



Mission régionale d'autorité environnementale  
Corse

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale de Corse  
sur le plan local d'urbanisme de CASAGLIONE  
(Corse-du-Sud)**

n°MRAe 2017-05

## Préambule

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Corse s'est réunie téléphoniquement le 7 avril 2017. 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 Casaglione.*

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

*Étaient présents sans voix délibérative : Jean-Pierre Viguier membre permanent suppléant, Jean-Marie Seité membre associé 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 certains plans locaux d'urbanisme relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. Conformément à l'article R.104-10, c'est le cas lorsqu'il s'agit d'une commune littorale.*

\*\*\*\*\*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune de Casaglione le 12 janvier 2017 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 Casaglione. La commune compte une population résidente de 368 habitants et un parc de logements composé, à près des deux tiers, de résidences secondaires en référence à l'année 2013.

Les documents produits sont riches, et présentent globalement une analyse de bonne qualité. L'identification des enjeux est correcte et le patrimoine naturel et paysager de la commune est globalement pris en compte de façon adaptée, tant dans la définition du zonage que dans le règlement.

Des ajustements en limite des zones urbanisables paraissent toutefois nécessaires pour préserver des potentialités agricoles (limites nord du hameau de Tiuccia) ou le patrimoine paysager (limite nord du village). Le projet de zone AUg1 sur Tiuccia paraît inadapté au secteur, tant d'un point de vue de la continuité d'urbanisation que de l'impact paysager. Le projet de PLU pourrait être plus volontaire pour garantir à long terme une densification du bâti sur les périphéries.

Les conséquences directes du développement attendu, telles que les besoins en assainissement et en eau potable, doivent être mieux appréhendées en lien avec le SIVOM. Bien que n'apparaissant pas comme un enjeu fort à l'heure actuelle, il serait opportun de considérer la question du stationnement public dans le cœur de Tiuccia à l'occasion de création d'une centralité prévue en zone UCd.

Sous réserve de la prise en compte de ces éléments, le projet porté par la commune de Casaglione apparaît soucieux d'une gestion durable du territoire et recentre le développement urbain autour des deux pôles du village et de Tiuccia.

# 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) ;
- Rapport de présentation ;
- Dossier CTPENAF ;
- Règlement ;
- Plans de zonage ;
- Annexes servitudes d'utilités publiques et emplacements réservés.

## 1. Contexte et présentation du PLU

La commune de Casaglione appartient au canton du Cruzzini-Cinarca, à 35 km au Nord d'Ajaccio. La population permanente était de 368 habitants en 2013<sup>1</sup>. La superficie est de 14,73 km<sup>2</sup> soit une densité de population de 25 hab/km<sup>2</sup>. Casaglione est une commune bipolaire disposant de deux centralités : le village ancien et Tiuccia, le hameau littoral contemporain. En dehors de ces deux pôles existe une urbanisation diffuse, mais de faible ampleur, et un vaste ensemble remarquable composé d'une mosaïque d'espaces agricoles et naturels.

Les orientations générales du projet de PLU, telles qu'elles sont présentées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), sont au nombre de quatre :

- stabiliser et faire progresser la population permanente ;
- renforcer les lieux de vie : le village et le hameau de Tiuccia
- développer l'économie et les loisirs et offrir des conditions favorables au maintien du tissu économique et à un développement adapté au contexte local ;
- protéger et valoriser le patrimoine naturel de la commune avec une optimisation de l'utilisation des sols.

Ces orientations paraissent tout à fait en accord avec les enjeux du territoire.

## 2. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

La MRAe identifie trois enjeux environnementaux majeurs : la protection de la biodiversité exceptionnelle du Liamone et de sa plaine, la préservation du patrimoine paysager du littoral et du village, la prise en compte des risques naturels.

---

<sup>1</sup>. Données INSEE

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

Les différents documents produits sont de bonne qualité, les informations apportées et les analyses menées pertinentes. Sur le plan réglementaire, ils répondent aux exigences des textes relatifs à l'évaluation environnementale.

Toutefois, la dispersion des données dans les différents rapports rend la lecture des documents peu aisée.

#### 3.1 État initial de l'environnement

Les thématiques environnementales sont développées de façon exhaustive et le rapport identifie les enjeux propres à chacune d'elles. Le rapport met en exergue six sites à enjeux avec des sensibilités écologiques et/ou paysagères clairement identifiées.

Les éléments marquants du **patrimoine paysager** sont le secteur collinaire d'U Castellu, comme point d'appel structurant du golfe de Sagone et caractéristique du paysage littoral, ainsi que les trames de vergers et d'anciennes terrasses agricoles qui contribuent à l'identité du village.

Concernant la **biodiversité**, la commune est partiellement couverte par la ZNIEFF I de l'embouchure du Liamone<sup>2</sup>, un arrêté de protection de biotope<sup>3</sup> et un espace remarquable ou caractéristique du littoral (ERC)<sup>4</sup> définis par le PADDUC. L'agro-écosystème en place est de première importance pour la richesse spécifique de la plaine. Un site de reproduction de chauve-souris<sup>5</sup> est également présent au cœur de Tiuccia, en relation avec le site Natura 2000 « Grotte de Sagone » identifié sur la commune limitrophe de Coggia. Cette grotte marine abrite également une importante colonie de chauves-souris évoluant dans les zones humides et ses abords telles que les plaines du Liamone et du Sagone.

La satisfaction des besoins en **eau potable** est réalisée par le SIVOM de la Cinarca et du Liamone. Si le volume de la ressource paraît suffisant sur le village, il convient d'actualiser en conséquence les prévisions réalisées par le SIVOM à échéance 2030. La situation paraît plus incertaine dans la plaine, où la station balnéaire de Tiuccia est incluse dans un ensemble de communes couvertes par un même réseau, alimenté par le Liamone, sans indication sur les perspectives de développement respectives de chacune d'elles.

Par ailleurs, les informations relatives à l'**assainissement** méritent d'être éclaircies. L'absence de carte d'aptitude des sols exploitable ne permet pas de garantir la compatibilité des sols avec l'assainissement non collectif prévu dans certains secteurs

---

<sup>2</sup>ZNIEFF n° 940004133

<sup>3</sup>Arrêté du 28/04/2016 de protection de biotope des terrasses sableuses et de la zone humide de l'Embouchure du Liamone (Casaglione-Coggia)

<sup>4</sup>ERC 2A17 Embouchure du fleuve du Liamone, petits caps et collines environnantes

des zones AU, UV et AS. Des précisions sont également attendues concernant les travaux prévus sur la STEP du village pour améliorer la qualité de traitement, jugé médiocre en 2016. Sur la station balnéaire de Tiuccia, couverte par la STEP du Liamone (réseau Vico-Coggia), toutes les nouvelles constructions seront raccordées au réseau collectif. Toutefois, la STEP semblerait présenter encore d'importants dysfonctionnements limitant sa capacité de fonctionnement. Dans ces conditions, la STEP pourrait ne pas être en mesure d'absorber le développement prévu de Tiuccia, parallèlement à celui des autres communes dépendantes de la même station.

***La MRAe recommande de compléter les éléments de diagnostic relatifs à l'approvisionnement en eau et à l'assainissement.***

### **3.2 La justification des choix**

Le scénario de développement présenté de façon argumentée par la collectivité, paraît réaliste compte-tenu des tendances locale et régionale ainsi que de la volonté de développement de commerces et services affichée par la commune et portée par le projet de PLU (création d'une crèche notamment). Malgré un ralentissement observé entre 2008 et 2013, la commune a connu une croissance démographique constante sur les deux dernières décennies. Elle entend ainsi gagner 132 habitants à horizon 2025, portant sa population totale à 500 habitants. Cette augmentation correspond à une croissance annuelle de 1,85 %, comparable à celle observée dans le bassin de vie de Casaglione. En corollaire, la commune traduit son gisement foncier en nombre de logements, à hauteur de 260 logements avec un renforcement de l'habitat permanent à 28 % du parc en 2026 contre 23,5 % en 2013.

Le développement urbain sera contenu et réalisé principalement en densification et continuité de l'existant, à l'exception de deux secteurs : AUg1 sur Tiuccia, séparée de la zone urbanisée existante par une zone naturelle et UV au village pour laquelle la compatibilité avec les dispositions de la loi littorale n'est pas démontrée.

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

Les orientations fondamentales du SDAGE<sup>6</sup> 2016-2021 sont rappelées et déclinées à l'échelle de la commune. Il conviendra néanmoins d'apporter des éléments concrets pour s'assurer de la gestion pérenne de la ressource en eau (Cf. 2.1). La commune peut également, à son niveau, s'engager plus résolument dans le sens de la disposition 1-05 du SDAGE incitant tous les acteurs à la recherche de solutions techniques et à la mise en œuvre de pratiques plus économes en eau (intervention sur le réseau pour minimiser les fuites, réutilisation des eaux usées, gestion des eaux de pluies, stockage, etc.).

La compatibilité du projet avec le plan de gestion des risques inondation du bassin de Corse 2016-2021 (PRG) n'est pas traitée. Le risque inondation semble néanmoins bien pris en compte dans la définition du zonage et le règlement associé, dans le cadre de ce

---

<sup>6</sup>. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

projet. Sont notamment identifiés les secteurs inondables du Liamone et ses affluents tels que définis dans l'Atlas des zones inondables (indiqué h) ainsi que les secteurs concernés par les risques de submersion marine (sm) et de mouvement de terrain et chutes de blocs (mt).

Le projet de PLU identifie des espaces agricoles, à hauteur de 478 ha. Malgré le retrait de certaines parcelles dont la vocation agricole est compromise, les caractéristiques des terrains concernés sont jugées comparables aux 367 ha d'espaces stratégiques agricoles (ESA) définis dans le PADDUC. Si la quantification communale des ESA fixée par le PADDUC semble atteignable, leur identification précise mériterait cependant d'être réexaminée au regard des critères du PADDUC. Par ailleurs, à l'extrémité ouest de Tiuccia la commune redéfinit les limites de l'ERC en s'appuyant sur les limites des emprises effectivement bâties, alors que le zonage devrait être ajusté aux parcelles cadastrales et non aux emprises existantes. En effet, si le déclassement du bâti ne semble pas de nature à remettre en question les motivations paysagères du classement en ERC, ce n'est pas le cas de la végétation attenante qui doit donc être maintenue en place. Concernant le secteur Nt3 pour lequel la commune prévoit l'aménagement d'une cale de mise à l'eau, le terrain d'assiette du projet (propriété du conservatoire du littoral) est inclus dans un ensemble cohérent au regard de la ZNIEFF. La richesse propre du terrain est cependant relative et les caractéristiques du projet envisagé ne paraissent pas susceptibles d'impacter de façon significative cet espace. Ce secteur reste toutefois partiellement couvert par l'ERC sur les documents fournis. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle à corriger. Le projet de PLU n'apporte pas de modification substantielle à la définition des espaces proches du rivage (EPR) identifiés dans le PADDUC.

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

Les facteurs d'évolution des espaces naturels qui prédominent sont la fermeture des milieux, le risque incendie, l'urbanisation en périphérie immédiate de secteurs sensibles et la surfréquentation touristique. Les menaces pesant sur ces espaces sont correctement identifiées et prises en compte dans le projet de PLU. En particulier, le projet favorise le développement de l'agriculture, ainsi que la préservation des zones sensibles de toute urbanisation. Toutefois, les impacts irréversibles de l'étalement urbain sur le paysage et la question paysagère, par ailleurs localement présentée comme fondamentale, mériteraient également de figurer au titre des enjeux prioritaires.

- Sur le secteur du village :

L'enjeu majeur réside principalement dans la préservation de certaines terres agricoles à fortes potentialités et de l'identité paysagère du village. En ce sens, le projet de PLU prescrit la conservation des oliviers en zone UV à l'est du village.

Sur le plan de la protection des espaces agricoles, l'objectif recherché porte en premier lieu sur la préservation de l'entité arboricole constituée du verger d'agrumes au nord du village. Une étude paysagère permettrait de définir l'implantation du bâti prévu dans le

secteur AU jouxtant ces vergers, la moins impactante . Les limites des zones As et AU pourraient ainsi être ajustées pour préserver au mieux les anciennes terrasses agricoles attenantes aux vergers. Par ailleurs, la volonté de préservation de ce secteur affichée par le PADD et l'absence de perspectives d'urbanisation à long terme interrogent sur l'intérêt de créer une voirie en limite des deux zones.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU à l'ouest, originellement à vocation agricole, est quant à elle un héritage du cadre permis par le document en vigueur. En effet, cette zone n'apparaît pas de nature à structurer l'urbanisation périphérique du village comme souhaité par le PADD, alors que la zone UV n'est pas optimisée. Aussi, en l'absence d'autorisation d'urbanisme sur les parcelles en limite nord, il convient d'abaisser la limite de cette zone AU.

***La MRAe recommande d'une part, de mieux prendre en compte les aspects paysagers dans la délimitation de l'interface entre les zones As et AU au nord du village et d'autre part, de revoir la limite de la zone AU ouest afin de préserver les espaces naturels.***

- Sur la station balnéaire de Tiuccia :

La zone AUg1 empiète sur un espace boisé tendant vers la ligne de crête et au pied de la colline d'U Castellu. L'impact paysager de ce secteur sera très fort dans le paysage à l'échelle de Tiuccia mais également à l'échelle du golfe de Sagone.

La MRAe constate que la commune a fait le choix d'intégrer à l'espace urbanisé les terrains à forte potentialité agricole, car enclavés, dans les zones UC et Ucd situés au sein du secteur de Tiuccia.

### **3.5 Les mesures de suivi**

Les indicateurs environnementaux de suivi de la mise en œuvre du PLU portent sur des paramètres de l'environnement pertinents et sont adaptés aux enjeux du territoire communal. Le suivi de l'état du littoral pourrait utilement être complété des surfaces effectivement urbanisées (et pas uniquement celle inscrite comme urbanisable au document d'urbanisme) afin de mesurer la consommation réelle en espaces naturels et agricoles.

### **3.6 Le résumé non technique**

Le dossier propose deux résumés non techniques, soit un résumé en préambule de chacune des parties du rapport de présentation. Les résumés tels que présentés ne répondent pas à l'objectif d'une information claire et facilement accessible. Un résumé consolidé des deux parties et faisant le lien entre l'état des lieux, les orientations du PLU et les choix qui en découlent serait souhaitable pour favoriser l'appropriation du projet par le public.

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

### **4.1 Consommation de l'espace et choix de développement**

Malgré les possibilités offertes par le document d'urbanisme en vigueur, la commune n'a pas subi de réel étalement de son espace urbanisé, ni de mitage significatif de ses espaces naturels et agricoles. Sur Tiuccia, le développement urbain a été relativement contenu (extension limitée de son périmètre urbanisé). Sur le village, l'urbanisation récente, plus lâche, s'est révélée plus consommatrice d'espaces.

Aussi, ce projet de révision se traduit globalement par une évolution positive sur le plan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, consécutive à la réduction conséquente de zones constructibles. Il répond de façon satisfaisante aux orientations définies par les politiques publiques en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ce constat est toutefois à nuancer si l'on considère les données de cadrage retenues pour le développement urbain en périphérie du village et de Tiuccia, de l'ordre de 3-4 logements/ hectare dans le premier cas et 4-5 logements/ hectare dans le second. Ces ordres de grandeur ne traduisent pas les objectifs de densification présentés dans le PADD. Par ailleurs, la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis doit être analysée sur le périmètre effectivement bâti et non sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation (incluant l'extension). Ainsi, bien que l'objectif de réduction de 30% des zones constructibles entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau projet soit globalement atteint à l'échelle du territoire communal, le PLU devrait être plus volontariste pour contenir l'étalement urbain en incitant à une augmentation sensible des ratios de densité utilisés.

#### **4.2 Paysage**

Compte-tenu du développement globalement contenu, l'impact sur le paysage devrait être limité. Toutefois, au vu de l'enjeu des secteurs visés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les principes d'aménagement mériteraient d'être définis de façon plus précise, en particulier pour le secteur Ucd ayant vocation à structurer le cœur de Tiuccia, et notamment : implantation de voirie, schéma d'intention, traduction des éléments végétaux à préserver en sous zonages (inscription en espace vert protégé -EVP- par exemple).

Par ailleurs, au vu du nombre de logements prévus (une dizaine tout au plus) dans le secteur AUG1, la création de ce secteur ne semble pas indispensable à la réalisation des objectifs du PADD alors que l'impact paysager serait extrêmement fort. Ce secteur renforce également un étalement urbain contraire aux objectifs du PADD. Il convient donc de réfléchir à une densification de l'habitat, autre que celle présentée et dont la réalisation ne serait pas préjudiciable au paysage.

***La MRAe recommande de maintenir le classement de la zone AUG1 prévue en zone naturelle.***

#### **4.3 Ressource en eau**

La protection des captages d'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'une acquisition foncière par le SIVOM dans un périmètre défini par arrêté préfectoral. Ces démarches sont toujours en cours. Les analyses sur la qualité de l'eau distribuée sur la commune en 2016 concluent à une bonne qualité bactériologique sur le réseau « Littoral Tiuccia » et à une qualité bactériologique moyenne, ponctuellement non potable, sur le réseau « Casaglione village ». Compte tenu de son imprécision, le rapport ne permet pas de conclure quant à la pression réelle exercée sur la ressource en eau. Sur le littoral, c'est l'ensemble consolidé des besoins des différentes communes alimentées par la même ressource qui doit être considéré dans le cadre des prévisions du SIVOM. Les conflits d'usage ne sont également pas exposés, le rapport se limitant à indiquer que des prélèvements à vocation agricole sont également autorisés dans la plaine.

#### **4.4 Biodiversité et milieu naturel**

L'ensemble des périmètres à statut réglementaire est préservé de toute urbanisation. Le PLU stoppe l'urbanisation dans la plaine et permet l'ouverture ou la réouverture agricole de milieux, favorables à la biodiversité en général et constituant des zones de chasse pour les chauves-souris. On peut donc conclure à juste titre à une incidence nulle de la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000 de Coggia. Concernant la ruine utilisée comme site de reproduction identifiée sur Tiuccia, le PLU indique contradictoirement une nécessaire préservation et une potentielle démolition pour cause de péril. Il est nécessaire de supprimer cette contradiction dans le document, sachant que la protection de l'habitat<sup>7</sup> des chauve-souris, et du Murin du Maghreb en particulier, devra être préservé, la colonie étant importante (500 individus) alors que cette espèce présente un statut d'espèce menacée de disparition. Toute destruction d'habitat serait soumise à une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées. Par ailleurs, le renforcement des espaces boisés classés (EBC) assure un bon niveau de protection aux boisements et aux ripisylves les plus significatifs et le règlement est globalement adapté à la prise en compte de l'environnement (retrait vis-à-vis des rus, ripisylves, intégration d'espaces verts, etc.).

#### **4.5 – Risques et pollution**

Les risques inondation, submersion marine et incendie de forêt sont pris en compte par le projet de PLU, qui va dans le sens d'une non aggravation de l'aléa.

#### **4.6 – Énergie, climat, mobilité**

Les mesures en faveur des économies d'énergies trouvent leur traduction dans le règlement, avec notamment des préconisations visant la limitation de la consommation énergétique pour les constructions nouvelles et les rénovations, et l'insertion de dispositifs de production d'énergie et chauffage solaire sur les bâtiments. La commune est invitée à travailler sur des pistes de réduction de l'éclairage public en adéquation avec les besoins sécuritaires, pour limiter d'une part les pollutions lumineuses affectant la biodiversité, et d'autre part les consommations d'énergie.

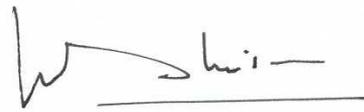
---

<sup>7</sup>Sous-sol où niche Murin du Maghreb (*Myotis punicus*)

Sur les questions de mobilité, les alternatives en transports publics ne sont pas assez avancées sur le bassin de vie pour pouvoir se substituer à la voiture individuelle. Dans l'objectif de voir se développer des activités économiques au cœur de Tiuccia, il serait opportun de songer à intégrer un espace de stationnement public au sein de la zone structurante Ucd.

Fait à Ajaccio, le 7 avril 2017

Pour la Mission régionale d'autorité  
environnementale de Corse  
la présidente de séance

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabienne Allag-Dhuisme', with a horizontal line underneath.

Fabienne Allag-Dhuisme