



COMMUNE DE CALCATOGGIO
Cumuna di Calcatoghju

Plan Local d'Urbanisme **CALCATOGGIO**



Dossier CTPENAF
ENQUETE PUBLIQUE

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
	29/11/2014	26/09/2021	21/12/2024		



Avenue Maréchal Juin
Résidence Parc Azur Le Pelican Bât A, 20090 Ajaccio
merelo.odile@urba-corse

SOMMAIRE

I-	Présentation du territoire	5
1.1	Géographie du territoire	5
1.2	Occupation des sols	7
II-	Le Projet de PLU	21
III-	Transcription des dispositions du PADDUC (ESA, ERC) et éléments de mise en compatibilité	29
3.1	Justification des potentialités agricoles	29
IV-	Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	32
4.1	Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC	50
4.2	Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG	51
4.3	Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires	52
4.4	Bilan de la consommation des secteurs AOP	53
V-	Eléments de conclusion	54
VI-	Annexe	57
6.1	Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions	57
6.2	Les emplacements réservés	60
6.3	OAP de Masorchia – Principe de l'organisation	66

I- Présentation du territoire

1.1 Géographie du territoire

a- Site et situation

Commune du bassin de vie d'Ajaccio située au nord de la capitale, à 25 Km, son territoire s'étend sur 2265 ha, des rivages sud du golfe de Sagone jusqu'aux moyens piémonts du massif de Sant Eliseo.

Calcatoggio s'étire sur plus de 13 Km entre l'arrière-pays et l'extrémité sud-ouest. Le territoire est délimité au nord et au sud par des éléments naturels : la mer et la ligne de crêtes de San Sisto qui sépare géographiquement les deux golfes et fait le partage des bassins hydrographiques.

Le territoire est accessible par la RD81, axe régional qui relie l'extrême nord du département à Ajaccio et qui est également un axe touristique majeur.

Calcatoggio est limitrophe avec les communes d'Appietto, Valle-di-Mezzana et Sant'Andrea d'Orcino : les deux premières étant tournées vers le golfe d'Ajaccio.

b- Géographie

Avec une altitude comprise entre 0 m et 876 m, Le territoire de Calcatoggio s'est organisé suivant le schéma suivant :

- Le village en balcon, exposition nord
- La station balnéaire sur Masorchia-Orcino-Ancone
- Un habitat agricole vers Pevani
- Un habitat diffus et isolé le long du littoral et éparse sur les piémonts

La géomorphologie de Calcatoggio présente à la fois **un relief doux et accidenté** entre une côte rocheuse découpée, une anse sableuse, une petite plaine littorale et une ligne de crête méridionale limite naturelle avec la région ajaccienne.

- Commandement général : nord-est / sud-ouest.
- Point culminant: Punta San Sisto 876 mètres
- Point le plus bas : littoral, niveau zéro.
- Altitude moyenne : 270 mètres
- Pente moyenne : 30 %
- Relief doux (<8%) : Marina di Pevani, plaine de la Liscia, arrière-plage de Stagnone.
- Pentes moyennes (8 – 20 %) : Spontomato-Latina, Masorchia, Pevani, Ancône.
- Fortes pentes, relief accidenté (>à 30%) : ligne de crêtes méridionale, côte rocheuse occidentale.

La commune de Calcatoggio est concernée par le bassin versant de la Liscia qui prend sa source sur les versants nord-ouest du Monte Sant'Eliseo (1271 mètres) et trouve son embouchure sur le golfe Sagone au niveau de la plage de Stagnone (Masorchia).



1.2 Occupation des sols

a- Les espaces naturels (cf. carte de la page suivante)

Le territoire communal est concerné par **les formations thermo-méditerranéennes, les formations montagnardes et oroméditerranéennes**

La couverture végétale de type méditerranéen a été localement modifiée par l'introduction de châtaigniers en montagne. Elle s'est homogénéisée avec la fermeture du milieu qui a découlé du recul des activités pastorales et la récurrence des incendies sur les piémonts. Le regain d'intérêt pour les activités pastorales laisse entrevoir une réouverture progressive du milieu accompagné des dispositifs de lutte contre les incendies.

Si **les formations de type maquis** dominent la partie basse des reliefs et l'extrême ouest du territoire, on observera la qualité des boisements sur les hauteurs du village (forêt communale) et les versants de la Punta de Borgo Mano entre Ancone et Marisgianca.

La strate herbacée (graminées, immortelles, asphodèles, chardons, sérapias...) couvre environ 15% de la commune, terres de pacage pour l'élevage ovin/bovin extensif (Marina di Pevani) et de bovins (plaine de la Liscia), cultures fourragères sur la plaine et les bas versants.

Le maquis bas et les cistaies, strate arbustive, (cistes, calycotomes, romarins, genets, arbousiers, lentisques...), s'étendent sur l'arrière-pays littoral, les anciens parcours et sur les piedmonts. Ils représentent près des 1/3 du territoire et attestent d'une évolution régressive du milieu par la déprise agricole et surtout la récurrence des incendies dans les années 1970-1980 qui a lessivé les sols de façon irréversible.

La strate arborée (21% du couvert végétal) est ici constituée d'essences nobles :

- **Yeuseraies** aux alentours des hameaux d'Orcino et d'Ancone et sur les flancs de la Punta di Montalbi et de San Sisto.
- **Châtaigneraies séculaires** aujourd'hui abandonnées, sur les hauteurs du village et des hameaux de Solajo et de Vetriccia.
- **Aulnes glutineux, essences caducifoliées**, se concentrent exclusivement sur les cours d'eau principaux et notamment sur les rives de la Liscia et ses affluents (ruisseau du moulin...).

Les ruisseaux sont ici jalonnés d'une ripisylves d'aulnes glutineux et d'osiers. Elles sont de faibles emprises mais indispensables à la diversité des écosystèmes, au maintien de la trame bleue et à la lutte contre l'érosion des versants.

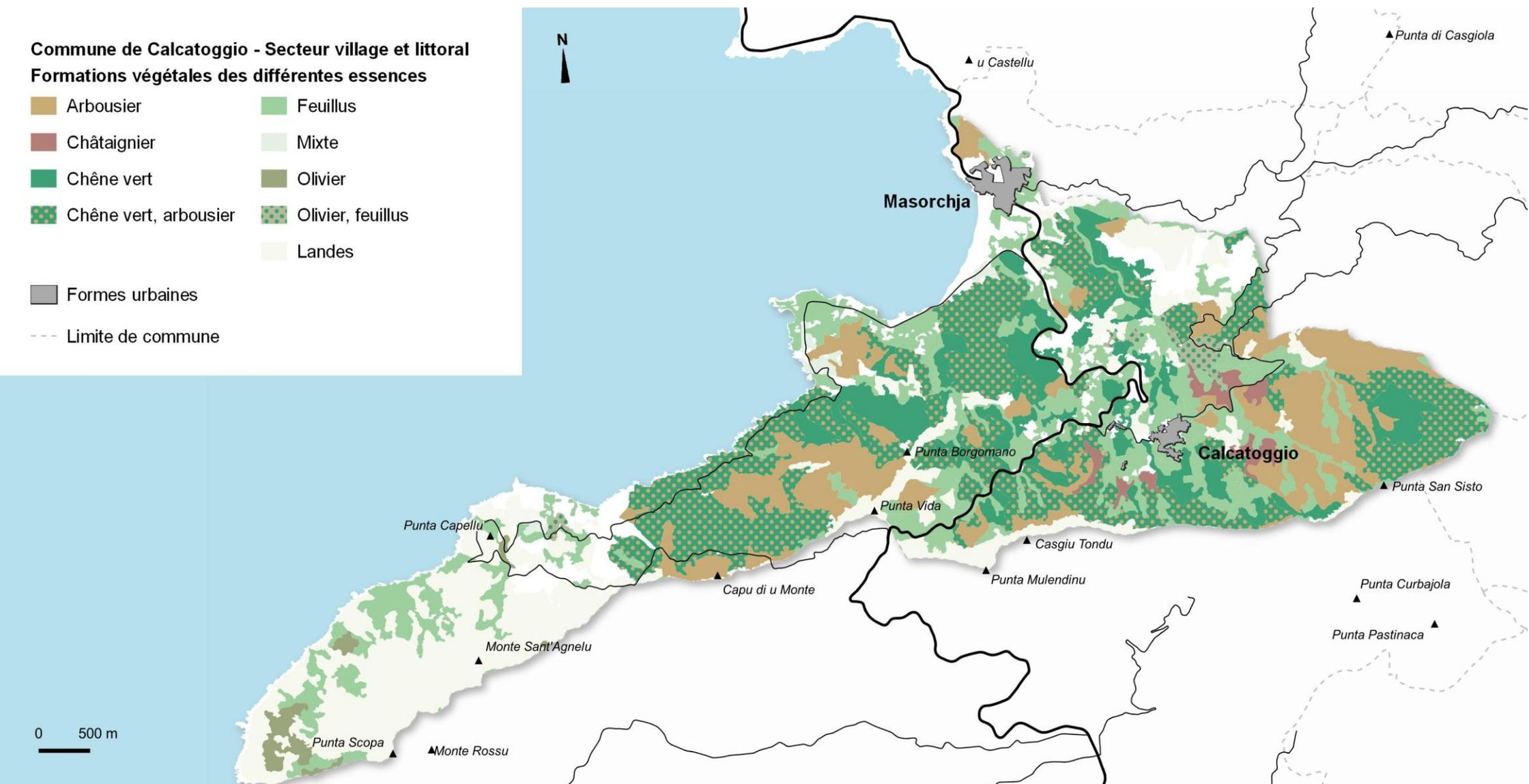
Commune de Calcatoggio - Secteur village et littoral

Formations végétales des différentes essences

- Arbousier
- Feuillus
- Châtaignier
- Mixte
- Chêne vert
- Olivier
- Chêne vert, arbousier
- Olivier, feuillus
- Landes

Formes urbaines

Limite de commune



b- Risques naturels

Ces espaces sont exposés :

- **Au risque mouvement de terrain et chute de blocs.** Des zones d'aléa éboulement ou ravinement sont repérées sur le territoire communal, dans l'atlas des zones de présomption mouvement de terrain réalisé en 2008 (échelle 1 : 20 000) par la DDTM 2A. Calcatoggio est concerné par ce risque dans le secteur sud au niveau des lignes de crêtes bien au-dessus du village n'exposant pas les biens et les personnes à des risques.
- **Au risque inondation.** La Liscia est concernée par un PPRi approuvé en 2004. La zone inconstructible du PPRi affecte essentiellement des espaces naturels et agricoles alors que la zone soumise à des contraintes concerne la plage et l'emplacement du « Grand Bleu ».
- **A l'aléa submersion marine.** L'atlas des zones submersibles (AZS) de la Corse est une cartographie qui délimite les zones basses potentiellement exposées aux submersions marines. L'AZS n'est pas un document opposable, contrairement à un plan de prévention des risques naturels (servitude d'utilité publique). Cependant, par l'usage de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, des projets peuvent être interdits, ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, en raison de la dangerosité estimée du site.
- **Au risque feu de forêt.** La commune de Calcatoggio exposée à un risque significatif d'incendies de forêt. La carte de l'aléa feux de forêt (cf. pages suivantes) établies à partir de données de 2003 montre que le territoire communal abrite l'essentiel des zones d'aléa fort à moyen-fort, ponctuellement sur les secteurs Est, Ouest et centre. L'habitat diffus entre le village et Masorchia-Orcino est un espace sensible de ce point de vue-là, notamment pour l'intervention de services de secours. Le regroupement de l'habitat est à favoriser.

c- Mesures de protection

Le territoire de Calcatoggio présente une diversité d'habitat notamment des habitats humides par la présence de la Liscia, des habitats littoraux et enfin des habitats forestiers.

Cette mosaïque d'habitats permet la présence de nombreuses espèces aussi bien végétales qu'animales caractéristiques de la méditerranée dont des espèces endémiques.

La côte rocheuse est ici urbanisée mais des espaces encore vierges se maintiennent à la sortie Nord de Tiuccia. La concentration du bâti sur le littoral et à l'intérieur des terres permet le maintien de vastes unités agricoles et naturelles, aux rôles complémentaires.

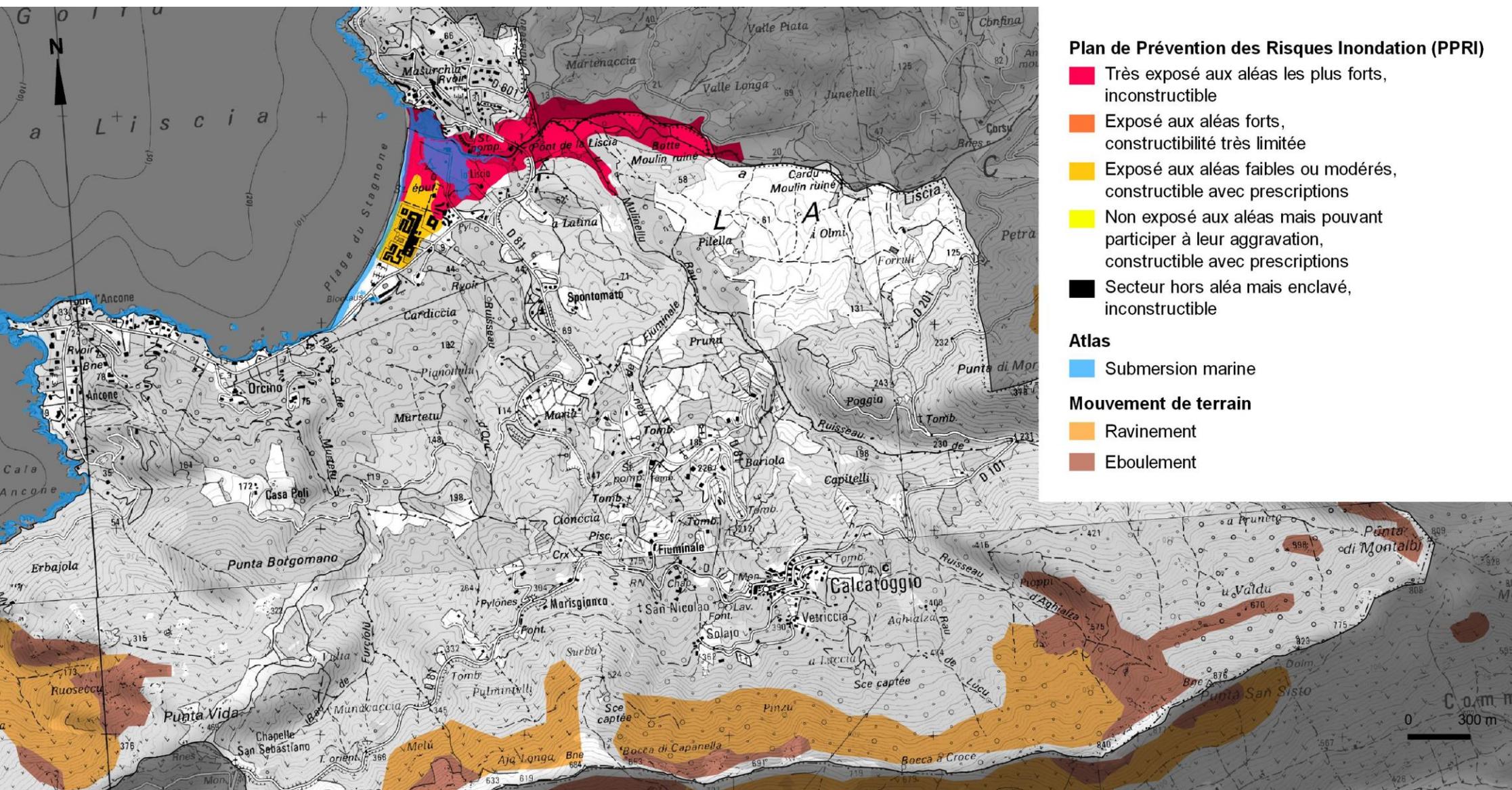
La présence d'espèces animales protégées au cœur de la station, soulève les questions de leur protection alors qu'elles occupent du bâti existant.

Les espaces les plus sensibles en périphérie des aires bâties sont souvent des sites à enjeux et les plus excentrés sont plus facilement protégés.

Les principaux espaces naturels sensibles sont :

- La ZNIEFF de la Punta de Pelusella
- Les espaces remarquables (loi littoral)
- Les espaces boisés classés
- Les couloirs écologiques
- Le site inscrit

Le site Natura 2000 de la commune d'Appietto longe la limite administrative de Calcatoggio au niveau de la Marina Salvatica.



Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

- Très exposé aux aléas les plus forts, inconstructible
- Exposé aux aléas forts, constructibilité très limitée
- Exposé aux aléas faibles ou modérés, constructible avec prescriptions
- Non exposé aux aléas mais pouvant participer à leur aggravation, constructible avec prescriptions
- Secteur hors aléa mais enclavé, inconstructible

Atlas

Submersion marine

Mouvement de terrain

Ravinement

Eboulement

Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, SCAN25 - IGN©, Atlas des Mouvements de terrain et zones inondables, Urba Corse, 2020

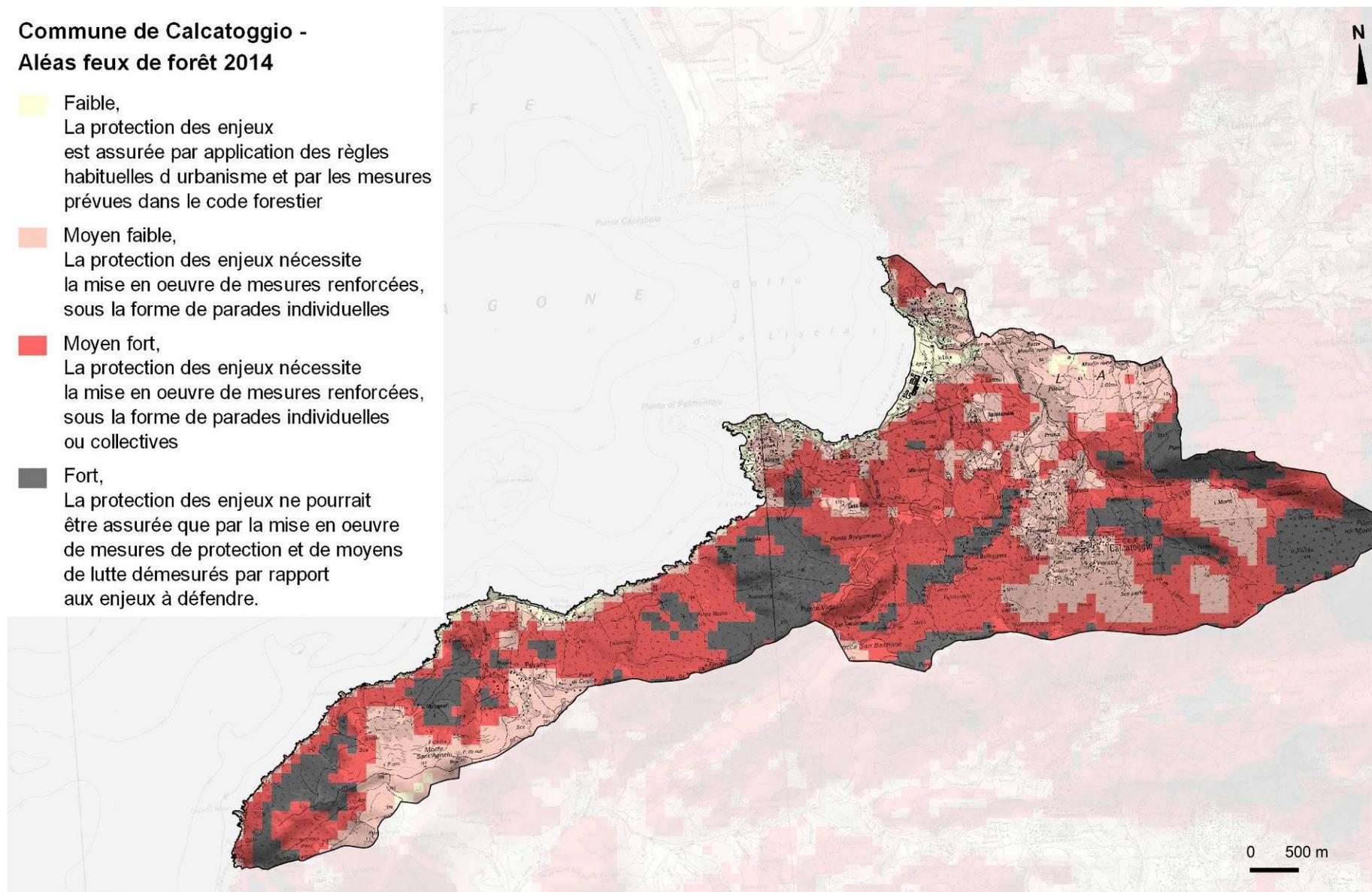
Commune de Calcatoggio - Aléas feux de forêt 2014

- Faible,**
 La protection des enjeux est assurée par application des règles habituelles d'urbanisme et par les mesures prévues dans le code forestier

- Moyen faible,**
 La protection des enjeux nécessite la mise en oeuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles

- Moyen fort,**
 La protection des enjeux nécessite la mise en oeuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles ou collectives

- Fort,**
 La protection des enjeux ne pourrait être assurée que par la mise en oeuvre de mesures de protection et de moyens de lutte démesurés par rapport aux enjeux à défendre.



Sources : SCAN25 - IGN©, www.mongeosource.fr - Aléa des feux de forêts 2014, Urba Corse, Avril 2020

URBACORSE

PLU De Calcatoggio- CTPENAF – Arrêt 12/2024

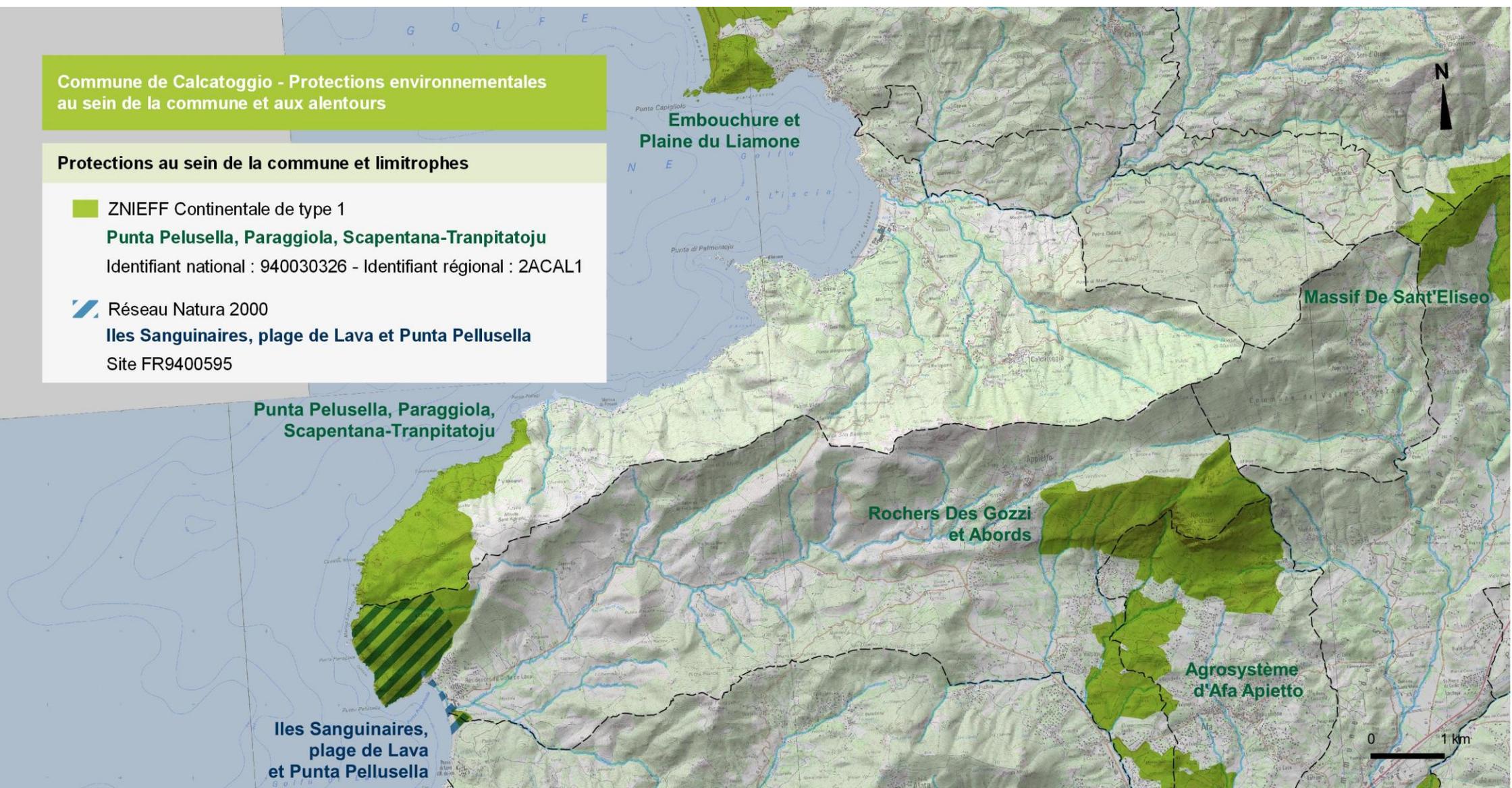
PAGE 11

Commune de Calcatoggio - Protections environnementales au sein de la commune et aux alentours

Protections au sein de la commune et limitrophes

- ZNIEFF Continentale de type 1
Punta Pelusella, Paraggiola, Scapentana-Tranpitatoju
 Identifiant national : 940030326 - Identifiant régional : 2ACAL1

- Réseau Natura 2000
Iles Sanguinaires, plage de Lava et Punta Pellusella
 Site FR9400595



Sources : SCAN25 - IGN©, INPN, Urba Corse, 2020

d- Les espaces agricoles

La totalité des surfaces sont consacrées aux activités d'élevage, avec 35.4% en mono élevage et 64.6% en poly élevage avec association de plusieurs espèces animales. L'élevage bovin est prédominant.

Entre 1988 et 2010, la commune subit une baisse du nombre d'exploitations agricoles, **passant de 7 à 2 exploitations**. Notons toutefois que, la majeure partie des données étant soumises au secret statistique, l'analyse des données AGRESTE est à nuancer.

En 2020 la commune accueille 8 exploitants ayant leur siège social la commune. Ce nombre marque une reprise après le recul observé dans les années 2000.

Entre 1988 et 2010, la superficie agricole moyenne utilisée par exploitation est passée de 16 à 206 ha. Les exploitations exploitent aujourd'hui des surfaces plus de dix fois plus importantes (ce chiffre est toutefois à utiliser avec précaution car si l'écart entre les surfaces déclarées est si important, cela est aussi dû aux évolutions des modalités de déclarations de surface). Une hypothèse peut toutefois être formulée est celle du phénomène de la disparition de certaines exploitations, sans succession, « au profit » de l'agrandissement d'autres exploitations. Ces nouvelles exploitations, plus grandes, sont aussi le résultat d'une mutation vers une agriculture demandeuse de grands espaces et de la disparition de petites exploitations, notamment maraichères sur les espaces de jardins situées à proximité du village. Le pastoralisme extensif étant prédominant sur la commune.

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) **de 2022**, les espaces agricoles actuels (déclarés) **représentent 770,5 hectares**, soit environ **34% de la superficie communale**. Ces données, bien supérieures à la SAU du recensement agricole de 2020 qui identifie 413 ha.

Les meilleures potentialités se regroupent au niveau de la plaine de part et d'autre de La Liscia. Bien qu'inondable, la plaine offre des terrains productifs et mécanisables. Certains terrains étaient cultivés en 1980. On trouve également de bonnes potentialités et quelques terrains mécanisables autour du village, où les valeurs de pente sont toutefois plus importantes. D'anciens jardins et vergers existaient au-dessus du village. De nombreux espaces de prairies sont présents, entrecoupés d'espaces partiellement boisés et emmaquisés, sur les valeurs de pente les moins élevées que l'on retrouve en plaine mais également vers Pevani. Les possibilités de mécanisation restent relativement limitées à ces espaces, d'autant plus stratégiques pour l'activité agricole. Les terres sans potentialités se regroupent à l'Est et au Sud de la commune, sur les reliefs où les valeurs de pentes sont plus élevées, au-dessus du village notamment et où la roche peut être affleurante.

D'anciennes cultures et d'anciens jardins étaient aussi présents sur des terres en ceinture du village et en plaine et pourraient aujourd'hui très bien s'adapter à certains types de cultures professionnelles ou pas. En effet, les espaces qui étaient affectés en 1980 aux cultures, à la vigne ou aux jardins : ces terrains peuvent également présenter des potentialités agricoles intéressantes (drainage, exposition) mais uniquement pour des cultures adaptées. De par leur position en contact immédiat des villages, les anciens jardins sont des espaces fortement menacés par l'évolution de l'urbanisation et tendent à disparaître malgré leur valeur patrimoniale forte. La commune présente donc un potentiel agricole certain dans des secteurs d'activités diversifiées. Toutefois, au fil des années, on a pu assister à une fermeture des paysages à cause de l'avancée du maquis et de la forêt liée entre autres à la baisse du nombre d'agriculteurs.

Les zones exploitées sont généralement utilisées par des pratiques extensives : élevage caprin et bovins essentiellement. La mosaïque des milieux est favorable à d'autres filières.

D'après l'étude agricole,

- 30% du territoire présente une potentialité agricole des sols ;
- 17% seraient caractérisés par la forte potentialité dont la quasi-totalité serait labourable.
- 70% des terres ne présentent pas de potentialités mais peuvent être exploités (parcours)
- Des anciennes châtaigneraies et Chênaies comme opportunité ;

Potentialités agropastorales	Surface	% surface communale
Très fortes potentialités	183,11	8%
<i>Dont cultivables</i>	<i>72,21</i>	3%
Fortes potentialités	207,88	9%
<i>Dont cultivables</i>	<i>77,31</i>	3%
Potentialités moyennes	170,43	7%
<i>Dont cultivables</i>	<i>0</i>	0%
Potentialités faibles	113,12	5%
<i>Dont cultivables</i>	<i>17,39</i>	1%
Vignes	0,75	0%
Anciens jardins	15,99	1%
Sans potentialité agropastorale identifiée	1619,75	70%
Total	2311,03	100%

A l'échelle de Calcatoggio, la cartographie des ESA permet d'identifier au niveau du diagnostic environ **241 hectares d'ESA** grâce à la méthode et le travail de vérification locale, ainsi que les données communales obtenues avec l'implication des agriculteurs. **Le PADDUC a répertorié 215 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles.**

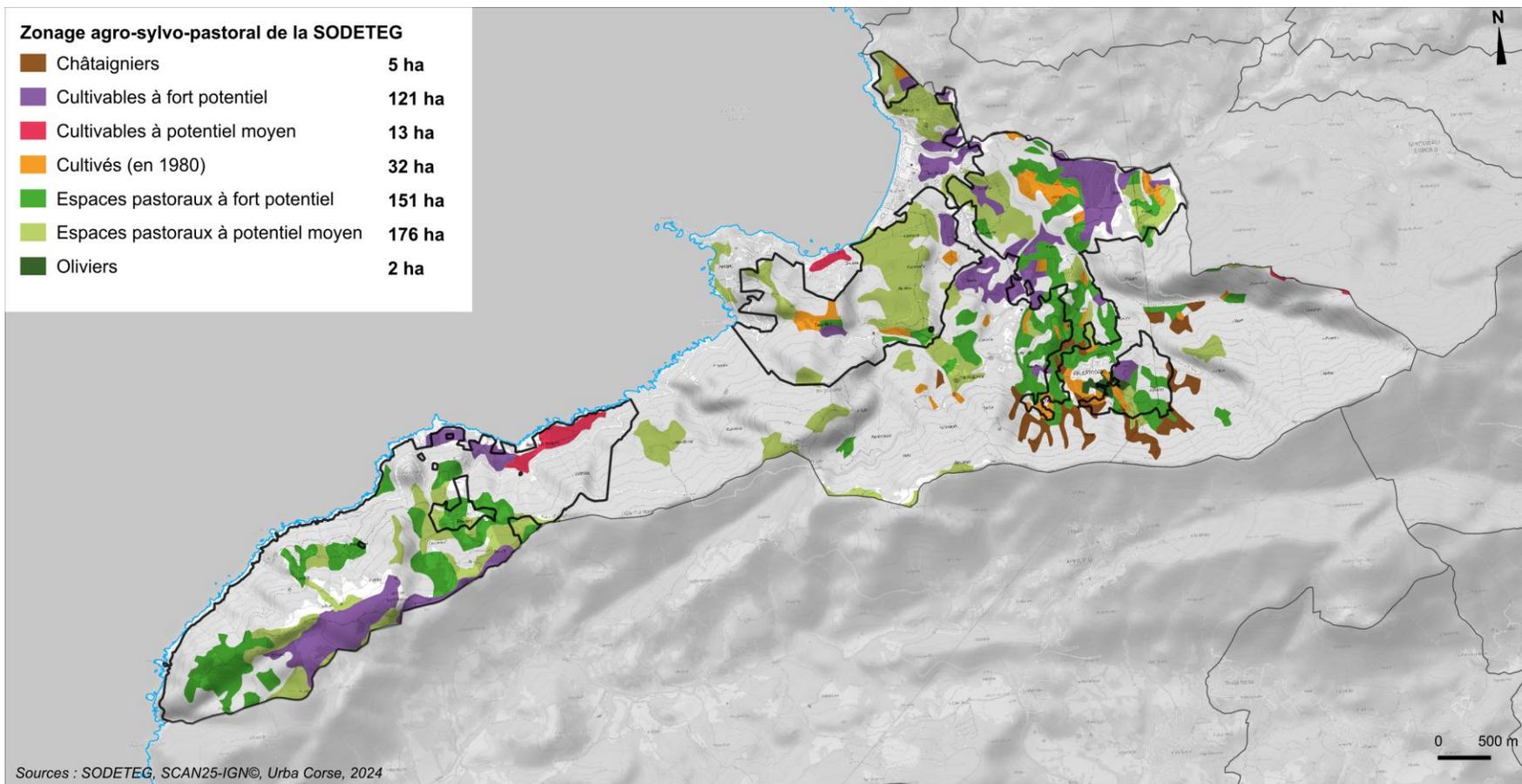
Le projet de territoire qui exclut des ESA tels que les espaces boisés ayant une fonctionnalité écologique et les parcelles en extension ou densification urbaine, conservera au total **224 ha d'ESA**.

Les ERPAT réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, représentent 467 ha et sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.

Le territoire communal de Calcatoggio est concerné par des aires géographiques de produit labellisés AOC-AOP et IGP. Les produits concernés sont les suivants :

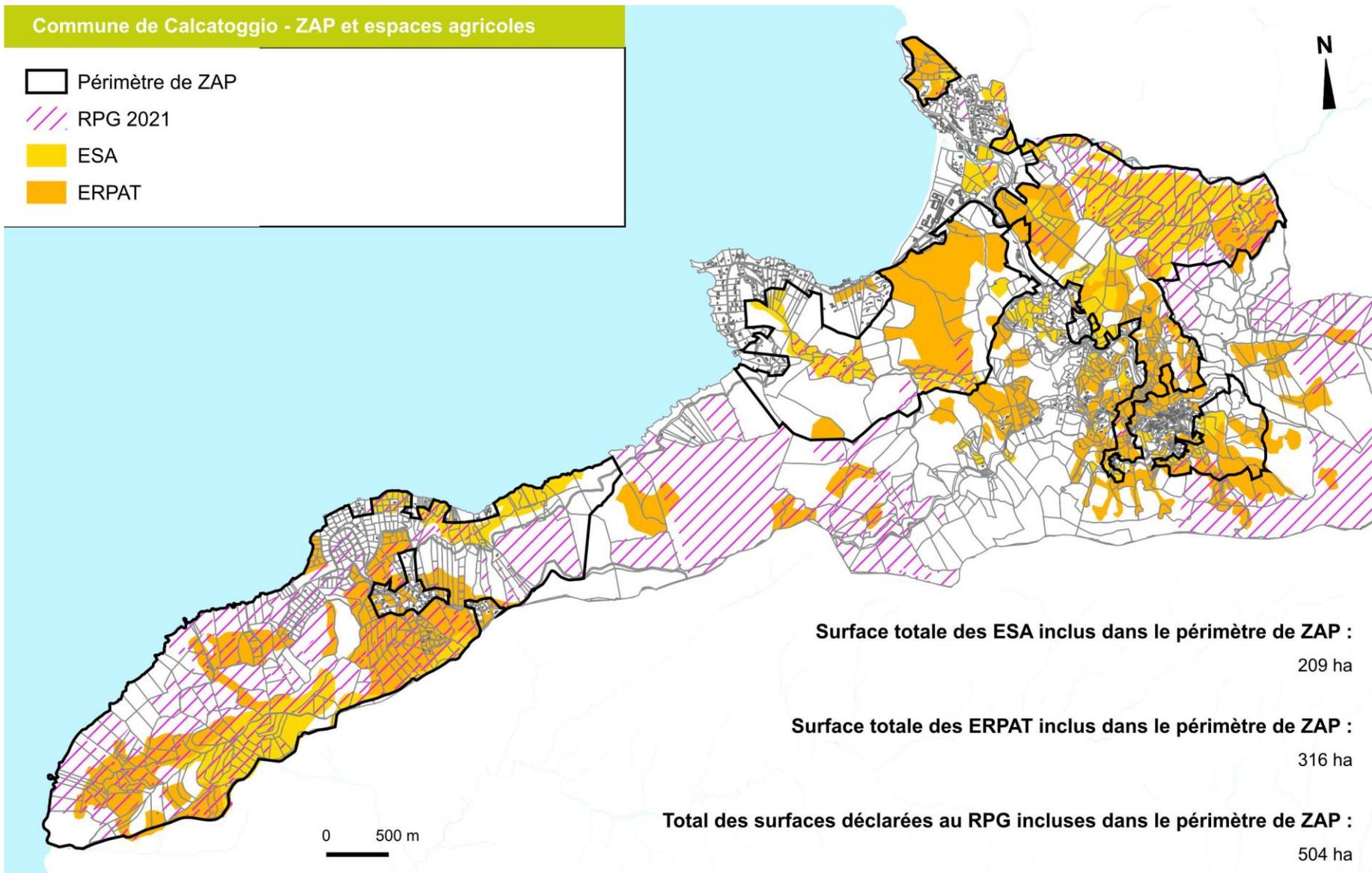
- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (périmètre indiqué sur les cartes de la partie IV)
- AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP viticoles « Vin de Corse » et « Ajaccio » (périmètre indiqué sur les cartes de la partie IV)
- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (périmètre indiqué sur les cartes de la partie IV)
- AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (périmètre indiqué sur les cartes de la partie IV)
- AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (périmètre indiqué sur les cartes de la partie IV)
- AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- IGP Clémentine de Corse
- IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté »
- IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Saliccia

La commune a approuvé en 2024, une vaste ZAP déclinée en deux ensembles distincts.



Commune de Calcatoggio - ZAP et espaces agricoles

-  Périmètre de ZAP
-  RPG 2021
-  ESA
-  ERPAT

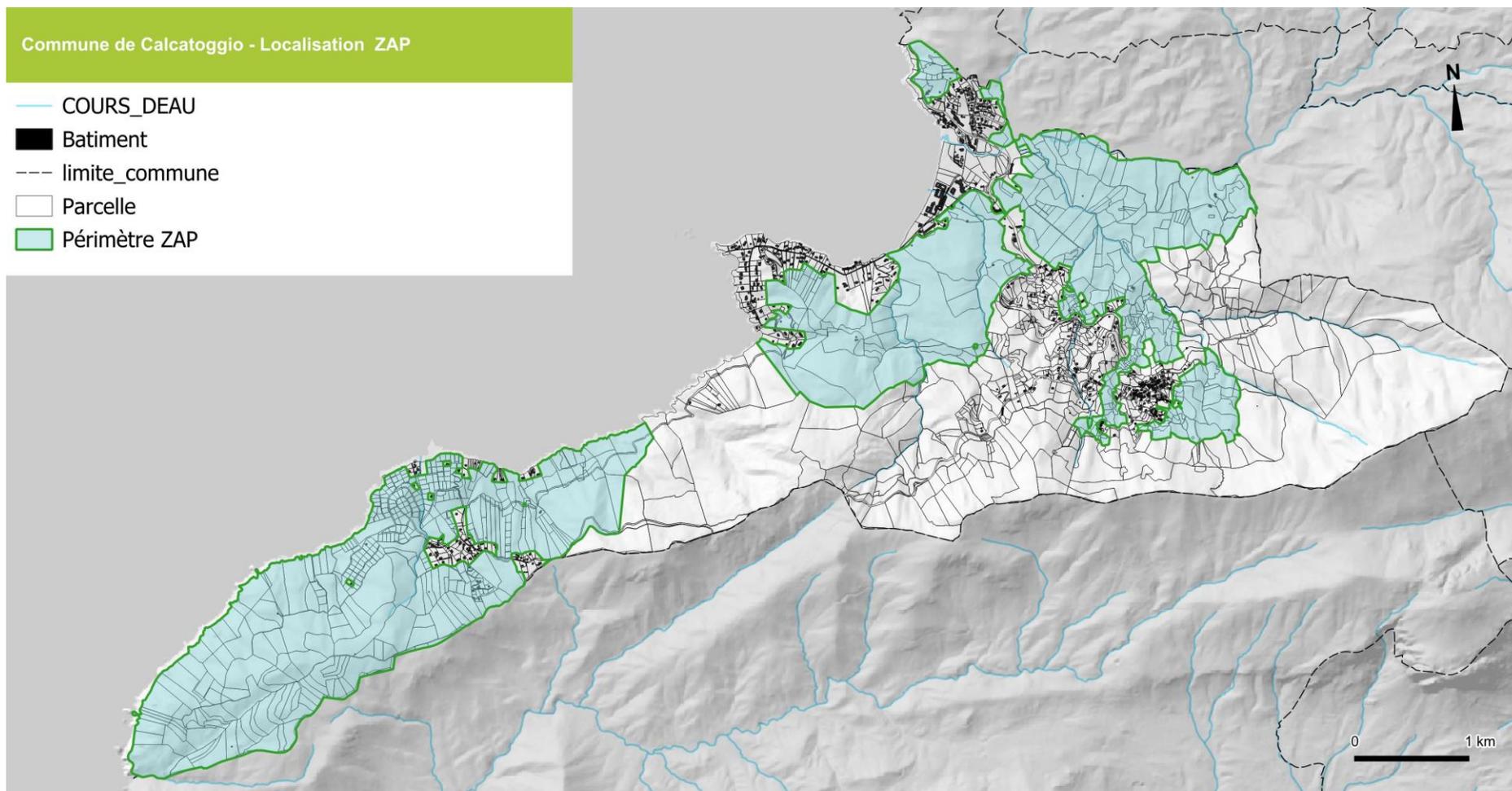


Surface totale des ESA inclus dans le périmètre de ZAP :
209 ha

Surface totale des ERPAT inclus dans le périmètre de ZAP :
316 ha

Total des surfaces déclarées au RPG incluses dans le périmètre de ZAP :
504 ha

SCAN25, BDTOPO, BD ORTHO - IGN©, Urba Corse, 2024



Sources : SCAN25 - IGN©, INPN, Urba Corse, 2024

e- Les espaces urbanisés

La commune est composée de **deux emprises bâties majeures** : le **village et la station balnéaire de Masorchia**. Ces espaces ont une vocation résidentielle dominante dans lesquels se trouvent respectivement les services de la mairie et la salle des fêtes dans les locaux de l'ancienne école, et des commerces de proximité ouverts à l'année.

Le village est implanté sur le versant ubac de la ligne de crêtes qui marque la frontière entre les deux golfes entre Punta Vida et Punta di Montalbi. A l'ubac, le village s'est développé en plusieurs étapes en suivant les courbes de niveaux et utilisant des petits replats naturels.

L'entité villageoise est composée **d'un quartier dense** ordonnancé par la RD et la route communale qui rejoint Vetriccia et Solajo, légèrement à l'écart. Les interstices sont composés d'espaces de jardins en terrasses et d'anciens vergers.

En présence de la chapelle, St Nicolas apparaît ici comme un lieu de vie à part entière.



Vue du village depuis Masorchia

Secteur 1	Enjeux	Axes d'actions
Calcatoggio Solajo Vetriccia St Nicolas	Préserver la cohérence de l'unité bâtie et ses ambiances.	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les densités dans les quartiers périphériques - Poursuivre les alignements bâtis sur des portions ciblées notamment le long de la RD et route communale
	<p>Préserver l'équilibre entre les espaces de jardins et les espaces bâtis</p> <p>Conserver les principaux points de vue</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Définir des densités adaptées - Identifier les espaces de jardins - Définir des emprises d'espaces verts

Masorchia est une entité urbaine d'origine récente qui a émergé à partir de plusieurs projets d'habitat touristique. Le long de la RD81, un habitat collectif surplombe l'espace commun et les vitrines des quelques commerces de proximité ouverts à l'année. Sous la RD, des établissements professionnels pour la plupart, occupe le front de mer. La RD81 a été aménagée et la circulation apaisée. Après le col de San Bastianu, c'est ici que se matérialise l'entrée de l'espace vécu de l'intercommunalité de la Spelunca-Liamone.

Une urbanisation pavillonnaire s'est déployée à l'arrière-plan et en limite administrative. Une clairière perdue au cœur de Masorchia qui offre un intérêt particulier dans l'aménagement de cette polarité littoral à conforter. L'absence de clôture et la présence de commerces en rez-de-chaussée donne à cet ensemble la forme d'un embryon « villageois » au sens de la loi littoral par la multiplicité de ses fonctions et son fonctionnement. Des

espaces verts et du stationnement imposent le recul par rapport à la RD81 laissant une profondeur intéressante pour le projet urbain. Les voies sont hiérarchisées et la zone bien couverte en permettant une circulation douce au cœur de la zone



Traversée urbaine de Masorchia

La Liscia marque une coupure d'urbanisation avec l'espace urbanisé situé sur la rive droite. La route communale littorale est le seul lien fonctionnel sauf pour les piétons qui s'aventurent à traverser la rivière à pied. Cette rive est dominée par les établissements d'hébergements professionnels marchands.

Secteur 2	Bâtiments publics ou symbolique	Patrimoine public	Vie locale	Observations
Masorchia	-	-	Commerces de premières nécessité (pharmacie, bar, supérette...) Médecins	Arrêt bus ligne régulière

Commune de Calcatoggio - Formes urbaines et nombre de logements

Formes urbaines

Agglomération

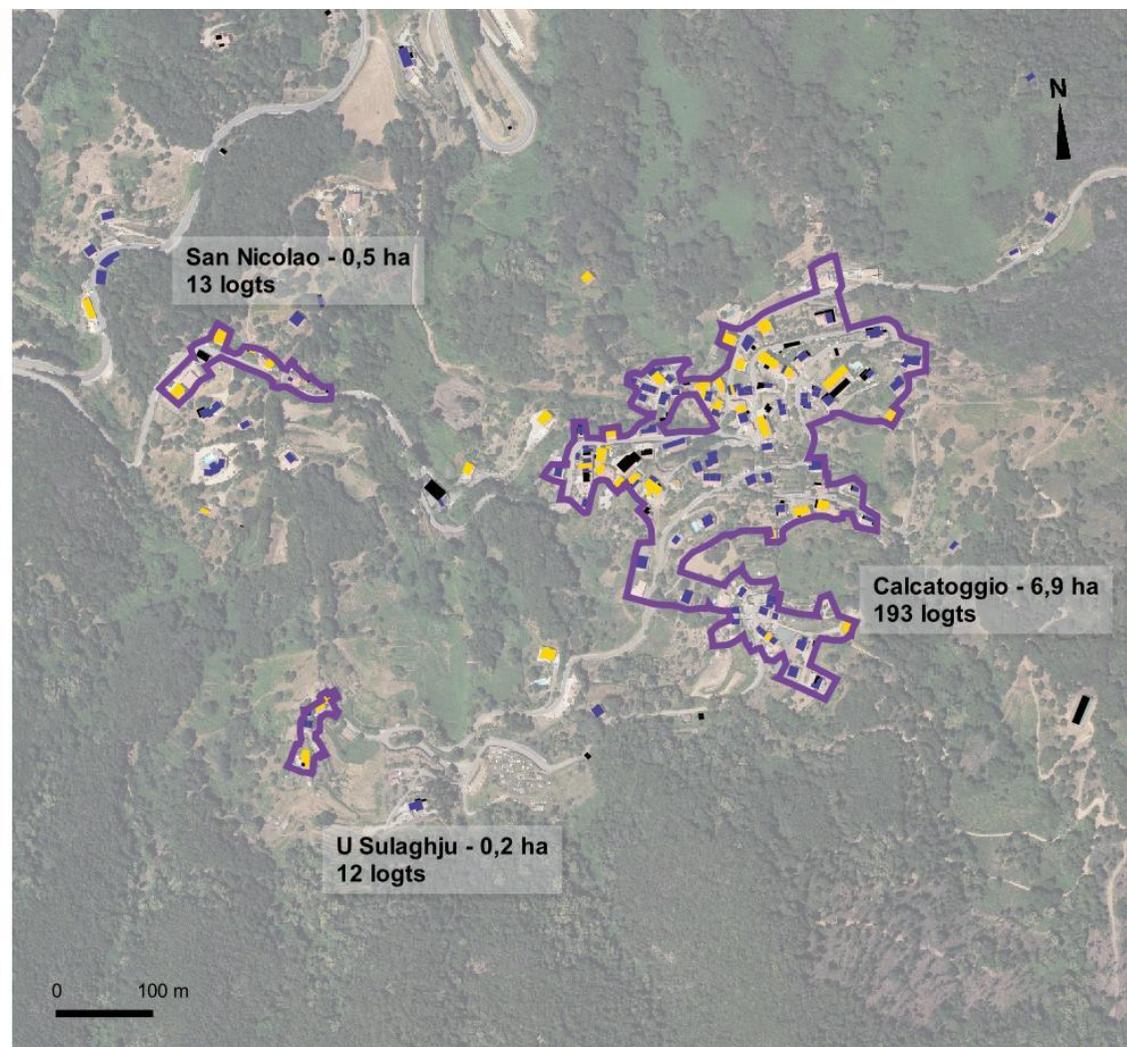
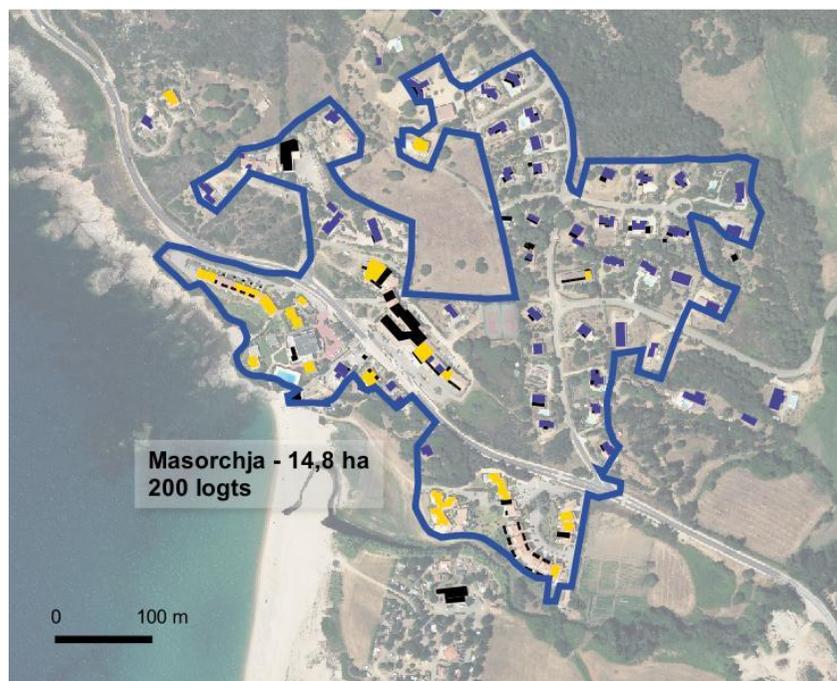
Village

Typologie de bâtiment

Maison individuelle (1 logement)

Bâtiments collectifs

Bâtiment commerciaux industriels et agricoles



Sources : ORTHOHR2019, BDTOP0 2019, Urba Corse, Avril 2020

II- Le Projet de PLU

DEFINITION ET SURFACES

Zones constructibles ou dédiées à des équipements 54,4 ha = aire bâtie (bâti, voirie, jardins, espaces publics) + surface résiduelle + extension urbaine + zones dédiées à des équipements (stationnement, aire de retournement, parkings, campings...):

- 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)

Les zones naturelles et agricoles :

- Zones N : 1225 ha
- Zone A : 1038 ha

Zones UMi non constructibles (PPri) = 0,5 ha

Surface résiduelle 1,2 ha = parcelle nue + fond de jardin au sein de la forme urbaine identifiée

Surface en extension 7,4 ha = parcelle libre ou fond de jardin en extension de la forme urbaine

Gisement foncier : 8,6 ha = surface résiduelle + surface en extension

(Définition :

Surface nue : parcelle non bâtie

Fond de jardin : parcelle partiellement bâti pouvant accueillir potentiellement une nouvelle construction)

La commune de Calcatoggio est engagée de longue date dans le processus d'élaboration du PLU. Commune littorale du golfe de Sagone, elle bénéficie de la proximité d'Ajaccio, capitale régionale et principal pôle d'activités et d'emplois du bassin de vie sans toutefois parvenir à

dynamiser son territoire. La forte prégnance des résidences secondaires et le difficile accès aux parcelles à bâtir expliquent en partie ce phénomène. Les élus ont envisagé le PLU comme un outil de développement mais des difficultés sont apparues pour déployer leur stratégie : au village, le morcellement foncier et la rétention/dureté foncière mais aussi le relief et ses contraintes ; en plaine, Masorchia est cernée par les limites administratives et les risques naturels. Les évolutions réglementaires nombreuses depuis le lancement du processus ont été également sources de reprises multiples du projet de zonage alourdies par une réticence des populations locales face au changement de paradigme.

Le projet a toutefois trouvé son équilibre en axant plusieurs priorités proportionnées à la taille de la commune et ses moyens d'investissements. **Le village apparaît comme la priorité** car ce socle historique abrite les populations souches dont les héritiers sont des prétendants à l'installation à l'année ; la principale difficulté réside dans le manque de foncier communal.

Masorchia, polarité littorale de dimension modeste, est confortée car elle présente divers avantages pour produire un habitat plus dense et varié à proximité des services et commerces, en présence d'une unité foncière d'intérêt (ci-a).

La mobilisation du parc de logements est freinée par les mêmes mécanismes qui affectent le foncier : rétention patrimoniale et indivision freinent toute intention d'achat. Aussi, la commune s'attarde sur un ensemble bâti le long de la route d'Orcino pour résorber une friche (résidence touristique dégradée) comportant plusieurs dizaines de studios. Un emplacement réservé est instauré dans ce but. Elle vise la mise en place du DPU pour agir sur le parc existant et mobiliser du foncier. Elle compte aussi sur l'OAP de Masorchia pour obtenir une offre locative et en achat destinée aux populations locales et souhaitant s'installer à l'année. Le PLU et la politique communale ne peuvent résorber une situation sclérosée depuis plus de 30 ans. Le PLU offre l'opportunité de fixer un cap 2035 mais le futur SCoT, l'avancée des dossiers d'indivisions et la mise en œuvre de quelques projets communaux (acquisition de bâti au village)

doivent permettre à la commune de débloquent la situation et ainsi enclencher un cercle vertueux. Des révisions successives permettront aux élus d'améliorer le document en appuyant en faveur de la production de logements principaux avec de nouveaux moyens fiscaux et législatifs (ex : loi visant à réguler le logement touristique).

Le zonage de ce premier projet donne forme à ces objectifs en :

- **Consolidant le village** et ses quartiers périphériques dans le respect de son unité architecturale et des principaux éléments paysagers (boisements, rus, jardins) ;
- **Consolidant la polarité littorale de Masorchia** en restreignant son extension spatiale à la densification de son centre afin de respecter les proportions de la centralité existante dans son site, et cela en cohérence avec les orientations du PADDUC ;
- Stabilisant l'urbanisation de piémonts et littorale aux emprises existantes conformément à la loi littoral, en absence de « village » ;
- **Créant un projet culturel** sur un site bâti dans le secteur d'Orcino, propriété de la commune depuis peu ;
- **Affirmant les grands ensembles naturels** composés d'une mosaïque riche entre les montagne, les piémonts et le littoral ;
- Préservant durablement les entités agricoles en plaine et piémonts grâce notamment à la mise en place d'une ZAP (1036 ha), approuvée en 2024.

La commune est exposée à la difficulté de mobilisation du foncier, très morcelé notamment dans le secteur villageois. Ici, s'ajoute aussi la rétention patrimoniale des familles locales. La commune a mis à disposition une parcelle communale pour réaliser un atelier de transformation agroalimentaire (épicerie fine) et le logement de son gérant. Elle a aussi désenclavé les quartiers amont, en créant une voie de contournement afin d'éviter la traversée du bourg, étroite et difficile. La STEP est ici en place depuis plusieurs années ce qui permet de construire sur des petites parcelles. Les fortes pentes qui caractérisent ce village à flanc de piémont contraignent aussi les choix spatiaux ; au cœur des quartiers, les jardins enclavés le long des rus sont préservés. Les EBC ont permis de marquer des limites dans les extensions du village comme les quelques ESA. La commune a ciblé la récupération de plusieurs

logements ce qui a permis d'installer en location des populations ou de les maintenir. Cette politique permet de compenser les manques du marché libre qui est spécialement tourné vers les villas, dont les prix excluent les classes moyennes et populaires.

Masorchia figure au PADDUC comme une centralité littorale à renforcer. Bien que les élus souhaitent prioriser les actions au niveau du village, force est de constater que Masorchia participe aussi à l'attractivité du territoire et offre quelques commerces et services. La centralité est confortée par une OAP qui vise la production de logements à l'année sous forme d'une typologie peu présente actuellement sur le territoire. Un emplacement réservé est destiné à la réalisation de logements communaux.

La principale difficulté du projet consiste à faire face au taux élevé de résidences secondaires en présence de plusieurs ensembles de logements conçus à des fins touristiques dans les années 1980-90 situés notamment au sud de la plage. L'engouement pour les maisons individuelles est ici présent comme ailleurs mais a été freiné ces dernières années avec l'application des dispositions de la loi littoral et la raréfaction de l'offre foncière et la hausse des prix. Il existe cependant un risque avec la vente à la découpe des résidences touristiques. Le changement de destination est donc interdit c'est-à-dire qu'un hébergement touristique ne pourra pas basculer en « habitat » car le risque d'un classement en résidence secondaire reste à ce jour trop élevé vu l'emplacement de ces biens.

La commune compte donc **sur l'OAP de Masorchia**, le foncier communal et l'emplacement réservé n°15 (logements vacants) et les initiatives privées tant sur le foncier que sur la mutation des biens existants en faveur des résidences principales. A cet égard, la commune qui compte 22% de résidences principales peut tendre vers progressivement vers 28-30% de résidences principales comme la commune voisine de Casaglione-Tiuccia. Les actions communales proportionnées à ses moyens fonciers et d'investissements accompagneront le changement de tendance, alors que la situation est figée de longue date. La rareté foncière, les indivisions qui se règlent et la qualité de vie laissent entrevoir quelques frémissements notamment au niveau du village où plusieurs

permis ont été obtenus ces dernières années. Le retour des retraités figure aussi comme un des leviers de cette mutation.

La commune a approuvé en 2024 une vaste zone agricole protégée (ZAP) qui se présente comme un outil fondateur d'un développement économique futur, malgré les difficultés du monde agricole. En faisant valoir de manière durable, la destination des sols, la commune espère conforter les exploitations en place et libérer du foncier agricole pour de nouvelles installations. Aux portes d'Ajaccio, les circuits courts prendront une forme durable qu'en assurant l'avenir des exploitations et, la gestion du foncier est au cœur de cette voie.

Les enjeux locaux

- Favoriser les installations de ménage à l'année et maintenir les populations locales ;
- Trouver un développement équilibré entre le village et Masorchia ;
- Accompagner le développement économique local ;
- Préserver le patrimoine local naturel et historique ;
- Valoriser le cadre de vie du village ;
- Protéger les meilleures terres agricoles ;
- S'assurer de la pérennité des ressources.

Les axes de développement du PADD

- 1- Commune aux portes d'Ajaccio : renforcer la population permanente.
- 2- Soutenir la diversification du tissu économique local.
- 3- Protection de l'environnement et du patrimoine culturel : un atout pour l'attractivité du territoire.
- 4- Améliorer la consommation de l'espace en cohérence avec le projet communal.

La population actuelle (2020) est de **507 habitants**. Ne sont pas décomptés ici les personnes venant séjourner régulièrement dans leur maison familiale, qui sont **estimés à 100 habitants** environ en 2021 (source commune). La croissance démographique est en berne depuis plusieurs années malgré la proximité d'Ajaccio. La résidence secondaire s'est imposée depuis longue date (72,7%). Le PLU vient apporter dans la

limite de ses possibilités une réponse à cette tendance. Enrayer le déclin des populations permanentes demande d'offrir des nouvelles conditions d'installations. Le projet de territoire ainsi conçu se propose de se donner les moyens pour **accueillir une centaine d'habitants supplémentaires ce qui génère un besoin d'environ 47 logements d'ici 2035**.

Le projet de zonage réoriente la production de logements en appliquant un taux de résidence principale réaliste calé sur celui de la commune de Casaglione qui a mené une politique en faveur des logements à l'année depuis l'approbation de son PLU. Le contexte foncier, réglementaire et financier ne permet pas au PLU de proposer des taux plus ambitieux si l'on souhaite être réaliste. Les évolutions du code de l'urbanisme annoncées permettront à la commune de renforcer les dispositifs favorables aux résidences principales par des procédures de modifications ultérieures.

Les estimations tiennent compte du tissu bâti et des évolutions potentielles : la densification des parcelles accueillant des résidences secondaires n'est pas chose courante alors qu'elles sont majoritaires. Le profil des occupants est peu enclin à cette pratique. La raréfaction du foncier pourra, à termes, entraîner une mutation du parc en faveur de la résidence principale comme cela s'est vu sur la Rive Sud, mais les prix pratiqués sont défavorables à cette dynamique, pourtant attendue et nécessaire. Le renforcement de Tiuccia et de Masorchia en tant que polarités, constitue une des conditions pour accélérer ce mouvement en parallèle des actions communales en faveur d'une diversification du logement.

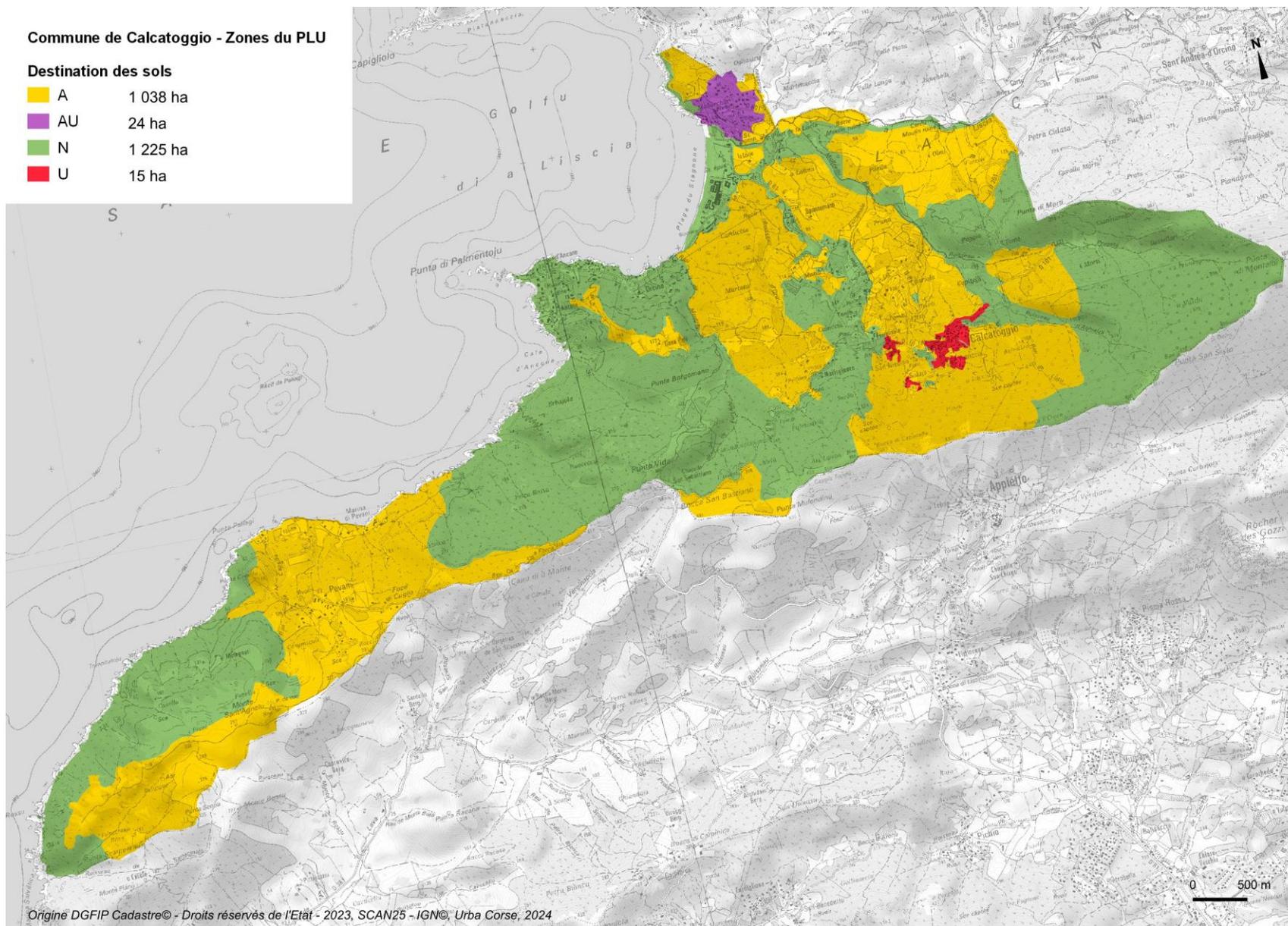
En conclusion, Masorchia se densifie en utilisant une enclave au cœur de la polarité et le village procède à une densification et extension en épargnant autant que possible dans le respect de la continuité urbaine, les vergers et les jardins. La topographie très contraignante pousse le projet à retenir les parcelles directement accessibles.

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	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.

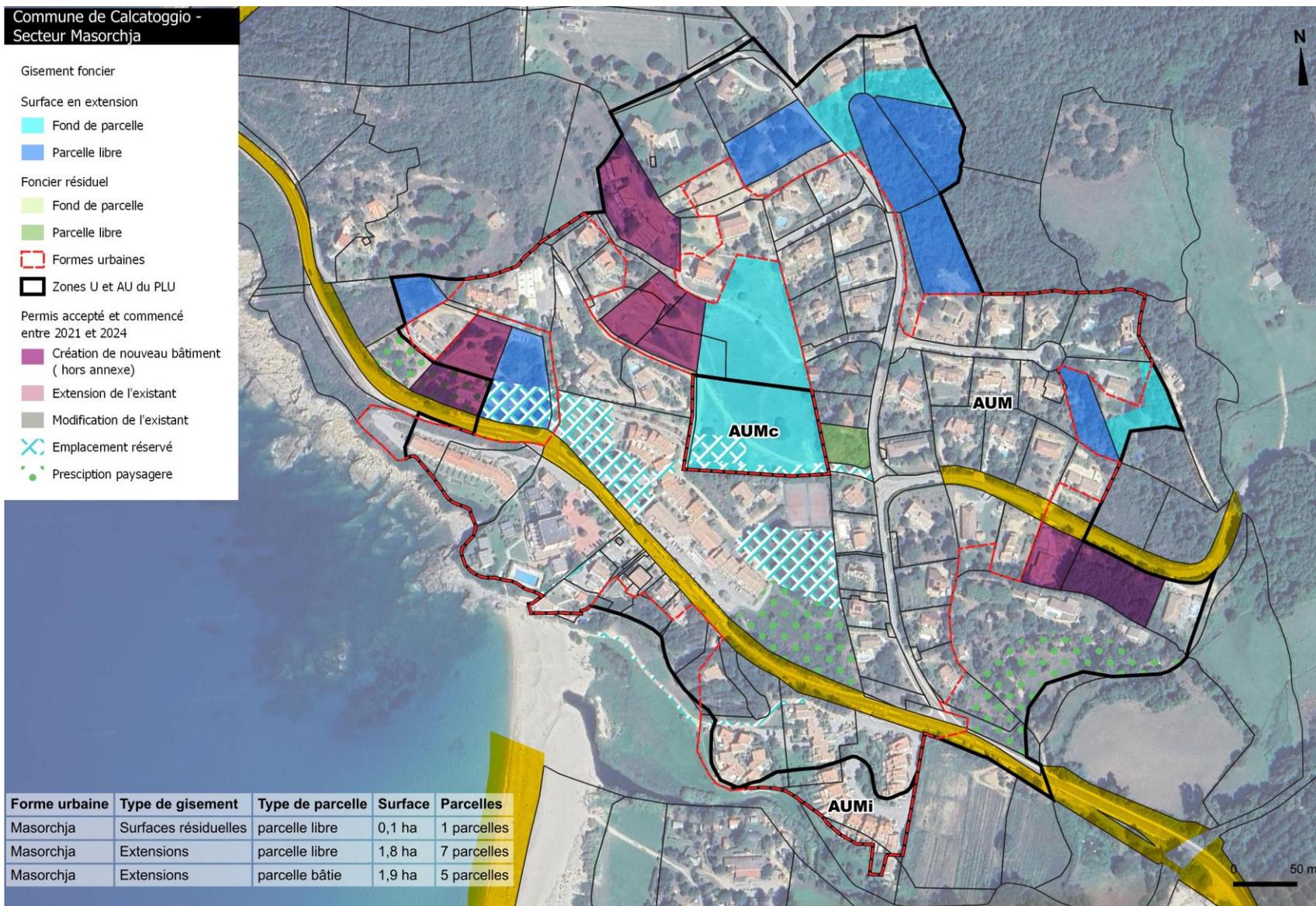
Commune de Calcatoggio - Zones du PLU

Destination des sols

■ A	1 038 ha
■ AU	24 ha
■ N	1 225 ha
■ U	15 ha



Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023, SCAN25 - IGN©, Urba Corse, 2024

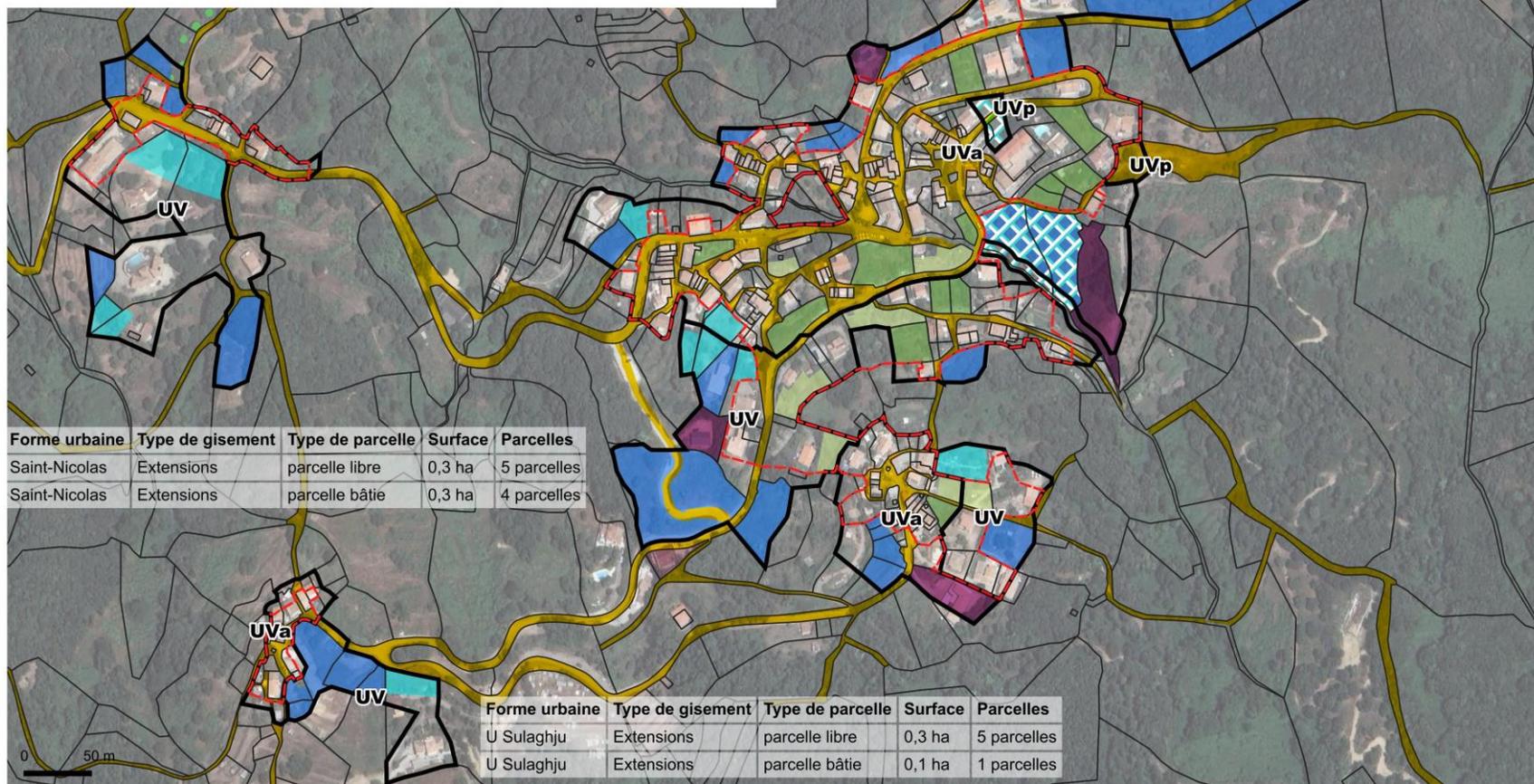


Googlesatellite2024 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, Urba Corse, 2024

Commune de Calcatoggio - Secteur village

- Surface en extension
 - Parcelle libre
 - Fond de parcelle
- Foncier résiduel
 - Parcelle libre
 - Fond de parcelle
- Permis accepté et commencé entre 2021 et 2024
 - Création de nouveau bâtiment (hors annexe)
 - Extension de l'existant
 - Modification de l'existant
- Zones U et AU du PLU
- Forme urbaine

Forme urbaine	Type de gisement	Type de parcelle	Surface	Parcelles
Calcatoggio	Surfaces résiduelles	parcelle libre	0,7 ha	13 parcelles
Calcatoggio	Surfaces résiduelles	parcelle bâtie	0,4 ha	6 parcelles
Calcatoggio	Extensions	parcelle libre	2,6 ha	22 parcelles
Calcatoggio	Extensions	parcelle bâtie	0,3 ha	4 parcelles



Googlesatellite2024 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, Urba Corse, 2024

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

Type de gisement	Surface	Capacité de logement théorique
Calcatoggio	3,9 ha	41 logements
Masorchja	3,7 ha	38 logements
U Sulaghju	0,4 ha	6 logements
Saint-Nicolas	0,6 ha	8 logements

Gisement foncier décompté dans la trajectoire ZAN selon les secteurs

Type de gisement	Surface
Calcatoggio	2,8 ha
U Sulaghju	0,4 ha
Saint-Nicolas	0,4 ha
Masorchja	3,5 ha

Gisement foncier selon la typologie de parcelles constructibles

Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
parcelle non bâtie	5,7 ha	52 parcelles
parcelle bâtie	2,9 ha	20 parcelles

Permis de construire créant des bâtiments 2021-2024

Surfaces impactées	Logements créés
2,94 ha	12 logements

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.

III- Transcription des dispositions du PADDUC (ESA, ERC) et éléments de mise en compatibilité

3.1 Justification des potentialités agricoles

La commune est une **commune de tradition agropastorale** de tout temps. La présence du hameau de Pevani à vocation agricole en atteste comme la présence des châtaigneraies en amont du village ou le système de plantations en terrasses autour des lieux de vie. L'agriculture de subsistance a laissé la place à un **élevage professionnel mené ici par des exploitants** plus jeunes que la moyenne régionale. Il s'agit d'élevages de bovins et de caprins qui occupent les piémonts littoraux et les hauteurs du village. Les plaines alluviales offrent les meilleures terres au plus près de la RD et bénéficient de la proximité de la ressource en eau mais ne disposent pas d'un réseau d'irrigation. Un diagnostic agricole réalisé en 2021 a été le point de départ pour déployer une Zone Agricole Protégée (ZAP) de 1036 ha approuvée en 2024.

Le PLU s'est penché sur la délimitation des ESA et des ERPAT partant sur le traitement des données habituelles à savoir les données dites SOGETEG, la base de données des pentes (Bd MNT) croisées avec la photo-interprétation, les déclarations de surfaces, des observations de terrain et la connaissance empirique des exploitants faisant partis du conseil municipal.

Ce travail a permis de délimiter :

La base de données SODETEG et l'actualisation suivant les caractéristiques du terrain permettent d'identifier :

- Les **ESA** réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, **représentent 241 ha** et sont constitués des espaces cultivables, cultivés et ponctuellement des espaces pastoraux à fort potentiel
- Les **ERPAT** réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, **représentent 467 ha** et sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.

La commune est concernée par les AOP/AOC et IGP suivants :

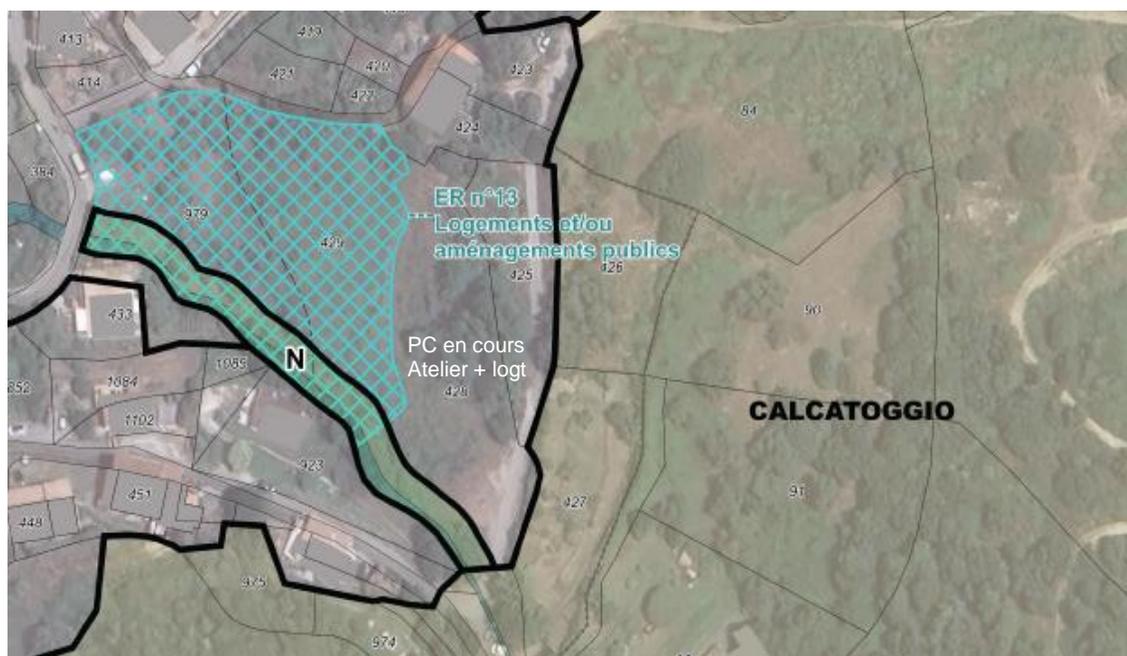
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> -AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune) -AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (cf. carte de la page suivante) -AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune) -AOP viticoles « Vin de Corse » et Vin d'Ajaccio -IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune) | <ul style="list-style-type: none"> -AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf. carte de la page suivante) -AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf. carte de la page suivante) -AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf. carte de la page suivante) -AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune) -IGP Clémentine de Corse -IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia. |
|---|---|

Le projet de PLU est axé sur deux sites : le village et Masorchia.

Au village, la commune est contrainte par la topographie du versant dans lequel s'inscrit le village et ses quartiers. On notera que la continuité urbaine impose des implantations sur d'anciennes terrasses de culture, aujourd'hui abandonnées pour la plupart. Par ailleurs, c'est bien le long des principales routes que les zones constructibles se dessinent car c'est ici que les parcelles sont accessibles. La commune a réalisé une voie de contournement qui a consommé des ESA ; la STEP et le cimetière du village ont quant à eux impactés des ERPAT et des châtaigniers. Les extensions villageoises peuvent porter atteintes à des anciens vergers d'oliviers et des ERPAT, notamment à la Vetriccia et le Solajo, lorsque la forte déclivité exclut certaines lisières villageoises. C'est le cas à l'ouest et à l'aval du Solajo ou encore à l'aval du village. Les parcelles sont généralement très morcelées et la mise en culture professionnelle n'est pas envisageable pour des questions de surfaces insuffisantes, de pentes

et de proximité des constructions. Un des emplacements réservés au village concerne des anciens jardins au cœur du quartier central : il est destiné à la réalisation de logements (communaux ou primo-accession) avec des aménagements extérieurs (espaces publics). L'emprise est de 3660 m². Une des parcelles attenantes a été vendue par la commune afin de soutenir la réalisation d'un atelier agro-alimentaire et l'habitation du porteur de projet. Cette parcelle 428 fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme favorable sur 2400 m² environ. Les autres emplacements réservés sont destinés à la réalisation de stationnements qui sont aujourd'hui insuffisants. La ZAP vient cependant sanctuariser auprès du village des parcours, des châtaigneraies et des oliveraies. (Cf. Cartes en Annexes). Ici, aucune parcelle déclarée n'est affectée. Le village est intégralement concerné par les périmètres AOC et AOP, rendant inévitable la consommation.

Aucun périmètre de protection environnementale n'est ici touché par le projet.



Extrait PLU arrêté

A Masorchia, le projet exploite essentiellement une vaste clairière au cœur d'une zone urbaine. Stratégiquement positionnées, ces parcelles appartiennent à un seul ensemble foncier, permettant une approche d'ensemble par le biais d'une OAP. Cette zone comme l'ensemble des parcelles bâties environnantes était des espaces pastoraux de potentialités moyennes. Ces parcelles étaient déclarées au moins jusqu'en 2023 puisque les propriétaires sont exploitants ; cependant en 2023, ils obtiennent deux autorisations d'urbanisme au titre de la continuité urbaine, pour la réalisation de deux maisons destinés à usage personnel et ont manifesté leur intention de poursuivre des aménagements urbains. La commune a proposé une OAP afin d'optimiser l'utilisation du sol en proposant une mixité dans la typologie de l'habitat. La vocation agricole passée de ce lieu-dit est doublée de la présence des terroirs favorables à plusieurs AOC et AOP. Toutefois, l'enclave sous-entend la proximité immédiate des constructions, incompatibles avec des traitements ou l'exposition à des nuisances olfactives. Le seul avantage du classement en zone urbaine pour l'exploitant réside dans la possibilité d'ériger des bâtiments agricoles dans les EPR. Cependant, la nature des constructions aurait été certainement incompatibles avec l'environnement résidentiel (engins et bruits, insertions paysagère...).

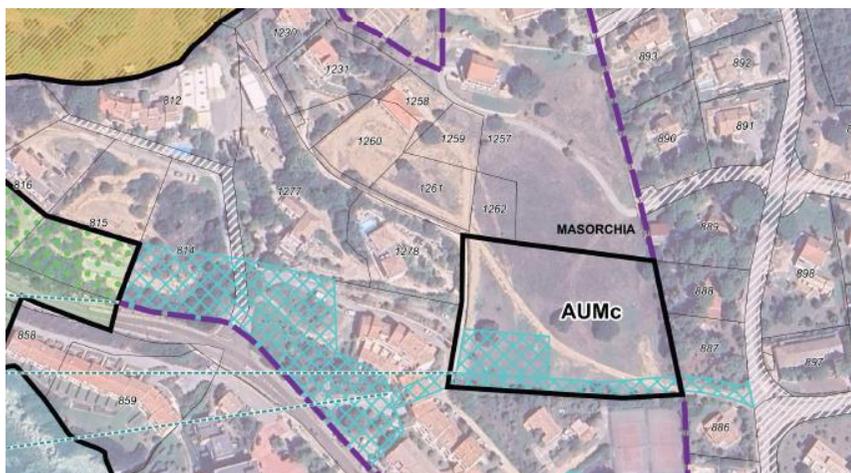
Masorchia dans son ensemble figure dans la TVB de piémonts bas littoraux du PADDUC. Le morcellement généré par l'urbanisation de ces dernières décennies et la surface de cette enclave ne permettent plus de maintenir le rôle écologique attendu. Cependant, il faut noter que le pourtour amont de la Masorchia qui s'étend déjà sur la commune de Casaglione, est préservé durablement en zone agricole et naturelle dans le PLU approuvé. Aucun périmètre de protection environnemental n'est affecté dont les ERC.

En conclusion, le projet à Masorchia qui agit essentiellement en densification, affecte une surface qui a perdu son potentiel agricole. Le projet impacte ici, hors bâti :

-0,47 ha d'ERPAT

- 0,59 ha de surface déclarée en 2023 (0 ha en 2024 d'après les propos des propriétaires exploitants).

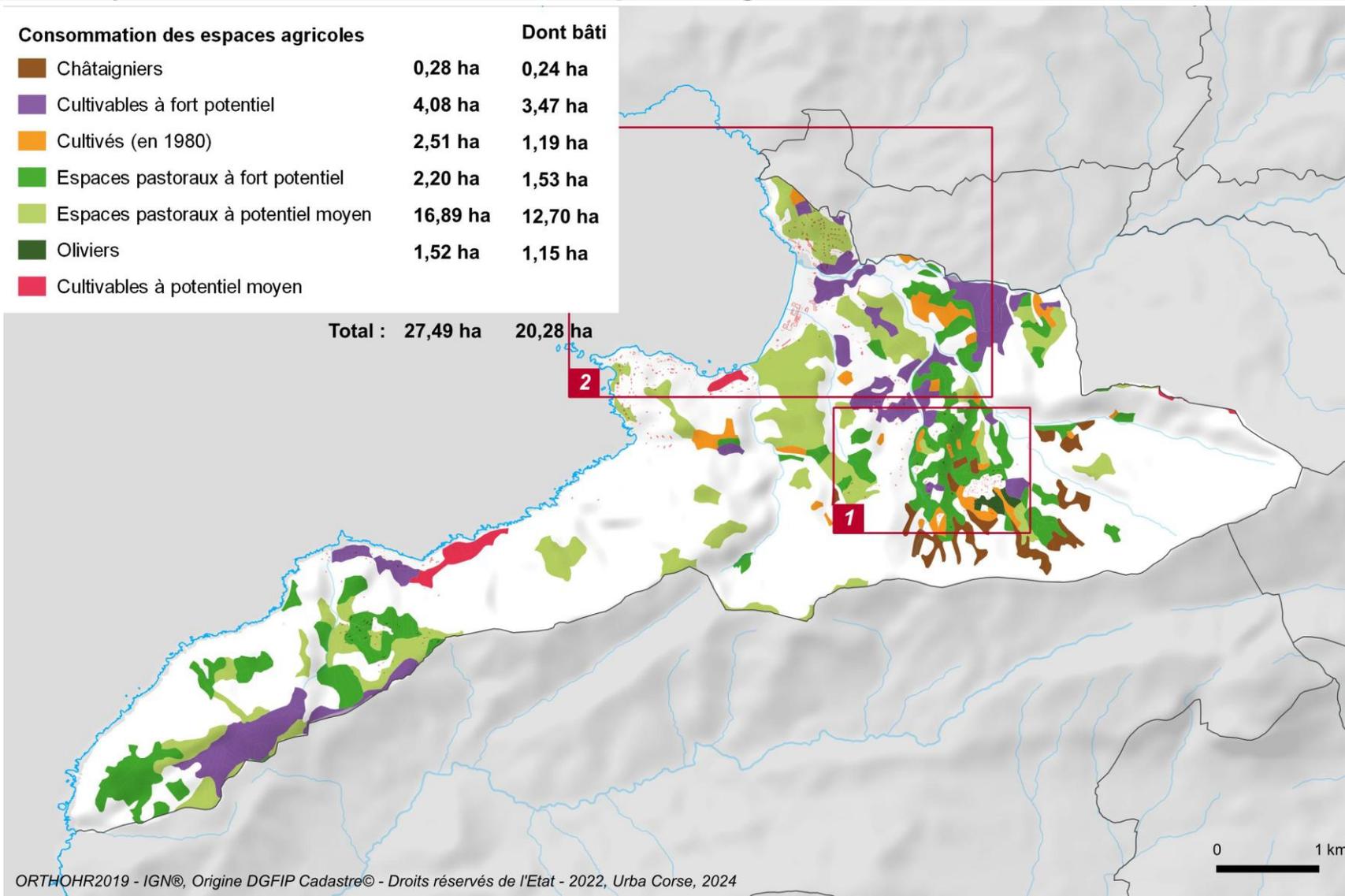
La zone comporte un emplacement réservé de 1000 m² environ destiné à la réalisation d'un projet de logements collectifs communaux. Cette emprise concerne le secteur AUMc. Les autres ER concernent des aménagements d'aires de stationnement dans les espaces verts des copropriétés. Leur aménagement évitera l'imperméabilisation.



Hors zones urbaines, on observe que **l'emprise des campings existants** (zone NG) ont, indépendamment du PLU qui interdit leur extension en application de la loi littoral, consommés des ENST (6,91 ha), des ERPAT (0,31 ha) et des ESA (1,64 ha). Aucune consommation dans le cadre du PLU.

Extrait PLU arrêté

IV- Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

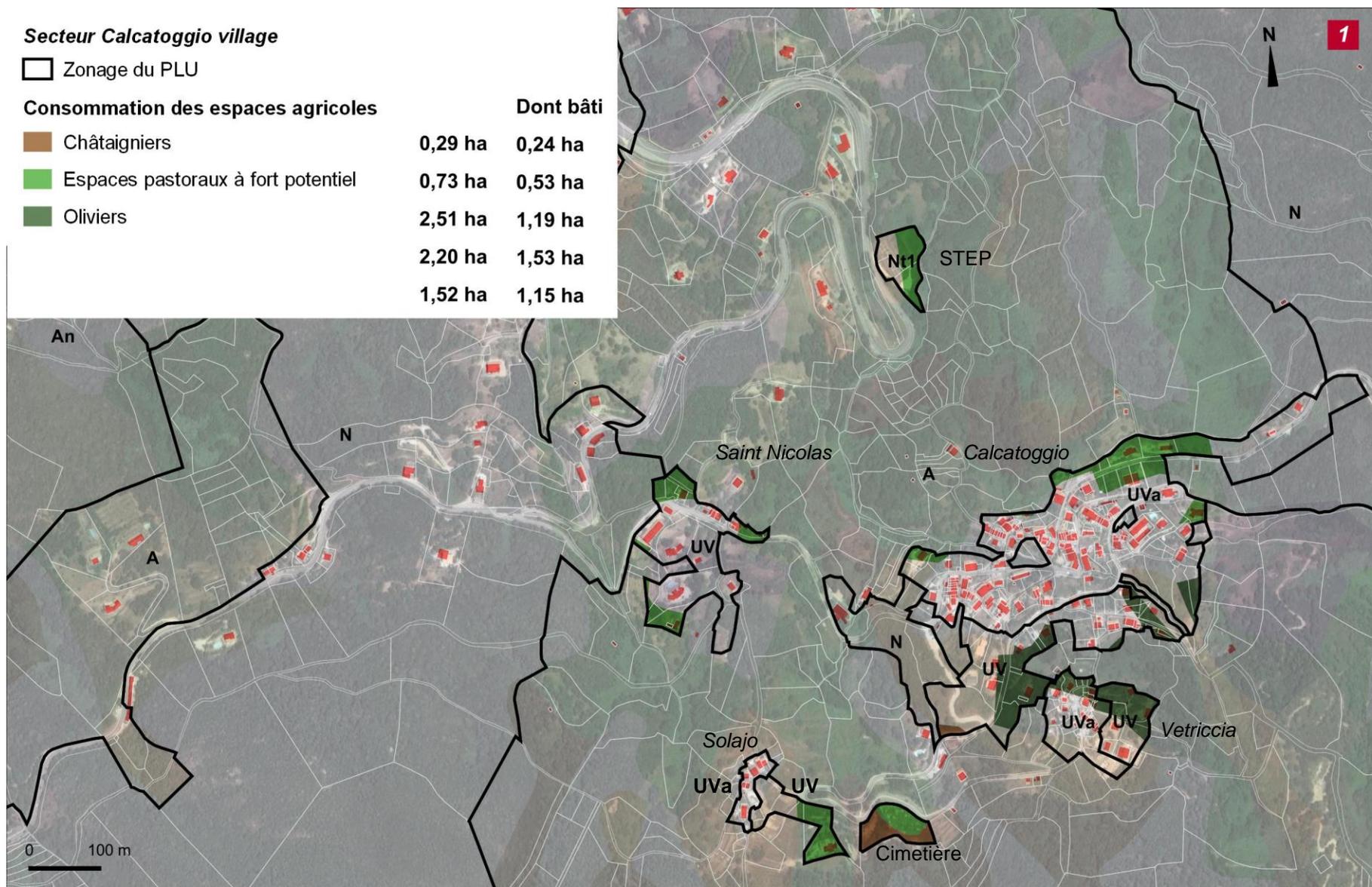


Secteur Calcatoggio village

□ Zonage du PLU

Consommation des espaces agricoles

		Dont bâti
■ Châtaigniers	0,29 ha	0,24 ha
■ Espaces pastoraux à fort potentiel	0,73 ha	0,53 ha
■ Oliviers	2,51 ha	1,19 ha
	2,20 ha	1,53 ha
	1,52 ha	1,15 ha

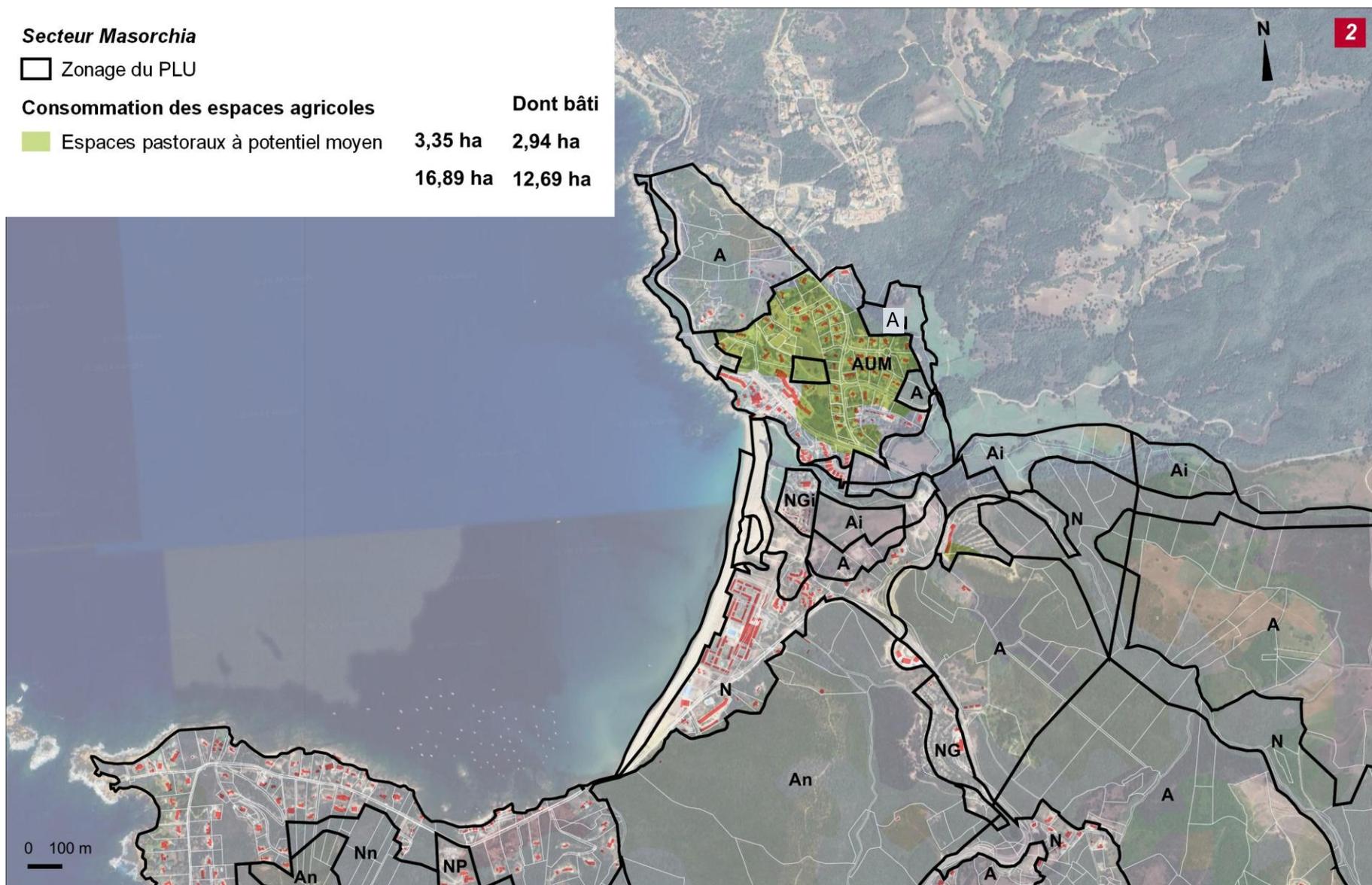


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

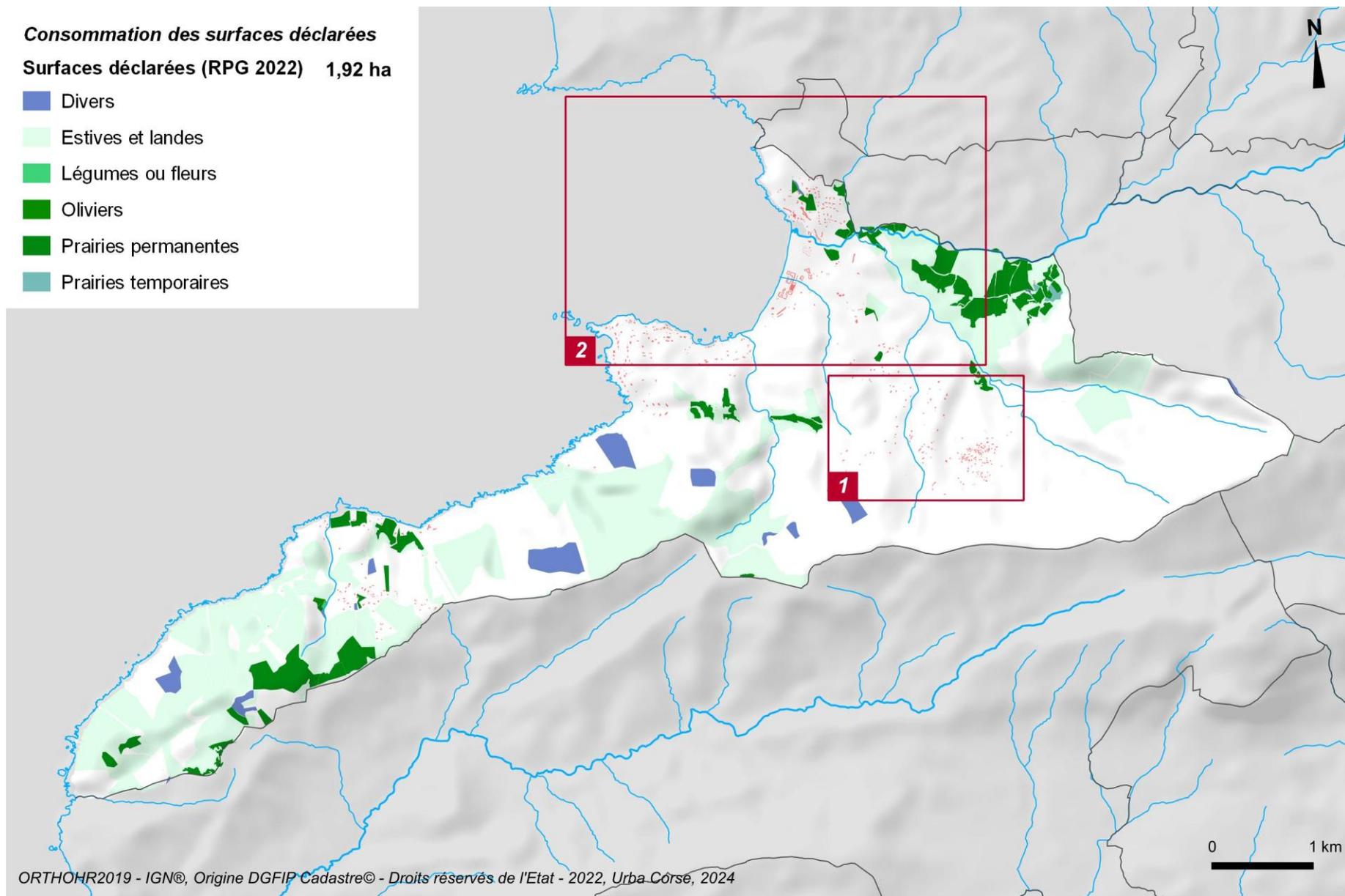
Secteur Masorchia

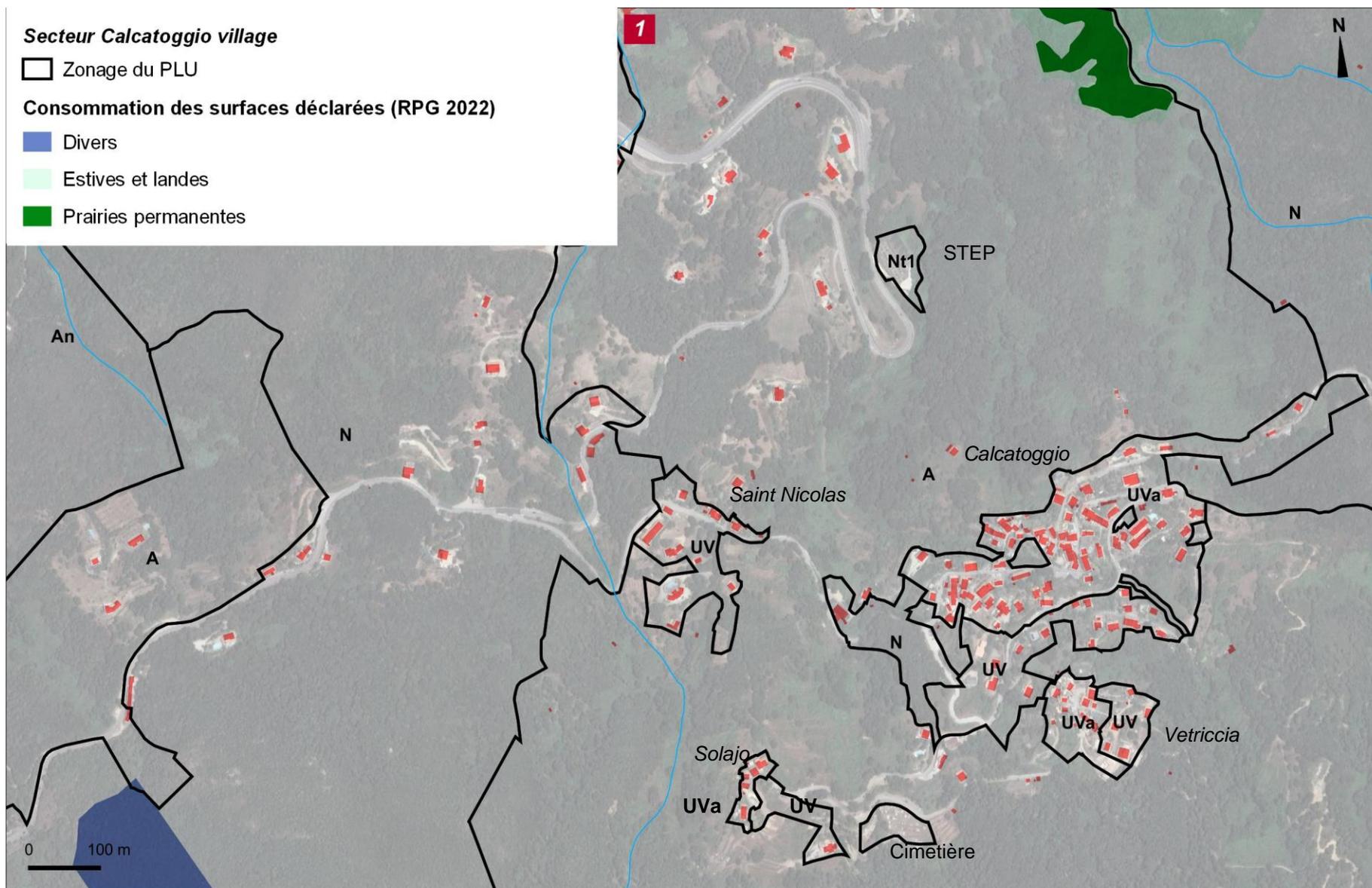
□ Zonage du PLU

Consommation des espaces agricoles	Dont bâti	
■ Espaces pastoraux à potentiel moyen	3,35 ha	2,94 ha
	16,89 ha	12,69 ha

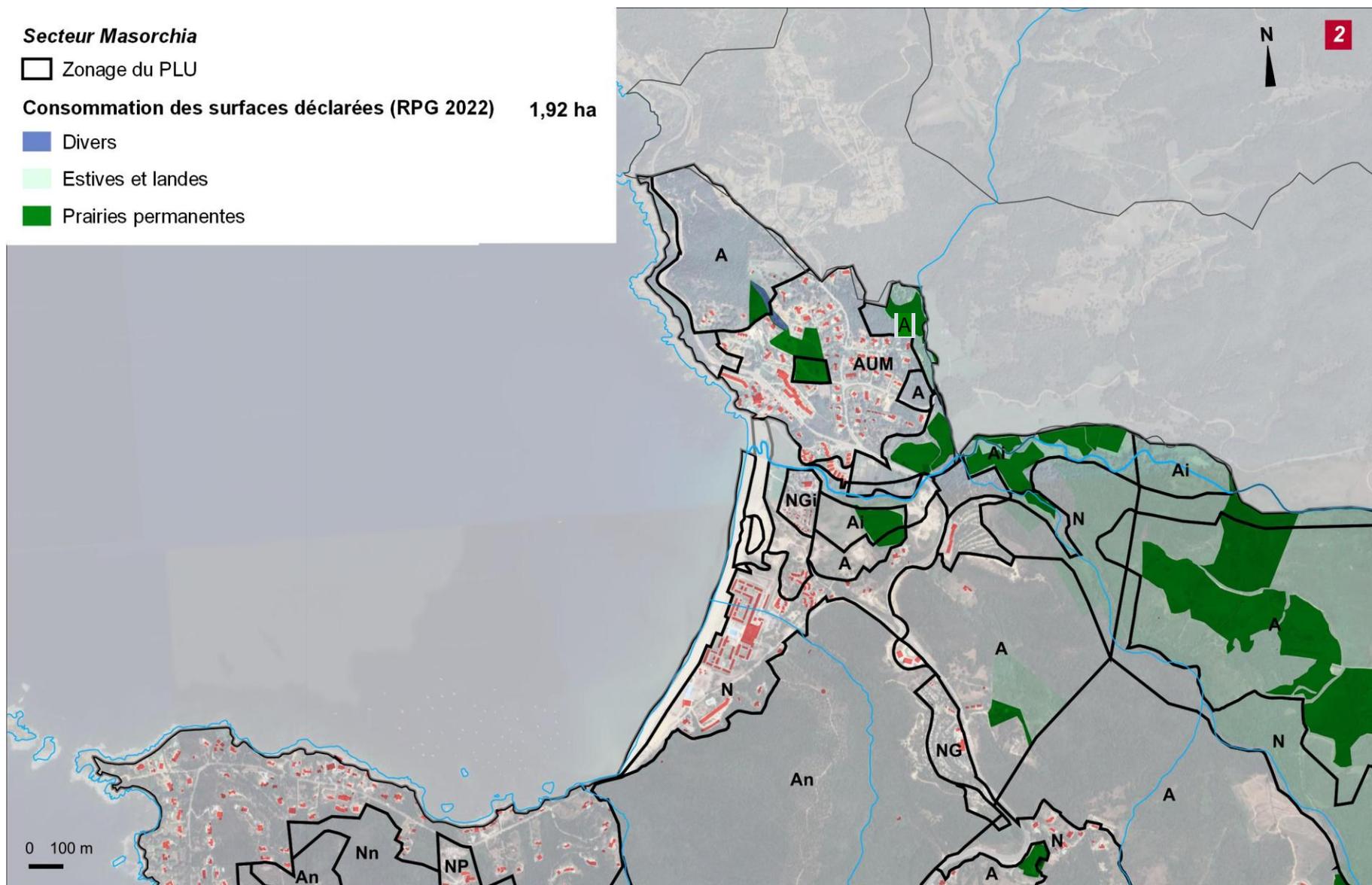


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024





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



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

Consommation des ESA

 ESA réels	241,1 ha
 ESA consommés par les zones constructibles du PLU	1,8 ha
 ESA consommés par les EBC	15,8 ha
 ERPAT réels	467,2 ha
 ERPAT consommés dans le projet de PLU	2,8 ha

ESA hors zones constructibles (et hors zones dédiées à des équipements) du PLU :

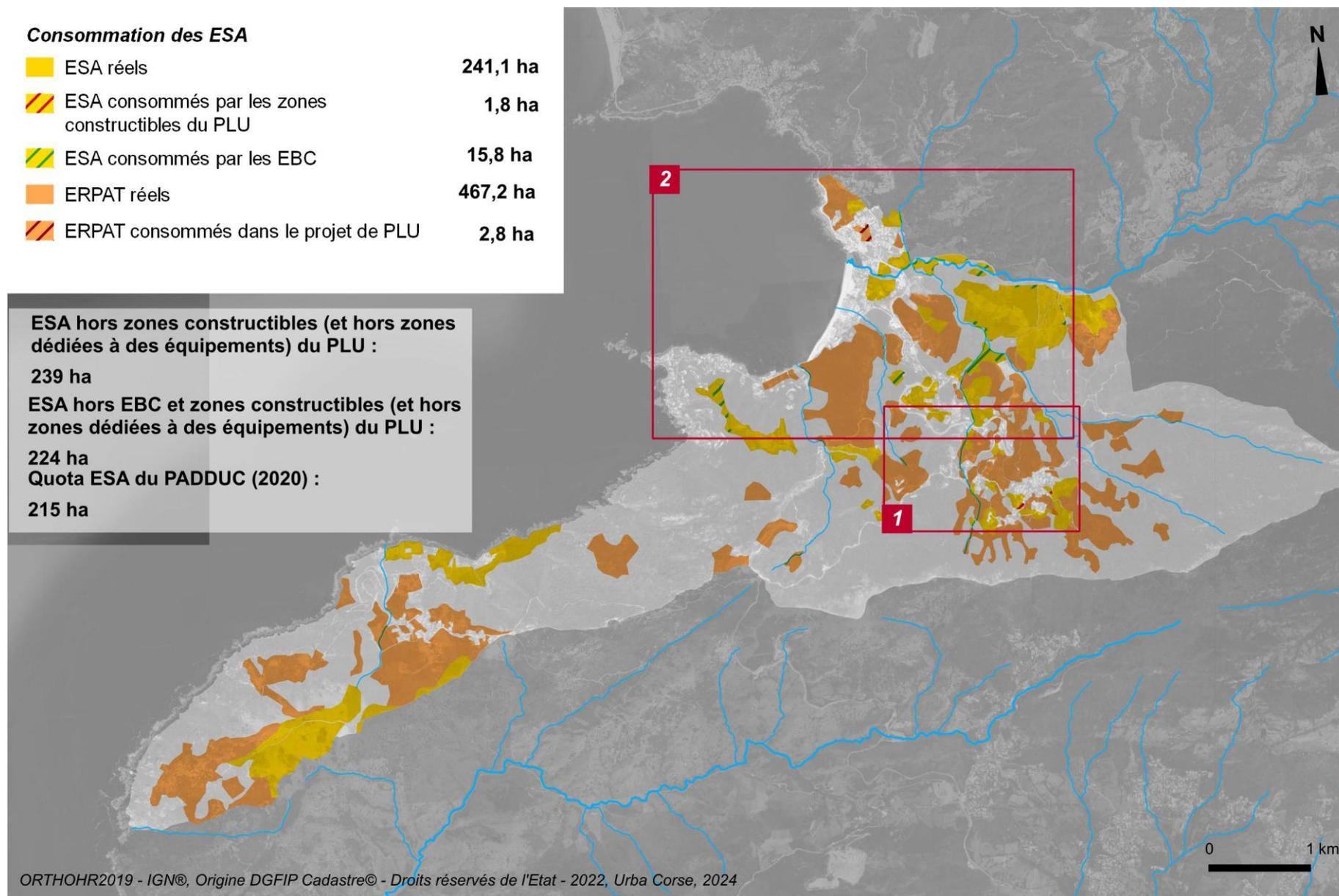
239 ha

ESA hors EBC et zones constructibles (et hors zones dédiées à des équipements) du PLU :

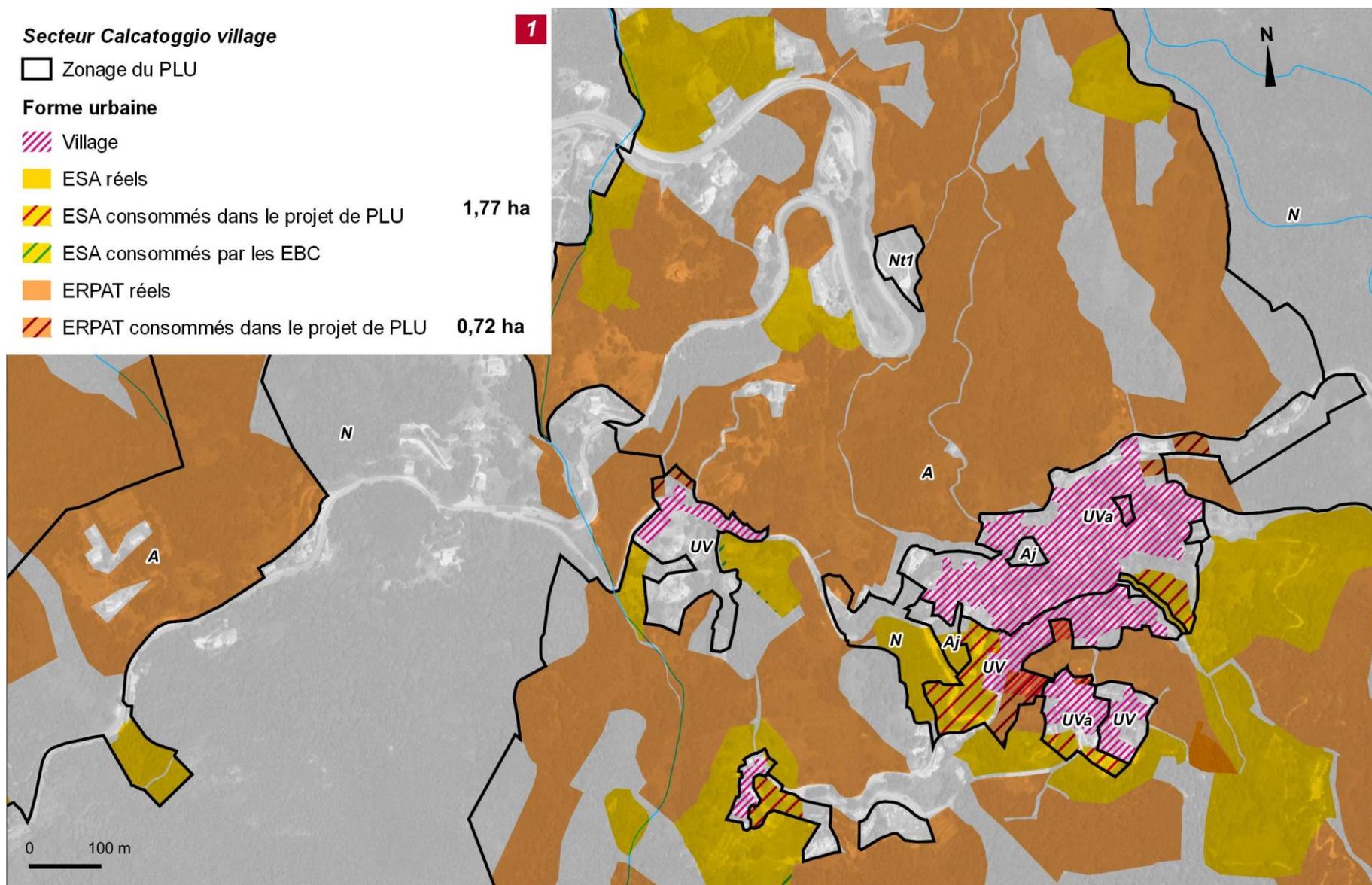
224 ha

Quota ESA du PADDUC (2020) :

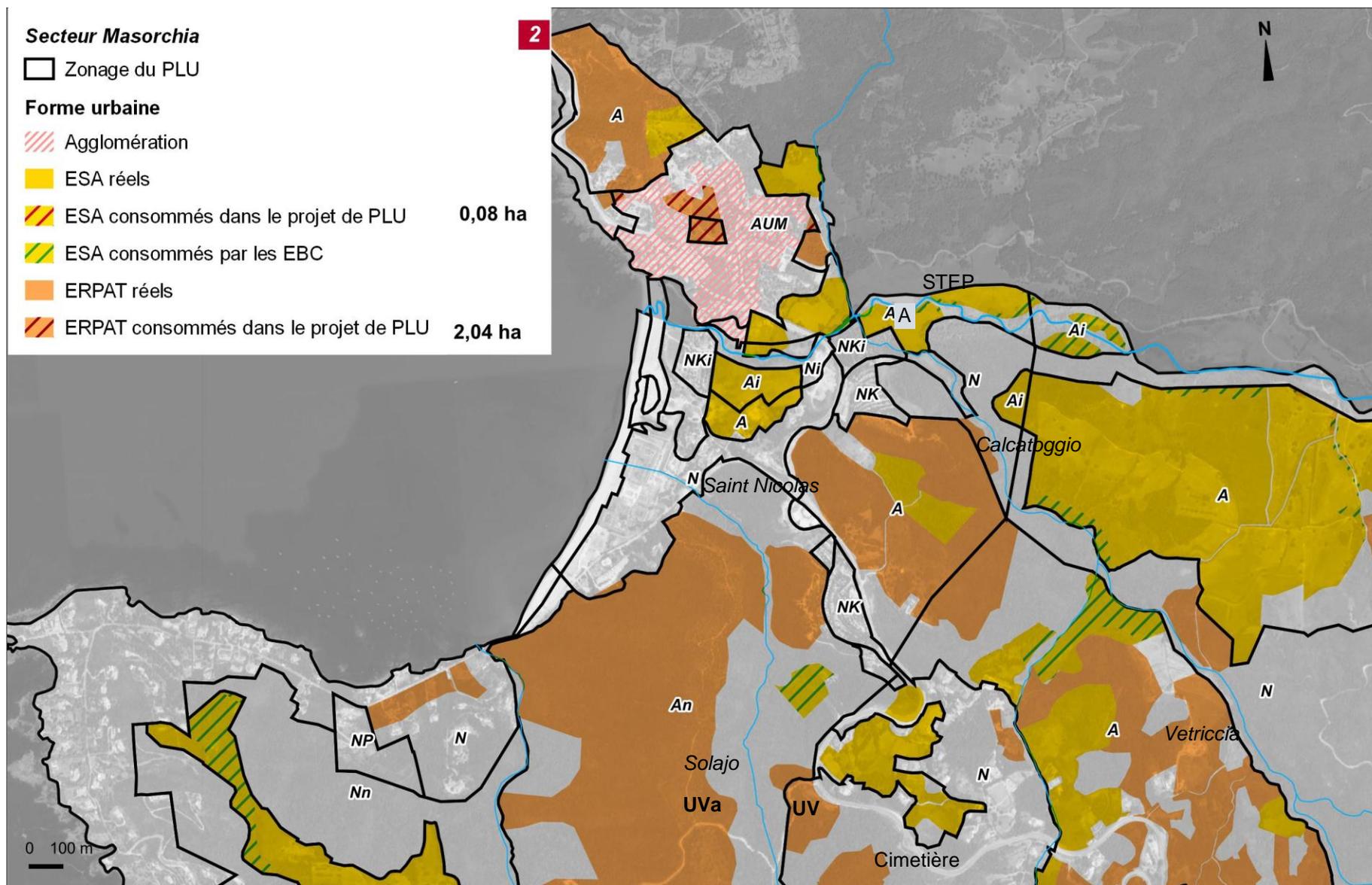
215 ha



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



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



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

Secteurs AOP

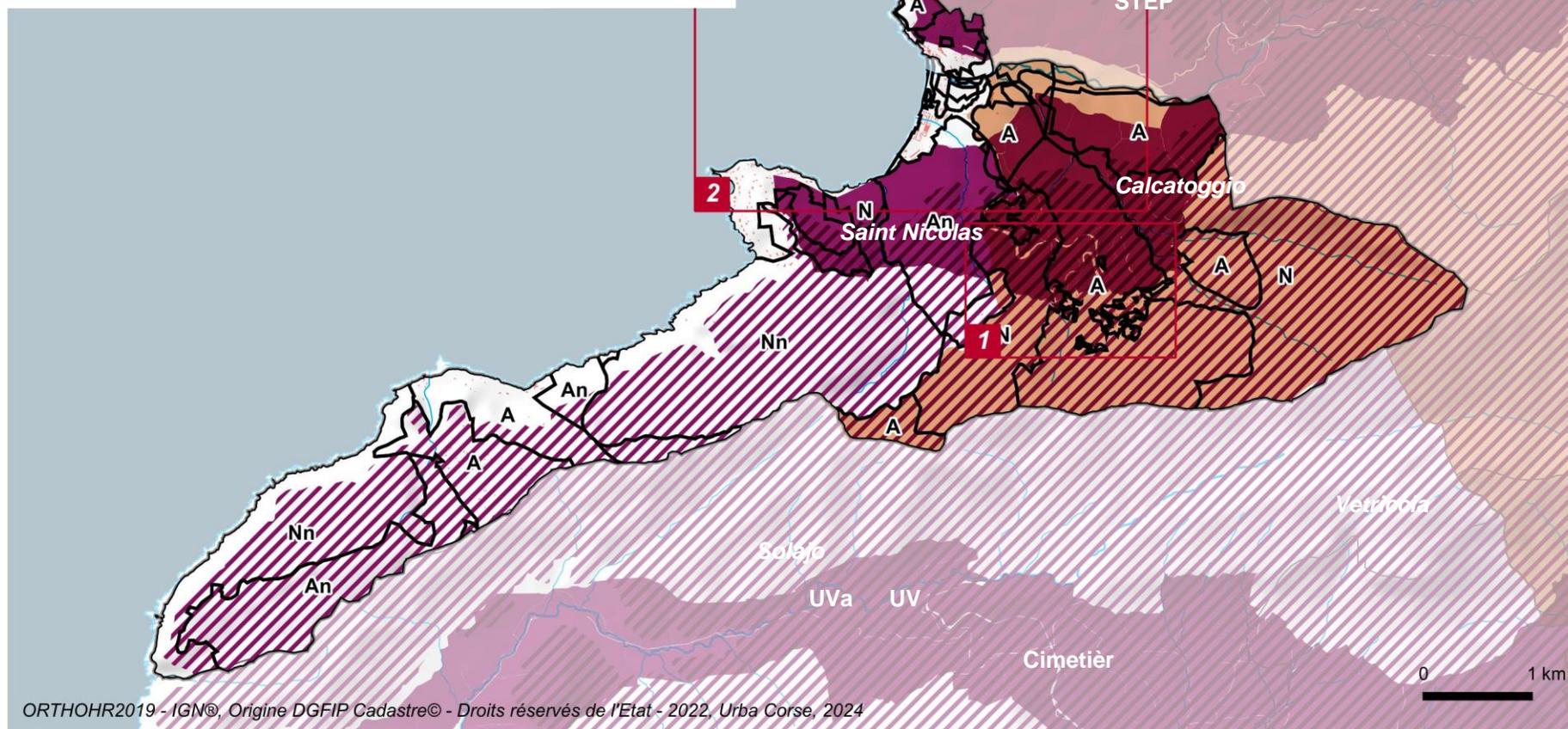
□ Zonage du PLU

Consommation des secteurs AOP

	AOP « Vin de Corse », « Ajaccio »	4,43 ha*
	AOP « Farine de châtaigne corse »	5,52 ha*
	AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »	5,32 ha*

*Consommation calculée après déduction des espaces déjà artificialisés dans les aires faisant l'objet d'une AOP. Ont été considérés comme espaces déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente :

- Les ensembles bâtis les plus significatifs
- Les cimetières
- Les campings
- La STEP



Secteur Calcatoggio village

□ Zonage du PLU

Consommation des secteurs AOP

-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » **5,32 ha***
-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Vin de Corse » et « Ajaccio » **0,16 ha***
-  AOP « Vin de Corse » et « Ajaccio » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Farine de châtaigne corse » **5,32 ha***
-  AOP « Farine de châtaigne corse » en secteur déjà artificialisé

***Consommation calculée après déduction des espaces déjà artificialisés dans les aires faisant l'objet d'une AOP. Ont été considérés comme espaces déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente :**

- Les ensembles bâtis les plus significatifs
- Les cimetières
- Les campings
- La STEP



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

2



Secteur Masorchia

□ Zonage du PLU

Consommation des secteurs AOP

▨ AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »

■ AOP « Vin de Corse » et « Ajaccio »

4,27 ha*

■ AOP « Vin de Corse » et « Ajaccio » en secteur déjà artificialisé

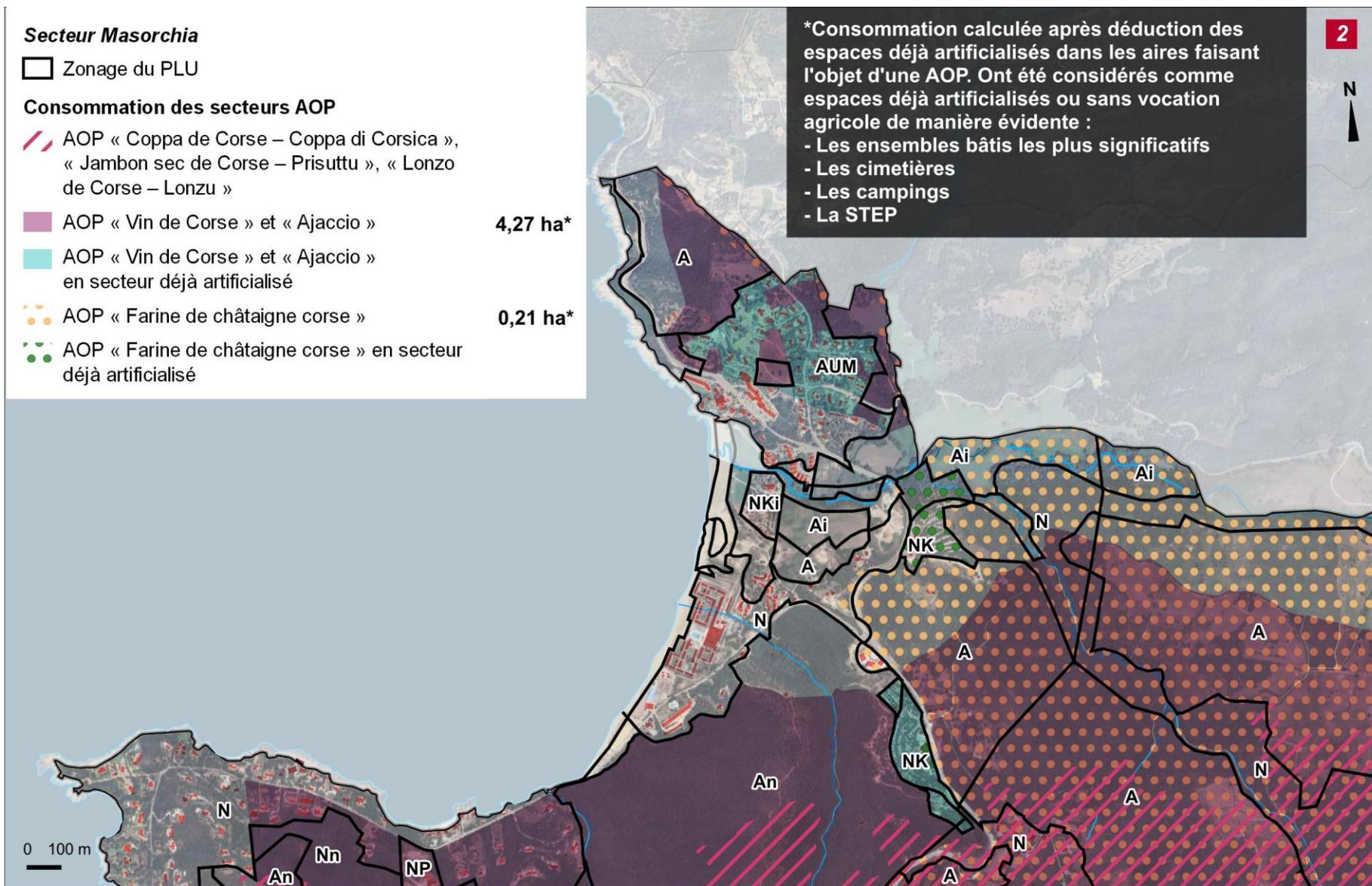
● AOP « Farine de châtaigne corse »

0,21 ha*

● AOP « Farine de châtaigne corse » en secteur déjà artificialisé

*Consommation calculée après déduction des espaces déjà artificialisés dans les aires faisant l'objet d'une AOP. Ont été considérés comme espaces déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente :

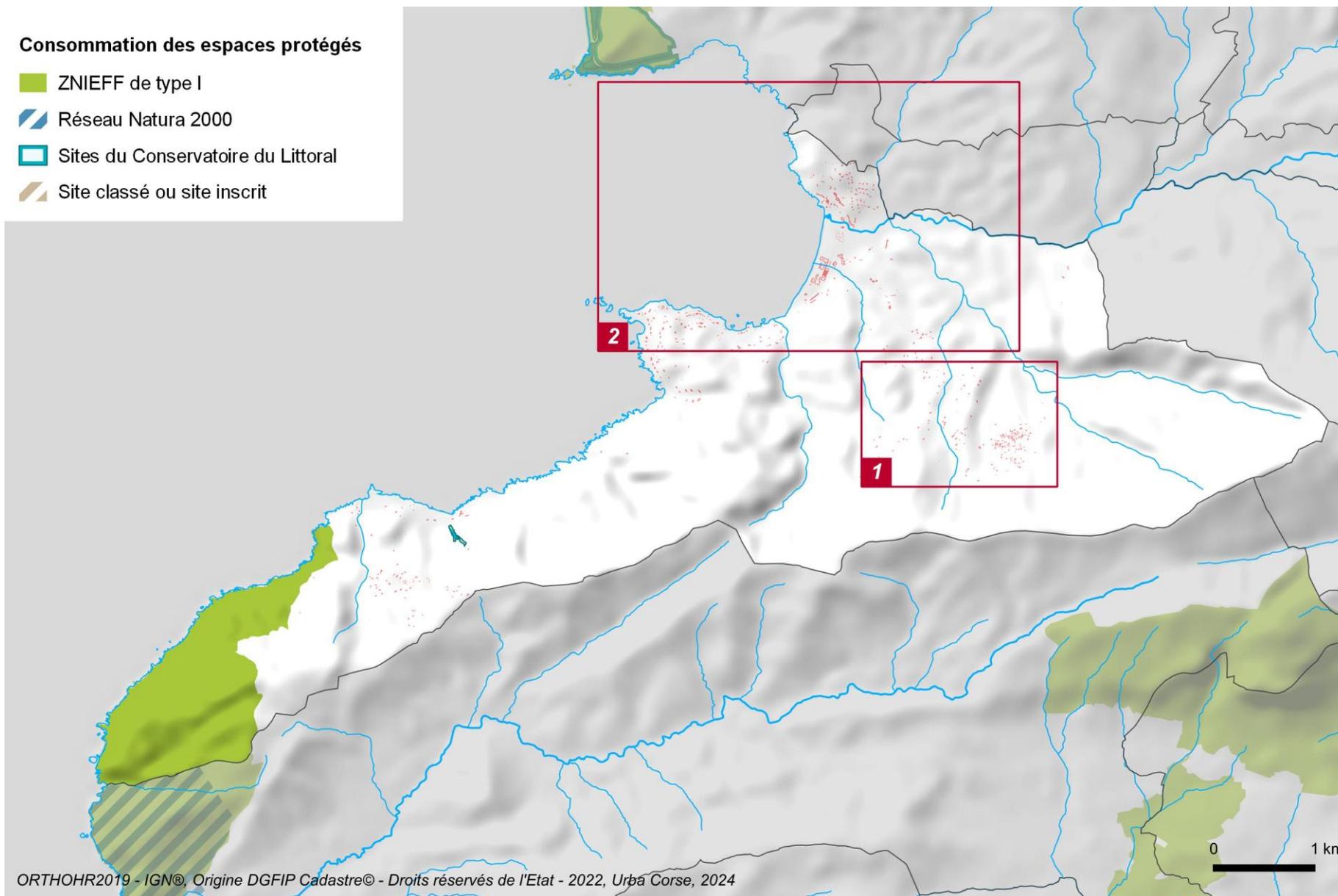
- Les ensembles bâtis les plus significatifs
- Les cimetières
- Les campings
- La STEP

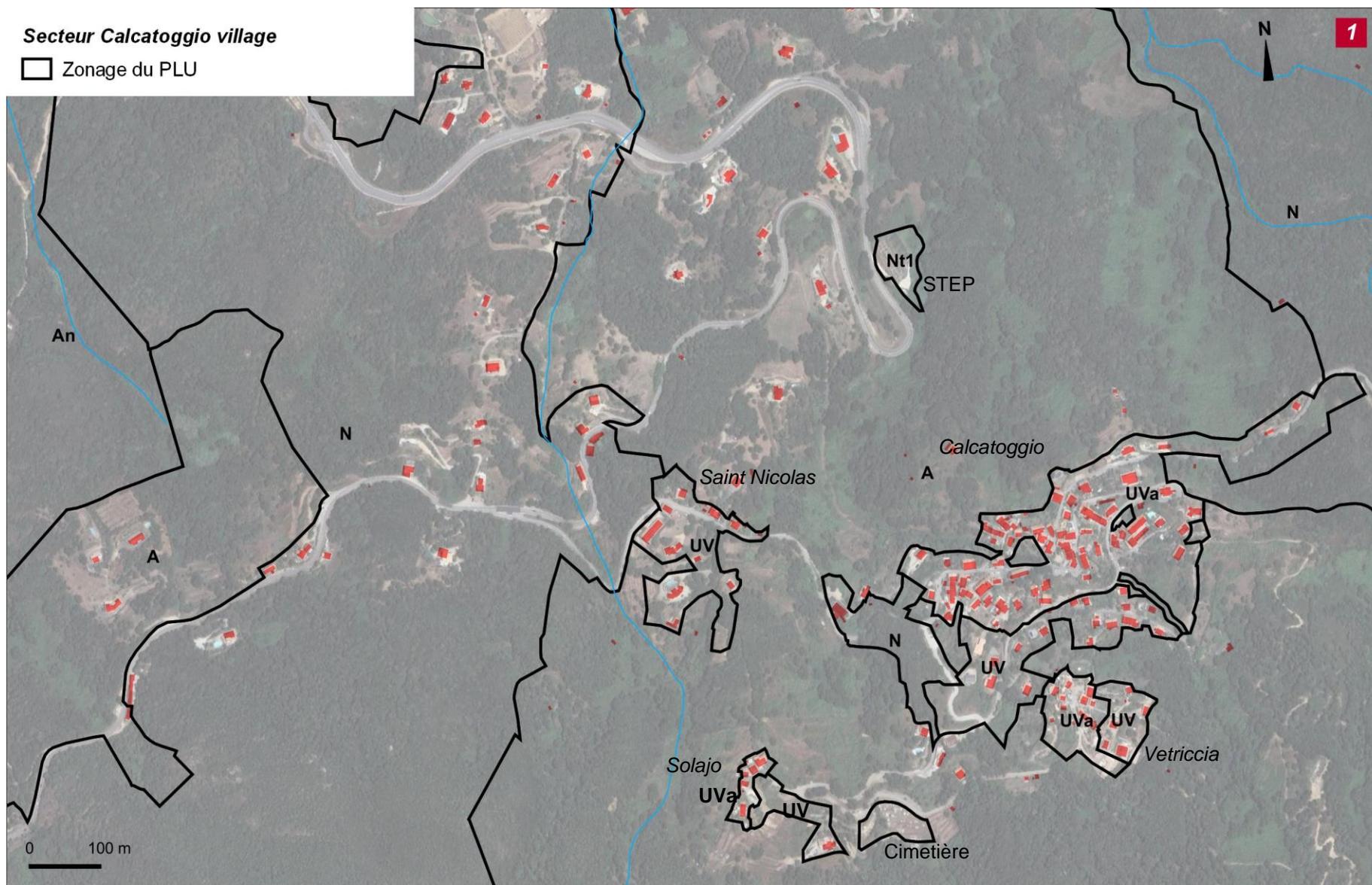


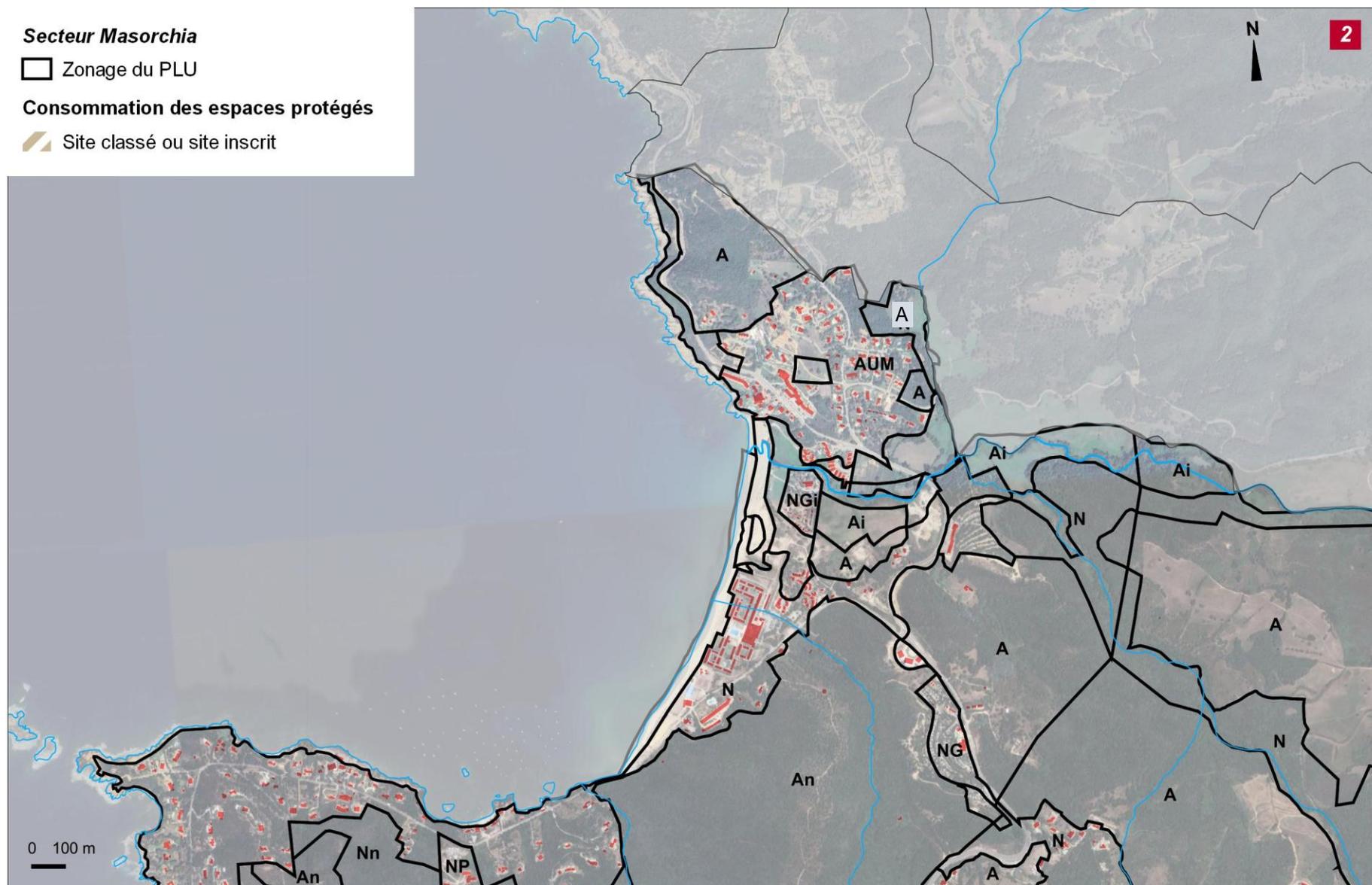
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

Consommation des espaces protégés

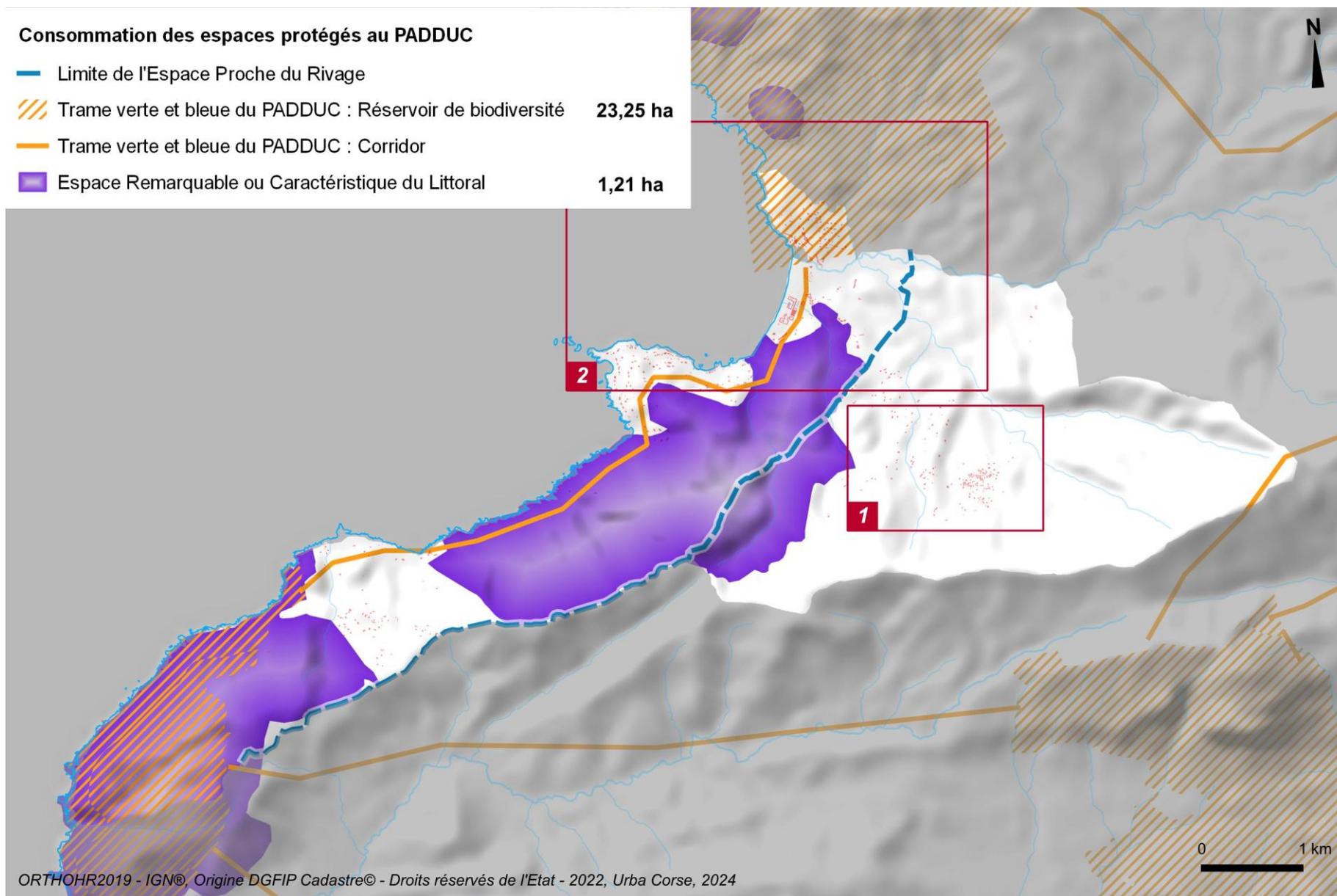
- ZNIEFF de type I
- Réseau Natura 2000
- Sites du Conservatoire du Littoral
- Site classé ou site inscrit







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

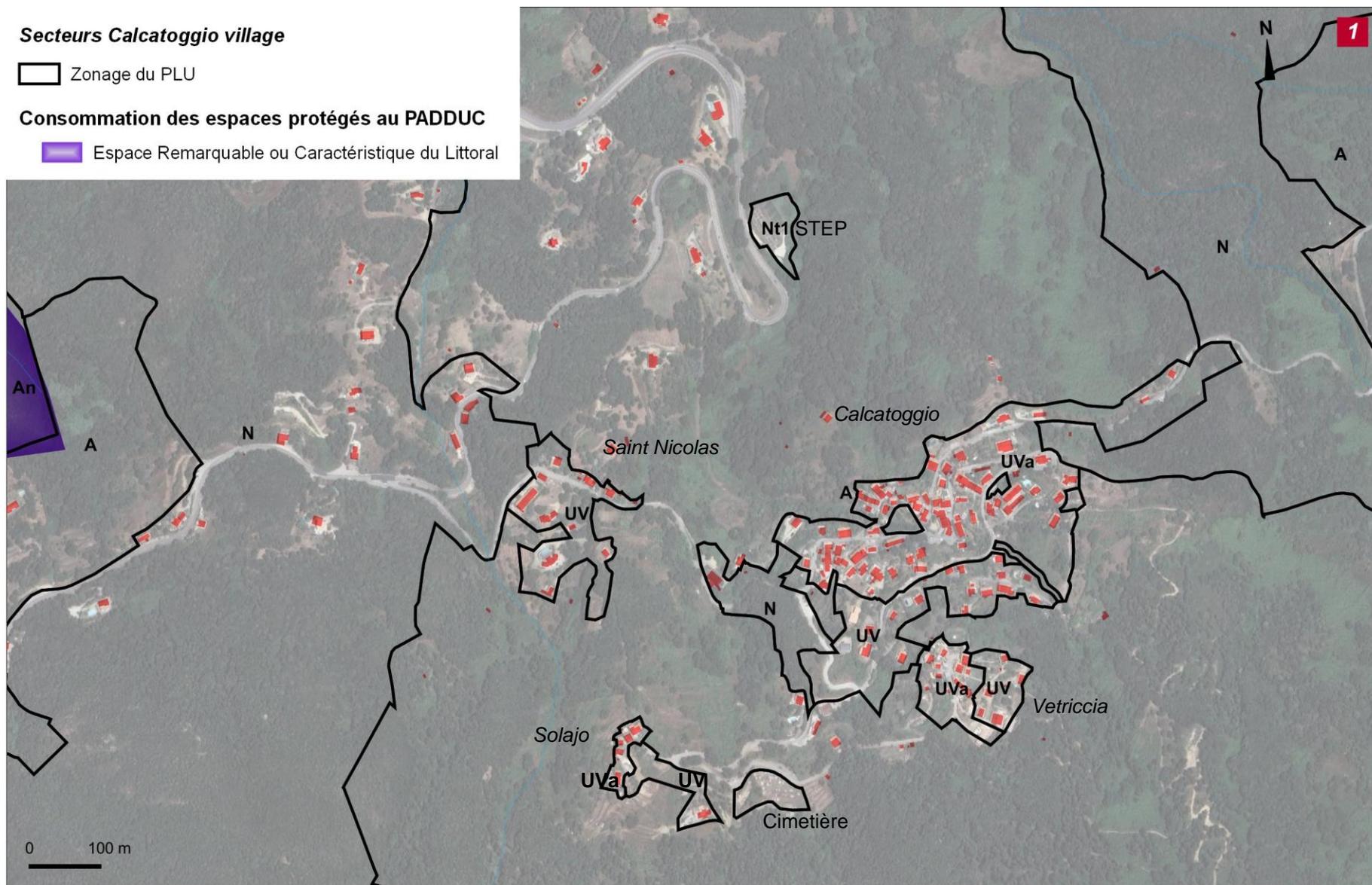


Secteurs Calcatoggio village

 Zonage du PLU

Consommation des espaces protégés au PADDUC

 Espace Remarquable ou Caractéristique du Littoral



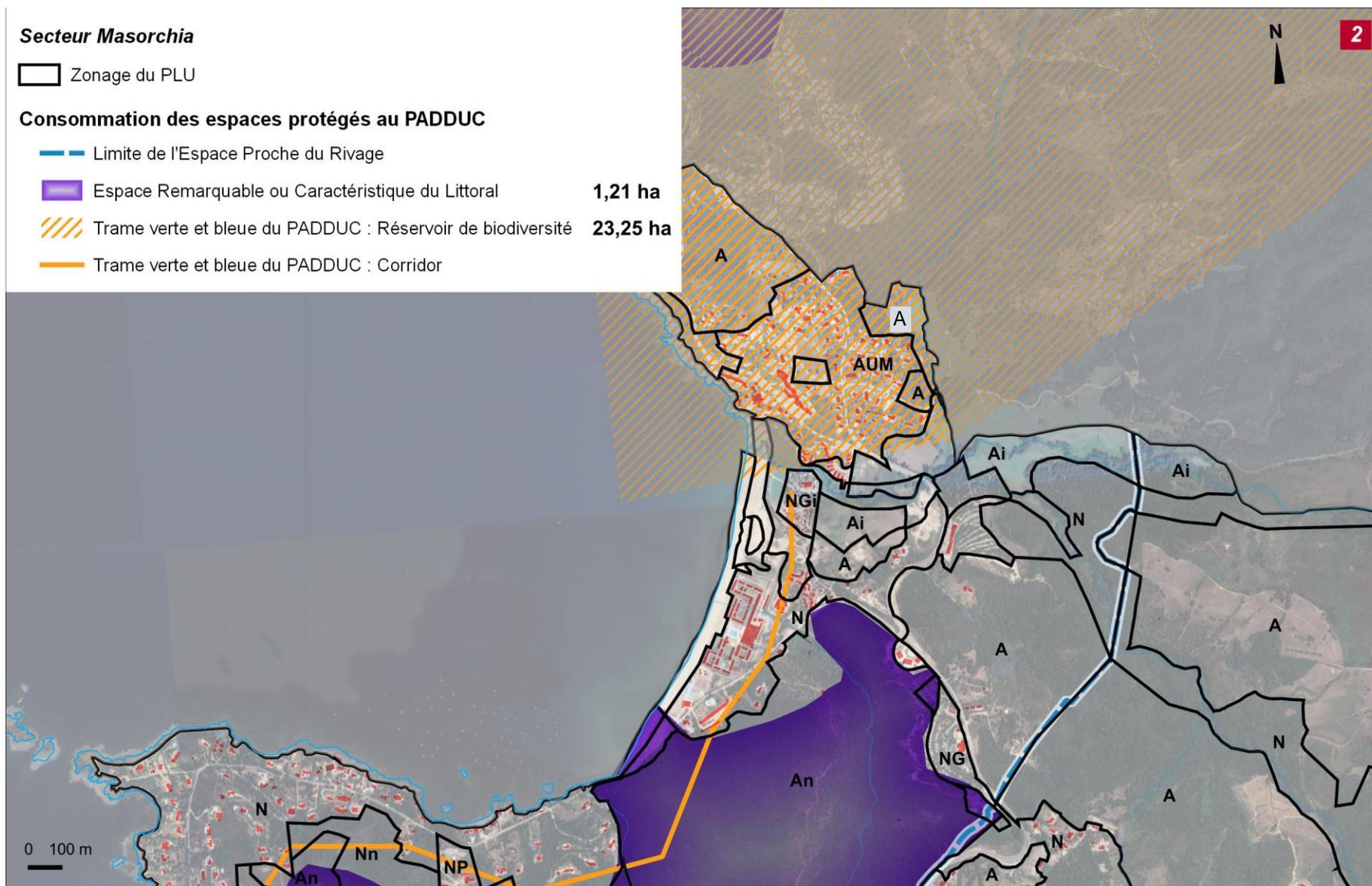
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

Secteur Masorchia

□ Zonage du PLU

Consommation des espaces protégés au PADDUC

- — Limite de l'Espace Proche du Rivage
- Espace Remarquable ou Caractéristique du Littoral **1,21 ha**
- Trame verte et bleue du PADDUC : Réservoir de biodiversité **23,25 ha**
- Trame verte et bleue du PADDUC : Corridor



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

4.1 Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou actuellement exploités

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP (Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux)		ESE (Espaces Stratégiques Environnementaux)		D'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		Dont cultivés	
			Surface impactée	Dont non bâti	Dont irrigués		Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti
					Surface impactée	Dont non bâti										
S°1 Calcatoggio Village	U	15,12	1,77	1,35	-	-	0,72	0,50	2,12	1,41	0	0	0	0	0	0
	Nt	0,91	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S 2 Masorchia	AUQ	23,80	0,08	0,03	-	-	2,04	1,57	2,09	1,08	0	0	1,89	1,30	0	0
	NG	10,42	0	0	-	-	0	0	6,91	0	0	0	0,03	0	0	0
Total document d'urbanisme	-	50,25 ¹	1,85	1,38	-	-	2,76	2,07	11,12	2,49	0	0	1,92	1,30	0	0

Le projet de PLU impacte 4700 m² et 6900 m² d'ERPAT si l'on ne tient pas compte des parcelles déjà bâties. Les ENSP sont les plus touchés par le projet mais il épargne les ESE et tous les périmètres de protection environnementale. Il s'agit donc d'espace naturel dit « ordinaire » sans que cela ne minimise l'importance de son impact. Les parcelles concernées couvrent ainsi 8,63 ha. Les parcelles déclarées sont celles de l'OAP de Masorchia qui ont été retirées en 2024 de la déclaration par les propriétaires, eux-mêmes exploitants. Ils ont été demandeurs pour l'aménagement de leurs parcelles. La ZAP englobe une partie de leur propriété en limite nord-ouest de Masorchia. Ils sont favorables à un projet qui inclurait des logements occupés à l'année. L'OAP et l'emplacement réservé encadrent donc cet objectif.

¹ Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux campings.

4.2 Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces SODETEG									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	Dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	Dont non bâti
S¹ Calcatoggio Village	U	15,12	0,73	0	2,31	3,04	1,52	1,72	0	1,56	3,28	1,08
	Nt	0,91	0	0	0,20	0,20	0	0,48	0	0,24	0,72	0
S 2 Masorchia	AUQ	23,80	1,71	0	0	1,71	0,41	0	16,58	0	16,58	4,20
	NG	10,42	1,64	0	0	1,64	0	0	0,31	0	0,31	0
Total document d'urbanisme	-	50,25 ²	4,08	0	2,51	6,59	1,93	2,20	16,89	1,80	20,89	5,28

Codes SODETEG

CP1-2 CP3-4 C, V, J, v
CPB1-2 CPB3-4

P1-2 P3-4
PB1-2 PB3-4

L'impact des espaces SODETEG résulte des effets de la densification et de l'extension urbaine. Le caractère urbain et urbanisé met en évidence que ces impacts sont en partie, antérieurs au projet de PLU. En effet, 29% des terres cultivables du périmètre U du PLU sont déjà bâtis et 25% des espaces pastoraux et vergers. **Parmi, les 27,48 ha du projet, 7,21 ha sont déjà bâtis soit 26%.**

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 NG). Ainsi, on peut donc considérer que **le PLU impacte réellement 18,32 ha.**

² Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux campings.

4.3 Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires

Tableau des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recouplement avec les espaces du PADDUC, en particulier recouplement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		Site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
S°1 Calcatoggio Village	U	15,12	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	Nt	0,91	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
S 2 Masorchia	AUQ	23,80	0	-	23,25	97,69%	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	NG	10,42	1,21	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Total document d'urbanisme	-	50,25 ³	1,21	2,39%	23,25	46,27%	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-

Le projet urbain en extension urbaine de Masorchia et du village épargne les ERC qui sont éloignés. L'impact est provoqué par la présence d'un camping qui est déjà en place. Le PLU ne produit pas cette situation et ne l'aggrave pas.

La TVB littorale a englobé Masorchia alors qu'il s'agit d'un site urbain et urbanisé. La densification n'aggrave pas la situation dès lors qu'il n'y a pas d'extension en périphérie qui réduirait la fonctionnalité de cette TVB. Des dispositions sont prises par le PLU pour réduire les impacts de l'urbanisation : % d'espaces verts, éclairage, choix des essences végétales. Les lisières nord-ouest sont protégées par la ZAP. A l'est, une zone naturelle crée un tampon avec les zones agricoles de Casaglione. Ces dernières jouent un rôle dans la TVB.

³ Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux campings.

4.4 Bilan de la consommation des secteurs AOP

Tableau des consommations des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP

Numéro du secteur examiné	PLU		AOP Viticoles		Autres AOP									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	Aire parcellaire délimitée AOP « Vin de Corse » et « Ajaccio »		Aire géographique AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »		Aire géographique AOP « Brocciu Corse / Brocciu »		Aire géographique AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »		Aire géographique AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica »		Aire géographique AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa »	
			Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés
S°1 Calcatoggio Village	U	15,12	0,21	0,16	15,12	5,32	15,12	5,32	15,12	5,32	15,12	5,32	15,12	5,32
	Nt	0,91	0,49	0	0,91	0	0,91	0	0,91	0	0,91	0	0,91	0
S 2 Masorchia	AUQ	23,80	14,98	4,27	23,80	5,97	23,80	5,97	0	0	23,80	5,97	0,31	0,20
	NG	10,42	4,05	0	10,42	0	10,42	0	0	0	10,42	0	4,82	0
Total document d'urbanisme	-	50,25 ⁴	19,73	4,43	50,25	11,29	50,25	11,29	16,03	5,32	50,25	11,29	21,16	5,52
Surface totale de L'AOP sur la commune (ha)			493,60		2 265		2 265		1 721		2 265		1 017	

Le PLU de Calcatoggio se construit suivant les dispositions de la loi littoral : la continuité urbaine rend inévitable la consommation des périmètres AOC et AOP qui couvrent la totalité du foncier située en continuité urbaine. En extension urbaine, le foncier classé en zone urbaine consomme 7,4 ha pour 55 parcelles (sur 70 en tout).

⁴ Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux campings.

V- Eléments de conclusion

Commune membre de l'intercommunalité Spelunca Liamone, Calcatoggio a le privilège d'en être la porte d'entrée sud, au plus près d'Ajaccio. **Territoire de 2265 ha qui s'étend le long du golfe de la Liscia**, il est traversé par la RD81 qui le relie à la capitale (20 min.) et au restant des communes de l'EPCI. L'histoire agropastorale explique les implantations **des lieux de vie historiques** en piémonts alors que l'avènement du tourisme a donné forme à **Masorchia** où plusieurs établissements d'hébergements professionnels configurent cette centralité littorale contemporaine à renforcer où désormais sont présents des commerces de proximité et un habitat à l'année.

C'est autour de **ces deux polarités** que se dessine le projet communal puisque les autres lieux de vie sont des espaces d'habitat diffus ou des espaces déjà urbanisés situés dans les espaces proches du rivage. La continuité urbaine s'impose malgré les contraintes topographiques notamment en piémont. La commune souhaite maintenir le rôle structurant de son village.

La consommation d'espace de la période **2011-2021 est de 17,8 ha**. Les autorisations délivrées entre 2021 et 2024 concernent 1,78 ha. Le projet de PLU peut prétendre à une **consommation maximale de 11,85 ha dans le cadre une approche argumentée**.

La commune connaît depuis plusieurs années une stagnation démographique qui

s'explique en partie par l'absence de possibilité pour se loger. Les résidences secondaires dont de nombreuses résidences familiales mobilisent 72,7% du parc de logements. Aussi, **la commune compte 307 habitants** et une centaine selon la commune, qui vient régulièrement (6 mois et plus). En période estivale, la population atteint plus de 2000-2500 habitants puisque la commune compte aussi avec la présence de 244 chambres d'hôtels, 347 emplacements de campings et 240 lits en résidences.

Le territoire compte avec de vastes terres à vocation agricole selon les données SODETEG et qui sont exploitées selon les données fournies par les déclaration de surface à la PAC en 2022. En présence de **7 exploitants** spécialisés dans l'élevage et la polyculture. Les déclarations à la PAC en 2022 concernent 770 ha alors que la SAU de 2020 est de 413 ha.

La commune a validé en 2024 une **ZAP de 1036 ha** afin de mobiliser du foncier au bénéfice de nouvelles installations ou d'extension d'exploitations en place. Le marché de proximité est une opportunité encore mal exploitée alors qu'elle est source d'emplois. L'absence d'irrigation reste un blocage pour certaines cultures. La commune identifie **242 ha d'ESA** (215 ha PADDUC) avant-projet et 224 ha après-projet, soit une consommation de 17,6 ha parmi lesquels 15,8 ha d'EBC et 0,47 ha du fait du projet urbain (1,85 ha dont 1,38 ha déjà bâti). Le PLU reste compatible avec les orientations du PADDUC.

Le PLU classe environ 1016 ha en zone agricole comportant en son sein les ESA et les ERPAT.

La richesse de l'environnement naturel est en partie entretenue par le pastoralisme extensif. Les périmètres de protection, très vastes concernent essentiellement les piémonts ouest vers Pevani mais aussi le secteur d'Ancone-Orcino : Natura 2000, ERC, ZNIEFF. Cet espace est exposé à des risques naturels qui menacent les activités humaines comme les espaces naturels, habitats d'une riche biodiversité. Ils sont exacerbés par les effets du dérèglement climatique. **Le PLU classe ainsi environ 1225 ha en N**. Y est incluse la zone NP (projets culturels) et des équipements publics isolés comme la STEP ou le cimetière ainsi que de l'habitat diffus. **Les EBC couvrent ici 503 ha environ** et concourent à la diversité des habitats naturels comme au bon fonctionnement des couloirs écologiques.

Le projet urbain propose de densifier Masorchia en utilisant une enclave disponible et appartenant à un même et seul propriétaire. Une OAP est proposée et plusieurs emplacements réservés veillent à améliorer le cadre de vie e la diversité de logements neufs. Cette enclave ne présente aucun enjeu agricole malgré la déclaration RPG de 2022 qui a priori a été retirée par les exploitants propriétaires.

Au village, différents quartiers sont inclus dans le projet pour lequel il a fallu éviter les parcelles trop pentues et celles non desservies. La continuité urbaine impose donc d'avancer parfois sur d'anciennes parcelles cultivées ou des terres présentant des potentialités. La commune souhaite dynamiser le chef-lieu et ses quartiers périphériques qui en dépendent : la politique foncière porte ses fruits avec la mobilisation des biens sans maîtres et l'achat direct ; le PLU ajoutera des ER et le DPU. Le zonage vise pour l'essentiel des familles locales qui auraient des projets à en croire les propos issus de la concertation. Toutefois, force est de constater que la rétention foncière est ici forte. L'exposition à l'*umbriccia* du village le rend certainement moins attractif aussi que d'autres villages proches comme Appietto.

Le PLU classe en U et AU, 38,7 ha. Les extensions urbaines couvrent 7,4 ha alors que la densification concerne 1,2 ha.

Partant de l'hypothèse que l'ensemble des parcelles sont mobilisées d'ici 2035 selon une densité proche de celle observée ou selon les orientations de l'OAP, **la production totale du projet permettrait 93 logements environ**. Sachant que malgré les efforts de la commune pour renverser la tendance, la conversion du parc existant en faveur des résidences principales sera longue et que dans le marché libre, celle-ci continuera d'exister, **la production de logements principaux neufs est estimée à 43 logements**. La régulation des prix immobiliers restera sans effet sur le parc existant notamment pour celle ayant un certain standing en bord de mer. La commune

se focalise sur le parc existant du village et sur des terrains présentant un intérêt réel selon ses moyens financiers. En ayant enfin récupéré les bâtiments et le foncier de la zone NP, la commune peut envisager par ailleurs des projets structurants d'envergure intercommunale. Toutes les actions en faveur d'une dynamisation de la vie locale seront favorables au regain d'installation de nouveaux ménages.

Le projet consomme une surface totale de 9,94 ha dont 2,94 ha de permis déjà délivrés et commencés à partir du 1/01/2021. Au prorata des données de la période 2011-2021, la consommation maximale autorisée était de 11,25 ha.

SYNTHESE EN CHIFFRES

- Surface communale : 2265 ha
- 8 exploitations en 2020
- ZAP 2024 approuvée : 1036 ha
- SAU 2020 : 413 ha
- ESA PADDUC : 215 ha - ESA préservés: 224 ha
- ERPAT : 467 ha
- RPG 2022- 770,50 ha
- AOC viticole, charcuterie, farine de châtaigne, huile d'olive, miel et brocciu de Corse / IGP viticoles « île de Beauté », IGP Clémentine, IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salcicia.
- Population permanente : 507 habitants en 2020 / +0,8% par an entre 2015-2021
- Population présente plus de 6 mois de manière continue ou intermittente : env.100 habitants (2021- source commune)
- Population 2020-2035 : + 100 habitants (+1,9%)
- Parc immobilier : 1049 logements en 2020 dont 22,6% de résidences principales (239)
- Besoin en logements permanents : 47 logements à l'horizon 2035
- Potentiel logements/gisement disponible: 93 logements dont 43 logements en résidence principale environ
- Mise en place du DPU, récupération en cours de biens sans maîtres et achat ruine pour créer du logement, 30% de logements en accession ou locatif social ou communal pour les logements collectifs.

VI- Annexe

6.1 Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions

Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution (Éléments de prospective)	Sources	Commentaires éventuels
Population	Population 2020	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 507habitants en 2020 ▪ -0,8% par an entre 2015 et 2020 	Projection 2035 : +100 habitants	INSEE	
Forme urbaine		Villages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calcatoggio chef-lieu ▪ Masorchia 		Rapport de présentation	Tendances observées : habitat de typologie mixte
Foncier à densifier	Emprise périmètre PLU Surfaces résiduelles / extension	38,7 ha (U et AU) Surface du gisement foncier : 8,7 ha Dont 1,2 ha en densification Dont 7,4 ha en extension urbaine 73 parcelles sont 50 non bâties.		PLU	On entend densification et extension selon la méthode ZAN vue avec les services de l'Etat. Les parcelles de plus de 2500 m ² sont considérées comme étant une extension urbaine même si elles figurent au sein de la forme urbaine initiale.
Trajectoire ZAN		Droit ZAN 2035 : 11,25 ha PC délivrés commencés 2021-2024 : 2,78 ha Gisement PLU hors PC = 7,3 ha Consommation finale = 7,3 + 2,78 = 10,08 ha. (Dont ER destiné à l'artificialisation)		PLU – voie annexes co-après	Base conso 2011-2021 : 19,7 ha
Construction et logements	Logements	Logements en 2020 : 1049 Résidences principales : 237 – 22,6% Maisons / appartement : 57,6% (604) - 42,1% (441)	Estimation de la projection de logements principaux : 43 environs dont une partie dans	INSEE Commune	Une proportion de logement collectif plus forte que la normale dans ce profil de

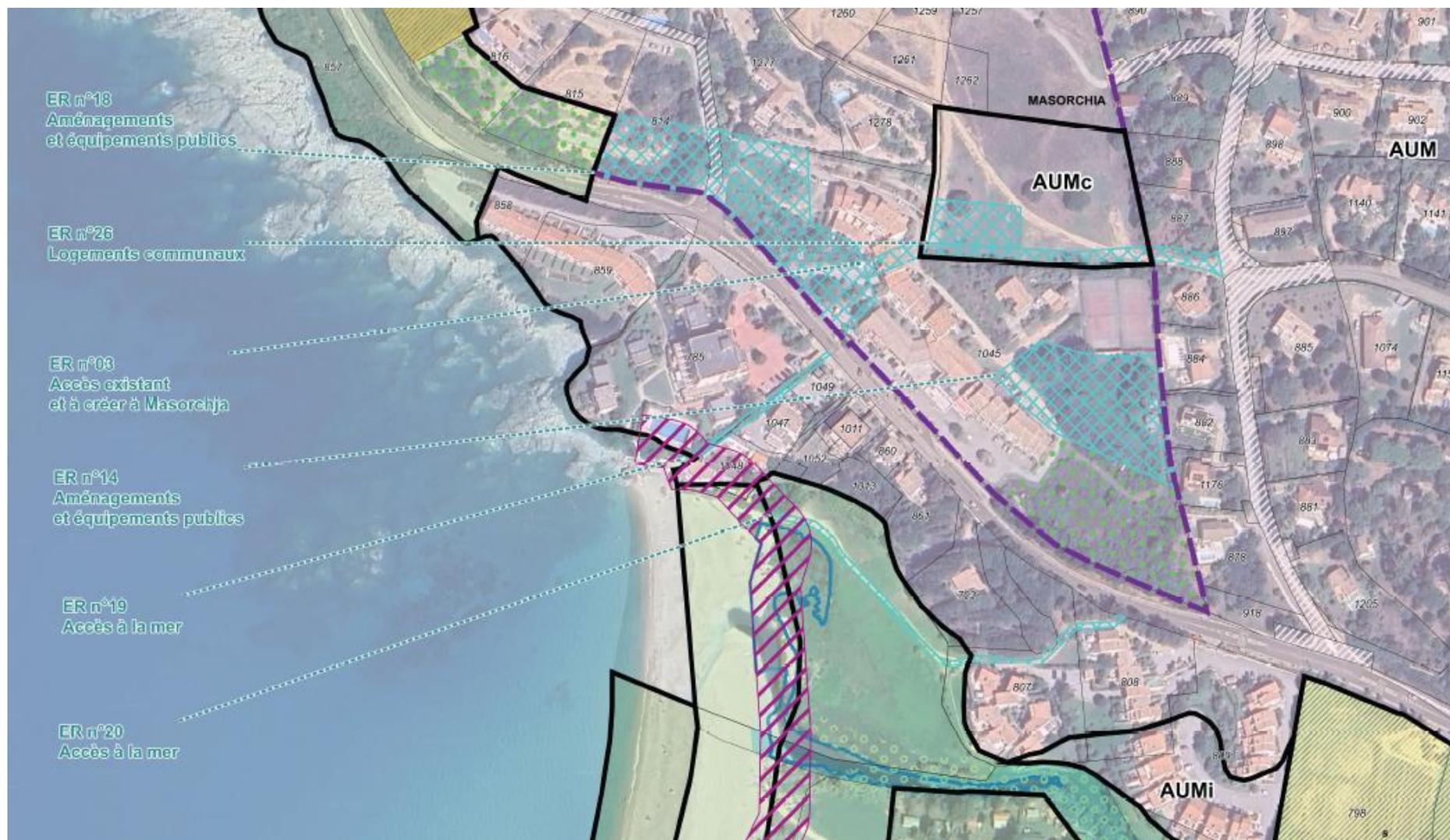
		<p>2020</p> <p>RP 22,6%</p> <p>RS 72,7%</p> <p>LV 4,8%</p>	<p>2014</p> <p>25,3%</p> <p>74,7%</p> <p>0 %</p>	le parc ancien – bien sans maître et achat commune ER destinés à du logement communal à Masorchia et au village		<p>commune.</p> <p>Une ancienne résidence touristique route d'Orcino compte plusieurs dizaines de logements dégradés. La commune a proposé un ER. Une transaction serait en cours avec un porteur de projet privé.</p>
Agriculture	SAU Surface déclarée PAC	• SAU en 2020 : 413 ha			RGA 2020	RPG : 34% de la commune
		• Surface des îlots déclarés sur le territoire communal : 770,50 ha			RPG 2022	
	Zonages agricoles et sylvicoles PADDUC	<ul style="list-style-type: none"> Espaces stratégiques agricoles réels : 241 ha ESA définitifs après projet : 224 ha 			SODETEG PADDUC Commune Diag agricole 2021	215 ha ESA-quota du PADDUC EBC préservé sur des ESA : 15,8 ha
	Exploitants	• 8 exploitants en 2020			RGA	
	Orientations des exploitations	• Orientation technico-économique de l'exploitation en 2020 : élevage bovins, caprins, polyculture			RGA 2020	Pas d'irrigation
	AOC et AOP	<ul style="list-style-type: none"> AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune) AOP « Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa » (cf. carte de la page suivante) AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune) AOP viticoles « Vin de Corse » et « Vin de Corse Ajaccio » (sur l'ensemble de la commune) IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune) AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf. carte de la page suivante) AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » 			INAO	

		<p>(cf. carte de la page suivante)</p> <ul style="list-style-type: none"> • AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf. carte de la page suivante) • AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune) • IGP Clémentine de Corse • IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia 			
	Outils fonciers	<ul style="list-style-type: none"> • ZAP 1036 ha 			2024 Approuvée
	Équipements structurants	<ul style="list-style-type: none"> • Projet culturel au niveau de la zone NP (cf. AP) 		Commune	Bien récupéré définitivement en 2024 après un long contentieux.

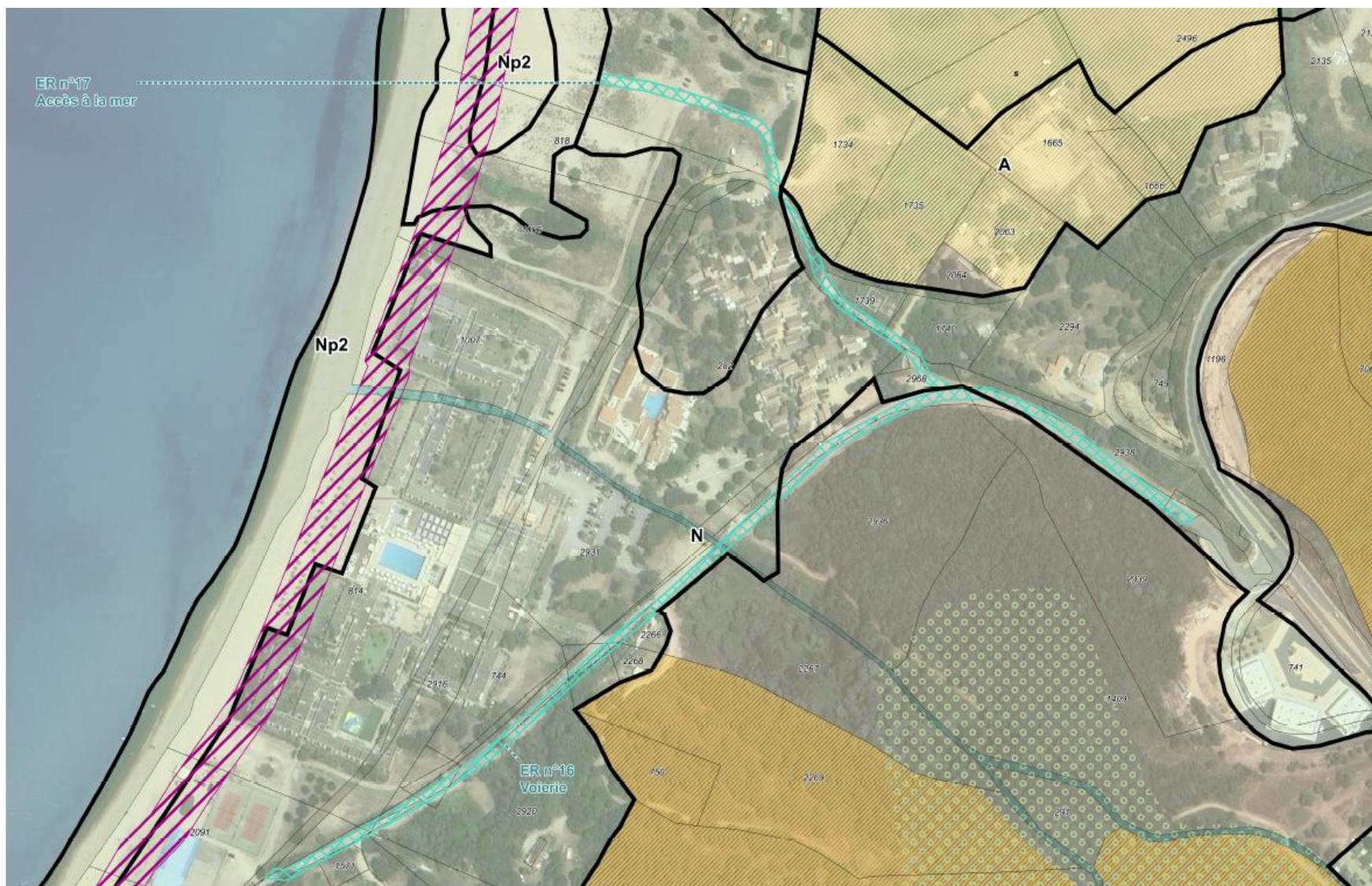
6.2 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés agissent dans des zones U ou AU qui sont compatibles dans la consommation foncière ; l'ER de Masorchia qui empiète sur un espace vert à vocation à le rester. En zone N essentiellement, il est question de récupérer les accès à la mer qui existent déjà entre des maisons ce qui ne suppose aucun changement de l'état des lieux ; à Pevani la commune veut récupérer une voie existante et procéder à son élargissement. L'élargissement de la voie peut impacter 1 à 2 m des terres agricoles.

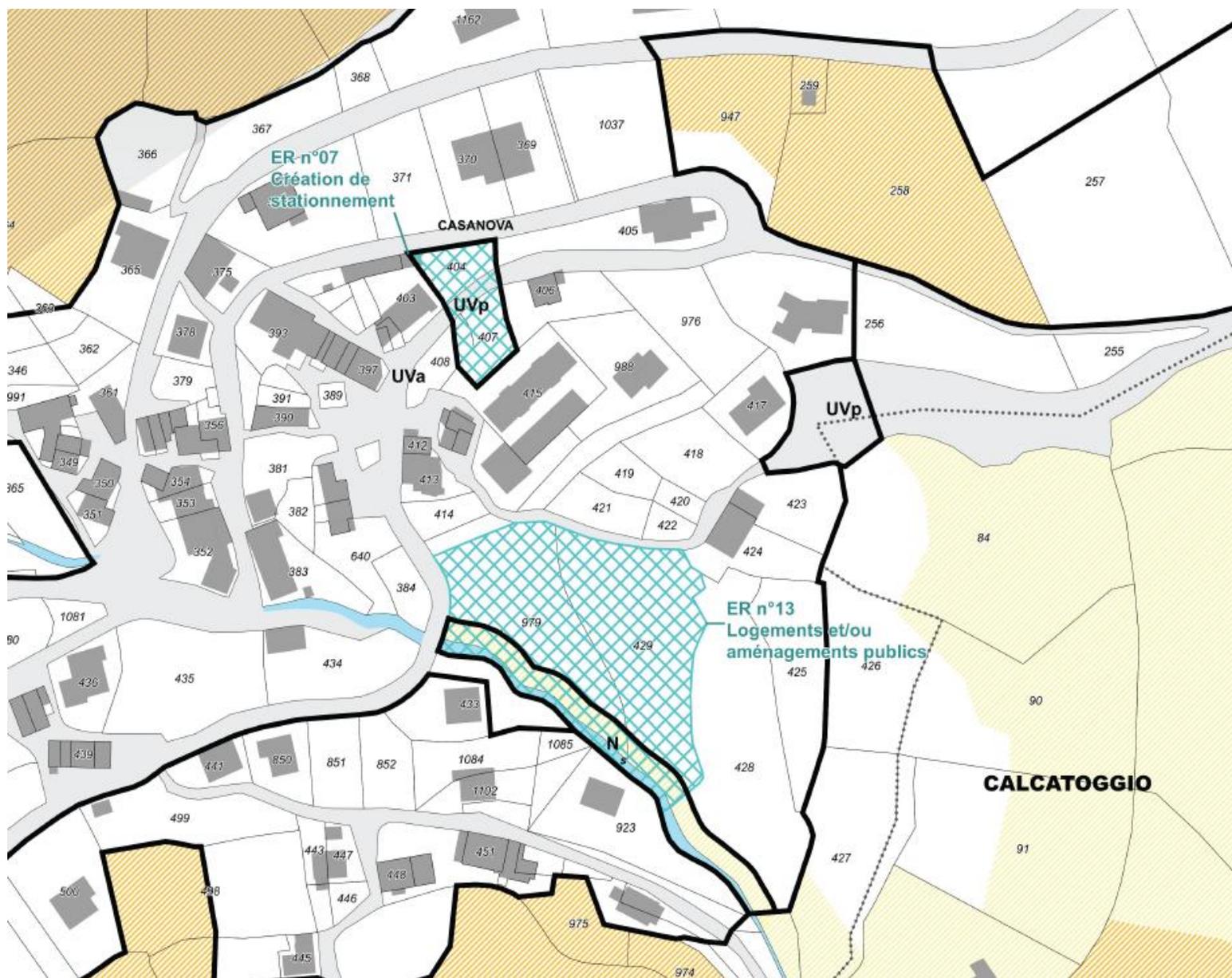
ER	Objet	Parcelles concernées	Surfaces concernées	ER	Objet	Parcelles concernées	Surfaces concernées
ER n°01	Accès à la tour	D2595	141,8 m ²	ER n°15	Logements - mixité sociale	D1029	4 024,4 m ²
ER n°02	Parc communal et bâtiment public	D2880, D2879	61 186,3 m ²			D2936, D2938, D2913, D741, D2016, D2914, D2921, D2934, D2937, D2269, D2920, D2270, D2266, D2268, D2927, D2929, D2933, D2940, D2915, D2917, D2919, D2924, D2932, D2923, D2926, D2272	3 129,7 m ²
ER n°03	Accès existant et à créer à Masorchja	A1257, A1183, A1045, A912	1 373,3 m ²	ER n°16	Voierie		
ER n°04	Elargissement à 5 m	D1553, D1733, D2655, D2072, D1347, D2071, D1554, D2058, D1715, D2062, D691, D2061, D2660, D2250, D1088, D1348, D441, D2246, D2249, D480, D1346	3 453,0 m ²	ER n°16	Voierie	D2936, D2938, D2913, D741, D2016, D2914, D2921, D2934, D2937, D2269, D2920, D2270, D2266, D2268, D2927, D2929, D2933, D2940, D2915, D2917, D2919, D2924, D2932, D2923, D2926, D2272	823,7 m ²
ER n°05	Accès à la mer	D2423, D1118	173,6 m ²	ER n°17	Accès à la mer	D2934, D735, D282, D1740, D2968, D1738, D1739, D2969	1 503,0 m ²
ER n°06	Accès à la mer	D2887	86,3 m ²	ER n°17	Accès à la mer	D2934, D735, D282, D1740, D2968, D1738, D1739, D2969	5,4 m ²
ER n°07	Création de stationnement	A407, A408, A404	592,6 m ²	ER n°18	Aménagements et équipements publics	A1045, A814, A813	5 519,3 m ²
ER n°08	Accès à la mer	D1064, D1061, D2831	1 371,7 m ²	ER n°19	Accès à la mer	A785, A1047, A1048, A1049	245,4 m ²
ER n°09	Accès à la mer	D732	193,4 m ²	ER n°20	Accès à la mer	A807, A33, A808	36,7 m ²
ER n°10	Accès à la mer	D715	267,6 m ²	ER n°20	Accès à la mer	A807, A33, A808	237,3 m ²
ER n°11	Accès à la mer	D1002	70,5 m ²	ER n°21	Aménagement Public	D2886, D575, D576, D740, D2885	2 196,1 m ²
ER n°12	Accès à la mer	D2896, D2895	59,7 m ²	ER n°22	Accès mer	D657, D2025, D2026, D2027	432,3 m ²
ER n°13	Logements et/ou aménagements publics	A429, A979	514,0 m ²	ER n°23	Accès mer	D1015	225,5 m ²
ER n°13	Logements et/ou aménagements publics	A429, A979	3 158,2 m ²	ER n°24	Accès à la mer	D2830	288,4 m ²
ER n°14	Aménagements et équipements publics	A1045	3 623,7 m ²	ER n°25	Accès mer	D575, D264, D576, D740, D2886	253,9 m ²
				ER n°26	Logements communaux	A1257	926,4 m ²
						Total des surfaces en ER	9,6 ha



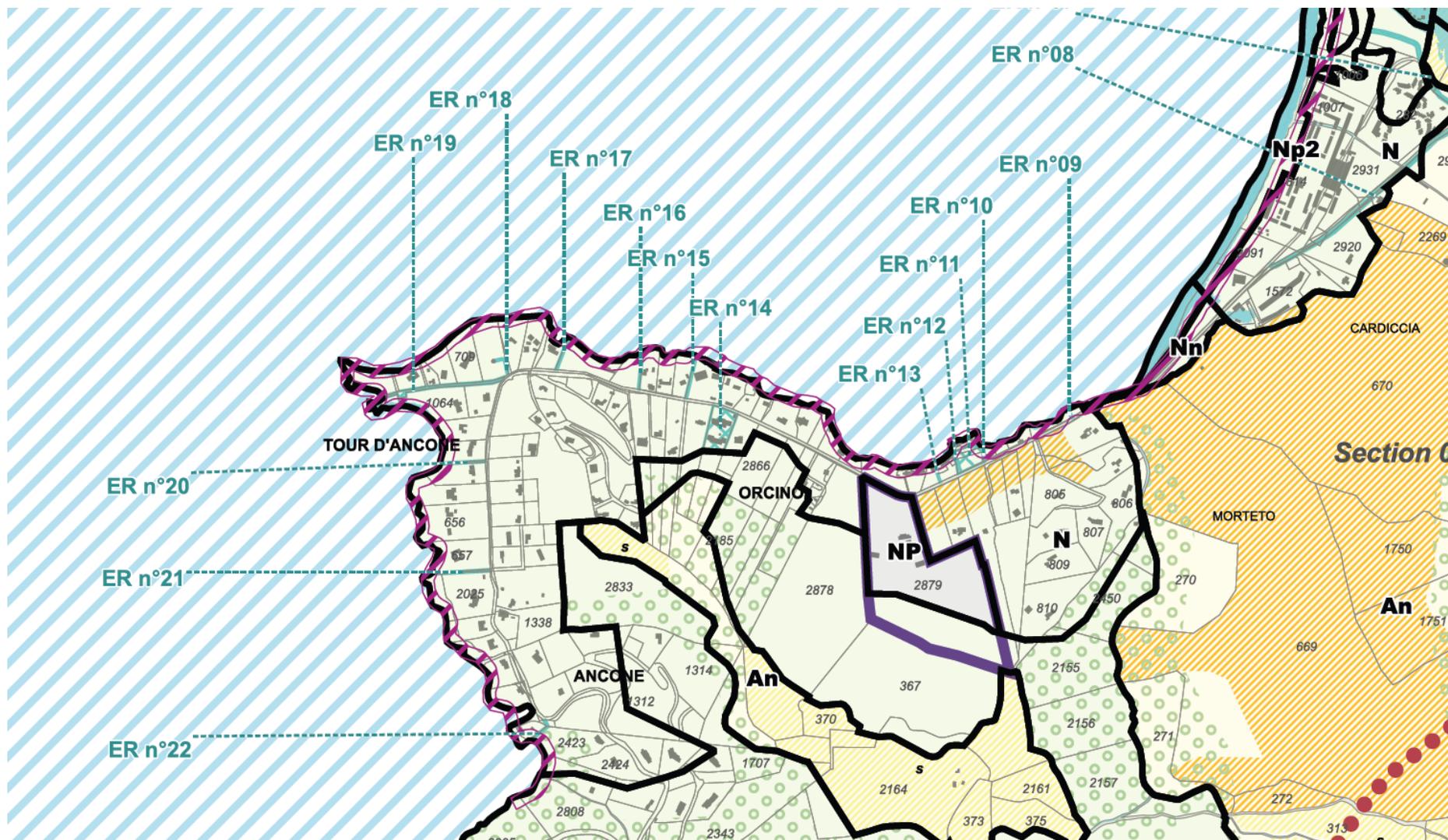
Masorchia



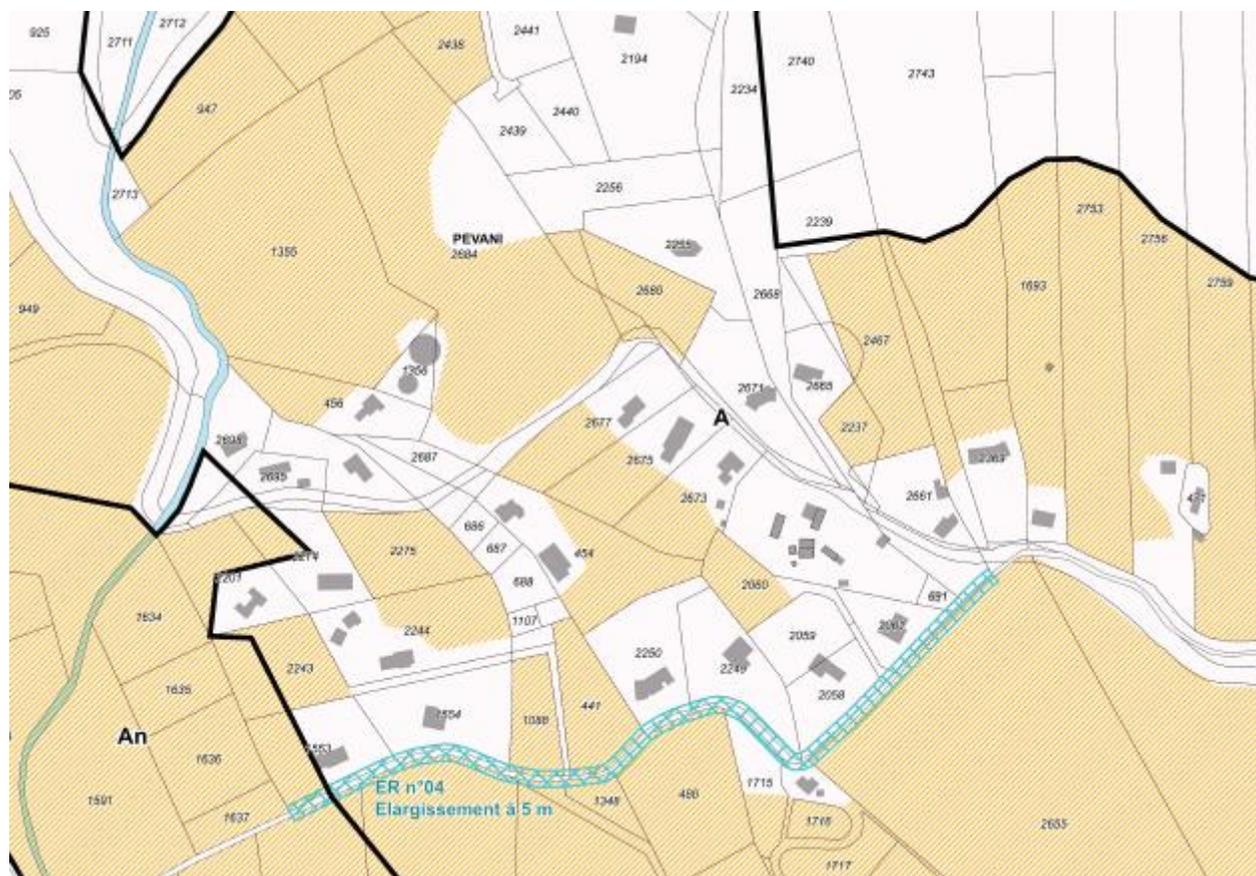
Plage de Stagnone – Récupération voirie dans domaine public



Village



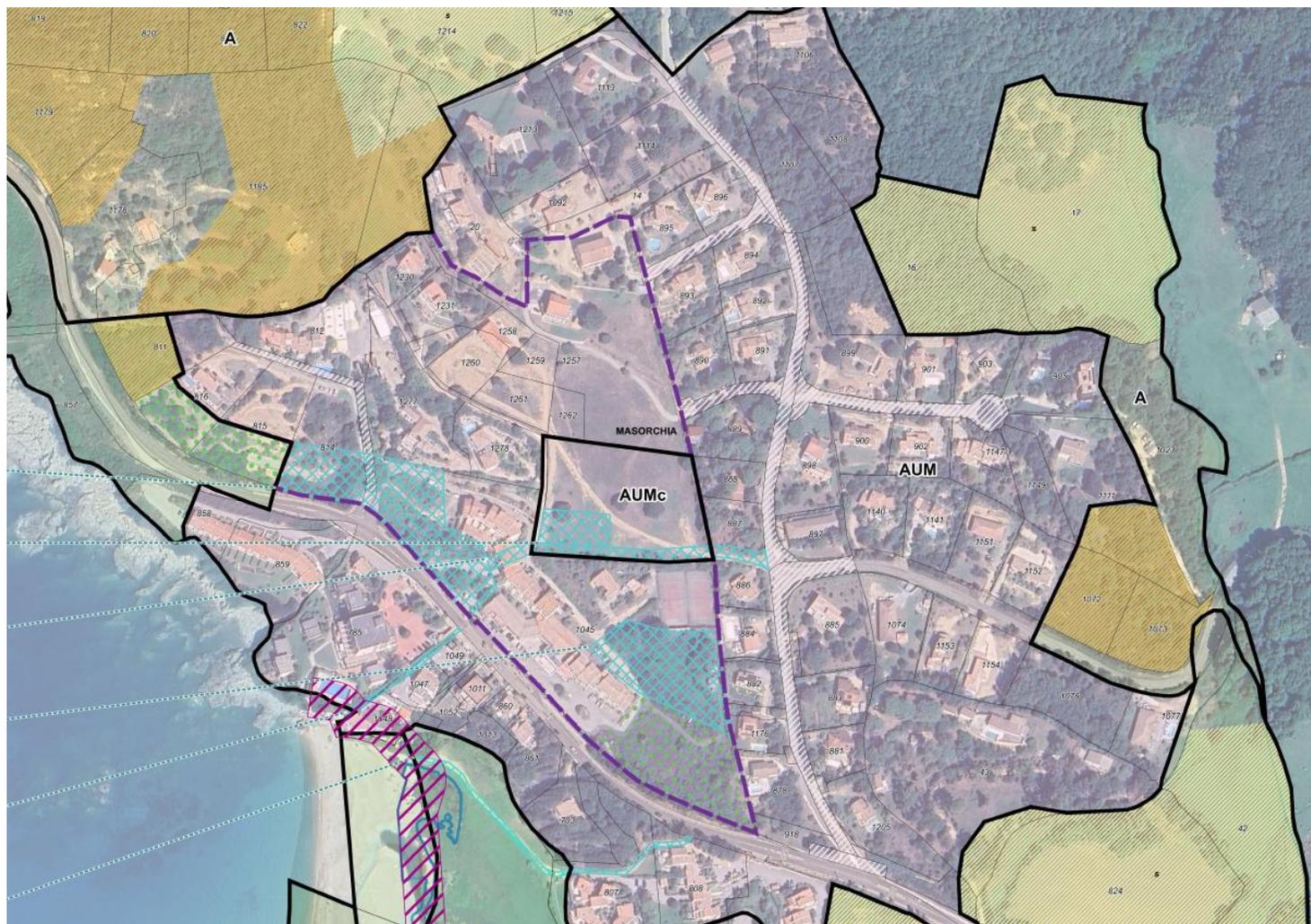
Secteur Orcino



Pevani

6.3 OAP de Masorchia – Principe de l'organisation





Extrait du PLU arrêté – secteur Masorchia et OAP

