



*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



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 ZIGLIARA

N° MRAe  
2025CORSE / AC 14



Avis du 7 novembre 2025 sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de ZIGLIARA

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 7 novembre 2025 en collégialité électronique par 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 ZIGLIARA, pour avis de la MRAe sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de ZIGLIARA. Le dossier est composé des pièces suivantes :

- documents administratifs (délibérations, bilan de la concertation),
- 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 8 août 2025. 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 2 septembre 2025 l'agence régionale de santé de Corse, qui n'a pas transmis de contribution dans le délai réglementaire. Elle a également consulté l'unité biodiversité de la DREAL qui a transmis sa contribution le 21 octobre 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL de Corse 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

La commune de Zigliara, située dans le département de la Corse-du-Sud, comptait une population de 128 habitants en 2022 (recensement Insee), sur une superficie de 12,85 km<sup>2</sup>.

Le projet d'élaboration de plan local d'urbanisme a pour objectif de pouvoir accueillir, à l'horizon 2035, une population de 45 habitants supplémentaires, nécessitant l'artificialisation de 3 ha et la création de 24 logements.

Concernant le traitement des indicateurs de suivi, la MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU par la définition d'un état de référence et par le choix d'objectifs chiffrés afin de le rendre plus opérationnel, et de mener une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles.

Concernant l'estimation des besoins en logements, la MRAe recommande de justifier davantage l'inversion de tendance de l'évolution démographique et de mieux préciser la part de la réponse aux besoins en logements qui pourrait être assurée par les logements vacants, ceux éventuellement en cours de construction, ou ceux qui changeraient de vocation..

En dépit d'une bonne qualité globale de traitement du paysage et de la biodiversité dans la traduction des documents du PLU, la MRAe note l'absence d'inventaires de moins de 5 ans concernant la biodiversité présente sur le territoire. Elle recommande par ailleurs de mieux justifier le choix de la zone 2UA pour le développement de l'urbanisation par rapport au caractère boisé de la parcelle, de détailler les travaux prévus aux emplacements réservés et d'évaluer leur impact écologique..

Concernant les risques naturels, la MRAe recommande d'intégrer le respect des obligations légales de débroussaillement dans le règlement ainsi que de compléter le PLU avec des mesures prescriptives face à l'aléa « moyen-fort » feux de forêt dans la partie nord de la future zone 2AU.

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

# Table des matières

|   |          |
|---|----------|
| <b>PRÉAMBULE.....</b>   | <b>2</b> |
| <b>SYNTÈSE.....</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        |
| 1.1.1. <i>La commune de Zìgliara.....</i>   | 5        |
| 1.1.2. <i>Les objectifs de l'élaboration du PLU.....</i>  | 5        |
| 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....   | 6        |
| 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du plan local d'urbanisme proposé.....                                   | 7        |
| 1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés.....   | 7        |
| 1.4.1. <i>Compatibilité avec le PADDUC.....</i>   | 7        |
| 1.5. Indicateurs de suivi.....  | 7        |
| <b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>                          | <b>8</b> |
| 2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....   | 8        |
| 2.1.1. <i>Les besoins en termes de logements.....</i>   | 8        |
| 2.1.2. <i>La consommation des espaces.....</i>  | 8        |
| 2.2. Biodiversité.....  | 9        |
| 2.2.1. <i>Habitats, espèces, continuités écologiques.....</i>   | 9        |
| 2.3. Paysage et patrimoine.....   | 9        |
| 2.4. Risques naturels.....  | 10       |
| 2.5. Ressources en eau et assainissement.....   | 10       |
| 2.5.1. <i>Eau potable.....</i>  | 10       |
| 2.5.2. <i>Assainissement.....</i>   | 10       |

# AVIS

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

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

#### 1.1.1. La commune de Zigliara

La commune de Zigliara est située dans le département de la Corse-du-Sud, au sein de l'intercommunalité de la Pieve d'Ornano. Elle se situe entre le golfe d'Ajaccio et celui du Valinco, couvre une superficie de 12,85 km et elle est composée de vastes espaces boisés et agricoles, avec une forte identité rurale. Elle est délimitée à sa frontière sud-est par le fleuve du Taravo, et par l'un de ses affluents : le ruisseau de Fumicelli à l'est. Le village est localisé plus en hauteur dans la partie nord de son territoire, profitant des avantages d'un cadre rural dans la microrégion de la basse vallée du Taravo et de l'Ornano et de la proximité avec les centres ruraux comme Grosseto-Prugna et Santa-Maria-Siché, ainsi qu'avec l'agglomération ajaccienne située à environ 20 km.

La commune dont la moitié des habitants a 60 ans ou plus, comptait 128 habitants en 2022 (selon les données de l'insee). Elle dispose d'une station thermale d'eau chaude sulfureuse : les bains de « Taccana » .

#### 1.1.2. Les objectifs de l'élaboration du PLU

La commune a délibéré le 26 juillet 2025 pour prescrire l'élaboration du PLU en lieu et place de la carte communale qui avait été engagée. Des échanges avec les citoyens et des réunions publiques ont été organisés (une réunion de lancement, une seconde réunion d'échanges et une permanence des élus le 18/08/23). Le rapport de présentation souligne que les remarques du public ont été prises en compte et que le PLU a évolué *de facto*.

La commune porte au sein du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, quatre orientations : « *inverser la tendance démographique, préserver le cadre de vie, accompagner le tissu économique local, préserver le patrimoine naturel et intégrer les risques naturels, réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols* ».

Elle souhaite accueillir de nouvelles populations, « *sans perdre le lien socio-historique de la communauté villageoise* »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Rapport\_justifications page 15

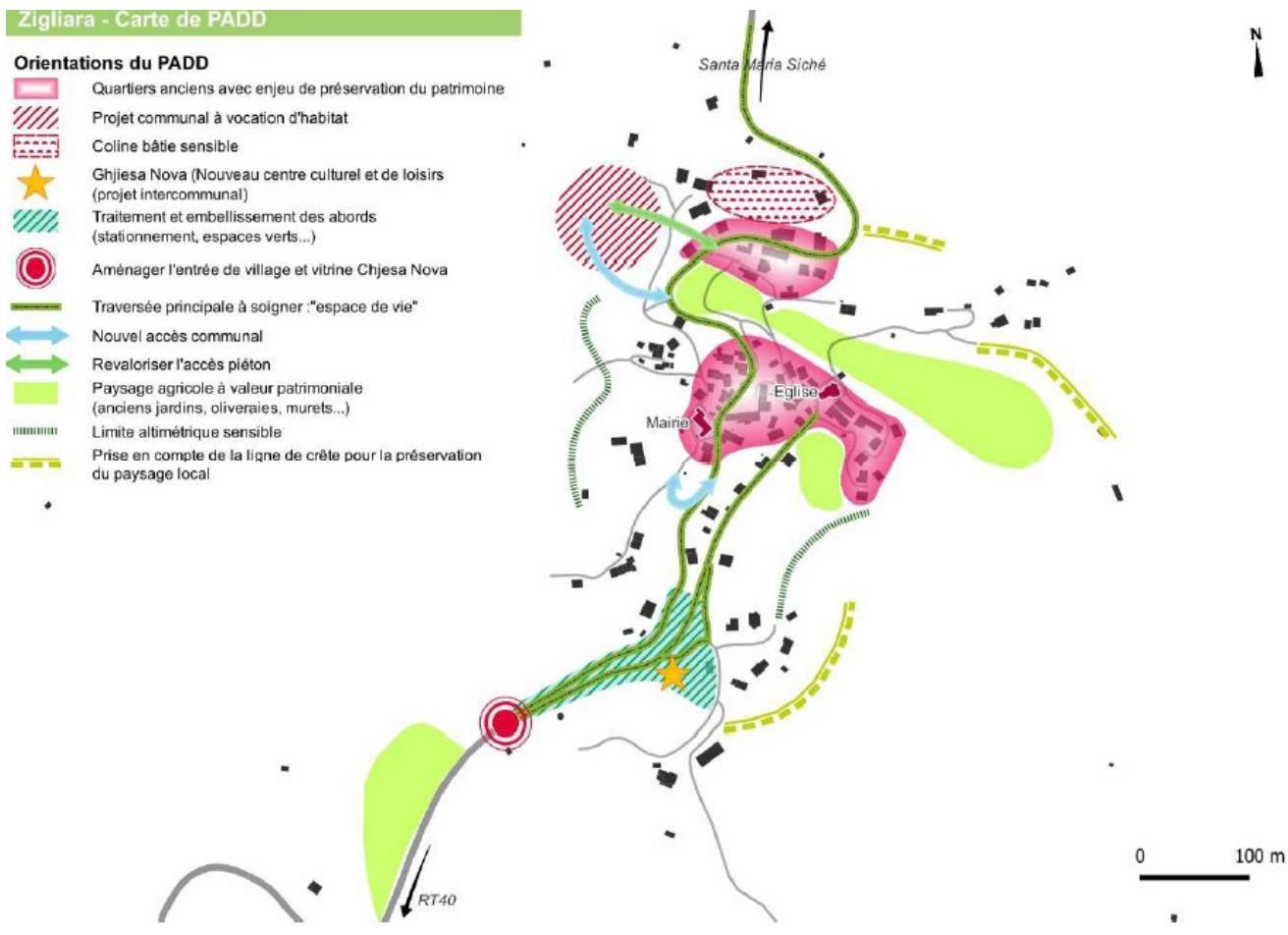


Figure 1 : orientations du PADD (source : PLU)

L'objectif affiché dans le projet arrêté du PLU est d'atteindre 173 habitants en 2035, soit 45 personnes supplémentaires par rapport au 128 habitants en 2022<sup>2</sup>.

Pour répondre à l'accueil de cette future population, le besoin en logements est estimé à 24 nouveaux logements en résidence principale<sup>3</sup>, générant un besoin foncier estimé à 3 ha (dont 2 ha en extension urbaine).

Ce besoin foncier comprend la nouvelle constructibilité de 40 parcelles identifiées comme « dents creuses ». Par ailleurs, la commune réserve une zone 2AU, qui ne pourra être débloquée que par une modification du PLU. Le rapport de justification stipule que « ce projet vise à créer une offre foncière tournée exclusivement vers la production de logements à l'année. Une telle extension ne peut se concevoir sans la mise en place d'un projet d'OAP ». Dans le projet de PLU, la nouvelle extension identifiée ne fait en revanche l'objet d'aucune OAP, seule une OAP trame verte et bleue étant présentée.

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie des enjeux environnementaux limités dont les principaux sont :

- la préservation de la biodiversité ;
- 2 Rapport de justification page 70
- 3 Sur la base d'une taille moyenne de ménage de 1,85 hab/logement, qui est inférieure à la moyenne régionale de 2,7 selon l'Insee

- la préservation du paysage ;
- la prise en compte des risques naturels (incendie, mouvements de terrain) ;
- la préservation de la ressource en eau et le traitement des eaux usées.

### 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du plan local d'urbanisme proposé

Sur la forme, le dossier bénéficie d'une présentation claire, qui permet d'appréhender aisément les diverses composantes du projet de PLU. Le dossier ne comporte en revanche pas de résumé non technique (RNT) alors que ce document est obligatoire et utile pour les usagers afin d'appréhender le PLU de manière plus simplifiée et globale.

Sur le fond, la MRAe remarque l'effort de la commune pour la prise en compte du paysage, la consommation d'espace modérée et les mesures pour la prise en compte de la biodiversité, bien intégrées dans le document.

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

Le dossier analyse l'articulation du projet de PLU avec les principaux documents qui lui sont opposables en termes de compatibilité : le PADDUC<sup>4</sup>, le SDAGE<sup>5</sup>, le SRCAE<sup>6</sup> et la charte du Parc naturel régional de Corse notamment. Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic évoque également le Plan de Gestion Risques Inondations<sup>7</sup>, qui a une portée directe sur les documents d'urbanisme dans le domaine de l'eau puisqu'ils doivent être compatibles avec ce plan.

#### 1.4.1. Compatibilité avec le PADDUC

La compatibilité du projet d'élaboration de PLU avec le PADDUC (notamment son « plan montagne » appliqué selon les dispositions de la Loi montagne) est présentée et argumentée pour les principales thématiques structurantes du plan : redynamisation économique (en lien avec l'intercommunalité), préservation du patrimoine paysager et architectural, maintient des équilibres sociaux par une offre d'habitats diversifiés, préservation des espaces stratégiques agricoles et agro-pastoraux, préservation des corridors écologiques.

Le PLU indique une surface totale de 352 ha d'ESA<sup>8</sup> identifiés. Le PADDUC, quant à lui en comptabilise 320 ha. Les ERPATS<sup>9</sup> représentent 125,7 ha selon les données cartographiques indiquées dans le PLU. Leur consommation par le PLU est de 1,44 ha, notamment par la zone 2AU, qui représente 60 % de leur consommation.

La MRAe n'a pas de remarques à formuler sur la cohérence avec les documents de rang supérieur.

### 1.5. Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation propose une liste d'indicateurs concernant plusieurs thématiques<sup>10</sup>, afin de suivre les effets de la mise en œuvre du PLU. Les indicateurs déclinés à partir d'objectifs sont fixés par thématiques. Ils sont ensuite repris de manière plus détaillée avec une périodicité. Toutefois, ils ne sont ni assortis d'un état de référence ni d'objectifs chiffrés qui pourraient permettre d'évaluer les effets du

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

5 SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 SRCAE : Schéma régional climat – air – énergie

7 PGRI 2022-2027 de Corse arrêté le 1<sup>er</sup> mars 2022

8 Espaces stratégiques agricoles

9 Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

10 Page 111 du rapport justifications

PLU sur l'environnement et de définir les éventuelles mesures correctives à mettre en place, dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux objectifs définis.

***La MRAE recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU par la définition d'un état de référence et par le choix d'objectifs chiffrés afin de le rendre plus opérationnel et de mener une réflexion sur 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 en termes de logements**

En 2022, la population était de 128 habitants et chaque ménage était composé de 1,86 personnes en moyenne. La commune comptait alors 160 logements dont seulement 69 logements principaux.

D'après les données de l'Insee, la commune de Zigliara connaît une diminution de sa population depuis les années 1970. Entre 1968 et 2016, le taux d'évolution annuel moyen était d'environ - 1 %/an. Plus récemment, entre 2016 et 2022, la tendance est toujours restée à la baisse mais de manière moins prononcée, avec un taux d'évolution de - 0,3 %/an.

En dépit de ces tendances, la commune prévoit néanmoins une évolution démographique de 45 nouveaux habitants entre 2025 et 2035/2040<sup>11</sup>. Cette évolution induirait un taux d'accroissement moyen de + 0,3 %/an sur cette période et un besoin de 24 nouveaux logements (avec une hypothèse de 1,9 habitants par foyer, cohérent avec la taille moyenne des ménages actuelle qui était de 1,86 en 2021). Cette tendance va à l'encontre de celle des 2 dernières années pour lesquelles le taux d'évolution de la population était orienté à la baisse. Le dossier justifie l'inversion de la tendance par une erreur matérielle du taux de mortalité<sup>12</sup> selon l'Insee et l'attractivité de la micro-région, notamment compte tenu de sa desserte par la RT40<sup>13</sup>. Cette justification n'est pas détaillée dans le rapport de présentation. Par ailleurs, le dossier ne précise pas la part de la réponse aux besoins en logements qui pourrait être complétée par les 8 logements vacants (nombre 2022 d'après l'Insee) et par les éventuelles constructions en cours de réalisation (nombre non renseigné). Il précise en revanche que certaines résidences secondaires pourraient voir leur vocation modifiée en logement principal, sans pour autant chiffrer cette projection.

***La MRAE recommande de justifier davantage l'inversion de tendance de l'évolution démographique et de mieux préciser la part de la réponse aux besoins en logements qui pourrait être assurée par les logements vacants, ceux éventuellement en cours de construction, ou ceux qui changeraienr de vocation (logements vacants).***

11 Justification des choix page 132

12 Rapport de présentation page 103 « la dernière période intercensitaire semble relever d'une exception ou d'une erreur statistique avec un taux de mortalité extrêmement élevé. »

13 Diagnostic page 103

## 2.1.2. La consommation des espaces

Selon le dossier, la consommation d'espaces sur la période 2011-2020 s'est élevée à environ 0,9 ha. La consommation d'espaces projetée par le projet de PLU est de 3 ha en 2035 (extension et densification), soit environ 2,3 fois la consommation d'espaces 2011-2020. Il convient néanmoins de relever que ces superficies restent relativement faibles, notamment au regard de la superficie totale de la commune (1 285 ha).

Du fait de sa faible population, la commune de Zigliara est exemptée des obligations de « zéro artificialisation nette »<sup>14</sup>, ce qui lui permet ainsi de procéder à des aménagements la rendant plus attractive pour les nouveaux habitants souhaitant s'y installer durablement.

## 2.2. Biodiversité

### 2.2.1. Habitats, espèces, continuités écologiques

La commune de Zigliara est composée de zones artificialisées (village), de terres agricoles et territoires de forêts dont certaines relevant du régime forestier. Elle n'intercepte pas de zonages réglementaires (ZNIEFF<sup>15</sup>, sites Natura 2000, arrêté de protection de biotope).

Afin de préserver les milieux physiques et la biodiversité des milieux naturels, la MRAe relève que le PLU classe 489 ha en zone naturelle (38%) et 786 ha (61%) en zone agricole. Le projet de PLU consomme peu d'espaces naturels (0,86 ha), sur des parcelles actuellement densément boisées en chêne vert.

***La MRAe recommande de justifier le choix de la zone 2UA pour le développement de l'urbanisation par rapport au caractère boisé de la parcelle.***

Le PLU de la commune de Zigliara présente de nombreux points positifs concernant la prise en compte de la biodiversité dans la gestion de son urbanisation et respecte selon le dossier, la trame verte et bleue régionale et locale. Au stade PLU et sans attendre la réalisation mentionnée au dossier « *d'un relevé spécifique parallèlement à la réalisation des études techniques* » dans la zone 2AU, il serait pertinent d'actualiser les inventaires écologiques (habitats, zones humides, faune, flore) sur lesquels s'est appuyé le projet pour garantir une base solide, les inventaires référencés datant de plus de 5 ans.

La prise en compte de la pollution lumineuse a été traitée par le projet de PLU, l'adaptation des éclairages publics afin de préserver une trame noire étant pertinente pour protéger les espèces nocturnes lucifuges, notamment les chauves-souris. Le PLU a enfin élaboré une OAP trame verte, bleue et noire

Il est à noter que les emplacements réservés pour voie publique et pour les aires de retournement, tels qu'identifiés sur le plan 2 des zonages du village, ne font pas actuellement l'objet d'OAP détaillées. Cette absence pourrait constituer une lacune en matière de prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers liés à ces projets, qui peuvent avoir un impact significatif sur les milieux naturels et la biodiversité locale. Il est nécessaire de détailler les opérations liées à ces projets, en veillant notamment à limiter leur impact écologique.

<sup>14</sup> Les communes de 2 000 habitants ou moins, situées en zones naturelles ou agricoles à 90 % sont exonérées des obligations ZAN (zéro artificialisation nette), en application de la loi climat et résilience.

<sup>15</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

**La MRAe recommande de réactualiser les inventaires écologiques (habitats, zones humides, faune, flore) sur lesquels s'est appuyé le projet, notamment dans les zones qui feront l'objet de déclassement zone urbanisées, et de détailler les travaux prévus aux emplacements réservés et d'évaluer leur impact écologique.**

## 2.2.2. Étude des incidences Natura 2000

La commune de Zigliara ne dispose d aucun périmètre Natura 2000 sur son territoire. Le site le plus proche est situé à presque 8 km du village : site FR9400611 Massif du Renoso et FR9400582 Plateau du Coscione et massif de l'Incudine celui du Cuscionu

Compte tenu des principales espèces qui évoluent dans ce périmètre Natura 2000 et qui ont une capacité de déplacement suffisante (rapaces), le dossier estime que le projet de PLU qui ne modifie pas les dynamiques actuelles, ni les grands paysages naturels ne produit aucune incidence directe ou indirecte sur ces périmètres Natura 2000.

## 2.3. Paysage et patrimoine

La commune de Zigliara est caractérisée par une ambiance paysagère traditionnelle de village. Elle dispose de deux périmètres de protection de monuments historiques (l'Église Santa Mara Asunta et Ponti Vecchiu sur le fleuve du Taravo). Tout le village se situe dans le périmètre de protection de l'église Santa Maria Asunta, inscrite à la liste des monuments historiques. Un règlement spécifique a été créé pour la zone Uva pour conserver ses caractéristiques architecturales et paysagères. Un règlement de zonage spécifique est également dédié à la zone autour de la « Ghjesgia Nova ».

Le PLU propose de maintenir les grands équilibres naturels et agricoles de la vallée du Fiumicello, en préservant l'ensemble du paysage boisé et des espaces vierges autour du village. Il insiste sur la conservation des espèces végétales emblématiques et des structures traditionnelles comme les murets et les vergers. Les infrastructures solaires, bien que nécessaires, doivent être intégrées de manière à minimiser leur impact visuel sur le paysage.

La MRAe n'a pas d'observations à faire sur ce point.

## 2.4. Risques naturels

La commune est exposée à plusieurs risques :

- Feu de forêt : comme la plupart des communes de Corse, Zigliara est sujette à un risque feu de forêt important. Elle est soumise aux obligations légales de débroussaillage (OLD)<sup>16</sup>, cette obligation n'étant cependant pas traduite dans le règlement. La partie nord de la future zone 2AU est concernée par un aléa feux de forêt « moyen-fort ». La protection des enjeux dans cette zone, face à un risque subi ou induit, justifie la mise en œuvre de mesures prescriptives renforcées. Il est nécessaire de compléter ce point dans les documents du PLU.

**La MRAe recommande d'ajouter le traitement des OLD dans son règlement ainsi que de compléter le PLU avec les mesures liées à l'aléa « moyen-fort » feux de forêt dans la partie nord de la future zone 2AU.**

- Mouvements de terrain : la commune est sujette au risque de mouvements de terrain pouvant engendrer des éboulements. Selon le rapport de justification, ce risque est « répertorié mais ne bénéficie pas d'un zonage précis qui permette une traduction spatiale à l'échelle parcellaire »<sup>17</sup>(Un atlas de présomption du risque mouvement de terrain a été réalisée en

16 <https://www.onf.fr/vivre-la-foret/+/1525::foire-aux-questions-faq-les-obligations-legales-de-debroussaillage-old.htm>

17 Rapport justifications page 87

2008 par la DDTM 2A). La MRAe note que le règlement stipule en conséquence qu'aucun bâtiment agricole ne pourra être construit et que le renforcement des bâtiments existants n'est pas possible.

- La commune n'est pas dotée d'un PPRI. Le projet indique toutefois que « les constructions s'implanteront obligatoirement à une distance minimale de 15 m par rapport aux berges des cours d'eau afin de limiter le risque lié aux débordements en cas de phénomènes pluviométriques exceptionnels. »

## 2.5. Ressources en eau et assainissement

### 2.5.1. Eau potable

La commune est alimentée en eau par les sources de Cotao (utilisées uniquement en période estivale), ainsi que par les forages de Francinascu. Un tableau de synthèse des consommations en eau de la commune montre que ces ressources sont suffisantes pour la consommation actuelle. Les projections d'augmentation de la population induiront une consommation estimée à environ 10 % supplémentaires. Le dossier indique que cette consommation supplémentaire sera compensée par l'actualisation du schéma de distribution d'eau potable

### 2.5.2. Assainissement

L'assainissement de la commune de Zigliara dépend de la compétence de la communauté de communes de la Pieve de l'Ornano. Le taux de raccordement des habitations de la commune au réseau est de 98 % (l'équivalent de 138 branchements). En termes d'équivalents habitants (EH), la consommation de la commune est estimée à 108<sup>18</sup>. Le volume d'effluents supplémentaires estimé par le PLU est estimée à 178 EH et 238 EH en période estivale. Le projet de PLU serait donc inférieur à la capacité maximale de la STEP implantée sur la commune qui est de 400 EH.

---

18 Rapport justifications page 120