



*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# MRAe

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 Zonza

N° MRAe  
2024CORSE / AC 08

# MRAe

Avis du 22 juillet 2024 sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Zonza

Mission régionale d'autorité environnementale  
CORSE

# PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 22 juillet 2024 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, 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 pour avis de la MRAe sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Zonza. 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 22 avril 2024. 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 13 mai 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.**

**L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe ([mrae.uspei.sbep.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae.uspei.sbep.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr)) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.**

## SYNTHÈSE

La commune de Zonza, située sur la côte orientale de la Corse, dans le département de Corse-du-Sud, fait partie de l'aire urbaine de Porto-Vecchio et comptait 2 755 habitants en 2020 (INSEE). Actuellement couverte par une carte communale, la commune a élaboré un projet de PLU qui prévoit d'accueillir 900 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

D'après le dossier, la commune prévoit une consommation d'espaces de 31 ha pour le développement de zones économiques et d'équipements publics, et la construction de 496 logements. Une consommation supplémentaire d'espaces est également induite par les emplacements réservés et les permis de construire récemment accordés (qui contribuent à la satisfaction des besoins identifiés), mais elle n'est pas estimée dans le dossier. La MRAe recommande de les comptabiliser dans la consommation prévisionnelle d'espaces du PLU.

L'évaluation environnementale n'est pas proportionnée à l'ensemble des enjeux identifiés.

La MRAe recommande de démontrer la compatibilité des EPR retenus par le PLU avec les critères définis par le PADDUC, et de revoir le cas échéant les choix de densification et d'extension de l'urbanisation au sein des EPR.

Elle recommande par ailleurs détailler la méthodologie retenue et de justifier la prise en compte des enjeux environnementaux dans les choix d'ouverture à l'urbanisation, de décliner de manière complète la séquence d'évitement et de réduction des incidences, pour l'ensemble des zones de projet, notamment celles encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et d'adapter en conséquence le règlement du PLU.

Sur le volet de la biodiversité terrestre, aucun diagnostic ou inventaire de faune ou de flore n'a été réalisé sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation, malgré la présence identifiée d'enjeux et d'espèces protégées sur la commune. Certaines orientations d'aménagement et de programmation et certains emplacements réservés se situent à proximité de ZNIEFF et sites Natura 2000. La MRAe recommande là aussi d'approfondir la séquence d'évitement et de réduction des incidences au regard des enjeux de préservation de la biodiversité. Par ailleurs, aucune OAP destinée aux trames verte et bleue n'est proposée.

Concernant les enjeux paysagers, le règlement précise un certain nombre de prescriptions et d'éléments architecturaux pour favoriser l'insertion paysagère des projets. La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale en mettant à disposition des croquis et photomontages à grande et petite distance, afin d'analyser l'impact paysager des différents projets et de préciser si une charte architecturale et paysagère est prévue afin d'harmoniser les différents projets sur le territoire en tenant compte de chacune des deux entités paysagères dominantes de la commune.

Le dossier ne comporte pas d'analyse précise des ressources en eau disponibles et des besoins projetés à l'horizon 2035. La MRAe recommande d'approfondir ce volet en expliquant comment les besoins de 2035 pourront être pourvus, en particulier en période d'étiage, au regard des conséquences prévisibles du changement climatique sur la ressource en eau et des retours d'expérience récents sur les restrictions d'eau de ces dernières années.

En matière d'assainissement, la MRAe recommande enfin d'étudier la compatibilité du rejet des eaux traitées avec les milieux récepteurs et de proposer des dispositions pour les assainissements non collectifs et non conformes situés sur le littoral.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<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.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	8
1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés.....	8
1.5. Indicateurs de suivi.....	8
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>9</b>
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	9
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	11
2.3. Paysage.....	14
2.4. Risques naturels.....	15
2.5. Ressources en eau.....	15

# AVIS

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

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Zonza est située sur la côte orientale de la Corse, dans le département de la Corse-du-sud. Elle s'étend d'est en ouest du village historique de Zonza jusqu'à la mer tyrrhénienne. Elle fait partie de l'aire urbaine de Porto-Vecchio et elle est traversée par la route territoriale 10 (Bonifacio – Aléria). La limite nord de la commune est le col de Bavella, un des sites touristiques les plus fréquentés de Corse, permettant l'observation des Aiguilles de Bavella et l'accès au sentier de randonnée GR20 ainsi qu'au site pittoresque du Trou de la Bombe. Une importante aire de stationnement a été aménagée au niveau du col, sur le territoire communal.

Les règles d'urbanisme pour la commune de Zonza sont à ce jour fixées par une carte communale. La délibération du conseil municipal du 16 juin 2021 a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) en lieu et place de la carte communale en vigueur. Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 23 mars 2024.

Le territoire communal comprend plusieurs lieux de vie dont 5 sont considérés comme des espaces urbanisés au sens de la loi littoral (illustrées sur la figure 1) : le village historique de Zonza, l'agglomération de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio et les villages de Taglio Rosso, Pinarello et Piaccionittuli

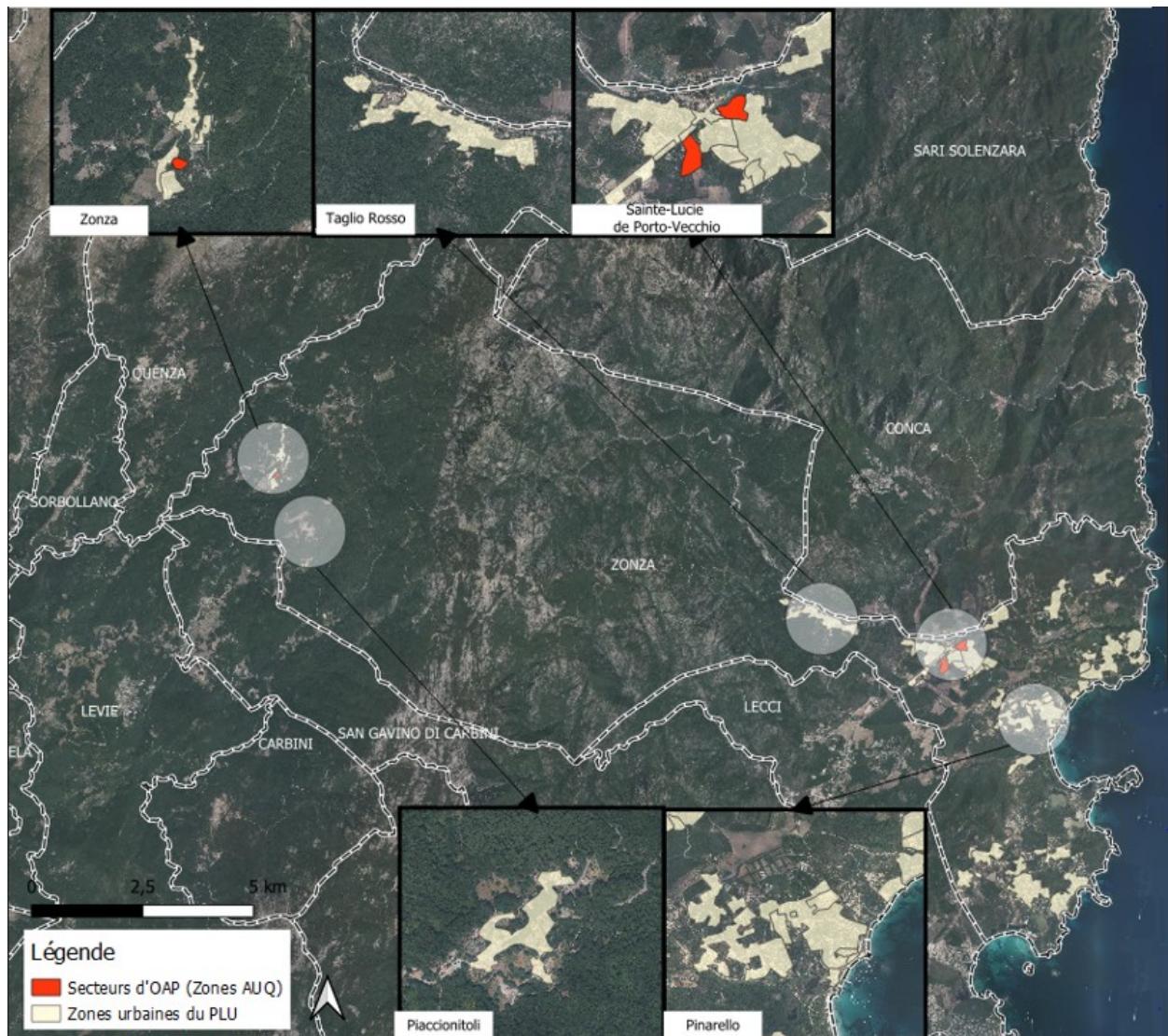


Figure 1: Localisation des principales zones bâties de Zonza et des secteurs d'OAP du PLU (source : la DREAL)

En 2020, la commune comptait 2 755 habitants selon l'INSEE. L'objectif affiché dans le diagnostic territorial est d'atteindre 3 656 habitants en 2035, soit environ 900 personnes supplémentaires (ce qui correspond à un taux d'accroissement moyen de la population de 1,9 %/an<sup>1</sup> entre 2020 et 2035). Pour répondre aux besoins d'accueil de cette future population, le besoin est estimé à 343 logements principaux.

En 2020, l'INSEE dénombrait plus de 70,5 % de résidences secondaires et logements occasionnels (soit 2 987) à l'échelle communale.

Cette projection nécessitera selon la commune, une consommation prévisionnelle de 31,3 ha de foncier, dont 6,3 ha en densification et 25 ha en extension<sup>2</sup> de l'enveloppe urbaine, entre 2023 et 2035.

De plus, 14 emplacements réservés sont prévus pour accueillir plusieurs projets dont certains ne sont pas précisés à ce stade. Ils n'ont pas été comptabilisés dans le calcul des surfaces ouvertes à

1 Calculé par la DREAL

2 Partie III.6 de l'évaluation environnementale

l'artificialisation, ce qui ne permet pas de connaître la surface totale qui sera consommée par l'ensemble de ces projets.

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

- L'OAP n°1 (13,12 ha) « Molendino I », correspond à la requalification de l'entrée sud de Sainte-Lucie avec un nouveau traitement paysager. La programmation est la suivante :
  - 50 logements collectifs ;
  - un camping ;
  - un espace public aménagé ;
  - des espaces verts ;
  - la désimperméabilisation des surfaces actuelles de stationnement.
- L'OAP n°2 (3,67 ha) « Molendino II », correspond à un nouveau quartier résidentiel. La programmation est la suivante :
  - 70 logements collectifs (dont résidences seniors) ;
  - 10 logements intermédiaires ;
  - 23 à 30 logements individuels ;
  - un bassin de rétention ;
  - une zone de stationnement ;
  - une aire de loisirs et des espaces de promenade et espaces verts.
- L'OAP n°3 (8,02 ha) « Grazioso », qui concerne aussi un quartier résidentiel. La programmation est la suivante :
  - 100 logements (majoritairement collectifs) ;
  - des espaces verts (sentier botanique, parcours de santé, aires de loisirs) ;
  - la renaturation du cours d'eau.
- L'OAP n°4 (1,12 ha) « Acquella », qui concerne aussi un quartier résidentiel avec « *des habitats alternatifs* ». La programmation est la suivante :
  - 20 logements formant un « *village sous les arbres* » ;
  - une aire de stationnement.

## 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 proches rivages ;
- la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation du paysage ;

- la prise en compte des risques naturels (inondation et incendie de forêt);
- la préservation de la ressource en eau et le traitement des eaux usées (préservation des milieux récepteurs).

### 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Sur la forme, le dossier bénéficie d'une présentation claire, accessible et synthétique, qui permet d'appréhender aisément les diverses composantes du projet de PLU.

Sur le fond, l'évaluation environnementale n'est pas proportionnée à l'ensemble des enjeux identifiés. La MRAe note en particulier une prise en compte insuffisante de la disponibilité de la ressource en eau, dans un contexte de changement climatique, ainsi que l'enjeu de préservation des milieux récepteurs dans le traitement des eaux usées. Les enjeux relatifs à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques et du paysage méritent également de faire l'objet d'analyses plus approfondies.

### 1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés

Le PADDUC définit une zone délimitant les espaces proches rivages (EPR). Les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter plus précisément ces espaces au regard de la réalité du terrain, dans le respect des critères du PADDUC<sup>3</sup>. Ces espaces présentent souvent un intérêt sur le plan paysager.

La MRAe note que le projet de PLU retient une délimitation des EPR très différente de celle proposée par le PADDUC. Certaines zones répondant aux critères du PADDUC ont été supprimées dans le projet de PLU et d'autres ajoutées, sans explication. Le nouveau périmètre retenu est cartographié<sup>4</sup>, mais le rapport ne justifie pas s'il respecte les critères du PADDUC.

De plus, selon « *les dispositions de la loi ELAN, les espaces déjà urbanisés situés dans les EPR ne pourront plus faire l'objet d'une densification* » ; or le PLU prévoit la densification et l'extension urbaine du village de Pinarello (cf partie 2,1,2 du présent avis), qui relève pourtant des EPR.

***La MRAe recommande de démontrer la compatibilité des EPR retenus par le PLU avec les critères définis par le PADDUC, et de revoir le cas échéant les choix de densification et d'extension de l'urbanisation au sein des EPR.***

### 1.5. Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation propose une liste d'indicateurs<sup>5</sup>, afin de suivre les effets de la mise en œuvre du PLU.

La MRAe relève le caractère très succinct et lacunaire de ce paragraphe. Les indicateurs proposés ne sont pas assortis d'un état de référence ni d'objectifs chiffrés permettant d'évaluer les effets du PLU sur l'environnement. De même, les mesures correctives à mettre en place dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux objectifs définis, ne sont pas précisées.

<sup>3</sup> Dépendant de la distance séparant cette zone du rivage, son caractère urbanisé ou non et la co-visibilité entre cette zone et le plan d'eau

<sup>4</sup> Règlement graphique des zones

<sup>5</sup> l'évolution du % de résidences principales, la consommation foncier/logement ; les consommations en eau et les volumes de déchets, la mise en place d'une ZAP, l'état des lieux des lisières urbaines/agricoles ; l'état écologique de l'eau du Cavu et des plages, l'état des lieux des étangs et leur abord

Dans ce contexte, la MRAe estime que l'élaboration du PLU n'est pas assortie d'un dispositif de suivi opérationnel.

***La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel, par la définition d'indicateurs de suivi précis, assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés, et de préciser les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles.***

## 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

D'après l'INSEE, depuis les années 2000, la commune de Zonza a connu une forte croissance de sa population. Entre 1999 et 2014, le taux d'évolution moyen annuel était de 2,6 %/an. Il a diminué entre 2014 et 2020 pour atteindre un taux de 0,7 %/an. En 2020, la population était de 2 755 habitants et chaque ménage comprenait 2,22 personnes en moyenne.

La commune estime que sa population atteindra 3 565 habitants en 2035, ce qui correspond à 810 habitants supplémentaires par rapport à 2020 (et 460 habitants supplémentaires par rapport au recensement de 2023 relaté dans le dossier). Cette estimation induirait un taux d'accroissement annuel moyen de 1,7 %/an entre 2020 et 2035.

Selon le dossier, le gisement foncier disponible permettrait la construction de 294 nouveaux logements principaux (cf partie 2.1.2 du présent avis). Le dossier affirme que « *cet écart de 50 logements peut partiellement être résorbé par la mutation du parc de résidences secondaires vers des résidences principales lors de mutations ; mais aussi par les partages familiaux qui peuvent diviser des demeures familiales. La commune poursuit sa quête d'acquisition de foncier par le biais de négociations ou encore par l'usage du DPU<sup>6</sup>. Enfin, l'hypothèse de travail retenue pour les surfaces résiduelles et les parcelles de faible dimension a été celle de la densité et la typologie environnante. Nonobstant, au regard de l'évolution des prix du foncier et des coûts de la construction, il est fort probable que ces mêmes terrains libres soient destinés à de petits logements collectifs ou groupés.* ». Finalement, le dossier prévoit la construction de 496 logements dont 294 résidences principales et 202 résidences secondaires entre 2023 et 2035.

Le dossier ne précise pas le nombre de logements principaux qui ont été construits entre 2021 et 2023. Ainsi, il est impossible de déterminer la taille des ménages retenue à l'horizon 2035. Il est aussi impossible de connaître la quantité de logements nécessaires déjà construits entre 2021 et 2023. Les constructions en cours de travaux ne sont d'ailleurs pas non plus soustraites des besoins de la commune.

De plus, le dossier n'évoque pas les logements vacants qui pourraient être réhabilités afin de répondre en partie aux besoins identifiés par la commune.

***La MRAe recommande d'ajuster le dossier en tenant compte des logements principaux en cours de réalisation, des logements principaux construits entre 2021 et 2023 et des logements vacants dans le calcul des besoins en logements.***

---

6 Droit de préemption urbain

## 2.1.2. Les superficies des espaces

Comme indiqué au chapitre 1.1 du présent avis et d'après le dossier, la consommation d'espace prévue atteint 31 ha, sans toutefois tenir compte des surfaces des emplacements réservés (ER) ni des permis de construire (PC) récemment accordés qui sont susceptibles de contribuer aux besoins projetés.

Secteur	Densification urbaine (ha) (dents creuses)	Extension urbaine (ha)
Pinarello	3,9 ha	0,7 ha
Sainte-Lucie	1,3 ha	15,2 ha
Taglio Rosso	0,8 ha	3,8 ha
Paccionittuli	0,2 ha	0,3 ha
Zonza	0,1 ha	4,4 ha
Totaux (hors ER et PC)	6 ha	25 ha
<b>Total de la consommation prévue entre 2023 et 2035 (hors ER et PC)</b>	<b>31 ha</b>	
Permis de construire délivrés entre 2021 et 2023	14 ha	
Emplacements réservés	Plus de 3,36 ha (donnée lacunaire <sup>7</sup> )	
<b>Total de l'artificialisation prévue entre 2021 et 2035 (Hors certains ER)</b>	<b>48,36 ha</b>	

Figure 2 : Analyse de la consommation foncière prévue par le PLU (sources : PLU et DREAL Corse)

La consommation d'espaces sur la commune s'élève à environ 78,9 ha entre 2011 et 2021. Le respect de la première échéance de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) fixée à 2031 impose une consommation ne devant pas dépasser 50 % de la consommation entre 2011 et 2021, ce qui correspond à 39,45 ha. De la même manière, le respect de la seconde échéance de l'objectif zéro artificialisation nette fixée à 2041 impose une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne devant pas dépasser 50 % de la consommation entre 2021 et 2031, ce qui correspond à 19,73 ha. Ainsi, la commune ne devra pas dépasser une consommation de 59,2 ha entre 2021 et 2041.

Le besoin en logement étant mal apprécié (cf partie 2.1.1 du présent avis), le dossier ne permet pas de savoir si la consommation de 31 ha pour le logement est correctement évaluée.

Enfin, dans le rapport d'évaluation environnementale, aucune méthodologie de comparaison n'est exposée pour justifier le choix des parcelles ouvertes à l'extension urbaine au regard des enjeux environnementaux.

**La MRAe recommande de compléter le dossier en :**

- *justifiant les besoins fonciers nécessaires à l'horizon du PLU, au regard des perspectives démographiques et de développement économique, et si besoin de revoir à la baisse les ouvertures à l'urbanisation prévues ;*
- *réévaluant la consommation prévisionnelle d'espaces, en prenant en compte les surfaces des espaces réservés, les permis de construire datant de 2021-2023, les densifications et les extensions ;*

<sup>7</sup> Cette surface est calculée par la DREAL. Il manque néanmoins les surfaces des ER n°1, ER n°2, ER n°3, ER n°4, et ER n°6.

- **justifiant le choix des extensions et des densifications urbaines au regard des enjeux environnementaux et en révisant le cas échéant les zones actuellement proposées, par une meilleure application de la démarche ERC.**

## 2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

### 2.2.1. Habitats, espèces, continuités écologiques

La commune dispose de nombreuses zones inventoriées : ZNIEFF<sup>8</sup> de type I « Zone humide de Lovo Santo », « Iles de Pinarellu et Roscana », « Etang et zone humide d'Arasu », « Etang et zone humide du golfe de Pinarello» et une petite portion de « Forêt de Bavella », ZNIEFF de type II « Crêtes et hauts versants du massif de Bavella », « Forêts de Barocaggio marghese et Zonza » et « Forêt claires et maquis préforestiers du haut Rizzanese, ainsi que ZNIEFF marine de type I « Punta Pinarellu » et ZNIEFF marine de type II « Cap fora au sud de punta fautea » et « Côte orientale », témoignant de la richesse écologique de ce territoire. De plus, les communes limitrophes sont également pourvues d'inventaires ZNIEFF.

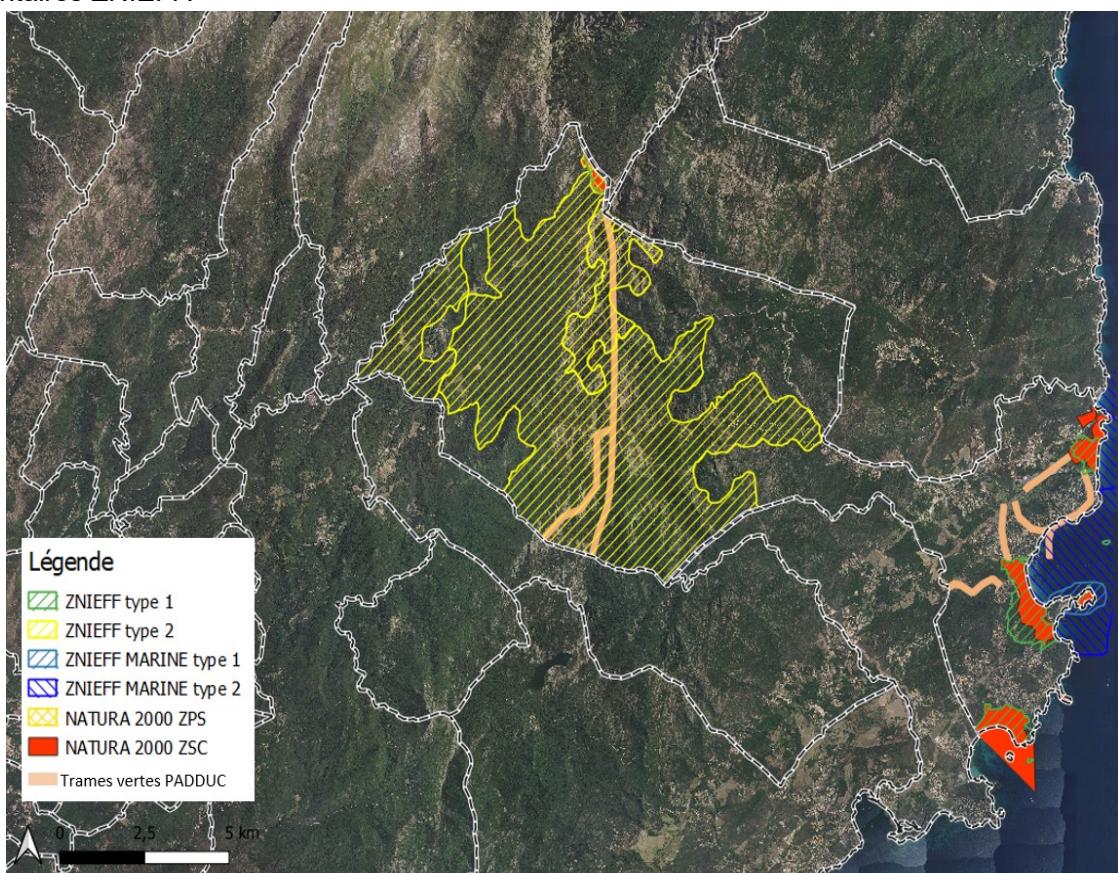


Figure 3 : ZNIEFF, Zones Natura 2000 et trames vertes à l'échelle de la commune (source : DREAL Corse)

De multiples constructions se situent déjà à proximité de secteurs ZNIEFF, en particulier sur le littoral.

La moitié est de la commune de Zonza est concernée par la présence de Tortues d'Hermann. La base de données OpenObs recense plusieurs autres espèces protégées sur la commune (en particulier, le Rouge gorge et la Spiranthe d'automne ont été recensés sur le projet d'extension de Pinarello prévue en extension).

8 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Dans un bilan concernant la biodiversité, le dossier conclut : « *Pour les autres lieux-dits à enjeux dont les couloirs écologiques locaux identifiés par Endemys, le PLU a retenu une trame verte et un règlement favorable au maintien d'un % d'espaces verts dans le secteur de Taglio Rossu et sortie ouest de Santa Lucia. Le PLU épargne également la suberaie. Le PLU insiste sur les moyens pour éviter le cloisonnement des parcelles [...]. Les OAP mettent en évidence l'approche d'écohabitat mais aussi de gestion durable [...] L'écologue a identifié sur ces sites des enjeux faibles à moyens sauf en cas de présence de la tortue d'Hermann. La prospection initiale des sites a permis d'écartier les parcelles les plus sensibles à cet égard. De manière générale, le PLU propose des règles en faveur de la réduction des pollutions lumineuses, d'une prise en compte de la petite faune, d'une vigilance accrue sur l'introduction d'espèces envahissantes, de régulation de dépenses en eau... Le guide élaboré par le CEN et la DREAL relatif aux Tortues d'Hermann a été mis à disposition sur le site web communal pour sensibiliser le public.* ». La MRAe salue les mesures de protection proposées par le dossier, en particulier la contribution d'un écologue, l'évitement de certains secteurs, et l'ensemble des autres mesures allant dans le sens d'une meilleure compatibilité entre la prise en compte de la biodiversité et les activités humaines .

Cependant, la MRAe note que le projet de PLU encourage la densification et même l'extension dans le secteur de Pinarello (respectivement 3,9 et 07 ha), alors même que celui-ci se situe aux abords de plusieurs réservoirs de biodiversité.

Malgré une grande richesse environnementale, aucun inventaire faunistique et floristique n'a été réalisé dans les zones d'ouvertures à l'urbanisation de la commune afin de déterminer la présence d'espèces vulnérables ou protégées, ou si ces zones constituent des habitats préférentiels pour ces espèces. Il en est de même pour les emplacements réservés. Le dossier propose des mesures d'évitement-réduction qui restent générales, sans prendre en compte la spécificité de chaque secteur. Ainsi, la séquence évitement-réduction des impacts sur les habitats les plus sensibles est peu approfondi pour les zones U et AU, aussi bien en densification et en extension urbaine qu'en emplacement réservé.

De plus, le dossier propose un état des lieux du secteur de l'OAP 3<sup>9</sup>, incluant une cartographie des habitats, une autre des espèces végétales protégées, des photographies du lieu ainsi qu'un tableau récapitulatif de l'état des lieux. La MRAe regrette que ce document ne soit pas proposé pour les autres OAP.

Le dossier ne prévoit pas d'OAP relative à l'enjeu de mise en valeur des continuités écologiques, comme prévu par la loi Climat et résilience. Par voie de conséquence, et même si le rapport de présentation dédie une partie du diagnostic<sup>10</sup> aux corridors et aux réservoirs de biodiversité, la préservation des corridors écologiques n'est pas pleinement assurée par le PLU.

Des cartes et des tableaux d'enjeux écologiques ont été réalisés par un écologue. Plusieurs préconisations sont proposées, telles que la maîtrise de l'urbanisation, la préservation d'îlots de nature urbaine, la favorisation du passage de la faune... La MRAe regrette que ces préconisations n'aient pas été suivies lors de l'élaboration des orientations du PLU. Dans un premier temps, le PLU n'aborde aucun élément relatif aux efforts de maîtrise de l'urbanisation (cf. partie 2.1.2 du présent avis). De plus, il n'évoque pas les mesures prises pour le maintien des îlots de nature urbaine. À titre d'exemple, la figure 4 ci-après superpose la carte des îlots de nature urbaine avec la carte des gisements fonciers du village de Taglio Rosso ; il semble que la plupart des îlots actuels de nature ne seraient pas préservés de l'urbanisation.

La même problématique se retrouve sur l'OAP n° 4, qui va amputer l'îlot de nature « Gazzoso » d'une partie non négligeable de sa surface.

9 En Annexes de l'évaluation environnementale

10 Partie II.2 du diagnostic territorial

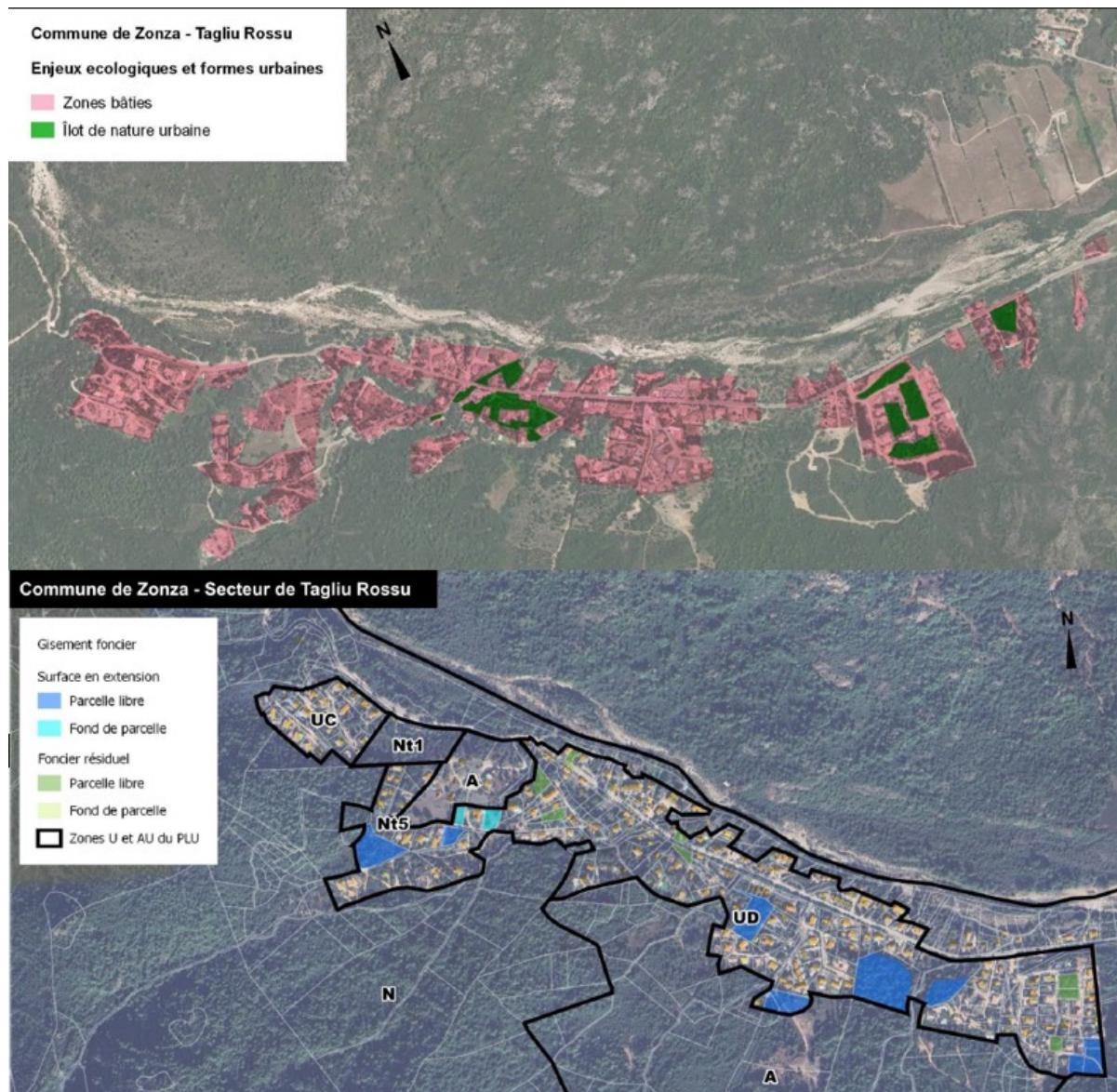


Figure 4: Comparaison entre la carte des îlots de nature urbaine et la carte des secteurs de densification de Taglio Rosso (sources : PLU et DREAL)

Les différentes extensions et densifications prévues viendront ainsi scinder les corridors écologiques et impacter leurs fonctionnalités.

**La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en réalisant des inventaires faunistiques et floristiques dans les zones ouvertes à l'urbanisation, en établissant un état des lieux des habitats pour chacune des OAP, en approfondissant la séquence d'évitement et de réduction des incidences au regard des enjeux de préservation des espèces protégées et de leurs habitats et en proposant une OAP trame verte et bleue, afin de garantir la préservation des corridors écologiques identifiés.**

## 2.2.2. Étude des incidences Natura 2000

Il existe plusieurs zones Natura 2000 ZSC<sup>11</sup> sur la commune de Zonza : « Lavu Santu », « Pinarellu, dunes, Etangs de Padulatu et Padulu Tortu », « San Cyprianu : Etang d'Arasu et îlots Cornuta et San Cyprianu », « Iles Pinarellu et Roscana » et une petite partie de « Rivière de la Solenzara » (cf. en rouge sur la figure 3). Une petite partie de la zone Natura 2000 ZPS<sup>12</sup> « Forêts domaniales de Corse » est également présente au nord de la commune (cf. en quadrillés jaunes sur la figure 3).

Le rapport de présentation comporte une évaluation des incidences Natura 2000 très succincte, qui indique que les zones « *constructibles issues du PLU ont respecté les périmètres Natura 2000* ».

Les extensions et densifications prévues dans les secteurs ouest de la commune (en particulier Sainte-Lucie et Pinarello) sont localisées à environ 2 km (à moins de 500 m pour Pinarello) du site Natura 2000 « Pinarellu, dunes, Etangs de Padulatu et Padulu Tortu ». Dans ce contexte, la MRAe considère que la seule évocation de la localisation du projet en dehors des sites Natura 2000 n'est pas suffisante pour conclure objectivement en une absence d'incidences. L'évaluation des incidences sur les espèces et habitats mérite de s'appuyer sur un argumentaire précis, basé sur une analyse naturaliste et un examen des liens écologiques potentiels entre les secteurs de projets et les périmètres Natura 2000.

***La MRAe recommande d'approfondir, par rapport aux habitats naturels et espèces ayant motivé la désignation des sites, l'évaluation d'incidence sur les zones Natura 2000, en particulier pour ce qui concerne l'urbanisation prévue à Sainte-Lucie de Porto-Vecchio et Pinarello.***

## 2.3. Paysage

La commune de Zonza est à la croisée de deux entités paysagères remarquables : le massif de Bavella et le golfe de Pinarello. Son relief marqué induit une diversité de vues et de perceptions du territoire. La commune dispose d'un patrimoine architectural et naturel important avec notamment les tours de Fautea et de Pinarello classées monuments historiques, le site inscrit du « Col et aiguilles de Bavella » ainsi que le site classé des « Aiguilles de Bavella ».

Le PADDUC classe une grande partie de la côte en espaces remarquables et caractéristiques (ERC) du littoral mais la commune ne propose pas de carte associée dans le PLU.

D'après le règlement graphique des zones, certains secteurs correspondant à des ERC du PADDUC sont notés « N » ou « Np » (plutôt que « n » caractéristique des ERC). En l'absence de carte, le dossier ne permet pas de comparer les secteurs naturels retenus aux ERC du PADDUC, et par conséquent de garantir qu'aucun ERC n'a été déclassé par le PLU, sans justification.

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

La commune affiche une volonté d'insertion paysagère de ses projets. D'ailleurs, pour l'intégralité de l'OAP n°4, des photos sont proposées afin de rendre compte de l'intégration paysagère du projet. En revanche, les autres OAP ne sont dotées d'aucun croquis ou photomontage des nouvelles constructions permettant de se rendre compte de l'efficience des mesures envisagées pour assurer l'insertion paysagère des projets.

---

11 Zone spéciale de conservation

12 Zone de protection spéciale

De plus, le dossier n'apporte pas d'éléments permettant d'apprécier la prise en compte de la démarche d'intégration paysagère, par une mise en perspective de vues proches et lointaine du secteur avec les principes d'aménagements (en particulier pour les projets d'extension urbaine prévus à Taglio Rosso, visible depuis le massif de Bavella).

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère du projet de PLU en explicitant la carte des ERC proposés par le PLU, en justifiant les éventuels déclassements vis-à-vis des ERC du PADDUC et en faisant correspondre le règlement graphique des zones à la carte proposée. Elle recommande également la fourniture de croquis ou photomontages pour chacune des OAP de la commune afin de rendre compte de leur impact paysager proche et lointain.***

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 montagneux et des villages littoraux constituant Zonza.

***La MRAe recommande d'étudier la possibilité de réaliser une charte architecturale et paysagère afin d'harmoniser l'ensemble des villages de montagne entre eux et des villages littoraux de la commune.***

## 2.4. Risques naturels

Le risque inondation est un enjeu très fort sur la commune (notamment sur la partie côtière) ; Zonza est dotée d'un PPRi<sup>13</sup> en cours de révision.

Le PLU prend en compte ce risque, notamment sur les secteurs d'OAP, pour lesquels les choix d'urbanisation ont été faits à partir de la carte d'aléa inondation. À titre d'exemple, l'OAP n°1 propose la désimperméabilisation de la surface de stationnement classée « aléa très fort » par le PPRi. Ces choix d'urbanisation devront potentiellement être réajustés une fois la révision du PPRi arrêtée.

Le risque incendie de forêt est omniprésent sur la commune de Zonza. Entre 2014 et 2024, 113 incendies ont eu lieu sur toute la commune, incendiant près de 14 ha<sup>14</sup>. La commune ne dispose pas d'un plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF). Une carte régionale de l'aléa feux de forêt a été récemment établie et une doctrine associée est en cours de réalisation par les services préfectoraux. Il sera judicieux de s'y référer en fonction des projets.

## 2.5. Ressources en eau

### 2.5.1. Eau potable

Le diagnostic territorial indique que « toutes les infrastructures participant à l'AEP sont régulièrement entretenues mais plutôt vétustes. Les regards de captage ne sont pas aux normes d'hygiène en matière d'eau potable, les réseaux d'adduction présentent des rendements peu maîtrisés avec de nombreuses fuites mettant en difficulté l'approvisionnement en eau en période estivale. ».

Selon un rapport de l'ARS datant de 2021 et concernant les installations de Zonza, du hameau de Carabona, de Cavanellu, de Sainte-Lucie et de Cala Rossa / Pinarellu, l'eau d'alimentation ne satisfait pas aux exigences de qualité.

---

13 Plan de prévention du risque inondation

14 D'après la banque de données sur les incendies de forêt en France (BDIFF)

À propos des besoins en eau, « *aujourd'hui une DUP est en cours pour U Cavu pour renforcer les ressources pour le SIVOM<sup>15</sup>. Cependant cela ne sera pas suffisant dès lors que les consommations des résidences secondaires supposent une consommation supplémentaire très forte. Des études concernant la tarification différenciée est en cours pour encourager une consommation plus responsable de l'eau potable ; l'eau est cependant déjà très chère. La connexion avec le barrage de Figari constitue un enjeu majeur pour soulager l'Extrême Sud et le Sivom du Cavu en particulier pour 2022 et 2023, d'autant plus qu'un approvisionnement en eau potable par camion-citerne a déjà été nécessaire en période estivale.* ». Le PLU étant arrêté en 2024, le rapport devrait acter la fin des travaux, ou à défaut, faire état de leur avancement.

Le dossier mentionne un certain nombre de travaux concernant les pertes sur le réseau et les réservoirs, ainsi que deux interventions majeures (barrage du Cavu et interconnexion avec le barrage de Figari). Aucun travail d'amélioration de la qualité de l'eau n'est mentionné.

Le dossier ne justifie pas l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon 2035, fixée par le PLU, et plus particulièrement au regard des nouveaux besoins en eau qu'engendreront les 496 nouveaux logements programmés.

***La MRAe recommande de justifier quantitativement l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon 2035, et de montrer que les choix retenus sont compatibles avec un approvisionnement en eau sécurisé, dans le contexte du changement climatique. Elle recommande également de compléter le rapport de présentation en précisant l'état d'avancement des travaux prévus sur le réseau et les barrages.***

## 2.5.2. Assainissement

Selon le dossier, la station d'épuration de « Zonza chef-lieu » a une capacité nominale de 1 600 équivalents habitants et permet de répondre aux besoins des habitants du secteur montagne. La station d'épuration de « Sainte-Lucie de Porto-Vecchio » a une capacité nominale de 19 000 équivalents habitants et permet de répondre aux besoins des habitants du secteur littoral. Le projet de PLU indique que les stations permettent d'envisager une évolution démographique, y compris en tenant compte de la population estivale<sup>16</sup>), mais aucun détail de calculs n'est donné.

Le dossier indique qu'en 2018, la commune comptait 450 installations d'assainissement autonome. Il indique également que d'après le contrôle SPANC<sup>17</sup> de 2018, seulement 5 % de ces équipements étaient conformes à la réglementation, tout en mentionnant que « *la pose d'un réseau d'assainissement collectif sur les villages de Carabona et Pacciunituli avec la réalisation de deux micro-stations d'épuration respectivement de 55 EH et de 100 EH type macrophytes sont prévus* ». Ces micro-stations permettront de raccorder les assainissements non collectifs localisés en montagne (100 unités) à un assainissement collectif.

Dans ce contexte, la MRAe constate que le dossier ne précise pas si des dispositifs d'assainissement non conformes perdureront en zone de montagne une fois les micro-stations mises en service, ni comment, le cas échéant, ils seraient mis en conformité. Il n'offre pas non plus d'information sur les capacités des milieux récepteurs des deux nouvelles micro-stations d'épuration. De plus, le rapport de présentation ne contient aucune information sur la temporalité et le calibrage des raccordements du secteur montagneux aux nouvelles stations d'assainissement collectif. Il ne précise pas non plus les

---

15 Syndicat intercommunal à vocation multiple

16 Partie II.5 du diagnostic territorial

17 Service public d'assainissement non collectif

mesures qui seront prises pour les assainissements non collectifs non conformes localisées sur le littoral.

***La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en justifiant la capacité du système d'assainissement à traiter les effluents à l'horizon 2035, en analysant la compatibilité des eaux traitées des 4 stations et micro stations d'épuration avec le milieu récepteur et en explicitant les dispositions prises pour mettre en conformité les équipements d'assainissement autonomes non conformes localisés sur le littoral.***