



Mission régionale d'autorité environnementale  
Corse

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale de Corse  
sur le plan local d'urbanisme de CARGESE  
(Corse du sud)**

n°MRAe 2016-04

## Préambule

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Corse s'est réunie téléphoniquement le 1<sup>er</sup> décembre 2016. L'ordre du jour comportait notamment, l'avis sur la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cargèse.*

*Étaient présents et ont délibéré : Fabienne Allag-Dhuisme présidente et en tant que membre associé, Louis Olivier ;*

*Étaient présent sans voix délibérative : Jean-Pierre Viguiier membre permanent suppléant*

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*L'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles désormais codifiés R. 104-1 et suivants.*

*La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle vise aussi à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.*

*Les textes réglementaires prévoient que l'élaboration de certaines cartes communales relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. Conformément à l'article R.104-15, c'est le cas lorsque le territoire communal comprend un ou plusieurs sites Natura 2000.*

\*\*\*\*\*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune de Cargèse le 6 septembre 2016 pour avis de la MRAe Corse.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.*

***Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou document, il porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.***

***Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.***

## Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cargèse. Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 26 août 2016. Ce PLU est soumis à évaluation environnementale, du fait que Cargèse soit une commune littorale et de la présence de plusieurs sites Natura 2000. Cargèse compte une population résidente de 1 282 habitants et un parc de logement composé, pour deux-tiers, par des résidences secondaires.

Les documents produits sont riches, mais de qualité très inégale.

Le projet de PLU manifeste sa volonté de tenir davantage compte des enjeux environnementaux par rapport au plan d'occupation des sols (POS), qui ouvrait à l'urbanisation de très grands secteurs. Mais, malgré un projet de développement affiché comme soucieux d'une gestion durable du territoire, de la connaissance assez complète des enjeux sur celui-ci, la transcription du projet apparaît comme étant en inadéquation avec les objectifs proclamés.

En effet, des hypothèses de projections démographiques, trop hautes, conduisent à un besoin en logements surévalué. La collectivité ne précise d'ailleurs pas la direction qu'elle souhaite donner au déséquilibre croissant entre résidence principale et secondaire constaté. Les possibilités de densification au sein du tissu urbain ne sont pas assez étudiées et laisse, de fait, le développement se réaliser très majoritairement en extension. Ces extensions sont, pour partie, en contradiction avec la loi Littoral.

Si la plupart des impacts sont traités, certains mériteraient néanmoins une plus grande attention. Tout d'abord, la volonté affichée de préservation du paysage remarquable de Cargèse ne s'accompagne pas des mesures nécessaires à l'atteinte de cet objectif. Des justifications relatives à l'assainissement autonome comme collectif restent à produire. Des questions sur la viabilité de la ressource en eau demeurent. La prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels pourrait être aisément améliorée notamment en ce qui concerne l'analyse de l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000.

Concernant les mesures de suivi envisagées, des ajouts d'indicateurs, plus pertinents et tenant compte des enjeux du territoire gagneraient à être ajoutés.

Les lacunes et contradictions du document sont nombreuses. Ce constat amène à la nécessaire amélioration du projet au regard des principaux enjeux environnementaux identifiés.

## Avis détaillé

Cet avis est élaboré sur la base du dossier fourni, composé des pièces suivantes :

- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Rapports de présentation 1 & 2 (RP) ;
- Rapport d'évaluation environnementale (REE) ;
- Notice d'incidences Natura 2000 ;
- Résumé non technique ;
- Règlement ;
- Plans de zonage ;
- Annexes sanitaires.

### 1. Contexte et présentation du PLU

La commune de Cargèse est située sur la côte occidentale, en Corse du sud, à 50 km au nord-ouest d'Ajaccio. La population permanente était de 1282 habitants en 2013<sup>1</sup>, en augmentation par rapport à 2008<sup>2</sup>. La superficie est de 46 km<sup>2</sup> soit une densité de population d'environ 28 hab/km<sup>2</sup>. En période estivale, la population estimée est de 4 500 personnes, en grande partie liée à la part importante de résidences secondaires<sup>3</sup>. La commune est traversée par un axe structurant secondaire, la RD 81 qui relie Ajaccio à Calvi par la côte. L'organisation urbaine est très hétérogène sur la commune avec une centralité, le village, un hameau historique (*Lozzi*), mais également de multiples secteurs d'habitat diffus (*Paomia, Peru, Sulana, Menassina*) ou encore le village de vacance excentré.

La révision du POS, datant de 1996, en PLU a été prescrite le 23 mai 2014.

Les orientations générales du projet de PLU, telles qu'elles sont présentées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), se déclinent selon cinq axes :

- **Axe 1 : Environnement**
  - *Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites naturels comme facteurs d'identité de la commune*
  - *Préserver la richesse naturelle et paysagère de la commune*
  - *Préserver les espaces agricoles comme éléments forts de l'aménagement de l'espace et de l'identité du grand paysage*
- **Axe 2 : Aménagement urbain**
  - *Maîtriser l'extension urbaine de l'habitat*
  - *Favoriser la mixité et la cohérence sociale et urbaine*
  - *Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des équilibres existants*
  - *Conserver les caractéristiques d'une commune ayant gardé l'esprit de village*

---

1. Données INSEE

2. 1 159 habitants en 2008

3. Plus de 73 % en 2010

- **Axe 3 : Centralité et équipement**
  - Assurer l'adéquation entre les équipements existants et les projets de développement
  - Préserver l'esprit du village tout en confortant son rôle de centralité
  - Favoriser l'accessibilité au centre en privilégiant les déplacements doux, assurer la convivialité et l'échange au cœur du village
- **Axe 4 : Développement économique**
  - Projet mixte d'accompagnement
  - Projet d'un centre sportif communal et d'une zone artisanale
  - Création de jardins partagés
  - Agrandissement du port de plaisance aménagement de l'arrière port
- **Axe 5 : Lutte contre l'étalement urbain.**

## 2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies dans les documents

Les différents documents produits ne sont pas de qualité égale, tant sur le fond que sur la forme. Le dossier est globalement bien documenté, mais de nombreuses erreurs matérielles persistent et nuisent à la bonne appréhension des documents : pagination manquante, absence de légende sur les cartographies, graphiques sans abscisse ni ordonnée. De plus, les différences d'un document à l'autre, aussi bien sur les chiffres présentés, qu'ils soient antérieurs, calculés ou projetés, que sur les éléments d'analyses laissent transparaître des incohérences notables et interrogent quant à la rigueur de la méthode employée.

Sur le plan réglementaire, les documents répondent aux exigences des textes (Art. R.123-2-1 du code l'urbanisme en vigueur lors de l'élaboration du PLU) relatifs à l'évaluation environnementale.

***Pour une bonne lisibilité du dossier, la MRAe recommande de mettre en cohérence les documents et de corriger les erreurs matérielles.***

### 2.1 État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement est développé au sein du rapport de présentation. Toutes les thématiques environnementales sont abordées, néanmoins, de manière inégale, de façon variable et pour partie dans des chapitres autres que celui relatif à l'état initial. C'est le cas pour les paysages naturels et urbains, les questions de mobilités ou de risques. À noter, l'excellent travail réalisé concernant le diagnostic paysager urbain.

Seules les grandes thématiques développées dans le chapitre intitulé « état initial » font donc l'objet d'une synthèse décrivant les atouts, faiblesses, opportunités, menaces et *in fine* les enjeux correspondant sur le territoire ; ce travail aurait dû être réalisé pour l'ensemble des thématiques. Néanmoins, hormis sur la problématique relative aux mobilités, le travail d'identification des grands enjeux est réalisé et présenté sous forme synthétique en introduction du rapport d'évaluation environnementale (REE).

Compte tenu des enjeux identifiés sur la commune de Cargèse, les paysages naturels auraient mérité une analyse de fond aussi détaillée, que celle réalisée sur le paysage

urbain.

Concernant la gestion de l'eau aucun élément n'est présenté sur l'assainissement. Or, une partie de la commune est et sera toujours en assainissement autonome à l'issue de l'approbation du PLU. Le peu d'information transmise, y compris dans les annexes sanitaires, ne permet pas de s'assurer de l'aptitude des sols à un système d'assainissement individuel en vue de l'urbanisation future. De plus, bien que la station d'épuration soit convenablement dimensionnée, elle s'est dégradée récemment et présente aujourd'hui d'importants dysfonctionnements.

***La MRAe recommande de fournir les justifications nécessaires quant à la compatibilité de l'ouverture de secteurs à l'urbanisation au regard de l'assainissement futur.***

L'état initial fait encore référence à la programmation 2009–2015 du SDAGE<sup>4</sup> alors que la version 2016–2021 est approuvée depuis décembre 2015. Il conviendra donc de refondre cette partie, synthèse comprise, avec une mise à jour des indicateurs. Le rapport d'évaluation environnementale fait mention de la bonne programmation.

Concernant la trame verte et bleue (TVB), l'autorité environnementale relève le travail réalisé pour l'identification de la trame verte à partir des différentes trames et sous-trames. La trame bleue devra également figurer sur les cartographies produites. Par ailleurs, la méthodologie employée pour déterminer les corridors écologiques n'est pas clairement explicitée. En conséquence, l'absence de corridor dans la plaine de *l'Esigna*, secteur faisant l'objet, au niveau du zonage, de la plus forte ouverture à l'urbanisation peut prêter à discussion. D'autant plus qu'une absence de détermination initiale, revient à ne pas analyser une potentielle altération ultérieure. Ce point devrait donc faire l'objet de compléments. Il conviendra également d'uniformiser les cartographies puisque les corridors sont différents entre le RP1 et le RP2.

Enfin, les éléments concernant le risque de submersion marine sont insuffisamment détaillés, l'atlas des zones submersibles devrait être joint au rapport de présentation.

## **2.2 La justification des choix**

Le scénario de développement de la collectivité se base essentiellement sur l'évolution démographique retenue et ses connaissances, à savoir un besoin en logements. La projection retient une population permanente de 1600 habitants à horizon 2030 sans explication méthodologique alors que le scénario « au fil de l'eau » présenté fait état d'une estimation de 1370 habitants. Au regard des dernières évolutions, l'accroissement présenté semble donc très largement surévalué. La justification paraît d'autant plus nécessaire qu'elle induit, en l'état, un besoin en logement multiplié par deux

***La MRAe recommande de revoir le projet de développement sur la base d'une analyse démographique prospective et une méthodologie transparente.***

Concernant le choix de développement urbain, la collectivité entend compléter et étendre les espaces de centralité et densifier la ville sur elle-même. Ces orientations répondent

---

4. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

entièrement aux exigences nationales de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pourtant, les éléments présentés dans le PADD, soit l'ouverture à la constructibilité de 50 hectares, sont d'ores et déjà en contradiction avec les objectifs nationaux. Ils le sont d'autant plus qu'un facteur deux peut être appliqué, a minima, à cette consommation d'espace à l'aune du zonage présenté.

L'une des marges de progression importante de ce dossier réside dans la capacité de densification des zones urbaines, ce point étant mal intégré dans les documents présentés. Une analyse de densification du tissu urbain a été réalisée mais trop superficiellement. En découle un potentiel de densification de 2,87 hectares viabilisés et non sur-bâties, soit 33 parcelles (18 concernent le village, 15 le hameau de Lozzi). Comme pour les projections démographiques, l'absence d'éléments méthodologiques et d'analyse des formes urbaines laissent à penser qu'une étude plus fine permettrait de mobiliser un plus grand nombre de terrains non sur-bâties. Pour rappel, la commune doit, en tout premier lieu, isoler ses potentiels de densification, de façon exhaustive, avant d'étendre son urbanisation proportionnellement aux besoins restants.

***La MRAe recommande d'affiner l'analyse sur le potentiel de densification, en tenant compte des formes urbaines et architecturales pour espérer in fine, diminuer la taille voire le nombre de secteurs en extension. Cette analyse pourrait judicieusement se traduire par une cartographie.***

À noter enfin que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont trop générales. En l'état et compte tenu de l'échelle cartographique à laquelle elles sont représentées, elles ne permettront pas d'imposer de prescriptions particulières aux aménagements futurs<sup>5</sup>.

Sur le secteur du port en particulier, des schémas ou dessins pourraient permettre d'illustrer les principes d'implantation des constructions nouvelles, le traitement des espaces publics, des tracés viaires, etc. De plus, l'unique zone AUC prévue devra également faire l'objet d'une OAP, relative à ce secteur seul.

***La MRAe recommande, compte tenu des enjeux, de procéder à une analyse plus détaillée sur le secteur du port, afin de préciser le projet d'aménagement envisagé par la collectivité et donc l'OAP correspondante, et mettre en cohérence le règlement avec celle-ci.***

### **2.3 L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes**

En ce qui concerne le SDAGE 2016-2021, l'analyse de compatibilité est réalisée dans la partie E du REE. Quelques ajustements pourraient être apportés quant aux traductions dans le PLU. En premier lieu, afin de lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé, le PLU devrait faire référence à l'arrêté préfectoral du 22 mai 2012 relatif à l'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif par rapport aux cours d'eau et notamment imposer une distance minimale de 35 m à respecter.

---

5. Les projets (construction, aménagement, plantation, etc.) n'ont qu'un lien de compatibilité à respecter avec les OAP (Art. L.152-1 du code de l'urbanisme)

Le plan de gestion des risques inondation du bassin de Corse 2016–2021 est bien évoqué.

Concernant le PADDUC<sup>6</sup>, les éléments tendant à démontrer la compatibilité du PLU avec ce schéma régional sont d'avantages développés dans le RP2. Que ce soit pour les espaces remarquables et caractéristiques du littoral comme pour la trame verte et bleue, la compatibilité est globalement assurée avec le PADDUC. En revanche, une insuffisance notable est à relever et porte sur les espaces stratégiques agricoles<sup>7</sup> (ESA) ainsi que les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT). En effet, le rapport de présentation s'attache à ne démontrer qu'une compatibilité quantitative et jamais qualitative. Or, dans le rapport de compatibilité avec le PADDUC, il appartient à la commune de respecter ces deux équilibres.

Il conviendra par ailleurs de s'assurer que les surfaces classées en As dans le projet de PLU sont bien conformes aux critères définis par le PADDUC en matière de potentialités et de pentes.

***La MRAe recommande de reprendre la démonstration de la compatibilité du PLU avec le PADDUC et de modifier, le cas échéant, le zonage pour les enjeux agricoles.***

En outre, l'articulation avec certaines dispositions de la loi Littoral<sup>8</sup> et tout particulièrement l'urbanisation en continuité des agglomérations, villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement mérite d'être explicitée de façon plus fine sur les secteurs de *Menasina* et au nord de *Esigna*.

Néanmoins, au regard des secteurs pré-cités, il conviendrait plus rationnellement de revoir l'extension qui y est prévue, car elle ne peut être justifiée au regard de la loi Littoral.

***La MRAe recommande de préciser l'articulation du PLU avec le volet littoral du PADDUC.***

## **2.4 L'analyse des incidences prévisible de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**

L'évaluation des incidences a été réalisée à partir des orientations du PADD, des OAP et du règlement pour sa partie graphique. Une analyse des incidences Natura 2000 a été produite, ses conclusions seront examinées en partie 3 du présent avis.

L'évaluation environnementale est réalisée de manière thématique (ressource en eau et énergie ; patrimoine ; paysage, biodiversité et agriculture ; risques, nuisances et pollutions) et procède en parallèle à une analyse sectorielle. Un nouveau diagnostic est d'ailleurs réalisé afin d'identifier, pour chaque grand secteur, les enjeux les plus prégnants. La méthodologie employée est correcte. Néanmoins, dans le déroulé du REE, une sous-évaluation chronique des impacts (cf. partie 3 de l'avis) voire de certains enjeux, conduit l'étude à conclure à l'absence d'incidence négative notable du projet de

---

6. Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse

7. Le PADDUC classe 1 056 ha d'ESA sur la commune de Cargèse

8. On rappellera que le PADDUC approuvé précise l'application de la loi littoral en Corse

PLU sur l'environnement. Ainsi, la collectivité ne fait pas la démonstration qu'elle a correctement mis en œuvre la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC). Seule la notice d'incidences Natura 2000 présente des mesures d'évitement et de réduction relatives aux habitats naturels et aux espèces d'intérêt communautaire.

L'évaluation menée, reste très peu argumentée, ne démontre pas la pertinence des choix effectués au regard de l'environnement. Contrairement à ce qui peut être écrit sur la manière dont l'évaluation environnementale a été menée, son contenu ne semble pas avoir contribué à éclairer les choix qui ont guidé l'élaboration du PLU.

## **2.5 Les mesures de suivi**

Les mesures de suivi reprennent uniquement les thématiques identifiées en §2.4. La pertinence générale des indicateurs et surtout des valeurs de référence retenues sont toutes relatives au regard des principaux enjeux environnementaux du territoire communal. La MRAe note en particulier l'absence d'indicateur de suivi en matière de consommation d'espace.

L'objectif de la commune, de ne délivrer des autorisations d'urbanisme en zone UB, UC, UD qu'aux bâtiments passifs ou à énergie positives est à valoriser. On peut s'étonner de ne pas retrouver d'indicateurs, dans les mesures de suivi du PLU, tenant compte du nombre d'autorisations pour les bâtiments respectant ces prescriptions...

Un suivi de la STEP paraît obligatoire compte tenu des déficiences actuelles. Une fréquence d'actualisation des indicateurs annuelle semble adéquate.

Enfin, il conviendra, avant approbation du document d'urbanisme, de renseigner toutes les valeurs de référence pour les indicateurs retenus et si possible de préciser la fréquence de prise des mesures. Près de la moitié sont encore à déterminer au moment de l'arrêt du PLU.

***La MRAe recommande de compléter les mesures de suivi et d'adapter les indicateurs aux enjeux environnementaux du territoire communal.***

## **2.6 Le résumé non technique**

Deux résumés non techniques sont produits. Le premier au sein du REE traite de données relatives à l'évaluation environnementale, le second en document libre, est plus contextualisé avec quelques éléments sur le projet de développement souhaité par la collectivité. Ces documents souffrent des mêmes insuffisances que celles listées précédemment.

***Pour la bonne information du public, la MRAe recommande de reprendre la rédaction du résumé non technique présentant les notions d'évaluation environnementale accompagnées d'éléments contextuels synthétisés.***

### 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

#### 3.1 Consommation de l'espace et choix de développement

Le rapport de présentation aurait dû comporter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années<sup>9</sup>. Cette analyse, par catégorie d'espace n'est pas réalisée, à l'exception des zones agricoles. L'estimation de consommation foncière présentée dans le PADD est de 189 ha sur la période 2006–2016, pour 400 logements, soit une moyenne très élevée.

La comparaison des zonages entre le POS et le PLU est insuffisante. Ainsi, l'affichage d'une réduction des surfaces constructibles<sup>10</sup> du POS au PLU n'est en rien démontrée. En effet, le POS se trouvait particulièrement consommateur d'espace ; par exemple, 115 ha était classé en zone NA<sup>11</sup>, 96 ha en zone NB<sup>12</sup> mais leur réduction arithmétique ne saurait être objectivement prise en compte au bilan de par leur caractère incomparable aux zones U ou AU du PLU.

Les approximations, les incohérences observées entre les documents sur les projections démographiques, le besoin en logement, l'absence d'étude de densification fine, rendent les conclusions en termes de consommation foncière fragiles et donc perfectibles.

Sur le PLU arrêté, et comme exprimé plus haut (cf. §2.2), le projet ne respecte pas le principe de gestion économe de l'espace. A titre d'exemple, l'extension projetée de part et d'autre de l'*Esigna* (zones AUC, UC et UD), sans justifications conjoncturelles ou démographiques et en faisant abstraction de l'absence de conformité avec la loi Littorale, apparaît totalement démesurée au regard de l'occupation des sols actuelle.

Sur la consommation des espaces agricoles, minorer l'enjeu, sur *Lozzi* et *Menasina*, jusqu'à son absence sous réserve que des terrains sont plus favorables sur le reste de la commune, constitue un argument difficilement acceptable.

***La MRAe recommande que soient précisément redéfinies les hypothèses en termes de consommation d'espace.***

#### 3.2 Paysage

L'analyse thématique conclut trop rapidement à une incidence positive sur la préservation et la valorisation des sites paysagers caractéristiques de Cargèse. La plaine agricole d'*Esigna* est un bon exemple puisque sa préservation est remise en question au regard du zonage proposé. Le mitage sur ce secteur, sans modification du règlement graphique, aura au contraire une incidence négative sur la plaine agricole.

Localement, l'enjeu paysager est souvent sous-évalué. Il ne peut être considéré comme modéré sur le village sud. Le niveau d'impact n'est quant à lui pas quantifié, et ceci vaut pour l'ensemble des thématiques.

---

9. Dispositions issues des lois Grenelle

10. Schématiquement, le POS ouvrait 390ha, le PLU en propose 272

11. Zone naturelle destinée à une urbanisation à long terme

12. Zone naturelle d'habitat diffus

La commune fait régulièrement référence aux lignes de crêtes et à leur préservation dans les rapports de présentation sans que cet impact ne soit développé ou analysé dans le REE.

Compte tenu de l'enjeu sur la commune, pourtant bien évalué à la suite du diagnostic, la MRAe souligne que le projet de développement devrait tenir compte davantage de la thématique paysagère. Une consommation foncière globale plus raisonnée permettrait de réduire significativement les impacts.

Dans le détail, la continuité littorale végétalisée au niveau de la Marina et du port est bien identifiée, et la collectivité exprime le souhait de la préserver. Pourtant, concrètement, cette bande végétalisée fait l'objet d'un zonage UB et UC dans le règlement graphique, ce qui est de nature à la remettre en question. De plus, l'OAP sur ce secteur ne l'identifie pas. Aussi, la pérennité de cet élément paysager n'est pas assurée alors qu'il permettrait, de surcroît, de maintenir le corridor écologique littoral identifié dans le diagnostic environnemental.

En ce qui concerne l'OAP du port toujours, une incohérence notable est à signaler avec la superposition de deux orientations contradictoires sur trois secteurs : à savoir la volonté de laisser les parcelles libres de toute construction pour assurer les points de vue sur le village et le port et le souhait que ces parcelles non bâties contiguës soient densifiées dans un projet d'ensemble.

Concernant la volonté de la commune de réhabiliter son entrée de village, et notamment au regard de l'affichage publicitaire hétéroclite et anarchique, la MRAe invite la collectivité à élaborer un règlement local de publicité pour pouvoir réglementer les publicités, enseignes ou pré-enseignes sur son territoire.

En outre, le développement, de la marina au village, devra faire l'objet d'un soin tout particulier quant à son intégration paysagère.

### 3.3 Ressource en eau et assainissement

Cargèse, pointe sèche de la Corse, fait face à une très forte demande en eau potable<sup>13</sup>. Pour y répondre, un investissement d'envergure a permis à la commune de se doter, en 2009, de deux réservoirs de stockage de 40 000 m<sup>3</sup> d'eau chacun. Vu la croissance démographique attendue, le mode d'alimentation des réservoirs à partir de la nappe alluviale du *Chiuni* déjà fragile, du risque d'intrusion d'eaux salines dans cet aquifère côtier, il apparaît comme particulièrement optimiste de considérer que la demande<sup>14</sup> pourra être satisfaite dans de bonnes conditions, sans atteinte sur le milieu naturel et mise en péril de la ressource.

Bien qu'un impact négatif soit identifié quant au système de distribution d'eau potable, le dossier ne présente aucune mesure corrective.

---

13. 2 500 m<sup>3</sup>/j de besoin en période estivale

14. Estimation à horizon 2026 entre 353 et 420 000 m<sup>3</sup>/an

***La MRAe recommande de démontrer l'adéquation entre le projet de développement et l'adduction en eau potable sans porter atteinte aux ressources aquifères ni aux débits réservés des cours d'eau.***

Concernant l'assainissement, les nombreux manquements ont déjà fait l'objet d'un développement (cf. supra). Il est à constater que le REE se réfère à une carte d'aptitude des sols, au sein de l'annexe sanitaire, alors que son absence a été soulevée dans le présent avis.

***La MRAe recommande de fournir les justifications nécessaires quant à la compatibilité de l'ouverture de secteurs à l'urbanisation au regard de l'assainissement futur et de s'assurer au préalable du bon fonctionnement de la station d'épuration.***

### 3.4 Biodiversité et milieu naturel

Le respect global des périmètres à statuts environnementaux est atteint avec une nuance concernant le réseau Natura 2000, ouvert à la marge à l'urbanisation. Les classements en espaces boisés classés (EBC) assure un bon niveau de protection aux boisements les plus significatifs. Les haies, les ripisylves, également classées devraient permettre le maintien de la plupart des continuités écologiques entre espaces naturels.

L'analyse des incidences Natura 2000, très bibliographique, manque d'argumentaire une fois de plus, sur les niveaux d'enjeux et d'impacts évalués. Pour exemple, quatre habitats d'intérêt communautaire sont impactés directement par le projet avec destruction partielle pour trois d'entre eux. Si la sensibilité au regard du projet est bien qualifiée de forte, l'enjeu est estimé sous couvert de la représentativité de ces habitats à l'échelle insulaire. Cette approche est irrecevable, ce type d'incidence ne s'arrête pas aux limites parcellaires. L'évaluation des incidences devrait également porter sur les zones U, situées à proximité immédiate ou contiguës au site Natura 2000. Aucune justification quant aux solutions de substitutions n'est abordée. De plus, l'incidence du projet sur les habitats naturels n'est analysée que pour le maquis littoral thermo-méditerranéen, alors que les prairies humides mais aussi les forêts à *Quercus* étaient impactées. En l'état, l'analyse des incidences reste trop allusive et l'argumentaire insuffisant ne permet pas de conclure à l'absence d'effets significatifs sur les habitats naturels et les espèces pour lesquels le site a été désigné.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences au titre de Natura 2000, pour les habitats naturels, en proposant des mesures d'atténuation des impacts, en justifiant notamment la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation sur ces zones.***

À la lueur des habitats communautaires dans la plaine du *Chiuni* et de l'*Esigna*, il aurait pu être intéressant de confronter les enjeux de conservation de ceux-ci avec les pratiques agricoles dans ces secteurs. Les incidences pouvant être tout à fait positives quant au maintien des milieux ouverts par exemple.

À noter l'absence totale d'étude d'incidence sur le site Natura 2000 marin, récepteur du rejet en mer des eaux résiduelles de la station d'épuration. L'émissaire en mer se trouve

au nord de la pointe d'Omigna. La dégradation récente du fonctionnement de la STEP fait peser un risque supplémentaire sur les habitats marins, déjà fragilisés, au droit de l'émissaire.

***La MRAe recommande d'évaluer l'impact de la STEP sur le milieu marin, au regard de l'accroissement de population attendu.***

Sur les espèces, des incidences significatives sont à prévoir sur la tortue d'Hermann et concerne son habitat avec un effet barrière et un risque de destruction d'individu. Même s'il s'agit d'une espèce à large spectre de répartition, la conclusion sur les reptiles est trop abrupte. Néanmoins, le rapport de présentation exprime, à juste titre, la volonté de traiter les clos pour laisser le passage à la petite faune. La MRAe note toutefois que cet objectif ne se retrouve ni dans le règlement écrit, ni dans la notice d'incidence Natura 2000 en mesure de réduction.

***La MRAe recommande l'inscription à l'article 9 du règlement, toute zone confondue, que les clos soient perméables à la petite faune.***

Enfin, quelques mesures d'évitement et de réduction des impacts sont proposés. Pour s'assurer de leur application, il faudrait joindre au règlement, en annexe, les calendriers phénologiques des différentes espèces contactées sur Cargèse pour que les futurs porteurs de projet réalisent leurs travaux hors période de reproduction<sup>15</sup>.

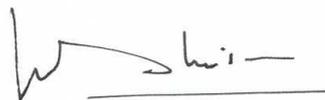
### **3.5 - Énergie, climat, mobilité**

La MRAe note que ces sujets, qui relèvent des thématiques attendues pour une évaluation environnementale de document d'urbanisme, ne sont appréhendés que par le biais d'une demande énergétique croissante, qui va de pair avec l'augmentation des rejets de gaz à effet de serre. Les quelques mesures envisagées portent uniquement sur la performance énergétique des bâtiments. Cette approche, insuffisante, mériterait d'être développée.

Fait à Ajaccio, le 5 décembre 2016

Pour la Mission régionale d'autorité  
environnementale de Corse

la présidente, présidente de séance



Fabienne Allag-Dhuisme

---

15. On rappellera que les opérations de déplacement d'espèces animales ou végétales menacées de destructions, sont techniquement délicates, ne sont pas des mesures de réduction des impacts et sont soumises à autorisation préfectorale.