



Mission régionale d'autorité environnementale
CORSE

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Corse
sur la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de
Calenzana (2B)

N° MRAe
2024CORSE / AC 13

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 26 novembre 2024 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Louis Olivier et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté lors de la séance du 26 novembre 2024 par Philippe Guillard, Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Jean-Michel Palette, 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 Calenzana pour avis de la MRAe sur la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Calenzana (2B). 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 décembre 2023. Conformément à l'article R. 104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 03 septembre 2024 l'agence régionale de santé de Corse, qui a transmis sa contribution le 04 octobre 2024.

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 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.sbsp.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

Située en Balagne, en Haute-Corse, la commune littorale de Calenzana comptait 2 566 habitants en 2021 (recensement INSEE).

Le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) a pour objectif de reclasser 106 ha de zones naturelles (N) en zones agricoles (A), afin de permettre un projet de réhabilitation du château Prince Pierre-Napoléon Bonaparte.

Une grande partie du terrain est comprise dans les espaces stratégiques agricoles (ESA), les espaces ressources pour le pastoralisme et l'agriculture traditionnelle (ERPAT), ainsi que les espaces naturels sylvicoles et pastoraux du PADDUC¹. Toutefois, le projet de réhabilitation du domaine, sous forme oeno-touristique et en lien avec une exploitation viticole existante, répond aux critères d'aménagement au sein de ces espaces.

Sur le volet de la biodiversité, un inventaire naturaliste a été réalisé sur le secteur concerné par la révision. La MRAe recommande toutefois de revoir les mesures d'évitement et de réduction proposées.

Afin de répondre à l'enjeu de préservation du paysage, des croquis et photomontages du projet pourraient être ajoutés au dossier afin de démontrer que la révision allégée du PLU n'aura pas d'impact négatif sur le paysage à courte et longue distance.

Les risques d'incendie de forêt et d'exposition au radon pourraient être davantage prise en compte dès le stade de l'évolution du document d'urbanisme, afin de mieux encadrer les évolutions de la zone concernée par la révision allégée.

Le dossier ne comporte pas d'analyse précise des impacts sur la ressource en eau, des modalités d'assainissement et des incidences sur les milieux récepteurs. La MRAe recommande d'approfondir ces thématiques en justifiant quantitativement l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation (à affiner) des besoins induits par la révision allégée du PLU. Elle recommande de démontrer la capacité des sols à recevoir les effluents (à estimer) correspondants.

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

1 Plan d'aménagement et de développement durable de Corse

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	6
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	6
1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	8
2.1. Biodiversité (dont Natura 2000).....	8
2.2. Paysage.....	9
2.3. Risques naturels.....	10
2.4. Préservation de la ressource en eau et des milieux récepteurs.....	10

AVIS

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

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Calenzana, située en Balagne, dans le département de Haute-Corse (2B), comptait une population de 2 566 habitants en 2021 (recensement INSEE) sur une superficie de 182,8 km².

La commune est dotée d'un PLU en vigueur depuis 2011. Celui-ci a été partiellement² abrogé le 21 décembre 2023 car il n'intégrait pas les lois récentes qui impliquent que sur l'ensemble du territoire communal, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants.

Le PLU de Calenzana est concerné à la fois par une procédure de révision générale en cours et par une révision allégée portant uniquement sur le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte. Le présent avis concerne cette révision allégée du PLU.

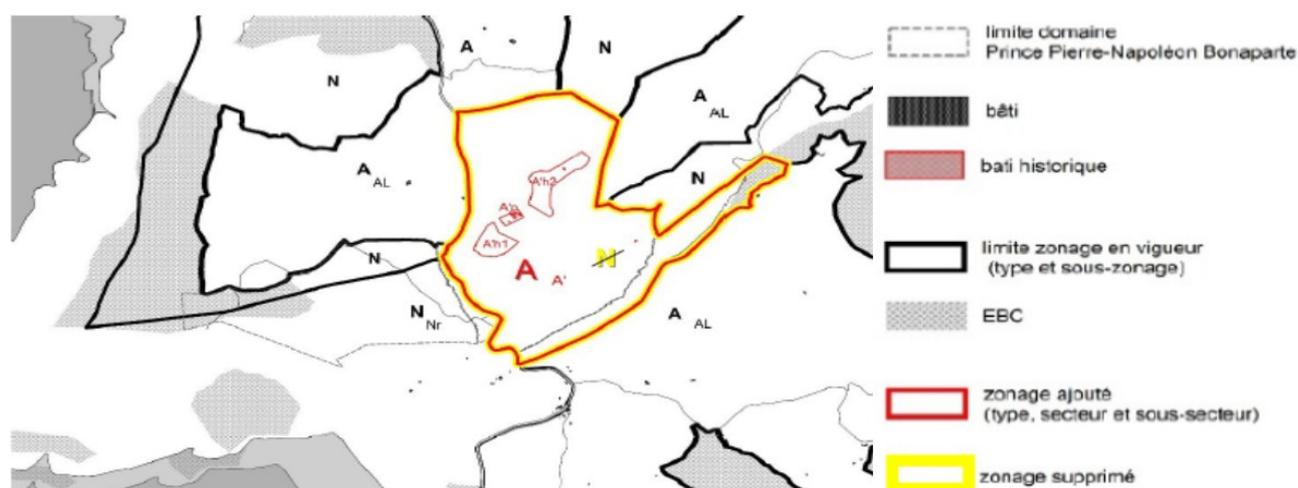


Figure 1: Zonage du PLU projeté après la révision allégée – Source : dossier de révision allégée

La révision allégée prévoit le reclassement de 106 ha de zones naturelles (N) en zones agricoles (A) notamment dans la perspective de réhabiliter le domaine du château Prince Pierre-Napoléon Bonaparte. Selon le dossier, la révision allégée du PLU est motivée par un projet de réalisation de logements pour le personnel de l'exploitation viticole existante et pour des vacanciers (2 bâtiments prévus³), afin de développer l'exploitation agricole et la fréquentation touristique du lieu.

2 Le jugement du Tribunal administratif de Bastia en date du 24 mars 2022 rectifié par les ordonnances du 28 et 30 mars et 8 avril 2022 enjoignant la commune d'abroger partiellement son plan local d'urbanisme en vigueur au titre de l'application de l'article L121-8 d'un code de l'urbanisme pour les zones AU1-4b et U4b du hameau de Sainte-Restitide, des zones AU1-4a, AU1-4b, U4a et U47b situées sur le secteur de Camellu, la zone AU1-4 du secteur de la Urgone et les deux zones U4b du secteur de Pieve.

3 D'après le rapport de présentation, page 27 « Les constructions à usage d'habitation pour le personnel avec un maximum de 320 m² de surface de plancher dans chacun des sous-secteurs A'h1 et A'h2 identifiés dans les pièces graphiques, soit un total de 640 m² sur l'ensemble des sous-secteurs A'h. »

Plus précisément, le projet de révision allégée du PLU, objet du présent avis, prévoit la création de trois sous-secteurs :

- un sous-secteur A'p de 0,5 ha correspondant au château et à une partie du hameau adjacent, afin de permettre la restauration du château ;
- deux sous-secteurs A'h1 et A'h2, de respectivement 2,1 ha et 3,4 ha, correspondant aux besoins d'hébergement cités plus haut.

La MRAe rappelle que le projet même de réhabilitation du château et d'exploitation agricole, qui ne fait pas l'objet du présent avis, devra *a minima* l'objet d'un examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement. Cet examen au cas par cas permettra notamment d'évaluer si le projet est susceptible d'impact notable sur l'environnement et donc de relever d'une étude d'impact.

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 préservation de la biodiversité ;
- la préservation du paysage ;
- la prise en compte des risques naturels (feu de forêt, radon) ;
- la préservation de la ressource en eau et des milieux récepteurs (traitement des eaux usées).

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

L'objectif de la révision allégée est motivée, selon le dossier, par l'objectif de développement agricole et touristique du domaine du château. Néanmoins, les éléments justifiant de la nécessité de permettre, via le PLU révisé, la création d'habitat pour le personnel ainsi que pour des vacanciers ne sont pas fournis. Par ailleurs, les aménagements envisagés sont insuffisamment développés et le dossier ne permet donc pas de s'assurer que ceux-ci n'auront pas d'incidence sur leur environnement.

L'évaluation environnementale n'est pas proportionnée aux 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 de 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 mériteraient également de faire l'objet d'analyses plus approfondies.

La MRAe recommande de décrire précisément les aménagements et modifications envisagés sur le secteur concerné par la révision. Au regard de la vocation des nouveaux zonages, elle recommande de compléter l'évaluation environnementale, notamment sur les enjeux de ressource en eau, biodiversité et paysage.

1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés

La commune de Calenzana est concernée par la loi littoral, mais le secteur concerné par la révision allégée du PLU se situe en dehors des espaces stratégiques de la loi littoral.

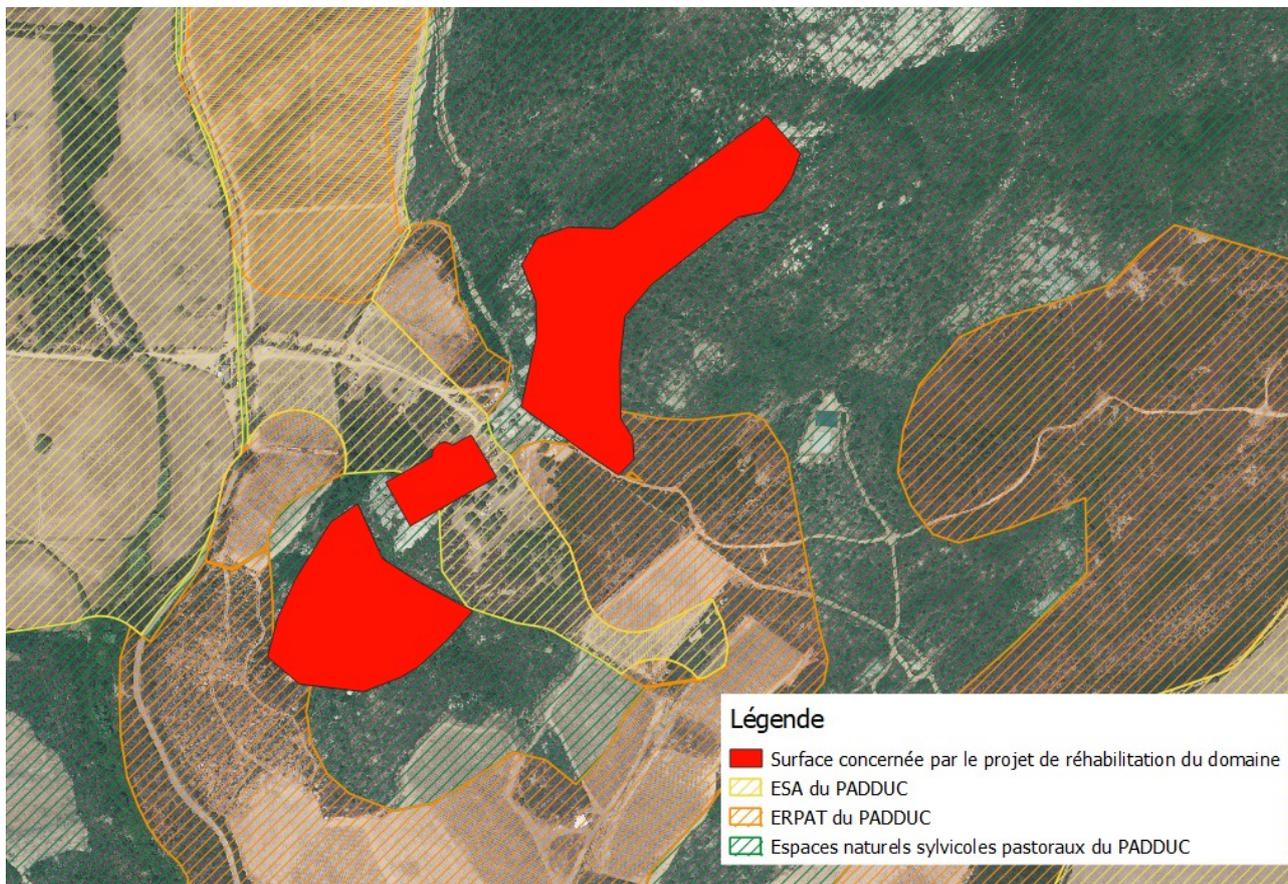


Figure 2: délimitation des ESA, des ERPAT et des ENSP du PADDUC touchée par le projet de révision du PLU

(Source : DREAL)

Une grande partie du terrain concerné par la révision allégée du PLU est comprise dans les espaces stratégiques agricoles (ESA), les espaces ressources pour le pastoralisme et l'agriculture traditionnelle (ERPAT), ainsi que les espaces naturels sylvicoles et pastoraux (ENSP) du PADDUC.

Le projet envisagé de réhabilitation du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte, qui est lié à l'exploitation viticole existante, semble répondre aux critères d'aménagements au sein de ces espaces du PADDUC.

Le dossier analyse de manière satisfaisante la compatibilité au PADDUC. ; aussi la MRAe n'émet pas de recommandation sur ce sujet.

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

2.1. Biodiversité (dont Natura 2000)

Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte est situé en partie au sein de la ZNIEFF de type I « Côte rocheuse et falaises maritimes de Capu Cavallu » et du site Natura 2000 « Porto / Scandola / Revellata / Calvi / Calanches de Piana (zone terrestre et marine) » (Directive Habitats, Faune, Flore). On recense également d'autres zonages environnementaux à moins de 5 km du domaine, dont une ZNIEFF de type II, un site Natura 2000 et des terrains du Conservatoire du littoral. Les modifications envisagées par la présente révision ne concernent que la partie est du domaine, située hors des zonages cités plus haut.

Le document d'évaluation environnementale précise qu'un inventaire faunistique et floristique a été réalisé, mais celui-ci est insuffisant (une seule journée au mois de juillet 2024) au regard des enjeux potentiels sur le domaine.

Des mesures d'évitement et de réduction sont proposées au dossier, telles que la conservation de certains « patchs de végétation », la conservation d'une bande tampon de 5 m autour des cours d'eau secondaires ou la restauration des murets présents sur le site.

*Selon le dossier, « L'espace est surtout occupé par le vignoble et le château Prince Pierre Napoléon endommagé. La partie naturelle est constituée d'une fruticée basse à moyenne dominée par le Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*), l'immortelle d'Italie (*Helichrysum italicum*) et la lavande papillon (*Lavandula stoechas*). La fréquentation des passereaux est plus importante au sein même de la partie cultivée qui met en œuvre une exploitation en biodynamie, que sur les parties naturelles »⁴.*

Il appartiendra au porteur du projet de réhabilitation du domaine d'approfondir ce diagnostic et d'analyser de manière approfondie les incidences de ce projet, notamment eu égard à la réglementation propre aux espèces protégées.

Le dossier présente un état initial du secteur sujet au changement de classification. Cet état initial rend compte de l'intérêt écologique du lieu. Plusieurs strates de végétation (arborée arbustive, herbacée) abritent des espèces reptiles, oiseaux et mammifères. Il appartient au PLU de protéger ces habitats identifiés.

Le dossier propose plusieurs mesures d'évitement et de réduction des effets de la révision allégée du PLU. Il identifie notamment la mise en place de « patchs de végétation », qui consiste en la conservation de certaines zones du site qui constitueraient des espaces refuge pour la faune environnante. Le dossier assure qu'une bande de 5 m autour des cours d'eau secondaires sera conservée. La MRAe estime cette distance insuffisante pour protéger efficacement la ripisylve et la qualité de l'eau. Une clôture spécifique et un dispositif anti-pénétration seront installés autour des exploitations viticoles afin d'éviter le passage des sangliers, lapins et lièvres dans les vignes. D'autres mesures sont proposées : une remise en état des anciens murets sera favorable aux reptiles, et des techniques de débroussaillage méthodique réduiront les impacts sur la petite faune. Ces mesures relèveraient cependant de l'éventuel projet et n'ont pas de traduction à l'échelle de la révision du PLU.

Le dossier ne propose pas d'indicateurs de suivi, notamment concernant l'impact sur la biodiversité du site, la pollution lumineuse voire sonore que la fréquentation du site risque d'induire.

4 Page 3 de l'évaluation environnementale

Le dossier d'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000, très peu développé, conclut à l'absence d'incidence sur les 2 sites Natura 2000 concernés du projet envisagé sur le nouveau zonage. Il y a là confusion, puisque l'évaluation des incidences Natura 2000 doit porter sur l'évolution du zonage du PLU. Toutefois, la MRAe considère que cette évolution de zonage n'aura pas d'incidence sur ces sites et rappelle qu'une nouvelle évaluation des incidences Natura 2000 sera à produire par le porteur du projet concernant le domaine Prince-Pierre.

La MRAe recommande de compléter les inventaires naturalistes au regard des habitats naturels et espèces ayant motivé la désignation des sites ZNIEFF et Natura 2000. Elle recommande de revoir la séquence ERC sur la base de ces inventaires complétés, et d'étayer en conséquence la conclusion sur l'absence d'incidences de la révision allégée sur le site Natura 2000.

Par ailleurs, la MRAe recommande également d'élargir la bande protégeant la ripisylve des cours d'eau, et de traduire cette protection dans le PLU révisé.

Elle recommande également de recentrer l'évaluation des incidences Natura 2000 sur la seule portée de l'évolution de zonage du PLU.

2.2. Paysage

Le château du Prince Pierre-Napoléon est un site historique construit au milieu du XIX^{ème} siècle, fut la demeure de Pierre-Napoléon de Bonaparte, neveu de Napoléon 1^{er}. Aujourd'hui, les ruines de ce bâtiment sont toujours visibles sur la colline bordée de vignes, et offrent une vue sur la vallée. La totalité du domaine appartient au site inscrit « Côte nord-occidentale et son arrière-pays » et des acquisitions foncières de conservatoire du littoral sont également identifiés à proximité immédiate de la partie ouest du domaine⁵.

La commune est intégrée dans le périmètre de la charte paysagère du Pays de Balagne. Le règlement indique que les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations de celle-ci.

Le projet qui motive la révision allégée du PLU vise à la réhabilitation d'un site historique aujourd'hui abandonné à l'état de ruines. Le dossier propose une mesure de réduction d'impact paysager qui consisterait à imposer de bâtir les constructions de « *manière discontinue afin d'éviter un aspect de masse pouvant entacher le paysage remarquable du site* » et l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un « *contraste entre pierre rugueuse et matières lisses des réalisations, entre architecture historique et réalisation résolument contemporaine* »⁶.

Même si l'évaluation environnementale porte sur la révision allégée du document d'urbanisme et non le projet de réhabilitation, le dossier pourrait proposer davantage de photos et croquis afin de rendre compte de l'état actuel des paysages concernés par l'évolution de zonage du PLU. Il pourrait également proposer une OAP dédiée au projet de rénovation du domaine, ce qui permettrait de maîtriser au mieux les incidences de la révision allégée du PLU sur le paysage.

La MRAe recommande de présenter davantage de croquis ou photographies de l'état actuel des paysages, afin de rendre compte de son impact paysager proche et lointain, et de traduire, à l'échelle du PLU révisé, l'enjeu de préservation du paysage.

5 Page 43 de l'évaluation environnementale

6 Page 88 de l'évaluation environnementale

2.3. Risques naturels

Le secteur du domaine est exposé à plusieurs risques, dont le risque incendie de forêt et le risque lié aux émissions de radon.

- Concernant le risque incendie de forêt, la commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF) malgré un risque identifié important. Toutefois, le dossier gagnerait à évaluer l'impact de la révision du zonage sur le risque incendie, notamment par rapport à la probable création d'habitations en discontinuité des enveloppes bâties dans les secteurs A'p et A'h.
- Concernant le risque lié aux émanations de radon, la commune de Calenzana est classée en catégorie 3 pour le potentiel radon. Le sujet est peu évoqué dans le dossier, alors qu'un rappel des techniques de réduction du radon prévus pour de futurs travaux de construction / réhabilitation des bâtiments suffirait à limiter le risque.

La MRAe recommande de compléter le dossier en développant les parties consacrées à la bonne prise en compte des risques incendie de forêt et aux émanations de radon.

2.4. Préservation de la ressource en eau et des milieux récepteurs

2.4.1. Eau potable

Le dossier se montre très succinct au sujet de la ressource en eau, le règlement associé au secteur A' et les sous-secteurs A'h et A'p se contentant d'affirmer que les bâtiments seront reliés au réseau public ou à un forage ou puits. Il ne précise pas les moyens actuels d'alimentation en eau (localisation, capacité à raccorder de nouveaux usagers, etc.). Ainsi, il est impossible de savoir si les besoins en eau induits par la révision allégée du PLU seront correctement satisfaits. Le projet prévoit également l'irrigation des vignes dans certaines circonstances particulières (Cf. p. 11 EE) sans qu'une évaluation des besoins et des sources d'approvisionnement soit précisée.

La MRAe recommande de justifier quantitativement l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation, qui mérite d'être affinée, des besoins induits par la révision allégée du PLU, ainsi que les incidences des projets d'irrigation des vignes, afin de garantir un approvisionnement sécurisé en eau.

2.4.2. Assainissement

D'après le dossier, le domaine est en zonage d'assainissement non collectif. Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la commune devra vérifier la conformité des installations d'assainissements non collectif.

Le dossier n'indique pas d'estimation de la quantité d'eaux usées induite par le changement des zonages du PLU sous-tendus par le projet de réhabilitation du domaine. Il ne précise pas non plus si le sol est apte à recevoir ces eaux usées (pas de carte d'aptitudes des sols fournie).

La MRAe recommande de compléter le dossier en détaillant le mode de traitement des eaux usées et en précisant les volumes et qualité des effluents induits par la révision du PLU et en démontrant la capacité des sols à recevoir les effluents correspondants.