



Mission régionale d'autorité environnementale  
Corse

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

n°MRAe - 2018AC1

# Préambule

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Corse s'est réunie téléphoniquement le 8 janvier 2018. L'ordre du jour comportait notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Afa.*

*Étaient présents et ont délibéré : Fabienne Allag-Dhuisme présidente, Jean-Pierre Viguiet et en tant que membres associés, Marie Livia Leoni et Louis Olivier ;*

*Était présent sans voix délibérative : 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, à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, que l'élaboration des plans locaux d'urbanisme ne relevant pas systématiquement de la procédure d'évaluation environnementale font l'objet d'un examen au cas par cas. Par décision 2017DKC4, du 15 février 2017, la MRAe de Corse a soumis le PLU d'Afa à évaluation environnementale. Cette décision a été maintenue, le 11 mai 2017, suite au recours gracieux formulé par la commune.*

\*\*\*\*\*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune d'Afa le 9 octobre 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 la commune d'Afa (Corse du sud). La commune compte une population résidente de 3014 habitants au dernier recensement et près de 90 % de résidences principales.

Le projet de PLU ouvre environ 87 ha à la constructibilité pour réaliser quelques équipements et espaces publics, développer la zone d'activité de Baléone, et construire près de 900 logements, dont plus de la moitié serait destinée au parc social. Les justifications visant à asseoir ce besoin sont insuffisamment étayées, car basées sur une projection de croissance démographique surévaluée.

Malgré une analyse de l'état initial de l'environnement bien menée, le projet proposé souffre de nombreuses insuffisances. Tout d'abord, le développement urbain est de trop grande ampleur, ses incidences sur le paysage, les milieux naturels et agricoles sont notables, et pourtant sous-évalués par le projet. De plus, des questions cruciales relatives à l'assainissement restent en suspens. Subordonner le développement aux zones raccordables au réseau collectif permettrait de réduire la consommation d'espace tout en limitant le risque de pollution du milieu. Une réflexion intercommunale visant à assurer la pérennité de la ressource en eau pour les générations futures apparaît indispensable.

Il est également nécessaire de reprendre le projet pour s'assurer de sa compatibilité avec les normes de norme supérieure (PADDUC, SDAGE).

Si elle relève quelques bonnes idées disséminées dans les documents, la MRAe observe que la soumission à évaluation environnementale n'a pas permis d'éclairer de manière pertinente les décideurs pour une bonne prise en compte de l'environnement dans leurs choix de développement.

## 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 I et II (RP) ;
- Règlement ;
- Plans de zonage ;
- Annexes.

### 1. Contexte et présentation du PLU

La commune d'Afa, d'une superficie de 11,8 km<sup>2</sup>, s'étend du sud vers le nord, avec un relief vallonné, jusqu'à l'emblématique rocher des Gozzi. À quelques kilomètres seulement à l'est d'Ajaccio, la commune est délimitée au sud par la RT20 et dispose de deux haltes ferroviaires sur les communes limitrophes. La population permanente était de 3 023 habitants en 2014<sup>1</sup>, en augmentation par rapport à 2009<sup>2</sup>. L'organisation urbaine est dispersée et hétérogène avec un village ancien autour duquel s'est constitué le bourg, et de nombreuses zones d'habitat diffus, historiques ou contemporaines. Le parc de logements est composé à 88 % de résidences principales avec une forte prédominance de maisons individuelles.

La politique de développement de la commune, telle qu'elle est présentée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) vise à renforcer les pôles urbains et préserver les grandes entités agropastorales et forestières avec :

- Le renforcement de la trame urbaine autour d'Afa, en périphérie immédiate d'Ajaccio,
- La structuration et le renforcement de l'armature urbaine de la zone d'activité de Baléone,
- L'aménagement d'un quartier résidentiel de logements sociaux sur Furone.

Le PADD n'identifie aucun secteur particulier nécessitant une protection au regard de la progression de la tâche urbaine.

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

À l'issue de chaque diagnostic thématique, le rapport de présentation I (RP I) dégage des enjeux particuliers et pertinents, propres au territoire d'Afa. Pourtant, l'identification générale des enjeux de la commune présentée dans la partie II du rapport de présentation (RP II) diffère et présente en tout 61 enjeux, transposables à toute collectivité insulaire et similaires à d'autres projets présentés. Il aurait été opportun, à partir de l'analyse de l'état initial menée, de reprendre les enjeux les plus prégnants et de les hiérarchiser.

La MRAe estime, en ce qui concerne l'environnement, que les enjeux relatifs aux thématiques suivantes doivent être pris en compte et considérés comme prééminents à savoir :

- la restructuration urbaine de la commune,

---

<sup>1</sup>. Données INSEE

<sup>2</sup>. 2780 habitants en 2009

- une inflexion du modèle de développement actuel ayant conduit à une importante banalisation du paysage,
- l'équilibre entre croissance anthropique et maintien, voire consolidation d'activités agropastorales historiques, aux portes d'Ajaccio, nécessaires à la préservation de la richesse écologique de la commune,
- l'intégration paysagère mais aussi architecturale des grands projets portés par la commune,
- la subordination du développement urbain sur de nombreux secteurs à la rénovation ou à la connexion à des infrastructures d'assainissement adaptées.

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

Les différents documents produits sont riches, bien documentés dans l'ensemble, mais des incohérences entre les éléments présentés (chiffrages, projections, échéances, référence à d'autres communes, etc.) nuisent à sa bonne compréhension. Des conclusions intermédiaires systématiques, une hiérarchisation des enjeux ainsi qu'une évaluation quantitative voire qualitative des impacts du projet de PLU sur l'environnement amélioreraient le document.

Sur le plan réglementaire, les documents ne répondent pas aux exigences des textes relatifs à l'évaluation environnementale. Au regard du contenu attendu à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme, il apparaît que l'évaluation des incidences Natura 2000 fait défaut. Compte tenu de la richesse de l'avifaune sur la commune, de l'importante connectivité hydraulique avec le golfe d'Ajaccio associée aux problèmes d'assainissement potentiels, la réalisation de cette étude apparaît indispensable.

#### 3.1 Analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement est développée, par grandes thématiques, au sein du RP I. Certains aspects font l'objet d'une synthèse, d'identification d'enjeux sans que ceux-ci ne soient repris dans le RP II (cf. §2).

S'agissant du paysage, le diagnostic est relativement bien dressé, et fait fidèlement état de la banalisation du cadre péri-urbain qui est en cours sur la commune, des risques paysagers encourus en cas de perpétuation des pratiques récentes. Les enjeux pointés<sup>3</sup> sont pertinents mais auraient mérité d'être traduits cartographiquement pour faire état du risque d'incidence sur le paysage (vallons, boisements significatifs, haies bocagères, lignes de crêtes, talwegs, etc.). De même, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement au sujet du patrimoine paysager environnemental<sup>4</sup> (qui s'avère être davantage un complément au diagnostic), dresse un tableau très négatif du développement urbain des dernières décennies. L'inscription du nord de la commune en tant que secteur nécessitant une requalification paysagère, comme le préconise le PADDUC,<sup>5</sup> va en ce sens.

Concernant le milieu naturel, la commune abrite une importante richesse écologique<sup>6</sup>. Le diagnostic concernant cette thématique est intéressant et le travail de terrain semble bien avoir été réalisé. L'identification des milieux est fouillée mais aurait mérité, là encore, d'être traduite cartographiquement pour plus de précision et pour faciliter l'évaluation des impacts. Les données bibliographiques sont en revanche peu ou pas analysées. Les secteurs classés en espaces boisés classés (EBC) apparaissent justifiés. Quelques

<sup>3</sup>. Cf. RP I p.65

<sup>4</sup>. Cf. RP II p.192

<sup>5</sup>. Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse

<sup>6</sup>. Le PADDUC identifie des réservoirs de biodiversité sur la quasi-totalité de la commune

boisements de type bocages auraient pu compléter avantageusement ce classement, des haies semblent en effet impactées par le projet de zonage. De même, l'ensemble des ripisylves devraient faire l'objet de cette protection pour se prémunir d'éventuels défrichements<sup>7</sup>. La description de la Trame verte et bleue (TVB) dans le PADD a été avantageusement complétée par rapport à celle présentée à la MRAe lors de l'examen au cas par cas du projet de PLU. Le niveau de sensibilité de chaque corridor ou continuité écologique identifié, au regard de l'urbanisation croissante, aurait pu être précisé. Les efforts ou les moyens à mettre en œuvre en vue de la restauration des corridors et continuités altérés, mais non cartographiés, auraient pu être présentés.

S'agissant de la ressource en eau<sup>8</sup>, la démonstration visant à affirmer que la commune dispose d'une ressource suffisante mériterait d'être davantage étayée, en regard de la répétition (durée comme fréquence) des épisodes de sécheresse. Le partage de la ressource en eau, qui se joue au niveau intercommunal, souffre d'un manque de diagnostic à l'échelle de la CAPA, diagnostic qui tiendrait compte d'une prospection démographique au niveau du bassin de vie. Afa partageant la ressource avec deux autres communes, l'étude prospective à 2030 n'apparaît pas comme significative, en l'absence de données complémentaires.

Concernant l'assainissement, des incohérences subsistent dans le dossier. De nombreux secteurs proposés à la constructibilité, en périphérie du village historique apparaissent tantôt en assainissement individuel, tantôt en assainissement collectif. Au regard de la carte d'aptitude des sols, les conséquences en termes de densité du bâti seront très marquées. De plus, le coût individuel de traitement pour les particuliers se situant sur des sols peu aptes à l'assainissement individuel sera particulièrement élevé. Par ailleurs, le taux de non-conformité des installations autonomes en place relevé par le SPANC ne pourra être maintenu à un tel niveau<sup>9</sup>. Les pollutions constatées devront faire l'objet d'un suivi régulier en vue de leur régularisation. À propos de la station d'épuration d'Afa, celle-ci doit être rénovée avant d'envisager de nouveaux raccords compte tenu des difficultés de traitement constatées à l'heure actuelle. Subordonner le développement de la commune à un traitement performant des eaux usées est l'un des enjeux les plus importants de ce projet.

***La MRAe recommande de mettre en cohérence les documents relatifs au traitement des eaux usées et de favoriser le développement sur les secteurs en assainissement collectif, actuels ou en devenir.***

Comme déjà remarqué, il manque, à l'issue du diagnostic, une synthèse des enjeux avec hiérarchisation de ceux-ci proportionnellement à la sensibilité du territoire, le tableau récapitulatif présenté dans le RP II<sup>10</sup> étant trop conventionnel et sans hiérarchisation.

### 3.2 La justification des choix

Le scénario de développement de la collectivité se base sur l'évolution démographique attendue. La projection retient une population permanente de 5 144 habitants à horizon 2030<sup>11</sup>, soit 2 022 habitants de plus par rapport à 2016, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 3,8 %, supérieur aux tendances passées<sup>12</sup>. La collectivité

<sup>7</sup>. Ces secteurs servent d'abris pour la faune, réduisent l'aléa inondation et leur inscription en EBC peut être proposé en vue d'un boisement futur

<sup>8</sup>. La MRAe rappelle que l'analyse des potentialités des prises en rivière, tenant compte des débits réservés en période d'étiage, des études prospectives liées au changement climatique, de la capacité des réservoirs et du dimensionnement du réseau de distribution sont des préalables indispensables à d'éventuelles extensions d'urbanisation

<sup>9</sup>. source : bureau tpa - mise à jour de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif p.24

<sup>10</sup>. RP II p.65

<sup>11</sup>. PADD p.52

<sup>12</sup>. Croissance démographique moyenne de 1,7 % entre 2009 et 2014 d'après les données INSEE et de 2,3 % entre 2006 et 2014, correspondant à un ralentissement marqué ces dernières années

motive ce scénario par l'attractivité de la commune à l'échelle du bassin de vie ajaccien mais aussi et surtout par les nouvelles obligations vis-à-vis de la production de logements sociaux dès lors qu'elle aura dépassé le seuil des 3 500 habitants. Or, au vu des données récentes, cette attractivité est à relativiser. Quant à l'application de la loi SRU, elle viendrait combler un besoin en logements et l'apport en population nouvelle s'inscrirait dans les tendances démographiques. Un report arithmétique strict ne peut être retenu dans le raisonnement. Le scénario démographique présenté par la commune apparaît surestimé. Cette surestimation de la population à venir se traduit proportionnellement par un besoin en logements trop important dans le parc privé, et, de fait, dans le parc social pour répondre à la part fixée dans la loi. Mécaniquement, et avant d'étudier les formes ou le projet urbain, les espaces constructibles apparaissent surdimensionnés.

En termes de consommation d'espace, la commune annonce un besoin en foncier urbanisable de plus de 80 ha avec 53 % destinés aux logements. La part restante étant ventilée en surface à vocation économique (10 %), en équipements ou services publics (10 %), en espaces publics (dont espace verts - 20 %) et en VRD (7 %). Cette répartition devra être respectée, notamment dans les documents graphiques, de façon à correspondre aux objectifs en termes de formes urbaines, de réseaux ou d'espaces publics. Le peu d'emplacements réservés inscrits au PLU et le niveau de détail des OAP semblent d'ailleurs militer pour une répartition moins vertueuse entre espace public et espace privé.

Sur le plan de l'argumentation technique, les documents ne dressent qu'un état des lieux sommaire des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés. De plus, l'identification des formes urbaines ne correspond pas à celles définies par la loi montagne. Or, ces diagnostics sont primordiaux avant d'envisager une extension de l'urbanisation. Il est ainsi aisément démontrable que près d'un tiers des espaces présentés comme appartenant à l'enveloppe urbaine s'apparentent davantage à des extensions de l'urbanisation.

***La MRAe recommande de revoir en profondeur la construction du projet de PLU présenté, et notamment la justification et l'articulation entre les secteurs à densifier et ceux à étendre.***

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

En ce qui concerne le respect des différentes orientations du SDAGE<sup>13</sup> 2016-2021, la démonstration visant à assurer la compatibilité du PLU avec ce document de portée régionale ne peut être réalisée. Les incohérences mises en exergues précédemment au sujet de l'assainissement collectif autour du village, l'absence de calendrier précis quant à la rénovation de la STEP d'Afa, la prépondérance de relevés non conformes du SPANC sur les habitations en assainissement autonome ne permettent pas d'assurer que les dispositions du PLU permettront de lutter efficacement contre les pollutions constatées et de se mettre ainsi en compatibilité avec l'orientation fondamentale 2 du SDAGE. De même, l'absence de diagnostic partagé à une échelle supra-communale quant à la pérennité de la ressource en eau ne permet pas de juger du respect de la première orientation fondamentale. L'intervention sur le réseau de distribution d'eau potable visant à augmenter le rendement de celui-ci<sup>14</sup> doit néanmoins être maintenue. Le rapport omet en revanche de traiter de l'orientation 5 visant à la réduction du risque inondation alors que la commune est concernée directement.

<sup>13</sup>. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

<sup>14</sup>. Actuellement de 77 %

***La MRAe recommande d'étayer davantage les justifications et également de mieux préciser les dispositions mises en œuvre pour garantir la compatibilité du PLU avec le SDAGE.***

À propos du PADDUC, l'ampleur du développement proposé par le PLU est contraire à ses orientations.

La maîtrise du développement urbain, d'autant plus pour une commune faisant partie de deux secteurs d'enjeux régionaux, aurait dû être la pierre angulaire de la construction de ce projet. Or, force est de constater que le développement proposé, au-delà d'une large surestimation des besoins, conserve le schéma ayant prévalu sur la commune ces dernières années, à savoir un mitage accru sans structuration urbaine soignée au-delà des quelques projets de quartiers présentés. La requalification paysagère prônée par le PADDUC ne pourra être considérée comme entamée. La consommation d'espace globale altère de manière significative les espaces naturels et agricoles<sup>15</sup>, dont de nombreux espaces stratégiques agricoles, avec une perte de fonctionnalité croissante. La CTPENAF<sup>16</sup> de Corse a rendu en ce sens un avis défavorable le 15 novembre 2017. De plus, quelques espaces stratégiques environnementaux (ESE), à hauteur de 3ha, sont voués à l'urbanisation sans réelles justifications. Si l'opération d'ensemble sur *Casa Martinu* nécessite une emprise foncière continue et cohérente, la consommation d'ESE sur *Macina* n'est pas motivée.

***La MRAe recommande de reconsidérer le projet de PLU en vue de le rendre compatible avec le PADDUC.***

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

L'évaluation des incidences est réalisée globalement par grandes thématiques avec, dans un premier temps, une approche qualitative. Il s'agit souvent d'une reprise d'éléments de diagnostic avec une identification d'enjeux, parfois différents de ceux présentés dans l'analyse de l'état initial. Le niveau d'incidence ou la durée de celles-ci sont évalués pour certains items, *a posteriori*, dans un tableau récapitulatif présentant les mesures ERC<sup>17</sup>. De plus, comme évoqué supra (cf. §3 p.5), l'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 fait défaut.

***La MRAe recommande de réaliser une analyse des incidences Natura 2000 pour satisfaire à la réglementation sur l'évaluation environnementale.***

L'étude des incidences aurait dû être plus précise sur les enjeux relatifs au paysage, à la préservation des terres agricoles, à la biodiversité remarquable ou sur la gestion de l'eau et de l'assainissement par exemple. Le niveau d'impact auto-évalué est parfois sous-estimé. L'évaluation de l'impact sur la biodiversité considérée comme très faible et absent sur les grandes entités agricoles, ne s'accompagne pas de démonstration convaincante, et doit être étayée.

Sur l'application de la démarche ERC, quelques ajustements mériteraient d'être opérés. Les mesures proposées pour les OAP<sup>18</sup> s'avèrent pertinentes et vertueuses mais ne sont jamais traduites dans le règlement du PLU ou dans le livret relatif aux OAP. De ce fait, les propositions pour la réalisation d'aires de stationnements perméables, d'aménagements paysagers ou de clos perméables à l'eau et à la petite faune risquent de rester vaines et inappliquées. De plus, de nombreuses mesures présentées pour compenser les impacts

<sup>15</sup>. 48,6 ha d'espaces stratégiques agricoles (ESA), 8,8 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) et 14,7 ha d'espaces naturels sylvicoles et pastoraux (ENSP) – DDTM2A

<sup>16</sup>. Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

<sup>17</sup>. démarche Éviter, réduire, compenser

<sup>18</sup>. RP II – acceptabilité environnementale des grands projets d'ensemble (OAP) – p.121 et suivantes

du PLU sur l'environnement s'avèrent n'être qu'un strict respect de la réglementation, en particulier en ce qui concerne l'assainissement et ne pourront donc pas être retenues comme compensatoires.

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

Les mesures de suivi présentées s'avèrent classiques, mais intéressantes et très détaillées. Il conviendra toutefois de veiller, avant un nouvel arrêt du PLU, à compléter l'ensemble des mesures de références pour les indicateurs qui n'en disposent pas afin de rendre le suivi effectif. Concernant le paysage, un travail iconographique complémentaire devrait être produit. Les zones, hôtes des grands projets d'ensemble au PLU, doivent faire l'objet d'un état des lieux photographique avant le commencement des travaux, pour mesurer leurs impacts dans le paysage local mais également dans le grand paysage.

### **3.6 Le résumé non technique**

Le résumé non technique, synthétique, souffre des mêmes lacunes que les rapports de présentation avec une sous-évaluation globale de l'impact du PLU sur le territoire. Quelques éléments cartographiques pourraient être joints pour une appropriation plus aisée du grand 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**

Le rapport fait bien l'exercice de définition de la consommation foncière entre 2005 et 2015 et met ainsi en exergue le développement peu harmonieux ni encadré de la commune en l'absence de document de planification, au détriment pour l'essentiel des terres agricoles ou naturelles, à hauteur de plus de 68 ha. La consommation foncière moyenne par logement aurait été de l'ordre de 1 265 m<sup>2</sup> sur cette période avec des disparités encore très marquées localement.

S'agissant du projet de PLU, et comme évoqué *supra* (cf. §3.2 p.7), la projection démographique paraît surévaluée augmentant ainsi artificiellement le besoin en logements, les capacités de densification auraient dû être étudiées plus finement, autant d'éléments qui conduisent à une ouverture à l'urbanisation trop conséquente, bien que l'orientation au regard de la dernière décennie aille dans le bon sens, avec une diminution relative de la consommation d'espace par logement.

### **4.2 Paysage**

L'étude thématique des incidences n'évalue pas suffisamment l'impact du projet de PLU sur l'aspect paysager. Les impacts seront localement négatifs du simple fait du changement de destination des sols. Bien que le diagnostic et les enjeux aient été très bien identifiés, il ne transparaît pas dans la construction du document d'urbanisme que le paysage ait guidé les choix d'aménagement. Bien que la définition d'OAP représente près de 45 % des surfaces urbanisables, leur caractère très général ne permet pas d'envisager pour le moment de projet urbain d'ensemble, cohérent et fonctionnel. Le principal vecteur de développement reste un habitat pavillonnaire diffus ayant conduit à la banalisation du paysage et à la fragmentation du milieu que l'on connaît aujourd'hui. Des extensions sont proposées sur l'intégralité des zones bâties actuellement. De plus, si la volonté de développer des espaces publics semblent indéniable, il conviendrait de lever l'ambiguïté qui met en concurrence ces espaces avec des zones de stationnement, dont les usages et l'impact sur le cadre de vie sont différents. Enfin, les ratios de surface

entre espaces publics et privés, tels qu'ils sont retranscrits dans le document graphique, ne traduisent pas la volonté attendue de changement de modèle de formes urbaines.

#### 4.3 Ressource en eau et pollution

L'augmentation de la population devrait se traduire mécaniquement par des besoins accrus en eau potable. Pourtant, le rapport estime que la consommation d'eau potable devrait fortement diminuer en passant de 350 l/hab/j à 220 l/hab/j sous l'effet d'une action publique forte et d'une typologie d'habitat différente avec la sortie du tout pavillonnaire. Si l'entreprise apparaît louable, les proportions mériteraient d'être plus mesurées en l'absence de justifications complémentaires, notamment en termes d'action publique. Si la part de logements individuels devrait décroître, leur nombre en valeur absolue ne cessera pour autant d'augmenter. Concernant l'évaluation sur un plan plus global de la pérennité de la ressource en eau et comme exposé *supra* (cf. §3.1 p.6), un diagnostic partagé avec les communes voisines serait nécessaire. En l'état, il reste difficile de statuer.

***La MRAe recommande, en lien avec la nécessaire compatibilité du PLU avec le SDAGE, d'affiner l'analyse relative à l'eau potable pour s'assurer de sa pérennité.***

De façon analogue, et comme évoqué *supra*, les données relatives à l'assainissement des eaux usées doivent être complétées avec la révision du zonage d'assainissement. Les incohérences relevées sur le traitement retenu pour nombres de zones actuellement en assainissement non collectif (ANC) mais pouvant basculer sur la STEP du village restent en suspens. En l'état, une présomption forte de pollution du milieu peut être retenue, si l'on considère les nombreux secteurs en assainissement individuel, les contrôles du SPANC qui concluent à la non-conformité de la presque intégralité des installations existantes, et de l'étude des sols d'avril 2016 qui définit la quasi-totalité de la commune en sol peu apte à l'ANC. De plus, contrairement au règlement graphique présenté, les secteurs identifiés comme inaptes à l'ANC doivent demeurer inconstructibles.

***La MRAe recommande de subordonner le développement de la commune à l'existence de structures d'assainissement performantes.***

#### 4.4 Biodiversité et milieu naturel

La fragmentation du milieu induite par les choix de développement prônés par le PLU est réelle et ne doit pas être sous-évaluée comme c'est le cas dans le rapport de présentation. L'étalement urbain impacte directement des espaces agricoles, des milieux ouverts qui permettent le maintien d'une riche biodiversité locale. Il n'est, à ce titre, pas correct d'afficher une absence d'atteinte aux ZNIEFF de type I puisque quelque 7 500 m<sup>2</sup> de la ZNIEFF « Agrosystème d'Afa Appietto » sont ouverts à l'urbanisation au sud de *Valle Pece Maria*. Les incidences de ce choix ne sont jamais développées.

***La MRAe recommande d'évaluer plus finement l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel et de porter une attention particulière au secteur de Valle Pece Maria.***

Les mesures proposées pour compenser l'impact de l'urbanisation croissante avec des classements naturels et agricoles « remarquables » devront être amendées. S'il n'est pas pertinent pour une commune comme Afa de faire référence à la loi littoral, il serait intéressant de décrire les quelques aménagements possibles sur ces secteurs AN et NN, sur le modèle de ce qui est possible en loi littoral, en proscrivant toute autre occupation des sols. Contrairement à la latitude offerte dans le règlement du PLU, mais en cohérence avec ce qui est annoncé dans les rapports de présentation, il conviendra de privilégier pour toutes zones des clos perméables à l'eau et à la petite faune et de revoir le règlement en conséquence.

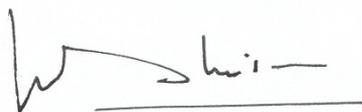
#### 4.5 Énergie, climat, mobilité

La MRAe note que ces sujets, qui relèvent des thématiques attendues pour une évaluation environnementale de document d'urbanisme sont peu appréhendés. Les questions de mobilité sont traitées de façon comptable uniquement avec une augmentation du nombre de véhicules individuels induite par l'apport de population.

Fait à Ajaccio, le 8 janvier 2018

Pour la Mission régionale d'autorité  
environnementale de Corse

la présidente de séance



Fabienne Allag-Dhuisme