

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Relatifs 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 matières

1	RAPPEL SUR L'ENQUETE.....	3
2	CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA FORME.....	6
3	CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND.....	12
4	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23

1 RAPPEL SUR L'ENQUETE

Faisant suite au rapport d'enquête publique relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Occhiatana, sont présentées ci-après mes conclusions motivées relatives au projet présenté en enquête publique.

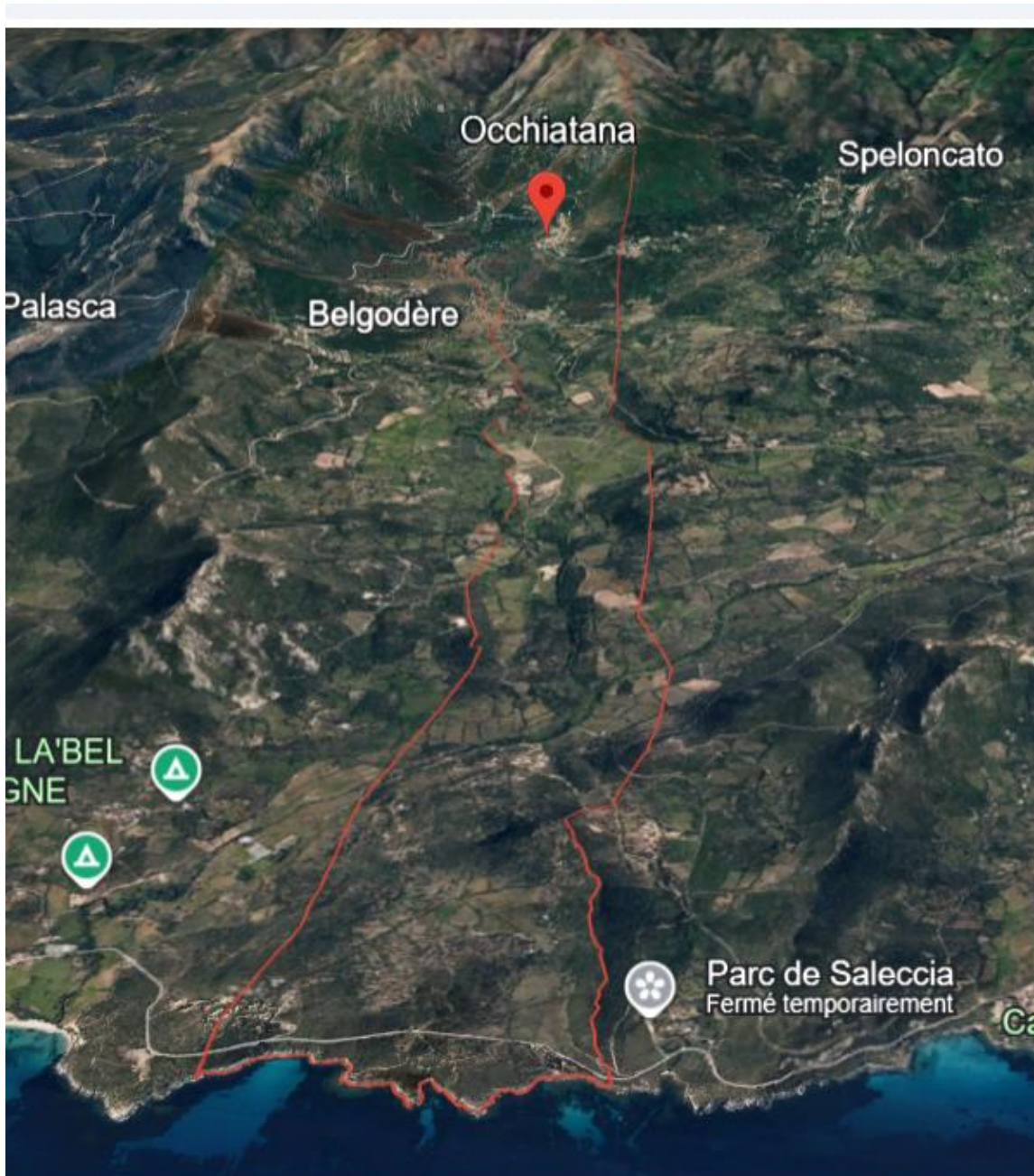
En préambule, le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, doit traduire un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. C'est un document stratégique et réglementaire qui doit répondre aux enjeux du territoire, construire un projet équilibré d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

L'arrêté municipal du 03 octobre 2015 de la commune d'Occhiatana décide de lancer la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé et adopté par délibération du 25/04/2005. Puis le Plan d'Aménagement et de développement durables (PADD) a été adopté en séance du 18 novembre 2020. Le présent projet de révision de PLU a été validé par arrêté municipal du 11 décembre 2022 et a tiré le bilan de la concertation publique. Puis ce dossier a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) avant la présente enquête publique.

Occhiatana est une commune de Balagne en Haute-Corse à proximité d'Ile Rousse. Son territoire d'une superficie de 12,62km² se dessine en une étroite bande s'étirant du Sud au Nord avec des altitudes pouvant atteindre 1206 m (Pinzu Sordu). Cette commune est bordée par celles de Costa, Ville di Paraso et Monticello (à l'Ouest), Belgodere (à l'Est) et Pioggiola et Olmi Cappella (Au Sud). Elle possède une étroite façade maritime au Nord de son territoire. Au sud, elle est séparée du Parc naturel régional de Corse par une chaîne de hautes montagnes. Son territoire présente un caractère rural mais qui présente des contrastes entre le piedmont, la plaine et sa façade littorale qui s'étend sur près d'un km.

Le village est implanté à une altitude de 330 m et surplombe la plaine du Reginu. En plaine, le bâti se concentre au niveau du secteur de Tesa, au lieu-

dit Pardine, « hameau du Soleil ». Sur la partie littorale, le bâti se situe dans les secteurs de Capicciolo, Tre Moline et San Vincensu.



Le PLU est un projet de développement pour les dix ou quinze années à venir. La révision du plan local d'urbanisme est la procédure d'évolution la plus large et la plus complète en termes d'évolutions possibles du document. Elle suit les mêmes étapes que pour l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et en a une durée relativement proche .

Cette commune a connu une croissance démographique notable depuis 2012 (+70 habitants) en passant de 176 habitants à 246 habitants en 2020 (INSEE). Après établissement de 3 scénarii sur les prévisions possibles de croissance démographique, la commune a retenu le scénario 1 qui présente un taux d'évolution annuel moyen identique à celui de l'intervalle 2007-2017 et environ 104 d'habitants supplémentaires en 2030 .

Cela se traduit par un objectif de près d'une centaine d'habitants et un besoin d'une cinquantaine (52) de logements permanents supplémentaires en 10 ans. Pour ce faire, il est indiqué que 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 prévoit un maximum de 8000 m² pour ce mode d'habitat. Elle estime que cette surface permettra l'implantation de 8 maisons. Soit 6ha au total pour répondre à cette perspective démographique.

Ce projet de révision du PLU, a pour ambition de répondre aux besoins identifiés par son diagnostic et de répondre aux évolutions instaurées par les nouvelles dispositions législatives dont la compatibilité avec le PADDUC.

Ses objectifs affichés sont de passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projets, en garantissant une consommation économe et justifiée de l'espace en encourageant notamment la densification. Il s'agit également, de favoriser la mixité des fonctions, le développement économique et l'emploi sur le territoire, de maintenir et protéger les activités agricoles, de répondre aux besoins de la population en matière de logements et enfin

d'assurer la protection du patrimoine archéologique, historique et architectural, ainsi que la défense des paysages et des espaces naturels.

Vue du village avec la mer à l'horizon



2 CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA FORME

Les exigences légales et réglementaires relatives :

- ✓ A la prescription de l'élaboration du PLU sur l'intégralité de la Commune a été prise lors de la séance du Conseil Municipal par délibération en date du 03 octobre 2015 ;
- ✓ A l'adoption du PADD : par délibération du Maire et de son conseil municipal en date du 18 novembre 2020, a été réalisée ;
- ✓ A la délibération portant arrêt du PLU et à sa transmission aux personnes publiques associées (PPA), a été prise le 11 décembre 2022.
- ✓ A l'ouverture de l'enquête publique , par arrêté n°07-2025 du 18/08/2025 ;
- ✓ à la publicité de l'enquête publique :
 - Le public a été averti de l'opération par voie d'affichage dans la commune (- cf. annexe « certificats d'affichage»)

- J'ai également pu le constater in situ et par des insertions dans la presse :
 - Avis de presse dans deux journaux régionaux
Les premières insertions ont été réalisées :
 - Le 12 septembre dans l'Informateur Corse Nouvelle
 - Du 8 au 14 septembre 2025 dans le Petit BastiaisLes 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

- ✓ A 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.

- ✓ Dépôt du dossier d'enquête publique dans une pièce avec– cf. annexe « certificats de dépôt des dossiers d'enquête publique » + un ordinateur à disposition du public pendant la durée de l'enquête

- ✓ Ouverture et clôture du registre d'enquête papier réalisées dans les délais légaux. L'enquête a eu lieu du 30 septembre 2025 à 9h00 jusqu'au 30 octobre 2025 à inclus à 17h. Les permanences ont été tenues aux jours et heures prévus, ayant permis de garantir un bon accès à l'information.
L'enquête publique a généré 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. Il a été procédé à plus de 2644 téléchargements. Toutes les observations ont été classées par voie de transmission et analysées dans le rapport de présentation.
Le nombre de visiteurs témoigne d'une publicité et affichages réussis ainsi que l'intérêt du public pour ce projet de planification.

- ✓ A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et ses documents annexés ont été mis à la disposition de la commissaire

enquêteuse (le 30/10/2025). La réunion de présentation des observations au pétitionnaire de a eu lieu dans ses locaux le 30/10/2025. Les observations ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse communiqué au porteur de projet le 31/10/2025 en vue de recueillir ses commentaires. Le pétitionnaire 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. On peut souligner que la mairie a répondu à toutes les observations du public.

Ainsi, les différentes phases du processus d'élaboration m'apparaissent avoir été respectées tant dans les formes prescrites pour l'organisation de l'enquête publique que pour l'information du public (affichage des avis et publications dans la presse), le recueil et le traitement des observations du public.

- ✓ La phase de concertation a été réalisée : elle est décrite dans le chapitre relatif à la concertation du rapport d'enquête publique. Cette phase m'a paru qualitative car le public était le plus souvent serein, le présent projet correspondant à ce qu'il avait été prévu de réaliser.

- ✓ Le dossier contenait bien toutes les pièces attendues à savoir :
 - Le sommaire
 - L'arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique
 - L'avis d'enquête publique
 - La délibération de prescription du PLU ;
 - La délibération municipale relative à l'adoption du PADD ;
 - La délibération municipale à l'arrêt du projet et à la validation du bilan de la concertation ;
 - Les avis des PPA
 - Avis INAO
 - Avis de la Collectivité de Corse
 - Avis CTPENAF
 - Avis du Préfet /DDTM
 - Avis de la MRAe

- Avis CNPF.
- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le rapport de présentation
 - Le diagnostic territorial
 - Les incidences du projet sur l'environnement
 - Le dossier incidences NATURA 2000
 - Le résumé non technique
- 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.

Un glossaire avec l'explication des acronymes positionné après le sommaire serait un plus pour la compréhension du public.

Quelques coquilles sont toutefois à reprendre dans le rapport de présentation :

- Page 43 : « *Le projet de PLU de la commune de Rogliano prend en compte les objectifs...* »
- Page 160 : « *Rappelons que conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation de la ~~carte~~ communale* »
- Page 266 : *Depuis la déprise agricole, le territoire de Rogliano a été progressivement colonisé par le chêne vert, lequel se développe de manière importante sur les anciennes terrasses cultivées.*

- ✓ Il est dommage que le résumé technique ne fasse 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.

✓ Concernant la cartographie, deux plans étaient fournis.
Mais aucun deux ne présentait l'intégralité du territoire. Il aurait été préférable de représenter tout le territoire sur une carte et de renvoyer à des focus sur une ou plusieurs cartes.

Le choix des légendes et des couleurs associées ne permettent pas une lecture et compréhension aisées. Elles compliqueront l'instruction en l'état.

Par exemple, légèder la mer et le réseau hydrographique en vert n'est pas usuel. Les routes aussi sont en vert...ainsi que les zones N. Le cartouche rend difficilement compréhensible la légende des ERC. On ne peut pas non plus différencier les parcelles en agricoles A des parcelles en stratégiques agricole ESA indicé As . Il aurait fallu les différencier par des couleurs différentes par exemple.

Eléments à reprendre pour une meilleure lisibilité :

En outre, le zonage Np évoqué dans le rapport de présentation et disposant d'un règlement écrit n'est pas représenté sur le document graphique. Également, l'espace réservé ER n°1 n'apparaît pas sur le zoom réalisé sur le village. Le tracé de la servitude longitudinale du passage piéton le long du littoral est manquant également .

Ainsi, l'utilisation de la cartographie en l'état compliquera l'usage pour les services qui devront l'utiliser.

Le document graphique était toutefois sur un fond de plan parcellaire facilitant pour le public la localisation de ses parcelles et ce, sur le plan numérique (permettant des agrandissements) mais impossible sur le plan papier.

✓ Concernant le dossier du règlement, il ne précise pas les mesures prévues pour assurer la protection des zones classées en EBC en complément des mesures classiques pour les zones naturelles.

Il est recommandé d'y procéder et ce pour une meilleure protection. Toutefois, il est à souligner que la commune d'Occhiatana a mis à jour lors de la 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 et que ce zonage des EBC a été validé par le Conseil des Sites de la Corse.

Dans sa réponse aux PPA, la commune indique qu'elle 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.

La MRAe recommande une meilleure explicitation de la méthodologie de définition des espaces stratégiques agricoles qui est présentée dans le rapport de présentation : le porteur de projet indique qu'il sera affinée, avec entre autres la consultation des PPA concernées, ce qui apparaît pertinent.

✓ Erreurs matérielles

La DDTM dans son avis décline un certain nombre d'erreurs matérielles (manque de mise à jour des extensions de zones archéologiques, sur les règlements écrits et graphiques...) . Dans sa réponse aux PPA, le maître de l'ouvrage indique que les erreurs de forme ou matérielles seront corrigées, ce qui est nécessaire.

✓ Points de fragilité juridique identifiées par la DDTM

La commune dans sa réponse aux PPA s'engage également à corriger les points de fragilité juridique identifiées par la DDTM (distinguer les zones soumises à un aléa inondation par un indice spécifique renvoyant aux dispositions particulières du règlement écrit, 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...). Cela paraît en effet indispensable.

✓ On peut estimer que les objectifs du PADD semblent peu traduits dans les autres pièces du PLU ne les rendant pas opérationnels. En outre, on peut souligner qu'il n'y a qu'une seule OAP présente dans le projet de révision : elle concerne un aménagement de sentier patrimonial . Ce point mériterait un développement.

- ✓ Concernant les avis des institutions consultées et parvenus ont bien été joints au dossier d'enquête publique. Ces avis ont été analysés dans le rapport d'enquête publique. On peut souligner le soin des réponses apportées par la mairie a toutes les observations faites.

Ainsi la procédure m'apparaît bien avoir été respectée avec un dossier qui me semble conforme à la forme attendue. Le dossier est de bonne facture mais il peut être amélioré surtout au niveau cartographique et sur les points décrits ci-avant.

3 CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND

La révision d'un Plan Local d'Urbanisme doit répondre à plusieurs points essentiels pour organiser et gérer efficacement l'aménagement du territoire.

Voici les principaux aspects qu'il doit couvrir :

- L'urbanisme général : définir les zones constructibles, agricoles, naturelles ou protégées, et préciser les règles d'urbanisation pour chaque secteur.
- Le développement durable : intégrer des principes respectueux de l'environnement, comme la préservation des espaces verts, la gestion des ressources naturelles, et la réduction de l'impact écologique.
- L'habitat : planifier la création et la gestion de logements pour répondre aux besoins de la population, tout en favorisant la mixité sociale.
- Les déplacements : organiser les infrastructures de transport, les voies piétonnes, cyclables, et les accès aux transports en commun.
- Les équipements publics : prévoir l'implantation d'écoles, de centres de santé, de équipements sportifs ou culturels.

- La protection du patrimoine : préserver les sites, bâtiments ou paysages à valeur historique ou culturelle.
- La gestion des risques : anticiper et limiter les risques naturels ou technologiques, comme les inondations ou les zones à risque.
- Le cadre de vie : assurer un environnement agréable, sécurisé et fonctionnel pour les habitants.

Il s'agit donc de chercher l'équilibre entre le développement urbain pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages naturels.

L'URBANISME GENERAL, LES EQUIPEMENTS PUBLICS, L'HABITAT , LE CADRE DE VIE et LES DEPLACEMENTS :

La recherche de cet équilibre s'appuie sur l'évolution de la population résidente et sur les caractéristiques de la commune. Celle-ci dénombrait 176 habitants en 2012 . La commune a gagné 70 habitants entre 2012 et 2020.

La commune présente une organisation urbaine avec 5 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 : le village d'Occhiatana .

Toutefois, comme le rappelle le dossier d'enquête publique, les évolutions réglementaires ne permettent plus de classer les lotissements situés à Capicciolo comme des formes urbaines reconnues et ce, au regard de la loi Littoral et des critères du PADDUC. Ils ne seront donc plus classés constructibles. En outre, le dossier témoigne que la commune cherche à faire à ce que le village soit la forme urbaine la plus développée.

L'objectif annoncé au rapport de présentation est ainsi d'accueillir une centaine d'habitants permanents supplémentaires d'ici 2030, soit 52 logements supplémentaires avec un besoin en foncier à 5,2 hectares pour le logement, à raison de 1000 m² par logement. A cela, elle prévoit un foncier de 8000m² pour les résidences secondaires, soit + 8 résidences. Ce foncier encadré pour les résidences secondaires limitera le déséquilibre actuel entre résidences secondaires et principales.

Ainsi un total urbanisable de 6ha est défini comme nécessaire pour répondre à cette perspective démographique.

Les équipements publics nécessaires à la qualité de vie et à la mixité sociale: La commune a identifié ses besoins en matière d'équipements, services et de locaux économiques, et voudrait réaliser :

- 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 me semblent être en adéquation avec la capacité de la commune.

Les avis des PPA s'accordent globalement avec ces prévisions démographiques, même si 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 revanche, les PPA estiment que la localisation de ce foncier n'est pas toujours justifiée : la collectivité de Corse estime entre autres, 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 , mais

également que l'enveloppe constructible peut apparaître trop importante au regard notamment de l'absence de prise en compte de toutes les autorisations délivrées et non réalisées. Aussi, 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). Pourtant le rapport de présentation identifie la consommation d'espace sur sa cartographie en page 146.

Concomitamment, le projet de révision du PLU me semble avoir cherché à affirmer son caractère agricole en réduisant les zones urbaines du PLU à 18,22 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.

La figure suivante résume bien les surfaces (constructibles U, Naturelle N et agricole A) de 2005 et celles du présent projet de révision :

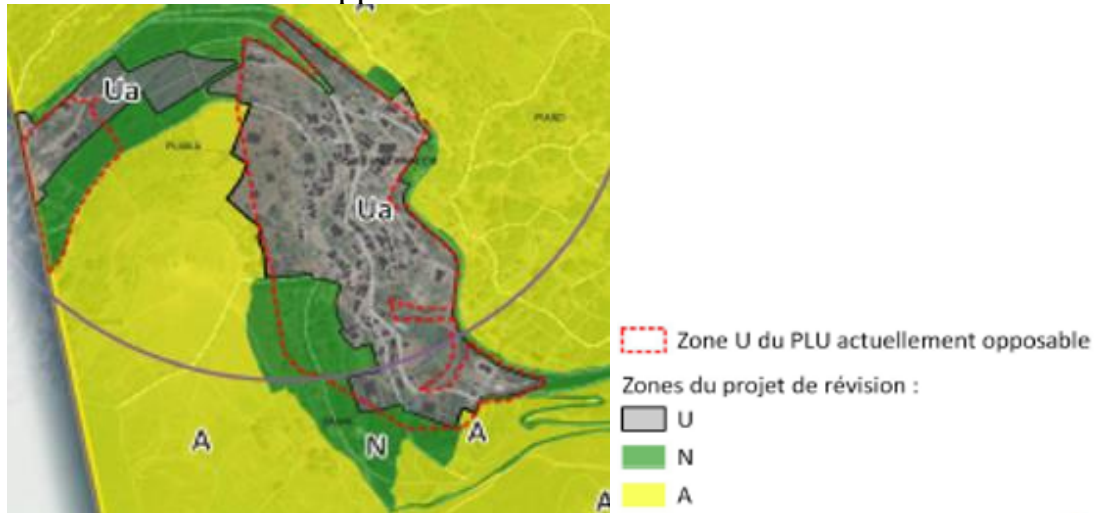
Document d'urbanisme de référence	Surface constructible
PLU OPPOSABLE (2005)	
ZONE U <i>dont U1</i> <i>dont U2</i> <i>dont Ut</i>	42,52 ha 14,91 ha 15,02 ha 12,59 ha
ZONE N	703,84 ha
ZONE A	514,57 ha
PROJET DE RÉVISION DU PLU	
ZONE U <i>dont Ua</i> <i>dont Ub</i> <i>dont Uc</i>	24,3 ha 14,3 ha 4,6 ha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

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 du PADDUC.

Les formes urbaines retenues pour le territoire communal :

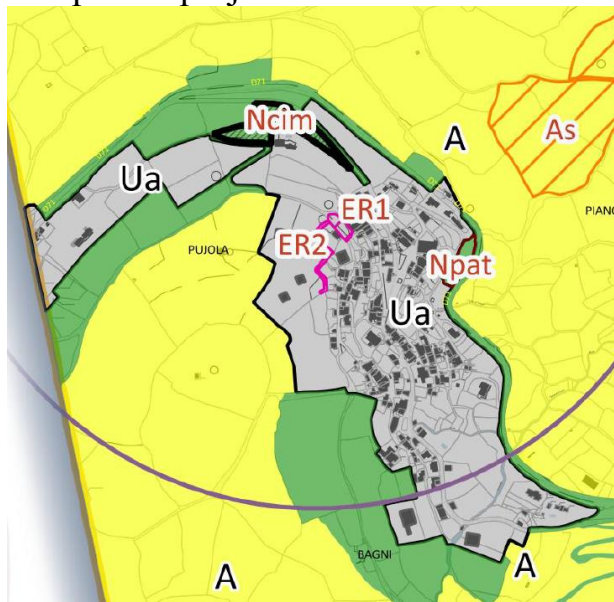
Le village d'Occhiatana :

Les limites en rouge sur l'extrait cartographique ci-dessous entourent les zones constructibles opposable de 2005 .



On peut constater que le présent projet a bien diminué la surface constructible dans l'esprit de la consommation économe attendue par la réglementation.

Ci-après le projet de révision :



On peut constater que le projet positionne le cimetière et deux espaces réservés (ER1 réalisation d'une aire de stationnement et ER2 : réalisation d'une voie communale) .

LES DEPLACEMENTS :

Ainsi on peut constater que la commune a prévu notamment par ces espaces réservés 1 et 2 la réflexion nécessaire à son projet.

FORMES URBAINES (suite) :

Littoral : San Vincensu et Capicciolo;

Les deux zones bâties de San Vincensu et de Capicciolo sont désormais non constructibles et classées en zone naturelle N, comme on peut le voir sur le projet cartographique ci-après :



Cette décision répond au nécessaire classement de par leur positionnement en espace proche du rivage EPR notamment. Ainsi seules des extensions limitées de bâtiments existants et les «annexes» y seront autorisées.

La CTPENAF recommande en outre d'identifier les espaces répondant à la nomenclature d'ERPAT sur le littoral conformément au PADDUC.

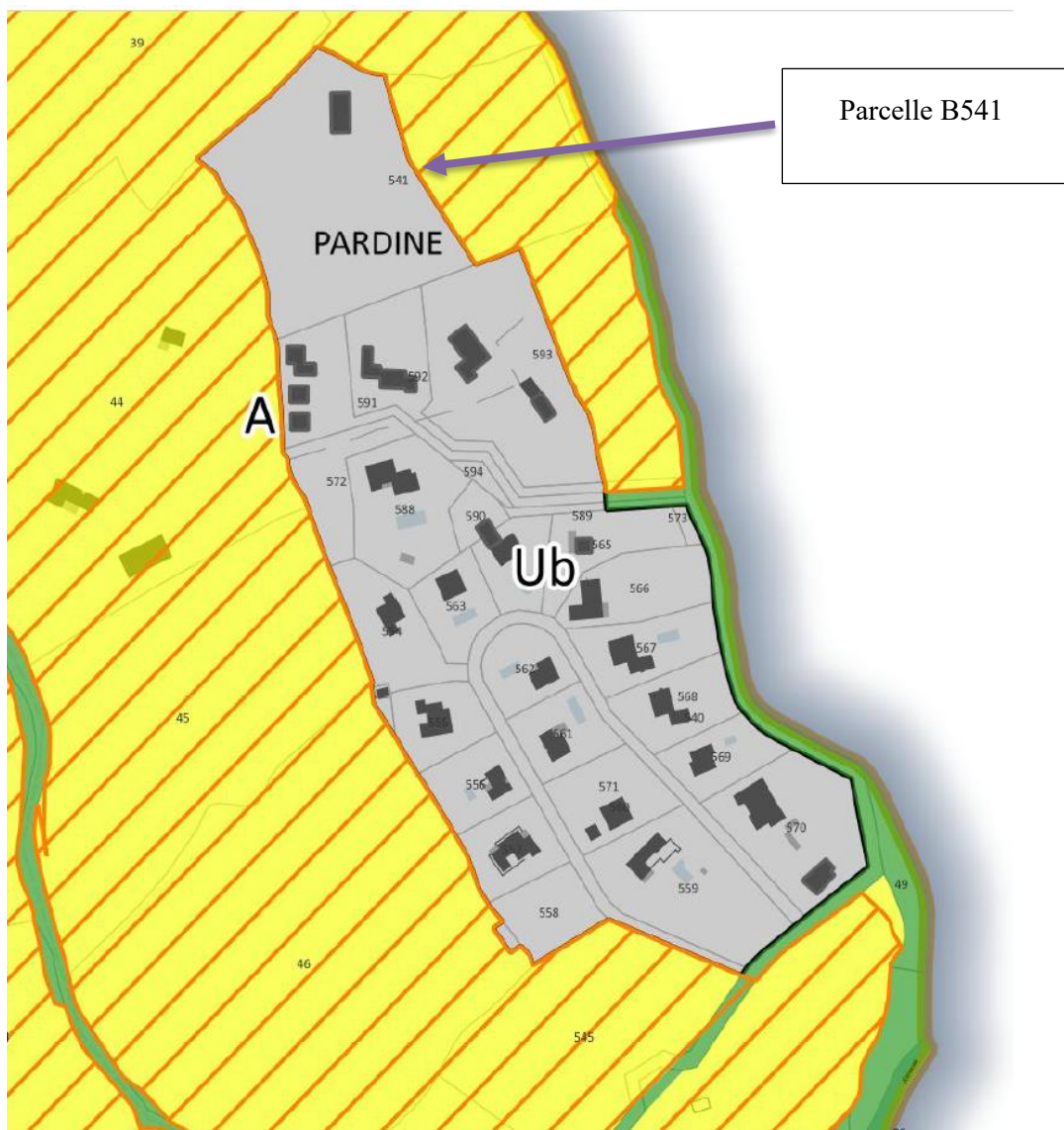
La plaine du Reginu et du littoral :

Les espaces urbanisés de Tesa et du «Hameau du Soleil» pourraient potentiellement accueillir de nouvelles constructions, mais uniquement en densification et après identification par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Balagne ou par le PADDUC.

Pour le « hameau du soleil » :

Le bâti isolé est, comme on peut le voir, exclus du zonage constructible Ub et est classé en A.

Toutefois, l'INAO s'oppose à ce que la parcelle B n° 541 (voir localisation ci-dessous) soit retenue en partie dans la zone Ub du Hameau du Soleil à son extrémité nord car elle est inscrite dans l'aire AOP.

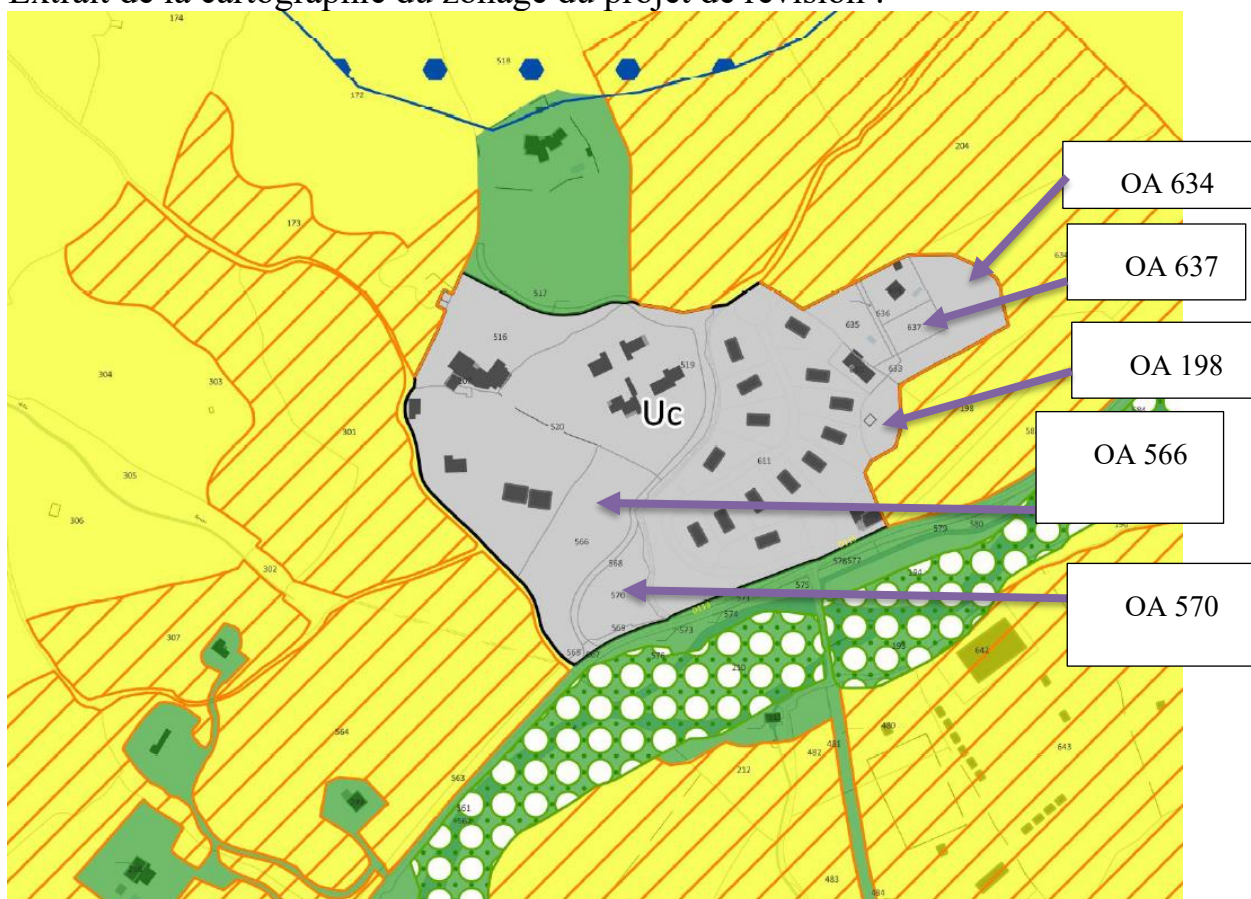


Le classement de cette parcelle B541 en Ub pourrait être réduite. La CTPENAF demande d'ailleurs que cette zone Ud soit réduite d'une superficie d'environ 0,5 hectares afin de mettre le PLU en conformité avec les prescriptions de la loi littoral et de réduire la consommation d'ESA.

Pour le lieu-dit Tesa :

Cet espace urbanisé de Tesa n'est prévu que pour accueillir de nouvelles constructions, en densification et après identification par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Balagne ou du PADDUC.

Extrait de la cartographie du zonage du projet de révision :



Cette zone a été recentrée pour éviter l'habitat diffus.

Pourtant, l'INAO demande à ce que les parcelles A n° 566 et 570 dans la zone Uc de Tesa en soit retiré car ces parcelles seraient en aire AOP.

En outre, là aussi, la CTPENAF, demande à ce que soit réduite le périmètre de la zone U dans ce secteur d'environ 2,5 hectares. En outre, la DDTM demande aussi de modifier les parcelles classées constructibles au présent

projet cadastrées OA 0566, 0570, 0633, 0634, 0637 et 0198 estimant qu'elles correspondent à des extensions de l'urbanisation non autorisées sur ce secteur et de les reclasser en zonage en A et N.

Faire de l'agriculture au sein d'une zone urbanisée me semble amener à un conflit d'usage. Toutefois, une réflexion de la diminution de la constructibilité notamment des parcelles OA 634, 570 et 566 est à mon avis à mener.

Mais le maître de l'ouvrage dans sa réponse aux PPA a bien indiqué que :
« 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. »

Sur le règlement écrit :

La DDTM demande à ce que :

- Soit intégrer les dispositions spécifiques visant à réduire l'imperméabilisation des sols pour la gestion des eaux pluviales ;
- figure pour l'amiante, 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 ;
- Demande que soit intégré pour la lutte contre la prolifération des moustiques des dispositions spécifiques dans le règlement du PLU à ce propos.

La MRAe demande à ce que des règles spécifiques aux zonages ERC soit introduites afin de s'assurer d'une protection suffisante de ces espaces à enjeux

Ces demandes apparaissent judicieuses.

Les besoins en eau potable pour cette ouverture à l'urbanisation

La MRAe estime que 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.

Pourtant on peut relever que la gestion de l'eau a été expliquée dans le chapitre II.8.1 du rapport de présentation, soit de la page 172 à 177. 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. Il serait été intéressant de compléter par la communication du 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 pour les besoins de sa commune.

Enfin, on peut également souligner l'effort réalisé du projet pour favoriser la mixité sociale tout en préservant les sites, bâtiments ou paysages à valeur historique ou culturelle pour une bonne protection du patrimoine existant.

Sur la compatibilité du projet avec le PADDUC, le SDAGE, le SRCAE, le PGRI et le PPFENI

Le rapport de présentation me semble démontrer de manière satisfaisante la compatibilité du plan local d'urbanisme avec ces documents. Car pour chacun d'entre eux, il présente leurs objectifs et les mesures portées par le PLU afin d'y répondre ; toutefois la MRAe demandent plus de justification sur le SDAGE notamment. Pourtant les mesures justificatives m'apparaissent être indiquées dans le rapport, même si une amélioration est toujours possible par des mesures plus concrètes au sein du règlement.

LE DEVELOPPEMENT DURABLE -LA GESTION DES RISQUES

Le dossier de présentation relatif à la partie environnementale m'apparaît bien construit, ce que souligne également la collectivité de Corse.

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

Aussi on peut mettre en exergue que l'enveloppe urbaine actuelle au sein de la zone Natura 2000 « Vallée du Regino » ne projette aucune extension de l'urbanisation au sein de ce périmètre.

Toutefois les points suivants auraient avantage à être complétés notamment pour améliorer le document :

- l'état initial des habitats (inventaires floristiques et faunistiques) ;
- l'analyse des incidences pour les principaux secteurs ouverts à l'urbanisation pour développer les mesures envisagées dans le chapitre des séquences « éviter-réduire satisfaisante » indiquées au chapitre VI du rapport de présentation ;
- sur l'état de conservation des ripisylves et la présence d'espèces végétales exotiques envahissantes ;
- l'évaluation des impacts du projet en matière d'incendie de forêt, par la mise en œuvre de mesures adaptées, comme demandée par la MRAe dans le contexte de changement climatique ;

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

In fine , l’avis du commissaire enquêteur repose sur le bilan général tiré de l’analyse des différents éléments du dossier, des informations recueillies relatives à l'enquête et des observations du public.

Les documents d’urbanisme doivent se mettre en compatibilité avec les dernières réglementations (lois Ene, Alur, Elan, Climat et Résilience, ZAN...), aux dernières jurisprudences qui interprètent la réglementation différemment et suivant les grandes orientations de développement et de préservation définies dans le Padduc. Depuis 2005, date du PLU en vigueur sur la commune, la réglementation a en effet beaucoup évolué. Le choix de réalisation de la révision de ce PLU apparaît ainsi justifié.

Si le rapport de présentation et ses annexes présente tous les éléments attendus pour ce type de documents (environnement, démographie, habitat, économie, équipements ...), certains objectifs propres à la commune parfois trop « généralistes » auraient pu être davantage approfondis pour être encore mieux en adéquation avec les attentes du code de l’urbanisme. Cependant il est à valoriser le travail de terrain accompli qui a permis notamment de traduire de manière qui me semble adaptée notamment en ce qui concerne les espaces remarquables et caractéristiques, les espaces proches du rivage ainsi que la trame verte et bleue.

Si les documents constituant le projet de révision du PLU de la commune ont besoin d’être améliorés en corrigeant certaines erreurs de forme ou matérielles, mais également pour ne pas être entaché d’illégalité et pour réduire les fragilités juridiques du projet de révision, comme cela a été énoncé précédemment, le pétitionnaire démontre dans sa réponse aux PPA sa bonne volonté d’amélioration de son document en s’engageant notamment sur les modifications demandées par ceux-ci.

le commissaire enquêteur , donne par la présente un:

AVIS FAVORABLE

au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'OCCHIATANA

assorti de 1/1 recommandation :

Recommandation 1/1

Reprendre la cartographie tant sur les éléments manquants que sur les choix de couleurs et de légendes comme indiqué dans les présentes conclusions.

A Corbara, le 19/03/2026 ,

Le commissaire enquêteur

Carole SAVELLI

