de l'enquête publique. On le retrouve dans le dossier.

La concertation réalisée a été la suivante :

- Réunions de travail au nombre de 4 avec les personnes publiques associées entre la phase de diagnostic et l'arrêt du projet de révision du PLU :

DATE et HORAIRE	LIEU	OBJET
26/06/2018 A 10h00	Mairie – Village	Débat zonage
22/10/2020 A 10h00	Mairie – Village	Orientation PADD
25/11/2020 A 10h00	Village (Salle des fêtes)	PADD
17/09/2021 A 10h00	Village (salle des fêtes)	Débat rédaction règlement

- 4 réunions publiques ont été organisées en mairie et sur différentes périodes :

DATE et HORAIRE	LIEU	PHASE DU PLU
16/03/2016 A 10h00	Mairie – Village	Diagnostic territorial
01/07/2019 À 10h	Mairie – Village	PADD
16/06/2021 A 10h00	Village (salle des fêtes)	Projets de pièces réglementaires (OAP, zonage et règlement)
02/08/2021 A 10h00	Village (salle des fêtes)	Pièces réglementaires avant arrêt du PLU

Ces réunions ont été animées par le groupement de bureaux d'études et des élus de la commune dont Monsieur le maire. Elles se sont déroulées en 2 temps. Le premier fut la présentation de l'avancée de la procédure et des travaux réalisés. Le second s'agissait d'un débat ouvert avec l'ensemble des personnes présentes .

- Un registre de concertation, à feuillets non mobiles, a été ouvert dès le début de la procédure en mairie du village. Ce registre a été tenu à disposition de tous et a ainsi permis de consigner des observations et demandes du public au cours des différentes phases de révision du plan local d'urbanisme et ceux jusqu'à l'arrêt de ce dernier.

Les observations et demandes formulées par courrier papier et par email ont été reçues en mairie et annexées au registre.

L'information sur la présence du registre a été rappelé à l'occasion des réunions publiques et notamment la mention sur les affichages en mairie et les lieux habituels réservés à cet effet ainsi qu'à rappel oral lors des réunions publiques.

- Les documents papier constitutifs du dossier du PLU ont également été mis à disposition du public et ce, au fur et à mesure de leur réalisation, suivant les étapes de la procédure.

In fine, on peut en conclure que la procédure d'élaboration s'est traduite par :

- La mise à disposition des documents de travail en mairie sur demande de consultation;
- La mise à disposition au public d'un dossier de concertation ;
- De plusieurs réunions publiques avec débats possibles ;
- L'analyse des demandes des particuliers et des courriers reçus en mairie ;
- L'accueil en mairie par Monsieur le maire et/ou l'adjoint en charge de l'urbanisme en ayant fait la demande ;

Cette phase m'apparaît donc respectée. Les observations reçues pendant la phase enquête publique témoignent d'un ressenti d'une concertation suffisante avec une recherche le plus souvent de s'assurer que le projet présenté en enquête publique correspondait bien au projet présenté lors de la concertation.

La qualité de la concertation induit cette fois encore un public apaisé lors des permanences d'enquêtes sauf pour certaines personnes qui n'ont pas obtenu le zonage espéré.

5.3 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique contenait :

- Le sommaire ;
- L'arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique
- La délibération de prescription de la révision du PLU ;
- La délibération municipale relative à l'adoption du PADD ;
- La délibération municipale relative à l'arrêt du projet et à la validation du bilan de la concertation ;
- Les avis des PPA
 - o Avis de la MRAe
 - o Avis INAO
 - o Avis de la Collectivité de Corse
 - o Avis du Préfet /DDTM
 - o Avis CTPENAF
 - o Avis CNPF
- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Le résumé non technique
- Le rapport de présentation
 - o diagnostic territorial,
 - o les indices sur l'environnement,
 - o Le dossier incidences NATURA 2000
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement d'urbanisme
- Le dossier CTPENAF ;
- Les annexes : porter à connaissance avec l'ensemble des documents de la commune ;
- La carte de zonage d'assainissement.

Le dossier apparaît ainsi complet sur la forme.

5.4 COMMENTAIRES RELATIFS AUX DOCUMENTS SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

5.4.1 LE PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe des objectifs d'aménagement et de développement.

Il doit s'articuler avec les autres pièces du PLU et être à la fois :

- Un outil de prospective territoriale ;
- Un document politique exprimant le projet de la collectivité ;
- Une réponse aux besoins exprimés dans le diagnostic ;
- Un document stratégique en faveur du développement durable du territoire.

La définition du PADD est défini dans l'article L151-5 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'un document qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage et de protection des espaces concernant, notamment, l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables de la commune, sur plusieurs années.

Le PADD fixe entre autres les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En outre, la loi ALUR du 24 mars 2014 renforce la dimension paysagère avec dorénavant un rôle plus étendu en matière de qualité paysagère sur l'ensemble du territoire.

Les orientations du PADD doivent donc être en adéquation avec le diagnostic établi.

Projets de la commune :

- Conforter le village en tant que centre urbain du territoire,
- maîtriser l'essor du bâti en plaine ,
- maintenir une cohérence des formes urbaines ;

- S'appuyer sur les potentialités locales pour un développement économique durable d'un territoire à l'identité rurale marquée ;
 - Préserver la qualité du cadre de vie ;
 - Préserver le patrimoine naturel et paysager entre montagne et mer
- Ces projets sont déclinés selon 3 orientations avec chacune, plusieurs objectifs.

Problèmes et Défis du Territoire

Le PADD exprime les défis auxquels la commune doit tenter de répondre.

Consommation de l'espace :

La commune souhaite maîtriser et optimiser la consommation de l'espace, en cohérence avec sa capacité d'accueil, pour répondre prioritairement aux besoins qui sont estimés sur une période de plus de 10 ans.

Objectifs : réduire la surface maximale à mobiliser et optimiser la consommation d'espace.

Comment :

- En voulant réduire la moyenne de 1000m² par construction à 800m².
- En limitant l'artificialisation des sols via une densification raisonnée du bâti et plus spécifiquement fixer une densité de 10 à 12 bâtis/ha pour Tesa et le «Hameau du Soleil».
- En définissant un projet de développement économique et urbain qui soit en adéquation avec la ressource en eau disponible notamment par la sensibilisation de la population sur cette problématique et sur les conséquences du changement climatique.

Conforter le village en tant que centre urbain du territoire

- En maintenant un paysage urbain de qualité et en préservant une identité architecturale et organisationnelle des villages de Costa et d'Occhiatana ;

- En conservant ou en créant des «îlots» de respiration au sein des différentes formes urbaines et bâties du territoire (jardins, espaces verts et boisés...).
- En étoffant l'offre quant à la taille et la diversification des logements, suivant la réalité de la demande d'habitat permanent et l'évolution récente des besoins des ménages.
- Favoriser le «vivre ensemble» et la cohésion sociale et notamment la création d'espaces d'arrêts ludiques à destination des promeneurs dans les secteurs des Eglises de San Bartulu et San Bastianu et en augmentant la capacité de stationnement au sein du village d'Occhiatana mais également en engageant une réflexion sur les services et usages dématérialisés utiles à mettre à disposition des administrés.
- En favorisant le maintien et l'implantation d'activités économiques ainsi que de services pour éviter le phénomène de «villages dortoirs» mais également par la création de locaux à destination d'activités culturelles et artistiques ;
- En développant un tourisme plus durable notamment :
 - o en préservant et en mettant en valeur le patrimoine identitaire local (naturel, paysager, rural et culturel) comme le projet de restauration du lavoir, de la tour Pianosa, et le projet de préservation et de valorisation des sites des églises de San Bastianu et San Bartulu.
 - o En soutenant l'agrotourisme et la mise en valeur des produits et savoir-faire locaux.

Objectifs de Développement Durable

La commune cherche à promouvoir un développement durable qui favorise la mixité sociale et l'accès au logement. Les objectifs incluent la préservation de l'environnement et la dynamisation de l'économie locale et, ce :

- En veillant au maintien des terrains à fortes et moyennes potentialités que sont les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)

- En identifiant et en conservant les surfaces boisées et ensembles forestiers présentant des potentialités certaines pour la sylviculture.
- En promouvant une pratique éco-responsable et raisonnée de l'agriculture.
- En préservant les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue, comme la zone de la plaine, dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.
- En protégeant et valorisant les corridors écologiques.
- En prenant en compte les risques liés aux feux de forêt et au risque inondation mais également en améliorant la gestion des eaux pluviales .
- En mettant en application les orientations du Schéma directeur d'assainissement des eaux usées domestiques, afin de garantir des rejets respectant les normes de qualité en vigueur, ce tant en rivière que dans le milieu marin.
- En identifiant et en préservant les espaces remarquables et caractéristiques de la Loi Littoral et notamment l' ERC, délimité entre l'anse de Tignoso et la tour de Saleccia, et remontant vers les collines de Capu a l'Altare.
- En contribuant à la préservation de l'espace NATURA 2000 de la basse vallée du Regino, englobant également la ZNIEFF de type 2.
- En préservant la naturalité et la richesse écologique du littoral de la commune.
- En promouvant le développement des énergies renouvelables et en prônant les performances énergétiques des constructions.
- En poursuivant la réduction de la production de déchets collectés via notamment la sensibilisation sur le tri des déchets et lutter contre les décharges sauvages sur le territoire communal.

Les enjeux environnementaux principaux m'apparaissent bien identifiés. D'un point de vue pédagogique, les illustrations insérées localisent bien les projets moins bien les orientations .

Le document du PADD m'a paru en adéquation avec les défis du territoire et avec des objectifs précis, chiffrés et vraisemblablement réalisables.

5.4.2 COMPATIBILITE DU PADD AVEC LES OBJECTIFS DU PADDUC

Le PADD doit être cohérent avec les objectifs du PADDUC en termes de valorisation des activités économiques, de préservation et d'équilibre urbain.

Les orientations du PADD me semblent compatibles avec les objectifs du PADDUC. Toutefois, on peut noter un équilibre non atteint entre résidences principales et secondaires .

5.4.3 LE RAPPORT DE PRESENTATION

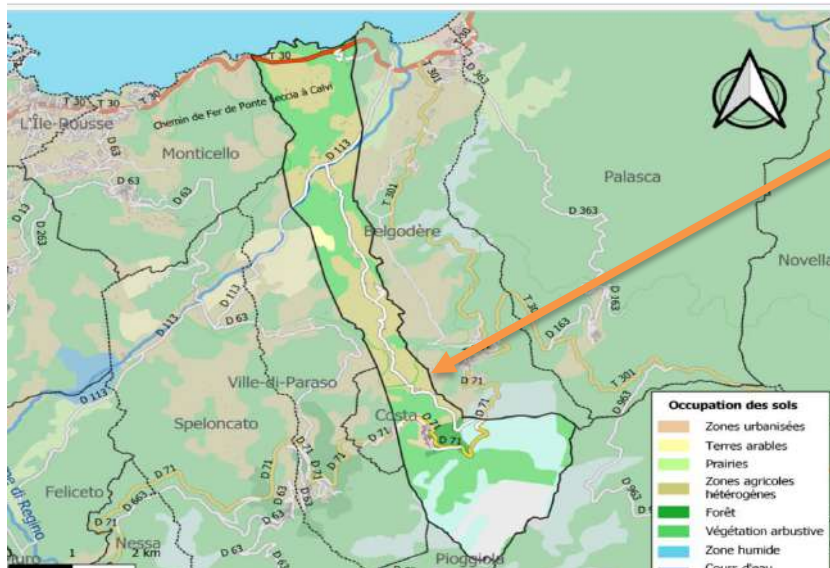
Selon le code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Ainsi, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le PADD, le règlement et les OAP mais il doit également justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace du PADD, expliquer les choix effectués notamment pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Il doit également démontrer la compatibilité avec le PADDUC et la compatibilité ou la conformité avec les autres plans ou programme.

5.4.3.1 LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le territoire d'Occhiatana est enserré entre ceux de Ville-di-Paraso à l'ouest et de Belgodère à l'est. Au sud, elle est séparée du Parc naturel régional de Corse par la chaîne de hautes montagnes qui marque les limites méridionales de la Balagne. Au nord, la commune possède une étroite façade maritime, autour de la petite anse d'Algaja.



Le réseau hydrographique du territoire communal n'est pas très développé. Seule la partie montagneuse, qui draine les eaux s'infiltrant sur le bassin versant du cours d'eau de Tenda, est formée par un réseau hydrographique :

- Le ruisseau de San Clemente ou ruisseau de Colombaia : il prend sa source en montagne, au Sud du village, en limite communale à environ 1100 mètres d'altitude.

Ce ruisseau est le plus long tronçon hydrographique du territoire et conflue avec le Regino au niveau du secteur de Tesa dans la plaine.

- Le fleuve du Reginu parcourt 19,4 km sur les territoires de 6 communes, dont celui d'Occhiatana, avant de se déverser en mer au niveau de l'embouchure de la plage de Lozari. Confluent du ruisseau de San Clemente, il recueille la quasi-totalité des eaux de surface de la commune.

La commune d'Occhiatana s'étend donc sur un territoire à la fois montagneux, avec des altitudes pouvant atteindre 1206 m (Pinzu Sordu), en traversant des zones de piedmont, où est implanté le village (330 m), jusqu'à des plaines agricoles qui se terminent par une façade littorale rocheuse.



Les zones écologiques réglementaires : ERC, EPR, ZNIEFF :

Le dossier souligne que le périmètre des ERC prend en considération les différents critères du PADDUC qu'il décline.

Il définit en ERC :

- Le Monte d'Ortu - déjà inscrit au sein du périmètre du PADDUC - est élément majeur de l'ERC d'Occhiatana ;
- Les boisements clairsemés du littoral déjà inscrit également au sein du périmètre du PADDUC ;
- La bande du littoral immédiat.

Le secteur urbanisé de Capicciolo non pris en compte par le PADDUC, n'a pas fait l'objet d'une intégration au sein de l'adaptation de l'ERC.

Le dossier développe peu les espaces proches du rivage et renvoie à la cartographie ci-après où sont également déclinés les ERC.

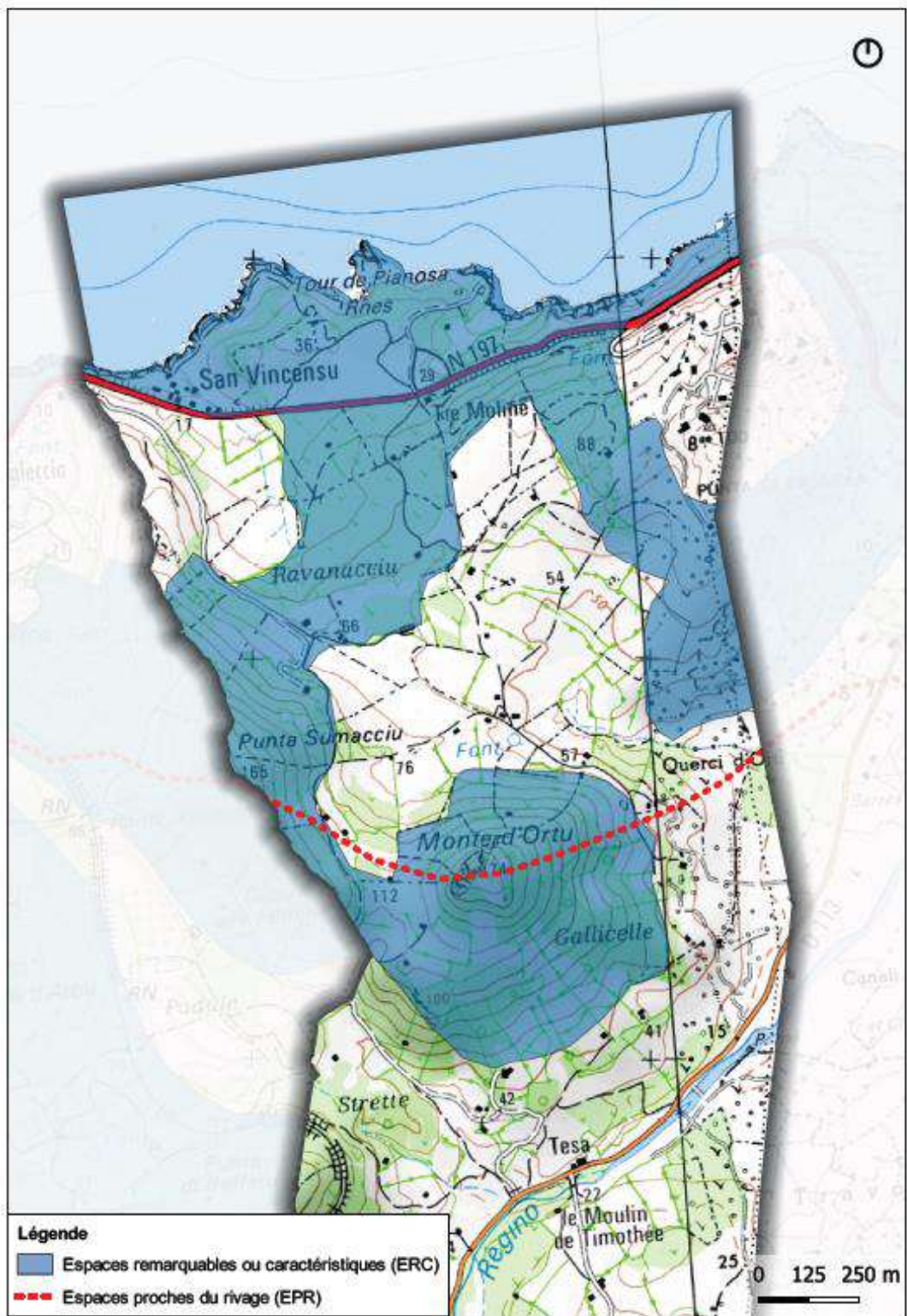


Figure n°8. Définition communale des espaces distingués par la Loi littoral

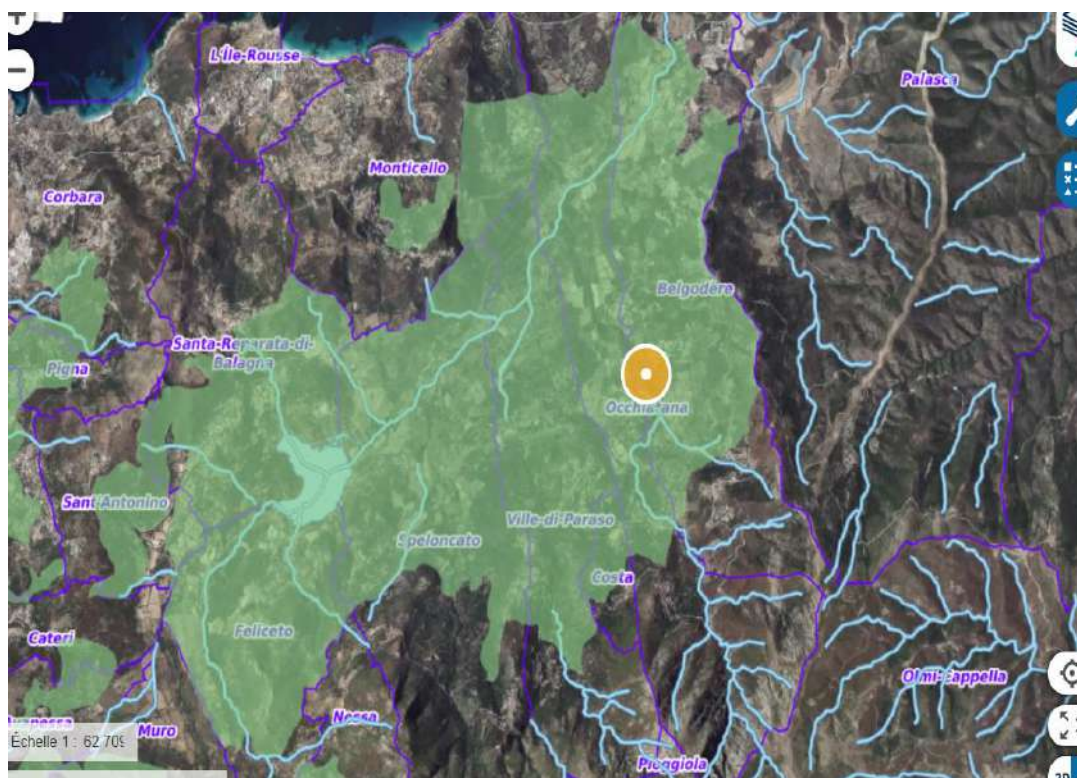
COMMUNE D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire communal comprend uniquement deux ZNIEFF de type II, correspondant à la vallée du Regino, ainsi que les oliveraies et boisements des collines de Balagne.

L'institution de ces zones ZNIEFF n'a pas d'effet direct sur les autorisations d'urbanisme, mais souligne la nécessité de la protection des espaces concernés.

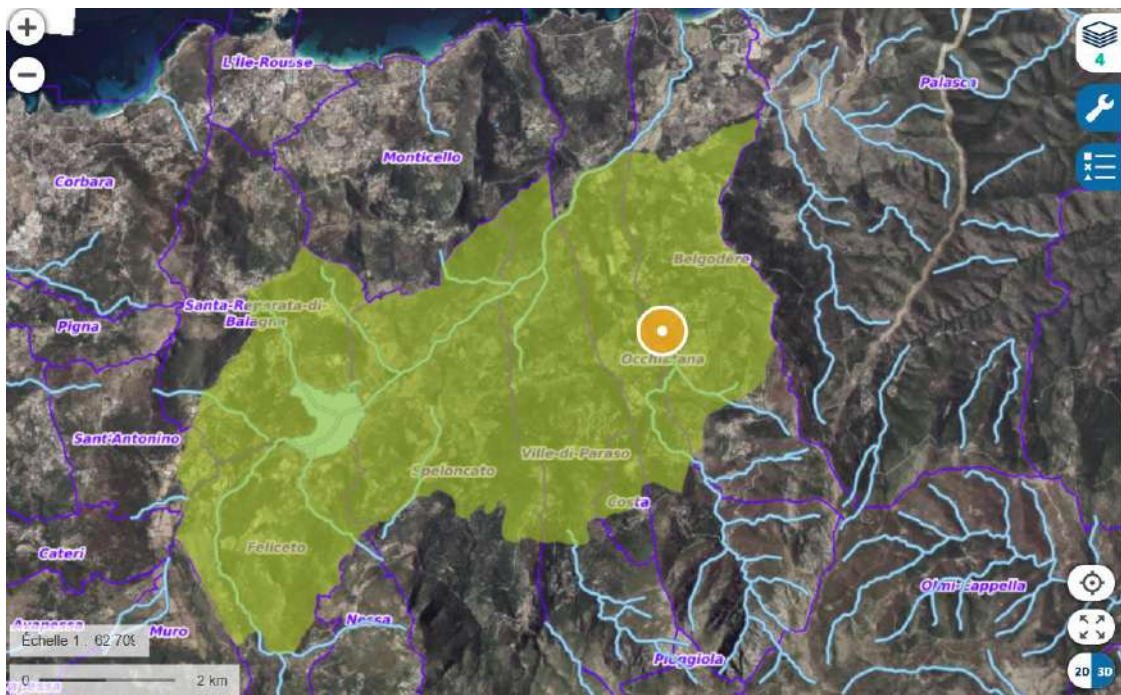
Comme on le voit sur l'extrait suivant, les ZNIEFF (en vert) recouvrent une grande partie du territoire communal :



Le dossier souligne le nécessaire maintien de la biodiversité par la conservation de l'alternance de milieux fermés et ouverts.

Le réseau Natura 2000, Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), Les Zones de Protection Spéciale (ZPS)

Le site Natura 2000 «Vallée du Reginu» (en vert ci-dessous), classé comme ZPS (Zone de Protection Spéciale) au titre de la Directive «Oiseaux» du 2 avril 1979, s'étend sur 8 communes de Balagne dont Occhiatana.



La Trame Verte et Bleue TVB

La trame verte et bleue vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie.

Les explications sont un peu floues mais les zones agricoles étant importantes elles constituent des voies de circulation privilégiées pour la faune.

Le schéma suivant extrait du dossier est plus concret :

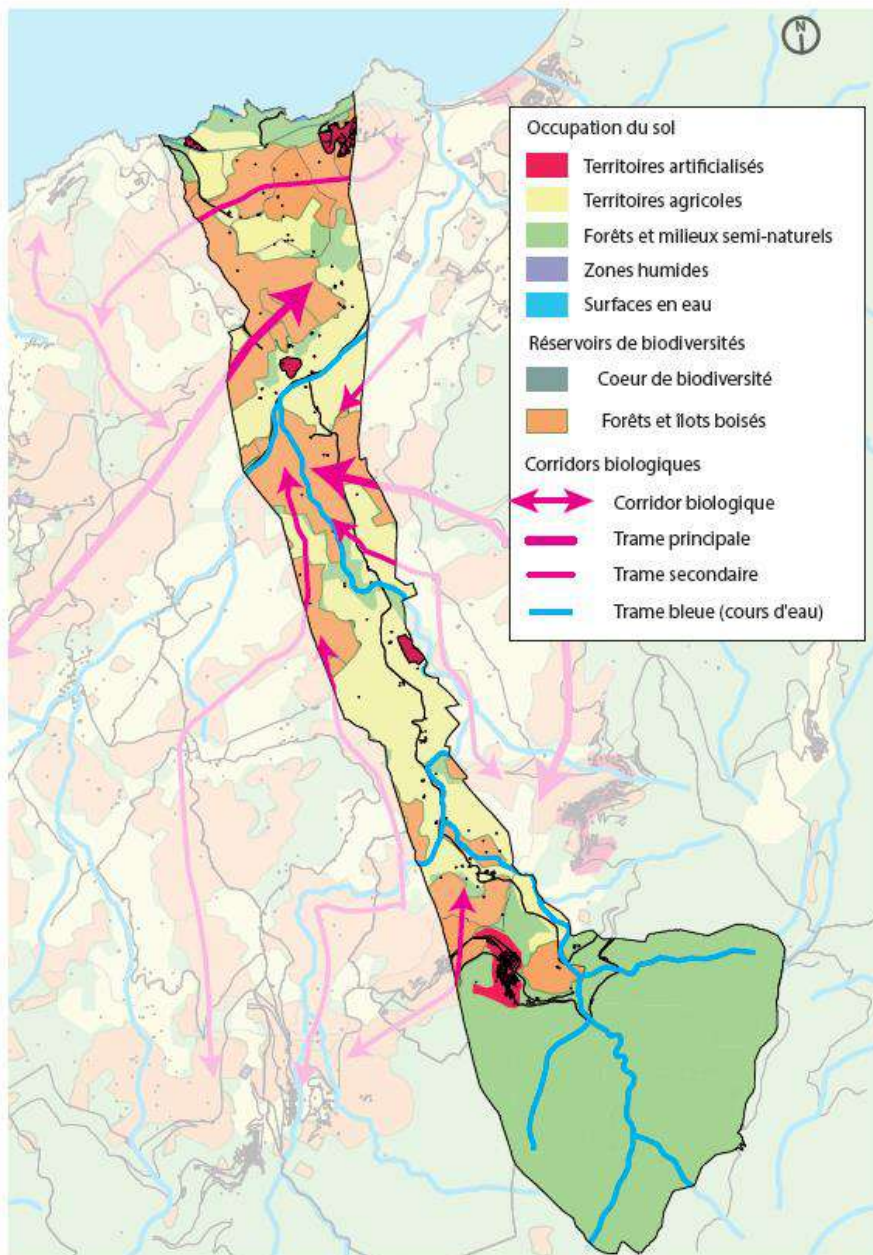


Figure n°12. Trame verte et bleue du territoire d'Occhiatana
 COMMUNE D'OCCHIATANA · PLU · RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les réservoirs de biodiversité :

C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée et, où les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos.

Au regard de l'importance de certaines espèces faunistiques, la municipalité a décidé d'englober au sein des réservoirs de biodiversité «espèces», les emprises environnementales «secondaires», matérialisées par la ZNIEFF de type 2 et la zone Natura 2000 de la vallée du Regino.

Le ruisseau de San Clemente est identifié comme réservoir biologique au sein du SDAGE. Au regard de son importance pour le territoire, le Regino a également été pris en compte comme réservoir de la trame bleue.

Le dossier conclue que selon les orientations du PADDUC, les réservoirs de biodiversité recouvrent l'ensemble du territoire.

Les Espaces Boisés Classés EBC

L'EBC est un outil de protection pour des boisements, forêts, arbres, haies et plantations à préserver ou à créer.

Il est délimité dans les documents graphiques du PLU.

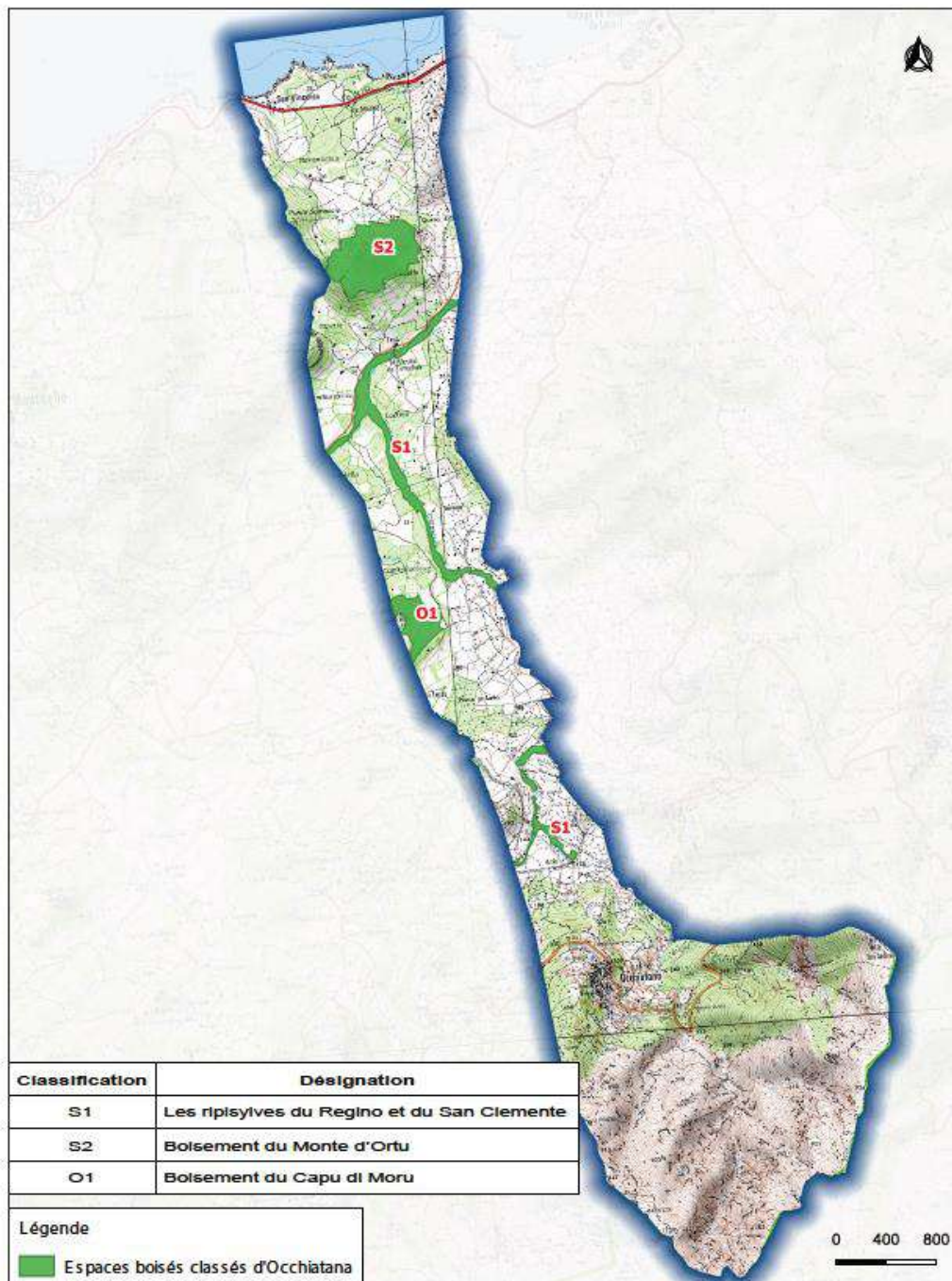
Le classement en EBC a en particulier pour effets :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions) ;
- et de soumettre à déclaration préalable (DP) les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf exceptions).

Le classement en EBC participe à la volonté de préservation du patrimoine naturel et au maintien des continuités écologiques matérialisées par la trame verte et bleue.

La commune d'Occhiatana a mis à jour lors de le présente révision, la délimitation des espaces boisés classés (EBC) de son territoire désormais d'une superficie de 64,45 ha, contre 52,7 ha auparavant.

Le zonage des EBC (voir cartographie ci-après) a été validé par le Conseil des Sites de la Corse.



Le diagnostic territorial dans le cadre du contexte socio-économique:

Ce document présente une analyse démographique, socio-économique et des évolutions de la population de la commune, notamment en termes de population, âge, emploi, et structure familiale.

Cette analyse témoigne d'une croissance démographique marquée depuis 2012 (+70 habitants) en passant de 176 habitants à 246 habitants en 2020 (INSEE).

L'analyse du graphique montre :

- le caractère plutôt âgé et vieillissant de la population (les 60 ans ou plus représentent près de 40%) .
- Une prédominance de petits ménages, plus particulièrement de personnes seules (divorcées ou célibataires et situation de veuvage), suivie de personnes avec ou sans enfant (s) et «familles monoparentales».
- La commune conserve toutefois une part importante d'actifs (près de 70% des 15 à 64 ans) marquée depuis le recensement de 2012. Les salariés prédominent (54,8%) avec majoritairement des statuts de fonctionnaires. Mais globalement le chômage a augmenté en passant de 5% en 2012, à 10,3% en 2017. En outre, le poids du tourisme dans l'économie locale explique la quantité importante d'emplois saisonniers.
- A contrario, la part d'inactifs connaît une baisse notable, passant de 36,6% en 2012, à 30,1% en 2017. Celle-ci est représentée en grande majorité par des «autres catégories d'inactifs», des «retraités ou pré-retraités» ou encore des «élèves, étudiants et stagiaires non-rémunérés.».

Toutefois la demande en termes d'habitat reste croissante.

Scénarios d'évolution de la population pour les dix prochaines années :

- Scénario 1 : c'est le scénario avec un taux d'évolution annuel moyen identique à celui de l'intervalle 2007-2017. La population compterait alors près de 104 habitants supplémentaires ;

- Scénario 2 : ce scénario est basé sur un taux d'évolution annuel moyen correspondant à celui de l'intervalle 2012-2017. La commune gagnerait environ 233 habitants ;
- Scénario 3 : ce scénario est basé sur la moyenne des taux proposés ci-dessus. La population compterait environ 164 habitants supplémentaires.

La commune retient le scénario avec un taux d'évolution annuel moyen identique à celui de l'intervalle 2007-2017 et environ 104 d'habitants supplémentaires en 2030 avec l'objectif d'assurer une maîtrise de l'urbanisation ainsi qu'une gestion rationnelle de la consommation de l'espace et des ressources naturelles.

La commune cherche à soutenir son agriculture :

Le territoire présente de nombreuses « traces » d'une activité agricole autrefois intense (moulins à farine et à huile, séchoirs, maisonnettes et remises agricoles, aires de battage et autres murets de pierre délimitant le parcellaire...), rappelant que la Balagne était notamment considérée comme le « jardin de la Corse » sous l'époque génoise.

Il est rappelé que les agrumes, appréciant le climat doux de la plaine, sont d'introduction très ancienne dans la micro-région.

Une croissance du nombre d'exploitations ainsi que de la SAU est à constater et les exploitations de la commune sont de dimension modeste et à caractère familial.

L'étude du registre parcellaire graphique met en évidence une croissance significative et pérenne des surfaces déclarées depuis 2014. Elles s'étendent sur environ 778 hectares en 2020, soit près de 61,6 % de la superficie du territoire communal (12,62 km²).

La cartographie ci-après de la localisation des surfaces agricoles déclarées en 2020 est parlante :

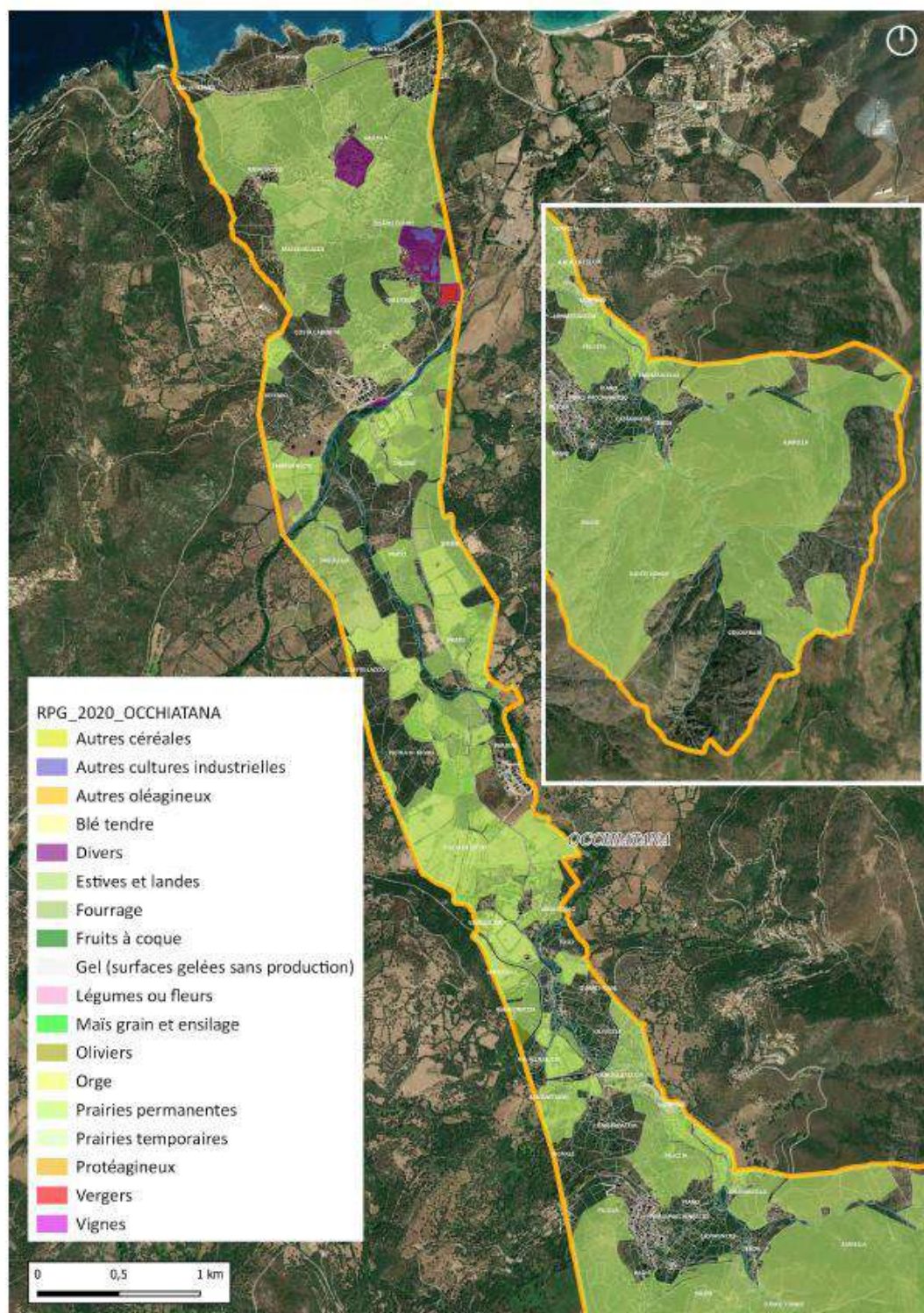


Figure n°148 Localisation des surfaces agricoles déclarées en 2020

Les espaces à enjeux et potentialités agricoles du PADDUC : ESA et ERPAT

Sur la commune d'Occhiatana, le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) définit 356 ha d'espaces stratégiques (ESA).

Rappel des critères du PADDUC :

ESA

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG ⁷⁰ (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+I+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

ERPAT

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces améliorables à forte potentialité dont la pente est supérieure à 15%	SODETEG (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	P1+P2
Les espaces améliorables à forte potentialité		PB1+PB2
Les espaces améliorables à potentialité moyenne		P3+P4+PB3+PB4
Les espaces pour l'arboriculture traditionnelle		OL+CH
Les espaces améliorables pour l'arboriculture	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 45 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 15 à 30%
Les espaces pastoraux améliorables		Champ « TF_IFN » : AE, ZE au travers un masque sur le Niolu
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au travers un masque de la lisière de la Plaine Orientale et les pentes de 15 à 30%
Les espaces exploités et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures fourragères, légumières, fruitières, céréalières, les espaces naturels à vocation pastorale comprenant les alpages ou estives et les zones de parcours	Observations locales	

On peut noter que la révision du plan local d'urbanisme délimite près de 370 hectares d'ESA (369,6 ha) et 320 ha d'ERPAT (319,9 ha) répondant ainsi à l'attente de ce document supérieur.

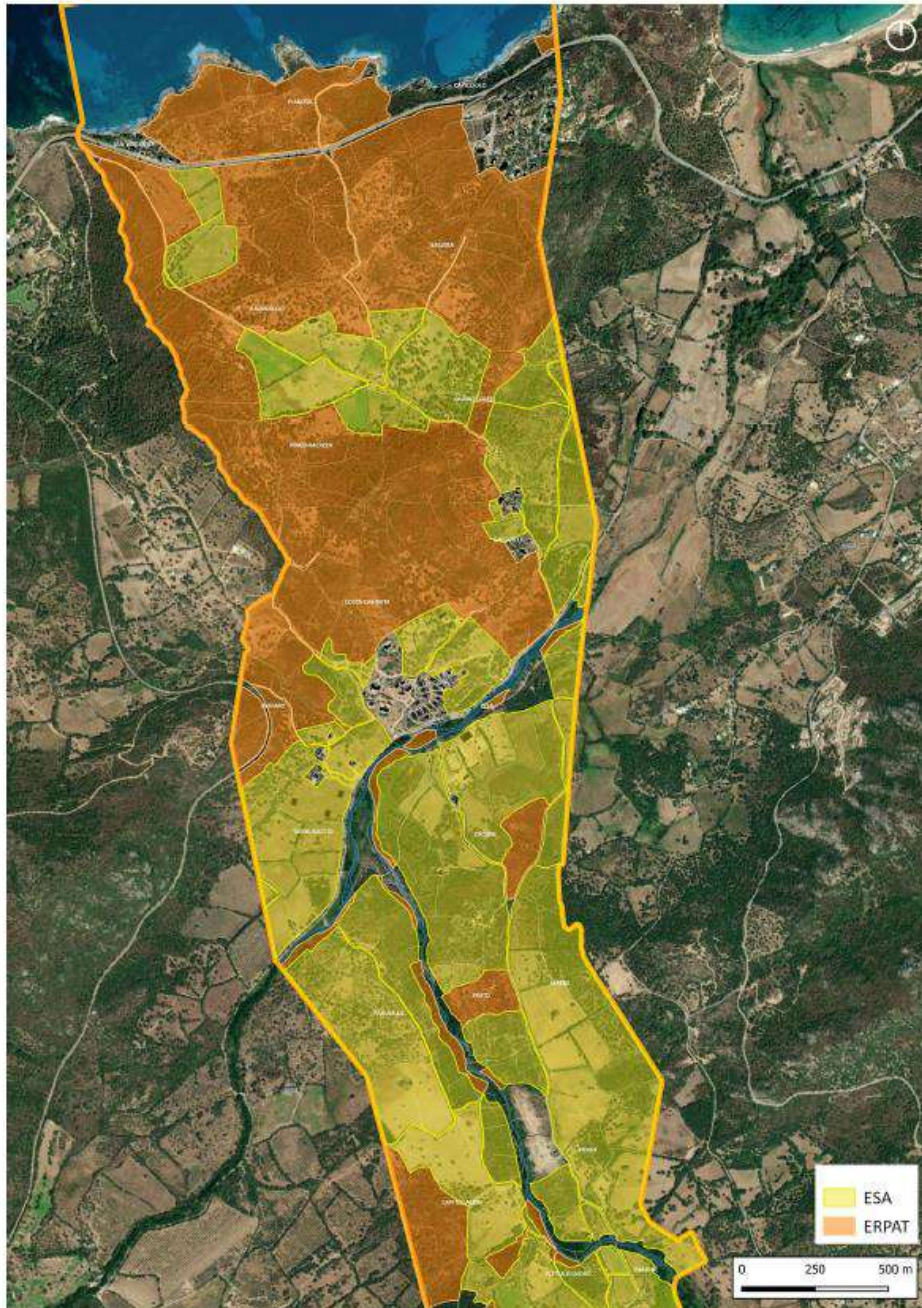


Figure n°20. Potentialités ESA et ERPAT sur la commune d'Occhiatana - Secteur Nord

COMMUNE D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

On peut également souligner que les coupures artificielles (routes) et naturelles (lits des cours d'eau) significatives ont été exclues. La délimitation tient selon le dossier, également compte des emprises artificialisées et du bâti présent.

Secteur sud et village : ESA/ERPAT

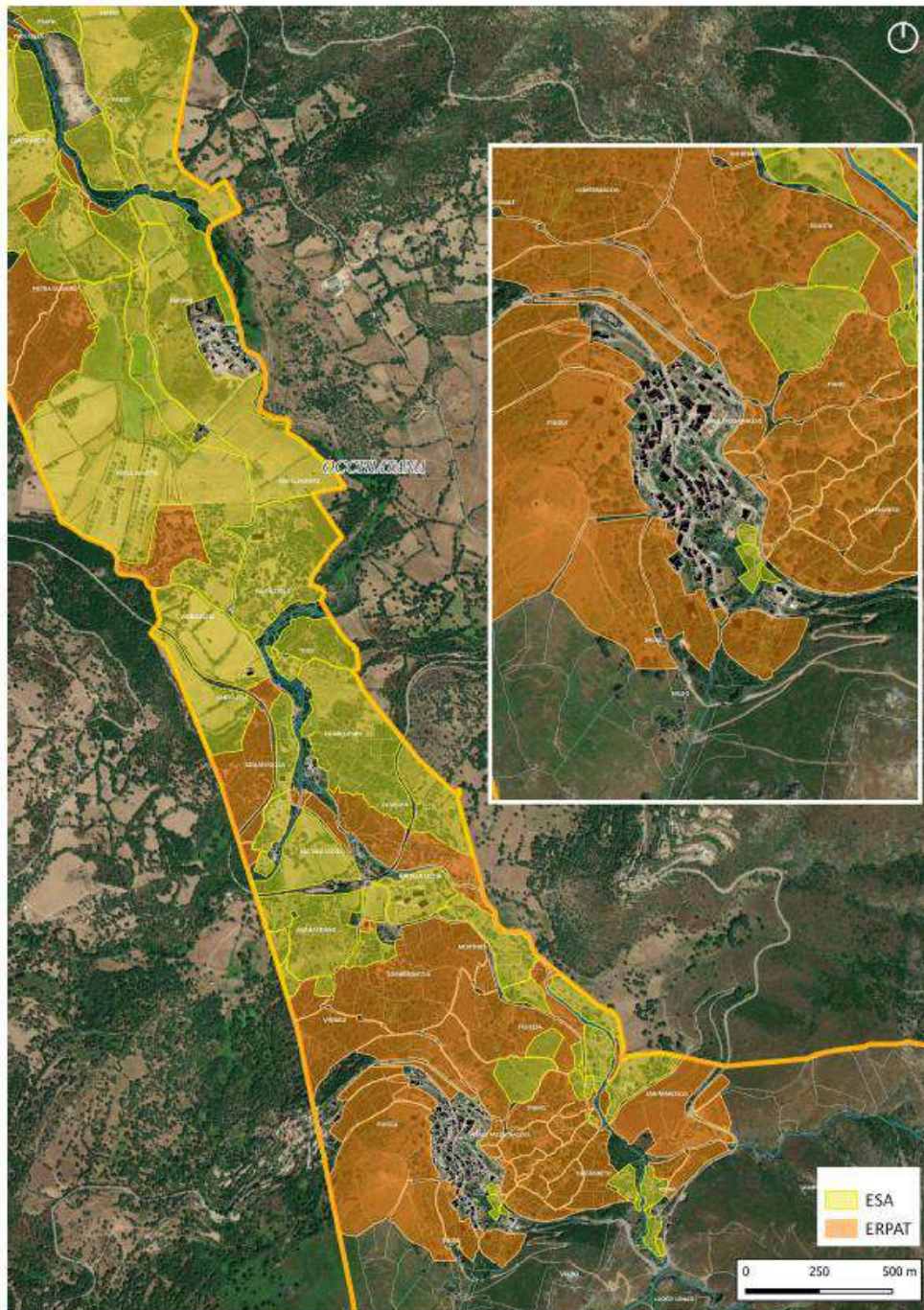


Figure n°21. Potentialités ESA et ERPAT sur la commune d'Occhiatana - Secteur Sud

En outre, le territoire d'Occhiatana est inclus dans l'aire géographique de plusieurs produits agricoles bénéficiant d'un signe officiel d'identification de l'origine et de la qualité.

Il est intéressant de rappeler que le décret n°2016-1886 du 26 décembre 2016 (application immédiate au 11 mai 2017) a renforcé la préservation des aires sous appellation AOP.

Ainsi tous les documents d'urbanisme ayant pour conséquence soit une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP dans les limites indiquées par le décret, soit une atteinte aux conditions de production définies dans le cahier des charges de l'AOP doivent être soumis à l'avis conforme (et non plus consultatif) de la CTPENAF.

Point sur le tourisme :

L'authenticité et la richesse naturelle, paysagère, historique et culturelle du pays touristique de la «Balagne» consolide l'idée même de promotion et de développement du tourisme vert et balnéaire sur le territoire de la commune.

Quant au tourisme rural et culturel, il est en devenir.

Concernant les zones d'activité industrielle, artisanale et commerciale

La commune d'Occhiatana ne possède à ce jour aucune zone d'activités à caractère industriel, artisanal, et commercial.

Toutefois il existe un dépôt de matériaux situé en plaine en lien avec la transformation de produits issus de l'agriculture.

L'estimation des besoins en locaux économiques et équipements

Les besoins identifiés en matière d'équipements, services et de locaux économiques sont :

- Création d'un local de 200 m² pour répondre à la demande d'un artiste (atelier et salle d'exposition);
- Création d'un équipement sportif (de préférence au village) de type terrain multisports sur environ 300 m²;
- Prévoir la création de locaux économiques : entre 200 et 300 m² de surface à bâtir;
- Projet d'implantation d'une maison ou structure d'accueil pour personnes âgées (environ 2000 m²);

- Projet de création de deux nouvelles aires de stationnement public et d'une voie carrossable au village (environ 1600 m² à réserver).

Au total, il est prévu environ 5300 m² pour la réalisation d'équipements, d'aménagements publics ainsi que de locaux dédiés à l'artisanat, aux services et autres activités économiques. Ces besoins mise à part la structure d'accueil pour personnes âgées semblent être en adéquation avec la capacité de la commune.

L'état des lieux de l'habitat

Le territoire communal d'Occhiatana, comptabilise, 330 logements au dernier recensement INSEE publié, et connaît, depuis 1999, une expansion continue et rapide de son parc immobilier. L'habitat individuel prédomine au sein du parc immobilier avec près de 82% des logements en 2017. Les 3 pièces et plus, représentent près de 33% en 2017. Il n'y a pas de logements sociaux.

Entre 1999 et 2015, 70 permis liés à de la néo-construction ont été accordés, et une quarantaine de demandes de permis de construire ont été déposées en 2015 et 2023. Cette demande témoigne d'une attractivité du territoire communal.

Toutefois, les secteurs de la plaine et du littoral sont les plus prisés par la demande en autorisations de lotir et de construire, et sont par conséquent particulièrement exposés à la pression foncière. Les deux lotissements « Hameau du Soleil » en plaine et « Capicciolo » inscrits en zones constructibles du Plan local d'urbanisme en vigueur sont aujourd'hui finalisés.

Au dernier recensement INSEE publié, le territoire communal d'Occhiatana comptait près de 60% de résidences secondaires contre 38% d'habitat principal, ce qui est dans la même trajectoire que le bassin de vie Ile Rousse – Calvi soumis à une forte attractivité touristique. Toutefois l'acquisition ou la construction de logements, à titre permanent, par des familles originaires de la commune désireuses d'anticiper «leur retour aux sources» ou vivant au sein de l'aire d'attraction de L'île rousse

et urbaine de Calvi voire sur le continent hexagonal, est à souligner. La part de logements vacants est en baisse. Et le parc locatif destiné à de l'habitat permanent croît quelque peu (22,2% en 2017) et ce, depuis 2007. La demande concerne plutôt la « primo accession », avec une recherche des ménages pour le modèle d'habitat « maison + jardin ». Les résidences principales restent très majoritairement occupées par des propriétaires (près de 75%).

Scénarios des besoins en logements pour les dix prochaines années

En supposant que le nombre moyen de 2 occupants (1,95) par résidence principale reste identique, il est possible d'extrapoler les résultats suivants quant aux besoins en logements principaux à + 10 ans :

Scénario 1 : +52 résidences principales en 2030 ;

Scénario 2 : +117 résidences principales en 2030 ;

Scénario 3 : +82 résidences principales en 2030.

La commune fait le choix de retenir le **scénario démographique n°1** avec le gain de près d'une centaine (+104) d'habitants et un besoin d'une cinquantaine (52) de logements permanents supplémentaires en 10 ans. Pour ce faire, certains emménagements devront s'effectuer dans le bâti existant des résidences secondaires (changement de destination) et familiales.

Pour un scénario « tout individuel » en néo-construction et une surface moyenne de 1000 m² par construction (compte tenu des contraintes topographiques notamment), la commune estime qu'il faudra mobiliser près de 5,2 ha pour la création de ces nouveaux logements. Pour les résidences secondaires, la commune ne prévoit toutefois pas d'allouer plus de 8000 m² pour ce mode d'habitat. Elle estime que cette surface permettra l'implantation de 8 maisons.

Soit 6ha au total.

Récapitulatif des prévisions de créations de logements et de surfaces à ouvrir à constructibilité

	Nombre de logements	Surfaces à mobiliser
Habitat principal	52	5,2 ha
Habitat secondaire	8	0,8 ha
TOTAL	60	6 ha

La commune, par le biais du règlement du PLU, souhaite également favoriser la diversité d’habitat (forme, taille et statut) au sein de son parc immobilier. Car elle estime que :

- Il est essentiel pour la mixité sociale de capter ou fixer diverses catégories de ménages.
- La création de logements à caractère social, ce pour de la location ou de la primo-accession est également importante.

La consommation d’espace au cours des dix dernières années et l’urbanisation actuelle

La commune présente une organisation urbaine multipolaire avec 6 principaux espaces bâtis et habités qui sont localisés entre la façade littorale, la plaine du Reginu et le flanc montagneux :

- Littoral : San Vincensu et Capicciolo;
- Plaine du Reginu : Tesa et le «Hameau du soleil»;
- Flanc de montagne : les villages d’Occhiatana et de Costa.

Le village historique d’Occhiatana est en outre la forme la plus importante et le centre de vie de la commune.

Le tableau qui suit donnent un aperçu des surfaces qui ont été consommées au niveau des principales enveloppes bâties de 2010 à 2020 :

Évolution de la consommation de l'espace			
Secteur	Surface avant 2010	Surface en 2020	Différence
Village d'Occhiatana	5,4 ha	8,3 ha	+ 2,9 ha
Village de Costa	0,45 ha	0,86 ha	+ 0,41 ha
Hameau du soleil	0 ha	3,89 ha	+ 3,89 ha
Tesa	0 ha	5 ha	+ 5 ha
TOTAL	5,85 ha	16,9 ha	+ 12,2 ha

On peut donc constater que plus de 12 ha ont été consommés durant l'intervalle 2010-2020 .

Le dossier souligne bien que les lotissements situés à Capicciolo ne sont pas des formes urbaines reconnues au regard de la loi Littoral et des critères du PADDUC. Toutefois on peut constater une dynamique existante de construction au profit de l'habitat individuel avec plus de 2 ha mobilisés entre 2010 et 2020. Cette consommation importante s'explique notamment par la taille des lots.

En dehors de ces secteurs, la consommation d'espace est qualifiée de résiduelle car présente une occupation de moins d'1 ha.

Depuis 2020, 28 nouvelles constructions sont en cours d'édification. Les surfaces nouvellement consommées par ces projets sont situées en continuité du bâti existant du village d'Occhiatana, du «Hameau du soleil», au sein des lotissements de Capicciolo ainsi que, de manière plus diffuse, en plaine du Reginu et en périphérie de Tesa.

La figure ci-après extraite du dossier en permet une bonne visualisation.

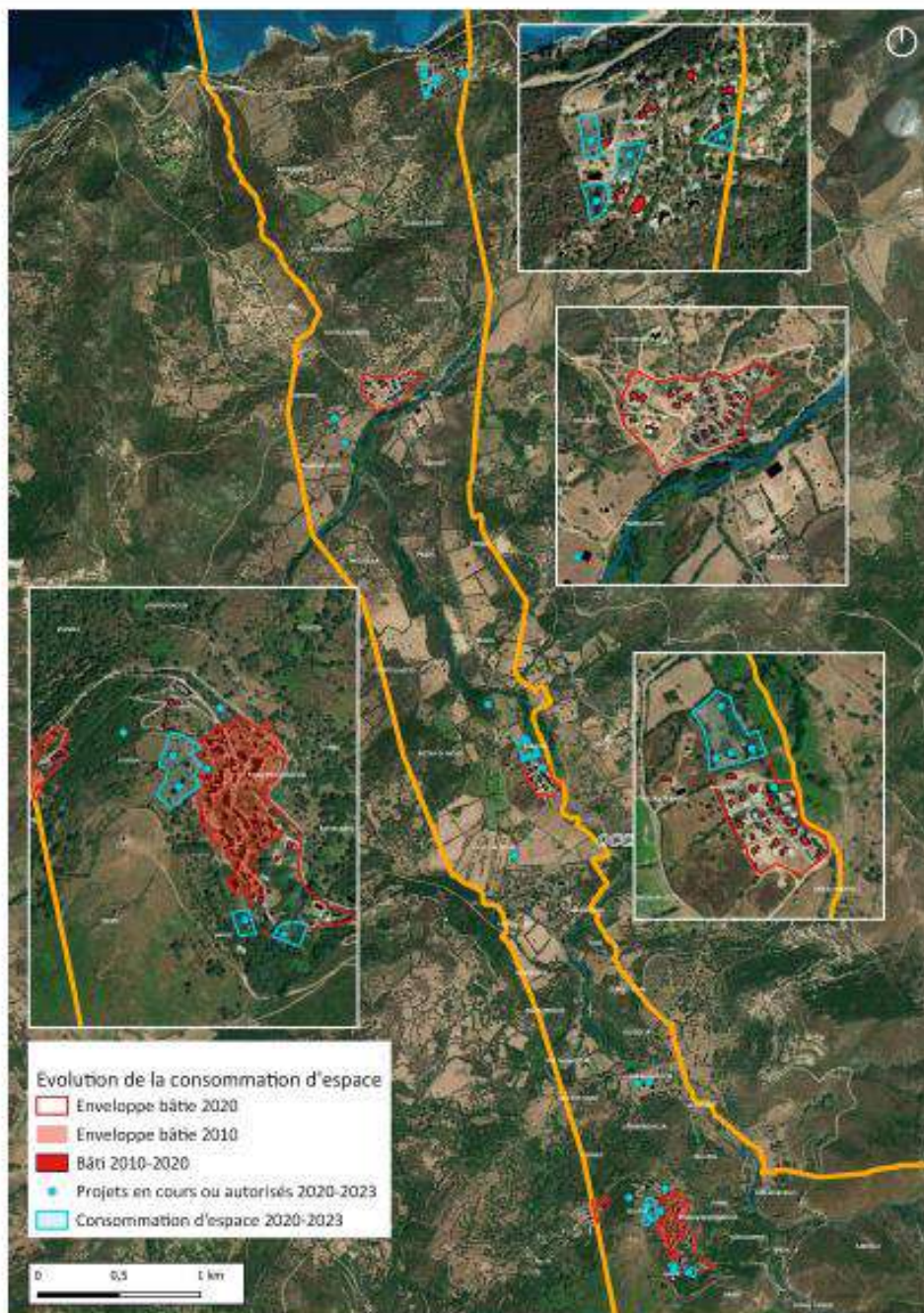


Figure n°82. Consommation de l'espace par le bâti depuis 2010

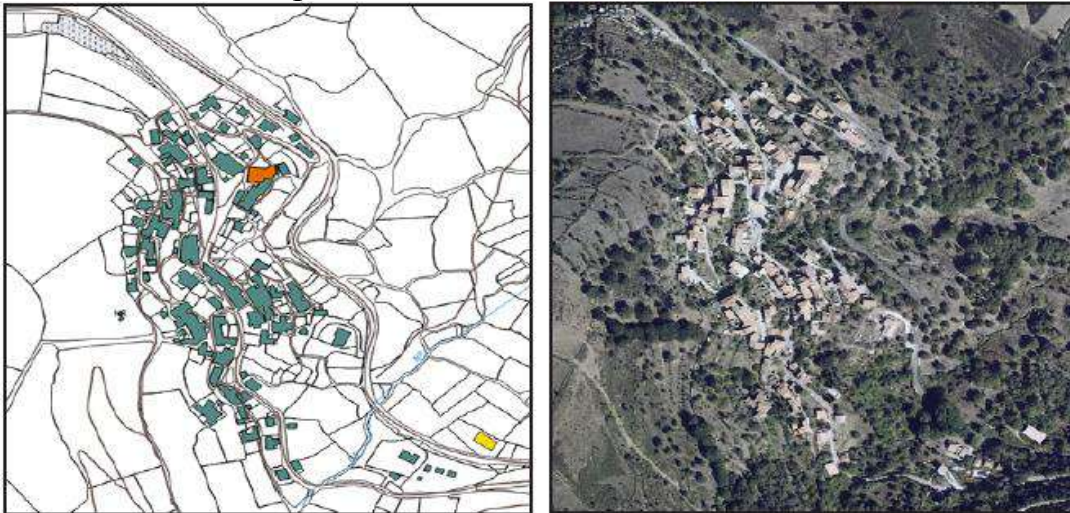
COMMUNE D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les formes urbaines du territoire communal :

Le village d'Occhiatana :

Les formes sont implantées parallèlement aux pentes et demandent de s'adapter aux dénivelés existants et aux surfaces limitées.

Les constructions récentes sont localisées en continuité de l'existant en entrée et sortie du village ainsi que le long de la route D71, et suivant le même schéma d'implantation.



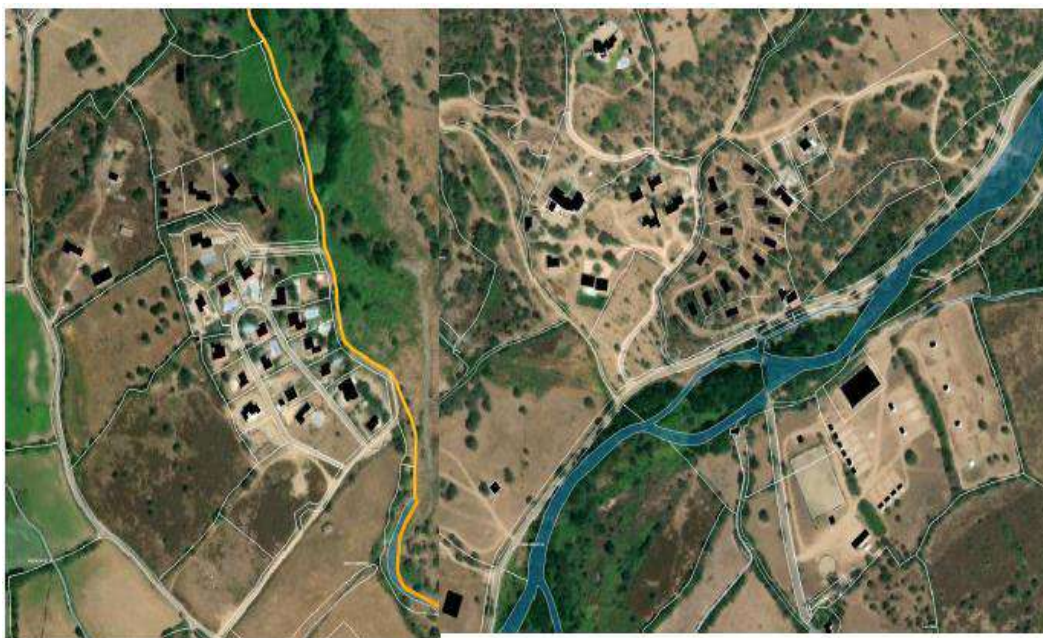
Les terrasses anciennes sont toujours situées aux niveaux bas de la construction (rez-de-chaussée ou 1er étage) ou au niveau du plancher supérieur d'habitation. Ceci crée une différence de hauteur avec le reste de la construction et offre un jeu de volumes.



La plaine du Reginu et du littoral :

- Le Hameau du Soleil est un lotissement localisé au cœur de la plaine du Reginu, en limite avec Belgodère. Il compte actuellement 17 bâtisses avec des jardins clos et du bâti annexe (piscines, garages). D'autres constructions sont en cours ou projetées sur les quelques lots restants. La densité tend vers 8 à 10 bâtis/ha . La mixité des fonctions y est faible avec une prédominance de l'habitat et d'hébergements touristiques (meublés de tourisme, gîtes).

- Tesa : l'enveloppe intègre un ensemble résidentiel avec de petits collectifs au sein d'un parc paysager clos, une auberge ainsi que des hébergements touristiques et de l'habitat individuel ou en lotissement. En périphérie de cet enveloppe, on trouve de l'habitat individuel plus diffus et résiduel, des exploitations agricoles et un centre équestre, le moulin de Timothée et quelques hébergements touristiques (gîtes).



(Le «Hameau du Soleil» à gauche et Tesa à droite)

- Capicciolo : ce sont deux lotissements qui sont implantés sur la colline de Caggiola. Une partie étant localisée sur le territoire voisin de Belgodère. Les parcelles sont de grande taille, de formes variées et occupées de jardins attenants et clos. La mobilisation de surfaces est importante avec une densité de bâti relativement faible (5 à 8 bâtis/ha). De nouveaux projets autorisés pour des maisons sont en cours ou vont être prochainement édifiés.



- San Vincensu : c'est une zone d'habitat individuel groupé comptant une dizaine de maisons avec des jardins clos, « coincée » entre le bord de mer et la RT30. L'implantation du bâti est ancienne.



Il est bien précisé que les formes de Capicciolo et de San Vincensu ne peuvent être catégorisées comme des villages ou agglomérations au regard de la loi Littoral et des critères du PADDUC. Ils sont également localisés dans les limites des espaces proches du rivage (EPR) et ne pourront pas être catégorisés en espaces urbanisés pouvant être densifiés.

Identification des formes urbaines pouvant accepter une extension éventuelle

Rappel :

- Le PADDUC définit, par le biais de grilles de lecture notamment, des critères et indicateurs permettant d'identifier les différentes formes urbaines qui sont présentes sur le territoire communal.
- la commune étant soumise aux dispositions de la loi « Littoral »

Par conséquent , il est estimé que la forme urbaine pouvant éventuellement accueillir une extension de son enveloppe bâtie sur le territoire d'Occhiatana est le village d'Occhiatana .

Les espaces urbanisés du Hameau du Soleil et de Tesa pourront quant à eux accueillir des constructions nouvelles en densification après identification par le SCOT de Balagne.

La figure suivante extraite du dossier montre bien le potentiel de densification.

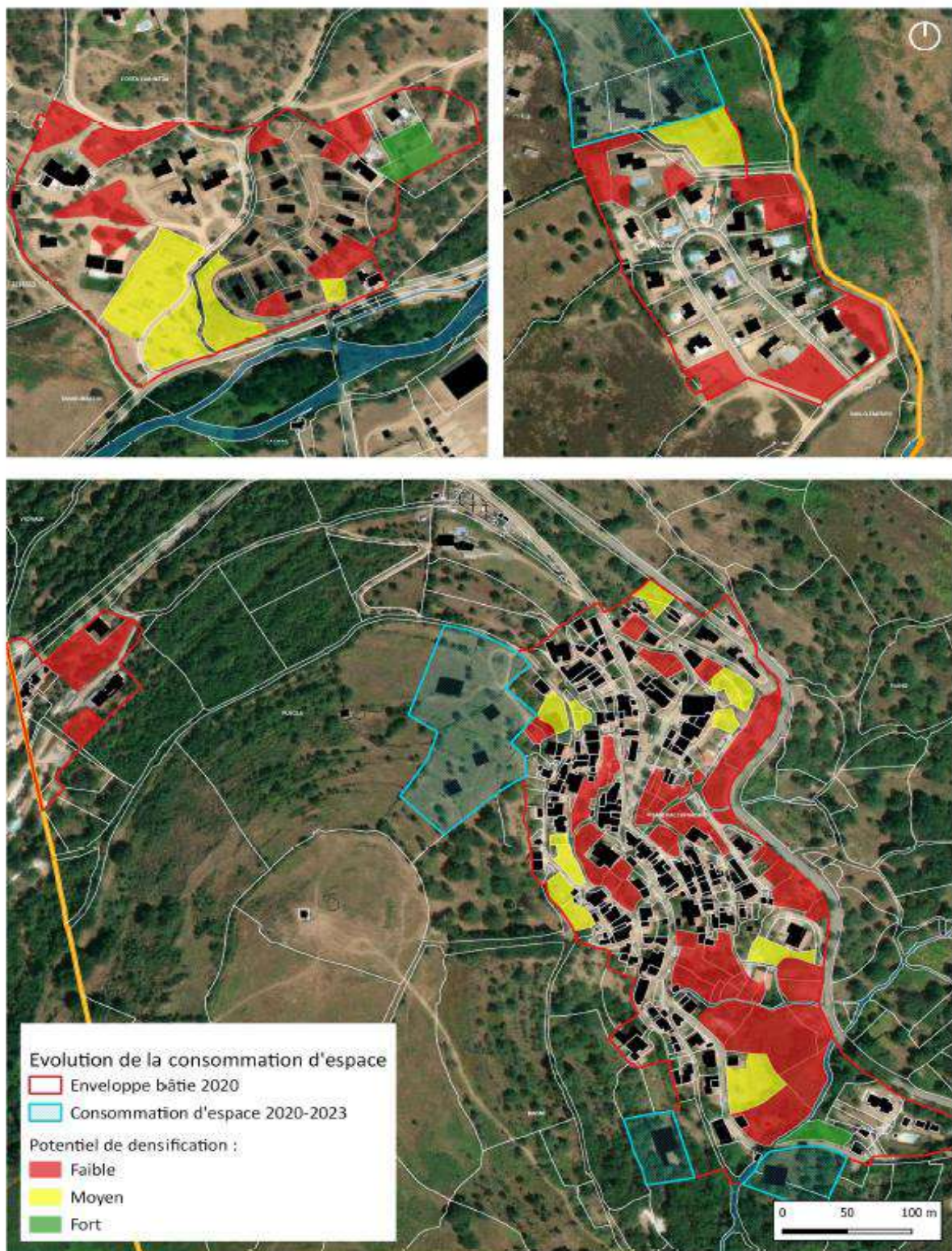


Figure n°35.Potentiel de densification au sein des formes urbaines d'Occhiatana

COMMUNE D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le tombeau du sculpteur corse Maestracci Damaso est inscrit sur l'inventaire des Monuments Historiques (MH) et concerné par une servitude de protection. Voir figure suivante :

La délivrance de l'autorisation de travaux est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

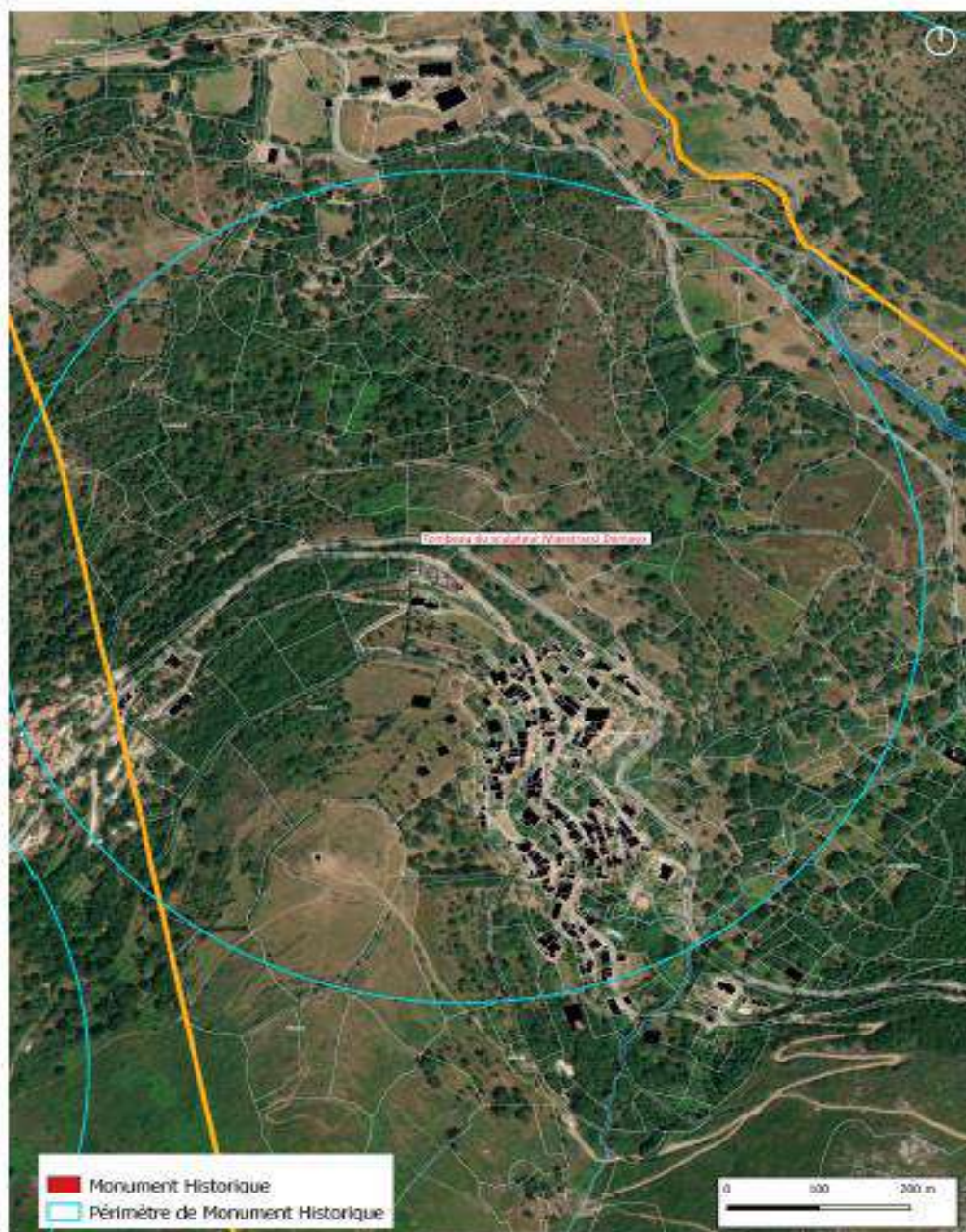


Figure n°38. Périmètres de Monuments Historiques sur le territoire communal d'Occhiatana
COMMUNE D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

LES RÉSEAUX ET LA GESTION DES DÉCHETS

Eau potable :

L'AEP de la commune d'Occhiatana est assurée par deux prises en rivière : Lamare et Colombaja. L'eau est ensuite stockée dans deux réservoirs d'une contenance totale de 140 m3.

Lors des pics de consommation estivaux, le réseau de l'OEHC, constitué de forages situés en plaine (il s'agit de deux forages localisés dans la plaine alluviale du Regino), supplée le réseau communal.

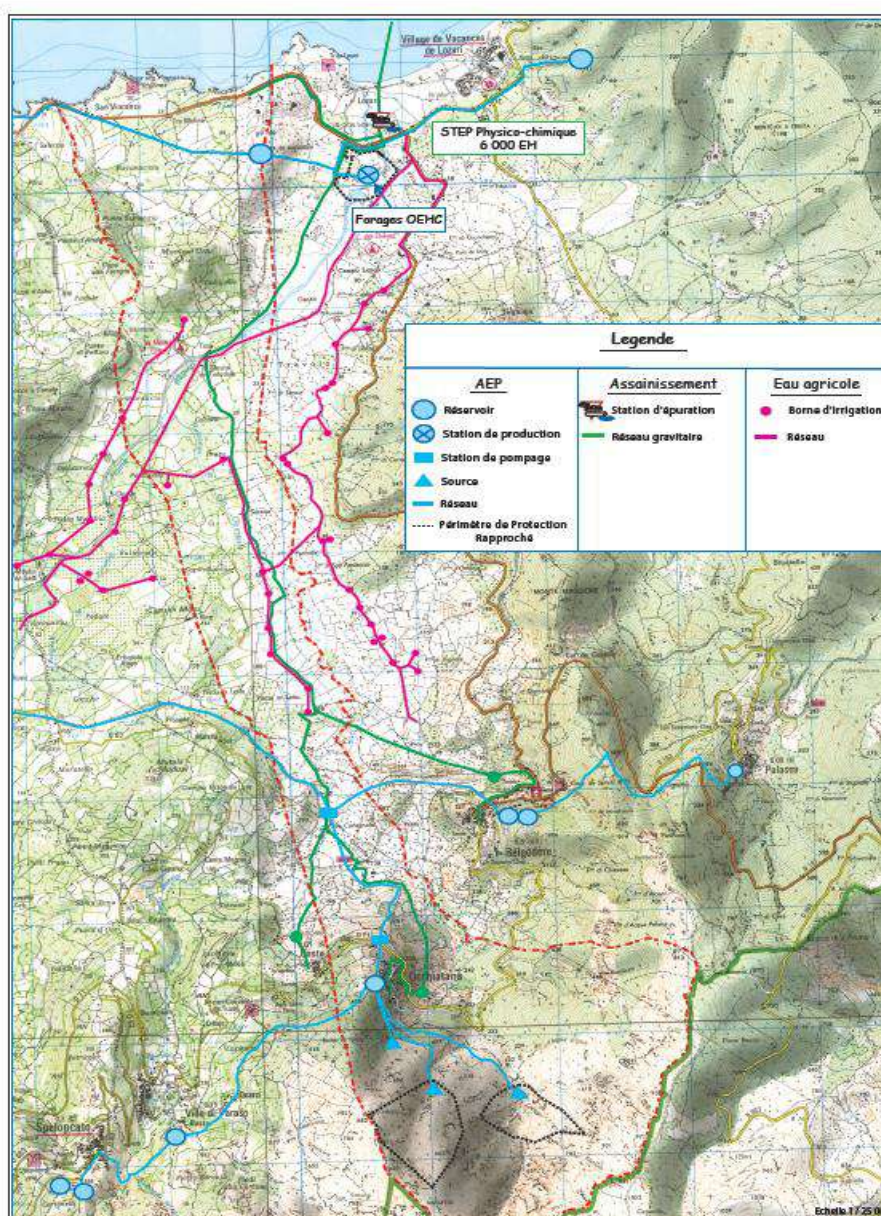


Figure n°40. Illustration des réseaux de viabilité de la commune d'Occhiatana

COMMUNE D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

L'assainissement des eaux usées :

La gestion de l'assainissement est assurée par la communauté de communes d'Ile-Rousse- Balagne.

L'assainissement de la commune d'Occhiatana est essentiellement de type collectif. En effet, le réseau intercommunal permet de collecter l'ensemble des eaux usées domestiques des principales zones urbaines.

Le traitement s'effectue au niveau de la station d'épuration de type physico-chimique de Lozari. La capacité de cette unité est de 6000 Eh.

Les habitations ne pouvant se raccorder utilisent un système d'assainissement individuel pour traiter leurs effluents domestiques. Elles se localisent surtout sur la partie littorale, mais également dans la zone de plaine.

Les habitations disposant d'unités d'assainissement autonomes sont rassemblées sur la partie littorale, aux lieux dits « San-Vincenzo » et « Cappiciollo ». D'autres habitations isolées utilisent un système individuel pour épurer leurs eaux usées domestiques. Ces habitations se localisent dans la plaine, au lieu dit « Tesa », ainsi qu'au niveau du village d'Occhiatana.

Le plan de zonage assainissement retenu par le conseil municipal est annexé au dossier d'enquête.

Les déchets

La collecte des déchets est assurée par la communauté de communes de l'Ile-Rousse -Balagne. Pour ce faire, la commune dispose de 5 points d'apport volontaire, comprenant notamment des bacs à biodéchets.

La commune peut également s'appuyer sur les infrastructures intercommunales que sont les déchetteries de Lama et de Corbara.

LES RISQUES NATURELS

Le territoire de la commune d'Occhiatana se caractérise par la présence des risques naturels et technologiques suivants :

- Inondation,
- Incendie,

- Amiante environnemental,
- Submersion marine,
- Prolifération des moustiques
- Transport de matières dangereuses

Toutefois le territoire d'Occhiatana n'est pas couvert par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) ni par un Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) .

D'après la cartographie de l'Atlas de submersion marine, il faut noter que le littoral d'Occhiatana est protégé par une côte abrupte et l'absence de vallée ou d'exutoire, qui auraient permis une submersion plus en amont dans les terres.

LE PAYSAGE

La commune d'Occhiatana est incluse dans le périmètre de l'ensemble paysager « 6.01 -PLAINES ET PIEMONTS DE LA BALAGNE » de l'Atlas des paysages de Corse, lequel a été présenté en Conseil des sites en novembre 2013. Elle fait plus précisément partie de l'unité paysagère 6.01 A - U Reginu.

Les plages

l'ensemble du linéaire côtier d'Occhiatana a été reclassé au sein de la vocation naturelle stricte.

Ainsi on peut conclure que le travail de diagnostic réalisé a bien permis d'identifier les enjeux de la commune.

Le tableau suivant met en exergue les différences en termes de zones et de surfaces, entre le PLU actuellement opposable et le projet de révision. Les figures suivantes mettent également en évidence les évolutions des délimitations des zones urbaines «U».

Document d'urbanisme de référence	Surface constructible
PLU OPPOSABLE (2005)	
ZONE U <i>dont U1</i> <i>dont U2</i> <i>dont Ut</i>	42,52 ha <i>14,91 ha</i> <i>15,02 ha</i> <i>12,59 ha</i>
ZONE N	703,84 ha
ZONE A	514,57 ha
PROJET DE RÉVISION DU PLU	
ZONE U <i>dont Ua</i> <i>dont Ub</i> <i>dont Uc</i>	24,3 ha <i>14,3 ha</i> <i>4,6 ha</i> <i>5,4 ha</i>
ZONE N <i>dont Ncim</i> <i>dont Nmat</i> <i>dont Npat</i>	521 ha <i>0,38 ha</i> <i>4,03 ha</i> <i>0,22 ha</i>
ZONE A <i>dont As</i>	716,9 ha <i>369,16 ha</i>
DIFFÉRENCE DE SURFACE	
Zone U	- 18,22 ha
Zone N	- 182,84 ha
Zone A	+ 202,33 ha

Ce tableau se traduit selon les zonages suivants qui témoignent bien des différences de surface entre l'existant et le projet :

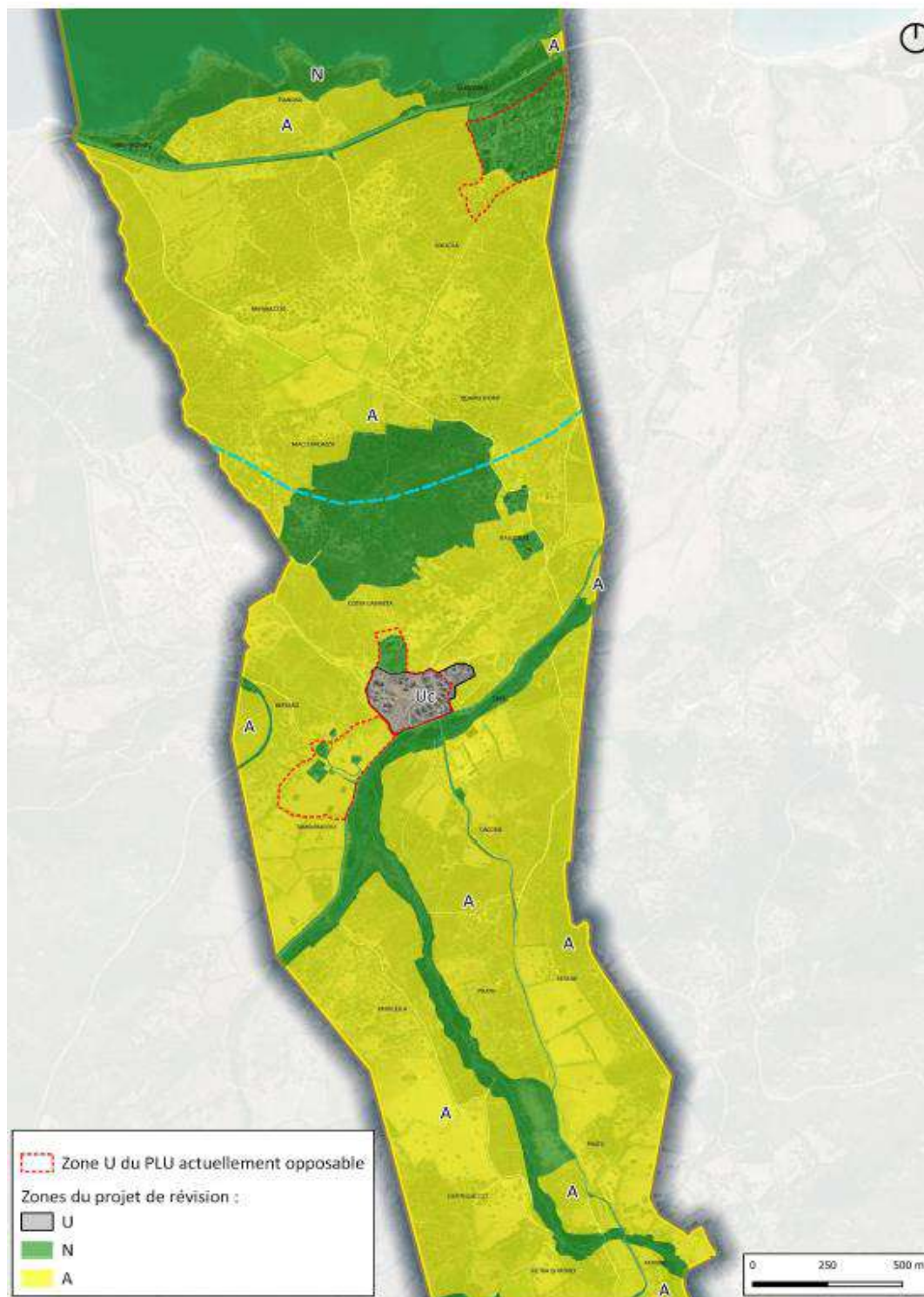


Figure n°46. Comparaison des zones urbaines «U» entre le projet de révision et le PLU actuel - secteur Nord
COMMUNE D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

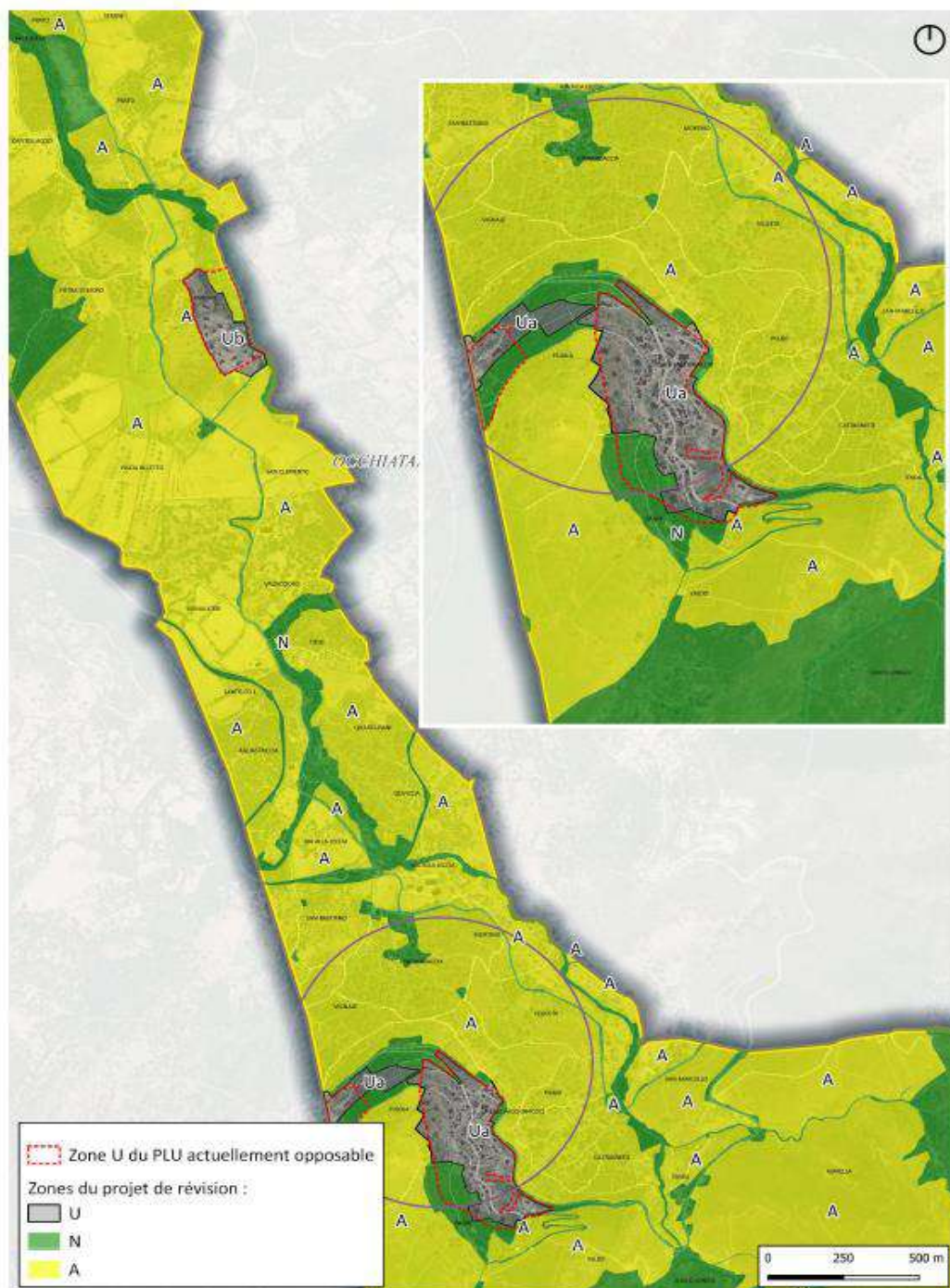


Figure n°47. Comparaison des zones urbaines «U» entre le projet de révision et le PLU actuel - secteur Sud
COMMUNE D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ainsi le projet de révision du document d'urbanisme classe près de 717 ha qui sont classés en zones agricole «A» dont 369 ha d'espaces stratégiques agricoles «As», soit près de 202 ha supplémentaires par rapport au PLU actuellement opposable.

Les zones naturelles «N» ont quant à elles, été réduites, principalement au profit des surfaces allouées à l'agriculture (surfaces déclarées et/ou exploitées, ESA et ERPAT) et couvrent tout de même environ 521 ha. Elle recouvre ainsi près de 41 % de la superficie communale.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme ne définit pas non plus d'extension d'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Il prévoit deux emplacements réservés, identifiés sur un des deux plans graphiques et répertoriés dans le règlement écrit (Le règlement graphique fait également l'objet d'un document séparé mais est repris dans ce document). Il sont dédiés à la réalisation d'un accès carrossable et d'une aire de stationnement en partie haute du village. On peut souligner que ces deux projets permettront d'améliorer l'intervention des services de secours et de défense incendie.

5.4.3.2 RAPPORT DE PRESENTATION : L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article L104-1 du code de l'urbanisme dispose que les PLU doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le chapitre V du présent rapport de présentation fait état des incidences et impacts probables de la mise en œuvre du projet de révision.

Le contenu de l'étude d'impact comprend a minima :

- ✓ Un résumé non technique : ici , le résumé technique ne fait pas l'objet d'une pièce séparée ce qui ne facilite pas l'accès par le public ; il faut aller en page 295 du rapport de présentation pour le retrouver.
- ✓ Une description du projet (localisation, conception, dimension, caractéristiques).

- ✓ Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet.
- ✓ Une description des incidences notables du projet sur l'environnement, ainsi que de celles résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs.
- ✓ Les mesures envisagées pour éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les incidences négatives notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.
- ✓ Une présentation des modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets.
- ✓ Une description des solutions de substitution examinées et les principales raisons de son choix au regard des incidences sur l'environnement.

L'évaluation environnementale est une démarche qui accompagne l'élaboration du document d'urbanisme. Elle favorise la prise en compte de l'environnement par les documents d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (directement ou à travers les projets qu'ils permettent). Cette évaluation constitue un processus d'aide à la décision.

Le document commence par lister les enjeux environnementaux identifiés sur la commune :

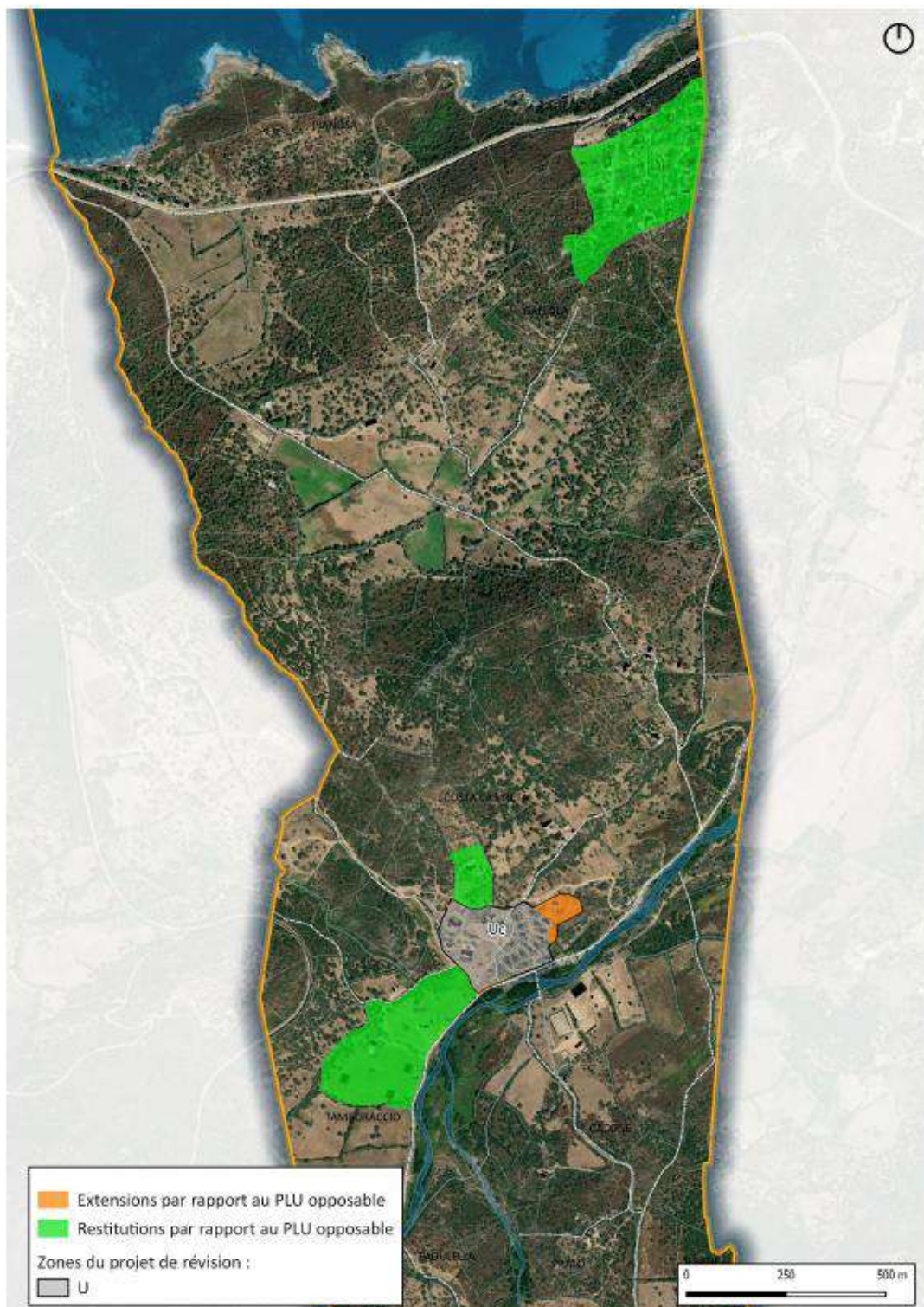
- La consommation d'espace engendrée par le projet

les surfaces que le présent projet prévoit d'ouvrir en extension urbaine sont en adéquation avec les objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD, et notamment avec l'objectif de 4 ha maximum mobilisables après déduction du potentiel de renforcement (1,7 ha mobilisables à court ou moyen terme).

En effet, comme on peut le constater sur les figures suivantes :

Extensions par rapport au PLU actuel : 3,4 ha ;

Restitutions par rapport au PLU actuel : 21,8 ha.



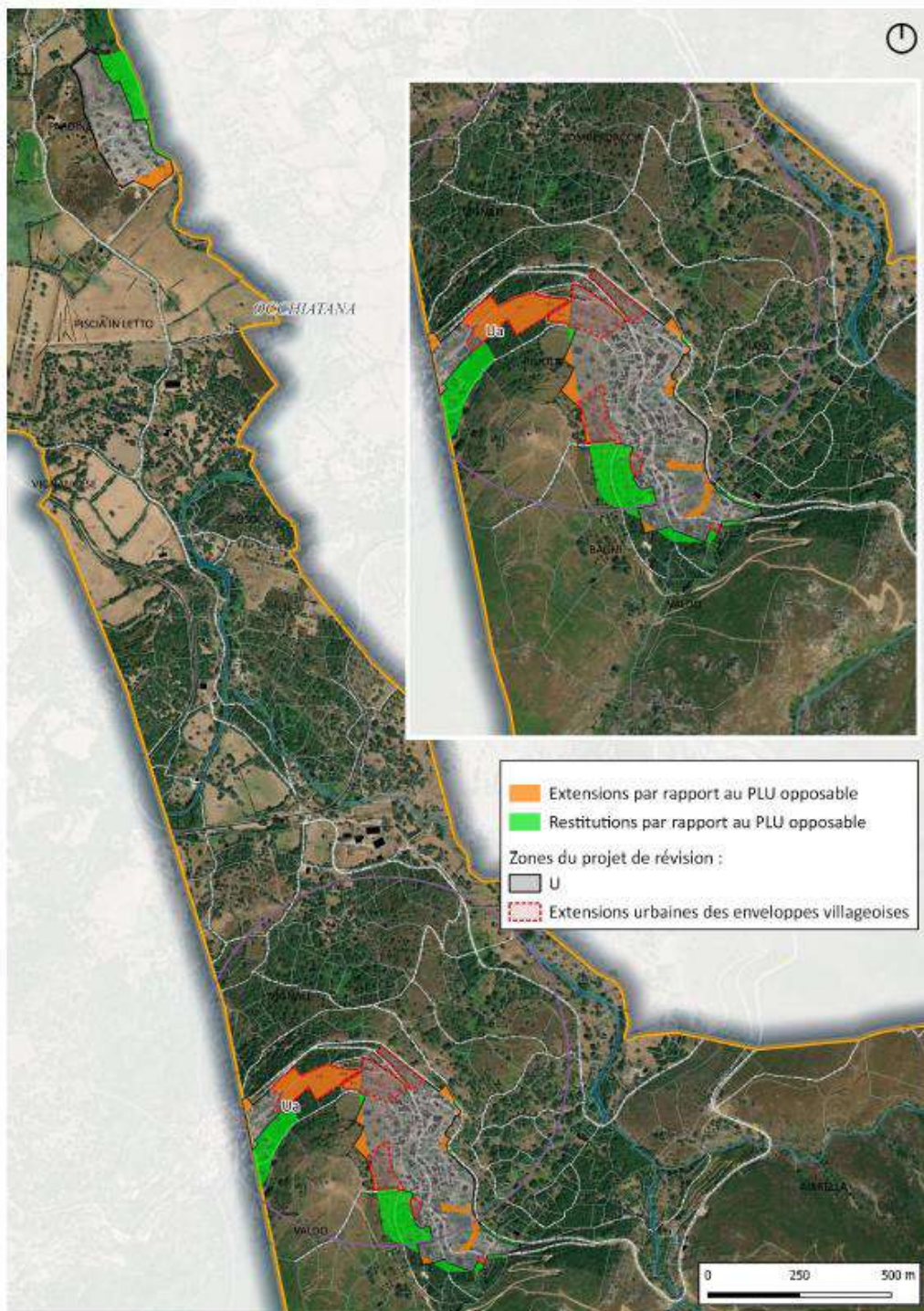


Figure n°49. Surfaces restituées ou augmentées par rapport au PLU actuel - secteur Sud

COMMUNE D'OCCHIATANA - PLU - RAPPORT DE PRÉSENTATION

En résumé :

La révision du PLU impacte les surfaces agricoles déclarées, avec des extensions mais également des restitutions de terrains plus favorables.

Le village est desservi par la D71 qui forme la « ceinture » reliant en flanc de montagne les villages balcons dominant la plaine du Reginu. Le bâti est lui accessible via des axes secondaires, étroits, serpentant entre les maisons. Certaines constructions sont uniquement accessibles à pied.

Les différentes zones constructibles du PLU ont été définies en tenant compte de l'accessibilité des parcelles à bâtir et il n'apparaît pas qu'il soit nécessaire de créer de nouvelles voies carrossables publiques ou privées pour desservir les projets.

Les rives de l'ensemble des cours d'eau sont majoritairement classées en EBC mais aussi en naturel (N).

Aucune extension urbaine n'est prévue au sein de la ZNIEFF. En conséquence, les incidences restent très limitées.

Le PADDUC a initialement défini les ERC sur la commune d'Occhiatana, pour une superficie d'environ 122ha. La définition à l'échelle communale, de manière plus précise a quant à elle augmenté la surface à 140 ha, soit 18 ha supplémentaires.

Le littoral est en grande partie protégé et son développement maîtrisé par les périmètres des ERC et des EPR. La commune souhaite verrouiller définitivement l'urbanisation de son littoral encore relativement préservé.

Le projet d'Occhiatana, de par son importance limitée en termes de superficie mobilisable pour l'urbanisation, n'apparaît pas impacter la ressource souterraine de manière significative.

Les principales sources de pollution d'origine anthropique sont relatives au caractère ancien (1970) du réseau de collecte des eaux usées domestiques du village bien qu'aucun problème particulier n'a été identifié concernant son fonctionnement.

En dépit de zones agricoles au sein des réservoirs de biodiversité, le projet ne semble pas avoir d'incidences notables sur les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue d'Occhiatana.

Les corridors écologiques de la TVB d'Occhiatana, qui relient les réservoirs et cœurs de biodiversité entre eux, s'appuient sur les entités les moins modifiées et assurant le meilleur couvert végétal. Ainsi, on les retrouve essentiellement sur les versants boisés du piémont, s'appuyant sur le réseau hydrographique principal et sur les versants boisés des collines littorales. Les corridors bénéficient également des protections en EBC et ERC.

La zone Natura 2000

L'enveloppe urbaine actuelle au sein de la zone Natura 2000 « Vallée du Regino » représente 4,6 ha, et correspond au lotissement du soleil dans la plaine. Si cette entité urbaine isolée constitue d'ores et déjà un impact irréversible occasionnant des incidences directes et indirectes, le projet de PLU en revanche, n'y projette aucune extension de l'urbanisation au sein du périmètre.

Le classement des boisements en EBC (déjà évoqué précédemment) contribue de manière directe et pérenne à la préservation de la zone Natura 2000 et aux espèces qu'elle accueille.

Enfin les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sont les suivantes :

- Techniques traditionnelles pour la préservation du patrimoine bâti.
- Conservation des jardins en terrasses.
- Discretion des réseaux électriques et télécoms pour limiter leur impact visuel.

- Surveillance des rejets dans les cours d'eau, notamment le San clemente et le Reginu.
- Respect des dispositions réglementaires pour l'accès aux terrains et la sécurité.

La mise en place d'indicateurs pour suivre l'efficacité des mesures environnementales est bien déclinée.

Les OAP

Elles font l'objet d'une pièce séparée mais un chapitre lui est toutefois consacré ici :

Les OAP ont une portée juridique propre et sont notamment opposables aux pétitionnaires. Leur articulation avec les autres documents du PLU est obligatoire (art. L. 151-6 al. 1 du code de l'urbanisme). Les OAP permettent enfin d'approfondir le PADD sur certains points particuliers sans pour autant être rédigées avec la même rigidité que le règlement. Elles peuvent se concentrer de façon privilégiée sur des quartiers, ou secteurs à mettre en valeur, à réparer, à densifier, ou à aménager.

Il s'agit d'une OAP patrimoniale qui a pour objectif de :

- Valoriser le patrimoine vernaculaire de la commune (murets, pallier, petit bâti agricole);
- Proposer un aménagement léger à destination des usagers et offrir une découverte paysagère et historique de la plaine du Reginu :
 - Implanter une table d'orientation décrivant le paysage de la vallée du Reginu et du littoral Balanin
 - Pour le secteur des églises de San Bartulu et San Bastianu, implanter un panneau d'interprétation pourtant sur le patrimoine et l'environnement,
 - Intégrer, le long du sentier, un balisage pour mettre en lumière des espaces, des lieux ou des pratiques liées au paysage traversé,
 - Proposer sur le secteur de l'église dans Bastianu des points d'arrêts prenant la forme de tables de pique-nique ou de bancs.

- Valoriser les sites de l'Eglise San Bastianu et de San Bartulu
- Faire des sentiers et circuit de VTT.

Cette seule OAP est intéressante.

5.4.3.3 PADDUC, SDAGE, SRCAE, PGRI, PPFENI

PGRI : plan de gestion des risques d'inondation

PPFENI : Plan de protection des forêts et des espaces Naturels contre les incendies

Le Schéma régional climat air énergie (SRCAE) est un outil créé par la loi Grenelle II et vise à traduire les engagements internationaux en matière de maîtrise de l'énergie, de promotion des énergies renouvelables, de préservation de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.

Le rapport de présentation me semble démontrer de manière satisfaisante la compatibilité du plan local d'urbanisme avec le PADDUC, le SDAGE, le SRCAE, le PGRI et le PPFENI. Car pour chacun d'entre eux, il présente leurs objectifs et les mesures portées par le PLU afin d'y répondre.

En conclusion, sur le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est un document de 302 pages.

Il présente l'ensemble des sujets à traiter. L'argumentation est présente. Chaque choix du projet a fait l'objet d'une analyse de ses incidences environnementales. Il s'appuie sur un diagnostic intéressant avec des choix d'objectifs du PLU illustrés. Il m'apparaît bien s'articuler avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes.

5.4.4 REGLEMENT

Le règlement applique concrètement les orientations du projet par des règles générales déclinées localement.

Le règlement d'un PLU a pour objectif de favoriser l'émergence de projet en adaptant le règlement à chaque territoire mais également en reliant le règlement au projet de territoire .

Ici le règlement comprend trois types de zones sur le territoire communal : des zones urbaines dites «zones U», des zones agricoles dites «zones A» et des zones naturelles et forestières dites «zones N». Il ne comprend pas en revanche de zone à urbaniser dite «zone AU».. Certaines zones comportent des sous-secteurs. Présentons ces zones :

La Zone U :

Elles peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les nouvelles constructions, reconstructions comme les travaux réalisés sur l'existant doivent être réalisés de manière harmonieuse par rapport aux caractéristiques et à la composition architecturale du bâti pré-existant.

D'un point de vue général, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent permettre leur intégration dans le milieu environnant, en référence à l'ensemble bâti existant et aux caractéristiques paysagères du site.

Des sous-secteurs U sont identifiées sur la commune :

- Ua : délimite le village d'Occhiatana et une partie du village de Costa s'étendant sur Occhiatana; les éléments d'imitation (pastiches) faisant référence à des écritures architecturales «étrangères» au territoire Balanin ou à des standards industriels contrastant avec l'identité architecturale Balanine sont exclus.
- Ub : délimite l'espace urbanisé du «Hameau du Soleil»;

-Uc : délimite l'espace urbanisé de Tesa.

En sous-secteurs Ub et Uc : les compositions contemporaines comportant de grandes horizontales sont possibles, avec étagement léger des volumes suivant les pentes. Les jeux de volumes suivent plusieurs niveaux d'accès aux constructions projetées pour les piétons, véhicules... Cela oblige à ce que l'architecture s'adapte au site et non l'inverse.

La zone A : elle vise à valoriser les activités agricoles et à préserver des secteurs de la commune, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend le(s) sous-secteur(s) suivant(s) As correspondant à un espace stratégique agricole où les potentialités sont les plus fortes.

Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis du Conseil des sites de Corse et de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les zones N : peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend le(s) sous-secteur(s) suivant(s) :

- Ncim : périmètre de cimetière communal.
- Npat : sites préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, paysager, historique ou architectural. Précisons que la mise en valeur des sites des Églises de San Bastianu et de San Bartulu est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- Nmat : sous-secteurs existants de dépôts de matériaux de construction.
- Np : il s'agit du linéaire côtier catégorisé comme «naturel» (Np), suivant le Schéma de mise en valeur de la mer du PADDUC.
Sur la commune, deux sites à valeur paysagère et culturelle sont classés en Npat en référence à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :
 - Le site de l'ancienne Eglise San Bastianu;
 - Le site de l'ancienne Eglise San Bartulu
- Sont également identifiés sur les plans graphiques réglementaires les espaces boisés classés «EBC».

N°	Désignation/caractéristiques	Largeur (en mètre)	Surface (en m ²)	Bénéficiaire
ER1	Réalisation d'une aire de stationnement		550	Commune
ER2	Réalisation d'une voie communale	4		Commune

5.4.5 LA CARTE DE ZONAGE

Deux cartes de zonage étaient fournies au dossier d'enquête publique. Aucune ne présentait l'ensemble du territoire.

Les couleurs choisies rendaient difficile la compréhension des parcelles concernées. Même difficulté pour les légendes autres que les zones U, N et A.

Il est dommage que la mer et le réseau hydrographique soient en vert au lieu du bleu utilisé habituellement.

Les routes (en vert ?) sont difficiles à identifier quand on ne connaît pas le territoire.

Les cartouches sont multiples rendant difficile la compréhension de la cartographie.

D'une manière générale l'utilisation de la cartographie en l'état me semble difficile pour les services qui devront l'utiliser.

La retranscription du PADD doit se retrouver dans les choix de zonage retenus par la commune ce qui est le cas ici.

5.4.6 LE PORTER A CONNAISSANCE et ANNEXES

Le porter à connaissance doit être transmis aux collectivités dès l'engagement de la procédure d'urbanisme et peut désormais se poursuivre en continu, pendant toute la durée de la procédure pour intégrer toute information ou donnée nouvelle. Le porter à connaissance est tenu à la disposition du public voire annexé au dossier d'enquête publique.

Les annexes permettent essentiellement d'informer les administrés sur l'existence de règles adoptées à travers d'autres procédures du code de l'urbanisme ou d'autres polices administratives spéciales. Parmi les annexes du PLU, les servitudes d'utilité publique (SUP) se distinguent par leur statut particulier. Celles-ci contiennent principalement des règles adoptées par l'état dans le cadre de police administrative spéciale dont l'objet est d'encadrer ou de limiter les possibilités d'occuper le sol. Elles sont directement opposables aux demandeurs d'autorisation. Elles

s'appliquent avec les dispositions du PLU opposable aux demandeurs d'autorisation.

Le dossier d'enquête publique présente, entre autres dans ces annexes les atlas zone de submersion et inondables, les risques naturels les servitudes d'utilité publique et les en placement réservé les ZNIEFF , Les zones soumises à autorisation de défrichement, les aires protégées le site Natura 2000 notamment et le plan de zonage d'assainissement et le dossier CTPENAF.

6 AVIS RECUS DES PPA, PPC ET COMMUNES LIMITROPHES

Faisant suite à sa délibération du 11/12/2022 arrêtant son projet de PLU, le conseil municipal a envoyé en janvier 2024 celui-ci aux personnes publiques associées (PPA) suivantes (voir dates dans le tableau ci-dessous) :

Préfecture 2B (Etat : DDT...), Collectivité de Corse (CdC), Chambre d'Agriculture de Haute Corse, Chambre des Métiers de Haute Corse, Chambre de commerce et d'industrie, Comité régional de la Conchyliculture de la Méditerranée, Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), Institut National de l'Appellation d'Origine Qualité, CAUE de Corse, PNRG, CRPF, U Levante, Conservatoire du littoral – Délégation Corse, Parc naturel marin du Cap Corse et de l'Agriate, Communauté de Communes de Calvi-Balagne, Commune de Belgodère, Commune de Costa, Commune de Ville-di-Paraso, Commune de Pioggiola, Commune d'Olimi-Capella, Commune de Monticello, Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF))

LISTE	TRANSMISSION COURRIER (Date)	TRANSMISSION EMAIL (Date)	AR (Date)
Préfecture 2B (pour la DDT)	Dépôt en préfecture Le 29/12/2023	Transmission via France transfert 29/10/2023	
CDC Conseil Exécutif – mail cdc.ppa@ccdc.corse		Transmission via Orange Pio 05/01/2024	08/01/2024
Chambre d'agriculture		Transmission via Orange Pio 05/01/2024	05/01/2024
Chambre des métiers et de l'artisanat		Transmission via Orange Pio 15/01/2024	16/01/2024
Chambre de commerce et d'industrie contact@cccihb.fr		Transmission via Orange Pio 15/01/2024	
Comité régional de la Conchyliculture de la Méditerranée contact@cccm.fr		Transmission via Orange Pio 05/01/2024	
MRAe de Corse (via la DREAL)		Transmission via Orange Pio 05/01/2024	05/01/2024
INAO		Transmission via Orange Pio 05/01/2024	08/01/2024
CAUE de Corse		Transmission via Orange Pio 05/01/2024	
PNRG ccnao@pnr.corse		Transmission via Orange Pio 15/01/2024	15/01/2024
CRPF		Transmission via Orange Pio 05/01/2024	08/01/2024
U Levante (par email)		Transmission via Orange Pio 05/01/2024	10/01/2024
Conservatoire du littoral – Délégation Corse		Transmission via Orange Pio 05/01/2024	10/01/2024
Parc naturel marin du Cap Corse et de l'Agriate parcnaturelmarin.corse-agriate@adboodiversite.fr		Transmission via Orange Pio 15/01/2024	
Communauté de communes : L'île Rousse-Balagne contact@cccihb.fr		Transmission lien via OVH 15/01/2024	
Commune de Belgodère mairie.belgodere@wanadoo.fr		Transmission lien via OVH 15/01/2024	16/01/2024
Commune de Costa		Transmission lien	19/01/2024

commune-de-costa@orange.fr		via OVH 15/01/2024	
Commune de Ville-di-Paraso mairie.ville-di-paraso@wanadoo.fr		Transmission lien via OVH 15/01/2024	
Commune de Pioggiola mairiepioggiola@orange.fr		Transmission lien via OVH 15/01/2024	
Commune d'Olimi-Capella mairie-olimi-capella@wanadoo.fr		Transmission lien via OVH 15/01/2024	15/01/2024
Commune de Monticello mairie-de-monticello@wanadoo.fr		Transmission lien via OVH 15/01/2024	16/01/2024
CTPENAF (via la DRAAF)		Transmission via France transfert 28/05/2024	29/05/2024

Suite à ces envois, 5 avis sont revenus : DDTM, INAOQ, CNPF, CTPENAF, et MRAe .

6.1 AVIS DE L'INAO

Il est constitué de 4 pages et est daté du 8 avril 2024.

✓ Sur les besoins en logement

Cet organisme fait état de l'objectif annoncé au rapport de présentation mais sans se prononcer sur celui-ci, en mettant en exergue que la municipalité a retenu le scénario d'évolution de la population le plus faible en se fixant pour objectif d'accueillir 104 habitants permanents supplémentaires d'ici 2030, soit 52 logements supplémentaires en résidences principales, avec un besoin global en foncier de 6 hectares maximum pour le logement (5,2 hectares pour les résidences principales et 0,8 hectare pour 8 résidences secondaires), à raison de 1000 m² par logement (la topographie escarpée des lieux ne permettant pas de réduire la superficie par logement).

Il rappelle également que la commune a identifié une surface potentiellement mobilisable de 1,7 hectares au sein des formes urbaines identifiées sur la commune : le village d'Occhiatana et celui de Costa, les secteurs urbanisés de Tesa et du Hameau du Soleil.

L'INAO note que le projet de révision du PLU estime vouloir reconnaître le caractère agricole de la commune en réduisant les zones urbaines du PLU à 18 hectares, avec notamment le déclassement en zones naturelles des deux zones bâties de San Vincensu et de Capicciolo, ainsi qu'une augmentation de la surface des zones agricoles du PLU gagnant ainsi 202 hectares essentiellement sur des zones naturelles présentant des potentialités agro-sylvo-pastorales.

Toutefois il estime que les parcelles citées ci-après, présentent peu ou pas de bâti. Or elles sont retenues dans l'aire AOP et semblent répondre

aux critères des ESA du PADDUC et donc pouvant être reclassées en zone A.

- La parcelle B n° 541 retenue en partie dans la zone Ub du Hameau du Soleil à son extrémité nord ;
- Les parcelles A n° 566 et 570 dans la zone Uc de Tesa.

Elle conclue que, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

La commune s'attachera à prendre en considération les remarques de l'INAO, dans la mesure du possible et pour limiter l'impact du projet de révision du PLU sur les espaces agricoles inclus en AOP.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que le projet de révision doit en effet limiter son impact sur les espaces agricoles inclus en AOP.

6.2 AVIS DU CNPF

Le CNPF est le Centre National de la Propriété Forestière.

Il rappelle notamment que :

- le PLU est un outil au service de la qualité de l'urbanisme et non pas de gestion de territoires forestiers ou de zones naturelles.
- le Code de l'Urbanisme crée les Espaces Boisés Classés EBC pour conserver les bois pour des motivations d'urbanisme et d'aménagement de l'espace, la conservation et la gestion durable sont garanties par les textes du Code Forestier (L. 124-1 à 3) et du Code de l'Environnement.

Le classement en EBC n'a pour eux de sens que pour la préservation d'arbres, d'alignements, de bosquets et des boisements utiles aux

zones urbaines sans y interdire les coupes de bois, du moment qu'elles entrent dans le cadre d'un Plan Simple de Gestion (PSG) ou d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) instruits par le CNPF Corse.

Il conclue sur ce point que :

- le CNPF est favorable à la création des 11,75 hectares supplémentaires de forêt (EBC) ;
- toutefois, aucune forêt n'est soumise à Plan Simple de Gestion (PSG) sur la commune d'Occhiatana, et aucun document de gestion de durable n'est répertorié ;
- Le CNPF Corse se tient à disposition des propriétaires qui souhaiteront mettre en valeur leur patrimoine forestier ;

Sur les enjeux économiques forestiers , le CNPF estime qu'ils sont pris en compte dans les objectifs du PADD et ce, en dépit du faible taux forestier de la commune.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

Afin de répondre aux attentes du CNPF (avis de l'antenne régionale), le PADD pourra être complété à la marge avec des objectifs et actions propres à l'activité sylvicole. En revanche, les orientations ne pourront pas être modifiées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est favorable à ce que le PADD soit complété sur les objectifs et actions propres à l'activité sylvicole.

6.3 AVIS DE LA CTPENAF

La CTPENAF est la Commission Territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse. L'avis de la commission est formulé dans un document de 3 pages.

Elle considère que le projet de PLU est cohérent :

- au regard des prévisions démographiques et des besoins en logements exprimés ;
- en termes de surface mobilisée pour la construction .

Toutefois, elle relève que :

- les SDU ne peuvent admettre de nouvelles constructions qu'en densification et à la condition qu'ils aient, au préalable, été identifiés par un SCoT ou par le PADDUC, ce qui pour elle, en l'espèce, n'est pas le cas ;
- la prescription en zone naturelle d'espaces répondant à la nomenclature d'ESA pour environ 6 ha ou d'ERPAT pour environ 7 ha, en méconnaissance des dispositions du PADDUC

et conclut à une nécessité de modérer la consommation d'espaces agricoles à forte potentialité agronomique.

Elle émet en conséquence un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme présenté, toutefois assorti de deux réserves et d'une recommandation

- Réserve 1: réduire le périmètre des zones U à l'emprise du périmètre bâti actuel, dans les secteurs de Tesa pour une superficie d'environ 2,5 hectares et du hameau du soleil pour une superficie d'environ 0,5 hectares, permettant ainsi de mettre le PLU en conformité avec les prescriptions de la loi littoral et de réduire la consommation d'ESA ;
- Réserve 2 : justifier la consommation des trois hectares d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle sur le secteur du village ;

- Recommandation : identifier respectivement en As et A au lieu de N les espaces cultivables de la zone du village et les espaces répondant à la nomenclature d'ERPAT sur le littoral conformément au PADDUC.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

Les réserves émises par la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) seront levées pour éviter de fragiliser le projet de révision du plan local d'urbanisme. Concernant la recommandation, une étude fine des espaces concernés sera effectuée. Rappelons que ces espaces à potentialités agricoles bénéficient malgré tout d'une protection par le classement en N, d'autant plus que la commune est soumise au cadre restrictif de la loi Littoral. Un classement en N qui permet en outre de réaliser, en dehors des espaces proches du rivage, des constructions liées et nécessaires à l'agriculture.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître de l'ouvrage semble permettre de lever les réserves émises par la CTPENAF, ce qui est de nature à consolider le projet de révision de PLU face à la fragilité identifiée par la CTPENAF.

6.4 AVIS DE LA MRAE

La MRAe rappelle en préambule que son avis a été adopté le 4 avril 2024 (de 15 pages) porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. L'avis de la MRAe n'est pas constitué d'un avis favorable ou défavorable et ne porte pas non plus sur son opportunité.

Elle souligne que :

- les hypothèses démographiques qui justifient le projet de PLU est d'atteindre 350 habitants en 2031, soit un taux d'évolution annuel de 3,6 %, identique à la période 2007-2017. Cette tendance nécessiterait, selon le dossier, la construction de 60 logements (52 résidences principales et 8 résidences secondaires).

La MRAe recommande de réévaluer la consommation d'espaces à l'horizon 2030 et de démontrer le respect des objectifs de la loi Climat et résilience.

- En matière de biodiversité terrestre, le rapport ne présente pas d'état initial des habitats ni une analyse des incidences pour les principaux secteurs ouverts à l'urbanisation, ce qui ne permet pas de s'assurer de la mise en œuvre d'une séquence éviter-réduire satisfaisante.
- Le dossier ne fait pas la démonstration des capacités actuelles et futures à assurer l'alimentation en eau potable (AEP) et l'assainissement. La MRAe recommande d'approfondir ce volet en analysant la capacité des réseaux existants (AEP et assainissement) à répondre aux besoins de la commune, tout en prenant en compte les besoins éventuels des communes environnantes et les contraintes liées au changement climatique
- Concernant le paysage, le règlement ne précise pas les mesures prévues pour assurer la protection des zones classées en ERC1 et en EBC2 en complément des mesures classiques pour les zones naturelles. La MRAe recommande de compléter ce point.

Recommandations de la MRae :

- La MRAe recommande de présenter clairement la méthodologie utilisée pour la délimitation des ESA et des ERPAT afin de justifier la compatibilité du projet de révision du PLU avec le PADDUC sur ces espaces. Elle recommande également de compléter le dossier en définissant les espaces naturels sylvicoles et pastoraux ENSP à l'échelle communale et en analysant la compatibilité de ces derniers avec les objectifs du PADDUC concernant ces espaces.
- La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en réalisant une analyse de la compatibilité du projet de révision du PLU par rapport aux objectifs du SDAGE

(notamment en ce qui concerne l'imperméabilisation des sols), et en proposant des mesures concrètes au sein du règlement.

- La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des consommations d'espaces à l'horizon 2030 en prenant en compte les surfaces nouvellement artificialisées (permis délivrés entre 2020 et 2023) et les surfaces proposées en densification et de démontrer le respect des objectifs de la loi Climat et résilience. Elle recommande également d'apporter des précisions sur les projets envisagés (logements et équipements publics) pour chacun des espaces ouverts à l'urbanisation.
- La MRAe recommande de réaliser des inventaires floristiques et faunistiques sur les zones ouvertes à l'urbanisation, de développer une séquence évitement – réduction des incidences au regard des enjeux de préservation des espèces protégées et de leurs habitats. Elle recommande par ailleurs d'identifier les continuités écologiques à l'échelle communale (en déclinaison du PADDUC) et d'assurer leur préservation dans le projet de PLU (OAP, règlement).
- La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en analysant les incidences du projet de révision du PLU pour le site Natura 2000 identifié sur la commune et de décliner la séquence éviter, réduire, voire compenser.
- La MRAe recommande de compléter le règlement en proposant des règles spécifiques aux zonages ERC et EBC afin de s'assurer d'une protection suffisante de ces espaces à enjeux.
- La MRAe recommande de réaliser une OAP spécifique pour les zones ouvertes à l'urbanisation afin de garantir la préservation du paysage et du caractère traditionnel du village.
- Dans un contexte de changement climatique, la MRAe recommande d'approfondir l'évaluation des impacts du projet en

matière d'incendie de forêt et de garantir l'absence d'aggravation de l'aléa subi et induit, par la mise en œuvre de mesures adaptées.

- La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale en réalisant un diagnostic initial complet du réseau AEP par secteur et de justifier de la capacité à répondre aux besoins à l'horizon 2030, en tenant compte des effets du changement climatique et de l'évolution démographique des communes environnantes alimentées par le réseau de l'OEHC. Elle recommande également d'apporter des précisions sur la réhabilitation des ouvrages de dérivation.
- La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en réalisant un état initial détaillé et actualisé de l'assainissement (collectif et non collectif) à l'échelle de la commune. Elle recommande de justifier que la station d'épuration sera en mesure de traiter les effluents futurs (à l'horizon du PLU et en intégrant la population estivale) et de démontrer la capacité des milieux à l'assainissement non collectif.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

Agriculture

La MRAe recommande de présenter clairement la méthodologie utilisée pour la délimitation des ESA et des ERPAT afin de justifier la compatibilité du projet de révision du PLU avec le PADDUC sur ces espaces. Elle recommande également de compléter le dossier en définissant les ENSP à l'échelle communale et en analysant la compatibilité de ces derniers avec les objectifs du PADDUC concernant ces espaces.

La méthodologie de définition des espaces stratégiques agricoles qui est présentée dans le rapport de présentation sera affinée, avec entre autres la consultation des PPA concernées.

Concernant les ENSP, ils pourront être identifiés par le diagnostic, à l'instar des ERPAT et ESA, mais l'analyse des impacts sur ces espaces résiduels (après déduction des ERPAT et ESA) est suffisamment mise en évidence dans le rapport du PLU ainsi que dans celui qui est propre à la CTPENAF.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les explications et positions du maître d'ouvrage m'apparaissent suffisantes aux attentes de la MRAe sur ce point.

Biodiversité

La MRAe recommande de réaliser des inventaires floristiques et faunistiques sur les zones ouvertes à l'urbanisation, de développer une séquence évitement – réduction des incidences au regard des enjeux de préservation des espèces protégées et de leurs habitats. Elle recommande par ailleurs d'identifier les continuités écologiques à l'échelle communale (en déclinaison du PADDUC) et d'assurer leur préservation dans le projet de PLU (OAP, règlement).

La révision d'un plan local d'urbanisme constitue une procédure complexe, rythmée par des étapes de validation : diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Orientation d'Aménagement et de Programmation, règlement, zonage.

Chacune de ces étapes, seule ou par groupe, a été validée par les Personnes Publiques Associées.

Au cours de toute l'élaboration du document, aucune demande de réalisation d'un relevé naturaliste n'a été sollicitée. Par ailleurs, le cahier des charges du marché public ne prévoyait pas ce type d'intervention.

Sur le plan pratique, le PLU ne comprend pas de zone AU (à urbaniser), mais seulement des zones U où les nouvelles constructibilités seront réalisées soit au sein de l'enveloppe urbaine (en densification), soit en extension de cette même forme avec, finalement, une réduction des zones constructibles par rapport au PLU de 2005.

Dans ce cas, la surface en extension de l'enveloppe urbaine est réduite, environ 3,7 ha, et intéresse soit des anciens jardins soit des espaces déjà artificialisés.

Ces espaces ont été retenus au regard de leur localisation vis-à-vis des zones d'intérêt écologique : en dehors des ZNIEFF, des zones Natura 2000, des ERC.

A titre de rappel, les futurs projets seront soumis à une demande d'autorisation de défrichement. Dans le cas de cette procédure, si la surface est supérieure à 5000 m², alors une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale sera nécessaire. Elle comprendra à ce moment-là, une expertise faune et flore et proposera des mesures de réduction des incidences approprié à l'enjeu identifié.

Commentaire du commissaire enquêteur :

En effet, le PLU ne comprend pas de zone AU (à urbaniser), mais seulement des zones U où les nouvelles constructibilités seront réalisées soit au sein de l'enveloppe urbaine (en densification), soit en extension avec une réduction des zones constructibles par rapport au PLU existant. En outre, il est précisé que si un projet porte une surface supérieure à 5000 m², alors une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale sera nécessaire et une expertise faune et flore pourra être proposée avec des mesures de réduction des incidences approprié à l'enjeu identifié.

Ces réponses m'apparaissent suffisantes pour répondre à la demande de la MRAe sur ce point.

Natura 2000

La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en analysant les incidences du projet de révision du PLU pour le site Natura 2000 identifié sur la commune et de décliner la séquence éviter, réduire, voire compenser.

Une partie a été rédigée spécifiquement dans le dossier. Son contenu doit être proportionnel aux incidences environnementales du projet.

Le territoire d'Occhiatana est en partie inscrit au sein de la zone Natura 2000 de la ZPS « Vallée du Regino ». Cet espace est bien connu et intégré fondamentalement dans toutes la politique d'aménagement du territoire. La commune en fait une priorité et défend quotidiennement son intérêt, notamment au regard des

pratiques agricoles qui sont essentielles au maintien du milieu rural.

L'enveloppe urbaine actuelle au sein de la zone Natura 2000 « Vallée du Regino » représente 4,6 ha, et correspond au lotissement du soleil dans la plaine. Si cette entité urbaine isolée constitue d'ores et déjà un impact irréversible, dont le projet a été réalisé par une autre mandature, occasionnant des incidences directes et indirectes, le projet de PLU en revanche, ne projette aucune extension de l'urbanisation au sein du périmètre.

L'enveloppe est circonscrite aux constructions existantes. Le reste de la zone Natura 2000 est classée en zone A ou en zone N, avec 33 ha protégés en EBC.

Hormis ce point, l'évaluation environnementale a démontré qu'il n'y avait aucune autre incidence liée au projet d'urbanisme de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'enveloppe urbaine actuelle au sein de la zone Natura 2000 « Vallée du Regino » ne projette aucune extension de l'urbanisation au sein du périmètre.

Cet argument me semble suffisant pour répondre aux attentes de la MRAe.

SDAGE de Corse

La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en réalisant une analyse de la compatibilité du projet de révision du PLU par rapport aux objectifs du SDAGE notamment en ce qui concerne l'imperméabilisation des sols), et en proposant des mesures concrètes au sein du règlement.

Une partie spécifique a été réalisée concernant le SDAGE de Corse dans le cadre du rapport de présentation (p36 à 41), avec une déclinaison spécifique de toutes les orientations.

Parmi-elles ; la mesure 5-05 : limiter le ruissellement à la source par infiltration, rétention et entretien des ouvrages.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Si les mesures apparaissent être indiquées dans le rapport, elles pourraient être améliorées par des mesures plus concrètes au sein du règlement.

Eau et assainissement

Le dossier ne fait pas la démonstration des capacités actuelles et futures à assurer l'alimentation en eau potable (AEP) et l'assainissement. La MRAe recommande d'approfondir ce volet en analysant la capacité des réseaux existants (AEP et assainissement) à répondre aux besoins de la commune, tout en prenant en compte les besoins éventuels des communes environnantes et les contraintes liées au changement climatique.

La gestion de l'eau a été abordée dans le chapitre II.8.1 du rapport de présentation, soit de la page 172 à 177.

Actuellement, c'est la Communauté de Communes de L'Île-Rousse – Balagne qui est compétente en matière de gestion de l'eau potable.

En synthèse, les ouvrages de captages permettent de produire une quantité d'eau suffisante pour la commune au cours de la période hivernale. En revanche, en période estivale, les prises d'eau superficielle se caractérisent par des débits d'étiage relativement réduits. Dans ce cas, la commune a une convention avec l'OEHC pour combler le déficit à ce moment critique de l'année.

La gestion des eaux usées domestiques a été abordée dans le chapitre II.8.2 du rapport de présentation, soit de la page 178 à 181. Toutes les explications sont détaillées.

La commune d'Occhiatana est raccordée à la station d'épuration de la plaine de Lozari (depuis 2003) de type physico-chimique, celle-ci est dimensionnée pour réceptionner les charges hydrauliques et organiques de 6000 EH. Selon les derniers bilans, on constate un

léger dépassement de la charge autorisée (6468 Eh) qui n'entraîne cependant aucun dépassement réglementaire en termes de performance épuratoire.

Le doublement du dimensionnement de la station d'épuration de Lozari et l'ajout d'un traitement tertiaire sont actuellement en projet par la communauté de communes.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sur l'eau potable, il aurait été intéressant d'expliquer le contenu de la convention entre la commune et l'OEHC pour combler le déficit dans les moments critiques de l'année.

Sur l'assainissement, l'information du doublement du dimensionnement de la station d'épuration de Lozari et l'ajout d'un traitement tertiaire actuellement en projet par la communauté de communes, permet de penser que la commune fera état du nécessaire traitement en sus à prendre en compte.

Paysage

Concernant le paysage, le règlement ne précise pas les mesures prévues pour assurer la protection des zones classées en ERC et en EBC en complément des mesures classiques pour les zones naturelles. La MRAe recommande de compléter ce point.

Les ERC et les EBC constituent des outils de protection forte des espaces naturels au sein des zones A et N, lesquelles bénéficient déjà d'orientations spécifiques en matière de protection environnementale.

Parmi-elle :

- Interdiction de défrichements dans les EBC,
- Protection des haies, ripisylves, bosquets,
- Encadrement des constructions ou aménagements pour préserver le paysage conformément à la charte architecturale et paysagère du pays de Balagne,
- Obligation d'intégration paysagère (implantation, matériaux, plantations),
- Maintien de corridors écologiques ou trames vertes

Il n'est donc pas nécessaire de rajouter des mesures complémentaires à deux espaces réglementairement encadrés. Ce d'autant que les règles propres à ces espaces sont rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est favorable à la demande de la MRAe de compléter le règlement en proposant des règles spécifiques aux zonages ERC et EBC afin de s'assurer d'une protection suffisante de ces espaces à enjeux. Cette réflexion pourrait être nourrie par la MRAe.

6.5 AVIS DE LA DDTM

En préambule, la Préfecture rappelle que 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 ÉLAN), 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.

La Préfecture émet un avis favorable (24 pages) au projet de révision du PLU sous réserve de la prise en compte de ses observations à savoir :

6.5.1 SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- Les deux règlements graphiques sont incomplets. En effet, une partie du territoire n'apparaît pas sur le plan.
- le zonage Np évoqué dans le rapport de présentation et disposant d'un règlement écrit n'est pas représenté sur le règlement graphique.

Réponse du Maître de l'ouvrage :
Pas de réponse spécifique.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Ces erreurs restent donc à prendre en compte.

6.5.2 SUR LE RESPECT DES REGLES D'URBANISATION SPECIFIQUES A LA LOI LITTORAL

> Sur la réglementation applicable aux secteurs déjà urbanisés,

ne peuvent être autorisés :

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

Doivent être réécrits :

- les articles 1.1.1.1. et 1.1.1.2. du règlement écrit de la zone urbaine « U » car ils contreviennent aux dispositions du Code de l'urbanisme. 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.

- l'article 1.1.1.1. du règlement des zones N et A devra également 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).

Modifier le zonage en A et N :

Les parcelles cadastrées OA 0566, 0570, 0633, 0634, 0637 et 0198 correspondent à des extensions de l'urbanisation non autorisées sur le secteur de Tesa.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

La commune prendra en considération les observations qui sont transmises par les services de l'État, dans la mesure où les modifications à apporter permettent de supprimer les motifs entachant d'illégalité le PLU et de réduire les fragilités juridiques du projet de révision. Certaines erreurs de forme ou matérielles seront également corrigées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître de l'ouvrage reste dans le flou sur la modification du zonage par sa réponse sommaire et globale.

6.5.3 LES POINTS DE FRAGILITE JURIDIQUE

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

Demande de complément de la partie 11.4.3 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 1V du PADDUC, tout en délimitant clairement le périmètre de leur enveloppe urbaine.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

La commune prendra en considération les observations qui sont transmises par les services de l'État, dans la mesure où les modifications à apporter permettent de supprimer les motifs entachant d'illégalité le PLU et de réduire les fragilités

juridiques du projet de révision. Certaines erreurs de forme ou matérielles seront également corrigées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître de l'ouvrage est ici claire.

➤ Sur le respect du principe d'équilibre posé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme

-Demande de revoir l'étude relative au potentiel de renforcement urbain en supprimant les dites parcelles.

-Justifier les chiffres dans le cadre du chiffrage de la consommation d'espaces passés les seules autorisations d'urbanisme ayant donné lieu à commencement de travaux avant 2021.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

La commune prendra en considération les observations qui sont transmises par les services de l'État, dans la mesure où les modifications à apporter permettent de supprimer les motifs entachant d'illégalité le PLU et de réduire les fragilités juridiques du projet de révision. Certaines erreurs de forme ou matérielles seront également corrigées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître de l'ouvrage par sa réponse sommaire et globale reste flou sur son positionnement sur ce point.

➤ Sur L'objectif de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Recommande de distinguer les zones soumises à un aléa inondation par un indice spécifique renvoyant aux dispositions particulières du règlement écrit.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

La commune prendra en considération les observations qui sont transmises par les services de l'État, dans la mesure où les modifications à apporter permettent de supprimer les motifs entachant d'illégalité le PLU et de réduire les fragilités juridiques du projet de révision. Certaines erreurs de forme ou matérielles seront également corrigées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître de l'ouvrage par sa réponse sommaire et globale reste flou sur son positionnement sur ce point.

➤ Sur L'objectif de Préservation des espaces naturels et continuité écologiques

Demande à ce que soit mobilisé dans les PMU des outils tels que ceux prévus à l'article L151- 23 et R.151-43 du CU permettant notamment de délimiter les éléments de paysage et secteurs à préserver et de prévoir des prescriptions de nature à assurer leur conservation.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

La commune prendra en considération les observations qui sont transmises par les services de l'État, dans la mesure où les modifications à apporter permettent de supprimer les motifs entachant d'illégalité le PLU et de réduire les fragilités juridiques du projet de révision. Certaines erreurs de forme ou matérielles seront également corrigées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître de l'ouvrage par sa réponse sommaire et globale reste flou sur son positionnement sur ce point.

6.5.4 SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DISPOSITIONS DU PADDUC

Il est demandé :

- De faire apparaître le tracé de la servitude longitudinale du passage piéton le long du littoral sur le document de PLU ;
- Suite au reclassement de l'ensemble du linéaire côtier de la commune en vocation naturelle stricte, de l'identifier sur le règlement cartographique en faisant apparaître un zonage Np et ce pour la parfaite information des usagers et des instructeurs du droit des sols.
- De corriger les chiffres relatifs aux espaces répondant aux critères des ESA identifiés par le PLU et de justifier la consommation d'ERPAT par le PU

Réponse du Maître de l'ouvrage :

La commune prendra en considération les observations qui sont transmises par les services de l'État, dans la mesure où les modifications à apporter permettent de supprimer les motifs entachant d'illégalité le PLU et de réduire les fragilités juridiques du projet de révision. Certaines erreurs de forme ou matérielles seront également corrigées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître de l'ouvrage par sa réponse sommaire et globale reste flou sur son positionnement sur ce point.

6.5.5 OBSERVATIONS ET ERREURS MATERIELLES

- Sur le projet de création d'un parc photovoltaïque :
La DDTM indique que sur la commune, seul le village à la forme urbaine permettant l'accueil d'un tel projet dans le respect des dispositions de la loi littorale ;

- Sur le patrimoine historique et archéologique :
Demande de mise à jour des extensions de zones archéologiques ;
- Sur la prise en compte des risques naturels :
Recommande à ce que le rapport de présentation fasse apparaître des éléments de connaissance concernant le radon compte tenu du risque sur la santé de celui-ci
Préconise l'intégration dans la conception des constructions neuves des techniques de réduction du radon pour assurer une bonne efficacité de la solution pour un coût marginal.
- Sur le règlement graphique :
redessiner la zone N du littoral car elle déborde sur la mer nuisant à la lisibilité du document ;
- sur le règlement écrit :
 - gestion les eaux pluviales :
Intégrer les dispositions spécifiques visant à réduire l'imperméabilisation des sols
 - amiante :
Faire figurer dans le règlement du PLU les dispositions du code du travail et de l'environnement relatives à la recherche de 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
 - lutte contre la prolifération des moustiques
Demande que soit intégré des dispositions spécifiques dans le règlement du PLU à ce propos.
- sur le PADD :
Demande à ce que l'orientation n° 1 relative au développement économique et loisirs, équipement commercial, protection des espaces agricoles soit modifiée ;
- Sur les annexes :

La DDTM rappelle qu'il incombe aux communes de réaliser un zonage d'assainissement qui doit prendre en compte la maîtrise d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

La commune prendra en considération les observations qui sont transmises par les services de l'État, dans la mesure où les modifications à apporter permettent de supprimer les motifs entachant d'illégalité le PLU et de réduire les fragilités juridiques du projet de révision. Certaines erreurs de forme ou matérielles seront également corrigées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître de l'ouvrage est ici plus précise.

6.6 AVIS DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

En préambule, la Collectivité de Corse souligne qu'au travers ses observations émises dans son avis, celles-ci ont pour objectif d'alerter sur la bonne prise en compte des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse d'une part, et, d'autre part, sur la compatibilité du projet de 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).

En synthèse, cet avis (de 11 pages) met en exergue :

- Que le projet de Révision du PLU induit une réduction des surfaces constructibles de 18,22 hectares ;
- un travail de terrain a permis de traduire les espaces remarquables et caractéristiques, les espaces proches du rivage et la trame verte et bleue ;

- le développement est recentré au village avec des opérations notamment financées par la collectivité de Corse destinée à de l'habitat permanent ;

Sur l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :

Il est estimé :

- que la méthodologie employée pour la qualification des formes urbaines et la justification des choix en vue des extensions peut apparaître contradictoire sur les hameaux de Tesa et du Soleil.
- Que l'enveloppe constructible peut apparaître trop importante au regard :
 - des besoins en matière de logement basée sur une projection démographique ambitieuse ;
 - De la consommation d'espaces à venir par la commune calculées à 6 hectares ;
 - de l'absence de prise en compte de toutes les autorisations délivrées et non réalisées.

Sur la préservation des espaces agricoles définis au PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers :

Il est estimé que la consommation des ESA n'est pas justifiée et notamment dans la zone UA du village , la zone UB du hameau du soleil et le hameau de Tesa .

En revanche il est estimé que les zonages agricoles stratégiques As semblent compatibles avec l'objectif chiffré du PADDUC.

Toutefois il est relevé qu'environ 6 hectares sont prescrits en N alors qu'ils répondent aux critères des ESA ou aux critères des ERPAT et que 7 hectares répondant aux critères des ERPAT ont été classés en N. Or le PADDUC positionne les ERPAT en A et s'ils sont support d'une activité forestière en N.

Sur les outils et dispositions permettant la réalisation du projet de territoire :

Il est estimé que :

- le règlement écrit et les emplacements réservés ne permettront pas d'atteindre les objectifs que la commune s'est fixés ;

- Les objectifs du PADD semblent peu traduits dans les autres pièces du PLU ne les rendant pas opérationnels.
- Les extensions sont classées en U et ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation ; Une seule OAP est présente dans le projet de révision et il concerne un aménagement de sentier patrimonial ;
- il est regretté que ce soit autorisé en zone UA la réalisation de nouvelles constructions en R +3 soit jusqu'à 13m à l'égout et donc plus encore au faîtage.

Sur la ressource en eau:

Le projet de révision du PLU indique une augmentation de la population de 104 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 mais ne présente aucun chiffrage de la consommation actuelle ou future de la commune.

Pour répondre à ces nouveaux besoins, la collectivité de Corse estime que seules des mesures d'amélioration du réseau permettront de garantir la disponibilité de la ressource en eau nécessaire pour la mise en œuvre de ce projet de révision du PLU.

Sur la prise en compte de l'environnement et du milieu naturel par le projet de territoire:

La collectivité de Corse estime que le dossier de présentation de l'environnement est bien construit. Il pourrait toutefois être complété sur certains points comme sur l'état de conservation des ripisylves et la présence d'espèces végétales exotiques envahissantes.

Sur L'activité touristique :

En préambule, il est rappelé que le PADDUC dans son schéma d'orientation présente ses ambitions pour un développement touristique durable.

Il est estimé que la commune présente un projet en matière de développement touristique clair et bien documenté avec des objets concrets à la taille de la commune et de ses moyens.

Réponse du Maître de l'ouvrage :

Une lecture plus fine des observations et recommandations émises par la Collectivité de Corse sera effectuée après enquête publique, avec le groupement de bureau d'études ayant en charge de réviser le PLU. L'objectif étant de limiter les fragilités du projet et d'apporter des compléments d'analyse et/ou de justifications. En revanche, certaines dispositions ou études ont bien été réalisées et la commune s'interroge quant à la pertinence de certaines remarques (à titre d'exemple :

Aucune préconisation concernant les EVEC ne figure dans le règlement écrit du projet de révision du PLU.
Or, il peut être rappelé notamment que l'espèce *Cenchrus setaceus* est visé par la réglementation européenne et nationale (Reg UE n°1143/2014 ; article L411-6 du Code de l'environnement).
Il conviendrait donc *a minima* de recommander des actions de lutte contre les espèces exotiques réglementées et d'exclure les espèces exotiques identifiées comme envahissantes ou potentiellement envahissantes en Corse des palettes proposées dans les aménagements.

Le règlement écrit prévoit pourtant bien des dispositions en ce sens, y compris en zone naturelle : « 10° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite »).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est regrettable que le bureau d'études n'ait pas été en capacité de fournir une analyse « plus fine » permettant au commissaire enquêteur de se faire un avis sur la position du maître de l'ouvrage sur les points soulevés par la Collectivité de Corse.

CONCLUSION SUR LES AVIS :

Les avis s'accordent sur les hypothèses démographiques qui servent de base pour justifier le projet de PLU. Ils préconisent tous a minima des recommandations mais ne s'opposent pas globalement au projet.

7 OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUETE

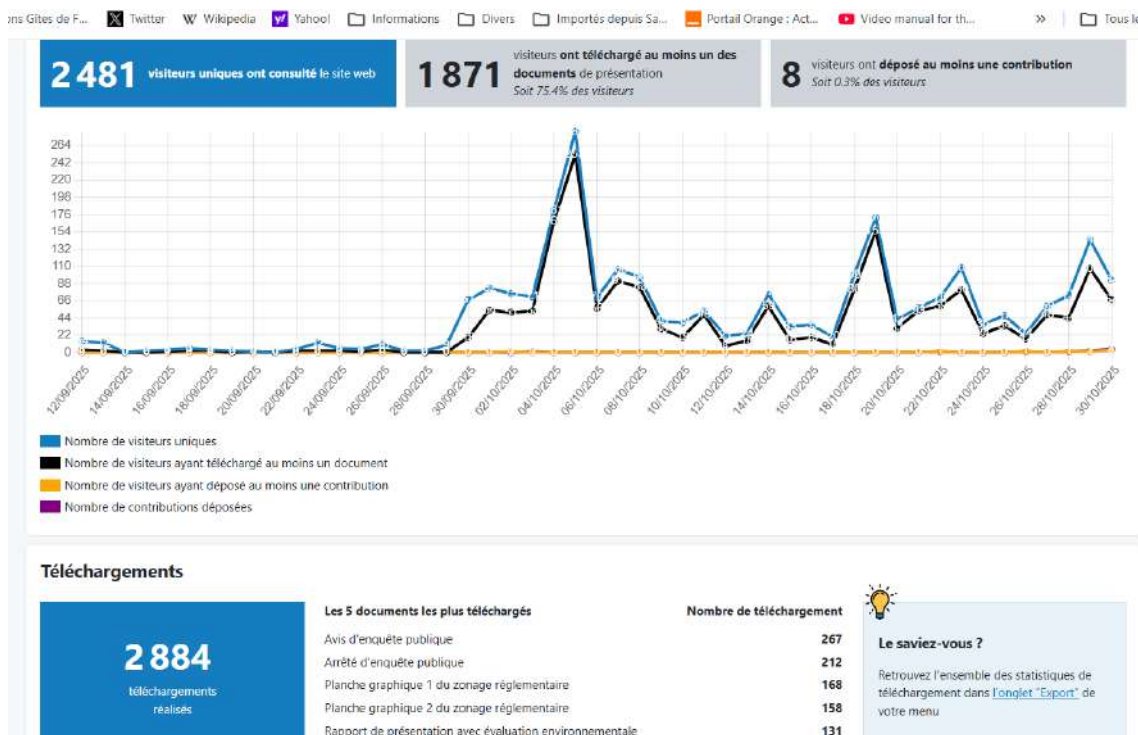
7.1 REPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET

RAPPEL :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et ses documents annexés ont été mis à la disposition de la commissaire enquêtrice (le 30/10/2025). Après l'exposé oral des observations en mairie du 30/10/2025, il a été remis dans les huit jours (le 04/11/2025), à Monsieur le Maire, les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse joint dans le chapitre inhérent.

Dans ce procès-verbal de synthèse, j'indiquai en complément que : « *Pour information, j'ai reçu 18 observations (dont 2 courriers, 4 observations orales, 2 observations écrites sur le registre papier et 10 par voie dématérialisée +1 hors délai-) faisant suite à 10 visiteurs in situ et 2481 visiteurs sur le site dématérialisé qui ont procédé à 2644 téléchargements.* ». Le nombre de visiteurs sur le site dématérialisé témoigne d'une publicité et affichages réussis ainsi que l'intérêt du public pour ce projet de planification.

Impression écran des statistiques de visites sur le registre dématérialisé :



Il a été rappelé à Monsieur le Maire, qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour produire ses remarques éventuelles à ces observations, en mettant en exergue l'intérêt que porte notamment le public aux réponses apportées par le porteur de projet à ses observations.

La mairie, par son bureau d'études a transmis son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse par plateforme de téléchargement le 14/11/2025 et donc dans les délais requis.

7.2 REPONSES AUX OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUETE

Dans cette partie, afin que le public puisse trouver le commentaire suite à son observation, celle-ci a été classée par mode de transmission (orale, registre papier, courrier et registre dématérialisé). Enfin, chaque observation (résumé en noir) est suivi de la réponse du maître de l'ouvrage (en bleu), puis du commentaire du commissaire enquêteur (en vert). Le commissaire enquêteur a laissé textuellement toute la réponse du de l'ouvrage rédigée par le bureau d'études.

7.2.1 OBSERVATIONS ORALES

Observation n°1 : président du Syndic du Lotissement du soleil

A souhaité que l'on reprenne le règlement de la zone concernant le dit lotissement afin de s'assurer de comprendre chaque ligne du règlement afférent à la zone et a donc demandé des éclaircissements sur leur lecture du document.

Avis commune :

Pas de réponse attendue

Commentaire commissaire enquêteur

Cette observation témoigne du besoin d'éclaircissements du public sur des documents complexes.

Observation n°2 : Pas de réponse attendue

Est venu consulter le zonage en limite Costa/Occhiatana.

Avis commune : Pas de réponse attendue

Commentaire commissaire enquêteur

Cette observation témoigne du besoin d'éclaircissements du public sur des documents complexes

Observation n°3 : M.Hoyon, Propriétaire de plusieurs parcelles dont les parcelles B249, 258 et 264

Est venu consulter le zonage de la parcelle non bâtie B249 car il aurait souhaité y réaliser un projet constructible. Le présent projet zone cette parcelle en agricole.

Avis commune :

Pas de réponse attendue

En zone agricole, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières_

Commentaire commissaire enquêteur

En effet, cette parcelle est située en plein cœur d'une zone agricole et ne permet que des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

Observation n°4 : Mme Lallemand

Habite sur la commune- Est venue se renseigner sur la définition des acronymes ESA et ERPAT

Avis commune : Pas de réponse attendue - Les acronymes sont détaillés à plusieurs reprises dans les documents composant le dossier du PLU, mais un glossaire pourrait être joint.

Commentaire commissaire enquêteur :

Je lui ai expliqué ces acronymes ce qui aurait été facilité par la mise en place d'un glossaire placé après le sommaire.

7.2.2 OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE PAPIER

Observation n°5 (OE1) : Mme FONDACCI COSTA Anne Madeleine

Propriétaire de la parcelle A 63

Demande que sa parcelle A63 soit totalement en zone agricole et pas classée en espace proche du rivage car a un projet de plantations agricoles

Avis commune : La parcelle est située dans les limites de l'EPR. Ce dernier a fait l'objet d'une justification argumentée dans le cadre du rapport de présentation, en compatibilité avec les critères du PADDUC. Sa limite haute (côté terre) se situe à plus de 700 m de ladite parcelle. Il n'est donc pas possible de modifier l'EPR.

A noter que la parcelle est par ailleurs concernée par un espace boisé classé, lequel ne peut être soumis à autorisation de défrichement ou changement de destination. Toute la partie Ouest pourra être plantée.

Commentaire commissaire enquêteur :

Les espaces proches du rivage EPR sont des zones qui correspondent à des critères établis. ils sont d'analysés, de manière combinés et non pas de manière cumulative (tous les critères sont analysés mais tous les critères ne sont pas obligatoirement remplis pour être qualifié d'espace de proche du rivage).

Pour le projet, la partie non en boisé classé pourra permettre la réalisation de la plantation.

Observation n°6 (OE2): GIRARD Christian et Chantal

Propriétaires parcelle C738

Souhaiterait un élargissement du chemin communal pour permettre le croisement des véhicules et ainsi la sécurisation de la voirie.

Avis commune :

La section du chemin concernée par la demande n'est pas explicitement indiquée.

Dans ce cas, nous détaillerons les portions suivantes :

Depuis la RD jusqu'à l'entrée de la parcelle du demandeur, soit sur environ 20 m, la route est large, et offre une bonne visibilité. La voie est interdite au véhicule de plus de 3,5 t. Il pourrait être installé en complément un miroir pour améliorer la sécurité. La commune en prend acte.

Entre la parcelle du demandeur et le cimetière communal, la voie existante n'est que de 3 m.

La commune a fait le choix de la commune de désenclaver la partie haute du terrain dans son projet d'urbanisme. Dans ce contexte, la commune prend acte de la demande du pétitionnaire par la création d'un espace réservé permettant la création d'une voie de circulation de 5 m de large.

Entre le cimetière et la zone désenclaver du haut du village, la largeur de la piste est suffisante, de l'ordre de 4 m.

Commentaire commissaire enquêteur :

Favorable également à ce que les pistes de largeurs inférieures à 3m fassent l'objet d'un espace réservé pour permettre la création de voie de circulation de 5 m de large améliorant ainsi les croisements des véhicule et donc la sécurité.

7.2.3 OBSERVATIONS VIA COURRIER

Observation n°7 (OC1) : Mme MORTINI Lydie

Représente l'indivision Mortini Jean-Thomas, Vincent-Michel et Lydie

Doublon avec observation dématérialisée n°4

Voir observation dématérialisée n°4

Observation n°8 (OC2) :

Mme MORTINI Lydie

Représente l'indivision Mortini Jean-Thomas, Vincent-Michel et Lydie

Il est indiqué que cette observation a été déposée également sur le registre dématérialisé mais ce n'est pas le cas.

L'indivision a déposé d'autres observations mais ce courrier correspond à la parcelle A609 (anciennement A 590). Sur cette parcelle l'indivision a un projet agrivoltaïque pour accueillir une activité agricole sur cette friche et permettre concomitamment la production d'une énergie propre.

Dans ce cadre, il demande le classement de cette parcelle en N-PV (zone naturelle dédiée à l'implantation d'un parce photovoltaïque).

Il est précisé que les conditions exigées par le dernier cahier des charges de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie) sont les suivantes : "L'implantation de l'Installation remplit la condition suivante : Le Terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU, d'un PLUi ou d'un POS portant une mention permettant un projet photovoltaïque, de type « projet d'intérêt collectif », « énergie renouvelable », « solaire », ou « photovoltaïque

» (N-pv, Ne, Nz, N-enr, ...), ou sur toute zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone « constructible » d'une carte communale". Ainsi le cahier des charges requiert que les terrains sur lesquels s'implantent les projets photovoltaïques soient classés au PLU en zone Naturelle avec une mention spécifique au photovoltaïque et que cette condition est essentielle pour participer aux appels d'offres de la CRE car un terrain classé A au PLU est incompatible avec le cahier des charges de la CRE.

Concernant le classement en ZAENR, le demandeur sollicite également la création d'une ZAENR en s'appuyant sur la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi APER) qui permet aux communes de définir des « zones d'accélération aux énergies renouvelables » (ZAENR) favorables à l'accueil de ce type de projets (Article L1411-5-3 du code de l'énergie). Le demandeur indique que la réalisation du projet au sein d'une ZAENR comporte plusieurs avantages :

- Ce zonage pourra être inclus dans les documents d'urbanisme, via des modifications simplifiées
- Des délais administratifs d'instruction réduits pour les projets ;
- Une meilleure vision des sites potentiels où les projets sont attendus par les élus locaux et leur population;
- Des mécanismes financiers incitatifs pourront être introduits pour encourager les développeurs à se diriger vers ces terrains préférentiels : bonus dans les appels d'offres par exemple ;
- Cette disposition rejoint l'initiative proposée au sein de la PPE corse pour la réduction des « zones blanches PV ».

Avis commune :

Le pétitionnaire indique « Sur cette parcelle l'indivision a un projet agrivoltaïque pour accueillir une activité agricole sur cette friche ». Dans ce cas, le classement en « A » se justifie pour exercer une activité agricole.

La fonction agricole du terrain est par ailleurs confortée par une catégorisation en ERPAT dans le PADDUC. Un classement et une catégorisation qui ont été confirmés en CTPNAF.

La zone « A » autorise par ailleurs la mise en œuvre de panneaux photovoltaïque sur les exploitations agricoles. Selon l'article 1.2.2.6 du règlement, 2° L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et solaires par exemple) est d'ailleurs autorisée.

Dans ce cas, la vocation agricole de la zone ne peut être modifiée uniquement sur les critères de sélection de la CREU.

La réflexion sur la création de ZAENR n'a pas été souhaitée dans le cadre de la révision du PLU d'Occhiatana.

Cependant, la création de ce type de zone pourra être réalisée dans le document d'urbanisme, via une modification simplifiée.

Concernant les ZAENR, il ne s'agit pas de zones exclusives/nécessaires pour l'implantation des énergies renouvelables. Des projets peuvent effectivement être aménagés en dehors de ces zones dites d'accélération, sans toutefois se substituer aux règles d'urbanisme s'appliquant sur le territoire.

Dans ce cas, il est acquis que les parcs photovoltaïques au sol sont concernés par la loi Littoral et notamment au respect de la continuité avec les agglomérations et les villages existants défini par l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme. D'autant qu'ils ne rentrent pas dans le cas des activités ou installations incompatibles avec le voisinage des habitations.

Commentaire commissaire enquêteur :

La réponse du maître de l'ouvrage est détaillée indiquant clairement les possibilités pour le projet envisagé par le demandeur.

7.2.4 OBSERVATIONS VIA LE REGISTRE DEMATERIALISE

Observation dématérialisée n°1 :

Observation anonyme qui suggère d'intégrer dans le présent document d'urbanisme, en Zone « A » ou en Zone « N » (si la viabilisation est déjà existante) des nouvelles formes d'habitat non bâties permettant de positionner de l'habitat léger et mobile (ex : Tiny Houses). Il suggère également de positionner des pastilles indiquant où de telles installations pourraient être autorisées sur le document d'urbanisme.

Avis commune :

Cette proposition n'est pas acceptable au regard du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral. Les dispositions du règlement ne peuvent être modifiées pour autoriser ces nouvelles habitations en zones A et N.

Commentaire commissaire enquêteur :

Pas de viabilisation existante permettant de modifier les dites zones entre autres.

Observation dématérialisée n°2 :

Observation de Corsica Sole qui demande la réévaluation du classement de la parcelle A 609 (Anciennement A 590) en N-pv zone naturelle dédiée à l'implantation d'un parc photovoltaïque), ou en Ne (zone naturelle dédiée aux ouvrages, aménagements, et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïque) pour un classement

du terrain en zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) pour permettre d'y développer un projet agrivoltaïque (activité agricole et installation photovoltaïque.) sur une friche agricole .

Il est précisé que les conditions exigées par le dernier cahier des charges de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie) sont les suivantes : "L'implantation de l'Installation remplit la condition suivante : Le Terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU, d'un PLUi ou d'un POS portant une mention permettant un projet photovoltaïque, de type « projet d'intérêt collectif

», « énergie renouvelable », « solaire », ou « photovoltaïque » (N-pv, Ne, Nz, N-enr, ...), ou sur toute zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone « constructible

» d'une carte communale". Ainsi le cahier des charges requiert que les terrains sur lesquels s'implantent les projets photovoltaïques soient classés au PLU en zone Naturelle avec une mention spécifique au photovoltaïque et que cette condition est essentielle pour participer aux appels d'offres de la CRE car un terrain classé A au PLU est incompatible avec le cahier des charges de la CRE.

Concernant le classement en ZAENR, le demandeur sollicite également la création d'une ZAENR en s'appuyant sur la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi APER) qui permet aux communes de définir des « zones d'accélération aux énergies renouvelables » (ZAENR) favorables à l'accueil de ce type de projets (Article L1411-5-3 du code de l'énergie). Le demandeur indique que la réalisation du projet au sein d'une ZAENR comporte plusieurs avantages :

- Ce zonage pourra être inclus dans les documents d'urbanisme, via des modifications simplifiées ;
- Des délais administratifs d'instruction réduits pour les projets ;
- Une meilleure vision des sites potentiels où les projets sont attendus par les élus locaux et leur population ;
- Des mécanismes financiers incitatifs pourront être introduits pour encourager les développeurs à se diriger vers ces terrains préférentiels : bonus dans les appels d'offres par exemple ;
- Cette disposition rejoint l'initiative proposée au sein de la PPE corse pour la réduction des « zones blanches PV ».

[Avis commune :](#)

[Le pétitionnaire indique « Sur cette parcelle l'indivision a un projet agrivoltaïque pour accueillir une activité agricole sur cette friche ». Dans ce cas, le classement en « A » se justifie pour exercer une activité agricole.](#)

[La fonction agricole du terrain est par ailleurs confortée par une catégorisation en ERPAT dans le PADDUC. Un classement et une catégorisation qui ont été confirmés en CTPNAF.](#)

[La zone « A » autorise par ailleurs la mise en œuvre de panneaux photovoltaïque sur les exploitations agricoles. Selon l'article 1.2.2.6 du règlement, 2° L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables \(panneaux photovoltaïques et solaires par exemple\) est d'ailleurs autorisée.](#)

Dans ce cas, la vocation agricole de la zone ne peut être modifiée uniquement sur les critères de sélection de la CREU.

La réflexion sur la création de ZAENR n'a pas été souhaitée dans le cadre de la révision du PLU d'Occhiatana.

Cependant, la création de ce type de zone pourra être réalisée dans le document d'urbanisme, via une modification simplifiée.

Concernant les ZAENR, il ne s'agit pas de zones exclusives/nécessaires pour l'implantation des énergies renouvelables. Des projets peuvent effectivement être aménagés en dehors de ces zones dites d'accélération, sans toutefois se substituer aux règles d'urbanisme s'appliquant sur le territoire.

Dans ce cas, il est acquis que les parcs photovoltaïques au sol sont concernés par la loi Littoral et notamment au respect de la continuité avec les agglomérations et les villages existants défini par l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme. D'autant qu'ils ne rentrent pas dans le cas des activités ou installations incompatibles avec le voisinage des habitations.

Commentaire commissaire enquêteur :

La réponse du maître de l'ouvrage est détaillée et ne m'apparaît pas nécessiter de commentaire supplémentaire.

Observation dématérialisée n°3 :

Observation anonyme qui estime que ce projet de révision du PLU d'Occhiatana n'aborde pas suffisamment, de manière concrète, la problématique des énergies renouvelables sur les points suivants : • énergie solaire : o solaire photovoltaïque (panneaux solaires produisant de l'électricité); o solaire thermique (chauffe-eau, chauffage, capteurs thermiques) ; • énergie éolienne : production d'électricité par le vent ; • énergie hydraulique : mouvement de l'eau dans les rivières, barrages, marées, vagues ; • géothermie : chaleur issue de l'intérieur de la Terre, ou des nappes souterraines, utilisée pour le chauffage ou production d'électricité ; • biomasse et biocarburants : matières organiques renouvelables (bois, déchets végétaux, biogaz) utilisées pour produire chaleur, gaz, voire électricité.

Avis commune : la thématique est abordée, mais peu de données sont disponibles à l'échelle du territoire en matière d'énergies renouvelables. Notons entre autres que le règlement du PLU autorise, sous certaines conditions, leur développement.

Il est mis en exergue que la page 42 du rapport-de-présentation-avec-

évaluation- environnementale indique que la Corse a pour but de développer la production d'énergies renouvelables avec un taux de couverture des Énergies Renouvelables (EnR) de 100% en 2050 et en même temps en page 284 du même rapport que la commune d'Occhiatana ne présente pas sur son territoire d'infrastructures de production d'énergie. Or, il déclare qu'en page 226 du rapport-de-présentation-avec-évaluation-environnementale, un projet de création de parc photovoltaïque est envisagé et qu'en page 288 du rapport-de-présentation-avec-évaluation- environnementale que l'installation de matériel individuel de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) est réglementée selon la zone concernée. Il est estimé que cette présentation est trop "vague pour la population".

Avis commune : la commune ne s'oppose pas, bien au contraire, aux énergies renouvelables. En revanche, leur implantation doit être réalisée dans le respect des enjeux paysager, écologiques et réglementaires.

Toutes les dispositions sont détaillées dans le règlement du document d'urbanisme. Par exemple, la commune a décidé d'interdire, au village, les panneaux solaires. Ce car ils dénaturent l'architecture traditionnelle et le caractère remarquable du bâti.

Au niveau des zones agricoles, il est par contre autorisé de réaliser ce type d'aménagement.

Des compléments peuvent éventuellement être apportés dans le rapport et le règlement écrit, en référence à la Charte architecturale et paysagère de Balagne.

Il est par suite demandé que certaines zones de la commune soient identifiées comme zones

d'accélération des énergies renouvelables (ZAER), conformément à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023, comme des toitures de bâtiments collectifs, de bâtiments commerciaux, des zones agricoles peu productives, des anciennes friches, des zones naturelles non protégées, etc.

Cette demande précise que pour elle, de nombreuses zones sur le territoire de la commune présentent d'ores et déjà un fort potentiel solaire et peu de contraintes environnementales, et pourraient accueillir des projets solaires, agrivoltaïques, ou éoliens, dans le respect notamment des paysages et de la biodiversité. Il est conclu en demandant que : • un zonage soit établi dans le PLU pour connaître avec exactitude les parcelles identifiées comme ZAER ; • un règlement précis soit intégré

dans le PLU afin de savoir : o ce qui autorisé en matière de panneaux solaires, d'éoliennes, notamment pour de l'habitat individuel, o et sur quel terrain, sur quel bâti, ... dans la commune, ces équipements sont possibles, o et dans quelles zones exactes de la commune et ce, afin que la Commune d'Occhiatana s'oriente vers un développement énergétique, durable et autonome, tant collectivement qu'individuellement, tel que proclamé dans le rapport de présentation avec évaluation environnementale et le PADD au profit de l'autonomie énergétique des habitants d'Occhiatana.

Avis commune : le PADD et, plus généralement le projet de révision du PLU, prévoient bien le développement des ENR, mais pas des ZAER. Il faudra peut-être étoffer les parties en relation avec les ENR.

Commentaire commissaire enquêteur : Est favorable à ce que soit complété le rapport de présentation et le règlement écrit sur ces points en référence à la Charte architecturale et paysagère de Balagne.

Observation dématérialisée n°4 :

Observation déposée en mode anonyme avec un courrier au nom de Madame MORTINI Lydie pour les conjoints Mortini (Mortini Lydie, Mortini Jean-Thomas et Mortini Jean-Thomas) concernant la parcelle A564 (106 U paesolu di Tesa-RD113 Tamburacciu à Occhiatana) classée en zone Ut (constructible sur toute sa surface) et au projet en zone Naturelle (pour environ 2500m²) et le reste (environ 28 397m²) en zone agricole. Ils s'opposent à cette modification notamment pour les raisons suivantes :

-ils estiment que la parcelle est en continuité du bâti existant;

Avis commune : le projet de révision du PLU s'attache entre autres à catégoriser les formes urbaines en compatibilité avec le PADDUC. Il défend, dans cette partie du territoire, le secteur déjà urbanisé (SDU) de Tesa. Toutefois, le maintien de la zone Ut n'est pas légalement possible : absence de bâti en nombre suffisant en continuité du SDU + un SDU n'accepte pas d'extension urbaine mais uniquement une densification de la trame existante.

-la parcelle est desservie en proximité par les réseaux publics;

-ils estiment que la parcelle ne répond pas aux critères d'une zone naturelle;

-ils estiment que le sol de la parcelle est impropre à l'agriculture (qualité agronomique médiocre avec une pente supérieure à 20%) et n'a donc

pas de caractère stratégique agricole : ils "exigent" une étude agronomique pour démontrer qu'elle possède les critères d'un espace stratégique agricole.

Avis commune : la seule présence des réseaux et des accès ne suffit pas pour catégoriser une forme urbaine reconnue en loi Littoral. D'autre part, la définition des espaces stratégiques agricoles à l'échelle parcellaire est réalisée en compatibilité avec le PADDUC et sur la base des critères qu'il définit. Une expertise agronomique ne sera très probablement pas acceptée par les personnes publiques associées et la CTPENAF.

-cette parcelle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel, d'une déclaration préalable de travaux pour le pailleur A299 situé sur la parcelle A564 et d'un permis de construire pour 105m².

En outre, ils estiment :

- qu'il y a un manquement aux exigences de motivation et de transparence prévue par l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme ;
- que ce nouveau classement est une atteinte à leurs droits de propriétaires par la privation de la valeur économique actuelle de celle-ci et une perte fiscale pour la commune et pour son développement local au regard des projets de construction possible;

Enfin, ils indiquent avoir proposé en juillet et septembre 2025 à la commune que 3ha de cette parcelle (soit environ 1/3 de celle-ci) soient vendus pour de l'habitat permanent en résidences principales et ne comprendraient pas un traitement différencié par rapport à d'autres parcelles du secteur.

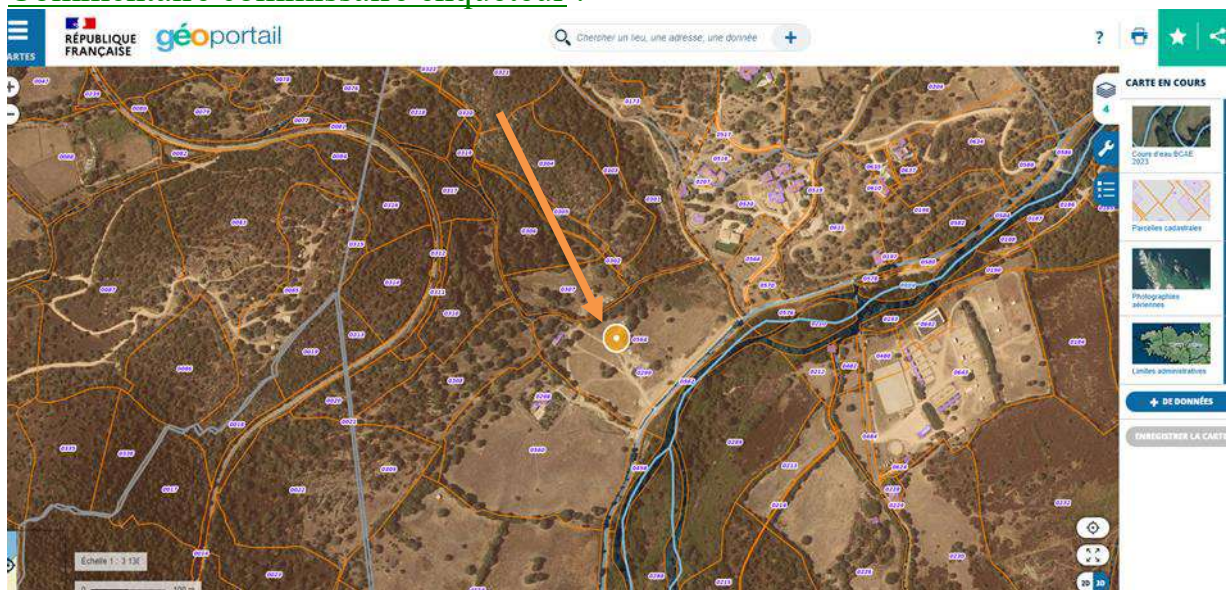
En conclusion, ils demandent donc le maintien de leur parcelle A564 en zone constructible Uc.

Avis commune : la catégorisation de la forme de Tesa en secteur déjà urbanisé (SDU) et le maintien de la zone Uc encadrant son renforcement urbain, bien que justifiés et argumentés, présentent des fragilités juridiques. En outre, conformément aux dispositions de la loi Littoral, ce SDU ne peut accepter d'extension urbaine, mais uniquement de la densification et du renouvellement urbain.

Une extension urbaine de la zone Uc qui, si elle était possible, engendrerait une consommation d'espaces à fortes potentialités agricoles du PADDUC. Consommation d'espace qui aurait été en contradiction avec les objectifs poursuivis par les lois « Climat et résilience » et « ZAN ». Ce serait également le cas avec le maintien de la zone Ut actuelle. Maintien qui dans tous les cas et en l'absence d'espace bâti, serait jugé illégal par les PPA.

Remarque complémentaire : 3 PC ont été obtenus par François Albertini, mais ils ne figurent pas sur le plan du zonage réglementaire. Il s'agira de les identifier.

Commentaire commissaire enquêteur :



La législation a beaucoup évolué ses dernières années et la densification en fait partie.

La première carte précédente montre la localisation de la dite parcelle et la seconde la localisation de cette parcelle au sein du projet de révision du PLU. Inscrire cette parcelle en zone Uc ne semble pas pouvoir respecter la nécessaire densification.

L'analyse de cette parcelle l'a classée en agricole et son évolution en U est ainsi compromise.

Observation dématérialisée n°5 :

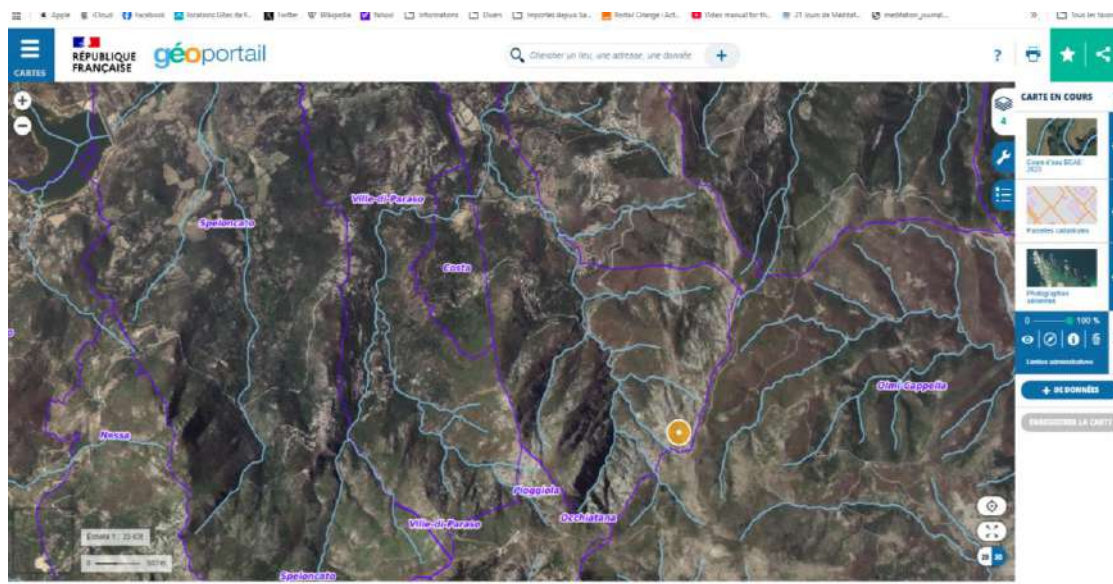
Observation de M.Mattei Lucas, habitant du village de Costa qui demande la modification du classement de la parcelle C 663 pour un classement en zone Npv ou Ne, conformément aux définitions du PLU, afin de permettre sa compatibilité avec les dispositions relatives aux installations photovoltaïques. Il indique que ce reclassement répond aux conditions précisées par la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE), qui exige que les terrains concernés soient situés en zone naturelle comportant une mention spécifique au photovoltaïque.

Par ailleurs, ils proposent que la parcelle C 663 soit intégrée à une Zone d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR), conformément à la loi du 10 mars 2023 dite loi APER, et ce afin de faciliter le développement d'initiatives locales en faveur de la transition énergétique permettant de simplifier les démarches administratives tout en contribuant aux objectifs régionaux de la PPE Corse.

Avis commune: la commune est contre la réalisation d'un tel projet dans ce secteur, pour des raisons paysagères et agricoles entre autres. Ce sont des crêtes ou reliefs qui sont classés en zone agricole « A ». En outre, le site retenu est orienté plein Nord, ce qui amène à s'interroger sur la pertinence de ce choix.

Commentaire commissaire enquêteur :

Le point blanc entouré de jaune localise la dite parcelle.



Elle semble en effet être en zone de crête et n'apparaît pas compatible avec une insertion paysagère possible.

Observation dématérialisée n°6 :

Observation de M. Mattei Lucas habitant du village de Costa

Il sollicite le reclassement de la parcelle cadastrée C 307, située sur le territoire de la commune d'Occhiatana localisée le long de la D71 (Il indique un plan joint mais il a été omis).

Actuellement classée en zone naturelle ou agricole, il estime que cette parcelle présente plusieurs caractéristiques favorables à une urbanisation limitée et cohérente :

- proximité immédiate des zones déjà construites (secteurs 868 à 872),
- accès direct par la route départementale D71,
- topographie adaptée et absence de contraintes environnementales apparentes.

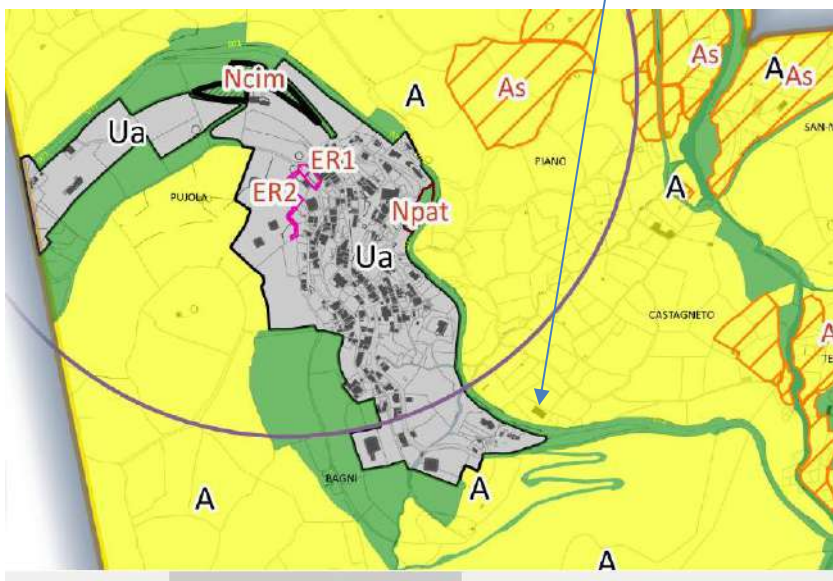
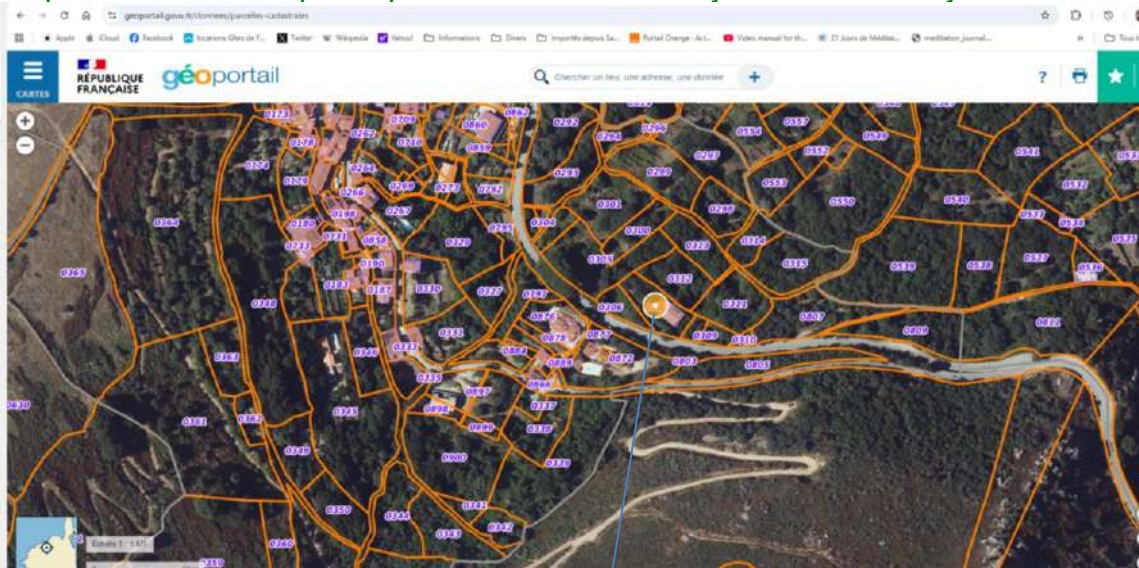
Compte tenu de ces éléments, et pour permettre un développement raisonné du bâti tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu existant, il souhaiterait que soit envisagé le reclassement de cette parcelle en zone

constructible (U ou AU) lors d'une prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Avis commune: la commune n'est pas contre cette demande et cette parcelle pourrait être incluse en zone urbaine à l'occasion d'une prochaine révision du document d'urbanisme (point d'attention : accès carrossable nécessitant une autorisation de sortie sur le réseau routier existant).

Commentaire commissaire enquêteur :

La parcelle localisée par le point blanc entouré de jaune semble déjà construite.

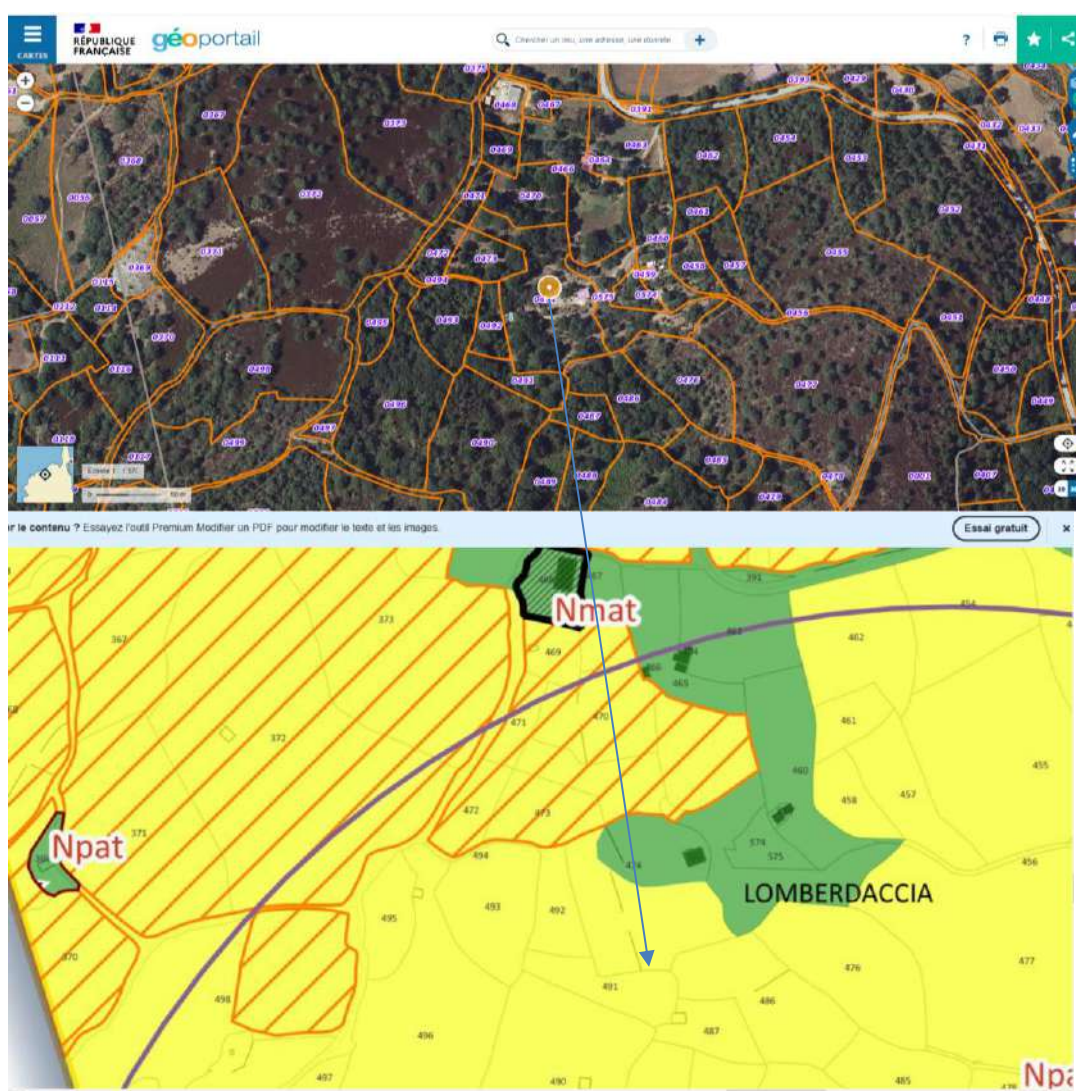


Observation dématérialisée n°7 :

Observation de M. MALET Claude habitant d'OCCHIATANA qui souhaiterait que leur parcelle B474 soit classée en zone N dans sa totalité car le projet présente pour cette parcelle une partie en N et une partie en A. Or, il estime que la partie en A ne permet pas une activité agricole car le sol est très rocheux et en pente et rajoute qu'il n'y a eu aucune activité agricole sur ce terrain depuis de très nombreuses années.

Avis commune : la commune n'est pas contre un reclassement de cette parcelle en zone N.

Commentaire commissaire enquêteur :



En effet cette parcelle se retrouve au projet de PLu en partie en N et en partie en A. Si la visite sur site le conclue sur la non potentialité agricole, je suis favorable en reclassement de toute la parcelle en N .

Observation dématérialisée n°8 :

Observation de Mme MORTINI Lydie, habitante de Belgodère pour l'indivision Mortini Jean- Thomas, Vincent-Michel et Lydie, concernant les parcelles C900, C338, C339.

Elle précise tout d'abord pour chaque parcelle leur zonage actuel :

- C900, située 5 Ortu Vivu - 20226 Occhiatana, d'une surface de 3599 m² ; actuellement classée en zone constructible U1 pour 27% de sa surface et en zone naturelle N pour 73% de sa superficie ;
- C338, située 3 Ortu Vivu - 20226 Occhiatana, d'une surface de 1515 m² ; actuellement classée en zone constructible U1 pour 20% de sa surface et en zone naturelle N pour 80% de sa superficie ;
- C339, située 3 Ortu Vivu - 20226 Occhiatana, d'une surface de 4244 m² ; actuellement classée en en zone naturelle N pour 100% de sa superficie.

Ils estiment que ces 3 parcelles présentent plusieurs caractéristiques favorables à une urbanisation limitée et cohérente car elles :

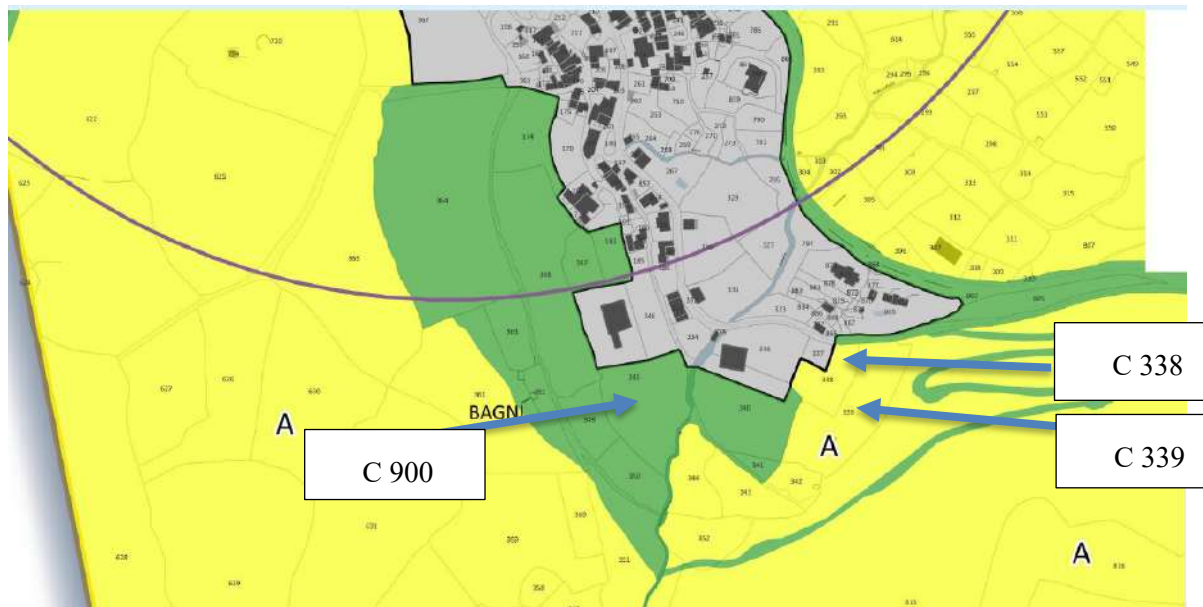
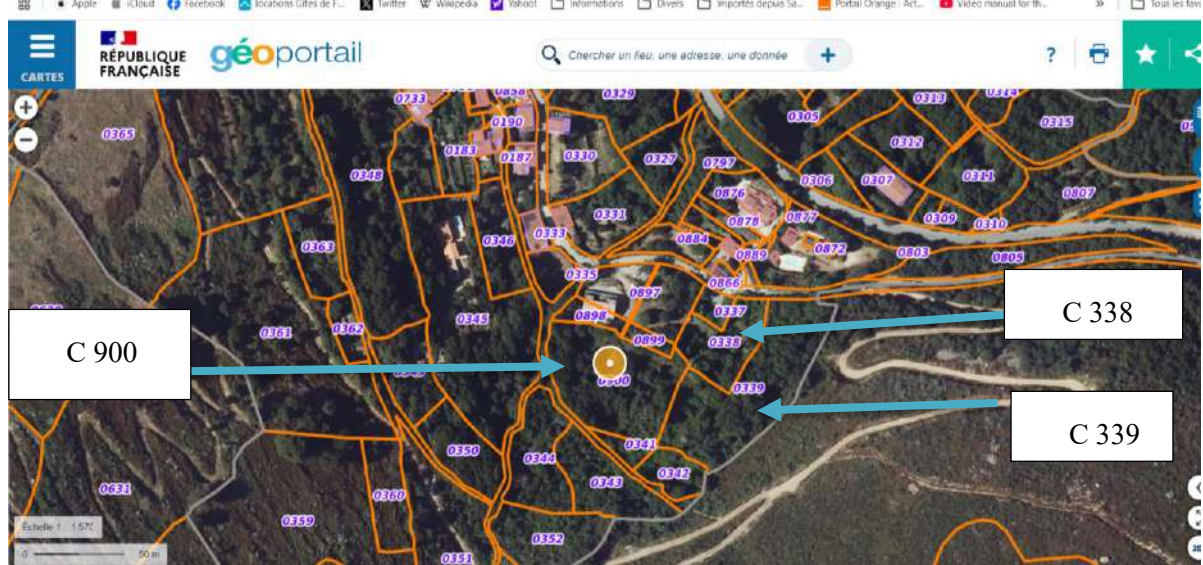
-sont limitrophes des parcelles C895 et C898 déjà construites, et des parcelles C896, C897, C899 constructibles situées en zone U1 à 100% ;

-ont une topographie adaptée et absence de contraintes environnementales apparentes.

Ainsi ils demandent le reclassement total de ces 3 parcelles en zone constructible (U, U1 ou AU) lors de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et ce dans leur entièreté pour permettre un développement raisonné du bâti tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu existant et en maintenant l'unité urbanistique du village.

Avis commune : la commune n'envisage pas de reclasser ces parcelles en zone urbaine ou à urbaniser, aujourd'hui dans tous les cas. Cette extension urbaine ne serait pas acceptée par les personnes publiques associées, lesquelles demandent déjà une réduction de la surface consommée par le projet de révision. Elle serait d'autant plus contestable que les terrains présentent un intérêt paysager certain avec des anciens jardins (alimentés par des fontaines et bassins) et des arbres remarquables. C'est en outre un secteur qui est enclavé.

Commentaire commissaire enquêteur :



Les personnes publiques associées demandent en effet des réductions de surface consommée lors des projets de révision.
Dans un second temps, une portion de parcelle entre la voirie et en continuité de la C337 pourrait faire l'objet d'une réflexion pour son intégration en zone U, sauf si son analyse la classe bien en A.

Observation dématérialisée n°9 :

Observation de Mme MORTINI Lydie habitante de Belgodère, au nom de l'indivision Mortini Jean- Thomas, Vincent-Michel et Lydie relative à la parcelle C306 située au lieu-dit Piana - Vigna al Gualdo 20226 Occhiatana, d'une surface de 604 m2.

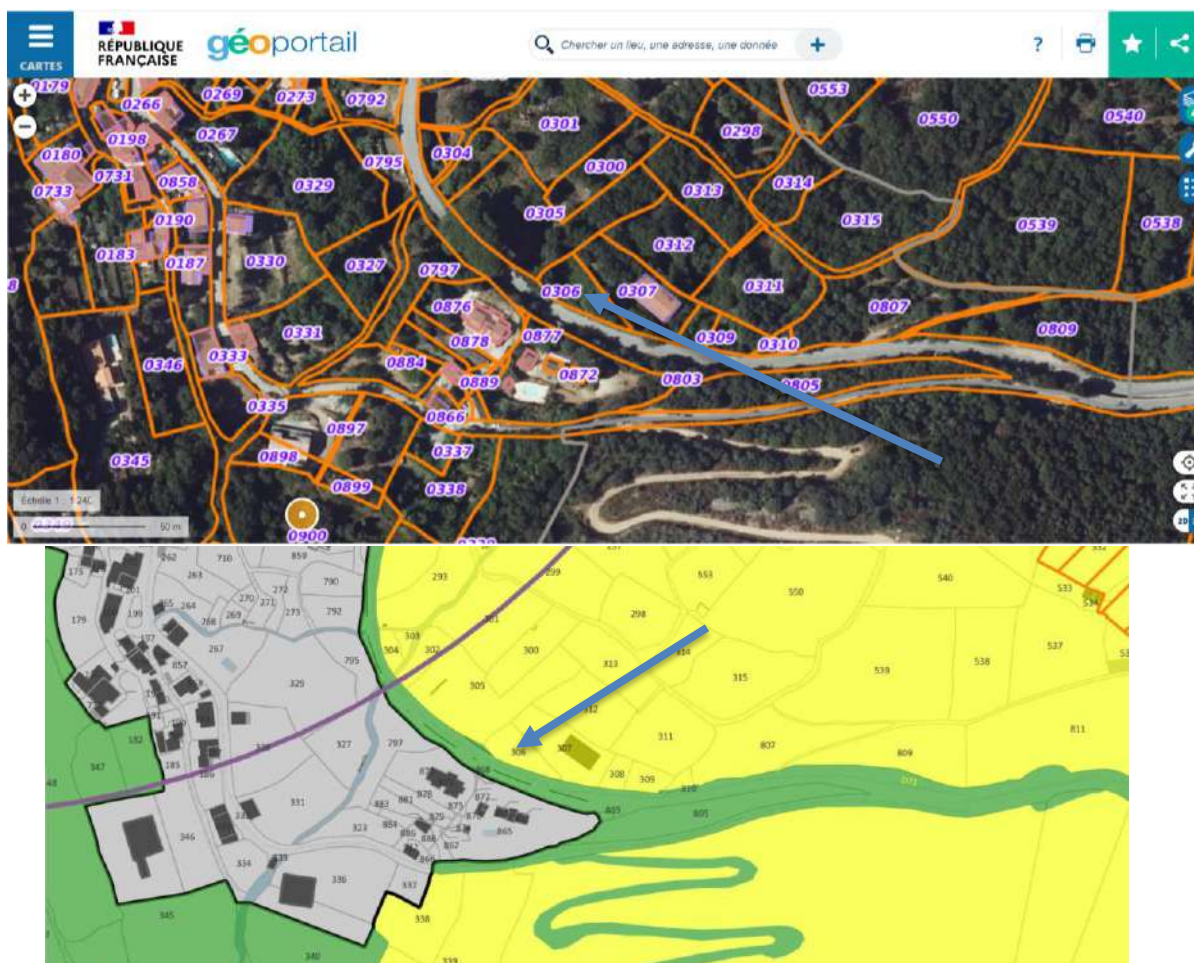
Un extrait du plan cadastral localisant la parcelle a été joint. Il est indiqué que cette parcelle est actuellement classée en zone naturelle N mais qu'elle présente plusieurs caractéristiques favorables à une urbanisation limitée et cohérente et décline les arguments suivants :

- proximité immédiate des zones déjà construites (secteurs 866 à 872), et notamment des bâtis adressés aux 1 à 6 Pisale sur les parcelles C322, C865, C875, C885 ;
- accès direct par la route départementale RD71 ;
- topographie adaptée et absence de contraintes environnementales apparentes.

Par suite, il est demandé à ce que cette parcelle soit zonée en zone constructible (U, U1 ou AU) lors de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ce afin de permettre un développement raisonné du bâti tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu existant et en maintenant l'unité urbanistique du village.

[Avis commune](#) : voir la réponse apportée pour l'observation n°6. En outre, les réserves foncières « hypothétiques » ne sont plus acceptées.

Commentaire commissaire enquêteur



La parcelle demandée est à coté d'une parcelle déjà construite mais son intégration en U n'apparaît pas en cohérence avec la législation actuelle.

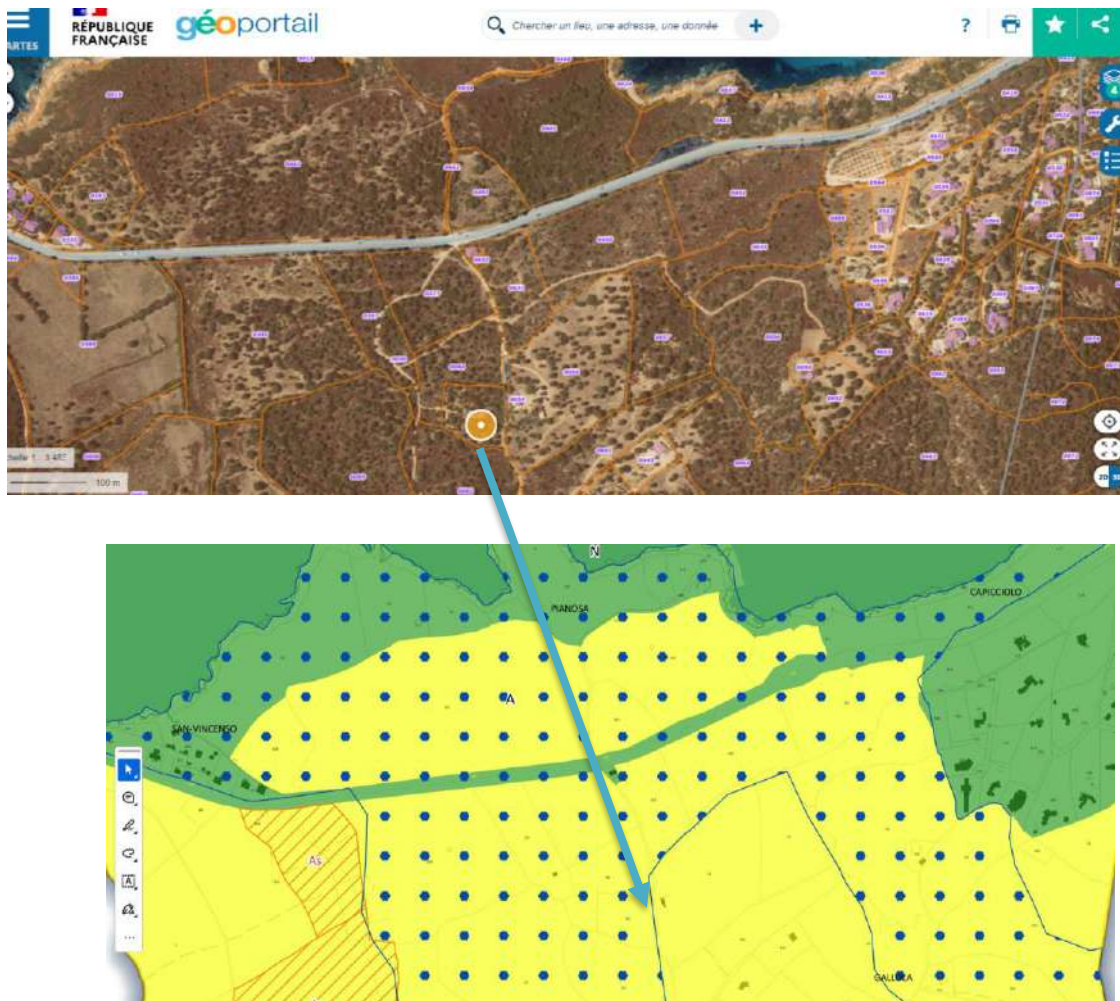
Observation dématérialisée n°10 :

Observation de M. Carrega Patrick, habitant d'Occhiatana, concernant la parcelle À 83. Il indique que cette parcelle est dotée d'eau, d'électricité et d'une fosse septique, et pourrait faire l'objet de la construction d'une maison ou d'un chalet ou d'un hangar pour le stockage de matériel agricole, et ce afin de mettre en exploitation cette parcelle pour des oliviers ou des pistachiers.

Avis commune : comme spécifié dans le règlement du PLU, en zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines. Elles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après

avis du Conseil des sites de Corse et de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est également autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. C'est un secteur d'autant plus sensible, qu'il est situé en partie littorale du territoire et en espace remarquable (ERC). Il s'agira par ailleurs de vérifier si la parcelle 590 est déclarée agricole sur le RPG (registre parcellaire graphique).

Commentaire commissaire enquêteur :



Cette parcelle apparaît sur le RPG 2020 (couche en vert) comme on peut le voir ci-après :



Les explications fournies par le maître de l'ouvrage m'apparaissent complètes.

Ainsi, la commissaire enquêtrice a apprécié le temps pris par le Maître de l'ouvrage pour répondre individuellement à chacune des observations soulignant ainsi sa volonté d'argumentation pour défendre son projet tout en faisant références aux pages de son dossier.

8 CLOTURE DE L'ENQUETE

- ✓ L'enquête s'est déroulée dans un espace dédié aux permanences qui a permis un accès facilité aux documents.
 - ✓ Le projet s'est déroulé dans un climat plutôt calme ;
- Ainsi, compte tenu du déroulement de l'enquête, du respect des procédures, en particulier en ce qui concerne l'information du public, les mesures de publicités, je soussignée, Carole SAVELLI, commissaire enquêteur, clos le présent rapport.

Fait à Corbara, le 23/02/2026

La commissaire enquêtrice

Carole SAVELLI

9 ARRETE MUNICIPAL D OUVERTURE D ENQUETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212001820-20250818-A20250007-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/08/2025

République Française
Département de Haute-Corse
COMMUNE D'OCCHIATANA
ARRÊTE n° 07/2025

ARRETÉ DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MONSIEUR LE MAIRE DE LA COMMUNE D'OCCHIATANA,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-19 et L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.101-1 et suivants, L.103-2 et suivants ainsi que L.104-1 et suivants ;

Vu les articles L.131-6 et L.131-7 du Code de l'urbanisme précisant entre autres qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), le plan local d'urbanisme (PLU) devra être compatible avec le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) ;

Vu la loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 dite « Loi SRU », modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 ;

Vu la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement ;

Vu la loi du 3 août 2009 de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » ;

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR » ;

Vu la loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

Vu la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la République dite « NOTRe » ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN » ;

Vu le Décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents en tenant lieu ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

12B-212001820-20250818-A20250007-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/08/2025

Vu la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience » ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale - dite loi « 3 DS » ;

Vu le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;

Vu la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;

Vu la délibération en date du 03 octobre 2015 par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU), précisé les objectifs poursuivis par cette révision et fixé les modalités de la concertation publique ;

Vu la délibération en date du 18 novembre 2020 par laquelle le conseil municipal a débattu et adopté les orientations générales de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu la délibération en date du 11 décembre 2022 par laquelle le conseil municipal a arrêté son projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et tiré le bilan de la concertation publique ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées, de la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) et de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Corse sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'ordonnance (référence N° E24000025 /20) du 06 août 2024, de Madame la présidente du tribunal administratif de Bastia, désignant Madame Carole SAVELLI en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur Jean-Paul MARANINCHI en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) soumis à l'enquête publique ;

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

02B-212001820-20250818-A20250007-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/08/2025

ARRETE

Article 1 : Objet et durée

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Occhiatana, lequel a notamment fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Cette enquête sera ouverte à partir du **30 septembre 2025 à 09h00** et se déroulera pendant **trente et un (31) jours consécutifs**. Elle sera close le **30 octobre 2025 à 17H00**.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est révisé à l'initiative de la commune. La personne responsable pour la représenter est Monsieur le Maire de la commune d'Occhiatana.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur ou de la commissaire enquêtrice

Madame Carole SAVELLI a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par la présidente du tribunal administratif de Bastia selon décision du 06 août 2024.

Monsieur Jean-Paul MARANINCHI a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : Consultation du dossier

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et les pièces qui l'accompagnent ainsi qu'un registre papier d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, seront déposés au siège de l'enquête publique suivant :

Mairie d'Occhiatana
N° 06 Quartier « U Casale à a Ghjesa »
20226 OCCHIATANA
Haute-Corse
Tél : 04 95 61 30 39

Email : occhiatana@wanadoo.fr

Jours et horaires d'ouverture de la Mairie : Lundi et mardi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 - Jeudi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sont joints au dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

Ces documents seront mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie pour l'accueil du public, pendant **31 jours consécutifs**, à savoir : **du 30 septembre 2025 à 09h00 au 30 octobre 2025 à 17H00**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212001820-20250818-A20250007-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/08/2025

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur ledit registre papier d'enquête.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à la mairie. Elles seront transmises à Madame la commissaire enquêtrice en recommandé avec AR portant la mention « ne pas ouvrir ».

De plus, une version numérisée du dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sera consultable à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994>

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public pourra directement transmettre ses contributions et propositions sera ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5994@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5994> et donc visibles par tous.

Enfin, un poste informatique sera mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie pour l'accueil du public.

Article 4 : Permanences du commissaire enquêteur ou de la commissaire enquêtrice

Pendant la durée de l'enquête publique, Madame la commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public en mairie pour l'informer sur le projet et recevoir ses observations éventuelles, écrites et orales, aux jours et heures suivants :

- Le mardi 30 septembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Le jeudi 09 octobre 2025 de 14h00 à 17h00
- Le mardi 21 octobre 2025 de 13h00 à 16h00
- Le jeudi 30 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 (clôture d'enquête)

Article 5 : dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais (photocopies et éditions papiers payantes), obtenir communication de copies du dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) auprès de la commune.

Article 6 : pendant la durée de l'enquête, la commissaire enquêtrice peut en outre :

- Recevoir toute information et, si elle estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander à la commune de communiquer ces documents au public ;

Coussé de réception - Ministère de l'intérieur

B-212001820-20250818-A20250007-AR

Coussé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/08/2025

- Visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- Entendre toutes les personnes concernées par le projet qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont elle juge l'audition utile ;
- Organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Article 7 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête publique sera clos et signé par la commissaire enquêtrice. Le registre dématérialisé sera également mis à disposition du public jusqu'au **30 octobre 2025 à 17h00**, horaire de sa clôture automatique.

La commissaire enquêtrice dresse, dans les huit (8) jours à compter de la réception par celle-ci du registre d'enquête et des documents annexés, un procès-verbal de synthèse des observations du public qu'elle remet au maire de la commune. Ce dernier dispose de quinze (15) jours pour produire ses observations éventuelles.

La commissaire enquêtrice dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour la remise de son rapport d'enquête publique et de ses conclusions motivées et avis.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront consultables par le public pendant un an à la mairie et à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994>

Article 8 : Mesures de publicité

Un premier avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête, en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :

- **Le Petit Bastiais ;**
- **L'informateur Corse ;**

Un second avis paraîtra dans les huit (8) premiers jours suivant le début de l'enquête, dans les deux mêmes journaux.

Cet avis sera en outre affiché à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212001820-20250818-A20250007-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/08/2025

Article 9 : à l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU), éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteur, pourra être approuvé par le conseil municipal.

Le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé est tenu à la disposition du public.

Article 10 : Cet arrêté abroge et remplace l'arrêté municipal n° 05/2025 du 17 juillet 2025.

Article 11 :

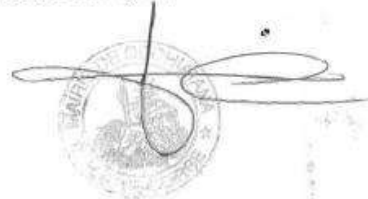
Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la commissaire enquêteur ;
- Monsieur le Préfet ;
- Madame la présidente du tribunal administratif de Bastia ;
- Monsieur le directeur de la Direction départementale des territoires (DDT) de Haute-Corse.

Pour exécution, chacun en ce qui le concerne

Fait à OCCHIATANA, le 18 août 2025,

Monsieur le Maire, Stéphane ORSONI.



10 PUBLICITES DE L'ENQUETE : AVIS DANS LA PRESSE

1ères insertions

Petit Bastiais du 8 au 14 septembre 2025

COMMUNE DE PATRIMONIO
AVIS DE MARCHÉ
RECTIFICATIF

Objet de l'accord-cadre : Accord-cadre à bons de commande, tel que défini par l'article L.2125-1 du Code de la commande publique de l'Ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018, pour la réalisation de travaux de renouvellement, d'entretien et de branchements sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif.

Rectificatif à l'avis initial - Au 3. - Procédure de passation de l'accord-cadre : Procédure adaptée Procédure adaptée, articles L.2125-1 R.2123-1, L.212-1 à L.212-4. L'accord-cadre sera confié à un titulaire unique ou à un groupement d'entreprises solidaires avec ou sans sous-traitants et exécuté au fur et à mesure de l'émission de bons de commande. Il a été omis : il est prévu la possibilité de négocier mais l'acheteur pourra attribuer l'accord-cadre sur les offres initiales sans négociation. Aucun autre changement à l'avis initial.

Date d'envoi du présent avis rectificatif à la publication : 01/09/2025

Le Maire,
Jean-Baptiste ARENA

COMMUNE D'OCCHIATANA
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme
1ère insertion

Monsieur le Maire, en application des dispositions de l'arrêté n°07/2025 du 18/08/2025, informe la population qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Occhiatana, lequel a notamment fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Durée de l'enquête publique : Cette enquête sera ouverte à partir du 30 septembre 2025 à 09h00 et se déroulera pendant trente et un (31) jours consécutifs jusqu'au 30 octobre 2025 à 17h00.

Consultation du dossier et recueil des observations : Le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) ainsi qu'un registre d'enquêtes papier à feuillets non numérotés, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sont tous à disposition du public en mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture pour l'accueil du public : Mairie D'OCCHIATANA - N°06 Quartier - U Casale à G. 0698 - 20226 OCCHIATANA - Tél : 04 95 61 30 39 - Email : occhiatana@wanadoo.fr

Jours et horaires d'ouverture de la Mairie : Lundi et Mardi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 - Jeudi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement sont joints au dossier et peuvent donc être consultés dans les mêmes conditions. Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais (photocopie et édition papiers payantes), obtenir communication de copies dudit dossier auprès de la commune.

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre papier d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par correspondance à la mairie d'Occhiatana, à l'attention de Madame la commissaire enquêteur, en recommandant si avec AR portant la mention « ne pas ouvrir ».

De plus, une version numérisée du dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sera consultable à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994>

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public pourra directement transmettre ses contributions et propositions sera ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5994@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5994> et donc visibles par tous.

Enfin, un poste informatique sera mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie pour l'accueil du public.

Permanentences du commissaire enquêteur ou de la commissaire enquêteur :

Pendant la durée de l'enquête publique, Madame la commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie pour toute demande d'information se rapportant à l'objet de l'enquête et recevoir les observations, propositions et contre-propositions, écrites et orales, aux jours et horaires suivants :

- Le Mardi 30 Septembre 2025 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
- Le Jeudi 09 Octobre 2025 de 14h00 à 17h00
- Le Mardi 21 Octobre 2025 de 13h00 à 16h00
- Le Jeudi 30 Octobre 2025 de 14h00 à 17h00 (clôture d'enquête)

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur pourra en outre :

- Recevoir toute information et, si elle semble que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander à la commune de communiquer ces documents au public ;
- Visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- Entendre toutes les personnes concernées par le projet ou en font la demande et convoquer toutes les personnes dont elle juge l'audition utile ;
- Organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Toutes informations peuvent être demandées en mairie.

CABINET RETALI & ASSOCIES
Avocat Associé à la Cour
39, Boulevard Paoli - 20200 BASTIA
Tél : 04 95 34 92 10 - Site : cabinet-retali.fr

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHÉRISSEUR
AU PALAIS DE JUSTICE DE BASTIA
Le Jeudi 16 Octobre 2025 à 10H00

Sous les réserves, charges, clauses et conditions stipulées au cahier des conditions de vente déposé au greffe du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Bastia où il peut être consulté, il sera procédé à la vente aux enchères publiques des biens ci-après :

Sur la Commune de VALLE DI CAMPOLORE (Haute-Corse) :

Les parcelles cadastrées section AB n°185 (06a 41 ca) - n° 186 (00a 08 ca) et n°190 (1a 70 ca) sur lesquelles est éditée une construction à usage d'habitation comprenant notamment au RDC : 2 chambres, salle à manger, cuisine, séjour, rangements et au 1er étage : 4 chambres, salle de bain, WC, bureau, salon et terrasses, et combles.

LOT UNIQUE
MISE A PRIX : 100.000,00 €

Avec possibilité de baisse de mise à prix du tiers puis du quart ou davantage en cas d'absence d'enchère immédiatement ou après nouvelle publicité au choix du poursuivant.

Visite privée sur place le 2 Octobre 2025 de 11h30 à 12h30 par le SELAR LEO-MARZOCCHI-ROCHA, commissaires de justice associés, 35 bd PAOLI 20200 BASTIA - Tél : 04 95 55 00 80.

Les enchères seront reçues exclusivement par ministère d'avocat inscrit au Barreau de Bastia avec remise préalablement à la vente, contre récépissé, d'un chèque de banque ou d'une caution bancaire égale à 10% du montant de la mise à prix soit 10.000,00 €.

Pour tous renseignements, s'adresser au greffe du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Bastia où le cahier des conditions de vente est déposé - Au CABINET RETALI & ASSOCIES- 39 Bd Paoli - 20200 BASTIA ou sur le site internet : cabinet-retali.fr

AMÉNAGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Maître Alexandre SANTONI
Notaire
Biancorelle, Route de Sariène
20169 BONIFACIO
alexandre.santonix@benton-bonifacio.notaires.fr

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Emmanuelle JOLY, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « SASSSET JOLY NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BRANDO (Haute-Corse), Résidence Eden Roc, Erbalinga, CRPCEN 20029, le 8 août 2025, a été effectué un apport à communauté améragéant le régime matrimonial entre :

Monsieur Albert Antoine BOULANGER, Ingénieur, et Madame Lucie ANARDIN, Secrétaire, demeurant ensemble à BASTIA (20200) A Cass Alba, 26 Rue Louis RAMELLI, Quartier GIAMBELLI. Monsieur est né à BASTIA (20200) le 8 avril 1958, Madame est née à BASTIA (20200) le 7 septembre 1964.

Mariés à la mairie de BASTIA (20200) le 26 juillet 1990 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Désignation du bien propre apporté par Monsieur Albert Antoine BOULANGER : UNDXIEME en usufruit d'un bien sis sur la commune de BASTIA, 17 Boulevard Général Cléaut, cadastré sous le n°546 section AN pour 3a 96 ca. Lots n°10, 11, 12, 13.

Les oppositions des créanciers pouvant exister sur le bien apporté, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion,
Le Notaire.

LE PETIT BASTIAIS
ABONNEZ-VOUS !
50 EUROS TTC / AN
45 EUROS TTC / AN
EN VERSION DIGITALE

Pour insertion,
Le Notaire.

Le Petit Bastiais N°1106 du 8 au 14 septembre 2025 11

Informateur Corse Nouvelle du 12/09/2025

N° 31

COMMUNE D'OCCHIATANA

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Penaison n° 01
Monsieur le Maire, en application des dispositions de l'arrêté n°07/2025 du 16/08/2025, informe la population qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Occhiatana, lequel a notamment fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Durée de l'enquête publique : Cette enquête sera ouverte à partir du 30 septembre 2025 à 09h00 et se déroulera pendant trente et un (31) jours consécutifs jusqu'au 30 octobre 2025 à 17h00.

Consultation du dossier et recueil des observations : Le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) ainsi qu'un registre d'enquête papier à feuillets non numérotés, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sont tenus à disposition du public en mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture pour l'accueil du public :

Mairie d'OCCHIATANA
N° 06 - Quartier « U Casale à a Ghjresa »
20226 OCCHIATANA
Tél : 04 95 61 30 39
Email : occhiatana@wanadoo.fr

Jours et horaires d'ouverture de la Mairie : lundi et mardi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 - Jeudi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement sont joints au dossier et peuvent donc être consultés dans les mêmes conditions.

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais (photocopies et éditions papiers payantes), obtenir communication de copies dudit dossier auprès de la commune.

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre papier d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par correspondance à la mairie d'Occhiatana, à l'attention de Madame la commissaire enquêteur, en recommandant avec AR portant la mention « ne pas ouvrir ».

De plus, une version numérisée du dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sera consultable à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994>

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public pourra directement transmettre ses contributions et propositions sera ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5994@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courrier seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5994> et donc visibles par tous.

Enfin, un poste informatique sera mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie pour l'accueil du public.

Permanences du commissaire enquêteur ou de la commissaire enquêteur : Pendant la durée de l'enquête publique, Madame la commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie pour toute demande d'information se rapportant à l'objet de l'enquête et recevoir les observations, propositions et contre-propositions, écrites et orales, aux jours et horaires suivants :

- * Le mardi 30 septembre 2025 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
- * Le jeudi 09 octobre 2025 de 14h00 à 17h00
- * Le mardi 21 octobre 2025 de 13h00 à 16h00
- * Le jeudi 30 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 (clôture d'enquête)

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur pourra en outre :

- * Recevoir toute information et, si elle estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander à la commune de communiquer ces documents au public ;
- * Visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- * Entendre toutes les personnes concernées par le projet qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont elle juge l'audition utile ;
- * Organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Toutes informations peuvent être demandées en mairie

N° 32




AVIS D'INFORMATION

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
Collectivité de Corse - 22 Cours Grandval - BP 215 - 20187 AJACCIU CEDEX 1,
Tél : +33 495202525, Fax : +33 49516621,
Courriel : commende.publique@isula.corsica
Adresse internet : <https://www.isula.corsica>

Objet du marché : Accord cadre pour la réalisation et livraison de carnets de santé et de carnets de maternité, pour les besoins des services de Protection Maternelle et Infantile de la Collectivité de Corse

Numéro de référence : 2025-25GS-0178

Date limite de remise des offres : 06 octobre 2025 à 12h00

Modalités de retrait de l'avis d'appel public à la concurrence complet ainsi que du dossier de consultation Sur le profil acheteur de la Collectivité de Corse à l'adresse suivante : <https://marchespublics.isula.corsica/>

Date d'envoi du présent avis à la publication : 08/09/2025

N° 33

SCP MORELLI MAUREL & Associés
7, rue Maréchal Ornano - BP 203 Cedex - 20179 AJACCIO
Tél : 04 95 21 49 01 - Mail : contact@corsicalex-avocats.com

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES
Au plus offrant et dernier enchérisseur

ADJUDICATION LE MERCREDI 15 OCTOBRE 2025 à 9 H
AU PALAIS DE JUSTICE D'AJACCIO
4, BOULEVARD MASSERIA à AJACCIO 20000

DESCRIPTIF DES IMMEUBLES A VENDRE

Département de Corse du Sud sur la commune d'AJACCIO :

- une maison individuelle, vue mer, feudit « Casone » avenue Nicolas Pietri, cadastrée section CE 24 (1,966m²) comprenant :
Au rez-de-chaussée du premier bâtiment :
Trois grands garages, une salle d'eau avec douche et WC, un local technique, une salle de jeux avec local technique pour la piscine, une terrasse
Au 1er étage du premier bâtiment :
Une très grande chambre/bureau avec salle d'eau et WC ainsi qu'une très grande terrasse.
- Au rez-de-chaussée du second bâtiment :
Une très grande terrasse avec piscine et jacuzzi, un séjour, cuisine, dégagement, WC, Buanderie, 3 chambres, 2 salles de bains avec WC, une salle d'eau avec WC.
- Au 1er étage du second bâtiment :
Une salle de sport, un SPA, un dégagement, un dressing, une salle de bain, WC, Chambre, Terrasse

La surface habitable de ces deux bâtiments est de 397,45m²

- Une parcelle de terre sise à Ajaccio feudit Bois des Anglais cadastrée Section CE 400 d'une contenance de 1,202m² sur laquelle est édifié deux bâtiments à usage de poulailler de 12,01m² et 15,40m².

MISE A PRIX : 2.637.200 euros

Visite des lieux le lundi 22 septembre 2025 de 10h à 12h par ministère de la SELARI GARN FORESTIER - LEONI (04 95 20 51 75)

Outre les charges et clauses et conditions énoncées au cahier des charges dressé par la SCP MORELLI MAUREL & Associés, et déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'AJACCIO.

[Biens plus amplement décrits aux plans cadastraux, documents hypothécaires et au procès-verbal dressé par Huissier, documents déposés au Cabinet de la SCP MORELLI MAUREL & Associés, pour consultation].

ETANT NOTAMMENT PRECISE :

- * Que les enchères seront reçues uniquement par Ministère d'Avocat inscrit au Barreau d'AJACCIO, avec remise préalablement à la vente, contre récépissé, d'un chèque de banque ou d'une caution bancaire égale à 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3.000 euros.
- * Que les renseignements complémentaires et le cahier des charges sont notamment consultables :
* Au cabinet de la SCP MORELLI MAUREL & Associés, 7, rue Maréchal Ornano à AJACCIO, et sur son site internet <https://www.corsicalex-avocats.com/>
* Au Secrétariat, Greffe du Tribunal Judiciaire d'AJACCIO.

Fax et tél rédigé à Ajaccio, le 18 août 2025,
POUR EXTRAIT : [23240298]

N° 34

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE CORSE

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Identification de l'organisme qui passe le marché :
Chambre de Commerce et d'Industrie de Corse
Rue Adolphe Landry - CS.10210 20293 Bastia Cedex
Tél : 04.95.51.55.55 (Ajaccio)

Adresse Internet : <http://www.cci.corsica>

Objet de la Consultation :
Marché n° 2025-A00-027 : « Travaux d'entretien, de réparation et de maintenance sur la concession aéroportuaire de l'aéroport d'AJACCIO Napoléon Bonaparte »

Lot n° 1 : Cloisons, doublages, ouvrages divers en Placoportex, plâtrerie, isolation et doublage ; faux plafonds ; Menuiseries intérieures bois
Lot n° 2 : Vitrierie - Menuiseries aluminium
Lot n° 3 : Couvrants faible et fort
Lot n° 4 : Plomberie - Sanitaires
Lot n° 5 : Revêtements de sol - Peintures - Façades
Lot n° 6 : Couverture - Bardage - Etanchéité
Lot n° 7 : Gros œuvre - Maçonnerie - Carrelage - Revêtements muraux

Procédure de passation : Appel d'Offres Ouvert

Critères d'attribution :
- Prix des prestations : 60,0 %
- Valeur technique : 40,0 %

Date limite de réception des offres : 06 Octobre 2025 à 16 heures

Un avis de publicité complet est disponible sur le site du BOAMP à l'adresse : <http://www.boamp.fr> - Annonce n° 25-97038 du 02/09/2025.

Adresse internet à laquelle le dossier peut être consulté et téléchargé, les informations complémentaires peuvent être obtenues et les offres doivent être envoyées : <http://www.cci.corsica>

Date d'envoi à la publication chargée de l'insertion : 04/09/2025

ICN Informateur Corse Nouvelle - Journal du Vendredi 12 Septembre 2025 - # N°7099 - AL 4

2èmes insertions

Petit Bastiais du 29/09/2025 au 05/10/2025

COMMUNE DE SAN DAMIANO
ARRÊTÉ N° AR 002 2025
 Portant Incorporation de biens sans maître de GIANNORSI Jean Baptiste

La Maire,
 Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment en ses articles L.1123-1 premier alinéa et L.1123-2,
 Vu l'article 713 du Code civil ;
 Vu la délibération n° DE 009-2025 du conseil municipal du 21 juin 2025 autorisant la mise en œuvre de la procédure des biens vacants sans maître.
 Attendu qu'il résulte des recherches réalisées que M GIANNORSI Jean Baptiste, né le 11/09/1908 à San Damiano, propriétaire des parcelles listées ci-dessous, est décédé, qu'aucun successible ne s'est présenté pour recueillir la succession et que l'Etat n'est pas entré en possession,

ARRÊTE :

Article 1er : Les biens sis à :
 Section B Numéro 358 non bâti sis à PIANOTTOLO d'une contenance de 12x 12 ca
 Section B Numéro 360 non bâti sis à PIANOTTOLO d'une contenance de 60 ca
 Section B Numéro 361 non bâti sis à PIANOTTOLO d'une contenance de 5x 23 ca
 Section B Numéro 409 non bâti sis à MONTE D'OLMO d'une contenance de 96x 0 ca
 Lot A2002 Bien Non Délimité,
 Section B Numéro 410 non bâti sis à MONTE D'OLMO d'une contenance de 75x 0 ca
 Section B Numéro 501 non bâti sis à PIETRA ALLE VOLTE d'une contenance de 8x 44 ca
 Section C Numéro 149 non bâti sis à FONDALE d'une contenance de 74x 0 ca
 Section C Numéro 150 non bâti sis à FONDALE d'une contenance de 2x 53 ca
 Section C Numéro 151 non bâti sis à FONDALE d'une contenance de 6 ars 02 ca
 sont des biens sans maître et au sens de l'article L.1123-1 alinéa 1 du Code Général de la propriété des personnes publiques, le Maire engage une procédure d'incorporation dans le domaine privé de la commune en vertu de l'article 713 du Code Civil.

Article 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage sur le panneau d'affichage légal de la commune et d'une publication dans un journal d'annonces légales.

Article 3 : Le présent arrêté sera notifié aux services de l'Etat du Département.

Article 4 : Dans un délai de deux mois à compter de sa publication le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire ou contentieux devant le Tribunal administratif de Bastia.

Article 5 : Le Maire et le secrétaire de mairie, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à SAN-DAMIANO, le 24 Septembre 2025.

DERNIERES MINUTES

ARS DE CONSTITUTION

Par ASBP en date du 23/09/2025, il a été constitué une SASU :
 Dénommée : ALTA CONSEIL
 Sigle : AAC
 Siège social : 67 Cours Napoléon, 20000 AJACCIO
 Capital : 250 €
 Objet social : La prise de participation dans toutes sociétés existantes ou à créer, la gestion et l'animation de groupes de sociétés ; le conseil et l'assistance aux entreprises et aux particuliers dans les domaines administratif, juridique, financier, commercial, immobilier, organisationnel et stratégique ; la formation, l'intermédiation et l'accompagnement des sociétés ; la fourniture de prestations de services administratifs, comptables et réglementaires ; et plus généralement, toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social.
 Présidente : Mme ACQUATELLA Amantine demeurant 67 Cours Napoléon, 20000 AJACCIO élee pour une durée limitée.
 Admission aux assemblées et exercice du droit de vote : Chaque actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une voix.
 Clauses d'agrément : Les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement avec accord du Président de la Société.
 Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS d'AJACCIO.

MAZZEI MARIO
 SASU au capital de 100 €
 Siège social : I.COSTI DI VILLANOVA 20167 VILLANOVA RCS AJACCIO 950 836 692

L'Assemblée générale extraordinaire du 31/12/2024 a décidé la dissolution volontaire de la société à compter du 31/12/2024.
 Elle a nommé pour une durée illimitée en qualité de liquidateur Monsieur MAZZEI Mario, demeurant 17 R. du Docteur Del Pollogrino, 20090 AJACCIO et a fixé le siège de la liquidation au siège social de la société.
 C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes relatifs à la liquidation devront être notifiés.
 Le dépôt des actes et des pièces relatifs à la liquidation sera effectué au Greffe du Tribunal de commerce AJACCIO.

SILISOLE MAINTENANCE
 Société à Responsabilité Limitée
 Au capital de 1 000 euros
 Siège social : Avenue du 9 Septembre 20240 GHISONADIA 788 334 850 RCS BASTIA

Aux termes d'une délibération en date du 23 Septembre 2025, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'interdire l'objet social : à l'activité de prise en location de toitures en vue d'y faire installer tout matériel permettant la production et la vente d'énergie solaire.
 Et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts.

Pour avis,

COMMUNE D'OCCHIATANA
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
 Révision du Plan Local d'Urbanisme
 2ème insertion

Monsieur le Maire, en application des dispositions de l'arrêté n°07/2025 du 18/09/2025, informe la population qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Occhiatana, lequel a notamment fait l'objet d'une évaluation environnementale.
 Durée de l'enquête publique : Cette enquête sera ouverte à partir du 30 Septembre 2025 à 09h00 et se déroulera pendant trente et un (31) jours consécutifs jusqu'au 30 Octobre 2025 à 17h00.
 Consultation du dossier et recueil des observations : Le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) ainsi qu'un registre d'enquête papier à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sont tenus à disposition du public en Mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture pour l'accueil du public : Mairie D'OCCHIATANA - N°06-Quartier « U Casale à a Ghyesa - 20226 OCCHIATANA - Tél : 04 95 81 30 39 - Email : occhiatana@wanadoo.fr
 Jours et horaires d'ouverture de la Mairie : Lundi et Mardi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 - Jeudi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00.
 Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sont joints au dossier et peuvent donc être consultés dans les mêmes conditions.
 Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais (photocopies et éditions papiers payantes), obtenir communication de copies dudit dossier auprès de la commune.
 Pendant la durée de l'enquête publique, chacun peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre papier d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par correspondance à la mairie d'Occhiatana, à l'attention de Madame la commissaire enquêteur, en recommandant avec AR portant la mention « ne pas ouvrir ».
 Ce plus, une version numérisée du dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sera consultable à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994>
 Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé aboutissant auquel le public pourra directement transmettre ses contributions et propositions sera ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994>
 Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5994@registre-dematerialise.fr
 Les contributions transmises par ordinateur seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5994> et donc visibles par tous.
 Enfin, un poste informatique sera mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie pour l'accueil du public.
 Permanences du commissaire enquêteur ou de la commissaire enquêteur : Pendant la durée de l'enquête publique, Madame la commissaire enquêteur se fera à la disposition du public en mairie pour toute demande d'information se rapportant à l'objet de l'enquête et recevoir les observations, propositions et contre-propositions, écrites et orales, aux jours et horaires suivants :
 - Le Mardi 30 Septembre 2025 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
 - Le Jeudi 02 Octobre 2025 de 14h00 à 17h00
 - Le Mardi 21 Octobre 2025 de 13h00 à 16h00
 - Le Jeudi 30 Octobre 2025 de 14h00 à 17h00 (clôture d'enquête)
 Pendant la durée de l'enquête, la commissaire enquêteur pourra en outre :
 - Recevoir toute information et, si elle estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander à la commune de communiquer ces documents au public ;
 - Visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
 - Entendre toutes les personnes concernées par le projet qui ont fait la demande et convoquer toutes les personnes dont elle juge l'audition utile ;
 - Organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.
 Toutes informations peuvent être demandées en mairie.

STUDIO SIS
 Société à Responsabilité Limitée
 En liquidation au capital de 1 000 euros
 Siège social et de liquidation : Résidence des Iles Immeuble Le Minorce, 20000 AJACCIO 537 649 444 RCS AJACCIO

L'Assemblée Générale réunie le 31 Mars 2025 au siège social a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé Madame MORICONI Marie-Gabrielle, demeurant résidence Baricaja bâtiment A, route des Sanguinaires 20000 AJACCIO, de son mandat de liquidateur, donné à ce dernier quitus de sa gestion et comblé le bilan de la liquidation à compter du jour de ladite assemblée.
 Les comptes de liquidation seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce d'AJACCIO, en annexe au Registre du commerce et des sociétés et la société sera radiée dudit registre.

Pour avis,

FERME SOLAIRE PICARREAU
 Village, 20251 PANCHERACCIA
 Au capital de 280,96 euros
 814 854 780 R.C.S. Bastia

Par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 30 Juin 2025, il a été décidé de ne pas renouveler le mandat de commissaire aux comptes suppléant de Monsieur DELIRY Olivier, arrivé à échéance à l'issue de ladite assemblée. Il a été décidé, à compter du même jour, de renouveler en qualité de commissaire aux comptes titulaire la société Fiduciaire Conseils Associés, société par actions simplifiée ayant son siège social au 119, rue du Président Wilson, 92300 Levallois-Perret, Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 425 711 345.

Pour avis et mention, La Présidente.

Informateur Corse nouvelle du 03/10/2025

<p style="text-align: center;">N° 41</p> <p>N° PC : 2025R0183 Jugement du tribunal de commerce DE BASTIA en date du 23/09/2025 prononçant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société TAG SAS, 10, Boulevard Paoli, 20200 BASTIA, 948 954 698 RCS Bastia. Mandataire judiciaire : SARL EPILOGUE, représentée par Me Guillaume LARCENA 28, Boulevard Pascal Paoli, 20200 BASTIA. Date de cessation des paiements le 21/07/2025. Les créanciers sont invités à produire leurs créances entre les mains du mandataire judiciaire ou sur le portail électronique prévu par les articles L814-2 et L814-13 du code de commerce dans les deux mois suivant la publicité au BODACC.</p>	<p style="text-align: center;">N° 43</p> <p>N° PC : 2025R0089 Jugement du tribunal de commerce DE BASTIA en date du 23/09/2025 prononçant la conversion en liquidation judiciaire simplifiée de Monsieur SENCY PIERRE ANGE, Village 20229 PIEDICROCE, Travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux, N° 522 289 511 RM 20, Liquidateur judiciaire : SARL EPILOGUE, représentée par Me Guillaume LARCENA, 28, Boulevard Pascal Paoli, 20200 BASTIA. Date de cessation des paiements le 15/01/2025. Les créanciers sont invités à produire leurs créances entre les mains du liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L814-2 et L814-13 du code de commerce dans les deux mois suivant la publicité au BODACC.</p>
<p style="text-align: center;">N° 42</p> <p>N° PC : 2024R0124 Jugement du tribunal de commerce DE BASTIA en date du 23/09/2025 arrêtant</p>	<p style="text-align: center;">N° 44</p> <p style="text-align: center;">AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE</p> <p style="text-align: center;">Commune d'Olméta di Tuda</p> <p style="text-align: center;">DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE PRÉSENTÉE PAR LA SOCIÉTÉ « CORSICA SOLE 53 », CONCERNANT LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL, LIEU-DIT « FORMO »</p> <p>1ère Parution DUREE DE L'ENQUÊTE : * du mardi 21 octobre 2025 au vendredi 21 novembre 2025</p> <p>SIÈGE DE L'ENQUÊTE ET LIEU DE DÉPÔT DU DOSSIER : Mairie d'Olméta di Tuda (Village, 20232 Olméta di Tuda)</p> <p>PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR : M. Olivier RUFFARD, chef de la division aménagement du territoire à l'Office du développement agricole et rural de Corse, recevra le public en mairie : * mardi 21 octobre 2025, de 9h30 à 12h30 ; * jeudi 30 octobre 2025, de 9h30 à 12h30 ; * vendredi 7 novembre 2025, de 9h30 à 12h30 ; * vendredi 21 novembre 2025, de 9h30 à 12h30.</p> <p>M. Pierre-Olivier BONNOT, chef du service emploi à la direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de Haute-Corse, a été désigné commissaire enquêteur suppléant. Un registre dématérialisé sera mis à la disposition du public. https://www.registre-dematerialise.fr/6677</p> <p>Celui-ci pourra formuler ses observations : - au commissaire enquêteur par écrit en mairie d'Olméta di Tuda ou par téléphone lors des permanences (04 95 39 01 53) ; - par voie électronique enquete-publique-6677@registre-dematerialise.fr du 21 octobre 2025 à 9h30 au 21 novembre 2025 à 12h30.</p> <p>Pendant toute la durée de cette enquête, les dossiers seront également consultables sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Corse https://www.haute-corse.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-Consultations-Enquetes-publiques/Enquetes-publiques/Enquetes-Environnement/</p> <p>Toutes les informations relatives au projet pourront être obtenues auprès de la société « Corsica Sole 53 », 20251 Pancheraccia (Tél. : 04 95 31 66 79). La décision qui interviendra à l'issue de la procédure sera soit un arrêté accordant le permis de construire, avec ou sans prescriptions, soit un arrêté refusant le permis de construire, soit un arrêté de sursis à statuer, soit un refus tacite en cas de silence gardé par l'administration au terme du délai de deux mois mentionné à l'article R.423-32 du code de l'urbanisme. Le préfet est l'autorité compétente pour prendre cette décision.</p>
<p style="text-align: center;">N° 45</p> <p style="text-align: center;">AIR CORSICA</p> <p style="text-align: center;">AVIS D'APPEL A CANDIDATURES</p> <p>SOCIETE CONCERNEE : AIR CORSICA BP 505 - Aéroport Napoléon-Bonaparte 20186 AJACCIO CEDEX 2</p> <p>Objet du marché : Mission légale de Commissariat aux Comptes pour six exercices (du 01/01/2025 au 31/12/2030). Mission complémentaire d'attestation de la comptabilité analytique dans le cadre des conventions de Délégation de Service Public pour six exercices (2025 à 2030). Mode de passation : Marché présenté à l'Assemblée Générale par la Commission des marchés d'Air Corsica après consultation des offres. Décision prise par l'Assemblée Générale.</p> <p>CRITERES D'ATTRIBUTION : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères suivants : - Références du candidat : 50% - Montant des honoraires : 50%</p> <p>Obtention du dossier : Par courrier, mail ou retiré : Mme Dominique LECA / doleca@aircorsica.com Aéroport Napoléon-Bonaparte - BP 505 20186 AJACCIO CEDEX 2 04.95.29.05.12</p> <p>Date limite de réception des offres : 24 octobre 2025 à 17 h 00 Date d'envoi à la publication : 29 septembre 2025.</p>	<p style="text-align: center;">N° 46</p> <p style="text-align: center;">COMMUNE D'OCCHIATANA</p> <p style="text-align: center;">AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</p> <p style="text-align: center;">RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</p> <p>Parution n° 02 Monsieur le Maire, en application des dispositions de l'arrêté n°07/2025 du 18/08/2025, informe la population qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Occhiatana, lequel a notamment fait l'objet d'une évaluation environnementale. Durée de l'enquête publique : Cette enquête sera ouverte à partir du 30 septembre 2025 à 09h00 et se déroulera pendant trente et un (31) jours consécutifs jusqu'au 30 octobre 2025 à 17h00. Consultation du dossier et recueil des observations : Le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) ainsi qu'un registre d'enquête papier à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sont tenus à disposition du public en mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture pour l'accueil du public : Mairie d'OCCHIATANA N° 06 - Quartier « U Casale à a Ghessa » 20226 OCCHIATANA Tél : 04 95 61 30 39 Email : occhiatana@wanadoo.fr</p> <p>Jours et horaires d'ouverture de la Mairie : lundi et mardi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 - jeudi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00</p> <p>Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que ceux de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sont joints au dossier et peuvent donc être consultés dans les mêmes conditions. Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais (photocopies et éditions papiers payantes), obtenir communication de copies dudit dossier auprès de la commune. Pendant la durée de l'enquête publique, chacun peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre papier d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par correspondance à la mairie d'Occhiatana, à l'attention de Madame la commissaire enquêteur, en recommandé avec AR portant la mention « ne pas ouvrir ». De plus, une version numérisée du dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sera consultable à l'adresse internet suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5994</p> <p>Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public pourra directement transmettre ses contributions et propositions sera ouvert à l'adresse internet suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5994</p> <p>Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5994@registre-dematerialise.fr</p> <p>Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/5994 et donc visibles par tous. Enfin, un poste informatique sera mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie pour l'accueil du public. Permanences du commissaire enquêteur ou de la commissaire enquêteur : Pendant la durée de l'enquête publique, Madame la commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie pour toute demande d'information se rapportant à l'objet de l'enquête et recevoir ses observations, propositions et contre-propositions, écrites et orales, aux jours et horaires suivants : * Le mardi 30 septembre 2025 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) * Le jeudi 09 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 * Le mardi 21 octobre 2025 de 13h00 à 16h00 * Le jeudi 30 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 (clôture d'enquête)</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, la commissaire enquêteur pourra en outre : * Recevoir toute information et, si elle estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander à la commune de communiquer ces documents au public ; * Visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ; * Entendre toutes les personnes concernées par le projet qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont elle juge l'audition utile ; * Organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage. Toutes informations peuvent être demandées en mairie</p>

www.icn.corsica

ICN Informateur Corse Nouvelle - Journal du Vendredi 03 Octobre 2025 - # N°7102- AL 5

11 CERTIFICAT DE DEPOT

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

COMMUNE DE OCCHIATANA

ENQUETE PUBLIQUE :

relative au projet de révision du plan local d'urbanisme d'Occhiatana

Arrêté :

Arrêté municipal n° 07/2025 d'ouverture d'enquête publique du 18/08/2025

CERTIFICAT DE DEPOT DES DOSSIERS

Le Maire de la commune d'Occhiatana certifie que les pièces composant le dossier d'enquête publique ont bien été déposées en ses locaux et ce, du 30/09/2025 à 9h au 30/10/2025 à 17h00 inclus.

Fait à Corbara,

Le 2025

Le Maire *S. ENSOU*



12 CERTIFICAT D’AFFICHAGE

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

COMMUNE DE OCCHIATANA

ENQUETE PUBLIQUE :

relative au projet de révision du plan local d’urbanisme d’Occhiatana

ARRETE :

Arrêté municipal n° 07/2025 d’ouverture d’enquête publique du 18/08/2025

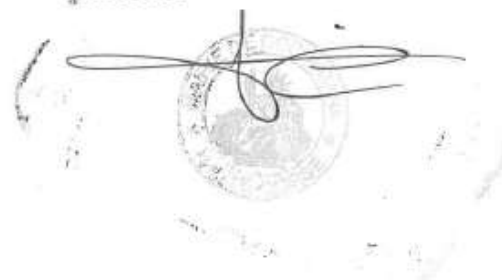
CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de la commune d’Occhiatana atteste que l’avis portant sur l’enquête publique susvisée a bien été affiché dans les lieux habituellement réservés à cet effet dans ses locaux et ce, du 30/09/2025 à 9h au 30/10/2025 à 17h inclus.

Fait à Occhiatana,

Le 2025

Le Maire *S. ANSOU*

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The signature appears to be 'S. ANSOU'. The stamp is partially obscured by the signature and is difficult to read, but it likely contains the name of the commune and the title of the official.

13 REGISTRE D'ENQUETE

Le registre d'enquête papier, les courriers et les observations reçues par voie dématérialisées font l'objet de l'annexe 1.

14 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a adressé au responsable du projet, M. le Maire de la commune, le courrier l'invitant à prendre connaissance des observations du public et ce, en vertu de l'article R-123-18 du code de l'environnement :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Voir courrier ci-après :



Carole Savelli EIRL

CAROLE SAVELLI
INGENIEURE DIPLOMEE DU CNAM PARIS
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE BASTIA
EXPERT PRES LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA
COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR LA REGION CORSE

M. Le Maire
Mairie d'Occhiatana

Objet : Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Occhiatana

Remise du PV de synthèse des observations, relatif à l'objet susvisé

Monsieur le Maire,

En application de l'article R-123-18 du code de l'environnement « A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Suite à l'exposé oral des observations en date du 30/10/2025, je vous prie de trouver ci-joint le PV de synthèse de toutes les observations reçues par voie postale, observations orales, registre papier, voie dématérialisée pour la période de l'enquête à savoir du 30/09/2025 à 9h au 30/10/2025 à 17h.

Pour information, j'ai reçu 18 observations (dont 2 courriers, 4 observations orales, 2 observations écrites sur le registre papier et 10 par voie dématérialisée +1 hors délai-) faisant suite à 10 visiteurs in situ et 2481 visiteurs sur le site dématérialisé qui ont procédé à 2644 téléchargements.

Comme le stipule l'article R-123-18 du code de l'environnement, « Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. », je vous invite à fournir vos commentaires aux observations du public dans le délai indiqué. J'attire votre attention sur l'intérêt que portent l'enquête publique en général et son public sur vos réponses à leurs observations. En effet, l'éclairage apporté par le maître d'ouvrage me permettra de recueillir de nouvelles informations pour rédiger mon rapport, conclusions motivées et avis sur ce projet.

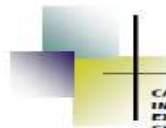
Page 1 sur 2

Acquaniella-RD151-
20220 Corbara

Téléphone : 06 85 23 35 30

Tél. fixe : 09 79 54 00 52

Messagerie : carole.savelli@wanadoo.fr



Carole Savelli EIRL

CAROLE SAVELLI
INGENIEURE DIPLOMEE DU CNAM PARIS
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE BASTIA
EXPERT PRES LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA
COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR LA REGION CORSE

Je me tiens à votre disposition pour fixer, si nécessaire, une nouvelle réunion afin d'évoquer ces différents points.

Vous remerciant par avance pour votre diligence,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à ma parfaite considération.

A Corbara, le 31/10/2025

Carole SAVELLI

Commissaire Enquêteur

Page 2 sur 2

Acquaniella-RD151-
20220 Corbara

Téléphone : 06 85 23 35 30
Tél. fixe : 09 79 54 00 52
Messagerie : carole.savelli@wanadoo.fr

Cette réunion s'est tenue le 30/10/2025 à la mairie. Il en a été dressé procès-verbal (voir ci-après).

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

DRESSE EN VERTU DE L'ARTICLE

R123-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

ENQUETE PUBLIQUE

portant sur le projet :

de Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de

OCCHIATANA



ARRETE MUNICIPAL N° 07/2025 D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE DU 18/08/2025

Décision du TA Bastia N° E24000025 /20

Table des matières

1	REGLEMENTATION.....	3
2	OBSERVATIONS	3
2.1	OBSERVATIONS ORALES.....	4
2.2	OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE PAPIER.....	4
2.3	COURRIERS.....	5
2.4	OBSERVATIONS DEMATERIALISEES	7
3	DEROULEMENT	7
4	ANNEXE (OBSERVATIONS DEMATERIALISEES).....	8

Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'OCCHIATANA

PV DE SYNTHÈSE

page 2/9

1 REGLEMENTATION

Rappel de l'article R-123-18 du code de l'environnement /

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée. »

2 OBSERVATIONS

Vous trouverez ci-après l'ensemble des observations (registre papier, courriers, observations dématérialisées, et observations orales).

Les observations sont classées selon leur mode de transmission.

2.1 OBSERVATIONS ORALES

N°		FONCTIONS	OBSERVATIONS
09/10/2025			
OO1	Syndic du Lotissement du soleil	Président	A souhaité que l'on reprenne le règlement de la zone concernant le dit lotissement Afin de s'assurer de comprendre chaque ligne du règlement afférent à la zone et a donc demandé des éclaircissements sur leur lecture du document
21/10/2025			
OO2	M.Mancini	Ancien maire de Costa	Est venu consulter le zonage en limite Costa/Occhiatana
30/10/2025			
OO3	M.Hoyon	Propriétaire de plusieurs parcelles dont les parcelles B249, 258 et 264	Est venu consulter le zonage de la parcelle non bâtie B249 car il aurait souhaité y réaliser un projet constructible. Le présent projet zone cette parcelle en agricole.
OO4	Mme Lallemand	Habite sur la commune	Est venue se renseigner sur la définition des acronymes ESA et ERPAT

2.2 OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE PAPIER

N°		FONCTIONS	OBSERVATIONS
30/09/2025			
OE1	Mme FONDACCI COSTA Anne Madeleine	Propriétaire de la parcelle A 63	Demande que sa parcelle A63 soit totalement en zone agricole et pas classée en espace proche du rivage car a un projet de plantations agricoles
21/10/2025			
OE2	GIRARD Christian et Chantal	Propriétaire parcelle C738	Souhaiterait un élargissement du chemin communal pour permettre le croisement des véhicules et ainsi la sécurisation de la voirie.

Décision du TA Bastia N° E24000025 /20

2.3 COURRIERS

	NOMS	FONCTIONS	OBSERVATIONS
Daté du 21/10/2025			
OC1	MORTINI Lydie	Représente l'indivision Mortini Jean-Thomas, Vincent-Michel et Lydie	Doublon avec observation dématérialisée n°4 → Voir observation dématérialisée n°4
Daté du 21/10/2025			
OC2	MORTINI Lydie	Représente l'indivision Mortini Jean-Thomas, Vincent-Michel et Lydie	<p>Il est indiqué que cette observation a été déposée également sur le registre dématérialisée mais ce n'est pas le cas.</p> <p>L'indivision a déposé d'autres observations mais ce courrier correspond à la parcelle A 809 (anciennement A 580).</p> <p>Sur cette parcelle l'indivision a un projet agrivoltaïque pour accueillir une activité agricole sur cette friche et permettre concomitamment la production d'une énergie propre.</p> <p>Dans ce cadre, il demande le classement de cette parcelle en N-PV (zone naturelle dédiée à l'implantation d'un parce photovoltaïque).</p> <p>Il est précisé que les conditions exigées par le dernier cahier des charges de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie) sont les suivantes :</p> <p>"L'implantation de l'Installation remplit la condition suivante : Le Terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU, d'un PLUi ou d'un POS portant une mention permettant un projet photovoltaïque, de type « projet d'intérêt collectif », « énergie renouvelable », « solaire », ou « photovoltaïque » (N-pv, Ne, Nz, N-enr,</p>

Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'OCCHIATANA

PV DE SYNTHESE

page 5/8

Décision du TA Bastia N° E24000025 /20

		<p>...), ou sur toute zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone « constructible » d'une carte communale". Ainsi le cahier des charges requiert que les terrains sur lesquels s'implantent les projets photovoltaïques soient classés au PLU en zone Naturelle avec une mention spécifique au photovoltaïque et que cette condition est essentielle pour participer aux appels d'offres de la CRE car un terrain classé A au PLU est incompatible avec le cahier des charges de la CRE.</p> <p>Concernant le classement en ZAENR, le demandeur sollicite également la création d'une ZAENR en s'appuyant sur la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi APER) qui permet aux communes de définir des « zones d'accélération aux énergies renouvelables » (ZAENR) favorables à l'accueil de ce type de projets (Article L1411-5-3 du code de l'énergie). Le demandeur indique que la réalisation du projet au sein d'une ZAENR comporte plusieurs avantages : - Ce zonage pourra être inclus dans les documents d'urbanisme, via des modifications simplifiées ; - Des délais administratifs d'instruction réduits pour les projets ; - Une meilleure vision des sites potentiels où les projets sont attendus par les élus locaux et leur population ; - Des mécanismes financiers incitatifs pourront être introduits pour encourager les développeurs à se diriger vers ces terrains préférentiels : bonus dans les</p>
--	--	--

Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'OCCHIATANA

PV DE SYNTHÈSE

page 6/8

Décision du TA Bastia N° E24000025 /20

			appels d'offres par exemple ; - Cette disposition rejoint l'initiative proposée au sein de la PPE corse pour la réduction des « zones blanches PV ».
--	--	--	--

2.4 OBSERVATIONS DEMATERIALISEES

N°	NOMS	FONCTIONS	OBSERVATIONS
			Voir annexe au présent procès-verbal.

3 DEROULEMENT

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête a bien été mis à la disposition de la commissaire enquêtrice qui a clos le registre. A compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés (le 30/10/2025), il a été remis dans les huit jours au maître de l'ouvrage, les observations consignées dans ce procès-verbal de synthèse présentées en mairie le 30/10/2025

Il lui a également été rappelé, qu'il a un délai de quinze jours pour produire des remarques éventuelles à ces observations.

A Corbara, le 31/10/2025

Procès-verbal de synthèse réalisé par
Carole SAVELLI
Commissaire Enquêtrice



Observations dématérialisées

DOSSIER TA N°E24000025

OBSERVATIONS DEMATERIALISEES

OCCHIATANA : projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune

<https://www.registre-dematerialise.fr/5994/>

et

enquete-publique-5994@registre-dematerialise.fr

Dates

Du 30/09/2025 09:00 au 30/10/2025 17:00

Enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune d'Occhiatana 1/6

Observation n°1 (Web)

Observation anonyme qui suggère d'intégrer dans le présent document d'urbanisme en Zone A ou en Zone N (si la viabilisation est déjà existante) des nouvelles formes d'habitat non bâties permettant de positionner de l'habitat léger et mobile (ex : Tiny Houses). Il suggère également de positionner des pastilles indiquant où de telles installations pourraient être autorisées sur le document d'urbanisme.

Observation n°2 (Web)

Observation de Corsica Sole qui demande la réévaluation du classement de la parcelle A 609 (Anciennement A 590) en N-pv zone naturelle dédiée à l'implantation d'un parc photovoltaïque, ou en Ne (zone naturelle dédiée aux ouvrages, aménagements, et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïque) pour un classement du terrain en zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) pour permettre d'y développer un projet agrivoltaïque (activité agricole et installation photovoltaïque.) sur une friche agricole .

Il est précisé que les conditions exigées par le dernier cahier des charges de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie) sont les suivantes : "L'implantation de l'Installation remplit la condition suivante : Le Terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU, d'un PLUi ou d'un POS portant une mention permettant un projet photovoltaïque, de type « projet d'intérêt collectif », « énergie renouvelable », « solaire », ou « photovoltaïque » (N-pv, Ne, Nz, N-enr, ...), ou sur toute zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone « constructible » d'une carte communale".

Ainsi le cahier des charges requiert que les terrains sur lesquels s'implantent les projets photovoltaïques soient classés au PLU en zone Naturelle avec une mention spécifique au photovoltaïque et que cette condition est essentielle pour participer aux appels d'offres de la CRE car un terrain classé A au PLU est incompatible avec le cahier des charges de la CRE.

Concernant le classement en ZAENR, le demandeur sollicite également la création d'une ZAENR en s'appuyant sur la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi APER) qui permet aux communes de définir des « zones d'accélération aux énergies renouvelables » (ZAENR) favorables à l'accueil de ce type de projets (Article L1411-5-3 du code de l'énergie). Le demandeur indique que la réalisation du projet au sein d'une ZAENR comporte plusieurs avantages : - Ce zonage pourra être inclus dans les documents d'urbanisme, via des modifications simplifiées ; - Des délais administratifs d'instruction réduits pour les projets ; - Une meilleure vision des sites potentiels où les projets sont attendus par les élus locaux et leur population ; - Des mécanismes financiers incitatifs pourront être introduits pour encourager les développeurs à se diriger vers ces terrains préférentiels : bonus dans les appels d'offres par exemple ; - Cette disposition rejoint l'initiative proposée au sein de la PPE corse pour la réduction des « zones blanches PV ».

Observations dématérialisées

DOSSIER TA N°E24000025

Observation n°3 (Web)

Observation anonyme qui estime que ce projet de révision du PLU d'Occhiatana n'aborde pas suffisamment de manière concrète, la problématique des énergies renouvelables sur les points suivants : * énergie solaire : o solaire photovoltaïque (panneaux solaires produisant de l'électricité) ; o solaire thermique (chauffe-eau, chauffage, capteurs thermiques) ; * énergie éolienne : production d'électricité par le vent ; * énergie hydraulique : mouvement de l'eau dans les rivières, barrages, marées, vagues ; * géothermie : chaleur issue de l'intérieur de la Terre, ou des nappes souterraines, utilisée pour le chauffage ou production d'électricité ; * biomasse et biocarburants : matières organiques renouvelables (bois, déchets végétaux, biogaz) utilisées pour produire chaleur, gaz, voire électricité.

Il est mis en exergue que la page 42 du rapport-de-présentation-avec-évaluation-environnementale indique que la Corse a pour but de développer la production d'énergies renouvelables avec un taux de couverture des Énergies Renouvelables (EnR) de 100% en 2050 et et en même temps en page 284 du même rapport que la commune d'Occhiatana ne présente pas sur son territoire d'infrastructures de production d'énergie. Or, il déclare qu'en page 226 du rapport-de-présentation-avec-évaluation-environnementale, un projet de création de parc photovoltaïque est envisagé et qu'en page 288 du rapport-de-présentation-avec-évaluation-environnementale que l'installation de matériel individuel de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) est réglementée selon la zone concernée. Il est estimé que cette présentation est trop "vague pour la population".

Il est par suite demandé que certaines zones de la commune soient identifiées comme zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER), conformément à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023, comme des toitures de bâtiments collectifs, de bâtiments commerciaux, des zones agricoles peu productives, des anciennes friches, des zones naturelles non protégées, etc.

Cette demande précise que pour elle, de nombreuses zones sur le territoire de la commune présentent d'ores et déjà un fort potentiel solaire et peu de contraintes environnementales, et pourraient accueillir des projets solaires, agrivoltaïques, ou éoliens, dans le respect notamment des paysages et de la biodiversité. Il est conclu en demandant que : * un zonage soit établi dans le PLU pour connaître avec exactitude les parcelles identifiées comme ZAER ; * un règlement précis soit intégré dans le PLU afin de savoir : o ce qui est autorisé en matière de panneaux solaires, d'éoliennes, notamment pour de l'habitat individuel, o et sur quel terrain, sur quel bâti, ... dans la commune, ces équipements sont possibles, o et dans quelles zones exactes de la commune et ce, afin que la Commune d'Occhiatana s'oriente vers un développement énergétique, durable et autonome, tant collectivement qu'individuellement, tel que proclamé dans le rapport-de-présentation-avec-évaluation-environnementale et le PADD au profit de l'autonomie énergétique des habitants d'Occhiatana .

Enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune d'Occhiatana 3/6

Observations dématérialisées

DOSSIER TA N°E24000025

Observation n°4 (Web)

Observation déposée en mode anonyme avec un courrier au nom de Madame MORTINI Lydie pour les consorts Mortini (Mortini Lydie, Mortini Jean-Thomas et Mortini Jean-Thomas) concernant la parcelle A564 (106 U paesolu di Tesa-RD113 Tamburacciu- à Occhiatana) classée en zone Ut (constructible sur toute sa surface) et au projet en zone Naturelle (pour environ 2500m2) et le reste (environ 28 397m2) en zone agricole.

Ils s'opposent à cette modification notamment pour les raisons suivantes :

- ils estiment que la parcelle est en continuité du bâti existant;
- la parcelle est desservie en proximité par les réseaux publics;
- ils estiment que la parcelle ne répond pas aux critères d'une zone naturelle;
- ils estiment que le sol de la parcelle est impropre à l'agriculture (qualité agronomique médiocre avec une pente supérieure à 20%) et n'a donc pas de caractère stratégique agricole : ils "exigent" une étude agronomique pour démontrer qu'elle possède les critères d'un espace stratégique agricole.
- cette parcelle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel, d'une déclaration préalable de travaux pour le pailler A299 situé sur la parcelle A564 et d'un permis de construire pour 105m2.

En outre, ils estiment :

- qu'il y a un manquement aux exigences de motivation et de transparence prévue par l'article L.151-8 du code de l'urbanisme;
- que ce nouveau classement est une atteinte à leurs droits de propriétaires par la privation de la valeur économique actuelle de celle-ci et une perte fiscale pour la commune et pour son développement local au regard des projets de construction possible;

Enfin , ils indiquent avoir proposé en juillet et septembre 2025 à la commune que 3ha de cette parcelle (soit environ 1/3 de celle-ci) soit vendue pour de l'habitat permanent en résidences principales et ne comprendraient pas un traitement différencié par rapport à d'autres parcelles du secteur.

En conclusion, ils demandent donc le maintien de leur parcelle A564 en zone constructible Uc.

Observation n°5 (Web)

Observation de M.Mattei Lucas , habitant du village de Costa qui demande la modification du classement de la parcelle C 663 pour un classement en zone N-pv ou Ne, conformément aux définitions du PLU, afin de permettre sa compatibilité avec les dispositions relatives aux installations photovoltaïques. Il indique que ce reclassement répond aux conditions précisées par la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE), qui exige que les terrains concernés soient situés en zone naturelle comportant une mention spécifique au photovoltaïque.

Par ailleurs, ils proposent que la parcelle C 663 soit intégrée à une Zone d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR), conformément à la loi du 10 mars 2023 dite loi APER, et ce afin de faciliter le développement d'initiatives locales en faveur de la transition énergétique permettant de simplifier les démarches administratives tout en contribuant aux objectifs régionaux de la PPE Corse.

Enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune d'Occhiatana 4/6

Observations dématérialisées

DOSSIER TA N°E24000025

Observation n°6 (Web)

Observation de M. Mattei Lucas habitant du village de Costa Il sollicite le reclassement de la parcelle cadastrée C 307, située sur le territoire de la commune d'Occhiatana localisée le long de la D71 (Il indique un plan joint mais il a été omis).

Actuellement classée en zone naturelle ou agricole, il estime que cette parcelle présente plusieurs caractéristiques favorables à une urbanisation limitée et cohérente :

- proximité immédiate des zones déjà construites (secteurs 868 à 872),
- accès direct par la route départementale D71,
- topographie adaptée et absence de contraintes environnementales apparentes.

Compte tenu de ces éléments, et pour permettre un développement raisonné du bâti tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu existant, il souhaiterait que soit envisagé le reclassement de cette parcelle en zone constructible (U ou AU) lors d'une prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Observation n°7 (Web)

Observation de M. MALET Claude habitant d'OCCHIATANA qui souhaiterait que leur parcelle B474 soit classée en zone N dans sa totalité car le projet présente pour cette parcelle une partie en N et une partie en A. Or il estime que la partie en A ne permet pas une activité agricole car le sol est très rocheux et en pente et rajoute qu'il n'y a eu aucune activité agricole sur ce terrain depuis de très nombreuses années.

Observation n°8 (Web)

Observation de Mme MORTINI Lydie, habitante de Belgodère pour l'indivision Mortini Jean-Thomas, Vincent-Michel et Lydie, concernant les parcelles C900, C338, C339.

Elle précise tout d'abord pour chaque parcelle leur zonage actuel :

- C900, située 5 Ortu Vivu - 20226 Occhiatana, d'une surface de 3599 m² ; actuellement classée en zone constructible U1 pour 27% de sa surface et en zone naturelle N pour 73% de sa superficie ;
- C338, située 3 Ortu Vivu - 20226 Occhiatana, d'une surface de 1515 m² ; actuellement classée en zone constructible U1 pour 20% de sa surface et en zone naturelle N pour 80% de sa superficie ;
- C339, située 3 Ortu Vivu - 20226 Occhiatana, d'une surface de 4244 m² ; actuellement classée en zone naturelle N pour 100% de sa superficie.

Ils estiment que ces 3 parcelles présentent plusieurs caractéristiques favorables à une urbanisation limitée et cohérente car elles :

- sont limitrophes des parcelles C895 et C898 déjà construites, et des parcelles C896, C897, C899 constructibles situées en zone U1 à 100% ;

Enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune d'Occhiatana 5/6

Observations dématérialisées

DOSSIER TA N°E2400025

-ont une topographie adaptée et absence de contraintes environnementales apparentes.

Ainsi ils demandent le reclassement total de ces 3 parcelles en zone constructible (U, U1 ou AU) lors de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et ce dans leur entièreté pour permettre un développement raisonné du bâti tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu existant et en maintenant l'unité urbanistique du village.

Observation n°9 (Web)

Observation de Mme MORTINI Lydie habitante de Belgodère, au nom de l'indivision Mortini Jean-Thomas, Vincent-Michel et Lydie relative à la parcelle C306 située au lieu-dit Piana - Vigna al Gualdo - 20226 Occhiatana, d'une surface de 604 m2.

Un extrait du plan cadastral localisant la parcelle a été joint. Il est indiqué que cette parcelle est actuellement classée en zone naturelle N mais qu'elle présente plusieurs caractéristiques favorables à une urbanisation limitée et cohérente et décline les arguments suivants :

- proximité immédiate des zones déjà construites (secteurs 866 à 872), et notamment des bâtis adressés aux 1 à 6 Pisale sur les parcelles C322, C865, C875, C885 ;
- accès direct par la route départementale RD71 ;
- topographie adaptée et absence de contraintes environnementales apparentes.

Par suite, il est demandé à ce que cette parcelle soit zonée en zone constructible (U, U1 ou AU) lors de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ce afin de permettre un développement raisonné du bâti tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu existant et en maintenant l'unité urbanistique du village.

Observation n°10 (Web)

Observation de M. Carrega Patrick habitant d'Occhiatana concernant la parcelle À 83. Il indique que cette parcelle est dotée d'eau, d'électricité , et d'une fosse septique et pourrait faire l'objet de la construction d'une maison ou d'un chalet ou d'un hangar pour le stockage de matériel agricole et ce afin de mettre en exploitation cette parcelle pour des oliviers ou des pistachiers.

Une observation déposée par mail est arrivée hors délai.

Enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune d'Occhiatana 6/6

L'annexe 2 constitue le PV de synthèse et son annexe.

15 MEMOIRE REPONSE DU RESPONSABLE DE PROJET AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

15.1 ANNEXE 1 : MEMOIRE REPONSE DE LA COMMUNE AUX PPA

Voir annexe externe 2.

15.2 ANNEXE 2 : MEMOIRE REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Voir annexe externe 3.