



COMMUNE DE CALCATOGGIO  
*Cumuna di Calcatoghju*

# Plan Local d'Urbanisme **CALCATOGGIO**



## PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE-PADD

**PROJET DEBATTU**

APPROUVE	Prescription	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
	29/11/2014	26/09/2021		



# SOMMAIRE

DEFINITION ET CONTENU DU PADD

CALCATOGGIO 2035 : UN TRAIT D'UNION ENTRE LA CAPA ET L'EPCI  
SPELUNCA-LIAMONE

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

# DEFINITION ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées ou de la commune si le PLU est communal.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de l'EPCI ou de la commune concernée

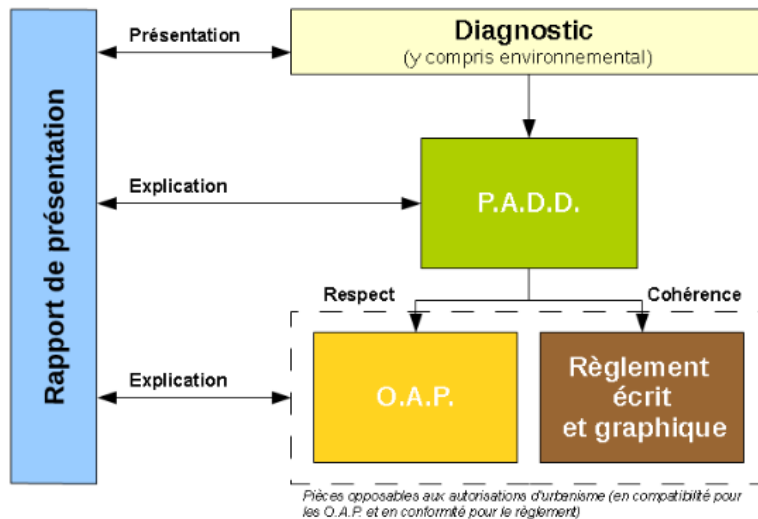
Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal ou communal, et aux outils mobilisables par la collectivité;  
Il fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU en matière de développement durable. Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les communications numériques,
- les loisirs et le développement économique et commercial retenues

Il fixe également

- les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



# CALCATOGGIO 2035, UN TRAIT D'UNION STRATEGIQUE ENTRE LA CAPA ET L'EPCI SPELUNCA-LIAMONE.

Aux portes de la CAPA et d'Ajaccio, Calcatoggio a **une position géographique stratégique** vis-à-vis d'Ajaccio, capitale régionale grâce à la RD81 récemment réaménagée.

**Porte d'entrée de l'EPCI Spelunca-Liamone**, la commune a par son potentiel, un rôle à jouer dans la promotion de ce vaste et riche territoire, destination touristique majeure de l'île. En vue d'un futur SCOT entre ces deux EPCI, la commune souhaite d'ores et déjà anticiper et poser les jalons de sa future place dans les dynamiques de cet espace de développement et en développement.

**Le territoire de Calcatoggio** n'a pas jusqu'à aujourd'hui fixé les lignes directrices de son avenir et a connu les déboires d'un POS caduc, d'un projet de PLU annulé. L'application de la loi littoral dans ces principes d'urbanisation recadre l'approche d'aménagement du territoire en mettant fin à la dispersion des lieux de vie et en recentrant les actions à Calcatoggio village et Masorchia, deux polarités reconnues par le PADDUC. Un changement radical de stratégie dicte ce PADD. La commune souhaite **bénéficier d'une attractivité nouvelle à plusieurs niveaux** tout en conservant **son identité rurale, sa taille humaine** dans un contexte de pression urbaine sur le littoral sans précédent. Les questionnements sont nombreux en étant aux portes de la CAPA car Calcatoggio ne veut pas devenir une énième commune périurbaine d'Ajaccio avec ces multiples effets délétères ; mais elle ne veut pas être non plus une simple destination touristique où la prédominance des résidences secondaires handicape les perspectives d'avenir.

Calcatoggio souhaite se réinventer en faisant des choix simples mais efficaces à court et moyen terme dans le but de **retrouver un seuil de population locale bien plus stable** en réduisant l'emprise des résidences secondaires, en dynamisant ses actions dirigées vers notamment vers une jeunesse qui souhaite s'établir durablement dans le cadre villageois. C'est aussi en **réhaussant son niveau de services** et en **reconsidérant la qualité de son cadre de vie** qu'elle escompte servir ses habitants. Pour atteindre cet objectif, **le PADD priorise le développement du chef-lieu** et contiendra l'urbanisation littorale en application de loi littoral qui exclue l'ensemble des espaces bâtis, dont Pevani hameau agricole. **Masorchia** sera considérée comme une polarité littorale qui nécessite **une requalification urbaine**. Lorsque la STEP littoral sera en place, la commune reconsidérera l'évolution de ce pôle. **Le chef-lieu concentre toute l'attention** de l'équipe municipale car les potentialités de développement sont réelles, riches et s'ancrent **dans une histoire**. Les choix stratégiques mettent à l'honneur le village et se quartiers : **ce lieu à une âme, suppose un mode de vie** que le PLU veut **reconquérir, affirmer et valoriser au service de son avenir**.

La politique de logement permettra de **dynamiser progressivement la sphère économique** avec un coup de pouce de la collectivité notamment par la mise en place de divers outils fonciers et d'animation. L'agriculture est **une opportunité majeure** qui mérite de s'épanouir aux portes d'espaces urbains où la demande est toujours croissante car ces circuits courts répondent à la philosophie générale du PADD. **Le projet de ZAP** traduit cette volonté auprès des acteurs locaux. Le tourisme devra connaître **une mutation progressive vers un tourisme intégré et durable** qui considérera la fragilité des sites sur lesquels il s'appuie ; la commune interviendra à son niveau pour initier cette mutation nécessaire. Cet objectif de développement agricole se conjugue avec **une valorisation paysagère** véritable

atout pour l'image du territoire et avec **la politique de prévention des risques naturels** qui se renforcent avec les effets du changements climatiques.

Le PADD fera émerger une économie locale plus équilibrée et moins dépendante sans nier dans ce long processus son lien avec la ville ajaccienne et son aire d'emplois

**La question environnementale est ici riche** et concernera plusieurs niveaux : du paysage traditionnel, aux couloirs écologiques ou encore à la gestion des ressources et la prévention des risques, le projet communal proposera **une approche transversale de ces problématiques** pour un développement harmonieux et durable. La gestion différenciée des sites naturels marquera les choix à retenir.

**Les objectifs du PADD veillent donc de manière plus ou moins direct à prémunir le territoire des tendances à la hausse de prix du foncier et de l'immobilier, de veiller à la stabilité du tissu social et économique qui s'en trouvent fragilisés durablement. La commune par son PLU met en place un cadre au service d'un développement durable.**

# ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

## AXE 1

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

---

La commune se dotera des moyens pour **modifier la sociologie de ses habitants en agissant sur le parc de logements** qui est aujourd'hui dominé par les résidences secondaires. Il s'agit donc de manière générale de **rééquilibrer l'offre en logements** en favorisant les résidences principales en prenant appui sur la préemption urbaine, la mise en valeur du foncier communal et les dispositions réglementaires du PLU. La diversité de l'offre quant à elle s'appuie sur du logement locatif, en primo-accession ou encore du logement intermédiaire en complément des dynamiques du marché libre.

La politique de l'habitat a donc plusieurs objectifs :

- Agir sur le parc existant notamment pour **mobiliser notamment les logements vacants**, les biens sans maîtres et les favoriser **la mutation du parc de résidences secondaires** vers des logements principaux.
- Favoriser **la mobilisation du foncier communal** au plus près du village pour proposer une offre diversifiée destinée à divers publics (cf. OAP)
- Encadrer les opérations immobilières pour favoriser la mixité sociale mais aussi un parcours résidentiel.
- Soutenir **la rénovation du parc de logements communaux et privés** pour les adapter à une utilisation annuelle ;
- Se doter d'outils et de moyens pour permettre la construction d'hébergements spécialisés.

La priorité de cette politique de l'habitat vise le village et Masorchia mais aussi plus généralement le parc de logements de l'ensemble du territoire pour ce qui concerne le parc existant. Les espaces proches du rivage seront encadrés dans leur évolution du fait des effets de la loi.

Conjointement à ces actions ciblées, la commune s'engage aussi à mettre en place des actions qui améliorent le cadre de vie, le niveau de services au plus près des habitants, critères indispensables pour rendre plus attractif le territoire.

La commune se donne comme objectifs démographiques d'atteindre d'ici 2020-2035 : +100 habitants.

## AXE 2

### Soutenir la diversification du tissu économique local.

---

La commune veut aujourd'hui s'orienter vers **un profil socio-économique plus équilibré** où le tourisme est une des composantes de l'économie locale mais de moins en moins prépondérante. Le télétravail est une opportunité pour la commune dont l'installation de la fibre sera un atout supplémentaire pour le déploiement des entreprises.

## 2.1 Renforcer l'offre en services et équipements

**Au village, la qualité de vie par le niveau de services amélioré.**

- Mobiliser ou acquérir des locaux pour installer des commerces et services de proximité ; un espace multiservices et étudier la possibilité de créer un espace de coworking.
- Favoriser les installations de petites entreprises.
- Créer un hébergement spécialisé dans le cadre du nouveau quartier.
- Proposer un espace dédié à l'enfance a jeunesse de type Centre Aéré, Maison d'Assistance Maternelle...

**A Masorchia, maintenir la polarité littorale et ses fonctions dans un cadre urbain amélioré.**

## 2.2 Vers un tourisme diversifié et adapté au territoire

Dans ce domaine, le secteur cherchera la qualité et non la quantité afin de rendre compatible l'accueil du public dans un environnement protégé et de qualité.

La commune propose aussi de créer **une offre nouvelle** qui cible les populations locales et les touristes :

- **Créer un point d'information touristique ou un office de tourisme intercommunal**
- Valoriser le patrimoine villageois (cf. Espaces urbains)
- Créer un **centre environnement et culturel à Orcino** dans les locaux en cours d'acquisition. (cf. principe d'Aménagement)
- **Valoriser la découverte des productions locales** et des paysages en prenant appui sur la **route en corniche entre Pevani et Stagnone** : acquisition foncière de la route, points de vue aménagés.
- Proposer un **parcours pédagogique** autour de l'écosystème de la plage en accompagnement d'une protection de ce milieu fortement exposé par la proximité des hébergements touristiques et avoir une approche qualitative des espaces publics entre la RD81 et la tour d'Ancône.
- **Mieux valoriser les activités saisonnières** dans l'espace qu'elle utilise par des traitements urbains adaptés.
- **Favoriser un hébergement touristique professionnel qui se tourne vers le tourisme doux, durable** : aménagements qualitatifs des campings, des hôtels, ... limiter leur développement à des unités à taille humaine uniquement.
- **Renforcer les aménagements d'accueil** comme les aires de pique-nique, les points de vue, la signalétique pédagogique...en conservant une sobriété pour les rendre efficaces et mieux les intégrer.



*Exemple de support pédagogique en milieu naturel*

## 2.3 Redonner une place forte à l'agriculture qualitative

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

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

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



*L'arboriculture méditerranéenne, un potentiel pour le territoire*

## AXE 3

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

---

Calcatoggio a un vaste territoire dont **la diversité des milieux** naturels est **un atout précieux** à plusieurs titres que la commune souhaite par son projet de territoire :

- Gérer durablement et de manière différenciée l'ensemble de sites, de nature ordinaire ou protégée.
- Valoriser dans une approche de « Nature loisirs » les espaces fréquentés.
- Protéger en assurant les dynamiques naturelles entre différents milieux.

### 3.1 Une gestion différenciée et ciblée des sites naturels

Ce triptyque met en évidence la nécessité de différencier les espaces naturels selon leur sensibilité, leur intérêt écologique et selon leur accessibilité/fréquentation. L'accueil dans ces espaces se fera dans une approche de sensibilisation.





*Un littoral sauvage à préserver.*

Le projet aura ainsi une approche adaptée :

- **Côté à l'extrémité ouest-Pevani-Cala d'Acône** : maintenir l'état sauvage des lieux avec préservation des sites et aucun déploiement de moyens pour ouvrir le milieu à la fréquentation.
- **Cala d'Acône – Plage de Stagnone** : appliquer la réglementation en vigueur concernant la bande des 100 m et les accès à la mer sans aucun renforcement ; préserver la tour génoise à minima pour stabiliser l'édifice et envisager à termes une valorisation avec accueil du public sur site.



*exemple d'aménagement autour d'une tour génoise*

- **Plage de Stagnone (cf.OAP)**
  - Préserver le milieu dunaire et l'embouchure en encadrant la circulation sur le site
  - Traiter le paysage des abords des établissements existants et intégrer visuellement les parkings
  - Concilier besoins économiques et cadre qualitatif



*Exemple d'aménagement d'une plage fréquentée et protection des habitats naturels*

Le projet communal tiendra compte ;

- Des boisements remarquables à classer
- Des ripisylves et rivières
- Des couloirs écologiques à différentes échelles
- De la typologie de ses plages pour régler conformément aux dispositions du PADDUC.
- Des complémentarités espaces agricoles/espaces naturels sans aggraver la présence humaine sur les sites les plus sensibles du point de vue écologique ;

Les pièces réglementaires s'inspireront des propositions de l'UDAP de Corse pour les choix de mobiliers urbains sur les plages.



*Vue depuis la route en corniche – pâturages littoraux et ERC*

### 3.2 Reconnaître la valeur patrimoniale du village et ses quartiers pour mieux les protéger.

**Le village** chef-lieu historique porte à travers son organisation, son architecture, ses espaces publics une identité. Elle fait **du village un lieu unique qui perché à l'umbriccia**, s'offre des **vues spectaculaires sur le golfe et l'horizon**. Cette singularité doit être abordée comme un atout que les aménagements futurs s'efforceront de perpétuer et valoriser car la vie du village est liée à cela.

**Du détail architectural à des extensions urbaines programmées**, les choix du PLU ne peuvent que conforter l'attachement à Calcatoggio. Les OAP et les choix réglementaires seront au service de cet objectif.

>> Cf. Axe 4

### 3.3 Moderniser les équipements publics pour réduire les impacts sur la ressource, la production de déchets.

- **STEP** : Conditionner l'évolution du bâti à la mise en place d'une STEP et de ses réseaux à Masorchia et le littoral jusqu'à la Cala d'Ancône.
- **Ressource en eau potable** : poursuivre la recherche de ressource en eau et sécuriser la ressource.
- **Favoriser l'ouverture du milieu** aux abords des zones bâties par des activités agricoles pour prévenir les grands incendies.

### 3.4 Prendre en compte les risques naturels pour prévenir et améliorer leur gestion.

Le projet communal intègre la réalité des changements induits par une accentuation des phénomènes climatiques. Elle considère à chaque échelle cette problématique et anticipe toute forme d'aggravation.

- **Prise en compte du risque inondation :**
  - AZI de la Liscia et lutte contre l'érosion par la protection des ripisylves principales et secondaires ; >> imperméabilisation des sols à limiter.
  - Protection des berges de la Liscia
  
- **Prise en compte du risque incendie :**
  - Encourager la mise en culture ou pâturage des piémonts enmaquisés
  - Maîtriser les extensions urbaines à l'égard de ce risque.
  - Réglementer les occupations des sols en fonction du niveau de l'aléa et renforcer les équipements de lutte pour protéger les biens et les personnes mais aussi le patrimoine naturel.
  
- **Lutte contre l'érosion marine et gestion du risque de submersion**
  - Gestion de la plage et de l'embouchure de la Liscia
  - Gestion de la plaisance (aire de mouillage dans un cadre intercommunal)



*Plage de Stagnone très exposée aux coups de vents*



*Un risque réel toute l'année : le maître-mot Anticiper*

### 3.5 Intégrer le changement climatique dans les choix actuels

- S'inspirer des méthodes des villages méditerranéens adaptés au climat très chaud
- Prendre en compte les trames végétales existantes voire les renforcer si besoin en favorisant des essences adaptées au climat et aux incendies
- Proposer des constructions ayant une approche bio-climatique : exposition, logements transversaux, ouvertures adaptées, matériaux locaux, recyclables...
- Prendre en compte les risques naturels (cf. 3.4)

## AXE 4

Des espaces urbains durables : renforcer la qualité des espaces de vie depuis l'espace public à l'espace privé

---

### 4.1 Le village

- S'inspirer des implantations et de l'architecture locale pour poursuivre l'extension du village. (aspects réglementaires)- Intégrer toutes les échelles du paysages dans ces choix
- Réglementer les travaux de rénovations et de réhabilitation pour conserver les caractéristiques architecturales dites traditionnelles du village.
- Préserver **une trame de jardins** et de points de vue quartiers par quartiers.
- **Organiser la circulation et le stationnement** par quartier en anticipant l'accroissement de la population et des résidences principales. (cf. OAP)
- **Poursuivre la valorisation du petit patrimoine vernaculaire** par des moyens adaptés : lavoir, fontaine, fours...
- **Créer un espace de jeux** pour les enfants et les jeunes
- **Embellir, rendre accueillants les espaces publics** pour maintenir et renforcer leur rôle de lieu d'échanges, de rencontres et de vie sociale.
- **Favoriser l'habitat écologique** : énergies renouvelables, matériaux biosourcés...



*Le lavoir, entrée du village soignée qui sert d'exemple à la démarche*



*Le village dans le paysage, soigner sa silhouette*

### 4.2 Masorchia

**Ce pôle littoral** situé au bord de la RD81 est la vitrine du territoire la plus accessible. Son image contribue à la promotion du reste de la commune. Les travaux de la région ont amélioré l'interface mais une poursuite des aménagements peut se faire sur le site. Ce site a vocation progressivement à accueillir de plus en plus de population à l'année.

- Requalifier le pôle littoral de faible qualité :
  - Renforcer la polarité dans ses fonctions économique et sociale
  - Favoriser une mise en harmonie des façades commerciales
  - Poursuivre les travaux d'embellissement au-delà de la RD81.
- Poursuivre l'organisation de la circulation et du stationnement.



*Façade commerciale du pôle littoral et arrière-plan à requalifier.*

### 4.3 Le littoral

Le long de la route du littoral, des ambiances intéressantes caractérisent cet espace entre la plage de **Stagnone et la tour génoise**.

- Créer un centre culturel et de loisirs à l'échelle intercommunal en réhabilitant un site dégradé et abandonné à Orcino en cours d'acquisition par la commune. (cf. Principes d'aménagement ci-après)
- Réglementer les aménagements privés et publics du traitement des abords de route
- **Créer un espace public à l'avant du centre de plongée** et face au projet de site culturel de la commune. Cf. cartes PADD
- **Entre la RD et la plage** : faire des choix de réorganisation de l'espace public et de valorisation qualitative :
  - Sécuriser la circulations douces (vélos, piétons)
  - Renforcer l'ombrage face aux fortes chaleurs estivales, accroître le confort des usagers

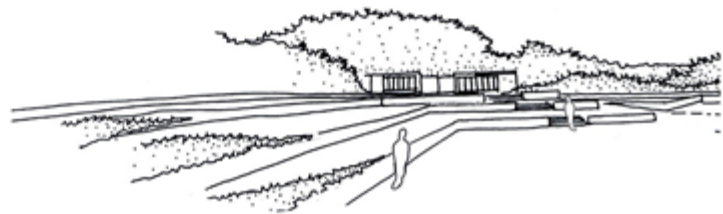
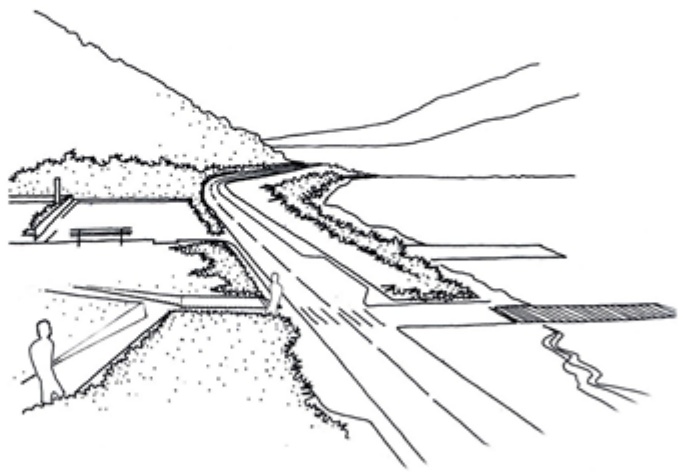
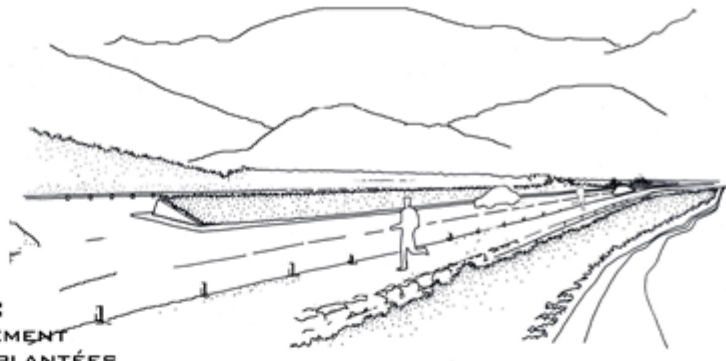


*Petite plage d'Orcino à valoriser*



*Principes d'aménagement de l'approche routière de la plage de Stagnone : donner la place à la nature et proposer des espaces de promenades sécurisés.*

**LE CHEMIN LITTORAL:  
MISE À NIVEAU DE L'ACCOTEMENT  
SUR BORDURE DE PIERRES PLANTÉES**



*Source : MH Stefanaggi Paysagiste conseil*

## PROJET DE CENTRE CULTUREL POLYVALENT



**Intégration du bâti existant (label BBC) :**

- Les ouvertures cadrent les vues panoramiques sur le paysage.
- Le sol intérieur se prolonge sur l'extérieur au coeur du boisement
- Une grande baie repliable efface les limites intérieur/extérieur.



Salle de travail et de conférences



Parcours de découverte et ateliers d'artistes



Théâtre de verdure, adossé à la pente, dans un creux existant

Source : MH Stefanaggi Paysagiste conseil

### PRINCIPE D'ORGANISATION

## 4.4 Pevani

Aucun renforcement de la capacité d'accueil n'est autorisé. Le hameau agricole s'affirmera à travers sa vocation historique.

- Conserver les ambiances agricoles par les choix spatiaux et réglementaires.
- Créer une centralité publique pour favoriser les échanges.
- Améliorer le paysage routier par une mise en cohérence progressive des aménagements publics et privés.
- Détruire les ruines du chantier inachevé

## AXE 5

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

---

La consommation moyenne d'espace naturel ou agricole par logement ces dix dernières années est de 3440 m<sup>2</sup>/logt. Le logement individuel a été prédominant.

Les efforts communaux pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles s'appuient sur :

- Mobilisation des logements vacants par une étude affinée
- Potentiel de mutation du parc de résidences secondaires
- Encouragement à la production de logements de différents types avec une densité et une implantation qui s'inspirent de la morphologie urbaine villageoise ; projets communaux.

Favoriser une consommation moyenne de 1000 m<sup>2</sup>/logt soit une division par 3 de la consommation actuelle d'ici 2030 et à 800 m<sup>2</sup>/logt en 2035.

**Le PLU vise une réduction des espaces constructibles par habitant de 20% au regard de la consommation d'espace constatée ces 5 dernières années.**



## GLOSSAIRE

EBC Espaces Boisés Classés  
EPR Espaces Proche du Rivage  
ERC Espaces Remarquables Caractéristiques  
ERPAT Espaces Pastoraux  
ESA Espaces Stratégiques Agricoles  
PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durable  
PLU Plan Local d'Urbanisme

# TABLE DES MATIERES

DEFINITION ET CONTENU DU PADD  
CALCATOGGIO 2035, UN TERRITOIRE EN DEVENIR  
OBJECTIFS STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT  
PROJETS ET ORIENTATIONS

GLOSSAIRE  
TABLE DES MATIERES

