



Mission régionale d'autorité environnementale

Corse

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de Corse
sur le projet de plan local d'urbanisme de Luri
(Haute-Corse)**

n°MRAe 2019-AC7

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe¹ de Corse s'est réunie le 1^{er} juillet 2019 par conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Luri (Haute-Corse).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Fabienne Allag-Dhuisme présidente, Jean-Pierre Viguier et en qualité de membres associés, Marie-Livia Leoni et Louis Olivier.

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 le présent avis.

** **

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la mairie de Luri pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 4 avril 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale 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 un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 8 avril 2019 l'agence régionale de santé, qui a transmis son avis en date du 26 avril 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Mission régionale d'autorité environnementale de Corse

Synthèse de l'avis

La commune de Luri, située au centre de la façade maritime orientale du Cap Corse, compte une population d'environ 825 habitants et est identifiée en tant que pôle de services de proximité au sein du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse². De par sa situation géographique et des services qu'elle offre, la commune de Luri accueille environ 25 % des emplois du Cap Corse et a vu sa population augmenter d'environ 160 habitants entre 2010 et 2015.

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme la commune de Luri entend être en mesure d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2025. Pour ce faire, le projet de plan local d'urbanisme propose de façon très raisonnée environ 9 ha de foncier mobilisable afin d'accueillir des résidences principales et secondaires à proportion égale ou encore pour permettre la réalisation d'équipements publics ou le développement d'activités économiques.

Le rapport de présentation est précis et intègre la grande majorité des enjeux environnementaux, avec l'objectif de concilier les enjeux paysagers environnementaux et urbains afin de proposer un aménagement durable du territoire communal.

La MRAe recommande particulièrement d'approfondir la thématique de la préservation de la ressource en eau qui apparaît être un enjeu prioritaire pour le développement envisagé de la commune : il s'agit de l'assainissement collectif et de la qualité de la ressource en eau de distribution.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

2 Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse : PADDUC

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte des enjeux environnementaux, favoriser l'émergence d'une vision partagée et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du projet de PLU de Luri au titre des articles R104-9 et R104-10 du code de l'urbanisme (territoire comprenant en tout ou partie un site Natura 2000 et commune littorale).

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU de Luri et de ses principaux enjeux environnementaux

La commune de Luri, d'une superficie de 2753ha est située au centre de la façade orientale du Cap Corse et accueille une population de 835 habitants permanents³. Le territoire communal s'organise autour de la vallée du Luri, ouverte à l'Est sur la mer au niveau de la marine de Santa Severa et fermée à l'Ouest par la dorsale montagneuse du Cap Corse. Luri est desservie par le littoral selon un axe Nord-Sud, par la route départementale n°80, route emblématique de découverte du Cap Corse et vecteur principal de déplacement pour les habitants et les activités touristiques. Cet axe majeur de déplacement permet notamment de rejoindre l'agglomération bastiaise située à environ 50 minutes de trajet en voiture. La route départementale n°180 qui rejoint la RD80 au niveau de Santa Severa, assure la liaison entre la façade maritime et l'intérieur du territoire communal en suivant la vallée du Luri selon un axe Est-Ouest qui permet également de rejoindre la façade occidentale du Cap Corse via le col de Sainte-Lucie.

La commune de Luri, identifiée comme pôle de services de proximité au sein du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse⁴, concentre environ 25 % des emplois du Cap Corse et a vu sa population permanente augmenter d'environ 160 habitants entre 2010 et 2015 entraînant une baisse de la proportion des résidences secondaires (58,3 % en 2010 contre 50,7 % en 2015). Il peut être fait le constat, qu'en parallèle, la construction de 126 logements supplémentaires sur cette même période a privilégié l'habitat pavillonnaire et que la commune s'interroge sur les possibilités de diversifier l'offre de logements afin qu'ils soient accessibles à tous, notamment aux jeunes ménages, aux enfants quittant le domicile familial ou encore aux personnes âgées.

3 Données INSEE de 2015

4 Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse : PADDUC

Dans ce contexte, l'élaboration du plan local d'urbanisme de Luri entend planifier l'aménagement du territoire à l'horizon 2025 en suivant les cinq objectifs fixés par le projet d'aménagement et de développement durable :

- Coordonner l'organisation urbaine et les logiques d'implantation ;
- Valoriser les activités économiques endogènes⁵ ;
- Accompagner la qualité paysagère du territoire ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel ;
- Préserver les éléments patrimoniaux, culturels et identitaires.

Au regard d'une part, des effets attendus de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme, et, d'autre part, des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux du PLU de Luri identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la préservation et la gestion de la ressource en eau et notamment de sa qualité ;
- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation des milieux naturels et du paysage.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le projet de PLU de Luri transmis pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale de Corse comporte :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- le rapport de présentation en sept parties (diagnostic territorial, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution, analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, explications des choix retenus, mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et résumé non-technique) ;
- le zonage graphique, accompagné d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit ;
- des annexes (emplacement réservés, servitudes, annexes sanitaires).

Le projet de PLU de Luri est de bonne qualité et l'ensemble des informations contenues dans le rapport de présentation permettent d'apporter une analyse approfondie du territoire communal. Le plan choisi pour rédiger le rapport de présentation permet d'aborder l'ensemble des thématiques de l'évaluation environnementale et détaille très clairement la prise en compte de chacune d'entre elles.

5 Activités économiques endogènes : activités économiques orientées vers l'exploitation des ressources locales (dans le cas de la commune de Luri il s'agit de l'économie résidentielle, de l'agriculture et du tourisme)

Cependant, quelques incohérences entre le projet d'aménagement et de développement durable et le rapport de présentation, devront être rectifiées afin d'assurer une cohérence entre les deux documents concernant les perspectives d'évolution démographique, la production de logements (résidences principales et secondaires) envisagée et la consommation d'espaces engendrée par la mise en œuvre du projet de plan local d'urbanisme (en distinguant le foncier alloué à la densification et celui alloué à l'extension urbaine).

Enfin, la MRAe estime que la perspective d'évolution du territoire communal est envisagée à une échéance trop courte (perspectives d'évolution à l'horizon 2025) pour un document d'urbanisme qui doit généralement programmer l'aménagement du territoire d'ici les dix prochaines années.

La MRAe recommande de mettre en cohérence le rapport de présentation avec le projet d'aménagement et de développement durable concernant les perspectives d'évolution démographique, la production de logements et le foncier disponible au sein des zonages du plan local d'urbanisme.

2.1 Articulation du projet de PLU de Luri avec les autres plans et programmes

Cette thématique fait l'objet d'un chapitre dédié au sein du rapport de présentation et présente notamment de façon détaillée l'analyse de la compatibilité du projet de plan local d'urbanisme avec le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) ou encore le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

À la lecture des justifications apportées par le rapport de présentation, il apparaît néanmoins nécessaire d'affiner de la notion de « village » au sens du PADDUC, sur le secteur de Campu qui ne semble pas disposer d'une fonction structurante⁶ permettant de justifier sa qualification en tant que « village » au sein du projet de PLU, et de fait pouvant justifier des extensions de l'urbanisation.

La MRAe recommande de mieux analyser le secteur de Campu au regard des critères du PADDUC afin de justifier son classement en tant que « village » susceptible de permettre des extensions de l'urbanisation.

2.2 Évaluation des incidences Natura 2000

Le territoire de Luri est limitrophe à deux sites Natura 2000 essentiellement marins :

- la zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la directive européenne « Oiseaux » : « Plateau du Cap-Corse » ;
- la zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la directive européenne « Habitats, Faune, Flore » : « Plateau du Cap-Corse »

L'évaluation des incidences Natura 2000 est comprise dans le rapport de présentation⁷ et expose les mesures prises par la commune afin de limiter les incidences de son développement sur

6 Rapport de présentation, analyse urbaine de Campu – p.120

7 Rapport de présentation – pp. 257 à 261

l'environnement. Eu égard à la nature uniquement marine des sites Natura 2000 et la localisation en dehors de ceux-ci des zones urbaines du projet de plan local d'urbanisme de Luri, seules des incidences indirectes peuvent être attendues par sa mise en œuvre. Les mesures proposées pour limiter l'incidence de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 sont les suivantes :

- la modernisation de l'assainissement communal avec la réalisation d'une nouvelle station d'épuration ;
- le classement des trois quarts du linéaire côtier en plages naturelles strictes qui limitent les activités humaines pouvant s'y installer ;
- aucune modification du port de la marine de Santa-Severa ;
- la maîtrise de l'urbanisation littorale ;
- la préservation de la ripisylve du Luri par un classement en espace boisé classé qui joue un rôle de rétention et de traitement naturel de certaines pollutions et fixe les matières en suspension.

Cela n'appelle pas de remarques particulières de la part de la MRAe.

2.3 Dispositif de suivi

Le PLU de Luri, dans le cadre de la réalisation de son évaluation environnementale, intègre des mesures de suivi⁸ qui ont été définies en fonction des enjeux identifiés par le diagnostic territorial et l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU. En l'absence d'un état initial de référence pour chacun des indicateurs de suivi proposés, le dispositif de suivi ne permet pas d'analyser les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les enjeux identifiés.

La MRAe recommande de compléter chacun des indicateurs de suivi par un état initial de référence qualitatif et/ou chiffré, correspondant à la situation du territoire avant l'approbation du PLU.

2.4 Résumé non technique

Le résumé non technique répond à l'exercice attendu et permet d'appréhender la démarche suivie par la commune de Luri. Néanmoins, celui-ci aurait mérité d'être complété par des cartes ou des schémas synthétiques afin d'illustrer les propos et de réduire certains paragraphes.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de Luri

3.1 Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

À travers son projet de plan local d'urbanisme, la commune de Luri entend accueillir environ 200 habitants supplémentaires d'ici 2025 pour atteindre une population permanente d'environ 1035 habitants. Pour répondre à cette perspective d'évolution, le projet de PLU propose 7,5 ha mobilisables pour les logements et estime que ce foncier permettra la réalisation potentielle

8 Rapport de présentation – pp. 424 à 426

d'environ 167 logements dont 100 logements en résidences principales. Au total (habitat, activités économiques et équipements publics), le PLU propose environ 9 ha de foncier mobilisable dont 3,4 ha en extension urbaine (autour de Piazza, de Campu et de Santa-Severa) et 5,3 ha en renforcement urbain.

Au regard du bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2005 et 2015, le projet de PLU offre la possibilité d'accueillir environ 23 logements à l'hectare contre 15 logements à l'hectare les dix dernières années. On observe un réel effort de la commune pour modérer la consommation des espaces sur son territoire, en recentrant l'urbanisation uniquement autour de Piazza, Campu et Santa-Severa. Ces choix d'organisation spatiale, accompagnés des orientations d'aménagement et de programmation sur ces trois secteurs permettront de mieux rationaliser la consommation d'espaces et de limiter le phénomène de mitage consommateur d'espaces naturels ou agricoles qui semblait s'amplifier ces dernières années.

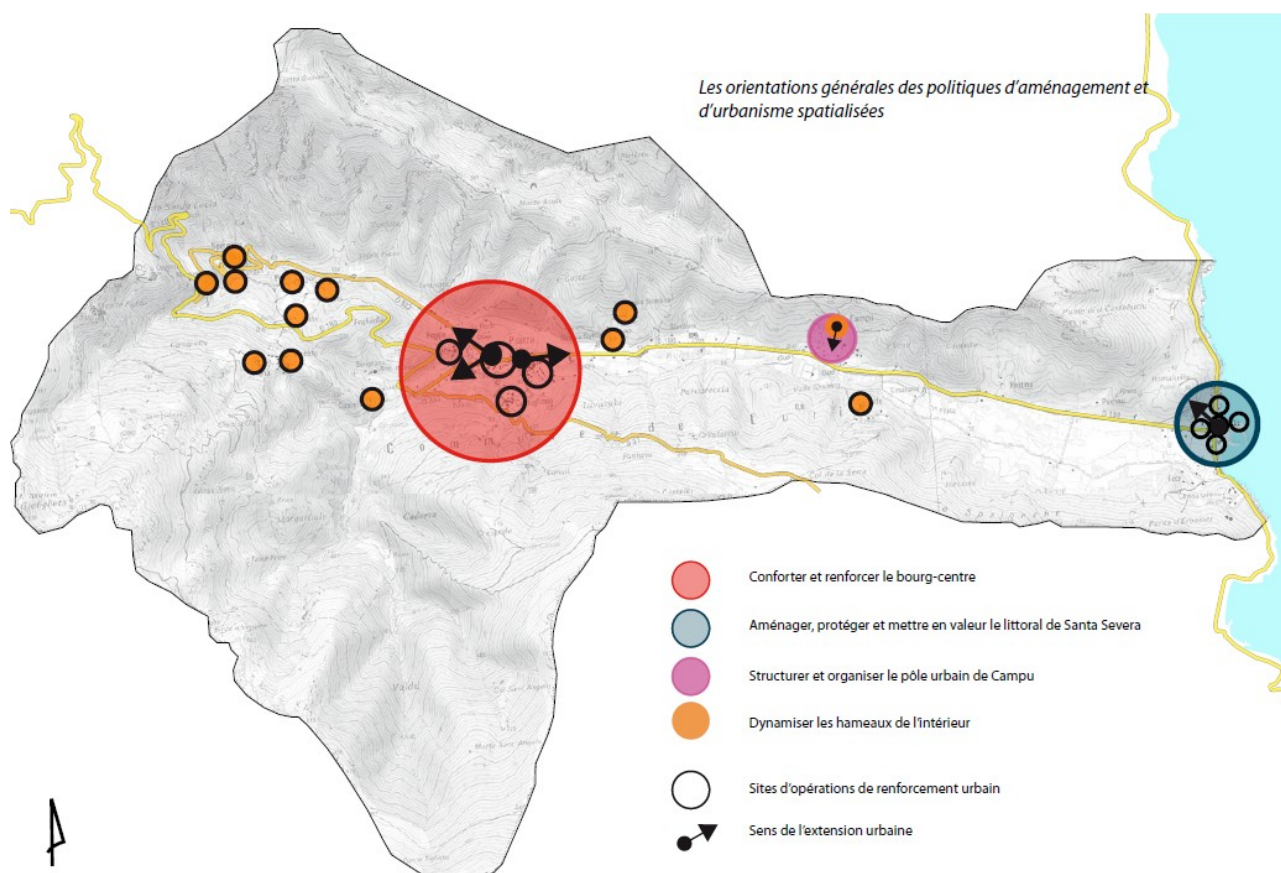


Illustration 1: Organisation spatiale envisagée par la commune de Luri – *Projet d'aménagement et de développement durable* – p.10

3.2 La préservation et la gestion de la ressource en eau et sa qualité

À la lecture du rapport de présentation, la MRAe estime que l'enjeu majeur du projet de plan local d'urbanisme est d'assurer le développement communal en adéquation avec les ressources en eau et les équipements de traitement des eaux usées. En effet, deux principaux dysfonctionnements peuvent être relevés sur la commune :

- un forage d'alimentation en eau au niveau de Santa Severa est hors service depuis 2011 et il est relevé la présence d'antimoine et de nickel sur les réseaux de Santa Severa et de Piazza-Tuffu-Castiglione-Poggio-Campu à des teneurs dépassant parfois les limites de

consommation prévues par la réglementation. Un arrêté municipal en date du 6 février 2012 interdit la consommation de l'eau à des fins alimentaires sur la marine de Santa Severa. Enfin, les analyses de la qualité de l'eau de distribution publique mettent en avant une qualité bactériologique insuffisante ;

- la marine de Santa Severa possède un réseau de collecte séparatif des eaux usées qui ne dispose pas de traitement de sortie : les eaux usées brutes sont refoulées en mer au Nord du port par l'intermédiaire d'une station de pompage et d'un vieil émissaire en mer de faible longueur.

Concernant l'assainissement des eaux usées sur la commune de Luri, seules les zones urbanisées de Piazza, Castiglioni, Poghju et Saint-Roch sont raccordées à une station d'épuration de 500 équivalents habitants. La réalisation d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 3200 équivalents habitants dont les travaux devront être lancés au cours de l'année 2019 devrait permettre à la commune de Luri de répondre aux enjeux en termes d'assainissement sur son territoire et limiter les pollutions sur les milieux aquatiques. Dans l'attente de la mise en place effective des travaux programmés, il serait souhaitable que la commune de Luri s'interroge sur un phasage à moyenne échéance de l'urbanisation sur son territoire.

Concernant l'alimentation en eau potable, la réalisation d'un diagnostic et d'un schéma directeur du réseau d'alimentation en eau potable en 2012 a permis à la commune de programmer des travaux qui permettront d'assurer une ressource en eau suffisante quantitativement pour les développements projetés et ce, même en période estivale. Cependant, le rapport de présentation ne détaille pas les travaux envisagés sur les réseaux afin de résorber les insuffisances constatées sur la qualité bactériologique de la ressource en eau.

La MRAe recommande :

- ***de compléter le rapport de présentation en présentant les travaux programmés visant à améliorer la qualité bactériologique et chimique de l'eau de distribution publique ;***
- ***de mettre en accord le phasage de l'urbanisation avec le calendrier de réalisation de la nouvelle station d'épuration qui est indispensable pour préserver le milieu marin.***

3.3 La préservation des milieux naturels et du paysage

Le rapport de présentation s'est attaché à définir une trame verte et bleue à l'échelle communale, qui a notamment permis de mettre en évidence trois zones de « conflits » entre les espaces naturels et l'urbanisation : les zones d'extension au niveau du village de Piazza qui n'ont pas été construites de manière organisée, l'urbanisation diffuse autour de Campu et la zone littorale soumise à des pressions urbaines en limite d'espaces remarquables ou caractéristique du littoral.

Ces trois secteurs font chacun l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui intègrent les enjeux de la trame verte et bleue ainsi que ceux de préservation du paysage.

La structure du document « Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) permet pour chacun des trois secteurs, de spatialiser les problématiques identifiées, ce qui permet une meilleure compréhension des orientations souhaitées par la commune. A ces orientations, s'ajoutent des dispositions réglementaires définies clairement sur le projet de zonage du PLU et retranscrites sur les OAP. La MRAe souligne l'intérêt de certaines mesures prises par la commune de Luri qui permettent de concilier le développement urbain avec les enjeux de biodiversité, de

paysage et de cadre de vie :

- au niveau de la marine de Santa Severa, il est prévu la réalisation d'une étude de la plage et de l'arrière plage afin notamment de supprimer les stationnements existants à l'entrée de la marine et de les reporter au sein des espaces urbanisés de la marine ; de qualifier les abords de la RD 80 afin de revaloriser l'entrée dans la marine ; de conserver une parcelle vierge de construction afin de préserver son caractère de prairie humide et de préserver les perceptions lointaines sur la marine en la qualifiant d'élément de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; de requalifier les espaces publics de la marine ; de proposer une extension de la marine, uniquement en partie rétro-littorale avec un plan *non-altus tollendi* qui limite la hauteur des nouvelles constructions pour une meilleure insertion paysagère et pour conserver la compacité du bâti implanté en rang regroupé ;
- au niveau de Piazza-Saint-Roch, de nombreuses parcelles au sein des espaces urbanisés sont protégées en tant qu'élément du paysage à conserver (jardins des villas des américains, sujets de hautes tiges en entrée du village, ripisylve du cours d'eau de Luri ou encore alignements d'arbres de part et d'autre de la RD180 à la traversée de Piazza) au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ; des espaces boisés participant à la conservation d'un écrin vert autour du village sont préservés ; identification du patrimoine bâti fragile et emblématique à valoriser ; résorption des conflits d'usage stationnement/trafic ; réorganisation des espaces publics ; valorisation des anciens sentiers ; recul des constructions par rapport aux lits des cours d'eau ;
- au niveau de Campu, il est prévu la création d'un nouveau quartier homogène servant de couture entre le village et l'habitat diffus, soumis à une servitude de mixité sociale ; retisser des liaisons douces ; des liaisons douces seront retissées et les cœurs d'ilôts seront préservés ; un espace tampon entre la RD 180 et les nouvelles constructions sera conservé ; les écrans végétaux et les masques visuels à l'habitat pavillonnaire ont été identifiés et sont préservés ; la liaison avec la RD 180 sera confortée pour améliorer l'accessibilité de Campu.

Ajaccio, le 1er juillet 2019
pour la MRAe Corse, la présidente de séance



Fabienne ALLAG-DHUISME