



Mission régionale d'autorité environnementale

CORSE

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Corse**  
**sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Pianottoli-  
Caldarello**

**N° MRAe  
2024CORSE / AC 01**

# PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 22 mars 2024 en collégialité électronique par Philippe Guillard, Jean-François Desbouis, Louis Olivier et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

**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 commune de Pianottoli-Caldarelo pour avis de la MRAe sur le **élaboration du plan local d'urbanisme de Pianottoli-Caldarelo**. Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 CU, il en a été accusé réception **en date du 19 décembre 2023**. Conformément à l'article R. 104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du **04 janvier 2024** l'agence régionale de santé de Corse, qui n'a pas transmis de contribution.

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

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

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

# SYNTHÈSE

Pianottoli-Caldarelo est une commune littorale située à l'extrême sud du département de la Corse-du-Sud. Elle comptait 901 habitants à l'année (INSEE 2020), mais la fréquentation journalière peut atteindre 5 000 habitants en période estivale.

Selon le projet de PLU, la commune a choisi d'adopter une politique ambitieuse d'accueil de nouveaux habitants, supérieure à la tendance de la décennie précédente. Ainsi, à l'horizon 2030, la population projetée dans le projet de PLU est estimée à 1 038 habitants (+ 137 habitants), soit un taux de croissance de 1,4 % par an. Cette nouvelle population se traduira par un besoin de 145 nouveaux logements sur deux sites en extension urbaine : Viagenti et Caldarelo.

La MRAe recommande de justifier le taux d'évolution annuel envisagé, et de réévaluer les besoins en logements en tenant compte des logements vacants et des permis de construire déjà accordés à ce jour.

La commune prévoit par ailleurs une consommation d'espaces de 11,41 ha (10,51 ha en extension et 0,9 ha en densification de l'enveloppe bâtie) pour la construction de logements, de zones économiques et d'équipements publics.

La MRAe recommande de comptabiliser les surfaces de toutes les extensions prévues, ainsi que les surfaces associées au projet de champ photovoltaïque et aux espaces réservés, et de mieux démontrer de quelle façon la commune s'inscrit dans la trajectoire de « zéro artificialisation nette ».

Sur le volet de la biodiversité terrestre, aucun diagnostic ou inventaire faune/flore n'a été réalisé sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation, malgré la présence de nombreux enjeux. La prise en compte de trames vertes et bleues au sein du PLU devrait également être précisée.

La MRAe recommande de reconsidérer à la baisse la consommation globale prévisionnelle d'espaces et de détailler la méthode retenue pour tenir compte des enjeux environnementaux dans les choix d'ouverture à l'urbanisation qui seront in fine maintenues, de décliner de manière précise la séquence d'évitement et de réduction des incidences pour l'ensemble des OAP (et pour le projet de champ photovoltaïque), et d'adapter en conséquence le règlement proposé.

Le dossier ne comporte par ailleurs pas d'analyse précise sur les besoins projetés en 2035 en eau potable et assainissement, en prenant en compte les communes environnantes et les impacts du changement climatique. La MRAe recommande d'approfondir ce volet en expliquant comment les besoins de 2035 pourront être pourvus, en particulier en période d'étiage, en mettant à profit les retours d'expérience récents en matière de restrictions d'eau subies par la commune.

# Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....</b> | <b>5</b>  |
| 1.1. Contexte et objectifs du plan.....   | 5         |
| 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....   | 8         |
| 1.3. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés.....   | 8         |
| <b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>                          | <b>10</b> |
| 2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....   | 10        |
| 2.1.1. <i>Les besoins</i> .....   | 10        |
| 2.1.2. <i>Les superficies des espaces</i> .....   | 10        |
| 2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....   | 13        |
| 2.2.1. <i>Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées</i> .....                              | 13        |
| 2.2.2. <i>Étude des incidences Natura 2000</i> .....  | 15        |
| 2.3. Paysage.....   | 15        |
| 2.4. Risques naturels.....  | 16        |
| 2.5. Eau potable et assainissement.....   | 17        |
| 2.5.1. <i>Eau potable</i> .....   | 17        |
| 2.5.2. <i>Assainissement</i> .....  | 18        |

# AVIS

## 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Pianottoli-Caldarelo est située à l'extrême sud du département de la Corse-du-Sud. Elle fait partie de l'aire urbaine de Porto-Vecchio et est traversée par la route territoriale 40 reliant Ajaccio à Bonifacio.

La révision du PLU a été prescrite le 12 septembre 2019 et arrêtée le 15 décembre 2023 par le conseil municipal.

Par une requête, enregistrée le 27 juillet 2019, l'Association U Levante a demandé au tribunal d'enjoindre au maire de saisir le conseil municipal afin qu'il abroge la carte communale en totalité et prescrive l'adoption d'une carte communale compatible avec les dispositions des articles L. 101-2, L. 121-10 et L. 122-5 du Code de l'urbanisme et avec celles du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC). Dans son jugement du 6 mai 2021, le tribunal administratif de Bastia a abrogé le document.

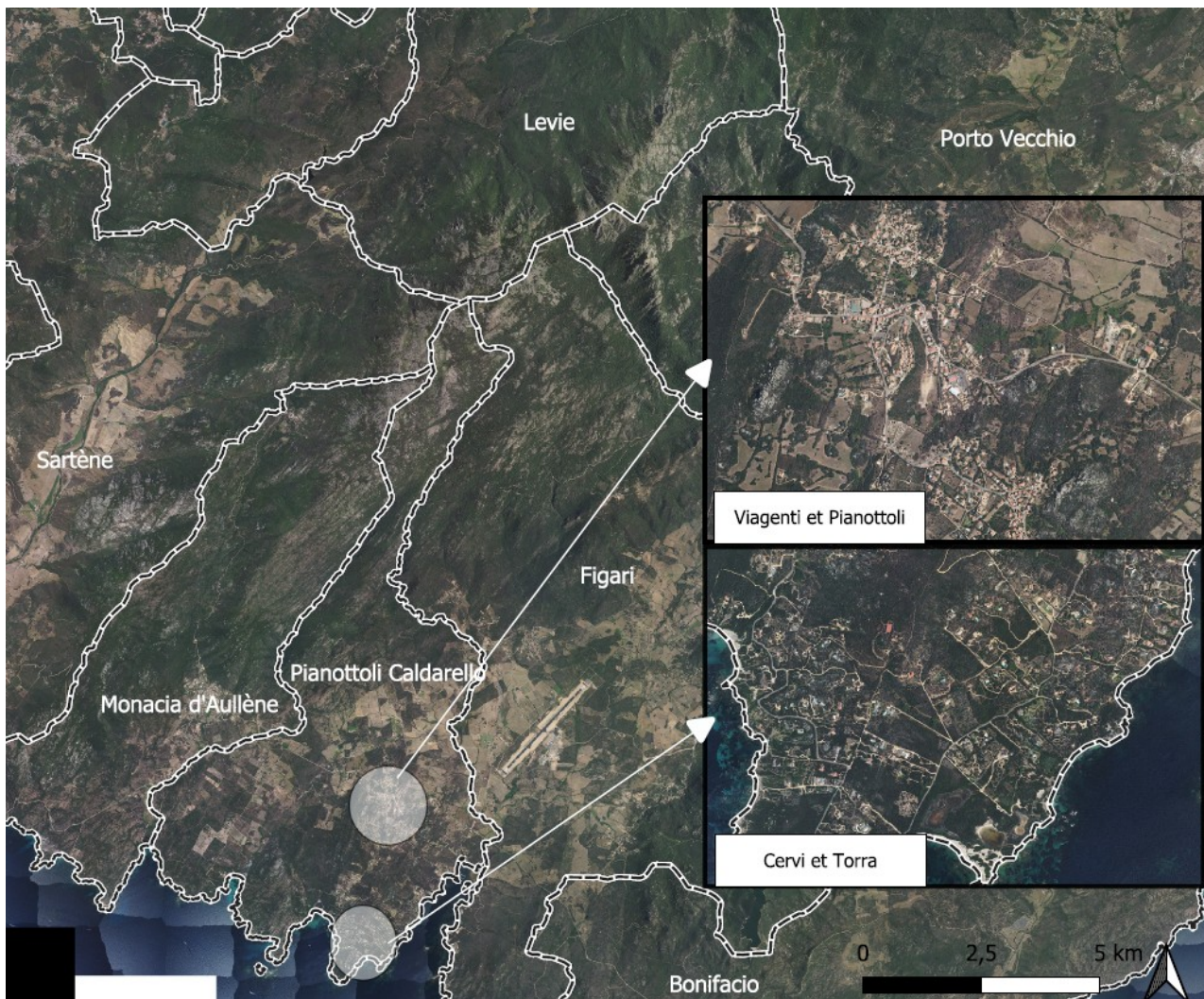


Figure 1 : Localisation des principales zones bâties de Pianottoli-Caldarellu (source : DREAL Corse)

La commune comporte plusieurs entités urbaines (illustrées sur la figure 1) : des quartiers balnéaires sur le littoral (Cervi et Torra), et des zones en plaine aux fonctions mixtes : artisanales, résidentielles et commerciales (Viagenti et Pianottoli incluant Tozza Alta et Caldarellu). Pianottoli est un ancien village traditionnel qui s'est étendu au fil du temps. Le dossier identifie une zone urbaine (16,03 ha) à étendre et densifier ( illustrée sur la figure 2 ). Cette zone comprend le secteur de Pianottoli-Viagenti-Piattone-Tozza Alta (12,86 ha) et le secteur de Pianottoli-Caldarellu (3,17 ha).

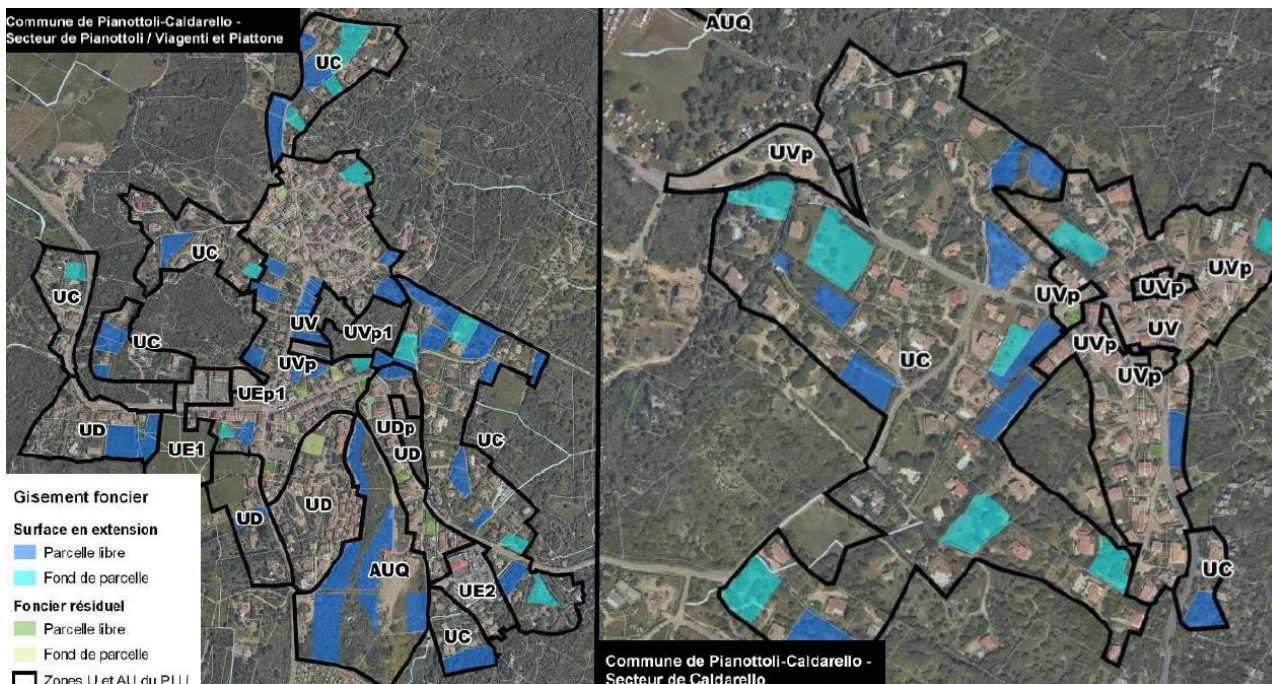


Figure 2 : Projet de zonage du PLU (sources : PLU et DREAL)

En 2020, la commune comptait 901 habitants. L'objectif de la commune est d'atteindre 1 038 habitants en 2030, soit 137 personnes supplémentaires (ce qui correspond à un taux d'accroissement moyen de la population de 1,4 %/an). Pour répondre aux besoins d'accueil de cette future population, le besoin en logement est estimé à 145 logements, dont 31 résidences secondaires. Cette projection nécessiterait selon la commune une consommation de 11,41 ha de foncier, dont 0,9 ha en densification et 10,51 ha en extension. Par ailleurs, en 2020, on dénombrait 57,6 % de résidences secondaires.

Le dossier détaille quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'OAP n°1 porte sur le quartier de Piattono, dans le secteur de Pianottoli-Viagenti, et correspond à la création d'une extension urbaine de 7,48 ha, se composant de secteurs d'habitats (collectifs, intermédiaires et maisons), de zones dédiées à la création d'équipements publics, de locaux médicaux, de placettes, d'un centre de secours, d'un théâtre de verdure, de zones de stationnement et de voiries.

L'OAP n°2 (du port) propose une réorganisation de la voirie, du stationnement, de la mise à l'eau et de l'accès capitainerie et l'aménagement d'espaces attractifs.

L'OAP n°3 (du parvis de l'église de l'Annunziata) propose un rehaussement du parapet, un dallage du parvis, la création de 5 places de stationnement, la création d'un escalier, l'installation de bancs, de bornes et de portails coulissants et une végétalisation du lieu. Le dossier propose également de déplacer et de recalibrer le monument aux morts et de démonter le monument de Caldarelli pour réemployer des éléments de granite.

La dernière OAP (n°4) concerne l'aménagement des mobilités et stationnements de la commune comprenant l'aménagement de sentiers, de marquages pour les cyclistes sur la voirie existante, de connexions pour les mobilités douces, de carrefours, de zones de stationnement et d'aires de retournement.

Un grand nombre d'emplacements réservés sont prévus, afin de mettre en place les projets des OAP précités. Ces emplacements réservés ne sont toutefois pas suffisamment définis et localisés et il est impossible de connaître la surface totale qu'ils doivent représenter à termes.

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- la préservation du patrimoine paysager.

## 1.3. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés

Le dossier analyse la compatibilité de la révision du PLU avec les différents documents cadre.

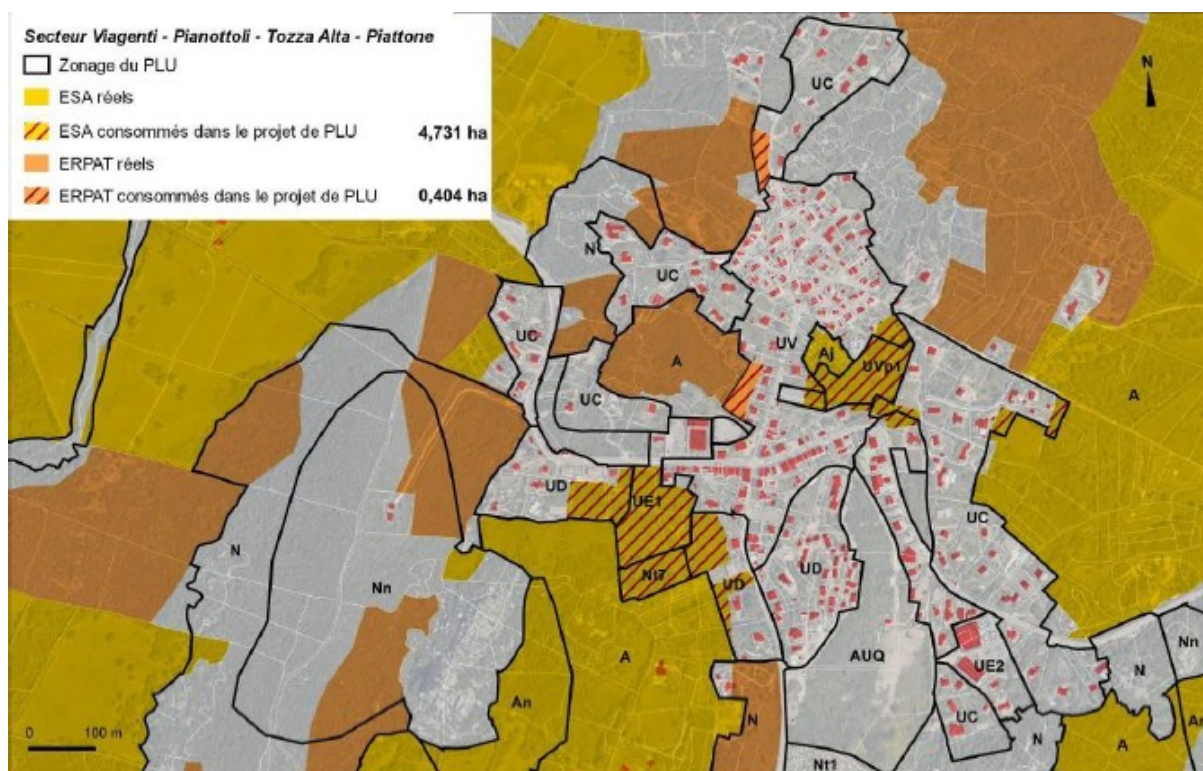


Figure 3 : Consommation des ESA sur le secteur Viagenti-Pianottoli-Tozza Alta – Piattono (source : PLU)

Concernant les espaces stratégiques agricoles (ESA), le PADDUC<sup>1</sup> définit des objectifs chiffrés que les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer. Cette délimitation doit se faire dans le respect des critères des ESA. Ces espaces présentent également souvent un intérêt sur le plan environnemental, à la fois pour les continuités écologiques, les enjeux de biodiversité terrestre, mais également de préservation des paysages.

D'après l'évaluation environnementale, l'objectif du PADDUC opposable à la commune en matière d'ESA est de 975 ha, ce qui est inférieur aux 1 164 ha envisagés par la commune, si l'on ne considère que la superficie (et non la valeur agronomique de ces espaces). Aucune méthodologie n'est par ailleurs présentée dans le dossier pour justifier cet écart. De même, le dossier ne fournit aucun document cartographique qui permette d'identifier les zones finalement retenues et de comparer celles-ci aux ESA identifiés par le PADDUC.

<sup>1</sup> Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse



Le rapport d'évaluation environnementale précise que le projet de PLU prévoit une consommation d'ESA de 4,85 ha (4,73 ha dans le secteur de Viagenti-Pianottoli-Tozza Alta – Piattono et 0,12 ha dans le secteur de Caldarello). La MRAe note également que le projet photovoltaïque prévu sur la commune n'est pas pris en compte dans les surfaces d'ESA consommées.

Le projet de PLU conduira également à la consommation de 0,44 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est pas précisée. Le rapport de présentation ne précise pas si d'autres variantes ont été étudiées pour limiter la consommation de ces espaces stratégiques.

**La MRAe recommande de démontrer la compatibilité des ESA retenus par le PLU avec les critères définis par le PADDUC, de cartographier de manière exhaustive ces ESA (prévus par le PADDUC et proposés par la commune) et d'indiquer ceux qui sont déjà artificialisés ou prévus de l'être dans le projet communal. La MRAe recommande aussi de compléter le rapport de présentation en déterminant la superficie des ESA consommée par les extensions urbaines et le projet photovoltaïque.**

Dans le cadre du SDAGE<sup>2</sup>, la disposition 5-05 « *Limiter le ruissellement à la source (infiltration, rétention et entretien des ouvrages)* » indique que le document d'urbanisme peut permettre de limiter l'imperméabilisation du sol en définissant un coefficient maximal d'imperméabilisation par sous-secteur. Cette disposition incite également à l'infiltration à la parcelle dès le premier mètre carré imperméabilisé. Aucune mesure de ce type n'est cependant proposée dans le dossier. De plus, la disposition 1-01 « *Inciter tous les acteurs à rechercher avant tout des solutions techniques et des pratiques les plus économes en eau* » n'est pas évoquée.

**La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en précisant les raisons qui ont conduit à ne pas imposer un coefficient maximal d'imperméabilisation pour les zones U et AU et en indiquant les mesures prévues pour respecter les dispositions 1-01 et 5-05 du SDAGE relatives à la limitation de l'imperméabilisation des sols.**

Les grandes orientations d'action en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la maîtrise de la demande énergétique et de l'adaptation au changement climatique à l'échelle régionale sont précisées par le SRCAE<sup>3</sup> de Corse.

Des efforts indirects sont proposés par la commune, comme la création de nouveaux services dans le quartier de Piattono, qui limiteraient l'utilisation de la voiture pour se rendre vers d'autres pôles urbains. Toutefois, aucune donnée quantitative n'est fournie pour permettre d'évaluer le gain environnemental potentiel, en particulier sur les émissions de gaz à effet de serre.

Le SRCAE évoque aussi l'importance des réglementations thermiques adaptées au climat local pour les constructions neuves. Aucune mesure n'est proposée dans le dossier pour répondre à cet objectif pour les futurs bâtiments. En outre, le dossier évoque peu le sujet de rénovation des logements vacants, qui constituerait une action favorable directe sur la consommation d'espaces naturels et sur la consommation énergétique.

La MRAe note favorablement la planification de mobilités douces qui viendront mailler la zone urbaine de Pianottoli, entre Pianottoli et Caldarello.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en précisant la compatibilité du projet de PLU avec le SRCAE, notamment vis-à-vis des réglementations thermiques.**

<sup>2</sup> Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

<sup>3</sup> Schéma régional climat, air, énergie.

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

### 2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

#### 2.1.1. Les besoins

Depuis les années 80, le taux de croissance annuel de population dans la commune fluctue (- 3,8 % dans les années 80 ; + 1,7 % dans les années 2000) ; +2,1 % entre 2009 et 2014, puis - 1,0 % entre 2014 et 2020<sup>4</sup>). En 2020, la population était de 901 habitants, et chaque ménage comprenait 2,03 personnes en moyenne.

La commune a choisi de retenir le taux annuel de 1,4 %/an, conduisant à une augmentation de 137 habitants en 2030 pour atteindre 1 038 habitants<sup>5</sup>. Elle a fait le choix de s'écarter de la tendance démographique précédente et d'appliquer une politique ambitieuse pour accueillir de nouveaux habitants. Ceci doit être mis en perspective avec un taux déjà très élevé de résidences secondaires (57,6 %). Ce choix est argumenté dans le dossier par l'attraction due à la présence de la route territoriale 40 reliant Ajaccio à Bonifacio et à la réhabilitation du secteur du nouveau centre commercial.

Pour répondre aux besoins en logements de la commune, le dossier prévoit la construction de 145 logements dont 31 résidences secondaires et 114 résidences principales<sup>6</sup>. Cela représenterait une taille moyenne des ménages de 1,2 personne par logement principal (soit 60 % de la taille moyenne des ménages de 2020 ce qui semble indiquer une modification importante, et non expliquée de la structure générale de la population.)

Le nombre de logements vacants est en augmentation ces dernières années sur la commune (20 en 2020). Celle-ci souhaite enrayer le phénomène en acquérant ces logements, sans préciser le nombre de logements actuellement vacants qui pourraient être réhabilités<sup>7</sup>.

Le dossier n'évoque pas les permis de construire déjà accordés dont la construction n'est pas encore effective. Si les permis délivrés depuis plus de 3 ans deviennent caducs, en l'absence de démarrage de travaux, les autres pourraient répondre (en partie ou en totalité) aux besoins projetés par la commune.

Bien que le dossier précise que les logements prévus dans le quartier de Piattone dépendront d'un bail social, le rapport de présentation n'explique pas les mesures qui permettraient de lutter contre le phénomène des résidences secondaires sur le reste de la commune.

***La MRAe recommande de justifier le taux annuel d'évolution démographique à horizon 2030, de réévaluer le besoin de logements à construire en prenant en compte l'évolution démographique révisée, la taille des ménages, les logements vacants qui peuvent être réhabilités et les permis de construire déjà accordés. Elle recommande également de réfléchir à un meilleur équilibre résidences principales et secondaires.***

#### 2.1.2. Les superficies des espaces

Les OAP « *Mise en valeur du paysage et du patrimoine* » et « *Mobilité et stationnement* » prévoient un grand nombre d'aménagements (comme des parkings, des voiries, un espace détente...), sans préciser les coefficients d'imperméabilisation des sols dans chacune de ces zones.

---

4 Chiffres de l'INSEE

5 Page 181 du document de diagnostic territorial

6 Page 113 du document d'évaluation environnementale

7 Page 183 du document de diagnostic territorial

De plus, les OAP détaillent peu les mesures paysagères et écologiques à mettre en place (voir chapitre 2.2. du présent avis).

Même si la MRAe note un projet de préservation d'une trame verte au sein de Piattono, aucune méthodologie n'est exposée dans le rapport d'évaluation environnementale pour justifier le choix des parcelles ouvertes à l'extension urbaine au regard des enjeux environnementaux.

En effet, le dossier ne présente pas d'éléments d'analyse à l'échelle des parcelles et ne démontre pas que le scénario retenu est celui présentant le moindre impact.

**Le MRAe recommande de compléter le rapport de présentation, par une analyse argumentée permettant de justifier, au regard des enjeux environnementaux, le choix des extensions d'urbanisation et des parcelles identifiées en densification et d'ajuster l'implantation des zones ouvertes à l'urbanisation.**

Comme indiqué au chapitre 1.1. du présent avis, 0,9 ha sont prévus en densification urbaine (zones dites « surfaces mutables ») et 10,5 ha en extension urbaine. A cela sont ajoutées les surfaces induites des infrastructures foncières comme la voirie et le projet de champ photovoltaïque. Ces surfaces sont réparties de la manière suivante :

| Secteur  | Densification (ha) | Extension (ha) |
|--|--------------------|----------------|
| Pianottoli-Viagenti-Piattono                               | 0,5                | 7,9            |
| Caldarello   | 0,04               | 2,6            |
| Infrastructures foncières (voirie) et champ photovoltaïque | x                  | Non précisé    |
| Total  | 0,54               | 10,5           |

Figure 4 : Analyse de la consommation foncière proposée par le PLU (source : DREAL)

Deux incohérences compliquent la lecture de l'artificialisation induite par le projet de PLU :

- les surfaces consommées liées aux infrastructures foncières, en particulier pour l'OAP « mobilité et stationnement » et pour le projet de champ photovoltaïque, ne sont pas comptabilisées dans la somme des surfaces ouvertes à artificialisation ;
- le calcul des surfaces proposées en extension à proximité immédiate du village, ne prend pas en compte toutes les parcelles correspondant à la définition d'extension urbaine (cf cercles rouges illustrés sur la figure 5). Les secteurs inscrits en zone UE1 et Uvp1, en particulier, ne sont pas comptabilisés comme zone en extension, malgré leur caractère naturel (incohérence illustrée figure 5).

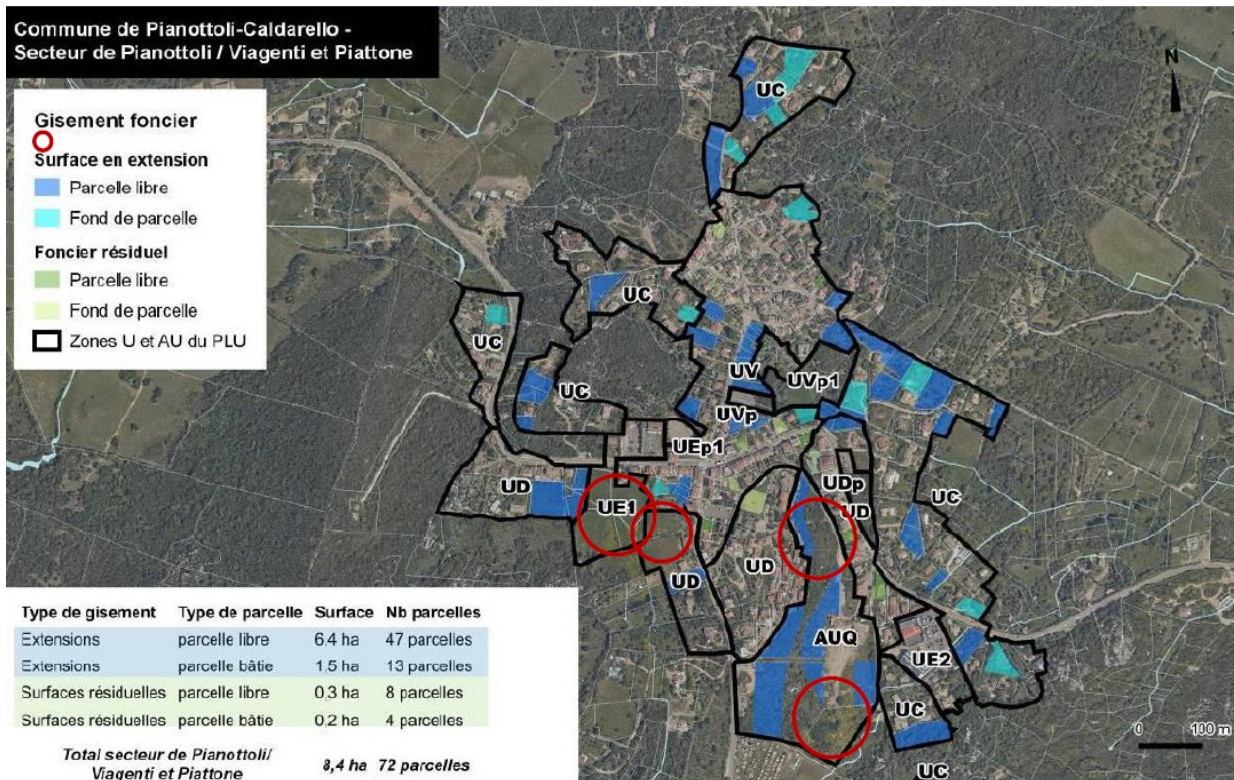


Figure 5 : Carte des parcelles comptabilisées ou non dans le calcul des surfaces artificialisées du dossier (sources : PLU et DREAL)

Afin de définir le besoin en surfaces constructibles pour accueillir de nouvelles populations et les programmations, la commune a défini une moyenne de 830 m<sup>2</sup>/logement. D'après le dossier, les zones constructibles retenues représentent une surface de 64,63 ha (zones U et AU), soit 1,51 % de la surface totale de la commune<sup>8</sup>. et la consommation d'espaces a été de 28,3 ha entre 2011 et 2021<sup>9</sup>.

Or, la loi « Climat et Résilience » fixe, par le biais de l'objectif zéro artificialisation nette des sols, une première échéance de limitation de consommation à 50 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la décennie précédente, à l'horizon 2031. Ainsi, l'objectif de Pianottoli-Caldarello serait de ne pas dépasser une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 14,15 ha. Or, 5 ha ont été consommés entre 2021 et 2023 et le dossier prévoit de consommer au moins 11 ha supplémentaires d'ici 2031 (sans compter les espaces non comptabilisés précités). La MRAe constate que le projet ne respecte pas la première échéance de l'objectif zéro artificialisation nette.

Par ailleurs, le dossier de PLU ne justifie pas le besoin de consommer 7,48 ha en extension urbaine pour l'OAP n°1 de Piattonne<sup>10</sup>. En effet, des surfaces dites « mutables » sont en mesure de permettre la construction d'une partie des logements projetés. En l'absence de justification et au regard des enjeux de sobriété, la commune doit reconsidérer à la baisse la consommation prévisionnelle d'espaces du projet de PLU.

La commune identifie des secteurs dédiés à la création d'équipements publics sans préciser lesquels. Le rapport d'évaluation environnementale ne précise pas non plus la surface nécessaire, parmi les 11 ha projetés, qu'elle pourrait allouer à ces équipements publics, ainsi que la justification de ces besoins à l'échelle de l'intercommunalité.

<sup>8</sup> Page 25 de l'évaluation environnementale

<sup>9</sup> Page 110 de l'Evaluation Environnementale

<sup>10</sup>Page 5 de l'OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation )

La MRAe recommande d'inclure les emplacements réservés situés en extension urbaine, ainsi que la totalité des surfaces non artificialisées contenues dans l'enveloppe urbaine. Elle recommande aussi de réévaluer le besoin de foncier et en équipements publics tenant compte de la surface « mutable » disponible et du nombre de permis de construire déjà accordés au regard de la population actuelle et projetée en 2035.

## 2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

### 2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

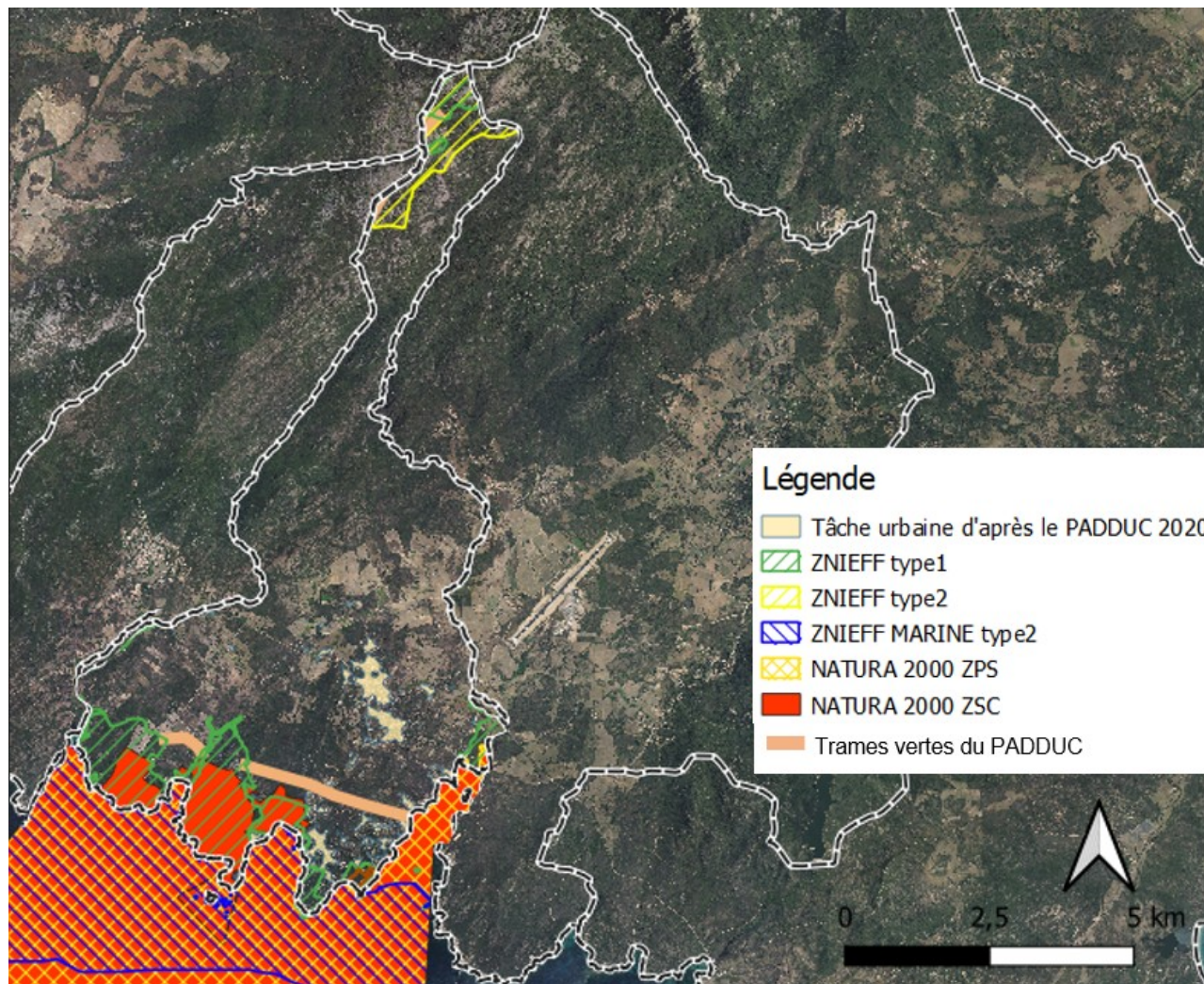


Figure 6 : Carte des ZNIEFF, Natura 2000 et trames vertes présentes sur la commune de Pianottoli-Caldarellu (source : DREAL)

La commune est concernée par de nombreux inventaires de zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 : la « Sapinière de la montagne de Cagna », les « Bruzzi – Punta di u pozzu – Monte milese – Butrone », la « Dune et zone humide du fond de l'anse de chevanu », la « Punta di Capineru », les « Dunes et zone humide de San Giovanni », les « Iles Bruzzi », le « Poggio di roto à piniatolli-Caldarellu » (hachurées en vert sur la figure 6), et de type 2 : les « Crêtes et hauts versants de la montagne de Cagna » (hachurées en jaune sur la figure 6), qui concernent l'extrême nord de la commune et la frange littorale. Ce grand nombre d'inventaires témoigne d'une grande richesse écologique de la commune.

De multiples constructions ont été aménagées par le passé aux abords des ZNIEFF « *Puntadi Capineru* » et « *Dune et zone humide du fond de l'anse de chevanu* ». La MRAe note que le projet de PLU n'autorise pas de constructions au sein des zones sensibles (en particulier les EPR<sup>11</sup>, les EBC<sup>12</sup> et les zones « N »<sup>13</sup>).

Le dossier ne fournit pas d'analyse sur l'impact de l'emplacement réservé pour le projet de réhabilitation des mobilités (OAP n°4), en particulier les secteurs prévus pour accueillir des zones de stationnement. Ces derniers auront pourtant des conséquences notables sur l'artificialisation des sols et les habitats identifiés compte tenu du caractère naturel ou agricole des parcelles concernées.

L'évaluation environnementale stratégique du PLU mérite d'être complétée sur ce point.

Sur la commune, principalement près du littoral ont été inventoriées 529 espèces végétales dont 32 sont protégées au niveau national et 5 au niveau de la région Corse. Malheureusement, beaucoup des données correspondantes sont issues d'une compilation bibliographique. Il est également dommageable que des mesures ne soient pas proposées pour lutter contre la prolifération d'espèces exotiques invasives. Concernant la faune, le rapport reconnaît (p, 90 et 91 du RP) que les données répertoriées sont loin d'être représentatives de la diversité de la commune. Néanmoins de nombreuses espèces rares et/ou protégées ont bien été identifiées, dont seulement certaines parmi les plus rares ou menacées, ont été partiellement localisées. La quasi-totalité de la commune héberge un noyau de population de la Tortue d'Hermann, considérée comme espèce protégée dite « parapluie » au niveau local, sa présence impliquant souvent la présence d'autres espèces protégées qui, par ailleurs, n'ont pas été suffisamment inventoriées. Sur ce point le dossier apparaît comme lacunaire.

Aucun inventaire n'a été réalisé sur les zones d'ouvertures à l'urbanisation de la commune afin de déterminer la présence de cette espèce ou d'autres espèces vulnérables ou protégées, ou si ces zones constituent des habitats préférentiels de ces espèces. Il en est de même pour les emplacements réservés au projet de réhabilitation des mobilités. La séquence évitement-réduction des impacts sur les habitats les plus sensibles n'est donc pas réalisée pour les zones U et AUQ, aussi bien en densification et en extension urbaine qu'en emplacement réservé (pour le projet de panneaux photovoltaïques par exemple).

La MRAe rappelle que la destruction et l'altération des habitats ou de spécimens d'espèces protégés sont interdites, conformément à l'article L. 411-1 du Code de l'environnement. À défaut de prise en compte de ces enjeux à l'échelle du PLU, ils seront intégralement reportés à l'échelle du projet en se privant de la réflexion stratégique de planification qui relève du document d'urbanisme.

Pour les quatre OAP, aucune mesure d'accompagnement n'est prévue par le projet de PLU en spécifiant le suivi obligatoire des travaux par un écologue, par exemple. De plus, en l'absence d'état initial et d'une séquence d'évitement et de réduction dans l'élaboration des zonages du PLU, le dossier ne permet pas de justifier l'évitement des incidences des OAP sur les espèces protégées présentes sur les secteurs concernés.

Par ailleurs, même si l'OAP (n°1) de Piattono est situé en dehors des ZNIEFF, le rapport de présentation ne présente pas d'analyse de son état initial et de l'impact de l'ouverture d'urbanisation sur ces habitats particulièrement favorables à l'avifaune.

Aucune OAP trame verte et bleue n'est prévue, bien que celle-ci soit obligatoire<sup>14</sup> Ainsi, aucune mesure de préservation de la circulation des espèces n'est proposée.

---

11 Espaces proches rivages

12 Espaces boisés classés

13 Correspondant aux espaces remarquables et caractéristiques dans le règlement

14 Loi climat et résilience 2021

Par ailleurs, le PADDUC a identifié les réservoirs et les corridors de biodiversité de la trame verte et bleue (illustrées sur la figure 6). Cette trame se situe en dehors des zones d'urbanisation du dossier et ne suscite pas de remarque de la part de la MRAe.

**La MRAe recommande la réalisation d'inventaires floristiques et faunistiques sur les zones ouvertes à l'urbanisation, de développer la séquence d'évitement et de réduction des incidences au regard des enjeux de préservation des espèces protégées (habitats compris) en particulier sur les OAP et de réaliser une OAP trame verte et bleue permettant de garantir la préservation des corridors écologiques identifiés par le PADDUC.**

### 2.2.2. Étude des incidences Natura 2000

Il existe plusieurs zones Natura 2000 sur la commune de Pianottoli-Caldarelo : les « *Bouches de Bonifacio, Iles des Moines* », les « *Bruzzi-Chevanu-Arbitru* » et les « *Iles Lavezzi, Bouches de Bonifacio* » qui s'articulent tout le long du littoral.

Une évaluation des incidences Natura 2000 est présente dans le rapport d'évaluation environnementale<sup>15</sup>. Les secteurs sensibles ont été classés en zone N ou A (Naturelle ou Agricole).

Même si le PLU prévoit de protéger le front de mer par un classement spécifique en y appliquant les conditions du Code de l'urbanisme (en particulier les zones EPR et la bande des 100 m), le rapport de présentation ne précise ni les mesures permettant de limiter les incidences des éventuelles interventions (en particulier les effets de l'aménagement du port, OAP n°2), à proximité de sites Natura 2000, ni les effets indirects des activités touristiques sur ces habitats particulièrement vulnérables.

**La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale et en précisant les mesures permettant de limiter les incidences des éventuelles interventions à proximité de sites Natura 2000 et les effets indirects des activités touristiques sur ces habitats particulièrement vulnérables.**

## 2.3. Paysage

La commune de Pianottoli est connue pour ses paysages uniques. Le PADDUC classe l'ensemble de son littoral en ERC<sup>16</sup>. Les alentours du village de Pianottoli sont eux aussi classés ERC (cf en marron sur la figure). C'est sur la côte pianottolaise qu'on peut apercevoir le site archéologique de San Giovanni classé monument historique, ainsi que la tour de Figari.

<sup>15</sup>Page 168 de l'évaluation environnementale

<sup>16</sup>Espaces Remarquables et Caractéristiques

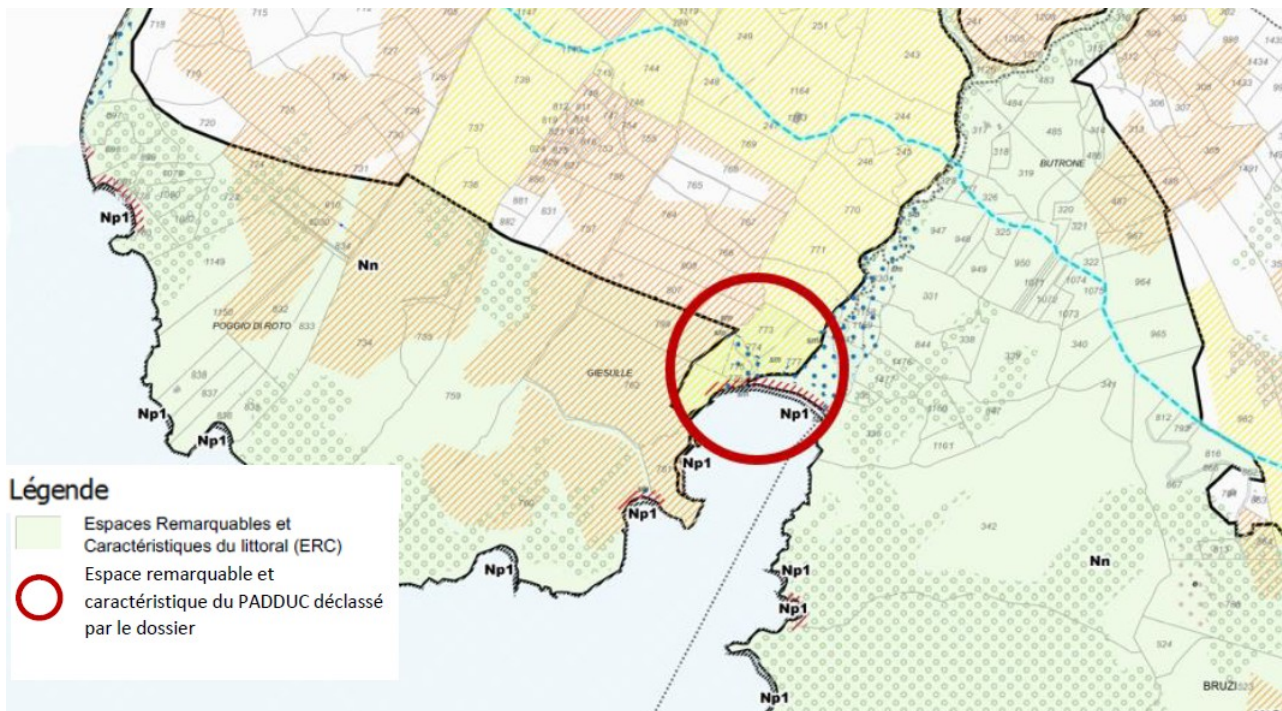


Figure 8 : Carte de la zone ERC déclassée par le dossier (sources PLU et DREAL)

Dans le cadre du PLU, la commune a redéfini les ERC du PADDUC en déclassant 6 parcelles au nord de la plage d'Arbitru (illustrées sur la figure 8) sans aucune justification<sup>17</sup>.

En termes de traitement architectural des constructions, le règlement par zone apparaît relativement précis, notamment sur les teintes des façades, de menuiseries, l'intégration dans la pente, les ouvertures possibles, le type de toitures autorisé, etc.

Pour l'intégralité des quatre OAP, aucun croquis, aucune esquisse ou photomontage n'a cependant été réalisée afin de se rendre compte de l'efficacité des mesures envisagées pour assurer l'insertion paysagère des projets (en particulier pour l'OAP n°1 de Piattonne). Il est impossible de connaître l'insertion paysagère à courte, à moyenne et à longue distance du projet.

Il n'est pas précisé dans le rapport d'évaluation environnementale si l'élaboration d'une charte architecturale et paysagère est envisagée à l'échelle communale ou intercommunale, afin d'harmoniser l'ensemble des projets et de conserver l'aspect patrimonial des villages constituant Pianottoli-Caldareello.

**La MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère du projet de PLU en précisant les préconisations concernant les OAP grâce à des esquisses ou des photomontages, afin d'illustrer les insertions paysagères à courte, moyenne et grande distances des différents projets proposés et en étudiant la possibilité de réaliser une charte architecturale et paysagère.**

## 2.4. Risques naturels

La commune est concernée par le risque inondation, et couverte par l'atlas des zones submersibles (AZS) révisé en 2022. Ce risque a été pris en compte lors de l'élaboration de l'OAP « *Le port dans le maquis* » pour les choix des matériaux et de la localisation de l'espace détente. Le règlement intègre lui aussi la prise en compte de ce risque.

<sup>17</sup>Règlement graphique



Le risque incendie est également très présent sur la commune de Pianottoli-Caldarello. Vingt incendies se sont propagés sur la commune, essentiellement au nord, entre 2014 et 2024<sup>18</sup>. Une cartographie simplifiée des aléas a été réalisée par le dossier<sup>19</sup> avec les données de 2003 (cf figure 7).

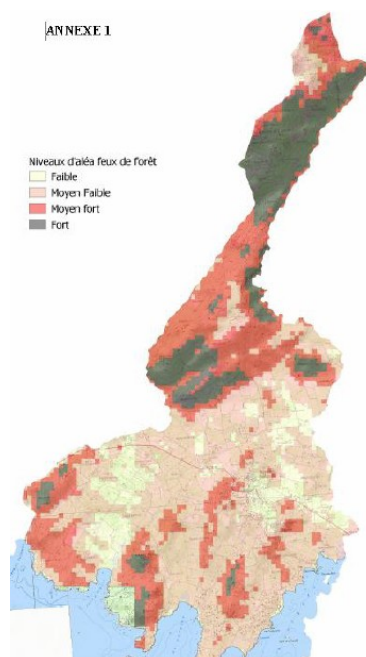


Figure 7 : Carte simplifiées des aléas feux de forêt (source : PLU)

Les obligations légales de débroussaillage sont incluses au sein du règlement. Le règlement évoque des moyens disponibles ou à mettre en place par la commune en fonction du niveau d'aléa feux de forêt afin de limiter ce risque (bâtiments coupe-feu, points d'eau incendie, etc)<sup>20</sup>.

## 2.5. Eau potable et assainissement

### 2.5.1. Eau potable

Selon le rapport de présentation, la commune de Pianottoli-Caldarello est alimentée en eau potable, par les sources de Signali (62,4 m<sup>3</sup>/j), par la prise en rivière et les sources de Cervioli (211,2 m<sup>3</sup>/j) et par le forage de Talza (10 m<sup>3</sup>/j) exploitées par la société Kyrnolia. Elle est également alimentée par le barrage de Figari et la prise de l'Oso, exploités par l'Office de l'Équipement Hydraulique de Corse<sup>21</sup>.

Les besoins actuels de la commune ont été calculés sur une base de 0,218 m<sup>3</sup> par habitant et par jour. En 2022, en période estivale, la commune atteint 5 000 habitants, soit un besoin de 1 090 m<sup>3</sup> par jour. Les débits autorisés correspondent à un total de 1 569 m<sup>3</sup>/j. La ressource en eau potable est estimée aujourd'hui suffisante tout au long de l'année et de nature à couvrir les besoins futurs.

Il conviendrait toutefois de confirmer ce point en tenant compte du changement climatique et son impact potentiel sur les débits d'étiage des sources en période estivale<sup>22</sup>. Aucune analyse chiffrée ne permet de justifier si les besoins en eau potable seront pourvus pour l'ensemble de la population (et lors des périodes estivales) à l'horizon 2035, notamment en prenant en compte les changements

<sup>18</sup>D'après la Base de Données sur les Incendies de Forêts en France (BDIFF)

<sup>19</sup>Page 112 du diagnostic territorial

<sup>20</sup>Page 95 du règlement des zones

<sup>21</sup>Pages 118 et 119 du diagnostic territorial

<sup>22</sup>Page 120 du diagnostic territorial

climatiques pouvant diminuer les ressources disponibles sur la commune. Il convient enfin de préciser que la commune a déjà fait l'objet de restrictions d'usage de l'eau à cause de la sécheresse en 2016.

Le rendement et l'état du réseau ne sont pas précisés. Des travaux sont préconisés par le dossier.

Concernant la qualité de l'eau potable, les contrôles récents de l'ARS (juillet 2020) font état de conformité aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés<sup>23</sup>.

***La MRAe recommande de mieux détailler la capacité du territoire à pourvoir les besoins des populations futures en eau potable, notamment en période estivale, en tenant compte des évolutions démographiques de chacune des communes reliées au réseau et en anticipant les effets du changement climatique sur la ressource en eau. Elle recommande aussi de préciser le rendement et l'état du réseau existant.***

## 2.5.2. Assainissement

La commune de Pianottoli-Caldarello dispose actuellement de trois types d'assainissement des eaux usées : un réseau collectif (393 abonnés), un assainissement collectif de droit privé (camping Le Damier et camping Kevano) et des systèmes d'assainissement non connectés (322 habitations)<sup>24</sup>.

Les effluents du réseau d'assainissement collectif sont traités par la station d'épuration (STEP) Pianottoli-Caldarello-Chef-Lieu (mise en service en 2012 et d'une capacité de 1 600 EH). Aucune autre commune n'est reliée à cette station.

Aucune analyse des capacités de la station d'épuration en période estivale n'est cependant proposée. Il n'est donc pas possible de s'assurer de la capacité de la station d'épuration pour la période estivale.

Un plan de zonage de l'assainissement a été réalisé en décembre 2023<sup>25</sup>. Celui-ci propose un assainissement collectif sur le village et à Caldarello. Les autres secteurs sont en assainissement autonome.

D'après le zonage d'assainissement, les ouvrages et équipements sont en bon état structurel et en bon état de fonctionnement. La protection contre les surtensions fonctionne correctement. Cependant, la réaction du réseau de collecte aux précipitations est importante. Des débordements surviennent régulièrement au niveau des regards en entrée de STEP, en amont du dégrilleur lors des épisodes pluvieux. Le dossier ne propose pas de mesure à ce sujet.

D'après le zonage d'assainissement, les concentrations maximales à respecter en sortie de STEP et les rendements sont conformes aux performances à atteindre.

Sur la commune, l'état des lieux fourni par le SPANC<sup>26</sup> conclut que 78 % des dispositifs d'ANC<sup>27</sup> sont non conformes. Un point noir important se situe en amont de l'hôtel Libecciu en raison de nuisances olfactives liées à l'assainissement.

***La MRAe recommande de cartographier les zones de la commune actuellement raccordées au réseau collectif (en précisant l'unité de traitement associée) et des zones en assainissement non-collectif, en évaluant la capacité de l'unité de traitement à traiter l'ensemble des effluents à horizon 2035 en tenant compte des évolutions démographiques projetées de l'ensemble de la commune, en indiquant sous quel délai la mise en conformité des systèmes autonomes non collectifs sera réalisée.***

<sup>23</sup> Page 120 du diagnostic territorial

<sup>24</sup> Pages 125 à 127 du diagnostic territorial et pages 17 à 41 du zonage d'assainissement.

<sup>25</sup> Annexe au dossier de PLU

<sup>26</sup> Services publics d'assainissement non collectif

<sup>27</sup> Assainissements non collectifs