

*Département de la Haute - Corse  
Commune de SORBO-OCAGNANO*

## Élaboration du plan local d'urbanisme, P.L.U. de Sorbo-Ocagnano



**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

\*  
\* \*

Arrêté municipal n°2023/03 du 31/01/2023  
Dossier n° E 24000001/20

Commissaire Enquêteur : Hervé-Sylvain CORTEGGIANI

## SOMMAIRE

### I - Rappel du Projet soumis à Enquête Publique

- Présentation succincte de la commune
- Objectif du projet présenté en Enquête Publique
- Cadre juridique de l'Enquête publique

### II - Conclusions

- Le volet réglementaire du projet
- Examen de la situation actuelle de la commune

### III - Avis motivé

- Concernant la forme
- Concernant le fond



## I - Rappel du Projet soumis à Enquête Publique

### - Présentation succincte de la commune

La commune de Sorbo-Ocagnano située sur la côte orientale de la Corse, au Sud de Bastia, fait partie de la « pieve » ou microrégion de Casinca. En 1827 les deux villages anciens de Sorbo et d'Ocagnano fusionnent pour former avec le hameau de Querciolo, la commune actuelle d'une superficie de 1 077,66 km<sup>2</sup>, où les espaces naturels et agricoles sont prédominants.

En 2021 la population permanente du village s'élevait à 892 habitants.

La commune de Sorbo-Ocagnano a la particularité spatiale d'être constituée de deux unités géographiques distinctes :

- La partie de piémont et de basse montagne située à l'Ouest de la route territoriale constitue la moitié du territoire communal. Elle peut se subdiviser en deux entités distinctes ; le secteur de montagne qui abritent les villages historiques de Sorbo et d'Ocagnano et le secteur dit de piémont fortement anthropisé, très peu structuré qui s'est développé principalement le long des axes routiers.
- Et la partie côtière, sur la moitié Est du territoire, qui est constituée d'une plaine agricole située entre la route territoriale et le bord de mer.

L'ancien hameau, aujourd'hui agglomération de Querciolo, fruit d'une urbanisation récente, est à la jonction de ces deux secteurs. Majoritairement étendu à l'Est de la RT 10, il regroupe aujourd'hui environ les 2/3 de la population totale de la commune.

\*

\* \*

- Objectif du projet présenté en Enquête Publique

Le projet présenté en enquête publique (délibération du Conseil Municipal n°2023/03 du 31 janvier 2023) concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sorbo-Ocagnano. La commune soumise à une croissance démographique importante, en progression constante depuis 1999, s'est développée rapidement par une urbanisation non structurée établie principalement en plaine, pour former l'agglomération de Querciolo.

Ainsi, l'enjeu majeur du projet de PLU consiste en une réorganisation spatiale de la commune et la réalisation d'une « centralité » de plaine au cœur de l'agglomération de Querciolo, tout en conservant l'importance du rôle résidentiel « secondaire » des anciens villages historiques de Sorbo et d'Ocagnano.

Ce PLU, document réglementaire établi dans le cadre des articles L.101-2 modifié, L.101-2.1 et L.101-3, du Code de l'Urbanisme et objet de la présente enquête publique, prescrite par l'arrêté municipal n°2024/07 du 24 janvier 2024, a pour but, dans le cadre des objectifs de développement durable, d'assurer la maîtrise de l'urbanisation sur le secteur de Querciolo et de favoriser le développement économique de la commune, sur deux axes principaux que sont l'agriculture et le tourisme de plage.

Il doit fixer les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal et déterminer les conditions qui permettent d'assurer un équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et en zones rurales,
- Le renouvellement urbain, son développement maîtrisé, la restructuration et la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- Une utilisation raisonnée des espaces naturels par la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et/ou forestières ainsi que la protection des sites naturels, des milieux et des paysages,

- Cadre juridique de l'Enquête Publique

Par courrier du 05 janvier 2024 adressé à monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia, le maire de la Commune de Sorbo-Ocagnano, Monsieur Dominique ALBERTINI, a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sorbo-Ocagnano.

Conformément au code de l'environnement, art L123-1 et suivants, au code de l'urbanisme et à la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2024, monsieur le président du tribunal administratif de Bastia a procédé le 9 janvier 2024 sous le n° E 24000001/20 à la désignation de M. Hervé CORTEGGIANI, commissaire enquêteur titulaire et de M. Bernard LORENZI, commissaire enquêteur suppléant. Cette décision a été transmise à Monsieur le Maire de Sorbo-Ocagnano et aux intéressés.

\*

\*            \*

## II - Conclusions

### - Le volet réglementaire du projet

L'enquête publique relative à l'élaboration du projet de PLU pour la commune de Sorbo-Ocognano, prescrite par l'arrêté municipal n°2024/07 du 24 janvier 2024 s'est déroulée du lundi 26 février 2024, 9 h au jeudi 4 avril 2024, 17 h, soit trente-neuf jours consécutifs d'enquête avec six permanences d'une demi-journée en mairie annexe de Querciolo.

Trente-neuf jours d'enquête, dû à un problème informatique qui n'a pas permis la mise en ligne sur le site dématérialisé d'une partie des documents du PLU dès l'ouverture de l'enquête. Cette erreur, rétablie une semaine plus tard, a nécessité une prolongation de l'enquête jusqu'au 4 avril 2024 inclus, afin d'être totalement en conformité avec les textes régissant l'enquête publique et permettre ainsi l'accès du public à la totalité des documents du registre dématérialisé pendant les 31 jours consécutifs réglementaires.

Conformément aux textes régissant l'organisation des enquêtes publiques, (art L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement) les avis d'enquête ont été publiés dans deux journaux régionaux ; « Corse Matin » et « le Petit Bastiais » quinze jours avant le commencement de l'enquête publique, huit jours après son début et une semaine avant la date de clôture initiale pour l'avis de prolongation d'enquête. L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché sur le panneau des actes administratifs de la mairie et les avis d'enquête au format A3 ont été apposés en extérieur, à la mairie de Sorbo-Ocagnano et à la mairie annexe de Querciolo, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Le registre d'enquête publique, aux pages numérotées et paraphées par le commissaire enquêteur, a été ouvert le lundi 26 février à 9 heures précises et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie et clos le jeudi 4 avril à 17h précises.

Un site dédié dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5141> a permis au public de prendre connaissance des dates de permanence, d'avoir accès au projet de PLU, de télécharger des documents et d'y déposer, le cas échéant, des observations ou des remarques. Le site de la mairie [mairie.sorbo@orange.fr](mailto:mairie.sorbo@orange.fr) a également permis de contacter par mail le commissaire enquêteur. La mise à disposition, par la commune, de la salle de réunion du conseil municipal a facilité la présentation des documents papiers, notamment des cartes, ainsi que l'accueil du public dans des conditions optimales. En outre, le commissaire enquêteur a organisé avec la municipalité une réunion préparatoire à la mi-janvier 2024 afin de mettre au point les modalités de déroulement de l'enquête publique. Il a également réuni les élus concernés et le bureau d'étude fin mars, pour faire un « point d'étape », une semaine avant la clôture de l'enquête.

Le dossier présenté au public en mairie, identique en tous points à celui visible sur le site dématérialisé, réalisé par le maître d'ouvrage en collaboration avec le bureau d'étude « CITADIA conseil », comprenait les éléments administratifs, les pièces constitutives du projet de PLU, les avis des personnes publiques associées et les annexes détaillées regroupées par thèmes.

Ce projet présenté en enquête publique, a fait suite à de nombreuses réunions préparatoires. De nombreuses concertations ont eu lieu avec la population et des réunions ont été organisées avec les élus en charge de la réalisation du dossier. La municipalité, concevant l'importance de mettre en œuvre un PLU pour sa commune a pris dès 2016 des délibérations prescrivant son élaboration. Ainsi en février

2016, en mai 2017, et en septembre 2019 se sont succédé des projets qui n'ont pas vu le jour car jugés non-conforme au regard des avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Ce n'est qu'en 2023, qu'un projet de PLU définitivement acté par la délibération municipale n°2023/03 du 31 janvier 2023 a été validé et adressé pour avis aux personnes publiques associées (PPA). Sur dix envois, seules cinq PPA ont répondu et transmis leur avis à la commune. Ces avis sont consignés dans le rapport joint à ces conclusions.

- Examen de la situation actuelle de la commune

Un projet de PLU exprime les choix politiques d'une commune dans le respect des principes du développement durable. Les enjeux mis en évidence par le diagnostic de l'état initial de l'environnement viennent préciser ses orientations et ses objectifs. A ce titre, il implique des réponses concrètes aux besoins présents et futurs identifiés pour une commune et ses habitants.

Il en est ainsi pour la commune de Sorbo-Ocagnano dont les orientations d'aménagement et de programmation, réparties selon trois grands axes, vont permettre de structurer une urbanisation actuellement déstructurée, de renforcer l'activité économique de la commune et de préserver le patrimoine environnemental de Sorbo-Ocagnano. Chacune des orientations de ce PLU se décline en objectifs qui permettront de développer un projet de territoire. Comme nous avons pu le constater dans le rapport, elles concernent l'évolution démographique, l'habitat, l'économie, les équipements et les réseaux, le problème de la mobilité et des transports, la gestion du foncier, le milieu physique de la commune, la mise en valeur du paysage et du patrimoine, la préservation des ressources naturelles et les risques, nuisances, énergies et pollution.

### III - Avis motivé

- Concernant la forme

Les documents présentés et les dispositions relatives aux exigences légales et réglementaires de l'enquête publique de Sorbo-Ocagnano sont :

- La délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2023 n° 2023/03 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sorbo-Ocagnano,
- La désignation du commissaire enquêteur par décision de M. le président du tribunal administratif de Bastia, n° E2400001/20 du 9/01/24,
- La prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du projet de PLU, par arrêté municipal n° 2024/07 du 24 janvier 2024,
- La durée de l'enquête du 26/02/24 au 04/04/24 soit 31 jours consécutifs plus une prolongation d'une semaine pour pallier un problème technique.
- Les avis initiaux d'enquête publique et les avis de prolongation ont été publiés dans deux journaux locaux, quinze jours avant le commencement de l'enquête, huit jours après le début, et une semaine avant la fin pour la prolongation.
- L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a bien été punaisé sur le panneau des actes administratifs de la mairie annexe de Querciolo.
- Les avis d'enquête sur papier jaune au format A3 ont été affichés de manière visible en extérieur, à la mairie de Sorbo-Ocagnano et à la mairie annexe de Querciolo, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.
- Le registre d'enquête publique, aux pages numérotées et paraphées par le commissaire enquêteur, a été ouvert le lundi 26 février à 9 heures précises et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et clos le jeudi 4 avril à 17h.

- Un site dédié dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5141> a été mis à la disposition du public afin d'avoir accès au projet en ligne du PLU, de télécharger des documents et d'y déposer des observations.
- Le site de la mairie [mairie.sorbo@orange.fr](mailto:mairie.sorbo@orange.fr) a également été mis à disposition du public pour permettre de contacter par mail le commissaire enquêteur.
- La mise à disposition, par la commune, de la salle de réunion du conseil municipal a facilité la présentation des documents et l'accueil du public.
- 836 visiteurs ont consulté le site et ont effectué 516 téléchargements. 13 contributions ont été reçues, 5 par mail et 8 sur le registre papier.
- Une réunion préparatoire avec les responsables municipaux a été organisée à la mi-janvier 2024 par le commissaire enquêteur.
- De nombreuses réunions préparatoires et concertations préalables pour élaborer le projet de PLU se sont tenues depuis 2016 et se sont prolongées jusqu'en 2023.
- Le dossier présenté au public, réalisé par le maître d'ouvrage en collaboration avec le bureau d'étude « CITADIA conseil » a été identique en tous points à celui visible sur le site dématérialisé après la rectification du 4 mars. Il comprenait les éléments suivants :
  - L'arrêté n° A 2024/007 prescrivant l'enquête publique du 24/01/24
  - L'avis d'enquête publique affiché en mairie
  - L'arrêté n° A 2024/014 de prolongation de l'enquête publique du 13/03/24
  - La délibération municipale 2023/03 arrêtant le PLU du 31/01/23
  - Le rapport de présentation
  - Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - Le règlement
  - Le plan de zonage
  - La liste des emplacements réservés
  - L'avis du CTPENAF
  - L'avis de la Collectivité de Corse
  - L'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

- L'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
  - L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
  - Les servitudes d'Utilité Publique
  - Les annexes des Risques
  - Les annexes sanitaires
  - Les annexes complémentaires
- 
- La notification du projet de PLU a été adressée pour avis, en mars 2023, aux Personnes publiques Associées (PPA).
  - A l'issue de l'enquête publique, un procès-verbal de synthèse a été établi par le commissaire enquêteur et adressé le 5 avril 2024 à la municipalité, maître d'ouvrage du projet. Il rappelait le déroulement de l'enquête et listait les questionnements relatifs aux observations du public sur le registre papier, le site en ligne et des PPA.
  - Enfin, un mémoire, rédigé par le maître d'ouvrage et notifié au commissaire enquêteur le 17 avril a répondu précisément aux questions du P.V de synthèse.

- Concernant le fond

Sont listés ci-dessous, les principaux éléments découlant du diagnostic communal et justifiant à mon sens la mise en œuvre du projet de PLU présenté par la commune de Sorbo-Ocagnano, initié en 2016 et qui a bénéficié de nombreuses modifications, pour répondre aux exigences légales et réglementaires et être présenté en enquête publique :

Les aspect négatifs du constat :

- La commune de Sorbo-Ocagnano est une commune multipolaire avec deux villages historiques en piémont et une agglomération de plaine anthropisée depuis 1999, peu structurée.
- L'agglomération de Querciolo regroupe les 2/3 de la population de la commune.

- Un territoire découpé en quatre entités paysagères distinctes ; la zone de montagne, les espaces de piémont, la plaine alluviale et la bande littorale.
- La prédominance de l'habitat individuel diffus par rapport au nombre de logements collectifs.
- L'absence d'un centre-bourg clairement identifié préjudiciable à l'organisation de l'agglomération de plaine, en ne permettant pas une réelle qualité de vie pour la population.
- Une mobilité importante domicile-travail vers l'extérieur de la commune du fait de la dépendance au pôle économique de Bastia.
- Un nombre important de bâtiments vacants dans les villages de Sorbo et d'Ocagnano nécessitant réhabilitation ou restauration.
- La prépondérance d'une activité touristique, principalement balnéaire à réguler.
- Un tissu commercial réduit, limité aux stricts besoins de la population.
- Une activité agricole développée, avec cependant une légère baisse des surfaces exploitées ces dix dernières années.
- Une route territoriale, la RT10, traversant l'agglomération selon l'axe nord-sud avec des flux routiers importants, source de dangers pour la population.
- La dangerosité des carrefours et des connexions avec cet axe routier.
- Le manque de places de stationnement et le manque de voie de déplacement doux dans la commune.
- Un risque de submersion marine sur le littoral de façon ponctuelle et limitée.
- Un territoire fortement exposé à l'aléa incendie de forêt.

En revanche des atouts à préserver et/ou valoriser :

- Une reprise effective de la croissance communale constatée depuis 2008.
- La vocation résidentielle due à l'attrait du « grand Bastia », en augmentation.
- Une importante diversité des milieux naturels et agricoles, dont les ESA répertoriés dans la PADDUC.

- Les activités agricoles omniprésentes sur le territoire,
- La présence d'un site Natura 2000 et de deux ZNIEFF.
- Un territoire extrêmement fonctionnel selon les termes définis par la TVB.
- La présence d'un patrimoine archéologique fort sur l'ensemble du territoire,
- L'église San Giovanni inscrite au titre des monuments historiques,
- Et la présence de différentes sources de captage d'eau sur la commune.

Ainsi ;

- Après avoir constaté que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes qui régissent l'E.P, notamment le code de l'environnement dans ses articles R.123-2 et suivants,
- Après avoir pris connaissance du diagnostic communal, base du projet de PLU de la commune de Sorbo-Ocagnano, résumé ci-dessus,
- Au vu des observations du registre papier et du registre dématérialisé et après avoir analysé les réponses de la commune ne concédant qu'un avis favorable sur huit demandes, montrant ainsi une réelle volonté de ne pas dévier du projet et de rester dans le cadre d'un PLU qui doit à la fois préserver les espaces agricoles et naturels, le patrimoine des villages, et répondre à une impérieuse nécessité de développement.
- Au vu des observations des PPA, notamment celles émises par la DDT, et avoir constaté par les réponses, la volonté affirmée de la municipalité de se mettre en totale conformité avec ses préconisations. Au vu de la teneur et de la forme des réponses montrant que leur prise en compte n'est pas vécue comme une contrainte mais comme un réel moyen de conforter et d'améliorer le projet de PLU de Sorbo-Ocagnano pour le rendre conforme aux lois et règlements en vigueur dans le seul but de développer de manière harmonieuse la commune, notamment l'agglomération de Querciolo et favoriser le bien-être de ses habitants.

- Au vu des observations de la CDC et des précisions apportées par la commune à cet avis dans le mémoire en réponse, qui indique que la municipalité souhaite se conformer aux prescriptions de l'avis mais également expliquer et justifier les avancées et les efforts consentis depuis les premières ébauches du projet de 2018. Ces avancées concernent notamment le développement maîtrisé de l'urbanisation de l'agglomération de Querciolo conçu comme un des moyens de lutte contre la désertification du village au profit des communes voisines. Cela concerne aussi le traitement des espaces agricoles, validé par le CTPENAF.
- Au vu des observations de la MRAe et des réponses qui une fois encore, indiquent que la commune prendra les mesures nécessaires pour se conformer aux souhaits, directives ou injonctions des PPA, bien que dans le présent avis, il apparait que nombre des remarques faites n'impliquent pas directement la commune, mais des compétences exercées par la CDC, l'état ou la communauté de communes. Nonobstant, la commune fera le nécessaire pour prendre en compte les remarques qui sont de son ressort et apportera les compléments d'informations et les justificatifs permettant de mieux expliquer la philosophie de son projet.
- Au vu des observations de l'INAO et des réponses apportées qui appellent peu de commentaires, si ce n'est pour le questionnement relatif à la zone UD correspondant au secteur dit de « Bertello » situé à l'est de l'agglomération de Querciolo, jouxtant l'ER 6, et sur laquelle sont bâties une trentaine de résidences. La commune met en avant la définition du code de l'urbanisme pour justifier ce classement.
- Au vu de l'avis conforme du CTPENAF relatif au projet de PLU de la commune de Sorbo-Ocagnano qui n'appelle aucune remarque de la part de la municipalité puisqu'il conclut à « une orientation affirmée du projet à une préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ». Le CTPENAF a donc émis un avis favorable sans réserve au projet de PLU de Sorbo-Ocagnano.

Aussi, au vu des considérants relatifs aussi bien la forme qu'à la substance même du projet, je considère que le PLU de de Sorbo-Ocagnano, mené par la municipalité, représentée par son maire, M. Dominique ALBERTINI, que ce soit dans sa globalité ou par sa philosophie et ses objectifs, est cohérent.

Je constate, au travers des réponses apportées au procès-verbal de synthèse, une réelle volonté de la part de la commune de se conformer aux avis des PPA, afin de pouvoir mettre en œuvre un projet indispensable au développement de la commune et à la préservation des espaces.

Ainsi, à l'issue de cette enquête publique, j'émetts donc, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sorbo-Ocagnano ;

## **un avis favorable**

**avec réserves, relatives aux préconisations de la DDT  
et recommandation de réaliser les mesures énoncées  
dans le mémoire en réponse au P.V de synthèse.**

Fait à Venaco, le 24 avril 2024

Le Commissaire Enquêteur  
Hervé-Sylvain CORTEGGIANI

