



Corse du Sud

P.L.U

CALCATOGGIO



RAPPORT DE PRESENTATION II

Justifications des choix et impacts environnementaux

ENQUETE PUBLIQUE

| ARRET | PRESCRIPTION | DEBAT PADD | DCM ARRET | PLU APPROUVE |
|-------|--------------|------------|------------|--------------|
| | 29/11/2014 | 26/09/2021 | 14/12/2024 | xx |

| ARRET | PRESCRIPTION | DEBAT PADD | DCM ARRET | PLU APPROUVE |
|-------|--------------|------------|------------|--------------|
| | 29/11/2014 | 26/09/2021 | 14/12/2024 | xx |

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE

I-LA CONDUITE DE LA PROCEDURE

II- LES CHOIX RETENUS

III-COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS
SUPERIEURS

IV- IMPACTES SOCIAUX ECONOMIQUES DU PROJET

V-LE PROJET ET SES INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT

VI- BILAN

LEXIQUE

SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

| ARRET | PRESCRIPTION | DEBAT PADD | DCM ARRET | PLU APPROUVE |
|-------|--------------|------------|------------|--------------|
| | 29/11/2014 | 26/09/2021 | 14/12/2024 | xx |

| ARRET | PRESCRIPTION | DEBAT PADD | DCM ARRET | PLU APPROUVE |
|-------|--------------|------------|------------|--------------|
| | 29/11/2014 | 26/09/2021 | 14/12/2024 | xx |

GLOSSAIRE

ABF : Architecte des bâtiments de France
AEP : Adduction d'Eau potable
AOC : Appellation d'origine contrôlée
AOP : Appellation d'origine protégée
AUE : Agence d'Urbanisme et de l'Energie de la Corse
BET : bureau d'Etudes Techniques
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie.
CC/ComCom : Communauté de Communes
CdL : Conservatoire du Littoral
CM : Conseil Municipal
CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CNPf /CRPF : Centre National/Régional de la Propriété forestière
CRCM : Centre Régional de la Conchyliculture de Méditerranée
CTPENAF : Commission territoriale pour la protection des espaces naturels agricoles et forestiers
DCM : Délibération du Conseil Municipal
DDT : Direction Départementale du territoire
DRAC : Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture
DREAL : Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement
DU : Document d'Urbanisme
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPR : Espace proche du rivage
ERC : Espace remarquable et Caractéristiques
ESA : Espace Stratégique Agricole (PADDUC)
ERPAT : Espace Pastoral (PADDUC)
ESNAT : Espace Naturel (PADDUC)
EU : Eaux Usées
IGN : Institut Géographique National
IGP : Indication Géographique Protégée
INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité
INPN : Institut National de Protection de la Nature
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
ODARC : Office du Développement Agricole et Rural de la Corse
OEC : Office de l'Environnement de la Corse
PCEC : Plan Climat Energie de Corse
MES : Matière en suspension
PADD : Projet d'Aménagement et de développement durable
PADDUC : Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse
PC : Permis de construire
P.L.U : Plan Local d'Urbanisme
PPA : Personnes Publiques Associées
PNRC : Parc Naturel Régional de Corse
RT : Route Territoriale
SER : Secteur à Enjeux Régionaux (PADDUC)
SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer
STEP : Station d'épuration
TA Tribunal Administratif
TVB : Trame Verte et Bleue
UDAP : Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine
ZAN : Zéro Artificialisation Nette
ZAL : Zone d'Appui à la Lutte
Z.N.I.E.F.F : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZICO : Zone Intercommunautaire Oiseaux

RESUME NON TECHNIQUE

LA PROCEDURE

La commune de Calcatoggio est engagée de longue date dans le processus du PLU puisque la prescription est intervenue le 29/11/2014.

Le processus a été retardé principalement dans l'attente de décisions techniques relatives au sujet de l'assainissement du littoral. Remises en question à maintes reprises sans parvenir à établir une stratégie et retardant le PLU, il a été décidé de passer outre étant donné que le village a été équipé et, malgré l'absence de solutions pour le littoral, les autorisations d'urbanisme étaient délivrées sous le joug du SPANC.

Le conseil des sites a donné un avis favorable à la demande de classement-déclassement.

Le 26/09/2021, le conseil municipal a débattu le PADD.

Le 14/12/2024, le conseil municipal a procédé à son arrêt, engageant ainsi la phase d'avis des PPA et l'enquête publique.

Durant cette phase, des réunions publiques ont été organisées, suivies de permanences complétées à leur tour, par des réponses orales et écrites aux sollicitations des pétitionnaires sous forme de mail, de RDV avec les élus ou encore de coup de fil téléphonique. Cette concertation publique a permis d'informer les acteurs et la populations du cadre réglementaire et de ses évolutions, puis d'apporter des ajustements aux zonages et règlement des zones.

Les dispositions de la loi littoral sont celles qui sont les plus difficiles à assimiler après tant d'années sans l'avoir appliqué sur le territoire comme ailleurs.

LE PADD

Le PADD débattu par le conseil municipal à deux reprises expriment les objectifs suivants pour les 10 prochaines années.

Orientations stratégiques du PADD

AXE 1 Commune aux portes d'Ajaccio : renforcer la population permanente.

AXE 2 Soutenir la diversification du tissu économique local.

AXE 3 Protection de l'environnement et du patrimoine culturel : un atout pour l'attractivité du territoire

AXE 4 Améliorer la consommation de l'espace en cohérence avec le projet communal

Ces axes constituent en quelque sorte la **feuille de route du développement communal pour les 10-15 prochaines années** sachant que des actions sont d'ores et déjà bien engagées puisque la commune a :

- Mise en place d'une ZAP en début d'année 2024,
- Engagé des travaux dans plusieurs biens acquis au village pour ouvrir une **épicerie solidaire**, créer du logement locatif ;
- A vendu un terrain à un jeune entrepreneur pour construire un atelier et son logement (potentiel de 2 à 6 emplois à terme),
- Réalisé la voie de contournement entre l'aval et l'amont du village en y ajoutant des stationnements.

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Pour répondre aux objectifs du PADD débattu, la commune a œuvré à établir un zonage adéquat et un règlement adapté. Les 5 zones du PLU sont donc les suivantes :

| Zone | Surface | | % |
|----------|---------|--|---|
| Zone UV | | | |
| Zone AUM | | | |
| Zone N | 1225 | | |
| Zone NP | | | |
| Zone A | 1016 | | |

La diversité géographique expose le territoire à diverses contraintes liées aux risques naturels, diverses servitudes ou divers périmètres de protection environnementale. Cela se décline par des secteurs précis au règlement adapté. Par ailleurs, le PLU décline aussi des choix particuliers comme la création d'un secteur Aj pour protéger d'anciens jardins en terrasses dans le village ou de spécifier des points de vue d'intérêt général.

POPULATION ET POLITIQUE DE L'HABITAT

La commune souffre d'une stagnation durable de sa population permanente ; le parc immobilier est figé par la place importante de résidences secondaire et l'atonie du marché, effet des rétention et dureté foncière. Parmi ces résidences, la commune a évalué la présence d'une centaine d'habitants qui y réside régulièrement, attachée souvent à des maisons familiales.

Pour débloquer cette situation qui nuit au parcours résidentiels et aux installations nouvelles, la commune s'engage depuis quelques années, dans une politique de l'habitat plus active, que le PLU vient renforcer. La commune a mobilisé du bâti vacant et à aussi négocié des achats. Après les travaux de remise en état, ces logements sont destinés à la location. Une épicerie verra le jour également, toujours au village.

Elle a récupéré un ensemble bâti dans le secteur d'Acone à l'issue d'un long procès.

Le PLU déploie plusieurs emplacements réservés, au village et à Masorchia dans le but de renforcer les options destinées à créer une offre adaptée aux populations et recherche de logements. Une friche touristique dans le secteur d'Ancone est également visée.

Le déploiement de cette stratégie, la production de logements potentiellement créée à termes, le positionnement par rapport à Ajaccio et la concentration continue des populations insulaires sur les franges littorales permettent à la commune de prétendre à une évolution de +100 habitants en 10-15 ans.

Dans l'hypothèse d'une occupation à 100% des parcelles libres, il est estimé une production de 43 logements à l'année et de 47 en résidence principale ; c'est l'amorce d'un changement de tendance.

EMPLOIS ET ECONOMIE

La vocation résidentielle de Calcatoggio est avérée comme la prédominance d'une économie très touristique. La commune fait cependant le pari de voir une évolution à terme en faveur d'un déploiement du secteur agricole et d'une amélioration du tissu de petites entreprises autour du commerce et des services à la personne. Sans grande prétention toutefois car Ajaccio n'est pas loin et Tiuccia toute proche dispose aussi d'une offre commerciale locale. La complémentarité est à

rechercher. La création d'emplois reste donc modeste dans ce contexte. Il ne faut pas négliger la part d'emplois qui peut bénéficier du télétravail.

Pendant l'élaboration du PLU, la commune a accompagné activement l'installation d'un jeune entrepreneur en lui cédant (à titre onéreux) un terrain communal du village pour créer un atelier et son logement.

Le secteur agricole bénéficie désormais d'une ZAP approuvée en 2024 d'une surface de 1036 ha. Elle est doublée par une zone agricole d'une surface de 1016 ha dans le zonage du PLU. Le règlement instaure des règles d'implantation et se réfère à la CTPENAF pour les constructions à y autoriser. La compatibilité avec le PADDUC est retranscrite au niveau des ESA maintenus dans le PLU et des ERPAT à savoir : 236 ha et xx ha.

Le bilan de la CTPENAF met en évidence les consommations suivantes justifiées par les besoins du projet.

- ESA : 1,85 ha dont 1,38 ha bâtis. Les ESA ont été amputés de 15,8 ha pour maintenir des EBC ;
- ERPAT 2,76 ha dont 2,07 ha déjà bâtis.
- Surfaces déclarées : 1,92 ha dont 1,3 ha déjà bâtis.
- AOC-AOP : 7,4 ha en extension urbaine.

Certains périmètres notamment les AOC et AOP sont anciens et couvrent des surfaces artificialisées et très morcelées. Toutes densifications et extensions urbaines entraînent de fait une consommation.

En ayant créé une ZAP, la commune a fait valoir sa volonté de faire perdurer les terres agricoles et le PLU accompagne cette vision malgré des consommations, consommations qui restent marginales par rapport au territoires qui pour le moment ne compte que 8 exploitants. Les équilibres sont assurés entre développement urbain et besoins pour l'activité agricole.

LES IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL

Climat

Exposé au climat méditerranéen mais nuancé par l'orographie en montagne, le climat devient un enjeu en matière de gestion du risque incendie, inondation et gestion des besoins en eau et énergie. Cette frange littorale connaîtra dans les prochaines décennies des changements profonds de son climat exacerbant les périodes de sécheresses, les pluies diluviennes...le climat affectera tant le milieu naturel que la santé publique.

L'aménagement de l'espace de vie doit désormais en tenir compte et adapter dès à présent les logements, les bâtiments publics, les espaces publics. Il convient d'ajouter des interventions qui participent aussi à tenter de réduire les facteurs qui génèrent cette dégradation des conditions climatiques.

Le PLU prône à son échelle, des pratiques qui tendent vers une réduction des besoins énergétiques (logements transversaux, maintien d'une végétation aux abords des constructions, énergie renouvelable...), le déploiement d'énergie renouvelable à l'échelle des particuliers, et tente de conforter Masorchia en y accueillant des activités économiques et de services pour réduire la dépendance à Ajaccio pour des achats quotidiens. La dépendance à la voiture reste forte sur ces territoires très mal desservis par les transports publics. Aucune amélioration n'est à noter à court et moyen terme.

Risques naturels

Le territoire est exposé à divers risques naturels connus et localisés, par des Plans de prévention de risques ou des Atlas. Ils sont pris en compte dans le projet de PLU et reportés de manière graphique sous forme d'aplats spécifique ou de secteurs.

S'applique la servitude du PPRi de la Liscia et son règlement.

Le risque incendie

Il est présent sur l'ensemble du territoire. Le PLU en centrant le projet urbain en deux lieux équipés permet de mettre fin à un habitat diffus qui est bien plus exposé aux risques.

Le PLU outre le fait de rappeler la doctrine, il préconise des haies à essences moins inflammables.

Les annexes sont complétées par le périmètre OLD fournis par l'OEC sur la base du zonage du PLU arrêté. Le PLU rappelle les fondamentaux à cet égard.

De manière indirecte, la ZAP devrait favoriser de manière progressive une réouverture du milieu en piémont, réouverture qui peut faciliter la lutte contre les incendies en présence de pistes agricoles.

La commune bénéficie toutefois d'un dispositif DFCI.

Le risque inondation

Le PPRi de la Liscia s'épanche sur la plage de Stagnone et affecte des hébergements touristiques.

Le PLU rappelle l'application du règlement du PPRi.

La limitation de l'artificialisation des sols est une solution indirecte pour réduire les écoulements superficiels qui nourrissent les débits de la Liscia mais l'emprise urbaine est ici proportionnellement peut significative par rapport au bassin versant. Notons cependant que le maintien des EBC et de zone N boisée en amont des lits mineurs et majeurs du réseau hydrographique sont essentiels à la modulation du ruissellement important qui surgir en cas de fortes pluies. Cette régulation est bénéfique tant pour réduire l'exposition des biens mais aussi et ici surtout, pour réduire les atteintes aux habitats naturels.

Le PLU n'aggrave pas la situation ; on constate la création d'un nouveau bâtiment à proximité de la Liscia alors que dans les EPR, il n'aurait pas dû être autorisé. Le PLU ne prévoit pas de construction aux abords de la Liscia dont les berges doivent restées dégagées. Un point de vigilance toutefois doit être maintenu sur les effets de ce risque sur les dispositifs d'assainissement situés sur la plage.

Le risque submersion marine

Sous forme d'Atlas, le PLU reporte son emprise qui affecte ici une bande étroite le long des rivages rocheux mais épargne le secteur de Masorchia ; quelques maisons sont directement touchées. Le règlement introduit la doctrine qui finalement coïncide aussi avec les restrictions appliquées dans la bande des 100m. Le PLU n'aggrave pas la situation constatée.

Le risque mouvements de terrain et chutes de blocs (Atlas)

Ce risque est excentré des sites à enjeux ; le règlement rappelle la doctrine. Le maintien de la couverture végétale boisée par des classements des parcelles en N concourt à maintenir la situation. Le PLU n'aggrave pas la situation à ce sujet.

Couverture végétale et les habitats naturels

La commune présente un espace naturel vaste et bien préservé de manière générale. Elle se caractérise par un % de boisement élevé en moyen et haut piémont mais le paysage végétal conserve les stigmates des activités pastorales et des incendies successifs notamment dans le secteur de Pevani Col de San Bastianu. La végétation est plus arbustive et les pyrophytes gagnent ponctuellement du terrain. Le PLU a fait le choix de classer des boisements aux enjeux écologiques et paysagers. Ce

classement validé par le Conseil de Sites couvre une surface de 503 ha dispersés en plusieurs sous-ensembles.

Le PLU prévoit de conserver la végétation arborescente des parcelles et les parcelles sont grevées d'un % d'espaces verts. Il est précisé que pour les parcelles d'une certaine surface, une partie doit être préservée dans son état le plus naturel possible.

Le règlement apporte des précisions sur la protection des haies dans ses annexes. Il ajoute également des informations sur le maintien d'une mosaïque végétale sous forme de îlots dans les zones de pâturage pour le maintien de certaines espèces qui ne peuvent se maintenir dans parcelles dénudées.

Le PLU s'attarde également dans la prévention contre les espèces envahissantes afin de réduire leur plantation donc leur diffusion mais aussi pour sensibiliser le public à leur arrachage.

La prévention contre les incendies apparaît comme indispensable à la protection des habitats naturels dont la couverture végétale est le principale socle de la biodiversité présente. Le PLU rappelle les périmètres OLD.

Le secteur de Masorchia incorpore des parcelles dont l'état végétal est divers : la partie centrale qui fera l'objet d'un aménagement d'ensemble se caractérise par quelques arbres isolés et une prairie. Etant propriété d'un exploitant agricole, elle est fauchée et entretenue régulièrement en état de prairie ; à l'inverse au village, les parcelles classées en U sont souvent des jardins ou anciens vergers en friche.

Les périmètres protégés

Le PLU a centré son action en continuité de Masorchia et du chef-lieu. Ces deux lieux de vie stratégiques sont épargnés par des périmètres de protection. Les zones d'habitat diffus ne sont par aucun moyen renforcées par un classement en zone A ou N. c'est ici que la proximité avec les ERC ; Natura 2000 et les ZNIEFF est réellement constatée.

Le PLU ne génère pas de changements substantiels en absence de zone constructible à densifier ou à étendre. La zone NP est la seule dont l'emprise englobe une partie de l'ERC mais ne sont admis ici que des aménagements légers et réversibles qui servent à la sensibilisation des publics à l'environnement dans le cadre d'un projet culturel qui reste à

préciser sur son contenu. La mairie a récemment récupéré cet établissement et les parcelles qui les jouxtent par voie judiciaire.

Les parcelles agricoles sont quant à elles incluses dans ces périmètres et l'exercice d'activité surtout extensive semble participer à l'existence de certains habitats. Il faut cependant encourager des pratiques agro-environnementales pour la pérennité de ces espaces et améliorer la qualité des terroirs agricoles qui dépendent aussi de cette biodiversité.

Le PLU n'entrave pas les pratiques d'activités agricoles mais rappellent qu'elles sont aussi soumises à la réglementation relative à la protection des espèces protégées. La note de la DREAL Corse relative de la tortue d'Hermann est ajoutée partiellement en annexe du règlement à ce titre.

Le PLU impacte les périmètres protégés de la manière suivante :

- Un ERC qui a été partiellement englobé dans un camping déjà existant. On ignore si le périmètre initial l'avait déjà impacté.
- Natura 2000 : aucun impact direct ou indirect nouveau étant donné l'éloignement et la difficulté d'accès.
- ZNIEFF : aucun impact direct et indirect nouveau.

La trame verte et bleue

La commune est concernée par des corridors écologiques d'échelle régionale mais aussi locale. La concentration urbaine en deux lieux de vie et la stabilisation des secteurs d'habitat diffus permet de ne pas aggraver la situation. Aucun aménagement linéaire n'est envisagé dans le PLU. L'activité agricole est contrainte par les dispositions dans les EPR ce qui limite les travaux. La complémentarité entre les zones A et N facilitent le maintien des couloirs écologiques et de limiter les facteurs de fragmentation des milieux.

Monteco a établi une OAP TVB dans laquelle des orientations sont proposées pour conforter leur pérennité et leur bon fonctionnement.

La trame TVBN ainsi maintenue permet aux espèces locales de conserver les atouts de ces vastes espaces ; la sensibilisation des élus et des populations se poursuit pour améliorer la situation en agissant sur l'éclairage et les clôtures. Les effets sont difficiles à évaluer à l'échelle des parcelles privées mais il faut d'ores et déjà viser les opérations communales pour donner l'exemple. L'OAP de Masorchia et son règlement impose aussi ces règles.

Le PLU agit inévitablement au niveau de la TVB littorale dès lors qu'elle inclut Masorchia. En instaurant un zonage contenu et en approuvant une ZAP au nord-ouest, le corridor est stabilisé. Le règlement propose quelques

mesures pour tenter de réduire les effets de la future urbanisation sur ce corridor. Ces prescriptions nouvelles permettent d'agir aussi sur l'existant, ici et ailleurs sur le territoire.

Paysages

Le territoire de Calcatoggio participe au grand paysage du Golfe de Sagone dont il est la limite sud. La silhouette de celui-ci est marquée par le profil des lignes de crêtes qui s'évase vers l'ouest en plongeant dans la mer. Le village est un repère visuel visible depuis le col de Sevi. Le passage par le col de Sn Bastianu est un point de bascule pour la découverte du golfe par une vue semi-aérienne ; Masorchia apparaît en arrière de la plage de Stagnone. La qualité de ce paysage littoral est dégradée par un manque de cohérence fonctionnelle et visuelle. Le renforcement de cette polarité est aussi une question de paysage car elle est l'arrière-plan de la baie et l'avant-plan de la RD81 qui la traverse.

Le village domine la RD81 et s'identifie par rapport à profil élancé de son église et aux quelques maisons colorées qui émergent dans une masse végétale homogène en avant plan. L'agriculture vivrière aux abords du village s'est effacée sous les houppiers denses des chênaies. Le paysage local pourra certainement se diversifier avec l'aide de la ZAP qui stabilise la vocation agricole et pastorale.

L'autre enjeu du paysage réside dans des transformations plus insidieuses qui résulteraient de catastrophe naturelle. C'est une réalité qui pèse désormais sur ces espaces naturels.

Les ambiances sont aussi une des échelles du paysage qu'il convient de soigner. Le PLU propose d'encadrer la manière d'aménager le DPM et les espaces naturels fréquentés. Les ambiances villageoises font aussi l'objet d'un règlement spécifiques. L'OAP de Masorchia tente d'induire une prise en compte des ambiances dans un espace banalisé mais la partie centrale du projet partant d'une page blanche, devra s'attacher à créer des espaces de qualité en introduisant une ligne architecturale claire, en se préoccupant d'une implantation soignée dans la pente et en faisant usage de la végétation pour créer une nouvelle identité plus affirmée.

Le suivi des autorisations d'urbanisme pour des projets de cette ampleur devrait faire l'objet d'un travail concerté entre commune, services de l'Etat et porteurs de projets.

Les déchets

Les OM et assimilés voit leur volume augmenter proportionnellement à celui de la population permanente et estivale. La compétence intercommunale est au service de l'amélioration du service public qui assure la collecte ; la commune à son niveau a un faible champ d'actions. Il préconise l'usage de matériaux naturels avec un moindre impact naturel, interdit le PVC et préconise le compostage. La sensibilisation croissante des populations aux pollutions liées aux déchets notamment plastique laisse espérer une progression du taux de recyclage qui reste encore bien insuffisant et une baisse globale du volume des déchets à prendre en charge.

Quant aux filières de traitement, le schéma régional appuie l'enfouissement mais les sites sont saturés et malgré le prolongement et la hausse des volumes acceptés dans ces CET, la solution n'est pas adaptée face à la hausse des volumes à traiter au niveau régional.

Les eaux usées

Compétence du SIVOM, le traitement des eaux usées est dans une situation contrastée : si le village bénéficie depuis 2021 d'une nouvelle STEP à lits de roseaux de 750 EH qui peut absorber l'évolution programmée de la hausse des volumes, le littoral en reste dépourvu. Les désaccords persistants entre Etat, SIVOM et financeurs laissent la commune sans solutions depuis plus de 10 ans. Aussi la présence des campings, résidences de tourisme et les nombreuses résidences secondaires comme principales questionnent sur le recours à l'assainissement individuel sur des parcelles qui ne sont pas très favorables du fait de la nature des sols. L'hôtel Grand Bleu dispose d'une STEP qui est conforme ; les dispositifs suivis par le SPANC sont encore trop nombreux à recevoir un avis réservé malgré une amélioration des bilans durant ces 8 dernières années. Le SPANC devra apprécier au cas par cas les demandes d'autorisation qui émergeront avec le PLU, notamment à Masorchia. Le SIVOM attend la réponse de celui de Vico-Coggia pour valider l'hypothèse d'un raccordement à leur STEP après l'abandon de l'option d'une STEP nouvelle à la Liscia. Le raccordement des Néréides-Masorchia serait prioritaire.

Les pollutions sonores

Hormis la RT, il n'existe pas véritablement de source de bruit anormale. Les lieux habités génèrent un niveau sonore accru en période estivale en présence d'un plus grand nombre de résidents. L'aire immédiatement limitrophe est naturellement impactée mais ces espaces sont des espaces sans enjeux à cet égard. Les campings et restaurants peuvent produire ponctuellement des niveaux sonores supérieurs de manière très ponctuelles en cas d'événements festifs.

Les pollutions lumineuses

Elles sont centrées au niveau de Masorchia et du village ainsi que le long de la RD81 en des points bien ciblés que sont les campings, le carrefour de Stagnone et l'habitat diffus en divers sites comme Pevani, Lombarda. Le PLU n'aggrave pas la situation ; il propose de modifier les comportements notamment en réglementant le type et l'implantation. La commune a procédé à la mise en place de LED avec le SDE. Les pollutions sont ainsi atténuées.

Une TVBN est proposée dans le PLU instaurant des directives au sujet de la trame noire nécessaire à de nombreuses espèces dont les chiroptères dont la micro-région abrite des colonies importantes.

Autres pollutions

Les pollutions liées aux activités agricoles ne sont pas identifiées ; les activités sont ici de type extensif. Chaque exploitation est soumise à une réglementation sur la gestion des lisiers. Une vigilance accrue est à établir à proximité des ruisseaux et des zones de captages pour lesquelles il y a les périmètres de protection.

Il n'existe pas d'ICPE à Calcatoggio.

Dans la plaine de la Liscia, deux entreprises sont installées à proximité du lit mineur. Les dépôts de matériaux et de produits sont encadrés par une réglementation. Il n'y a pas d'information relative à d'éventuelles pollutions. Aucune pollution de l'air n'est à noter sur cette commune.

PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE

La commune s'est donné les moyens pour récupérer la tour génoise d'Ancone. Elle est perçue comme un bien d'intérêt général qui pourrait faire l'objet d'un programme d'aménagement pour une visite bien que son état n'est pas bon.

Le village fait aussi partie des lieux de patrimoine historique et le règlement du PLU s'est efforcé d'apporter des réponses adaptées à son particularisme. Le petit patrimoine est cité pour une préservation ciblée. Des indications sur le plan de zonage aurait facilité leur protection.

DEPLACEMENTS

Le territoire est traversé par la RD81. Cet axe amélioré optimise le temps d'accès à Ajaccio et sa périphérie principal pôle de services et d'emplois. Cette amélioration attendue met en évidence la prépondérance à la voiture individuelle en absence durable d'un transport public suffisant.

En termes de sécurité, la commune a procédé à la réalisation d'une voie d'accès à l'amont du village en évitant le centre du village. Cette nouvelle route assure aussi la sécurité.

Le stationnement du village est amélioré par le PLU qui prévoit des emplacements réservés à cet effet. D'autres sont prévus pour récupérer des voies essentielles au fonctionnement du territoire et qui sont encore dans le domaine privé. A Masorchia, un bouclage est maintenu ainsi en vue des prochains aménagements.

LOI LITTORAL : IDENTIFICATION DES ESPACES

Les différents espaces de la loi littoral figurent au plan et sont compatibles avec la loi littoral : ERC et EPR. Si ajustements il y a, il correspond aux effets de différenciation provoquée par les échelles du PADDUC et du PLU. Une seule exception cependant sur l'emprise d'un camping existant qui s'étend sur un ERC.

La bande des 100 m. est inconstructible dans les espaces naturels et agricoles. A Masorchia, l'urbanisation dense sous la RD81 et la continuité avérée avec le bâti en amont, justifie d'un classement dans le périmètre de l'agglomération. Aucune extension du bâti n'est autorisée.

L'urbanisation retenue se réalise en densification et en extension de Masorchia, polarité urbaine littorale et en continuité du chef-lieu et ses quartiers. La commune n'envisage pas de détacher Vetriccia, U Solaju du centre villageois et entend les jardins et vergers interstitiels comme des éléments de liaisons. San Nicolas est également classé en village en présence de populations locales y résident à l'année. Contrairement à Masorchia, cet espace de vie animé par les familles locales. Les extensions sont proportionnées à la taille du lieu de vie.

ANALYSE DE LA GESTION ECONOMIQUE DES SOLS ET LA TRAJECTOIRE ZAN

Parmi, les 27,48 ha du projet urbain, 7,21 ha sont déjà bâtis, soit 26% des zones U et AU.

Au sein des 20,27 ha restant non bâtis, qui impactent les espaces cultivables et pastoraux, 1,95 ha (dont 84% en terres cultivables), se situent dans les enceintes des campings existants (zones NK). Ainsi, on peut donc considérer que **le PLU impacte réellement 18,32 ha.**

La trajectoire ZAN permet à la commune de consommer une surface maximale d'ici 2035 environ 11,25 ha. En application de la doctrine retenue au niveau régional avec la DDT, la consommation foncière du PLU ainsi arrêtée est de 10,8 ha qui se répartissent ainsi :

- 7,3 ha nouvellement consommés
- 2,78 ha de PC délivrés et commencés depuis le 1^{er} janvier 2021.

En ayant justifiés ces besoins, le PLU se situe dans la trajectoire de la ZAN.

LES INDICATEURS

La commune soumise à l'évaluation environnementale propose une série d'indicateurs de suivi sur l'état de l'environnement mais également autour des questions économiques et sociales. Ils doivent permettre de considérer dans le temps et l'espace les impacts du PLU sur ces sujets.

LE BILAN ENVIRONNEMENTAL

En absence de PLU, aucune projection n'est possible à tous les égards mais indéniablement en application des dispositions du code de l'urbanisme et d'une urbanisation limitée, on peut entrevoir un moindre impact environnemental. Toutefois, cette situation maintient la commune dans un immobilisme qui rend difficile le déploiement de moyens pour inverser la tendance favorable à une résidentialisation de type touristique.

Les principaux impacts du PLU sont maîtrisés et à effets « négligeables ». On retiendra :

- La nécessité de mettre en place à court terme un dispositif public de traitement des eaux usées sur le littoral ; renforcer la mise à niveau des dispositifs individuels
- La nécessité de bien encadrer le projet de Masorchia pour s'assurer d'une bonne insertion visuelle dans le grand paysage ;
- Mettre en place une action pour améliorer l'état de la plage de Stagnone conciliant paysage, protection des écosystèmes et accueil du public ;
- Persévérer sur les moyens à mobiliser pour produire du logement à l'année ;
- Promouvoir une animation foncière pour mobiliser le foncier agricole de la ZAP dans une démarche agroécologique ;
- Engager des moyens pour sensibiliser les publics aux questions environnementales, au-delà de la simple protection de espèces protégées ;
- Prévenir les grands risques naturels par la mise en œuvre effective de divers moyens et à différentes échelles.

I- LA CONDUITE DE LA PROCEDURE

1. Rappels de la procédure

La commune a délibéré le 29/11/2014 pour prescrire l'élaboration du PLU, délibération qui précise les objectifs et les modalités de la concertation.

Les différentes étapes de la procédure sont :

- DCM de prescription du PLU-----29/11/2014
- Elaboration de l'Etat des lieux – Evaluation Environnementale – Rapport de présentation
- PADD et débat PADD -----21/09/2019
- Zonage et Règlement /Annexes et servitudes
- Finalisation du rapport de présentation et évaluation environnementale
- Mise en forme du PLU arrêté
- **DCM d'arrêt** -----21/12/2024
- Présentation à la CTPENAF
- Enquête Publique
- DCM approbation

2. La concertation publique

La délibération de 29/11/2014 précise les modalités de concertation suivantes :

- Publication dans la presse
- Réunions publiques
- Permanences
- Mise à disposition des documents avec un registre
- Mise à disposition d'informations sur le site internet de la mairie

Elles ont toutes été mises en place. Le bilan de la concertation est tiré le jour de l'arrêt du PLU.

Compte tenu de la population totale, compte tenu de la nature des enjeux, les moyens de la concertation ont été suffisants. La population a été très présente durant le processus tant lors des réunions publiques que par des prises de contact directes avec la mairie et le bureau d'études ; nombreux mails et appels téléphoniques ont été traités par la mairie et le bureau d'études.

Le site internet d'Urba Corse a servi de support pour informer le public.

Extrait de la page web :

Plan Local d'Urbanisme

La commune accompagnée du bureau d'études Urba Corse, vous proposent de consulter les documents relatifs à l'élaboration de notre Plan Local d'Urbanisme. Pour consulter les documents en ligne : suivre le lien ci-dessous.

Documents d'urbanisme

Documents ZAP

Un dossier complet ainsi qu'un registre sont disponible en Mairie pendant les heures normales d'ouverture, du lundi au vendredi de 9H00 à 16H00.

Vous pouvez également transmettre vos remarques et vos questions à l'adresse mail prévue à cet effet : contact@calcatoggio.fr.

Fiche contact Urba Corse

SAS Urba Corse – MERELO & Associés
 9 avenue Eugène Macchini 20000 AJACCIO
 Odile MERELO – Présidente de la SAS / Urbaniste – Géographe
 mail : merelo.odile@urba-corse.fr
 tel : 06 11 76 86 77

Règlement actuel

Document en vigueur : Aucun - Règlement National d'urbanisme (RNU)

Délibérations :

Prescription de l'élaboration d'un PLU

Où trouver les documents de travail?

- en mairie - village
- en ligne ci-dessus - actualisation en cours.

Réunions publiques :

- "Un P.L.U, c'est quoi? - Janvier 2015
- Réunion publique le samedi 10 février 2018 - salle des fêtes - 10 h - Présentation du projet communal
- Réunion du public pour la présentation du PLU (zonage/règlement/OAP) - réunion prévue le 26 Mai 2023
- 21 Avril 2023 - réunion publique ZAP à 14h en salle des fêtes du village
- 26 mai 2023 - réunion publique PLU - présentation du projet qui sera soumis à arrêt au conseil municipal

Concertation du public :

- 20 mai 2016 à partir de 14 h - prendre contact avec la mairie pour un RDV avec l'urbaniste
- 1er avril 2016 à partir de 14h - prendre contact avec la mairie pour un RDV avec l'urbaniste
- 18 mars 2016 - Prendre contact avec la mairie pour fixer un RDV avec l'urbaniste
- 20 mai 2016 - Prendre contact avec la mairie pour fixer un RDV.
- 2021 novembre : Mise à disposition des pièces du dossier actualisé 2021 - Registre en mairie aux heures habituelles d'ouverture.

Réunions avec Personnes Publiques Associées :

- Réunion le 25 juillet 2017 en mairie - cette réunion permet de connaître l'avis desdits services sur le projet communal afin de l'ajuster avant son arrêt. >>> compte rendu disponible en mairie
- Réunion en mai 2023 - réunion non publique

Etat d'avancement et mise à disposition des documents en mairie

- PADD - Débattu le 14 novembre 2015
- OAP : février 2017 >>> reprise des OAP suite à la réunion PPA de 07/2017
- Zonage et règlement : réunion de travail le 30/09/2017 entre le BET et la commission urbanisme - réunion non publique - point sur les avis des PPA de la réunion du 25/07/2017.
- Reprise du zonage et du règlement suite aux conclusions de la réunion - réunion de la commission urbanisme le 15 décembre 2017
- Réunion du CM en février 2018 pour débattre le PADD et les OAP modifié
- Schéma d'eaux pluviales disponible en mairie
- Etude Station d'épuration littoral en cours
- Mise en forme du PLU arrêté - attente des dossiers assainissement intercommunalité - en cours
- Réunion non publique de la commission urbanisme le 13/02/2021 -
- 26/09/2021 : débat n°2 du PADD suivant nouvelles orientations de l'équipe municipale.
- Réunions de travail fin 2021 et début 2022 : zonage, OAP et règlement
- 9 Mars 2023 - réunion PPA autour du projet de la Zone Agricole Protégée
- 24/07/2023 Dernière réunion PPA avant Arrêt du PLU
- Mise en forme du PLU pour ARRÊT par le conseil municipal en cours.

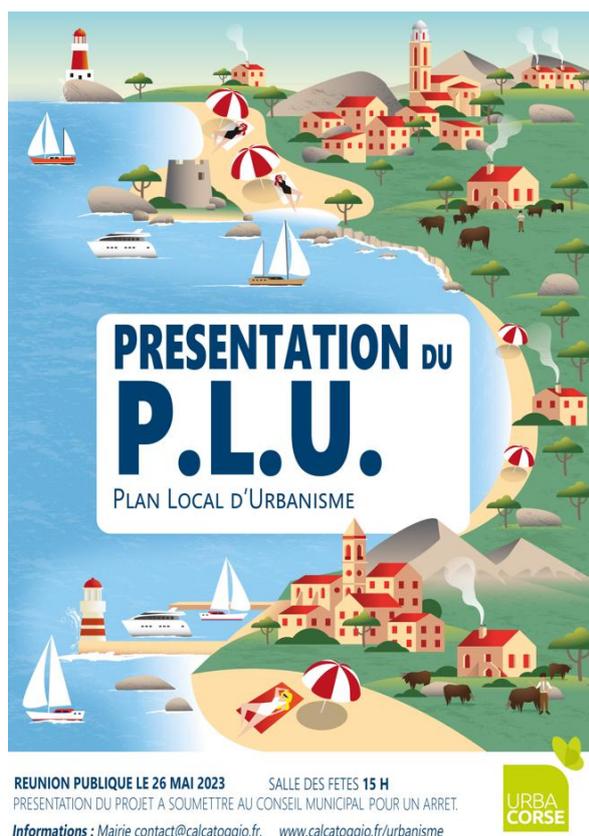
Web : www.plu-corse.fr/communes/calcatoggio

Extrait antérieur à l'arrêt du PLU

| | Date | Mesure de publicité | Lieu | Participants |
|--|--------------|--|--------|---------------|
| Réunion publique Un P.L.U c'est quoi ? | Janvier 2015 | Journal Affichage sur l'ensemble du territoire Site mairie | Mairie | Une quinzaine |

| | | | | |
|--|--|---|---|--|
| Réunion publique Présentation du projet communal | Samedi 10 février 2018 | | salle des fêtes- 10 h | |
| Présentation de la ZAP | 21 Avril 2023 | Journal et affichage Site web Bureau d'études et mairie | Salle des fêtes 14 h | |
| Réunion publique de présentation des actualités réglementaires autour de la ZAN ; présentation du projet de zonage. | 26 mai 2023 | Journal et affichage Site web Bureau d'études et mairie | Salle des fêtes | |
| Mise à disposition des documents en mairie + registre | Durant la procédure | Journal Site internet www.plu- corse.fr | Mairie | 2 remarques |
| 4 Permanences | 20 mai 2016 1er avril 2016 18 mars 2016 | Journal Affichage mairie Site internet www.plu- corse.fr | Mairie | Une trentaine |
| Courriers écrits – mails – appels téléphoniques – accueil du public au bureau d'études ou en mairie | Durant la procédure | Site internet mail mairie RDV en mairie | Mairie – bureau d'études Ajaccio | Courriers, échanges avec monsieur le maire, appels téléphoniques |

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance d'arrêt. Il est annexé à la DCM.



Compte tenu du profil du territoire, rural et touristique, de la participation aux différents moments où la population a pu participer activement, il ressort que les moyens mis en œuvre ont été efficaces et proportionnés. Malgré, une longue phase moins active du fait de la crise sanitaire, des périodes électorales et de l'attente autour des questions d'assainissement, le public a été au rendez-vous à la dernière réunion et a montré un intérêt renouvelé sans, manifester ni d'impatience ni d'incompréhension. Bien que parfois contrariée par les effets de l'application des lois et des incidences à titre personnel, une groupe d'une trentaine de personnes a montré de l'intérêt pour la procédure et cela de manière assidue.

3. La concertation avec les PPA

La consultation des PPA s'est faite en début de procédure au stade du diagnostic et du projet de PADD, avec une visite sur site en présence des élus. Elle a été l'occasion pour les PPA de rappeler les principes de la loi littoral ; ainsi ils se sont donc opposés au classement de Pevani en « village » et au zonage qui pouvait en découler. L'urbanisation diffuse de piémont a, elle aussi, fait l'objet d'une remarque statuant le caractère inconstructible, même pour un périmètre resserré. Au village, l'attention a été portée sur les quartiers amonts.

Les corrections apportées aux EBC ont été l'occasion pour la DDT et la DREAL de manifester leurs avis au sujet des classements A et N sur lesquels les EBC étaient apposés. Cette consultation a été préalable à la saisine.

La réalisation de la ZAP a été également un moment de rencontre avec la DDT et la Chambre d'Agriculture, tout particulièrement. Sans évoquer les questions d'urbanisme, les PPA ont validé les contours des zones A et de la ZAP.

Le bureau d'études a saisi la DDT par deux reprises durant la finalisation du PLU afin de s'assurer de la validité des orientations prises par la commune en termes de consommation foncière car la mise en place méthodologique a requis du temps.

| Réunion de travail | Date | Lieu | Participants | Ordre du jour |
|--------------------|--|--------|-------------------------|----------------------|
| Avec les PPA | 25/05/2017 09/03/2023 26/05/2023 24/07/2023 | Mairie | DDT/CA2A/DREAL/ AUE* | Elaboration du P.L.U |

Aucune association agréée n'a sollicité la commune pour être associée à la procédure.

Aucune commune voisine n'a fait la demande de participer à l'élaboration du PLU.

L'intercommunalité n'a émis aucun avis sur la phase de travail du PLU.

4. Les avis des PPA à l'arrêt du PLU

La commune de Calcatoggio étant une commune littorale, elle est soumise à l'évaluation environnementale. La MRAe émettra donc un avis dans la phase « Avis des PPA ».

La CTPENAF sera également saisie pour un avis portant sur la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières.

Sont invités à donner un avis les PPA suivants :

- Préfecture -DDT
- DREAL
- MRAe
- CNPF
- INAO
- Centre régional de la Conchyliculture de Méditerranée
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers
- Chambre d'Agriculture
- L'EPCI Spelunca-Liamone

Les avis sont annexés au dossier d'enquête publique qui suivra la phase de consultation des PPA qui dure 3 mois.

5. L'enquête publique et l'approbation du PLU

La commune demandera au Tribunal de Bastia de désigner un commissaire enquêteur qui organisera avec la mairie la tenue d'une enquête publique sur une durée approximative d'un mois. Celle-ci donnera lieu à des permanences en mairie. Le dossier complet sera à disposition en mairie mais également accessible sur un portail dématérialisé. Il permettra aux personnes ne souhaitant pas ou ne voulant pas se déplacer en mairie de consulter et, le cas échéant, de déposer une requête sur un registre dématérialisé également.

A l'issue de celle-ci, le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions.

L'approbation du PLU interviendra par la suite, une fois que le conseil municipal se sera prononcé sur les ajustements qui lui semblent nécessaires de reporter en tenant compte des avis PPA et desdites conclusions. Ces ajustements ne peuvent affecter l'économie générale du plan dont le PADD, sous peine de devoir relancer la procédure au niveau de l'arrêt.

Le document ainsi amélioré et sécurisé, sera proposé au vote des élus. Une fois transmis à la préfecture et les publications faites dont le téléversement sur Géoportail de l'urbanisme, le PLU devient opposables aux autorisations d'urbanisme 1 mois après.

Les délais de recours sont, quant à eux, de deux mois.

6. La vie du PLU approuvé

Une fois approuvé et devenu exécutoire, la commune devra faire régulièrement des bilans sur la consommation foncière au titre de la trajectoire ZAN de la loi Climat et Résilience.

Un PLU peut aussi évoluer régulièrement en cas de besoin par diverses procédures plus ou moins rapides ou complexes sous formes de révision allégée ou de modification, dont une modification simplifiée. Si le projet communal affecte le PADD, ce sera alors une révision générale.

Si le PADDUC ou les lois qui s'imposent venaient à changer et si le PLU en est affecté d'une manière ou d'une autre, alors le PLU devra être remis en compatibilité voire en conformité.

Un PLU doit être au service d'un territoire pour qui, il porte un projet ; un territoire vivant doit alors avoir un PLU dynamique.

II- LES CHOIX RETENUS

1. Choix d'aménagement et de développement

1.1 Les objectifs de développement

Le diagnostic territorial met en évidence une commune rurale littorale proche d'Ajaccio parfaitement reliée à elle par une RD81 complètement refaite et qui permet d'atteindre Mezzavia en 20 min environ.

Ce territoire très vaste est cependant resté attaché à sa vocation touristique et résidentiel puisque le poids des résidences secondaires pèse sur les options de développement. En effet, l'accueil de population à l'année est confronté à l'absence d'une offre adéquate et l'immobilisme foncier accroît l'impuissance des pouvoirs publics. L'application des dispositions de la loi littoral bouleverse l'approche en recentrant les options à Masorchia et le chef-lieu.

Le caractère naturel et agricole du territoire est un atout indéniable mais qui complexifie aussi la gestion communale face à l'étendue du territoire et la dispersion des lieux de vie sous forme de hameaux et espaces urbanisés plutôt diffus. La présence historique d'exploitants a donné lieu à une ZAP de 1036 ha voisine de vastes espaces naturels souvent protégés par des périmètres environnementaux qui attestent de la richesse écologiques. Les activités humaines concentrées malgré tout autour de Stagnone-Masorchia et le village, la pression sur le foncier reste ciblée d'autant plus que les contraintes physiques du territoire, pèsent aussi sur les choix d'aménagement.

Le projet de territoire se focalise donc par la force des choses autour d'une urbanisation à Masorchia et le village mais met aussi en avant la protection de son patrimoine et de ses ressources au service de son attractivité et d'un aménagement durable.

Dans ce contexte, le PLU a été engagé dans le but de :

- Stimuler l'accueil de nouvelles populations à l'année par une ouverture à l'urbanisation encadrée et une diversification de l'offre ;
- Mobiliser le foncier et la parc existant dans ce sens ;
- Eviter de devenir une commune dortoir ;
- Dynamiser le secteur agricole
- Diversifier le tissu économique pour réduire la dépendance saisonnière ;
- Protéger le patrimoine naturel au service de l'attractivité du territoire ;
- Prévenir les effets des risques naturels ;
- Améliorer la gestion durable des ressources ;
- Réduire les impacts des activités humaines à l'égard de l'environnement.

Les ambitions sont à la hauteur du contexte contraint que connaît la commune mais cherchent à enclencher un changement de paradigme. La commune réalise ces choix en tenant compte de ses capacités financières, des objectifs connus du SIVOM et de l'intercommunalité et des opportunités existantes auprès de partenaires privés concernés par la mise en œuvre des enjeux communaux.

La délibération de prescription avait prévu :

« Les objectifs particuliers poursuivis par la commune sont :

La commune poursuit l'objectif d'intérêt général à travers l'élaboration du PLU qui lui permet de planifier et de maîtriser son développement dans le contexte du bassin de vie aux portes d'Ajaccio. Dans l'aire d'influence de la capitale régionale, la commune veille à maintenir son identité rurale et à stimuler l'accueil de nouvelles populations dans des conditions qui ne sauraient compromettre la qualité de vie, la qualité de son patrimoine identitaire, celle du lien social et celle d'une économie touristique et agricole dynamique et innovante. Le développement de l'habitat s'inscrit dans une démarche avant tout qualitative et respectueuse des autres équilibres du territoire, qui sont aussi des ressources essentielles à son bon développement.

Habitat

- *Maintenir la population "au village"*
- *Assurer une diversification de l'offre en logements*
- *Préserver l'identité bâtie du village et le paysage identitaire*
- *Favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel*
- *Structurer l'urbanisation littorale en améliorant le paysage bâti*

- MASORCHIA : Renforcer la centralité
- PEVANI : Consolider l'identité agricole du hameau rural

Transports et circulation

- Améliorer les conditions de stationnement dans le village par des solutions intégrées ;

Économie

- Mettre en œuvre les conditions pour le développement des activités agricoles
- Mettre en œuvre les conditions pour développer et soutenir le secteur artisanal
- Inciter l'installation de nouvelles activités de commerces et de services à MASORCHIA et le village

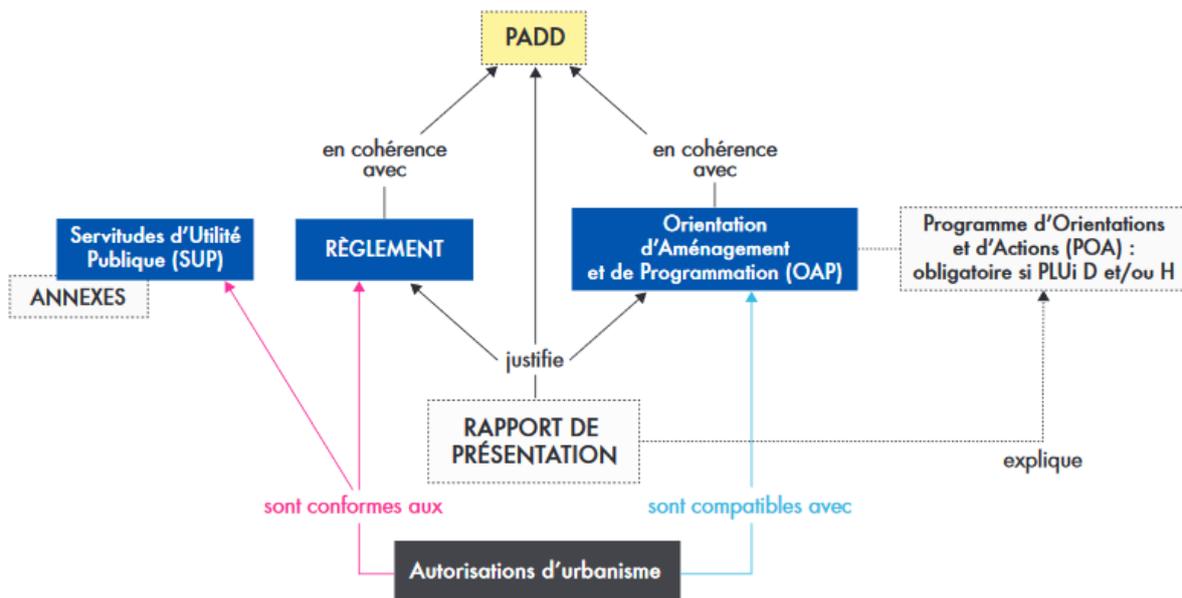
Environnement et patrimoine

- Identifier et protéger la trame verte du territoire (couloirs écologiques de la LISICIA, couloirs secondaires transversaux ; protection des écotones – zones de contact entre différents habitats) ; biodiversité liée la forêt ;
- Assurer le rôle complémentaire de l'agriculture et environnement/paysage ;
- Renforcer l'identité des espaces bâtis littoraux par des choix « paysagers » qui singulariseraient cet espace (choix des matériaux, aménagement des carrefours, création d'alignement d'arbres...) ;
- Identifier le patrimoine bâti et paysager pour en assurer sa protection et éventuellement sa mise en valeur : le village, la tour génoise, la plage ;
- Limiter les effets de la banalisation du paysage bâti dans les environs du village ;
- Assurer la bonne gestion des ressources naturelles locales (eau potable, ...) ;
- Intégrer les risques naturels (inondations, feux de forêts, mouvements de terrains) dans les choix d'urbanisme ;

Équipements publics

- Renforcer ou optimiser les solutions techniques liées à la gestion des ressources naturelles et à la limitation des pollutions (AEP, STEP) ;
- Réalisation de bâtiments publics (salle des fêtes, stade de football, aires de jeux, ...)

1.1. Les choix du PADD



A l'issue de l'état des lieux, les tendances et les enjeux avancés orientent les décisions de la commune vers 4 orientations majeures qui se déclineront en plusieurs actions. Avec une stagnation inquiétante de la population locale, la commune souhaite inverser la tendance et se fixe comme objectif 15 ans une progression de +100 habitants. Afin de ne pas tomber dans le schéma des communes périurbaines dites dortoirs, la commune souhaite aussi agir sur la création d'emplois. Offrir de bonnes conditions de vie passe donc par la nécessaire préservation des sites mais aussi par un

meilleur accueil sur ceux qui sont fréquentés. Dans une trajectoire foncière maîtrisée, la commune opte pour une optimisation foncière.

Les choix ainsi opérés sont de nature à mettre de l'ordre dans un territoire longtemps aménagé sous le joug du RNU. En contextualisant l'application du PADDUC mais aussi des principales dispositions législatives des lois littoral et montagne, le PLU renforce la protection de l'environnement à l'échelle communale.

Orientations stratégiques du PADD

AXE 1 Commune aux portes d'Ajaccio : renforcer la population permanente.

AXE 2 Soutenir la diversification du tissu économique local.

AXE 3 Protection de l'environnement et du patrimoine culturel : un atout pour l'attractivité du territoire

AXE 4 Améliorer la consommation de l'espace en cohérence avec le projet communal

Ces axes constituent en quelque sorte la **feuille de route du développement communal pour les 10-15 prochaines années** sachant que des actions sont d'ores et déjà bien engagées puisque la commune a :

- Mise en place une ZAP en début d'année 2024,
- Engagé des travaux dans plusieurs biens acquis au village pour ouvrir une épicerie solidaire, créer du logement locatif ;
- A vendu un terrain à un jeune entrepreneur pour construire un atelier et son logement (potentiel de 2 à 6 emplois à terme),
- Réalisé la voie de contournement entre l'aval et l'amont du village en y ajoutant des stationnements.

1.3 La mise en œuvre du PADD

| AXES DE DEVELOPPEMENT | Mise en œuvre – principales règles |
|--|---|
| Commune aux portes d'Ajaccio : renforcer la population permanente. | <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour créer du logement au village, à Masorchia - Mobilisation des logements vacants au village et sur une friche existante à Ancône par le biais d'un ER - Opérations bien - Mise en place de la DPU prévue au moment de l'approbation du PLU - Négociations en cours pour certains biens en vente (village et littoral) - 30% de biens à prix maîtrisés pour les logements collectifs créés dont ceux issus de changement de destination. |
| Soutenir la diversification du tissu économique local. | <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de la ZAP - Zone A sur 1038 ha et 224 ha d'ESA - Zone Aj au sein du village - Des activités économiques et services à envisager dans l'OAP - Valorisation du site classé en NP à but culturel et de loisirs - Projet d'épicerie communale au village |
| Protection de l'environnement et du patrimoine culturel : un atout pour l'attractivité du territoire | <ul style="list-style-type: none"> - Respect des ERC et des périmètres de protection - 503 Ha d'EBC - Mise en place d'une OAP TVB et mesures réglementaires - Des extensions urbaines concentrées au village et à Masorchia ; recherche de la densification - Des % d'espaces verts et secteurs Aj ; - Recul vis-à-vis des réseaux hydrographiques - Dispositions réglementaires pour la prise en compte de la faune et de la flore locale même au sein des zones urbaines. |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Classement des plages selon PADDUC - Tour génoise : maîtrise communale récente - NP : un secteur destiné à promouvoir la culture et la protection de l'environnement – théâtre de verdure, parcours de découverte... - Sensibilisation des publics à la tortue d'Hermann (note DREAL) |
| Améliorer la consommation de l'espace en cohérence avec le projet communal | <ul style="list-style-type: none"> - Deux lieux de vie à urbaniser par densification et extension - Une OAP pour optimiser l'utilisation du foncier avec des densités de 30 logt/ha minimum à Masorchia - Mobiliser les logements vacants, biens sans maîtres... - Respect de la trajectoire ZAN. |

1.2 L'évaluation environnementale du PADD

Le PADD a pris en compte les enjeux environnementaux du territoire et de ce fait, le PADD :

- Respecte les dispositions de la loi littoral ;
- Protège les milieux naturels et leurs fonctions ;
- A renforcer la protection des espaces agricoles et boisés ;
- A réduit l'emprise de l'artificialisation des sols en recentrant le projet urbain autour des deux pôles ; favorise une densification ;
- A mobiliser les moyens pour recourir aux bâtis existants et réduire les besoins de constructions nouvelles ;
- Prends en compte les risques naturels ;
- Prend en compte les effets du changement climatique pour proposer des mesures à son échelle.

Le PADD ne peut cependant pas répondre de manière tout à fait satisfaisante aux sujets qui dépasse ses compétences comme le développement du transport public, la gestion des déchets ou encore la gestion de l'eau et des eaux usées. La compétence de l'intercommunalité impose un agenda que la mairie ne maîtrise pas.

Le PADD introduit à son échelle, des orientations réalistes qui auront une traduction réglementaire en matière de prise en compte des enjeux environnementaux. En intégrant des orientations de cette nature, le PADD introduit une approche plus qualitative bien que des limites persistent dans son champ d'actions.

2. Traduction réglementaire du projet

Le PADD fixe les orientations de développement et la stratégie communale pour atteindre les principaux objectifs. Le zonage et le règlement en font la traduction pratique par différents moyens.

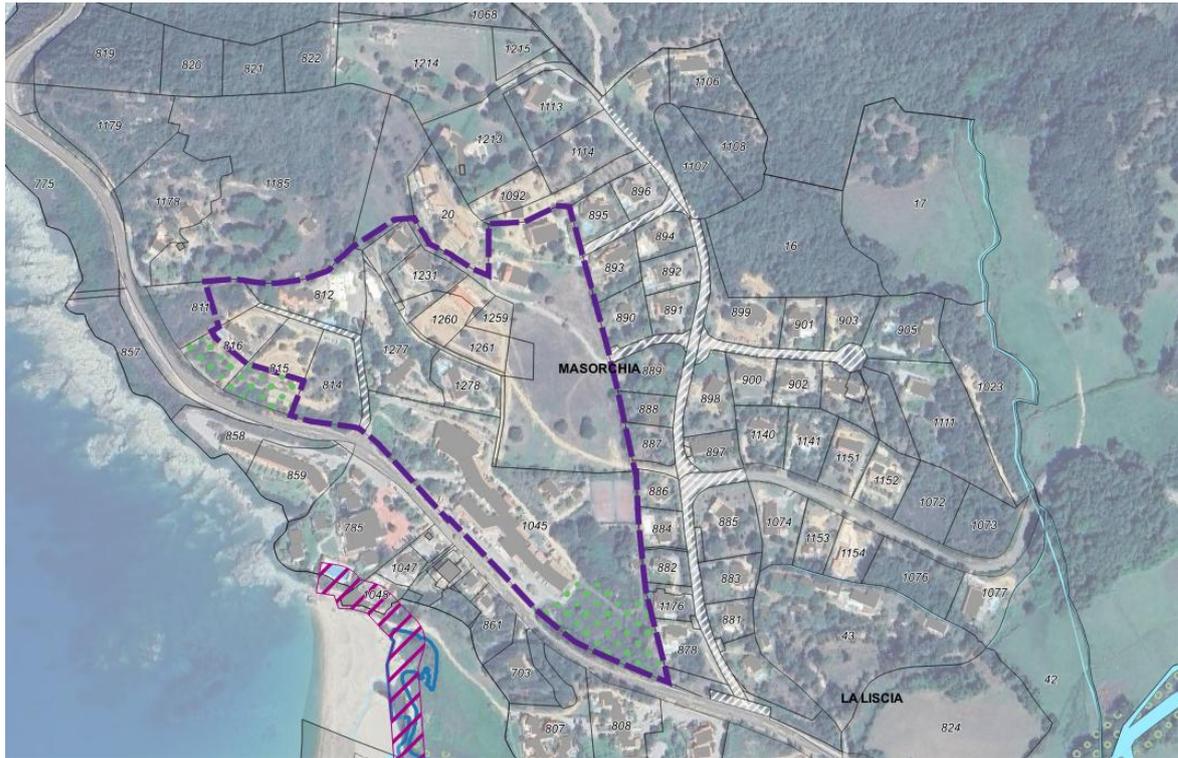
2.1 Le choix des OAP

Afin de concrétiser les orientations du PADD, il est apparu nécessaire de créer une OAP sectorielle à Masorchia.

Article R151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.



Ce choix délibéré a pour but d'encadrer l'achèvement de la centralité urbaine de Masorchia en procédant à l'aménagement des parcelles centrales dont l'emprise est conséquente par rapport à la surface du lieu-dit. Il s'agit d'orienter clairement les choix pour répondre à plusieurs axes du PADD. Une centralité urbaine doit être multifonctionnelle et de ce fait, doit accueillir du logement, des activités et des services dans un cadre qualitatif. En arrière-plan d'un front bâti dense, cet espace bénéficie de la quiétude vis-à-vis de la RD81, très passante en été. Le relief de ces parcelles permet de bénéficier d'une vue dégagée vers la mer sur la partie haute et d'une ambiance plus intime en partie basse. Cet espace partiellement bâti est circonscrit et représente un reliquat foncier à enjeux forts en termes de capacité d'accueil. Il devra proposer des espaces communs ouverts au public

La vigilance doit être mise dans les choix architecturaux et la composition d'ensemble dès lors que cette parcelle est très visible dans le grand paysage depuis plusieurs points de vue : plage de Stagnone, descente de la RD81, et plusieurs virages depuis le col de San Bastianu.

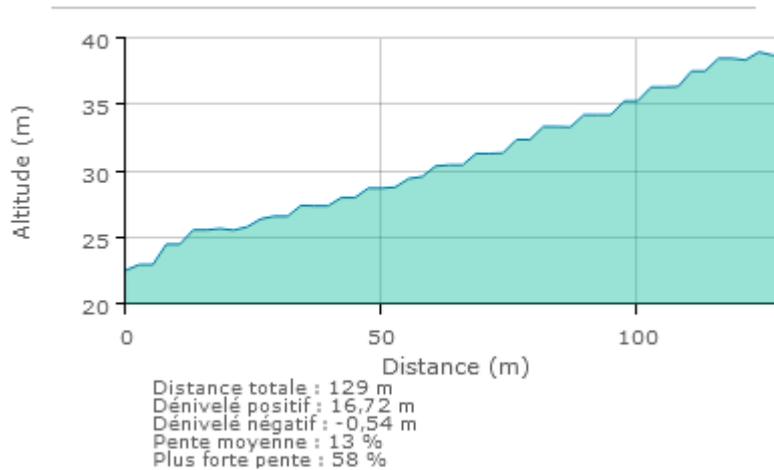


Vue de la rive opposée 2020



Vue 3D Géoportail 2021 (attention du bâti supplémentaire depuis 2021)

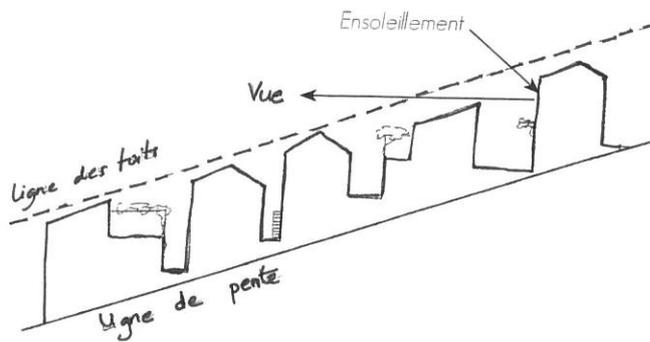
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



La topographie de cette parcelle, à flanc de colline offre un espace à faible pente en partie basse et e dome en partie haute. L'étagement des constructions doit se faire de manière harmonieuse et aligné aux courbes de niveaux en réduisant les terrassements. Les mouvements de terrains sont traités par des systèmes de restanques qui rappellent les paysages traditionnels autour des villages historiques. Leur plantation, obligatoire, pourrait se faire à partir d'arbres fruitiers pour pousser la logique jusqu'au bout. Sinon le reprofilage du terrain est obligatoire, aucun front de terrassement ne doit resté visible.



Partie basse de la parcelle à l'arrière des bâtiments le long de la RD81.



Vue depuis le haut des parcelles (avant mise en œuvre de deux PC accordés) 2021



Vue depuis l'accès aval des parcelles 2024

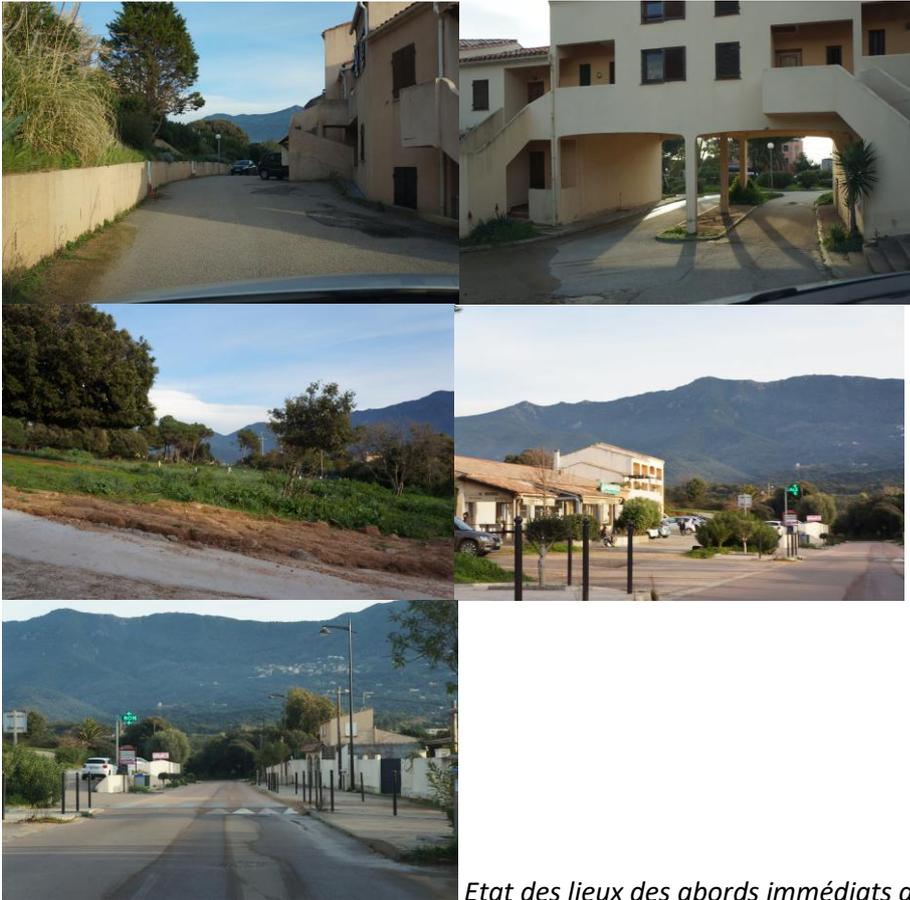
En dehors de cette composition urbaine, c'est au sein de la zone qu'il conviendra de proposer un espace de vie qualitatif qu'elle que soit la densité. L'organisation du stationnement doit se faire de manière à laisser de la place à des espaces verts. L'articulation avec le quartier voisin sera fonctionnelle grâce aux voies carrossables mais aussi aux circulations piétonnes et surtout un espace de convivialité à partager qui pourrait être un belvédère en partie haute de la zone ou sinon une place. En aucun cas, cette densification ne doit entraîner un cloisonnement de type « résidence fermée ». Cet espace doit être dédié principalement à la résidence principale de toutes catégories sociales. Sans une maîtrise foncière publique, la réalité du marché est contraignante pour table sur cette hypothèse idéale. Il s'agit essentiellement du fait des coûts du foncier, de la construction, des publics acquéreurs. L'OAP propose 25% de logements produits en prix maîtrisés en accession ou location en évitant la production d'HLM que la commune ne souhaite pas.

Les parties périphériques déjà bâties seront densifiées en respectant le caractère résidentiel environnant. Cette densification est déjà engagée à en voir les travaux en cours. L'état des voies de desserte ne permet pas une mutation des utilisations des sols ni des densifications plus fortes. Le paysage pourrait également en pâtir.

La traversée urbaine de Masorchia le long de la RD81 revêt une certaine importance : entre le col de San Bastianu qui l'entrée administrative Sud du territoire et Masorchia, la route ne traverse aucune centralité. Masorchia apparaît donc comme l'entrée urbaine du territoire Spelunca Liamone. Cette vitrine mérite un soin tout particulier. Les travaux de voirie se sont efforcés d'appuyer cette intention mais en consolidant la polarité cet espace routier et ses abords devront être améliorés.

L'OAP est doublée d'un règlement de zone pour mieux encadrer la mutation importante de ce secteur. La localisation de la parcelle dans le tissu urbanisé devrait permettre une ouverture de l'urbanisation à court terme une fois le PLU approuvé.

L'environnement immédiat en photos :



Etat des lieux des abords immédiats de l'OAP – partie basse



Organisation de principe de la zone

L'OAP intervient dans un environnement urbanisé de faible qualité et répond aux orientations du PADDUC qui y décèle une polarité littorale à renforcer dans les espaces proches du rivage. Le projet

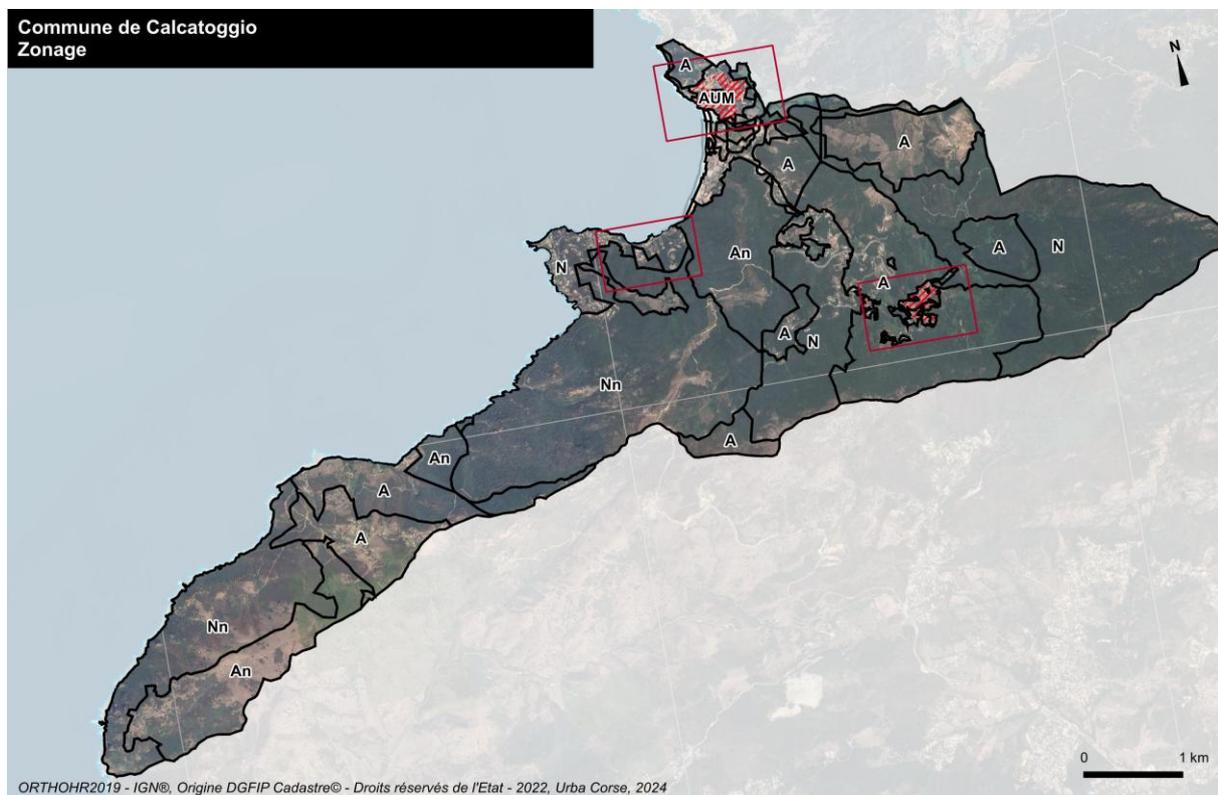
doit être guidé par l'exigence d'une parfaite insertion dans le grand paysage et soigner le lieu de vie qu'il crée et qui va modifier profondément l'état des lieux initial. La qualité architecturale s'inspire des lignes traditionnelles et le bien être des futurs habitants justifie la nature en ville, la présence d'espaces verts et autres aménagements qui tissent le lien avec la nature et l'accès aux commodités du quotidien.

2.2 Le zonage du PLU

a. Généralités : zones et secteurs

Le zonage de Calcatoggio propose 2 zone urbaines distinctes U et AU, une zone naturelle spécifique à l'aménagement d'un ensemble bâti existant à des fins d'intérêt public et de vastes zones agricoles et naturelles dans lesquelles figurent grands nombres de constructions isolées, quelques groupements d'habitat traditionnel et le hameau de Pevani.

Ces zones principales sont déclinées en secteurs spécifiques qui permettent de spécifier le règlement dans des situations particulières.



On note donc que les zones urbaines et à urbaniser :

- **UV** décline le périmètre du chef-lieu dont l'architecture traditionnelle mérite un traitement adapté pour gérer l'existant et pour assurer des extensions urbaines qui sont en adéquation.
- **AUM** englobe une zone d'habitat contemporain de qualité basique qui dans un projet de densification aura des dispositions particulières vu l'importance de l'espace disponible à aménager.

Les zones naturelles dites N qui sont ici très vastes comportent deux sites singuliers :

- **NK** : ce sont des campings existants de longues dates, en dehors d'un village ou agglomération. Leur règlementation gèrera l'existant dans le cadre des possibilités de la loi littoral.
- **NP** correspond à un ensemble bâti contemporain que la commune vient de récupérer après une procédure auprès du tribunal. Il est destiné à un projet culturel et de loisirs d'envergure micro-régional, qui doit être précisé.

Le restant de la zone connaît des variations induites par des dispositions écologiques ou liées à la présence de risque.

Les zones agricoles dite A quant à elles couvrent des espaces de géographie variées entre plaines et crêtes. La réglementation est spécifiée site par site selon des contraintes diverses.

Ces zones sont impactées par une série de secteurs qui découlent d'emprises diverses réglementées :

- « p2 » pour la vocation des plages naturelles fréquentées (selon PADDUC) ;
- « n » : espace remarquable et caractéristiques de la loi littoral ;
- « j » jardins d'intérêt paysager
- « s » : Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)
- « i » secteur soumis au PPRi
- « e » secteur soumis à des aléas de risque de mouvements de terrains, chutes de bloc
- « c » secteur destiné à un aménagement urbain sous forme de quartier dense et de mixité sociale
- « a » quartier ancien du village à enjeu patrimonial.

Des informations figurent sur les plans à plusieurs titres :

- Des aplats couleurs sont portés au plan pour indiquer les ESA, ERPAT, Espaces Boisés Classés ; L'aplat blanc (part défaut) en zone A ou N signifie que le potentiel des sols à des fins agricoles est caractérisé comme faible ou absent. ;
- Des aplats de couleurs délimitent des secteurs ayant une incidence sur l'occupation et utilisation des sols : aléas submersion marine (sm), secteur affecté par l'onde de choc, par l'aléa mouvement de terrain (e), les Espaces Boisés Classés, le périmètre des monuments historiques...
- Des OAP sont indiquées par un périmètre différencié.
- Les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont indiqués par un trait bleu.

Concernant le règlement des secteurs exposés aux risques naturels :

- **Risques d'inondation** : PPRi, s'applique la servitude.
- **Risque éboulis et mouvement de terrains** : aléa précisé par le plan de zonage et plan des servitudes ; (informations diverses : données Atlas).
- **Risques « submersion marine , de franchissement et d'onde de choc** : risque identifié au plan des servitudes (informations diverses : données Atlas).
- **Risques incendies** : niveau d'aléa dans la carte figurant dans le dossier des Annexes et servitudes ; des précisions peuvent être nécessaires auprès des services SREF de la DDT2A au regard de l'insuffisante précision des données disponibles. Atlas en cours de réalisation par les services préfectoraux.

Les emplacements réservés sont explicités zone par zone par un quadrillé bleu et numéroté. Leur objet précisé en fin de chaque règlement de zone.

DESTINATION DES SOLS

-  Centralité villageoise
-  Centralité urbaine à vocation mixte
-  Aménagement d'un espace culturel et pédagogique
-  Zone agricole
-  Zone naturelle
-  Camping en zone naturelle

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Mouvement de terrain (Atlas)

-  Eboulement
-  Ravinement

-  Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Liscia

Risque de submersion marine

-  Moins de 50cm d'eau - Sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées
-  Plus de 50cm d'eau - Interdiction
-  Secteur soumis aux chocs mécaniques liés aux vagues

PRESCRIPTIONS DIVERSES

-  Emplacements réservés
-  Equipement public existant ou à créer :
 - 1 : Station d'épuration village
 - 2 : Cimetière village
 - 3 : Antenne relais
-  Projet d'ensemble à vocation mixte
-  Aménagement public - cadre de vie (stationnement, espace vert)

Légende zonage

-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

POTENTIALITES AGRICOLES

-  Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)
-  Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

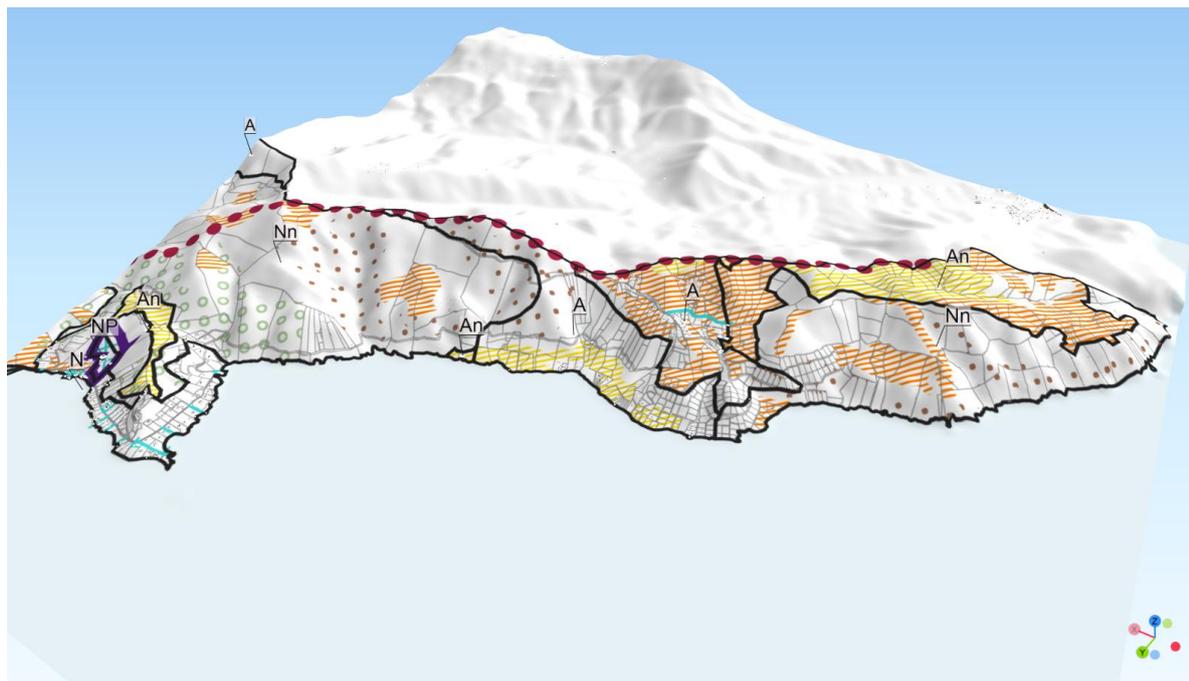
-  Espace proche du rivage
-  Espaces Boisés Classés (E.B.C)
-  Prescription paysagère
-  Espaces remarquables et caractéristiques du littoral
-  Secteur historique du village ayant des caractéristiques architecturales à préserver
-  Secteur de jardin

Plages

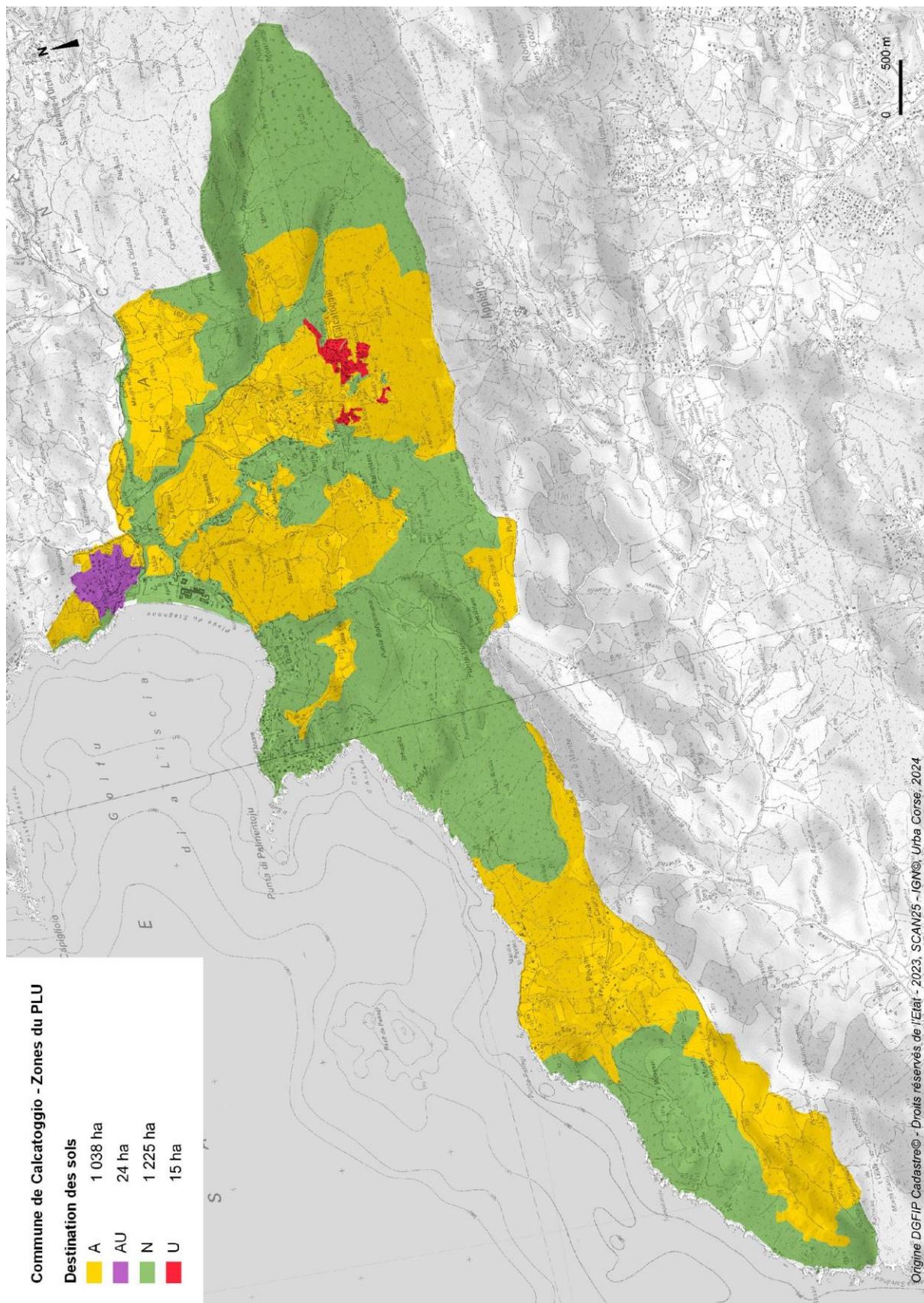
-  Plages naturelles fréquentées
-  Plages naturelles fréquentées en zone inondable

| Zones | Surfaces | Zones | Surfaces | | |
|----------------------|-------------------|-------|----------|-----------------------|-------------------|
| N | 590,9 ha | A | 663,8 Ha | Total zones A | 1 038,1 ha |
| Ni | 7,3 ha | Ai | 18,4 Ha | | |
| NK | 5,5 ha | Aj | 0,5 Ha | | |
| NKi | 3,8 ha | An | 336,6 Ha | | |
| NKn | 1,1 ha | | | | |
| Nn | 604,3 ha | Zones | Surfaces | Total zones AU | 23,8 ha |
| Nnp2 | 0,8 ha | AUM | 22,6 ha | | |
| NP | 4,1 ha | AUMc | 0,7 ha | | |
| Np2 | 3,9 ha | AUMi | 0,5 ha | | |
| Np2i | 2,5 ha | Zones | Surfaces | Total zones U | 14,9 ha |
| Nt1 | 0,5 ha | UV | 6,1 ha | | |
| Nt2 | 0,4 ha | UVa | 8,7 ha | | |
| | | UVp | 0,1 ha | | |
| Total zones N | 1 225,1 ha | | | | |

Extrait de la légende des plans



Visualisation générale du projet en 3D.



| | Définition | Zone | Surface | % |
|-------------------------|--|-----------------|---------|-------|
| Zone urbaine | les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. | Zone UV | 14,9 | 0,64 |
| Zone à urbaniser | Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. | Zone AUM | 23,8 | 10,34 |
| Zone Naturelle | les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. | Zone N | 1225 | 53,23 |
| Zone Agricole | les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. | Zone A | 1038 | 45,11 |

b. Les dispositions de la loi littoral et le document réglementaire

Le PLU de Calcatoggio **applique les dispositions des lois littoral et montagne** dans la retranscription spatiale des dispositions de l'urbanisme et de l'occupation des sols. Ainsi, plusieurs espaces sont à délimiter suivant les critères du code de l'urbanisme et interprétés -à son échelle- par le PADDUC notamment concernant **les espaces proches du rivage (EPR) et les Espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERC)**. Le diagnostic de territoire décrit leurs limites.

La commune en a fait une délimitation à son échelle que le plan reporte :

- **Secteur « n »** : ERC en zone agricole ou naturelle (An et Nn)
- Un pointillé bleu pour l'**EPR** également pour des zones A et N

Dans les zones naturelles comme agricoles, les **dispositions de la loi littoral** interfèrent sur les possibilités d'occupation et utilisation des sols. La présence d'un bâti diffus n'exclut pas l'application de ces dispositions plutôt limitantes.

- **La bande des 100** (source Instruction du gouvernement- fiche technique 2021):

Le calcul de la bande littorale des 100 mètres se fait à compter de la limite haute du rivage, ou des plus hautes eaux, pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, horizontalement vers l'intérieur des terres sans prendre en compte la déclivité du terrain, le relief ou d'éventuels obstacles. En présence de falaises, on calculera la distance horizontalement à partir de l'élévation verticale du point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (CE, 22 octobre 1999, Commune Pénestin-sur-Mer, société Sofi Ouest, n°180422 et n°180447).

Les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres sont soumis à un principe d'inconstructibilité posé à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme. Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes (CE, 21 mai 2008, Min. des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer c/ Assoc. pour le libre accès aux plages et la défense du littoral, n°297744) ainsi qu'aux changements de destination (CE, 8 octobre 2008, n° 293469; CAA Marseille, 20 novembre 2009, n° 07MA03857). Seuls sont autorisés les travaux confortatifs (CE, 4 février 2011, n° 340015) et les quelques exceptions limitativement énumérées par la loi. Un plan local d'urbanisme devra classer les espaces non urbanisés situés dans la bande des 100 mètres en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles que la loi littoral autorise dans ces espaces, soit au titre des travaux confortatifs, soit au titre des exceptions (cf. ci- dessous). En application du premier alinéa de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

Les constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau recouvrent notamment les installations et les constructions qui répondent à des impératifs de sécurité et de santé publique liés à la fréquentation des plages (CE, 8 octobre 2008, M. Babeuf, n° 293469).

A titre d'illustration, la jurisprudence a regardé comme des installations nécessaires à un service public exigeant la proximité immédiate de l'eau :

- L'installation de sanitaires publics et d'objets mobiliers liés à l'accueil du public (CE, 8 octobre 2008, n°293469, précité) ;
- Un local secours-sanitaire et des installations destinées à des loisirs nautiques (CAA Lyon, 27 févr.2001, n° 95LY01212).

S'agissant des constructions ou installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, l'article L. 321-1 du code de l'environnement, également issu de la loi Littoral du 3 janvier 1986, éclaire la notion d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Le 3° de l'article L. 321-1 du code de l'environnement cite ainsi comme activités économiques liées à la proximité de l'eau les activités "telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes".

A Calcatoggio, seul le « village » de Masorchia dispose d'une bande des 100 m. urbanisée. Le règlement de la zone précise qu'aucun renforcement de l'urbanisation ne pourra se faire dans cet espace situé sous la RD81 et très contraint par le relief. Cependant, cette zone urbaine bénéficie des autres possibilités offertes par un classement en AU, comme celui d'autoriser le changement de destination.

- **Tracé de l'EPR**
Cf. Rapport de présentation Partie I – Diagnostic territorial.

- **Urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage**
(source Instruction du gouvernement- fiche technique 2021):

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que, dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, **l'extension de l'urbanisation doit être limitée et être justifiée** et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ; l'urbanisation est ici interdite en absence de centralité urbaine à étendre. Il existe cependant un certain nombre de constructions individuelles.

Les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ont vocation à s'appliquer indépendamment du caractère urbanisé ou non de l'espace dans lequel se situent les constructions envisagées (CE, 27 septembre 1999, Commune de Bidart, n°s 178866 178869 ; CE, 30 juillet 2003, Syndicat de défense du cap d'Antibes, n° 203766).

La notion d'« extension de l'urbanisation » au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ne s'apprécie pas de la même façon suivant que l'opération projetée se situe dans une zone déjà urbanisée ou dans une zone non urbanisée. La jurisprudence considère que doivent être regardées comme **une extension de l'urbanisation** au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme **l'ouverture à la construction de zones non urbanisées** mais également la densification significative de zones déjà urbanisées (CE 11 avril 2018, Commune d'Annecy, n°399094, mentionnée aux tables sur ce point ; voir dans le même sens CE, 7 février 2005, Société Soleil d'Or, n° 264315 ; CE, 12 mars 2007, Commune de Lancieux, n° 280326 ; CE, 3 avril 2020, M. Fontenay, n° s 419139, 419142, 419144). Ainsi, dans les zones déjà urbanisées des espaces proches du rivage, sera constitutive d'une extension de l'urbanisation toute opération de densification significative de la zone urbanisée. En revanche, une densification raisonnable ne s'analysera pas comme une extension de l'urbanisation.

L'objectif des jurisprudences rendues sur ce point est de sauvegarder le paysage littoral. Il ne s'agit pas de transformer la physionomie d'un quartier.

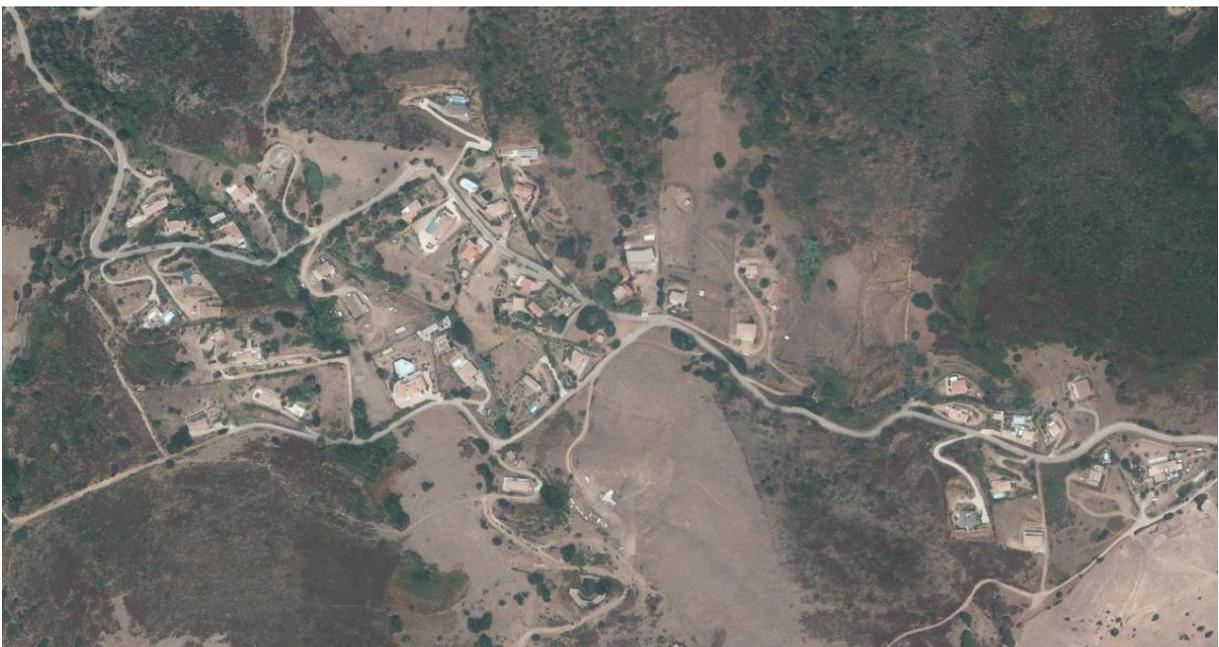
La jurisprudence a précisé que le simple agrandissement d'une construction existante ne peut en revanche pas être regardé comme une extension de l'urbanisation (CE, 3 avril 2020, M. Fontenay, précitée).

La commune est bien dans ce cas de figure puisqu'il n'y a ni centralité urbaine à étendre ni SDU à densifier puisque le code l'interdit. Ainsi, le PLU doit aborder au regard de ces dispositions, la question des extensions des constructions existantes. Le fondement de cet article réside dans la volonté de conserver la qualité naturelle des rivages ce qui correspond au contexte communal. Si la proposition de l'Etat consistait à préférer une totale interdiction des extensions des constructions existantes, la commune a opté pour une solution intermédiaire. Elle consiste à distinguer des maisons de surface très importantes de celles qui ont une taille modérée voire modeste parfois.

En absence de SCoT ou de PADDUC qui viendrait préciser les critères des SDU, la commune ne les prédéfinit pas ici, car les densités présentes sont de nature à établir un doute sur leurs existences. Partant du principe que ces lieux-dits sont situés dans les EPR ce qui les rend de fait inconstructibles, le choix est fait de conserver cet habitat, dont le hameau de Pevani, dans une zone agricole ou naturelle.



Extrait photo aérienne – Habitat d’Ancone-Orcino -2021



Extrait photo aérienne – Habitat de Pevani -2021

Ainsi le PLU propose la rédaction suivante dans le règlement de la zone N et A dans son premier chapitre « Affectation des zones et la destination des constructions » qui encadre l'évolution de ces constructions situées dans les EPR :

« Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes sous les conditions édictées dans le règlement et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement. ; elle ne dépassera pas 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU et 20% dans les EPR.

L'amélioration des constructions existantes non liées à l'activité agricole :

>> sans changement de destination et sans renforcement des réseaux publics : il s'agit des travaux de mises aux normes, d'amélioration des performances énergétiques ou d'amélioration d'ordre esthétique. »

- **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés répondent ici aux dispositions des articles L.121-27 et L.113-1 : ces boisements courent le long des ruisseaux affluents de la Liscia. Ces ripisylves aux rôles multiples concernent des zones agricoles et naturelles. Ils sont aussi présents sous formes d'ensembles plus imposants dans le paysage et concourent à la mise en scène de l'écrin villageois par exemple. Des fonctionnalités écologiques apparaissent aussi pour ceux qui sont plus excentrés, en hauts piémonts.

Les EBC considérés comme des habitats naturels sensibles à protéger, il est prévu dans le règlement au niveau de 1^{er} chapitre :

« Dans les EBC, est interdit tout changement de destination des sols même indirect »

La vocation d'un EBC est de conserver sa vocation forestière ; ainsi comme le dispose la réglementation en vigueur : « Le classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code, si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ».

Ces boisements présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore, pour la gestion durable des ressources en eau et pour les paysages. A une moindre échelle, ils participent à réguler le climat local. (Cf. Chapitres suivants)

La commune a saisi le conseil des sites à ce sujet qui a émis le 7 avril 2022 un avis favorable assorti d'une recommandation au niveau de la Liscia. Le PLU classe ainsi 503 ha d'EBC.

c. Des dispositions obligatoires découlant du PADDUC

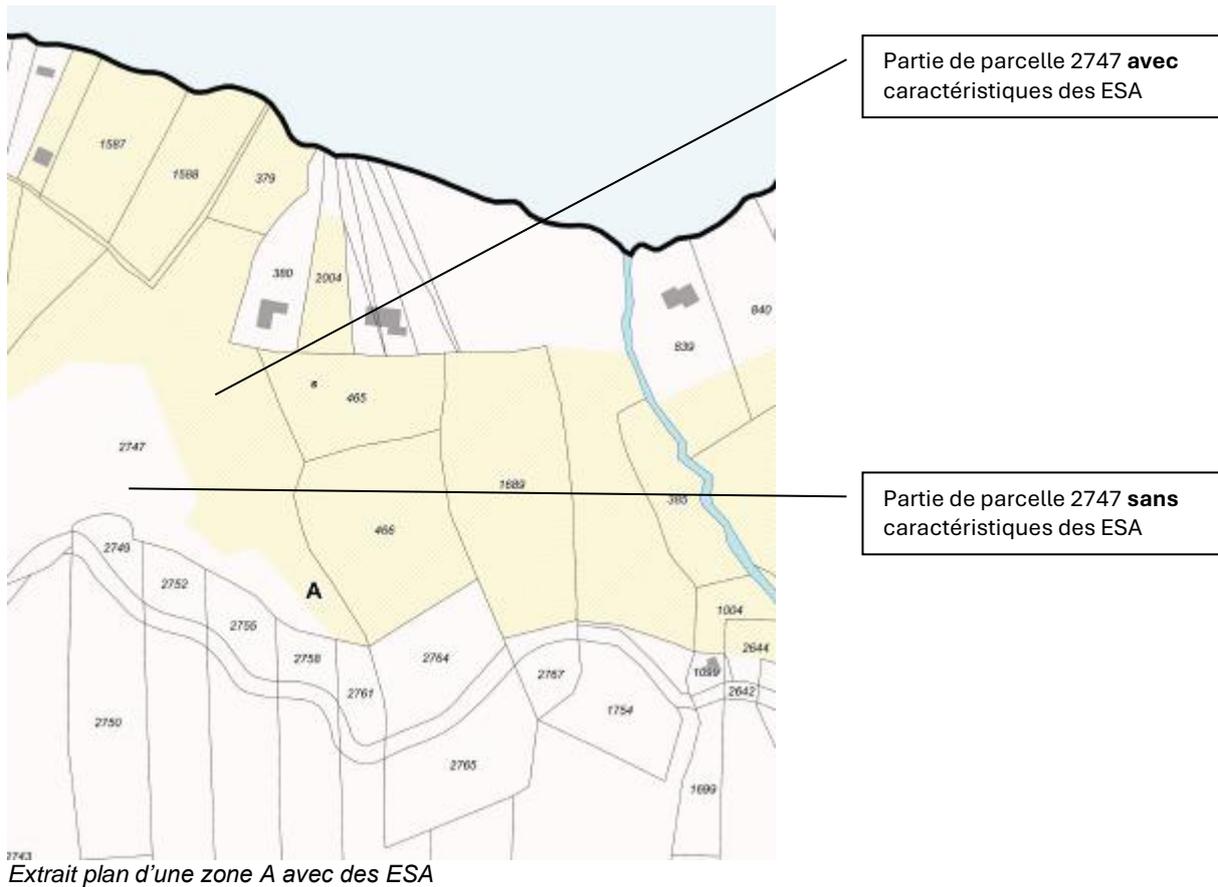
La compatibilité avec le PADDUC se retranscrit graphiquement à plusieurs niveaux. En plus des EPR et les ERC ci-dessus évoqués, s'ajoutent les espaces agricoles à enjeux et les plages.

- **Les potentialités agricoles du PADDUC : ESA et ERPAT à délimiter**

Afin de retranscrire les dispositions du PADDUC en matière de protection des espaces agricoles, la commune a délimité à son échelle par des aplats de couleur **les ESA** qui sont classés en quasi-totalité dans des zones A alors que **les ERPAT** selon le contexte micro-local, se situent en zone A ou N.

Notons que la superposition de ESA et ERPAT n'influence pas le règlement qui s'applique sur les parcelles concernées.

Ainsi comme le montre l'exemple ci-dessous, **toutes les parcelles appliquent le règlement de la zone A** mais le PLU en reportant cette orientation du PADDUC précise par le classement en ESA ou ERPAT que la productivité potentielle des sols n'est pas à priori la même dès lors que la nature du sol est, selon les données de la SODETEG, différentes entre un ESA, un ERPAT. Des parcelles peuvent être écartées de ce classement mais pour autant, elles sont agricoles. Elles figurent donc en « blanc » c'est-à-dire sans potentialité définie.



- **Le classement des plages : la plage de Stagnone**

Le PADDUC a établi des critères pour **chaque plage** pour leur décliner ainsi les pratiques et usages autorisés. De ce fait, le règlement du PLU doit y faire référence. Ce classement concerne des plages à vocations :

- Naturelles
- Naturelles fréquentées
- Semi-urbaines
- Urbaines

Les petites criques sauvages ne sont pas concernées, **elles sont classées en zone N** et souvent dans les espaces remarquables (ERC).

Cependant, la **grande plage de Stagnone** est, quant à elle, **indiquée « Np2 »** étant une plage naturelle fréquentée. Le règlement fait référence aux dispositions du PADDUC et précise aussi la qualité des aménagements attendus suivant les recommandations de l'UDAP qui a établi une fiche conseil à cet effet, reprise dans la rédaction du règlement.

De manière générale, les gestionnaires de la plage doivent favoriser des aménagements qualitatifs en ayant recours à des matériaux naturels comme le bois, la pierre. Ces aménagements devront tenir compte de la présence des risques naturels existants afin de ne pas entraver entre autres l'écoulement des eaux ou encore accroître l'exposition au risque, des biens et des personnes.

Sont donc autorisées dans les plages « **naturelles fréquentées** », **les occupations et utilisations des sols admises pour les plages naturelles** :

Ce classement adapte les utilisations du DPM pour préserver l'environnement de la plage et son identité singulière. Cet espace est ici exposé au risque inondations et submersion marine.



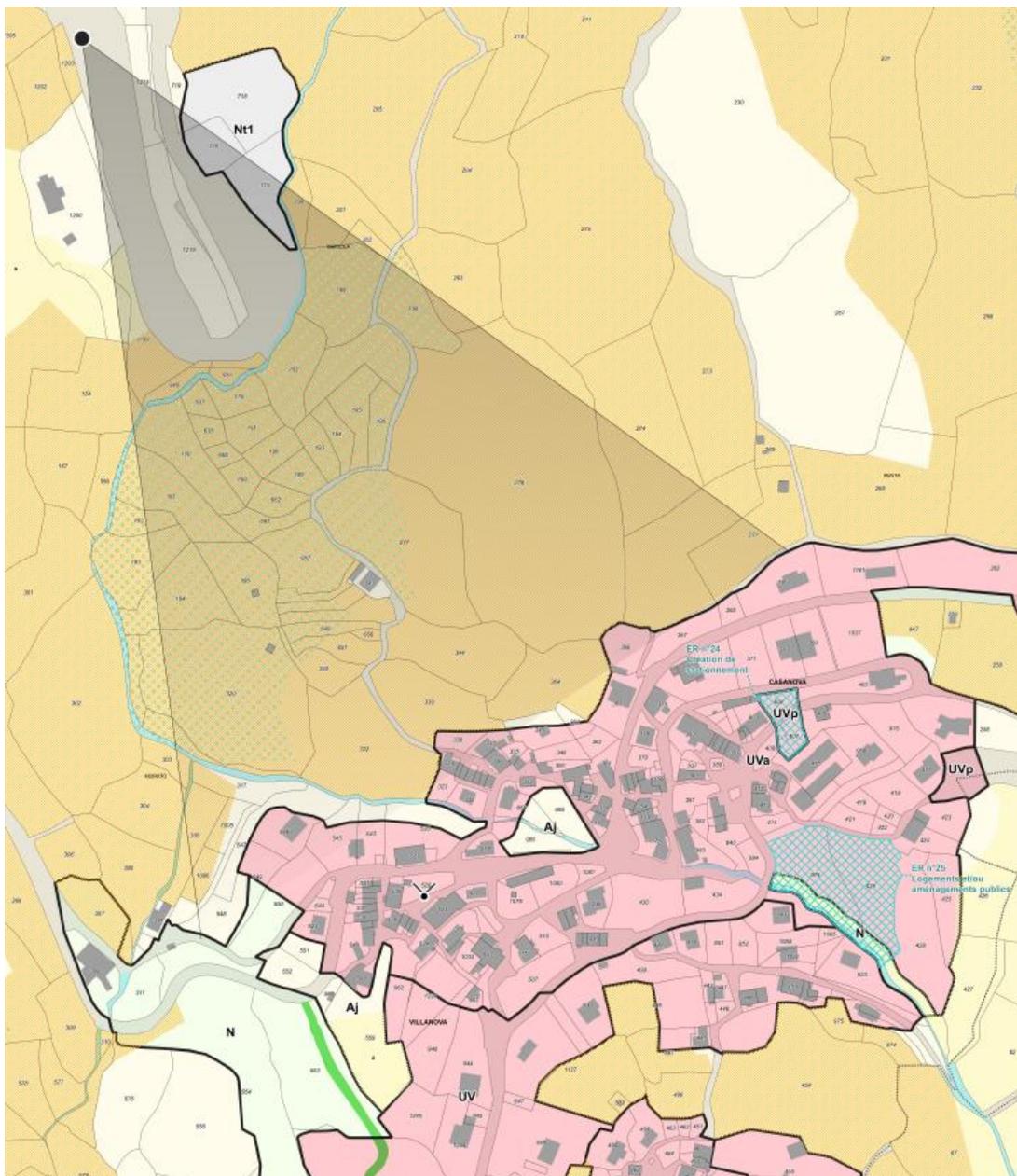
Extrait du plan de zonage PLU arrêté

d. Des informations diverses figurant au titre du code de l'urbanisme

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme dispose que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monument, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Il a semblé opportun aux auteurs du PLU de localiser sur les plans des informations relatives au patrimoine afin de mieux le préserver en cas de demandes d'autorisation d'urbanisme. Identifiés par des figurés spécifiques, il s'agit de :

- Trame verte à conserver dont Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Eléments paysagers comme des points de vue.
- Accès mer



Points de vue d'intérêt donnant sur le village depuis la RD81

• **Les risques naturels spatialisés par les Atlas de l’Etat**

La commune est concernée par plusieurs risques naturels qui intersectent plusieurs zones. Chaque risque détient une symbologie différente pour une bonne compréhension des cartes. Ces risques figurent dans les plans généraux et des servitudes ainsi que dans les zooms. S’appliquent les servitudes en place ou les doctrines en cas d’Atlas.

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Mouvement de terrain (Atlas)

- e Eboulement
- r Ravinement

i Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Liscia

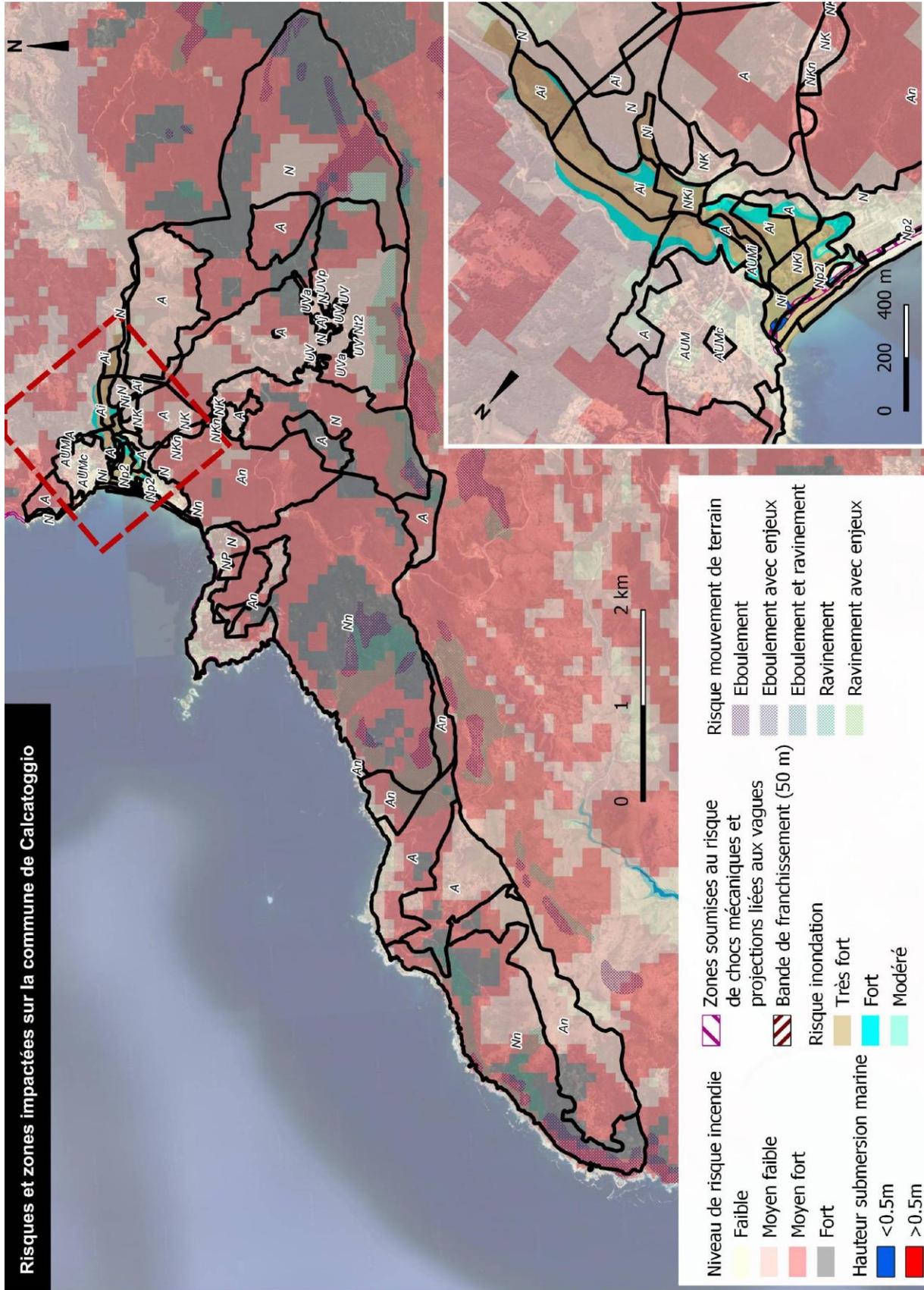
Extrait de la légende des plans

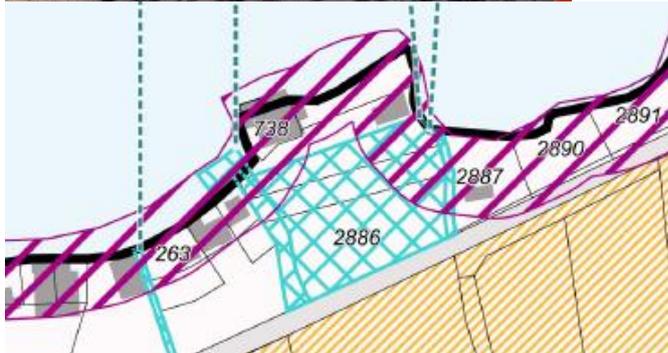
Risque de submersion marine

- Moins de 50cm d’eau - Sauf exception, le principe général est d’autoriser l’implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées
- Plus de 50cm d’eau - Interdiction
- Secteur soumis aux chocs mécaniques liés aux vagues

Attention, le risque incendie qui est celui qui concerne le plus grand nombre de parcelles est le seul à ne pouvoir être représenté à l’échelle parcellaire en absence d’une base de données adéquate. Une carte (cf. Cahier Annexes et Servitudes) indique les aléas mais il convient de s’assurer auprès de la commune ou de la DDT du classement de la parcelle à ce titre car le niveau d’aléa modifie les autorisations d’occupation et d’utilisation des sols.

| Secteurs | | | Zone UV | Zone AUM | Zone A | Zone N |
|--|---------------------------|---|----------|----------|----------|----------|
| Risques naturels | incendie | | | x | x | x |
| | sm | Secteur exposé à l’aléa de submersion marine – choc mécanique - atlas | | | x | x |
| | e | Secteur exposé aux mouvements de terrains et chutes de blocs | | | x | x |
| Loi littoral | n- | Dispositions applicables aux espaces remarquables de la loi littoral | | | x | x |
| | EPR | Espaces Proches du Rivage dispositions de la loi littoral | | x | x | x |
| Protection du patrimoine et paysage | j | Jardins existants ou à créer | | | x | |
| | ESA – aplat jaune | Selon méthode PADDUC - | | | x | x |
| | ERPAT aplat orange | Sous-catégorie en A mais même règlement. | | | x | x |
| Dispositions diverses | EBC | Espaces Boisés classés | | | x | x |
| | p | Secteurs dédiés à des espaces publics (existants ou à créer) | x | | | |
| | t | Secteur destiné à des équipements publics ou aménagement public t1- Step village t2- cimetière t3-antenne relais | | | | x |

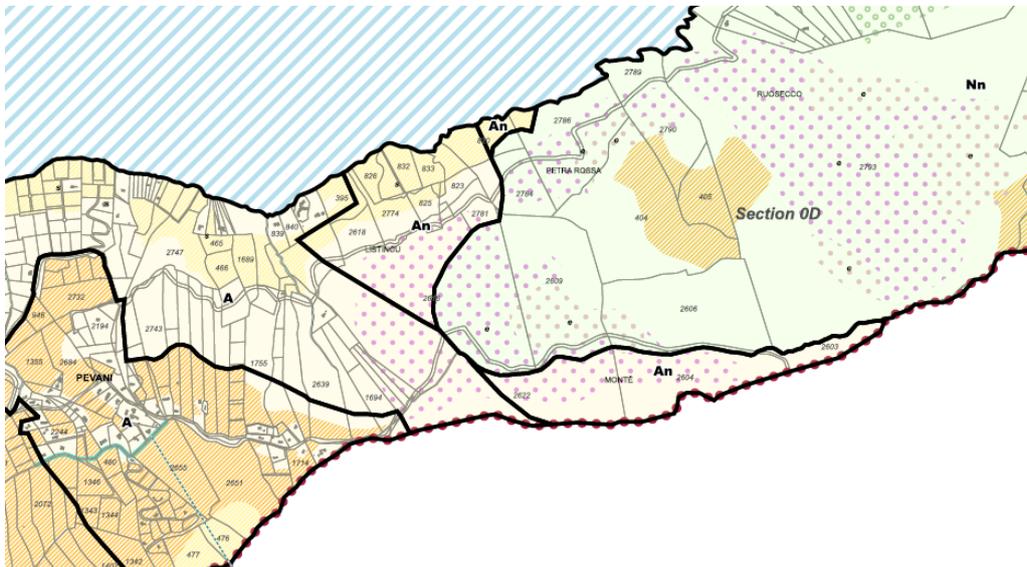




- Risque de submersion marine
-  Moins de 50cm d'eau - Sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées
 -  Plus de 50cm d'eau - Interdiction
 -  Secteur soumis aux chocs mécaniques liés aux vagues

*Crique exposée à l'onde de choc et submersion marine.
Extrait zonage – secteur littoral – Risque Submersion marine*

Au titre des incendies, la DDT indique dans son avis : « une nouvelle doctrine relative à l'aléas incendie est en cours de finalisation. Les services de la DDT reviendront vers vous dans le cadre d'un prochain porter à connaissance qui formalisera les données à faire figurer » et « la légende de la cartographie de l'aléas incendie proposée par la commune pourra évoluer en fonction des éléments prochainement transmis par la DDT » (07/2024). Au moment de l'approbation, ces nouvelles informations n'ont pas été transmises.



RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Mouvement de terrain (Atlas)

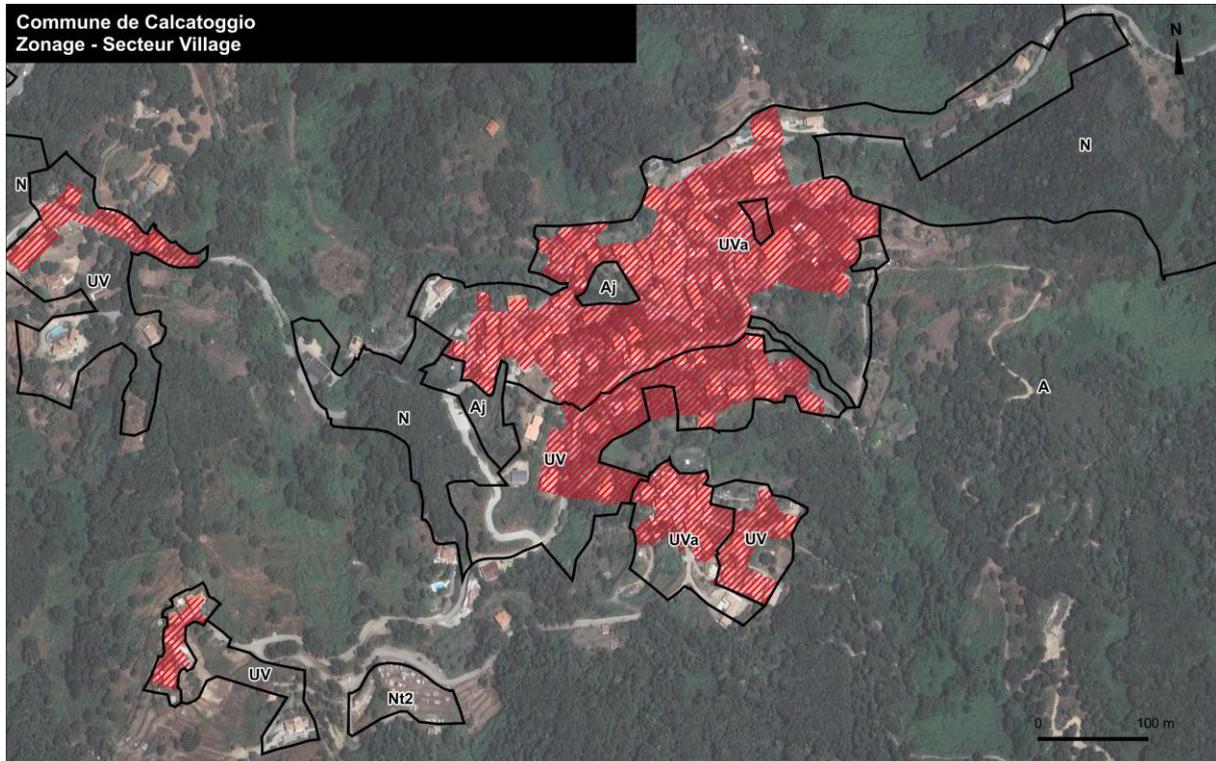
-  Eboulement
-  Ravinement

Extrait zonage – secteur Pevani– Aléa mouvement de terrain

2.3 Les zones U du PLU

a. La zone UV

Cette zone UV couvre le chef-lieu et ses quartiers historiques qui conservent leurs caractéristiques architecturales et paysagères.



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

• Affectation des zones et la destination des constructions

La zone UV comporte un secteur « a » qui cible les parties bâties les plus anciennes, marquées par une architecture traditionnelle. Le secteur « p » est prévu pour la réalisation de nouvelles aires de stationnement sur des terrains communaux ou à acquérir. En vue de sécuriser le village et permettre cette mutation attendue, du parc de logements en faveur des résidences principales, la commune doit anticiper ces futurs besoins. Le règlement de ces secteurs est ainsi adapté.

La vocation de la zone est tournée vers sa vocation historique ; bien que les activités économiques aient disparues, le PLU accepte toutes celles qui sont compatibles car l'objectif serait de redynamiser ce pôle qui conserve encore la mairie et la salle des fêtes. La mairie y projette à court terme une épicerie. Le télétravail permet à certaine profession de s'installer ici. Le PLU prévoit, à ce titre, quelques réserves notamment liées à la circulation et le stationnement. En effet, le porteur de projet devra pouvoir assurer le bon fonctionnement de son entreprise dans un environnement contraint par l'étroitesse des voies, les pentes et la faible capacité de stationnement public. C'est notamment le cas pour l'hôtellerie et la restauration.

Comme pour l'ensembles des zones concernées, le PLU rappelle les doctrine relative à la prise en compte du risque incendie.

Tenant compte de plusieurs paramètres, la commune régule les piscines afin de réduire la consommation d'eau et faciliter leur insertion dans les parcelles, de petites surfaces. Il convient à ce titre de prévoir leur conception concomitamment au volume principal pour conceptualiser optimalement les accès, les mouvements de terrains et réduire les impacts indésirables.

• **Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : prise en compte de l'environnement**

Le volet « paysager » et patrimonial s'affiche ici comme prioritaire pour tenter de réduire les effets d'une banalisation de l'identité du village qui s'installe insidieusement en absence de règlement. Le règlement tente de concilier par ailleurs, des règles qui tiennent compte de pratiques anciennes qui relèvent du bon sens, de réduire l'impact écologique dans la construction et d'éveiller les conscience à la responsabilité individuelle dans la dégradation ou à l'inverse dans l'embellissement d'un patrimoine commun, qu'est le cadre villageois. Sans renoncer à la modernité et au confort du quotidien, des choix simples peuvent être pris pour concilier ces deux exigences.



Volumes sobres

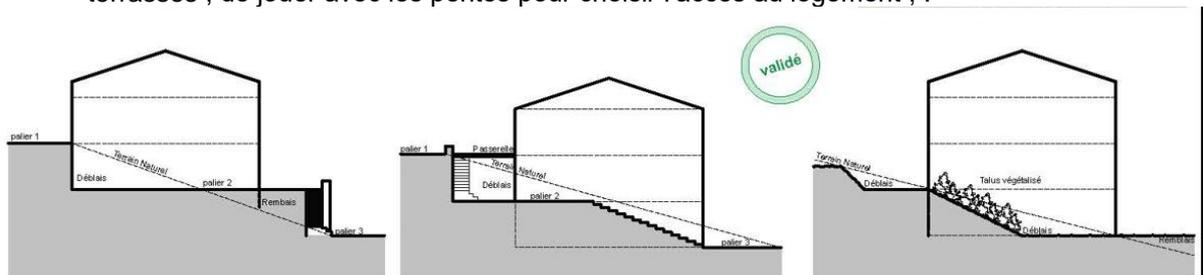


Homogénéité des volumes, des teintes et soin des espaces extérieurs privés

Le règlement insiste aussi bien sur des questions qui affecte le grand paysage comme des points de détails. Le patrimoine se trouve dans toutes ces échelles d'intervention. La réglementation proposée concerne aussi bien les actions publiques que des particuliers.

Le règlement s'inspire donc des constructions en place pour :

- De l'importance de l'implantation dans le site en s'inspirant notamment du système de terrasses ; de jouer avec les pentes pour choisir l'accès au logement ; .



Exemple d'implantation réussie dans la pente

- Rappeler l'importance de la sobriété esthétique des volumes de l'architecture traditionnelle et du respect des référentiels des menuiseries, des matériaux, des teintes. Sans renier un style contemporain, les grands principes doivent être préservés pour assurer une harmonie.
- Inciter les habitants à participer à la requalification des espaces publics en se saisissant chacun de leur rôle lorsqu'ils décident de poser un brise vue en plastique, une rambarde ou un portail blanc en PVC, ou encore quand ils préfèrent un mur de plus de 180 cm en guise de clôture plutôt qu'une haie vive ; de rappeler l'importance du soin à apporter aux murs de soutènement qui jalonnent les voies communales et qui font paysage.



Exemple de façade fleurie



Conservation des menuiseries, ferronneries traditionnels : le charme du village

Compte tenu de la configuration des lieux, il est prévu que les emplacements pour les voitures soient positionnés au sein des parcelles ; ceci ne peut pas être systématique si l'on souhaite éviter des terrassements importants. Aussi, hormis la solution du garage dans le volume principal avec une entrée directe, le PLU admet des places à proximité sur d'autres parcelles.

Le PLU sensibilise aussi aux questions environnementales dans ces zones d'habitat dense : en présence d'anciens jardins et vergers, une trame verte existe naturellement et il convient de la faire perdurer pour son rôle multiple : régulateur de température, infiltration des eaux de ruissellement, agrément de l'espace vécu, biodiversité locale, ressource en cas d'arbres fruitiers...

Dans cette logique de bâti dans le respect du riche environnement qui entoure le village, le règlement propose des solutions pour réduire les impacts de l'éclairage, du cloisonnement, de l'imperméabilisation. Ce sont des règles simples à mettre en œuvre.

- **Equipements, réseaux (conditions de raccordement) et emplacements réservés**

L'ensemble des réseaux publics est en place ce qui permet un raccordement de l'ensemble des parcelles. Il convient cependant d'apporter des réponses en matière de traitement des eaux pluviales pour réduire les flux rejetés dans le milieu naturel et pour réutiliser cette ressource qui se raréfie.

Dans ce chapitre, le PLU sensibilise à l'insertion des équipements comme les panneaux solaires mais aussi les climatiseurs qui sont de plus en plus nombreux malgré les effets négatifs sur l'environnement et la consommation énergétique. (f. Solution ventilation naturelle ci avant).

Les emplacements réservés identifiés correspondent aux besoins explicités ci-avant autour de la question du stationnement. Le bénéficiaire est la commune.

b. La zone AUM

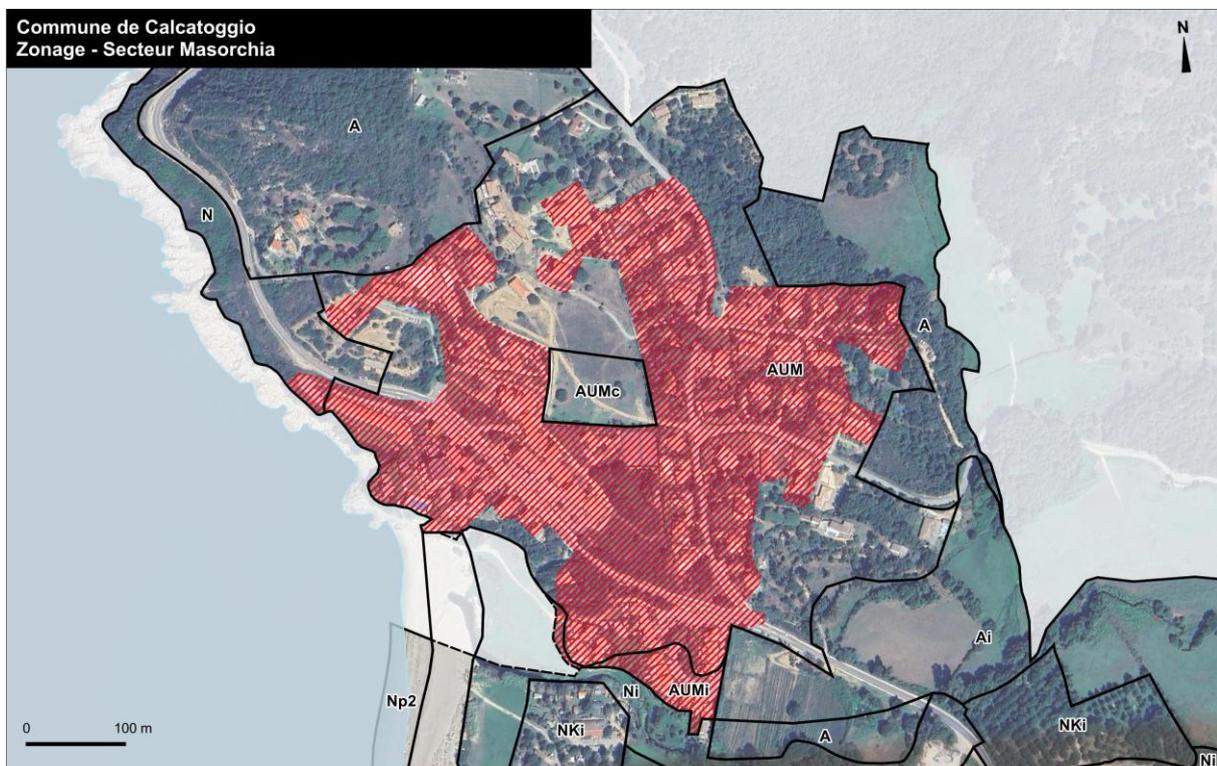
Cette zone est classée en AU dans la mesure où le zonage d'assainissement la classe en zone d'assainissement public. Depuis plus de 10 ans, les services concernés ne parviennent pas à définir la bonne solution. En attendant, nombreux permis ont été délivrés à l'aide d'un système individuel provisoire c'est-à-dire que les constructions devront à priori se raccorder au futur réseau public. C'est donc pour prévenir que le classement est ainsi proposé. Le SPANC déterminera les conditions projets par projet.

Masorchia, polarité urbaine littorale à renforcer et située dans les EPR, est contenue dans son emprise :

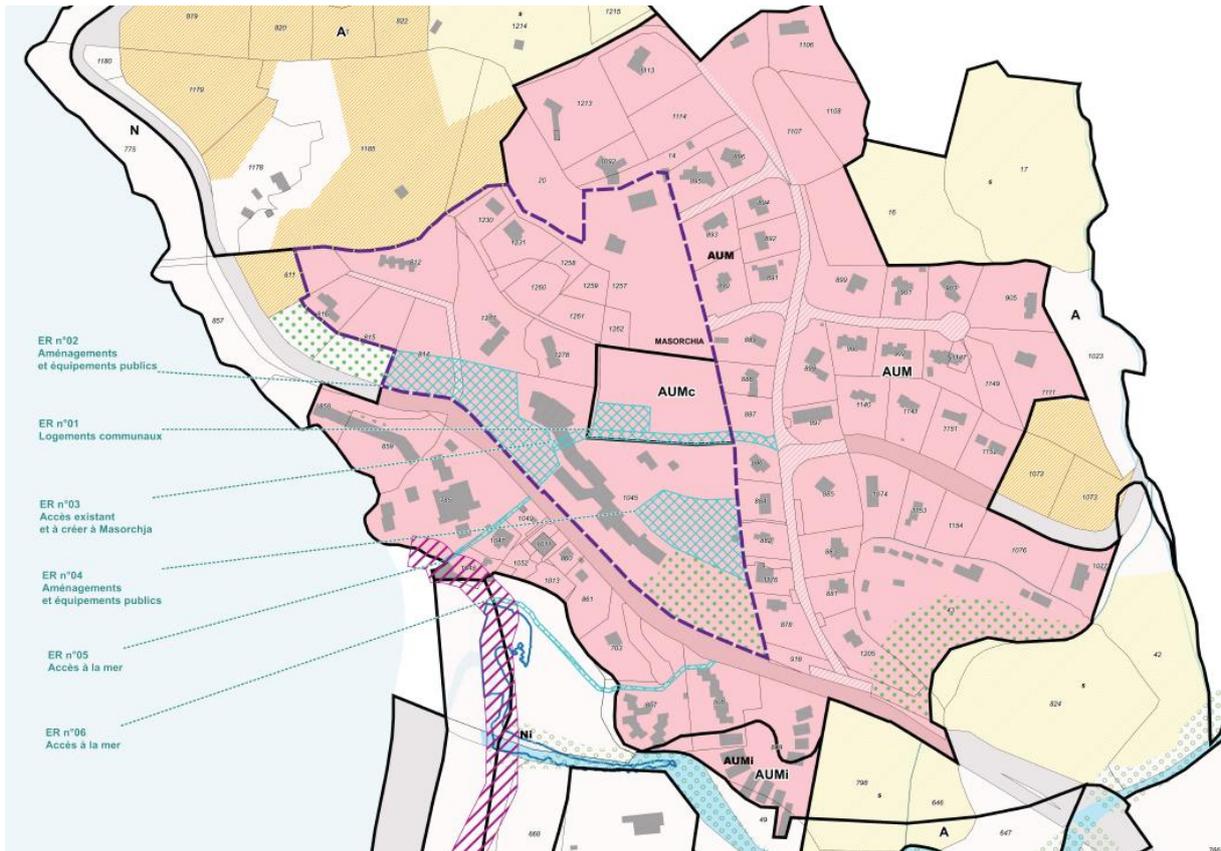
- Au sud par les zones inondables,
- Au sud-est, par les zones agricoles de qualité
- A l'ouest, par la mer
- Au nord-ouest, par des zones agricoles classées désormais dans la ZAP
- Au nord-est, par les limites administratives et des espaces agricoles.

Le périmètre a cherché à inclure des parcelles hors forme urbaine qui contenaient déjà un bâti de densité faible. Leur densification est plus opportune que des extensions nouvelles. L'enjeu se situe surtout dans l'unité foncière centrale qui la seule en mesure d'accueillir un projet d'ensemble comportant une mixité des fonctions ; En périphérie, le caractère résidentiel de densité moyenne et l'éloignement de la RD et du centre de Masorchia, ne rend pas favorable à une autre vocation.

L'urbanisation sous la RD81 est dans la continuité de ce qui se passe en amont de celle-ci est justifiée son intégration dans la zone. La RD n'est pas ici un facteur de discontinuité mais un trait d'union.



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024



Extrait du zonage du PLU arrêté

• Affectation des zones et la destination des constructions

Cette zone est donc sujette à une OAP sectorielle qui exprime l'état d'esprit mais en présence de bâtis, le choix a été fait de doubler d'un règlement.

La vocation première du lieu est préservée mais le règlement cible le centre de Masorchia (AUMc) pour y introduire des activités économiques compatibles et qui seraient en mesure non seulement d'animer la centralité et de déployer son aire d'influence, mais capable aussi de créer des emplois locaux. L'idée consiste à proposer des activités de proximité et de ce fait les surfaces sont limitées à 150 m²/local commercial. Les services publics peuvent également trouver leur place notamment parce que la RD81 est un lieu de passage vers Ajaccio et que le chef-lieu est trop excentré. La commune est à la recherche d'un local pour une PAM et se questionne sur la pertinence de l'emplacement, craignant que Masorchia présente aussi l'inconvénient d'être en sens inverse du trajet quotidien pour de nombreux parents qui vivent au-delà de Masorchia en direction du col.

Sous la RD, le PLU n'a pas programmé de renforcement de l'urbanisation et interdit même de créer des piscines.

Dans les zones inondables, de toute évidence le PPRi s'applique avec ses restrictions.

La mixité sociale est abordée ici du fait de l'opportunité qui se présente par la réalisation d'un projet d'ensemble :

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de création de logements collectifs ou d'un habitat groupé :

-25% des logements créés sont destinés à du logement intermédiaire ou en primo-accession ou en locatif communal.

Les changements de destination sont autorisés dans la limite des autorisations à l'exception suivante :

-Le logement collectif est autorisé en cas de changement de destination sous la RD81.

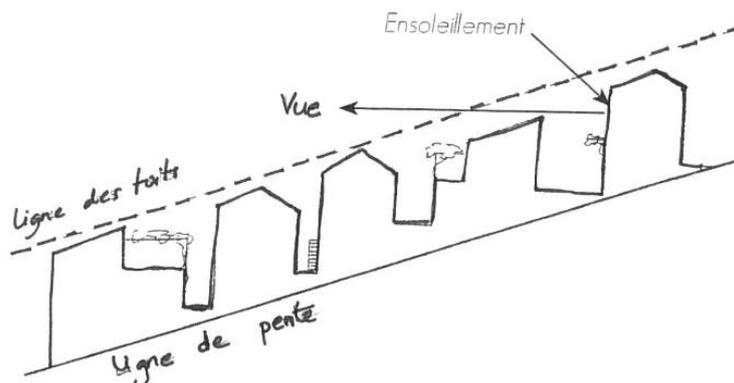
Ce dispositif doit réduire la place de la résidence secondaire très forte le long du littoral et permettre à Masorchia d'engager une mutation vers un rôle réellement structurant.

• **Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : prise en compte de l'environnement**

Le paysage bâti est ici peu significatif basé sur des constructions qui se jouxtent le long des axes de circulations principaux et secondaires. Le bord de mer a été ici privatisé, privant les passants des vues dégagées vers la baie depuis le principal espace public, la RD81. Tenant compte des vues lointaines qui sont les plus sensibles, on notera l'homogénéité des hauteurs et des volumes en partie haute du site. C'est dans ce sens que le PLU prévoit du R+1 tant pour les maisons individuelles comme pour les collectifs. Ce n'est qu'en partie basse qu'un niveau supérieur sera atteint à R+2. Cela va permettre de densifier en respectant l'environnement bâti proche.

Le PLU insiste ici sur la qualité des implantations car si le bas de AUMc, le haut de AUM présente une pente conséquente et les travaux de terrassement seront percutants dans le paysage s'ils ne sont pas évités ou traités convenablement. L'OAP précise également l'importance de ce volet.

Comme l'on fait les anciens pour la construction des villages, la pente doit être abordée avec un échelonnement des constructions en suivant la ligne directrice du relief. En évoquant ce principe, l'ensoleillement, les vues (-si recherchées) sont assurés pour les futurs occupants et les brises marines profitent à l'ensemble. L'harmonie de la silhouette trouvera certainement une réponse dans un alignement harmonieux des toits des différents ensembles bâtis. Afin de laisser des espaces de respirations occupés par des espaces de circulations douces ou des espaces verts ou encore du stationnement, une distance de $D=H$ (hauteur maximale de la plus haute des constructions) est attendue.



Principe d'implantation

Au regard des pentes, des systèmes d'escaliers peuvent animer l'espace interstitiel et séparer ainsi les circulations piétonnes des circulations motorisées.

Le règlement prévoit pour l'ensemble de la zone, une architecture sobre et classique pour conforter l'unité bâtie et pour ne créer qu'une seule entité bien reconnaissable dans le grand paysage qui englobe Masorchia. En ayant à l'arrière-plan le Castellu qu'est un relief fort dans le paysage, l'avant-plan doit être qualitatif ou en tout cas « cohérent ».

Notons ainsi brièvement les principes qui abondent par ailleurs souvent dans le sens d'une architecture avantageuse d'un point de vue écologique.

- Ouverture verticale en s'inspirant des menuiseries traditionnelles qui permettent une bonne ventilation ;
- Des volumes sobres pour réduire la consommation au sol,
- Utilisation de matériaux naturels ou qui disposent d'une filière de recyclage.



Vue de la centralité de Masorchia depuis la RD81 – partie amont

Le règlement se focalise aussi sur la nécessité de soigner les futures ambiances et double les orientations fixées par l'OAP dans ce secteur.

Les évolutions attendues sur cette zone et le secteur AUMc qui apparaît comme une feuille blanche, questionne sur la manière de créer un lien avec les parcelles déjà bâties. Ainsi, la gestion de clôtures est essentielle tant vis-à-vis du domaine public ou collectif que vis-à-vis du voisinage. A cet effet, dans la secteur AUMc, le cloisonnement de l'espace sera minimal pour favoriser l'esprit de quartier et de centralité urbaine. Pour la périphérie, il convient de choisir la discrétion de ces dispositifs en faisant usage des haies végétales ou de murets bas avec des grillages discrets. L'effet couloir qui se généralise par la construction de hauts murs est fermement proscrit. Il ampute les quartiers urbains et urbanisés de leur capacité à générer les liens sociaux. La recherche d'intimité est légitime mais elle ne peut pas se faire au détriment de la qualité des espaces de vie collectif.

La place de la végétation va compter ici où les parcelles centrales en sont dépourvues ; pour la périphérie plus boisées, le maintien de cette couverture arborée constitue non seulement un atout paysager mais aussi un agrément face à la hausse des températures en basse altitude.

Dans cette logique, le PLU restreint l'imperméabilisation des sols de la manière suivante :

Aval de la RD :

- **les espaces verts sont maintenus à hauteur de 90% de la surface qu'ils occupent au moment de l'approbation du PLU.**

Amont la RD :

- Pour les parcelles supérieures à 1000 m², 50% de la parcelle sera maintenue en espace vert.
- Pour les parcelles de moins de 1000 m², 40% de la parcelle sera maintenue en espace vert.

• Equipements, réseaux (conditions de raccordement) et emplacements réservés

La desserte par les réseaux publics est assurée sauf pour les eaux pluviales et les eaux usées. Les projets doivent apporter des réponses adaptées et pour l'assainissement, un raccordement vers le futur réseau public est à prévoir car la densité de logements mérite un traitement collectif.

2.1 Les zones agricoles

R.151-22 du CU : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

• CHAPITRE 1 Affectation des zones et la destination des constructions

Les limites ont été fortement orientées par la localisation des ESA, des ERPAT et des déclarations de surfaces. Il s'agit non seulement de préserver les terres exploitées mais celles présentant aussi un potentiel pour diverses filières agricoles.

Lorsque la vocation naturelle semblait s'imposer du fait de la présence de périmètres de protection, d'une couverture végétale plus homogène, d'une topographie contraignante et/ou d'une absence d'accès... alors les parcelles sont classées en zone naturelle et non agricole. Pour autant le règlement des zones N permet l'exploitation.

Le classement en zone A n'épargne pas l'application des dispositions plus restrictives qui découlent des lois littoral, montagne, de la protection des espèces faunistiques et floristiques, de la prise en compte des EBC, etc. Ces dispositions introduisent des interdictions qui peuvent être parfois prises en compte par des mesures agro-environnementales.

Comme la zone N, cette zone A est concernée par :

- La bande des 100 m ;
- Les EPR ;
- Les espaces remarquables et caractéristiques (ERC) ;
- Les EBC ;
- Les aléas de risques naturels feux de forêt dans les mêmes conditions ;
- Les aléas de submersion marine et choc mécanique lié aux vagues ;
- Les aléas des mouvements de terrain et chute de bloc ;
- Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe du PLU.

Les espaces agricoles de la commune sont pour le moment essentiellement destinés à des activités d'élevage et quelques productions diversifiées. Il existe également une pratique de jardinage au sein des zones résidentielles.

Le règlement se dote d'outil pour intégrer cette diversité tout en assurant un développement équilibré, en harmonie avec le paysage et les enjeux environnementaux.

Cette zone est à son tour affectée par les contraintes des risques naturels : incendie, éboulis et submersion marine. Elle est concernée par les espaces proches du rivage comme cela a été explicité précédemment.

De manière générale en « A », :

- **les constructions existantes** n'ayant pas de lien direct avec l'agriculture peuvent évoluer avec des extensions limitées, en ajoutant un volume annexe non habitable ou encore une piscine, le tout à proximité immédiate de la construction initiale.

- Les extensions et nouvelles annexes ne sont admises que si la vocation agricole n'est pas affectée. La CTPENAF se prononcera au cas par cas.

- **les changements de destinations** sont interdits sur les constructions existantes afin de conforter l'usage agricole des constructions ; ainsi ne sont admises dans ces constructions que les usages agricoles. A titre d'exemple, une maison peut devenir un point de vente pour produit issus de l'exploitation mais un hangar ou une bergerie ne peuvent pas devenir des logements sauf à usage de l'exploitant s'il ne dispose pas de résidence principale et si sa présence s'avère nécessaire au cœur de l'exploitation. Cette dernière disposition est également celle qui régit la construction des résidences principales. En effet, pour rappel **ne sont admises les résidences principales au plus près des bâtiments d'exploitation que si la nature de celle-ci l'exige**. Les services de l'ODARC et de la Chambre d'Agriculture sont en mesure d'apporter des précisions à cet égard aux exploitants.

- **les hangars photovoltaïques** sont soumis à des conditions d'insertion paysagère étant donné les reliefs de la vallée, les jeux de co-visibilité depuis les RD qui rendent sensibles leur présence compte tenu de leurs caractéristiques esthétiques. Il conviendrait de les fermer au moins sur

3 côtés. Ce sera la commission Etat-CDC qui décidera avec les avis de la CTPENAF, Conseil des sites et ABF des conditions de réalisation au cas par cas.

Des précisions :

Les constructions en zone agricole et naturelles sont admises si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles :

Nous rappelons ici la démarche mise en place pour une meilleure considération des dispositions de la loi dite ELAN n°2018_1021 du 23 novembre 2018 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019. Dans ce cadre, le conseil des sites de Corse (CDS) et la CTPENAF doivent examiner les demandes de constructions ou d'installations agricoles dans les communes soumises à la loi littoral. Leurs avis simples participent à l'instruction du permis de construire de ces constructions et éclairent la décision d'accord ou de refus du permis par le préfet.

Un groupe de travail technique regroupant services de l'Etat (SGAC, DDTM, DREAL, DRAAF), de la collectivité de Corse (AUE, ODARC) et les CAUE de Corse a élaboré une méthode basée sur :

- *Un guide de recommandations paysagère set architecturales*
- *Un logigramme décrivant la procédure*
- *Une grille d'analyse de la question agricole.*

Cette méthode permet de garantir une cohérence entre le projet et la nature et les besoins de l'exploitation ; le projet et le paysage, le projet et l'environnement. Le règlement s'est inspiré de cette approche qualitative et qui fait consensus.

Bien que non explicité dans le règlement car il s'agit de la règle nationale, il est bon de rappeler que les gîtes, chambres d'hôtes, auberge...peuvent se réaliser dans les constructions existantes de l'exploitation à condition que ces activités restent secondaires ; aucune nouvelle construction ne peut être réalisée expressément dans ce but.

S'appliquent également toutes les distances règlementaires entre constructions agricoles créant des nuisances vis-à-vis des constructions d'habitat.

En dernier lieu, rappeler que les points de vente direct sont autorisés dès lors qu'ils écoulent les productions issues de l'exploitation. Le code de l'urbanisme précise ces dispositions.

Dans les espaces agricoles sont identifiés plusieurs secteurs avec une réglementation

Dans les espaces de jardins (« j »), les restrictions de constructions s'imposent au titre de la localisation de ces espaces au cœur du village et des zones habitées ; il s'agit de micro-espaces destinés à des activités de jardinage professionnels ou pas. Elle concerne de petites surfaces de terres souvent non accessibles en voiture. Au cœur du village, ces parcelles aèrent le tissu bâti dense. Le règlement oriente donc les autorisations pour les professionnels qui y déploieraient une activité de maraîchage ou d'arboriculture.

Dans les espaces de jardins, **le maintien des ouvrages anciens** participe à la conservation du patrimoine identitaire. Ces ouvrages peuvent être utilisés pour restaurer les terrassements au plus près des nouvelles constructions.

Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) sont indiqués au plan par un aplat jaune. S'y applique la réglementation de la zone A ; le PADDUC les désigne comme inconstructibles mais le PLU prévoit d'exclure la constructibilité uniquement dans le cas suivant : l'exploitant ne dispose pas de parcelles qui ne serait pas classées en ESA pour accueillir le projet dans de bonnes conditions.

Dans les espaces remarquables et EPR, s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme sans restriction. Sont cependant réglementées les extensions des constructions comme cela est explicité précédemment.

Des **espaces boisés classés** couvrent certaines parcelles agricoles sans nuire à l'élevage extensif qui se nourrit de ces espaces forestiers, sans remettre en question la destination forestière, dès lors que la pression pastorale reste modérée.

- **Chapitre II Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : prise en compte de l'environnement**

L'insertion dans le paysage est un enjeu majeur. Elle demande pour cela de prendre soin des aspects **esthétiques des constructions mais aussi de la manière dont elles s'adaptent aux pentes**. Les terrassements, les excavations sont des plaies visibles et durables dans l'environnement végétal de la vallée.

Le règlement propose donc de faire appel à **des volumes sobres** qui font références à l'architecture locale ancestrale et **des teintes en adéquation avec cet environnement naturel**. L'usage de la pierre locale ou le bois est souhaitable mais si pour des raisons de coûts cela n'est pas possible, le bon choix des couleurs permet d'assurer une bonne insertion visuelle. Les teintes mates et les couleurs proches des éléments naturels sont donc prioritaires.

Toutes les constructions doivent être attentives à la manière de s'inscrire dans le terrain afin de ne pas produire de déblais-remblais qui impacteraient durablement le paysage.

Le recul par rapport à la RT est imposé aussi dans un souci de respect des paysages routiers très fréquentés et donc vecteur de l'image de la destination sud Corse. Le traitement soigné des clôtures participe également à cette logique.

Hormis les constructions techniques, le règlement propose aussi d'encadrer l'architecture des logements en faisant appel au règlement de la zone UV. Il s'agit de conserver un référentiel commun sur l'ensemble du territoire et conserver sa cohérence.

Parce que les terres agricoles participent à la dynamique des écosystèmes très riches de la commune, les plantes exotiques, les plantes recensées comme invasives, les plantes qui appauvrissent les sols ou qui sont exigeantes en eaux sont strictement interdites comme sur l'ensemble du territoire. Cette liste est disponible dans le rapport mais il convient de se tenir renseigné auprès des organismes comme OEC ou la DREAL.

Il est fait état de la présence des haies végétales et des EBC pour les prendre en compte dans la gestion de l'exploitation.

- **Chapitre III Equipements, réseaux (conditions de raccordement) et emplacements réservés**

Les dispositions nationales relatives aux raccordements s'appliquent tant pour le réseau d'eau potable que pour l'assainissement. Il n'y a pas de renforcement prévu des réseaux publics.

Pour les pistes nouvelles, il est demandé cas d'ouverture de piste de bien tenir compte de la gestion des eaux pluviales car en absence d'un profil adapté et de revers d'eau, des phénomènes d'érosion se créent et de ce fait, la cicatrisation de son impact est compromise.

Des conditions de gestion des eaux pluviales sont fixées dans le règlement suivant les recommandations du schéma directeur.

Pour les autres réseaux, le raccordement au réseau public est obligatoire si celui-ci est présent dans les distances réglementaires. L'assainissement individuel respectera donc les conditions des arrêtés en vigueur et sera soumis à une étude hydrogéologique.

Il faut rappeler qu'en cas de forage destiné à l'eau potable, des analyses sont exigées et que la distribution à du public est interdite sans autorisation. Les forages doivent être déclarés.

2.2 Les zones naturelles

a. La zone N

R.151-24 du CU : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

• CHAPITRE 1 Affectation des zones et la destination des constructions

Cette zone est très vaste et riches. Elle est concernée par des mesures de protections et les conditions pour la présence de certains risques sont bien présentes. L'objectif du PLU est de préserver l'intégrité de ces habitats notamment face aux activités humaines. **La place de l'agriculture** qui est confirmée par la très vaste ZAP de 1036 ha, peut trouver sa place sous certaines conditions. Le PLU admet des pratiques mais limite les constructions en application des textes. Aussi, les constructions agricoles ne sont admises que si les exploitants ne disposent pas de terrains en A pour les réaliser. C'est un moyen encore de limiter des constructions diffuses et de limiter les impacts sur les espaces naturels.

Comme évoqué ci-avant **l'urbanisation diffuse dans ces espaces est maîtrisée à travers des autorisations limitées** en surface pour les extensions de bâtiments. Les constructions nouvelles, tel un abri de jardin ou une piscine doivent se conformer d'une implantation proche du bâtiment principal qu'elles agrémentent, pour éviter une diffusion des nuisances vers de nouvelles zones naturelles encore épargnées et ne pas poursuivre l'éparpillement des éléments bâtis dans le site.

La présence d'un public nombreux sur la plage de Stagnone encourage la commune à améliorer les dispositifs de protections aux bords de mer. Le règlement rappelle que **l'occupation du DPM** est particulièrement réglementée. Ainsi, il est proposé de s'inspirer de plusieurs propositions issues des fiches conseils de l'UDAP Corse. Par ailleurs, le règlement de la zone dispose que dans le DPM :

« **Domaine Public Maritime :**

- Toute installation ou occupation du sol sur le DPM devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation préalable délivrée par le préfet de la Corse du Sud ;
- Toutes les installations sont démontables

- **Sont interdites :**

- o Toutes constructions en dur et permanentes
- o Le stationnement
- o Les extensions des constructions existantes »

Ici, comme expliqué précédemment, s'applique les dispositions du PADDUC pour les plages identifiées. Le règlement explicite cela et dispose en annexe du règlement des dispositions applicables pour les plages urbaines et naturelles fréquentées.

Cette zone est particulièrement touchée par les risques naturels et ici aussi, le règlement met en avant la réglementation qui les concernent.

C'est aussi dans ces zones que l'on localise des équipements publics pour lesquels un secteur spécifique a été délimité à l'intérieur duquel ne peuvent être admis que des utilisations et des occupations qui sont destinées à leur renforcement ou leur bon fonctionnement :

- Nt1 : station d'épuration
- Nt2 : cimetière
- Nt3 : parking communal

• **Chapitre II Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : prise en compte de l'environnement**

Ces espaces naturels revêtent des réalités paysagères variées. Le règlement englobe toutes les situations en sachant toutefois que dans les espaces proches du rivage, les possibilités sont très limitées et que ceux-ci remontent haut dans l'arrière-pays notamment dans le secteur ce Pevani. Il s'agit donc d'introduire un cadre pour les secteurs en amont des EPR dans lesquels sont identifiés essentiellement des enjeux écologiques et paysagers. L'objectif est de ne pas intensifier le morcellement des unités naturelles en maîtrisant l'utilisation les parcelles déjà bâties.

L'implantation des constructions dans ces versants à forte déclivité et généralement très boisés constituent un de sujet les plus sensibles même si les possibilités de bâtir restent restreintes. Les principaux éléments visibles en cas de travaux sont ; les voies et accès, les terrassements nécessaires aux piscines ajoutées près la constructions des maisons et dans une moindre mesure, les rehaussements.

A cet effet, le positionnement des constructions vis-à-vis des principaux axes est fondamental pour limiter les impacts nouveaux. Aussi un recul de d25m. proposée par la CDC reste appliqué notamment pour les nouvelles constructions que sont les hangars agricoles. Pour éviter que ceux-ci ne nuisent à la perception du grand paysage qui se déroule le long de la RD81, les faitages devront toujours se positionner sous le niveau de la RD côté aval. Côté amont, il faudra à tout prix éviter les mouvements de terrain trop importants.

Dans ces zones naturelles, de nombreuses constructions individuelles de tous styles car de plusieurs époques de constructions. S'il n'est pas autorisé de rajouter de nouvelles constructions, celles existantes peuvent évoluer au fil du temps. Il est donc prévu de le faire suivant le style des constructions existantes. La hauteur maximale de ces volumes existants sert de référence ce qui exclut donc toute forme de rehaussement. Un soin particulier sera apporté à l'ajout de piscine qui ne devront pas générer de transformation trop importante du terrain d'implantation qui seraient alors blessante dans le paysage.

Généralement situées sur des versants visibles, ces mesures sont prises pour conserver la stabilité du paysage où la végétation aide à la bonne insertion.

Le règlement de la zone UV comporte des détails importants quant aux aspects esthétiques qui s'appliquent aussi ici :

- L'insertion des éléments techniques, les menuiseries, le choix des matériaux...

Dans ces espaces qui conservent une forte prégnance naturelles, le Plu se dote de moyens pour faire en sorte que les aménagements permettent de maintenir des fonctionnalités écologiques et de réduire autant que possible les effets de cette urbanisation diffuse.

Il s'agit donc de :

- Faciliter la circulation des espèces en aménageant les clôtures,
- De conserver les trames végétales locales même au sein des jardins ;
- De supprimer autant que possibles les espèces envahissantes, ou trop consommatrice en eau.

De manière générale, un des objectifs est de préserver le caractère naturel pour toutes les fonctions bénéfiques. Aussi, toutes formes d'imperméabilisation est interdite au-delà d'un espace très proches des constructions et il est opportun de rappeler que dans les jardins privés, la biodiversité peut aussi de manifester selon que les modes d'entretien soient adaptés (CF.Impacts sur les espaces naturels).

Dans la cohérence de ces propos, les aménagements destinés à l'accueil du public en zone naturelle sont sobres et réversibles grâce aux matériaux naturels, à la simplicité des traitements retenus.

Dans cette sobriété requise, il faut éviter de multiplier les obstacles qui contraignent la circulation des espèces. Aussi, les clôtures si elles ne sont interdites elles doivent offrir une certaine perméabilité en étant végétale, en ayant des petits passages aménagés.

- **Chapitre III Equipements, réseaux (conditions de raccordement) et emplacements réservés**

Aucun renforcement de réseau n'est envisagé ce qui entend que les extensions existantes doivent pouvoir se faire à capacité constante des voies et réseau eau potable. L'assainissement est ici individuel. Des mises aux normes peuvent s'avérer nécessaires notamment pour la résidence touristique vacante de la route d'Ancone. Au niveau de la plage, la commune souhaite que le réseau finisse par y parvenir car la capacité d'accueil y est élevée et la gestion des dispositifs même de type micro-station n'est pas de qualité constante..

L'engouement pour les dispositifs solaires demande une attention sur les impacts de leur pose en toiture, dès lors que celles-ci sont très visibles dans le grand paysage.

Dans ce volet, s'affiche la volonté communale de bien conserver les accès à la mer notamment dans le secteur ; s'ils sont bien présents, la commune dispose des emplacements réservés pour s'assurer de leur pérennité.

b. Les zones NK

Au nombre de 3, ces campings se situent aux abords de la RD81 dans le secteur de La Liscia et Spontomato. Soumis aux dispositions de la loi littoral, leur délimitation correspond à celle qui est censée correspondre aux autorisations initiales. Aussi, à défaut de documents graphiques attestant de ces limites, les contours découlent des informations données par la commune et des constats issus des orthophotos.

La DDT précise qu'en application de l'article L.121-8 et au vu de la jurisprudence (jugement TA Rennes 30/12/2016 notamment) :

"les projets de constructions et extensions de camping ne peuvent être autorisés qu'en continuité des villages et agglomérations. De la même manière, un terrain où il est envisagé d'implanter un bâtiment d'accueil, un ensemble sanitaire et une piscine au sein d'un camping, qui "est intégré au sein d'un vaste espace naturel", qui "ne comporte que quelques bâtiments liés à l'activité de camping" et qui est voisin de constructions "peu nombreuses" et "éparses" et "elles aussi liées à un camping", ne peuvent s'inscrire en continuité d'une agglomération ou d'un village existant au sens des dispositions de l'article L 121-8." Ainsi, concernant les campings situés en discontinuité des villages et agglomération, il ne sera pas possible, en application de l'article L121-8 du CU, de permettre de "créer des bâtiments et porter la capacité à 150 emplacements, ajouter un bâtiment d'accueil, un bloc sanitaire, un bar-restaurant ainsi qu'une piscine pour une surface de 500 m2 environ ". A noter que seule l'annexe (piscine) pourrait à priori être autorisée, en fonction du projet porté. En aléa fort (une partie de la zone NK concernée) toute construction est interdite.

On peut ajouter le commentaire suivant réalisé aussi la part la DDT 2A :

Concernant l'installation d'**Habitation légères de loisirs** : Pour rappel il s'agit "de **constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de** **loisir** (R. 111-37 du CDU).

Pour l'installation de ces habitats de loisir il faut distinguer :

- les terrains de camping autorisés avant le 1er octobre 2007, créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Les terrains de camping autorisés avant le 1er octobre 2007 doivent respecter les normes d'urbanismes imposées aux nouveaux établissements. **Donc l'installation des HLL n'est pas autorisée dans ces cas.** Une demande de PA (permis d'aménager) visant cette mise aux normes devait être déposée avant le 12/07/2013 et les travaux achevés le 12/07/2018. Passé ce délai, le maire ou, à défaut le préfet peut ordonner la fermeture du camping jusqu'à sa mise aux normes.

- Les terrains de camping autorisé après le 1er octobre 2007 le nombre d'HLL doit être inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas. En dehors de ces emplacements, l'implantation des HLL est soumise au droit commun des constructions conformément à l'article R.111-40 du CDU, et ne peuvent donc plus bénéficier de leur régime d'autorisation spécifique.

La loi littoral s'applique et de ce fait certaines évolutions peuvent entraver la montée en catégorie des établissements. La commune ne peut assouplir les textes en vigueur.

Augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements par rapport à l'autorisation initiale nécessite un nouveau permis d'aménager, instruit selon les règles en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation. En-deçà de ce seuil, ces aménagements sont soumis à déclaration préalable.

Depuis le 1^{er} juillet 2019, les normes et la procédure de classement des terrains de camping et de caravanage et des PRL sont définies par un arrêté du 10 avril 2019 (Arr. 10 avr. 2019, NOR : ECOI1823645A, JO 12 avr.). Il reprend notamment le prérequis selon lequel le nombre d'emplacements indiqué dans la demande de classement doit correspondre au nombre d'emplacements autorisés par le permis d'aménager, ainsi qu'au nombre d'emplacements réellement présents sur le terrain, dans la limite de l'augmentation de 10 % autorisée par le Code de l'urbanisme.

Il existe deux catégories de camping aménagés au sens de l'article L. 443-1 du Code de l'urbanisme : le terrain de camping et le parc résidentiel de loisirs (PRL). Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain ⁽⁹⁾. De même, un permis d'aménager est nécessaire pour l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ainsi que pour l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du tourisme. Un permis d'aménagement est également nécessaire pour le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements. Il en est de même pour les travaux qui ont pour effet dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ⁽¹⁰⁾. Un permis d'aménager est également nécessaire pour créer un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ⁽¹¹⁾. En revanche, sont dispensées de toute formalité, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ⁽¹²⁾.

Le permis d'aménager impose le respect des normes d'urbanisme d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement ⁽¹⁸⁾. Il fixe le nombre maximum d'emplacements. Pour les terrains de camping, le permis d'aménager fixe le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs et délimite, lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leurs emplacements ⁽¹⁹⁾. Le permis peut autoriser l'aménagement d'un terrain de camping en vue d'une exploitation saisonnière ⁽²⁰⁾. Le bénéficiaire du permis d'aménager ne peut commencer l'exploitation du terrain de camping ou du parc résidentiel de loisirs qu'après avoir adressé à la mairie la déclaration d'achèvement prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme. En outre, il doit obtenir du préfet, dans les conditions prévues par le Code du tourisme, un arrêté de classement qui détermine, le cas échéant, le mode d'exploitation autorisé. Enfin, il est tenu d'interrompre l'exploitation jusqu'à obtention d'un permis modificatif ou mise en conformité des travaux lorsque l'autorité compétente lui a adressé une mise en demeure dans les conditions prévues à l'article L. 462-2 du Code de l'urbanisme ⁽²¹⁾.

(la gazette des communes)

c. La zone NP

La zone NP couvre un secteur très spécifique au-dessus de la route d'Ancone. Cette zone concerne plusieurs parcelles comportant en partie basse du bâti et en amont des boisements denses.



Localisation du site NP



Etat des lieux – orthophotos 2021 copyright IGN



Etat des lieux des bâtiments

Le PADD explicite le projet communal qui consisterait, à termes, et certainement sous l'impulsion intercommunale au regard de son envergure, à créer un espace pédagogique et culturel autour des sujets comme la sensibilisation à l'environnement, la culture et l'histoire. Cet établissement qui reste à imaginer pourrait avoir une portée scientifique et universitaire. En matière de tourisme cette offre viendrait combler des manques structurels dans la micro-région.

Celle-ci souffre d'un manque d'équipements culturels qui peuvent aussi étayer l'offre vers un public touristique. Ici le site bénéficie de plusieurs bâtiments et d'un espace dans un environnement qualitatif. En réhabilitant l'existant et en aménagement de manière adaptée une partie des espaces verts et des bois pour accueillir le public, ce site offre une véritable potentialité à quelques encablures d'Ajaccio. Ce projet est un outil de création d'emplois local

Exemple de jardins Méditerranéens avec un centre sur la biodiversité





Ce projet viendrait se concrétiser en plusieurs phases car il existe sur place un occupant qui gère pour le moment un stockage de bateaux.

Il convient de retenir que le PLU y voit un espace ouvert aux publics et un outil de promotion du territoire au sens large.

L'avantage de cet espace réside dans l'utilisation de bâtiments existants et dans la possibilité de réhabiliter les espaces environnants d'un point de vue qualitatif. La proximité de Stagnola qui accueille le plus grands nombres de lits touristiques en présence des campings, des hôtels et des résidences de tourisme ainsi que la proximité de la tour génoise facilitent la valorisation de ce site dans une vision plus globale.

Le règlement proposé va dans le sens d'une requalification des volumes

- **Chapitre I - Affectation des zones et destinations des constructions**

- **Chapitre II Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : prise en compte de l'environnement**

Les bâtiments existants pourront faire l'objet de travaux de rénovation et de modernisation en vue de les ouvrir au public. Des lignes contemporaines sont admises faisant usage notamment de matériaux naturels, locaux si possible comme le bois ou la pierre. On peut considérer que cette approche est au service de l'identité du futur lieu culturel et que l'architecture constituera une plus-value pour le projet. Le site, visible dans la baie, sera alors un point de repère visuel. Etant situé dans les EPR, les extensions restent mesurées.

Le site comporte une grande partie d'espaces naturels boisés, notamment en amont. Tous les aménagements d'accueil du public et de valorisation pédagogique ou esthétique du site, se feront dans le respect de ceux-ci. Outre leur rôle paysager, ils sont partie intégrante des atouts du site au service du projet. Aux abords de vastes zones N, ils font partie aussi de ces écosystèmes.

A l'aval du site, des aires de stationnements non aménagées existent ; elles seront maintenues mais agrémentées par des aménagements légers et réversibles. Cette partie en contact avec la voie, doit être particulièrement soignée, comme une vitrine du projet. Ceci implique le maintien de la végétation locale, de soigner les clôtures et portails. Le choix des plantations respecte la doctrine évoquées pour les autres zones.

Ce projet porté par la commune pourra s'inscrire dans une démarche qui implique les paysagiste et architecte conseil de la DDT, la CAUE voire un avis consultatif de l'UDAP.

- **Chapitre III Equipements, réseaux (conditions de raccordement) et emplacements réservés**

L'accès par la RD est suffisant pour le projet prévu ; l'accès existant est maintenu. Les caractéristiques de la route sont également suffisantes pour supporter les flux générés par le mise en œuvre du projet culturel envisagé.

Les eaux usées sont traitées sur la parcelle de manière individuelle. Il faudra s'assurer de la conformité et de sa capacité en cas d'accueil du public supplémentaire.

Le réseau potable est situé sur la route et les installations existantes sont déjà raccordées ; le projet n'est pas de nature à nécessiter un volume important en eau potable.

Le réseau électrique et le branchement sont en place.

2.3 Les zones agricoles

R.151-22 du CU : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A forte vocation agricole, cette zone est très importante dans le PLU. Elle est essentiellement représentée par des parcours sous forme de parcours en piémonts et des prairies alluviales en plaine. Parmi les parcours, la délimitation avec les zones naturelles est très estompée. Dans le secteur du village, les châtaigneraies, les vergers d'agrumes ou oliveraies et les terrasses de culture donnent de bonnes indications sur la vocation des parcelles.

Ces limites de la zone A ont été fortement orientées par la localisation des ESA, des ERPAT et des déclarations de surfaces. Il s'agit non seulement de préserver les terres exploitées mais celles présentant aussi un potentiel pour diverses filières agricoles.

Lorsque la vocation naturelle semblait s'imposer du fait de la présence de périmètres de protection, d'une couverture végétale plus homogène, d'une topographie contraignante et/ou d'une absence d'accès... alors les parcelles sont classées en zone naturelle et non agricole. Pour autant le règlement des zones N permet l'exploitation.

La réglementation de cette zone veille à accompagner le développement des activités lorsqu'elles sont en place et à créer les conditions pour en favoriser de nouvelles. Le PLU 'a pas vocation à orienter directement la filière.

Notons que le PADDUC indique que les ESA sont inconstructibles. Ainsi, le PLU propose que les projets privilégient une implantation hors ESA mais qu'en cas d'impossibilité dûment justifiée, alors elle sera exceptionnellement autorisée. Au regard des vastes surfaces classées en A et en ZAP, l'objectif reste de les préserver de toutes formes de dénaturation par le biais de constructions.

C'est aussi dans ce but que les constructions agricoles sont réglementées par la CTPENAF afin de rendre cohérente les constructions avec les besoins réels, qui diffèrent selon l'exploitation.

Le classement en zone A n'épargne pas l'application des dispositions plus restrictives qui découlent des lois littoral, montagne, de la protection des espèces faunistiques et floristiques, de la prise en

compte des EBC, etc. Ces dispositions introduisent des interdictions qui peuvent être parfois prises en compte par des mesures agro-environnementales.

Comme la zone N, cette zone A est concernée par :

- La bande des 100 m ;
- Les EPR ;
- Les espaces remarquables et caractéristiques (ERC) ;
- Les EBC ;
- Les aléas de risques naturels feux de forêt dans les mêmes conditions ;
- Les aléas de submersion marine et choc mécanique lié aux vagues ;
- Les aléas des mouvements de terrain et chute de bloc ;
- Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe du PLU.

La zone A est concernée aussi par des écosystèmes présents dans les haies, les ripisylves, les zones humides temporaires qui sont présentes dans les parcelles agricoles dans la vallée de la Liscia.

Les conditions dictées dans le paragraphe précédent concernant la zone N s'appliquent ici également. Il convient de s'y référer.

• **Chapitre I - Affectation des zones et destinations des constructions**

Les espaces agricoles de la commune sont pour le moment essentiellement destinés à des activités d'élevage et quelques productions diversifiées. Il existe également une pratique de jardinage au sein des zones résidentielles.

Le règlement se dote d'outil pour intégrer cette diversité tout en assurant un développement équilibré, en harmonie avec le paysage et les enjeux environnementaux.

Cette zone est à son tour affectée par les contraintes des risques naturels : incendie, éboulis et submersion marine. Elle est concernée par les espaces proches du rivage comme cela a été explicité précédemment.

De manière générale en « A », :

- **les constructions existantes** n'ayant pas de lien direct avec l'agriculture peuvent évoluer avec des extensions limitées, en ajoutant un volume annexe non habitable ou encore une piscine, le tout à proximité immédiate de la construction initiale.

- Les extensions et nouvelles annexes ne sont admises que si la vocation agricole n'est pas affectée. La CTPENAF se prononcera au cas par cas.

- **les changements de destinations** sont interdits sur les constructions existantes afin de conforter l'usage agricole des constructions ; ainsi ne sont admises dans ces constructions que les usages agricoles. A titre d'exemple, une maison peut devenir un point de vente pour produit issu de l'exploitation mais un hangar ou une bergerie ne peuvent pas devenir des logements sauf à usage de l'exploitant s'il ne dispose pas de résidence principale et si sa présence s'avère nécessaire au cœur de l'exploitation. Cette dernière disposition est également celle qui régit la construction des résidences principales. En effet, pour rappel **ne sont admises les résidences principales au plus près des bâtiments d'exploitation que si la nature de celle-ci l'exige**. Les services de l'ODARC et de la Chambre d'Agriculture sont en mesure d'apporter des précisions à cet égard aux exploitants. Lorsque l'exploitant souhaite ériger un bâtiment, ils doivent proposer en priorité des parcelles hors ESA.

- **les hangars photovoltaïques** sont soumis à des conditions d'insertion paysagère étant donné les reliefs de la vallée, les jeux de co-visibilité depuis les RD qui rendent sensibles leur présence compte tenu de leurs caractéristiques esthétiques. Il conviendrait de les fermer au moins sur 3 côtés. Ce sera la commission Etat-CDC qui décidera avec les avis de la CTPENAF, Conseil des sites et ABF des conditions de réalisation au cas par cas. Le PLU prévoit de les implanter sous le niveau des routes pour ne pas entraver les vues dégagées sur les grands paysages du golfe. La RD81 et la route village sont particulièrement concernées.

Bien que non explicité dans le règlement car il s'agit de la règle nationale, il est bon de rappeler que les gîtes, chambres d'hôtes, auberge...peuvent se réaliser dans les constructions existantes de l'exploitation à condition que ces activités restent secondaires ; aucune nouvelle construction ne peut être réalisée expressément dans ce but.

S'appliquent également toutes les distances réglementaires entre constructions agricoles créant des nuisances vis-à-vis des constructions d'habitat.

En dernier lieu, rappeler que les points de vente direct sont autorisés dès lors qu'ils écoulent les productions issues de l'exploitation. Le code de l'urbanisme précise ces dispositions.

Dans les espaces agricoles sont identifiés plusieurs secteurs avec une réglementation

Dans les espaces de jardins (« j »), les restrictions de constructions s'imposent au titre de la localisation de ces espaces au cœur du village et des zones habitées ; il s'agit de micro-espaces destinés à des activités de jardinage professionnels ou pas. Elle concerne de petites surfaces de terres souvent non accessibles en voiture. Au cœur du village, ces parcelles aèrent le tissu bâti dense. Le règlement oriente donc les autorisations pour les professionnels qui y déploieraient une activité de maraîchage ou d'arboriculture.

Dans les espaces de jardins, **le maintien des ouvrages anciens** participe à la conservation du patrimoine identitaire. Ces ouvrages peuvent être utilisés pour restaurer les terrassements au plus près des nouvelles constructions.

Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) sont indiqués au plan par un aplat jaune. S'y applique la réglementation de la zone A ; le PADDUC les désigne comme inconstructibles mais on considère que cela ne concerne pas les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

Dans les espaces remarquables et EPR, s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme sans restriction. Sont cependant réglementées les extensions des constructions comme cela est explicité précédemment.

- **Chapitre II Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : prise en compte de l'environnement**

L'insertion dans le paysage est un enjeu majeur. Elle demande pour cela de prendre soin des aspects **esthétiques des constructions mais aussi de la manière dont elles s'adaptent aux pentes**. Les terrassements, les excavations sont des plaies visibles et durables dans l'environnement végétal de la vallée. Les références au règlement de la zone UV conviennent ici pour conserver une identité commune, au sein du territoire.

Le règlement propose donc de faire appel à **des volumes sobres** qui font références à l'architecture locale ancestrale et **des teintes en adéquation avec cet environnement naturel**. L'usage de la pierre locale ou le bois est souhaitable mais si pour des raisons de coûts cela n'est pas possible, le bon choix des couleurs permet d'assurer une bonne insertion visuelle. Les teintes mates et les couleurs proches des éléments naturels sont donc prioritaires.

Toutes les constructions doivent être attentives à la manière de s'inscrire dans le terrain afin de ne pas produire de déblais-remblais qui impacteraient durablement le paysage.

Le recul par rapport à la RT est imposé aussi dans un souci de respect des paysages routiers très fréquentés et donc vecteur de l'image de la destination sud Corse. Le traitement soigné des clôtures participe également à cette logique.

Hormis les constructions techniques, le règlement propose aussi d'encadrer l'architecture des logements en faisant appel au règlement de la zone UV ou UC selon les cas. Il s'agit de conserver un référentiel commun sur l'ensemble du territoire et conserver sa cohérence.

Parce que les terres agricoles participent à la dynamique des écosystèmes très riches de la commune, les plantes exotiques, les plantes recensées comme invasives, les plantes qui appauvrissent les sols ou qui sont exigeantes en eaux sont strictement interdites comme sur l'ensemble du territoire. Cette liste est disponible dans le rapport mais il convient de se tenir renseigné auprès des organismes comme OEC ou la DREAL.

Il est fait état de la présence des haies végétales et des EBC pour les prendre en compte dans la gestion de l'exploitation.

• Chapitre III Equipements, réseaux (conditions de raccordement) et emplacements réservés

Les dispositions nationales relatives aux raccordements s'appliquent tant pour le réseau d'eau potable que pour l'assainissement. Il n'y a pas de renforcement prévu des réseaux publics.

Pour les pistes nouvelles, il est demandé cas d'ouverture de piste de bien tenir compte de la gestion des eaux pluviales car en absence d'un profil adapté et de revers d'eau, des phénomènes d'érosion se créent et de ce fait, la cicatrisation de son impact est compromise. Des conditions de gestion des eaux pluviales sont fixées dans le règlement suivant les recommandations du schéma directeur.

Pour les autres réseaux, le raccordement au réseau public est obligatoire si celui-ci est présent dans les distances réglementaires. L'assainissement individuel respectera donc les conditions des arrêtés en vigueur et sera soumis à une étude hydrogéologique.

Il faut rappeler qu'en cas de forage destiné à l'eau potable, des analyses sont exigées et que la distribution à du public est interdite sans autorisation. Les forages doivent être déclarés.

3. Les emplacements réservés

Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU) en vue d'une affectation prédéterminée. Dans le cas de Calcatoggio, la commune est la seule bénéficiaire.

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L.151-41 du CU :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

A ce titre, le règlement de chaque zone contient avec précision les ER retenus pour satisfaire les objectifs du PADD. Ils couvrent une surface de 3,5 ha répartis en 25 ER.

Si la plupart sont consacrés à la réalisation d'équipements de voirie, accès mer et de parkings, deux d'entre eux d'une surface totale d'environ 4000 m² sont prévus pour réaliser du logement. Un 3^e (n°14) couvre une ancienne résidence de tourisme abandonnée et délabrée route d'Ancone. La commune souhaite étudier la possibilité d'en faire des logements à l'année. Les investissements sont lourds et une étude préalable est nécessaire pour connaître la faisabilité.

| Type zone | ER | Objet | Parcelles concernées | Surfaces concernées |
|---------------------|---------|--------------------------------------|----------------------|------------------------|
| U | ER n°25 | Logements et/ou aménagements publics | A429, A979 | 3 158,2 m ² |
| U | ER n°24 | Création de stationnement | A407, A408, A404 | 592,6 m ² |
| TOTAL ZONE U | | | | 0,4 ha |

| Type zone | ER | Objet | Parcelles concernées | Surfaces concernées |
|----------------------|---------|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| AU | ER n°03 | Accès existant et à créer à Masorchja | A1257, A1183, A1045, A912 | 1 373,3 m ² |
| AU | ER n°04 | Aménagements et équipements publics | A1045 | 3 623,7 m ² |
| AU | ER n°02 | Aménagements et équipements publics | A1045, A814, A813 | 5 519,3 m ² |
| AU | ER n°05 | Accès à la mer | A785, A1047, A1048, A1049 | 245,4 m ² |
| AU | ER n°06 | Accès à la mer | A33, A807, A808 | 237,3 m ² |
| AU | ER n°01 | Logements communaux | A1257 | 926,4 m ² |
| TOTAL ZONE AU | | | | 1,2 ha |

| Type zone | ER | Objet | Parcelles concernées | Surfaces concernées |
|---------------------|---------|--------------------------------------|----------------------|------------------------|
| N | ER n°18 | Accès à la tour | D2595 | 141,8 m ² |
| N | ER n°22 | Accès à la mer | D2423, D1118 | 173,6 m ² |
| N | ER n°10 | Accès à la mer | D2887, D2888 | 87,9 m ² |
| N | ER n°20 | Accès à la mer | D2830 | 288,4 m ² |
| N | ER n°19 | Accès à la mer | D2831, D1064, D1061 | 1 371,7 m ² |
| N | ER n°16 | Accès à la mer | D732 | 193,4 m ² |
| N | ER n°15 | Accès à la mer | D715 | 267,6 m ² |
| N | ER n°13 | Accès à la mer | D1002 | 70,5 m ² |
| N | ER n°09 | Accès à la mer | D2896, D2895 | 59,7 m ² |
| N | ER n°25 | Logements et/ou aménagements publics | A429, A979 | 514,0 m ² |
| N | ER n°14 | Logements - mixité sociale | D1029 | 4 024,4 m ² |
| TOTAL ZONE N | | | | 1,5 ha |

| Type zone | ER | Objet | Parcelles concernées | Surfaces concernées |
|---------------------|---------|---------------------|--|------------------------|
| A | ER n°23 | Elargissement à 5 m | D2072, D1553, D1733, D2655, D1347, D2071, D1554, D2250, D1088, D1348, D441, D2246, D2249, D480, D1346, D2058, D1715, D2062, D691, D2061, D2660 | 3 453,0 m ² |
| A | ER n°08 | Voierie | D2936, D2934, D2937, D2269, D2920, D2938, D2913, D1570, D741, D2016, D2914, D2921, D2915, D2917, D2919, D2924, D2932, D2923, D2926, D2272, D2270, D2266, D2268, D2927, D2929, D2933, D2940 | 823,7 m ² |
| A | ER n°07 | Accès à la mer | D2934, D282, D1740, D2968, D1738, D1739, D2969, D735 | 5,4 m ² |
| TOTAL ZONE A | | | | 0,4 ha |

Compte tenu des contraintes attachées à cette servitude, les propriétaires disposent de plusieurs moyens d'action.

Le propriétaire concerné peut faire usage de son droit de délaissement tel qu'il est prévu par l'article L 152-2 du code de l'urbanisme.

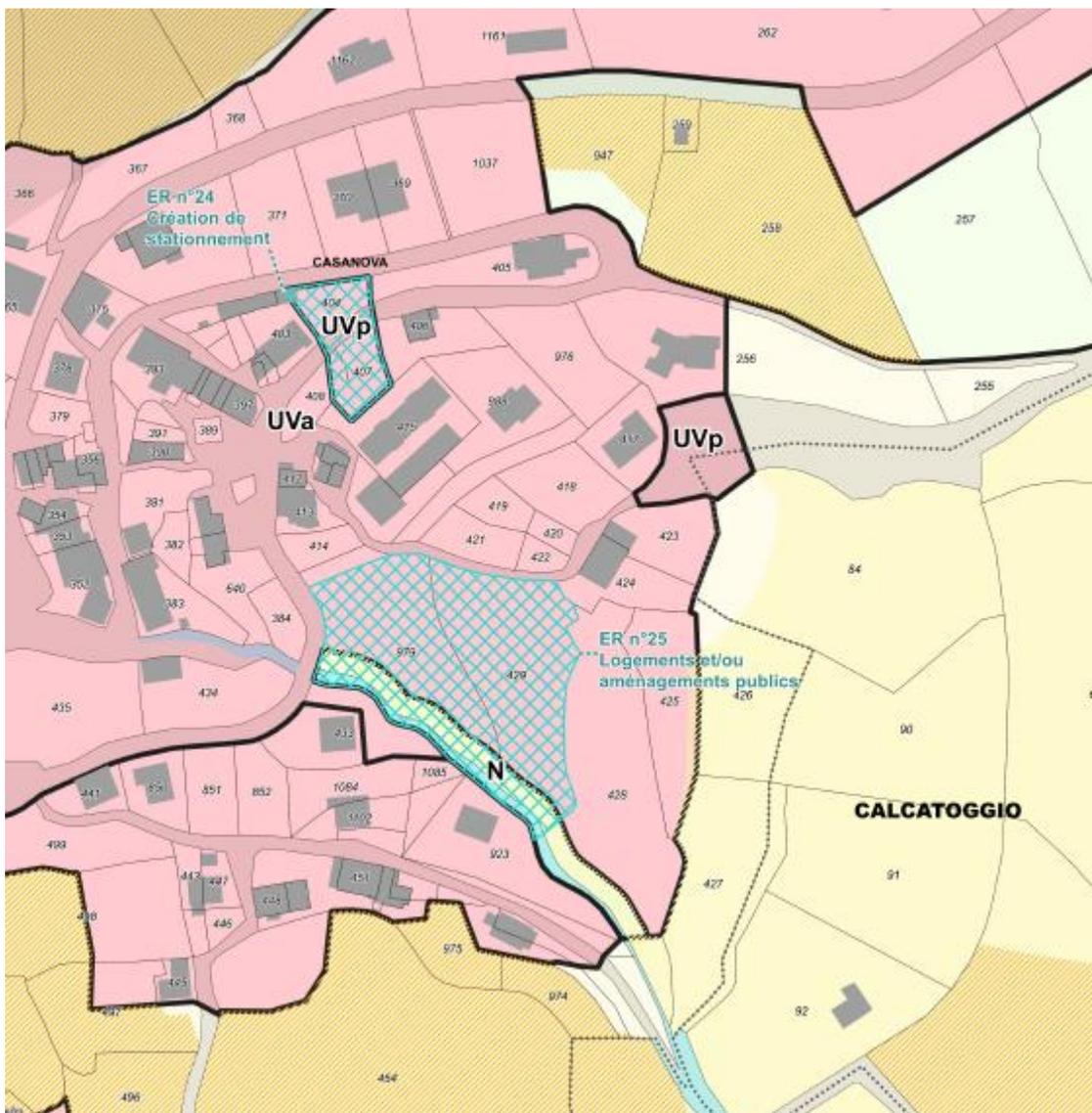
Ce droit consiste à mettre en demeure la commune d'acquiescer la parcelle dans un délai défini. A défaut d'acquisition, l'emplacement réservé n'est plus opposable.

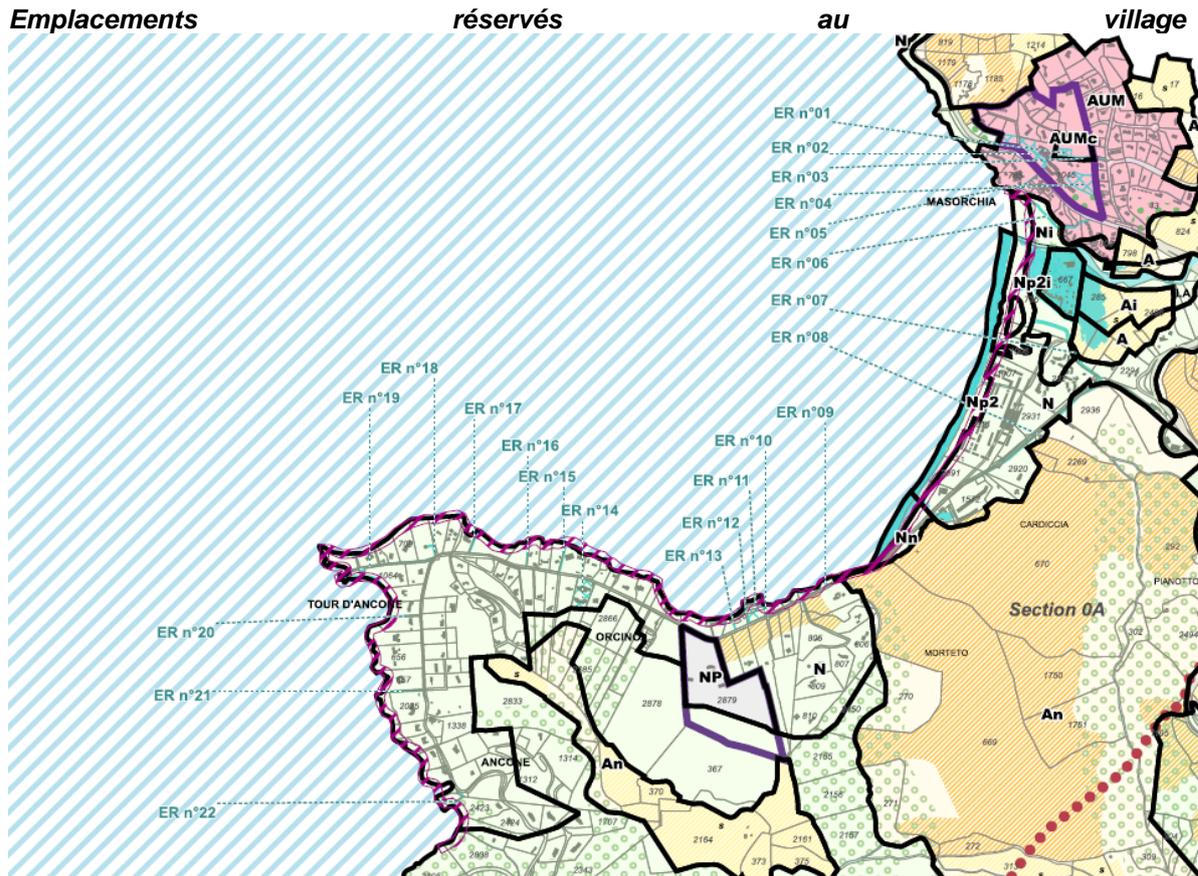
Au moment de l'acquisition du terrain par la commune, le propriétaire peut négocier le prix de vente (procédure amiable plus rapide) sinon le Juge de l'expropriation sera saisi dans le cas d'une acquisition par cette voie.

| ER | Objet | Parcelles concernées | Surfaces concernées |
|---------|---------------------------------------|--|------------------------|
| ER n°01 | Logements communaux | A1257 | 926,4 m ² |
| ER n°02 | Aménagements et équipements publics | A1045, A814, A813 | 5 519,3 m ² |
| ER n°03 | Accès existant et à créer à Masorchja | A1257, A1183, A1045, A912 | 1 373,3 m ² |
| ER n°04 | Aménagements et équipements publics | A1045 | 3 623,7 m ² |
| ER n°05 | Accès à la mer | A785, A1047, A1048, A1049 | 245,4 m ² |
| ER n°06 | Accès à la mer | A33, A807, A808 | 237,3 m ² |
| ER n°06 | Accès à la mer | A33, A807, A808 | 36,7 m ² |
| ER n°07 | Accès à la mer | D2934, D282, D1740, D2968, D1738, D1739, D2969, D735 | 1 503,0 m ² |
| ER n°07 | Accès à la mer | D2934, D282, D1740, D2968, D1738, D1739, D2969, D735 | 5,4 m ² |
| ER n°08 | Voierie | D2936, D2934, D2937, D2269, D2920, D2938, D2913, D1570, D741, D2016, D2914, D2921, D2915, D2917, D2919, D2924, D2932, D2923, D2926, D2272, D2270, D2266, D2268, D2927, D2929, D2933, D2940 | 3 131,7 m ² |
| ER n°08 | Voierie | D2936, D2934, D2937, D2269, D2920, D2938, D2913, D1570, D741, D2016, D2914, D2921, D2915, D2917, D2919, D2924, D2932, D2923, D2926, D2272, D2270, D2266, D2268, D2927, D2929, D2933, D2940 | 823,7 m ² |
| ER n°09 | Accès à la mer | D2896, D2895 | 59,7 m ² |

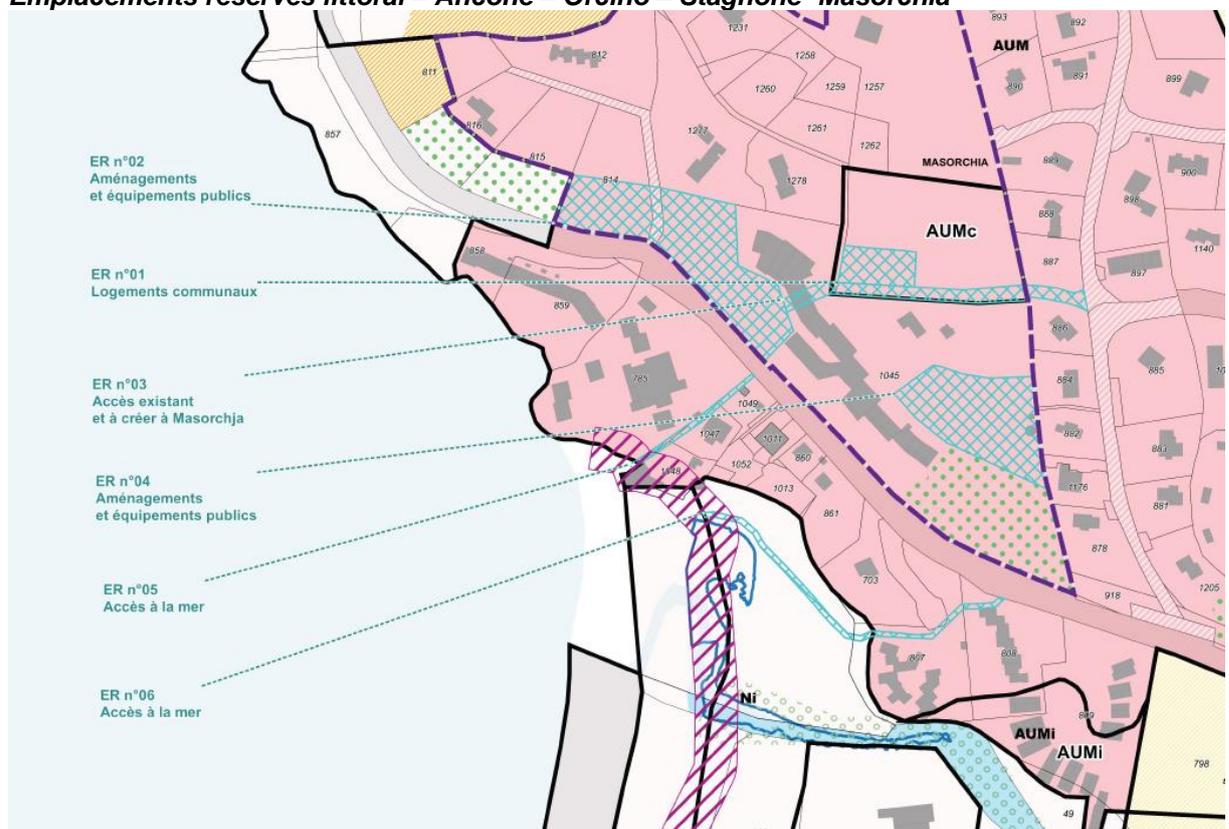
| ER | Objet | Parcelles concernées | Surfaces concernées |
|---------|--------------------------------------|--|------------------------|
| ER n°10 | Accès à la mer | D2887, D2888 | 87,9 m ² |
| ER n°11 | Aménagement public | D2886, D575, D576, D740, D2885 | 2 196,1 m ² |
| ER n°12 | Accès à la mer | D2886, D575, D264, D576, D740 | 253,9 m ² |
| ER n°13 | Accès à la mer | D1002 | 70,5 m ² |
| ER n°14 | Logements - mixité sociale | D1029 | 4 024,4 m ² |
| ER n°15 | Accès à la mer | D715 | 267,6 m ² |
| ER n°16 | Accès à la mer | D732 | 193,4 m ² |
| ER n°17 | Accès à la mer | D1015 | 225,5 m ² |
| ER n°18 | Accès à la tour | D2595 | 141,8 m ² |
| ER n°19 | Accès à la mer | D2831, D1064, D1061 | 1 371,7 m ² |
| ER n°20 | Accès à la mer | D2830 | 288,4 m ² |
| ER n°21 | Accès à la mer | D657, D2025, D2026, D2027 | 432,3 m ² |
| ER n°22 | Accès à la mer | D2423, D1118 | 173,6 m ² |
| ER n°23 | Elargissement à 5 m | D2072, D1553, D1733, D2655, D1347, D2071, D1554, D2250, D1088, D1348, D441, D2246, D2249, D480, D1346, D2058, D1715, D2062, D691, D2061, D2660 | 3 453,0 m ² |
| ER n°24 | Création de stationnement | A407, A408, A404 | 592,6 m ² |
| ER n°25 | Logements et/ou aménagements publics | A429, A979 | 3 158,2 m ² |
| ER n°25 | Logements et/ou aménagements publics | A429, A979 | 514,0 m ² |

Total des surfaces en ER 3,5 ha

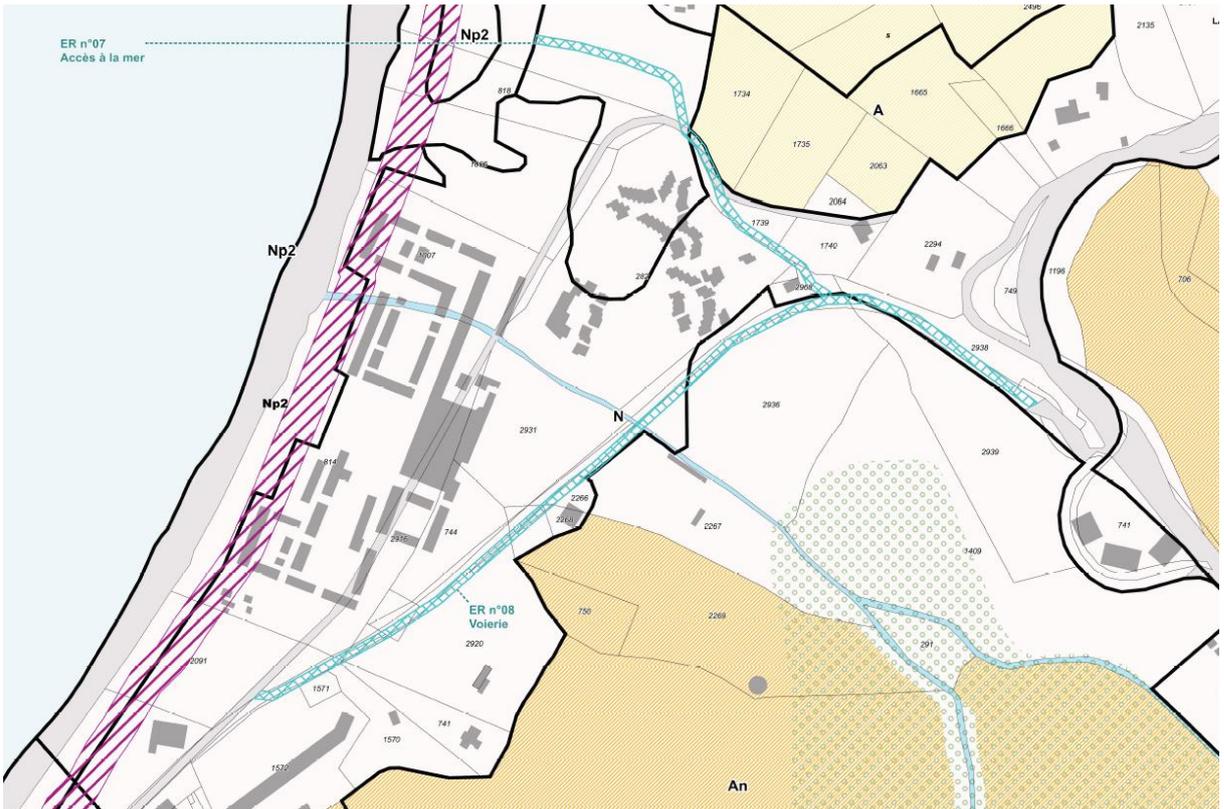




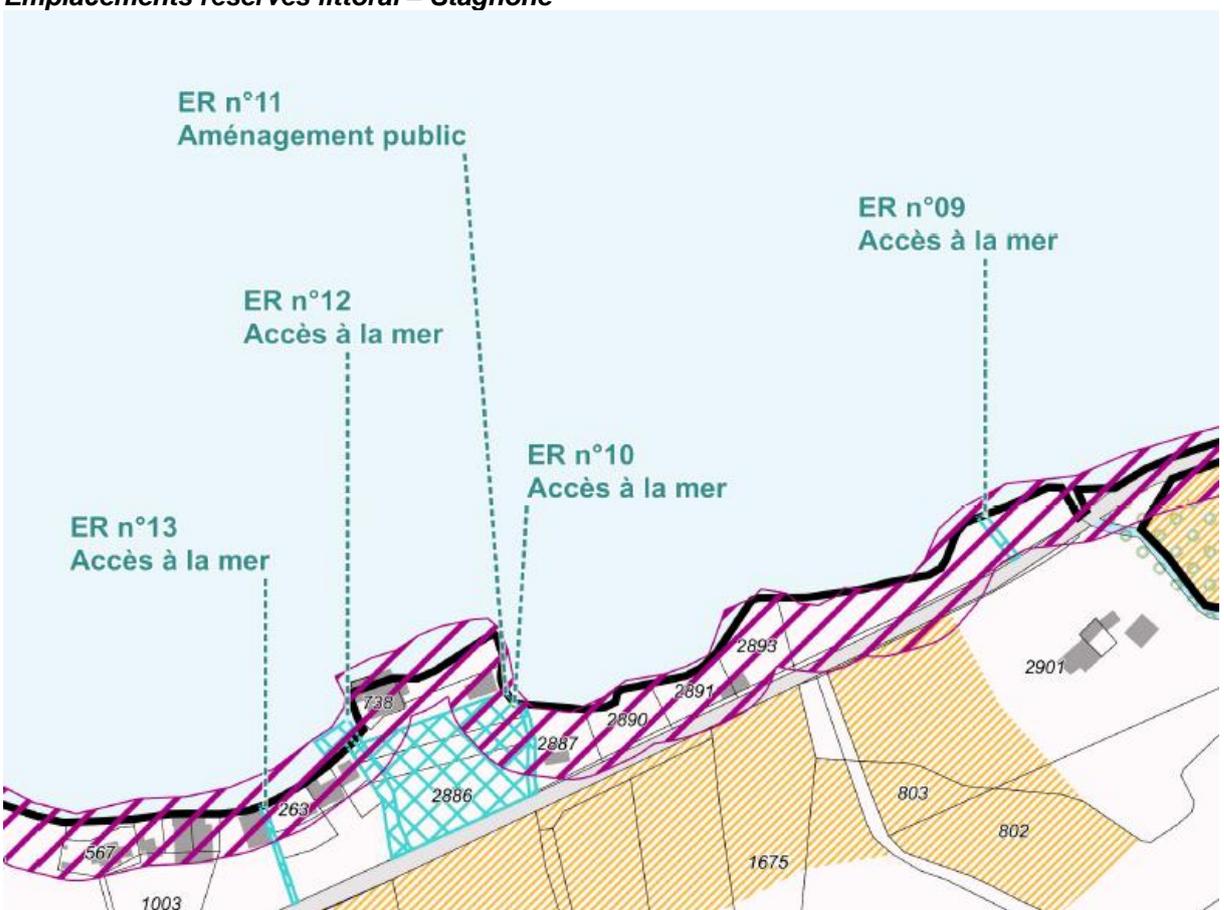
Emplacements réservés littoral – Ancone – Orcino – Stagnone -Masorchia



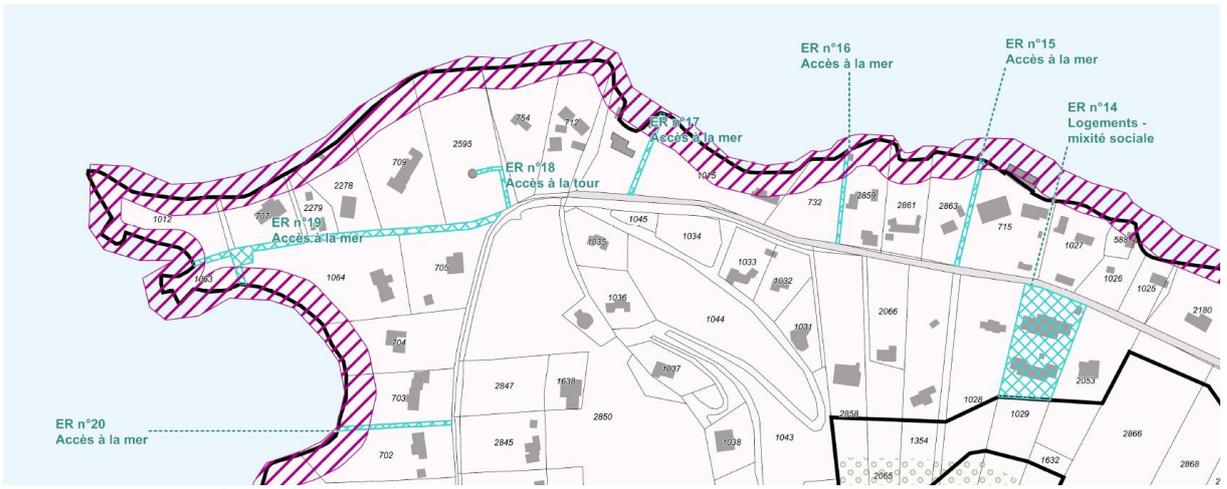
Emplacements réservés littoral --Masorchia



Emplacements réservés littoral – Stagnone



Emplacements réservés littoral – Orcino



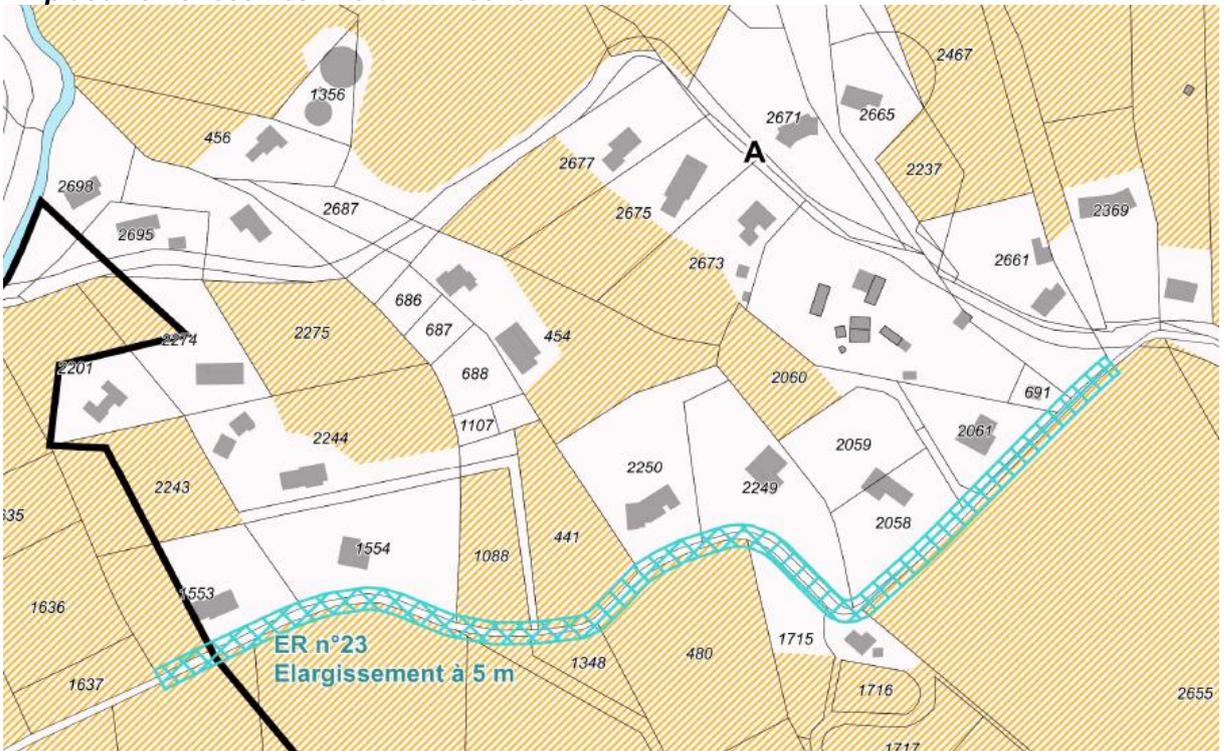
Emplacements réservés littoral – Ancone



Emplacements réservés littoral – Ancone



Emplacements réservés littoral – Ancone



Emplacements réservés littoral – Pevani

- **Le lexique**

Le PLU comporte le lexique national agrémenté de quelques apports qui permettent de compléter et faciliter la compréhension des modalités d'application des règles. Il figure en fin du règlement.

- **Les annexes du règlement**

Les annexes du règlement comportent plusieurs informations nécessaires aux pétitionnaires d'un point de vue technique mais permettent aussi de sensibiliser le public. Il s'agit notamment :

- Du détails des destinations et sous destinations selon le code de l'urbanisme ;
- Des prescriptions du PADDUC selon la classement des plages ;
- Des recommandations issues du document de référence de la DREAL relatif aux tortues d'Hermann ;
- Le document de l'Office de l'environnement relatif aux plantes envahissantes ;
- Une fiche relative aux fonctions des haies et à l'importance de leur préservation
- Le tableau de calcul pour le dimensionnement des dispositifs de collecte des eaux pluviales des logements.

4. Respect des servitudes et annexes sanitaires

Article R151-51

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article [L. 151-43](#), les éléments énumérés aux articles [R. 151-52](#) et [R. 151-53](#).

Article L151-43

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Les servitudes d'utilité publique sont des dispositions issues de législations particulières ayant une incidence restrictive sur les possibilités d'utilisation des sols. Ces servitudes figurent sur une liste fixée par le code de l'urbanisme et concernent les catégories suivantes : servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements, à la défense nationale, à la salubrité publique et à la sécurité publique.

Elles sont présentées sous forme de livret et d'un plan compilant ces données qui ont une incidence sur l'utilisation des sols.

Le PLU de Calcatoggio contient les servitudes suivantes :

- PPRI de la Liscia
- Périmètres de protection des captages d'eau potable
- La ligne électrique à Haute Tension
- Les emplacements réservés
- La servitude aéronautique de dégagement
- Les forêts soumises au régime forestier
- Des accès à la plage et la servitude longitudinal

- La ZAP (Zone Agricole Protégée)

Les annexes sanitaires suivantes sont à disposition :

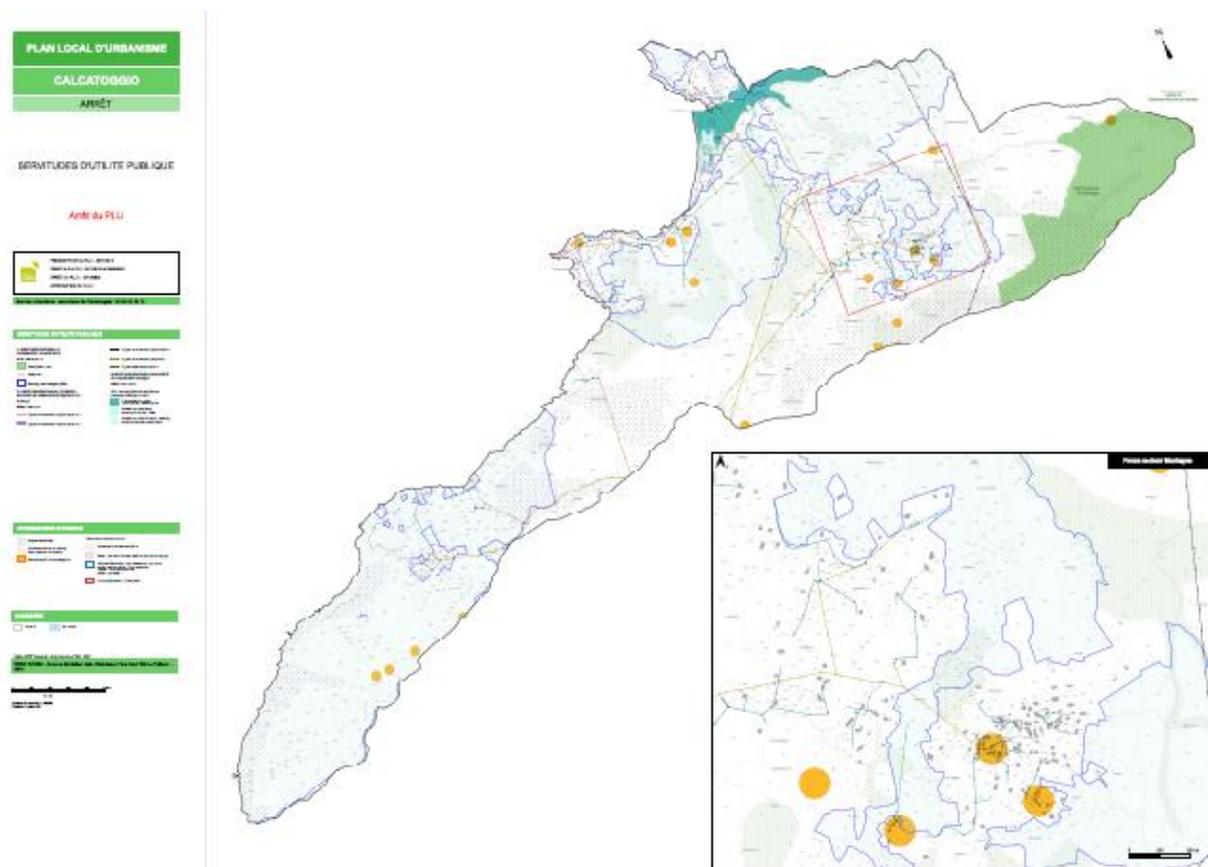
- Schéma directeur d'eaux pluviales 2021 (commune)
- Schéma directeur d'eau potable en cours de révision dans une version encore provisoire (SIVOM)
- Zonage d'assainissement de 2009 nécessitant une révision dont la date n'est pas encore programmée. (SIVOM)

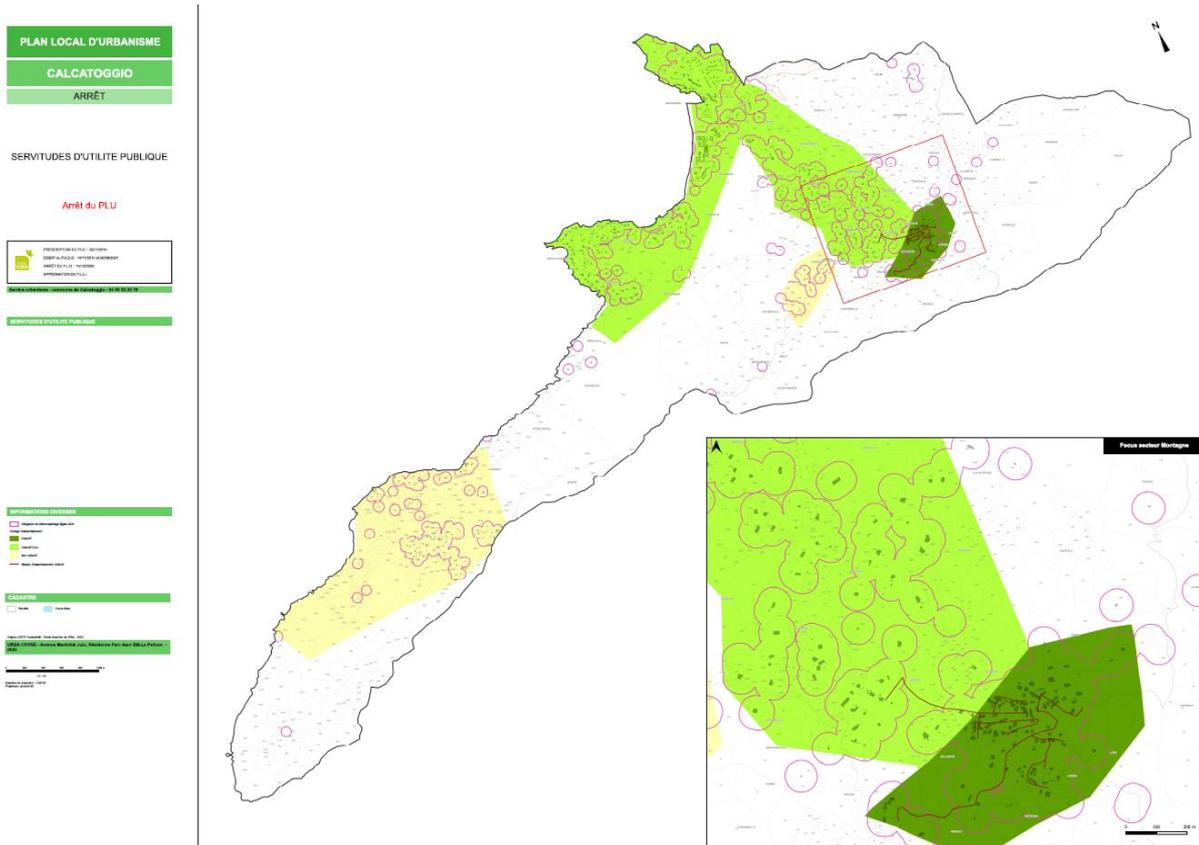
Plusieurs informations utiles figurent également dans ce plan :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les aires et sites archéologiques
- L'Atlas des risques submersion marine
- L'Atlas Mouvement de terrain-chutes de blocs.
-

Pas absence de base de données exploitables, la carte d'aléas incendie est reportée tel que fournie dans le PAC dans le rapport « Annexes et servitudes » dans le chapitre « Informations diverses ».

L'incidence de ses servitudes est faible dans les deux sites à enjeux que sont Masorchia et le village. A l'inverse, ces servitudes affectent des zones A et N qui comportent un habitat diffus, nombreux. En portant à la connaissance ces informations qui sont parfois importantes (risques naturels), la sensibilisation du public sera plus efficiente.





III- LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

1. Le PLU et le PADDUC

Le PADDUC propose plusieurs orientations sur ce territoire autour des thématiques générales. Il n'y a pas de SER (secteur à enjeux régionaux) à Calcatoggio.

Ainsi, le **développement urbain se localise au niveau des « villages »** et donc de la polarité du chef-lieu historique et de Masorchia.

Calcatoggio village se consolide autour de l'existant, se structure en renforçant la place des espaces publics, l'habitat à l'année et la prise en compte des caractéristiques paysagères et architecturales. Cette identité est aussi un des axes forts des orientations du PADDUC.

La polarité littorale à renforcer de Masorchia est également intégrée dans le projet qui prévoit mixité des fonctions tout en limitant son extension en tenant compte de son positionnement dans les EPR.

En matière de protection des espaces agricoles et de dynamisation des filières, la commune a amplement considéré cette orientation puisqu'elle a établi une ZAP en amont de l'arrêt du PLU à partir d'un diagnostic agricole élaboré par la Chambre d'Agriculture.

Le PLU préserve le quota d'ESA demandé et en fait autant avec les ERPAT sur la base d'une analyse portant sur les bases de données, les photo-aériennes, le diagnostic agricole et les interventions des élus dont une partie relève du monde agricole.

Le quota d'ESA est respecté et dépassé. (Cf. & L'impact sur les terres agricoles).

Le PADDUC vaut SMVM et se positionne sur le classement des plages, la maîtrise de l'urbanisation et la protection des milieux marins et leur ressource.

La commune a ainsi respecté le classement de la plage de Stagnone en précisant au règlement les utilisations des sols et les conditions appliquées au DPM.

La proximité des établissements économiques en arrière-plage font dire qu'il est nécessaire de protéger la plage et les accès de manière à réduire les impacts sur le milieu naturel. Les systèmes d'assainissement dont ne connaît pas l'état reste un sujet majeur dans la protection des milieux marins car les rejets se font dans le sable. La forte fréquentation des lieux pose aussi la gestion des stationnements qui ne peuvent se faire sur le DPM. Les aire existantes sont à mieux intégrer dans le site.

La commune dispose d'un mouillage organisé à l'extrémité sud de la plage ; la baie e dispose ^pas de mise à l'eau et un temps, une pré-étude a été commanditée pour se faire. Pour des questions d'exposition et d'impact environnemental, la commune a renoncé à ce projet. Ce choix est positif pour l'environnement du site d'implantation, cependant la mise à l'eau la plus proche est située à Sagone ou à défaut Ajaccio.

A ce titre, le PLU répond à l'ensemble des autres orientations puisque celui-ci :

- Met fin à l'urbanisation littorale issue des effets de la non application de la loi littoral ;
- Caractérise les plages (Np) comme le PADDUC qui sont des sites naturels fréquentés et réglementent leur occupation suivant les propositions du PADDUC,
- Propose un tracé d'EPR qui respecte les critères principaux et les ajustent localement au site sans remettre en question les objectifs recherchés ;
- Reporte les ERC ;
- Met tout en œuvre pour améliorer l'accueil sur les sites et réduire toutes formes de pollutions.
- Localisent les accès à la mer et propose parfois des emplacements réservés.

Le PLU accompagne par son projet, **la production de logement à l'année et renforce les équilibres sociaux par une offre adaptée.**

Par ailleurs, le PLU se dote de moyens pour **améliorer son offre culturelle et de loisirs** en créant des espaces publics pouvant accueillir, entre autres un théâtre de verdure.

Le PLU respecte la TVB et apporte des réponses complémentaires en localisant une **trame de haie dans la plaine agricole et une trame verte** dans la zone U notamment de Caldarello. Outre le rôle écologique, ces trames sont aussi des éléments de paysage à conserver.

En limitant l'urbanisation littorale à l'existant et à de faibles évolutions du bâti (uniquement des extensions des constructions existantes), les corridors littoraux sont préservés. Les mesures d'organisation des stationnements en zone naturelle sont favorables à une meilleure prise en charge de la fréquentation sur des espaces qui ont une fonction de corridors.

Le PLU de Calcatoggio est compatible en tout point avec les orientations du PADDUC en vigueur.

2. Les autres plans et programmes

| Plans schéma | et | | Zonage | Règlement |
|---------------------------|----|---|--------|-----------|
| SMVM | | Mouillage, classement en « plage naturelle fréquentée » | x | x |
| SDAGE | | Schéma directeur AEP Schéma directeur Eaux pluviales Zonage d'assainissement – à actualiser Equipements aux normes Réduction de la consommation AEP Protection des sources Application des PPRI Protection des ripisylves SPANC Recommandations sur les plantations et % d'espaces verts sur les zones UV/AUM | x | x |
| SCRAE et PCEC | | Réduction des consommations électriques Limitation de l'éclairage Rénovation du parc de logements communaux et dispositions pour le bâti ancien à rénover. | | x |
| PGRI | | Prise en compte des délimitations du PPRI | x | x |
| Atlas des paysages | | EBC Règlement Réhabilitation du petit patrimoine | | x |

Les chapitres suivants explicitent les moyens mis en place par la commune pour la prise en compte de ces plans et programmes. Une grille permet d'établir la prise en compte de chaque plan et programme chapitre par chapitre.

a. Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et Plan Climat Energie de Corse (PCEC)

Le SRCAE a pour ambition de **fixer le cadre stratégique de la Collectivité Territoriale de Corse, à l'horizon 2020 - 2050, en matière de :**

- Lutte contre la pollution atmosphérique ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Maîtrise de la demande énergétique ;

- Développement des énergies renouvelables ;
- Adaptation aux changements climatiques.

Le SRCAE de Corse, adopté par l'Assemblée de Corse le 20 décembre 2013. Sa déclinaison opérationnelle est le PCEC.

La loi impose à présent des "Plans Climat-Air-Energie Territoriaux" (PCAET) pour les collectivités de plus de 20 000 habitants. Calcatoggio n'est pas concerné par cet échelon et en absence de SCoT valant PCAET, il n'y a pas de traduction locale.

A l'échelle communale, le PLU réponds aux enjeux du SRCAE et PCEC de la manière suivante :

- Par les opérations de rénovations thermiques des bâtiments publics (ex : logements communaux, salle des fêtes...)
- Par le maintien et le renforcement des trames vertes au cœur des quartiers pour réduire les températures ambiantes et recourir moins au climatiseurs en été ;
- Par des réglementations favorables à la rénovation énergétique :
 - Consacrer une zone Nt à la production photovoltaïque afin de faire baisser la consommation d'énergie fossiles (5 ha).
 - Imposer la ventilation naturelle dans les OAP afin d'améliorer les performances énergétiques de ces secteurs où se concentrent la majorité des projets de logements en résidences principales.
- En ne pouvant pas admettre de nouvelles zones d'activités sur le territoire et donc en limitant les capacités d'installation d'activités fortement émettrices de carbone ;
- En fixant comme objectif le développement de commerces et d'activités de proximité accessibles par des mobilités douces afin de réduire les déplacements motorisés engendrés par la dépendance aux pôles d'Ajaccio et de Sagone;
- En favorisant la diversification des productions agricoles pour renforcer les circuits locaux et en conservant les modes de productions extensifs traditionnels.
- En protégeant les masses forestières, puits à carbone.

b. Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE)

Le SDAGE 2022-2027 approuvé par l'Assemblée de Corse en date du 17/12/2021. Il fixe des orientations sur la gestion de la ressource et la préservation des milieux naturels aquatiques. Il a pour objectif :

- Anticiper et s'adapter au changement climatique ;
- Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement ;
- Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé ;
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux ;
- Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau ;
- Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

La déclinaison opérationnelle du SDAGE est le Schéma d'Aménagement et Gestion de l'Eau (SAGE). Il n'existe aucun SAGE concernant Calcatoggio. Le PLU adapte donc à l'échelle communale les objectifs régionaux et prend acte des actions entreprises pendant son élaboration :

- Mise en place d'un mouillage organisé
- Mise en place du tri sélectif dans le cadre intercommunal;
- Mise en place d'un SD Eaux pluviales en 2021 (enquête publique à venir avec le PLU)

- Réalisation d'une STEP nouvelle au village ; recherche de solutions au niveau du littoral, où il y a urgence.

Le PLU quant à lui propose à diverses échelles les réglementations suivantes :

- Classement du réseau hydrographique en zone A ou N ;
- Protection des ripisylves et de la végétation des zones humides par leur inscription dans des périmètres EBC ;
- Fixer des directives pour gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et favoriser la récupération pour réduire la consommation d'eau potable ;
- Gestion intercommunale de l'eau avec un SD actualisé en cours de validation définitive (2024) ;
- Un SD d'eaux usées en cours de modernisation mais des retards importants concernant le littoral ; zonage d'assainissement à mettre à jour.

c. Plan de Gestion des Risques d'Inondations

L'ambition du PGRI 2022-2027, est d'améliorer l'anticipation des risques d'inondation dans le bassin de Corse. C'est un document stratégique, fondé sur six grands objectifs, visant la réduction de la vulnérabilité des biens et de la population face aux risques d'inondation dans le bassin de Corse, ainsi que le développement de la résilience des territoires.

Les 6 grands objectifs sont

- Mieux connaître pour agir
- Prévenir et ne pas accroître le risque
- Réduire la vulnérabilité
- Mieux préparer la gestion de crise
- Réduire les risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatique
- Suivre l'avancement des actions

Les plans de prévention des risques inondations (PPRI) sont les déclinaisons opérationnelles sur le territoire. La commune de Calcatoggio compte avec celui de la Liscia qui se décline par un secteur « i » qui se reporte au règlement de la servitude.

S'ajoute à cela des mesures complémentaires pour réduire autant que possible l'intensité du ruissellement superficiel au moment des périodes pluvieuses intenses :

- Sa limitation de l'imperméabilisation des sols : création d'espaces verts, proposition d'aménagements urbains sans imperméabilisation des sols (parking, places...) dans l'OAP notamment et réglementation générale dans les zones U et AU ;
- Le maintien de jardins et de trames végétales au sein de la zone bâtie actuelle et des zones rendues constructibles ;
- Un traitement soigné des cours d'eau (cf. point précédent), une implantation en recul d'au moins 15 m.
- Protection des espaces boisés dans le bassin versant et le long des ruisseaux (EBC).
- Des orientations agricoles de types agropastoralisme et agroforesteries pour éviter de laisser les sols à nus.

Le PLU apporte à son échelle des réponses adaptées pour être compatibles avec les plans en vigueur. Ces mesures comportent des limites à leur application car leurs mises en œuvre peut se dérouler hors demandes d'autorisation et que les contrôles sur certains points ne sont pas facilement opérationnels.

IV- LES IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES DU PROJET

1. Le projet urbain et la mixité sociale

1.1. Les objectifs communaux dans un contexte contraint

La commune s'est fixée un **objectif de +100 habitants pour pallier la stagnation structurelle que connaît sa démographie**. Cet objectif demande de produire 47 logements environs par différents moyens.

Les élus affectent cet état de fait à l'absence d'offre en logements adaptée aux différentes situations. S'ils admettent que les résidences secondaires occupent une place trop importante du parc de logements, Ils nuancent la situation en relevant la présence d'une centaine de personnes qui viennent très régulièrement dans les maisons familiales et qui font vivre aussi le village. Durant le processus d'élaboration, une prise de conscience s'est affirmée concernant le poids de la maîtrise foncière dans la dynamisation du marché immobilier dans le contexte communal. Force est de constater qu'en RNU, les projets visant les résidences principales sont rares malgré la proximité d'Ajaccio. Le PLU sans stratégie publique à cet égard ne permettra pas de s'affranchir de ces obstacles et ne fera pas changer la trajectoire du marché immobilier.

Ils déplorent le peu de moyens dont ils disposent pour promouvoir une politique de l'habitat dans le contexte rural qui est le leur. Pendant l'élaboration du PLU, **plusieurs actions ont été menées** dans ce sens et le PLU a pu déployer quelques outils pour y parvenir plus aisément :

- Achat de biens au village (Maisons dites Romanetti et Giovanelli)
- Veille sur les logements sans maître et vacants pour se positionner
- Négociations avec des propriétaires qui opèrent des changements de destination ou qui vont procéder à des opérations d'ensemble.

Le PLU propose aussi **une OAP ciblée à Masorchia** profitant d'une unité foncière qui permet un aménagement d'ensemble et qui peut rendre efficiente l'application d'une **servitude de mixité sociale**. La commune y a ajouté un **emplacement réservé comme au village pour créer du logement**. En 2023, la commune a pu vendre un terrain communal au village pour s'assurer du maintien au village d'un jeune couple d'entrepreneur. Leur activité devant se développer, le local communal n'était plus suffisant. **L'atelier et le logement devraient sortir de terre en plein village** prochainement. Cette action est positive, la commune souhaiterait la multiplier mais elle demande de disposer d'un foncier suffisant. Elle souhaiterait aussi que les jeunes du village puissent aussi s'installer sur les terrains familiaux.

Une fois le PLU approuvé, le **DPU sera instauré pour saisir des opportunités**.

La mixité sociale s'entend ici par des actions qui visent :

- La production de logements communaux sur du foncier acquis
- La mise en location de biens acquis dans des ensembles de logements collectifs) Masorchia (opportunité en vue pour au moins 5 T2 et T3 dans une résidence de tourisme transformée en logements collectifs)
- La préemption d'une ancienne résidence de tourisme vacantes (ER en place) pour créer du logements saisonniers ou des locations, dans le secteur d'Ancone.
- La production de logements intermédiaires ou de la primo-accession dans la zone AUM sur des terrains privés en application de l'OAP et son règlement ;
- Un projet similaire au village sur un terrain à préempter par le biais d'un ER au centre du village.

La commune voisine de Casaglione est sur le point d'instruire un projet porté par un bailleur social. Logements sociaux et BRS seront proposés. Celle-ci peut marquer le début d'un processus qui devrait s'étendre progressivement. L'offre de Calcatoggio complète les besoins pour d'autres catégories d'acquéreurs. La classe moyenne est souvent exclue.

Ce plan prévoit notamment l'instauration **d'une zone AUCm**, où sera développée un nouveau quartier destiné à l'habitat permanent, **comptant au moins 30 logements**. Ces habitations seront conçues pour répondre aux besoins d'une diversité de populations et de situations, favorisant ainsi un mélange social et une réponse aux exigences locales en termes de logement pérenne. Il est attendu **au moins**

25% de logements à tarifs maîtrisés en locatif ou en accession. La commune a maintenu un emplacement réservé sur ce secteur, de **1000 m² pour créer du logement collectif**.

Le Plan Local d'Urbanisme de Calcatoggio soutient activement la politique de l'habitat prônée par les élus locaux, avec pour **objectif la création de 94 logements, dont 46 % seront dédiés à la résidence principale**. Avec $\frac{3}{4}$ de résidences secondaires, le PLU ne peut renverser la situation subitement. La conversion du parc existant en faveur des résidences principales est lente et au vu des prix de l'immobilier, elle sera probablement très limitée. La diversification du parc ouvre de nouvelles perspectives aux classes moyennes car les appartements sont de taille plus modérées et donc plus accessibles en prix. La seule réserve et c'est pour cela qu'il est important d'encadrer cette offre, c'est que celle-ci répond parfaitement aux attentes de populations qui désirent un simple pied à terre au plus près de la mer. Les élus soutenus par des financements publics accessibles et des taux d'intérêts avantageux ne doivent pas perdre les opportunités foncières qui s'offrent à eux car avec la trajectoire ZAN, les opportunités pour agir s'amenuisent et le socle de résidences secondaires semblent figer durablement.

| Capacité d'accueil maximale du projet en cas d'occupation à 100 % du gisement foncier | | | | | | |
|--|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------|---|
| | Surface de la zone (ha) | Surface du gisement foncier (ha) | Capacité de logement théorique | de Résidences principales | Résidences secondaires | Justification |
| AU | 23,8 | 3,6 | 38 | 21 | 17 | Secteur de structuration du littoral majoritairement couvert par une OAP. |
| AUM | 22,5 | 2,9 | 18 | 5 | 12,960 | Le potentiel foncier inclut les parcelles disponibles ainsi que de grandes parcelles, dont certaines font partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'OAP impose des densités de logements plus élevées à l'hectare et privilégie des typologies adaptées à la résidence principale, renforçant ainsi l'offre en logements permanents. Le taux de résidence principale retenu est aligné sur celui de la commune voisine en 2021, fixé à 28 %. Cette hausse par rapport aux taux actuellement observés à Calcatoggio est motivée par plusieurs éléments : la raréfaction des terrains disponibles, la pression foncière accrue, et la proximité d'Ajaccio, qui augmentent l'attrait pour des logements adaptés à une occupation principale |
| AUMc | 0,7 | 0,7 | 20 | 16 | 4,000 | Ce secteur de l'OAP prévoit l'implantation de logements intermédiaires et d'habitat dense, avec un emplacement réservé spécifiquement pour des résidences principales. Ces orientations visent à renforcer l'attractivité du secteur pour des habitants en résidence principale, permettant ainsi d'estimer que 80 % des logements dans cette zone seront occupés en résidence principale. Ce taux élevé reflète la volonté de répondre aux besoins de logements permanents et d'encourager une dynamique de peuplement stable et durable. |
| U | 14,9 | 4,9 | 55 | 22 | 33 | Secteur autorisant la construction sous condition avec une spécificité sur le bâti ancien |
| UV | 6,2 | 2,5 | 26 | 7,3 | 19 | Le potentiel foncier comprend les parcelles libres ainsi que les grandes parcelles disponibles en fonds de propriété. Le taux de résidence principale appliqué, fixé à 28 %, est basé sur celui de la commune voisine en 2021. Cette augmentation par rapport aux taux actuellement observés à Calcatoggio s'appuie sur plusieurs facteurs convergents : la raréfaction des terrains constructibles, la proximité d'Ajaccio, et le nombre croissant de permis de construire récemment délivrés au village. Ces éléments indiquent une demande accrue de logements en résidence principale, renforçant la pertinence de ce taux pour anticiper les besoins locaux |
| UVa | 8,7 | 2,5 | 29 | 15 | 15 | La commune a initié une politique d'acquisition foncière visant à développer des logements pour une occupation annuelle, en réponse aux besoins croissants de résidences principales. Elle entend renforcer cette démarche en s'appuyant sur les outils prévus le PLU, notamment par l'utilisation d'emplacements réservés dans la zone ancienne stratégique pour le projet de territoire. En cohérence avec ces actions, un taux de 50 % de résidence principale est projeté pour cette zone, marquant la volonté de la commune de favoriser un peuplement stable, tout en répondant à la demande de logements accessibles pour des résidents permanents. |
| Total | 38,7 | 8,6 | 93 | 43 | 50 | Le PLU déploie divers moyens pour encourager la production de logements de qualité, adaptés aux spécificités locales et destinés aux résidents permanents. Parmi ces outils, les emplacements réservés permettent de sécuriser des terrains en vue de futurs projets résidentiels. Parallèlement, la commune favorise la réhabilitation de ruines et la remise sur le marché des logements vacants, contribuant à répondre aux besoins de logements à l'année tout en valorisant le patrimoine existant. Cette approche intégrée vise à renforcer l'attractivité de la commune pour les résidents tout en préservant son caractère et son identité. |

| | Total | Résidences principales | Résidences secondaires |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Parc au 31 décembre 2023 | 1060 | 240 | 770 |
| <i>Dont parc en 2021 (donnée INSEE)</i> | 1 049 | 237 | 762 |
| <i>Dont logements autorisés commencés 2021-2023 (donnée PC)</i> | 11 | 3 | 8 |
| Création de logement à 10 ans | 94 | 43 | 50 |
| <i>Dont logement autorisé à venir (données PC)</i> | 0 | 0 | 0 |
| <i>Dont capacité théorique (Zonage PLU)</i> | 94 | 43 | 50 |
| | | | |
| Parc estimé à 2035 ans | 1154 | 283 | 820 |
| | | | |
| Evolution estimée des résidences principales à 2035 | 43 | | |
| Besoin en logement de 2023 à 2035 (Population projetée/taille des ménages 2021) | 47 | | |

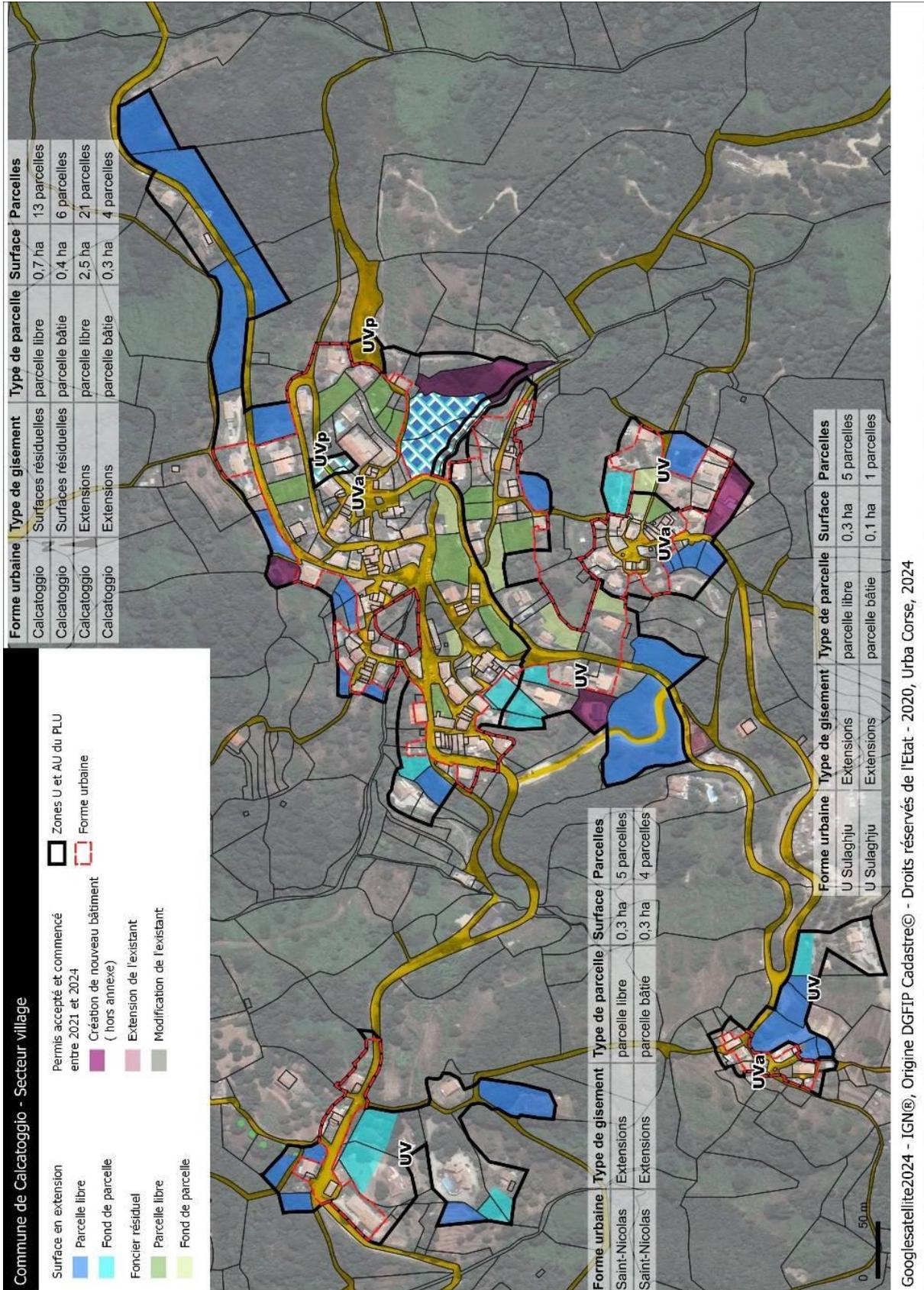
1.2. Les limites du PLU à agir sur les tendances

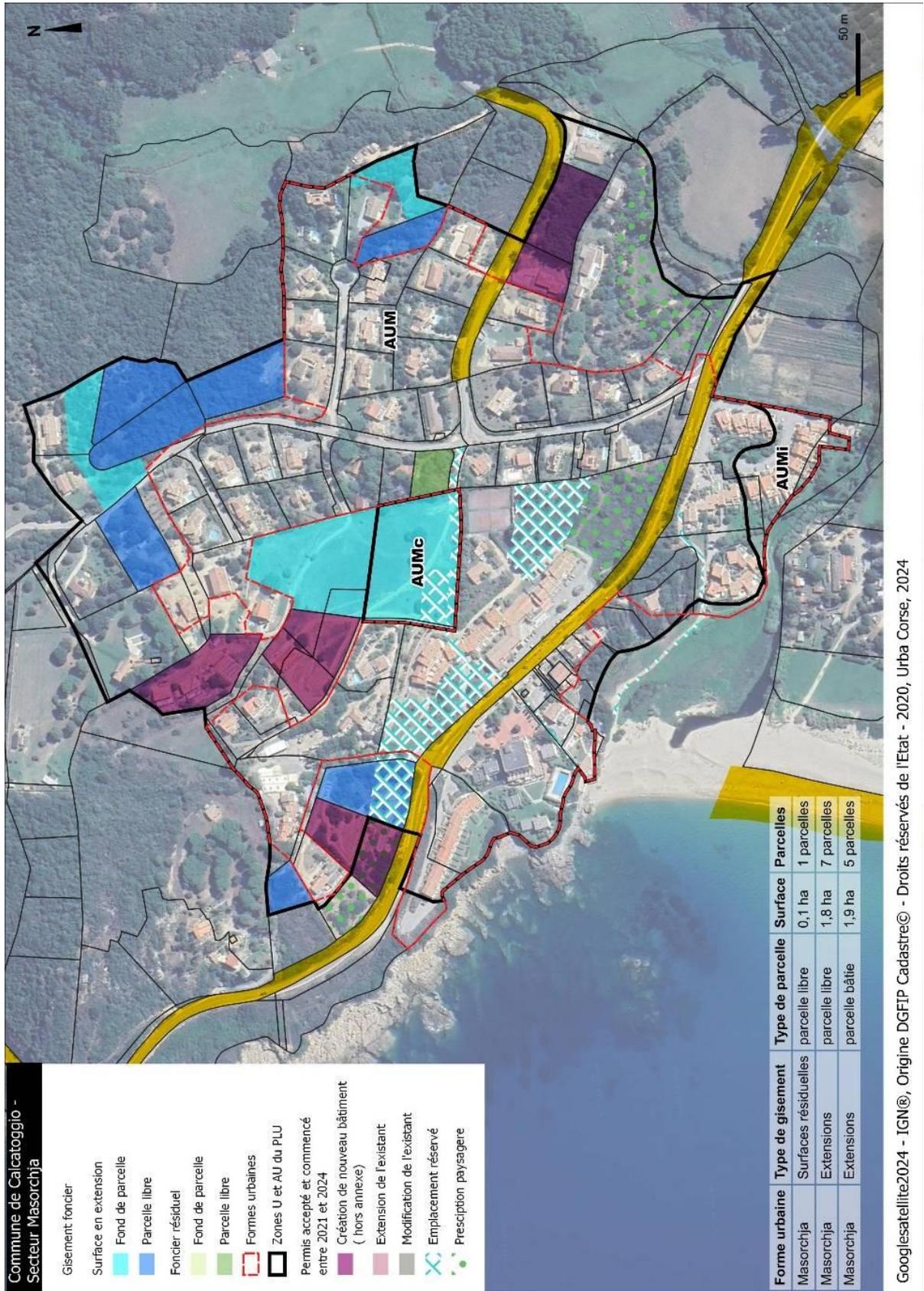
Les autres dispositions réglementaires du PLU se révèlent moins efficaces pour augmenter l'offre de logements à l'année dans des secteurs où le foncier est fortement morcelé, comme dans les zones UV et AUM. En effet, les tendances du RNU risquent de se maintenir ici car au regard des conditions de localisation de ces parcelles et de leur disposition, il n'est pas possible d'instaurer des règles de mixité ou de typologie différentes. Les bailleurs sont à la recherche de terrains qui soient accessibles à des prix intéressants (sous le marché) et qui soient peut coûteux à aménager. Ce n'est pas le cas des terrains du village. Si la demande est forte, le marché propose peu d'offre car les propriétaires font de la rétention foncière. Aussi, si le PLU a produit des résultats tenant compte d'une densification par l'occupation des fonds de jardins, cette probabilité reste faible du fait des coûts de la construction ou encore parce que les occupants aisés sont à la recherche de quiétude et que ces grandes parcelles leur garantissent. La demande pour les résidences secondaires s'est modérée avec la période de crise mais les biens sont ici rares, ce qui provoque une hausse des prix fonciers et immobiliers. Il faut aussi anticiper un phénomène qui semble se manifester encore subtilement : la saturation de micro-région comme le Sud Corse ou la Balagna et les prix insoupçonnés appliqués sur marché, peuvent générer un transfert d'une certaine clientèle vers cette micro-région encore « vierge » de ce phénomène. Cette mutation arrivera et sans anticipation, la commune subira les mêmes revers que les communes desdites micro-régions. L'anticipation est de mise.

En définitive, les actions communales sont fondamentales tout comme les servitudes sur les terrains bénéficiant d'un projet d'ensemble pour atteindre une partie des objectifs.

- **les parcelles nues** sont quant à elles de tailles variables que l'on se situe dans le village ou les hameaux du fait de l'héritage ; c'est ici que la demande est plus significative.

- **Le modèle de maison individuelle prédomine** dans les zones rurales et ici plus qu'ailleurs. Les processus de découpage ou de remembrement étant rare et donc sans conséquences sur les hypothèses d'évolution.





2. L'impact sur les terres agricoles

La micro-région a été un des grenier de la région ajaccienne avant de subir de plein fouet la déprise rurale qui emportera avec l'exploitation des paysages vallonnées de la Cinarca. Calcatoggio garde les indices d'une agriculture vivrière sous les yeuseraies qui cachent les terrasses et font disparaître aussi les châtaigneraie ou les vergers d'agrumes.

Le pastoralisme persiste avec du caprin, ovin et bovin. Les productions fromagères et de veau sous la mère avec un peu de maraîchage persiste entre piémonts et plaines alluviales de la Liscia. 8 exploitants résistent ici et exploitent environ 770 ha déclarés.

L'insularité positionne la production alimentaire au cœur des enjeux et le PADDUC l'a ainsi relevé en fixant une méthode et un objectif quantifié face à l'érosion rapide des meilleures terres agricoles, principalement aux lisières des villes. Ces paysages agricoles portent en eux également des habitats spécifiques et bénéfiques à la biodiversité insulaire.

Le PLU se doit de traduire les attentes du PADDUC qui a son tour répond aux injonctions de la loi Montagne. C'est aussi au PLU en absence de SCoT et de PADDUC révisé, de formaliser la réduction de la consommation des ENAF (Espaces Agricoles Naturels et Forestiers) et d'en justifier la consommation auprès de la CTPENAF. C'est ainsi que cette commission est saisie, une fois le PLU arrêté et à laquelle la commune soumet un document spécifique joint au présent dossier.

L'agriculture est un socle du développement économique incontournable qui nécessite du soutien pour faire face aux nouveaux défis qui se profilent avec les effets du changement climatique et les mutations des modes de consommation. Le PLU a pour but d'identifier les espaces agricoles exploités et potentiellement exploitables du fait de la caractéristique des sols. La riche base de données dite « SODETEG » participe de cet inventaire mis en œuvre dans la première partie du rapport de présentation. S'en suit la mise en place d'outils réglementaires issus du PLU lui-même ou concomitant à celui-ci mais indépendants comme la ZAP. La commune a décidé durant le processus d'élaboration du PLU de l'instaurer sur 1036 ha. **Elle devient donc une servitude à reporter dans le PLU..**

Le monde agricole est représenté dans le conseil municipal. Lors de la concertation du publique, les élus se sont adressés aux exploitants pour établir un point sur les besoins, les projets et les moyens qui pourraient être mis en œuvre.

Ce chapitre du rapport résume le dossier CTPENAF, rapport auquel il convient de se référer pour obtenir les détails des impacts.

2.3 Redonner une place forte à l'agriculture qualitative

La commune envisage **d'intégrer de manière affirmée la filière agricole** dans la consolidation du tissu économique avec les circuits courts profitant du double avantage de la proximité de la ville centre (Ajaccio) et des fluctuations saisonnières. **Pevani est le symbole de cette vocation agricole.**

- Mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP).
- Identifier et préserver les meilleures terres agricoles sur l'ensemble du territoire notamment ESA, ERPAT et jardins, exploitations existantes...
- Les jardins du village : proposer un équilibre entre mise en valeur et densification urbaine ; mettre en place des systèmes d'arrosage pour faciliter leur exploitation.
- La production agricole comme vitrine du territoire : proposer un espace de marché dans le village.
- Encadrer les choix architecturaux des bâtiments agricoles pour une intégration adaptée au site et au paysage (aspects réglementaires).

Les activités agricoles seront ici étroitement liées à la politique de prévention des risques naturels.



L'arboriculture méditerranéenne, un potentiel pour le territoire

Les objectifs du PADD

2.1 La compatibilité avec le PADDUC et dispositions réglementaires : les ESA et les ERPAT

La commune délimite 1016 Ha d'espace agricole. Elle préserve au total 224 ha d'ESA (quota PADDUC 215 ha) et 464,4 ha d'ERPAT. L'histoire agricole communale a permis de conserver des parcours extensifs notamment dans le secteur de Pevani. Dans les hauteurs du village et versants de la Liscia, on y trouve les parcours caprins alors qu'en plaine alluviale, l'ovin y trouve son espace de prédilection ; une activité maraîchère encore trop discrète et saisonnière y est installée au bord de RD81. A ce titre, le PLU est compatible avec le PADDUC.

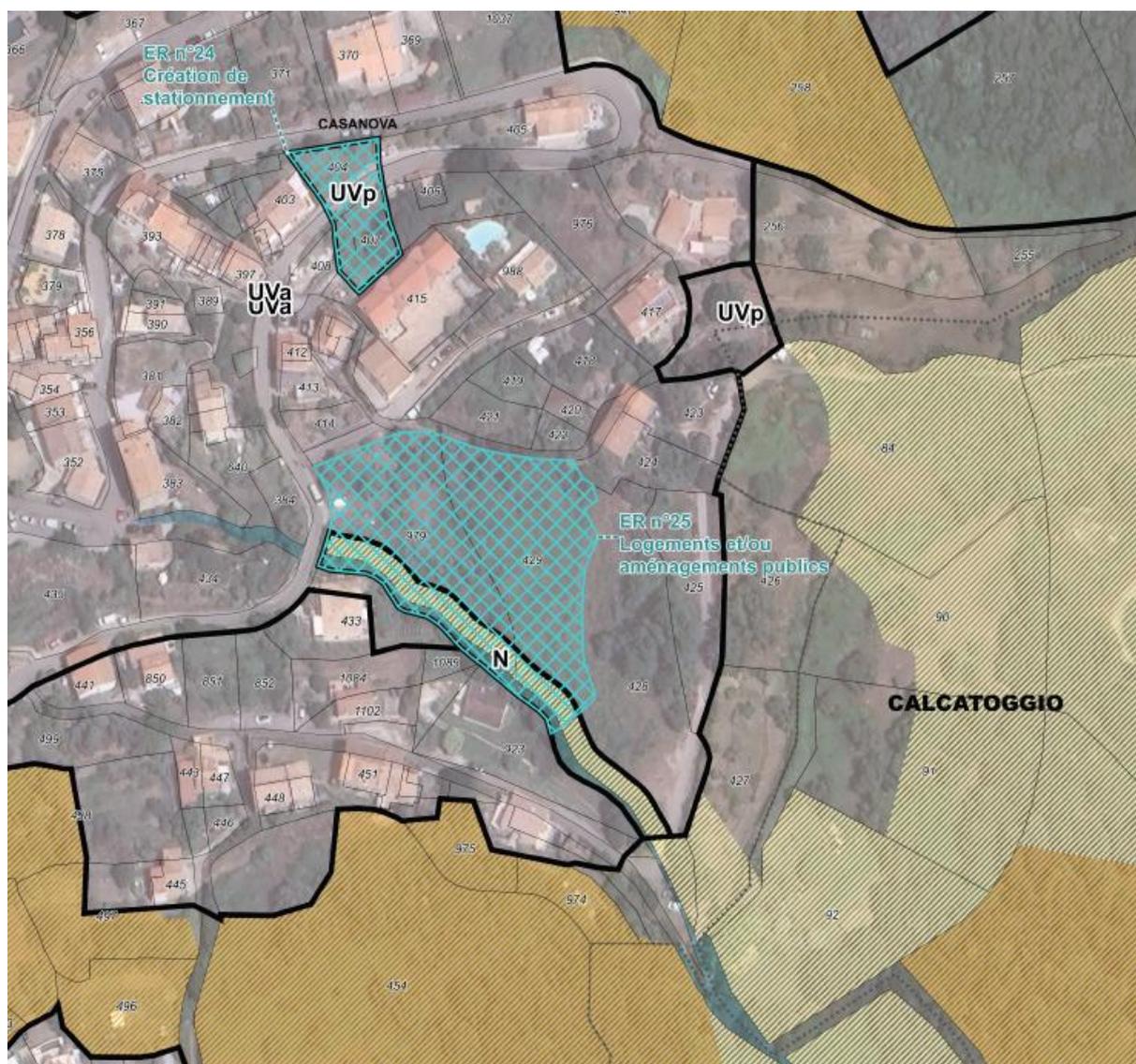
Le PLU propose de vastes zones agricoles qui s'apparentent parfois à des espaces naturels car la fermeture du milieu a fortement impacté le paysage ; ces zones ont été délimitées aussi en fonction des déclarations de surfaces. La présence d'une strate arborée dense et d'intérêt justifie que presque 16 ha de boisements aient été classés prioritairement et qu'elles n'aient pas été conservées en ESA. Au titre du projet urbain, l'impact reste modéré car plusieurs parcelles sont déjà bâties de plus ou moins longue date. Ainsi, **la zone U/AU porte son emprise sur environ 1,85 ha** mais 1,38 ha sont déjà construits antérieurement au PLU. Aussi, l'impact réelle est de 0,47 ha.

Cette consommation se produit essentiellement en périphérie du village car la commune y a réalisé une route de contournement pour améliorer la sécurité des quartiers de Solaju et de Vetriccia. Le reliquat des parcelles est densément boisé de chênes verts ; **le second site** en amont du village, concerne une partie de l'emplacement réservé que la commune souhaite consacrer à un projet de logement et d'espace vert. Le choix s'est porté sur ces parcelles parce qu'elles étaient attenante à la parcelle cédée en 2023 au jeune entrepreneur, que ces parcelles constituent une seule unité foncière, qu'elles font l'objet d'un partage en cours et qu'elles sont facilement accessibles.

Pour mieux protéger ces parcelles qui disposent d'une forte potentialité agricole, le règlement introduit une nuance par rapport aux autres parcelles : « **Les nouveaux bâtiments agricoles sont implantés hors ESA lorsque l'exploitation dispose de terrain à moindre potentialité. Une exception est admise lorsque d'autres bâtiments existe et qu'il faut éviter leur éparpillement.** »



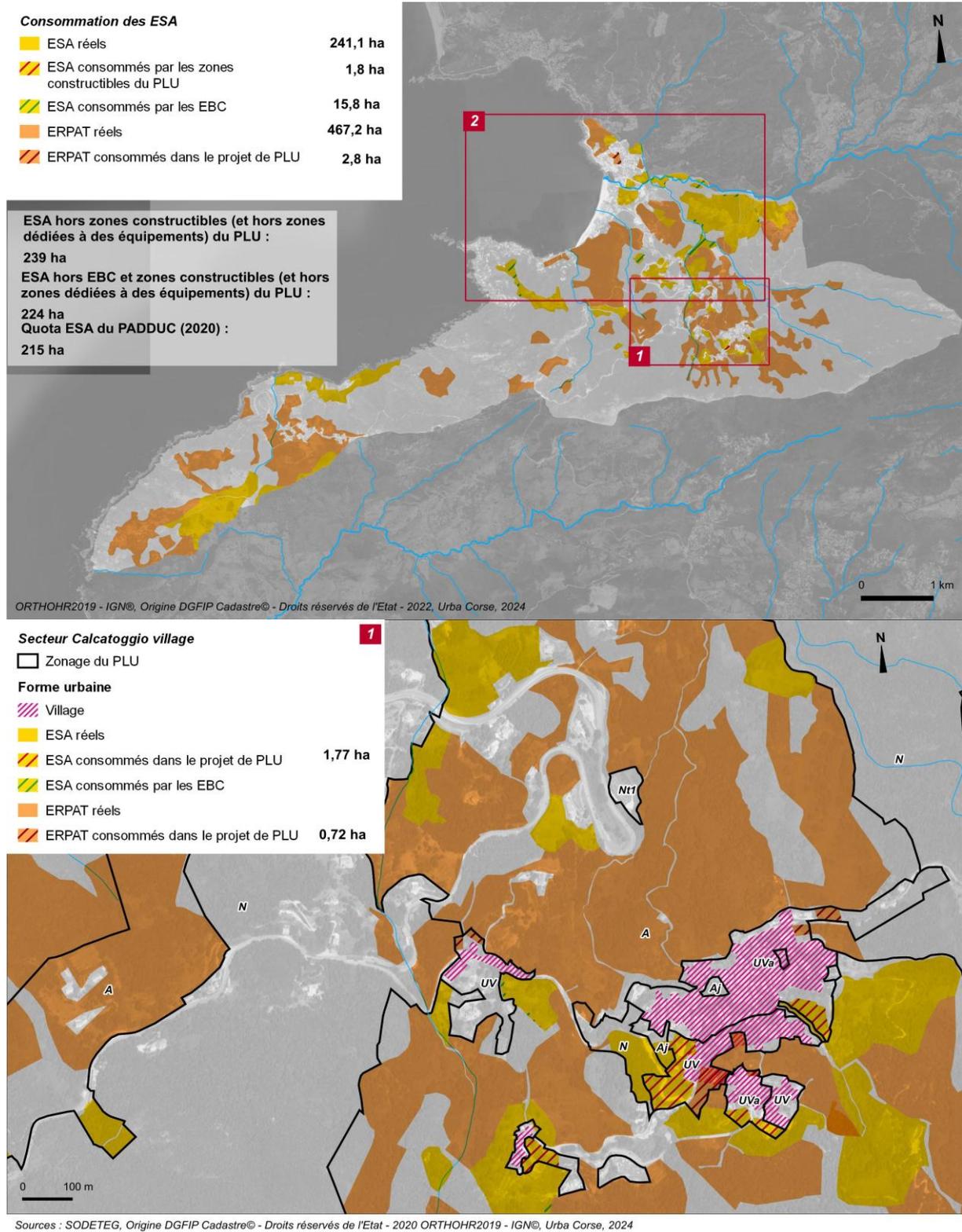
Extrait orthophotos des parcelles

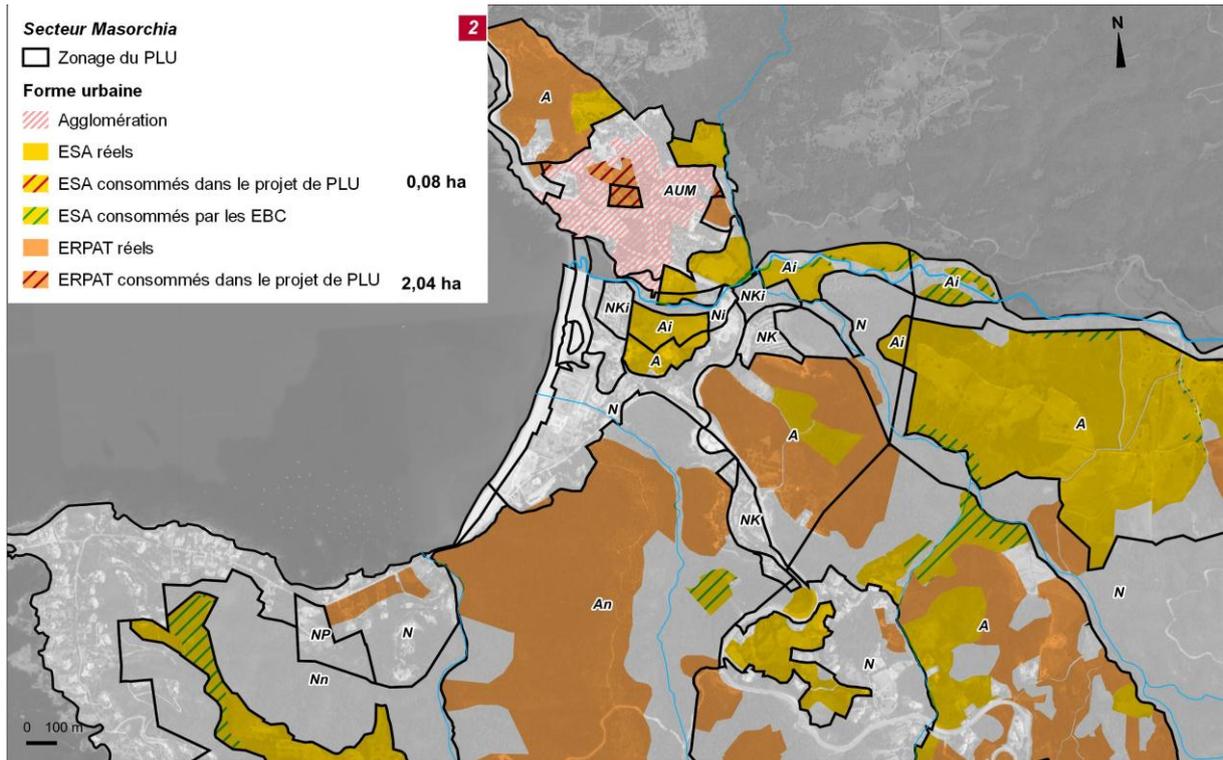


Extrait plan de zonage arrêté

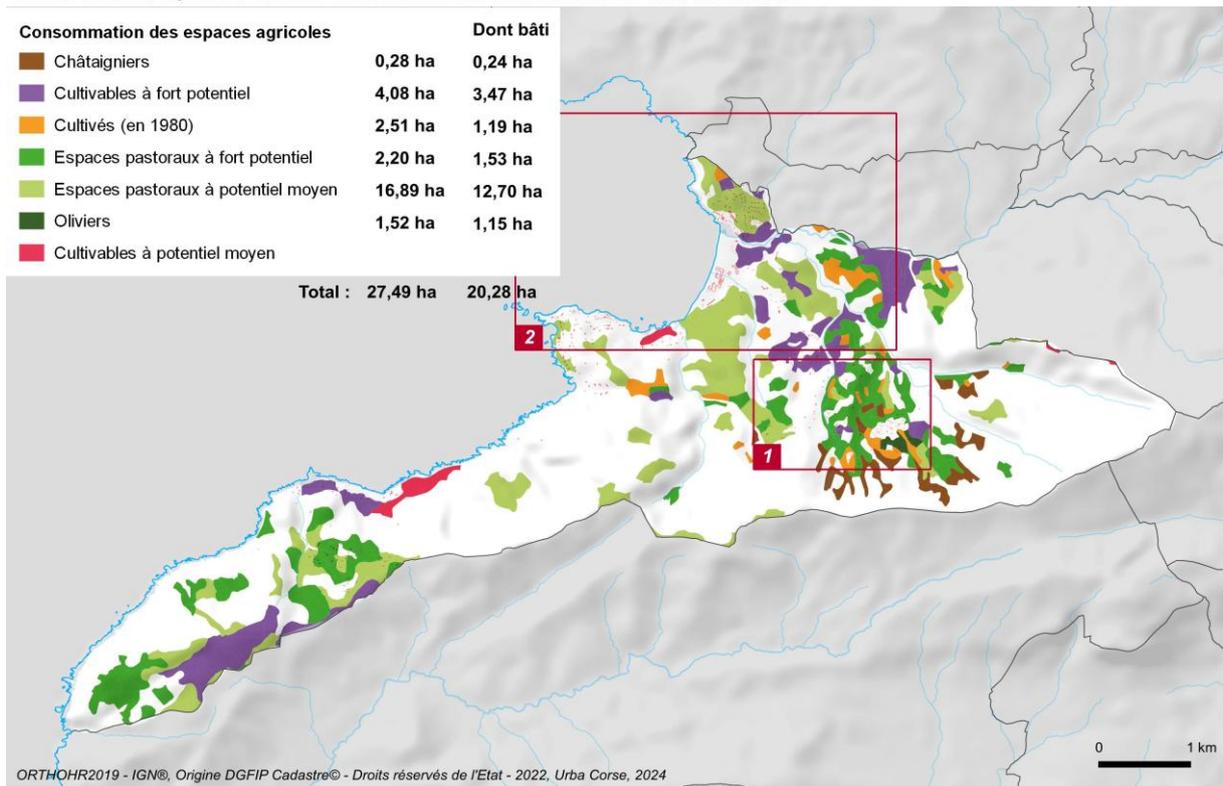
Concernant les ERPAT, la consommation est de 2,76 ha dont 2,07 ha déjà bâtis avant arrêt du PLU.

Elle provient du cœur de Masorchia et donc au cœur de l'OAP. Cette parcelle appartenant de longue date à une famille d'exploitant, elle a été longtemps déclarée et entretenue. Aujourd'hui, pratiquement enclavée et partiellement bâtie à la suite de l'obtention de deux permis pour deux maisons individuelles, elle est propice à un projet urbain qui évite une extension urbaine en périphérie et qui tirera partie des équipements déjà en place.

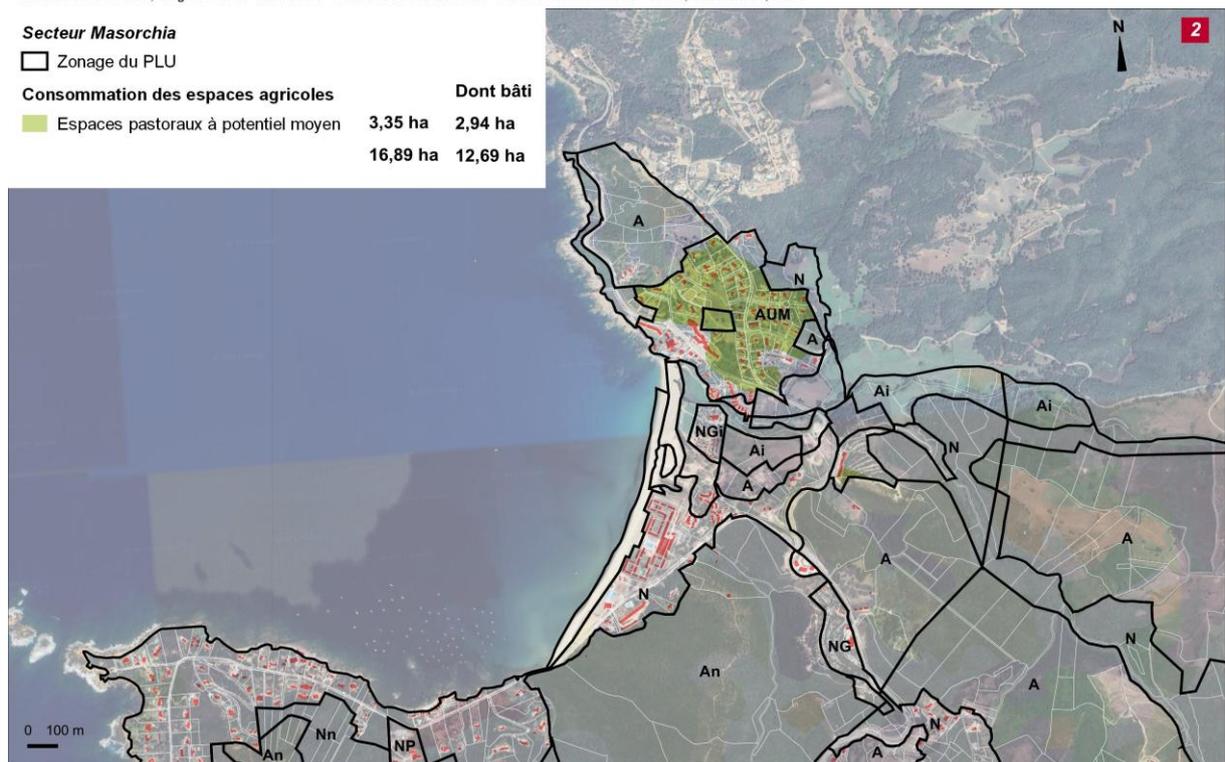
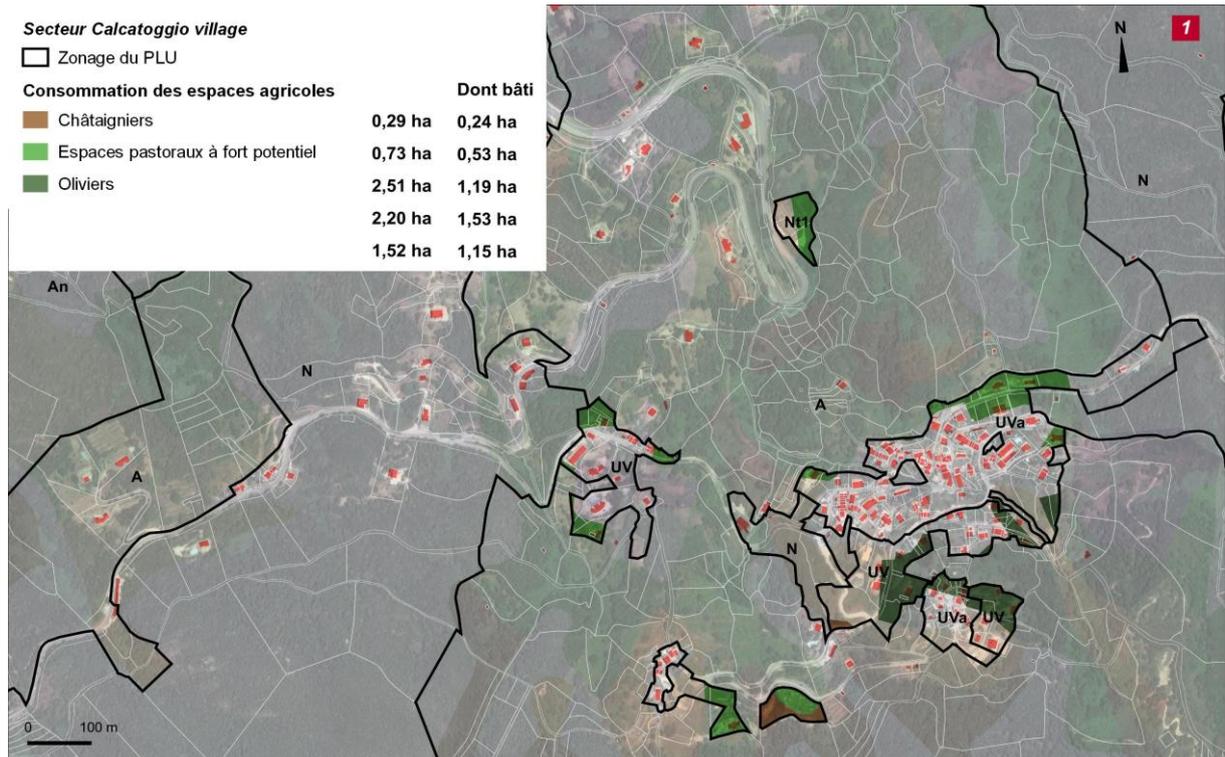




Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN®, Urba Corse, 2024



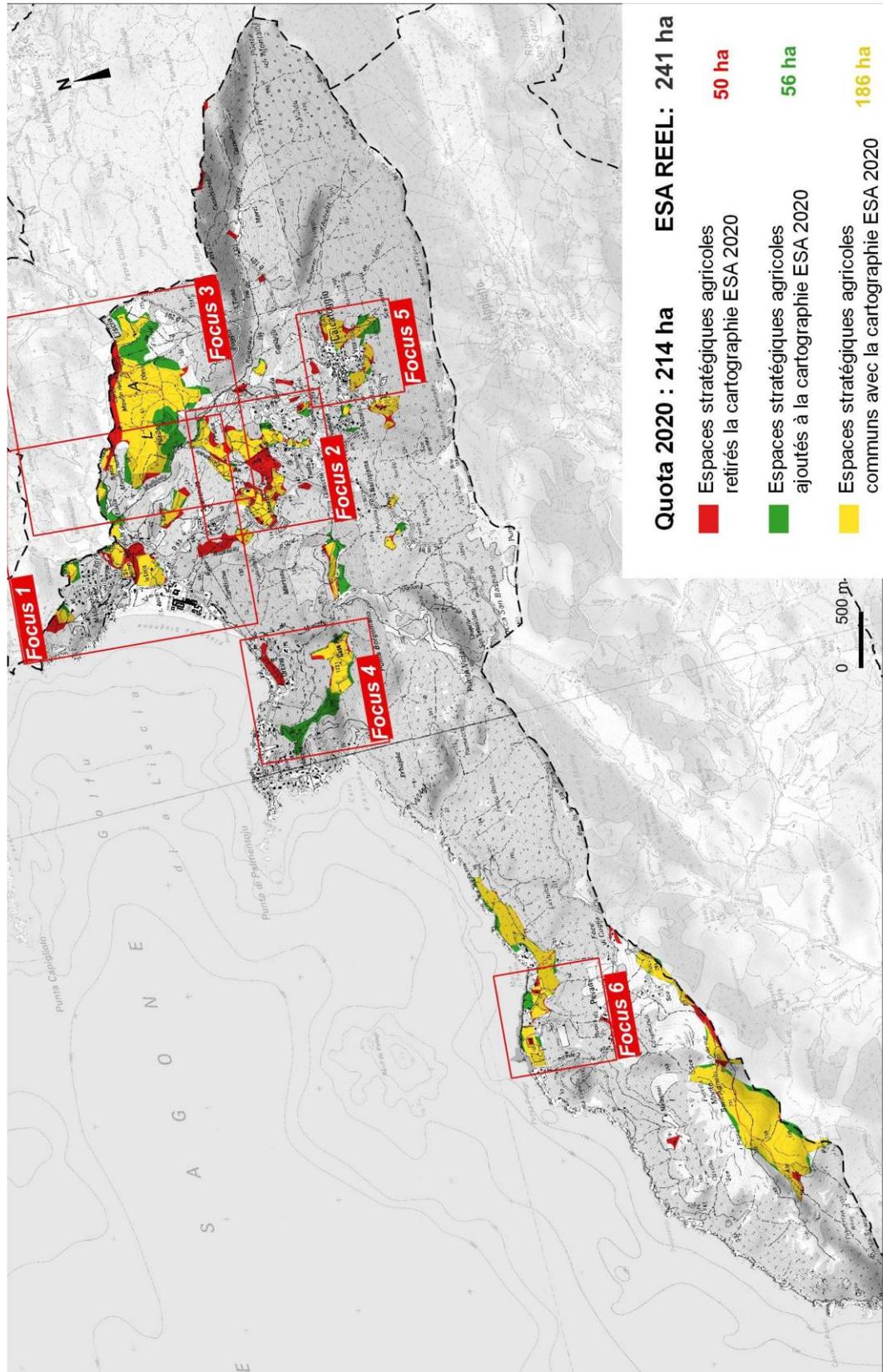
ORTHOHR2019 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022, Urba Corse, 2024

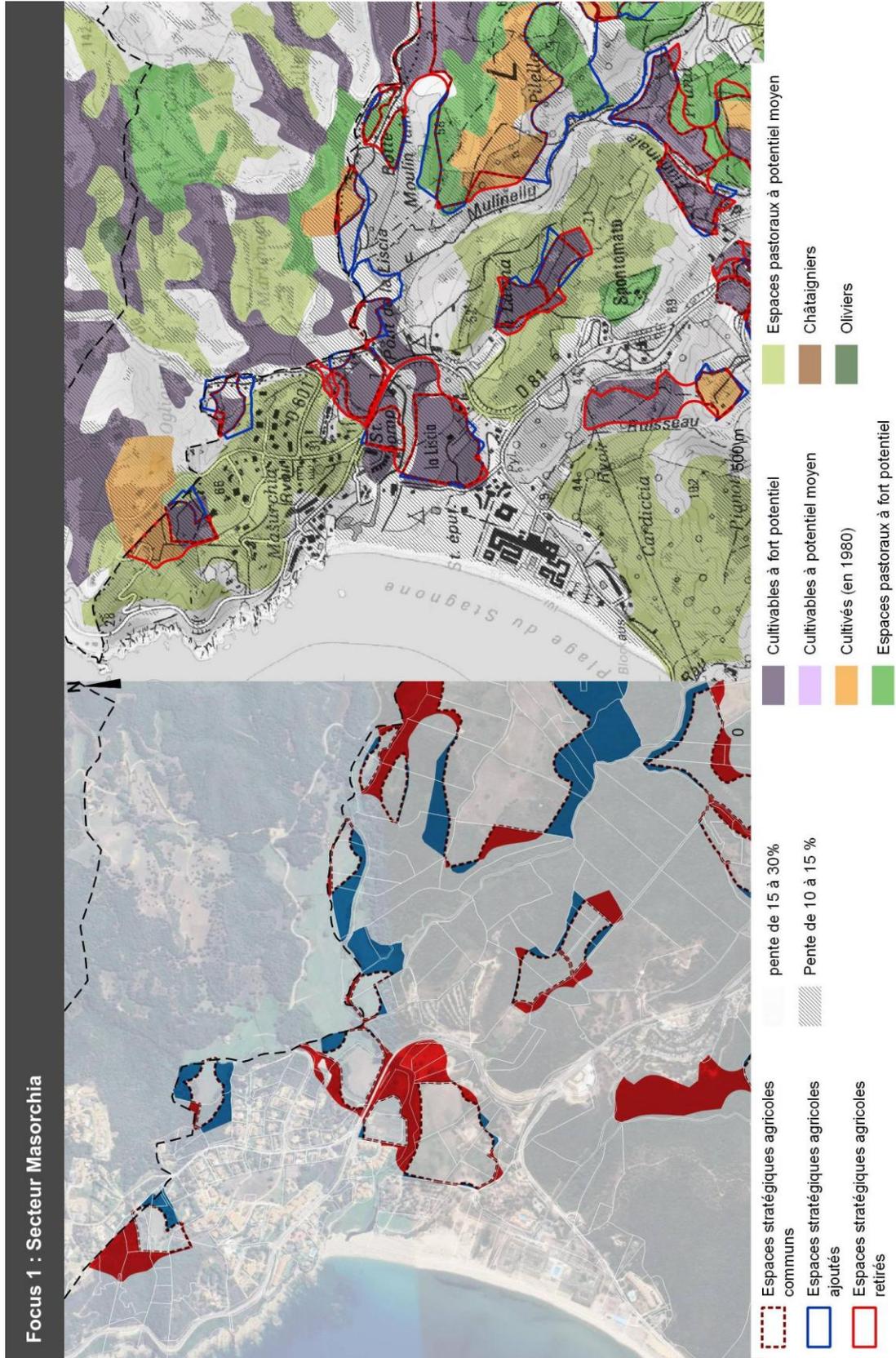


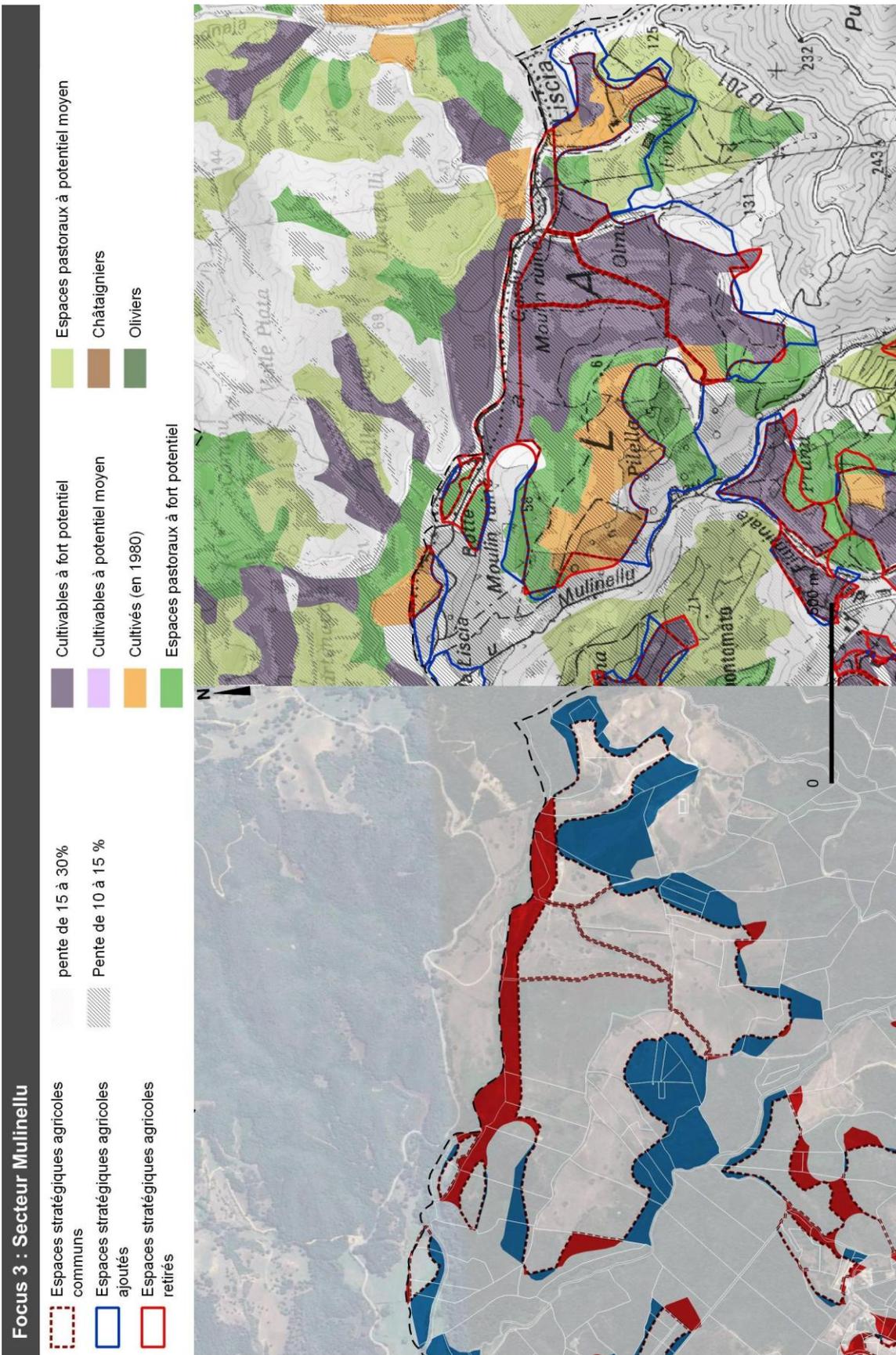
Lorsque l'emprise des EBC a prévalu sur les ESA pour des questions écologiques, les ESA ont été retirés pour éviter une vocation contradictoire puisqu'un ESA pourrait entraîner des opérations de défrichage pour rendre la parcelle labourable. Cela entraîne une réduction de 15 ha des ESA mais sans porter atteinte aux objectifs généraux.

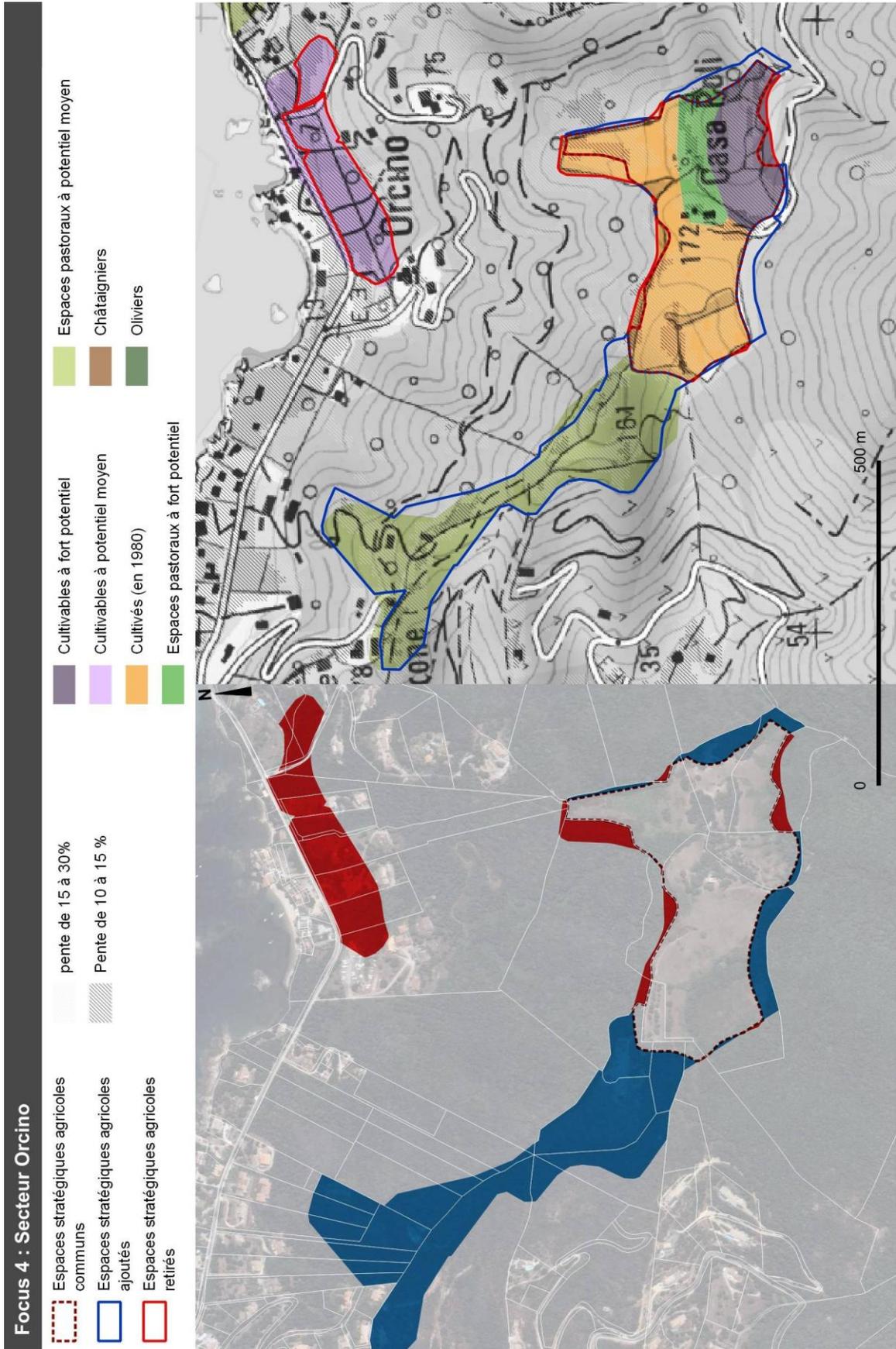
A la demande des PPA, une analyse des différences entre les ESA du PADDUC et les ESA du PLU est souhaitable malgré que les bases de données ne soient pas constituées à des échelles comparables.

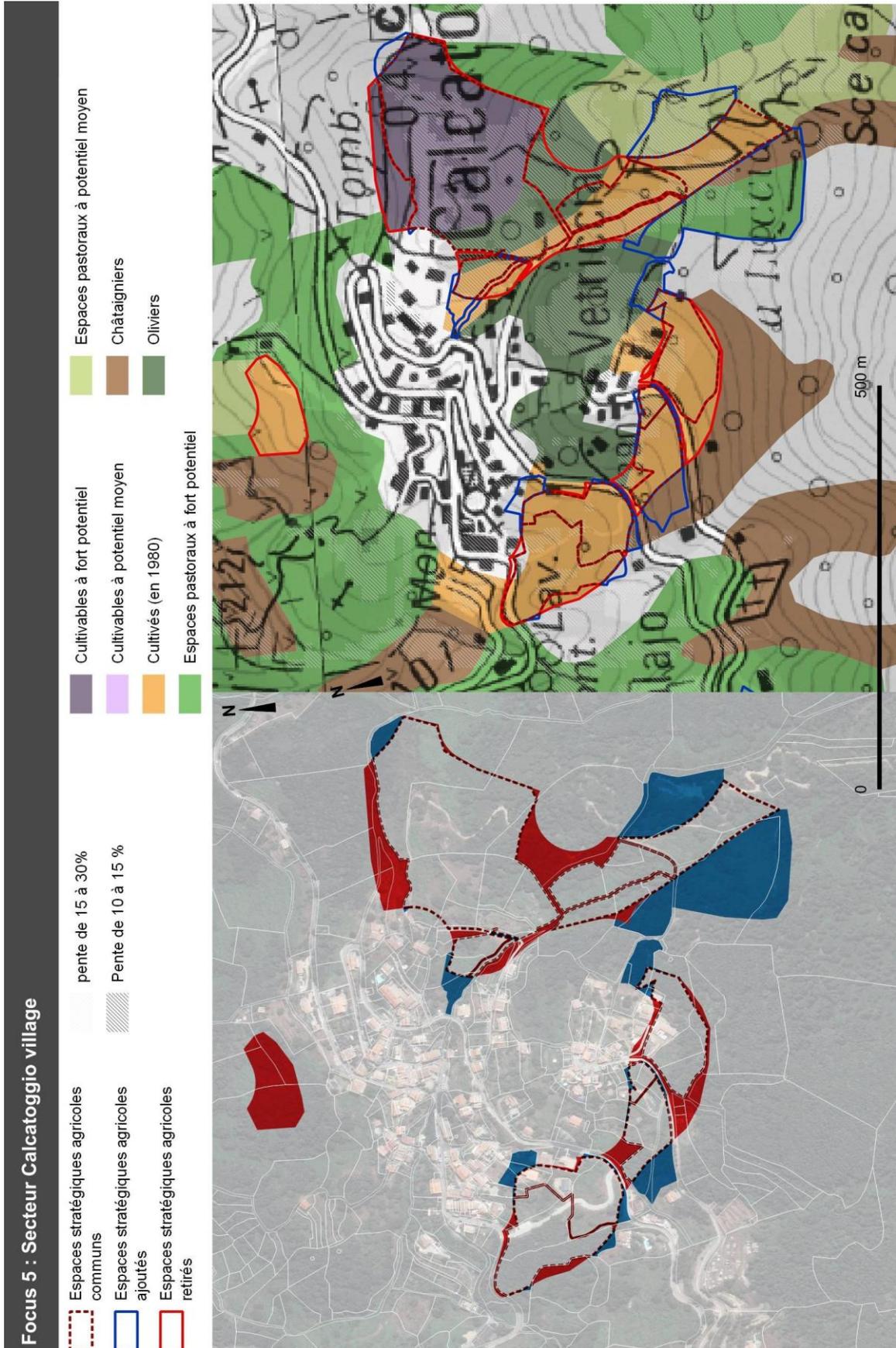
Le bâti existant, le relief ou des détachements de parcelles non exploitables ou des ajustements aux limites des parcelles justifient les principales modifications avant mise en place du projet urbain. **Les ESA réels qui en résultent couvrent ainsi 241 ha.** Ils ont été approuvés par les exploitants communaux membres du conseil municipal. **Après EBC et projet communal, il en reste 224 ha.** Notons que le document CTPENAF demande de commenter l'érosion des ESA par rapport à la base ESA du PADDUC qui n'est pas mise à jour des constructions.

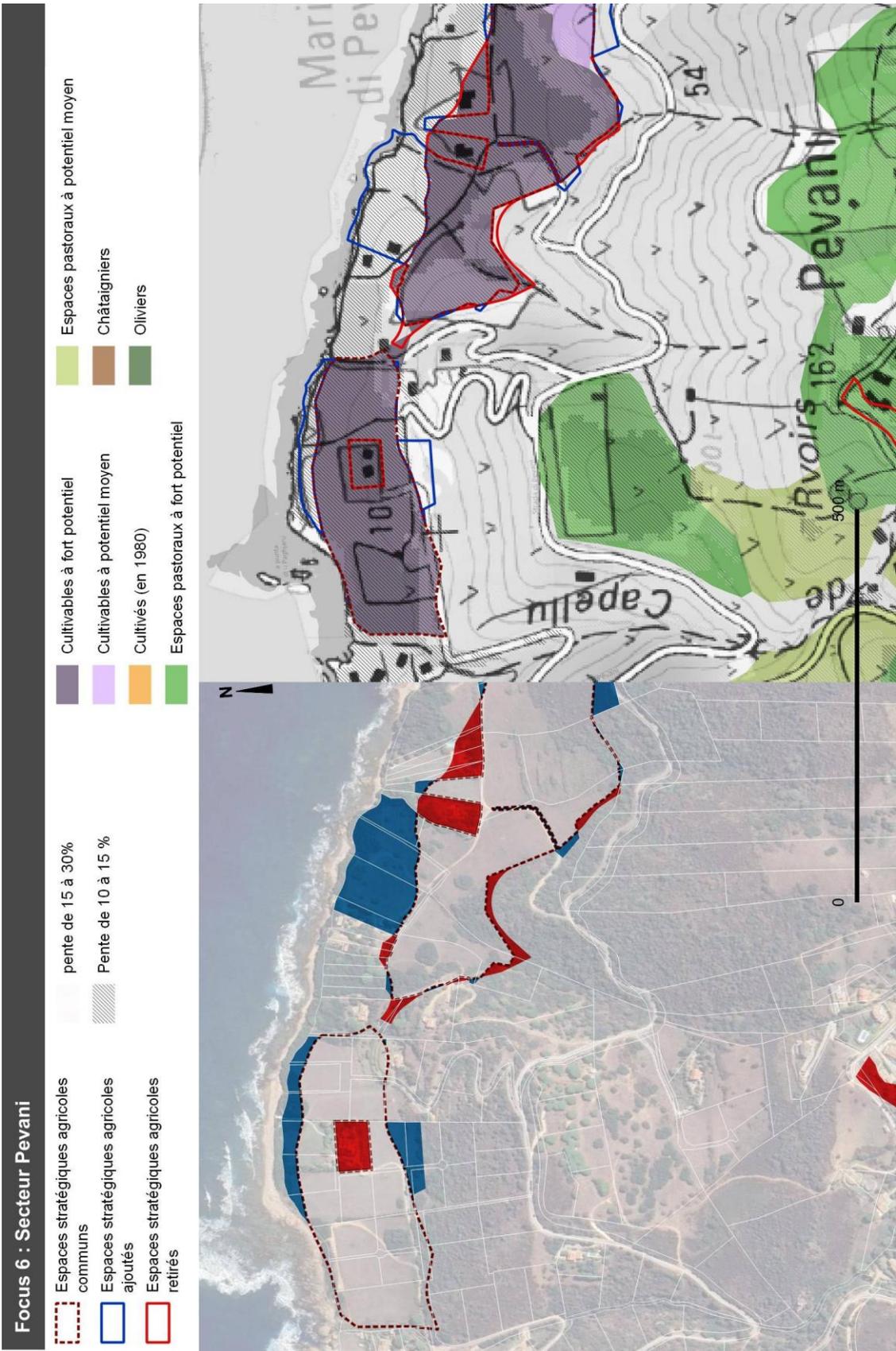






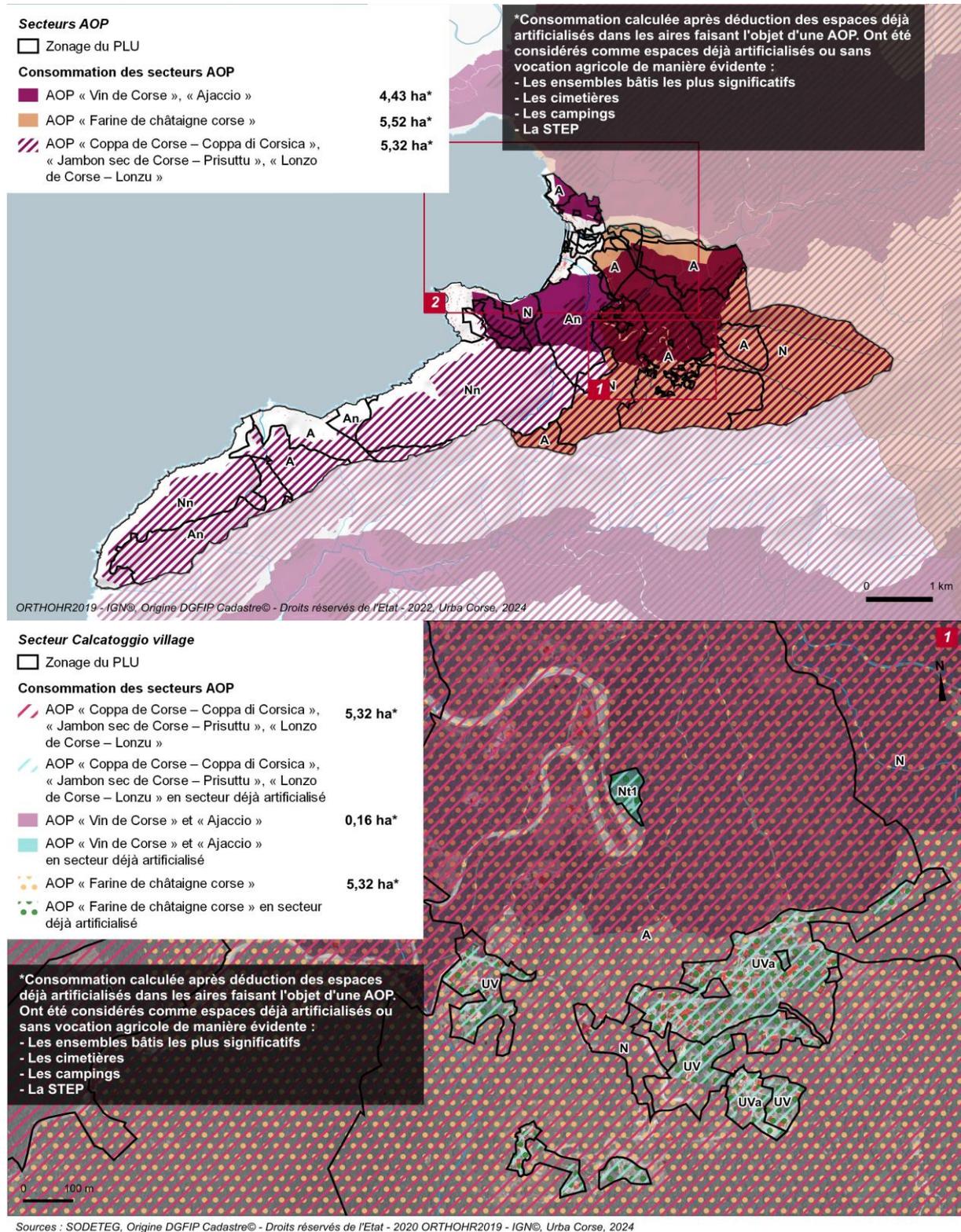


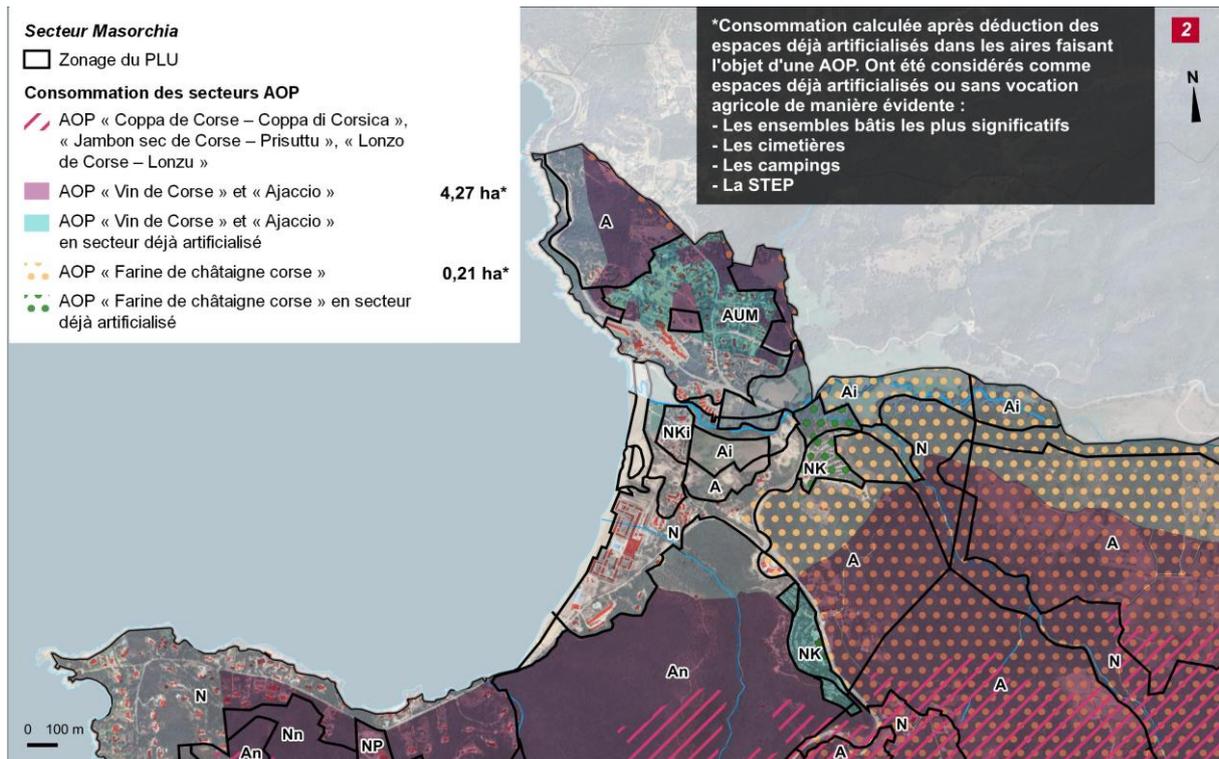




2.2 La consommation des AOP, AOC et IGP

La consommation de terres agricoles par le zonage du PLU (incluant les zones constructibles, les zones techniques, les campings, la zone portuaire...) est de 57,24 ha. Sur ces 57,24 ha, 35,39 ha sont déjà bâtis. Les AOC et AOP couvrant la totalité du territoire communal, la consommation est de 2,01% de la surface de ces périmètres qui incluent cependant des surfaces non négligeables de zones urbaines dont les villages historiques.





Extrait Dossier CTPENAF – PLU arrêté

En application du code rural et de la pêche maritime :

► Article D112-1-24

Version en vigueur depuis le 17 octobre 2021

Modifié par Décret n°2021-1348 du 14 octobre 2021 - art. 1

Pour l'application du cinquième alinéa de l'article L. 112-1-1 :

1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale.

2° Une atteinte aux conditions de production d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle est de nature à rendre un produit non conforme au cahier des charges de l'appellation.

En excluant les surfaces urbaines et urbanisées, la consommation réelle des AOP et AOC est de 0,89%

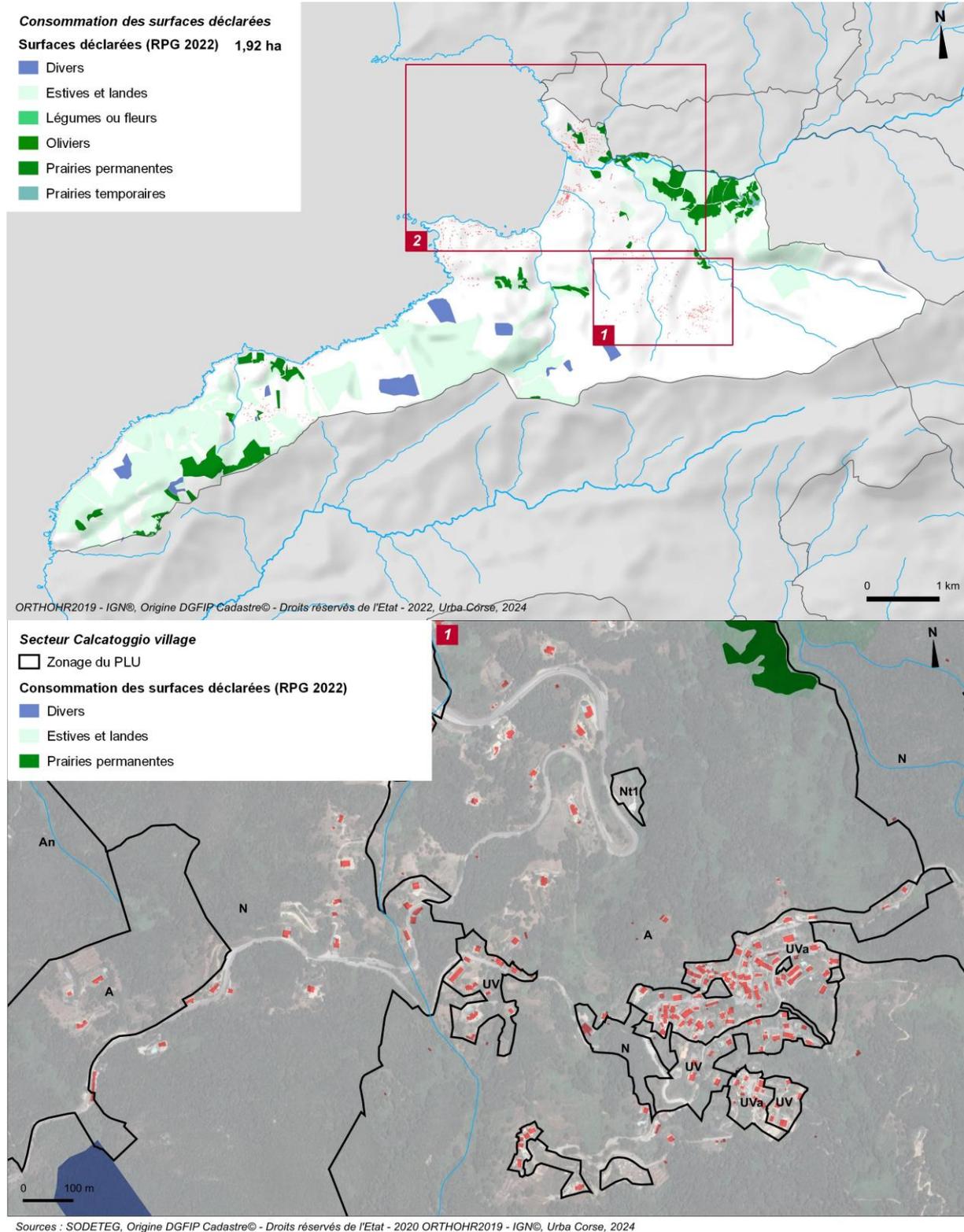
pour le périmètre le plus restreint qui est celui de l'aire parcellaire délimitée AOP « Vin de Corse » et « Ajaccio ».

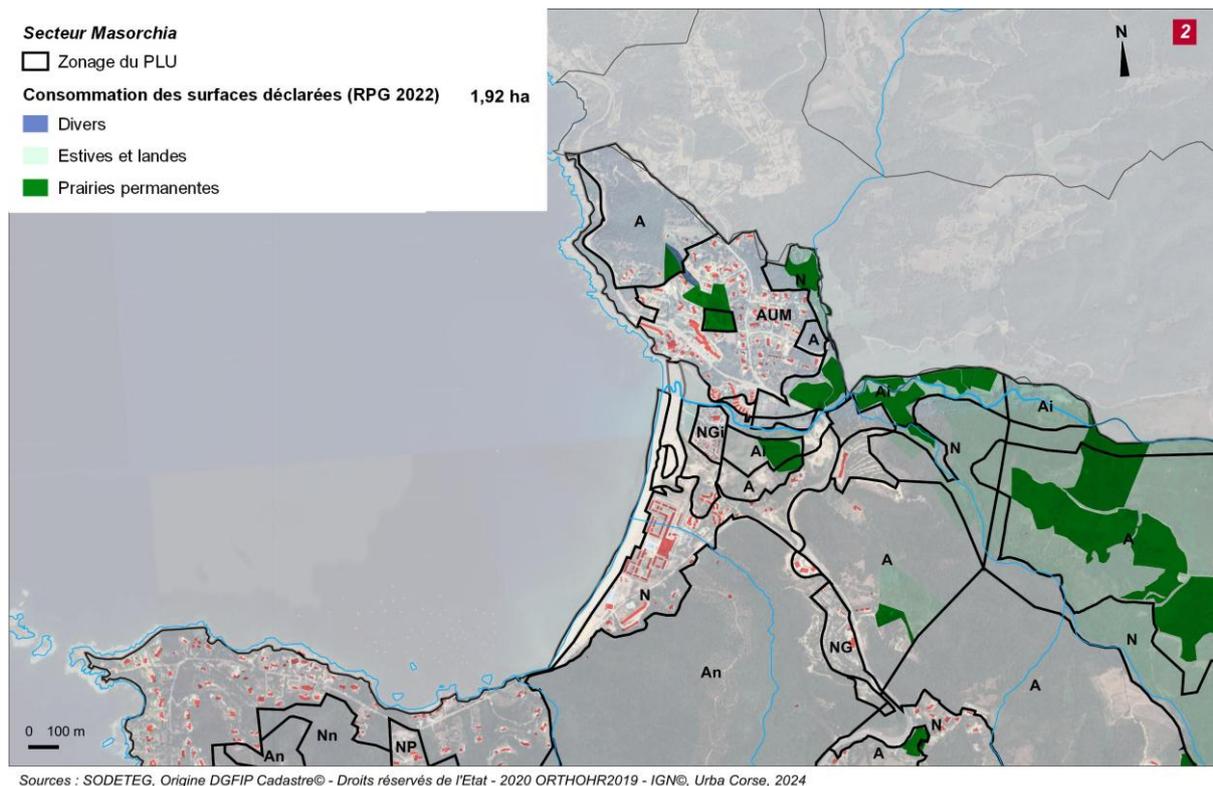
De ce fait, il en découle un avis simple de la CTPENAF au moment de l'examen du dossier.

3. Les exploitations en place et leur développement futur

3.1 Les déclarations de surface et les impacts du PLU

La commune comptabilise **8 exploitants en 2024** suivant l'actualisation des données auprès de la commune ; ils sont centrés principalement dans le poly-élevage. **Les déclarations de surfaces concernent 770 ha en 2022** et le projet de PLU n'impacte aucune exploitation. Le seul impact constaté concerne l'îlot central de Masorchia dont le propriétaire est exploitant (à la retraite ?) et qui après avoir obtenu deux autorisations pour deux maisons a cessé de déclarer cette parcelle en 2023.





La mise en place de la ZAP s'est inspirée des déclarations de surfaces afin d'évaluer parallèlement les extensions possibles pour les exploitations. Cette ZAP couvre 1036 ha soit 300 ha de plus que le RPG de 2022.

3.2 Le devenir des exploitations locales

La commune est aux portes de la capitale, une des principales régions de consommation. La création de la ZAP a pour but de sécuriser à long terme les terres productives et nécessaires aux exploitations en place mais aussi à de nouvelles. La diversification du secteur est souhaitable mais en l'état du foncier, difficile. Les bilans 2023 de la chambre régionale d'agriculture mettent en évidence les difficultés structurelles des productions animales auxquelles s'ajoute la récurrence de la fièvre catarrhale. Les produits agricoles sont fortement concurrencés dans les GMS dont les plus importantes de ces enseignes se situent aux portes d'Ajaccio et à 20 min. de Calcatoggio. Localement, la visibilité de ces produits reste faible en absence de marché des producteurs. Le PLU à son niveau soutient ce secteur par la délimitation des zones A et reporte la servitude de la ZAP.

Le changement climatique va impacter le milieu et modifier certainement l'accès aux sources fourragères. Le PLU est limité dans son champ d'actions mais il propose les EBC et le maintien des haies comme une des solutions pour atténuer une partie des effets prévisibles. Les exploitants doivent de leur côté, se former et adapter leur exploitation, d'ores et déjà.

3.3 Les choix du règlement au regard des exploitations et leur rôle dans le territoire

Le règlement du PLU s'attèle à rappeler la réglementation restrictive dans la bande des 100 m, les EPR (espaces proches du rivage) et dans les ERC (secteur « An »). S'applique ici strictement le code de l'urbanisme qui apparaît ici très contraignant dans le secteur de Pevani car les limites de l'EPR englobe la totalité du versant.

S'impose au PLU également une série de normes qui veille à assurer la protection des biens et des personnes dans les sites exposés à des risques : risques incendies, risques mouvement de terrains, risque de submersion marine – choc mécanique lié aux vagues.

Le PLU crée au titre des paysages patrimoniaux, **un secteur Aj** qui présente un rôle dans le cadre de vie des quartiers villageois. C'est donc parce que leur rôle n'est pas productif au sens économique

que des dispositions particulières sont prévues. N'y sont finalement admis que des petits ouvrages agricoles (murets par exemple), des plantations... Le PLU encourage dans cet environnement villageois de replanter des arbres fruitiers.

Pour les autres espaces agricoles moins contraints, le PLU rappelle que les logements principaux des exploitants ne sont admis qu'en cas d'impérative nécessité à vivre au quotidien dans l'exploitation du fait de la nature de celle-ci. La CTPENAF statue à ce sujet au moment de l'instruction des demandes d'autorisation.

Les changements des destinations ne sont pas admis pour préserver les exploitations de spéculations qui les dévièrent de la vocation première. **Les activités complémentaires** ne sont admises que sous conditions et là aussi dans le respect du code de l'urbanisme. Le PLU ne durcit pas à cet égard les dispositions nationales. Pour rappel, les activités agro-touristiques ne sont pas admises dans des bâtiments expressément édifiés. Elles peuvent être installer dans des bâtiments existants sous forme d'extension par exemple ; toutefois le fruit de ces activités doit rester en-deçà du CA issus de l'activité principale.

Les ESA sont au titre du PADDUC présentés comme étant inconstructibles : afin de porter cette intention dans le PLU, il est dit que les nouveaux bâtiments ne doivent pas s'implanter sur ceux-ci lorsque l'exploitation dispose de terres à moindre potentialités comme des ERPAT. Ceci ne devrait pas constituer un blocage pour les exploitations en place dès lors que le territoire dispose de terres à potentialités diverses.

Il introduit **des règles particulières** issues des travaux menés à l'échelle régionale par l'UDAP et les membres du conseil des sites de Corse **relatifs aux bâtiments agricoles dans le paysage**. La fiche de proposition permet de proposer une réglementation qui facilite et favorise l'insertion visuelle des bâtiments de type hangar et hangar solaire. La multiplication de ces bâtiments a rapidement interrogé quant à la **qualité du résultat**, dès lors qu'aucune approche sensible n'était proposée ni par rapport au site d'implantation, ni par rapport aux matériaux, ni par rapport aux teintes. Comme d'autres régions de France, le rôle du Conseil des Sites est de sensibiliser aux atteintes portées au paysage et au patrimoine. Cette fiche oriente les choix pour créer une harmonie visuelle sans perdre l'efficacité technique desdits bâtiments.

Le PLU s'attarde à réglementer les hangars photovoltaïques de la manière suivante :

« **Hangars photovoltaïques** : leur surface est déterminée par la justification de la nécessité agricole mais conditionnée par les avis de la CTPENAF et de la commission départementale des sites suivant la loi en vigueur et les modalités de sa mise en œuvre. (cf. Rapport de présentation). »



Exemple réussi en Corse



Admis



Interdit

Le règlement prévoit pour des raisons d'impact visuel :

« **Les hangars agricoles sont implantés à une distance :**

- D'au moins $D=H$ d'une RD et d'une route communale ;

- *Suffisante pour que le faitage du bâtiment se situe sous le niveau de la RD81 ; à l'amont de la RD, à au moins 25 m de l'emprise. »*
Extrait Règlement Zone A

Rappelons qu'au titre de l'article L.151-12 les extensions et les annexes de constructions non agricoles, ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité du site (avis CTPENAF). Concernant **les logements**, le règlement se réfère à celui de la zone UV qui convient ici aux nouvelles constructions. .

Les travaux agricoles devront respecter un recul vis-à-vis des ruisseaux, maintenir et conserver voire renforcer les haies végétales non seulement pour leurs fonctions écologiques et paysagers mais aussi pour les atouts qu'elles apportent aux exploitations : maintien des sols, zone d'ombrage, maintien de l'eau. La sensibilisation des exploitants à œuvrer pour la protection des écosystèmes qu'ils exploitent permet de les inciter aussi à tendre vers une gestion agro-environnementale de leur exploitation. La Corse bénéficie encore de terres de bonne qualité, pas ou peu polluées, ce qui devient au titre national voire mondial, une richesse inestimable et une plus-value pour les productions locales. Leur implication à l'échelle de leur exploitation est en interaction par ailleurs avec des milieux naturels sensibles plus à l'aval que sont les milieux côtiers et les rivières. Les exploitants sont acteurs directs de l'avenir des paysages, des écosystèmes et de la qualité alimentaire des productions.

De plus au même titre que les zones urbaines, les habitants de ces espaces doivent intégrer des prescriptions simples et positives pour la biodiversité au niveau des plantations d'agrément, l'éclairage par exemple.

Ces espaces étant traversés par des sentiers et des pistes, le PLU propose des systèmes d'évacuation des eaux pluviales, simples et efficaces pour réduire les phénomènes d'érosion qui risquent de s'aggraver avec la multiplication des épisodes pluvio-orageux. Au titre des accès, le PLU réglemente leurs caractéristiques en introduisant les recommandations de l'unité Risque de la DDT afin que ces accès soient conformes pour le passage des engins. Cela conduit le règlement à faire un rappel dans ce chapitre 3 « Equipement, réseaux et emplacements réservés », que « *Les bâtiments agricoles doivent se situer à 400 m maximum d'une borne incendie. En cas d'absence de cette borne, elle est à la charge exclusive du demandeur.* » Cette distance s'entend par la route ou par une piste. Etant donné la politique communale et régionale qui se met en place, il convient que les **forages agricoles soient déclarés** pour assoir la cohérence d'une gestion commune et durable de la ressource en eau. Le règlement le prévoit ainsi.

| Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU | Producteurs | Source | Périodicité |
|---|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Objectifs Préserver les terres agricoles Encourager les installations nouvelles Développer l'agroécologie | | | |
| Nombre exploitants | Chambre Agriculture Commune | RGA Données internes | A chaque révision |
| SAU et RPG | Chambre Agriculture ODARC DDT | RGA RPG | A chaque révision |
| OTEX | Chambre Agriculture ODARC | RGA | A chaque révision |
| Zone A du PLU | Commune | PLU | A chaque procédure |
| Surface ESA | Commune | PLU | A chaque procédure |
| Surface ERPAT | Commune | PLU | A chaque procédure |
| Surface ZAP | Commune | PLU | A chaque procédure |
| Réseau irrigation | Commune | Données OEHC | 5 ans |

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|
| | OEHC | | |
| Exploitation label Bio, HVE | ODARC, syndicat | - | 5 ans |
| Surface AOC-AOP | INAO | Base de données interne | A chaque procédure |

Le PLU assure l'équilibre des fonctions du territoire en conservant le potentiel agricole et en reconnaissant les besoins des exploitants en place. La commune a confirmé l'importance que revêt la production agricole en approuvant une Zone Agricole Protégée. Les exploitants ont été informés et les élus les représentants ont été apportés leur avis.

Dans la limite de ses compétences, le PLU encadre les activités pour concilier la préservation des habitats naturels et des paysages avec cette activité locale en cohérence avec les dispositions de la loi littoral entre autres. Le PLU est compatible avec le PADDUC et les dispositions de la loi montagne. Face au changement climatique, le territoire va être exposé à des changements profonds qui sollicitent d'ores et déjà de mettre en place une stratégie d'adaptation de l'agriculture locale. Le PLU a proposé d'intercaler des EBC dans les exploitations et de maintenir les haies. Il faudra d'autres actions pour rendre réduire les impacts sur les modes de production actuels.

Les exploitants agricoles sont des acteurs directs de la gestion des écosystèmes qu'ils exploitent et jouxtent : quelques règles du PLU tentent de sensibiliser les acteurs à tendre vers des pratiques agro-environnementales. Les enjeux agricoles ont été exposés et pris en compte de manière proportionnée et adaptée au contexte local.

La commune est soumise à un avis simple de la CTPENAF ; elle sera saisie après l'arrêt du PLU. Son avis intervient dans les 3 mois suivants la saisine.

V- LE PROJET ET SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

1. Les principales évolutions du PLU durant son élaboration pour réduire ses impacts

Entre le début de la procédure et son arrêt, les différentes évolutions législatives, les élections, les réunions PPA et la concertation publique, ont fait évoluer le projet initial à plusieurs reprises. Nous retiendront celles qui apparaissent entre 2018 et 2024 car elles révèlent plusieurs aspects de ce processus.

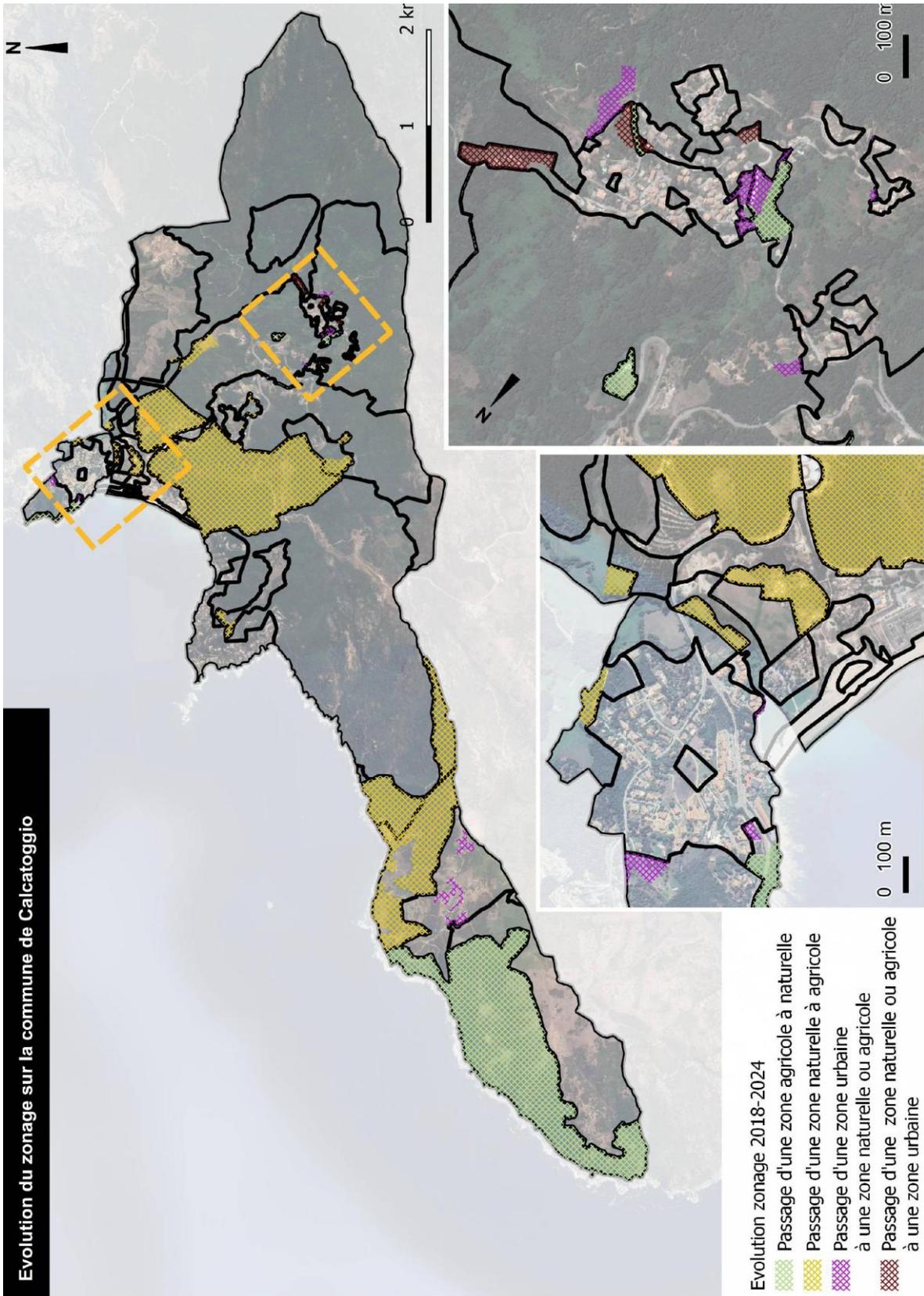
Les enjeux se focalisent autour des lieux de vie dans un premier temps mais après avoir exclu tout espoir d'un classement en U dans les secteurs de Pevani, Ancône, Stagnone et Lombarda – RD81, le regard se tourne essentiellement autour de Masorchia et du village au sens large. Ainsi, on observe une réduction des zones U et AU au bénéfice des zones A et N environnante.

Cette réduction concernera au final une surface de 10 ha qui permet au projet de répondre à la trajectoire ZAN, trajectoire inexistante avant la promulgation de la loi Climat et Résilience. La mise en place de la ZAP va induire aussi quelques changements dans le classement de certaines parcelles classées en N initialement. Le secteur ouest concerné par plusieurs périmètres de protection a été finalement classée en zone N alors que des parcours de piémonts littoraux intégrés dans la ZAP ont basculé en A.

Autour du village, des extensions urbaines affectant des ESA ou des parcelles boisées ont été exclues du projet urbain ; la qualité des parcelles, les surfaces concernées et les difficultés pour pouvoir les aménager (accès inexistant, pente) ont été les principaux critères de ces choix de déclassement en A ou N.

Autour de Masorchia et de la plaine de la Liscia, les classements en A ont été étendu car souvent les parcelles se situent en continuité d'ensembles agricoles situés à Casaglione.

| Evolution 2018-2024 | | Surface concernée | | 2024 | | 2018 | |
|--------------------------------------|----------|-------------------|----------|-------|----------|-------|----------|
| | | | | Zones | Surfaces | Zones | Surfaces |
| Absence de changement | 1 787 ha | A | 1 019 ha | A | 951 ha | | |
| Passage agricole à naturel | 202 ha | AU | 24 ha | AU | 38 ha | | |
| Passage naturel à agricole | 287 ha | N | 1 225 ha | N | 1 289 ha | | |
| Passage urbain à agricole ou naturel | 10 ha | U | 15 ha | U | 10 ha | | |
| Passage agricole ou naturel à urbain | 2 ha | | | | | | |



2. La trajectoire ZAN et la consommation foncière du PLU

2.1 Préciser la trajectoire pour s'ajuster au cadre d'action

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme. Cette loi stipule « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de **l'artificialisation des sols** dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espaces** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. ».

Au cours des dix dernières années, l'annulation du Plan Local d'Urbanisme a eu un impact significatif sur le développement territorial en réduisant le nombre d'autorisations d'urbanisme accordées, ce qui a freiné l'expansion structurée de la commune. En l'absence de ce cadre réglementaire, le Règlement National d'Urbanisme s'est appliqué, favorisant ainsi une urbanisation ponctuelle, par opportunité, principalement sur les parcelles résiduelles de Masorchia et du centre du village. Dans les autres secteurs, les constructions demeurent rares et ne surviennent qu'à titre exceptionnel, soulignant un ralentissement général de l'activité urbanistique.

L'adoption du PLU, bien qu'éphémère, avait suscité un réel engouement, se traduisant par une accélération des dépôts de demandes d'autorisations, principalement orientées vers la construction de logements individuels. Ce contexte avait permis le développement de secteurs comme Masorchia, où des parcelles de taille moyenne ont été aménagées pour accueillir ces projets résidentiels. À l'inverse, dans les secteurs à dominante agricole et naturelle, comme Pevani, Ancone, Orcino et les piémonts en aval du village, le PLU avait prévu l'ouverture de grandes parcelles à la construction, facilitant une urbanisation à moindre densité, adaptée aux spécificités environnementales de ces zones.

Au sein du village, les projets de densification ont donné lieu à des parcelles de petites dimensions, répondant à un besoin de logement à proximité immédiate des services et du cœur historique. En périphérie, la taille des parcelles varie davantage, avec des aménagements de dimensions moyennes à grandes, offrant une transition entre le village et les zones plus naturelles environnantes. Ce modèle de développement, bien que limité, témoigne de l'évolution des dynamiques urbaines et de la nécessité de structurer l'urbanisme pour répondre aux besoins croissants de la population tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

PLU retiendra pour l'application du dispositif Zéro artificialisation nette les données du CEREMA. Bilan consommation d'espaces ente 2011-2020 s'élève à +17,9 ha **laissant un maximum de +9 ha de consommation d'espace jusqu'au 30 décembre 2030 mais de 11,25 ha d'ici 2035 (au prorata).**

Entre 2021 et 2023, les permis consommés couvrent une surface de 2,8 ha environ. Notons une limite de la méthode, la totalité d'une parcelle ayant été fait l'objet d'un permis approuvé est considérée comme consommée ce qui laisse préjuger d'une sur estimation de la consommation.

Estimation de la trajectoire 2031

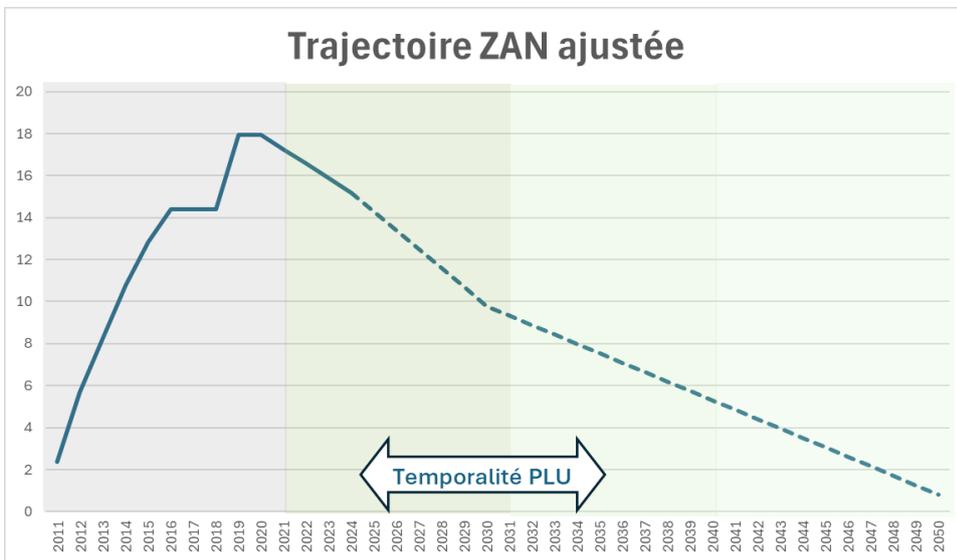
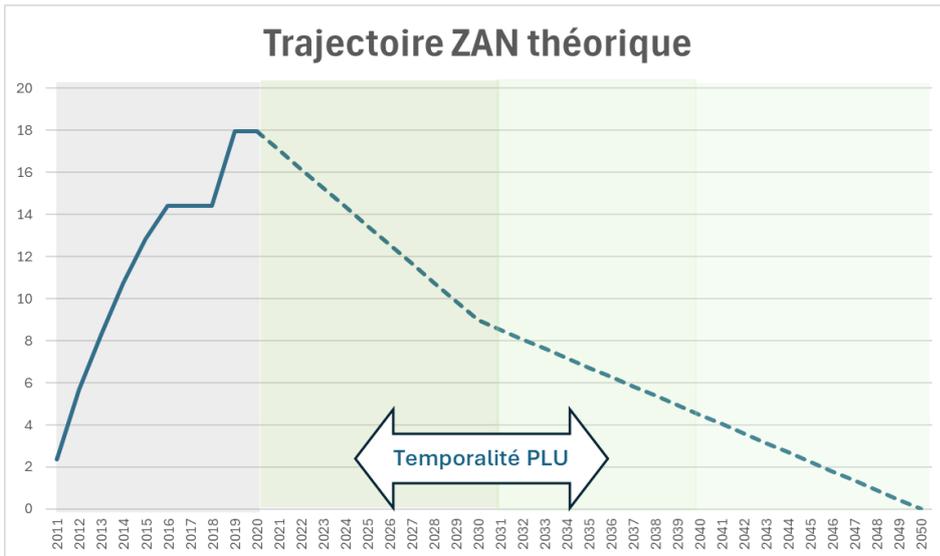
+17,9 ha

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

+9,0 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%

Source : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>



En tablant sur **une consommation foncière maximale de +17,9 ha sur la période 2011-2021** selon les données du portail national (CEREMA) et dans le respect de la trajectoire imposée de réduction de 50%, **le projet de PLU est compatible puisqu'il consomme environ 11,25 ha pour la période allant jusqu'en 2035.**

Gisement foncier du PLU

| Type de gisement | Nb parcelles | Surface | Capacité théorique de logement |
|--------------------------|--------------|---------------|--------------------------------|
| Surface en densification | 23 parcelles | 1,6 ha | 18 logements |
| Surface en extension | 49 parcelles | 7,0 ha | 75 logements |
| Total | | 8,6 ha | 93 logements |

| Gisement foncier global selon les secteurs | | | Gisement foncier décompté dans la trajectoire ZAN selon les secteurs | |
|--|---------|--------------------------------|--|---------|
| Type de gisement | Surface | Capacité de logement théorique | Type de gisement | Surface |
| Calcatoggio | 3,9 ha | 41 logements | Calcatoggio | 2,8 ha |
| Masorchja | 3,7 ha | 38 logements | U Sulaghju | 0,4 ha |
| U Sulaghju | 0,4 ha | 6 logements | Saint-Nicolas | 0,4 ha |
| Saint-Nicolas | 0,6 ha | 8 logements | Masorchja | 3,5 ha |

| Gisement foncier selon la typologie de parcelles constructibles | | | Permis de construire créant des bâtiments 2021-2024 | |
|---|---------|--------------|---|-----------------|
| Type de parcelle | Surface | Nb parcelles | Surfaces impactées | Logements créés |
| parcelle non bâtie | 5,7 ha | 52 parcelles | 2,94 ha | 12 logements |
| parcelle bâtie | 2,9 ha | 20 parcelles | | |

Trajectoire théorique ZAN :

Bilan de la consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 : +17,9 ha
Projection (seuil de consommation maximal admis) :
 Au 31.12.2030 : +9 ha (Consommation cumulée de la période (10 ans) avec un seuil de réduction de 50%)
 Au 31.12.2035 : +11,25 ha (Consommation cumulée de la période (15 ans) au prorata)
source : Mon diagnostic artificialisation, données Etat

Trajectoire ZAN actualisée :
Déjà consommé :
 Surfaces des permis délivrés commencés en extension et parcelles en densification si > 2500 m² (2021-arrêt du PLU) **2,94 ha**
Consommation maximale autorisée :
11,25 ha - 2,94 ha = 8,71 ha

Trajectoire ajustée ZAN :

| Gisement foncier Zan | Permis autorisés et commencé 2021-2024 |
|---|--|
| 7,0 ha | 2,94 ha |
| Bilan consommation d'ENAF 2021-2035 (extension et densification >2500 m²) | |
| 9,94 Ha | |

NB : Le gisement foncier ZAN correspond au gisement foncier identifié dans le PLU, après déduction des emprises en densification inférieures à 2 500 m².

2.2 La consommation foncière du PLU

Pour répondre aux objectifs du PADD, **le PLU ouvre aujourd'hui 7,3 ha en extension alors que la surface en densification est de 1,2, ha.**

Ce projet répond aux objectifs puisqu'il permet de créer **environ de 94 logements** si la totalité des parcelles venait à se construire. Cette hypothèse maximale néglige la rétention et la dureté foncière, fréquente au niveau insulaire mais dont le taux est difficile à établir en absence de bases de données fiables. Par ailleurs, les situations familiales peuvent évoluer pendant la période de projection du PLU, libérant ainsi la constructibilité.

Le raisonnement est ici établi selon la définition de consommation d'espace et non d'artificialisation. **La zone constructible** et dédiée à des équipements publics est de 54,4 ha. Elle compte l'air bâtie (bâtie, voirie, jardins, espaces publics) à laquelle s'ajoutent les surfaces résiduelles, les extensions urbaines ; les campings comportant grand nombre de HLL, la zone NP (partiellement bâtie) et enfin, la zone dédiée aux équipements (cimetière, STEP). :

- Zones U constructibles : 15 ha
- Zone AU : 24 ha
- Zones Nt (STEP et cimetière) : 0,9 ha
- NK (campings existants) : 10,4 ha
- Zone NP : 4,1 ha (Bâti existant non renforcés pour projet public culturel, loisirs)

Le potentiel de logements dans la commune est réparti de manière équilibrée entre la zone littorale et le secteur villageois en montagne. Bien que les secteurs en bord de mer soient très attractifs, la commune souhaite encourager le dynamisme constaté au village, lieu d'implantation historique, où des permis de construire ont récemment été délivrés et où de nouvelles installations témoignent d'un intérêt renouvelé pour cette zone. Ce secteur est d'autant plus stratégique qu'il est le seul à bénéficier d'un raccordement à la STEP, ce qui renforce sa capacité d'accueil pour de nouveaux habitants.

Le projet de PLU (Plan Local d'Urbanisme) fournit les outils nécessaires pour densifier ces zones de manière raisonnée, en réduisant l'expansion excessive de l'urbanisation vers les terres agricoles et les espaces naturels. En privilégiant les terrains situés dans des espaces déjà occupés par des habitations, le PLU répond à un double objectif : protéger les terres non urbanisées et concentrer le développement dans des zones viabilisées.

La réglementation des zones UV, en particulier la zone UVa, soutient cette stratégie en permettant une restructuration de l'espace urbain selon des modèles d'habitat plus denses. Cette approche favorise l'optimisation de l'espace disponible, limitant ainsi l'étalement urbain tout en répondant aux besoins en logements de manière durable. La capacité d'accueil de ces zones denses est largement suffisante pour atteindre les objectifs de développement de la commune, tout en respectant l'équilibre entre préservation du territoire et accueil de nouvelles populations.

Le PLU présente une cohérence entre la délibération de prescription, les objectifs du PADD et le bilan de consommation foncière. Le différentiel constaté entre le besoin en logements et la capacité de logement théorique peut ici être comblé par la politique de mobilisation des biens vacants ou la rénovation de l'existant.

Le dossier de la CTPENAF conclut à aucun impact sur les périmètres naturels protégés et une extension urbaine de 7 ha d'ici 2035 auquel s'ajoute 2,94 ha de permis déjà consommés soit **une consommation inférieure à celle autorisée** dans la trajectoire ZAN qui est de l'ordre de 11,25 ha.

| INDICATEUR DE SUIVI | | |
|-----------------------------------|-------------|--------|
| Enjeux | | |
| Maîtriser l'étalement urbain | | |
| Réduire la consommation foncière | | |
| Respecter la trajectoire ZAN | | |
| Indicateur | Périodicité | Source |
| Surface U et AU du PLU | 5 ans | Mairie |
| Nombre de PC délivrés commencés | Annuel | Mairie |
| Densité bâti/ha en U et AU | 3 ans | Mairie |
| Surface imperméabilisée renaturée | 3 ans | Mairie |
| | | |
| REFERENCES UTILES | | |
| CEREMA | | |

3. Les incidences paysagères du projet

Calcatoggio participe au grand paysage du golfe de Sagone et à sa sous-unité de la baie de la Liscia.

La commune ferme le golfe vers le Sud : cette ligne de crête majeure s'évase d'est en ouest pour plonger dans la mer. Elle est reconnaissable depuis le Col de Sevi. Le village est un repère visuel au fur et à mesure que les détails se détachent dans des vues plus rapprochées.



Le village dans le paysage routier.

Le PLU prend soin du paysage à toutes ses échelles. Si dans le grand paysage, les zones A et N préservent de grandes entités sans les modifier par rapport à l'état actuel, des changements peuvent survenir à des échelles plus locales notamment au niveau des espaces bâtis.

Les principaux enjeux paysagers l'échelle commune résident dans :

- La RD81, principale vitrine du territoire communal et intercommunal ;
- Le village dans son écrin : un équilibre fragile
- Les espaces naturels fréquentés.

1.1 Le grand paysage

A cet échelle, ce sont les grandes évolutions qui portent atteinte au paysage. Ainsi, des phénomènes naturels peuvent affecter durablement les grands versants. La prévention incendie est la meilleure réponse à ce risque accru avec la répétition des épisodes caniculaires dans le secteur. Le PLU est limité dans ses moyens à ce niveau. Les classements des zones A et N concourent à identifier ces vastes zones et stabiliser leur vocation.

Dans ces zones assez uniformes et qui évoluent peu, l'implantation d'un nouveau bâtiment agricole peut modifier une vue, peut blesser durablement un versant. Ainsi, le PLU inspiré par les positions du Conseil des Sites réglemente les hangars agricoles et le PLU demande des mouvements de terrains inférieurs à 1 m. La palette de couleurs retenue est en accord avec les teintes dominantes du grand paysage.

Les dispositions de la loi littoral dans les EPR opèrent favorablement pour la préservation des paysages naturels et agricoles puisqu'aucune construction nouvelle n'est admise.

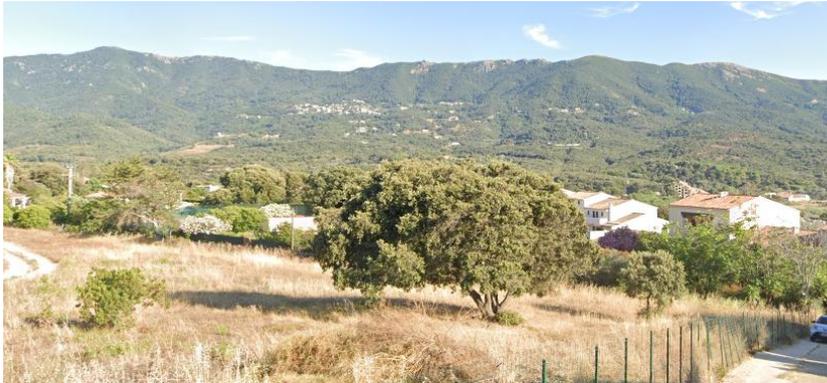
Dans les zones A hors EPR, bande des 100 m, ERC et secteurs à risques, le PLU prévoit de se référencer par rapport au règlement de la zone UV. En effet, partant de ce référentiel inspiré des constructions du village, les nouvelles constructions seront en cohérence avec l'existant. Il est demandé de conserver une harmonie entre des volumes principaux et leur extension, ce qui à l'échelle de la commune n'est pas anodin tant l'habitat dit « diffus » en zone A et N est prégnant dans le paysage de la baie.

A une échelle plus fine, le PLU règlement aussi les travaux de pistes pour faciliter leur intégration visuelle dans ces espaces souvent très visibles.

Les bouleversements provoqués par les travaux de la RD81 commencent à se fondre dans la masse végétale. Quelques fronts de talus sont cependant définitifs et ne peuvent se végétalisés naturellement au vu de la déclivité.

Les constructions agricoles nouvelles seront implantées sous le niveau de la chaussée de la RD afin de ne pas obstruer les vues depuis la route et ne pas dénaturer ce travelling très naturel entre le Col et le carrefour du village. Un recul est également demandé pour les autres voies mais moins importants.

L'urbanisation en continuité immédiate du village affirme cet élément bâti du grand paysage. Les choix d'urbanisation de Masorchia perçus depuis le village auront un effet de renforcement de l'entité bâtie dans le paysage.



Le village dans le grand paysage, vu de Masorchia 2024



Masorchia dans le grand paysage, vu du village 2024



Calcatoggio dans la pente – 3D Géoportail

1.2 Les ambiances paysagères locales

A des échelles plus locales, le PLU s'est attelé à souligner l'importance de certains sujets :

- La cohérence des ambiances au sein du village historique.
- L'impact paysager de la structuration urbaine de Masorchia
- La requalification de l'arrière-plage de Stagnone

- **Le village**

Le village dans le site est traité en privilégiant le maintien d'une front aval linéaire. Les pentes et les boisements justifient choix qui permet de conserver 'l'avant-plan qualitatif. A Saint Nicolas, les oliveraies ont été préservées également dans ce sens.

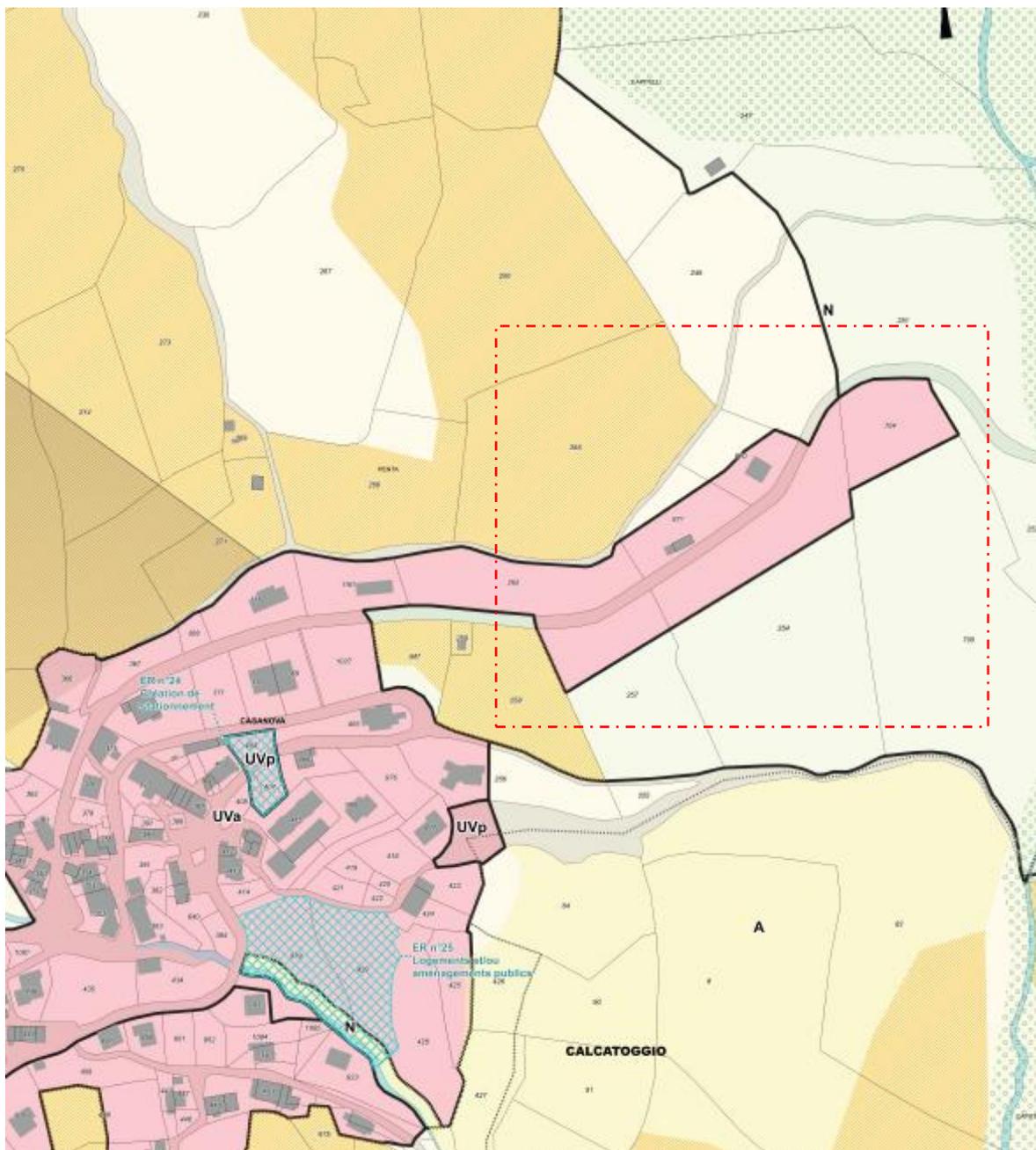
Une urbanisation linéaire le long de la RD101 dite route de Penta s'impose du fait des pentes en amont ; une attention particulière doit être apportée à l'implantation des constructions le long de cet axe pour éviter les terrassements qui seraient trop visibles dans le grand paysage. Le chapelet de construction devra être très qualitatif.

A Saint Nicolas, l'extension n'a pas de répercussion dans le paysage car les parcelles en arrière-plan se situent dans un espace arboré qui n'est pas visible dans les vues d'ensemble. Une clairière existe déjà.

Plus en amont, les extensions sont plus regroupées autour du noyau ancien et avancent vers des parcelles situées entre du bâti existant qui a eu tendance à de déliter par rapport à la morphologie d'origine avec l'engouement généralisé pour les maisons individuelles de type pavillon.

Au Solaju, une extension urbaine de surface importante occupe d'anciennes terrasses cultivées. Le quartier ne peut pas prétendre à une extension en dehors de ce site qui est accessible par la route communale car le relief est très défavorable et l'impact des constructions irréversibles. Ici, la pente est déjà traitée ce qui facilitera l'implantation des futures constructions.





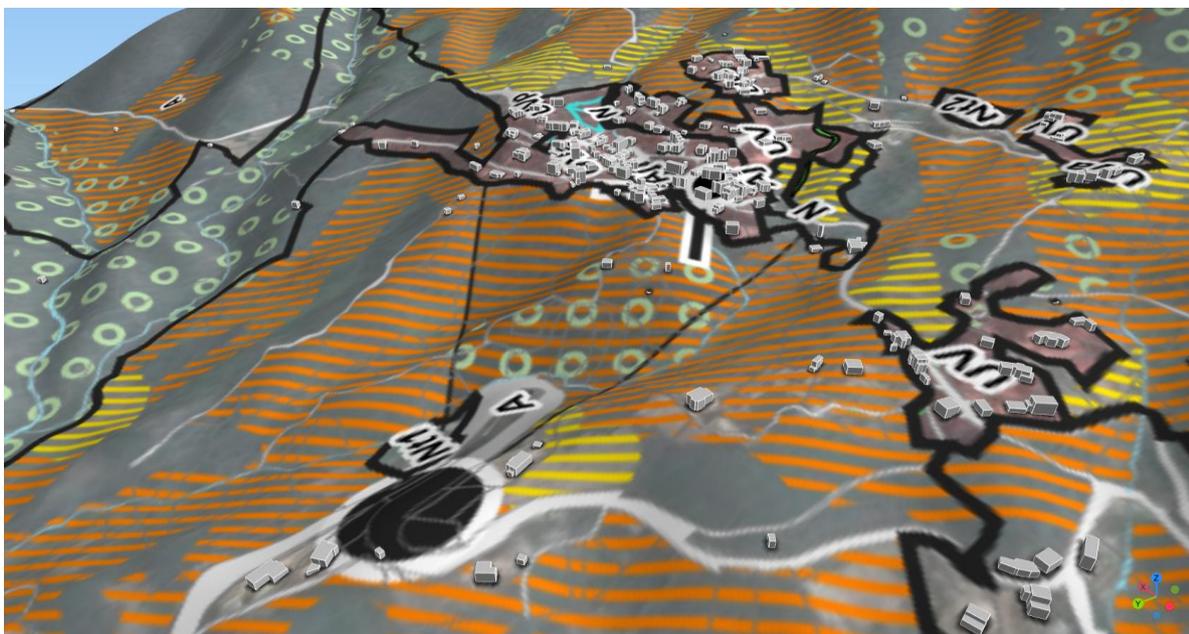
Vue de la route qui accède aux parcelles 2024 – parcelles non constructibles en amont



Vue de la route qui accède aux parcelles 2024 – parcelles non constructibles en amont



Vue de la route qui accède aux parcelles 2024 – parcelles constructibles





Le zonage du PLU et le site

S'il conserve son charme de manière générale, il subit des dégradations involontaires par manque de vigilance sur l'impact de certaines actions individuelles sur les ambiances paysagères.

Ainsi le PLU est une action bénéfique en ce sens : un recadrage du règlement national vers le contexte local et ses spécificités. Il s'agit de sensibiliser les habitants à la qualité du cadre de vie qui découlent de l'agencement harmonieux entre espaces publics et privés, une certaine homogénéité de style architectural, un traitement intégré des murs de soutènement et des clôtures...Autant d'aspects qui ne sont pas traités avec homogénéité.

Le règlement insiste particulièrement sur l'importance du traitement des clôtures qui sont les interfaces avec l'espace public. En prendre soin et faire des choix adaptés pour éviter le cloisonnement tout en assurant l'intimité. La recherche des vues très dégagées poussent les constructions vers le haut des terrains ce qui entraîne des modifications du terrain naturel.

Dans ces zones en pentes, la hauteur des constructions se calcule depuis le point bas : ainsi, si depuis la RD il peut y avoir deux niveaux, sous celle-ci un niveau supplémentaire assure l'adaptation à la pente.

En termes d'aspect des constructions, le règlement s'inspire de l'existant et prend en référence les constructions traditionnelles afin que l'ensemble bâti présente une cohérence d'ensemble. Le but est de préserver voire d'affirmer la silhouette du village dont la lecture s'affaiblit à cause d'un habitat diffus autour de noyaux compacts.

Les nouvelles constructions doivent s'inspirer du bâti existant ancien qui a su faire usage de matériaux locaux, de sens pratique pour bénéficier de la ventilation naturelle et à instaurer un rapport intime avec les espaces publics. Les constructions contemporaines vont à l'inverse de cette unité. Aussi, on interdit :

- Les matériaux non recyclables,
- Les grandes baies vitrées
- Les tuiles noires
- Les éléments techniques en façade
- Les murs de soutènement non enduits (parpaings nus)

La restauration et la rénovation doivent avoir pour but de conserver un patrimoine qui s'entend comme un ensemble bâti cohérent. Aussi, la commune poursuivra ses efforts sur l'aménagement des espaces publics et notamment routiers. Ces derniers jouent une part importante dans l'identité paysagère. Une uniformité de traitement permettra d'en faire un trait d'union entre quartier et de le valoriser comme espace public plutôt qu'en espace technique. La commune reste attentive au choix du mobilier urbain, aux plantations, aux matériaux des murets.

Le traitement des abords des constructions doit accompagner l'esprit du village. Ainsi, le PLU demande conserver les traces des activités passées mais aussi de les faire perdurer. Le retour des arbres fruitiers par exemple, le maintien des bassins, des fours et même des potagers familiaux participe à l'identité des lieux et est un des remèdes contre la banalisation qui s'empare inévitablement des villages traditionnels.

L'intention n'est pas de muséifier le village mais de conserver ses éléments singuliers dans un site remarquable et de prévenir de l'effacement d'une histoire. Modernité et mémoire des lieux peuvent se fondre dans un même projet.

Le PLU ne note pas toutes les vues dégagées depuis le domaine public



- **Masorchia**

Le paysage de Masorchia est à prendre en compte dans la traversée urbaine au niveau de la RD81 et au sein du quartier qui va être densifié. Dans cet espace d'architecture contemporaine et banale, le cœur de la polarité va bouleverser cet état de fait selon les choix retenus. Aussi, il faudra porter un soin particulier :

- à ne pas cloisonner les projets du tissu existant,
- à améliorer les interfaces à l'arrière des Néréides
- donner une place forte aux espaces communs
- dissimuler les aires de stationnements
- traiter le dénivelé par un reprofilage ou un jeu de restanques ;
- ne pas négliger la qualité des matériaux
- trouver un style architectural qui ne soit pas dans une rupture totale avec le bâti environnant.
- Introduire la végétation comme un élément de liaison entre les différentes parties du site.

Cf. OAP.

La commune a envisagé plusieurs emplacements réservés dont un en façade le long de la RD. Cette vitrine doit être mieux soignée alors qu'elle est sur un axe touristique majeur.



Le zonage du PLU et le site

1.3 La plage de Stagnone

Cette plage est un des principaux facteurs d'attractivité de la commune et cela de longue date puisque les établissements touristiques sont venus s'implanter au plus près du rivage : camping, hôtels et résidences de tourisme.



La baie de la Liscia et plage de Stagnone

Cet espace semi-naturel donc, mérite un traitement paysager pour mieux marquer les lieux en préservant ce qui reste de naturalité et en encadrant l'accueil par des cheminements et des aires de stationnement.

La commune a procédé depuis peu à l'aménagement du principal accès en créant un trottoir entre les « hameaux de la Liscia » et l'extrémité sud-ouest de la plage. La séquence est de qualité variable alternant des espaces jardinés avec des espaces plus délaissés. Le traitement visuel des PAV reste à faire et il faudrait mieux intégrer le stationnement linéaire. La place de la végétation est à maintenir.



Entrée de l'hôtel Grand Bleu



A l'approche de la plage – accès par route de Pevani



La plage et son parking privé



Vue aérienne de la plage et site prioritaire en termes d'intervention paysagère



Etat de lieux abords camping – centre de la plage



Exemple d'aménagement de la partie naturelle de la plage entre le camping et l'hôtel

La commune peut se rapprocher du Conservatoire du littoral et de la direction de la mer pour appréhender cette orientation.

1.4 La délicate insertion des équipements solaires

Partant du principe que loi relative à l'accélération de la production des énergies publiée au Journal officiel du 10 mars 2023 contribuera à préserver le pouvoir d'achat des Français, à la compétitivité des entreprises, à défendre l'indépendance industrielle, énergétique et politique de la France et lutter contre le dérèglement climatique, le PLU doit prendre en compte cet objectif national à son échelle.

En loi littoral, les champs photovoltaïques doivent être réalisés en continuité urbaine. Aucun projet n'a été retenu. Concernant l'agrivoltaïsme, aucun projet n'a été recensé et donc retranscrire au PLU.

Reste donc le traitement des demandes des particuliers qui se tournent de plus en plus vers cette option « Le soleil constitue une énergie propre et inépuisable. Celle-ci constitue l'un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables. Dans le contexte actuel d'augmentation des prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides, le nombre d'installations solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages. La préservation de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentifs aux questions de volumétrie, de matériaux et de coloration des nouvelles installations. » source : culture.gouv.fr

Le règlement veut apporter des solutions ayant un moindre impact paysager ; le règlement s'attèle à bien intégrer les panneaux solaires selon les différents cas de figure.

L'implantation au sol lorsque la parcelle le permet est sans doute **la plus facile et la moins visible** dans un ensemble paysager. Cependant, cela n'est pas toujours possible si la parcelle ne propose pas assez d'espace ou une bonne exposition. Il est donc prévu de **les autoriser en toiture** mais pour obtenir des résultats satisfaisants il convient d'explicitier la manière de les disposer. C'est ce que propose le règlement en **priviliégiant la pose sur des volumes secondaires**. La pose sur les toitures des volumes principaux doit être très soignée pour **ne pas créer un désordre visuel** comme l'indique les schémas. L'intégration par des tuiles solaires est un choix optimisé mais qui reste encore rare. Les panneaux fencés sont les plus fréquents. Il faudra donc les disposer de manière très régulière, sans décrochage pour rendre plus harmonieuse leur présence. **L'intégration dans la toiture est obligatoire en cas de construction neuve** en prévoyant dès le début du projet cette installation. Les panneaux peuvent être apposés en cas de constructions existantes. Il convient de faire **des rangées régulières** en bordure de toiture de préférence.

Dans tous les cas, il est souhaitable **d'éviter un positionnement visible** depuis les espaces publics.



Tuiles solaires

Panneaux intégrés sans surépaisseur

Les enjeux paysagers se distinguent selon l'échelle. Dans le grand paysage, les extensions urbaines du village doivent être soignées dans le traitement des pentes afin de ne pas blesser durablement les sites ; les ambiances résulteront des investissements communaux en matière de requalification des espaces publics mais aussi de l'exigence soutenue à l'égard des aménagements privés notamment au niveau des interfaces public/privé.

La densification de Masorchia requiert aussi de considérer l'environnement bâti immédiat pour tisser dans une forme de continuité tout en améliorant l'espace urbain dont la qualité est banale. Il ne faut négliger ici les vues lointaines notamment depuis la RD et la plage. Ce projet est à l'avant plan d'U Castellu, relief fort du paysage identitaire de la baie.

Des améliorations peuvent être menées au niveau de la plage, conciliant paysage et préservation des écosystèmes. Elles apportent une plus-value à tous les hébergements déjà en place.

| INDICATEURS DE SUIVI | | |
|---|----------------------------------|--|
| Objectifs | | |
| Valoriser les ambiances dans le village traditionnel | | |
| Créer un espace de vie qualitatif à Masorchia en traitant la question paysagère à toutes les échelles | | |
| Questionner la modernisation des équipements et leur insertion dans un paysage qualitatif | | |
| Prendre soin des paysages des sites fréquentés en associant la préservation environnementales | | |
| Lutter contre la banalisation des paysages | | |
| Indicateurs | Source | Périodicité |
| Travaux sur les espaces publics du village | Commune | Tous les 3 ans |
| Annotation du règlement pour améliorer ses effets à la suite d'un bilan annuel | Commune Services instructeurs | Tous les ans |
| Analyse du PA/PC par une commission communale + conseils DDT ou BET | commune | Au moment du dépôt ou en amont de préférence |
| Approche paysagère de l'aménagement de la plage et arrière-plage | Commune | Bilan bi-annuel |
| Masorchia – photo du site depuis la RD81 et la plage de Stagnone + ambiance interne – comparaisaon des photos | Porteur de projet Commune | Avant projet Après projet |

4. Les incidences sur les espaces naturels protégés et espèces

4.1 Le projet et la TVBN

Le bureau d'études Monteco expose dans la TVB des enjeux liés à cette question qui sont déjà identifiés dans les orientations du PADD.

De manière globale, le PLU retient 1225 ha en zones naturelles et 1019 ha en zone agricole, généralement complémentaire de la première. Les réservoirs de biodiversité sont très vastes et conservent un bon état écologique notamment lorsqu'ils sont éloignés des principales sources de nuisances que sont les habitations et les voies de circulation. La commune n'accueille aucune activité particulièrement nuisibles sur ces espaces. L'activité pastorale est de type extensif ce qui limite fortement les nuisances potentiels de ces activités sur le milieu naturel.

Le PLU s'efforce de répondre aux orientations du PADDUC à ce sujet en mettant fin à une urbanisation diffuse et discontinue des principaux pôles villageois. Le bâti existant constitue des éléments de fragmentation des espaces naturels et c'est pourquoi le PLU en limite les extensions et demande à bâtir les annexes et piscines à proximité immédiate du volume principal. S'ajoute à cela l'interdiction de nouvelles constructions dans la bande des 100 m. bien que celle-ci soit très bâtie entre Ancone et Stagnone. Les parcelles de surfaces relativement importantes en absence d'un assainissement collectif public et l'habitat ayant une densité faible, la trame verte reste importante malgré tout. Une occupation très saisonnière de ces habitations qui compte au moins 70% de résidences secondaires permet de dire que les nuisances sont atténuées hors saison touristique.

Les principaux couloirs restent fonctionnels notamment en bas piémonts entre l'est et l'ouest ; malgré la présence de la RD81 entre la mer et le village, ils conservent leur fonctionnalité grâce notamment aux études d'impact préalable aux travaux de cet équipement majeur.

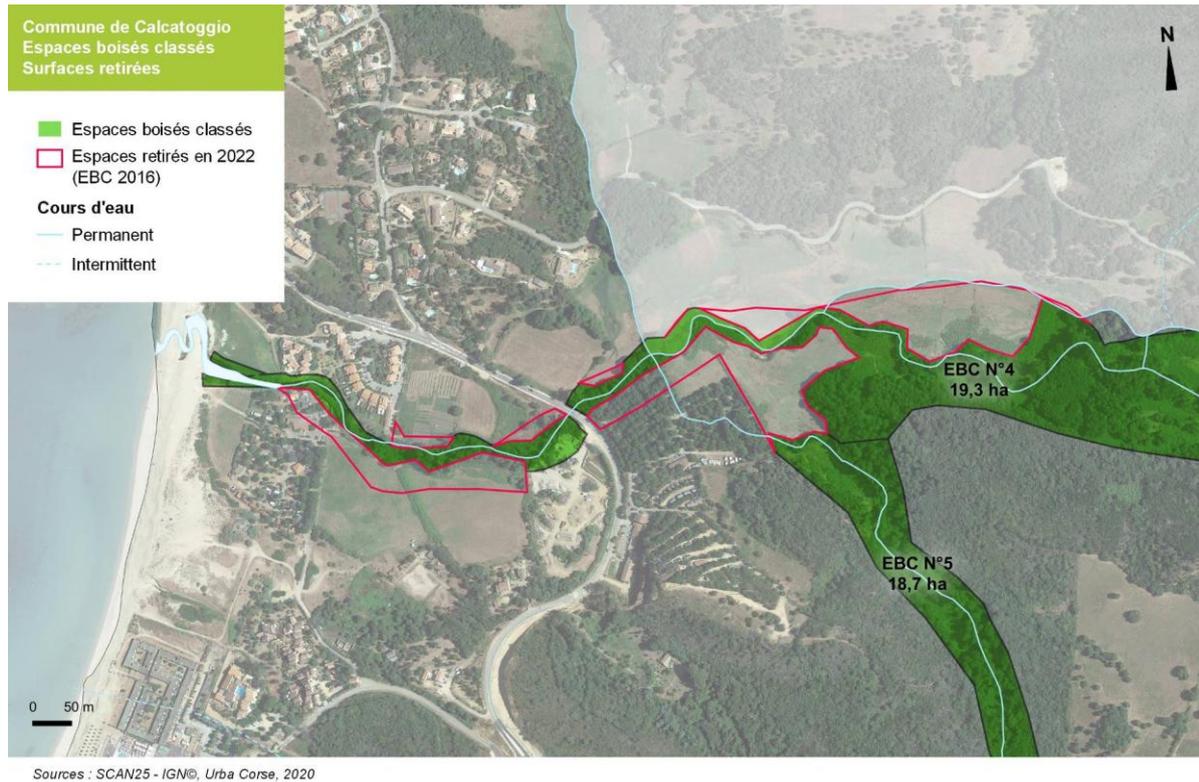
Les lignes de crêtes sont également préservées et classées en zones A et N.

Concernant les objectifs prioritaires de la TVB, ils sont remplis puisque les zones urbaines sont contenues et elles ne modifient pas l'état des lieux hors la partie nord de Masorchia, dans le secteur de la route de Lombarda. Le bâti est déjà bien présent. Les continuités intra-urbaines ne peuvent être garanties que par les espaces verts du projet urbain, dans cette polarité littorale. Le PLU prévoit que toutes les trames végétales soient constituées de végétaux locaux, ce qui facilite l'exercice. Toutefois, dans le cas de Masorchia, la densité bâtie prévue produira inévitablement une continuité urbaine plus qu'une continuité naturelle.

Dans la vallée, les continuités naturelles sont dégradées en présence des campings et d'une urbanisation balnéaire des années 1980-2000. Le PLU a proposé toutefois des EBC pour maintenir dans la mesure du possible les couloirs. La rive gauche de la Liscia reste inconstructible et la rive droite est entravée dans son urbanisation par le PPRi. La commune n'a pas retenue une densification de la bande des 100 m. malgré la présence de l'agglomération. Aussi, avec les propriétés du conservatoire du littoral, des actions peuvent être engagées mais il sera difficile de réduire les pollutions (essentiellement saisonnières) issue du camping de la plage et de l'urbanisation proche. Ce sont essentiellement des actions de sensibilisation qui pourraient permettre cela.

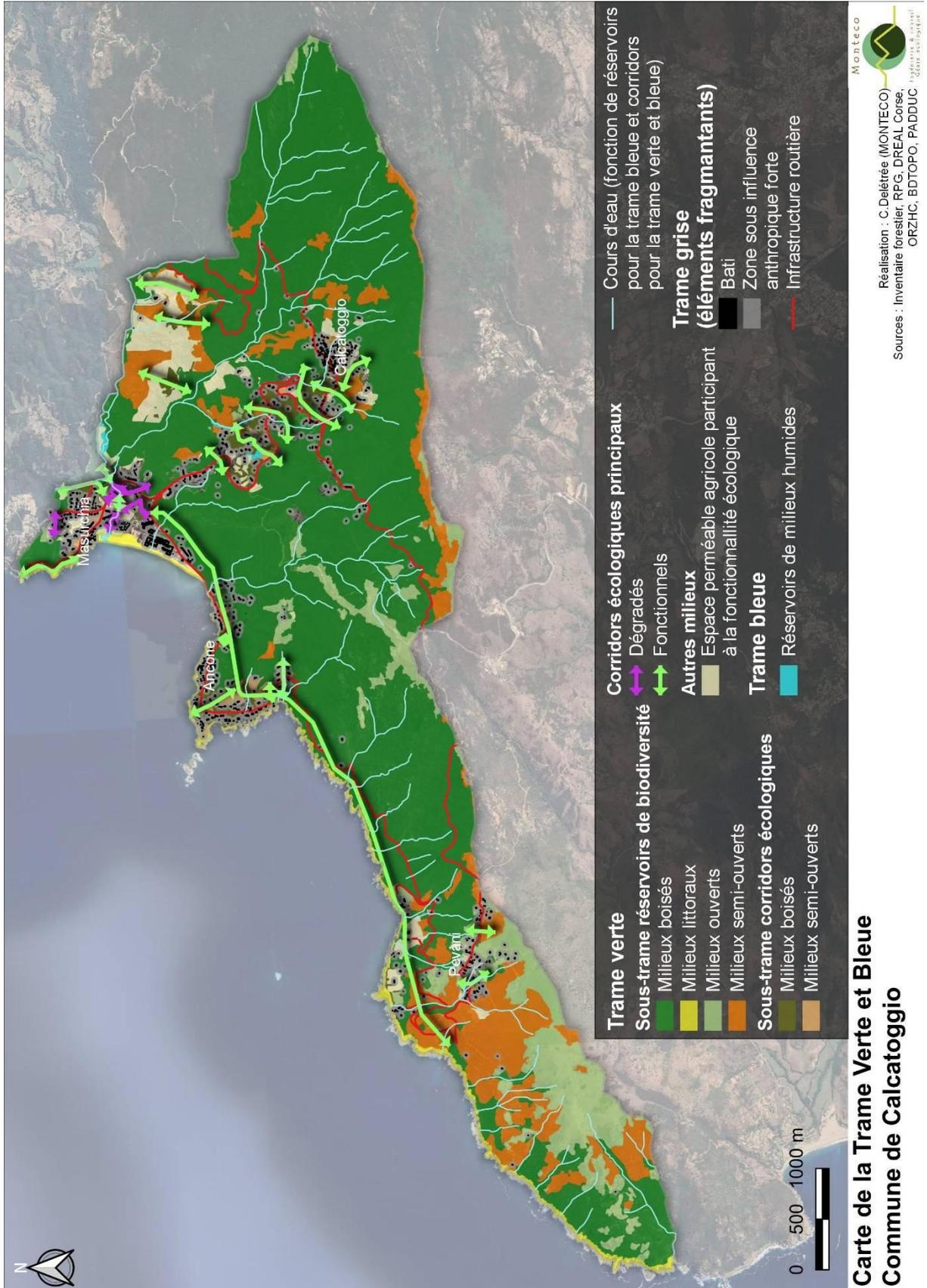


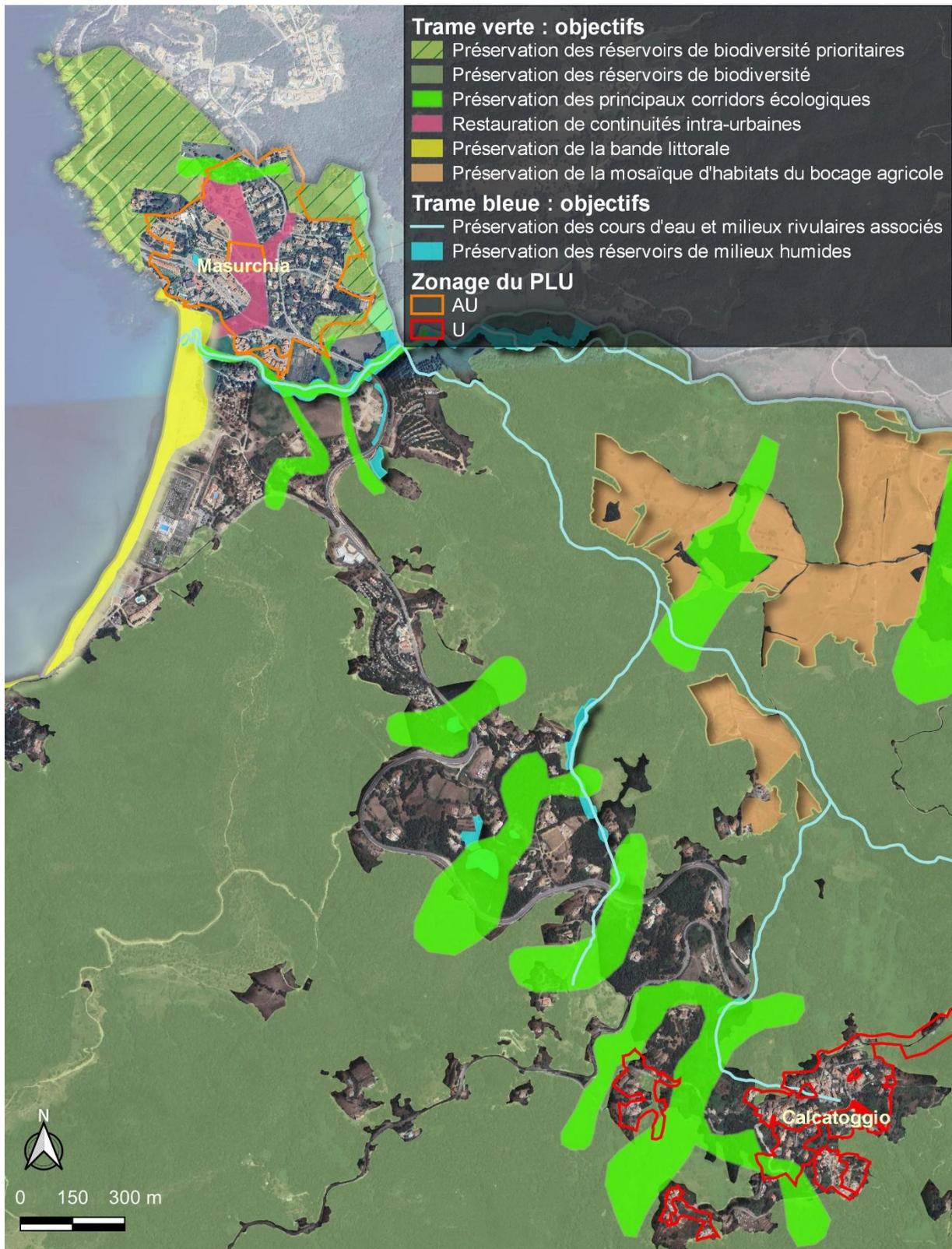
L'embouchure de la Liscia et son environnement immédiat



Dans le secteur du village, les couloirs locaux sont préservés et ici aussi, des EBC viennent stabiliser le bon état des boisements qui sont des composantes majeures de ces corridors. La nouvelle voie de contournement empiète sur un de ces axes mais force est de constater que légèrement à l'ouest, la lisière boisée préserver maintient ce rôle.

Concernant la trame noire, l'espace disponible est de bonne qualité car véritablement épargné par les sources de pollutions qui restent très limitées au niveau de principaux lieux de vie. L'éclairage public et des constructions apparaît comme la principale source de pollution en ces différents lieux. Des efforts ont été consentis grâce aux investissements du SDE pour mettre en place des LED. Le PLU poursuit ces actions en établissant des règles à appliquer sur le domaine public et privé pour réduire les halos lumineux comme l'explique l'OAP. La Corse est une des îles les moins polluées ce qui favorise la bioriversité et le bon état écologique des milieux qui abritent ici quantité de chiroptères.

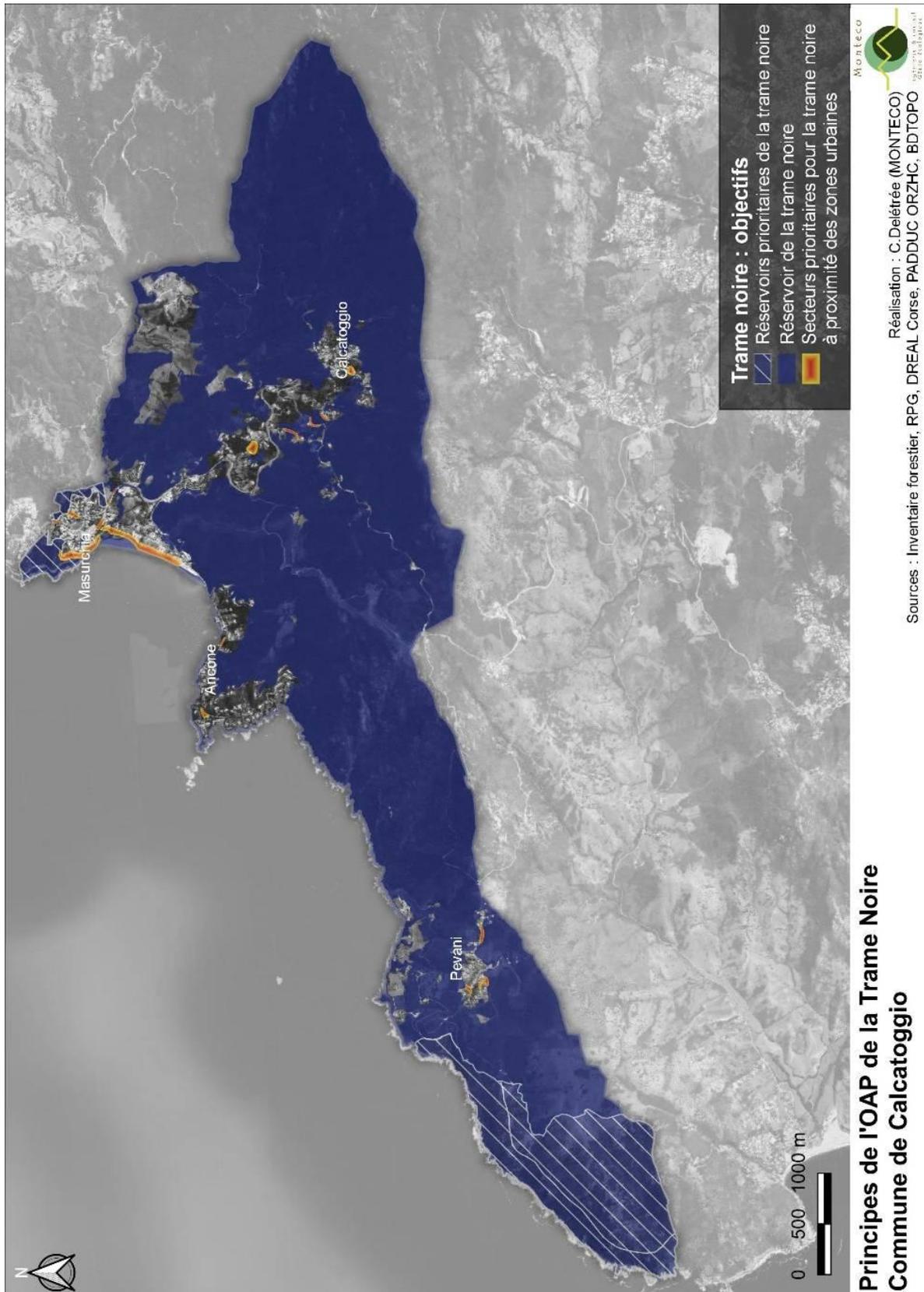




Principes de l'OAP Trame Verte et Bleue
Zoom sur les zones urbaines de Masurchia et Calcatoggio
Commune de Calcatoggio

Réalisation : C. Delétrée (MONTECO)
 Sources : Inventaire forestier, RPG,
 DREAL Corse, ORZHC, BDTPO,
 PADDUC





La commune dispose de TVBN en bon état général qui permettent des interactions entre les réservoirs de biodiversité grâce notamment aux ripisylves, aux espaces naturels et agricoles qui s'interconnectent. La réparation de l'embouchure de la Liscia et de sa plage

peut commencer avec les acquisitions du Conservatoire ; toutefois elle reste entravée en présence du camping et de quelques constructions limitrophes.
Le PLU contient l'étalement urbain et règlemente l'usage de l'éclairage et tente de sensibiliser le public à cette pollution qui affecte les écosystèmes.

4.2 Le projet et les espaces boisés

Dans ces vastes ensembles naturels et agricoles, des boisements denses de chênes verts mais aussi du maquis arborescents d'arbousiers et de chênes. On y localise également des ripisylves le long de la Liscia mais aussi le long de affluents et quelques rus secondaires. Le rôle de ces boisements est multiple et la commune les préserve pour cela. En effet, ces boisements véritables puits à carbone, sont surtout aussi des réservoirs de biodiversité qui participent à réguler les écoulements de surface dans ce bassin versant relativement réduit.

La commune décide de classer **503 ha d'EBC** pour mieux préserver ses écosystèmes qui sont indispensables mais qui sont de plus en plus menacés par le changement climatique par les épisodes de sécheresse mais aussi par un risque accru de grands incendies.

| Nom forêt | Zones impactées |
|---|-----------------|
| Forêt Communale de Calcatoggio | N, A |
| Forêt Communale Indivise de Saint-André-d'Orcino-sur-Cannelle | N |

| EBC | Zones impactées |
|---------|-------------------------------|
| EBC N°1 | An, N, Nn |
| EBC N°2 | An, A, N, Nn |
| EBC N°3 | NK, An, N, A, NKn |
| EBC N°4 | AUMi, Ai, N, A, Np2i, NKi, Ni |
| EBC N°5 | Ni, N, A, Ai |
| EBC N°6 | A, N |
| EBC N°7 | UV, A |

Les boisements et le classement du PLU

La commune ne connaît pas d'exploitation forestière sur son territoire, s'évitant, du point de vue écologique, les impacts induits par ces activités.

Le classement en zone agricole d'une partie de ces boisements tient compte de la présence de parcours extensifs notamment caprins en amont du village ; bovins en piémonts. Ces parcours forestiers sont aussi sources d'apports fourragers mais ils ne sont pas mis question dès-lors que la pression du bétail reste mesurée grâce à un faible nombre de troupeaux et de taille moyenne. La difficulté réside dans le suivi de cette pression et d'une éventuelle progression qui pourrait survenir avec la ZAD dont un des buts et de promouvoir des installations.

Les espaces boisés qui coïncidaient avec un potentiel des sols de type ESA (16 ha environ) ont été conservés pour leur rôle écologique, enjeu prioritaire dans ces cas, face à l'étendue des zones agricoles disponibles non exploitées au moment du classement. A l'inverse, le déclassement proposé concerne pour l'essentiel des espaces agricoles ouverts. Le long de la Liscia, un des boisements proches des berges a été maintenu malgré la présence du camping.



Clairières fraîches dans le secteur du village



Mosaïque végétale entre le littoral et le piémont

Il convient de rappeler que la présence d'EBC :

- n'exclut pas le débroussaillage légal dans les zones urbaines ou à urbaniser
- n'exclut pas le débroussaillage légal nécessaire à la valorisation de vergers, de yeuseraie, à des fins agricoles. Les coupes ponctuelles sont également autorisées. C'est bien le défrichement qui est interdit.

Motifs des classements

Article L121-27

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

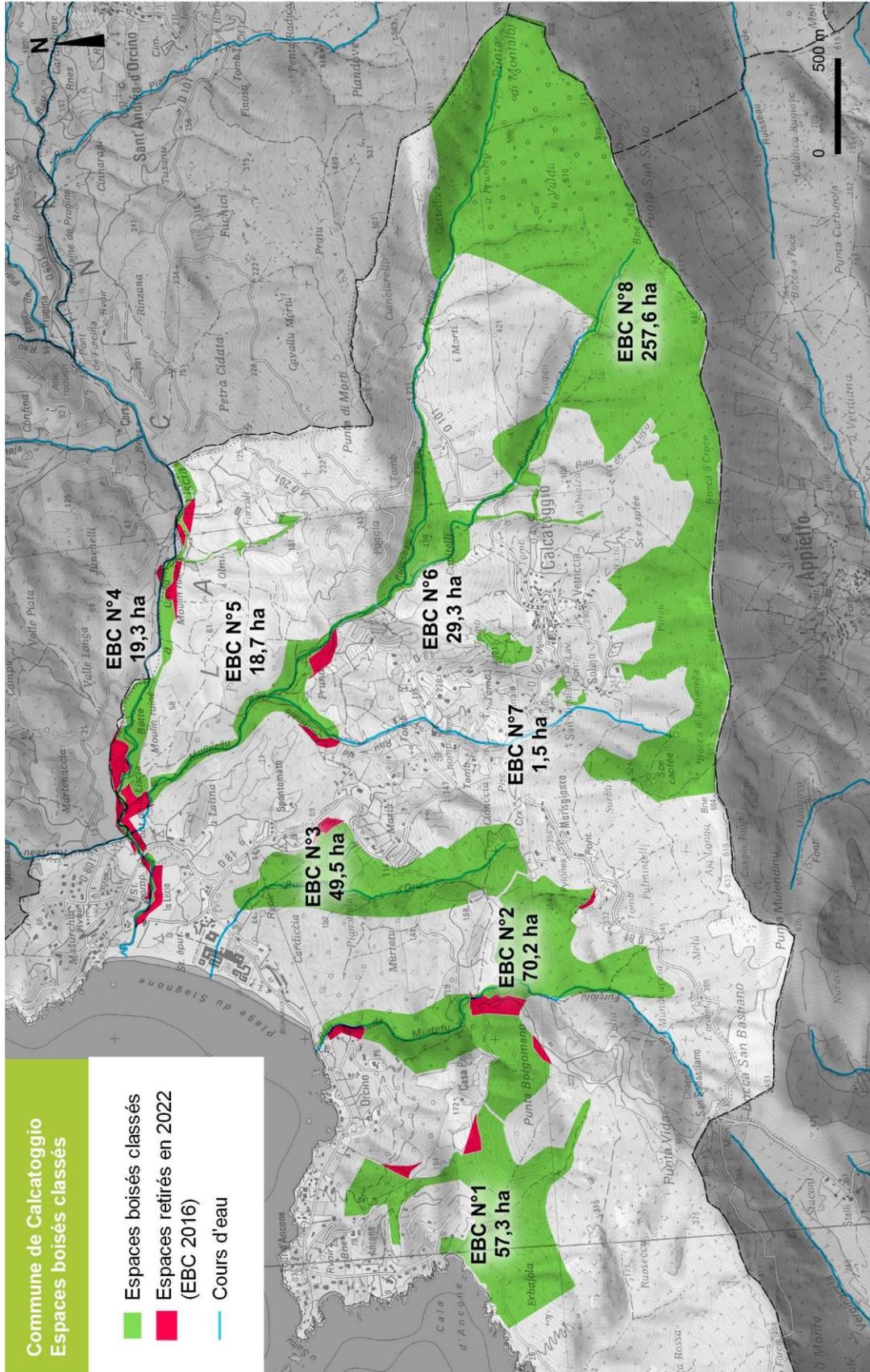
Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

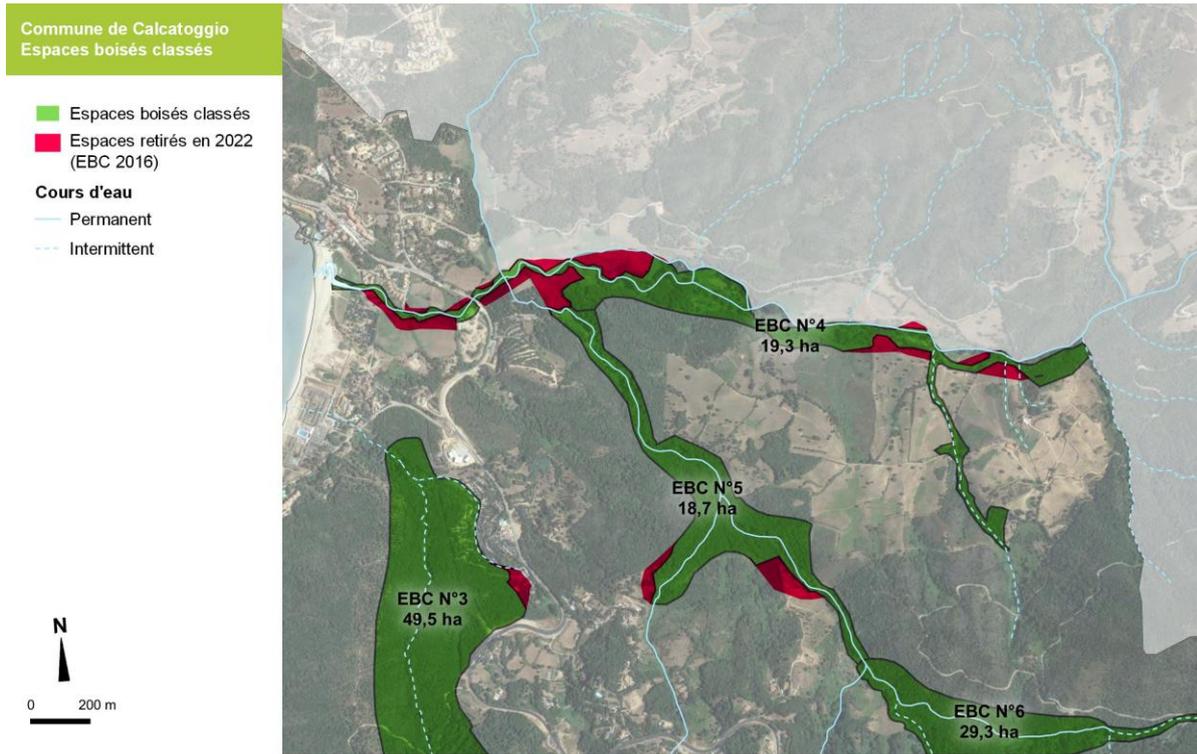
Article L113-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le PLU protège les boisements de manière satisfaisante de manière directe et indirecte en les classant en zone naturelle ou parfois agricole. Le classement des boisements renforce ce dispositif de manière plus dynamique et ciblée. Les principales menaces sont





Les EBC de la Liscia, un enjeu fort

4.3 Le projet et les espaces protégés dont Natura 2000

La commune compte des périmètres protégés de grand intérêt écologique notamment parce qu'ils participent à l'écosystème du golfe d'Ajaccio, classé Natura 2000 et dont la limite nord se situe à l'extrémité ouest de Calcatoggio. Dans ces espaces marins et terrestres, on y décèle une grande biodiversité qui va aussi dépendre de la bonne gestion des espaces aquatiques terrestres et des impacts des activités humaines à ses abords.

ZNIEFF

| Critères de délimitation de la zone | |
|---|--|
| 01 - Répartition des espèces (faune, flore) | |
| 02 - Répartition et agencement des habitats | |
| 06 - Contraintes du milieu physique | |
| Facteurs d'évolution de la zone | |
| 450 - Pâturage | |
| 461 - Ecouvage | |
| 620 - Chasse | |
| Compléments descriptifs | |
| Géomorphologie : | Activités humaines : |
| 12 - Côte rocheuse, falaise maritime | 03 - Elevage |
| 21 - Ruisseau, torrent | |
| 56 - Colline | |
| 57 - Vallon | |
| Statut de propriété : | Mesure de protection : |
| 01 - Propriété privée (personne physique) | 62 - Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat) |

Critères d'intérêts

Patrimoniaux :

- 1 - Critères d'intérêts patrimoniaux
- 2 - Ecologique
- 12 - Faunistique
- 15 - Reptiles
- 16 - Oiseaux
- 25 - Mollusques
- 34 - Hyménoptères
- 39 - Autre Faune (préciser)
- 41 - Insectes
- 42 - Floristique
- 46 - Phanérogames

Fonctionnels :

- 75 - Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales
- 78 - Zone particulière d'alimentation
- 79 - Zone particulière liée à la reproduction

Complémentaires :

- 83 - Paysager

4. FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

| Facteur d'évolution | Effet négatif | Effet significatif | Réalité de l'impact |
|---------------------|---------------|--------------------|---------------------|
| Pâturage | Intérieur | Indéterminé | Réel |
| Ecobuage | Intérieur | Indéterminé | Potentiel |
| Chasse | Intérieur | Indéterminé | Réel |

Commentaire sur les facteurs

aucun commentaire

Le site Natura 2000 et la ZNIEFF restent éloignés des zones anthropisées (cf. carte ci-après). Le mode d'exploitation agricole n'a pas fondamentalement évolué puisque c'est le parcours extensif qui persiste ; la loi littoral fige l'état des lieux en interdisant les nouvelles constructions. La commune n'a envisagé aucune évolution notable de Pevani et ses abords ; aucun aménagement nouveau n'est prévu. Si les projections démographiques se confirment, elle n'est pas significative pour créer de nouveaux flux de randonneurs dans ces secteurs, qui restent très loin des sites littoraux fréquentés comme les Iles Sanguinaires ou encore la Tour d'Omigna. La commune est dépourvue de zone portuaire et à renoncer à une mise à l'eau nouvelle qui fait défaut dans la baie de la Liscia. Le mouillage organisé a permis de maîtriser la fréquentation de la baie et des effets indésirables des mouillages sauvages.

La hausse de la plaisance en Corse va générer une fréquentation plus importante des baies ce qui suppose de réaliser des aménagements suffisants pour encadrer l'accueil. Il n'y a pas d'étude spécifique à ce sujet pour ce secteur géographique.

Concernant le risque de pollution, hormis celui qui peut être lié à la plaisance et des pollutions accidentelles, le SIVOM étudie la réalisation d'une STEP pour raccorder les parcelles du littoral qui souvent se situent sur des sols peu aptes. Si cette solution n'est pas retenue, ce sera un raccordement à la STEP de Coggia. Des décisions devraient émerger d'ici 2025 après plusieurs années de vagues hésitations de la part des décideurs. L'absence d'équipements publics pose question notamment en présence d'hébergements touristiques de grande capacité sur le front de mer dont les dispositifs d'assainissement évacuent au niveau de la plage les eaux traitées. Il faut cependant s'interroger sur le risque de pollution accidentelle malgré la conformité des équipements en place. Aucune donnée n'a été fournie précisément sur l'état de la fosse du camping. La CAPA prestataire de l'intercommunalité a fourni une série de relevés sans préciser la nature des dysfonctionnements et l'importance de ceux-ci pour en déterminer les impacts. Ces données seraient à renforcer.

La fiche de la ZNIEFF décrit comme principaux facteurs d'évolution l'écobuage, la chasse et le pâturage. Il n'y a pas à notre connaissance une intensification de ces pratiques et le PLU n'a pas d'incidences directes hormis le fait qu'il propose un classement en zone N. les abords sont cependant en zone A puisque le paysage agricole est bel et bien présent grâce aux activités en place.

Fiche ZNIEFF extrait

Critères de délimitation de la zone

- 01 - Répartition des espèces (faune, flore)
- 02 - Répartition et agencement des habitats
- 06 - Contraintes du milieu physique

Facteurs d'évolution de la zone

- 450 - Pâturage
- 461 - Ecobuage
- 620 - Chasse

Compléments descriptifs

Géomorphologie :

- 12 - Côte rocheuse, falaise maritime
- 21 - Ruisseau, torrent
- 56 - Colline
- 57 - Vallon

Activités humaines :

- 03 - Elevage

Statut de propriété :

- 01 - Propriété privée (personne physique)

Mesure de protection :

- 62 - Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat)

Critères d'intérêts

Patrimoniaux :

- 1 - Critères d'intérêts patrimoniaux
- 2 - Ecologique
- 12 - Faunistique
- 15 - Reptiles
- 16 - Oiseaux
- 25 - Mollusques
- 34 - Hyménoptères
- 39 - Autre Faune (préciser)
- 41 - Insectes
- 42 - Floristique
- 46 - Phanérogames

Fonctionnels :

- 75 - Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales
- 78 - Zone particulière d'alimentation
- 79 - Zone particulière liée à la reproduction

Complémentaires :

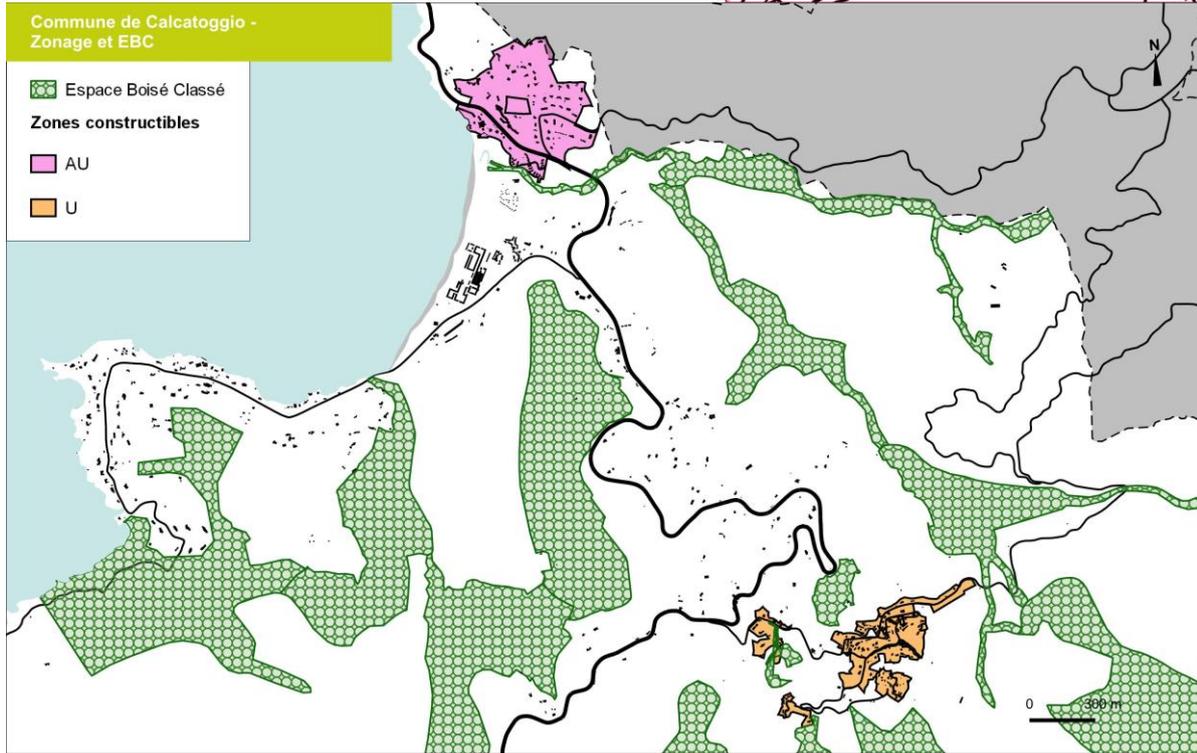
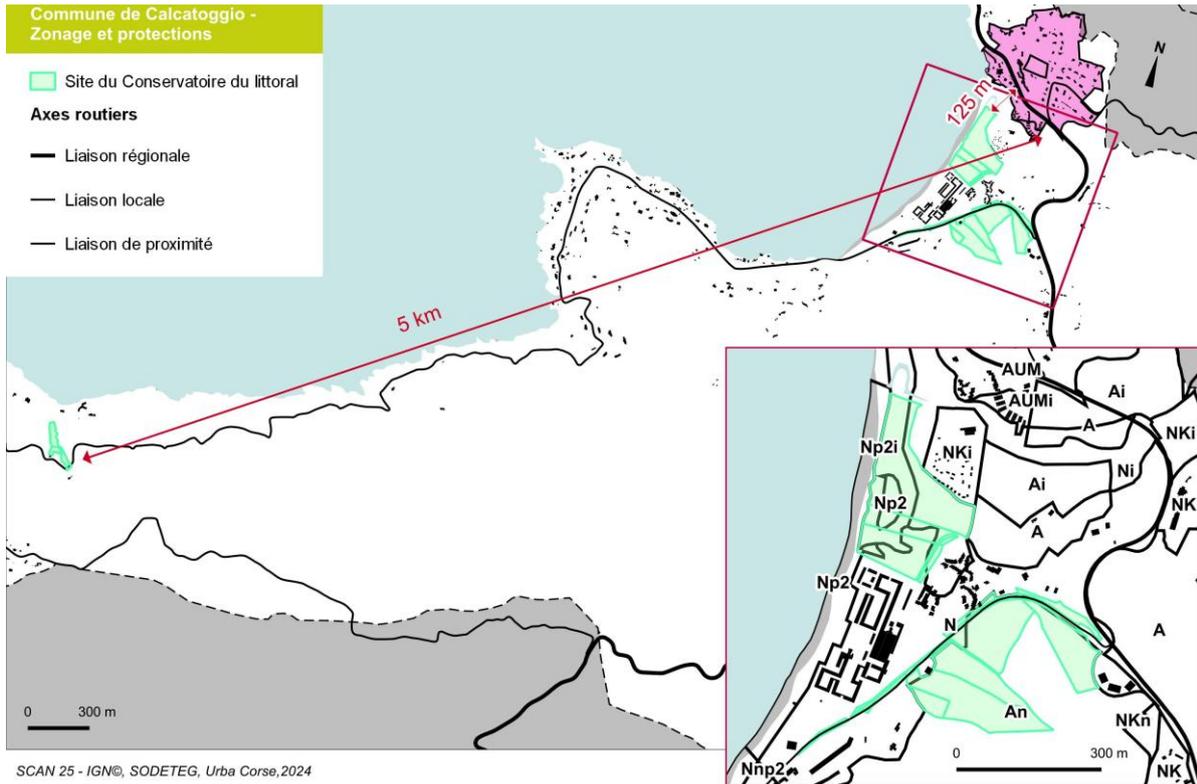
- 83 - Paysager

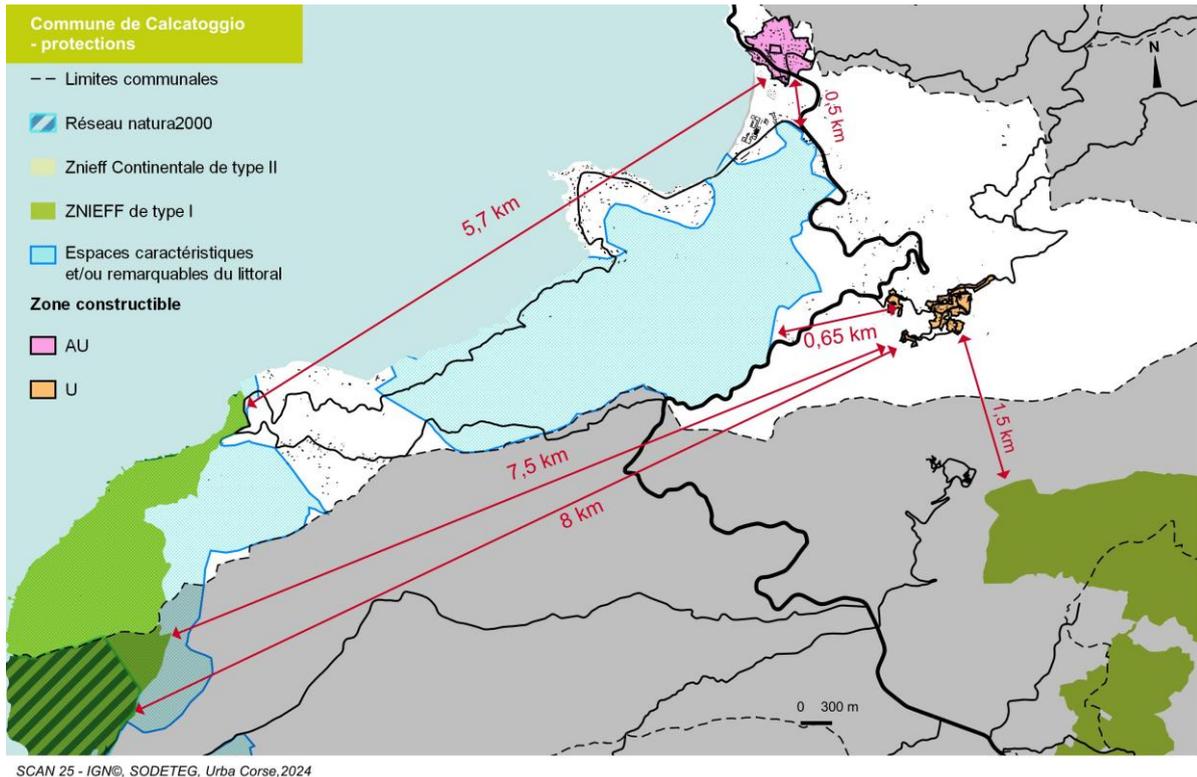
4. FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

| Facteur d'évolution | Effet négatif | Effet significatif | Réalité de l'impact |
|---------------------|---------------|--------------------|---------------------|
| Pâturage | Intérieur | Indéterminé | Réel |
| Ecobuage | Intérieur | Indéterminé | Potentiel |
| Chasse | Intérieur | Indéterminé | Réel |

Commentaire sur les facteurs

aucun commentaire





4.4 Le projet et les espèces protégées

La commune est un territoire riche de plusieurs périmètres de protection. Les ZNIEFF et Natura 2000 sont positionnés de manière excentrée des sites à enjeux et de ce fait le PLU vient simplement apporter un classement explicite : en effet, ces espaces sensibles par leur richesse faunistique et floristique justifient la présence des espaces remarquables et caractéristiques (ERC) identifiés par le PADDUC. Il en découle donc un classement de type « n » soit dans une zone agricole (A) soit dans une zone naturelle (N).

La périphérie de ces périmètres sensibles à l'extrême ouest ne comporte pas de zones urbaines car l'habitat diffus ne le permet pas. Hormis cette fonction résidentielle, qui est donc figée, ce sont les activités agricoles les plus représentées. De type extensif, elles n'ont pas un impact négatif sur ces milieux sauf s'il est avéré une pratique d'écobuage (cf.Fiche ZNIEFF) en dehors des règles de l'art. A priori, ces pratiques ancestrales, sont abandonnées par les nouvelles générations.

Selon les données INPN, la commune abrite 472 espèces dont 39 menacées ou quasi-menacées. 2 espèces endémiques sont recensées mais la date des observations terrain sont anciennes :

| Nom scientifique de référence | Nom vernaculaire | Dernière observation |
|--|------------------|----------------------|
|  <i>Lamium cyrneum</i> Paradis, 2012 | Lamier de Corse | 05/05/2012 |
|  <i>Mesotyphlus acuminatus</i> Orousset, 2016 | | 04/04/1981 |

Plus d'un quart des espèces recensées sont protégées.

Les espèces floristiques, lichens et mousses sont particulièrement bien représentées attestant d'habitats qui leurs sont favorables notamment en présence d'un système hydrographique dense, de la vallée de la Liscia et de boisements denses à l'ubac qui conservent de vastes zones fraîches dans le secteur du village notamment. Ces milieux sont aussi propices aux insectes, oiseaux et chiroptères. Ces derniers ne sont pas cités mais leur présence est certaine, la Corse abritant un grand nombre d'espèces. S'ajoute à cela la présence à Coggia de la grotte de Temuli, classée Natura 2000 en présence d'une belle colonie.

A ce propos, les EBC, la mosaïque de clairière agricoles et la vallée constituent des habitats favorables à leur présence à plusieurs moments de leur cycle de vie. La trame noire encore bien préservée joue en leur faveur. Le PLU n'abîme pas leur habitat dès lors que l'urbanisation future reste concentrée.

Les oiseaux quant à eux trouvent ici des espaces variés pour leur cycle de vie avec des zones de quiétudes dans les vastes zones inoccupées. Un grand nombre d'entre eux cohabitent avec la présence humaine dans les jardins. Afin de limiter les impacts, il est nécessaire de sensibiliser aux bonnes pratiques du jardinage pour choisir les périodes de tailles des haies, pour réduire la tonte systématique mais aussi la plantation d'espèces exotiques, de réduire le recours aux traitements chimiques. A son niveau le PLU réduit les extensions des constructions ce qui par défaut permet de conserver des espaces encore végétalisés aux abords. Dans les zones urbaines, il est également proposé de conserver des % d'espaces libres. L'idéal pour les grandes parties non bâties serait de conserver des portions à l'état naturel et envisager une partie jardinée. Plus l'état naturel est conservé, moins l'impact sera important.

Concernant les mammifères et les reptiles, le PLU prévoit des systèmes de clôtures qui assurent à ces espèces des passages ; ces clôtures s'imposent pour protéger les jardins de l'incursion des sangliers, en particulier ou des troupeaux en limites des prairies. Toutefois, il est important de noter qu'il faut limiter la fragmentation des milieux naturels et agricoles par des clôtures étanches, des ouvrages infranchissables ou encore des faisceaux lumineux trop intenses.

Le PLU indique bien les espèces envahissantes afin d'éviter de nouvelles plantations mais permet ainsi de les repérer dans les espaces de jardins. Rappelons que leur destruction est souhaitable afin d'éviter leur propagation dans le milieu naturel environnant, car elles entrent en concurrence avec des espèces locales et peuvent déséquilibrer et abîmer de manière irréversibles certains habitats. Leur destruction doit suivre des protocoles particuliers. L'Office de l'Environnement est en mesure de préciser les listes et apporter des réponses à ces questions, comme la DREAL ou des spécialistes écologues. La plantation d'essences locales est préconisée clairement par le règlement, par ailleurs. Elles sont donc adaptées aux autres espèces animales et végétales présentes dans l'environnement proche.

Espaces ⓘ



Espèces

Toutes les espèces recensées ⓘ



Espèces recensées par groupe 



Source : INPN 2024

La localisation des espèces présente sur la commune permet d'identifier les principaux sites de concentration. Leur bonne répartition géographique atteste, une fois de plus, d'un bon état écologique générale. Les zones urbaines sont concernées par certaines de ces espèces végétales et animales. Les préconisations apportées par le règlement devrait permettre de limiter les impacts ponctuels ; pour la flore, la présence d'essences protégées pourrait se traduire par des précautions au moment des travaux après confirmation de leur présence, au vu de l'ancienneté de certains repérages.

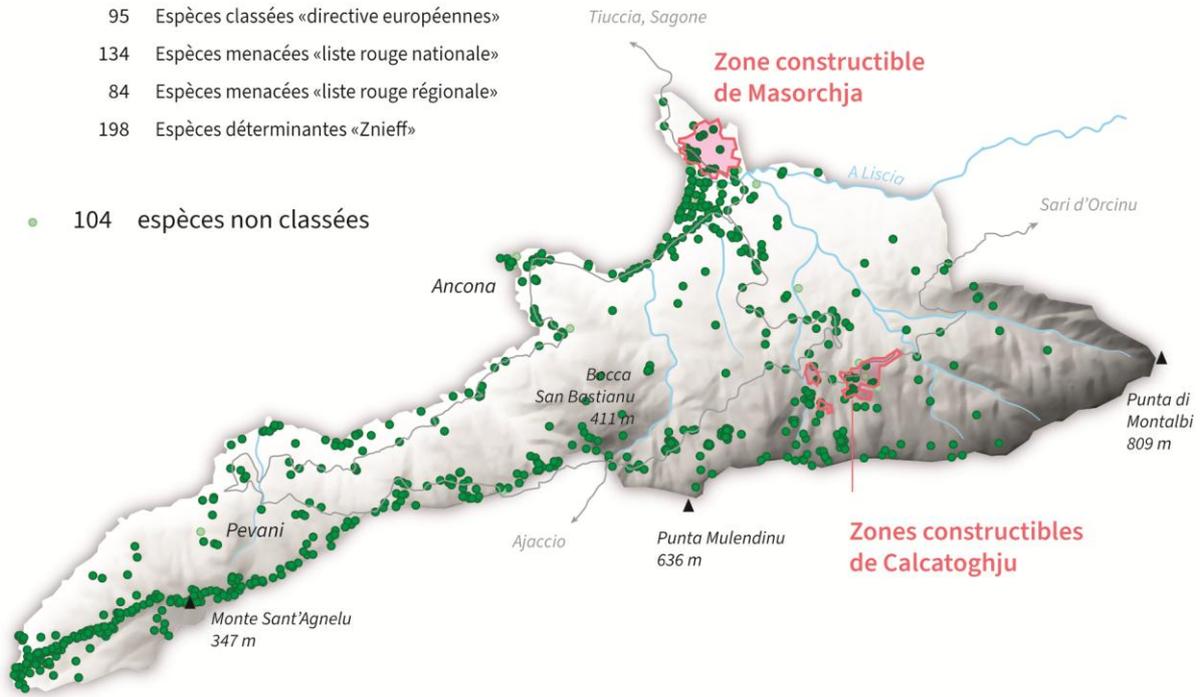
En dernier lieu, rappeler que la présence de la tortue d'Hermann est avérée sur ces territoires et que la DREAL/CEN a publié un ouvrage d'aide à la décision en matière d'aménagement, pour mieux la prendre en compte en amont des projets. Un extrait figure en annexe du règlement mais son intégralité sera disponible sur le site de la mairie pour diffuser les informations et sensibiliser acteurs et publics.

Répartition des 2 236 espèces* observées sur le territoire de Calcatoghju

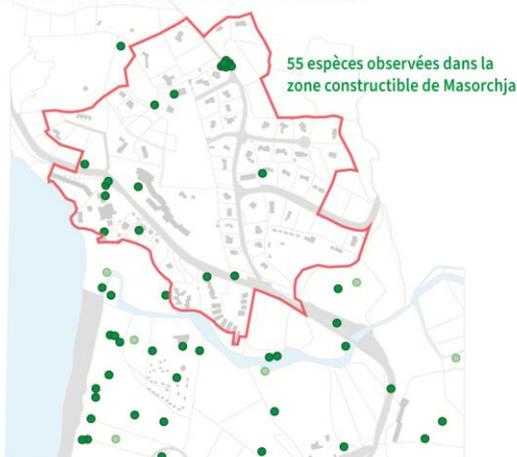
- 2 132 Espèces classées

- 1 112 Espèces évaluées «liste rouge»
- 327 Espèces protégées
- 182 Espèces réglementées
- 95 Espèces classées «directive européennes»
- 134 Espèces menacées «liste rouge nationale»
- 84 Espèces menacées «liste rouge régionale»
- 198 Espèces déterminantes «Znieff»

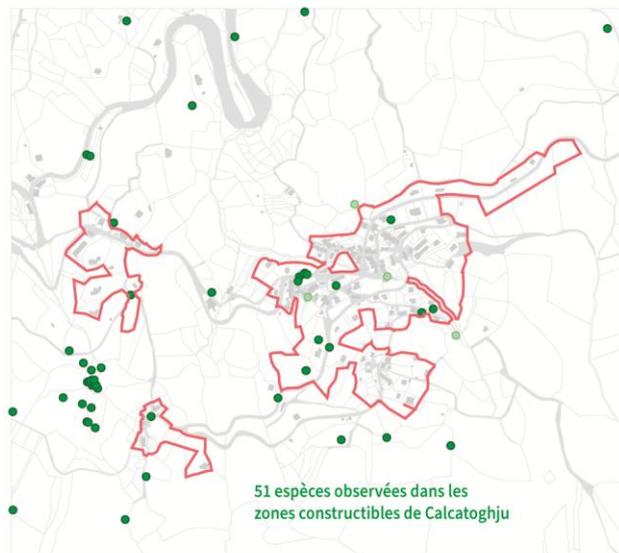
- 104 espèces non classées



Zone constructible de Masorchja



Zones constructibles de Calcatoghju



* Sont représentées 1 990 espèces sur cette carte, car la localisation précise de 246 espèces n'est pas connue

Source : données transmises par l'INPN-plateforme nationale du SINP - 16/12/2024

4.5 Mesures simples à l'échelle des parcelles

a. Les portails

Il s'agit d'éléments qui construisent la qualité de l'espace public tout en appartenant au domaine privé. Sans uniformiser ces éléments, le PLU règlemente ces aspects dans le but d'utiliser des menuiseries simples. Par les matériaux et les coloris retenus (marrons, gris), il est question de souligner les références traditionnelles comme le bois, la pierre, le fer... Ce sont par ailleurs des matériaux durables, recyclables avec une moindre empreinte écologique à l'inverse de l'aluminium ou encore le PVC.



Exemple de portails en zone rurale

Concernant les clôtures, il faut rappeler qu'elles ne sont pas obligatoires. Il est entendu que la présence d'animaux en divagation ou encore la présence de sangliers peut limiter le recours à ce choix dans le secteur du village. En tout état de cause, chaque nouvelle clôture doit être choisie en fonction de son environnement immédiat pour ne pas créer de dissonance et participer à l'harmonie de la « rue » ou de la route. Elle doit être pensée pour laisser passer la petite faune.

Le maintien des murs anciens apparaît comme une action de préservation du patrimoine. Ces ouvrages sont aussi d'entretien aisé ; ils sont aussi des refuges pour la faune locale.



Simple muret sans grillage



Conservation d'un muret ancien

Les brises-vues en fibre synthétique ou en PVC sont interdites afin de limiter par leur dégradation les micro-plastiques dans les sols.

b. Les haies et les espaces verts

Pour des raisons écologiques il est demandé de conserver des lieux de passage de petites dimensions pour la petite faune locale qui tend à disparaître à cause de l'artificialisation de leur espace d'évolution. Les haies végétales sont idéales dans ce sens et servent de zones d'abri aussi aux passereaux. Le PLU prévoit des haies végétales qui permettent le maintien de ces passages tout en constituant des zones d'abri.

Pour des raisons paysagères et environnementales, il est demandé de recourir à la végétation pour traiter les clôtures entre parcelles. Face aux risques d'incendies, ces haies seront hétérogènes dans les essences et celles qui sont très inflammables seront interdites comme les cyprès, les tuyas, les lauriers-roses, les mimosas... Cette recommandation est nationale et est issue du retour d'expérience des services de secours.

Sont à éviter les plantes exposées à des risques phytosanitaire : palmier en ce moment mais aussi les essences sensibles à la *Xylella Fastidiosa*. On pourra privilégier les essences mellifères pour le maintien des abeilles.

La taille de la végétation du site (cistes, genêt, arbousiers, lentisques) est une alternative intéressante dans la mesure où les essences sont bien adaptées au climat, qu'elles nécessitent donc peu d'entretien et qu'elles sont déjà bien évoluées au moment de la taille. L'ombrage des arbres de plusieurs dizaines d'années est précieux aux abords des maisons pour le climat local autour du logement. Il ne faut pas négliger le temps de pousse d'un arbre et sa valeur patrimoniale.

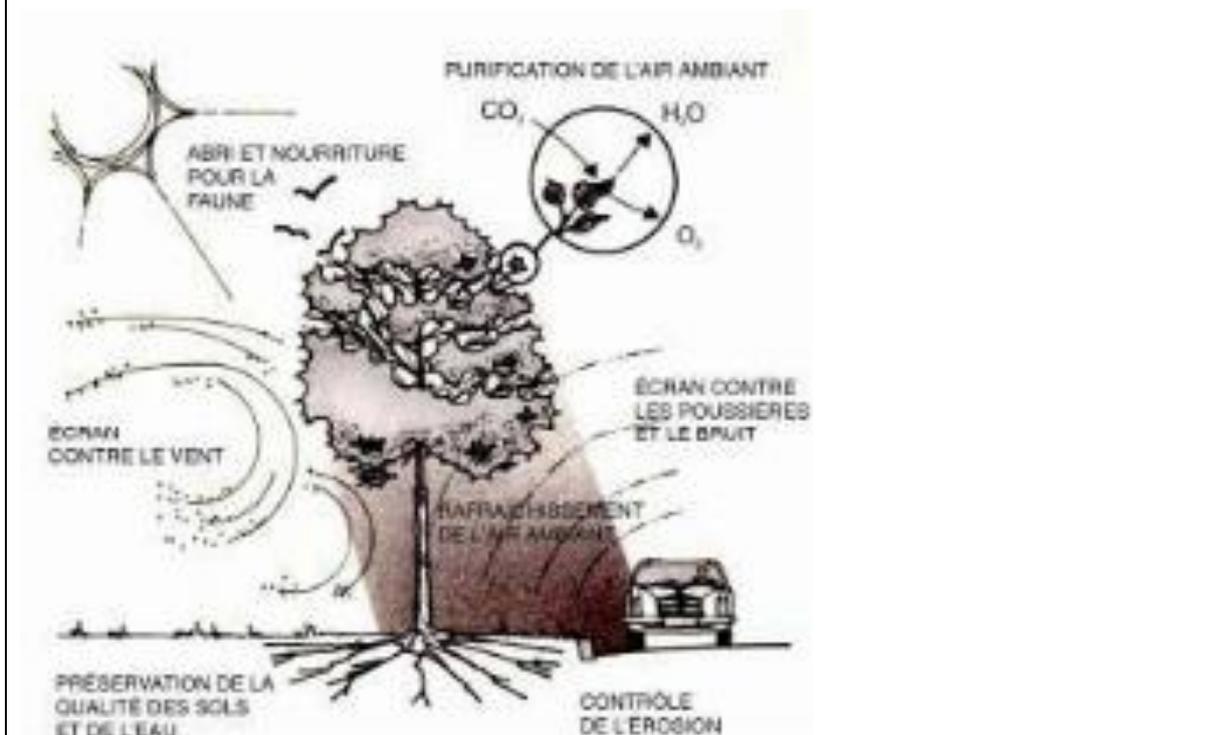
Il s'agit avec bon sens de gérer son environnement végétal pour concilier protection contre le risque, qualité paysagère, préservation du patrimoine végétal.



Exemple de végétation du maquis taillée Privilégier les essences méditerranéennes

La place de la végétation est essentielle pour la multiplicité de ses fonctions. Ici, les espaces publics sont rares et non plantés. La présence très prégnante du maquis autour du village explique souvent cette absence.

Les bienfaits écologiques de la présence d'arbres en milieu urbain



Dans les zones agricoles, ces contraintes ne sont pas de nature à empêcher le développement de l'activité compte tenu des surfaces disponibles. La mosaïque végétale est indispensable à la biodiversité mise à mal avec les sécheresses, les incendies et d'érosion globale de celle-ci à l'échelle européenne.

Par ailleurs, pour répondre aux objectifs fixés par la loi Grenelle I et II en matière de Biodiversité, dans son article 23 (Grenelle I), **le règlement interdit les plantations d'espèces envahissantes.** Elles sont déjà très présentes dans le paysage végétal local et dans les jardins privés. Cela démontre bien l'absence d'information à l'égard de ces menaces pour la biodiversité. Le P.L.U est un outil qui œuvre pour la protection des habitats de la région et interdire ces espèces recensées par les services compétents de la DREAL – OEC va dans le sens de la protection de l'environnement en limitant la propagation de cette végétation.

A cet effet, le lexique est complété par une définition issue du site INVMEED et il est également rappelé dans le règlement, les plantes envahissantes déjà présentes qui doivent faire l'objet d'une éradication suivant des protocoles bien précis pour éviter notamment des propagations involontaires.

Le règlement vise à sensibiliser et réguler cette évolution qui porte atteinte au réservoir de biodiversité local. A ce titre, le PLU rappelle qu'il convient de maintenir le couvert végétal présent sur la parcelle et que les arbres à haute tige en particulier peuvent être comptés lorsque des quotas de plantations sont établis par les OAP ou le règlement.

Dans un même objectif, il est recommandé de :

- Planter des essences locales adaptées généralement au climat dont le stress hydrique afin de limiter les consommations d'eau ; elles sont également en cohérence avec le paysage local ;
- Conserver le couvert végétal dans ce même but sachant que les essences du maquis (arbousiers, lentisques, bruyères arborescentes) s'adaptent bien à la taille pour les haies.
- Privilégier les essences mellifères ou productrices de fruits pour favoriser la présence d'insectes pollinisateurs
- Diversifier les essences lors de la plantation de haie végétale pour favoriser la biodiversité de la faune présente dans ces habitats « urbains »

Dans les espaces de jardins au village, la plantation d'arbres fruitiers est vivement recommandée tant pour leur production mais également pour pérenniser les paysages traditionnels.

Les architectes et paysagistes sont invités à sensibiliser les porteurs de projets dans ce sens.

| INDICATEUR DE SUIVI | | |
|--|-------------------|---------|
| Enjeux S'assurer de la pérennité du bon état écologique du territoire. | | |
| Indicateur | Périodicité | Source |
| Comparaison de la carte TVB (PLU approuvé et suivant). | A chaque révision | Commune |
| Nombre et surface des ZNIEFF – Natura 2000, ERC etc. (évolution) | A chaque révision | Commune |
| Nombre d'espèces protégées (à chaque niveau de protection). | A chaque révision | Commune |
| Surfaces EBC (évolution) | A chaque révision | Commune |
| Phénomènes extrêmes et effets sur l'environnement. | A chaque révision | Commune |
| Espèces envahissantes identifiées sur le territoire. | A chaque révision | Commune |
| Mesures de sensibilisation du public | A chaque révision | Commune |
| REFERENCES UTILES | | |
| Réaliser un Atlas de la biodiversité | | Commune |

La commune bénéficie d'une biodiversité riche et présente sur l'ensemble du territoire. Le PLU prévoit des mesures pour limiter les impacts en zone urbaine en conservant des espaces non bâtis et en proposant des aménagements qui facilitent le maintien des espèces. Les périmètres les plus sensibles sont épargnés par tout impact direct et indirect. La commune s'efforce de réduire les risques de pollution en cherchant des solutions au traitement des eaux usées de la partie littorale, avec le SIVOM. Les zones urbaines restent compactes en termes d'emprises réduisant l'impact sur les habitats et les espèces.

5. Les incidences sur les risques naturels

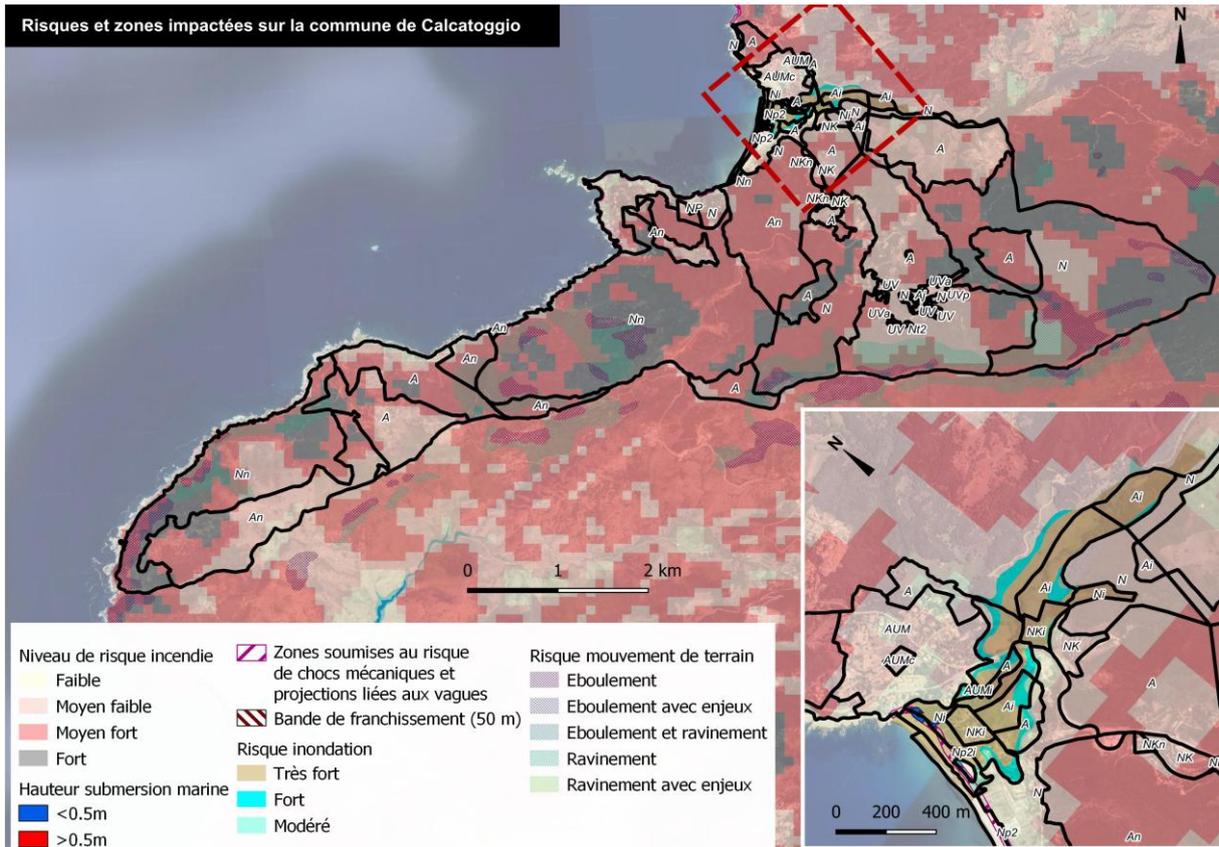
La présence des risques naturels est générale à la Corse par des facteurs géoclimatiques. Pour préserver les biens et les personnes, des servitudes inscrites dans le PPR de la Liscia et des atlas des risques viennent signifier leur prégnance sur le territoire et les moyens à mettre en œuvre pour rendre le territoire plus résilient. Toutefois, il convient de noter que les changements climatiques interfèrent sur l'intensité et la récurrence sans que l'on ne connaisse les limites ; les nouvelles modélisations pourraient indiquer de nouveaux impacts. Le PLU les intégrera le moment venu.

Le projet de territoire intègre les risques portés à sa connaissance à plusieurs niveaux. En absence de plan de prévention des risques, c'est **l'ensemble des atlas qui a été reporté** sur les plans du PLU grâce aux bases de données de l'Etat.

Les zones urbaines sont totalement exclues de ces zones de risques qui sont très localisées ; elles sont cependant exposées au risque incendie suivant des aléas qui n'interdisent pas les nouvelles constructions.

La commune s'est particulièrement attardée sur la question du risque incendie car c'est bien celui-ci qui peut menacer les biens et les personnes.

(Cf. &Le zonage graphique et le règlement)



Risques et zones impactées sur la commune de Calcatoggio

Risque incendie

| Zone impactée | Niveau de risque incendie |
|---------------|--|
| A | Moyen faible, Fort, Faible, Moyen fort |
| Ai | Moyen faible, Faible |
| Aj | Moyen faible |
| An | Moyen faible, Fort, Faible, Moyen fort |
| AUM | Faible, Moyen faible, Moyen fort |
| AUMc | Moyen faible, Faible |
| AUMi | Faible |
| N | Moyen faible, Fort, Faible, Moyen fort |
| Ni | Moyen faible, Faible |
| NK | Moyen faible, Faible, Moyen fort |
| NKi | Faible, Moyen faible |
| NKn | Moyen faible, Moyen fort |
| Nn | Moyen faible, Fort, Faible, Moyen fort |
| Nnp2 | Faible, Moyen faible |
| NP | Moyen faible, Faible, Moyen fort |

Risque inondation

| Zone impactée | Impact atlas inondation DDT |
|---------------|-----------------------------|
| A | Fort, Très fort, Modéré |
| Ai | Fort, Très fort, Modéré |
| AUM | Fort, Très fort |
| AUMi | Fort, Très fort |
| N | Fort, Très fort, Modéré |
| Ni | Très fort, Fort, Modéré |

Risque mouvement de terrain

| Risque mouvement de terrain (atlas DDT) | Zones impactées |
|---|-----------------|
| Eboulement | Nn, An, N, A |
| Ravinement | Nn, A, An, N |

Risque submersion marine

| Zone impactée | Hauteur submersion marine |
|---------------|---------------------------|
| Ni | <0.5m |
| NKi | <0.5m |
| Np2i | <0.5m |

Zones soumises au risque de chocs mécaniques et projections liées aux vagues
Nn, Nnp2, N, AUM, Ni, Np2, An, Np2i

Zones impactées par la bande de franchissement des 50 m
AUQ2, Np, UCm, AUQ1, N, An, Nn, UC, UD

5.1 Le risque inondation : le PPRi de la Liscia

La servitude du PPRi s'applique strictement : le règlement figure ainsi dans les annexes.

La commune en réalisation son SD Eaux pluviales et les dispositions du PLU permettent de réguler les volumes des eaux de ruissellement. Le lit mineur de la Liscia se retrouve en grande partie inclut dans les EBC proposé et donc classé en A ou N ce qui assure son rôle régulateur. Aucun projet ne vient entraver le libre écoulement.

Le camping de la plage se retrouve dans les espaces inondables ; les risques sont plus importants en automne-hiver, période à laquelle l'établissement est fermé. Toutefois, la présence du risque interroge la pertinence de maintenir ici l'établissement. Il aurait été souhaitable de le déplacer mais il n'y a pas pour le moment aucun signe dans ce sens. L'emplacement reste d'un point de vue touristique bien trop attractif pour pouvoir proposer une alternative aussi intéressante.

Le projet urbain de Masorchia doit à défaut de réseau d'eaux pluviales public prendre en charge les eaux sur la parcelle et procéder à leur infiltration. Des espaces verts sont à prévoir dans ce sens car jusqu'à présent la parcelle située en AUMc faisait office de zone d'infiltration par défaut.

Hors zones inondables, le but est de réduire les débits et leur vitesse d'écoulement vers la Liscia car les dénivelés et le profil du bassin hydrologique favorise des régimes méditerranéens, torrentiels. Ainsi, à son échelle, le PLU propose de limiter l'imperméabilisation, de conserver les boisements, de mettre en place des systèmes de collecte à la parcelle proportionnés au projet.

Le PLU respecte ses obligations et n'aggrave pas la situation.

5.2 Le risque incendie

Ce risque ne dispose pas de PPR mais d'une carte d'aléas dont le niveau de précision ne permet pas une retranscription satisfaisante à l'échelle parcellaire pour permettre une instruction claire.

Ce risque répertorié est porté à la connaissance du public pour sensibiliser au risque mais aussi, à la difficile maîtrise de ce risque lorsque la conjonction des facteurs favorables se déclenche. Le débordement d'un grand incendie pourrait menacer de nombreuses constructions en zones A et N, ici très présentes. Bien que ce soient des zones accessibles, une telle dispersion ne permet pas aux canadais d'intervenir, notamment pour les feux naissants.

Toute la commune est concernée à des degrés divers mais au regard de la couverture végétale, le risque de grand incendie est réel et cela malgré le pare-feu situé sur la commune. Les mesures proposées tiennent compte de directives nationales au chapitre I de chaque zone. Il est désormais reporté dans les cartes des servitudes, la carte des OLD qui s'applique ici. Ces OLD dépendant de la présence des constructions, cette carte reste indicative en cas d'un changement de contexte sur certaine parcelle.

L'application de la loi littorale qui impose une continuité urbaine qui regroupe le bâti et cela joue en faveur d'une meilleure prévention et protection en cas d'incendie.

Le PLU ne peut jouer que sur la prévention qui est en partie matérialisée par le coupe-feu.. Le territoire est sensible par sa couverture végétale, par l'étendue continue de celle-ci et par la pente. La partie ouest semble plus exposée en présence d'un espace plus ouvert et plus sec. Elle est aussi plus exposée au vent.

La masse combustible dans les environs immédiats du village préoccupe les élus. Le PLU reporte dans les annexes et servitudes, les périmètres d'OLD expressément repris par l'OEC sur la base du projet de zonage proposé à l'arrêt.

Il n'est pas prévu de nouveaux travaux pour renforcer le dispositif de lutte. A son niveau donc, le PLU rappelle l'OLD, la doctrine qui s'applique selon le niveau d'aléa à toutes les zones. Il est cependant fortement recommandé de se rapprocher des services compétents pour se faire préciser

le niveau d'aléa qui concerne la parcelle d'assiette du projet, face au manque de précision de la carte jointe au PLU.

Le règlement intègre la réglementation imposée par la DDT et reporte les normes habituelles ; il acte toutefois plusieurs mesures utiles pour assurer la sécurité des biens et des personnes :

- Les constructions en zones U et A ou N doivent être desservies par des bornes incendies ;
- Les accès doivent répondre aux normes pour permettre le passage des camions de secours ;
- Les essences inflammables sont interdites à proximité des constructions ;

Indirectement, la ZAP qui devrait soutenir les activités agricoles permettra une réouverture du milieu et allégera la masse combustible disponible.

Au niveau du zonage,

- L'habitat diffus est stoppé depuis plusieurs années, dans le respect des dispositions de la loi littoral ;
- Le zonage propose un habitat groupé ;
- La voie de contournement à l'entrée du village a une fonction de mise en sécurité des quartiers amont du village en cas d'évacuation urgente ou d'accès des pompiers.

Le PLU n'aggrave pas la situation ; la réglementation prise à son échelle est justifiée.

d. Les autres risques

Ils sont représentés sur les plans et concernent que les zones A et N :

- Eboulis et ravinement
- Submersion marine et choc mécanique.

S'appliquent les dispositions réglementaires proposées par le service Risques de la DDT qui sont reportées systématiquement dans le PLU.

Il faut noter que dans ces zones exposées, les projets visant une augmentation de la capacité d'accueil des bâtiments existants ou la création de nouveaux bâtiments sont interdits afin de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à ces risques connus. La connaissance de ce risque influence la couverture par les assurances en cas de non prise en compte de l'aléa.

Si pour le risque « mouvement de terrains », les parcelles sont libres de constructions, pour le risque « choc mécanique », des zones habitées sont concernées entre la plage et la cala d'Ancone. Ce n'est pas un impact en profondeur mais quelques maisons sont implantées au plus près du rivage et sont donc potentiellement affectées. Coïncidant avec la bande des 100 m., les propriétaires ne peuvent en aucun cas renforcer les constructions existantes ni en créer.

La submersion marine coïncide avec l'embouchure de la Liscia et sa zone inondable.



Risque de submersion marine



Moins de 50cm d'eau - Sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées



Secteur soumis aux chocs mécaniques liés aux vagues

Masorchia est très ponctuellement touchée comme le montre la carte ci-avant.

| INDICATEUR DE SUIVI | | |
|---|--------------------|---------------|
| Enjeux | | |
| Réduire l'exposition aux risques | | |
| Indicateur | Périodicité | Source |
| Nombre d'incendie et surface | annuel | Prométhée |
| Incidents en lien avec un risque | annuel | Mairie |
| Déclaration « Etat de catastrophe Naturel » | Annuel | Mairie |
| REFERENCES UTILES | | |
| | | |

L'ensemble des sites exposés aux risques naturels ont été respectés ainsi que le report de la réglementation correspondante. Le PLU n'aggrave pas la situation à leur égard et introduit des aménagements complémentaires qui renforcent directement ou indirectement les dispositifs de prévention et de protection. La concentration de l'espace urbain facilite la gestion des risques naturels au bénéfice de la protection du patrimoine écologique.

6. Les incidences sur la gestion de la ressource : eau potable

6.1 La gestion du réseau, du stockage et de la consommation domestique

Le SIVOM Cinarca-Liamone assure la gestion d'un réseau d'eau potable alimenté principalement par la nappe aquifère du Liamone. L'exploitation partielle de ce réseau est confiée à Kyrnolia CEO Baléone. Grâce à une politique d'entretien et d'investissement, le rendement du réseau s'est constamment amélioré, atteignant près de 80 % en 2022. La qualité globale de l'eau distribuée en 2023 est jugée satisfaisante, bien qu'elle présente des marges d'amélioration ponctuelles.

➤ Infrastructures et points de captage

Le territoire dispose de deux principaux points de captage situés à Vetriccia, en montagne, complétés par des apports depuis le littoral. Ces captages alimentent un réseau d'adduction qui redistribue l'eau vers quatre principaux réservoirs :

- **Calcatoggio village** : deux réservoirs d'une capacité de 150 m³ et 80 m³.
- **Pevani** : deux réservoirs d'une capacité de 950 m³ et 340 m³.

Afin de garantir la durabilité et l'efficacité du réseau, plusieurs équipements nécessitent des rénovations ou des interventions spécifiques :

- **Étanchéité du réservoir de Vetriccia à Calcatoggio**, afin de prévenir les pertes d'eau et d'assurer une meilleure conservation de la ressource.
- **Réservoir de Pevani** : réalisation d'une étude béton et travaux d'étanchéité, conditionnés aux résultats de cette étude.
- **Réducteur de pression de Pevani** : mise à jour et modernisation des infrastructures de génie civil.
- **Station de pompage de Calcatoggio** : sécurisation et clôture de la parcelle pour protéger cette infrastructure stratégique.

➤ Consommation d'eau et analyse des usages

En 2022, le SIVOM a distribué un total de **300 396 m³ d'eau potable**, dont **110 000 m³ revendus à la CAPA**. Sur la commune de Calcatoggio, **930 abonnés** ont été recensés. Cependant, ce chiffre ne permet pas d'évaluer avec précision la consommation individuelle pour plusieurs raisons :

1. **Population résidente réduite** : une partie des abonnés n'utilise l'eau que de manière saisonnière.
2. **Impact du tourisme** : les abonnements ne reflètent pas le nombre exact de consommateurs par logement, notamment en période estivale où les locations touristiques augmentent considérablement la demande.

La consommation moyenne par abonnement en 2022 est estimée à **156 m³ par an**, un chiffre qui servira de référence pour anticiper les besoins futurs. Ce calcul repose sur l'hypothèse qu'un foyer correspond à un abonnement, bien que des ajustements soient nécessaires pour tenir compte des variations liées au tourisme.

METHODE DE CALCULS – BASE LOGEMENTS

L'analyse du gisement foncier prévoit une évolution du parc bâti de 93 logements supplémentaires à horizon 2035. Sur ces derniers sont estimés :

- 43 logements en résidence principale devant accueillir une nouvelle population projetée de 90 habitants.
- 50 logements en résidences secondaires soit 105 habitants présents en moyenne deux

mois dans l'année (hypothèse basée sur taille des ménages de la commune).

Les équipements doivent donc pouvoir absorber une charge de 43 foyers supplémentaires à l'année avec des pics de 93 foyers en période estivale (population résidente + résidences secondaire).

Ainsi l'augmentation de la consommation à volume constant serait de :

- $156 \text{ m}^3 \times 43 \text{ résidences principale} / 365 \text{ jour} = 18 \text{ m}^3$ supplémentaires par jour
- $156 \text{ m}^3 \times (43 \text{ résidences principale} + 50 \text{ résidences secondaire}) / 365 \text{ jour} = 39 \text{ m}^3$ par jour pendant deux mois de l'année.

L'augmentation journalière serait donc de 18 m^3 par jour avec un pic 39 m^3 soit une hausse de la consommation de $7\,830 \text{ m}^3$ par an. La capacité des réservoirs couvre ces besoins.

Les réservoirs et la ressource présente sur le territoire permet d'encaisser cette augmentation de la consommation. De plus le SIVOM produit un excédent d'eau qu'il vend à l'intercommunalité voisine de la CAPA.

Afin de maintenir une gestion optimale du réseau et d'anticiper les besoins croissants, notamment liés à l'urbanisation et au tourisme, il est impératif de :

- Moderniser les infrastructures identifiées comme prioritaires.
- Améliorer le suivi et l'analyse des consommations pour mieux adapter l'offre à la demande.
- Préserver la qualité de la ressource, notamment par une gestion rigoureuse des points de captage et des réservoirs.

Ces efforts permettront de sécuriser l'approvisionnement en eau tout en répondant aux enjeux économiques et environnementaux du territoire.

6.2 Les moyens du PLU pour accompagner les changements de comportements

Plusieurs mesures sont proposées dans le PLU pour mieux aborder la gestion de la ressource en eau brute ou potable :

- Des plantations s'inspirent de l'environnement local afin qu'elles soient adaptées au climat et donc faiblement consommatrices en eau ;
- Il est conseillé aux particuliers ou encore aux grands ensembles de créer des systèmes de collecte des eaux pluviales même si ces dispositifs présentent quelques limites en période de sécheresse ;
- La maîtrise du partage de la ressource concerne aussi les équipements d'agrément et de loisirs des résidences souvent secondaires. Ainsi, sans porter atteinte aux besoins des propriétaires, les piscines auront une capacité maximale de 60 m^3 qui est l'équivalent d'une piscine classique de $3 \text{ m} \times 12 \text{ m}$ et $1,50 \text{ m}$ de profondeur environ.
- A termes, une mise en place d'un réseau d'eau agricole.

De manière plus indirecte, le PLU encourage le retour des systèmes de haies, de l'agroforesterie, le maintien de la couverture végétale (EBC notamment) pour maintenir l'eau dans le sol, limiter l'évapotranspiration des sols, et mettre en pratique des mesures simples dans les jardins comme le système du goutte-à-goutte ou le paillage. Il faut réduire par la consommation par différents moyens et à toutes les échelles.

Les rénovations de bâtiments comme la mise en place de nouvelles exploitations se doivent d'intégrer les dernières connaissances et technologies pour participer à cette révolution qui regarde l'eau comme un bien rare.

L'eau pluviale est à percevoir comme une source potentielle pour certains usages

6.3 Quelques réflexions ouvertes pour agir

Le PLU a des moyens limités pour agir sur les modes de consommation de l'eau. Cependant nombreux sont les acteurs à pouvoir agir : secteur du tourisme, secteur agricole, commune et

habitants/visiteurs. La prise de conscience autour du sujet est encore trop fragile car elle requestionne les modes de vie, les modes d'exploitation.

Les acteurs du tourisme sont aussi au cœur du changement de paradigme en modifiant progressivement l'image de leur structure dans le sens d'une plus grande responsabilité des usagers. Ces engagements sont déjà en place et se généralise mais ils doivent encore être renforcés. Le cas des Pyrénées-Orientales pendant cette sécheresse inédite de 2023-2024 questionne sur la durabilité du tourisme en cas de réelle pénurie. Le tourisme étant un pilier de l'économie locale, cette question ne peut pas être éludée.

Le secteur agricole peut s'inspirer des pratiques ancestrales, des autres pays ou régions qui traversent des crises pour repenser l'agriculture et l'élevage et les rendre plus résilients aux fluctuations climatiques et donc à la ressource en eau. Le débat de l'agriculture et des productions met sur la table, les modes de consommation. Aussi, la culture culinaire locale induit de fait une production adaptée au terroir (sec) et favorable aux circuits courts.

L'évolution de la population étant progressive les besoins en eau potable évolueront à ce même rythme. Les infrastructures sont déjà en mesure d'absorber l'augmentation du besoin, il s'agira donc de les entretenir et de les renforcer le cas échéant lors de bilans intermédiaires. La gestion de l'eau potable demande, avec les changements climatiques, une attitude responsable à tous les niveaux qui passera par la pédagogie et la sensibilisation. Le retour d'expérience d'autres régions méditerranéennes qui traversent des sécheresses prolongées, doivent nous interroger d'ores et déjà car les déficits d'eau bouleverseront le quotidien mais remettent en question aussi les activités économiques dont le tourisme, pilier majeur.

La qualité de l'eau distribuée présente une bonne qualité en 2024 mais doit être surveillée. Aujourd'hui, les moyens mis en œuvre sont en adéquation avec le projet de PLU et sont conformes.

| INDICATEUR DE SUIVI | | |
|--|-------------------|---------------|
| Enjeux | | |
| Pérenniser la ressource et sa qualité | | |
| Indicateur | Périodicité | Source |
| Qualité de l'eau distribuée | Suivi quotidien | Commune/SIVOM |
| Volume consommé par hab. et évolution | Suivi annuel | Commune/SIVOM |
| Taux de rendement du réseau | Suivi annuel | Commune/SIVOM |
| Etat des ressources dont nombre de point prélèvement | A chaque révision | Commune/SIVOM |
| Réutilisation des eaux de pluies | A chaque révision | Commune/SIVOM |
| Schéma directeur et sin exécution – suivi | A chaque révision | Commune/SIVOM |
| Réseau eau brute | A chaque révision | OEHC/commune |
| REFERENCES UTILES | | |
| Schéma Directeur d'Eau Potable | | SIVOM |

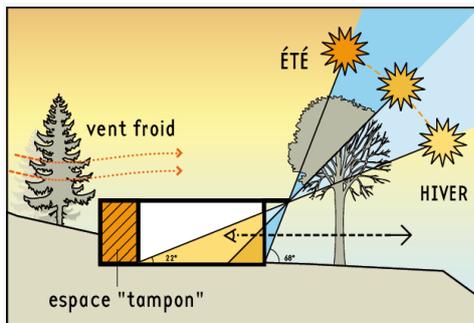
7. Les incidences sur les pollutions

7.1 Les incidences sur la consommation énergétique

Le PLU permet **d'améliorer la performance énergétique des constructions** anciennes sans qu'elles soient dénaturées ni dans leur volume ni dans leur aspect extérieur. Ces mesures permettent uniquement d'optimiser leur performance de manière progressive en cas de travaux de rénovation. Ainsi, les constructions traditionnelles en UV (village) pourront être rehaussées d'un maximum de 50 cm s'il y a un besoin technique qui découle de la mise en place de l'isolation en toiture. L'isolation par l'extérieure reste interdite pour préserver le caractère architectural et patrimonial.

Les constructions bioclimatiques

Le climat méditerranéen impose de plus en plus de contraintes en été. Des solutions existent pour réduire les besoins énergétiques liés à la climatisation : l'orientation, la ventilation naturelle, la trame végétale, la géothermie ... c'est en amont du projet que cette approche bioclimatique doit être instaurée parfois avec des choix de bon sens. Les maisons traditionnelles comportent souvent des réponses adaptées en présence des persiennes, de la prise en compte des orientations et donc des brises, d'une épaisseur des murs ou de la présence d'un arbre à ombrage à proximité.



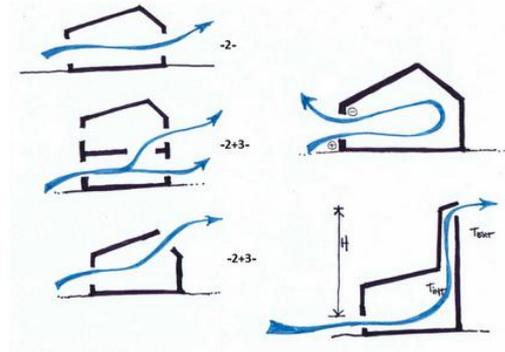
Principe d'implantation pour un ensoleillement bénéfique

L'orientation des bâtiments compte dans la **ventilation naturelle des logements** ce qui permet de réduire les besoins en climatisation ; une bonne exposition concoure à réduire ici les besoins en chauffage vu l'ensoleillement constaté.

Un gain pour l'environnement, l'architecture, l'économie et l'occupant

La ventilation naturelle utilise des ressources naturelles telles que la poussée thermique et la pression naturelle des vents sur le bâtiment, ce qui en fait une solution beaucoup plus durable qu'une solution mécanique.

L'architecture du bâtiment, son emplacement, la forme et le dimensionnement des ouvertures ont un impact sur la qualité de celle-ci. Les grands principes de base sont les suivants :



Ventilation unidirectionnelle (-1-)

S'il n'y a qu'une seule ouverture dans le local, un mouvement d'air se crée sous le double effet de la pression extérieure du vent et de la différence de température entre l'intérieur et l'extérieur. Ceci crée une surpression dans la partie basse de la fenêtre et une dépression en hauteur. (Pour une même vitesse de vent, ce moteur est cinq à six fois plus faible que celui d'une ventilation traversante)

<https://www.souchier-boullet.com/prescription/prescription-gestion-energetique/ventilation-naturelle-intelligente-vni/>

Le quartier de Masorchia profitant des pentes doit aussi tirer parti de ces possibilités qui limitent le recours à des climatiseurs ou des chauffages. Autant d'économie que de réduction de GES. En jouant avec les effets de brises, la disposition des constructions et des ruelles, le quartier peut profiter d'une ventilation naturelle à l'instar de la conception ancienne des villages.

La présence du végétal et la limitation des surfaces artificialisées permettront de réguler aussi la température du quartier.

Il est recommandé de **faire usage de matériaux recyclables comme le liège** pour réduire les impacts des filières de productions de ces matériaux et pour favoriser à terme une réduction des déchets de chantiers non valorisables. Notons que cette filière en pleine restructuration actuellement en Corse présente l'avantage de proposer ainsi des matériaux en filière courte et donc au bilan carbone bien plus favorable que les produits issus de l'importation.

Le renforcement de l'élevage soutenu par la ZAP sera un facteur de production de GES. Toutefois, cet élevage extensif est moins impactant qu'un élevage intensif. Ici, les intrants ne sont que très rares alors qu'ils sont producteurs de 20% des GES émis par l'agriculture dans le monde.

Il n'y a pas dans le PLU d'activités existantes ou à venir qui seraient productrices d'un volume important de GES. C'est dans le changement des modes de consommation à titre individuel que le territoire pourra réduire la production globale, dont l'incidence se répercute au niveau mondial notamment en nourrissant les effets du changement climatique.

Ventilation naturelle traversante (-2-)

La différence de pression entre deux façades, du fait du vent ou d'un ensoleillement différencié, constitue le moteur principal du flux d'air intérieur. De tous les moteurs de ventilation naturelle, l'effet du vent sur un local traversant est, de loin, le plus efficace : plusieurs dizaines de volumes par heure pour des vitesses de vent de l'ordre d'1 m/s.

Ventilation par tirage thermique (-3-)

Le moteur principal du mouvement d'air peut aussi être le tirage thermique, c'est-à-dire la différence de pression créée par un gradient d'altitude entre l'entrée et la sortie d'air, et un delta de température entre l'intérieur et l'extérieur. On parle aussi d'effet de cheminée, car il est souvent réalisé en faisant « monter » l'air dans un conduit.

Plus la hauteur est grande et plus la température de l'air intérieur est élevée par rapport à celle de l'air extérieur, plus le fonctionnement du moteur du tirage thermique est optimisé. Ce système a donc son efficacité optimale en hiver, quand la température intérieure est bien supérieure à celle de l'air extérieur.

Ventilation naturelle assistée et contrôlée (VNAC) (-4-)

L'aléatoire du climat (températures extérieures et vents) constitue le principal inconvénient de la ventilation naturelle. Il s'agit donc de pallier cette faiblesse en confortant le système avec des dispositifs naturels permettant d'augmenter ou de maîtriser les débits.

7.2 Les énergies renouvelables

Le PLU permet aussi de **recourir à des énergies renouvelables**, là aussi en portant un soin particulier à la mise en œuvre des panneaux en toiture pour ne pas dénaturer le paysage bâti. La production reste modeste à cette échelle mais elle est entrée dans les mœurs et ce moyen de production est plébiscité avec la hausse des prix de l'énergie. Il concerne aussi la production d'eau chaude solaire. (Cf. Le projet et la prise en compte du paysage)

Afin de ne pas recourir à l'occupation des sols naturels ou agricoles, il est souhaitable que la production d'énergie solaire se fasse par l'installation des panneaux en toiture ou au niveau d'espaces déjà artificialisés comme les parkings.

Pour les nouveaux bâtiments, il est souhaitable que ces panneaux figurent dès la conception du projet pour éviter les poses en applique qui sont souvent moins réussies que celles qui sont intégrées. Les panneaux solaires peuvent même participer à accompagner le part architectural.

Il est utile de se référer au support réalisé par le gouvernement pour promouvoir le recours aux énergies renouvelables sans oublier la sensibilité paysagère des lieux. En plaine, l'enjeu reste modéré alors qu'au village, par sa position dominante, la pose de panneaux en toiture peut questionner. Les jardins ne sont pas de surfaces suffisantes pour les autoriser au sol.

En dernier lieu, le PLU s'intéresse aux effets de l'éclairage public et privé : le recours à des leds permet de réduire d'au moins 50% la consommation énergétique. Ils sont donc encouragés en complément de dispositifs de détecteur de présence ou des horloges. Ces moyens sont aussi efficaces sur le domaine public que privé.

Le projet de PLU ne prévoit aucune implantation en zone N ou A.

Bien que ce sujet présente **un enjeu moindre** que dans d'autres territoires, **les moyens proposés sont proportionnés et adaptés**. La commune peut veiller sur le domaine public et ses projets sur la bonne prise en compte de **ces objectifs de réduction de consommation énergétique**. Cela a été intégré clairement dans le règlement. Pour les parcelles et projets privés, le règlement s'impose mais c'est surtout par la sensibilisation et la compréhension de la règle que les résultats deviendront probants.

| INDICATEUR DE SUIVI | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|
| Enjeux | | |
| Réduire les sources de production de GES | | |
| Indicateur | Périodicité | Source |
| M ² de panneaux posés et production | 5 ans | Mairie et porteur de projet |
| Consommation de l'éclairage public | 3 ans | Mairie |
| REFERENCES UTILES | | |
| GUIDE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PANNEAUX SOLAIRES 2023 | Site web mairie Gouvernement | |

I G- ECLAIRAGE

Les éclairages seront prévus de manière à éviter une pollution lumineuse des milieux naturels et agricoles. Ils seront uniquement posés en façades des constructions.

L'éclairage retenu dispose de dispositifs empêchant des halos lumineux vers le ciel. Ils seront économes en énergie par des moyens adaptés selon leur localisation. Des dispositifs de régulation (détecteur de présence ou horloge) sont recommandés pour réduire la consommation

Le choix du mobilier sera en adéquation avec les ambiances des lieux et une homogénéité de style est requise.

Extrait du règlement

7.3 Les incidences sur la pollution sonore

Sachant que le bruit est une source d'inconfort de plus en plus en fréquent dans la population, il est essentiel de s'en préoccuper. Les ambiances sonores participent de la qualité des lieux et de leur image.

La **pollution sonore est principalement générée par la D81** axe important raccordant d'Ouest Corse à la région ajaccienne et accueillant un flux conséquent de véhicules, démultiplié en été. L'accroissement de population dans l'Ouest Corse et l'étalement souhaité de la saison touristique sont des facteurs d'allongement des nuisances dans le temps sans produire à fortiori un accroissement de l'intensité de la nuisance.

L'accroissement progressif de la population et du nombre de véhicules sur place pourrait également influencer ces flux et, par conséquent, augmenter les nuisances. En effet, le contexte actuel ne réunit pas les conditions pour promouvoir le transport collectif public. La multiplicité des zones habitées et leur dispersion comme leur faible occupation hors saison, ne permet pas d'envisager un service public, même à l'échelle intercommunale.

L'aménagement du futur quartier à Masorchia se fera en retrait de la RD ce qui l'extrait d'une exposition directe au bruit. Garantir la quiétude au sein du quartier constitue donc un enjeu. Ici, un arrêt bus existe et permet de se rendre à Ajaccio ; La fréquence reste cependant trop faible pour en faire un moyen de déplacement quotidien et le tarif ne le permet pas.

L'urbanisation en continuité du village est exposée à moins de nuisances sonores, car les routes D101 et D201, qui desservent cette zone, sont nettement moins fréquentées. L'amont du village desservi par des voies en impasses permettent également de garantir cette quiétude. L'arrivée de nouveaux habitants n'entraînera donc pas une augmentation marquée de la pollution sonore. Le relief et l'agencement du bâti ancien incitent d'ailleurs les conducteurs à ralentir en approchant de la zone.

Les zones urbaines sont concentrées dans l'espace ce qui réduit l'aire d'expansion des nuisances vis-à-vis des zones naturelles et agricoles limitrophes ; cependant la commune est parsemée d'un habitat diffus. Si les nuisances des zones résidentielles restent de nature modérée, elles contribuent à perturber lesdits espaces. Le PLU n'aggrave pas cette situation.

Le secteur de la plage est quant à lui, animé par les restaurants, l'hôtel et le camping. Ces animations sont très saisonnières et cantonné à un espace circonscrit par le relief dans un environnement artificialisé. Aucune progression n'est programmée au PLU.

L'enjeu local en termes de nuisance sonore concerne la qualité de vie des habitants d'une part et la quiétude des espaces naturels d'autre part. Le PLU en contenant l'extension urbaine à proximité des principales polarités et donc sources de nuisances sonores, n'aggrave pas la situation actuelle. La vocation résidentielle est prédominante dans ce PLU et aucune nouvelle source de nuisance sonore atypique ou anormale n'est envisagée.

| INDICATEUR DE SUIVI | | |
|---|-------------|--------|
| Enjeux : Ne pas multiplier les sources de pollution sonore Garantir les ambiances apaisées dans les zones résidentielles | | |
| Indicateur | Périodicité | Source |
| Nombre d'activités bruyantes | 5 ans | Mairie |
| Nombre de plaintes liées au bruit | 5 ans | Mairie |
| Nombre de zones 30 | 5 ans | Mairie |
| REFERENCES UTILES | | |
| | | |

7.4 Les incidences sur la pollution lumineuse

Le PLU comporte une OAP TVBN qui intègre aussi la trame noire. L'éclairage produit une fragmentation des espaces naturelles car celle-ci est très dispersée en piémonts. Les principaux lieux de vie et d'activités sont toutefois les plus exposés c'est à dire Masorchia, le village et le secteur de la plage. Le PLU intervient sur cette pollution de manière indirecte en incitant à des changements dans le bâti existant et à prendre en compte des solutions simples dans les nouveaux projets. Le but consiste à réduire l'emprise de cette pollution mais également son intensité. La commune avec le soutien du SDE a déjà changé l'éclairage public en y installant des led.

La commune doit porter l'exemple sur cette pollution afin d'inciter les habitants à adopter de meilleures pratiques notamment en supprimant des points lumineux, en les éloignant des espaces naturels et agricoles, en régulant cet éclairage pour le limiter dans sa durée.

L'aménagement de Masorchia va conduire à une intensification de la pollution en ce lieu qui est partiellement dénudé en son centre. L'incidence de celle-ci sera cependant limitée en présence d'un environnement bâti tout autour de cette clairière. Ce projet introduira par ailleurs les mesures du PLU et de l'OAP TVBN.

Le secteur du village ne verra pas non plus une évolution conséquente en conservant une emprise plutôt concentrée autour du bâti existant.

Le secteur de Stagnone, en présence des hôtels, résidences, camping et restaurant est exposé à cette pollution essentiellement pendant la période d'ouverture. Proche de l'embouchure de la Liscia, bâtie de part et d'autre, c'est certainement ici que des efforts sont à réaliser car ce sont des axes d'intérêts pour les chiroptères et insectes. Le PLU n'aggrave pas la situation. L'acquisition des voies par la commune ne devra pas s'accompagner d'un nouvel éclairage public lorsqu'il est inexistant.

En effet, par un pouvoir d'attraction ou de répulsion selon les espèces, la lumière artificielle nocturne perturbe les déplacements de la faune. Ce phénomène se répercute à l'échelle des populations et des répartitions d'espèces : certaines étant inévitablement désorientées vers des pièges écologiques, et d'autres voyant leur habitat se dégrader ou disparaître (Picchi et al., 2013). Depuis peu, il est également démontré que l'éclairage nocturne peut constituer des zones infranchissables pour certains animaux à l'échelle d'un paysage (Van Grunsven et al., 2017), occasionnant ainsi une fragmentation des populations (figure 1). La pollution lumineuse agit également sur d'autres niveaux de la biodiversité tels que les relations interspécifiques, notamment la relation proie/prédateur et la pollinisation/dispersion des graines (Knop et al., 2017). Elle a donc potentiellement des effets sur les services rendus par les écosystèmes. Elle désynchronise aussi les horloges biologiques chez la faune et la flore. Au final, elle touche tous les groupes biologiques et tous les milieux (terrestres, aquatiques, marins...).

SORDELLO, Romain ; JUPILLE, Olivier ; VAUCLAIR, Sébastien ; SALMON-LEGAGNEUR, Léa ; DEUTSCH, Éloïse ; FAURE, Baptiste, Trame noire : un sujet qui « monte » dans les territoires, Revue Science Eaux & Territoires, article hors-série, 8 p., 16/04/2018, disponible en ligne sur <URL : <http://www.set-revue.fr/trame-noire-un-sujet-qui-monte-dans-les-territoires>> (consulté le 25/02/2019), DOI : 10.14758/SET-REVUE.2018.HS.02.

Le PLU à son échelle apporte des réponses proportionnées. La commune peut cependant améliorer la situation en agissant sur la sensibilisation des publics et des acteurs aux effets de cette pollution. Aucune activité produisant une pollution anormale n'est autorisée ni prévue.

| INDICATEUR DE SUIVI | | |
|--|-------------|--------|
| Enjeux : Réduire l'impact de la pollution lumineuse Limiter la fragmentation des espaces naturels par cette pollution Sensibiliser les publics | | |
| Indicateur | Périodicité | Source |
| Nombre de points lumineux publics | 3 ans | Mairie |
| Actions pour réduire la pollution lumineuse | 3 ans | Mairie |
| Label type Village Etoilé | 3 ans | Mairie |
| REFERENCES UTILES | | |
| Schéma d'éclairage public Le PLU | | Mairie |

8. La gestion des eaux pluviales

La commune est exposée au risque inondations en présence de la Liscia et ses affluents. Masorchia est l'espace directement affecté en marge. De ce fait, la gestion des eaux pluviales revêt toute son importance dès lors que le ruissellement interfère sur les débits à l'aval des pentes. Les phénomènes pluvio-orageux de plus en plus intenses sont un motif suffisant pour prendre en compte les eaux de ruissellement de surface à l'échelle des projets et de manière durable.

La commune dispose en effet d'un SD Eaux pluviales depuis 2018 afin de résorber des dysfonctionnements qui surviennent dans les quartiers déjà bâtis de la commune. Les travaux de la RD81 ont intégré des aménagements qui ont permis de mieux réguler les flux le long de cet axe dont l'emprise imperméabilisée en fait un élément à forte production.

Les enjeux pour la commune de Calcatoggio sont multiples pour la gestion du territoire face aux défis climatiques et urbains.

Le premier enjeu concerne la gestion des risques d'inondation, liés notamment au ruissellement pluvial accru par l'imperméabilisation des sols dans les zones en développement. Cette imperméabilisation entraîne une accumulation rapide des eaux de pluie, augmentant la probabilité d'inondations dans les bassins versants et de débordements des réseaux existants.

En parallèle, la préservation de la qualité de l'eau est essentielle : le ruissellement dans les zones urbaines et rurales peut transporter des polluants tels que les hydrocarbures, les métaux lourds et les particules vers les milieux aquatiques sensibles, impactant directement les écosystèmes et les ressources en eau.

Un autre enjeu est l'amélioration des infrastructures d'assainissement actuelles pour garantir leur performance même en période de pluie intense, car des réseaux saturés ou mal adaptés risquent de compromettre la qualité de vie des résidents et la durabilité de l'environnement local.

Les préconisations pour répondre à ces enjeux visent une approche intégrée et proactive de la gestion des eaux pluviales. Il est recommandé de réduire l'imperméabilisation systématique des sols et c'est pourquoi le PLU introduit zones par des zones des règles ciblées ayant pour but de favoriser l'infiltration, réduire les volumes à collecter et promouvoir une réutilisation des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent aux espaces publics mais aussi privés ; la réversibilité dans ce domaine est possible dans certains cas, puisque les sols perméables peuvent être retravaillés pour les rendre perméables : utilisation de matériaux drainants, tels que les pavés perméables.

Dans les projets d'une certaine envergure comme à Masorchia, des dispositifs adaptés peuvent prendre des formes diverses notamment en présence des pentes qui sont contraignantes.

Ces zones peuvent prendre la forme de bassins de rétention ou de noues paysagères, qui permettent de stocker temporairement les eaux de pluie et de les infiltrer lentement dans le sol, réduisant ainsi les risques de surcharge des réseaux et de débordement. L'amélioration des infrastructures de collecte et de traitement est cruciale, avec l'installation de dispositifs de décantation pour filtrer les polluants avant leur rejet dans les cours d'eau ou le milieu marin. Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle est également introduite, en incitant les

particuliers à installer des systèmes de récupération des eaux pour les usages non domestiques, afin de réduire la charge sur le réseau collectif. Enfin, la mise en place d'un programme régulier de contrôle et d'entretien des réseaux de collecte est indispensable pour s'assurer de leur bon fonctionnement ; cela inclut le nettoyage périodique des fossés, des caniveaux et des bassins de rétention, garantissant ainsi que les infrastructures restent efficaces et limitent les risques d'inondation et de pollution en aval.

Le PLU intervient à plusieurs niveaux :

- Il encadre l'imperméabilisation des sols et impose des taux d'espaces verts en fonction de la superficie des parcelles ;
- Les aires de stationnement ne sont pas imperméabilisées ;
- Il tient compte du PPRi et de AZi en l'excluant des zones constructibles ou en l'intégrant dans les espaces verts ;
- Il règlemente la gestion des pentes en cas de réalisation de construction ;
- Il propose la réutilisation des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et rappelle que le rejet dans le domaine public est interdit ;
- Il préserve les boisements le long des ruisseaux et fleuve dans les zones naturelles et agricoles afin de favoriser l'infiltration et une régulation des débits ;
- Il propose en annexe une grille de calculs pour calibrer les ouvrages en fonction des volumes à collecter.

Dans le village, le risque lié au ruissellement est celui du ravinement au regard des pentes. Il s'agira de conserver les espaces verts interstitiels au moins en partie et de collecter les eaux de pluies sur le domaine public.

Le SD Eaux pluviales figure en annexe du PLU ainsi que le zonage associé.

J-EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales de la zone est conçu pour garantir l'écoulement normal des eaux pluviales sur la voirie.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées au moyen de canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre des solutions permettant de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement. Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades. Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie peuvent être collectées pour un usage non domestique à l'aide de bassin, ou de bêche souple ; dans les deux cas l'intégration visuelle s'impose.

Les bassins extérieurs sont protégés pour éviter la noyade de la faune (parapet et grillage fin).

Extrait du règlement des zones

| INDICATEUR DE SUIVI | | |
|--|-------------|--------|
| Enjeux : Favoriser l'infiltration naturelle au sol des eaux de ruissellement Améliorer la collecte en zone urbaine Réduire les risques de pollutions | | |
| Indicateur | Périodicité | Source |
| Nombre d'incidents ayant nécessité l'intervention des secours ou des travaux | 3 ans | Mairie |
| REFERENCES UTILES | | |
| SD d'eaux pluviales communal | Commune | |

Le PLU a pris la mesure des enjeux en proposant depuis 2018 un SD d'eaux pluviales, en actant un zonage calé au PPRI et AZi, en intégrant des mesures favorables à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement dans les sols, en privilégiant la réutilisation des eaux de pluies et en aménageant l'espace urbain en conséquence. Les réponses apportées sont adaptées.

9. Les incidences sur la gestion des déchets

9.1 Les incidences sur la production des ordures ménagères

METHODE DE CALCULS – BASE POPULATION

Pour estimer la population induite par les logements autorisés du projet, nous devons estimer le nombre d'occupant par logement à son terme. Au 1^{er} janvier 2021, la population résidente était de 507 habitants avec une part de résidence principale estimée à 237 logements (INSEE 2021). Cela amènerait à un nombre moyen d'habitant par village de 2,1 habitants par ménage. Cependant, la capacité de logement projetée par le PLU pour 2035 pourrait entraîner une légère surestimation de la population, car la taille des ménages tend à diminuer de façon continue.

L'analyse du gisement foncier prévoit une évolution du parc bâti de 93 logements supplémentaires à horizon 2035. Sur ces derniers sont estimés :

- 43 logements en résidence principale devant accueillir une nouvelle population projetée de 90 habitants.
- 50 logements en résidences secondaires soit 105 habitants présents en moyenne deux mois dans l'année (hypothèse basée sur taille des ménages de la commune).

Les équipements doivent donc pouvoir absorber une charge de 90 habitants supplémentaires à l'année avec des pics de 195 habitants en période estivale (population résidente + résidences secondaires).

a. Les incidences sur la production des ordures ménagères

Rappel de la méthodologie : Les données disponibles sur le site du syvadec sont celles des déchets ménagers assimilés ou DMA. Ces derniers sont collectés par les collectivités, ils comprennent : les déchets des ménages, y compris les encombrants (hors gravats) ; les déchets produits par les petites entreprises (ou administrations) et collectés en même temps que les déchets des ménages (déchets dits « assimilés ») ; et les déchets des communes (entretien des espaces verts, nettoyage de la voirie, déchets des marchés).

La production est étudiée en ramenant la production à l'habitant permanent (en kg/hab./an) afin de neutraliser la croissance démographique et de permettre la comparaison avec les données nationales et des différents bassins de vie insulaires.

b. La production d'ordures ménagères et l'évolution des volumes

Syvadec – plan 2021-2026

Ce plan a pour objet d'accompagner la transition écologique en matière de déchets. Ainsi, la commune pourra se saisir des opportunités proposées par le SYVADEC (actions pédagogiques et appels à projet allant dans le sens du tri, du emploi et de la réduction des déchets).

Le territoire n'est pas mentionné dans le plan. Il bénéficie d'actions plus larges menées à l'échelle régionale et du bassin de vie, permettant à Calcatoggio de renforcer sa gestion des déchets, de soutenir le réemploi, et de favoriser une sensibilisation écologique.

Région avec des enjeux très touristiques, Spelunca Liamone est une intercommunalité avec un fort ratio DMA/hab./an à l'échelle insulaire. 885 kg/hab sont produits en moyenne par les habitants (la moyenne régionale étant de 622 kg/hab./an).

La production de déchets va augmenter à volume constant d'environ :

- 90 hab x 885 kg = 650 tonnes
- 105 hab x (885 kg /12mois) x2 mois = 15 tonnes

Soit une production supplémentaire estimée à 665 tonnes/an

Ces volumes de DMA supplémentaires ne seront cependant pas atteints avant plusieurs années (temps de réalisation des différents projets). Il faut compter avec les politiques menées par la commune et l'intercommunalité en lien avec le SYVADEC pour poursuivre la sensibilisation des publics **pour espérer une baisse progressive des quotas moyen/hab tout comme une hausse du taux de valorisation.**

Les données statistiques confirment néanmoins que le territoire est engagé dans cette dynamique avec une baisse de la production de DMA depuis 2021 et une part du **tri qui s'élève à 45 % en 2023.**

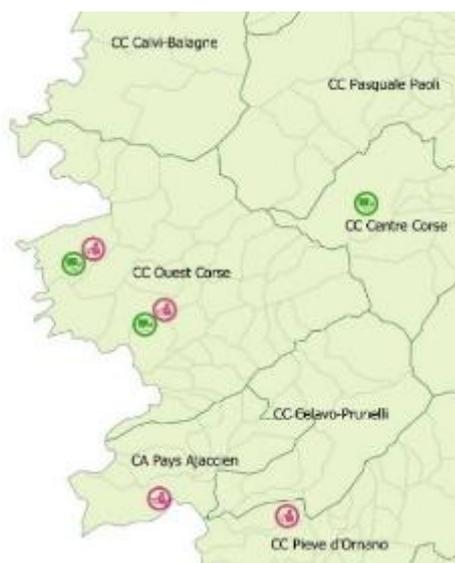
Les auteurs du PLU n'ont pas les moyens de prédire cette baisse mais le PLU encourage :

- La mise en place de composteurs pour réduire les déchets ; l'intercommunalité œuvre déjà dans ce sens ; la maison individuelle facilite cette option.
- L'usage de matériaux de constructions locaux et recyclables (pierres locales, liège, éviter le PVC, conserver les menuiseries traditionnelles).

La Communauté de Communes Spelunca Liamone exerce la compétence de la collecte des déchets ménagers et du tri sélectif sur l'ensemble de son territoire soit 33 communes., principaux producteurs de déchets recyclables comme le verre et les emballages. Les fréquences des tournées sont organisées en fonction de la population et de son augmentation en période estivale. Le transport et le traitement des déchets sont assurés par le Syvadec qui gère aussi les deux quais sur le territoire (Piana et Vico).

De nombreux points de collecte sont répartis sur les communes afin d'adapter le ramassage des déchets aux besoins spécifiques de chaque zone, que ce soit pour les ordures ménagères ou pour le tri sélectif, ce dernier ayant été instauré en 2009. La collecte est assurée par le SYVADEC, organisme responsable de la gestion des déchets sur le territoire. L'intercommunalité a également lancé une expérimentation de collecte en porte-à-porte dans quatre communes rurales, afin de faciliter le tri des déchets et de mieux répondre aux spécificités locales. Ce dispositif vise non seulement à accroître la qualité du tri mais également à encourager les pratiques de compostage domestique, qui réduisent les volumes de biodéchets destinés à l'enfouissement. En parallèle, des initiatives de sensibilisation au compostage sont menées pour inciter les habitants à adopter cette pratique et à détourner une part significative de leurs biodéchets.

Les ordures ménagères résiduelles et les déchets assimilés, collectés dans les différents points de collecte, sont acheminés vers le Centre d'Enfouissement Technique (CET) de Viggianello. Avant d'y être envoyés, ces déchets transitent par le **quai de transfert de Vico**, optimisant ainsi les opérations de transport en réduisant les distances parcourues et les coûts logistiques.



Syvadec – plan 2016-2020

En outre, la Communauté de Communes Spelunca Liamone propose un soutien actif aux initiatives de gestion des déchets. Elle s’engage à sensibiliser les citoyens, à promouvoir le tri et le compostage, et à travailler en coordination avec les communes pour améliorer l’efficacité du service de collecte tout en réduisant l’impact environnemental des déchets ménagers. Ces actions renforcent l’efficacité globale du système de gestion des déchets et favorisent un environnement plus propre et plus durable pour les résidents du territoire.

ÉVITER UN GASPILLAGE ALIMENTAIRE DE 150 KG PAR HABITANT

Dix millions de tonnes de produits alimentaires sont perdues ou gaspillées chaque année, soit 18% des tonnages alimentaires. Le gaspillage alimentaire coûte 16 milliards d’euros par an et génère inutilement 15,3 millions de tonnes de CO₂, soit 3% des émissions nationales.

Tous les maillons de la filière sont concernés puisque, si 33% de ces tonnages sont jetés lors de la consommation et viennent gonfler les déchets municipaux, 32% sont perdus au stade de la production, 21% au moment de la transformation et 14% lors de la distribution.

10
millions de tonnes de produits alimentaires sont perdues ou gaspillées chaque année



Figure 10
Répartition des pertes et gaspillages alimentaires en poids

Source : ADEME – Pertes et gaspillages alimentaires : l’état des lieux et leur gestion par étapes de la chaîne alimentaire, mai 2016

Un des objectifs de la politique nationale de prévention et de gestion des déchets est la réduction du gaspillage alimentaire de 50% d’ici 2030, par rapport à 2015 (article L 541-1 du Code de l’environnement), d’abord dans les domaines de la distribution alimentaire et de la restauration collective (d’ici 2025) ensuite dans les domaines de la consommation, de la production, de la transformation et de la restauration commerciale. La loi introduit un certain nombre de mesures concrètes pour limiter ce gaspillage, notamment l’interdiction de destruction d’aliments encore consommables¹⁹.

Source : ADEME Bilan 2023 – National

c. La production d’ordures ménagères et l’évolution des volumes

La commune n’abrite pas de zone d’activités mais génère néanmoins des déchets différenciés à traiter. Sans donnée précise au niveau local, les données ADEME 2023 au niveau national permettent d’établir l’ordre de grandeur de ces déchets issus des activités économiques du territoire. On y ajoutera celle issu des chantiers de constructions car l’ouverture à l’urbanisation et la production de logements est source de déchets. Les filières sont en place pour les collecter et les traiter cependant l’efficacité du tri n’est pas encore optimisée générant encore l’enfouissement d’importants volumes. Si la Corse produit autant de déchets de chantiers que la moyenne nationale alors l’estimation régionale peut être estimée à **1 million de tonnes dont 1597 tonnes pour la commune** suivant le **ratio/habitant de 3150 kg/hab/an**.

Le PLU à son niveau veut promouvoir des matériaux recyclables (menuiserie bois et non PVC polluante et non recyclable) pour réduire les déchets futurs et améliorer leur traitement. Il soutient aussi sur demande de l’UDAP (en général en Corse) l’interdiction de démolir pour reconstruire. La réutilisation des biens construits impacte moins la production de déchets. Il est difficile d’établir un volume réaliste de ces déchets d’autant plus que la rénovation du parc va certainement s’accélérer et qu’elle est peu quantifiable.

2.1. Les déchets d’activités économiques à la loupe

Sont considérés comme Déchets d’Activités Économiques (DAE), les déchets issus :

- > des entreprises industrielles et artisanales ;
- > du tertiaire : services, hôtels et restaurants, administrations et services publics, commerces ;
- > de l’agriculture et la pêche ;
- > des services de collecte et traitement des déchets, de l’assainissement.

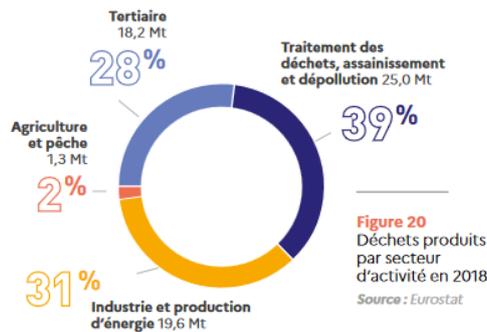


Figure 20 Déchets produits par secteur d’activité en 2018
Source : Eurostat

Les secteurs du bâtiment et des travaux publics ont généré l’équivalent de 3 150 kg/hab. en 2020. Cela représente 69% de l’ensemble des déchets français.

3.1 Les déchets de construction à la loupe

Les entreprises du BTP ont produit 213 millions de tonnes de déchets en 2020.

81%

proviennent des travaux publics (172,5 Mt) et 19% du bâtiment (40 Mt)

80%

des déchets de construction sont des déchets inertes⁸⁰. Cette proportion est de 97% dans le secteur des travaux publics.

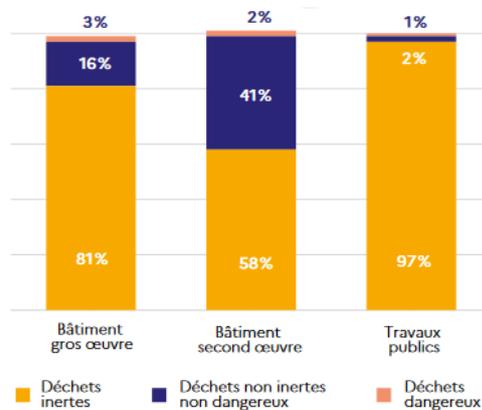


Figure 25 Répartition par nature des déchets selon le secteur du BTP
Source : SDES, enquête Déchets et débris produits par l’activité de construction en 2014

Source : ADEME Bilan 2023 – National

La prise en charge locale est suffisante et adaptée mais les dispositions régionales doivent être renforcées pour éviter de créer des dysfonctionnements locaux temporaires. Les efforts pour réduire les volumes à transporter sont en cours tout comme les moyens mis en œuvre. Les populations sont de plus en plus sensibles sur ces questions comme les socioprofessionnels. Malgré une hausse du tri, les efforts doivent se poursuivre à tous les niveaux.

9.2 Les incidences sur les eaux usées et les boues

La commune compte avec un équipement récent et conforme au village alors que le littoral en est encore dépourvu après maintes tentatives pour acter un choix concluant entre le SIVOM et l'Etat.

a. Les volumes d'effluents supplémentaires à traiter

La commune possède un réseau de collecte et une station d'épuration de 750 EH initialement mise en service en 1983, elle a été remplacée par un nouvel équipement en 2021. Les contrôles effectués des dernières années attestent de la conformité des installations mais des faiblesses au niveau des performances.

Le secteur du bord de mer et le village de San Nicolas sont gérés en assainissement individuel. Des raccordements aux infrastructures existantes pourront être envisagés dans le futur. Ceci est souhaitable étant donné la mauvaise aptitude des sols relevée dans le SD d'assainissement de 2002.

L'hôtel **Grand Bleu dispose d'une STEP** contrôlée et qui, malgré qu'elle soit, à son maximum durant la période estivale semble répondre aux exigences des contrôles d'après le portail national de l'assainissement.

Le littoral et son assainissement collectif Bref historique 2014-2024

Un 1er dossier d'études, envisageait le raccordement du village vers le littoral, avec une STEP en amont de la Liscia pour traiter, donc, l'ensemble des sites. Un terrain a été acheté par le SIVOM à cet effet, il y a plusieurs années de cela au bord de la Liscia.

A la suite, une étude du transfert des effluents vers la STEP de Coggia a été proposée mais un avis négatif de la préfecture et d'une étude de l'IRSTEA ont mis fin à cette option. Cela s'est traduit par un rejet des financeurs du dossier global, qui a préféré soutenir une nouvelle approche, celle de scinder les réseaux pour réaliser une STEP pour le village et une seconde pour le littoral ;

Celle du village a été réalisée et est en service.

Concernant le littoral, une étude de l'assainissement couvrant les secteurs de Masorchia à Ancone prétendait raccorder l'ensemble vers une STEP située en amont de la Liscia. Cependant, la préfecture a remis sur la table l'option d'un raccordement à la STEP de Coggia puisque Tiuccia y est, désormais, raccordée.

En 2024, après 10 ans de tergiversations, la commune par son SIVOM est dans l'attente d'un accord du SIVOM de Coggia et des retours des études assurant la faisabilité technique de ce raccordement. La priorité consiste à faire raccorder les Néréides – Masorchia.

Source SIVOM Cinarca

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune repose sur une étude d'aptitude réalisée en 2002 par le bureau d'étude BURGEAP, mandaté par le SIVOM. Cette étude a impliqué des sondages de terrain et des analyses topographiques et pédologiques, conformément aux Directives Techniques Unifiées (DTU 64.1), pour évaluer la faisabilité de l'assainissement individuel sur le territoire.

L'étude a révélé une faible aptitude des sols à l'assainissement individuel, en particulier près de la plage où le niveau bas par rapport à la mer entraîne un risque d'inondation des dispositifs d'épandage. En 2007, il a également été constaté que plusieurs installations existantes n'étaient pas conformes aux normes en vigueur. Bien que certaines zones puissent difficilement être raccordées au réseau collectif pour des raisons économiques (densité faible, isolement des constructions), il est recommandé de mener une étude au cas par cas. A Masorchia, seule zone constructible reconnue, les autorisations d'urbanisme ont été délivrées en suivant cette procédure malgré le zonage d'assainissement ; aucune révision n'a été engagée et elle est nécessaire.

L'amélioration des techniques d'assainissement permet aujourd'hui de réduire les surfaces nécessaires, à condition que le sol présente des caractéristiques adaptées, déterminées par une étude hydrogéologique.

- **Mauvaise aptitude** : Solajo, Marisgianca, Fiuminale, et certains secteurs isolés
- **Bonne aptitude** : Pevani, Marina di Pevani, Spontomato, et quelques zones isolées

L'analyse du gisement foncier prévoit une évolution du parc bâti de 93 logements supplémentaires à horizon 2035. Sur ces derniers sont estimés :

- 43 logements en résidence principale devant accueillir une nouvelle population projetée de 90 habitants.
- 50 logements en résidences secondaires soit 105 habitants présents en moyenne deux mois dans l'année (hypothèse basée sur taille des ménages de la commune).

Les équipements doivent donc pouvoir absorber une charge de 90 habitants supplémentaires à l'année avec des pics de 195 habitants en période estivale (population résidente + résidences secondaire).

La moitié des futurs logements se concentrera dans le village, qui s'est récemment équipé d'une nouvelle station d'épuration (STEP) d'une capacité nominale de 750 équivalents-habitants (EH). Cette infrastructure est conçue pour répondre à l'accroissement annuel de la population tout en pouvant absorber le pic d'occupation durant la saison estivale.

En ce qui concerne le littoral, seule la zone de Masorchia sera autorisée à accueillir de nouvelles constructions. Cette zone fait actuellement l'objet d'un projet de raccordement à la STEP située dans la commune voisine de Coggia. Cette décision dépendra de l'accord de la commune mais aussi de celui de l'agence de l'eau qui devra financer une partie.

En attendant la réalisation de ce raccordement, le PLU entend que cette zone est classée en zone d'assainissement individuel provisoire. Les parcelles de grande taille dans ce secteur permettent de mettre en place un système d'assainissement individuel adéquat, assurant ainsi le traitement des eaux usées en attendant la connexion au réseau collectif. En cas de projet plus dense, le SPANC (délégué CAPA) s'assurera de l'efficacité durable du dispositif en cas d'allongement de cette période transitoire de durée indéfinie.

Le SPANC mène des contrôles réguliers sur les équipements en place et vérifie lors des demandes d'autorisation le respect du règlement. Durant la période 2017 à 2024, les contrôles de 335 installations mettent en évidence une situation dégradée en 2024 par rapport à 2023 sans que le SPANC en spécifie les raisons. Elle est toutefois améliorée par rapport à une période de référence plus lointaine.

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|
| AVIS DEFAVORABLE | 0% | 3% | 0% | 0% | 22% | 14% | 60% | 31% |
| AVIS FAVORABLE | 8% | 10% | 0% | 6% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| AVIS RESERVE | 92% | 86% | 100% | 93% | 78% | 86% | 40% | 69% |
| Total | 13 | 58 | 158 | 72 | 9 | 7 | 5 | 13 |

| Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU | Producteurs | Source | Périodicité |
|---|---------------------|--|-------------------|
| Objectifs Préserver les terres agricoles Encourager les installations nouvelles Développer l'agroécologie | | | |
| STEP village Capacité traitement | SVOM – EPCI Etat | Données Portail national et bilan 24 h | A chaque révision |
| Nouvelle STEP littoral | SVOM – EPCI Etat | SD eaux usées | A chaque révision |
| Taux de raccordement littoral | SVOM – EPCI Etat | SD eaux usées | A chaque révision |
| SPANC bilan dont grands établissements touristiques. | SVOM – EPCI Etat | CAPA | A chaque révision |
| Révision du zonage d'assainissement | Commune | - | 5 ans |

La STEP de Calcatoggio village permet de répondre aux besoins présents et futurs en ayant mis fin aux pollutions d'un équipement obsolète. Celle de l'hôtel Grand bleue atteint son maximum mais ne présente pas d'anomalie.

Le SPANC fonctionne correctement et des mesures sont prises pour moderniser les installations individuelles anciennes mais les bilans fournis par la CAPA attestent d'une situation mitigée. Aucune donnée officielle n'a été fournie au sujet des 3 campings.

Des données plus précises concernant le SPANC sont à envisager pour connaître l'état des lieux et les impacts notamment dans le secteur des campings et de Stagnone.

10. Les incidences sur la circulation et la gestion du stationnement

10.1 La circulation

La RD81 est un axe d'envergure régionale dont les travaux d'élargissement ponctuel ont amélioré les rapports espace-temps et ont permis de sécuriser ce tronçon en offrant de sections aménagées avec des voies de dépassement. Elle fluidifie la circulation notamment en période estivale. Ces aménagement concourent à réduire la distance de Calcatoggio vers Ajaccio. Cela renforce son attractivité.

La circulation incombe au niveau local à la commune. Pour s'assurer de mieux maîtriser cette question sur des sites clefs comme Masorchia, Stagnone ou le village, des emplacements réservés ont été instaurés. Sans cette maîtrise, ces sites fréquentés ne peuvent être convenablement sécurisés en plus de ne pas pouvoir bénéficier d'aménagements plus qualitatifs.

La commune a procédé à la réalisation d'une voie de désenclavement entre la RD101 et la route du Solaju. Elle permet de faciliter l'accès à Vetriccia et le Solaju.

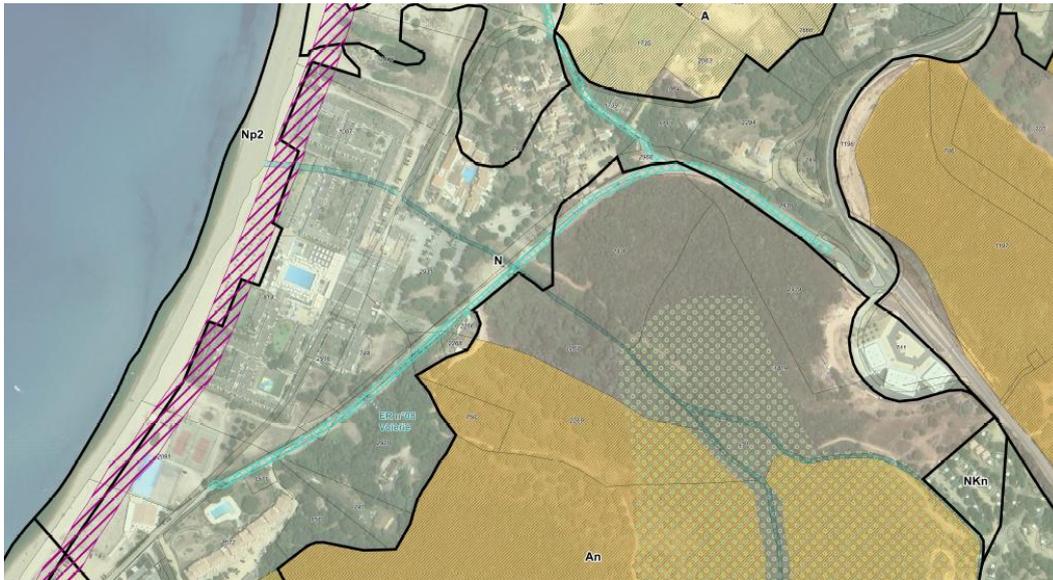


Montée du Solaju depuis la RD101

A Stagnone, l'accès à la plage a été récemment améliorée avec la réalisation d'un trottoir qui sécurise la déambulation piétonne depuis les campings proches et les résidences de tourisme. Cet aménagement permet aussi de requalifier le paysage routier en arrière-plan de la plage.



Un nouveau trottoir le long de la route de Stagnone



Les accès à la plage – projet ER



Accès nord de Stagnone et accès sud

Dans le cœur de Masorchia, la commune veut s'assurer d'un bouclage entre la RD81 et la RD601 direction Casaglione. Cette voie est à réaliser sur le terrain bénéficiant de l'OAP. Elle aboutit au niveau d'une piste existante, au niveau du carrefour entre la RD601 et la route de Lombarda. Cette voie sera aussi une accès piéton pour les populations installées dans les hauts de Masorchia. Le PLU encourage les déplacements piétons en ayant renforcé la polarité qui devra accueillir aussi des activités et des services. Les déplacements piétons seront encouragés si le parcours est agréable, à

savoir ombragé, sécurisé et jalonnés par exemple de bancs. Le maillage de voirie doit offrir un espace de rencontre de type « rue » plus qu'un espace de transit, purement technique. Notons que les abords des résidences doivent aussi s'associer à cette démarche qui permettrait de requalifier les lieux au niveau des parties les plus excentrées.



Espace arrière de la résidence.



ER de Masorchia ; bouclage intérieur



Point de départ centre de Masorchia



Sortie carrefour RD601

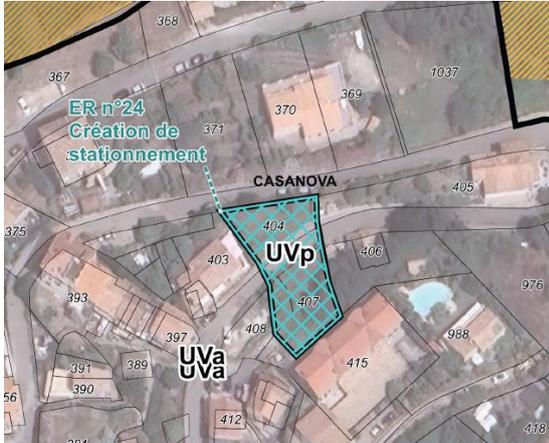
La circulation pourrait être modulée si un mode alternatif était en place. En absence de celui-ci, la voiture reste prédominante dans les déplacements du quotidien. Le co-voiturage apparaît comme une alternative mais qui ne fait l'objet d'aucun aménagement particulier ici. Les habitants s'organisent entre eux depuis le village ou Masorchia.

10.2 Le stationnement

A l'instar des voies de circulation, la gestion du stationnement sera mieux prise en compte par la commune, engagée au niveau du PLU par des emplacements réservés destinés à réaliser des aires supplémentaires. Les espaces publics et privés sont encombrés par les voitures. Au village, la conception ancienne explique cette situation. Aussi, la réalisation de la voie de contournement a été une occasion de créer quelques places nouvelles.

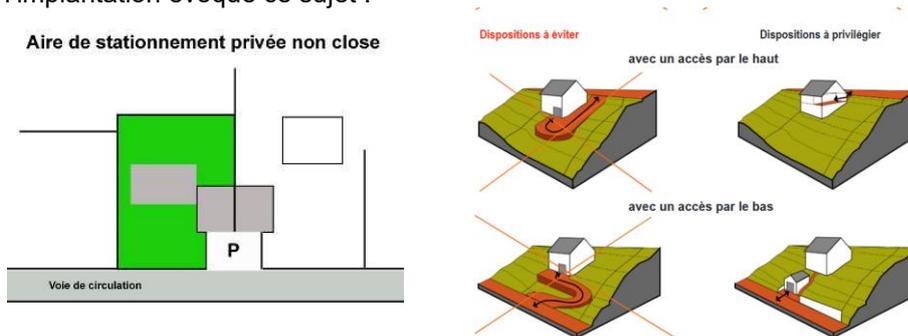
Le PLU prévoit au village un emplacement réservé qui concerne les parcelles 404 et 407 pour réaliser deux petites poches de stationnement qui se situent à proximité du bâtiment communal qui est dépourvu de stationnement dédié. En effet, en hauteur, il n'est pas accessible en voiture. Elles pourront être complétées lors de l'acquisition de la parcelle destinée à la réalisation de logements et d'aménagements publics.

La prépondérance des maisons individuelles expliquent que les propriétaires disposent assez souvent d'une solution au sein de leur parcelle. La période estivale connaît une occupation majeure des logements familiaux et touristiques en plus d'un plus grand nombre d'occupants dans les maisons principales. Les rues tendent à être encombrées posant des questions de sécurité. La voie de contournement et les efforts consentis pour créer des places publics améliorent l'état des lieux.



Les parcelles 404 et 407

Le PLU propose d'aménager la place de stationnement à l'intérieur de la parcelle mais dans les villages, les parcelles à bâtir peuvent ne pas disposer de surface suffisante. Aussi, cette place peut se faire une parcelle proche. Il est proposé aussi d'aménager des places non closes qui permettent de manœuvrer aisément aux abords des voies publiques étroites. Les garages sont aussi des solutions envisageables en jouant notamment avec le dénivelé. Les dispositions relatives à l'implantation évoque ce sujet :



Croquis pour spécifier les modalités à privilégier.

Le PLU propose des ratios de place de stationnement en fonction des destinations. A Masorchia, le stationnement devra être réalisé en extérieur ou intérieur. Les ratios sont plus bas que ceux proposés par le RNU pour laisser plus de place aux espaces verts et espaces publics. Le PLU table sur une légère baisse du nombre de véhicule en présence de petit logement et d'un changement progressif des comportements face à la cherté d'un véhicule.

| Indicateurs de suivi après mise en œuvre du PLU | Producteurs | Source | Périodicité |
|---|-------------|------------------------------|-------------------|
| Objectifs Préserver les terres agricoles Encourager les installations nouvelles Développer l'agroécologie | | | |
| Exécution des ER | commune | commune | A chaque révision |
| Fréquence transport publics | EPCI | Table horaires | A chaque révision |
| Nombre d'accidents et localisation | Préfecture | Bilan mensuel accidentologie | A chaque révision |
| Km voie vélo ou voie partagée | Commune | Plans travaux | A chaque révision |
| Nombre moyen de véhicule/ménage | INSEE | Recensement | A chaque révision |
| Nombre bornes électriques | Commune | - | A chaque révision |
| Aire de co-voiturage | Commune | - | A chaque révision |

VI- LE BILAN

La commune de Calcatoggio est une commune littorale soumise à l'évaluation environnementale. Au régime RNU, la commune parviendra par le biais de ce document à mieux prévenir les incidences de l'urbanisation sur le milieu naturel, les risques naturels, la gestion durable des ressources et la prise en charge des inconvénients comme la hausse des déchets ; la hausse de la circulation. La commune n'a cependant pas les compétences pour apporter toutes les réponses mais s'attache à répondre à son échelle. L'intercommunalité (et/ou SIVOM) est également porteuse d'un certain nombre de décisions dans les champs de ses compétences : transports publics, déchets, eau potable et assainissement.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés ici sont :

- L'évolution du grand paysage dans le secteur de Masorchia – Stagnone ;
- La préservation du paysage traditionnel du village ;
- La gestion des eaux usées du littoral ;
- La préservation de la ressource en eau ;
- La protection et la valorisation des terres agricoles et le soutien de pratiques à faibles impacts environnementaux ;
- La préservation des bonnes conditions pour le maintien de la biodiversité et des habitats nécessaires ;
- Mettre fin à l'urbanisation diffuse et ses inconvénients à l'égard des milieux naturels.
- Prévenir les effets des risques naturels de grande envergure.

Le PLU doit répondre à des besoins socio-économiques fixés dans une trajectoire de 100 habitants environs alors que la commune connaît une stagnation démographique, un vieillissement de sa population en partie induite par le départ des jeunes générations.

La commune décide d'y répondre par divers moyens complémentaires :

- Mobiliser les biens existants comme les logements vacants et les biens sans maîtres
- Négocier, préempter ou exproprier des biens fonciers ou immobiliers ;
- Diversifier l'offre nouvelle à l'aide d'outils comme les servitude, les OAP ou le règlement pour concerner aussi les porteurs de projets privés.
- Espérer une mutation spontanée du parc de résidences secondaires en faveur du parc principal.

En dehors de cet axe de la politique de l'habitat, la commune espère attirer les populations actives. La proximité d'Ajaccio est un atout amélioré par les travaux réalisés sur la RD81. Cette perspective appuie le profil commune dortoir et pour modérer cette possible tendance, la commune s'emploie à créer les conditions pour une activité économique locale :

A son échelle et tenant compte de son profil, elle vise :

- Le commerce et les services de proximité,
- Les emplois autour du services public et parapublics
- Les emplois dans le secteur agricole.
- Le télétravail.
- Le tourisme et l'allongement de la saison.

Pour répondre à ces choix qui se déclinent par la délimitation de zones qui permettent leur expression, le zonage urbain se concentre en deux lieux de vie déjà existants, pour les consolider, chacun en fonction de son contexte et ses potentialités : Masorchia et le village.

Au village, la mobilisation du bâti existant est en cours par le biais d'achats communaux et de valorisation des locaux existants. La vente d'un terrain communal a permis d'installer un jeune entrepreneur qui a libéré, à son tour, un local communal.

La commune a prévu en complément, un emplacement réservé pour poursuivre l'apport de solutions pour ceux qui souhaitent s'installer dans le chef-lieu.

S'ajoutent à ces décisions communales, les possibilités offertes par des extensions ciblées autour des quartiers anciens. Le morcellement foncier permet de toucher plusieurs familles locales, attachées à leur village. La nature de leur volonté reste suspendue à des paramètres qu'un PLU ne peut maîtriser. L'attachement patrimonial peut s'exprimer par un retour au pays au moment de la

retraite comme une mise à disposition pour réaliser une maison principale. Les transactions bénéficient pour le moment plus les résidences secondaires que principales

A Masorchia, la solution d'une OAP sectorielle doublée d'une zone AUM permet de mobiliser une grande unité foncière centrale. Un emplacement réservé est également acté pour s'assurer de la mixité sociale mise à mal par la cherté du coût de la construction et du foncier.

Avec l'ensemble du gisement foncier et des moyens mis en œuvre, la commune cible la production de 43 logements principaux sans pouvoir empêcher pour autant l'apparition de nouvelles résidences secondaires à hauteur équivalente. Le processus de rééquilibrage sera long et il entravé par un contexte foncier qui est complexe.

En ayant ciblé les deux lieux de vie et en appliquant les dispositions de la loi littoral, l'urbanisation littorale est stoppée et encadrée par le règlement en ce qui concerne les extensions du bâti. La réglementation appliquée dans les espaces proches du rivage restreint le développement de bâtiments agricoles sans empêcher l'activité elle-même qui est de type extensif en piémonts. La complémentarité de cette activité pastorale extensive semble accompagner le bon état de la biodiversité locale en entretenant la mosaïque des habitats tant sur le pourtour littoral qu'en piémonts alors que le milieu tend à se refermer sous une dense couverture boisée parfois trop uniforme.

La pression sur les milieux naturels est ici restreinte dès lors que l'urbanisation diffuse a pris fin. Les principaux impacts du fonctionnement des activités humaines sont les suivantes :

- Les risques de pollution par les dysfonctionnements de l'assainissement individuel ;
- La dégradation du paysage littoral et villageois
- La hausse des prélèvements en eau dans le milieu naturel pour répondre aux besoins croissants ;

Issues des activités humaines à une échelle plus vaste et qui découlent des effets du dérèglement climatique, on notera l'exposition des milieux naturels aux risques suivants :

- Le risque de grand incendie
- Le risque de torrentialité
- Le risque d'érosion marine

Les risques exposeraient bien sûr les personnes et les biens mais également des écosystèmes de plus en plus éprouvés par les sécheresses, les pluies diluviennes et des risques phytosanitaires. Le changement climatique les exacerbe et les moyens existants sont de manière avérée insuffisants car il existe également un caractère imprévisible comme le montre les derniers événements dans le bassin méditerranéen dont la micro-région en 2022.

Notons que l'application du PPRi de la Liscia garantit la protection des écosystèmes intrinsèques à la Liscia et son embouchure.

Le territoire présente une diversité d'habitats naturels et agricoles dont la valeur écologiques est mise en avant par les périmètres ERC, Natura 2000 ou ZNIEFF. Un complément de protection a été apporté par le classement des EBC sur une surface de 503 et qui englobe les ripisylves mais aussi de vastes ensembles aux rôles divers.

L'ensemble de ces périmètres a été maintenu dans leur intégralité et la pression urbaine est éloignée. Les ERC sont voisins d'un habitat diffus dans le secteur de Stagnone mais la situation est désormais stabilisée. L'agriculture est la principale activité présente dans ces périmètres et une fréquentation modeste de la part de quelques randonneurs. Il n'y a pas de sentiers emblématiques ici ni d'activités générant une présence forte. La mairie a renoncé à la réalisation d'une mise à l'eau aux impacts directs sur les fonds marins.

Le projet urbain va générer les effets suivants :

- Hausse des besoins en AEP ;
- Hausse des volumes de déchets (OM, eaux usées) ;
- Hausse des volumes de véhicules ;
- Hausse de la consommation énergétique ;
- Hausse de la consommation foncière ;

- Hausse de la fréquentation touristique ;
- Hausse des défrichements en lien avec le déploiement des activités agricoles (ZAP) et une présomption d'impact liée à de nouvelles activités plus intensives.

Les réponses réglementaires du PLU apportent des réponses pour éviter, réduire ou compenser.

Les mesures prises vis-à-vis des milieux naturels et espèces :

- Concentrer les projets urbains structurants en continuité du chef-lieu et densifier Masorchia pour réduire la destruction de milieux naturels et l'expansion des aires exposées aux nuisances ;
- Mobiliser les biens bâtis existants par différents moyens pour réduire les besoins de fonciers ;
- Introduire dans le règlement des règles simples mais agissant plus ou moins directement sur le cadre de vie et en réduisant les impacts (ventilation naturelle, % espaces verts, gestion des eaux pluviales, densités).
- Imposer un éloignement de 15 m. des ruisseaux.
- Classer les boisements significatifs ; accord du Conseil des Sites
- Proposer une OAP TVB et respect des couloirs écologiques du PADDUC.
- Création d'une ZAP en 2024;
- Respecter des limites des ERC, ZNIEFF.
- Pas d'impact sur Natura 2000 qui reste excentré des zones à projets ; aucun impact vis-à-vis de la Grotte de Temuli -Coggia) ;
- Agir sur la pollution lumineuse en concentrant l'urbanisation et réglementant l'éclairage public et privé ; passage au led.
- En mettant en place un SD d'eaux pluviales pour réduire le risque de pollution des milieux aquatiques ;
- SIVOM : finalisation en cours de la révision du SD d'eau potable ;
- Accès aux plages encadrés pour réduire le piétinement, et le dérangement (voir plan) ;
- En interdisant les essences envahissantes pour protéger les espèces endémiques,
- En réglementant les clôtures pour qu'elles soient perméables pour la petite faune terrestre, et essentiellement végétale.
- Mise en place d'indicateurs de suivi.

Pour le patrimoine bâti et historique, le projet améliore la prise en compte en :

- Réglementant les évolutions du bâti traditionnel dans le village
- En ayant récupéré la tour génoise sous le giron communal

Au niveau des enjeux paysagers, le PLU prend acte de leur place et agit favorablement :

- En prônant des règles qui assurent la continuité des ambiances dans les cœurs anciens et qui créent un lien avec les extensions urbaines (zones UV, UVa).
- En signalant des trames vertes en plus des EBC à enjeux paysagers ;
- En créant des espaces publics de qualité (requalification/création).
- En proposant des règles pour les aménagements dans les espaces publics qui suivent les pratiques qualitatives (fiches UDAP) ;
- En créant un cadre pour les bâtiments agricoles et les bâtiments photovoltaïques.
- En insistant sur l'insertion visuelle des éléments techniques en zone U (panneaux solaires, climatisation, parabole) ;
- En restant vigilant sur les évolutions de Masorchia dans le grand paysage (vue depuis la plage de Stagnone.

Les impacts du PLU sur les terres agricoles ont été limités par divers moyens dès lors que le PADD a inscrit la volonté de préserver son potentiel :

- 1038 ha d'espaces agricoles; 224 ha d'ESA, 464 ha d'ERPAT.
- La préservation de vastes zones agricoles et des interconnexions entre différentes parties de la commune ; maîtrise de la pression urbaine sur des sites agricoles à enjeux avec création d'une ZAP.
- Une concertation active engagée par la mairie auprès des exploitants locaux ;
- Un soutien à une évolution des pratiques vers des mesures agro-environnementales.

- Des petits secteurs Aj pour promouvoir la pratique du potager

En matière de gestion de la ressource en eau, le bilan est neutre car :

- Le SD AEP actualisé par le SIVOM est en cours de finalisation ;
- Le taux de rendement du réseau s'est amélioré ces dernières années et il est de 79%, pas de travaux prévus.
- Des travaux améliorant le stockage et la qualité ont été réalisés ; la **capacité de stockage totale de 630 m³** ;
- Le PLU préconise de modifier et adapter les plantations dans les espaces verts pour réduire les besoins en arrosage.
- La commune demande la déclaration des forages.
- L'urbanisation concentrée dans l'espace permettra d'optimiser les investissements.
- La commune souhaite récupérer les fontaines, puits comme patrimoine d'intérêt général.
- L'eau de pluie peut être récupérée par divers procédés pour réduire la consommation domestique.
- Le volumes des piscines est réglementé (60 m³ max).
- L'augmentation journalière serait donc de 47,5 m³ par jour soit une hausse de la consommation de 730 m³.

En matière de consommation énergétique, le projet crée les conditions pour améliorer la situation actuelle dans la mesure où en plus de la RT2020 qui s'applique

- Travaux de rénovation des bâtiments communaux terminés et en cours sur de récentes acquisitions ;
- Autorise le rehaussement dans les vieux quartiers pour isoler les toitures.
- Propose dans le domaine public et privé de mieux gérer l'éclairage public en adoptant de nouvelles pratiques (leds, horloge, détecteur de présence...).
- Aucune extension du réseau d'éclairage public prévu ; il a été rénové.

En matière de déchets, le bilan peut être amélioré par le SIVOM :

- La commune dispose d'une STEP conforme et de capacité suffisante pour répondre aux besoins futurs générés par le projet au village
- Absence d'assainissement public sur le littoral malgré l'inaptitude des sols ou leur mauvaise aptitude et le grand nombre de lits touristiques et le dysfonctionnement de certains équipements individuels au niveau des campings (SPANC) ; entre 2014 et 2024 des incertitudes sur les choix opérationnels qui persistent entre le SIVOM et l'Etat.
- Le SD des eaux usées est à réviser.
- La commune gère les déchets dans le cadre intercommunal et dispose de moyens pour assurer la collecte des volumes supplémentaires.
- Le compostage à la parcelle est encouragé ;
- Les matériaux avec un faible indic de recyclage comme le PVC est interdit.
- Le SD d'eaux pluviales a été réalisé ; il permet d'introduire des mesures de gestion des eaux pluviales pour l'avenir à toutes les échelles.
- Le règlement prévoit de réduire le recours à l'imperméabilisation des sols.

En matière de circulation et stationnement, le projet améliore la situation actuelle et a anticipé les besoins,

- Des emplacements réservés au village ;
- Des emplacements réservés pour récupérer des voies ouvertes au public à Stagnone,
- Création de nouveaux parkings dans les sites fréquentés (église, port, tour génoise, sites naturels et plages).
- Règlementation du stationnement à la parcelle.
- Règlementation des pistes en zone A et N.
- Mise en place du sentier du littoral.
- Localisation des accès mer et emplacements réservés si besoin.

En matière de sensibilisation des publics,

- Le PLU propose des annexes du règlement sur des sujets comme les haies, les plantes envahissantes et la gestion des espaces en présence de la tortue d'Hermann

- Le rapport de présentation traite certaines questions et extrapole certains sujets pour sensibiliser le public : période de tailles, gestion environnementale des jardins privés, références à des sites web comme celui des chiroptères de Corse.
- Réunions publiques autour du PLU introduisant aussi la notion d'évaluation environnementale et donc de sensibilisation pédagogiques des publics ...

VII- Bibliographie

1. Lexique

Biodiversité

Domaine : Environnement-Sciences de la nature.

Synonyme : diversité biologique. Définition : Diversité des organismes vivants, qui s'apprécie en considérant la diversité des espèces, celle des gènes au sein de chaque espèce, ainsi que l'organisation et la répartition des écosystèmes. Note : Le maintien de la biodiversité est une composante essentielle du développement durable. Voir aussi : développement durable.

Corridors écologiques :

il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

Continuités écologiques :

c'est l'ensemble des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des cours d'eau

Développement Durable :

Politique de développement qui s'efforce de concilier la protection de l'environnement, l'efficacité économique et la justice sociale, en vue de répondre aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de satisfaire les leurs.

Réservoirs de biodiversité :

il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...). Elles peuvent être aussi dénommées « coeur de nature », « zones noyaux », « zones sources »...

Zone humide :

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1). Récemment, les critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation. (articles L. 214-7-1 et R. 211-108).

La convention de Ramsar - traité international adopté en 1971 et entré en vigueur en 1975 - a adopté une définition plus large que la réglementation française : les zones humides sont «des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres».

En France, nous parlerons plus ici de "milieu humide" que de "zone humide"

Mesure compensatoire :

Mesure en faveur de l'environnement permettant de contrebalancer les dommages qui lui sont causés par un projet et qui n'ont pu être évités ou limités par d'autres moyens.

2. bibliographie

Données générales

<http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr/indicateurs/10-indicateurs-cles-de-l-environnement.html>

Le Grenelle II commenté – Yves Jégouzo – Ed Le moniteur 2011
L'Urbanisme Durable – C. Charlot-Valdieu / Ph. Outrequin – Ed Le moniteur 2011

Le site web de la mairie

Données socio-économiques

Recensements INSEE
Insee corse – Flash avril 2015
Recensement agricole 2010

Consommation d'espace

La densité urbaine : savoirs et débats

JCCastel/ CERTU/29-04-2010

La démarche «SCoT - Grenelle»

La maîtrise et la mesure de la consommation d'espace dans les SCoT

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer,
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

La revue du commissariat au développement durable – services de l'observation et des statistiques" mars 2012

Agriculture

Données Recensement 2010
Données SODETEG – Éléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral 1977-1981
Données SIG et méthodologie – PADDUC 2015

Journal des maires

Article : "Terres agricoles, quels outils de protection ?" –page 26 - n°9 –septembre 2010

Article : "La loi contournée? – Constructions en zones agricoles" – page 34 – n°5 mai 2011

Observatoire des espaces agricoles, naturels et forestiers de l'Isère – mars 2007 (actualisation du DGEAF
approuvé le 28/01/2004)

<http://ddaf.isere.agriculture.gouv.fr>

Eau et assainissement

- <http://siecorse.eaurmc.fr/>
- <http://www.corse.eaufrance.fr/>
- Commune
- Dossier TPAE

Journal des maires

Article "Eau et assainissement : des pratiques aux contrôles" p18 à 28 - n°2 – février 2010.

Eaux pluviales

Récupération et utilisation des eaux de pluies – Fiche Certu -Décryptage Grenelle- Novembre 2010
Taxe pour la gestion des eaux pluviales urbaines – Fiche Certu- Décryptage Grenelle – novembre 2010

Foncier et évolution de l'immobilier

Assemblée de Corse – Rapport de mission Protection du patrimoine foncier – avril 2014

Rapport sur la problématique foncière en Corse – Conseil économique, social et culturel de Corse – 2009

Bilan économique de la Corse 2015-2017

Energie

Photovoltaïque et bâtiments – Fiche Certu – Décryptage Grenelle – Octobre 2010

Coefficient d'occupation des sols et énergie – fiche Certu – décryptage Grenelle – Octobre 2010

Espaces Naturels – espèces et habitats

Site developpement-durable.gouv.fr

Site DREAL Corse

Site INPEN

Site Cen Corse

<http://www.paca.ecologie.gouv.fr/-Fragmentation-des-milieux-naturels->
www.natura2000.fr

"De la protection de la nature au pilotage de la biodiversité" – Patrick Blandin – Edition Quae - 2007

"Protection des espèces et des habitats" – fiche Certu – Décryptage Grenelle – Novembre 2010

Chiroptères

INPN

Revue trimestrielle "Stantari" Chauves-Souris <http://www.stantari.net/>

Document d'objectif du site "cavités à chauves-souris de Castifau, Muracciole, Olmeta di Tuda et Coggia-Temuli" FR9400613. – fascicule 1 – La grotte Marine de Coggia-Temuli – 2001 Groupe Chiroptères Corse.

Commission des eaux, du patrimoine, de l'environnement et des sous-sols et des chiroptères (association agréée de protection de l'environnement) : site Internet

Erosion

Cartographie de l'aléa "Erosion des sols" en France" 1998 – INRA /IFEN

Pollutions Lumineuses

Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturne

www.anpcne

Brochure "Eclairer juste" - Ademe

Paysages et patrimoine

- Fiches pratiques – UDAP 2019
- Atlas du paysage Corse
- Etudes des lotissements – DDE Corse du Sud
- "Pentes et Horizons du Golfe d'Ajaccio" – DDE Corse du Sud 2004
- "Paysage bâti" – Jacques Poncin – ed. La Marge
- Fiche UDAP – Corse du Sud – Habitat traditionnel
- Site web <http://www.habiter-ici.com/spip.php?rubrique> – Observatoire pour l'aménagement des parcs – Vercors-Chartreuses – fiche construire dans la pente.

Risques naturels

Memento du maire et des élus locaux – Prévention des risques d'origine naturelle et technologique - <http://www.mementodumaire.net>

DDTM-SEEF 2A - recommandations

Méthodologie

Thèmes environnementaux

Réussir un projet d'urbanisme durable – Méthodes en 100 fiches – Pour une approche environnementale de l'urbanisme – AUE – ADEME – Ed. le Moniteur

Réussir la planification et l'aménagement durable – guide méthodologique
– Ed. le Moniteur – 2013

OAP – Guide de recommandations juridiques – 2019 Ministère de l'écologie

Terminologie

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.environnement-urbanisme.certu.equipement.gouv.fr/>

Analyse foncière

Les fiches ressources de l'EPF – Foncier de Bretagne

Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour identifier le potentiel en renouvellement urbain

Méthodologie du diagnostic foncier à urbaniser à vocation d'habitat – AULAB – mai 2010

Fiches UDAP – recommandations pour intervenir sur le bâti traditionnel

Préfecture de la Corse-du-Sud
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine – 37 cours Napoléon – BP 188 – 20178 AJACCIO CEDEX

CONSERVATION ET REHABILITATION DU PATRIMOINE RURAL Le petit patrimoine rural



Il existe une multitude de petits ouvrages ou d'édifices que l'on découvre au long des chemins, dans les villages, dans les hameaux, constructions modestes mais pleine de charme qui contribuent au caractère des lieux.

Ces ouvrages du patrimoine vernaculaire sont les témoins précieux de la vie rurale d'antan.

Leur nombre et leur variété en rendent l'analyse difficile, d'autant qu'ils sont intimement liés à des usages, des pratiques ou des modes de vie qui ont depuis longtemps disparu. Notre époque semble pourtant les redécouvrir, sans doute parce que notre sensibilité moderne y perçoit une dimension humaine qui les rend particulièrement attachants.

Il ne s'agit donc pas d'en dresser ici un inventaire mais au travers d'exemples, d'en souligner la richesse, la valeur patrimoniale et l'intérêt au titre des paysages.

Les murs de pierre

Sans doute ne percevons nous plus le travail patient et pénible des hommes qui, avec les pierres recueillies à même le sol, ont élevé ces murs et façonné ces paysages que nous admirons, mais nous pouvons apprécier encore le génie de ces constructeurs à composer avec les éléments naturels, relief, géologie...

Les murs ont donc une indéniable valeur paysagère mais aussi culturelle car ils révèlent différents modes d'occupation et d'organisation des territoires.



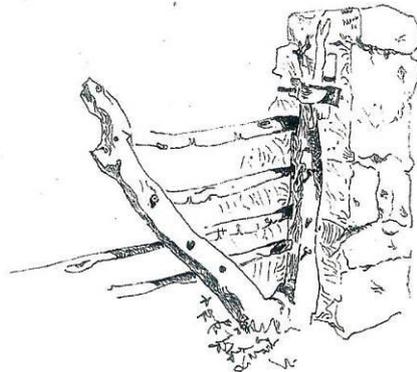
Osani - Murs de soutènement dans le hameau de Curzu.

Clôture ou soutènement, protection contre le vent ou protection des cultures contre la divagation des animaux, leurs fonctions sont multiples.

Ces murs sont construits par simple empilement de pierres, sans mortier. Les couronnements sont constitués le plus souvent de gros blocs qui ont l'épaisseur du mur. Toutefois, malgré cette technique on ne peut plus fruste, ces ouvrages peuvent atteindre, comme sur le plateau de Bonifacio, des épaisseurs et des hauteurs considérables pour apparaître comme de véritables architectures.

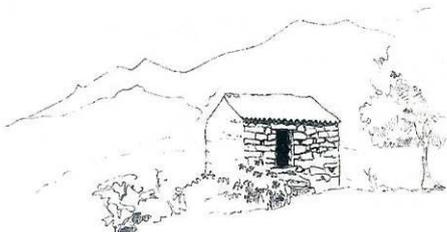


Bonifacio - Mur de pierre sèche sur le Piaie



Sartène - Utilisation rationnelle de la forme naturelle d'un arbre pour constituer le pivot et le contreventement d'un portail avec lices horizontales.

Les édifices agricoles

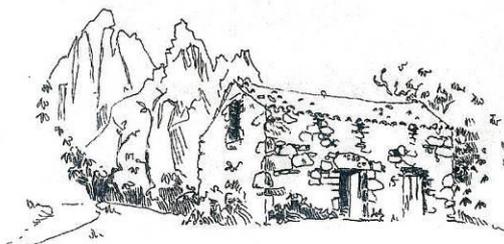


Petits édifices la plupart du temps isolés, ce n'est pas tant leur aspect que leur parfait accord avec des sites souvent majestueux qui attire le regard.

Difficile pourtant de déceler au premier coup d'œil leur destination d'origine. Leur apparence très commune, ces constructions se présentent comme de petites maisons, et l'abandon des pratiques traditionnelles d'élevage ou de culture, apportent peu d'informations. Bien souvent aussi, ces constructions ont servi de logement temporaire.

Cela devrait rendre d'autant plus nécessaire une connaissance approfondie de cette architecture vernaculaire que son abandon progressif la menace de disparition.

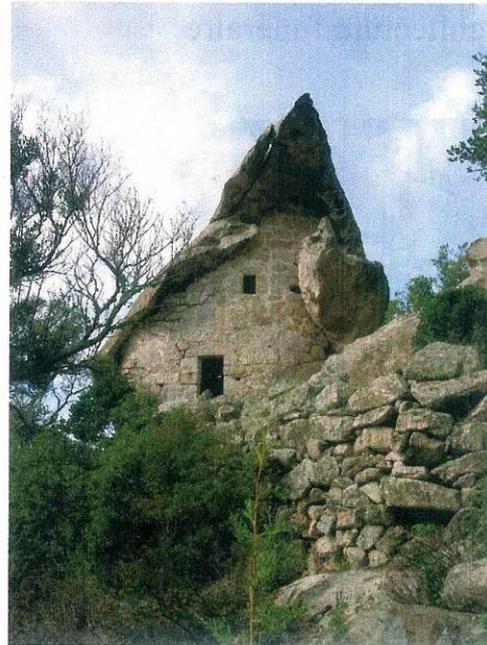
Mais cette difficulté à lire ces édifices selon une approche rationaliste qui veut que la fonction détermine la forme nous suggère une approche inverse : la forme primerait ici sur l'usage. Cette apparente permanence des formes (qui peut simplement provenir du fait que les pratiques agricoles ont peu évolué) confère à ces constructions modestes un caractère intemporel qui s'accorde si bien avec leur cadre naturel.



Ota - Séchoir à châtaignes. Les pièces du niveau bas ont servi de logement. Les combles sont exclusivement réservés à l'usage agricole.



Bonifacio - Barracone ouvrage caractéristique des régions calcaires bâti selon des techniques millénaires



Sotta - Oriu ou abri sous roche qui évoque les premiers temps de l'humanité ; une curiosité géologique qui devient architecture extraordinaire.

Les fontaines



Les fontaines sont fréquemment placées le long des voies de circulation : les routes qui relient les villages et chemins qui les traversent. Elles ponctuent ainsi le parcours des hommes et contribuent à structurer leur espace de vie. Deux types principaux se distinguent :

- Les fontaines adossées, à des parois rocheuses ou des murs de soutènement.
 - Les fontaines « isolées » sous la forme de simples bornes ou d'édicules plus importants.
- Les fontaines peuvent être aussi associées à des lavoirs qui soulignent leur statut d'édifice public.



Les fours à pain



Ce n'est pas l'aspect modeste de ces constructions qui rend compte aujourd'hui de l'importance de leur place dans la vie communautaire. Quelques fours à pain cependant rendent encore perceptible cette dimension collective. Il existe ainsi à Bastelica un exemple dont la couverture de tuile est prolongée par un auvent placé sur une plate forme de pierre semi circulaire que contournent deux volées d'escalier. Il résulte de l'ensemble de ces aménagement un effet spectaculaire qui met en scène le four dans l'espace du village. De là à croire que cette composition est volontaire, il n'y a qu'un pas. C'est aussi un four à pain de cette même commune qui conserve l'un des derniers témoins de couverture avec tuiles de bois, les scandola.

L'architecture funéraire

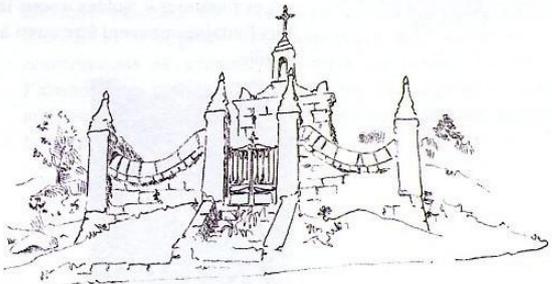


Les tombeaux font apparaître une variété de formes et de styles qui dénote une liberté d'invention surprenante lorsque l'on compare ces édifices, certes de dimensions relativement réduites, aux constructions de l'habitat traditionnel. L'architecture funéraire est d'une telle richesse qu'elle mérite assurément d'être étudiée.

Un autre aspect de cette architecture retient aussi l'attention, son impact dans le paysage rural. Deux raisons en particulier y ont contribué.

L'édification de tombes privées à partir du 19ème siècle fait suite aux mesures, édictées à partir de la Révolution, qui interdisent l'ensevelissement des morts à l'intérieur des églises et plus généralement de tout endroit urbain ou fermé. La proscription des fosses communes favorisent ainsi le développement des tombes privées.

Par ailleurs, si l'image romantique du mausolée érigé dans un cadre naturel idéalisé, propice à la méditation, a sans doute influencé nombre de créations, les chapelles isolées et les enclos familiaux au bord des routes sont à ce point répandus qu'ils deviennent caractéristiques de l'île. La tombe, inscrite dans le paysage quotidien, y exalte la mémoire du défunt ; elle matérialise aussi le lien entre une terre et une famille.



En conclusion, le paysage se révèle comme un espace domestiqué qui conserve, dans des édifices aussi variés que les chapelles funéraires, les fours à pain ou les fontaines, la mémoire tangible des sociétés qui l'ont habité. Il importe de mieux connaître ces ouvrages modestes afin de préserver cette mémoire.

*Photos : Ministère de la Culture et de la Communication – SDAP 2A – Base Osiris
Dessins : Dominique Laprie-Sentenac*

Préfecture de la Corse-du-Sud
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine - 37 cours Napoléon - BP 188 - 20178 AJACCIO CEDEX

CONSERVATION ET REHABILITATION DU PATRIMOINE RURAL

LES OUVERTURES - PORTES ET FENETRES

L'OBSERVATION

L'observation du bâti ancien est un préalable à toute intervention.

Une des plus fréquentes concerne les ouvertures, portes et fenêtres.

Le patrimoine rural en conserve de nombreux exemples, réalisés selon des techniques et des savoir faire artisanaux, témoins modestes mais attachants d'une culture locale.

L'analyse de quelques édifices relevés en Corse-du-Sud permet de définir les principales caractéristiques des ouvertures observées.

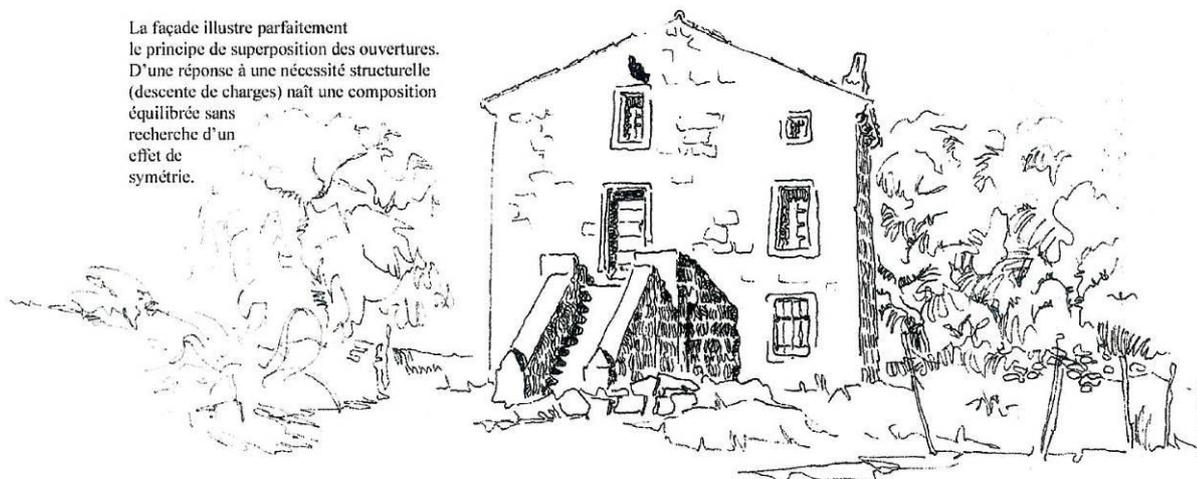


Un appui de fenêtre sculpté dans un bloc de granit, une pierre d'allège posée en carreau sont autant d'indices qui permettent de comprendre l'évolution dans le temps de cette ancienne maison forte. Ces éléments participent aussi au décor de la façade.

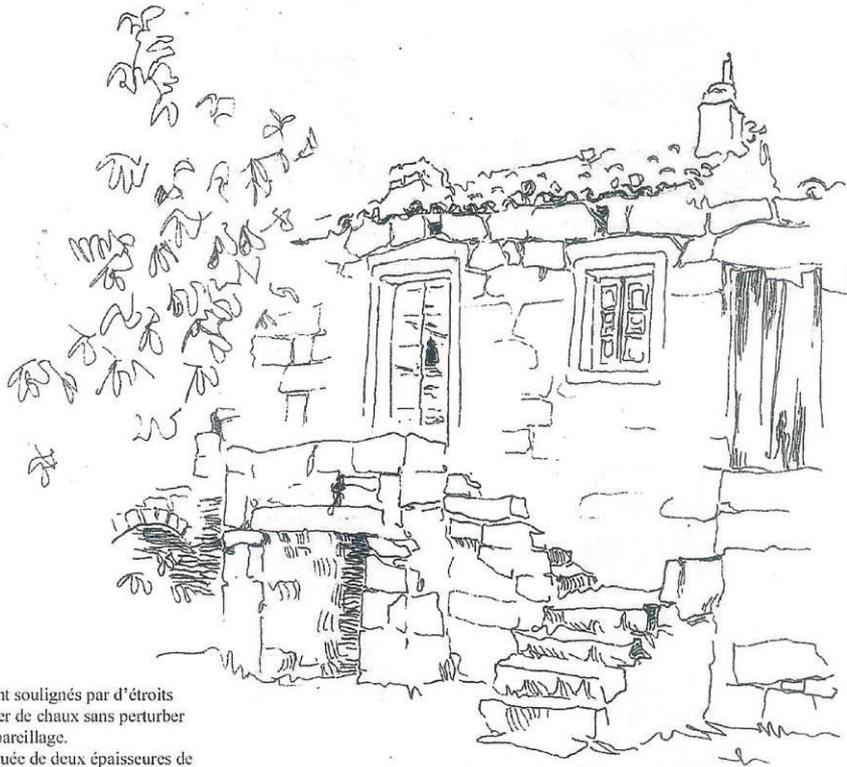


Maison 16ème / 18ème siècle - Cardo Torgia

La façade illustre parfaitement le principe de superposition des ouvertures. D'une réponse à une nécessité structurelle (descente de charges) naît une composition équilibrée sans recherche d'un effet de symétrie.

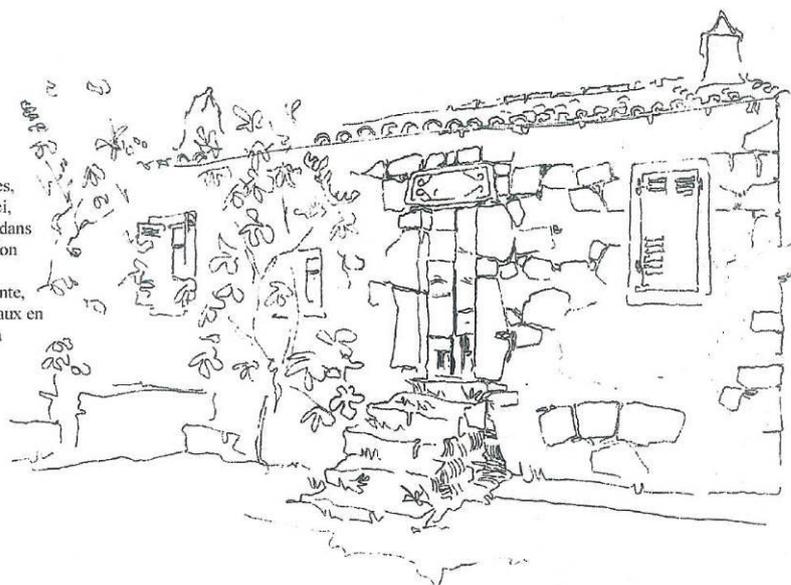


Maison 19ème siècle - Coti-Chiavari



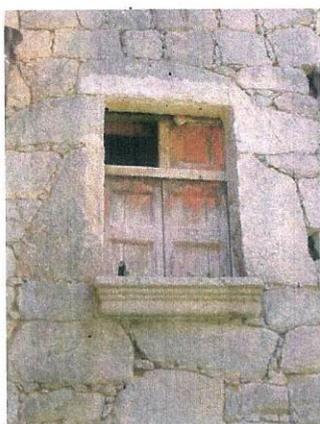
Les percements sont soulignés par d'étroits bandeaux de mortier de chaux sans perturber la lisibilité de l'appareillage.
 La porte est constituée de deux épaisseurs de planches clouées, lames verticales à l'intérieur et lames horizontales à l'extérieur.
 A droite, une fenêtre à petits carreaux avec volets intérieurs fixés sur les ouvrants.

Maison 19ème siècle - Monaccia d'Aullene



La largeur de l'ouverture est fonction de la dimension du linteau. Cette pierre constitue souvent un ornement des façades, soit par sa forme, soit comme ici, par son décor : volutes gravées dans la pierre encadrant une inscription datée (1743).
 Témoin d'une intervention récente, l'encadrement au mortier de chaux en légère surépaisseur, autour de la fenêtre de droite, réalisé pour la fixation des persiennes.

Maison 18ème siècle - Tavera



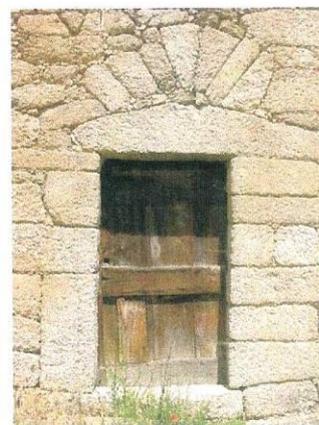
Olmeto



Pastricciola



Pastricciola



Azzana

CARACTERISTIQUES

Les ouvertures sont plus hautes que larges. La largeur est fonction de la dimension du linteau (contrainte du matériau). Celui-ci est constitué d'une seule pierre (linteau monolithe) qui peut avoir des formes diverses selon les régions, droit, cintré (*Pastricciola*), en bâtière. Il peut être surmonté d'un arc de décharge (*Azzana*).

Les ouvertures se superposent les unes au dessus des autres (contrainte structurelle, principe de la descente de charges).

Les ouvertures constituent bien souvent le seul ornement des façades. Les formes, les dimensions et le soin apporté à la mise en œuvre des pierres d'encadrement diffèrent du reste de la maçonnerie. Certains éléments, linteaux gravés, pierres d'appui sculptées, sont de précieux indices pour la datation des constructions.

Les portes sont pleines, composées de deux épaisseurs de planches, verticales à l'intérieur, horizontales ou obliques (dessinant des motifs en chevrons *Pastricciola*) à l'extérieur.

Les menuiseries de fenêtres sont en bois, à petits carreaux. Des volets intérieurs sont fixés sur les ouvrants. Les volets extérieurs (persiennes) apparaissent tardivement dans l'architecture rurale (à partir de la seconde moitié du 19^{ème} siècle) et sont associés à des encadrements de baie en mortier de chaux.

RECOMMANDATIONS

Conservier les ouvertures, portes et fenêtres anciennes, témoins de techniques et de savoir-faire originaux. Toute création de percement doit s'inscrire dans la composition de la façade et s'inspirer des modèles anciens.

Proscrire l'élargissement des ouvertures qui risquerait de fragiliser les maçonnerie.

Proscrire la mise en place de volet roulant qui risquerait d'altérer le caractère de la construction.

Photos et croquis : Ministère de la Culture et de la Communication - SDAP 2A - Base Osiris

Préfecture de la Corse-du-Sud
 Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine – 37 cours Napoléon – BP 188 – 20178 AJACCIO CEDEX

CONSERVATION ET REHABILITATION DU PATRIMOINE RURAL

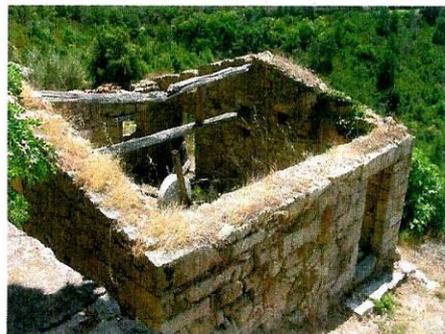
Les Maçonneries de granit



Il est des lieux singuliers comme Muna qui ne semblent constitués que d'une seule matière, la pierre. Elle est partout présente : chemins, maisons, éperons rocheux qui se découpent sur le ciel composent un univers où le minéral domine. Ces lieux nous révèlent que des hommes ont su façonner un matériau rude pour lui donner un sens et là commence l'architecture. Et l'austérité apparente des façades de pierre des édifices de Corse-du-Sud ne doit pas masquer le savoir faire des constructeurs qui ont su tirer parti, parfois magnifiquement, de ce matériau.

La constitution des murs

Les murs ordinaires sont composés de deux épaisseurs de pierres dont les faces visibles sont appelées parements. Il y a rarement de liaison entre les blocs constituant les parements interne et externe. En effet, si les pierres apparaissent jointives en façade, les vides sont nombreux au cœur des maçonneries. Ceux-ci sont comblés par des éclats de pierre et de mortier le plus souvent à base de terre argileuse. (La chaux obtenue par calcination de la pierre calcaire est nécessairement rare dans ces régions granitiques). Sur la photo, la végétation se développe précisément en suivant une ligne qui marque la séparation des parois intérieures et extérieures des murs.



Muna – ancien pressoir à huile

Les éléments remarquables

La pose des blocs de pierre est rarement régulière (à l'exception des maçonneries des églises romanes pisanes mais qui relèvent d'une époque et d'une catégorie d'édifices très spécifiques). En façade, les angles des murs et les pements font néanmoins l'objet d'un traitement particulier et plus soigné que dans les parties courantes.

Chaîne d'angle

Aux angles, à la jonction de deux parements perpendiculaires, les pierres sont plus grosses et apparaissent alternativement courtes ou longues.



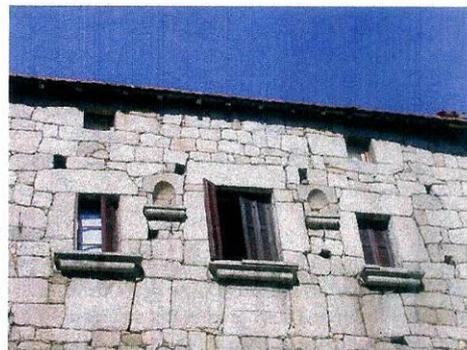
Guarguale – Ancienne maison forte – Détail d'une chaîne d'angle. Les parements montrent des pierres taillées, assemblées à joint vif, soigneusement ajustées selon leur forme. Les pierres posées à plats dont les bouts sont visibles suggèrent l'épaisseur des murs. La mise en œuvre exprime la solidité de la construction en rapport avec sa fonction.

Encadrement de baie

Les linteaux de pierre qui couvrent les portes et fenêtres mettent naturellement en valeur les ouvertures des façades. Ces blocs ont en effet une longueur qui dépasse la largeur des percements d'où leur dimensions importantes qui en font des éléments remarquables et de décor. Ils peuvent recevoir des inscriptions gravées ou affectent des formes qui affirment leur rôle structurel de report des charges sur les appuis latéraux. Les encadrements et les allèges sont traités avec un soin identique et soulignent la composition des ouvertures en façades. L'appui de fenêtre peut même recevoir un décor sculpté.



Zerubia – Détail porte- linteau avec extrados cintré et arc de décharge.



Forciolo – Détail des fenêtres de l'étage noble. Les appuis monolithes sont sculptés. Les pierres des allèges posées de champ présentent des faces approximativement carrées.

Les différents types d'appareil

Entre le 16ème et la fin du 19ème siècle, l'aspect de la maison traditionnelle semble avoir peu évolué : Silhouette et matière paraissent immuables et la quasi absence de repère stylistique du à la rareté du décor sculpté renforcent cette impression de permanence des formes. Cependant, certains édifices composées d'ajouts successifs montrent des appareils qui diffèrent selon les époques de construction.



Grosseto Prugna- Les chaînes d'angle de la construction d'origine permettent d'en lire le contour. Les parements de l'ajout présentent des pierres assemblées selon des lits quasi horizontaux composés de blocs de dimensions semblables y compris aux angles.



Appareil à alternance d'assises régulières

Les blocs sont posés selon des lits parfaitement horizontaux. Chaque assise est constituées de pierres ayant toutes la même hauteur et assemblées à joint vif.

Sainte-Marie Figaniella – Eglise 12ème siècle.



Appareil polygonal

Les blocs sont de grosseurs variables et de formes irrégulières. Les pierres sont taillées et assemblées à joint vif.

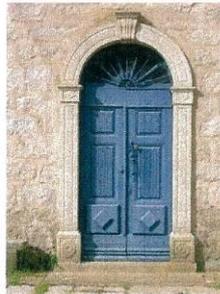
Zicavo – Maison début 17ème siècle.



Appareil irrégulier

Les blocs sont de formes irrégulières, grossièrement taillés, posés en laissant entre eux des interstices remplis par des cailloux.

Frasseto – Maison 18ème siècle



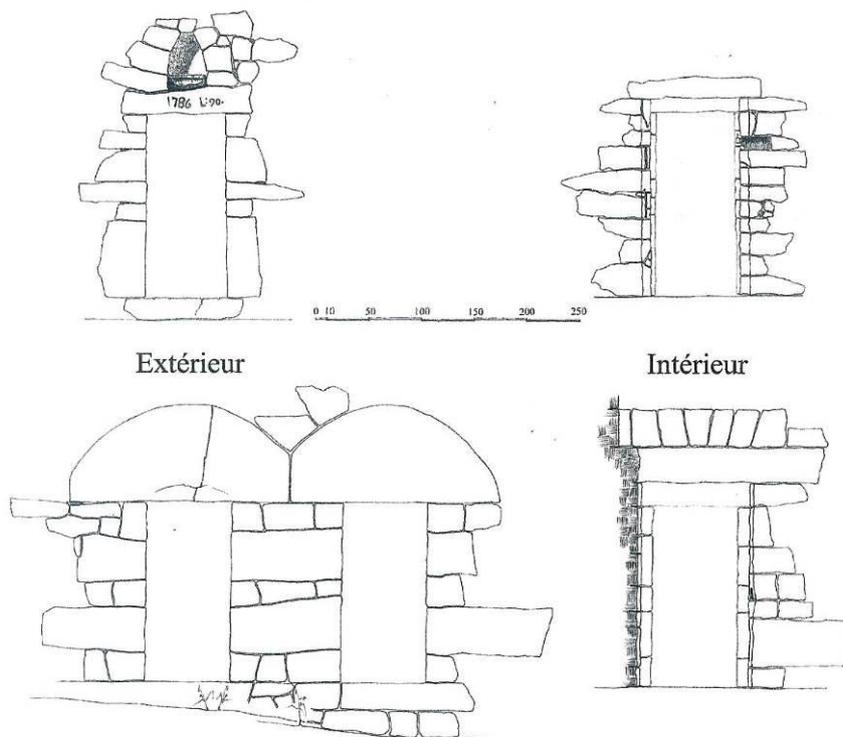
Appareil assisé

Les blocs, de dimensions équivalentes, sont grossièrement équarris et posés en lits horizontaux. Les joints en mortier sont apparents. En légère avancée par rapport au nu du parement, les piédroits et l'arc en plein cintre qui couvre la porte d'entrée sont des élément indépendant des assises et reçoivent un décor sculpté.

Serra di Scopamène – Maison 19ème siècle.

Esthétique de la mise en oeuvre

De l'église à la maison traditionnelle en passant par la demeure du notable, ces édifices sont de catégories trop diverses pour esquisser, au travers des exemples rassemblés, une évolution des techniques. Mais quelques soient les ressources et les moyens à disposition, l'effet plastique des parements, même dépourvus de décor sculpté, dénotent un souci esthétique. Les relevés suivants le confirment.



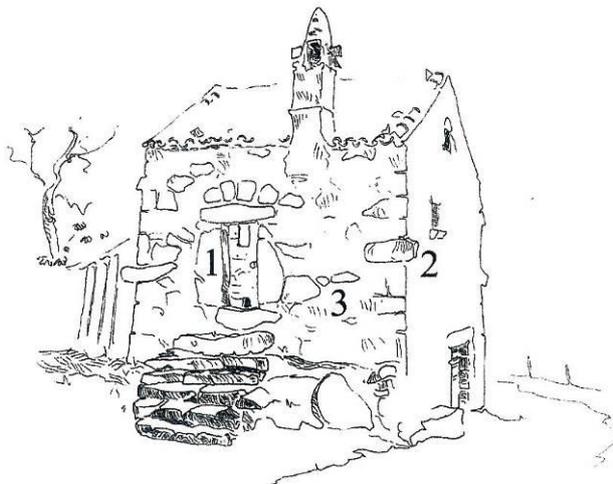
Exemple 1

Exemple 2

La comparaison des parements internes et externes montre que les appareils diffèrent, qu'ils soient destinés à être vus ou non. Les pierres des encadrements extérieurs sont de dimensions plus importantes et leur mise en œuvre est plus soignée. Les joints sont fins, ce qui laisse supposer que les blocs ont été taillés avant d'être mis en place. Par ailleurs les deux portes relevées sont de largeur et de hauteur identiques au centimètre près. Dans le second exemple pourtant, l'effet produit par la dimension des blocs et notamment du linteau, donne à l'ouverture un aspect beaucoup plus imposant. La forme en arc de l'extrados du linteau exprime son rôle dans la structure qui est d'assurer le report du poids des maçonneries sur les appuis latéraux. Le constructeur utilise pourtant au revers de la façade une technique différente qui remplit la même fonction tout aussi efficacement : le linteau droit qui couvre l'ouverture du côté intérieur est soulagé par une plate-bande appareillée. Cette solution qui exige la taille de claveaux à joints rayonnants révèle la maîtrise d'une technique savante et permet d'utiliser des blocs de petites dimensions plus facilement manipulables. Mais elle est incontestablement moins spectaculaire. Il faut donc croire que c'est avec une intention esthétique que l'on a utilisé ces énormes linteaux, non par véritable nécessité structurelle. Sans qu'il soit possible de dire quel était l'objectif de cette recherche esthétique (mettre en valeur des portes situées au niveau bas de la construction, ce qui peut paraître étonnant, ou conférer au soubassement de l'édifice un caractère de puissance et de solidité), il est clair que l'on a voulu par le travail de la pierre donner un sens à l'architecture.

Recommandations

L'observation des maçonneries de pierre apparente montre que jusqu'au 19^{ème} siècle, les parements ne présentent pas d'aspect régulier. Les chaînes d'angle, les encadrements de baies se distinguent des parties courantes par des traitements particuliers. L'expression de leur rôle dans la structure du mur est affirmé avec vigueur et magnifie l'aspect des façades. L'analyse révèle aussi qu'il existe des appareils caractéristiques soit d'un type d'édifice, soit d'une époque. Enfin, l'aspect varie selon le lieu, sans doute parce que certains types de mise en œuvre sont spécifiques à des régions mais surtout parce que la pierre, extraite sur place, apporte sa couleur particulière à la construction. C'est pourquoi il importe de préserver les caractéristiques des maçonneries existantes pour leur valeur à la fois historique et architecturale.



1 – Les pierres d'encadrement des portes et fenêtres et notamment les linteaux sont des éléments de structure. Dans les maçonneries anciennes, ils doivent être conservés au risque sinon de fragiliser les murs. Par ailleurs, la mise en œuvre de ces pierres présente souvent un intérêt à la fois historique et esthétique qui doit être préservé.

2 – Les chaînes d'angles sont également des éléments de structure qui doivent être conservés pour garantir la stabilité des maçonneries.

3 – Les appareils des parties courantes concourent au caractère spécifique des constructions traditionnelles. Toute reprise doit être réalisée en respectant la mise en œuvre d'origine des pierres et en employant un matériau de même nature et de même teinte. Dans le cas de maçonnerie à joints apparents, leur reprise sera réalisée avec un mortier à base de chaux naturelle et teinté avec un sable mêlé de tuf.

Photos : Ministère de la Culture et de la Communication – SDAP 2A – Base Osiris
Dessins : Dominique Laprie-Sentenac

Préfecture de la Corse-du-Sud
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine - 37 cours Napoléon - BP 188 - 20178 AJACCIO CEDEX

CONSERVATION ET REHABILITATION DU PATRIMOINE RURAL

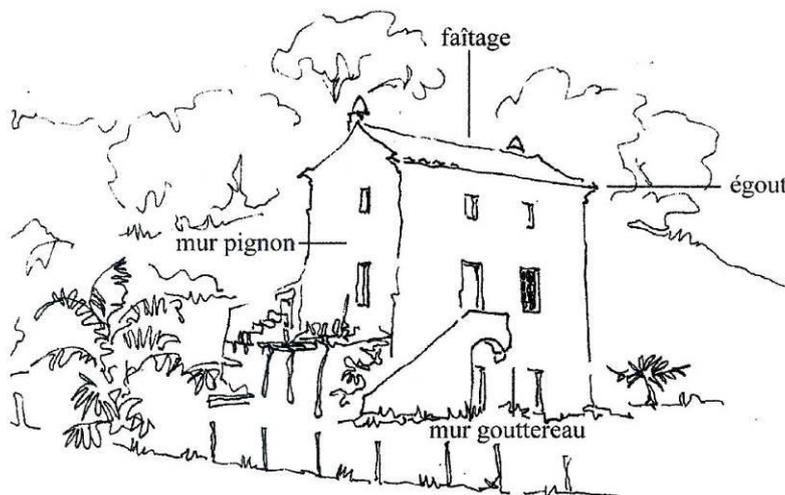
LES TOITURES ET COUVERTURES

Une des qualités de l'architecture rurale réside dans l'harmonie entre les formes, les matériaux et leur mise en œuvre.

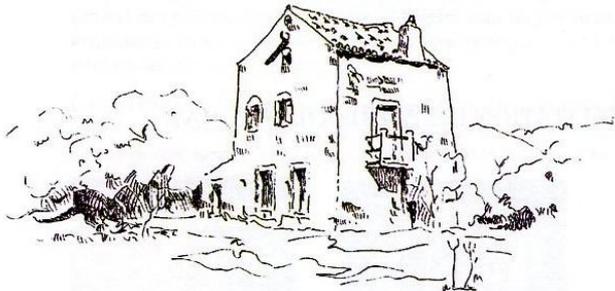
Cela est vrai en particulier pour les toitures et couvertures. Mais, exposées directement aux intempéries, elles sont plus fragiles que d'autres parties de la construction et font l'objet de remaniements fréquents, ne serait-ce que pour entretien.

Aussi, afin de respecter le caractère des constructions, il importe avant toute intervention sur les couvertures, d'identifier le matériau utilisé et d'en respecter les modes de mise en œuvre.

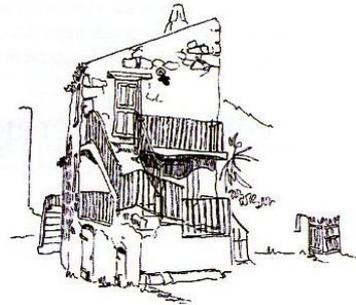
Illustration de quelques termes de vocabulaire sur un exemple courant



Construction avec toiture à deux versants symétriques - Belvédère Campomoro



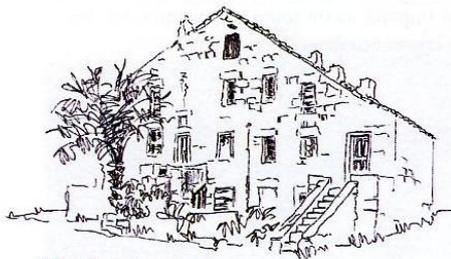
Toit à deux versants - faitage parallèle à la façade principale - Sartène



Toit à un versant - Piana

LA VOLUMETRIE DES TOITURES

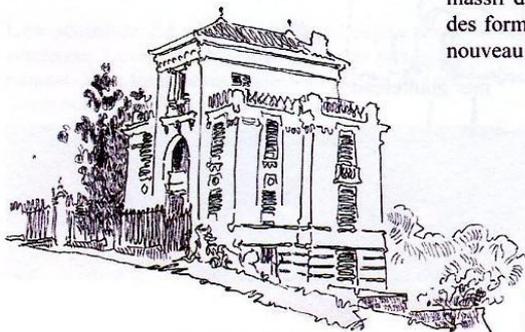
Les constructions sont en règle générale, chacune, couvertes d'un seul volume de toiture. Cette toiture est le plus fréquemment à deux versants mais elle peut être aussi à versant unique, parfois, à partir du 19ème siècle à quatre versants (toiture dite à croupes).



Toit à deux versants
faitage perpendiculaire à la façade principale - Figari

Il est intéressant de noter que parmi les toitures à versant double, deux types se distinguent ; soit le faitage est parallèle au mur de la façade principale, soit il est perpendiculaire à cette façade. Selon le cas, l'aspect des constructions diffère nettement. Il serait intéressant de savoir si ces deux types de toiture correspondent à des époques particulières ou bien à des variantes locales. Pour cela, il faudrait connaître l'histoire de ces constructions et leur répartition géographique.

Au tournant des 19ème et 20ème siècles une évolution sensible de l'aspect des toitures intervient sous l'influence de l'architecture dite de villégiature. Dans une recherche de l'effet pittoresque, les toitures s'organisent en fonction des différents corps composant ces villas et offrent une silhouette découpée contrastant avec l'aspect massif des constructions traditionnelles. Cette évolution des formes est aussi contemporaine de l'apparition d'un nouveau matériau de couverture, la tuile mécanique.



Toiture à croupes sur avant-corps central
toits terrasses sur les ailes - Sainte Marie Sicché

LES MATERIAUX DE COUVERTURE

La Terre Cuite



La Tuile Canal

La tuile canal est de loin la plus répandue. Elle se présente sous la forme d'un tronc de cône allongé. Au moment de la pose on distingue les tuiles de courant, posées en lignes parallèles sur des voliges et qui assurent l'écoulement des eaux, et les tuiles de couvert qui viennent en couvre-joint.



La Tuile Romaine

La tuile romaine s'apparente à la tuile canal : dans les couvertures, la tuile de courant est une tuile plate de forme trapézoïdale aux bords relevés appelée tegule, une tuile creuse étant posée en couvre-joint entre deux tegules. Ce type de couverture est encore visible sur des constructions anciennes antérieures à la seconde moitié du 19ème siècle. Parfois aussi, des couvertures mêlent tuile canal et tuile romaine. Il semble que son usage soit peu à peu tombé en désuétude pour être progressivement, au cours de remaniements successifs, remplacée par la tuile canal. Aussi, les couvertures en tuile romaine présentent un intérêt patrimonial certain.



La Tuile Mécanique

La tuile plate mécanique apparaît au milieu du XIXème siècle avec l'industrialisation. Elle est produite en série à partir d'un moule et s'assemble par emboîtement. Ce type de tuile a été fréquemment utilisé sur des constructions de la première moitié du 20ème siècle. Souvent ces couvertures reçoivent un décor d'ornements, produits également en série, comme les épis de faîtage, les tuiles de faîtage à crêtes, qui anime la silhouette des toitures. Ces ornements font partie de la composition des façades et leur intérêt architectural doit être souligné.

La Pierre et le Bois

Si en Corse-du-Sud la terre cuite domine, il importe néanmoins de signaler l'usage de la pierre et du bois en couverture.



La Pierre

L'utilisation de la pierre est ancienne, couvertures de teghje des églises et chapelles romanes, mais il semble qu'elle ait été réservée à une catégorie particulière, les édifices religieux en l'occurrence, ou bien limitée à des secteurs géographiques bien circonscrits, baracun du plateau bonifacien. Ainsi, à l'exception de ces ouvrages d'un type également particulier, aucun bâtiment de l'architecture rurale ne témoigne de l'usage de la pierre en Corse-du-Sud. Et si la lauze ou l'ardoise de Gênes sont parfois employées, c'est de manière ponctuelle pour protéger les corniches à l'égout des toitures.



Le Bois

Les documents d'archives et notamment des photographies anciennes montrent que de la tuile de bois, scandula, a été utilisée dans l'architecture rurale en zone montagneuse, au moins jusqu'au 19ème siècle. Mais la perte de savoir-faire, aussi bien dans la production que dans la mise en œuvre de ces tuiles ont entraîné la disparition progressive de ces couvertures. C'est pourquoi les rares témoins encore existants présentent une valeur patrimoniale de première importance.

RECOMMANDATIONS

Afin de conserver le caractère des édifices ruraux, il importe de respecter les caractéristiques traditionnelles de mise en œuvre des matériaux de couverture au risque sinon, de modifier l'aspect général des constructions. Quelques exemples sont ici présentés. Ils concernent des couvertures réalisées en tuile canal, majoritaires en Corse-du-Sud. D'une manière générale, c'est l'observation des détails d'exécution qui doit guider toute intervention sur le bâti existant.

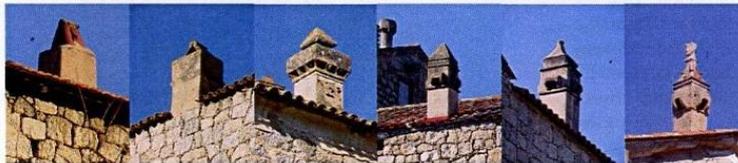
Les Rives Dans les couvertures traditionnelles, les rives sont constituées de tuiles de courant posées sur les murs pignon sans débord. Cette disposition revêt une importance particulière lorsque l'on considère les constructions du point de vue de leur aspect car elle confère aux formes et volumes bâtis une netteté caractéristique.



L'égout Il existe une grande variété de traitement des égouts des toitures. Dans le cas le plus simple, les tuiles sont posées en léger débord sur le mur gouttereau ; ce débord peut être augmenté par une structure composée de planches portées par des chevrons ou bien par des consoles de pierre ; on trouve aussi des corniches constituées de consoles jointives et dans certains cas de briques recevant un enduit montrant des profils savants. Un inventaire des constructions rurales permettrait sans doute de déterminer les facteurs qui ont présidé au choix de tel ou tel type de corniche, de l'absence totale jusqu'aux exemples les plus sophistiqués : usage du bâtiment, habitudes locales, époque de construction, statut social du propriétaire, etc... Une seule constante, l'absence de gouttière.



Les souches de cheminées Les souches de cheminées sont généralement situées dans le prolongement du mur gouttereau. Le conduit de section carrée est protégé par des tuiles posées debout s'appuyant les unes sur les autres en leur sommet. Mais les souches deviennent parfois de véritables ornements des toitures et leur richesse plastique témoigne du savoir faire et de l'inventivité des bâtisseurs.



Photos et croquis : Ministère de la Culture et de la Communication - SDAP 2A - Base Osiris

Table des matières

| | |
|--|------------|
| RESUME NON TECHNIQUE | 6 |
| I- LA CONDUITE DE LA PROCEDURE | 13 |
| 1. Rappels de la procédure | 13 |
| 2. La concertation publique | 13 |
| 3. La concertation avec les PPA | 16 |
| 4. Les avis des PPA à l'arrêt du PLU | 17 |
| 5. L'enquête publique et l'approbation du PLU | 17 |
| 6. La vie du PLU approuvé | 18 |
| II- LES CHOIX RETENUS | 19 |
| 1. Choix d'aménagement et de développement | 20 |
| 2. Traduction règlementaire du projet | 23 |
| a. Généralités : zones et secteurs | 29 |
| b. Les dispositions de la loi littoral et le document règlementaire | 34 |
| c. Des dispositions obligatoires découlant du PADDUC | 38 |
| d. Des informations diverses figurant au titre du code de l'urbanisme | 41 |
| 3. Les emplacements réservés | 65 |
| 4. Respect des servitudes et annexes sanitaires | 75 |
| III- LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS | 78 |
| 1. Le PLU et le PADDUC | 78 |
| 2. Les autres plans et programmes | 79 |
| IV- LES IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES DU PROJET | 82 |
| 1. Le projet urbain et la mixité sociale | 83 |
| 2. L'impact sur les terres agricoles | 89 |
| 3. Les exploitations en place et leur développement futur | 102 |
| V- LE PROJET ET SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL | 109 |
| 1. Les principales évolutions du PLU durant son élaboration pour réduire ses impacts | 110 |
| 2. La trajectoire ZAN et la consommation foncière du PLU | 112 |
| 3. Les incidences paysagères du projet | 115 |
| 4. Les incidences sur les espaces naturels protégés et espèces | 128 |
| 5. Les incidences sur les risques naturels | 147 |
| 6. Les incidences sur la gestion de la ressource : eau potable | 152 |
| 7. Les incidences sur les pollutions | 155 |
| 8. La gestion des eaux pluviales | 160 |
| 9. Les incidences sur la gestion des déchets | 162 |
| 10. Les incidences sur la circulation et la gestion du stationnement | 168 |
| VI- LE BILAN | 173 |
| VII- Bibliographie | 177 |
| 1. Lexique | 177 |
| 2. bibliographie | 179 |