

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettronicu / Courriel : ayis.ppa@isula.corsica
Ref. : 23.264 - GS / AS

Lettre recommandée avec accusé réception

1A 198 324 70912

Aiacciu, le 16 novembre 2023

Ughjettu / Objet : Elaboration du PLU de Sant'Antoninu – Avis sur projet de PLU arrêté – votre courrier du 08 août 2023 et le dossier de PLU arrêté réceptionnés le 16 août 2023.

P.J. : Note d'observations sur le projet de PLU arrêté de Sant'Antoninu.

Madame la Maire,

Par courrier du 08 août 2023, réceptionné le 16 août 2023, vous m'avez transmis votre dossier de PLU arrêté, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Cet avis doit être émis au plus tard trois mois après transmission du projet de plan, soit au plus tard le 16 novembre 2023.

Cet avis vise à vous alerter, d'une part, sur la bonne prise en compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, sur la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il ne prétend pas à l'exhaustivité, mais fait part d'un certain nombre d'observations sur votre projet.

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Il devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique, réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Amizje

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,
Le Président du Conseil exécutif de Corse,



Gilles SIMEONI

Madame BARTHELEMY Roxanne
Maire de Sant'Antoninu
Casa Cumuna
20220 SANT'ANTUNINU

Aiacciu, le 16 NOV. 2023

Note d'observations sur le projet d'élaboration du
PLU arrêté de la commune de Sant'Antoninu

Avis de la Collectivité de Corse

I - La préservation du paysage emblématique de Sant'Antoninu :

Sant'Antoninu est une figure des villages perchés balanins.

Un village « en belvédère », telle est la configuration de la commune qui est le point culminant d'un vaste ensemble paysager.

Vitrine touristique protégée par un site inscrit, Sant'Antoninu est, en effet, construit en colimaçon sur un petit sommet, qui surplombe tant la vallée d'Aregnu, que celle du Reginu. Sa silhouette est visible et reconnaissable depuis le bord de mer ou l'arrière-pays.

A ce titre, en parallèle à l'élaboration du PLU, une réflexion sur la mise en place d'un site patrimonial remarquable (SPR) au périmètre élargi, qui permettrait de préserver ses caractéristiques sans toutefois le sanctuariser, pourrait utilement être engagée (à noter que ce dispositif permet en outre une défiscalisation des travaux de rénovation pour les propriétaires).

La commune bénéficie ainsi de deux protections au titre des sites inscrits, d'une part au titre du bassin de Nonza et d'autre part, au titre du village de Sant'Antoninu à proprement parler.

De plus, la partie du territoire communal située dans la vallée du Reginu a été désignée en janvier 2006 comme zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la directive européenne oiseaux, avant d'être intégrée au réseau Natura 2000 en 2010.

A cela s'ajoute le label « Plus beaux villages de France » dans le domaine lié au développement touristique.

Sant'Antoninu présente donc la particularité d'une forte protection, doublée d'une forte attractivité touristique.

Cette particularité fait de Sant'Antoninu ce que le PADDUC a qualifié dans son annexe 8, valant schéma d'orientation pour le développement touristique (SODT), un « Site Touristique Majeur ».

Le développement envisagé au travers du projet de PLU semble, toutefois, de nature à mettre à mal le paysage emblématique de la vallée d'Aregnu qu'il surplombe, patrimoine reconnu à travers les deux sites inscrits précités et source d'attractivité pour l'ensemble du territoire balanin.

En effet, le secteur retenu pour l'extension du village, zone « à urbaniser » avec un indice E (AUE), séparé du village par la route, pourrait porter atteinte à la silhouette villageoise en nid d'aigle, remarquable dans le grand paysage. Cette zone AUE créerait une deuxième entité urbaine, visuellement disjointe du village, dont la trame proposée pourrait créer une rupture avec celle de la forme villageoise. (cf simulations 3D en Annexe 1)

Une telle extension pourrait aller à l'encontre des principes posés par le PADDUC concernant l'extension en continuité des villages, devant en respecter les caractéristiques morphologiques et établir avec eux une contiguïté et une connexion fonctionnelle et symbolique.

Le PADDUC dispose également que les choix d'urbanisation doivent être compatibles notamment avec les enjeux de préservation des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du territoire.

La zone d'extension proposée apparaît également en contradiction avec la charte architecturale et paysagère de Balagne, laquelle a été présentée comme devant intégrer le futur SCoT en cours d'élaboration.

Aussi, d'autres alternatives auraient pu être étudiées, permettant notamment une meilleure intégration paysagère.

De plus, et de manière plus générale, le règlement écrit des zones et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne semblent pas adaptés aux objectifs d'intégration paysagère, urbaine et architecturale du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : recours à des images de référence et des croquis de formes architecturales (très contemporaines ou néoprovençales) ne correspondant pas à l'identité de Sant'Antoninu et des villages balanins.

II - Le principe d'équilibre et l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante :

Le projet global peut paraître, par ailleurs, surdimensionné.

En effet, l'enveloppe constructible semble trop importante au regard :

- des besoins réels en matière de logement permanent : la projection démographique réalisée dans le rapport de présentation conduirait à une hausse globale de la population de 57% en 10 ans, soit 80 habitants supplémentaires à 2032, pour une population actuelle de 136 habitants (source INSEE 2020).
- d'une part de 25% de résidences secondaires parmi les nouveaux logements projetés malgré le déséquilibre déjà constaté sur la commune (60% de résidences secondaires) ;
- d'une analyse des capacités de densification et des surfaces mobilisables semblant incomplète : les espaces réellement libres et mobilisables dans les zones U sont difficilement lisibles ;
- d'un programme d'équipements, services et commerces paraissant non justifié par une analyse socio-économique à l'échelle du bassin de vie (les documents du PLU font ainsi apparaître les projets suivants : classes-vertes, école-cantine, salle des fêtes, mairie-office de tourisme, marché couvert, CLSH-crèche-garderie, maison des associations, galerie commerciale, centre médical, salle des sports, *casa di a natura, maison des scientifiques, résidence sénior*).

A ce titre, le PADDUC dispose que tout projet doit proposer une perspective de développement réaliste et adaptée au contexte, ainsi qu'à ses besoins de développement.

Il précise que les extensions de l'urbanisation ne peuvent être inscrites dans le document d'urbanisme qu'à la condition d'avoir fait la démonstration d'une meilleure optimisation du foncier résiduel urbanisable et de la véritable nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces au regard des besoins du territoire.

De même, il indique que les espaces urbanisés qui présentent un déséquilibre dans leur fonction d'habitat, notamment en faveur des résidences secondaires, ne peuvent être étendus dans des conditions qui perpétuent ce déséquilibre.

Il rappelle que les documents d'urbanisme qui projettent des extensions de l'urbanisation doivent les motiver au regard des besoins socio-économiques du territoire, de la mobilisation effective des espaces déjà urbanisés, de la capacité d'accueil du territoire et de la mise en œuvre du principe de mixité urbaine et sociale.

Pour limiter le dimensionnement proposé, une étude des potentialités de remise sur le marché d'une part du parc de logements vacants aurait, par ailleurs, pu être réalisée (19 unités dont 11 au village et 6 sur le lotissement communal depuis plus de 5 ans, d'après les fichiers fonciers 2021, soit d'après les services fiscaux).

De même, la commune pourrait s'interroger sur la possibilité d'agir sur le changement d'usage de meublés de tourisme en logements pour les résidents permanents.

Il peut toutefois être noté que la commune a bénéficié d'un soutien de la Collectivité de Corse d'un montant de 48 840 € dans le cadre du règlement d'aides « Una casa per tutti, una casa per ognunu » pour l'acquisition de 2 parcelles destinées à la création de logements communaux à loyer encadré, type logement social à vocation de résidence principale. Par ailleurs, la commune aurait également la volonté de réaliser prochainement un projet de lotissement communal, répondant ainsi aux besoins de la population en matière d'accession à la propriété à prix maîtrisé.

Le projet d'extension urbaine en zone AUE du village peut paraître également en discontinuité du village existant.

Aussi, il peut être rappelé qu'au sens du PADDUC la continuité ne doit pas uniquement être appréhendée au sens d'une contiguïté, mais également en termes de morphologie et de fonctionnement. À cet égard, l'extension du village en zone AUE, par sa forme, sa taille, son « accroche » au village, sa composition et sa programmation s'inscrit en rupture avec le village.

De même, au sens des précisions apportées par le PADDUC aux dispositions de la loi Montagne, même si la continuité physique avec le village pourrait être invoquée, cette rupture de forme doit être considérée comme une discontinuité.

III - La préservation des espaces agricoles définis au PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Il peut être noté que les zones U et AU du projet n'impactent pas d'espaces remplissant les critères des espaces stratégiques agricoles (ESA).

Par ailleurs, le zonage proposé pour les ESA semble globalement cohérent et compatible avec l'objectif chiffré quantitatif de préservation du PADDUC (92 ha, chiffre en 2020).

Les ESA identifiés par la commune couvrent environ 94 ha, dont 88 sont identiques à ceux délimités par le PADDUC, auxquels s'ajoutent 6 ha, dont 4 ha sont globalement justifiés dans le rapport de présentation (notamment par la continuité agricole) et 2 ha sont composés de linéaires dont l'imprécision cartographique ne permet pas leur vérification.

A contrario, le projet de zonage U et AU impacte 2,6 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) notamment au niveau des deux zones AU, dont 1,4 ha est déclaré au RPG 2022.

Aussi, je vous rappelle que le PADDUC dispose que le déclassement d'ERPAT ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et doit être justifié par le besoin démographique.

Comme indiqué précédemment, la projection démographique réalisée peut sembler importante et les capacités de densification sont difficilement lisibles.

De même, la zone NL prévue pour l'aire de stationnement paysager impacte environ 1 ha, également déclaré au RPG et situé au cœur d'une vaste étendue d'ESA (parcelles 431, 432, 433).

Ainsi, la Collectivité de Corse vous rappelle que le PADDUC dispose que si des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées en ESA, elles devront répondre à la triple condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

Or, aucune justification permettant d'apprécier que les conditions soient remplies en l'espèce n'est mentionnée dans le document de PLU.

Le PADDUC précise en outre que les ERPAT doivent être classés en zone A, sauf s'ils sont supports d'une activité forestière où ils doivent alors être classés en zone N.

Une trentaine d'ha répondant aux critères d'ERPAT (principalement des oliviers) est pourtant zonée en N.

Au regard des prescriptions du PADDUC précitées un zonage en A semblerait plus compatible avec le PADDUC.

Ces mêmes espaces sont identifiés dans un périmètre délimité en espaces boisés classés (EBC). Ce classement pourrait contraindre la mise en valeur de ces espaces notamment dans le cadre de travaux de rénovation de l'olivieraie Aussi, l'exclusion de ces espaces des EBC serait pertinente.

IV - La ressource en eau :

La production actuelle d'alimentation en eau potable (AEP) est suffisante pour satisfaire les besoins de la population.

Elle pourrait devenir insuffisante avec l'augmentation de population prévue à l'horizon 2030 par le projet de PLU.

En effet, la production d'eau potable est limitée par le pompage dont le volume est réparti entre 10 autres communes en plus de Sant'Antoninu, à savoir : A Curbaghja, Pigna, Aregnu, Avapessa, I Catari, Lavatoghju, Montegrossu, u Mucale, Calinzana et Zilia.

Le projet de PLU tel que présenté nécessiterait le renforcement de la production.

Au-delà des capacités de production qui seraient dépassées, se poserait également le problème de la disponibilité de la ressource pour le secteur de la Balagne.

A ce titre, « ACQUA NOSTRA 2050 » précise les limites de la disponibilité de la ressource pour le secteur de la Balagne et pour la commune de Sant'Antoninu fait apparaître une disponibilité de la ressource de 16316 m³/an en 2030 et 19668 m³/an en 2050, alors que le projet de PLU affiche un besoin de 25550 m³/an.

La disponibilité maximale qui pourrait être envisagée à l'horizon 2032 serait de 20680 m³/an, soit pour une population supplémentaire de 26 habitants environ et non de 80 habitants supplémentaires tel que cela est envisagé dans le projet de PLU.

Par ailleurs, une réduction de la consommation actuelle de la ressource en eau pourrait être promue par le projet de PLU, notamment autour de dispositifs de maîtrise des arrosages publics ou encore de la valorisation des eaux pluviales.

En outre, la capacité du réservoir actuel est insuffisante en termes de temps de séjour, en cas de coupure du réseau d'alimentation, notamment en période de pointe, puisqu'il ne permet pas une journée complète d'alimentation.

A l'horizon 2032 (temps du PLU), ce même réservoir ne permettra l'alimentation que sur une demi-journée en cas de coupure d'eau. Il faudrait *a minima* doubler la capacité de stockage du réservoir du village, pour que celle-ci soit portée à 200 m³ afin de permettre un temps de séjour entre 1 et 2 jours en période de pointe.

Or, cela n'est pas prévu au projet de PLU.

A ce titre, le PADDUC dispose que les documents d'urbanisme doivent analyser la capacité d'accueil de leur territoire. La capacité d'accueil détermine ce que le territoire est en mesure de supporter en termes d'activités et d'usages. Elle conditionne la part de l'urbanisation de l'espace, existant ou à venir, par rapport à celle des espaces non urbanisés et doit s'entendre comme la capacité du territoire à intégrer des activités, des réseaux et de la population. Tout projet d'extension doit être déterminé au regard de cette capacité d'accueil.

Il peut être noté, par ailleurs, que le document annexé relatif au réseau d'eau potable n'indique pas la localisation des réservoirs existants.

Pour rappel, l'OEHC disposant, en outre, d'une conduite en DN250 mm à l'entrée du village où les zones AUE, UDh et UD sont délimitées, l'office devra être informé de tout projet de construction, tant au regard des enjeux de disponibilité de la ressource, de sécurisation de la conduite, que de pression des réseaux.

De plus, aucune construction ne doit être effectuée dans l'emprise de l'OEHC (5 m de part et d'autre). Les plans, en Annexe 2 à la présente note, situent de façon indicative les conduites, car leur implantation varie en fonction du fond utilisé.

Dans le cadre d'une demande de permis de construire susceptible d'être dans l'emprise du réseau, les services instructeurs devront se rapprocher des services de l'OEHC qui réalisera l'implantation de la conduite sur la parcelle (détection et piquetage).

Il peut être rappelé à ce titre que l'implantation d'une conduite s'effectue avec l'aval du propriétaire qui signe une convention de passage l'engageant notamment à :

- respecter la canalisation une fois établie et s'interdit tous travaux ou aménagement susceptible d'y apporter des détériorations,
- autoriser de façon permanente tous les préposés de l'OEHC et de tout autre concessionnaire, qui pourrait être substitué, à pénétrer sur sa propriété soit pour vérifier l'état de la canalisation, soit pour effectuer les réparations qui s'avèreraient nécessaires,
- faire respecter les présentes conditions en cas de cession des terrains situés dans l'emprise de la canalisation.

V - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 :

Le SDAGE de référence est le SDAGE 2022-2027. Le PLU devra être compatible avec celui-ci.

Or, une orientation du SDAGE 2022-2027 n'a pas été analysée par la commune et cette dernière ne propose donc pas de mesures en ce sens.

Il s'agit de l'orientation « Anticiper et s'adapter au changement climatique ».

Celle-ci implique :

- d'engager des actions notamment d'économies d'eau et limiter les pollutions ;
- de modifier les modes de consommation pour un usage durable de l'eau ;
- de tenir compte de la préservation de la ressource en eau ;
- de partager la ressource en eau.

Il peut être relevé, par ailleurs, une erreur matérielle dans le document « Incidence Natura 2000 » qui fait référence au SDAGE précédent.

VI - Les outils et dispositions permettant la réalisation du projet de territoire :

La maîtrise foncière par la commune des deux zones AU est mise en avant pour garantir le développement de ces secteurs, tel qu'attendu par la commune.

A ce titre, et comme rappelé précédemment, la commune a bénéficié d'un soutien de la Collectivité de Corse de 48 840 € dans le cadre du règlement d'aides « Una casa per tutti, una casa per ognunu » pour l'acquisition de 2 parcelles destinées à la création de logements communaux à loyer encadré, type logement social à vocation de résidence principale (secteur de Chiose). La commune aurait également la volonté de réaliser prochainement un projet de lotissement communal, répondant ainsi aux besoins de la population en matière d'accession à la propriété à prix maîtrisé.

La commune souhaite pour cela utiliser la possibilité d'instaurer des emplacements réservés.

Pour rappel, l'emplacement réservé peut être instauré au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de services ou organismes publics, pour la réalisation d'ouvrages publics, de voies, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou encore de programmes de logements.

Aussi, l'emplacement réservé de la zone d'extension du village présente une fragilité juridique en raison de la présence de commerces non prévus dans les projets pouvant justifier un emplacement réservé.

Par ailleurs, l'emplacement réservé de la zone d'extension du lotissement communal apparaît partiel sur la carte du zonage bien qu'indiqué comme total dans les OAP.

En cas de contentieux et d'annulation de l'emplacement réservé visant à garantir une maîtrise d'ouvrage publique, le projet passerait alors intégralement sous maîtrise d'ouvrage privée, puisqu'une seule unité foncière est concernée, ce qui ne garantirait pas à la commune la réalisation du projet souhaité.

Les incohérences précitées entre le règlement, les OAP, le PADD pourraient de même nuire à l'atteinte des objectifs d'intégration qualitative développés dans le PADD.

Les documents du projet de PLU font, par ailleurs, apparaître d'autres contradictions pouvant empêcher, à terme, la mise en œuvre du projet de territoire.

Il peut ainsi être cité :

- La zone NP, dans le prolongement de la zone AUE du village, est présentée comme un parc paysager, planté, dans le règlement écrit et apparaît comme un parking dans l'OAP ;

- Les deux secteurs d'OAP :

- les OAP peuvent paraître trop précises géographiquement sur les implantations bâties (sans justification particulière de ces choix d'implantation) alors que le fonctionnement global des zones (en particulier les cheminements, les connexions entre espaces publics) et les principes d'aménagement qui devront effectivement être mis en œuvre sont peu clairs.

- La volonté d'ambiance villageoise décrite dans l'OAP et ce que permet le règlement en termes d'architecture, d'annexes (garages, piscines, etc.), de trame viaire, avec des espaces publics qui semblent impactés par du stationnement, fait craindre une vraie incompatibilité entre projet et réalisation.

- Le seul recours à des emplacements réservés en termes de servitude sans davantage de détails sur le portage communal pourrait se révéler insuffisant.

VII - L'environnement et le milieu naturel :

Certaines observations peuvent également être formulées concernant le rapport de présentation, partie I, Diagnostic territorial, notamment s'agissant du volet flore.

En effet, y sont mentionnées des espèces qui, à la connaissance des services de la Collectivité de Corse, n'ont jamais été découvertes sur le territoire de la commune.

Il s'agit de :

- *Euphorbia peplis* : cette euphorbe est strictement littorale. Il semble plus probable qu'il s'agisse d'une coquille avec *Euphorbia peplus*, mais l'observation de cette espèce sur le territoire devra être confirmée.

- *Serapias olbia*: inconnu sur le territoire de la commune, cela nécessite de même une confirmation. Aussi, il devra être fourni la date de l'observation, le lieu (point GPS) et le nom de l'observateur, ainsi qu'une photo ou une part d'herbier, afin de pouvoir confirmer cette observation. En effet, cette mention est en dehors de l'aire de répartition connue actuellement pour ce taxon.

- *Serapias nurrica* : inconnu à cette heure sur le territoire de la commune. Une station est connue à Calvi. L'observation sur le territoire appelle donc également une confirmation.

- *Iris foetidissima* : les services de la Collectivité de Corse n'ont également pas connaissance de la présence de cette espèce sur le territoire de la commune et dans toute la microrégion. Des milieux susceptibles d'accueillir cette espèce sont présents sur le territoire de la commune. Aussi l'observation de cette espèce sur le territoire devra être confirmée.

- *Carex microcarpa* : ce taxon, très commun dans l'île, est connu à Pigna, dans des milieux similaires, sa présence est donc possible.

Le territoire de la Corse est vaste, et la connaissance reste cependant lacunaire mais ces taxons sont relativement bien connus. Il serait donc nécessaire de pouvoir vérifier les données mentionnées.

Par ailleurs, il peut être regretté l'absence de mention de *Sedum andegavense*, espèce également protégée au titre du L 411, sur les affleurements rocheux sur le territoire de la commune. Cette donnée bibliographique aurait mérité d'être actualisée.

Concernant les milieux et habitats naturels, la présentation et l'état des lieux semblent partiels.

En outre, il peut être noté l'absence de mention relative aux espèces exotiques envahissantes pourtant présentes sur le territoire étudié.

Ainsi l'état des lieux mériterait d'être affiné et complété.

S'agissant des propositions faites par le projet de PLU, il convient de rappeler l'absence de prise en compte de la charte paysagère du Pays de Balagne, charte reprise par le projet de SCoT en cours.

Le paysage est effectivement remarquable. Aussi, il conviendrait de mettre en avant les éléments nécessaires afin de limiter la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes.

Les actions de végétalisation proposées par les documents du PLU sont nombreuses tant au sein du village qu'aux abords. Il est mentionné notamment l'aménagement d'un parc paysager méditerranéen « Type villa Ephrussi », « des plantations de cactées, de succulentes, des plantations de vergers d'amandiers sur les versants ceinturant le village ».

Toutes ces plantations nécessitent d'être adaptées aux conditions pédoclimatiques et d'être intégrées au niveau paysager.

Aussi, le choix de plantations de cèdres, pins parasols, magnolias, araucarias, cyprès d'Italie, cactées, bougainvillées, roseraie peut interroger.

Enfin, il est prévu l'apport d'oliviers séculaires pour masquer un parking dans le paysage. L'apport d'oliviers « multiséculaires » constitue un risque important d'introduction de pathogènes pour l'olivieraie de Balagne et impacterait le paysage.

De ce fait, la palette des végétaux utilisés pour les végétalisations, tant pour la préservation du site paysager que pour la prise en compte de la biodiversité, tenant compte également des facteurs abiotiques (eau, sol, climat) devrait être révisée.

Concernant les habitats naturels, la prise en compte des zones humides, qu'elles soient temporaires ou permanentes, reste parcellaire. Il conviendrait, pour ces zones, de veiller également à ne pas introduire d'espèces exotiques envahissantes dans les bassins prévus pour les jardins partagés.

Le document prévoit de même une action relative à une campagne de reforestation des chênaies pubescentes. Cette espèce s'installe sur des parcelles autrefois cultivées. Il s'agit de la dynamique naturelle de la végétation d'une partie du site. Aussi, une action de reforestation n'est pas nécessaire et ce type d'intervention peut d'ailleurs être déconseillée.

Enfin, il n'est pas fait mention de la prise en compte de l'habitat à tortue d'Hermann. Il semble important d'indiquer l'importance de maintenir l'habitat de cette espèce qui bénéficie d'un Plan national d'action.

S'agissant de l'étude d'incidence Natura 2000, le document présente une description de la flore et des végétations et mentionne ainsi des « orchidées et sérapias, trèfles, gazons et graminées, plantes de ruisseaux ». Celle-ci devra être étayée pour apporter des éléments de justification.

Par ailleurs, aucune information ne figure sur ces compartiments, hormis dans un tableau qui mentionne l'interdiction de planter des espèces exotiques envahissantes.

Le dossier mentionne qu'il « *n'apparaît pas d'incidences qui interfèrent sur le site NATURA 2000. Bien au contraire, le PLU de Sant'Antonino semble réduire les impacts de l'urbanisation et renforcer les mesures en vue de la préservation du site et de son bon fonctionnement dans un objectif de développement durable assumé par le redéploiement de l'activité pastorale et agricole sur son territoire.* ».

Cette conclusion peut sembler hâtive au vu des projets présentés et de ce qui a été rappelé précédemment.

En outre, compte tenu des éléments mentionnés plus haut, il apparaît que les conditions pédoclimatiques présentes sur la commune n'ont pas été pleinement prises en compte. Outre l'impact paysager de l'urbanisation prévue, il semble essentiel que les aménagements projetés soient réalisés avec des plantes locales et intègrent, *a minima*, des actions visant à lutter contre la propagation et l'introduction d'espèces exotiques envahissantes.

VIII - Des mesures pour la prise en compte de l'activité touristique :

La question de l'attractivité touristique de la commune, rapportée à sa population résidente, est évidemment une question centrale à aborder dans le projet de PLU et les documents du PLU renvoient à différentes reprises à cette question.

Comme beaucoup de communes de Balagne, Sant'Antoninu est en situation de déséquilibre au profit des résidences secondaires : la part de ces dernières dépasse celle des résidences principales dans le total du parc de logements.

Dans le volume de résidences secondaires, il peut être relevé que l'offre d'hébergement marchand est faible et surtout non diversifiée, puisqu'il s'agirait de 17 meublés de tourisme, soit une capacité d'hébergement de 68 lits, si on comptabilise en hébergement marchand les 17 gîtes et meublés. Les 88 résidences secondaires autres relèveraient alors du secteur non-marchand, pour une capacité de 352 lits. Mais cela n'est pas précisé dans les documents de PLU. La capacité globale serait alors de 420 lits.

Il faut, cependant, souligner une zone « réservée » via le règlement du PLU à l'hébergement touristique marchand professionnel de type hôtellerie.

Il peut, ainsi, être rappelé que la non-diversification de l'offre est un handicap majeur en termes de développement d'une économie touristique génératrice de valeur ajoutée et favorable à l'étalement de la saison.

Aussi, compte tenu de la haute valeur patrimoniale du site, les chambres d'hôtes et l'hôtellerie de charme haut de gamme seraient à encourager.

De même, il serait intéressant de réfléchir à la création d'un « Albergo diffuso » sur le principe de ce qui a été développé en Toscane et Sardaigne (proposition de logements conçus pour offrir aux clients une expérience de vie dans un village, et dont la principale caractéristique est d'être composés d'une série de chambres ou d'appartements situés dans un centre historique, à quelques centaines de mètres de la réception, de la structure ou du bâtiment où se trouve l'accueil et des pièces de services communs).

Par ailleurs, les documents de PLU mettent en avant le fait que la commune souhaite « sortir de la spirale de l'hypertrophie des résidences secondaires et de la saisonnalité de l'activité socio-économique engendrée par le tourisme de masse ».

Il peut tout d'abord être rappelé que les termes « tourisme de masse » définissent un modèle économique reposant sur 4 critères :

- une sur-représentation des investissements extérieurs ;
- des structures d'accueil de grandes capacités (100, 200, 300 lits etc.) ;
- une évacuation de la valeur ajoutée (puisque'il s'agit d'investisseurs extérieurs) ;
- un rôle prépondérant du tour operating.

Dans le cas de la commune de Sant'Antoninu, il s'agit donc plutôt d'un phénomène de sur-fréquentation.

Cette question est en effet posée par la fréquentation touristique de cette commune victime de son succès durant les mois de juillet et août.

La commune envisage ainsi son devenir touristique à travers un certain nombre de projets empreints de durabilité. Les documents du PLU visent ainsi « *une sensibilisation du public sur les richesses écologiques du site et les spécificités du territoire* » ou encore « *l'aménagement d'un verger conservatoire en continuité du village et des jardins remarquables* ».

Pour promouvoir cette nouvelle image de Sant'Antoninu dans différents domaines, il serait alors intéressant d'inciter les professionnels à inscrire leurs démarches de développement dans le cadre de labels écologiques : label bio pour les professions agricoles, Ecolabel Européen pour les professionnels de l'hébergement touristique.

Par ailleurs, il ressort des documents du PLU que le projet touristique de la commune voudrait être développé sous l'angle des activités de nature et de valorisation du patrimoine. Il peut être cité, à titre d'illustration, le PADD qui retient notamment une orientation visant à promouvoir la construction d'une offre touristique alternative privilégiant le facteur environnemental et social (classes vertes, *casa di a natura*, centre de recherche et de sensibilisation). Ce projet touristique doit nécessairement passer par une valorisation des ressources potentielles pour construire une offre de découverte et d'activités.

Il peut alors être rappelé que la compétence relative aux activités de randonnée a été transférée à la communauté de communes Calvi-Balagna et au PETR. Sant'Antoninu s'inscrit ainsi dans le schéma territorial des itinéraires de randonnées du Pays de Balagne.

De même, il est évoqué dans les documents du PLU, un sentier du patrimoine à valoriser.

Il peut alors être rappelé que l'appellation « Sentier du patrimoine » est une marque déposée par l'Office de l'environnement de la Corse (OEC) pour qualifier de petits itinéraires de découverte à forte valeur patrimoniale ajoutée. Le concept de « Sentier du patrimoine » repose sur la découverte d'un village et de sa périphérie immédiate après restauration de tous les éléments patrimoniaux.

Il pourrait d'ailleurs être intéressant que la commune engage une réflexion autour de la création d'un « Sentier du patrimoine » à Sant'Antoninu, en prenant l'attache de l'OEC.

A contrario, la création d'une *via ferrata* est à bannir sur un site comme celui de Sant'Antoninu car ce type d'aménagement serait en totale inadéquation avec la beauté et la préservation du site.

Sant'Antoninu possède toutes les caractéristiques d'un grand site au sens de la démarche et du label « Grands sites de France », même s'il s'agit de sites classés et non-inscrits comme Sant'Antoninu.

Ceux-ci portent de grands objectifs comme :

- la préservation et la restauration de paysages fragiles et attractifs ;
- l'organisation intelligente d'une fréquentation intense qu'il faut gérer et maîtriser ;
- la promotion des valeurs du développement durable.

La démarche Grand Site appliquée au site de Sant'Antoninu pourrait être bénéfique dans une logique de développement local durable.

Par ailleurs, le résumé non technique du projet de PLU évoque la création de produits touristiques. Cependant, la création de produits touristiques relève de la compétence d'entreprises spécialisées tels que des agences de voyage.

Il peut donc être supposé que la commune vise là, la création d'événements touristiques.

L'événementiel est en effet un outil permettant une meilleure répartition de la fréquentation. Pour mémoire, la commune de Sant'Antoninu organisait dans les années 80 une fête autour du blé. Ce type d'événement connaît aujourd'hui un certain succès et pourrait être remis au goût du jour.

De même, l'agrotourisme n'est pas évoqué dans les documents du PLU. La Corse manque, toutefois, d'offres de type camping à la ferme, ferme pédagogique et autres, différentes de l'offre classique « chez l'habitant ». Evidemment, s'il devait être envisagé, il devrait s'inscrire dans le respect des dispositions de la loi Montagne telles que précisées par le PADDUC.

Enfin, il convient de rappeler ce qui a été précédemment indiqué, à savoir que la commune de Sant'Antoninu bénéficie de différentes protections au titre des sites inscrits, de différents périmètres et un label, tout en étant soumise à une forte attractivité touristique.

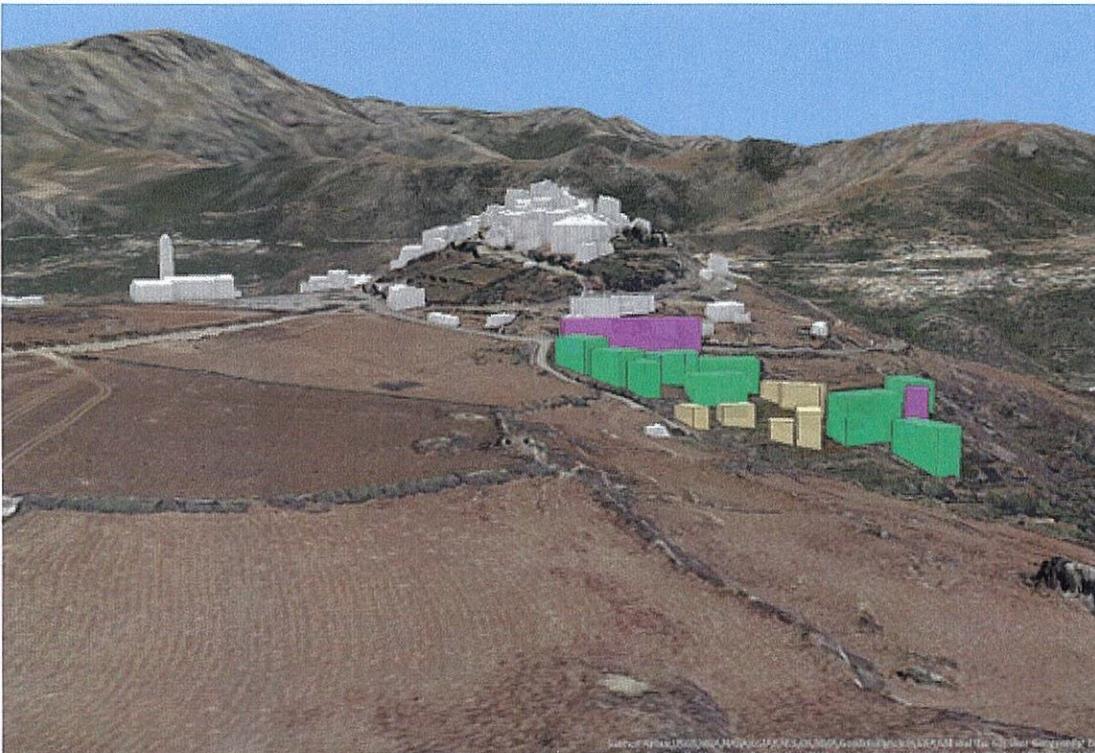
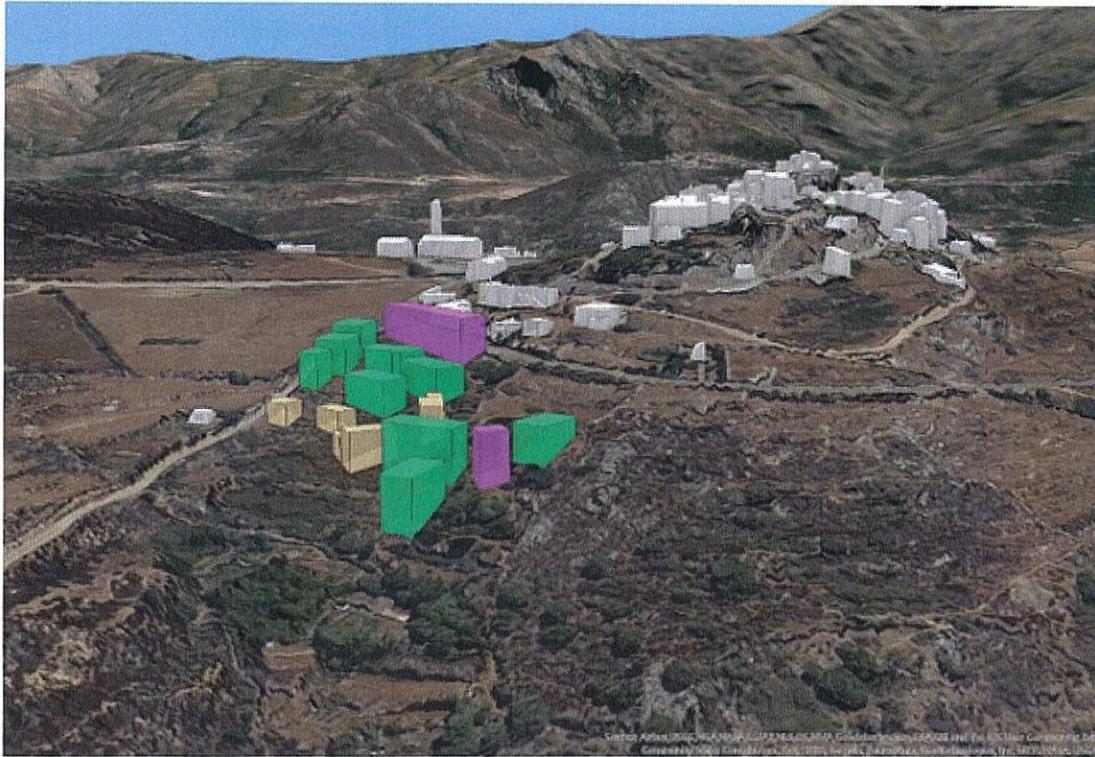
Le PADDUC a ainsi identifié, dans son annexe 8, valant schéma d'orientation pour le développement touristique (SODT), la commune comme « Site Touristique Majeur ».

Le SODT (page 46) indique ainsi que « entrent dans l'appellation « Site Touristique Majeur » les sites recensés dans le schéma n° 3 dont l'intérêt ou la valeur environnementale, paysagère, historique ou symbolique est attestée par l'existence d'un dispositif de protection, qu'il soit régional, national ou international. Le statut donné à ces sites par les différentes législations et leur médiatisation leur confère reconnaissance et visibilité. Un contexte qui induit des périodes de fréquentation excessives avec les risques potentiels sur les qualités esthétiques, naturelles ou culturelles qui sont à l'origine de leur réputation [...] L'identification des sites touristiques majeurs doit permettre d'assurer le maintien de la haute valeur environnementale et patrimoniale de ces espaces, de développer les moyens de leur bonne gestion, l'objectif sous-tendu étant d'organiser une fréquentation touristique compatible avec la gestion de ces espaces. »

Aussi, les caractéristiques hors normes de ce site en font un objet d'enjeu territorial aussi bien en termes de paysage que d'attractivité touristique, tous deux étant intimement liés.

Annexe 1 :

Simulations cartographiques de l'implantation de bâtis en fonction du règlement de la zone et des OAP pour illustrer ce que pourrait être l'extension du village et montrer son impact dans le grand paysage.





*Vue depuis la route territoriale, au niveau du rond point d'Algajola
Alors que Sant'Antoninu occupe de manière groupée un sommet, une nouvelle entité se
détache en contrebas, dans un creux*



Vue depuis le virage de Notre Dame des sept douleurs en arrivant au village de Corbara

Annexe 2 :



- PLU de SANT' ANTONINU



Réseaux d'alimentation en eau potable
commune de SANT'ANTONINU

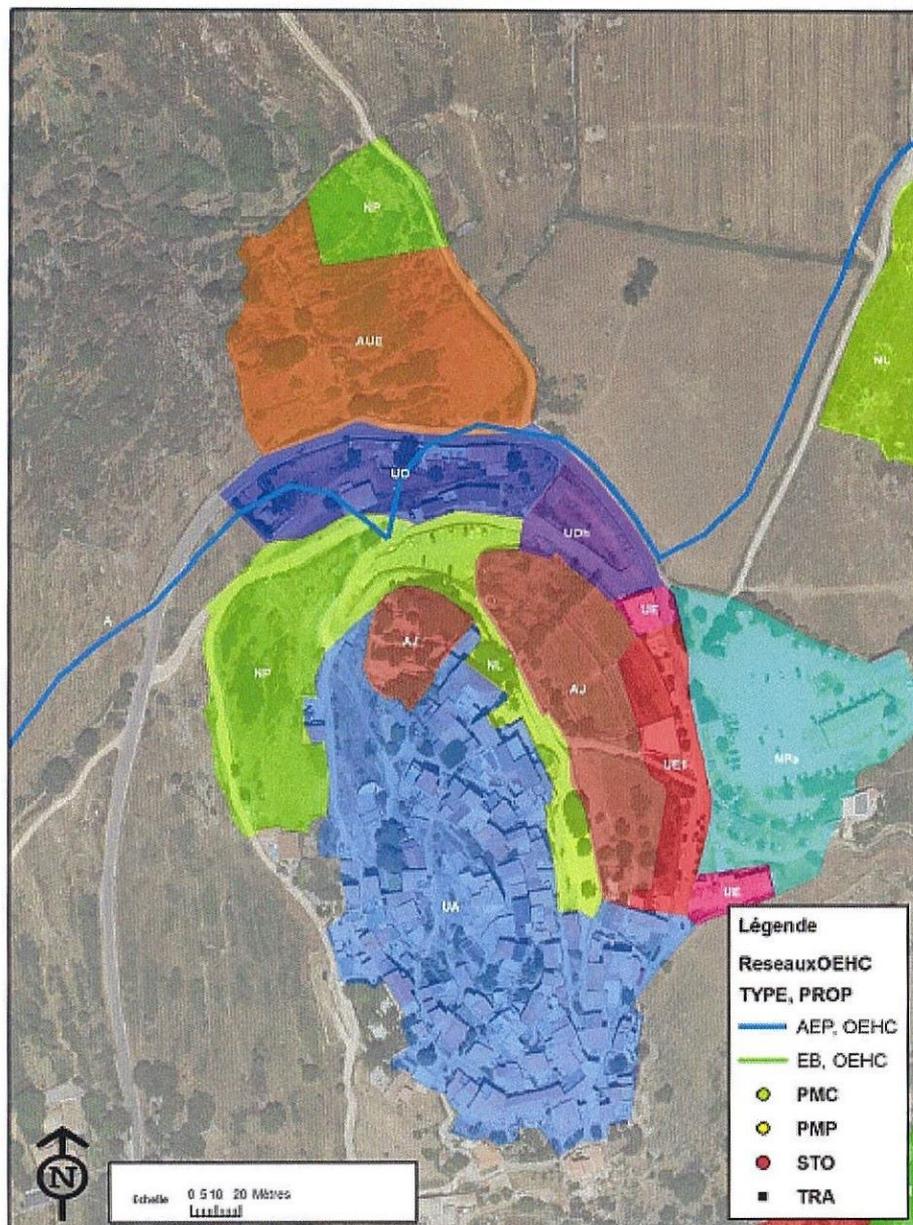


Figure 2 : Réseau d'alimentation en eau potable de l'O.E.H.C –village de SANT' ANTONINU

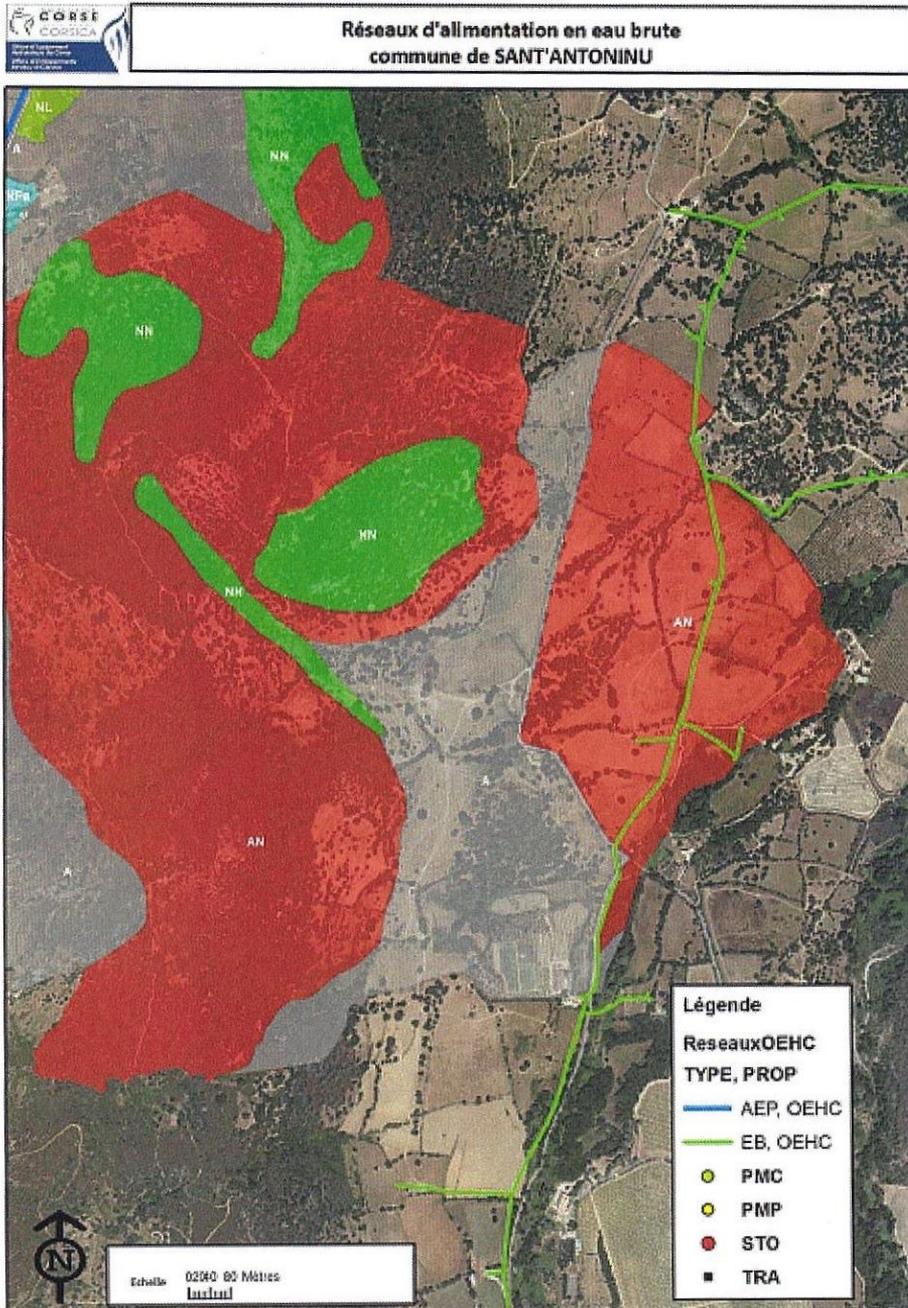


Figure 3 : Réseau d'alimentation en eau brute de l'O.E.H.C