

PATRIMONIO

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AFFERENTE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 0-08 du dossier d'enquête publique

Avis de la CTPENAF
et extrait du dossier présenté lors de la commission
présentant des engagements de la commune en
réponse aux avis des PPA

Séance du 02 février 2026 de la CTPENAF :
PLU de PATRIMONIO (Haute-Corse)

**LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,**

VU le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1, L.112-1-2, L.112-1-3, D.112-1-11-3, D.112-1-18 à D.112-1-24 ;

VU le décret 2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions règlementaires du code des relations entre le public et l'administration ;

VU le décret 2016-161 du 17 février 2016 relatif à la CTPENAF de Corse ;

VU le décret 2017-1822 du 28 décembre 2017 portant adaptation du Code rural et de la pêche maritime et du Code forestier à la création de la Collectivité de Corse ;

VU le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU les arrêtés préfectoraux R20-2023-07-18-002 du 18 juillet 2023, R20-2021-10-14-001 du 14 octobre 2021, R20-2021-08-05-001 du 5 août 2021, R20-2021-03-18-001 du 18 mars 2021 et R20-2020-12-24.001 du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté préfectoral R20-2018-06-01.001 du 1er juin 2018 fixant la composition de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse ;

VU le règlement intérieur qui précise le fonctionnement de la CTPENAF et notamment la prise en compte des prescriptions du PADDUC ;

VU la saisine de la commune de PATRIMONIO, du 24 décembre 2025, de la commission pour avis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de plan local d'urbanisme ;

VU la saisine du préfet de la Haute-Corse, du 10 novembre 2025, de la commission pour avis conforme au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur le projet de plan local d'urbanisme ;

VU le rapport de synthèse et sa présentation aux membres de la CTPENAF ;

Considérant que les zones U et AU impactent les surfaces ayant un usage ou une vocation agricole de l'aire parcellaire délimitée des AOP « Patrimonio » et « Muscat du Cap Corse », de 21.5 hectares, soit 2.75 % de leur superficie. Le seuil d'atteinte substantielle (2%) est dépassé ;

Considérant que le projet de PLU envisage une augmentation de 236 habitants supplémentaires en 2035 avec une croissance annuelle de +1.5 % induisant un besoin total de 309 nouveaux logements au PLU arrêté (chiffre corrigé pour la CTPENAF à 147) ;

Considérant que le projet de PLU prévoit 75.3 hectares de zones U avec un foncier résiduel de 10 hectares dans l'enveloppe urbaine et 6 ha en extension de celle-ci ;

Considérant que ces extensions de l'urbanisation permettent une réduction limitée de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021, laquelle s'est établie autour de 7 ha selon les justifications apportées par le projet de PLU ;

Considérant toutefois que le projet de PLU prévoit de mobiliser environ 14 ha pour le logement, induisant une densité urbaine de 10.5 ha, trop faible au regard des critères de compacité et de densité imposés par le PADDUC pour l'identification des villages, ce qui interroge sur la pertinence de la mobilisation foncière au regard des besoins réels en logements ;

Considérant que le PLU est compatible avec l'objectif quantitatif prévu par le PADDUC concernant la préservation des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) ;

Considérant toutefois que le projet de PLU consomme 9 ha d'ESA sans que cela ne soit suffisamment justifié dans le rapport de présentation au regard des besoins exprimés par la commune ;

Considérant que certains espaces identifiés comme ESA répondent davantage aux critères des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) identifiés par le PADDUC ;

Considérant les difficultés d'approvisionnement en eau potable régulièrement constatées sur la commune notamment en période estivale, et l'absence de justifications quant à la capacité du réseau à assumer une augmentation de la population qui pourrait accentuer ces tensions ;

Conclut à la nécessité de revoir certains points et le classement de certains secteurs.

Emet en conséquence un avis favorable conforme et simple au projet de plan local d'urbanisme présenté. Assortit cet avis de deux réserves et de deux recommandations.

Réserve 1 : Reclasser en zone As les parcelles B763,762 et B1537 exploitées et déclarées au RPG 2023 au cœur de l'OAP centralité, pour lesquelles la commune s'engage à protéger l'usage agricole.

Réserve 2 : Afin de limiter la consommation d'espace et de ramener le projet à une densité plus acceptable (au-dessus de 12 logements par hectare), diminuer les extensions urbaines sur les secteurs suivants au profit de la zone A(s) ou N en fonction de leurs caractéristiques pour une surface totale d'environ 2.5 ha, classés pour la totalité en AOP « Patrimoine » et « Muscat du Cap Corse » :

- Secteur 1 – Zone UC (sud du territoire) : Espace majoritairement naturel pour lequel une mise en valeur agricole reste envisageable.

Parcelles C n° 235, 237, 238, 239 et 454

- Secteur 2 – Zone UB (est du centre villageois) : Anciens espaces agricoles présentant les caractéristiques d'ESA du PADDUC.

Parcelles C n° 1 et 275.

- Secteur 3 – Zone UB (nord-ouest du village) : Espaces de jardins actuels et anciens, présentant les caractéristiques d'ESA du PADDUC.

Parcelles B n° 396 et 397

- Secteur 4 – Haut village : reclasser au moins 1 ha en As parmi les parcelles libres suivantes, présentant elles aussi des caractéristiques d'ESA du PADDUC:
Parcelles B n° 142,143,144, 173,175,178,1082,1083

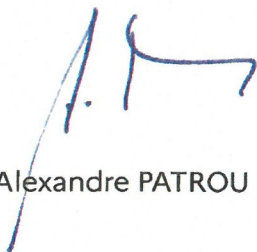
Recommandation 1 : Compléter le rapport de présentation avec des études ou éléments d'information permettant de justifier que le réseau d'eau potable de la commune aura la capacité d'absorber la nouvelle population que le PLU prévoit d'accueillir.

Recommandation 2 : Réviser le zonage agricole et naturel afin de mieux correspondre aux potentialités de ces espaces. Environ un tiers du zonage ESA proposé semble relever soit de l'ERPAT soit d'espaces naturels, compte tenu des contraintes topographiques et pédologiques. Il s'agit d'espaces pastoraux améliorables et d'espaces ressources pour l'oléiculture traditionnelle, pour lesquels le PADDUC prévoit un classement en ERPAT ou éventuellement en ESA s'il s'agit de terrains cultivables (ex : terrasses). A défaut d'élément justifiant du caractère cultivable de ces espaces, ils sont à reclasser préférentiellement en zone A simple.

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 10 du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Ajaccio, le 02 février 2026

Pour le préfet de Corse
Le secrétaire général
pour les affaires de Corse



Alexandre PATROU

Pour le président du Conseil exécutif de la
collectivité de Corse
Le conseiller exécutif coprésident délégué



Dominique LIVRELLI

EXTRAITS DU DOSSIER ET DU DOSSIER COMPLÉMENTAIRE PRÉSENTÉS EN
COMMISSION TERRITORIALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CTPENAF)
PRÉSENTANT LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE EN RÉPONSE AUX AVIS DES PPA

COMMISSION DU 02 FÉVRIER 2026

COMMUNE DE PATRIMONIO



1. Présentation du territoire communal

A/ DÉTERMINISME GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

B/ RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DES SOLS ET DESCRIPTIF

C/ DONNÉES DE CADRAGE

1. Présentation du territoire communal

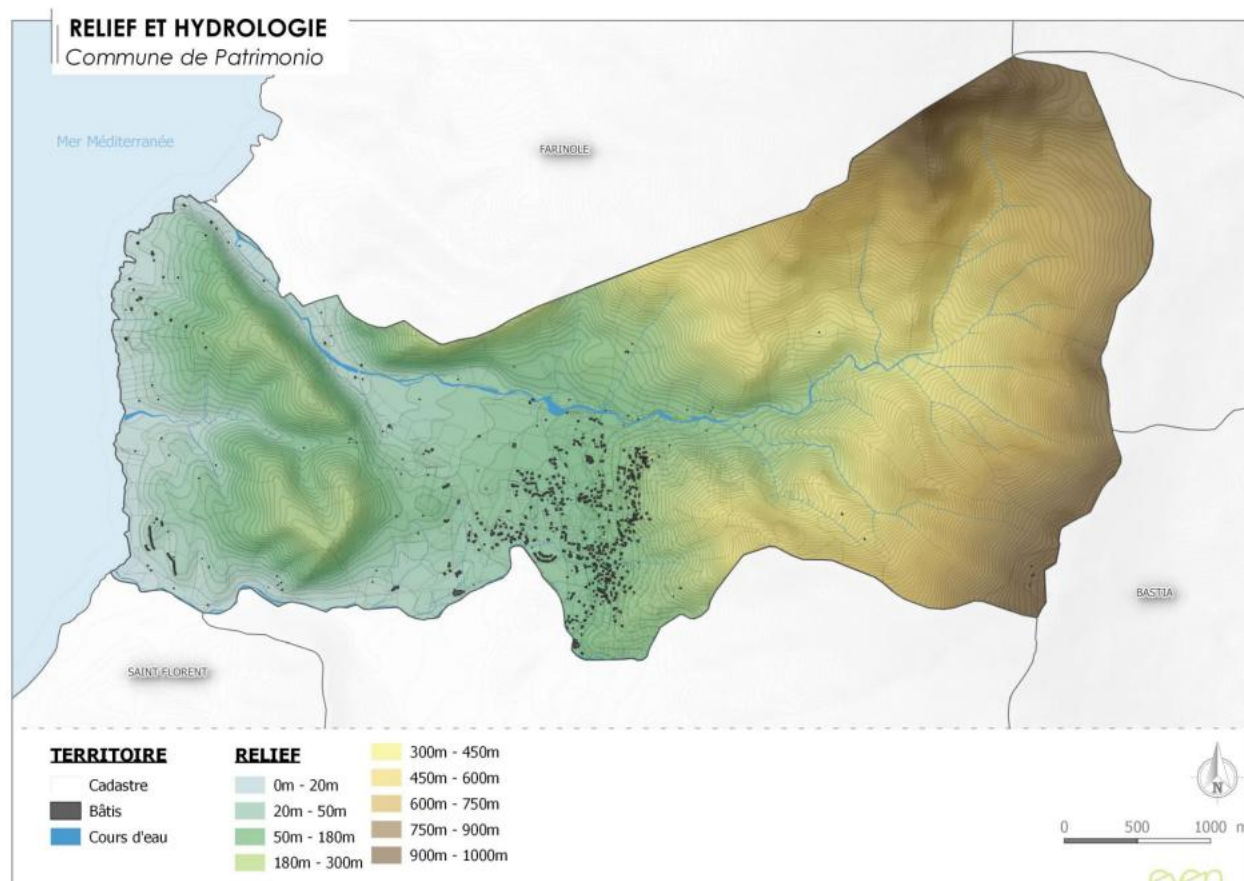
A- Déterminisme géographique de la commune

Patrimonio, d'une superficie de 17,5 km², s'est historiquement développée grâce à sa plaine et ses coteaux, supports d'une agriculture dynamique.

Le vignoble réputé et le village occupent la partie centrale de la commune, structurée par les fleuves côtiers du Fium'Albino et de Vaccarella / La Strutta qui l'encadrent au nord et au sud.

La façade littorale est coupée du reste de la commune par une formation géologique exceptionnelle qui s'élève à 355 mètres et s'étire de Saint-Florent à Farinole.

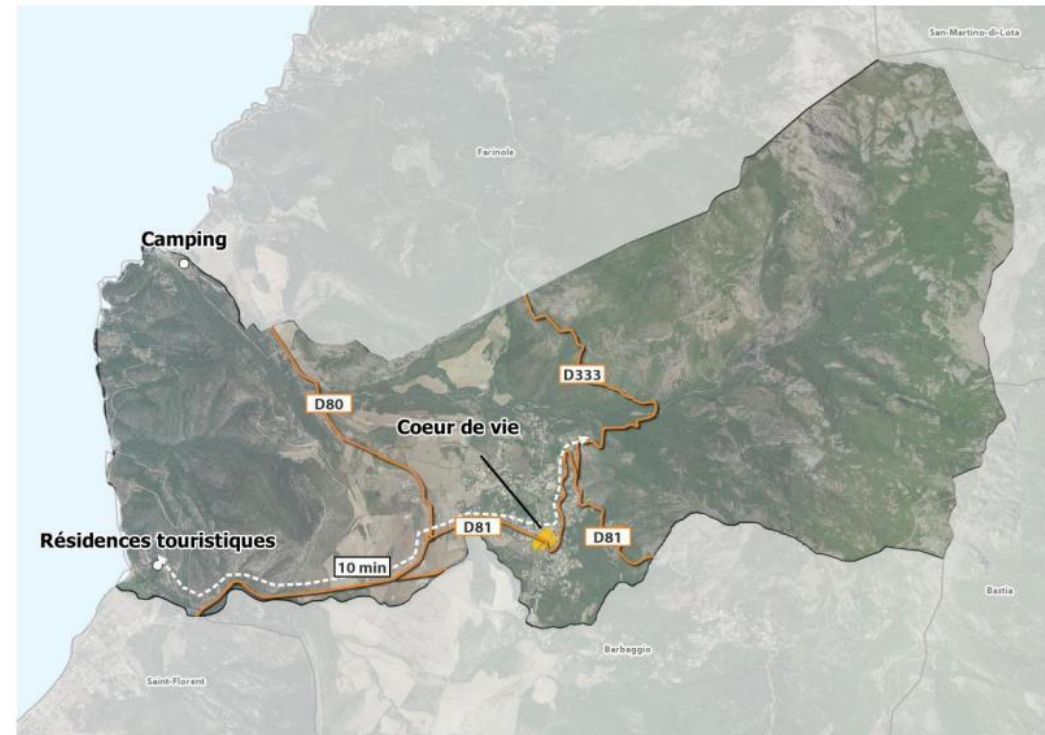
La partie orientale de la commune est constituée par le massif de la Serra, épine dorsale du Cap Corse qui culmine sur la commune à 960 mètres d'altitude. Elle est limitrophe, entre-autre, de Bastia.



1. Présentation du territoire communal

A- Déterminisme géographique de la commune

- Commune de Haute-Corse située sur le Cap Corse à une vingtaine de km de Bastia
- Superficie de 17,46 km²
- Un ancrage au sein de la Communauté de Communes Nebbiu – Conca d'Oro
- **Réseau viaire principal :**
 - RD80 qui traverse la commune du nord au sud en provenance du Cap Corse
 - RD81 qui traverse le village et le relie à la RT30 et à Bastia
 - RD333 qui rejoint le village de Farinole
- **Communes limitrophes et bassin de vie :**
 - Farinole au nord
 - San-Martino-di-Lota au nord-est
 - Ville-di-Pietrabugno à l'est
 - Bastia au sud-est
 - Barbaggio au sud
 - Saint-Florent au sud-ouest
- **Paysage diversifié entre terre et mer :**
 - Zone de montagne
 - Espaces de piémonts
 - Plaine et coteaux viticoles
 - Zone littorale : côte rocheuse, plage, forêt, petits estuaires



1. Présentation du territoire communal

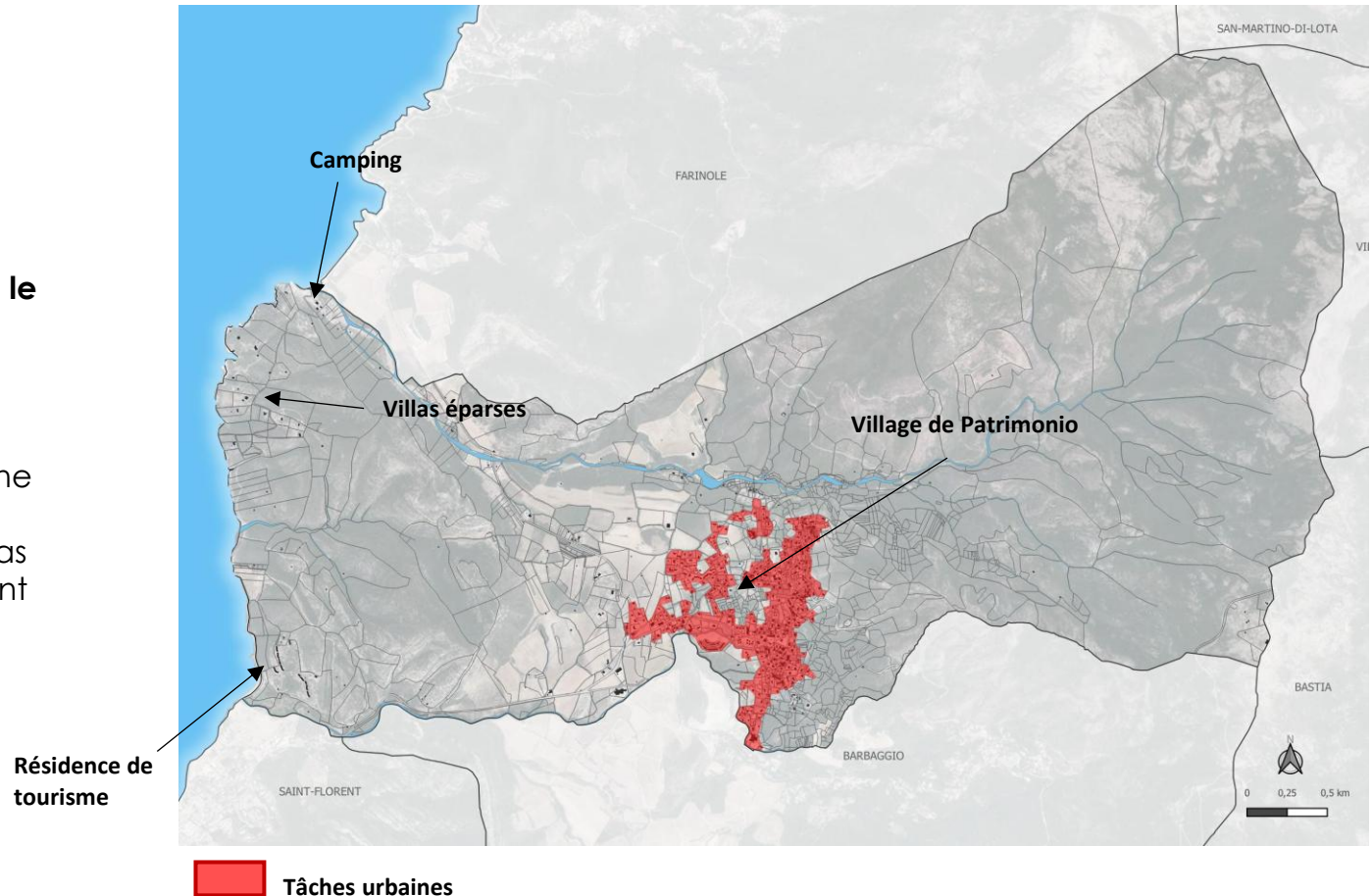
B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

LES ESPACES URBANISÉS

→ *Morphologie du tissu urbain :*

Il n'y a qu'un seul secteur urbanisé sur la commune : le village de Patrimonio.

Le front de mer reçoit un camping, quelques constructions éparses et une résidence touristique. Ces éléments ne constituent pas un tissu urbain et s'assimilent dans leur environnement.



1. Présentation du territoire communal

B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

LES ESPACES URBANISÉS

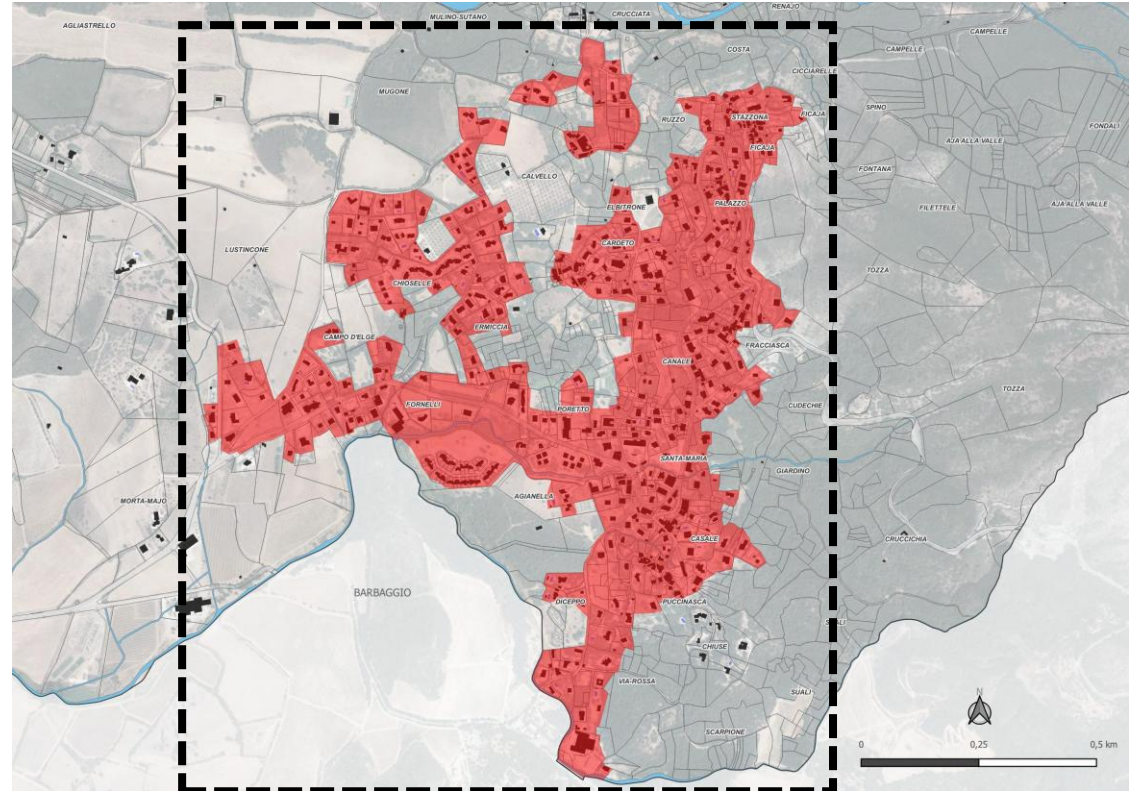
→ Les formes urbaines de la loi Littoral


Le seul ensemble urbanisé suffisamment dense pour être analysé selon les critères du PADDUC et de la loi Littoral est le village de Patrimonio. L'enveloppe bâtie (en rouge ci-contre) représente une superficie de 64 hectares.

Ce village est organisé autour de quatre noyaux historiques que les extensions modernes et récentes ont reliés entre eux.

Un espace central non bâti vient s'insérer dans le village depuis le nord. Il est composé d'une partie agricole et d'une partie naturelle, réceptacle de quelques tombeaux et tombes anciennes.

Le camping, les villas diffuses et la résidence de tourisme n'ont pas une forme identifiable spécifique et ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions.



 Forme urbaine : le village

1. Présentation du territoire communal

B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

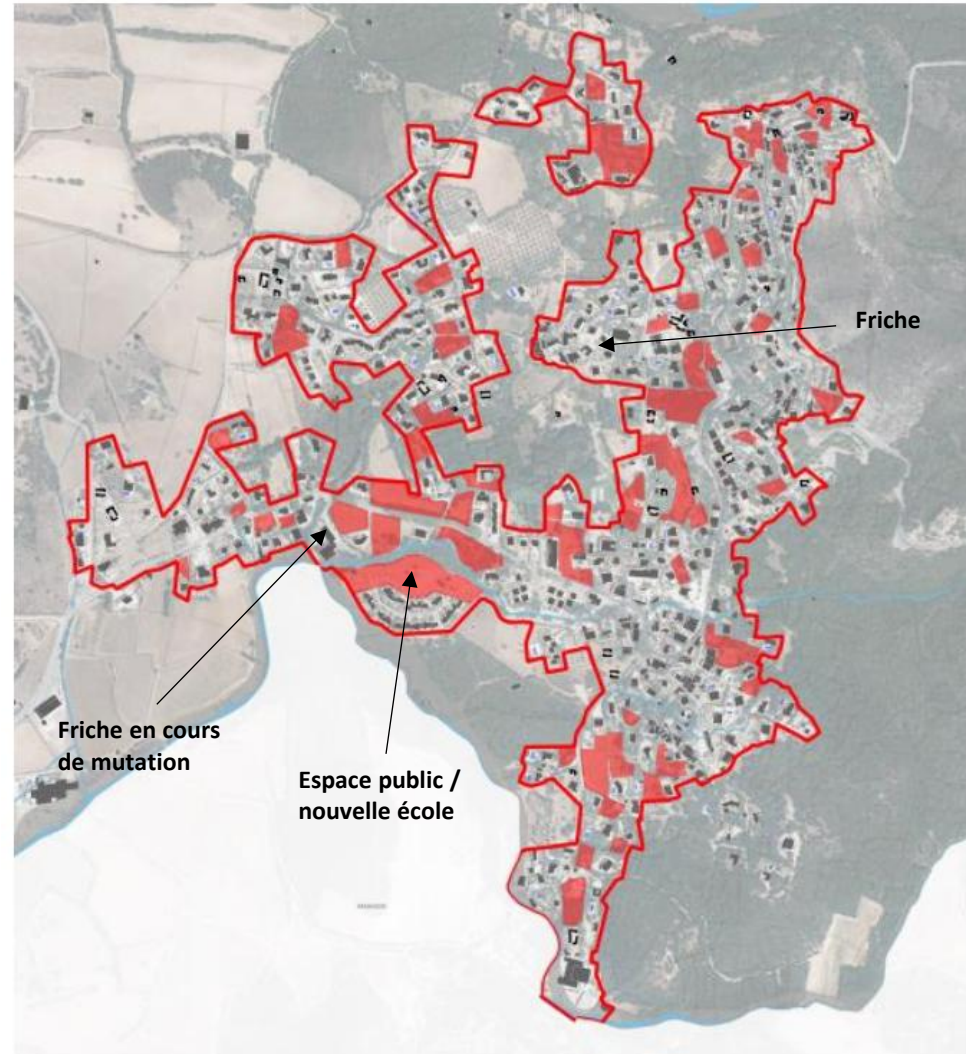
LES ESPACES URBANISÉS

→ *Les capacités résiduelles et capacité de densification*

Le village est la seule forme urbaine qui peut accueillir de nouvelles constructions en densification et en extension.

Au sein de l'enveloppe, les capacités résiduelles (en rouge ci-contre) représentent 10,05 hectares. La commune consacre une partie d'entre eux à des équipements publics dont une nouvelle école. Ces aménagements occuperont 1 hectare.

- Trente logements vacants sont potentiellement, mais difficilement, mobilisables ; uniquement localisés dans l'habitat ancien.
- Deux friches urbaines sont identifiées. Une au niveau d'une ancienne cave coopérative, l'autre proche de l'église San Martinu. Cette dernière n'est pas l'objet d'un projet actuellement. La première est en revanche en cours de mutation. Elle est bénéficiaire d'un Fonds Friche. Elle fait partie du programme de structuration de la centralité de Patrimonio.



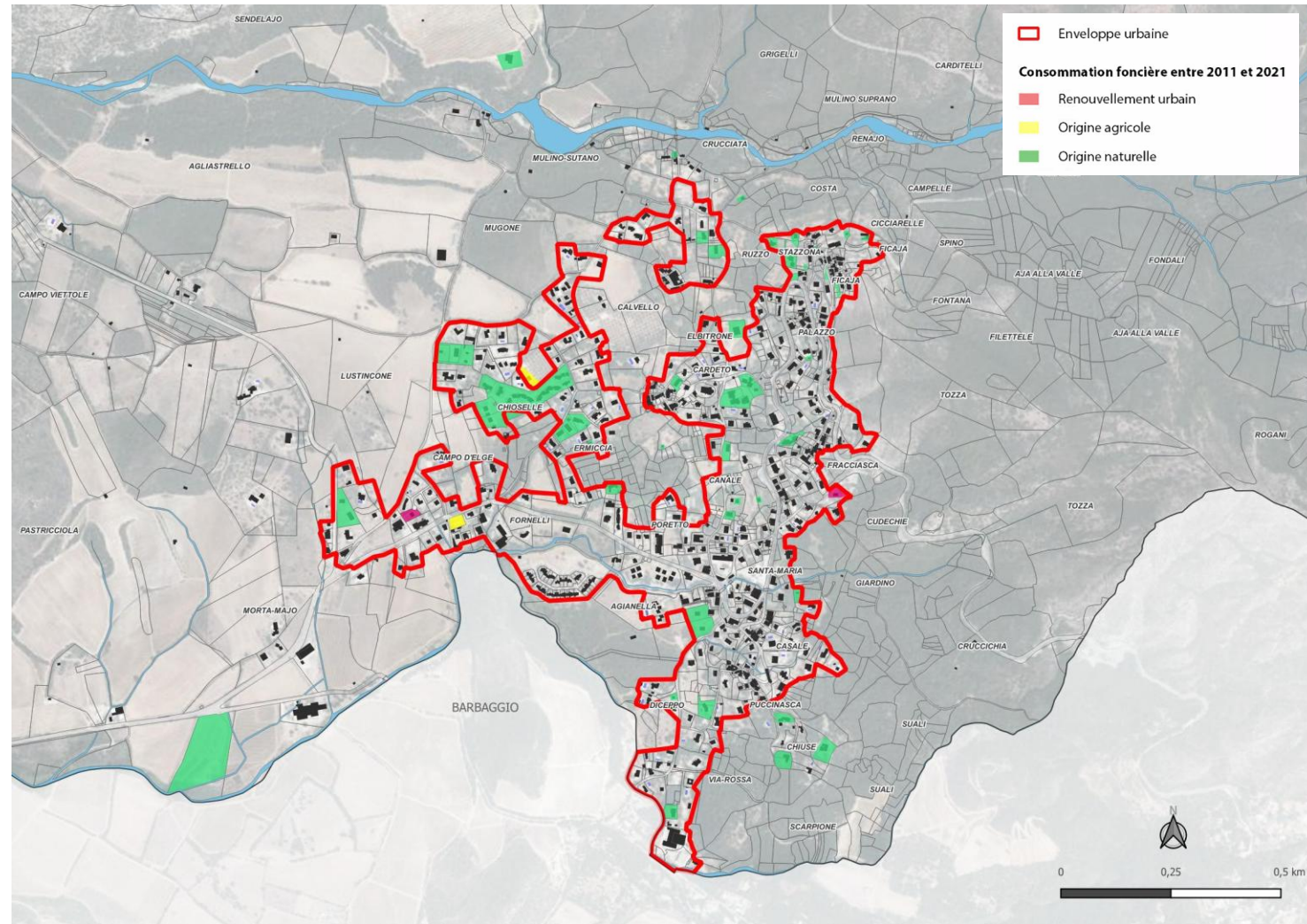
1. Présentation du territoire communal

B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

CARTE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE 2011-2021

La consommation foncière s'est entièrement concentrée au village et son environnement proche.

La consommation foncière sur la période 2011-2021 a été de 7,15 hectares.



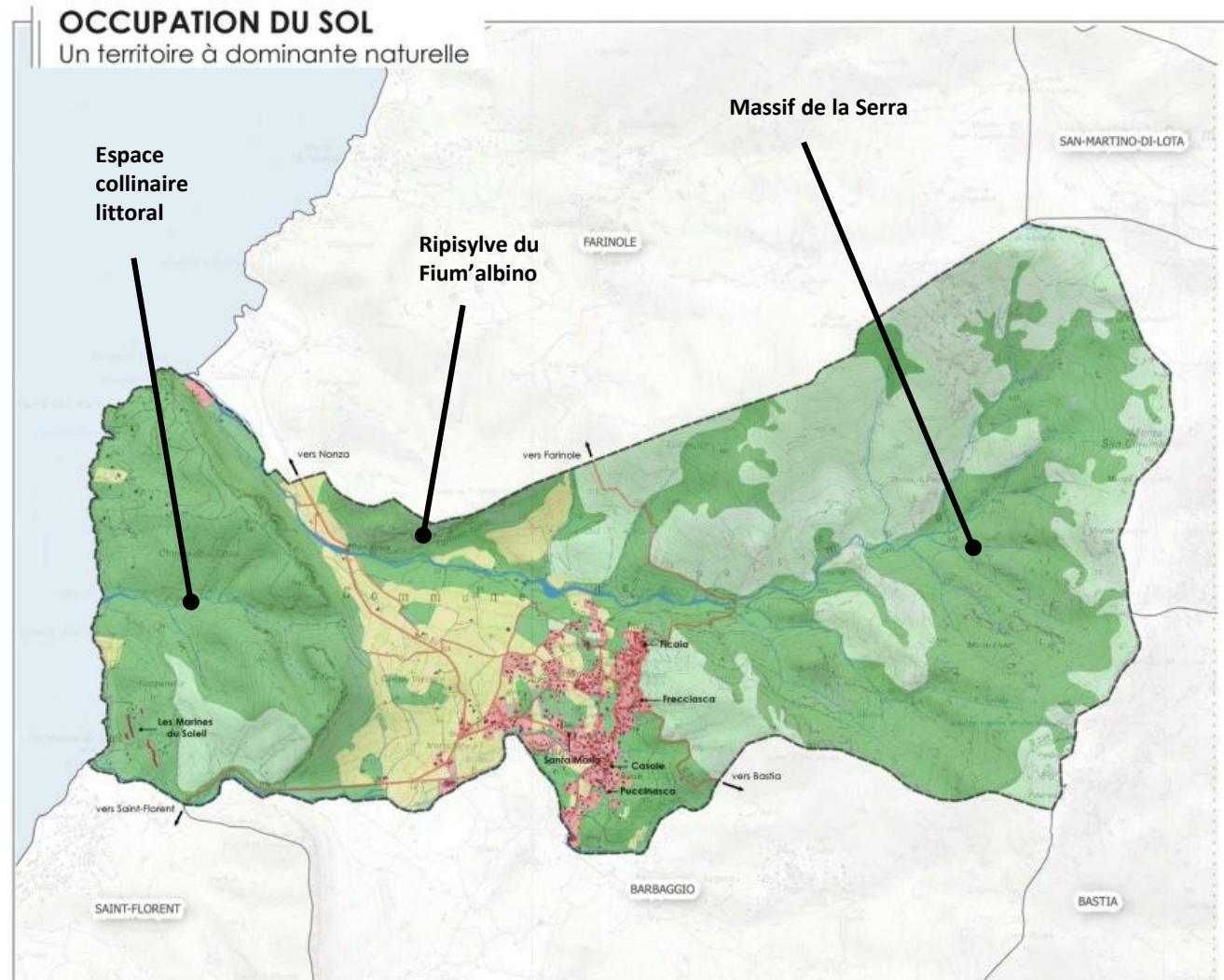
1. Présentation du territoire communal

B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

La composante naturelle de la commune correspond à la chaîne de la Serra à l'est d'une part et la zone collinaire littorale sur sa partie ouest d'autre part. Une zone boisée se distingue également le long du Fium'Albino, au nord.

Ces espaces naturels s'interpénètrent avec les espaces agricoles dès que le relief le permet, le long des cours d'eau ou au niveau des interfaces plaine / piémont.



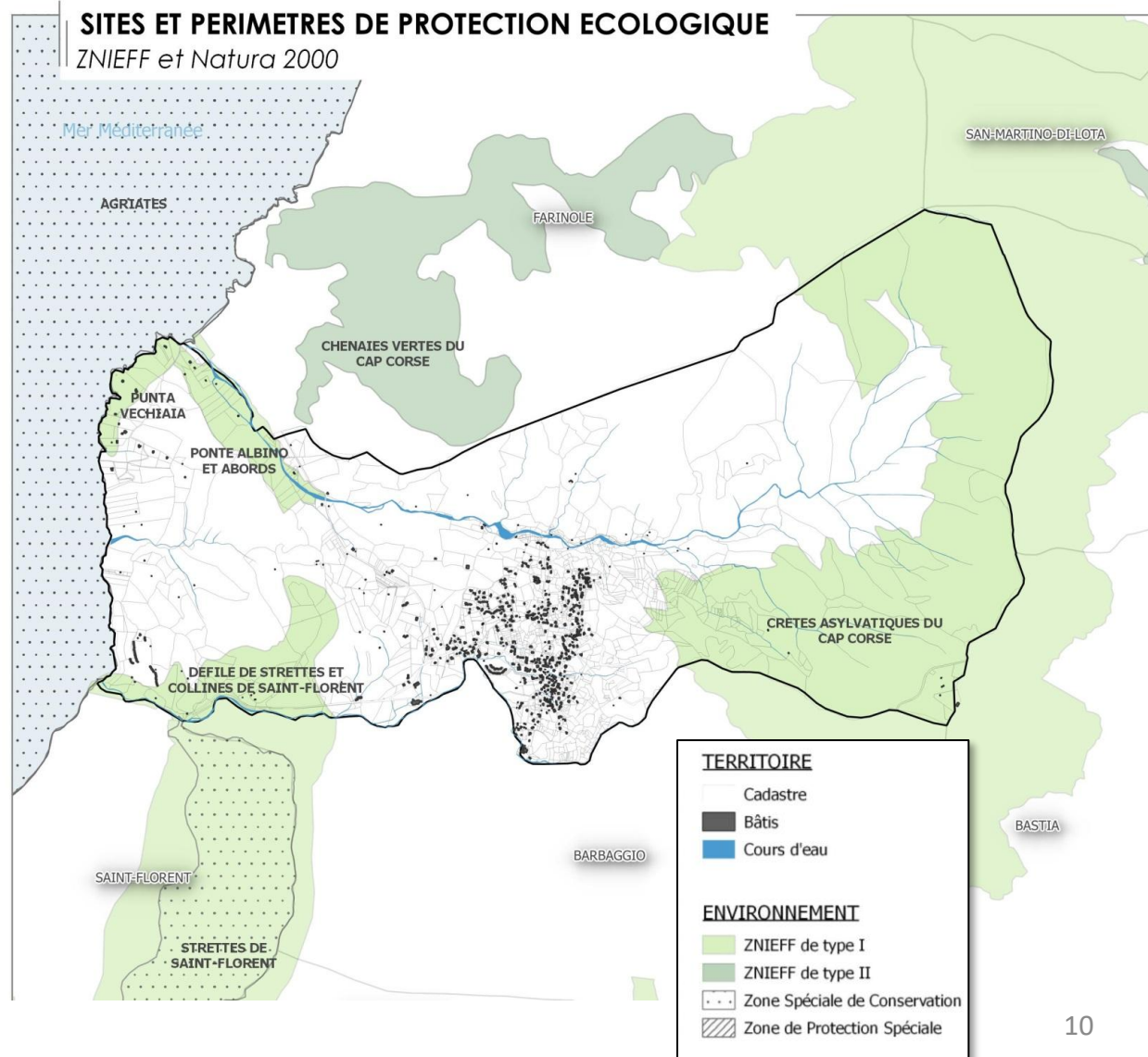
1. Présentation du territoire communal

B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

La commune bénéficie des protections environnementales suivantes, démontrant sa richesse naturelle :

- **4 ZNIEFF de Type I :**
 - « Crêtes asylvatiques du Cap Corse »
 - « Punta vecchiaia »
 - « Ponte albino et abords » « Défilé des strettes et collines calcaires de Saint-Florent »
- **2 sites Natura 2000 :**
 - La Zone Spéciale de Conservation des « Strettes de Saint-Florent »
 - La Zone Spéciale de Conservation des « Agriates »



1. Présentation du territoire communal

B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune bénéficie d'un cadre relativement clément vis-à-vis des risques : un seul PPR est en application. Il s'agit du PPR inondation Saint-Florent/Oletta/Patrimonio. Ce dernier ne concerne que la Strutta, au sud du village.

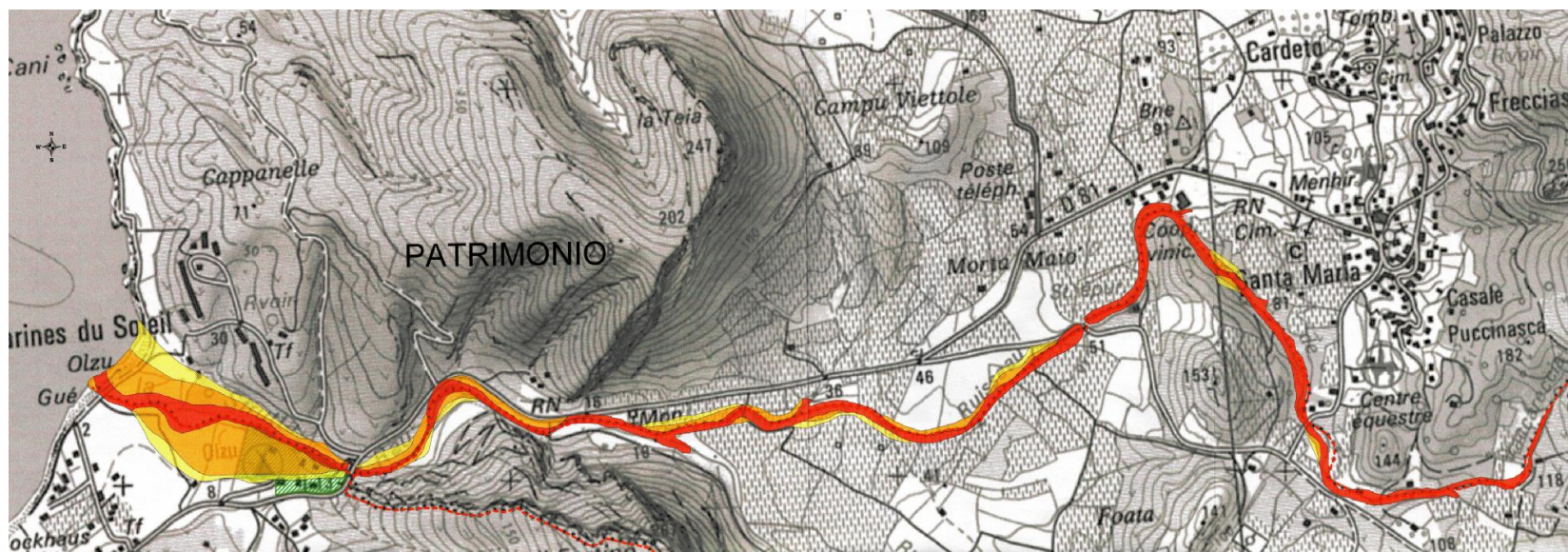
D'autres risques naturels sont également présents :

- L'amiante environnementale.
- Le risque d'incendie de feu de forêt.
- Les risques d'érosion du littoral et celui de la submersion marine. La configuration communale rend ces deux risques peu impactants.

- Le risque de mouvement de terrain.
- Le risque des retraits/gonflements argileux.
- Le risque sismique.

Les risques technologiques répertoriés sont uniquement liés au transport de matières dangereuses par la présence de divers axes de circulation sur le territoire (D81, D80, etc...). Le risque reste cependant mineur du fait de la faible envergure et fréquentation de ces axes routiers.

La commune ne possède pas d'installations classées ou SEVESO.



PPR inondation : la Strutta

1. Présentation du territoire communal

B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif DES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles représentent **15%** de la surface communale.

20 exploitations sont recensées en 2020 contre 21 en 2010.

En 2020, les **surfaces agricoles utiles représentaient alors 485** et 579 ha en 2010, les SAU sont en légère diminution.

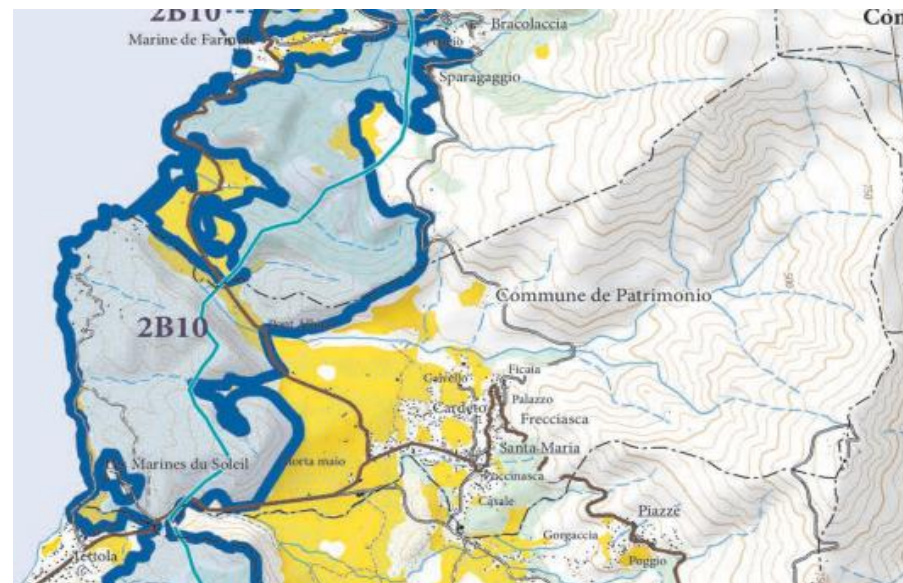
La commune de Patrimonio est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlée / Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) :

- "Patrimonio" et "Muscat du Cap Corse" ;
- "Brocciu corse" / "Brocciu" ;
- "Coppa de Corse" / "Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Jambon sec de Corse" / "Jambon sec de Corse - Prisuttu" et "Lonzo de Corse" / "Lonzo de Corse - Lonzu", pour la partie de la commune supérieure à 80 mètres d'altitude ;
- "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica" ;
- "Miel de Corse - Mele di Corsica".

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- "Pomelo de Corse" ;
- "Bulagna de l'Île de Beauté", "Figatelli de l'Île de Beauté" / "Figatellu de l'Île de Beauté", "Pancetta de l'Île de Beauté" / "Panzetta de l'Île de Beauté" et "Saucisson sec de l'Île de Beauté" / "Salciccia de l'Île de Beauté" ;
- "Île de Beauté" et "Méditerranée" (IGP viticoles).

218 ha d'espaces agricoles stratégiques (ESA) sont identifiés par le PADDUC.



1. Présentation du territoire communal

B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

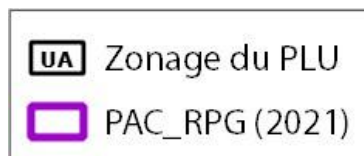
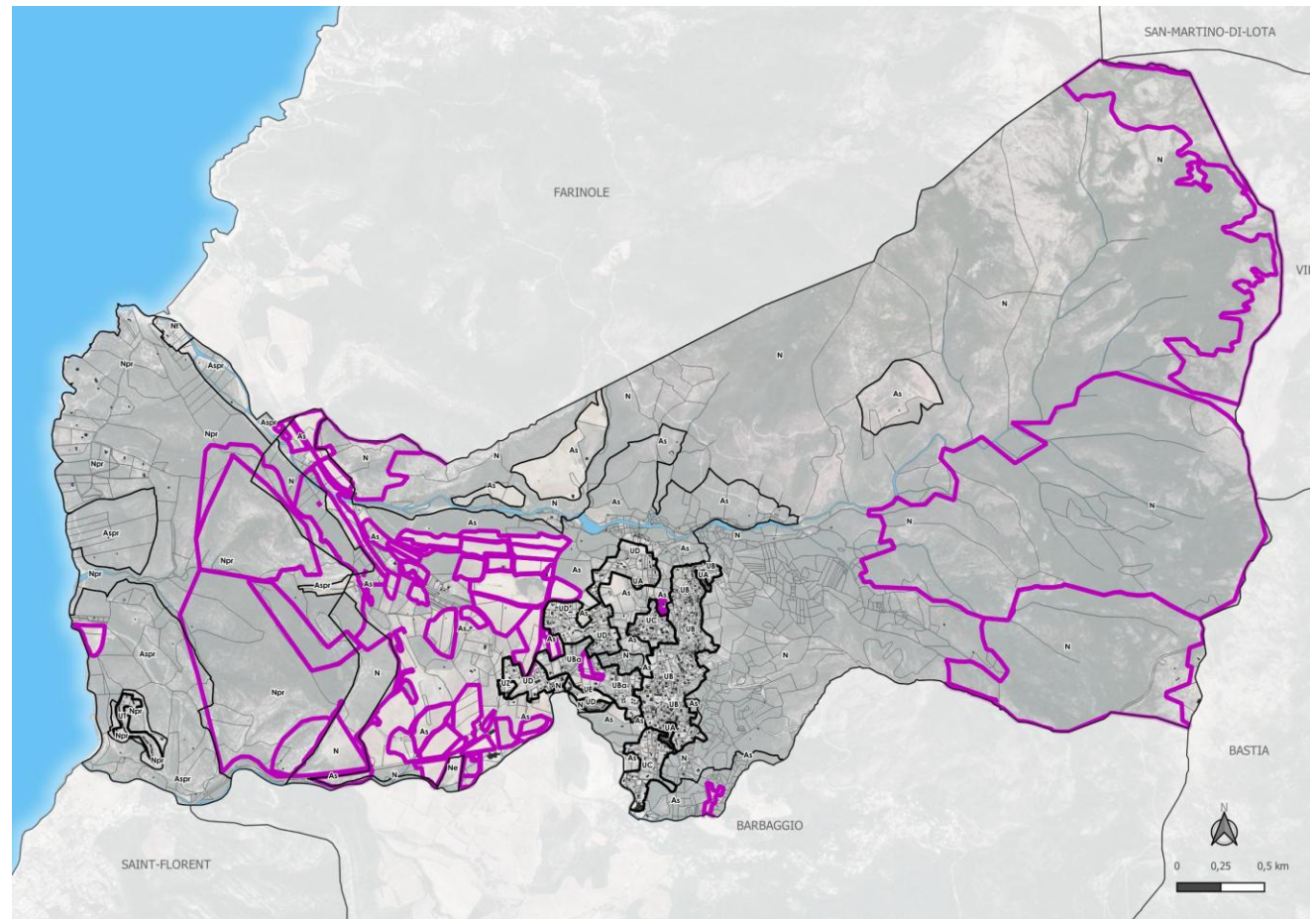
LES ESPACES AGRICOLES

Registre parcellaire agricole (RPG)

Le RPG correspond à l'ensemble des parcelles et îlots culturaux identifié comme tel servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune.

Deux grandes aires, localisées sur les espaces pentus, sont dédiées au pastoralisme. Pour le reste, en plaine, les vignes et surfaces fourragères dominent, accompagnant des olivaias.

Les SAU sur le territoire de Patrimonio représentent **579 Ha en 2010 et 485 ha en 2020.**



1. Présentation du territoire communal

B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

LES ESPACES AGRICOLES

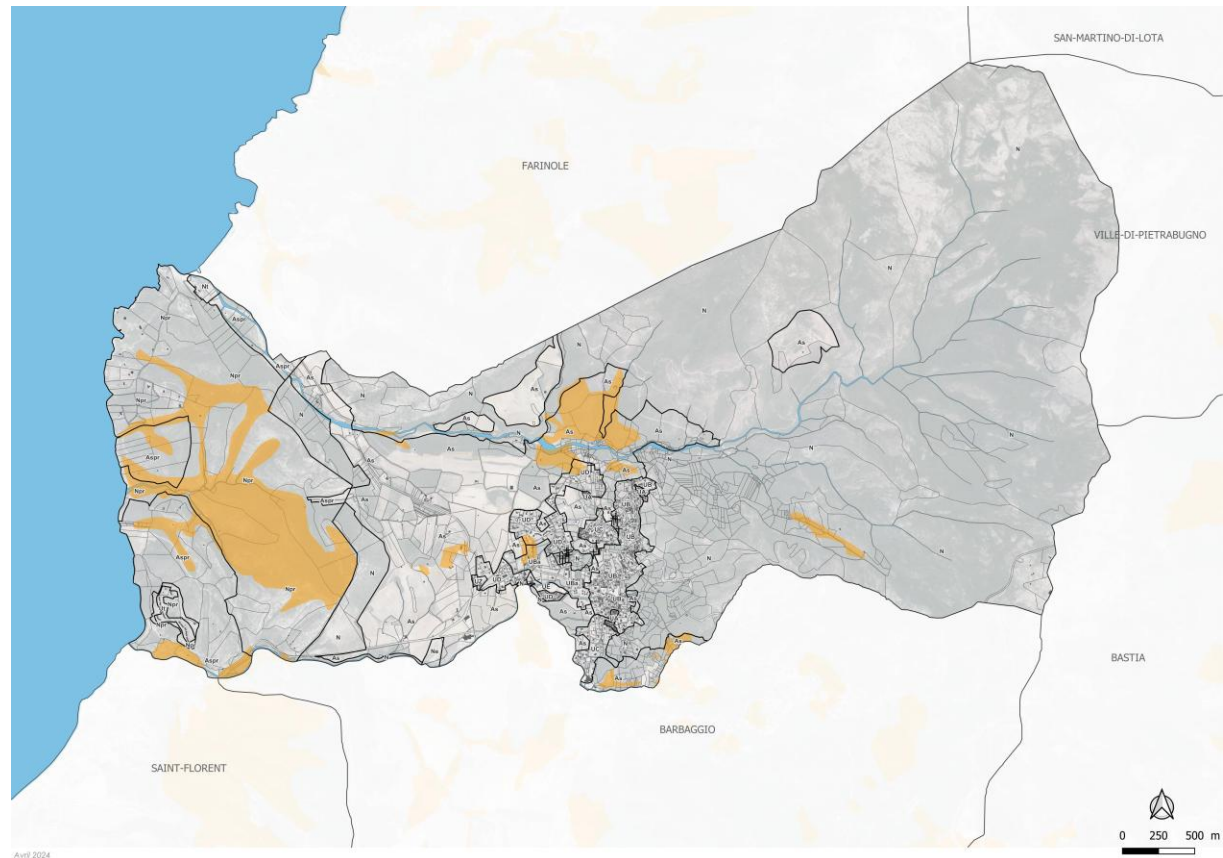
Les ERPAT

Le PADDUC définit des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) à préserver.

Les ERPAT concernent la partie est de la commune. Certains secteurs **se situent autour de l'enveloppe urbaine**.

D'autres se situent sur les espaces naturels de la crête.

Certaines surfaces sont identifiées en **zone agricole** dans le projet de la commune du fait de leur localisation au cœur de la plaine agricole ou de projet de revalorisation de la culture de l'olivier sur le littoral.



1. Présentation du territoire communal

C- Données de cadrage

Le détail des données de cadrage sous forme de tableaux figure en annexe 1.

Ce qu'il faut retenir :

- Une population de 876 habitants en 2019.
 - Une croissance observée de +3,6% entre 2013 et 2019.
 - Une croissance projetée de +1,5% par an pour une population totale de 1112 habitants en 2035.
 - Une seule forme urbaine sur le territoire : le village de Patrimonio.
 - Un foncier identifié de 10 hectares au sein de l'enveloppe urbaine.
 - Une consommation foncière 2011-2021 évaluée à 7,15 hectares.
 - Des extensions de l'urbanisation ciblées par le PLU pour 6 hectares.
- Une SAU de 485 hectares.
 - 20 exploitations agricoles recensées.
 - 218 hectares d'ESA identifiés par le PADDUC.
 - 4 ZNIEFF.
 - 2 espaces Natura2000.

2. Le projet de document d'urbanisme

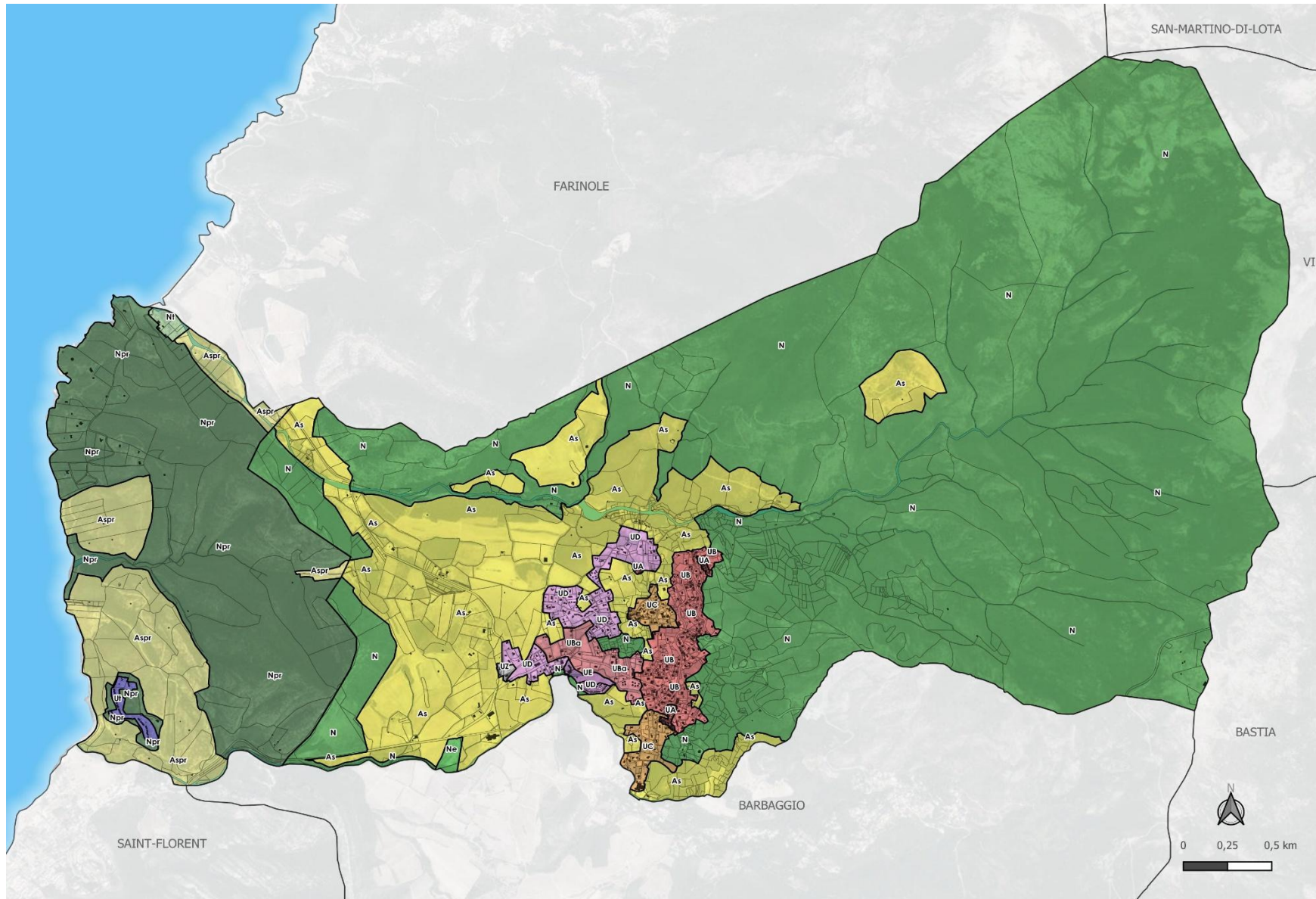
A/ PRÉSENTATION DU PROJET DE ZONAGE

B/ RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

C/ JUSTIFICATION DES EXTENSIONS DES ZONES URBANISÉES

2. Le projet de document d'urbanisme

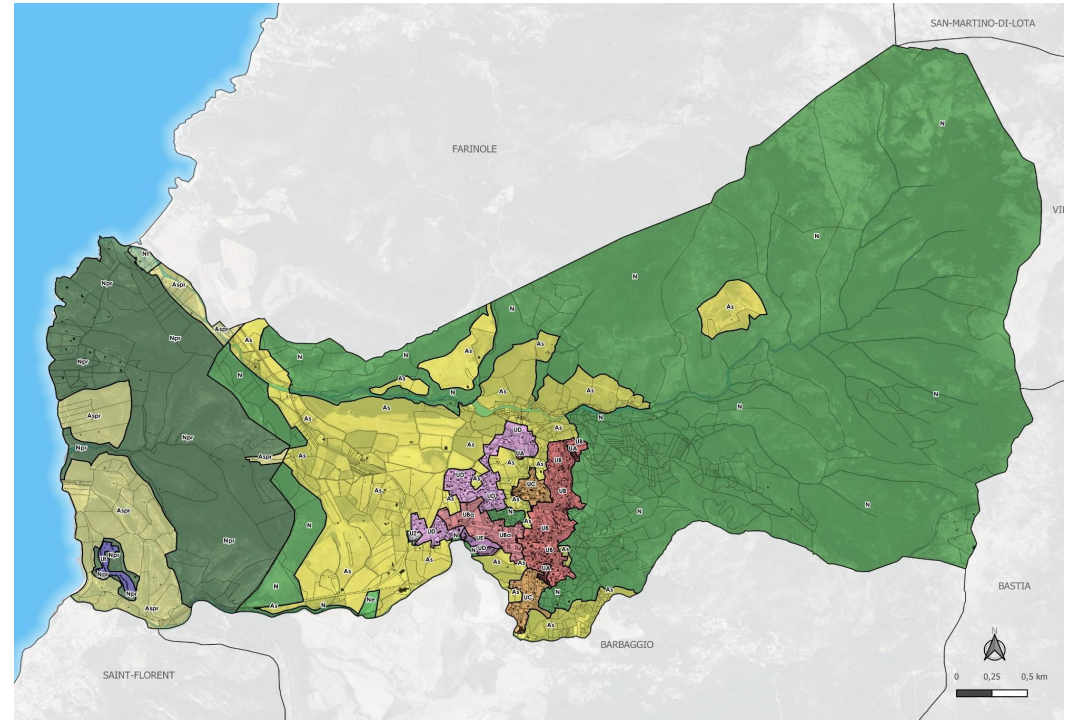
A- Présentation du projet de zonage



2. Le projet de document d'urbanisme

A- Présentation du projet de zonage

ZONE	m ²	ha	% commune
UA	13669,5	1,4	0,08%
UB	250517,4	25,1	1,43%
UBa	112708,8	11,3	0,65%
UC	113914,2	11,4	0,65%
UD	208322,4	20,8	1,19%
UE	15225,9	1,5	0,09%
UT	31769	3,2	0,18%
UZ	6880,6	0,7	0,04%
TOTAL U	753007,8	75,3	4,31%
As	2778322	277,8	15,91%
Aspr	953283,2	95,3	5,46%
TOTAL A	3731605,2	373,2	21,37%
N	10594154,6	1059,4	60,67%
Ne	19467,3	2,0	0,11%
Npr	2340327,4	234,0	13,40%
Nt	23620,2	2,4	0,14%
TOTAL N	12977569,5	1297,8	74,32%
TOTAL COMMUNE	17462182,5	1746,2	100,00%



Le zonage traduit la conciliation des objectifs de développement et de protection de la commune :

- les zones urbaines : 75,3 ha
- les zones naturelles : 1297,8 ha
- les zones agricoles : 373,2 ha

La superficie agricole se divise en 277,8 ha de zones As (ESA) et 95,3 ha de zones Aspr (ESA au sein des EPR) soit 373,2 ha d'Espaces Agricoles Stratégiques.

S'agissant d'une élaboration de PLU, il n'y a pas de comparaison possible avec un zonage antérieur.

2. Le projet de document d'urbanisme

B- Rappel des grandes orientations générales du PADD

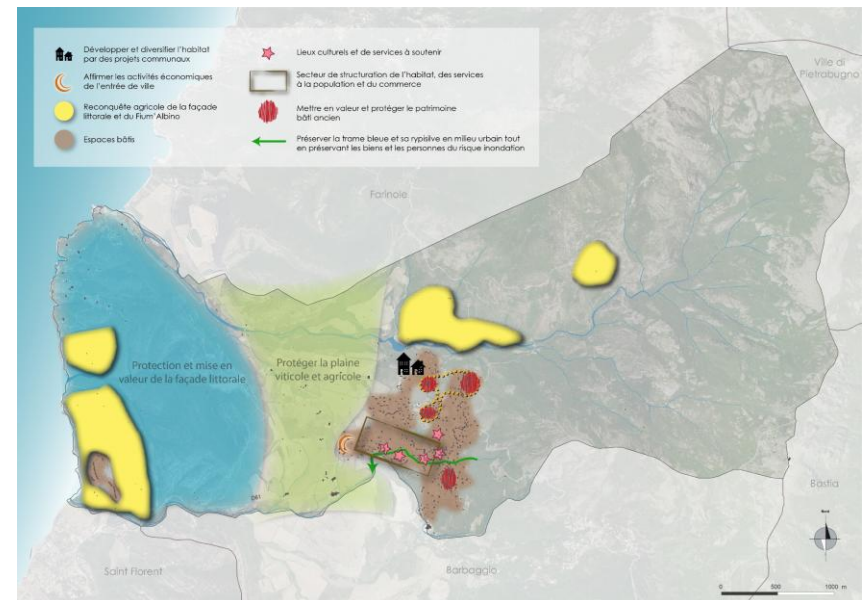
- **Orientation générale 1 : Une qualité environnementale portée par le Grand Site de France**
 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti communal
 - Protéger l'environnement naturel et les paysages
 - Assurer la prévention des risques et des nuisances
- **Orientation générale 2 : Développer l'agriculture avec des activités structurées et variées**
 - Tendre vers une production agricole diversifiées et qualitative
 - Maintenir des animations régulières signe d'attractivité économique
 - Conforter les activités touristiques et culturelles
- **Orientation générale 3 : un urbanisme adapté pour maintenir le cadre de vie**
 - Développer le pôle d'activités multisites de Santa Maria à Aghjanella
 - Développement de Calvello et du cimetière de Patrimonio
 - Dynamiser l'offre commerciale de proximité (consolider l'armature commerciale)
 - Assurer le développement des communications numériques en parallèle d'une production locale d'énergie

À travers ces orientations majeures, la commune place son environnement au premier plan, suivi de l'activité qui façonne à la fois son paysage et son économie : l'agriculture.

Le Grand Site de France et le Site Classé établissent un périmètre préservé, exempt de toute ambition résidentielle.

L'urbanisme doit donc s'intégrer à ces exigences écologiques et se focaliser sur le village. Il sert de fondement à un développement local qui valorise le dynamisme économique et résidentiel tout au long de l'année.

Les extensions sont limitées à 6 hectares et viennent renforcer la configuration du village.



2. Le projet de document d'urbanisme

C- Justification des extensions des zones urbanisées

1/ *Besoins en logements au vu de l'évolution passée et à venir de la population*

a. Les besoins en logements : répondre au développement communal et à sa croissance démographique

Le scénario démographique retenu par la municipalité à l'horizon 2035 est un scénario maîtrisé, **divisant par deux les tendances des dernières années**. Situé à +1,5% par an, ce scénario lui semble le plus équilibré entre croissance, besoin et acceptabilité du territoire. Le constat de ces dernières années va dans ce sens : le locatif à l'année est en forte croissance et de plus en plus de logements mutent, passant du parc secondaire au parc principal. La municipalité compte également porter sous sa maîtrise des opérations de logements locatifs, garantissant une bonne intégration des logements dans son projet.

La population serait alors de 1112 habitants pour 236 personnes supplémentaires.

Le rapport de présentation annonce le chiffre erroné de 309 logements nécessaires. Il est évident que cette erreur sera corrigée après l'enquête publique, le besoin ne pouvant être supérieur au nombre d'habitants supplémentaires. Il sera de **147 logements**, renouvellement du parc déduit et part des résidences secondaires (en diminution) incluse.

b. Un foncier résiduel insuffisant pour répondre aux exigences

La superficie de foncier disponible dans la zone urbaine, comme mentionné précédemment, est de 10 hectares. La municipalité a prévu l'aménagement de nouveaux équipements sur plus d'un hectare, avec des études déjà très avancées.

Le plan d'aménagement stipule qu'il est crucial de conserver une proportion significative d'espaces non construits afin d'assurer une bonne absorption des eaux de pluie et de préserver la biodiversité en milieu urbain.

À cela s'ajoute l'inévitable rétention foncière ainsi que les défis liés à l'indivision.

En résumé, les 9 hectares restants ne peuvent pas satisfaire l'ensemble des besoins exprimés.

c. Un besoin total aligné avec les objectifs quantifiés du PADD

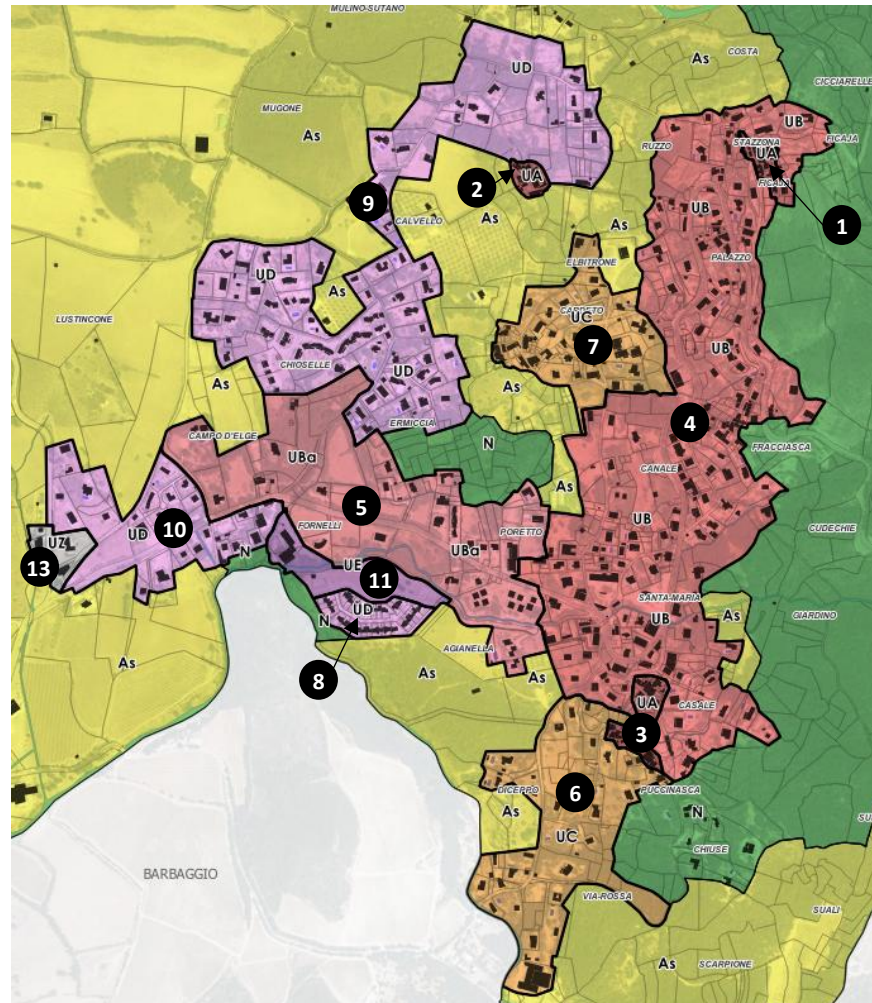
Les extensions prévues par le PLU s'étendent sur 6 hectares, ce qui correspond aux objectifs du PADD de ne pas procéder à plus de 7 hectares d'extensions de l'urbanisation.

La superficie totale de foncier disponible s'établit donc à 16 hectares, afin de répondre aux besoins en logement, à ceux liés à l'économie, aux infrastructures et aux services.

2. Le projet de document d'urbanisme

C- Justification des extensions des zones urbanisées : présentation détaillée des secteurs d'analyse

Ces 13 secteurs correspondent aux 13 zones « U » du document d'urbanisme. Ce découpage permet une analyse fine mais nuit à la lisibilité. C'est pourquoi tous les tableaux détaillés avec 13 secteurs sont présentés en annexes et que le corps du document se concentrera sur 4 secteurs au sein du village. Le secteur de Capanelle, qui accueille la résidence de tourisme, n'autorise aucune extension ou nouvelle construction. Il n'est donc présenté qu'en annexe.



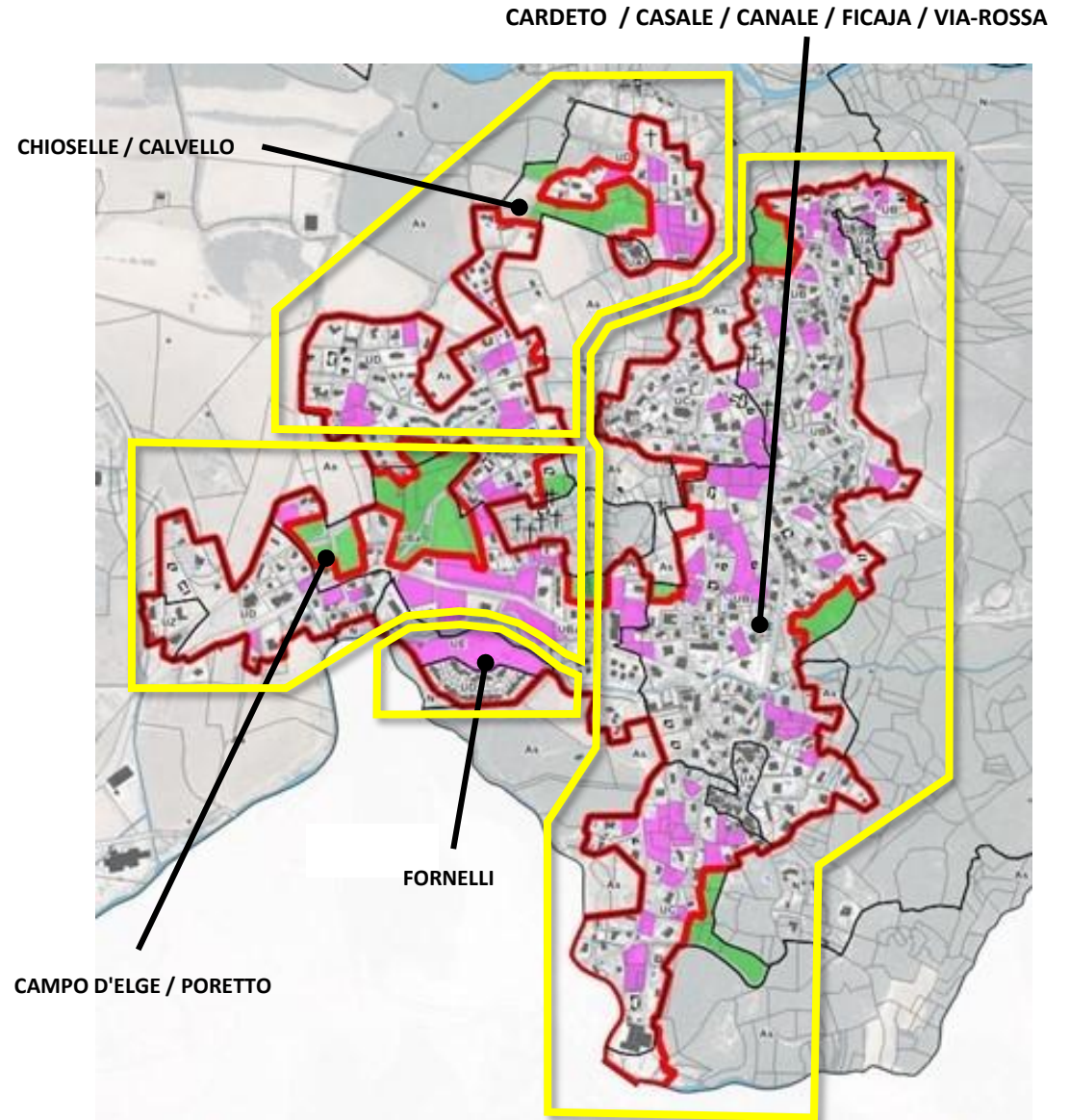
Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable	
	Zonage DU	Surface de la zone en ha
1-STAZZONA	UA	0,42
2-CALVELLO	UA	0,27
3-CASALE	UA	0,68
4-CASALE/CANALE/FICAJA	UB	25,05
5-PORETTO	UBa	11,27
6-VIA-ROSSA	UC	7,13
7-CARDETO	UC	4,26
8-AGIANELLA	UD	0,96
9-CHIOSELLE/CALVELLO	UD	15,20
10-CAMPO D'ELGE	UD	4,67
11-FORNELLI	UE	1,52
12-CAPANELLE	UT	3,18
13-MOTA MAJO	UZ	0,69
Total document d'urbanisme		75,30

2. Le projet de document d'urbanisme

C- Justification des extensions des zones urbanisées : présentation simplifiée des secteurs d'analyse

Ce découpage plus lisible prend sa source dans une logique géographique et fonctionnelle :

- L'ensemble « est » du village, composé des quartiers les plus anciens de Cardeto, Casale, Canale, Ficaja et Via-Rossa, constitue un ensemble relativement homogène dans son histoire et sa topographie.
- Le secteur de Fornelli est centré sur une vocation d'équipement public dans sa partie à construire. Au sud, la résidence n'est pas vouée à évoluer.
- Les quartiers de Chioselle et de Calvello, bien qu'historiquement anciens (église, cimetière, évêché, etc.), sont porteur d'une volonté communale de développer du logement sous maîtrise publique.
- Enfin, le secteur de Campo d'Elge et de Poretto concentre le cœur du projet communal. Décrit au travers d'une OAP, il est vecteur de lien entre les autres secteurs, de développement économique et de service, ainsi que d'habitat.



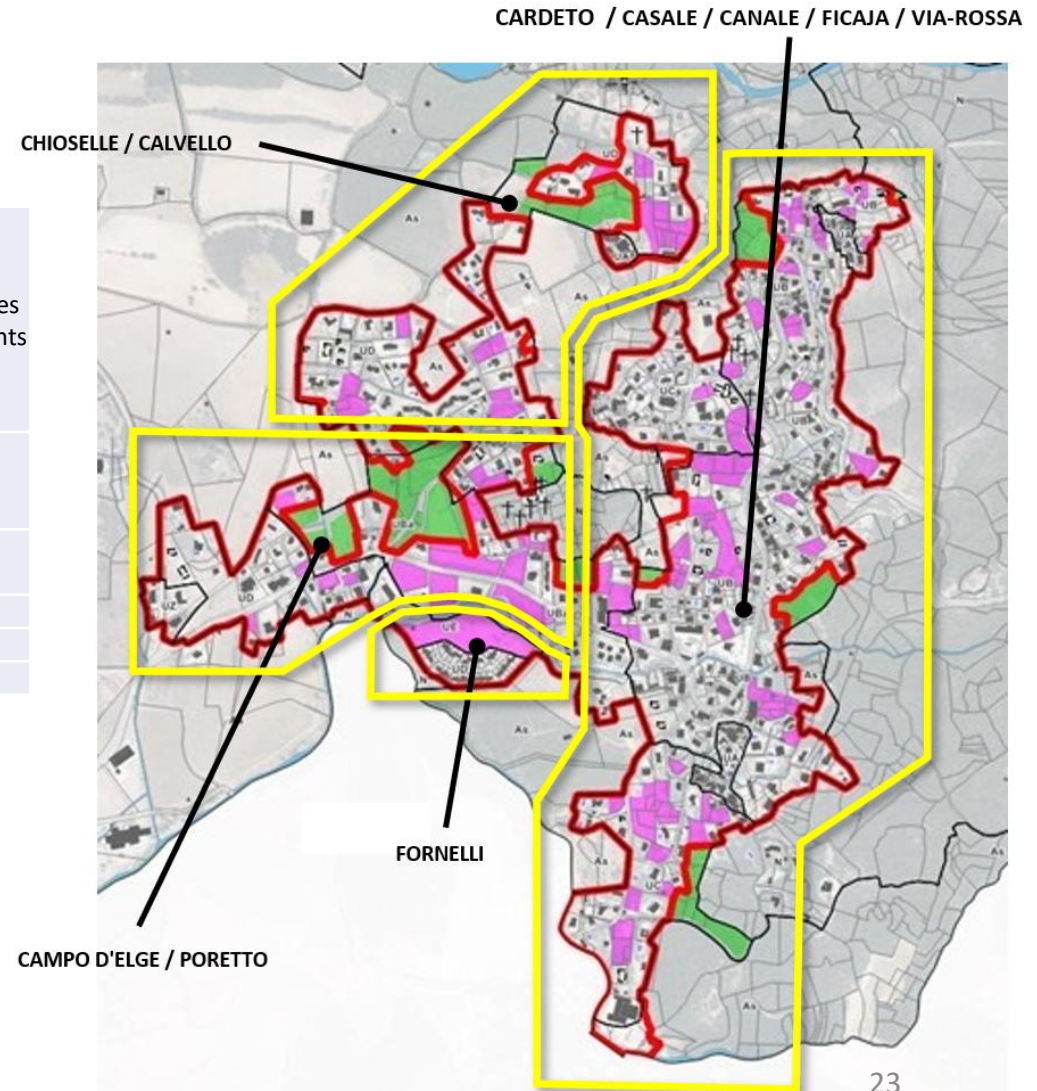
2. Le projet de document d'urbanisme

C- Justification des extensions des zones urbanisées

2/ Capacités d'accueil du foncier résiduel dans l'enveloppe urbaine actuelle (en rose sur le plan)

Secteur	Surface résiduelle en ha	Nombre de parcelles correspondant	Nombre de parcelles disponibles après abattement	Nombre de logements (1 par parcelle)	Nombre de logements si collectif envisagé	Total des logements
Casale / Canale / Ficaja / Cardeto / Via-Rossa	5	95	37	36	4	42
Poretto / Campo d'Elge	2,3	22	8	3	40	43
Chioselle / Calvello	1,7	25	13	13	0	13
Fornelli	1	2	0	0	0	0
Total	10	144	58	51	34	98

La diapositive page 26 propose des éléments explicatifs pour comprendre les chiffres ci-dessus.



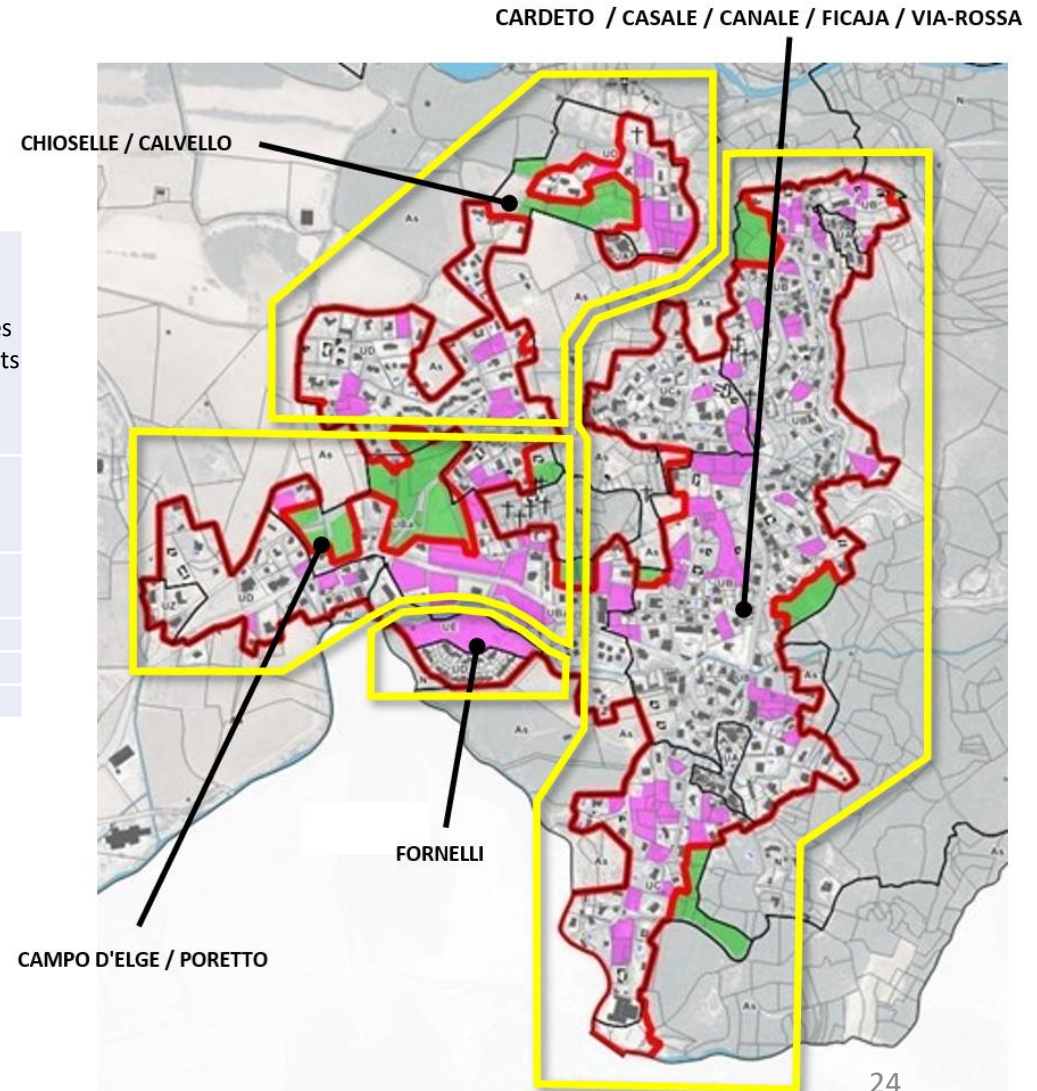
2. Le projet de document d'urbanisme

C- Justification des extensions des zones urbanisées

3/ Capacités d'accueil du foncier proposé en extension (en vert sur le plan)

Secteur	Surface résiduelle en ha	Nombre de parcelles correspondant	Nombre de parcelles disponibles après abattement	Nombre de logements (1 par parcelle)	Nombre de logements si collectif envisagé	Total des logements
Casale / Canale / Ficaja / Cardeto / Via-Rossa	2	18	8	8	0	8
Poretto / Campo d'Elge	2,7	22	16	14	8	16
Chioselle / Calvello	1,4	13	6	4	16	20
Fornelli	0	0	0	0	0	0
Total	6,1	53	30	26	24	50

La diapositive page 26 propose des éléments explicatifs pour comprendre les chiffres ci-dessus.



2. Le projet de document d'urbanisme

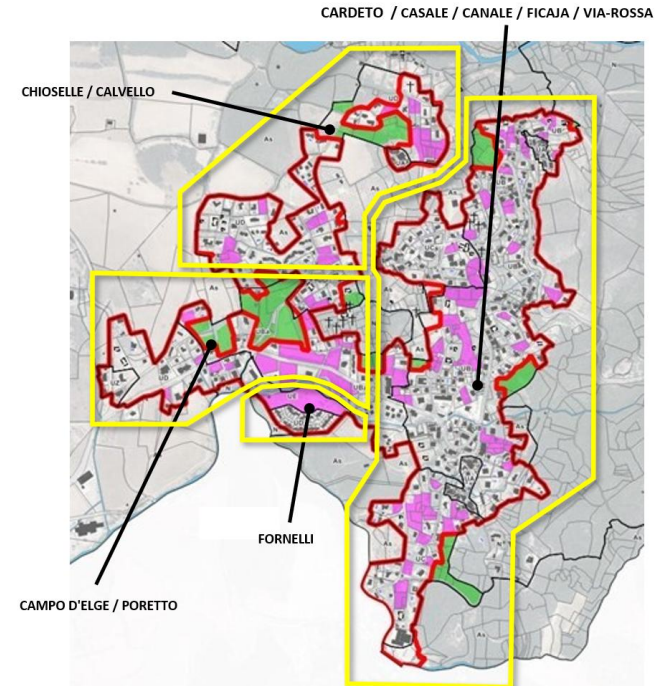
C- Justification des extensions des zones urbanisées : quelques notes de contexte

Les quartiers de **Cardeto, Casale, Canale, Ficaia et Via Rossa** offrent de nombreuses parcelles mais peu sont directement urbanisables. Certaines ne font que quelques mètres carrés, d'autres sont en indivision et d'autres encore présentent des reliefs importants sous la route. Au final, une cinquantaine de logements peuvent être implantés dans cet ensemble ancien de la commune.

Le secteur de **Fornelli** est intégralement dédié (1 hectare) à de l'équipement public, sans création de logement.

A **Campo d'Elge (partie ouest du secteur)**, les parcelles apparaissant disponibles sont soit déjà bâties, soit constituent des parkings à destination des activités économiques présentes (gîtes, restaurant). Le quartier central de **Poretto** est le support de l'OAP de composition de la centralité de Patrimonio. On y retrouve des logements collectifs et des commerces. Il est important de souligner que des parcelles seront retirées du projet et protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (presqu'un hectare). Cette décision suit les avis émis par les PPA à propos de ces parcelles inscrites au RPG.

Le quartier de **Chioselle / Calvello** accueille le projet de logements collectifs porté par la commune. Voisin du cimetière, ce projet figure en extension pour des raisons de maîtrise foncière. Sur l'illustration ci-contre, les parcelles de ces projets n'apparaissent pas entièrement en vert (erreur graphique). Elles représentent un peu plus d'un hectare, qui sera équilibré par le reclassement des terrains agricoles de Poretto.



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

A/ PRÉSENTATION ET ANALYSE DES SECTEURS IMPACTÉS PAR LA CONSOMMATION

B/ APPRÉCIATION DE LA PRÉSERVATION DES ENAF EN FONCTION DES CATÉGORIES D'ESPACES SPÉCIFIQUEMENT IDENTIFIÉS AU PADDUC

C/ APPRÉCIATION DE LA PRÉSERVATION DES SURFACES AFFECTÉES À DES PRODUCTIONS BÉNÉFICIAIRES D'UNE AOP

D/ EN CAS DE RÉVISION DE PLU

E/ POUR LES NOUVEAUX DU

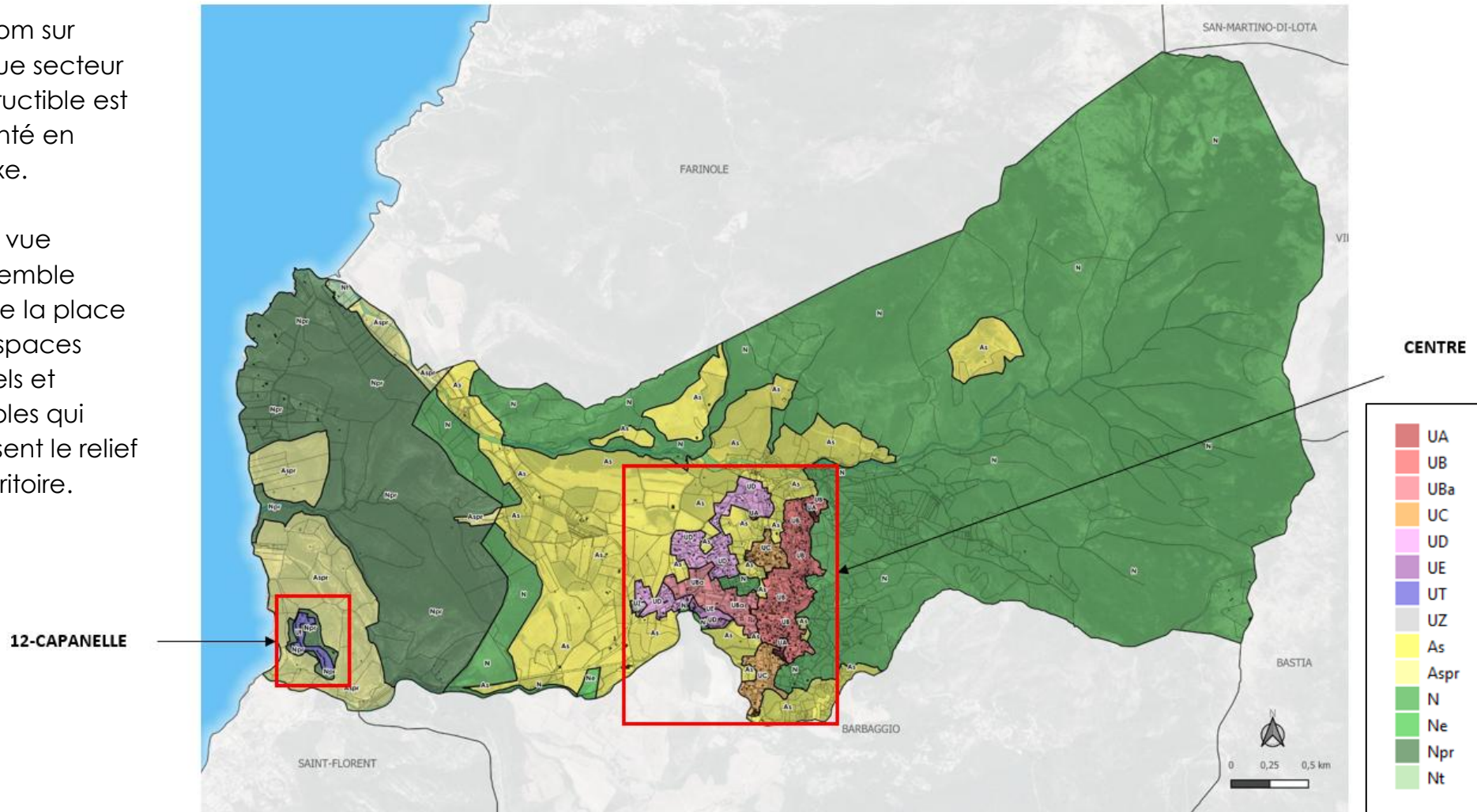
3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

Carte d'ensemble : Zonage

Un zoom sur chaque secteur constructible est présenté en annexe.

Cette vue d'ensemble montre la place des espaces naturels et agricoles qui épousent le relief du territoire.



3. Le projet de document d'urbanisme

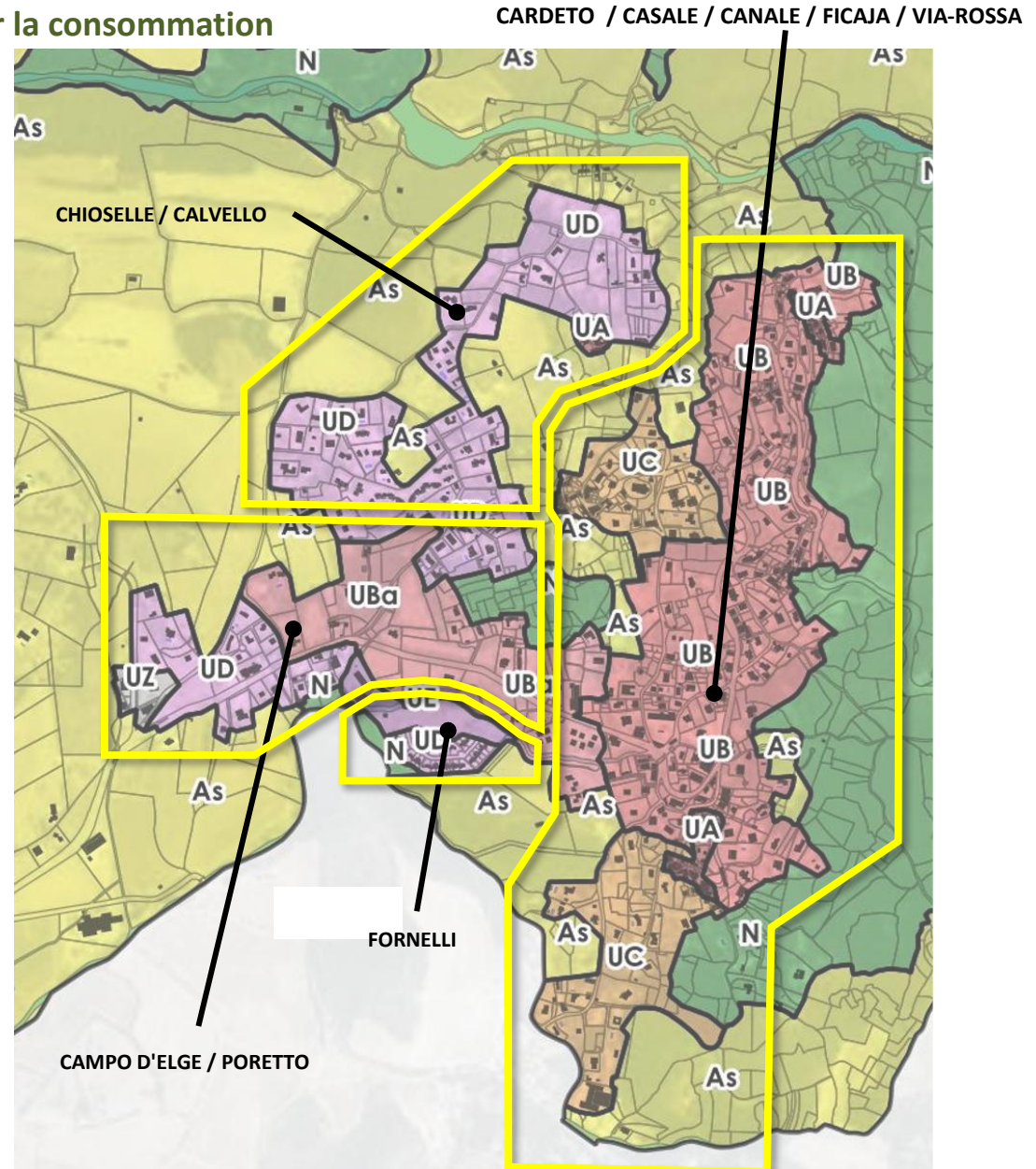
A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

Carte des secteurs

L'analyse par secteur, lorsqu'elle est nécessaire, reprend le découpage en 4 grandes zones géographiques utilisées au chapitre précédent.

A titre liminaire, quelques précisions et informations sont nécessaires :

- Les zones UA représentent les cœurs les plus anciens de la commune.
- La zone UZ, à l'ouest, accueille des commerces et services. Elle n'a pas vocation à s'agrandir. L'ensemble de son foncier est déjà occupé par des activités.
- La zone UE, à Fornelli, recevra la nouvelle école et ses équipements. Pas de logements.
- Le centre géographique de la commune est un espace naturel et boisé. Lieu de promenade, il comporte également de nombreuses tombes familiales.



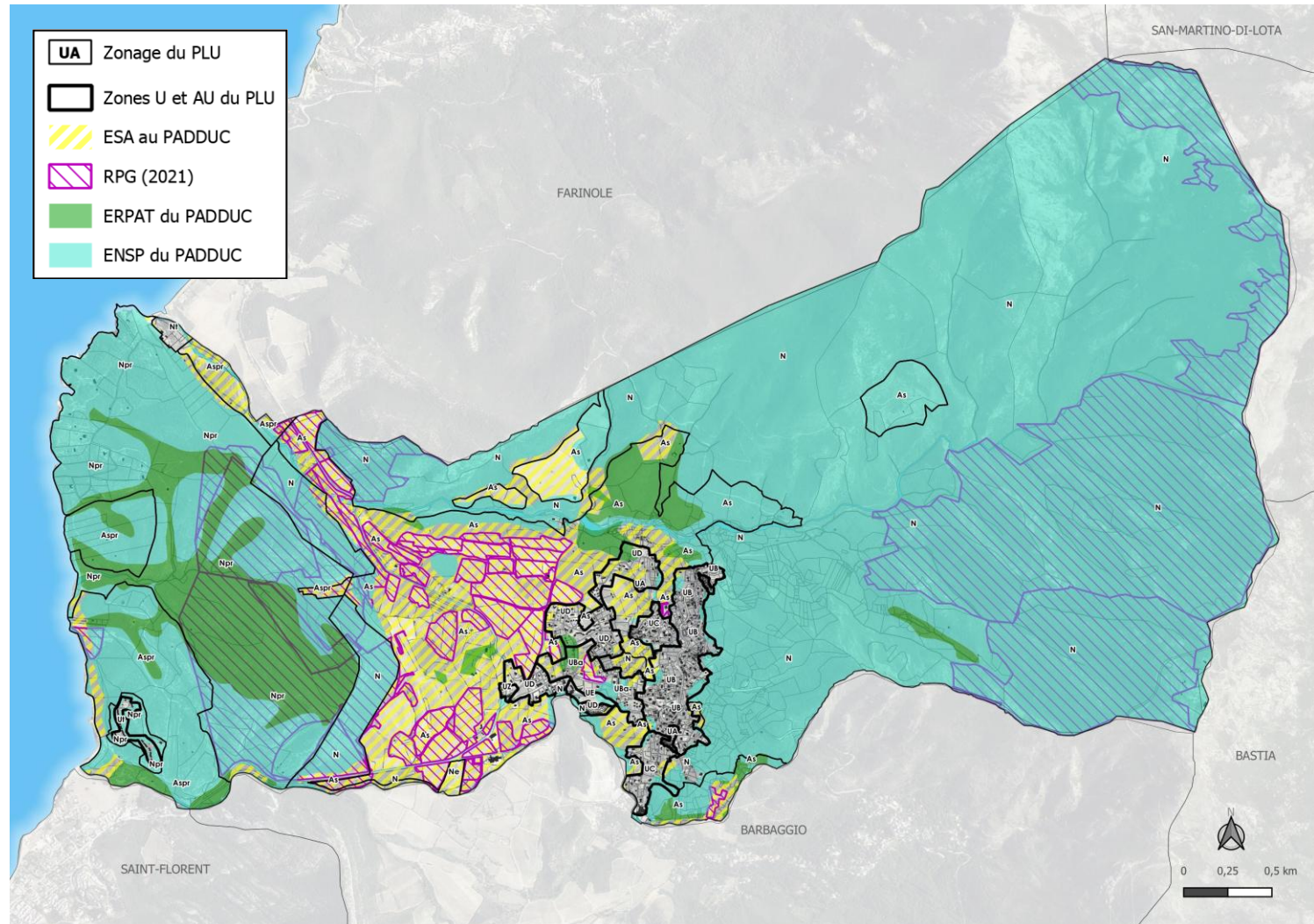
3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC

Carte d'ensemble : éléments du PADDUC

Les quatre secteurs du village reçoivent des commentaires explicatifs ci-après.

Les zooms des 13 secteurs détaillés figurent en annexes.



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

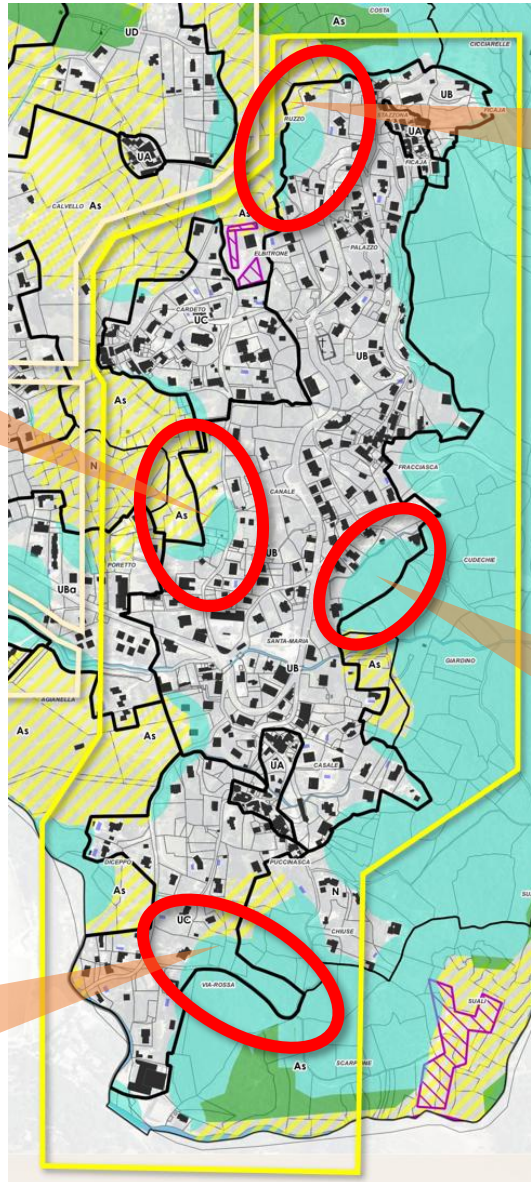
B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte PADDUC

Consommation d'ESA non bâtis : 1,58 ha
Consommation d'ERPAT non bâtis : 0
Consommation d'ENSP non bâtis : 4,19 ha
Consommation RPG : 0

Cet espace d'ESA et d'ENSP correspond au théâtre de verdure de la commune. Tous les ans, le Festival de la Guitare y a lieu.



L'extension de l'urbanisation de Via-Rossa épouse la nouvelle route de désenclavement du quartier de Chiuse et concerne des ENSP. L'ESA est localisé au sein d'un jardin d'agrément sur une parcelle bâtie.



L'extension de l'urbanisation sous Stazzona est constituée de terrains appartenant aux propriétés déjà bâtie voisines. Les quelques ESA au nord sont couverts par une bâtisse



L'extension de l'urbanisation à Canale représente une des rares opportunités d'accueillir des logements à proximité du cœur de village. Elle concerne, entre deux villas, un espace ENSP.



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

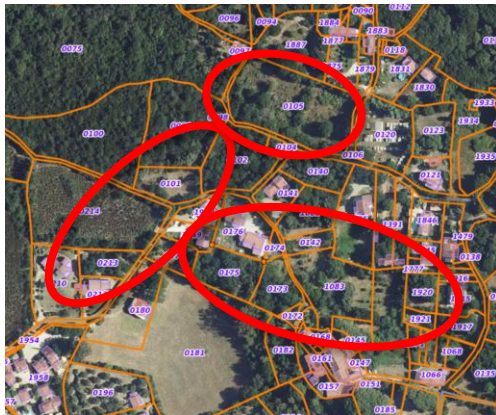
B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte PADDUC

Consommation d'ESA non bâtis : 3,86 ha
Consommation d'ERPAT non bâtis : 1,33 ha
Consommation d'ENSP non bâtis : 0,34 ha
Consommation RPG : 0

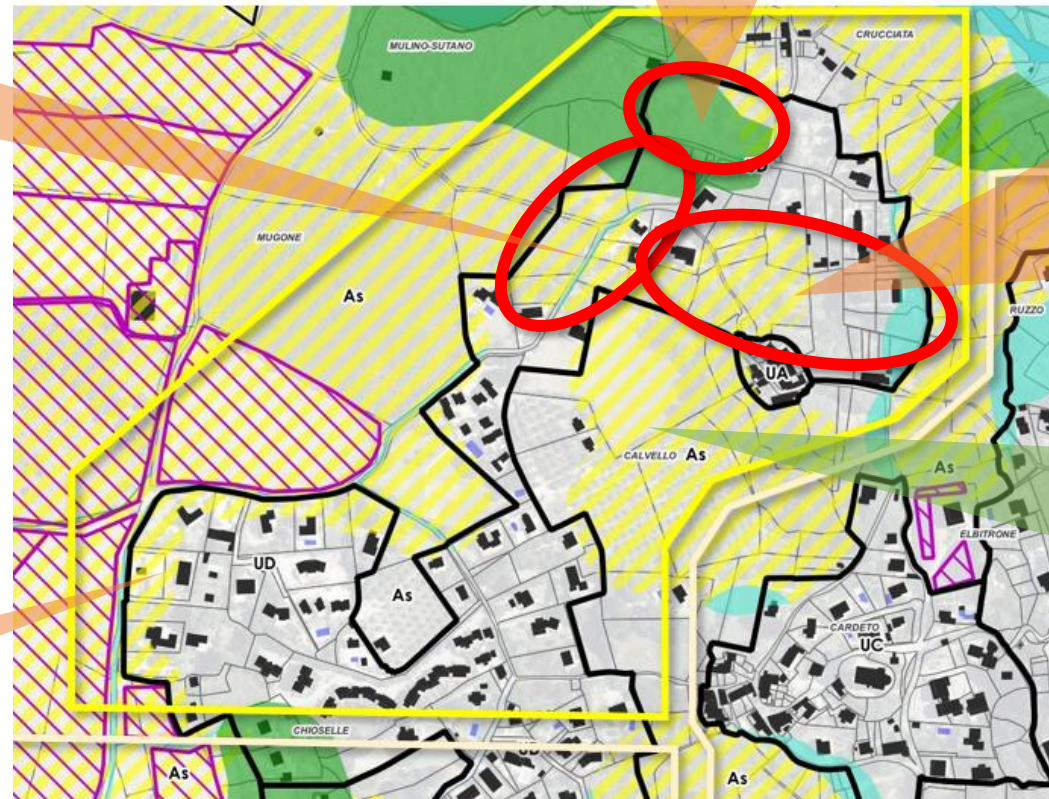


Cet espace majoritairement couvert par un ERPAT correspond à l'emplacement réservé pour l'agrandissement du cimetière, de près de 6000 m².

Cet espace d'ESA et d'ERPAT correspond aux emplacements réservés 6 et 7 du projet de logements portés par la commune, pour un total de près de 4600 m².



Cette bande d'ESA recouvre la bordure du lotissement construit au début des années 2000.



Cet espace d'ESA, au parcellaire morcelé en 6 petites surfaces, doit accueillir l'extension du quartier de Calvello. Les ENSP à l'est correspondent à trois parcelles libres et les jardins de deux villas.

Soulignons la volonté de préserver en As l'espace cultivé au sud de Calvello. Cette espace agricole s'insère jusqu'au cœur du village, plus au sud.

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte PADDUC

Consommation d'ESA non bâtis : 3,7 ha
Consommation d'ERPAT non bâtis : 0,96 ha
Consommation d'ENSP non bâtis : 1,62 ha
Consommation RPG : 0,84 ha

Cet espace d'ESA est constitué d'une parcelle libre d'environ 4000 m², bordée par des jardins d'agrément des villas voisines.

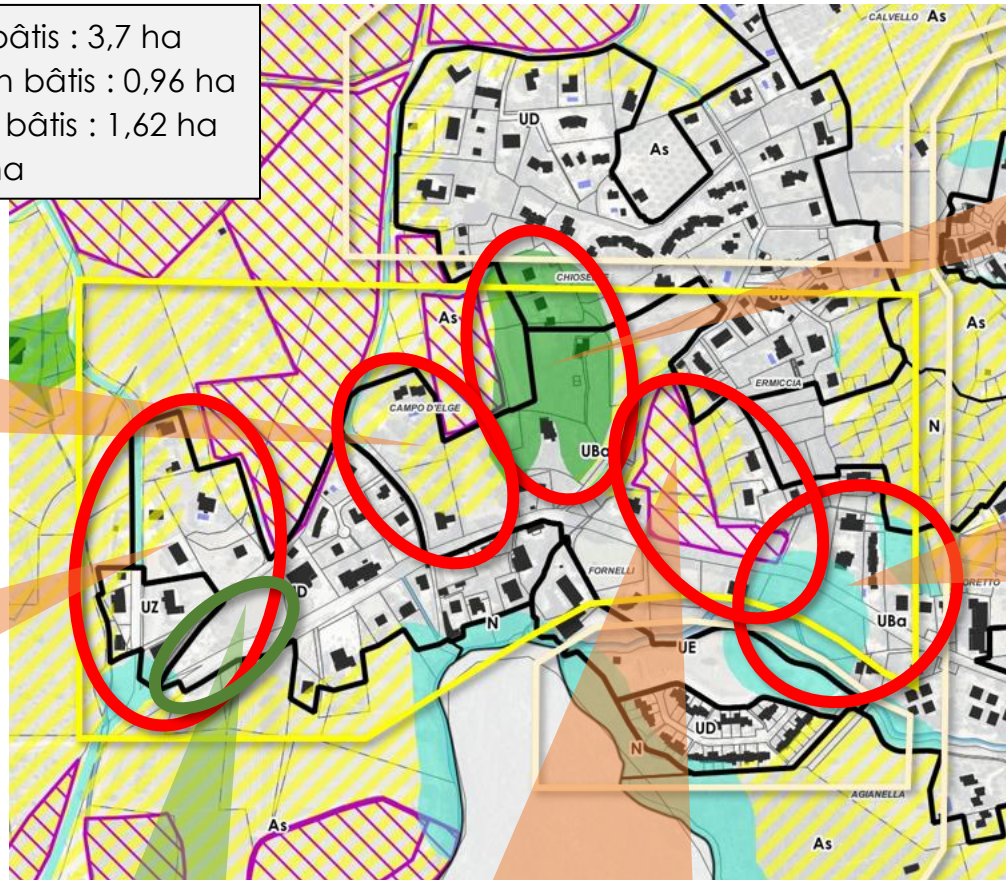
L'ensemble du quartier de Campo d'Elge recouvre des ESA et ENSP avec des terrains déjà bâtis et liés aux activités économiques présentes.

Bien que située en zone « U », la vigne en entrée de village est protégée par le PLU.

Deux parcelles sont déclarées au RPG et contiennent des ESA. A la demande des PPA, elles seront retirées du projet de construction et protégées en tant que terres agricoles en milieu urbain.

Cet espace d'ERPAT est en partie bâti au nord, à l'est et au sud. L'extension de l'urbanisation trouve sa limite à l'ouest, au contact d'une terre exploitée.

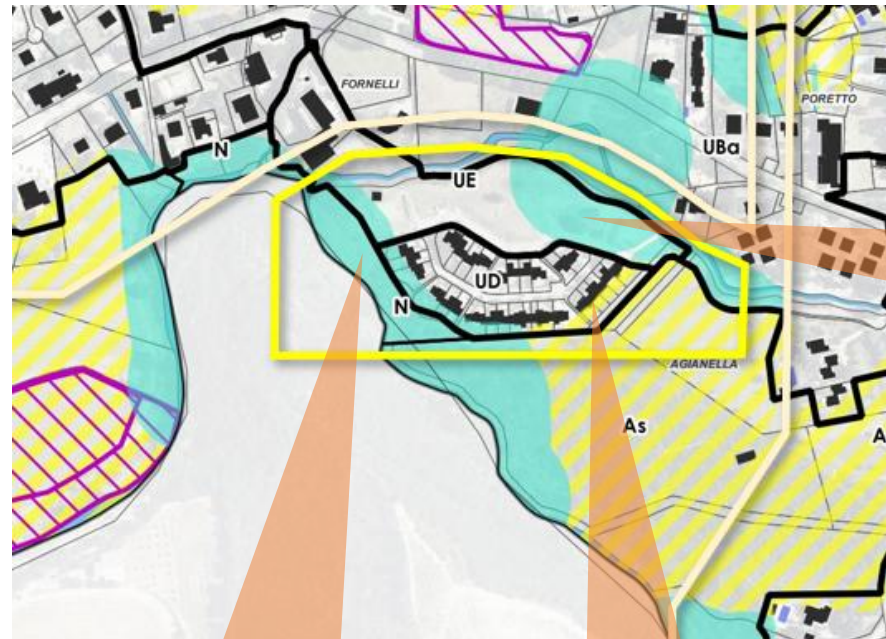
Cet espace d'ENSP recouvre la route départementale, le cours d'eau, le parking au dessus de la résidence et des jardins à l'arrière des maisons existantes au nord. Dans le projet de PLU, la ripisylve est protégée



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte PADDUC

Consommation d'ESA non bâtis : 0,15 ha
Consommation d'ERPAT non bâtis : 0
Consommation d'ENSP non bâtis : 0,67 ha
Consommation RPG : 0



Les ENSP situés au nord du secteur recouvrent le parking de la résidence.

Les ENSP situés à l'ouest du secteur sont soit des jardins privés des maisons du lotissement, soit la ripisylve en contrebas du terrain de sport existant.

Les ESA non bâtis correspondent aux jardins privés des maisons du lotissement.

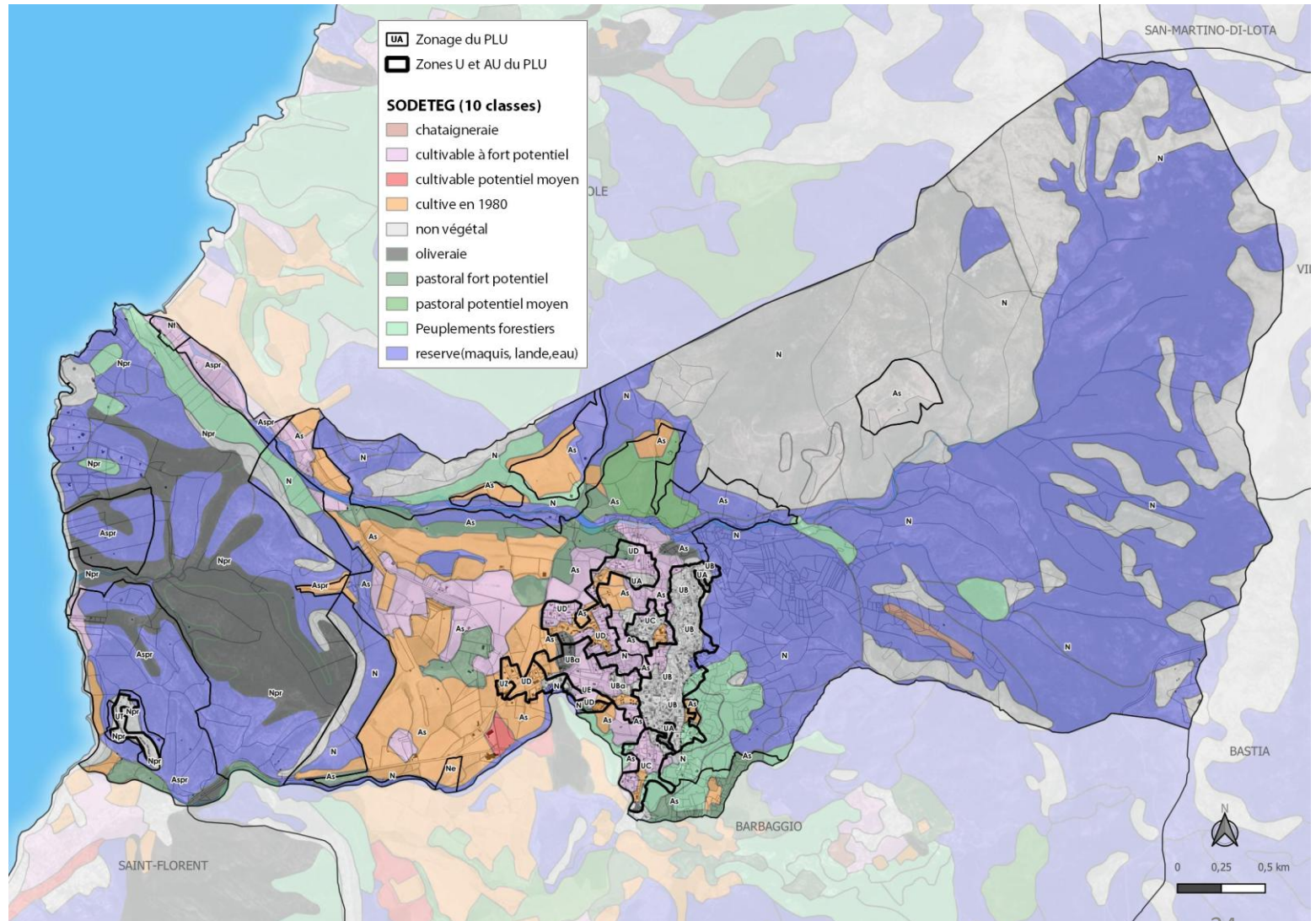
3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC

Carte d'ensemble : SODETEG

Les zooms des 13 secteurs détaillés figurent en annexes.

Les commentaires et explications étant les mêmes que pour la carte précédente, ils ne sont pas répétés pour limiter les redondances.



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

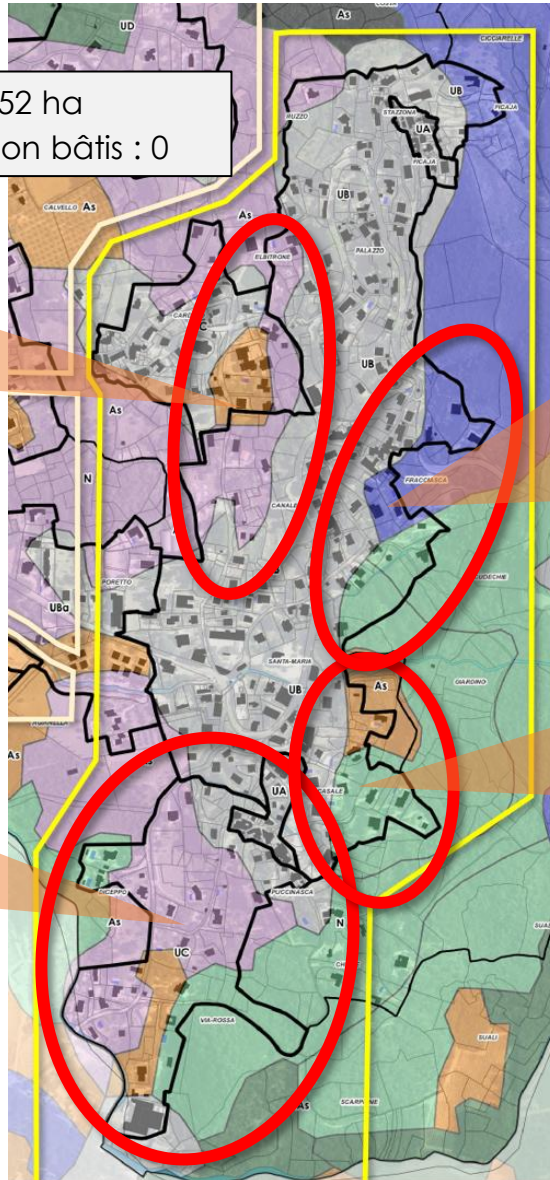
B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC

Zoom sur la carte SODETEG

Consommation de terres cultivables non bâties : 8,52 ha
Consommation d'espaces pastoraux et vergers non bâtis : 0

Les terres cultivées en 1980 (orange) à l'est de l'église sont maintenant toutes bâties.
Les terres identifiées comme à fort potentiel (violet) sont bâties ou entourées de constructions.
Celles présentant un potentiel d'exploitation ont été classées en zone agricole.

Tout le quartier de Via-Rossa recoupe des terres cultivables à fort potentiel (violet) ou cultivées en 1980 (orange) pour une surface de 4,3 hectares. Pourtant, il s'agit d'un quartier à part entière, bien bâti.
Seule la consommation d'espaces de peuplements forestiers (vert pâle), au sud, est d'actualité.



La frange Est de Canale est identifiée comme présentant une réserve de maquis (bleu) ou des peuplements forestiers (vert pâle). Seule une partie de ces derniers, entre deux villas au sud, représente une consommation d'espaces naturels. Il s'agit de rares terrains en continuité de l'existant pouvant accueillir des nouveaux logements à proximité immédiate du cœur de village.

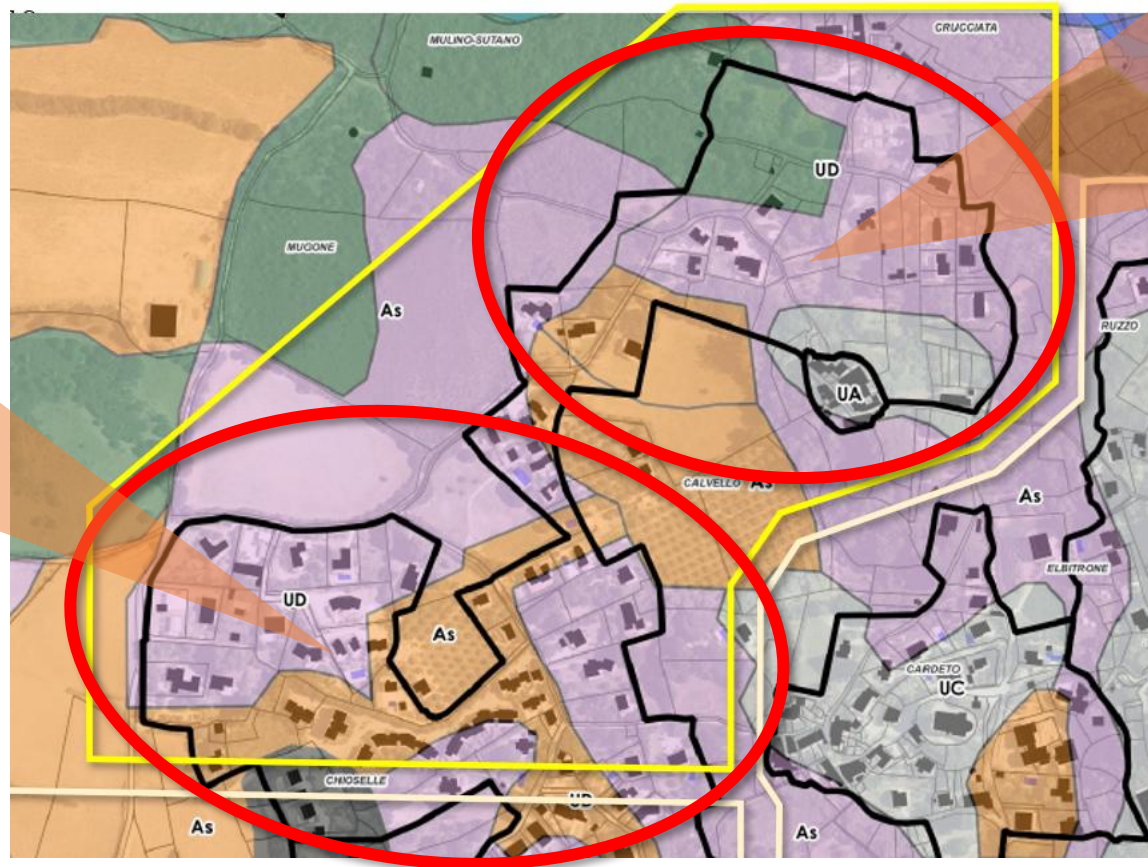
Cette zone de Casale est entièrement déjà bâtie sur les espaces identifiés comme des peuplements forestiers (vert pâle) ou cultivés en 1980 (orange). Ceux encore vierges de constructions ont été classés en zone agricole.

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte SODETEG

Consommation de terres cultivables non bâties : 11,74 ha
Consommation d'espaces pastoraux et vergers non bâties : 1,39 ha

L'intégralité de la partie sud du quartier est couverte par des terres cultivées en 1980 (orange) et des terres à fort potentiel (en violet pâle). Pourtant, seulement 4 dents creuses, au sein des lotissements, sont identifiées.



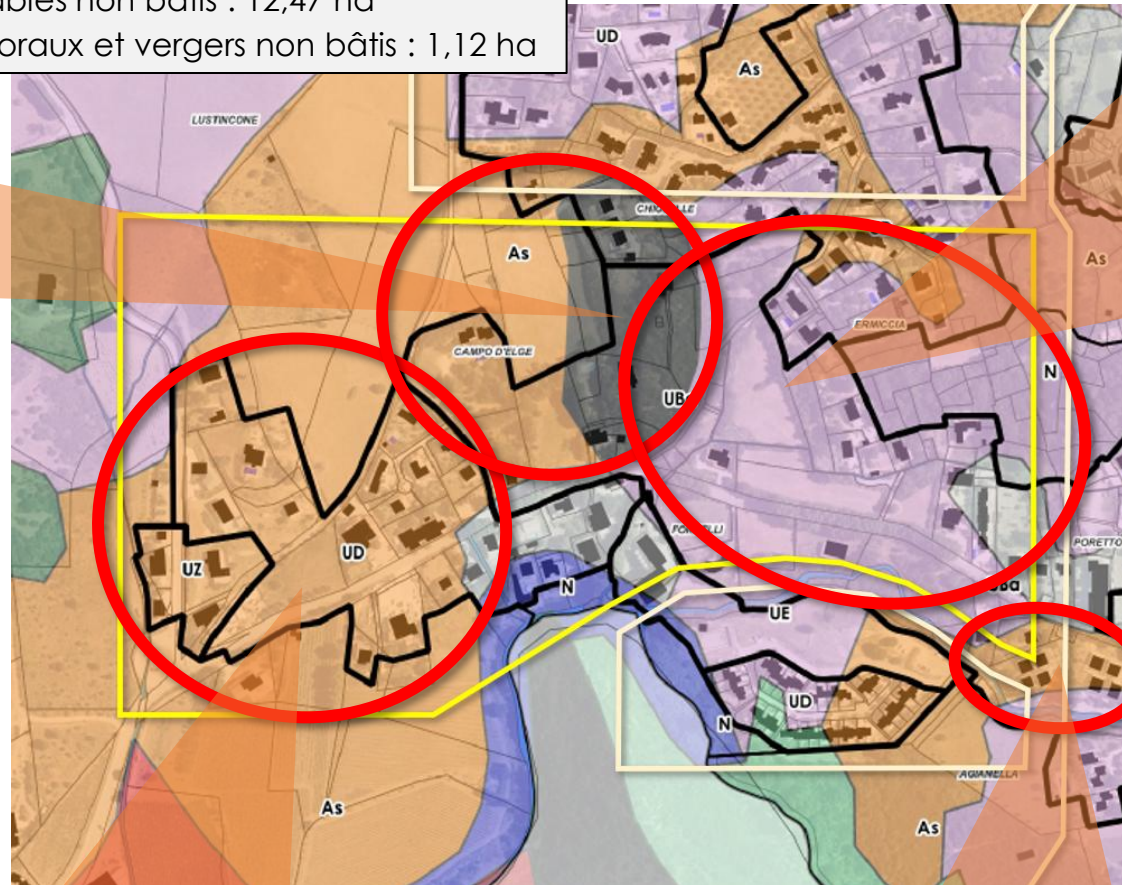
Comme explicité plus haut, ce secteur représente l'une des deux expansions réelles du PLU. Elle permet la réalisation, d'une part, des logements en densité portés par la municipalité. D'autre part, l'extension du cimetière est programmée sur les terrains identifiés comme pastoral à fort potentiel (vert foncé). Sa partie existante est identifiée comme fort potentiel (violet pâle), ainsi qu'une grande part des constructions déjà présentes à Calvello.

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte SODETEG

Consommation de terres cultivables non bâties : 12,47 ha
Consommation d'espaces pastoraux et vergers non bâties : 1,12 ha

Sur cette zone, des boisements identifiés comme une oliveraie (gris) en grande partie bâtis offrent une consommation d'ENAF en leur centre. Deux autres parcelles, identifiées en terres cultivées en 1980 (orange) sont dédiées à de l'habitat.



Le cœur du quartier est identifié comme à fort potentiel (violet). Comme déjà souligné plus haut, il y a effectivement deux parcelles déclarées au RPG qui seront, à la demande des PPA, protégées et non constructibles. Le reste du parcellaire, fortement mité par des constructions, est le socle du développement économique et d'hébergement de la commune, en miroir des projets de Calvello.

Les terres cultivées en 1980 (orange) couvrent l'intégralité du quartier de Campo d'Elge. La seule parcelle encore cultivée, en entrée du village, est protégée par des espaces verts au sein de la zone constructible. L'ensemble est donc déjà bâti.

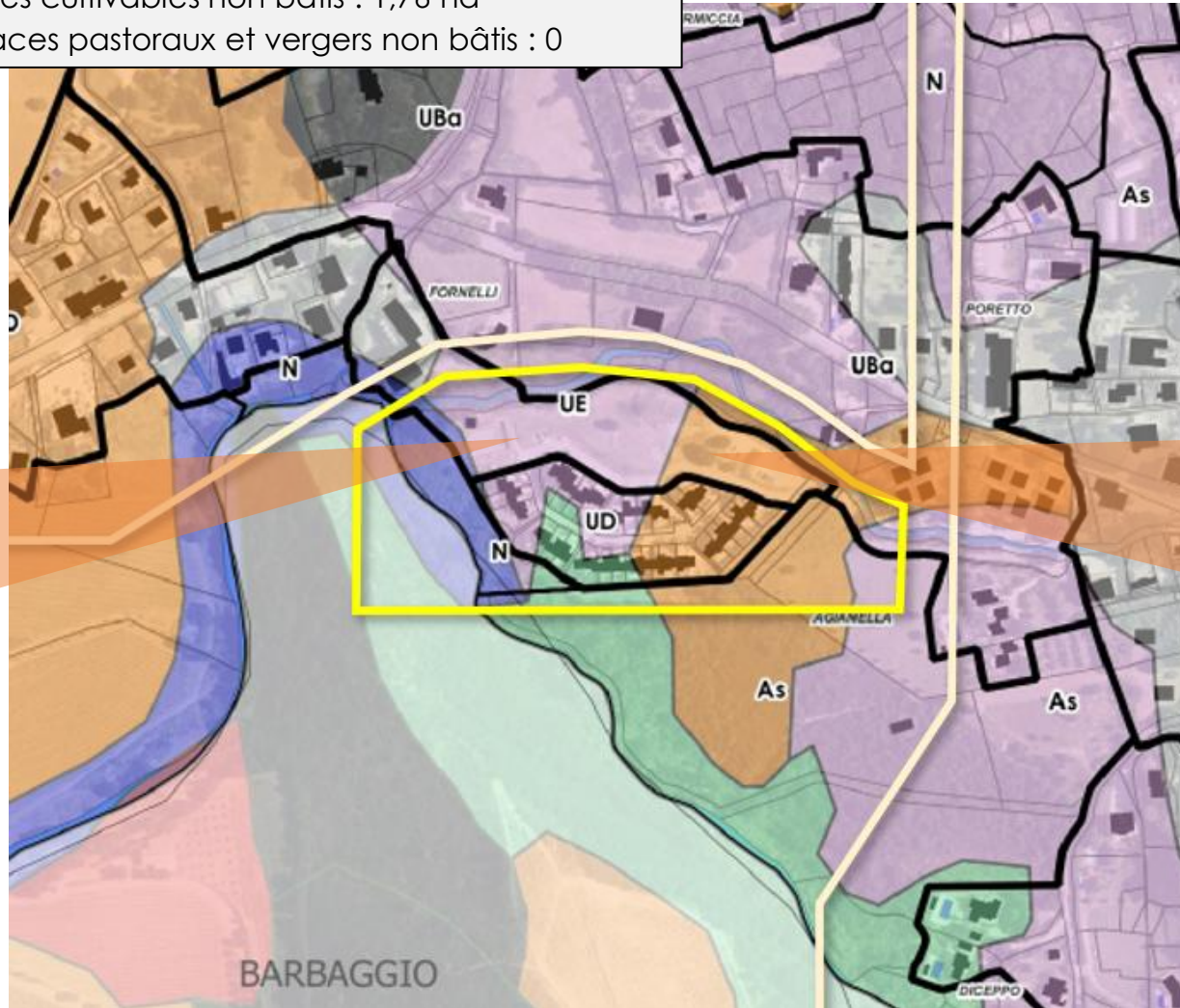
Les terres cultivées en 1980 (orange) sont déjà bâties et accueillent la Maison des Vins. Cet ensemble de bâtiments d'architecte des années 2000 héberge maintenant de nombreux services, dont le pôle médical de la commune.

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte SODETEG

Consommation de terres cultivables non bâties : 1,76 ha
Consommation d'espaces pastoraux et vergers non bâties : 0

Dans sa partie ouest, le secteur accueille déjà le lotissement et le terrain de sport. Le PLU protège la ripisylve (bleu foncé) et programme la future école dans la partie identifiée comme étant à fort potentiel (violet pâle).



Les terres cultivées en 1980 (orange) sont maintenant en partie dédiées au stationnement du lotissement et en partie occupées par le lotissement en question. Le projet de PLU n'accroît donc pas la consommation de ces espaces.



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC

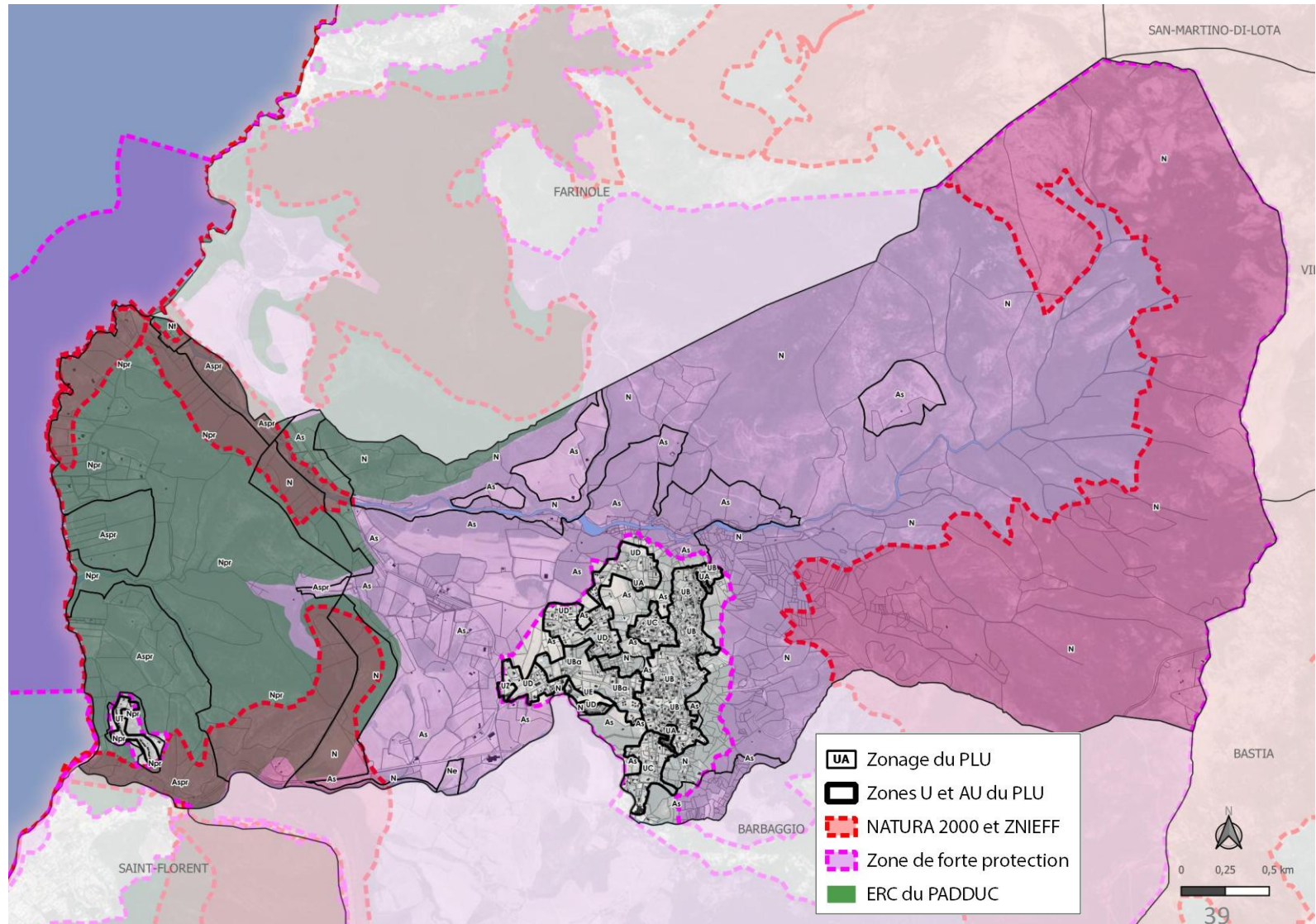
Carte d'ensemble : Protections réglementaires

Le village et ses zones « U » viennent parfois s'appuyer sur les limites du site classé, mais n'empiètent jamais sur son périmètre.

Le village ne consomme pas de Natura2000, ZNIEFF ou ERC.

Seul le secteur de Capanelle (résidence de tourisme) génère une consommation alors qu'aucune extension ou renforcement n'est autorisé.

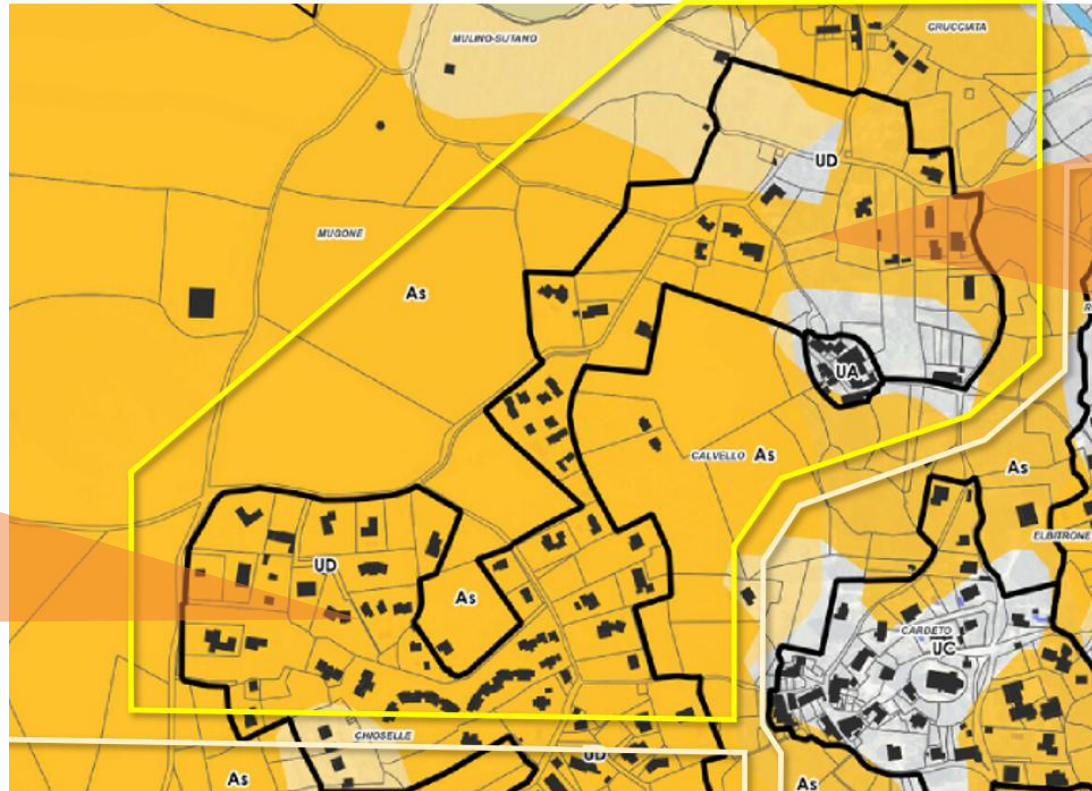
Les zooms des 13 secteurs détaillés figurent en annexes.



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte des espaces cultivables (ODARC + SODETEG + réseau OEHC)

Comme expliqué avec la carte SODETEG, l'intégralité de la partie sud du quartier est bâtie, avec seulement 4 dents creuses, au sein des lotissements. Pourtant, la cartographie l'identifie comme un espace agro-sylvo-pastoral.



Encore une fois, la partie nord du secteur consomme réellement des ENAF pour trois objets :

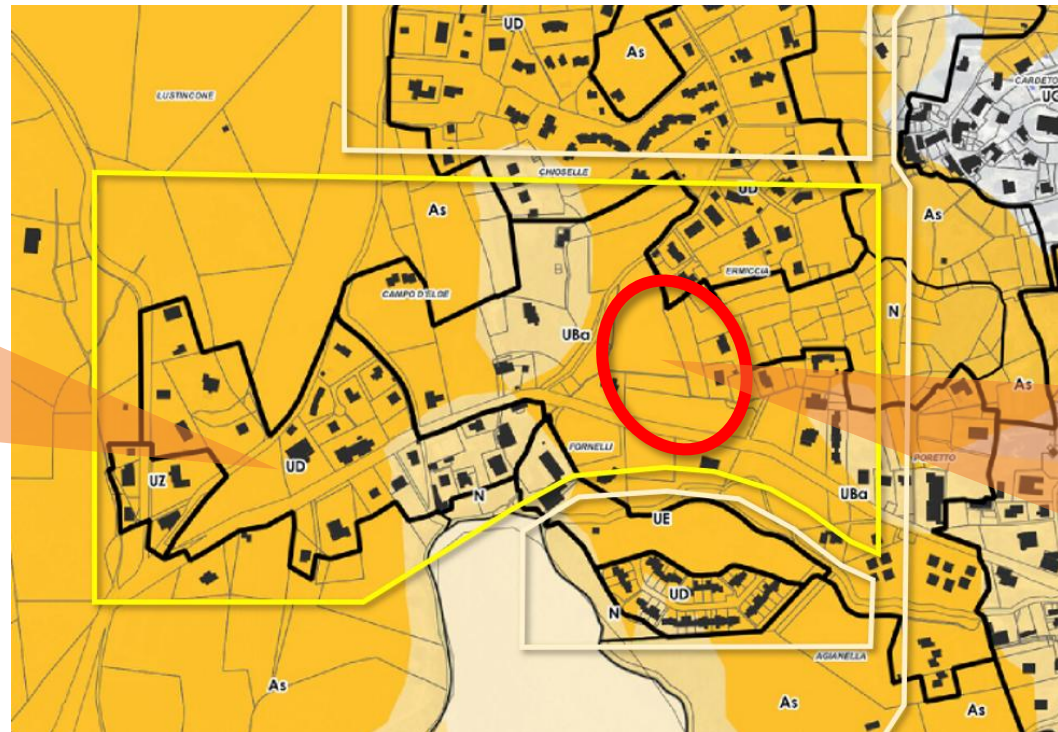
- l'extension du cimetière,
- une disponibilité foncière entre le bâti existant et l'église,
- La création de logements portés par la commune.

Il s'agit du second secteur de projet engendrant de la consommation d'ENAF.

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte des espaces cultivables (ODARC + SODETEG + réseau OEHC)

L'espace agro-sylvo-pastoral identifié par la SODETEG couvre tout le quartier de Campo d'Eldge à l'exception d'une parcelle plantée. Cette dernière est protégée de toute constructibilité par le PLU.

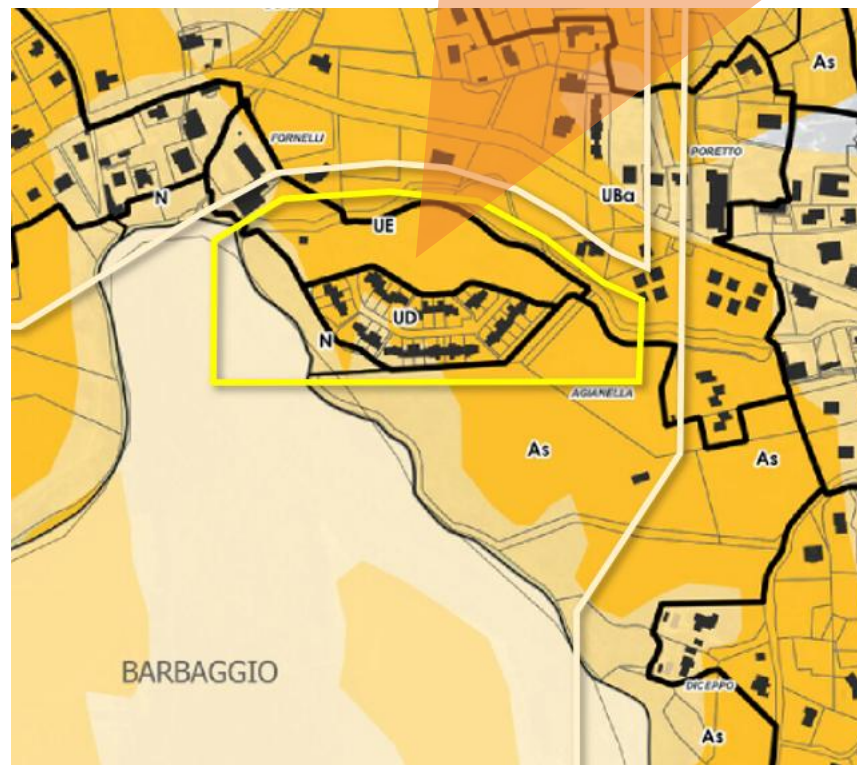


Comme déjà explicité plus haut, ce quartier représente le cœur du projet de développement de la commune. La consommation d'ENAF induite est encadrée par une OAP qui verra les deux parcelles cerclées de rouge protégées en tant que terres agricoles en milieu urbain. Cette décision a été prise par la collectivité suite à la consultation des PPA.

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

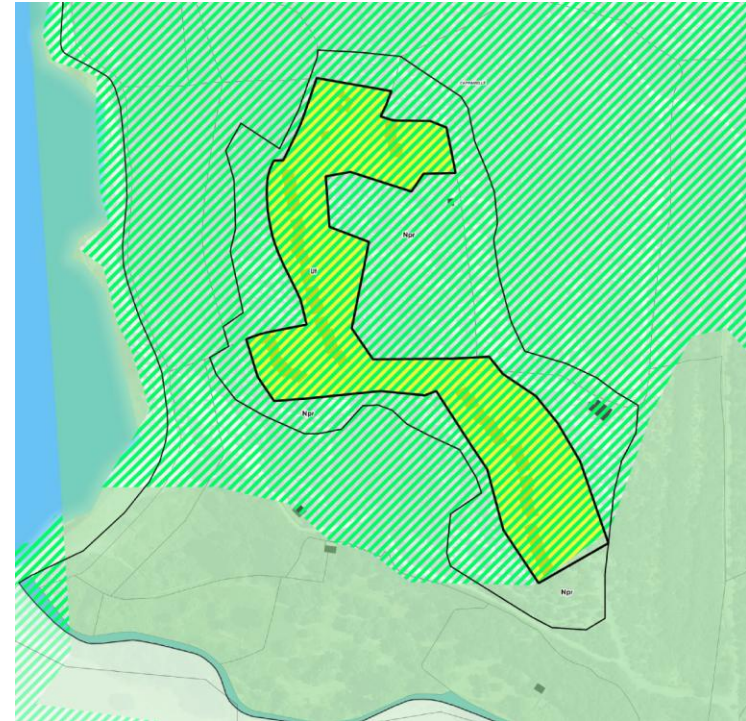
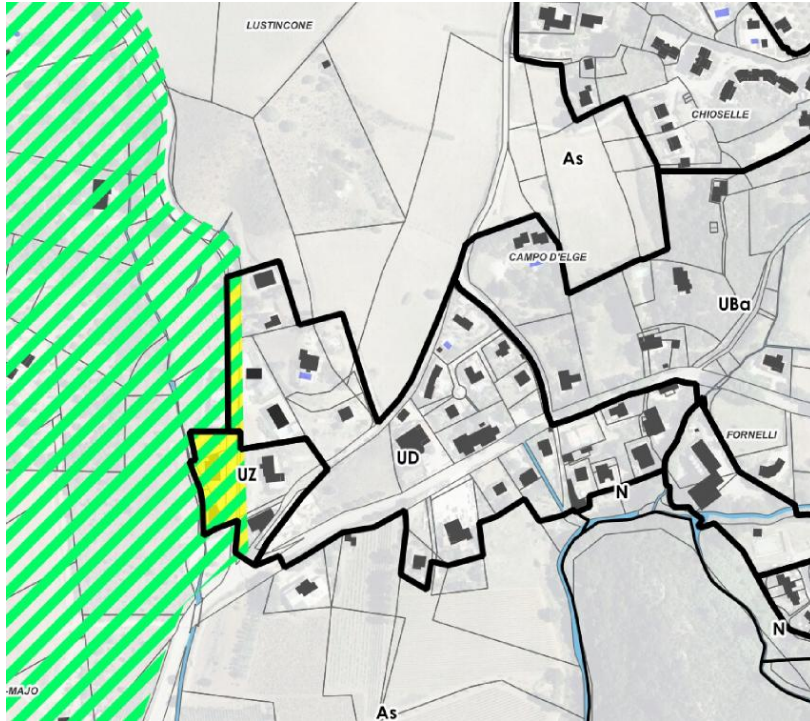
B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zoom sur la carte des espaces cultivables (ODARC + SODETEG + réseau OEHC)

L'espace agro-sylvo-pastoral identifié par la SODETEG couvre presque en totalité le secteur de Fornelli. Comme explicité dans les cartographies précédentes, il s'agit au sud d'un lotissement d'habitat principal. Dans l'espace au nord, il y a le stationnement de la résidence à l'est et un terrain de sport à l'ouest. L'espace central est dédié à la nouvelle école municipale.



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zooms sur la carte TVB (trames verte et bleue)



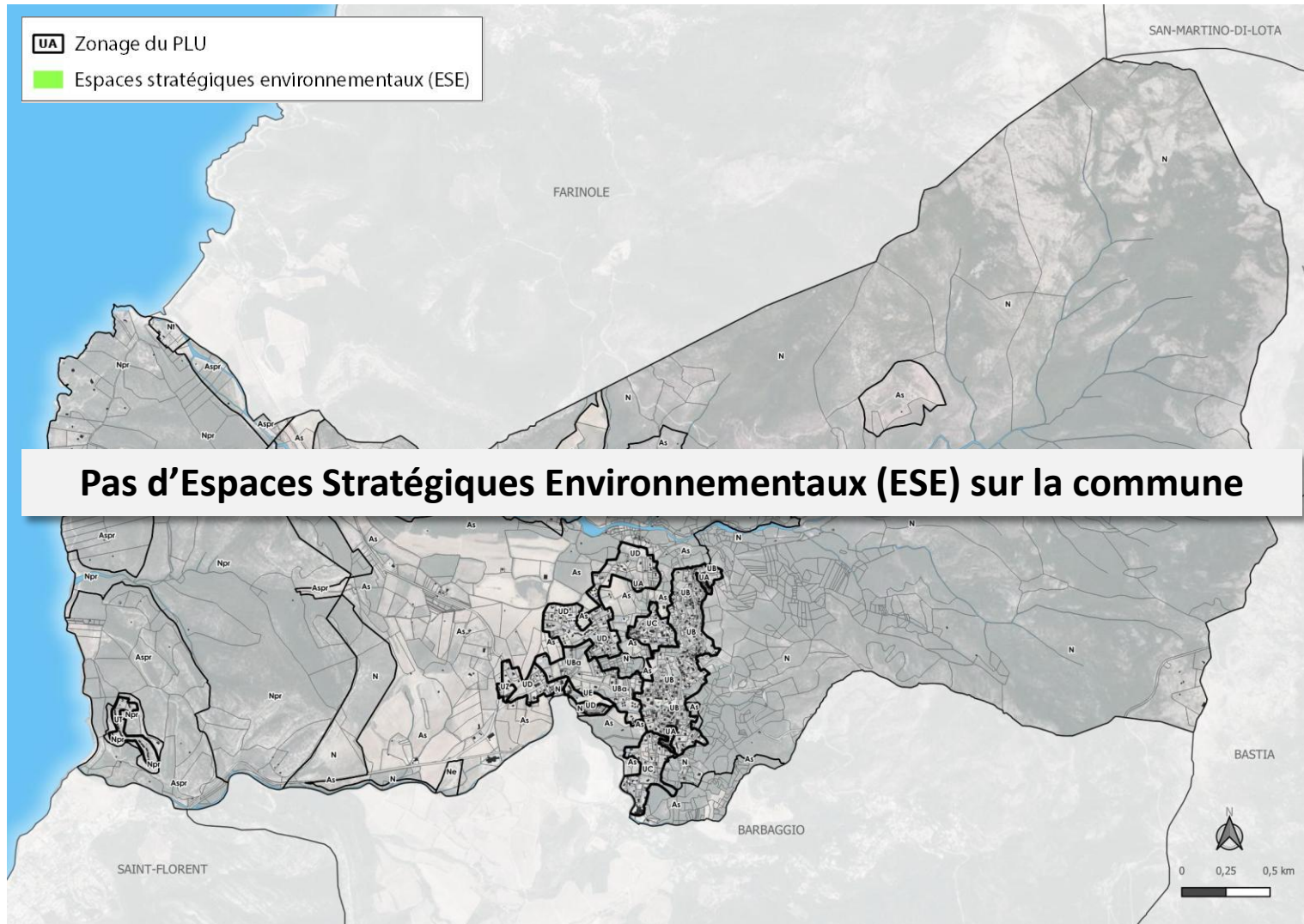
Le zoom de gauche montre la frange, en bordure du quartier de Campo D'Elge, qui constitue la consommation identifiée. Il s'agit de terrains déjà bâtis, siège d'une économie locale active.

Le zoom de droite montre la résidence de tourisme. Bien qu'entièrement comprise dans le site inscrit et la TVB, elle ne peut pas accueillir de nouvelles constructions. Le zonage générateur de la consommation ne fait que retranscrire l'existence de cette résidence.

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC

Carte d'ensemble : ESE



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC

Carte d'ensemble : ERC (Espaces Remarquables et Caractéristiques)

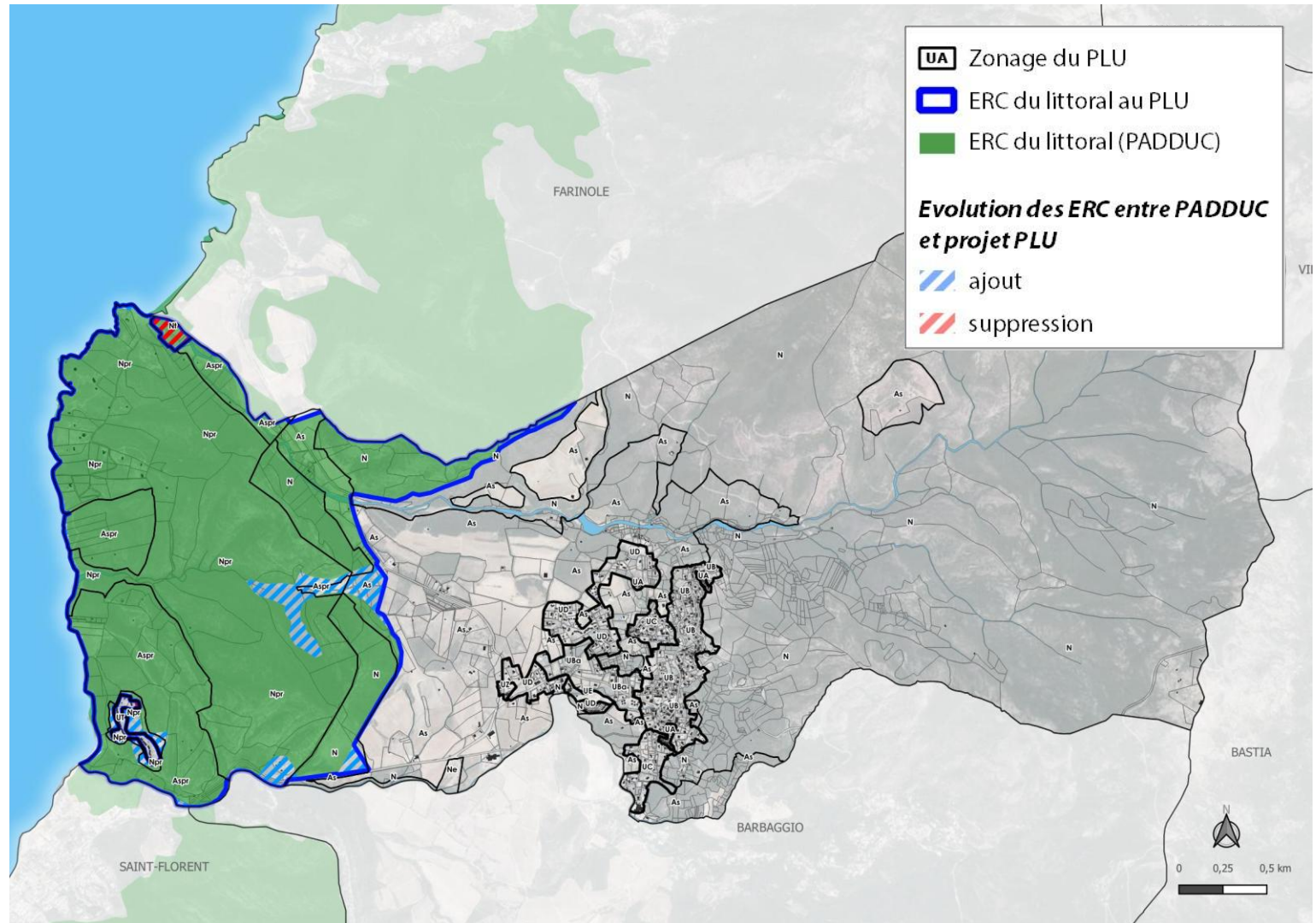
Les ERC proposés par le PADDUC ont été retranscrits et adaptés au contexte local au travers du PLU.

Le camping au nord, tel que le prévoit les textes, a été exclu des ERC.

Au sud, les contours de la résidence de tourisme ont été renforcés.

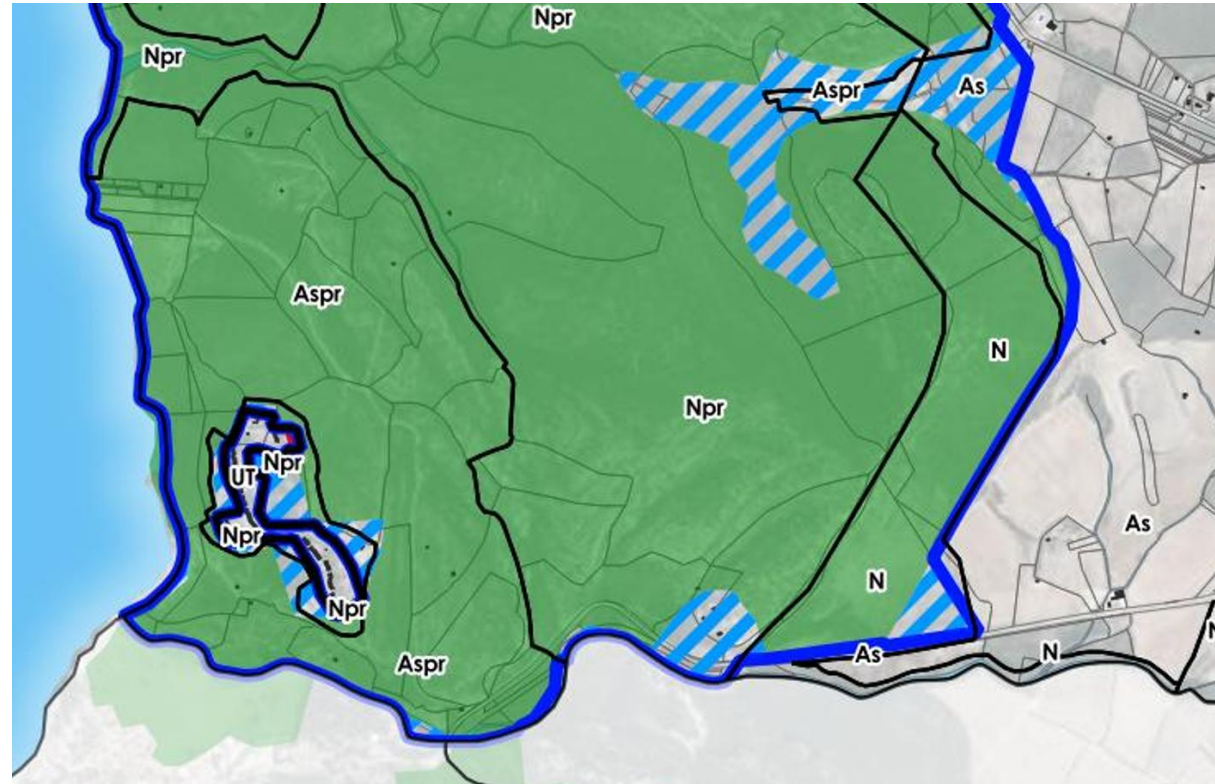
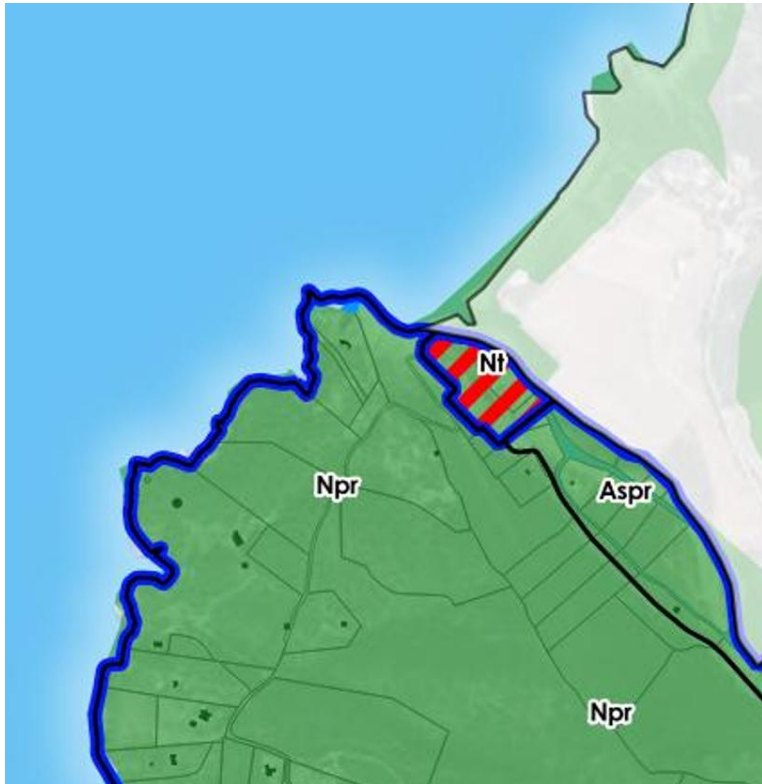
Enfin, le vallon de Catarelli, au centre, a été ajouté à l'ERC.

La diapositive suivante zoome sur ces secteurs d'adaptation.



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

B - Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces identifiés au PADDUC Zooms sur la carte des ERC (Espaces Remarquables et Caractéristiques)



Le zoom de gauche montre bien l'exclusion du camping (secteur Nt) de l'emprise de l'ERC. Cette exclusion est prévue par le PADDUC dans sa méthodologie de transcription au niveau local des ERC.

Le zoom de droit montre la résidence de tourisme (secteur UT). Il a été décidé de resserrer l'ERC aux limites strictes de la zone UT. D'autre part, trois secteurs ont été ajoutés à l'ERC dans un souci de cohésion de l'ensemble géographique que constitue ce massif littoral.

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

C - Appréciation de la préservation des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP

Carte d'ensemble : périmètres AOP

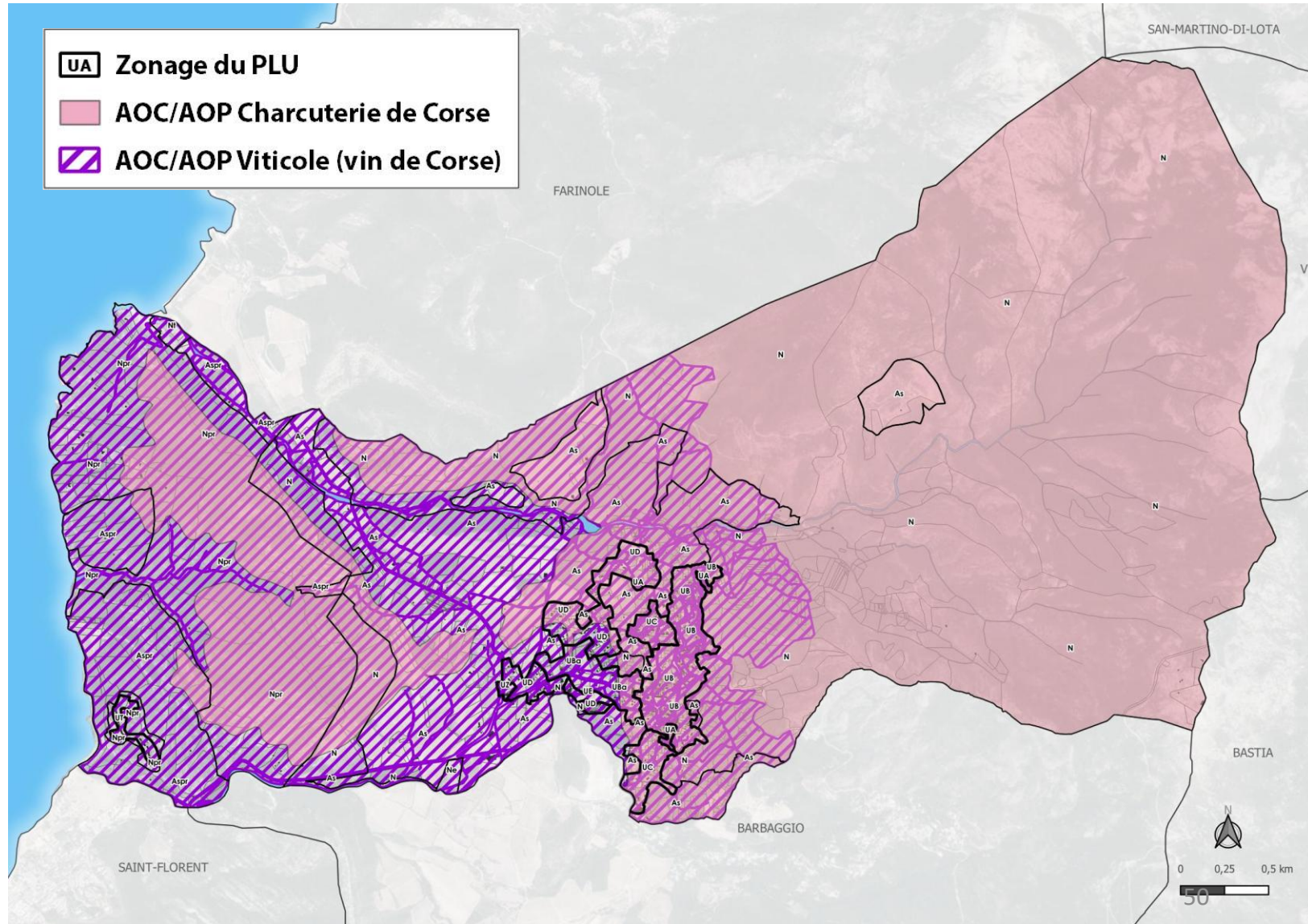
Le territoire est très fortement couvert par les périmètres AOP/AOC.

Sur les quelques 1745 hectares de la commune, le bruciu, l'huile d'olive et le miel couvre l'intégralité de la commune.

Le lonzo, la coppa et le jambon sec couvrent 1348,5 hectares de la commune.

Enfin, l'appellation viticole couvre 829,4 hectares sur la commune.

Comme l'illustrent les zooms suivants, la très grande majorité des surfaces concernées sont déjà bâties.



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

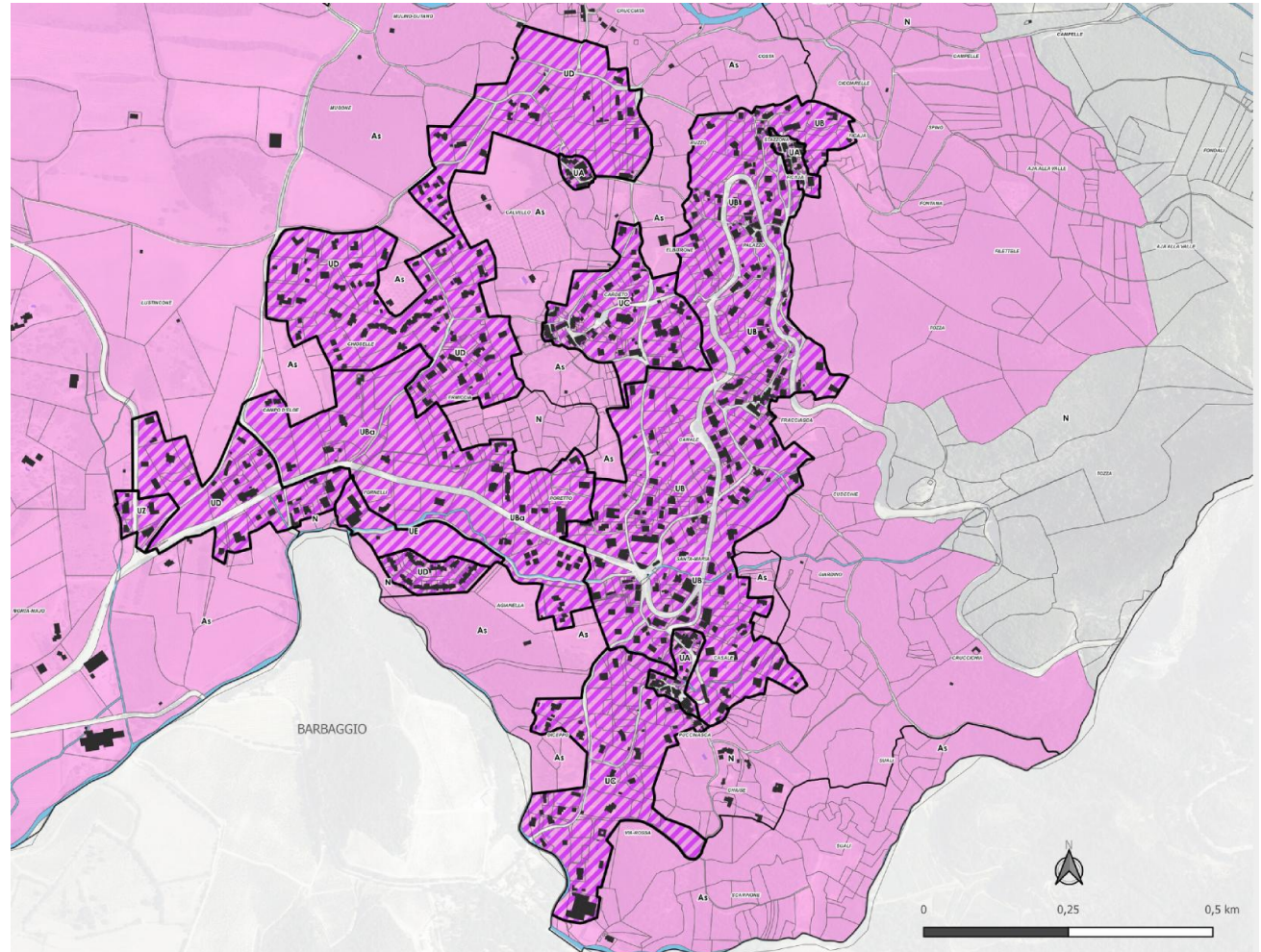
C - Appréciation de la préservation des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP Zoom sur la réduction des aires AOP viticole, brocciu, huile d'olive et miel de Corse

Ci-contre, les espaces des zones « U » produisant une réduction de l'aire AOP viticole. Soit l'intégralité des zones de la commune, le PLU étant en élaboration et non en révision.

La réduction est de 68,45 hectares sur 829,37 ; soit 8,25%.

Aucun zoom n'est réalisé pour les aires du brocciu, de l'huile d'olive et du miel, ceux-ci couvrant l'intégralité de la commune.

La réduction est de 75,30 hectares sur 1745,79 ; soit 4,3%.

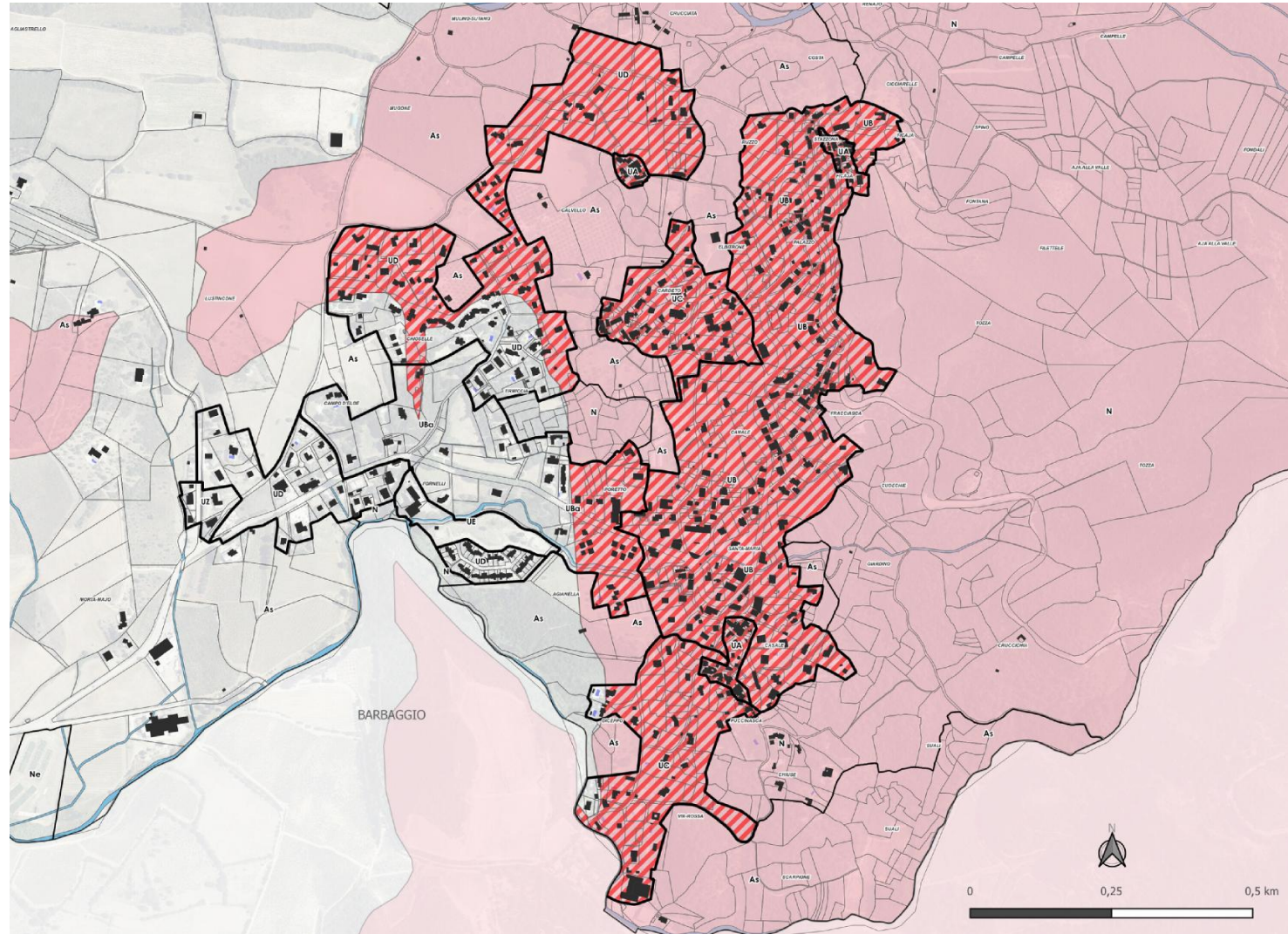


3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

C - Appréciation de la préservation des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP Zoom sur la réduction de l'aire AOC charcuterie

Concernant les appellations lonzo, jambon sec et coppa, leur aire recouvre le village à l'exception des quartiers de Campo d'Edge, Poretto et Fornelli.

La réduction est de 52,06 hectares sur 1348,55 ; soit 3,86%.



3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

E - Pour les nouveaux DU

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

Numéro du secteur examiné	Zone urbanisable		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP		ESE		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
			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	Surface impactée	dont non bâti
CHIOSELLE / CALVELLO	UA/UD	15,47	3,90	3,86			1,36	1,33	0,34	0,34						
CASALE / CANALE / FICAJA / VIA-ROSSA	UA/UB/UC	37,54	1,59	1,58					4,24	4,19						
PORETTO / CAMPO D'ELGE	Uba/UD/UZ	16,63	3,73	3,70			0,98	0,96	1,62	1,62			0,84	0,84		
FORNELLI	UD/UE	2,48	0,16	0,15					0,68	0,67						
CAPANELLE	UT	3,18							2,13	2,12						
Total document d'urbanisme		75,30	9,38	9,29	0,00	0,00	2,34	2,29	9,01	8,94	0,00	0,00	0,84	0,84	0,00	0,00

Le tableau détaillé par type de zone du PLU figure en annexe 5

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

E - Pour les nouveaux DU

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

Secteur examiné	PLU		Espaces SODETEG									
	Zonage DU	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
CHIOSELLE / CALVELLO	UA/UD	15,47	9,33	0,00	3,64	12,97	11,74	0,93	0,00	0,50	1,43	1,39
CARDETO / CASALE / CANALE / FICAJA / VIA-ROSSA	UA/UB/UC	37,54	7,26	0,00	1,97	9,23	8,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PORETTO / CAMPO D'ELGE	Uba/UD/UZ	16,63	7,63	0,00	6,44	14,07	12,47	0,00	0,00	1,17	1,17	1,12
FORNELLI	UD/UE	2,48	1,18	0,00	0,75	1,93	1,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPANELLE	UT	3,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total document d'urbanisme		75,30	25,40	0,00	9,16	25,23	22,75	0,00	0,00	1,17	1,17	1,12

Le tableau détaillé par type de zone du PLU figure en annexe 5

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

E - Pour les nouveaux DU

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

Secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recoupement avec les espaces du PADDUC, en particulier recoupement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage DU	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
CHIOSELLE / CALVELLO	UA/UD	15,47											0,09	0,01		0,00
CARDETO / CASALE / CANALE / FICAJA / VIA-ROSSA	UA/UB/UC	37,54											0,04			0,00
PORETTO / CAMPO D'ELGE	Uba/UD/UZ	16,63			0,46	0,48							0,05	0,04	0,46	0,48
FORNELLI	UD/UE	2,48														0,00
CAPANELLE	UT	3,18	0,15	0,05	3,18	1,00			0,03	0,01			0,16	0,05	3,15	0,99
Total document d'urbanisme		75,30	0,15	0,20%	3,64	4,83%	0,00	0,00%	0,03	0,04%	0,00	0,00%	0,34	0,45%	3,61	4,79%

Le tableau détaillé par type de zone du PLU figure en annexe 5

3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

E - Pour les nouveaux DU

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

Secteur examiné	PLU		AOP Viticoles	Autres AOP						
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Aire parcellaire délimitée	Aire géographique AOP LONZO	Aire géographique AOP COPPA	Aire géographique AOP JAMBON SEC	Aire géographique AOP BROCCIU	Aire géographique AOP FARINE CHATAIGNE	Aire géographique AOP HUILE OLIVE	Aire géographique AOP MIEL CORSE
			Surface impactée	Surface impactée	Surface impactée	Surface impactée	Surface impactée	Surface impactée	Surface impactée	Surface impactée
CHIOSELLE / CALVELLO	UA/UD	15,47	14,90	11,75	11,75	11,75	15,47	0,00	15,47	15,47
CARDETO / CASALE / CANALE / FICAJA / VIA-ROSSA	UA/UB/UC	37,54	33,17	37,16	37,16	37,16	37,54	0,00	37,54	37,54
PORETTO / CAMPO D'ELGE	Uba/UD/UZ	16,63	14,78	3,15	3,15	3,15	16,63	0,00	16,63	16,63
FORNELLI	UD/UE	2,48	2,42	0,00	0,00	0,00	2,48	0,00	2,48	2,48
CAPANELLE	UT	3,18	3,18	0,00	0,00	0,00	3,18	0,00	3,18	3,18
Total document d'urbanisme		75,30	68,45	52,06	52,06	52,06	75,30	0,00	75,30	75,30
Surface totale de l'AOP / IGP sur la commune			829,37	1348,55	1348,55	1348,55	1745,79	0,00	1745,79	1745,79

Le tableau détaillé par type de zone du PLU figure en annexe 5

4. Résumé pour la CTPENAF

1/Au vu des projections démographiques, économiques et de logements ainsi que de la capacité de foncier à densifier, la surface à ouvrir à l'urbanisation répond à un objectif de modération de la consommation de l'espace :

La surface communale : 17,5 km²

La surface de foncier consommée entre 2011 et 2021 : 7,15 hectares.

La prévision démographique escomptée : 1112 habitants pour 2035 si la population suit une croissance de 1,5% par an, soit 236 habitants supplémentaires.

147 nouveaux logements programmés pour répondre aux besoins démographiques.

Un foncier disponible de 10 hectares en dents creuses et de 6 hectares en extensions pour accueillir les 147 logements, la nouvelle école et ses équipements satellites, l'extension du cimetière ainsi que les locaux commerciaux et de services prévus au coeur du village.

2/Au vu des chiffres ci-dessous, le projet est compatible avec la préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles et des espaces naturels et forestiers :

La surface agricole communale (SAU) était de 485 ha en 2020

La surface des ESA du PLU (classé en zone As ou Aspr) : 373,2 ha (31,4% de la commune) :

- ESA (As) : 277,8 hectares
- ESA au sein des espaces proches du rivage/espaces remarquables ou caractéristiques (Aspr) : 95,3 hectares

La surface des zones N : 1297,8 ha (74,3% du territoire).

Les surfaces des terres AOP/AOC consommées par le projet de PLU recouvrent la quasi-intégralité du village et sont déjà bâties ou en dents creuses.

Les 9,3 hectares d'ESA non bâtis que le PLU consomme sont localisés au sein du village.

La différence entre la surface des ESA du PADDUC (218 hectares) et des zones AS du PLU (373,2 hectares) = **+ 155,2 hectares.**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION EN CONSEIL MUNICIPAL DU 28 JUIN 2024

COMMISSION TERRITORIALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CTPENAF)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

COMMISSION DU 02/02/2026

COMMUNE DE PATRIMONIO



Préambule

La municipalité de Patrimonio a déposé un dossier à la commission en octobre 2025.

En parallèle, la consultation des PPA a orienté la commune vers un besoin de précisions de certains éléments au sein du dossier.

Aucune modification n'est apportée à ce stade au dossier arrêté en conseil municipal. Il s'agit bien d'apporter des compléments d'information aux membres de la commission.

Ces apports concernent exclusivement les surfaces d'ESA non bâties consommées par le PLU. Le dossier initial les présente en plusieurs diapositives, au sein du chapitre regroupant les consommations issues du PADDUC (ESA, ERPAT et ENSP) ainsi que les RPG..

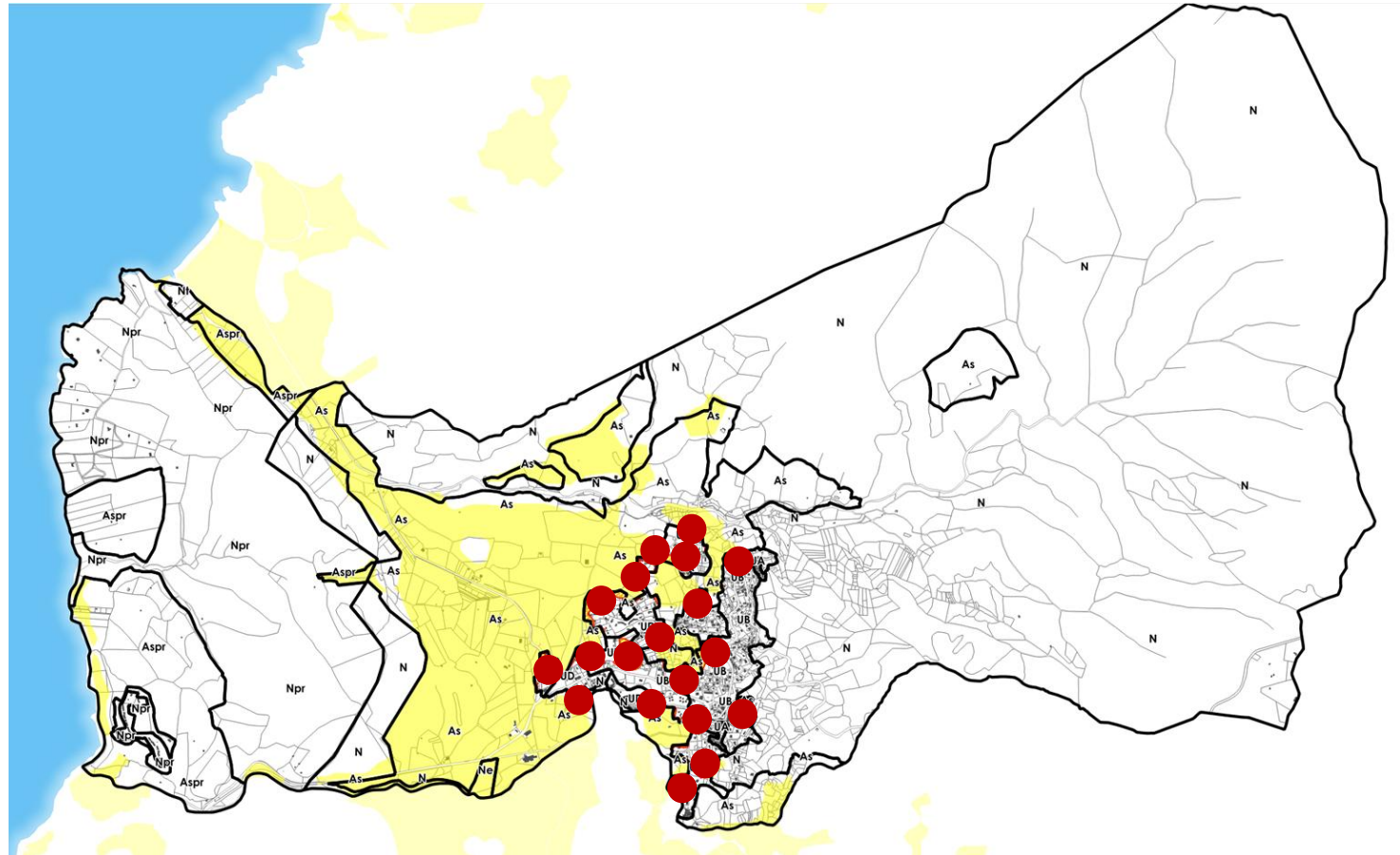
Ce dossier complémentaire vient les présenter de manière dédiée, offrant une lecture plus claire et détaillée du sujet.

La consommation des ESA au sein du projet de PLU de Patrimonio

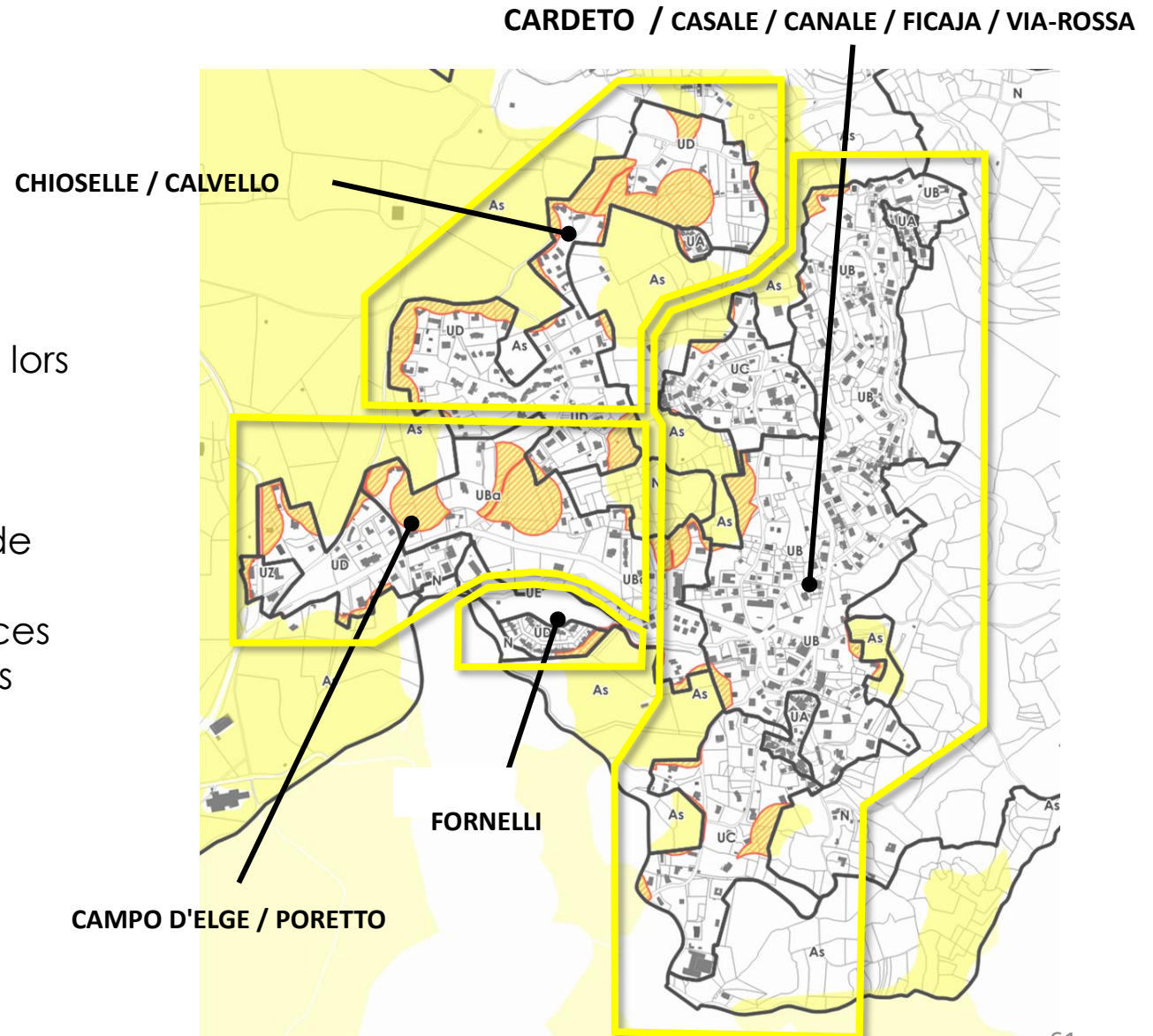
A l'échelle de la commune, la consommation des ESA par des zones urbaines (U ou AU) est concentrée en continuité immédiate du village, voire dans le village.

- Les pastilles rouges ci-contre localisent les consommations et montrent bien la fragmentation des 9,27 hectares répertoriés.

En *jaune*, les ESA du PADDUC sur la commune.



La consommation des ESA au sein du projet de PLU de Patrimonio

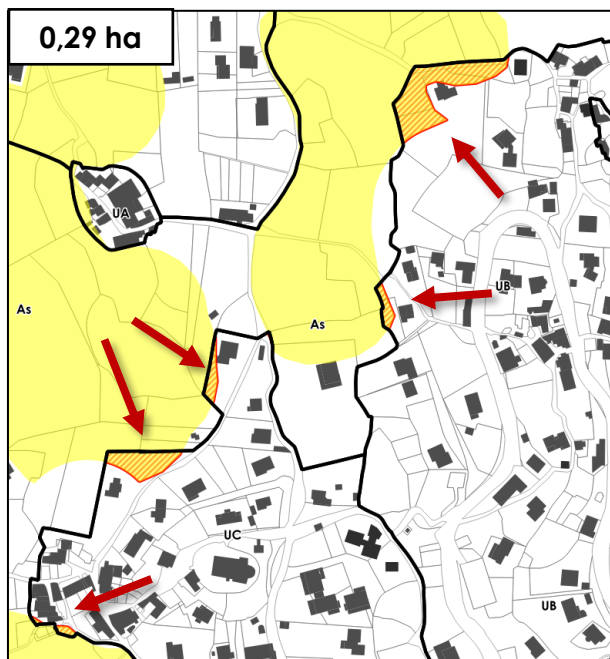


La présentation reprend les quatre grands secteurs utilisés lors de l'analyse initiale.

Des zooms sont réalisés pour mettre en évidence, au sein de chaque secteur, les recoupements entre les surfaces d'ESA du PADDUC et les zones urbaines du PLU.

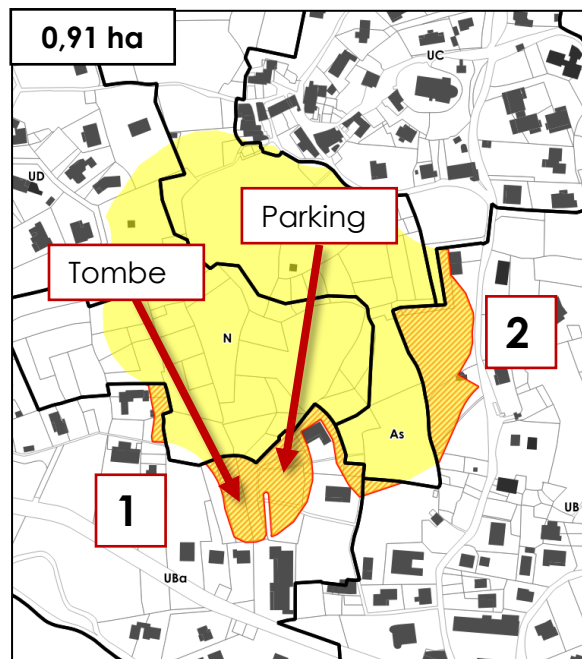
Détail des surfaces par secteur : Cardeto / Casale / Canale / Ficaja / Via-rossa

 Consommation d'ESA par une zone urbaine



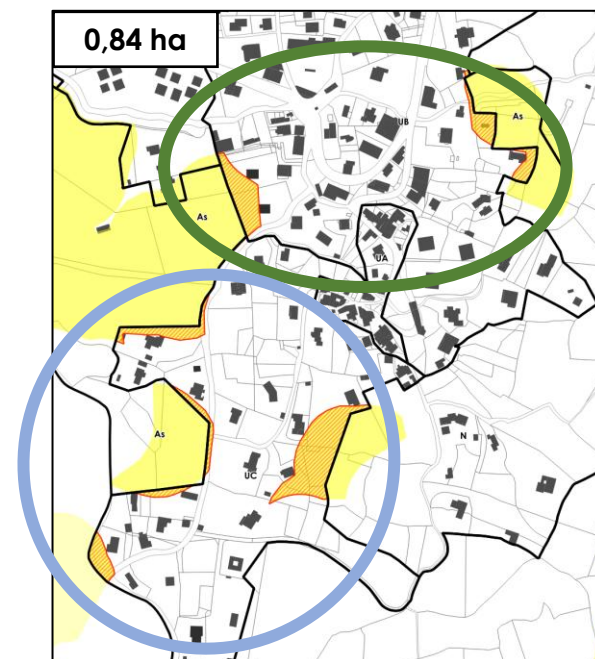
Les cinq consommations du secteur, pointées par les flèches, correspondent à des propriétés et leurs jardins privés parfois boisés ainsi que leurs accès pour deux d'entre elles.

Ces cinq jardins représentent un total de 0,29 ha.



Le secteur **(1)** regroupe 0,31 ha de jardins privés, d'aires de stationnement et d'accès. La partie boisée de 1700 m² accueille une tombe.

Le secteur **(2)**, au nord, recouvre l'actuel théâtre de verdure de la commune, pour près de 4280 m². A vocation non constructible, ce classement ne modifie pas l'usage actuel du sol. Il pourrait être, après enquête publique, classé en zone Ne (naturelle à vocation d'équipement), ce qui réduirait mécaniquement la consommation par les zones U.

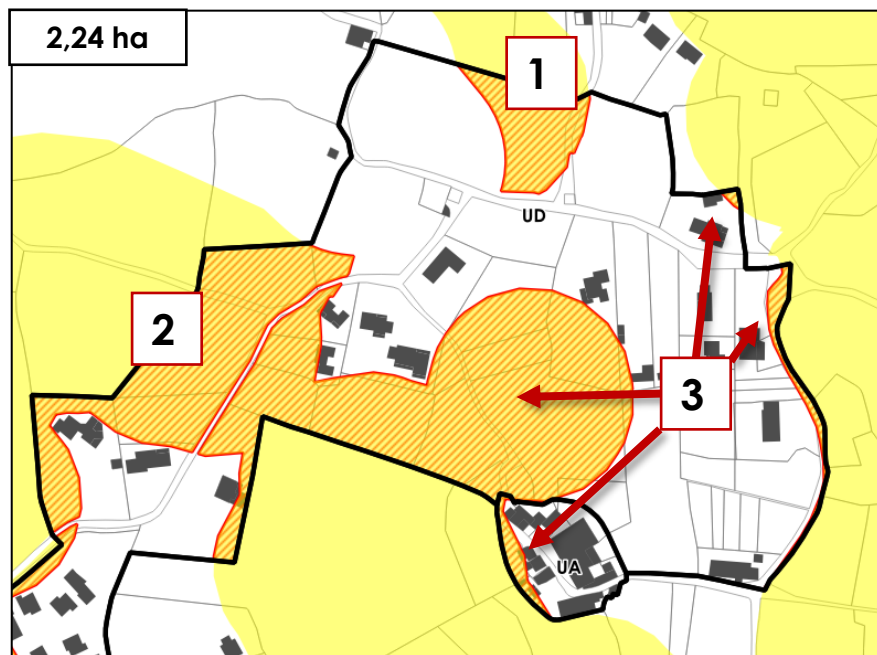


Les **trois entités nord** (en zone UB) correspondent à des jardins, parfois arborés et avec cabanon, pour environ 0,27 ha.

Les **5 items de la zone UC** au sud représentent 0,57 ha, dont environ 0,16 ha correspond à des terrains boisés identifiés comme ESA consommés.

Détail des surfaces par secteur : Chioselle / Calvello

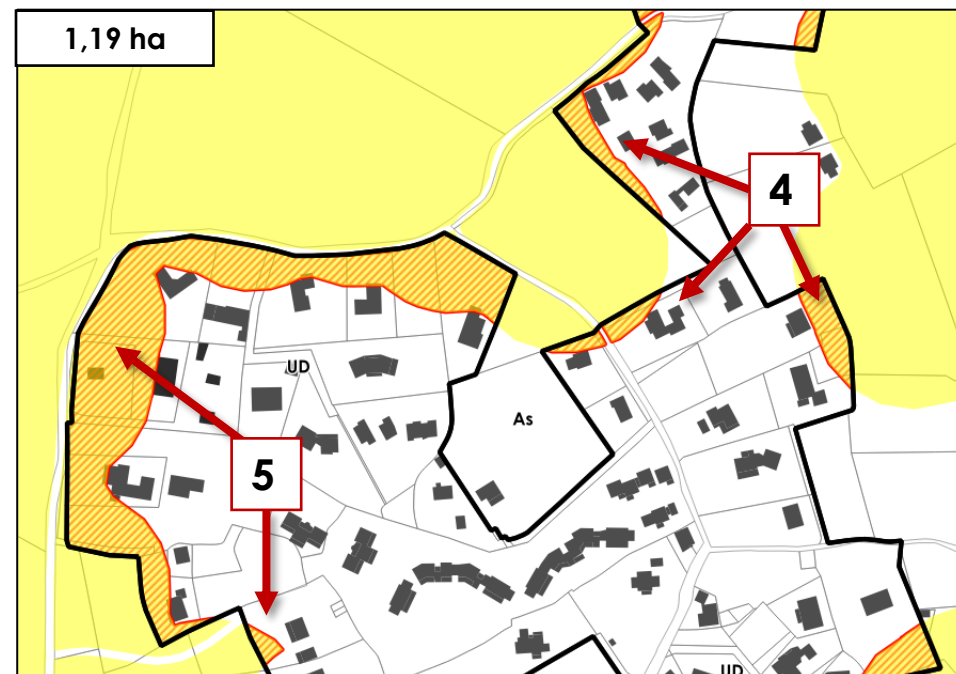
 Consommation d'ESA par une zone urbaine



Le secteur **(1)** est constitué de l'extension du cimetière du village. Tout comme le théâtre de verdure, il pourrait être, après enquête publique, classé en zone Ne (naturelle à vocation d'équipement). Les ESA concernés représentent environ 0,19 ha.

Le secteur **(2)** est composé, à l'ouest de la route, de 0,51 ha pour la création de logements sous maîtrise municipale (dont le jardin de l'évêché), et de 0,13 ha de jardins privés et accès.

Le secteur **(3)**, entre la route et le hameau de Calvello, répartit sa consommation d'ESA entre 1,28 ha de terrains destinés aux logements et 0,12 ha de jardins privés et accès.

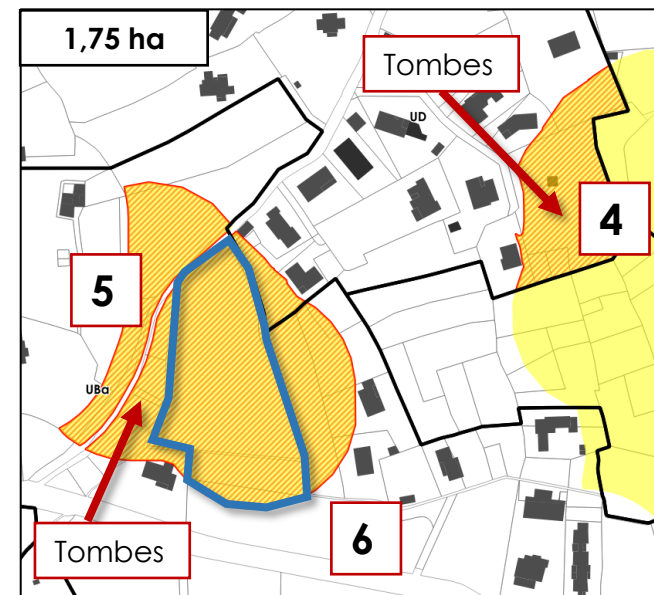
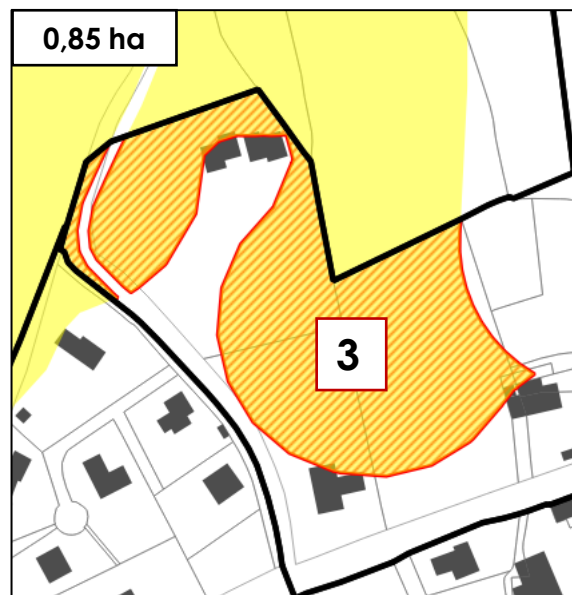
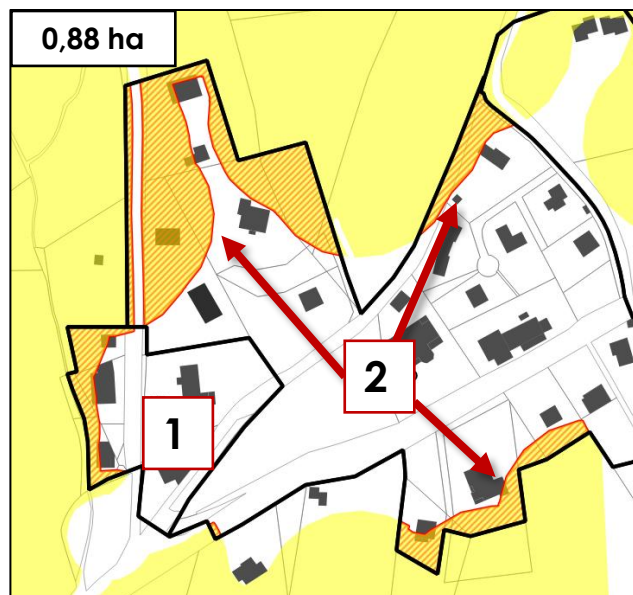


Le secteur **(4)** regroupe des jardins privés pour 0,18 ha et 260 m² de consommation entre une maison et une oliveraie.

Le secteur **(5)** est composé des espaces entre la route et les villas existantes, soit 0,99 ha de jardins, terrasses, accès et stationnements privés.

Détail des surfaces par secteur : Campo d'Elge / Poretto

 Consommation d'ESA par une zone urbaine



Le secteur **(1)** est constitué d'arrière-cours, de stationnements privés, d'accès et d'un petit jardin de trois villas et commerces, pour 0,09 ha.

Le secteur **(2)** recouvre ici aussi des accès, stationnements privés, jardins et constructions annexes, pour un total de 0,79 ha.

Le secteur **(3)**, recoupe un quartier résidentiel. Seule la grande parcelle centrale constitue une consommation d'ESA (0,32 ha), le reste étant ici encore composé de jardins privés directement attenants aux habitations, pour un total de 0,53 ha.

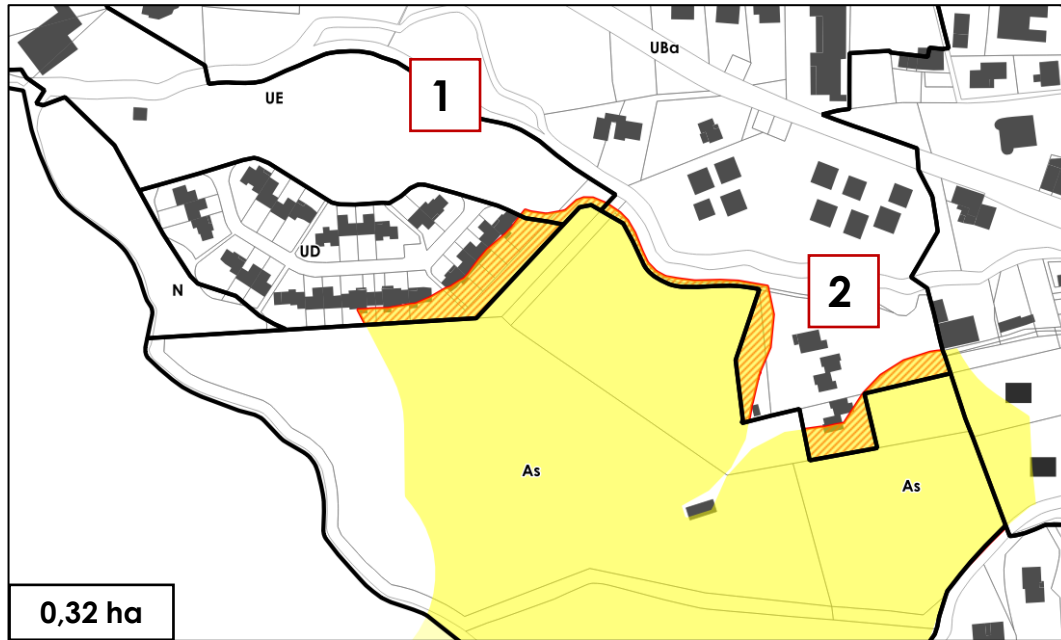
Le secteur **(4)** est composé d'un espace boisé accueillant des tombes et d'un jardin privé avec piscine, pour 0,3 ha

Le secteur **(5)** est une consommation d'espaces boisés en forte pente sur le talus de la route, pour 0,3 ha.

Le secteur **(6)**, possède quelques parcelles en bord de route qui abritent des tombes (0,17 ha). Sa partie à l'est recoupe six parcelles de jardins privés (0,18 ha). La partie centrale représente une consommation de 0,8 ha. Pour donner suite aux avis PPA, la commune s'engage à **retirer de la constructibilité les deux parcelles déclarées au RPG**, ce qui va restituer 0,64 ha d'ESA.

Détail des surfaces par secteur : Fornelli

 Consommation d'ESA par une zone urbaine



La partie **(1)** recouvre intégralement les jardins privatifs en fonds de parcelles des maisons du lotissement et sa voie d'accès, pour 0,15 ha.

La partie **(2)** recoupe 0,08 ha des jardins d'une résidence et 0,08 ha de consommation d'ESA réparti le long de la route et en limite de propriété.

Synthèse et compléments apportés à la page 55 du dossier préalablement déposé

La page 55 du dossier présente un tableau qui reste inchangé. La commune souhaite y apposer la synthèse des pages précédentes pour donner des clés de lecture aux chiffres bruts.

E - Pour les nouveaux DU

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

Numéro du secteur examiné	Zone urbanisable		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP		ESE		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
					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	Surface impactée	dont non bâti
CHIOSELLE / CALVELLO	UA/UD	15,47	3,90	3,86			1,36	1,33	0,34	0,34						
CASALE / CANALE / FICAJA / VIA-ROSSA	UA/UB/UC	37,54	1,59	1,58					4,24	4,19						
PORETTO / CAMPO D'ELGE	Uba/UD/UZ	16,63	3,73	3,70			0,98	0,96	1,62	1,62			0,84	0,84		
FORNELLI	UD/UE	2,48	0,16	0,15					0,68	0,67						
CAPANELLE	UT	3,18							2,13	2,12						
Total document d'urbanisme		75,30	9,38	9,29	0,00	0,00	2,34	2,29	9,01	8,94	0,00	0,00	0,84	0,84	0,00	0,00

La démonstration des pages précédentes permet d'interpréter de manière qualitative et sensible les données purement quantitatives de la géomatique. Trois points importants en ressortent :

Jardins, accès, aires de stationnement :	4,65 ha
Espaces naturels abritant des tombes :	0,54 ha
Théâtre de verdure :	0,43 ha
Cimetière :	0,2 ha
Consommation d'ESA :	3,47 ha
Total	9,29 ha

1. Plus de la moitié (5,19 ha) de la consommation identifiée est en fait constituée par des espaces déjà anthropisés qui n'ont plus de potentiel : voies d'accès, stationnement, jardins d'agrément, tombes familiales, etc.
2. Après enquête publique, la commune propose de classer différemment ses équipements publics. Le cimetière et le théâtre de verdure seraient identifiés en zone Ne (naturelle d'équipement), ce qui réduira la consommation par les zones urbaine de 0,63 hectare.
3. La consommation effective des ESA par le projet de PLU tel que présenté est de 3,47 hectares. Parmi ceux-ci, la commune s'est engagée à respecter l'avis des PPA et à rendre inconstructible les 0,65 ha des terres déclarées au RPG.