



Service Urbanisme Construction Rénovation
Unité Planification urbaine Aménagement

Affaire suivie par : SUCR/planification
ddt-sucr@haute-corse.gouv.fr

32/2023

Bastia, le - 6 JUIN 2023

Le Préfet de la Haute-Corse

à

Monsieur le Maire
Mairie de Sorbo Ocagnano
Route de Sorbo
20213 SORBO OCAGNANO

Lettre recommandée AR n° 1A 177 591 7578

Objet : Arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) / Avis de synthèse des services de l'État.

**Réf : Projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 31 janvier 2023.
Dossier de PLU arrêté réceptionné en préfecture le 15 mars 2023.**

Par délibération citée en référence, le conseil municipal de votre commune a arrêté le projet d'élaboration du PLU de Sorbo-Ocagnano. L'ensemble du dossier a été reçu en préfecture le 15 mars 2023.

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et R153-4 du code de l'urbanisme (CU), les personnes publiques associées émettent un avis sur le projet arrêté de PLU dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'ensemble du dossier, soit au plus tard le 15 juin 2023.

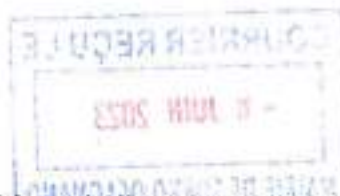
Pour rappel, le PLU de Sorbo-Ocagnano doit être réalisé dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur et notamment les lois Littoral, Grenelle, ALUR et la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience) et le CU. Il doit également être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015 et opposable depuis le 24 novembre 2015.

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

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

Aussi, j'émetts un avis favorable sur votre projet de PLU arrêté par délibération du 31 janvier 2023, sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte.

Je vous précise que la prise en compte de mes observations ne me semble pas de nature à bouleverser l'économie générale de votre document. Il ne sera donc pas nécessaire de procéder à un nouvel arrêt des documents.



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

Les observations que celui-ci appelle de ma part vous seront présentées dans un premier temps, de façon synthétique avant qu'elles ne soient reprises, dans un second temps, de façon détaillée.

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

Le Préfet

Pour le Préfet
Le Secrétaire général

Yves DAREAU

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

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

1. Non prise en compte du principe d'urbanisation en continuité posé par l'article L. 121-8 du CU

A) Le règlement de la zone Ud applicable au secteur de Bertello

Le secteur de Bertello en discontinuité du village ou de l'agglomération selon l'article L.121-8 du CU ne pourra accueillir aucune nouvelle construction. En conséquence il conviendra de prévoir un règlement spécifique à cette zone n'admettant aucune nouvelle construction.

B) Le règlement de la zone N.

Le règlement de la zone N devra être complété par un règlement spécifique aux sous-secteurs «Npr», «Npl» et «NT» qui précisera quelles sont les occupations du sol autorisées et interdites en discontinuité du village ou de l'agglomération dans la bande des 100m et dans les ERC.

C) Le règlement de la zone A

Il conviendra de compléter le règlement de la zone A et de ses sous secteurs AS et Aspr en précisant quelles sont les occupations du sol autorisées et interdites et d'y supprimer la mention d'autorisation des «installations classées pour la protection de l'environnement» (ICPE) faite en discontinuité de l'urbanisation.

II. Observations relatives à des points de fragilité juridique du PLU

1. Incohérences entre le PADD et le rapport de présentation

Les sous-secteurs d'urbanisation diffuse autour de Querciolo sont intégrés dans la forme urbaine de l'agglomération de Querciolo. Il conviendra de les exclure de la forme urbaine et de les présenter comme venant en extension de celle-ci.

2. Principe de préservation de la bande des 100m et du DPM

Il s'agira de définir une nouvelle zone de stationnement publique qui sera aménagée hors DPM et hors bande des 100 mètres.

3. Respect du principe de compatibilité du PLU avec les différents espaces du PADDUC

A) Vocation des plages

Il vous faudra justifier du déclassement de l'ERC sur la « plage limitrophe » au nord afin de permettre aux autorisations d'occupation temporaires (AOT) d'être délivrées.
Le sous-secteur Nptp (plages naturelles fréquentées) devra être développé dans le règlement écrit et dans le règlement graphique.

B) Les espaces stratégiques agricoles (ESA) au sens des critères définis par le PADDUC

Il conviendra de revoir l'analyse permettant de délimiter des ESA compatibles avec les critères fixés par le PADDUC.

4. Préservation des espaces naturels remarquables et caractéristiques du littoral (ERC)

Les ERC ont été redélimités dans le PLU. Toutefois, la redélimitation sur le périmètre du camping Albertini ne semble pas justifiée. Il conviendra de réintégrer ce périmètre dans l'ERC.

5. La gestion de la ressource en eau

Le PLU devra proposer une mobilisation suffisante des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement déjà existant pour permettre un développement urbain.

III. Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision et d'incomplétude des documents du PLU

Les observations relatives à cette partie III sont indiquées dans la partie « OBSERVATIONS DÉTAILLÉES » ci-dessous, en fin de document et portent sur différents points.

OBSERVATIONS DÉTAILLÉES

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

1. Non prise en compte du principe d'urbanisation en continuité posé par l'article L. 121-8 du CU

L'article L121-8 du code de l'urbanisme prévoit que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants.

A) Le règlement de la zone Ud applicable au secteur de Bertello

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

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

La zone de Bertello, constituée de quelques constructions, est définie comme un secteur déjà urbanisé (SDU) dans votre document d'urbanisme. Dans le règlement écrit de votre PLU, elle se voit concernée par les dispositions de la zone Ud qui concerne également l'agglomération de Querciolo. Ce règlement prévoit notamment d'autoriser les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes.

Or, le territoire de votre commune n'est pas couvert par un SCoT et le travail d'identification des SDU n'a pas été réalisé par le PADDUC.

En conséquence, le SDU de Bertello délimité par votre PLU ne peut pas, pour l'heure, admettre de nouvelles constructions.

Ainsi, il apparaît qu'en qualifiant la zone de Bertello comme un SDU autorisant de nouvelles constructions, le PLU ne respecte pas les dispositions prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Le règlement de la zone précitée est ainsi illégal.

Il conviendra donc d'affecter au secteur de Bertello un indice de règlement spécifique qui interdira les nouvelles constructions. Seules pourront être le cas échéant autorisées la réhabilitation des constructions légalement édifiées ainsi que leur extension limitée.

B) Le règlement de la zone N.

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers.

➤ Sur le règlement applicable aux deux sous-secteurs Npl et Npr

Les secteurs Npl et Npr sont situés en partie en espaces proches du rivage (EPR) et en partie dans la bande des 100m. Le secteur Npr couvre également des espaces remarquables et caractéristiques (ERC).

L'article L121-16 du CU précise qu'« en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. »

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (art. L121-17 du CU).

En outre, conformément aux dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, précisé par le PADDUC, les ERC doivent être préservés. Seuls les aménagements légers visés à l'article R121-5 du même code y sont autorisés.

Or, le règlement écrit de la zone Npl se borne à préciser les interdictions de construction sur le domaine public maritime (DPM) sans indiquer quelles sont les autorisations et interdictions inhérentes à la bande des 100m, hors DPM.

Je vous rappelle ainsi que la dérogation au principe de continuité prévue par le PADDUC et permettant de « déterminer les espaces situés dans la bande littorale des 100 mètres dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers et des constructions non permanentes destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites » n'est applicable que sur le DPM.

Par ailleurs, la zone Npr, située en ERC, ne fait l'objet d'aucune disposition particulière dans le règlement.

Le règlement de la zone N devra ainsi être complété par un règlement spécifique aux sous-secteurs «Npr» et «Npl» qui précisera quelles sont les occupations du sol autorisées et interdites dans la bande des 100m et dans les ERC.

➤ Sur le règlement applicable aux trois sous-secteurs Nt

La zone N comprend également trois sous-secteur Nt (Nt1, Nt2 et Nt3) qui concernent des campings et des habitations. Ces zonages sont situés en partie dans la bande des 100m et sont en discontinuité d'une agglomération ou d'un village.

Le règlement de ces zones n'interdit pas clairement la création de nouvelles constructions.

Or, en vertu des dispositions de l'article L121-16 précédemment cité, je vous rappelle que les nouvelles constructions sont interdites dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés.

Elles sont de même interdites en discontinuité d'une agglomération ou d'un village selon l'article L121-18 du CU.

Ainsi, seule la réhabilitation des constructions/installations légalement édifiées pourra être admise de même que leur extension limitée si celles-ci sont situées hors bande des 100m.

Dans ces conditions, il conviendra de modifier la rédaction du règlement des zones Nt pour n'y autoriser que la réhabilitation des constructions légalement édifiées de même que leur extension limitée si celles-ci sont situées hors bande des 100m.

C) Le règlement de la zone A

La zone A et ses sous-secteurs As et Aspr correspondent aux zones du PLU à vocation agricole.

Par dérogation à l'article L121-8, l'article L121-10 du CU dispose que « 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'État, après avis de la commission

départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. ».

Le règlement de La zone A permet aux exploitants agricoles de construire des bâtiments s'il est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.

Or, concernant les constructions à usage d'habitation, il conviendra de préciser que ces dernières ne seront autorisées que si l'activité nécessite une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur place.

De plus, pour les zones A et As, il conviendra d'ajouter que le changement de destination des bâtiments existants est interdit. Les travaux de mise aux normes des installations existantes sont cependant admis à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (article L121-11 du CU).

En outre, le règlement autorise « les installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE) en zone A et « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics, y compris les installations de stockage de déchets non dangereux » en zone As.

Or, ces installations ne font pas partie des constructions admises en discontinuité de l'urbanisation.

Il conviendra donc de supprimer ces mentions dans le règlement des zones A et As.

II. Observations relatives à des points de fragilité juridique du PLU

1. Incohérences entre le PADD et le rapport de présentation

En P.9 du PADD, différents périmètres bâtis en limite de l'agglomération de Querciolo sont identifiés comme de l'urbanisation plus diffuse attachés à l'agglomération centrale.

Or, l'analyse des formes urbaines présentée dans le rapport de présentation montre, a contrario, que vous avez intégré ces secteurs dans la forme urbaine de l'agglomération de Querciolo.

Aussi, il conviendra de les exclure de la forme urbaine de l'agglomération et de les présenter comme venant en extension de celle-ci.

2. Principe de préservation de la bande des 100m et du DPM

La circulation et le stationnement d'engins motorisés sont strictement interdits sur le DPM, conformément à l'article L.321-9 du code de l'environnement.

En page 83, il est indiqué qu'un parking linéaire de 20 places et un second de 25 places existent au niveau de la marine de Pinarello. Les tracés des parkings sur la carte p. 85 montrent que les zones de stationnements se situent en partie sur le DPM.

Cette zone de stationnement ne pouvant perdurer, la commune doit, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, définir une nouvelle zone de stationnement publique aménagée hors DPM et hors bande des 100m, cela afin de permettre et de maintenir l'accès à son littoral.

3. Respect du principe de compatibilité du PLU avec les différents espaces du PADDUC

A) Vocation des plages

La loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, modifiant l'article L4424-12 du CGCT, dispose que le PADDUC peut, en tenant compte de la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement, « déterminer les espaces situés dans la bande littorale des 100 mètres dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers et des constructions non permanentes destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites ». Cette dérogation au principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres s'applique uniquement sur le domaine public maritime (DPM) et hors ERC.

Le PADDUC définit quatre catégories de plages, auxquelles sont associées des orientations et des vocations spécifiques qui peuvent être prises en compte par les communes dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. Le PADDUC indique en effet que la délimitation précise de cette typologie des vocations de plage doit être traduite dans les documents d'urbanisme de rang inférieur. Le changement d'échelle peut conduire à un sous-découpage plus précis des plages, pouvant entraîner un changement de vocation de certaines d'entre elles, sous réserve de la compatibilité avec les critères de détermination des vocations précisés dans l'annexe VI du PADDUC valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).

Cet arbitrage à l'échelle locale, en fonction de l'état actuel de la plage et de la vocation qui lui est affectée, permet à la plage de satisfaire à sa vocation.

Le PADDUC classe les plages de la commune de Sorbo-Ocagnano comme naturelles.

Vous indiquez, en page 61 du rapport de présentation avoir procédé à une requalification de ce découpage au niveau de la « plage limitrophe » au nord, et de la plage « centrale de Sorbo-Ocagnano », qui sont redéfinies comme « naturelles fréquentées ».

Si cette requalification vise à permettre l'installation d'activités balnéaires en relation avec la vocation de la plage, je vous rappelle que les autorisations d'occupation temporaires (AOT) du DPM afférentes ne pourront être délivrées que si le PLU a pu procéder au préalable à une redélimitation des ERC au regard des critères du PADDUC.

En l'espèce, il apparaît que votre projet de PLU n'a pas procédé à cet exercice sur la plage limitrophe au nord. Dès lors, la dérogation « plage » du PADDUC ne pourra pas s'appliquer et les installations de plage ne pourront pas être autorisées. En effet, il convient de rappeler que la dérogation précitée, relative aux plages, ne peut s'appliquer que hors ERC.

En outre, le règlement graphique omet d'indiquer un zonage spécifique Nptp pour les plages reclassées en plages naturelles fréquentées.

Aussi si vous souhaitez mettre en œuvre la « dérogation plage » du PADDUC, il vous faudra d'une part justifier du déclassement de l'ERC sur la plage limitrophe au nord et, d'autre part, de compléter le règlement graphique avec les zonages et légendes manquants afin d'identifier les différents secteurs, conformément aux prescriptions édictées par le PADDUC dans son Schéma de Mise en Valeur de la

Mer. Le règlement écrit devra également être complété avec un secteur Nptp détaillant la réglementation qui s'applique sur le DPM en fonction de la vocation de la plage.

B) Les espaces stratégiques agricoles (ESA) au sens des critères définis par le PADDUC

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

Par jugements du 29 avril 2022, le tribunal administratif de Bastia a annulé la modification du PADDUC, approuvée par la Collectivité de Corse le 5 novembre 2020 en vue de rétablir la cartographie des ESA. Il résulte de ces jugements que les dispositions initiales du PADDUC relatives aux critères réglementaires d'identification des espaces stratégiques agricoles (ESA) redeviennent applicables.

Le PADDUC a identifié 633 ha d'ESA devant être préservés sur le territoire communal de Sorbo-Ocagnano et non 636,5 comme avancé dans votre document (p.55 du rapport de présentation).

L'identification des ESA sur la commune a été réalisée dans le PLU et se rapporte au zonage As. Il est indiqué que le projet identifie 608,05 ha d'ESA. Les facteurs d'identifications justifiant leur classement y sont décrits.

Le zonage As calculé par mes services à partir des fichiers SIG fournis présente en réalité une superficie de 603,63 ha, soit une différence de 32,87 Ha avec ce qui était initialement classé en ESA par le PADDUC.

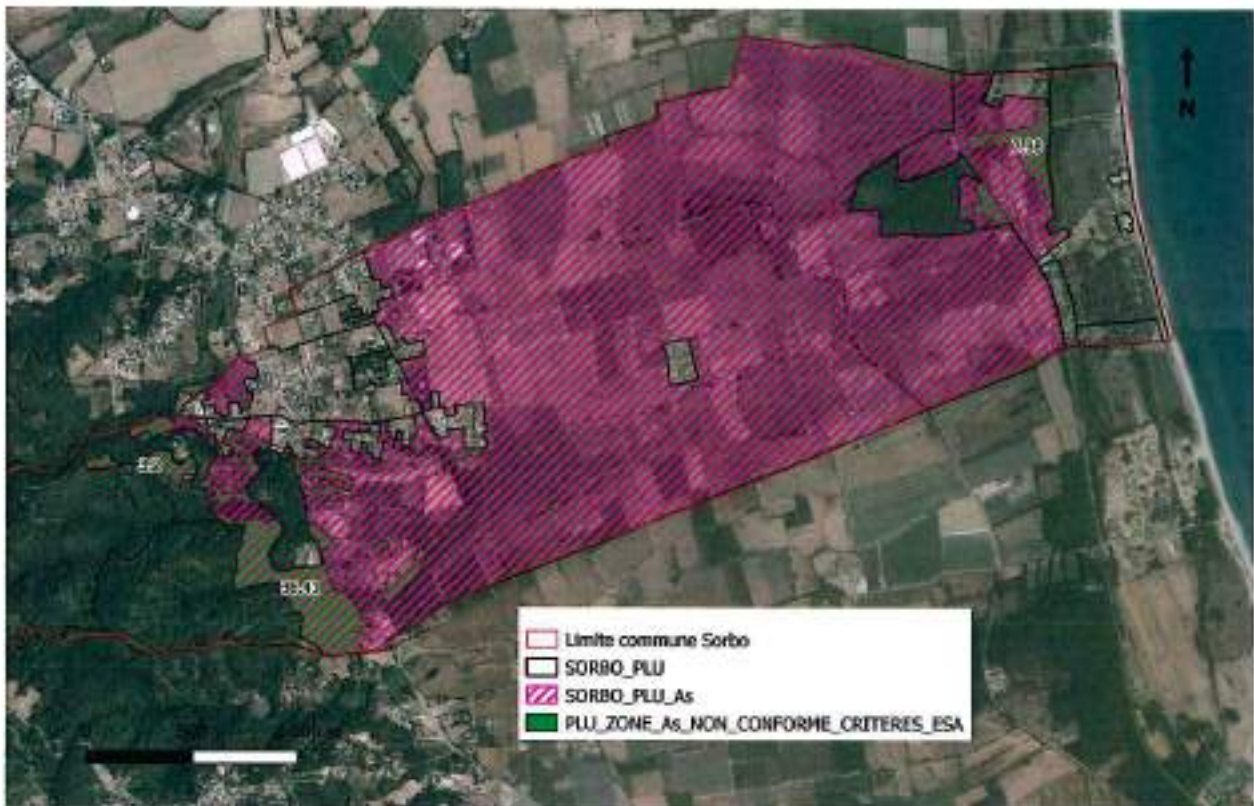
De plus, l'analyse géomatique révèle que 47,6 ha sont identifiés en ESA mais ne répondent pas aux critères de définition fixés par le PADDUC (p. 144 du livret IV). En effet, 36,14 ha ont été délimités en amont de la RT10, 8 ha à proximité de la mer dans un secteur où les sols ne présentent pas les caractéristiques agronomiques justifiant un classement en ESA et enfin, 10 ha répartis dans la plaine agricole (cf figures n°1 à 2).

In fine, seuls 556,03 ha répondent donc aux critères des ESA du PADDUC.

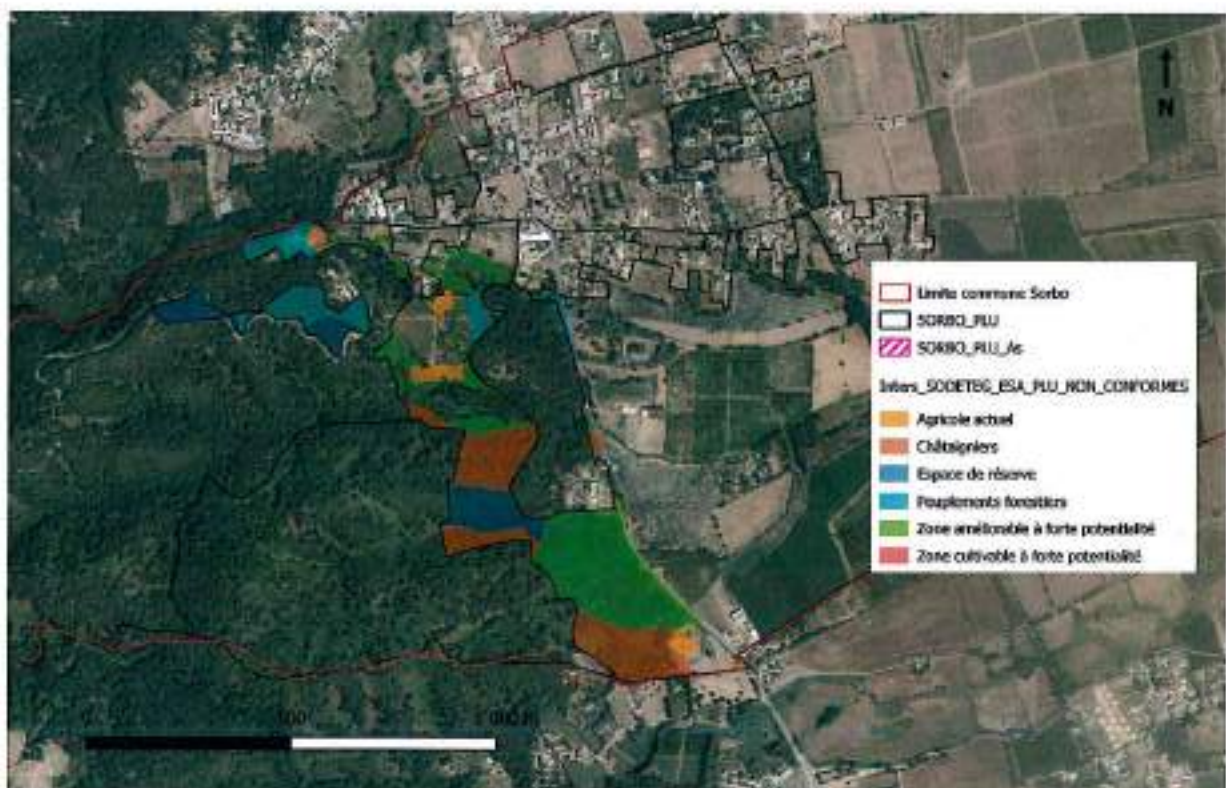
La différence entre les objectifs chiffrés donnés par le PADDUC et le travail d'identification que vous proposez dans votre document est de 13,84 %. Cet écart pourrait être considéré comme trop important et fragiliser juridiquement votre document.

Il conviendrait donc de revoir votre analyse permettant de délimiter les ESA afin de s'approcher davantage de l'objectif quantitatif de préservation de ces espaces demandé par le PADDUC et proposer des zones qui répondent aux critères du PADDUC.

1) Représentation des ESA conformes et non conformes au regard des critères dictés par le PADDUC



2) Représentation des ESA non conformes aux critères au regard du zonage agro-sylvo-pastoral de la SODETEG



4. Préservation des espaces naturels remarquables et caractéristiques du littoral (ERC)

Conformément aux dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, précisé par le PADDUC, les ERC doivent être préservés. Seuls les aménagements légers visés à l'article R121-5 du même code y sont autorisés.

Le PADDUC localise à l'échelle du territoire régional, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (annexe 3, livret Littoral, pages 31 et suivantes). La localisation de ces espaces, effectuée par le PADDUC au 1/50 000, s'impose aux PLU dans un rapport de compatibilité. Il indique par ailleurs qu'il appartient aux documents locaux d'urbanisme de délimiter, chacun à son échelle, les espaces concernés, sur la base d'une justification au regard des critères ayant conduit au classement de l'ERC par le PADDUC.

La commune de Sorbo-ocagnano est concernée par l'ERC n°2B20.

La redélimitation de l'ERC est développée en p. 31 et p.32 du rapport de présentation.

Vous justifiez le choix de déclasser le camping Albertini par le fait que ces parcelles auraient fait l'objet d'aménagements répondant à leur usage touristique. Vous indiquez également que leur classement initial en ERC par le PADDUC était dû à la proximité d'une ripisylve et d'espaces boisés caractéristiques du littoral de la région.

Or l'examen des vues aériennes récentes montre que le site n'est que très peu artificialisé et que rien ne permet donc de conclure qu'il aurait perdu son caractère remarquable.

Il conviendra de réintégrer ce secteur dans les limites ERC de la commune.

5. La gestion de la ressource en eau

➤ *Eau potable :*

Les documents d'urbanisme doivent prévenir les impacts potentiels de l'urbanisation sur la qualité et la quantité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable. Ainsi, la poursuite de l'urbanisation doit être mise en cohérence avec la réalisation des solutions de sécurisation, à la reconquête d'une qualité d'eau satisfaisante ou à l'engagement (pour les captages en service) voire l'achèvement (pour les nouveaux captages) des procédures d'autorisation et de protection (DUP périmètres de protection).

Le bilan analytique dressé par l'ARS conclut au caractère satisfaisant de la qualité bactériologique de l'eau lors des prélèvements effectués entre 2019 et 2022.

Cependant, des informations quant aux volumes d'autorisation de prélèvement et à la ressource disponible sont manquantes.

En effet, le village d'Ocagnano est concerné par le périmètre de protection du forage 34.Q déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2011-340-0011 en date du 6 décembre 2011. Ce dernier n'a pas été joint aux annexes concernant les servitudes d'utilité publique. Il conviendra de l'ajouter.

De plus, les sources Funtana suprana et suttana sont utilisées pour alimenter le réseau d'eau potable du village d'Ocagnano, selon le rapport de l'hydrogéologue agréée daté du 22 juin 2015. Toutefois, ils n'ont pas encore fait l'objet d'une action réglementaire de la part de la commune visant à les déclarer d'utilité publique.

Or, le projet d'extension va générer une augmentation des besoins en eau d'approximativement 13 457 m³ alors même qu'en 2022 la commune avait dû prendre des mesures d'acheminement d'eau pour répondre aux besoins de sa population.

Dans ces conditions, il n'est pas démontré que la ressource en eau potable mobilisable est compatible avec les projets d'urbanisation, tout en laissant une marge de sécurité suffisante pour l'accueil d'une nouvelle population.

Il conviendra donc de démontrer, dans le cadre du projet de PLU, l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins des aménagements envisagés.

Le document d'urbanisme doit ainsi contenir les éléments permettant d'apprécier la situation sur le territoire de la commune. Ceux-ci seront extraits du schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) établi et mis à jour à partir de données récentes par la collectivité compétente pour l'alimentation en eau potable. Il est dès lors impératif que la collectivité en charge du document d'urbanisme travaille de façon concertée avec la collectivité compétente en eau potable.

En ce qui concerne l'aspect quantitatif, les éléments attendus sont :

- Un descriptif du fonctionnement du réseau d'eau potable accompagné d'un synoptique présentant le positionnement altimétrique des différentes ressources utilisées, des principales infrastructures (réservoirs, pompes...) et des communes/hameaux desservis.
- Une analyse de l'adéquation entre la ressource en eau disponible et le besoin en eau pour couvrir l'ensemble des usages.

Cette analyse se base sur la réalisation d'un bilan besoins/ressources permettant d'établir le pourcentage de ressource mobilisée pour répondre aux besoins. Ces bilans sont à établir à l'échelle de la collectivité concernée par le document d'urbanisme mais aussi par sous-secteur indépendant (c'est-à-dire non interconnecté à d'autres).

Ces bilans devront être réalisés en situation actuelle pour permettre d'établir un diagnostic initial et d'identifier les problèmes à corriger à court terme et en situation future afin de permettre de vérifier que les projets de développement urbain sont en accord avec la ressource disponible, avec prise en compte des évolutions éventuelles apportées au réseau (évolution des rendements, abandon ou connexion de ressources...

L'ensemble des hypothèses retenues et/ou les données d'entrée permettant le calcul du bilan besoins/ressources doit être fourni.

Dans le cas où les bilans ne s'avèrent pas excédentaires (moins de 80 % de ressource mobilisée) en situation future, l'analyse doit se poursuivre avec la recherche de solutions de sécurisation supplémentaires. S'ensuit un processus itératif dont l'objectif est l'atteinte d'un bilan excédentaire en situation future.

Dans le cas où les solutions identifiées ne sont pas suffisamment clairement définies pour permettre de quantifier le gain de ressources (ou l'économie en termes de consommation), celles-ci devront être détaillées le plus complètement possible au sein de l'analyse.

Dans le cas d'un bilan futur déficitaire ou limité, il conviendra de fournir un calendrier de réalisation prévisionnelle adopté par la collectivité compétente pour l'alimentation en eau potable, cohérent avec le projet de développement du document d'urbanisme.

Ce calendrier devra permettre de démontrer que l'ouverture de l'urbanisation d'un nouveau secteur ou la réalisation de nouvelles constructions est en accord avec la ressource disponible au moment du lancement de la réalisation du projet. Le bilan ne pourra pas être temporairement rendu déficitaire.

➤ Assainissement des eaux usées :

La commune de Sorbo-Ocagnano est raccordée à la station d'épuration de Castellare di Casinca.

La population DGF des six communes traitées par la station de traitement des eaux usées (STEU) de Castellare est de 11834 habitants pour l'année 2022, mais la capacité maximale a été dépassée à plusieurs reprises au cours de l'été 2022, suite au raccordement de nouvelles activités économiques de la zone d'activité de Folelli.

De plus, votre analyse de performance pour la STEU de Castellare date de 2012.

Par ailleurs, il est déclaré que l'assainissement collectif s'effectuera également par la remise en marche de petites unités de traitement existantes et d'une unité de 200 équivalent habitant (l'unité décanteur digesteur de Porri et la station Nord de Loreto).

Or, mes services ne disposent pas des autorisations administratives afférentes et donc d'aucun bilan concernant leurs performances.

Aussi il conviendrait de transmettre la convention entre la commune et le gestionnaire de la station d'épuration de Castellare di Casinca et l'avis favorable du gestionnaire quant au raccordement du nombre des équivalents habitants générés par l'extension de l'urbanisation et les capacités de leur STEU.

III. Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision et d'incomplétude des documents du PLU.

1. Rapport de présentation

A) Prise en compte des risques

➤ Submersion marine

L'Atlas des Zones Submersibles (AZS) a fait l'objet d'une révision dont les cartographies ont été finalisées en avril 2021 et la doctrine validée par le Préfet de Corse en décembre 2021. Cet atlas a été porté à la connaissance des communes le 11 juillet 2022, accompagné d'une notice de prise en compte du risque de submersion marine dans l'urbanisation et l'aménagement du territoire. Il conviendra d'y faire référence dans votre document à la p. 174.

➤ Amiante et retrait des argiles

P.284 : L'OAP n°1 Centre Bourg de Sorbo est impactée par les risques amiante et de mouvements de terrains (effets liés au retrait-gonflement des argiles). Il s'agira de prendre en compte ces éléments dans le tableau de synthèse.

➤ Inondations

Le PPRI de 2001 a été révisé en 2021. Le présent document devra tenir compte en p. 171/172 de la nouvelle étude inondation et du nouveau règlement d'application.

➤ **Incendies**

Depuis la création de la Collectivité unique de Corse, les Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) ont fusionné en un unique Service d'Incendie et de Secours (SIS). Une unité étant basée dans chaque département, il convient de remplacer en p.175 le sigle « SDIS » par « SIS2B ».

➤ **Mouvement de terrain**

Le risque du mouvement de terrain devra être mentionné aux p.171 à 182.

➤ **Transport de matières dangereuses**

Le transport de matières dangereuses ou risques TMD doit être pris en compte dans les p.171 à 182.

B) Préservation des Espaces proches du Rivage (EPR)

Le PADDUC a précisé les dispositions de la loi littoral s'agissant à la fois de l'identification des EPR et du régime de protection y afférent. Le livret IV du PADDUC indique que les documents locaux d'urbanisme doivent, à partir de la délimitation indicative des EPR intégrée au PADDUC et de la pondération de critères et indicateurs qu'il a lui-même définis, identifier et délimiter à leur échelle les EPR.

Aussi, vous avez effectué ce travail de redélimitation des EPR (cf rapport de présentation p.42). Toutefois en p. 267 du même document, une cartographie différente est présente. Il s'agira donc de lui substituer la première cartographie citée.

C) Zones de baignade

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article D1332-20 du code de la santé publique, la commune de Sorbo-Ocagnano doit procéder à la réalisation d'un profil de baignade pour le site de « Marine de Sorbo ».

Le cas échéant, ce document devra être intégré aux annexes sanitaires du PLU.

D) Le patrimoine

➤ **Patrimoine archéologique**

L'archéologie est abordée p.159 dans le chapitre 2 : Le patrimoine archéologique.

Les éléments suivants doivent figurer dans ce chapitre :

« Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des sites et zones archéologiques, il convient de soumettre ceux et celles relevant du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie.

Il est également nécessaire que la carte archéologique soit reportée sur les documents cartographiques.

De plus, la mention suivante doit figurer dans le règlement des documents d'urbanisme : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine livre V, titre II. »

Je vous rappelle par ailleurs que le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont (Art. R. 523-4) : la réalisation de zones d'aménagement concerté et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable (Art. R. 523-5) et les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les secteurs de sensibilité archéologique sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral spécifique de création de « zones de présomption de prescription archéologique » où s'appliqueront des dispositions particulières.

En outre, il doit être fait référence aux textes suivants:

- Code du patrimoine et notamment : livre I, titre I, chapitre 4 et livre V, titres II et III
- Code de l'urbanisme, article R. 111-4
- Code de la construction et de l'habitation, article L. 112-7
- Code de l'environnement, article L. 122-1

Enfin, en p.160, il conviendra de corriger la liste associée aux zones archéologiques sensibles comme suit :

- 1-San Cosimo e San Damiano ,église médiévale
- 2- village de Sorbo-Ocagnano, village-médiéval/moderne/contemporain
- 3-San Giovanni, église médiévale
- 4-Plaine de Sorbo-Ocagnano , sites du néolithique à l'époque moderne.

➤ *Monuments historiques*

P.330 : Il conviendra de préciser qu'il s'agit de l'ancienne église Saint-Jean l'évangéliste, classée depuis le 15/07/1976 et de renvoyer au code du Patrimoine (livre VI, titre II) concernant le régime de protection des monuments historiques. Pour ce qui est du régime des travaux aux abords d'un monument historique, il convient de se référer exclusivement aux articles L 621-30 et L 621-32 du code du Patrimoine.

Enfin, il serait opportun de recenser le patrimoine d'exception non protégé, le patrimoine savant et le patrimoine vernaculaire dont il n'est nullement fait mention.

E) Autres erreurs matérielles

En p. 86 et en p. 103, il est rapporté l'existence de logements sociaux sur la commune. Or, la DDT n'a pas connaissance de la présence de logements sociaux sur Sorbo-Ocagnano.

En p.48, la cartographie des ERC n'est pas celle qui est transmise dans le règlement graphique ni celle qui est redélimitée en p. 31.

2. Orientations D'aménagement et de Programmation (OAP)

P 6 : Il faut modifier la mention le « hameau de Querciolo » par « agglomération de Querciolo ».

L'OAP n°1 du Centre Bourg de Sorbo est impactée par les risques « amiante » et « mouvement de terrain ». Les aménagements devront respecter les prescriptions établies dans les doctrines d'application.

La création d'habitats, de services et d'activités économiques dans l'OAP sont mentionnés en p. 41 du règlement écrit. Toutefois cela n'est pas reporté dans le document n°3 des OAP. Cela entraîne une contradiction entre les documents qu'il s'agira de corriger.

En page 17 : les éléments de paysage et la gestion des interfaces tels que les espaces verts pourraient être utilement intégrés dans le règlement de zone pour qu'ils soient opposables aux pétitionnaires dans un rapport de conformité.

3. Règlement écrit

A) Nuisances

S'agissant de la lutte contre la prolifération des moustiques, il convient de rappeler que le moustique *Aedes Albopictus*, communément appelé « moustique tigre », est potentiellement vecteur de maladies et est durablement installé en Corse depuis 2006. La lutte contre ces différentes espèces de moustiques passe par la lutte contre les gîtes larvaires, notamment les eaux stagnantes.

Dans ce cadre, l'ensemble des constructions ne doit pas être source de création de gîtes à moustiques. Il conviendra en particulier de bien étudier la conception d'éléments tels que les toits-terrasses, les terrasses sur plots, les siphons de sol, qui peuvent être une source importante de gîtes. En parallèle, les différents gestionnaires des bâtiments doivent veiller au bon entretien de ceux-ci afin d'éviter la stagnation de l'eau.

Le règlement devra prévoir des dispositions spécifiques à ce risque.

De même, l'agglomération de Querciolo est affectée par le bruit sur une largeur de 30m à partir de l'axe de la route territoriale 10 qui traverse la commune en plaine.

L'arrêté préfectoral n°00/610 du 22 mai 2000 indique que les constructeurs doivent déterminer l'isolation acoustique des bâtiments à construire, en fonction des niveaux sonores au point de référence en période diurne (68dBA) et nocturne (63 dBA), suivant la catégorie affectée à la portion de la voie de circulation.

C'est pourquoi ces préconisations devront être prises en compte dans le règlement du PLU et devront être appliquées sur l'agglomération de Querciolo.

Concernant le risque inondation, la p.9 devra renvoyer au règlement du PPRI révisé en 2021.

B) Dispositions générales

- Il s'agira d'intégrer des dispositions spécifiques visant à réduire l'imperméabilisation des sols (matériaux imperméables...) et à gérer la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quelle que soit la taille du projet envisagé.

- rappeler les obligations des communes en matières d'assainissement consistant à réaliser un zonage d'assainissement, défini par l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, qui prend en compte la maîtrise des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement ;

- Mentionner l'approbation du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Corse (2022-2027) le 1er mars 2022, du SDAGE Corse (2022-2027) le 17 décembre 2021 et l'obligation de compatibilité de ce futur document d'urbanisme avec les PGRI en vertu de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme. Il

s'agira de tenir compte plus particulièrement de la disposition 5 de l'objectif 5 : « limiter le ruissellement à la source (infiltration, rétention et entretien des ouvrages) ».

Titre I . Article 2

La formulation de la p. 7 relative « *au permis de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite ou adossé à un immeuble classé* » n'est pas claire, s'agissant d'une église classée, de même que celle relative aux abords. Il faut faire mention des articles du code du patrimoine tels que mentionnés au-dessus dans la partie « Rapport de présentation ».

Titre I . Article 9

p. 12 : Le texte actuel sera modifié ainsi:

« Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des sites et zones archéologiques portés sur la carte des zones de sensibilité archéologiques, il convient de soumettre ceux et celles relevant du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie. »

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et ; le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine livre V, titre II. »

Il doit être fait références aux textes suivants:

- Code du patrimoine et notamment : livre I, titre I, chapitre 4 et livre V, titres II et III
- Code de l'urbanisme, article R. 111-4
- Code de la construction et de l'habitation, article L. 112-7
- Code de l'environnement, article L. 122-1

C) Dispositions applicables en zone U

- ***Chapitre I : dispositions applicables en zone UA (couvrant l'ensemble du village)***

Article UA 11 : aspect extérieur

2. Façades, revêtements

L'appareillage de mur en pierre doit être réservé aux petits volumes ou bâtis annexes. Il conviendrait d'éviter la tendance néo-rustique des maçonneries de façades en pierre, qui à de très rares exceptions n'est pas traditionnelle, les maisons étant généralement enduites.

Les enduits doivent être réalisés à la chaux talochée fin de teinte « terre soutenue » pour se fondre dans le paysage.

3. Toitures

Elle doit être obligatoirement à deux pentes de 30 degrés. Pour la couverture, la lauze est bien entendu préférée. Il ne faut pas retenir l'aspect « lauze » qui laisse le champ ouvert aux tuiles grises ou aux ardoises taillées.

4. Les clôtures

Il s'agira de lui substituer le paragraphe suivant :

« Les clôtures entre parcelles doivent être essentiellement végétales, constitués d'arbustes ou de haies vives d'espèces locales, doublées ou non d'un simple grillage souple sur potelets bois ou métalliques.

Les clôtures sur rue doivent être traitées de manière qualitative en privilégiant un aspect naturel, des murets bas en pierre et/ ou des haies végétales .

Il faut interdire les grillages rigides préformés qui ne sont en rien qualitatifs et les remplacer soit par des grilles ferronnées à barreaudage droit et vertical, soit par des grillages souples.

Le portail doit être en bois, à lames larges et horizontales ou en fer forgé à barreaudage droit et vertical. Les piliers ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture. »

5. Les façades

Elles ne sont mentionnées à aucun instant. Il s'agira donc d'ajouter :

« Toutes les ouvertures ouvertes en façade doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées ne doivent pas excéder 1 m 60. »

6. Menuiseries de fenêtres et fermetures :

Il faut imposer le bois de couleur grise (au besoin lamellé-collé moins cher) en cœur de village. Les menuiseries doivent être équipées en petits bois structurels ou rapportés à l'extérieur.

Pour les fermetures :

« Les volets doivent être en bois persienné ou en bois à lames larges et horizontales.

Les volets roulants doivent être interdits.

Les portes doivent être en bois à lames larges et horizontales de même que les portes de garage. »

7. Dispositifs techniques et installations environnementales (manquant)

Il conviendrait d'interdire les unités de climatisation en applique sur façade et imposer de les encastrent dans les maçonneries avec un volet de protection. Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent être interdits. Des solutions moins impactantes telles les installations au sol non visibles depuis l'espace public doivent être recherchées.

• Chapitre II : dispositions applicables à la zone UB

➤ Article UB6 à UB7 :implantation par rapport aux voies et limites séparative :

Il n'est pas logique de relâcher la densité des constructions des parcelles en extension du village ancien. De même, il ne faut pas instituer un retrait minimal de l'emprise par rapports aux limites séparatives, mais un retrait maximal.

➤ Article UB10

Il conviendra d'autoriser seulement les hauteurs de bâti équivalente à celles autorisées dans le village.

➤ Article UB11

Il convient de reconduire les observations faites ci-dessus pour la zone UA. Notamment celles sur les revêtements de façades et sur les ouvertures. Pour les toitures : l'obligation des deux pentes à 30 % doit être maintenue. La tuile canal de couleur rouge peut être acceptée. Les toitures terrasses peuvent être acceptées dans un projet d'architecture contemporaine en intégration avec le terrain ou pour des petits volumes annexes. En revanche les tropéziennes ou terrasse en toiture doivent être interdites.

Pour les menuiseries, l'aluminium peut être accepté en concurrence avec le bois. Les petits bois ne sont plus obligatoires. Le PVC (notamment le PVC blanc) doit être interdit. Les fermetures doivent rester en bois (pas de volets en aluminium notamment). C'est à la continuité des matériaux que se mesure la marque d'une intégration réussie.

Les clôtures: Les clôtures entre parcelles doivent être essentiellement végétales, constituées d'arbustes ou de haies vives d'espèces locales, doublées ou non d'un simple grillage souple sur potelets bois ou métalliques.

Pour préserver le caractère naturel des espaces, les murs pleins doivent être interdits quelle que soit leur hauteur.

Il convient de reprendre l'article sur les dispositifs techniques en insistant sur leur discrétion par rapport à l'espace public.

D) Erreurs matérielles

P. 35 : il y'a un doublon concernant le paragraphe de « l'évacuation des eaux résiduaires ».

P. 43 : il s'agira de retirer la carte des ESA du PADDUC, qui a été invalidée par décision du tribunal administratif de Bastia le 29 avril 2022.

4. Règlement graphique

Pour une meilleure lisibilité du règlement graphique, il conviendra de matérialiser les différents types de plage évoquées dans le PLU sur le plan de zonage et d'y apposer l'étiquette correspondante.

Il s'agira également de faire apparaître la servitude longitudinale de passage des piétons, définie par l'article L 121-31 du code de l'urbanisme le long du littoral.

5. Annexes

➤ Annexes Sanitaires

Il est demandé que les documents suivants soient intégrés aux annexes sanitaires du PLU.

- Un diagnostic ou un schéma directeur d'assainissement ;
- L'arrêté préfectoral n°2011-340-0011 en date du 6 décembre 2011 déclarant d'utilité publique le forage 34.Q ;
- le profil de baignade du site de la « marine de Sorbo »
- Le schéma des réseaux d'eau (R151-53 code de l'urbanisme)

➤ Annexes concernant les risques présents sur la commune

Il s'agira d'intégrer également la nouvelle carte réglementaire du PPRI, ainsi que les actes d'aléas « mouvement de terrain », « amiante » et de « submersion marine ».

➤ Annexes concernant le patrimoine bâti

Concernant la partie « patrimoine bâti » et les servitudes AC 1 : il manque la loi LCAP du 7 juillet 2016.

Enfin, il conviendrait à l'occasion de la création de ce PLU d'établir un périmètre délimité des abords (ou PDA) adapté aux enjeux des abords de l'ancienne église Saint-Jean.

Cette partie de l'avis de synthèse n'est pas exhaustive. Ainsi, il serait souhaitable qu'une lecture attentive des documents du PLU soit faite, afin de corriger les erreurs matérielles et/ou incohérences.