



PIANOTTOLI  
CALDARELLO

Corse-du-Sud

# P.L.U

## Pianottulli è Caldareddu



### RAPPORT DE PRESENTATION Partie II Justifications des choix du PLU Evaluation environnementale

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
4	12/09/2019 19/01/2022	24/02/2022	15/12/2023		



Avenue Maréchal Juin Résidence Parc Azur Le Pélican A 20000 AJACCIO  
[merelo.odile@urba-corse.fr](mailto:merelo.odile@urba-corse.fr)

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
4	12/09/2019 19/01/2022	24/02/2022	15/12/2023		

## Glossaire

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

# I. CONDUITE DE LA PROCEDURE

# 1. Les délibérations et les étapes clés du processus d'élaboration

Le conseil municipal s'est réuni le 1/9/2019 pour décider de la nécessité d'élaborer un PLU en lieu et place de la carte communale en vigueur. Y était fixé les objectifs et les modalités de la concertation. Le 19/02/2022 le nouveau conseil municipal décide de préciser les objectifs et les modalités de la concertation.

Ce même conseil municipal a procédé le **2/04/2021** à l'**abrogation de la carte communale** faisant l'objet d'un recours par le tribunal de Bastia.

Le **24/02/2022**, le conseil municipal est réuni pour oüir l'exposé du PADD et en débattre. Il est ainsi débattu en fin de séance.

La délibération du **24/06/2022 acte la saisine du Conseil des Sites** au sujet du projet de demande de classement des EBC (espaces boisés classés). Il s'est prononcé favorablement le 1/12/2022.

Le **15/12/2023**, le conseil municipal est convoqué pour procéder à l'arrêt du PLU.

A la suite de quoi et après publicité, la délibération a été transmise aux PPA avec en pièces jointes le dossier complet.

La **CTPENAF** est saisie par courrier pour un passage devant ses membres afin d'obtenir un avis à joindre au dossier d'enquête publique.

Par arrêté municipal du \_\_\_\_\_, la commune engage la phase d'enquête publique qui se tiendra du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

Les conclusions du commissaire enquêteur transmise le \_\_\_\_\_,

L'approbation du PLU ayant pris acte des observations des PPA et de la CTPENAF a eu lieu en présence du conseil municipal le .....

## 2. Les pièces du dossier

Le dossier du PLU est composé des pièces suivantes :

- Partie 1 du rapport de présentation – Etat des lieux et état initial de l'environnement
- PADD débattu.
- Plans de zonage :
  - Plan 1 : Plan général
  - Plan 2 : Pianottoli-Caldarello (zoom)
  - Plan 3 : Littoral
- Règlement des zones
- Rapport de présentation 2 – Justifications des choix et incidences sur l'environnement.
- Dossier CTPEAF
- Servitudes et Annexes sanitaires
  - SD d'eaux pluviales
  - SD d'eaux usées
  - SD d'eau potable
  - Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Figari

### 3. La consultation des PPA

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les PPA ont été consultés durant la phase d'élaboration du PLU à plusieurs reprises :

- Réunions de travail en mairie à des phases clefs,
- Réunions thématiques notamment concernant le règlement avec les services d l'UDAP ou encore les architecte et paysagiste conseil de la DDT.

**Dates****Phase PADD** : 29/09/2022**Phase zonage** : 18/07/2023

Les PPA convoqués par mail et courriers sont :

- La préfecture – DDT
- La Région
- La Chambre d'agriculture
- L'INAO
- Le CNPF
- Le CRCM
- La CCI
- La CMA
- L'EPCI

Les PPA généralement présents ou ayant transmis des avis écrits sont :

- La préfecture – DDT
- La Région
- La Chambre d'agriculture
- L'INAO
- Le CNPF
- La CMA
- L'EPCI

Les réunions ont donné lieu à des compte-rendu validés par les PPA. Ils sont disponibles en mairie.



## 4. La concertation du public et bilan de la concertation

### 1. Moyens de l'information du public

Le déroulement de la concertation du public a eu lieu entre le 6 février 2021 date de la tenue de la première réunion du public et le 15 décembre 2023 date du bilan de la concertation concomitant à l'arrêt du PLU.

Les moyens d'information ont été les suivants :

- Mise à dispositions du dossier de travail en format papier doublé d'un registre sur cette période ;
- Avis dans la presse locale annonçant les réunions, ateliers et permanences ;
- Site web de la mairie ;
- Site web du bureau d'études.

Des affiches spécifiques ont été proposées pour interpeler la population et les encourager à participer. Le caractère pédagogique de cette concertation a été central dans la démarche de communication, outre la disponibilité.



Les élus et administratifs de la commune comme le bureau d'études ont été destinataires de demandes en dehors des dates des permanences. Des échanges oraux et écrits (mails essentiellement) ont été traités directement.

Les moyens mis en œuvre ont été adaptés à la taille du territoire et à sa sociologie et ont respecté les mentions de la délibération du 24/02/2022.



Navigation menu: LE VILLAGE | MA MAIRIE | PROJETS | MON QUOTIDIEN | MES DÉMARCHES | 🔍

**23 SEP**  
PROJETS  
**PLU – Réunion publique**  
Mairie  
[En savoir plus >](#)

**22 AVR**  
PROJETS  
**PLU : permanences pour les propriétaires**  
Mairie

**PLU : PADD et premier projet de zonage**  
[En savoir plus >](#)

URL: <https://www.plu-corse.fr/communes/pianottoli-caldarellu/>

ACCUEIL | COMMUNES | SUIVRE L'ACTUALITE | URBA CORSE

- >>> PADD - présentation au conseil municipal en 2018 (le 14/04/2018) - Projets classés - disponibles en mairie et sur le site de la commune dès le 18/09/2022
- >> Partie réglementaire en cours - zonage et règlement des zones - projet pour septembre 2022 - Validation par les PPA le 29/09/2022
- >> Dossier Conseil des Sites - Espaces boisés classés - Saisine du conseil des sites effectuée - Avis favorable sous réserve d'ajustements 01/12/2022
- >> OAP (Orientations d'aménagement et de Programmation) - en cours phase de travail
- >> Règlement du zonage >>> disponible en mairie - corrections en cours à la suite de la réunion PPA du 18/07/2023
- >> Etudes écologiques et architecturales en cours pour compléter les pièces du PLU (règlement, OAP et zonage)
- >> Réunion PPA 18/07/2023 pour validation des pièces réglementaires.
- >> Formalisation du PLU pour arrêt en cours.

**Diagnostic territorial** Version de travail 2020 Mars  
2A131\_PLU\_RP\_202003.pdf  
Document Adobe Acrobat [28.6 MB]  
[Télécharger](#)

**PADD Débattu le 24/04/2022**  
2A215\_plu\_padd\_debattu\_20220224.pdf  
Document Adobe Acrobat [4.5 MB]  
[Télécharger](#)

**PLU Zoom Village Pianottoli, Viagenti et Caldarellu**  
2A215\_reglement\_graphique\_2023\_07\_20.pdf  
Document Adobe Acrobat [34.2 MB]  
[Télécharger](#)

**Règlement des zones du PLU - version 07/2023**  
Règlement des zones qui détaillent les occupations autorisées et les conditions de leur réalisation.  
Version complétée des corrections des PPA (personnes publiques associées) - 07/2023  
202307\_PLU\_Rgl\_t\_ppa\_édition.pdf  
Document Adobe Acrobat [3.9 MB]  
[Télécharger](#)

Le téléchargement des plans peut prendre quelques minutes.

**Espaces Boisés Classés - Avis favorable du conseil des sites de Corse - 2021**  
2A215\_PLU\_EBCCS\_202112.pdf  
Document Adobe Acrobat [40.4 MB]  
[Télécharger](#)

Projet de zonage et son règlement - MAJ 07/2023

URBA CORSE SAS  
Agence d'urbanisme, développement local et cartographie

Urba.corse.fr

Contact  
**ODILE MERELO**  
Rue Louis Nyer  
Résidence Azur  
Imm. Le Pellican A  
20000 Ajaccio  
Tel : 06 11 76 86 77

Capture écran [www.plu-corse.fr/communes/Pianottoli-Caldarellu](https://www.plu-corse.fr/communes/Pianottoli-Caldarellu)  
Mise à disposition du public des zones.

## 2. Réunions publiques et ateliers

Les réunions publiques ont animé les échanges avec les acteurs et la population venus en nombre à plusieurs reprises durant le processus.

OBJET	Jour	Lieu	heures
"Un P.L.U, c'est quoi?"	Samedi 6 février 2021	Mairie	2 séances : Matin 9h30 à 12h et Après-midi 14h et 17h
Ateliers - Pianottoli-Caldarello demain? Quel avenir pour le territoire?	28 Mai 2021	Mairie	Mairie de 10h à 16 h
Réunion publique d'étape phase zonage	1er avril 2022	Mairie	14h
Permanences 1	1 avril 2022 et 2 avril 2022		1 avril 2022 de 15h30 à 18h et le 2 avril 2022 de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h s
Permanences 2	22 Avril 2022	Mairie	9h à 12 h
Réunion publique – dernière avant arrêt du PLU	23 Septembre 2023	Mairie	16 h



*Le conseil municipal en présence du public.*

Par rapport aux conditions initiales du marché, deux réunions publiques ont été ajoutées afin de dynamiser les échanges et de poursuivre l'information de manière optimale.

La première est intervenue la matinée précédant la première salve de rdv des permanences afin de faire un rappel substantiel relatif aux dispositions de la loi littoral et la trajectoire ZAN.

Enfin, dans la phase de préparation de l'arrêt du PLU dans le but de partager les motifs qui ont conduit aux choix réglementaires retenus après validation auprès des PPA.

A ces deux réunions la salle communale accueillit entre 50-60 personnes.

Les ateliers se sont déroulés en mairie avec 3 animateurs du bureau d'études. La population présente constituait un échantillon représentatif des habitants en présence de personnes d'âges très variés et de sociologie diverses. Entre 30 et 40 personnes ont participé à ces ateliers qui ont démarré avec la mise en exposition des planches synthétiques et descriptives du profil communal. 5 panneaux ont été proposés et appréciés. Ils ont été mis en ligne sur le site communal.



Les ateliers.

## P.L.U. PIANOTTOLI-CALDARELLO 2030 : QUEL PROJET DE TERRITOIRE POUR DEMAIN ?

**Planification communale - densité et répartition urbaine**

**Distance entre les logements**

- Moins de 10 m
- Entre 10 et 20 m
- Entre 20 et 30 m
- Plus de 30 m

**Taille des habitations**

- 590 m<sup>2</sup>
- 250 m<sup>2</sup>
- 100 m<sup>2</sup>
- 20 m<sup>2</sup>

**Distance moyenne entre les bâtiments par zone habitée**

- Villages de Pianottoli et Caldareddo: 5 m
- Autour des villages: 20 m
- Urbanisation du littoral: 40 m

Source: BDT/SD/19 - 04/02 - Urbanisme - Août 2020

**AMÉNAGEMENT ET RÉGLEMENTATION**

**Définition de l'urbanisme durable**

<b>Intérêt collectif</b>	<b>Social</b>	<b>Anticipation des risques</b>
Réparation des dommages	Progrès social Droits humains Inclusion sociale Solidarité Quotité de vie	Solidarité Responsabilité
<b>Environnement</b>	<b>Economie</b>	
Préservation de la nature, de la biodiversité, du climat Prévention des risques	Visibilité, sobriété Efficacité Partage des richesses	
<b>Culture</b>		
Coopération	Diversité Créativité Ouverture	Subsidiarité
Participation		Utilité sociale et économique
Participation enjeux sociétaux Démocratie, transparence, coopération, dialogue, réciprocité...		

« Appliquées à l'urbanisme et à l'organisation des territoires, les ambitions du développement durable visent à améliorer la qualité de vie, à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à stimuler l'économie locale tout en préservant les ressources naturelles et les paysages. » Source : Ademe.fr

Afin de tendre vers ces objectifs, l'urbanisme durable doit anticiper les évolutions des modes de vie, du contexte socio-économique et environnemental, des innovations (technologiques, en matière de déplacements...) et doit pouvoir s'adapter au fur et à mesure à ces évolutions.

Le projet de territoire doit donc être défini en amont dans le cadre d'une concertation active et régulière.

Le PLU est un des outils permettant de définir un projet de territoire sur une durée théorique de 10-15 ans.

Il s'adapte au contexte juridique et aux évolutions du contexte local et peut être révisé à tout moment.

**Qu'est-ce qu'une commune littorale pour le code de l'urbanisme ?**

C'est une commune dont les limites administratives longent directement le rivage de la mer. Elle est concernée par la loi Littoral de 1986 ayant connu quelques modifications par le biais de la loi ELAN de novembre 2018.

L'aménagement se conçoit à plusieurs échelles et est soumis à une hiérarchie de normes :

SOMMETS INTERNATIONAUX

LOIS EUROPÉENNES

LOIS NATIONALES

PADDUC

SCOT

PLU

Voire projet

**Rapport de conformité et de compatibilité**

Le rapport de **CONFORMITÉ** exige une prise en compte stricte d'une règle, d'un périmètre, d'un objectif dans le PLU. Exemple : les limites de la servitude découlant d'un plan de prévention des risques est reprise à l'identique à partir des données fournies par les services compétents.

Le rapport de **COMPATIBILITÉ** permet à la commune de faire des choix adaptés à l'échelle de son territoire et des réalités complexes pour atteindre les objectifs d'une règle, ou une orientation spatiale. Le PLU doit y répondre de manière contextualisée et justifiée à son échelle. La compatibilité laisse donc une marge de manœuvre dans la décision. Exemple : les limites des ESA établies au 1/50000e dans le PADDUC sont reprises à l'échelle du 1/20000 dans les plans du PLU. Ce report se fait en fonction d'une méthode et non de la cartographie afin de prendre en compte les réalités du terrain à l'échelle réelle.

**LOI LITTORALE - CAS N°1** : EN L'ABSENCE DE MISE À JOUR DU PADDUC (DU 1/20000 À 1/50000 DE LA LOI ELAN)

EPR (espace proche du rivage) ligne de cette, rochers, bœuf vivants, ...

ERC (espace naturel sensible)

Annexe: Exemple d'annexe

www.urba-corse.fr / www.plu-corse.fr

Exemple de panneau.

Les ateliers ont permis de nourrir le projet de PADD et ont donné lieu à un support de communication spécifique.



# P.L.U.

## LE PROJET DE TERRITOIRE

### IMAGINONS ENSEMBLE L'AVENIR DE LA COMMUNE

#### COMPTE-RENDU DE LA CONCERTATION ET DES ATELIERS DU 28 MAI 2021

Contact : mairie de Pianottoli-Caldarellu Tel.: 04 95 71 80 06 / [www.plu-corse.fr](http://www.plu-corse.fr)



#### QUELS SONT LES ATOUTS MAJEURS DE PIANOTTOLI-CALDARELLO ?

##### Qualité de vie

La notion de bien-être et de qualité de vie est l'atout majeur évoqué par les participants. « La beauté du lieu », la tranquillité et le sentiment de sécurité rendent la commune agréable à vivre : « c'est un territoire qui a gardé son cachet ».

##### Situation stratégique

Sa situation, près du port de Bonifacio, de l'aéroport de Figari, desservie par la RT40, avec la proximité immédiate de la mer, est un véritable atout : « C'est un territoire préservé mais on a accès à tout ».

##### Niveau d'équipements, services et commerces

De plus, la commune est assez bien pourvue en services, équipements et commerces : « Il y a tout ce qu'il faut », certains participants regrettent cependant que la commune ne soit pas mieux dotée en matière de santé.

« Site archéologique de Saint-Jean »

« Ses plages »

« Côté sauvage, préservé »

« Son église »

#### QUELS SONT LES POINTS NOIRS DE PIANOTTOLI-CALDARELLO ?

##### Le manque d'offre pour les jeunes

Les participants craignent que les jeunes ne puissent pas s'installer en raison des coûts élevés de l'immobilier et du foncier, mais aussi du manque de travail.

Le manque d'activités (sportives...) est également problématique : « Beaucoup d'habitants vont à Bonifacio ou Figari pour faire du sport ».

##### Le confort et la sécurité

Les habitants relèvent des défauts dans l'aménagement de la voirie qui sont sources d'insécurité : par exemple, certains tronçons sont dépourvus de trottoir. Certains participants regrettent que la circulation entre les lieux de vie soit difficile sans voiture.

Les entrées de Viagenti constituent un danger car, situées le long de la RT40, les automobilistes circulent souvent trop vite. La RT40 génère aussi des nuisances sonores.

Les routes du bord de mer sont également dangereuses en raison du stationnement anarchique le long de la route et des conflits d'usage entre piétons et véhicules.

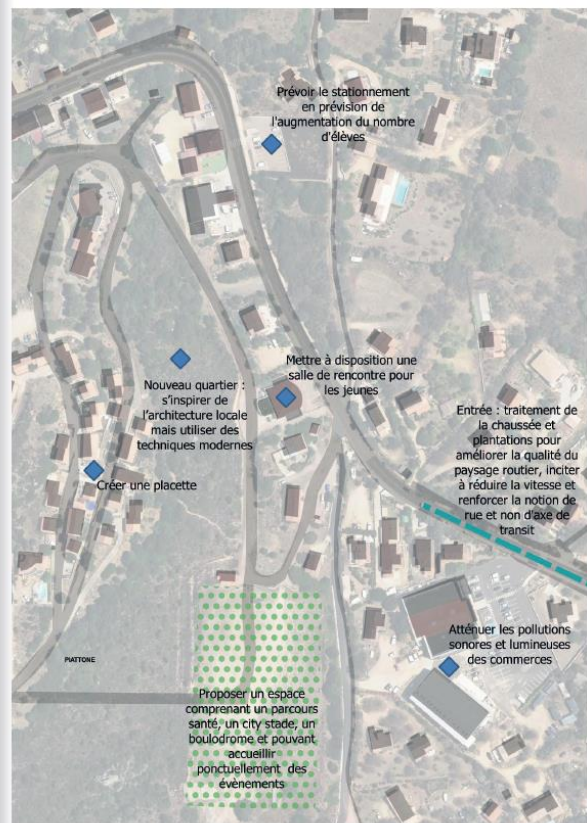
##### Des disparités spatiales

Les habitants notent des disparités entre le tourisme de bord de mer, et l'intérieur du village mais aussi « une forme de cloisonnement » entre le village et la partie basse de la commune.

Pour certains, le bord de mer n'a pas été assez préservé et depuis quelques années, une bétonisation excessive a impacté le paysage. En outre, certains participants du secteur de Caldarellu se sentent délaissés vis-à-vis du reste du territoire.

LES PROPOSITIONS SUR LES SECTEURS DE PIANOTTOLI  
ET VIAGENTI

10



11

### 3. Permanences

Elles ont été organisées après mise à disposition du projet de zonage dans sa première version. Elles ont permis de recevoir près de 100 personnes à titre privé durant deux jours en 70 Rdv environ. La plage horaire et la permanence du samedi ont permis de concerner des actifs comme des personnes plus disponibles.

Les demandes ont concerné un grand nombre de terrains situés en discontinuité urbaine notamment sur les parties littorales exclues de toutes zones urbaines. Des demandes concernant des parcelles périphériques aux zones U ou AU ont été étudiées de manière détaillée afin de déterminer la possibilité d'un nouveau classement eu égard au contexte réglementaire. Plusieurs personnes ont eu satisfaction et la version n°2 du zonage a ainsi été soumise aux PPA.

Il y a eu également des interventions concernant les ESA et les ERPAT face à l'incompréhension de ces catégories issues du PADDUC.

L'abrogation de la carte communale a mis dans le désarroi des propriétaires ayant acquis des parcelles situées en Zc mais n'ayant pas bâti avant son abrogation. Ces demandes légitimes dans un sens n'ont pu avoir un retour positif.

Les partages familiaux en cours ont également suscité des réactions à l'égard du nouveau zonage.

Le bureau d'études s'est attelé ainsi à expliquer autant de fois que nécessaire la méthodologie et les critères :

- Des ESA, ERPAT ;
- Des EPR ;
- Des formes urbaines de la loi littoral ;

- Des EBC ;
- La notion de continuité/discontinuité.

Les permanences ont mis en évidence la difficulté à cerner l'évolution entre les anciens contours Zc de la carte communale abrogée et celle du PLU alors que les évolutions du contexte législatif sont ici ponctuelles.

Il est à noter également une confusion dans le rôle du PADDUC et ses effets sur les DU.

La première réunion publique avait pour objet d'introduire toute la terminologie et la méthodologie mais il est compréhensible que ces sujets nécessitent d'être expliqués maintes fois à une population néophyte.

Dans le cadre de cette phase de permanence, le bureau d'études a pu traiter avec la mairie des dossiers ponctuellement du fait de leur envergure donc de leur poids sur le projet communal et le développement du territoire. Il a ainsi été question des terrains destinés au nouveau Spar, des bâtiments de l'actuel Spar, ...

Durant cette phase, il n'y a pas eu d'incidents.

## 4. Bilan de la concertation

Le contexte de la mise en place du PLU était particulier du fait de l'abrogation de la carte communale, généreuse dans ses contours mais illégale vis-à-vis des dispositions de la loi littoral. Elle a généré une certaine inquiétude et tension chez des propriétaires fonciers qui se sont sentis « déposséder » de la valeur des biens. Toutefois, les moyens déployés pour informer de manière régulière la population et acteurs, la disponibilité des élus et du bureau d'études ont permis d'être attentif et d'apporter des réponses à tous les demandeurs. L'accessibilité des informations sur le site internet ont permis à la diaspora de participer au processus tout en facilitant globalement la consultation des documents alors que les dossiers papier s'adressaient à un public moins à l'aise avec les nouvelles technologies. Les dates ont été systématiquement avec un délai suffisant compris entre 10 et 15 jours par des supports de communication adaptés à toutes les populations.

Toutes les occasions ont donné lieu à des rencontres vivantes avec la participation en moyenne d'une cinquantaine de personnes. Les exposés ont été animés avec un diaporama, des cartes de travail et une exposition. Tous ces outils facilitent l'accès à l'information.

La concertation du public a permis :

- D'enrichir le projet de territoire,
- De rectifier des erreurs d'appréciation (pentes, accès des terrains...)
- D'adapter certains choix en trouvant un équilibre entre besoin privé et intérêt collectif,
- De compléter et améliorer le règlement
- De procéder à des adaptations mineures du projet sans incidences sur l'économie générale du projet et le PADD.
- De conforter des choix au fur et à mesure des échanges.

Le bureau d'études observe que le déroulement de la concertation du public à respecter les engagements de délibération, que les conditions de sa mise en place ont été optimisées par la présence des élus et des administratifs et que la qualité des échanges a été positive pour le PLU. Les populations ont été bien informées eu égard à la taille de la commune et à ses enjeux.

Le bilan de la concertation du public est POSITIF combien même certains pétitionnaires n'aient pas pu avoir satisfaction. La concertation du public relève de la démocratie participative dans le respect du cadre légal dans lequel le PLU doit être réalisé.

## 5. L'enquête publique

Après arrêt du PLU et collecte des avis des PPA/CTPENAF, la commune procédera à la saisine du TA de Bastia pour l'organisation de l'enquête publique. Un arrêté communal sera ainsi pris à cet effet.

Le commissaire enquêteur organisera celle-ci avec la commune. Elle durera environ un mois et sera dématérialisée. Des permanences auront lieu en sa présence et un registre sera à disposition en mairie.

Le commissaire enquêteur émettra des conclusions qui seront considérées par la suite par le conseil municipal dans la phase d'approbation.

Ces informations seront communiquées en temps et en heure par voie de presse, affichage et sur les sites web communal et du bureau d'études.

## 6. L'approbation du PLU

En application de l'article L.143-3 du code de l'urbanisme, le conseil municipal approuvera le PLU.

Le projet approuvé tient compte des conclusions du commissaire enquêteur, des avis PPA et de la CTPENAF.

Ce projet ne peut remettre en question l'économie générale du plan (PADD) et donc de ce fait proposer des modifications substantiellement différentes. Les modifications apportées ne peuvent procéder que de l'enquête publique. Toute remise en question de l'économie générale du plan obligerait la commune à reprendre la procédure à la phase Arrêt.

Dès les mesures de publicités exécutées, le PLU devient exécutoire. Le délai des recours est de deux mois à compter de ladite publicité.

Le contrôle de légalité est exécuté durant ce délai.

## II. LES ENJEUX ET LE PADD



# 1. Rappels des enjeux

Avec un profil encore rural, la commune de Pianottoli-Caldareddo est entraînée par les dynamiques touristiques de la destination sud Corse. Elle dispose de nombreux atouts naturels et d'une excellente accessibilité grâce à la RT et à la proximité de l'aéroport de Figari. La villégiature a gagné du terrain avec la carte communale tout particulièrement mais n'a pas eu d'incidences prégnantes sur la vie du bourg dans une perspective plus lointaine et durable.

C'est aussi de plus en plus une commune qui tisse des liens avec les zones d'emplois de Porto-Vecchio dont l'aire d'influence se renforce progressivement.

Démographiquement stable, la commune dispose d'un tissu économique local d'intérêt tant dans le commerce, l'artisanat que l'agriculture. Ces emplois locaux s'exercent de plus en plus à l'année et ouvre des perspectives encore timides si le parc de logements ne vient pas répondre aux déséquilibres qui pèsent dans l'Extrême sud entre résidences principales et secondaires.

Sans renier la place du secteur touristique, les enjeux communaux se recentrent autour de l'ambition collective de vouloir **retrouver une polarité rurale forte dans le maillage urbain insulaire**.

Cet objectif conforté par le PADDUC dans ses orientations générales vient répondre aux enjeux locaux suivants :

- Accroître la population résidente ;
- Assurer le parcours résidentiel et équilibrer le parc de logement ;
- Accompagner la mixité sociale ;
- Préserver l'identité patrimoniale des lieux ;
- Renforcer le tissu économique locale ; valoriser les filières agricoles ;
- Protéger le patrimoine naturel et ses ressources ;
- Limiter l'étalement urbain et mettre en œuvre la réduction de consommation d'espace.

## 2. Les grands axes du PADD

Le PADD a été soumis au débat du conseil municipal le 24/02/2022.

Il répond aux objectifs des délibérations en date du 12/09/2019 et du 19/01/2022 et aux enjeux ci-dessus énoncés en présentant les axes suivants :

### **1/ La préservation de l'environnement et du patrimoine**

- A. *Pianottuli è Caldareddu, l'environnement comme socle du projet de territoire.*
- B. *Le patrimoine, au Service de l'Environnement et Garant de la Qualité de Vie.*

### **2/ L'anticipation du développement économique et démographique en zone rurale littorale du Grand Sud**

- A. *Le développement économique et l'amélioration du niveau de services, inducteurs de l'évolution de la commune.*
- B. *La croissance démographique, une évolution choisie.*

### **3/ La structuration des lieux de vie comme mode de développement privilégié**

- A. *La structuration par la mobilité et les déplacements.*
- B. *Les espaces publics, un potentiel significatif à exploiter.*

C. *Une réflexion approfondie pour l'insertion des nouveaux projets*

**4/ Zooms sur les lieux de vie**

A. *Viagenti et Piattonne : Affirmer le rôle de centralité et structurer par un urbanisme durable et inclusif.*

B. *Pianuttuli et Caldareddu : Requalifier les espaces et tirer parti de l'intimité des lieux de vie pour conforter « l'esprit village ».*

C. *L'habitat diffus du littoral : des mesures pour contenir l'urbanisation, sécuriser et conserver un cadre de qualité.*

**5/ Cartes de synthèse**

**Le PADD a été construit avec une vision de cohérence par laquelle elle rétablit l'application de la loi littoral et la compatibilité avec le PADDUC. Le PADD de Pianottoli-Caldareddo raconte la manière d'envisager l'avenir d'un territoire qui a tant d'atouts à valoriser sans renier son identité, sans renoncer à son développement et sans pénaliser les générations futures à tant d'égards. **Préservation et développement trouvent un chemin équilibré dans ce projet.****

Il recentre donc les actions de développement sur les 3 lieux de vie et le port de plaisance tout en considérant les opportunités offertes par les vastes espaces agricoles de la plaine et les espaces naturels encore bien préservés dans leur ensemble qui sont à ce jour un socle incontournable pour le développement touristique.

Ainsi, les lieux de vie constituant tous des villages font l'objet d'un renforcement à plusieurs niveaux et de manière différenciée : en effet, si Pianottoli et Caldareddo sont consolidés par densification et une extension qui cherche à structurer leur périphérie résidentielle, Viagenti est concerné par un projet d'envergure. Il s'agit de réaliser sur un terrain communal un quartier nouveau dans la continuité immédiate du centre bourg. Il est question ici de donner la place à toutes les fonctions urbaines qui sont nécessaires à la vie quotidienne et le tout dans un cadre qualitatif. Les quartiers historiques sont ainsi relayés par une approche contemporaine qui cependant transmet aussi la volonté de mettre en valeur la vie collective. Dans l'ensemble des lieux, il est question de traiter avec soin l'espace public et de le rendre accessible ; il est question de nature en ville comme un élément qualitatif du cadre de vie et comme socle d'une biodiversité à redécouvrir ; il est aussi question de reconnaître l'importance du paysage à toutes ses échelles comme fondement d'une identité commune. Ainsi, le petit patrimoine bâti et naturel est à valoriser dans une trame mieux organisée des espaces publics. La circulation douce permettra de créer des nouvelles connexions et de reconquérir celles oubliées avec l'omniprésente voiture (Elle est cependant essentielle sur ces territoires peu ou pas desservis), tout en instaurant les conditions pour mieux « vivre ensemble ». Le projet d'espace culturel sous forme d'un théâtre de verdure au cœur d'un espace public apporte une force nouvelle à l'espace villageois.

## 1. La mise en oeuvre avec le PADD

<b>AXES DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>Mise en œuvre – principales règles</b>
<b><i>La préservation de l'environnement et du patrimoine</i></b>	Respect des périmètres de protections Mise en place des Schémas directeurs (AEP2021, EP&EU 2023) Identification des éléments patrimoniaux (plan et règlement) Classement en EBC – ripisylve – haies bocagères – trame verte en U Règlement U/AUQ qui prend en compte la nature en « ville » Prise en compte du paysage et des ambiances (3OAP, règlement, zonage) Amélioration des abords des MH – accueil du public en zone naturelle Promotion des circulations douces Valorisation des sites emblématiques – OAP – règlement Application de la loi littoral. Trajectoire ZAN – 14,08 ha – règles pour réduire l'artificialisation des sols
<b><i>L'anticipation du développement économique et démographique en zone rurale littorale du Grand Sud</i></b>	Favoriser le maintien du commerce de proximité en centre bourg (rdc commerciaux, nouveaux commerces) Diversification du parc de logement (OAP Piattonne), programme privé (22 logts) Soutien à l'agriculture et sa diversification (zonage, règlement) Délimitation des hébergements de plein air
<b><i>La structuration des lieux de vie comme mode de développement privilégié</i></b>	OAP Piattonne Règlement – zone UV Projet UVp pour création d'un espace culturel entre Viagenti et Pianottoli Réseaux de voirie -chemin Identification des zones UE dédiées prioritairement aux commerces
<b><i>Zoom sur les lieux de vie</i></b>	-

# III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

## 1. Les OAP

Principalement les articles L. 151-2, L. 151-6 à L.151-7-2, L. 152-1 et R. 151-6 à R. 151-8-1 du code de l'urbanisme.

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations. Elles comprennent en particulier :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP de secteur étant par ailleurs un des critères d'ouverture d'une zone AU) ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Le code de l'urbanisme en propose trois types :

### 1. Les OAP d'aménagement de secteur

*Article R151-8 du code de l'urbanisme*

*Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

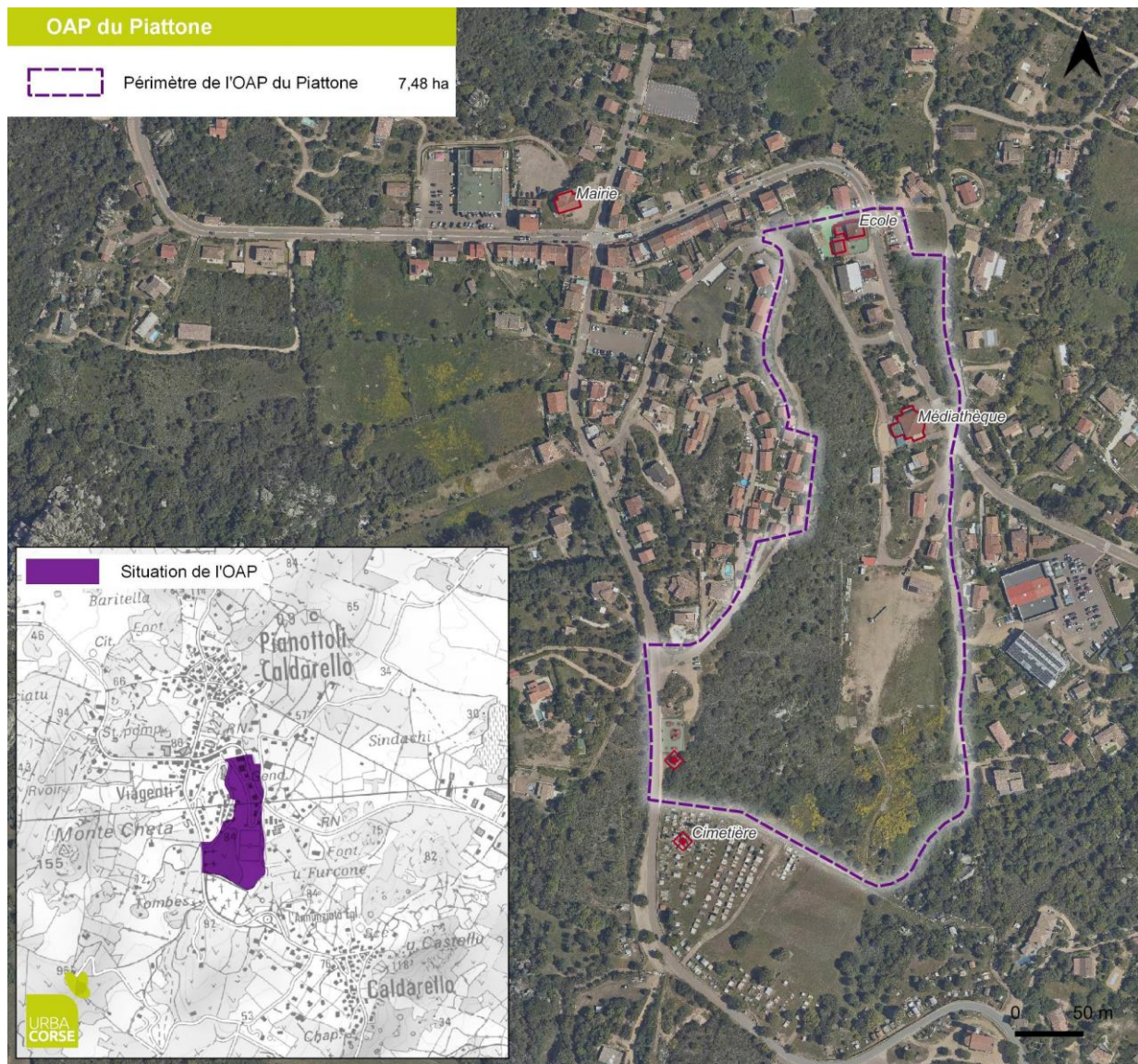
*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

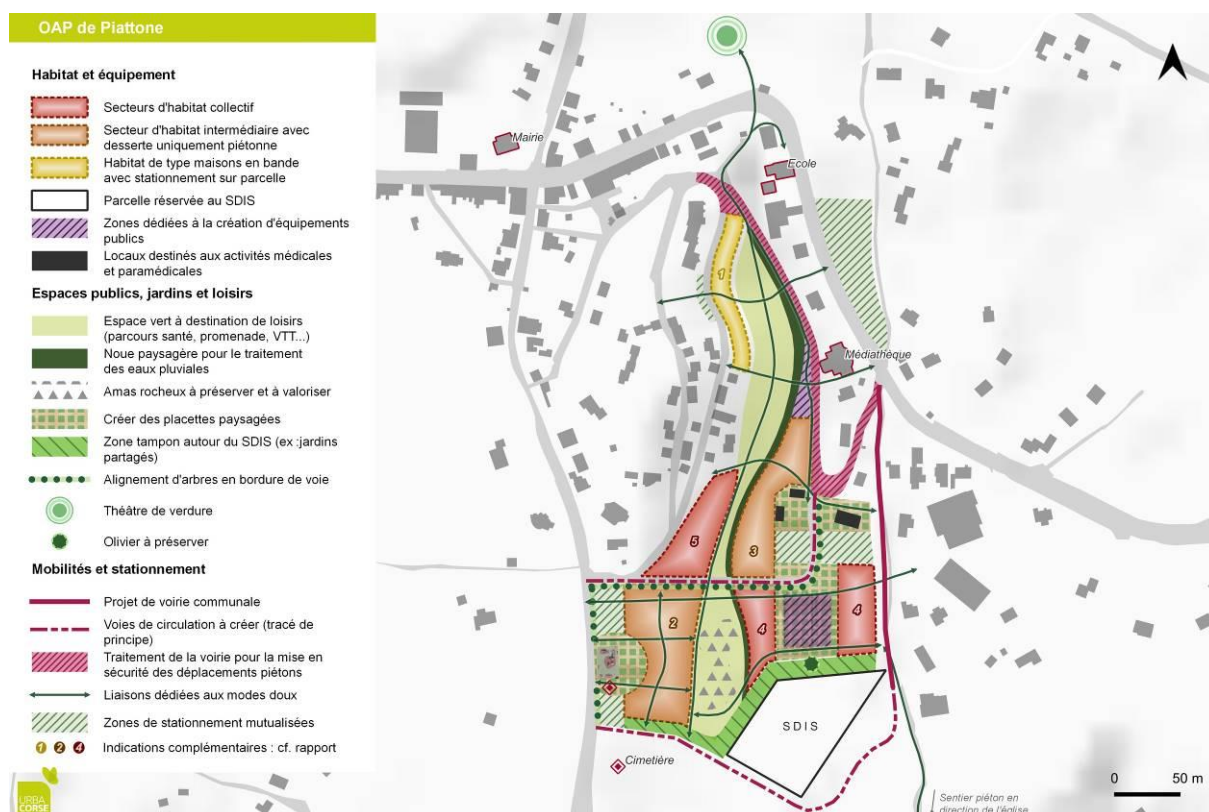
*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

La commune de Pianottoli-Caldareddo en a fait le choix au niveau **du futur quartier du Piattono**. Parcelles communales quasiment vierges, ce type d'OAP est particulièrement bien adapté. Elle figure au plan sous la forme d'une **zone AUQ exempté de règlement**. Les **autorisations d'urbanisme sont compatibles avec l'OAP**. Elle a été conçue entre le bureau d'études et les élus pour répondre aux **objectifs d'affirmation de la polarité villageoise**, de **rééquilibrage du parc de logements** et de mise en place **de moyens pour assurer la mixité sociale** et le parcours résidentiel. Elle introduit dans sa conception des éléments qualitatifs pour l'accompagnement actif des circulations douces en milieu urbain, pour une meilleure intégration de la « nature en ville » et une prise en compte de la réduction des Gaz à effet de serre (GES) par les modes constructifs. Par tous ces biais, le quartier s'intègre dans le tissu villageois existant en apportant des garanties pour **promouvoir un lieu de vie qualitatif**.



Extrait OAP du Piattone



## 2. Les OAP sectorielles

*Article R151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

Le PLU de Pianottoli-Caldareddo n'a pas fait usage de cette OAP.

## 3. Les OAP thématiques

### Article R151-7

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

*Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

Le PLU de Pianottoli-Caldareddo propose à ce titre **3 OAP thématiques** qui traitent :

- les deux sites emblématiques du port et de l'église
- la thématique relative à la circulation/stationnement.



Elles répondent à plusieurs enjeux dont celui de la protection du patrimoine, de requalification/valorisation des paysages naturels et bâtis ainsi qu'à celui de l'accueil en zone naturelle sensible notamment en ERC.



## 2. Le zonage graphique et règlement

### 1. Les différentes zones et secteurs

#### a. Les zones et leur principale destination

*R.151-17 du CU : Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.*

L'ensemble du territoire communal est couvert par une zone de type :

- U : urbaine
- AU : à urbaniser
- N : Naturelle
- A : agricole.

Le zonage se décompose comme suit prenant en compte le contexte local et les objectifs à atteindre. **Cinq zones urbaines** couvrent les centres anciens et leur périphérie avec des règlements adaptés : UV, UD, UC, UE, AUQ.

**Les zones UV et UD sont des zones denses dans lesquelles la mixité des fonctions est en place** et sera perpétuée par le règlement du PLU. Elles couvrent les secteurs anciens et la périphérie dense ou à densifier en continuité immédiate de la première.

**La zone UC** recouvre quant à elle, des périphéries proches qui se sont consacrées à l'accueil d'habitation individuelle : secteur de Tozza Alta (Nord de Pianottoli, de Furmiculosa, Sappara della Paglia (ouest de Caldareddo)).

**La zone UE à vocation économique** concerne 3 sites à une forte prégnance commerciale. UE1 et UE2 se consacrent aux commerces alors que la 3e est vouée à des activités artisanales ainsi que le BTP. Les deux premières s'inscrivent dans le maillage du bourg.

**Une zone AUQ** concerne exclusivement le nouveau quartier situé sur des terrains communaux. Bien que centrale, cette zone nécessite une extension des réseaux et une opération d'ensemble qui est formalisée sous forme d'une OAP. **L'ensemble de ces zones couvre 1,5% de la superficie communale.**

**De vastes zones agricoles et naturelles (A et N)** couvrent le restant du territoire avec deux enclaves particulières avec une réglementation spécifique pour les campings existants (**NK**) et pour le port (**NP**). Des nuances interviennent selon les protections environnementales, cette fois-ci sous forme de secteurs ou de figurés spécifiques, détaillés ci-après. On notera aussi la prise en compte d'éléments paysagers comme les anciens jardins agricoles (Aj).



	Définition	Zone	Surface	%
<b>Zone urbaine</b>	Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	<b>UV</b> : Zone des villages – habitat dense – vocation mixte  <b>UD</b> : zone continuité immédiate de UV à vocation urbaine mixte ;  <b>UC</b> : zone urbaine de faible densité.  <b>UE</b> : zone à vocation économique dominante.		
<b>Zone à urbaniser</b>	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.	<b>AUQ – quartier du Piattonne – OAP sans règlement</b>	64,63 ha	1,51%
<b>Zone Naturelle</b>	les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. -	Zone N  Zone NP : Port existant dans le maquis -1,75 ha  Zone NK : deux campings situés dans un espace à vocation naturelle – 9,94 ha	2604,02 ha	60,84%
<b>Zone Agricole</b>	les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Zone A	1598,72 ha	37,35%

La délimitation de ces zones se déclinent suivant plusieurs paramètres :

- Selon la définition du code de l'urbanisme
- Selon les orientations du PADDUC
- Selon les délimitations des formes urbaines (sens loi littoral)
- Selon les servitudes présentes
- Selon des critères locaux tel que la géographie des lieux, l'occupation des sols constatées....
- Selon le projet de territoire.





Le zonage compte avec plusieurs secteurs identifiés par des indices et des figurés. Ils concernent toutes les zones et déclinent soit des dispositions réglementaires (ERC, EPR, ESA, plages du PADDUC...) soit indiquent des informations utiles aux demandes d'autorisation des sols comme une destination très ciblée (espaces publics, équipements publics) ou encore le petit patrimoine local (fontaine, trame végétale...).

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### DESTINATION DES SOLS

	Zone urbaine d'habitat ancien dominant dense, fonctions mixtes		Zone à urbaniser
	Zone urbaine de densités moyenne à forte / fonctions mixtes		Zone agricole
	Zone urbaine de faible densité		Zone naturelle
	Zone d'activités : 1: Centre Viagenti 2: Sortie Sud 3: Larone		Camping en zone naturelle
			Zone naturelle portuaire



### RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

	Eboulement
	Ravinement
	Zone de submersion marine
	Zone d'onde de choc

### PRESCRIPTIONS DIVERSES

	Emplacements réservés (voiries et divers)
	Espaces publics
	Cimetière
	Champ Photovoltaïque
	Stationnement
	Recul par rapport à la RT40
	STEP
	Aire de retournement
	Espaces verts et eaux pluviales

### POTENTIALITES AGRICOLES

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

### PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

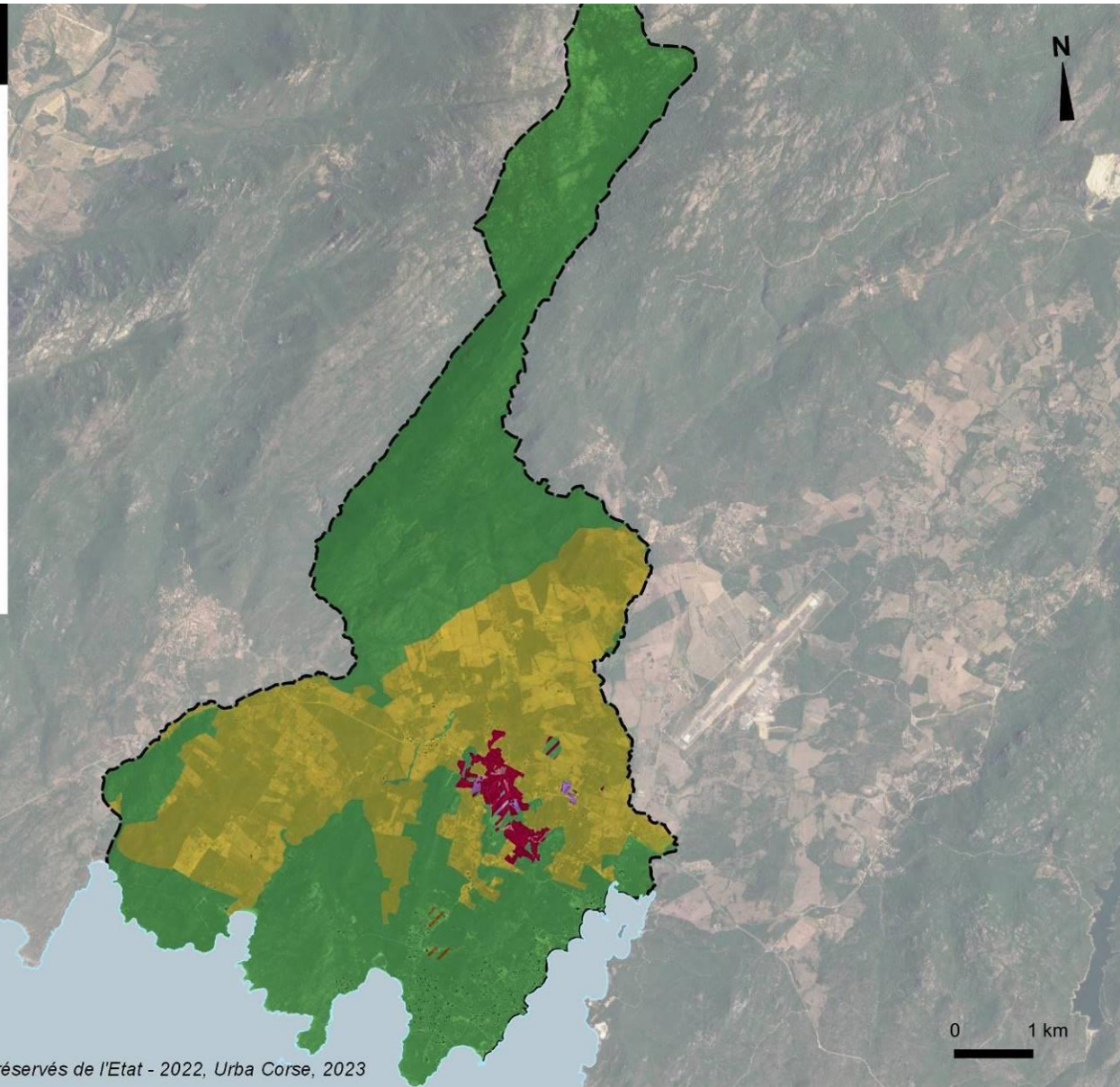
	Espaces Proches du Rivage (EPR)
	Espaces Boisés Classés (EBC)
	Trame verte
	Zone d'importance paysagère
	Périphérie des 500 m autour des monuments historiques
	Elément patrimonial
	Elément paysager
	Alignement d'arbres à créer
	Alignement d'arbre à préserver - renforcer
	Alignement à la rue à préserver - renforcer
	Espaces remarquables (ERC)
	Jardins

**Commune de Pianottoli-Caldareello**  
**Zonage**

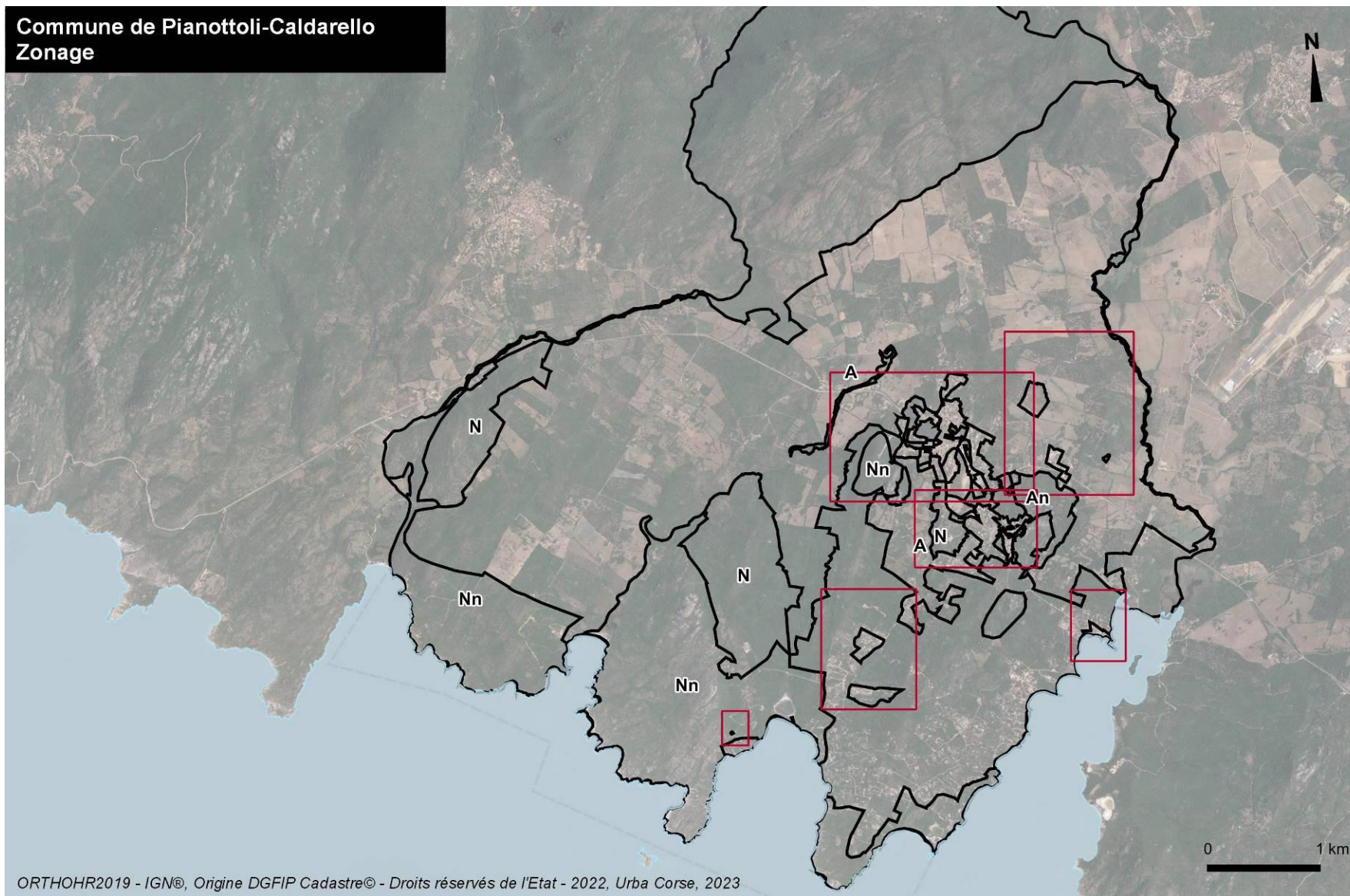
**Zonage du PLU**

- Zone naturelle (N, Np, Nn)
- Zone naturelle dédiée à des équipements publics ou prescriptions (Nt)
- Camping en zone naturelle (NK)
- Zone portuaire (NP)
- Zone agricole (A, An)
- Secteur de jardins (Aj)
- Zone urbaine (UC,UD,UV)
- Zone urbaine dédiée à des équipements publics (UDp, UEp1,UVp,UVp1)
- Zone urbaine à vocation économique (UE)
- Zone à urbaniser (AUQ)

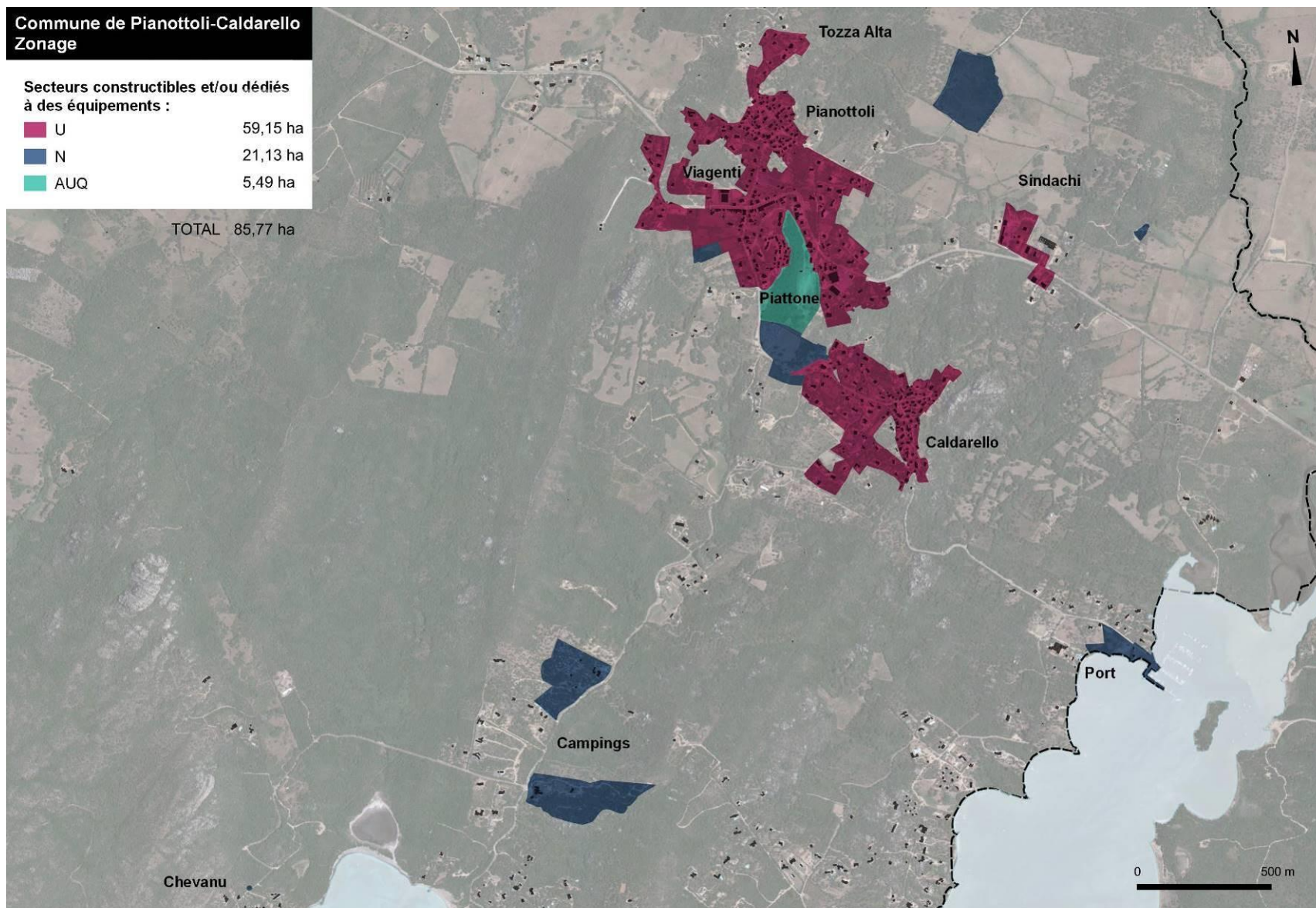
N, Np, Nn	2 581,84 ha
Nt	10,49 ha
NK	9,94 ha
NP	1,75 ha
A, An	1 597,89 ha
Aj	0,83 ha
UC, UD, UV	50,78 ha
UDp, UEp1,UVp,UVp1	2,55 ha
UE	5,81 ha
AU	5,49 ha



ORTHOHR2019 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022, Urba Corse, 2023



# Plan Local d'Urbanisme Pianottoli è Caldareddu



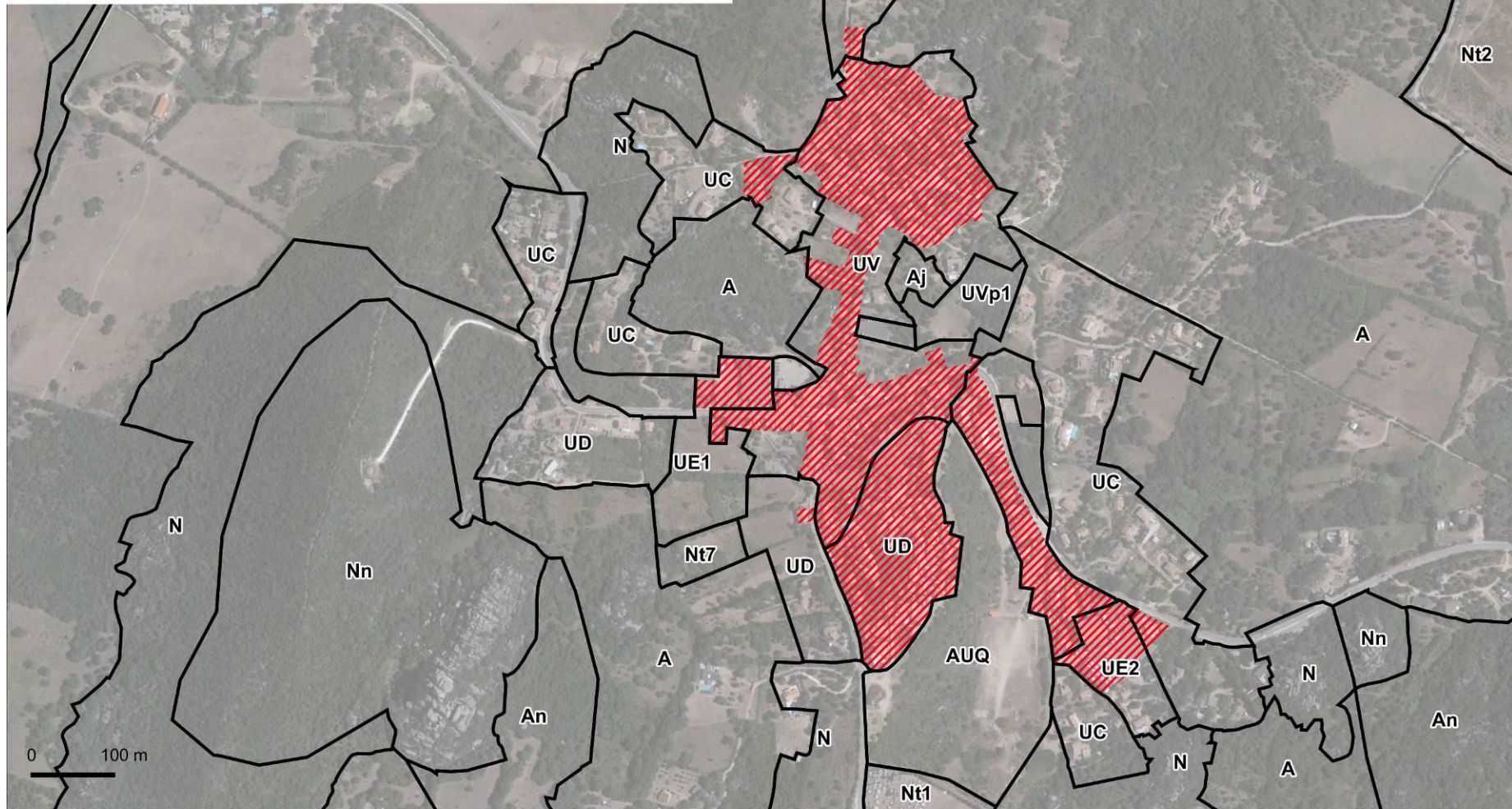
ORTHOHR2019 - IGN®, Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2022, Urba Corse, 2023

KAPPORT DE PRESENTATION -

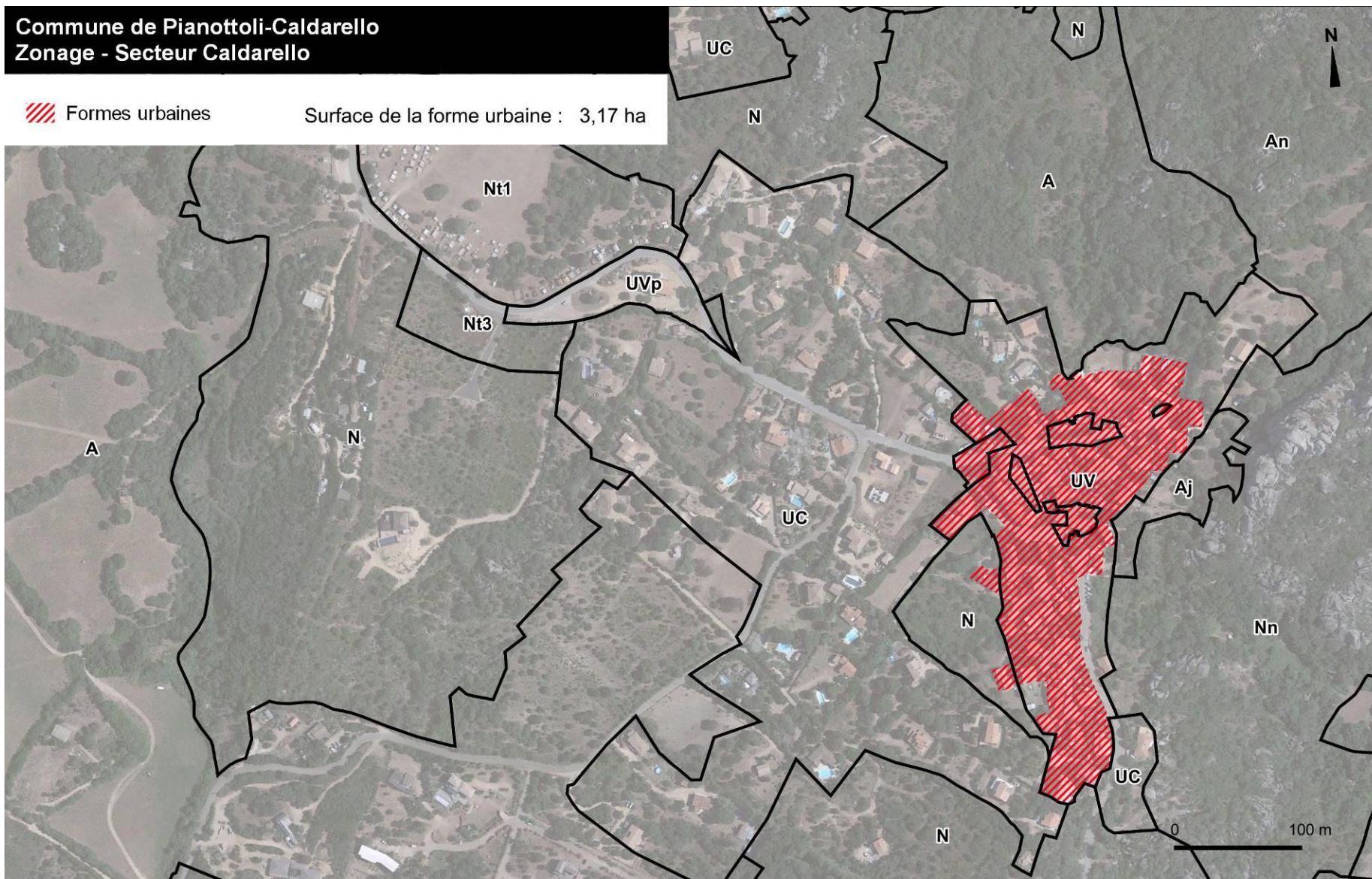
**Commune de Pianottoli-Caldareddo**  
**Zonage - Secteur Pianottoli - Viagenti - Piattone - Tozza Alta**

 Formes urbaines

Surface de la forme urbaine : 12,86 ha



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

## b. Des dispositions obligatoires découlant de la loi littoral

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'installation de sanitaires publics et d'objets mobiliers liés à l'accueil du public (CE, 8 octobre 2008, n°293469, précité) ;



- Un local secours-sanitaire et des installations destinées à des loisirs nautiques (CAA Lyon, 27 févr.2001, n° 95LY01212).

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

- **Les espaces proches du rivage** (source Instruction du gouvernement- fiche technique 2021):

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

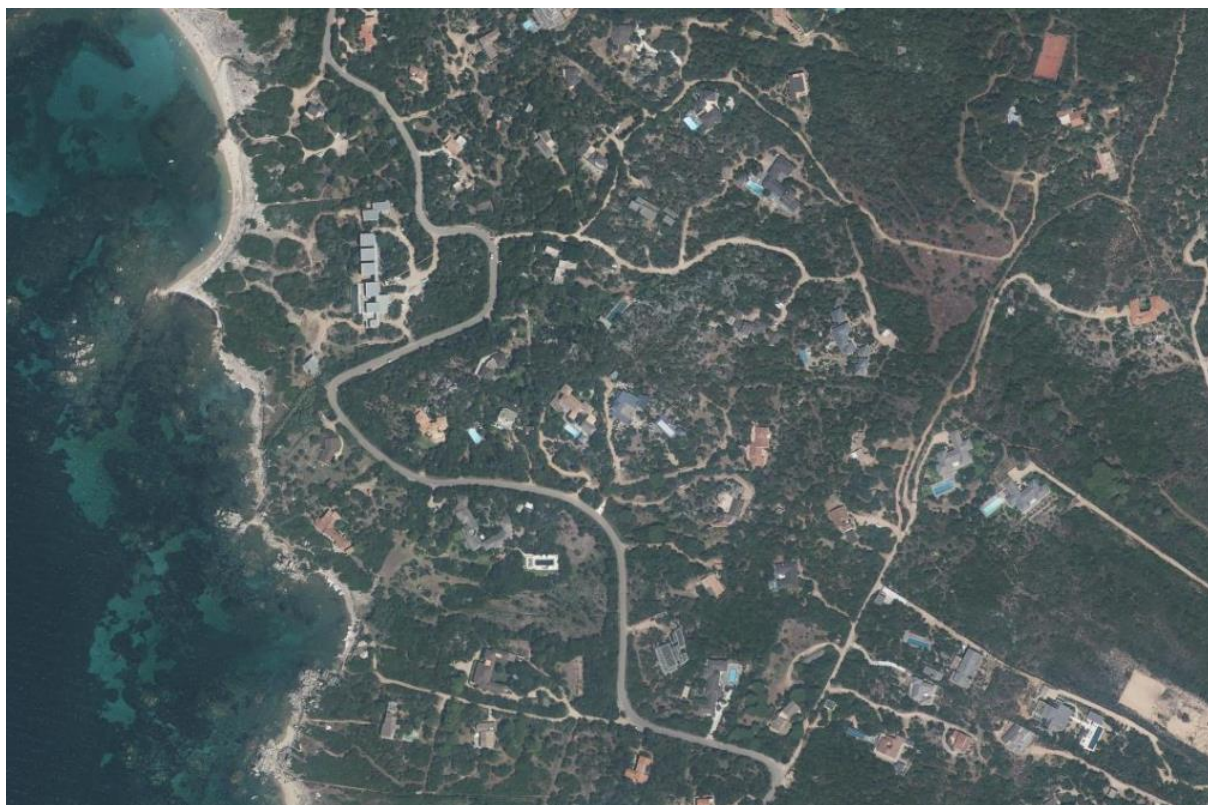
Les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ont vocation à s'appliquer indépendamment du caractère urbanisé ou non de l'espace dans lequel se situent les constructions envisagées (CE, 27 septembre 1999, Commune de Bidart, n°s 178866 178869 ; CE, 30 juillet 2003, Syndicat de défense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

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

L'objectif des jurisprudences rendues sur ce point est de sauvegarder le paysage littoral. Il ne s'agit pas de transformer la physionomie d'un quartier. Dans les zones non urbanisées, les constructions permettant une ouverture à l'urbanisation de la zone concernée seront constitutives d'une extension de l'urbanisation.

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

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



Extrait photo aérienne – urbanisation diffuse dans le secteur de Chevanu - 2019

Ainsi le PLU propose la rédaction suivante dans le règlement de la zone N et A dans son premier chapitre Affectation des zones et la destination des constructions :

**Les annexes des constructions d'habitat sont autorisées** à condition d'être à proximité immédiate de l'habitation principale, que leur surface soit égale ou inférieure à 20m<sup>2</sup> et qu'il n'y ait qu'une seule annexe par construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU ; les piscines sont autorisées à proximité immédiate de la construction principale et ne dépassent pas 60m<sup>3</sup> de capacité.

Ces dispositions s'appliquent aussi en EPR.

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

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

**Les extensions des constructions existantes sont limitées en surface :**

- respectent la hauteur du bâtiment principal.
- **Construction de moins de 130 m<sup>2</sup>** : Ne dépasseront pas 30% de la surface de plancher du volume principal au moment de l'approbation du PLU et en une seule fois.
- **Constructions de plus de 130 m<sup>2</sup>** : extension de 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU sans dépasser 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et sans changement de destination.

**En outre en « n » et dans les EPR sont admis :**

- Les aménagements légers tel que le prévoir le code (cf. RP Partie II)

Cette proposition permet des évolutions raisonnables des très grandes demeures qui existent sur ce rivage mais permet aussi d'adapter des maisons plus modestes (souvent datant d'avant 1990) aux besoins des familles tout en étant proportionné. Ces extensions de maisons existantes ne peuvent être caractérisées comme étant constitutive d'une extension urbaine au sens décrit ci-avant par la note technique du gouvernement.

- **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés répondent ici aux dispositions des articles L.121-27 et L.113-1 : ces boisements sont principalement concentrés le long des ruisseaux et rivières et aux abords des zones humides. Ils sont caractéristiques des rivages littoraux parfois ou inféodés à un milieu géographique comme les zones humides. La commune a souhaité recenser les juniperaies, formations végétales rares et menacées, très caractéristiques des rivages de l'Extrêmes Sud.

Les EBC considérés comme des habitats naturels sensibles à protéger, il est prévu dans le règlement au niveau de 1<sup>er</sup> chapitre :

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

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

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

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

La commune a saisi le conseil des sites à ce sujet qui a émis le 1/12/2022 un avis favorable assorti d'une recommandation. Le PLU classe ainsi 231,26 ha d'EBC.

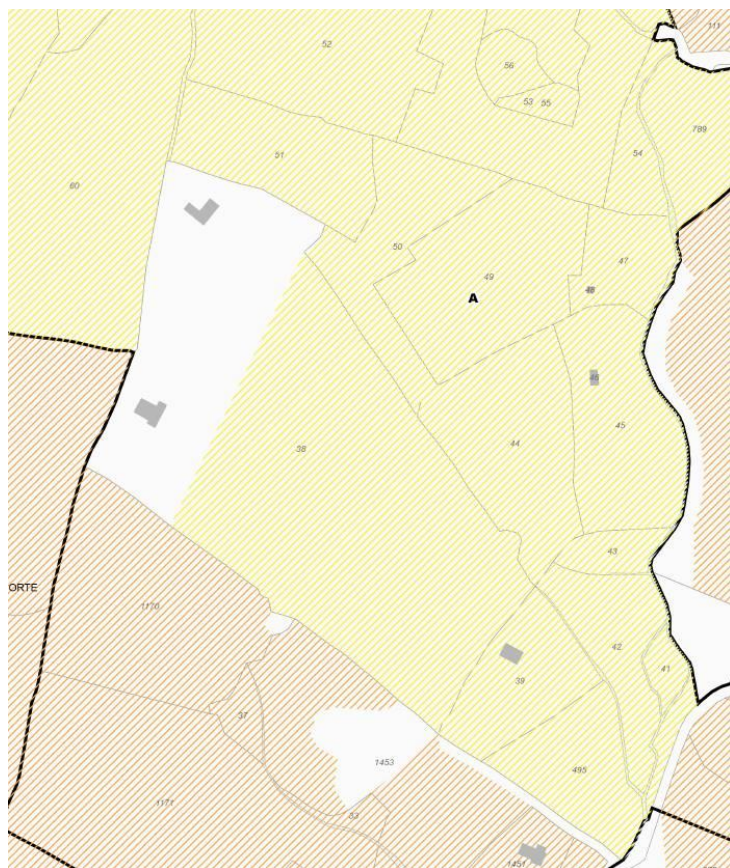
### **c. Des dispositions obligatoires découlant du PADDUC**

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

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

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

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



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

Extrait plan d'une zone A.

- **Le classement des plages**

**Les plages** ont été délimitées selon leur vocation pour pouvoir y appliquer les dispositions du PADDUC qui sont tout à fait particulière à ce schéma régional. Ce classement concerne des plages à vocations :

- Naturelles
- Naturelles fréquentées
- Semi-urbaines
- Urbaines

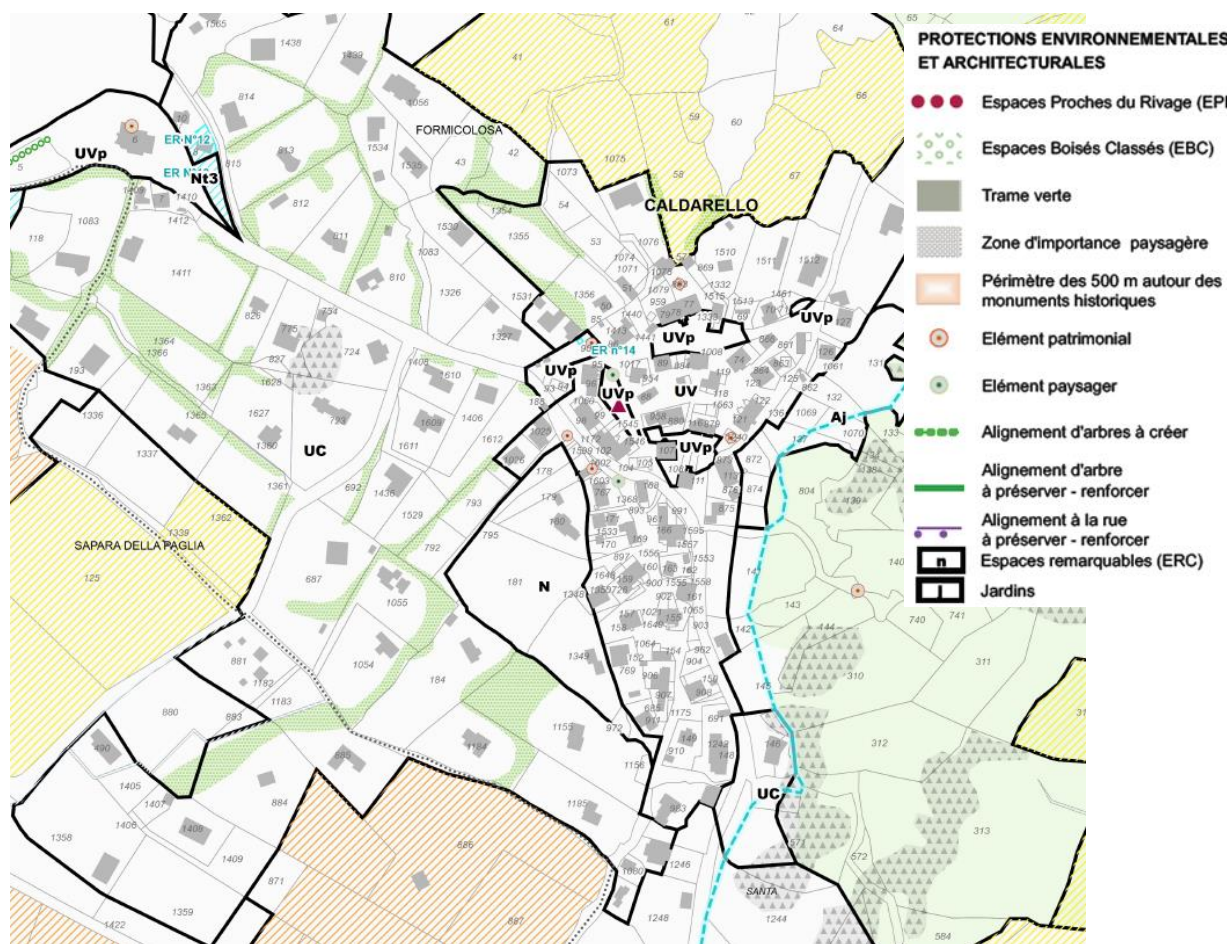
Un indice les distingue et le PLU reprend le règlement proposé par le PADDUC ; il figure en fin du règlement :

- Les plages à vocation naturelle – Np1 ;
- Les plages à vocation naturelle fréquentée -Np3 ;
- Les plages à vocation semi-urbaine – Np5.

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

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

- Amas rocheux ;
- Alignement d'arbres identifiés ;
- Trame verte à conserver dont Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Élément patrimonial ;
- Élément paysager







Extrait du Plan – secteur de Caldareddo

Le territoire est concerné également par des risques naturels et des servitudes qui s'imposent à elle à différents niveaux. Elles sont reportées au plan par un graphisme singulier sur le plan dédié.

### e. Les risques naturels spatialisés par les Atlas de l'Etat

La commune est concernée par plusieurs risques naturels qui intersectent plusieurs zones. Chaque risque détient une symbologie différentes pour une bonne compréhension des cartes. Ces risques figurent dans les plans généraux et des servitudes ainsi que dans les zooms :

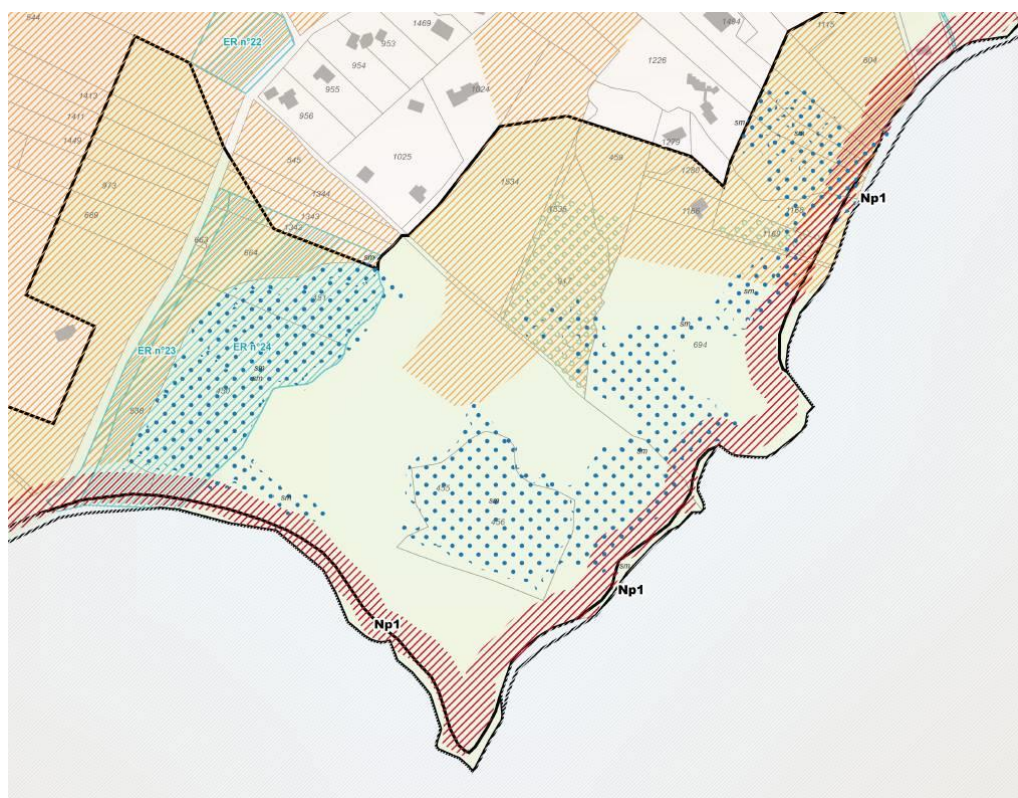
#### RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

-  Eboulement
-  Ravinement
-  Zone de submersion marine
-  Zone d'onde de choc

**Attention**, le risque incendie qui est celui qui concerne le plus grand nombre de parcelle est le seul à ne pouvoir être représenté à l'échelle parcellaire en absence d'une base de données adéquate. Une carte (cf. Cahier Annexes et Servitudes) indique les aléas mais il convient de

s'assurer auprès de la commune ou de la DDT du classement de la parcelle à ce titre car le niveau d'aléa modifie les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols.

Secteurs			Zone U	Zone A	Zone N
Risques naturels	sm	Secteur exposé à l'aléa de submersion marine – choc mécanique - atlas		X	X
	e	Secteur exposé aux mouvements de terrains et chutes de blocs		X	X
Loi littoral	n-	Dispositions applicables aux espaces remarquables de la loi littoral		X	X
	EPR	Espaces Proches du Rivage dispositions de la loi littoral		X	X
Protection du patrimoine et paysage	j	Jardins existants ou à créer		X	
	ESA – aplat jaune	Selon méthode PADDUC - Sous-catégorie en A mais même règlement.		X	X
	ERPAT aplat orange			X	X
	EBC	Espaces Boisés classés		X	X
Dispositions diverses	p	Secteurs dédiés à des espaces publics (existants ou à créer)	x		
	t	Secteur destiné à des équipements publics ou aménagement public 1- cimetière 2- champ photovoltaïque 3-stationnement 4-recul par rapport à la RT 5-STEP 6-Aire de retournement 7- Espace vert et équipement pour la gestion des eaux pluviales.			X



Extrait zonage – secteur littoral – Risque Submersion marine

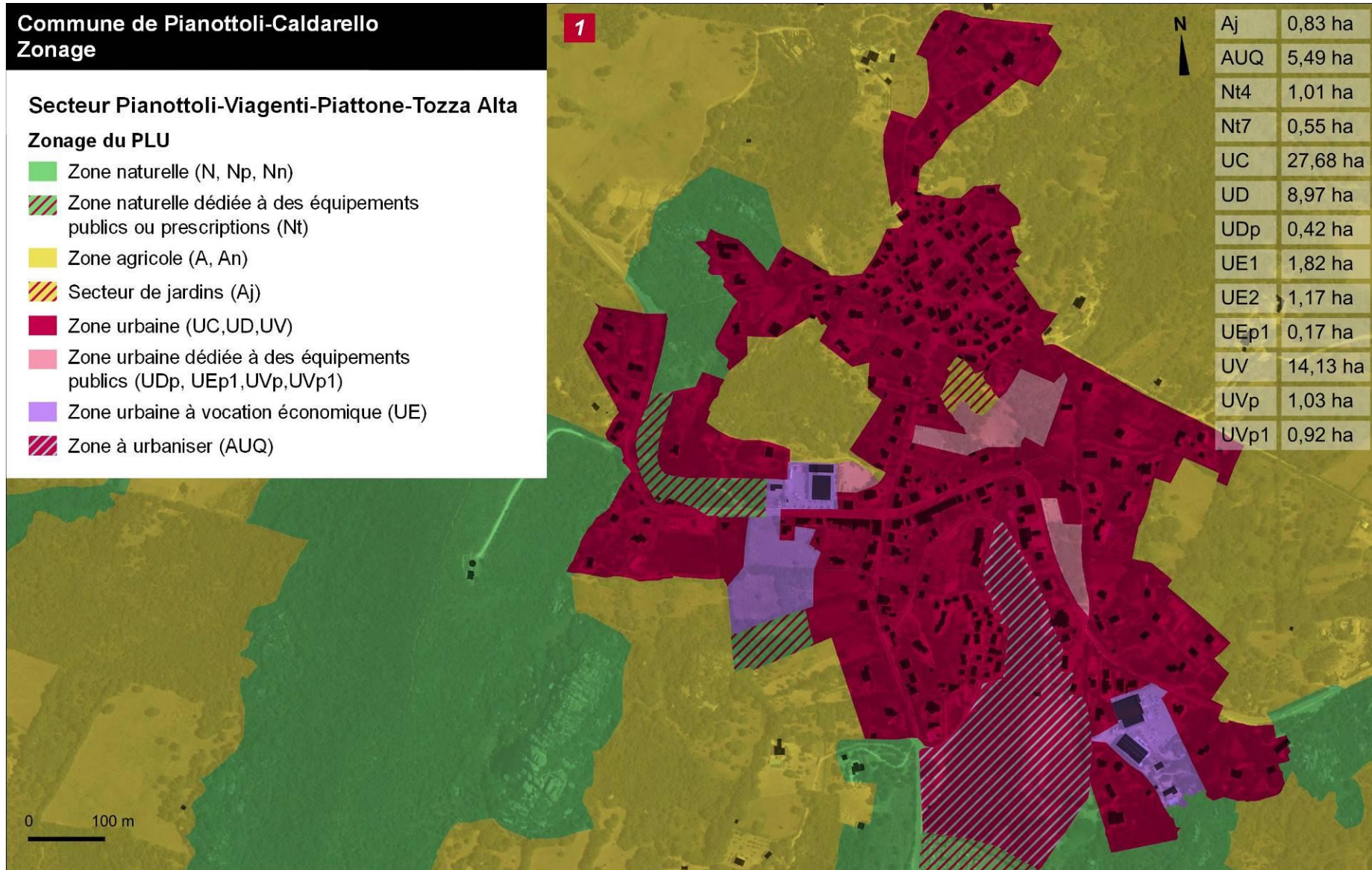
## 2. Les zones urbaines

*R.151-18 du CU : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Le règlement graphique du PLU traduit le PADD et tient compte des réalités locales en matière d'occupation des sols. Ainsi, les zones U et AU sont des zones comprenant les formes urbaines « village » et agglomération ainsi que les extensions en continuité de ces formes urbaines.

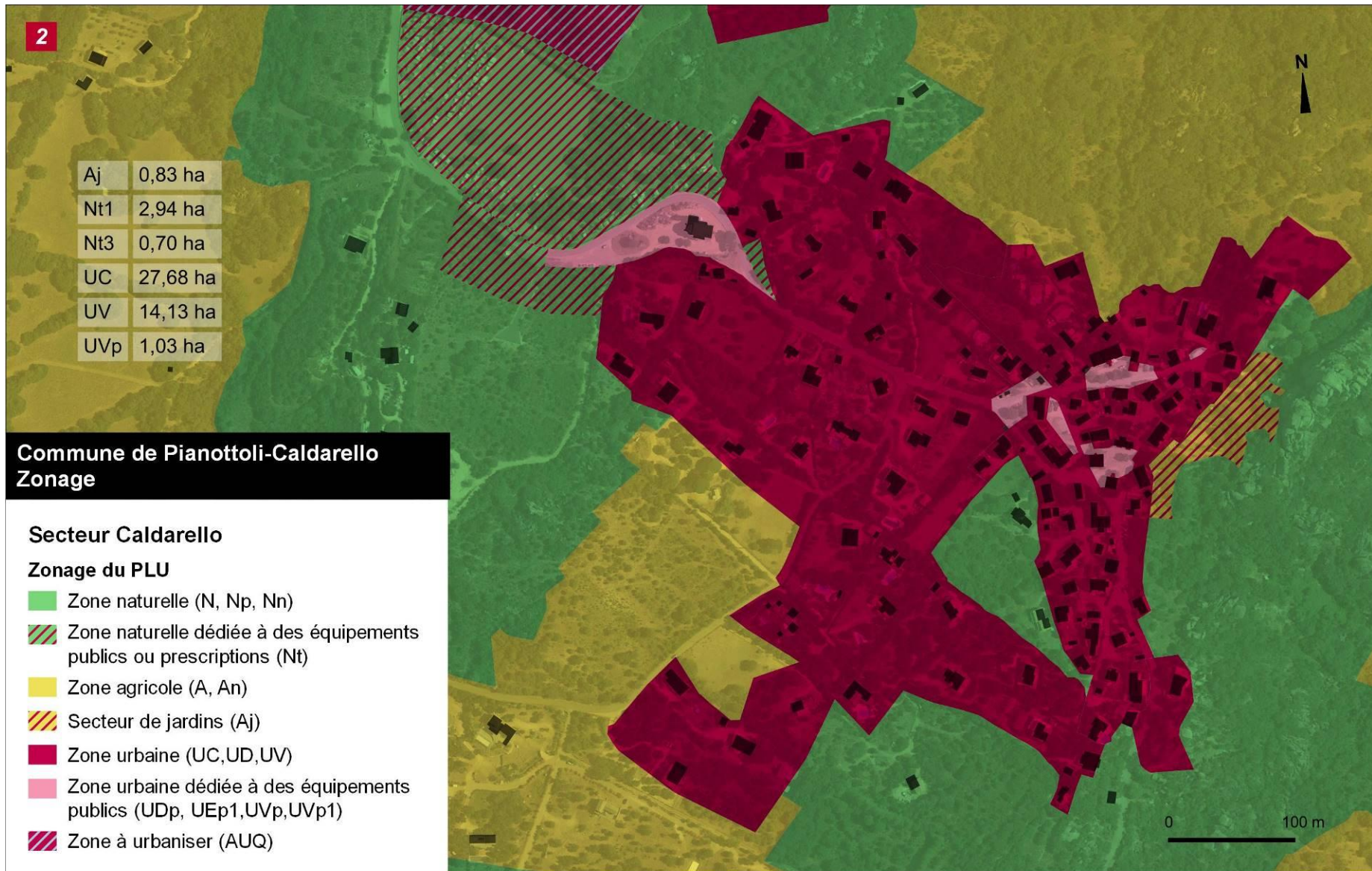
Ces zones donnent lieu à des secteurs suivant la nécessité de réglementer de manière différenciée l'entretien du patrimoine villageois et son évolution et la construction nouvelle dans des sites périphériques.

L'insuffisance des réseaux ou encore la volonté de mettre en place un projet d'ensemble dans le cadre d'une OAP justifie le classement en zone AU. C'est ainsi le cas des propriétés communales au sud de Viagenti et sous l'église : AUQ de Piattone.



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023





Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

**a. La zone UV : préserver un maillage villageois traditionnel**

**Zone UV : cœurs anciens de Pianottoli, Caldarello et Viagenti**, denses et organisés par des espaces publics à vocation d'habitat et de commerces et services de proximité. Les caractéristiques architecturales et paysagères nécessitent un règlement spécifique pour la réhabilitation, la rénovation, les extensions et les nouvelles constructions afin de préserver l'identité très forte des lieux. Ce zonage suit la forme urbaine initiale avec des extensions à la marge qui seront traitées de manière à respecter les ambiances des lieux. Lors que les abords présentent de caractéristiques architecturales plus contemporaines la zone U passe en UD ou UC. C'est notamment le cas de la limite :

- Ouest de UV le long de la RT
- Nord de Pianottoli au niveau de Tozza Alta
- Nord-ouest de Caldarello,



Prise de vue par drone 2022

Si Pianottoli et Caldarello conserve une organisation originale sur un foncier communal sous forme de maisons disposées par petites groupes, Viagenti se présente sous forme d'un habitat mitoyen très organisé aligné à la RT

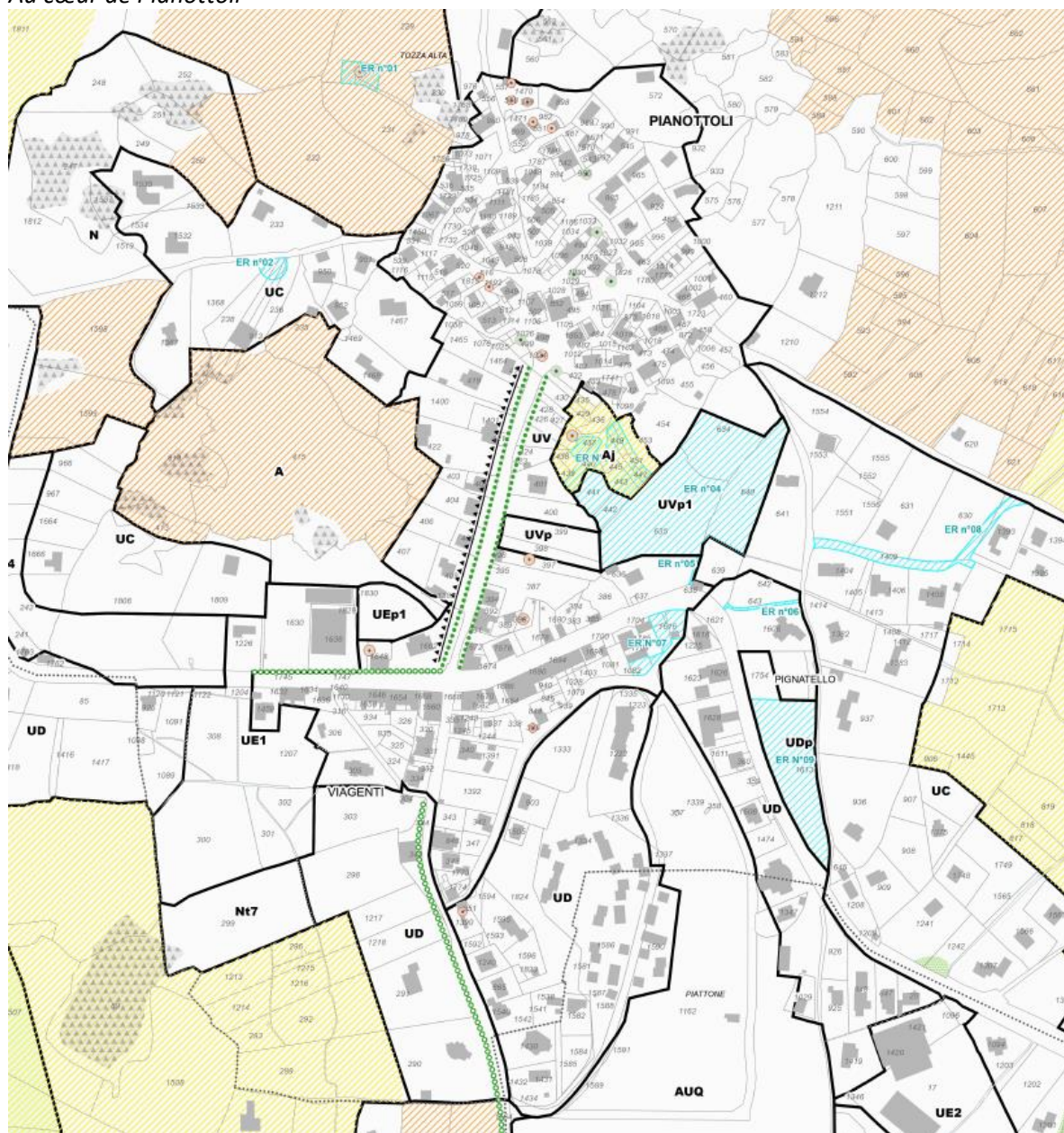


Ensemble bâti traditionnel

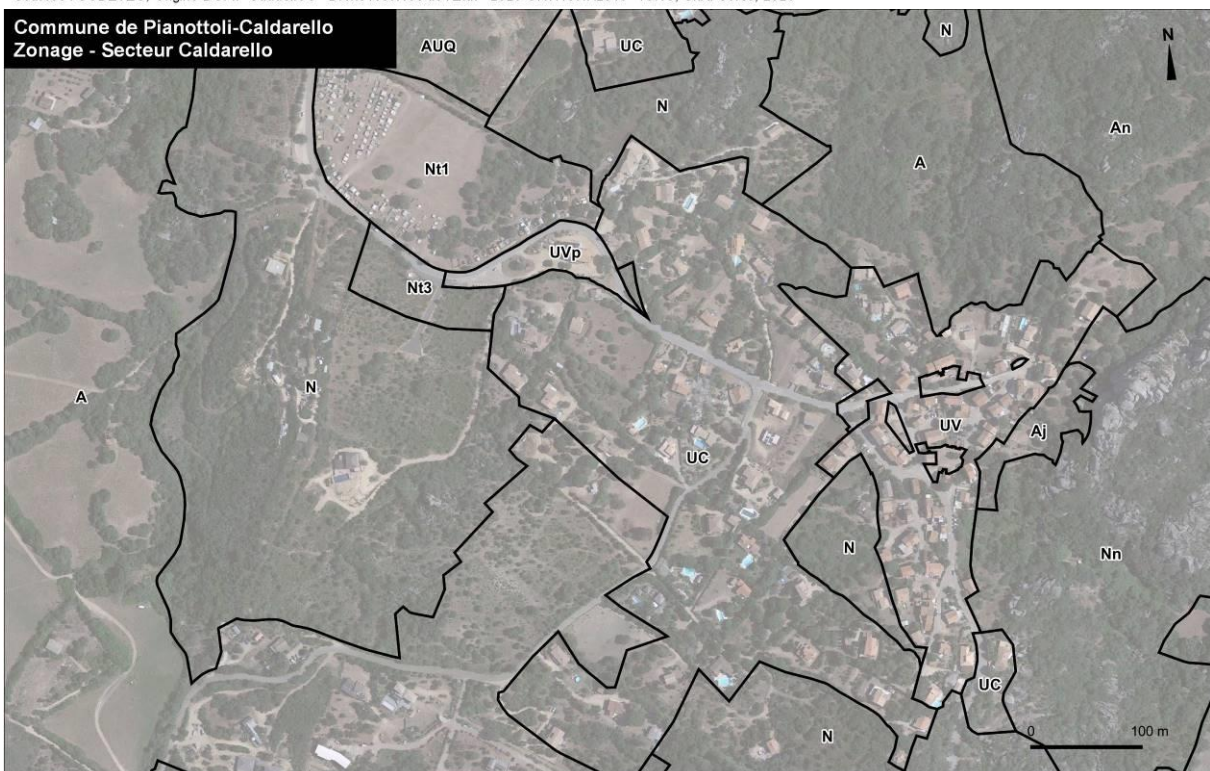
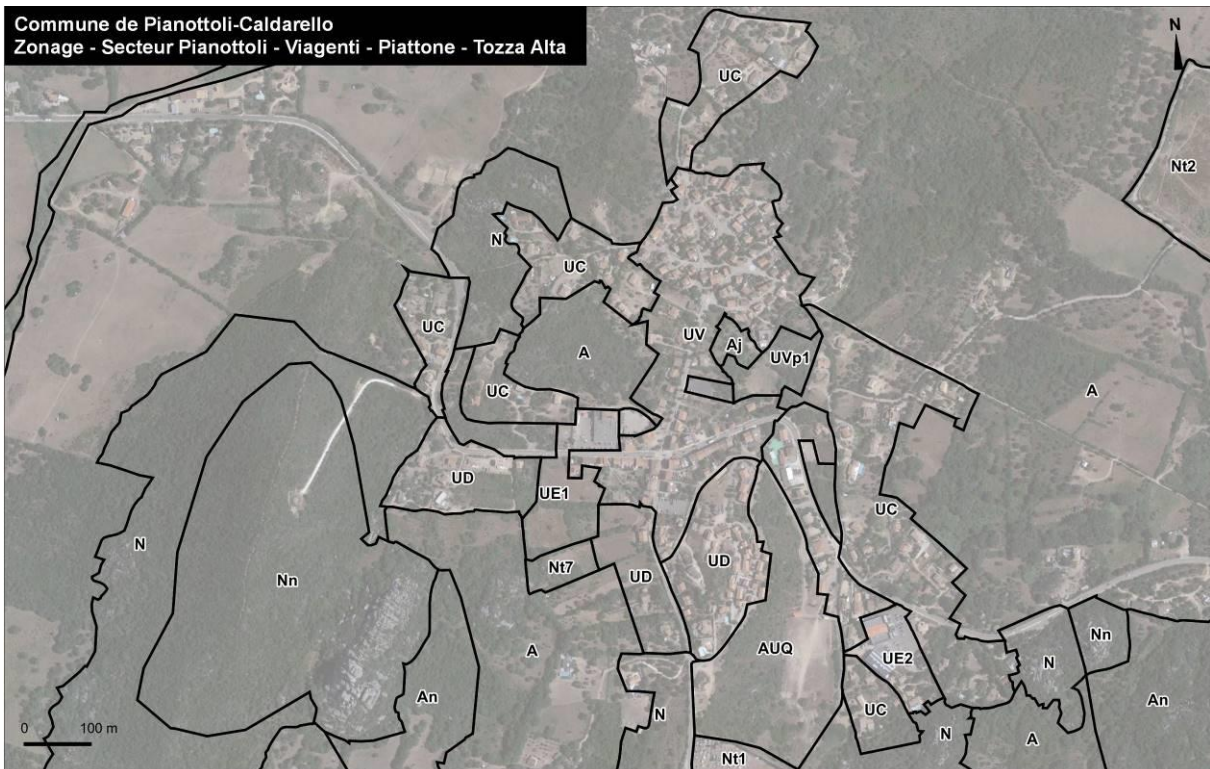


Au

Au cœur de Pianottoli



Extrait Zonage – Pianottoli et Viagenti





*Au cœur de Caldareddo*



*Au cœur de Viagenti*

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

La vocation d'habitat est la vocation première à laquelle succède celle de commerces et de activités de services. S'y trouvent également les services et équipements publics collectifs.

Ne peuvent être admises des activités qui seraient incompatibles avec la vocation première au risque de détériorer la qualité de vie qui caractérise ses quartiers. L'incompatibilité se mesure aux impacts induits par la présence de l'activité à savoir :

- Nuisances sonores
- Nuisances olfactives
- Flux de circulation d'intensité inhabituel et inadapté aux caractéristiques des réseaux

Aussi, il conviendra de veiller cependant à assurer la pérennité des activités économiques en place voire leur renforcement notamment au niveau des RDC des constructions d'habitat qui longent les principaux axes. Notons que des bureaux peuvent aussi participer à la dynamisation du tissu local notamment en présence de professions libérales ou services divers comme les assurances, les banques. Le PLU prévoit que ces activités soient pleinement intégrées dans le tissu bâti pour éviter des modèles issus des périphéries urbaines dans laquelle il y a une prédilection pour les zones d'activités.

L'échelle du développement économique n'est pas dans cette mouvance et les élus ont bien insisté dans les objectifs du PLU, en l'importance de maintenir les activités au centre du bourg.

DESTINATION	SOUS DESTINATIONS	INTERDICTION	AUTORISATIONS	AUTORISATION SOUS CONDITIONS
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	<u>X</u>		
	- Entrepôt	<u>X</u>		
	- Bureau			A condition d'être intégrés dans des constructions ayant d'autres fonctions.
	- Centre de congrès et d'exposition	<u>X</u>		

**En UV, sont interdits**

- les changements de destination pour les RDC commerciaux s'ils sont destinés à la création d'habitation ou hébergement touristique ;
- Les piscines ;
- Les hébergements insolites.

*Extrait du règlement de la zone UV*

**D'autres interdictions mineures mais importantes dans leur impact**, concernent les piscines et le logement insolite, très en vogue.

Par ces interdictions, il est question d'assurer aussi la quiétude des lieux compte tenu de la superficie des parcelles. Quant à l'habitat insolite, il n'est pas adapté au paysage bâti et une fois de plus, la superficie des parcelles ne permettrait pas une insertion discrète dans celui-ci.

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

**Le règlement se préoccupe au chapitre II des silhouettes des deux villages dans le grand paysage, qui sont en co-visibilité depuis plusieurs points de vue.** La prise en compte de ces paramètres découle non seulement de l'application du règlement mais de l'appréciation de chaque porteur de projet à évaluer l'impact des projets à cette échelle.



*Profil de Caldarello dans le paysage*

## CHAPITRE 2

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

---

**Dans la zone UV**, l'objectif consiste à préserver l'identité paysagère des villages en conservant la compacité et l'unité architecturale. Le PLU vise aussi à améliorer et mettre en valeur par le biais des opérations de rénovation et de restauration, le bâti ancien d'époques très variables sans le dénaturer. La valorisation des espaces publics est également exposée à un cadre qualitatif dans le respect des paysages d'antan.

#### **Prise en compte de l'unité architecturale du village et ses ambiances pour éviter sa dégradation :**

Les nouvelles constructions s'intègrent en considérant l'impact sur la silhouette des rues et de la place afin de ne pas rompre l'effet de compacité et la morphologie historique. Cela comprend un ensemble de facteurs : hauteur, implantation vis-à-vis des espaces publics, gabarit, sens de la toiture, teintes, plantations des abords et traitement des clôtures mais aussi maintien des petits ouvrages existants : murets, fours...

*Extrait du règlement de la zone UV*

**Les quartiers historiques de Pianottoli, Viagenti et Caldarello** se caractérisent par de nombreuses bâtisses d'architecture dite traditionnelle. Ces bâtiments sobres participent pleinement à l'identité des lieux et aux ambiances locales. Patrimoine de qualité, ils méritent une attention particulière au titre de l'héritage historique mais aussi au titre de son organisation qui répond aux parfaitement aux enjeux actuels. En effet, Pianotolli comme Caldarello propose un habitat souvent individuel organisé par un seul et unique espace public. L'emprise au sol est souvent la seule partie privée de la propriété et cela donne une ambiance forte et de qualité. S'assurer d'un bon traitement des clôtures et des espaces publics est essentiel pour l'identité des lieux.



*Vue sur la trame bâti au cœur de Pianottoli*



*La rue : composante essentielle à la vie communautaire*

Il n'y a pas ici d'enjeu par rapport à l'implantation des constructions vis-à-vis des pentes ; ici l'enjeu se situe dans l'implantation de ces constructions vis-à-vis des espaces publics ; routes, places, ruelles... En effet, tout le charme réside dans ce lien direct et étroit encore bien respecté et soigné.

C'est donc cet effet, que le PLU propose plusieurs règles avec des précisions plus ou moins fortes selon le niveau d'enjeu :

- Le rapport par rapport aux espaces publics
- Le traitement des clôtures voire leur interdiction
- Les alignements des constructions les unes par rapport aux autres.

La RT propose un alignement vis-à-vis du trottoir alors que long de la Strada di a Traversa un recul ordonné offre une harmonie. Le PLU prolonge cet ordonnancement :

**Implantation vis-à-vis des espaces publics :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite de l'espace public en proposant des éléments de transition comme des escaliers, des perrons....

**Le long de la Strada di a Traversa**, les façades principales des constructions (hors piscines et murs et annexes non habitables) sont implantées en alignement des constructions voisines, soit à environ 6 m. de l'emprise publique de la rue.

**Le long de la RT 40** : alignement à l'emprise publique pour les façades principales des constructions.



*A Strada di a traversa et son charme*



*La traversée principale RT*



Les éléments de transition assez habituels auparavant sont peu usités de nos jours. Aussi, les réintroduire dans le dessin urbain paraît une solution intéressante pour restaurer la fonction de rencontre de l'espace public en lien étroit avec l'espace privé. Eviter les clôtures systématiques est aussi un préalable qui s'impose. Il faut donc éviter d'instaurer des clôtures au cœur même des villages où tant d'espaces publics partagés seront reconquis et donc revalorisés (renaturalisés, réhabilités).



*Elément de transition conservé.*



*Exemple*



*Contre-exemple*



Contre -exemple

Exemple

Lorsque les panneaux rigides sont en place, il pourrait être recouvert d'une plante grimpante ce qui dissimulerait donc la clôture tout en apportant un nouveau charme au lieu : glycine, bougainvilliers, vigne vierge...

Le règlement UVp est particulièrement détaillé puisqu'il propose des solutions qui affectent l'esthétique des espaces publics à requalifier ou à créer. La part belle est faite aux matériaux locaux et de qualité comme la pierre, le bois et le fer. Ces choix visent aussi à instaurer ou préserver la nature et ses bienfaits au plus près des habitants.

**En UVp ne sont admis que :**

- les aménagements légers non bâtis créant par exemple des espaces verts, jardins, jardins partagés, des aires de stationnement, des aires de jeux légers (boulodrome...) ; parcours de santé tant sur le domaine public que privé.
- les locaux techniques de dimension modérée (moins de 20m<sup>2</sup>) non habitables et nécessaires au bon fonctionnement de la zone sont admis (abri outils, local technique).



Exemple d'Aménagement

Dans ce chapitre, la commune a souhaité souligner l'importance de respecter les espaces publics qui nombreux, restent accessibles au public. Ils ne peuvent être privatisés par des usages

comme le stationnement abusif d'engins ou de véhicules. En effet, ils encombrant l'espace, détériorent les ambiances, apportent des nuisances et exposent à des risques de pollutions ces espaces ouverts à tous les publics dont les enfants. La commune a renforcé l'offre en stationnement par le biais du PLU et des actions en cours et les entreprises doivent gérer à titre privé et professionnel leur matériel en respectant les règles de sécurité en vigueur.

**Rappel** : le stationnement d'engins de chantier et de travaux, le stockage de marchandises/matériaux, le stationnement prolongé de tous types de véhicules, caravanes et bateaux dont épaves, HLL ...est strictement interdit en dehors de zones autorisées à cet effet.

Stationnement : caravanes et tentes ne sont admises que pour une période limitée de 3 mois maximum avec autorisation préalable de la mairie.

*Extrait du règlement de la zone UV*

Les bâtiments sont concernés par l'abandon, par des partages, par des rachats successifs. Tout en veillant à intégrer les dispositifs nécessaires au confort contemporain, le règlement est l'outil de veille sur l'évolution de ce patrimoine. Ces lieux ne sont pas concernés par des bâtiments classés et donc l'intervention des services de l'UDAP par le biais de l'ABF n'est pas requise. Toutefois, ce service régional s'est intéressé à la qualité du paysage bâti et a proposé à la commune une intervention dans ces secteurs au moment des demandes d'autorisations d'urbanisme. C'est une garantie pour la commune d'avoir un tel avis technique. Une étude est à ce titre lancée par lesdits services pour mieux connaître ce patrimoine. Avec le soutien d'un architecte, d'un paysagiste et des conseils de l'UDAP, le règlement détaille dans ces différents chapitres et tout particulièrement au chapitre II, les mesures pour sauvegarder ces ensembles bâtis.

Le règlement qui **encadre ces cœurs anciens choisit des règles en vue de conserver mais aussi pour réparer au fur et à mesure des travaux réalisés**. Il propose des règles qui s'appliquent au domaine privé et public. Un village soigné apporte **une attention à ses espaces publics** mais nécessite aussi une cohérence dans l'aspect des constructions. Ces ensembles villageois gagneront ainsi en valeur au sens le plus large du terme.

**Le confort de vie actuel** demande de repenser parfois les vieilles bâtisses avec les précautions qui s'imposent en des lieux aussi qualitatifs. La **prise de conscience collective est nécessaire** pour mieux appréhender cet enjeu au moment des travaux et des choix. Le règlement a l'intention d'accompagner avant tout cette prise de conscience et tente de cadrer certaines dérives.

Ainsi, il demande de regarder le patrimoine ordinaire que son la plupart de ces maisons paysannes puisqu'ici les maisons des *Sgio* ne sont pas ici présentes. Il s'agit de soigner ce qui leur confèrent leur qualité et leur charme :

- Menuiserie traditionnelle
- Ferronnerie traditionnelle
- Sobriété des volumes
- Recours aux matériaux naturels
- Extérieurs allégés

Ces constructions présentent aussi plusieurs avantages bioclimatiques avec :

- L'épaisseur des murs,
- L'orientation
- La dimension des ouvertures
- La présence des conduits de cheminée
- Un ombrage en place (treille ou vieil arbre)

Apporter un respect à ces éléments identitaires permet aussi de réduire les dépenses notamment en entretien des enduits, en énergie avec une ventilation naturelle, la possibilité d'installer des inserts...

Les principales tendances consistent aujourd'hui à :

- Modifier les ouvertures
- Ajouter des menuiseries au style inadapté (voire disparate sur une même façade) souvent en lien avec le matériau choisi –(PVC notamment)
- Enduire
- Faire des extensions sans respecter les équilibres des gabarits, des matériaux...
- Poser des clôtures rigides, disproportionnées par rapport à la surface du terrain.
- Ajouter des équipements comme la climatisation, les panneaux solaires, les paraboles ... qui imposent des installations à l'extérieur.

Le règlement de la zone UV tente donc de répondre à ces enjeux sans freiner la créativité des réponses. Il propose une palette de couleurs pour les menuiseries et ferronnerie validée par l'UDAP. Elle permettra aussi d'apporter progressivement une harmonie des façades entre elles.



*Ferronnerie traditionnelle – exemple*



*Contre exemple (trop contemporain)*



*Exemples et contre-exemples*



**Prendre soin collectivement des ambiances et du charme du village** consiste donc à se préoccuper de l'impact du cumul de ces petites actions.

Le règlement pose aussi la question de la **sauvegarde des nombreux caseddi**, petit bâtiment à vocation agricole et qui sont peu à peu repris pour d'autres utilisations comme celle de garage, abri ou habitation. Tout cela doit se faire dans le respect de son aspect d'origine.

## C- ASPECTS DE LA CONSTRUCTION

L'objectif consiste à :

- Conserver l'identité du paysage bâti à travers le respect de l'architecture historique et locale
- Interdire ainsi les références étrangères au territoire et les imitations comme l'emploi détourné d'éléments stylistiques ;
- S'inspirer de la manière locale sans reproduction littérale des réponses traditionnelles
- Guider les principes d'intervention sur le bâti existant sans pénaliser les inévitables mutations des usages.

**Les constructions existantes** qui ne répondent pas aux caractéristiques ci-dessous respectent ces règles au fur et à mesure des travaux d'entretien, de ravalements et de rénovation.

**Cas particulier des *caseddi*** : ils doivent conserver leurs aspects d'origine sans subir de rehaussements et d'extension de nouvelles ouvertures ou d'agrandissement de celles-ci ; ils peuvent être cependant habitables lorsque leurs caractéristiques le permettent.



*Caseddi non réhabilités*

**Les éléments techniques** nécessaires au confort des logements sont souvent ajoutés en façades agissant ainsi indirectement sur la qualité des espaces publics qu'elles dominent.

Il y a ainsi des mesures à considérer :

- Le choix de l'emplacement,
- Les couleurs,
- Les dispositifs de dissimulation.



*Contre exemple : équipement et goutottes en applique*



Exemple

Lorsque cela est techniquement possible, il est souhaitable de choisir la façade la moins visible depuis les espaces publics. Pour les dispositifs de type moteur de climatiseur, il est préférable de les positionner au plus près du sol. Une niche du même matériau que la façade principale peut être

réalisée ; une porte ajourée permet de préserver le matériel des intempéries sans nuire à son bon fonctionnement. Un caisson en bois peut également être une solution intéressante et efficace.



Ces précautions sont à prendre avec tout éléments de la construction : boîtes au lettre, éclairage en applique...

*Insertion de la boîte aux lettres dans la clôture – Exemple*

Les paraboles et antennes : il existe des modèles discrets par leur taille et leur couleur (noire/marron). Lorsqu'il y a plusieurs logements dans un immeuble, une seule parabole ou antenne est autorisée de préférence dans les espaces attenants à la construction, sinon en façade secondaire.

L'arrivée de la fibre devrait limiter progressivement le recours aux paraboles.

Les câbles : les goulottes en pvc blancs sont à proscrire Si techniquement cela est possible ; les câbles sont placés à l'intérieur de la construction pour éviter de courir sur les façades extérieures.



*Les paraboles en toiture au Piattone*

Les enseignes commerciales sont aussi à soigner et cela d'autant plus qu'elles s'exposent le long de la RT 40 axe principal de la circulation ce qui en fait une vitrine. Une certaine homogénéité de style est à instaurer pour apporter de la qualité qui sera à termes bénéfiques aux commerçants qui dans un espace soigné verront l'image de leur entreprise positivement impactée.



*Trouver des réponses harmonieuses avec la qualité du bâti pour valoriser le commerce*

C'est dans ce chapitre que le **PLU évoque la trame végétale**. Elle est ici fondamentale pour adoucir les chaleurs estivales dans un environnement très minéral. L'intention de la municipalité étant de végétaliser les espaces publics, le PLU fait un rappel sur les essences recommandées et les essences interdites. Pour les premières il s'agit de favoriser le retour d'un paysage traditionnel et adapté au

climat alors que pour les secondes il est question d'éviter la propagation d'espèces qui nuisent aux endémismes ; d'autres sont inadaptées au climat ou sont exposées à des risques phytosanitaires. La liste figure dans le présent rapport.

La qualité des aires de stationnement exige d'intégrer ces éléments végétaux et une réduction de l'artificialisation des sols. Ces choix techniques concourent à répondre parallèlement à d'autres besoins. La partie dense du village souffre à l'instar de nombreux villages de places de stationnement. Cependant le nombre de logements variera peu ici puisque l'espace public prédomine dans les espaces libres restant ce qui réduit le besoin futur. Il convient d'évoquer le projet en cours au cœur de Viagenti qui sera pourvoyeur d'un bel espace de stationnement, qui sera mutualisé avec les besoins locaux et ceux du supermarché ainsi délocalisé.

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

#### **Les réseaux**

La zone est entièrement et suffisamment équipée. Ce chapitre vise cependant des aspects nouveaux qui répondent aussi à de nouveaux enjeux.

**Les eaux pluviales** sont désormais intégrées de manière systématique dans la gestion urbaine ; aussi, hormis les travaux publics pour améliorer leur prise en charge, les habitants doivent s'y intéresser pour réduire les volumes qui échouent sur les espaces publics. Ainsi, le schéma directeur comporte des règles précises et une méthode de calculs des volumes à stocker sur la parcelle en fonction de la surface imperméabilisée. Un tableau Excel est disponible en annexe du règlement mais il est surtout disponible sur le site internet de la commune. **Le but est aussi de sensibiliser à la réutilisation de ces eaux** à d'autres usages pour réduire la consommation d'eau potable.

**Le développement des énergies renouvelables** apparaît désormais comme un enjeu à toutes les échelles de la programmation urbaine. Ainsi, s'il est utile de soutenir le recours à ces énergies dites « propres », il **convient de rester sensible à l'impact de ces équipements dans le paysage**. C'est pourquoi le PLU propose une approche issue d'étude menée dans d'autres régions de France ayant les mêmes inquiétudes. Les villages visibles de loin ont une cinquième façade très exposée au regard, la toiture. Aussi dans la zone UV le foncier disponible est peu important et ne permet pas de manière systématique une pose au sol des panneaux. L'installation en applique sur les toitures doit être particulièrement soignée.

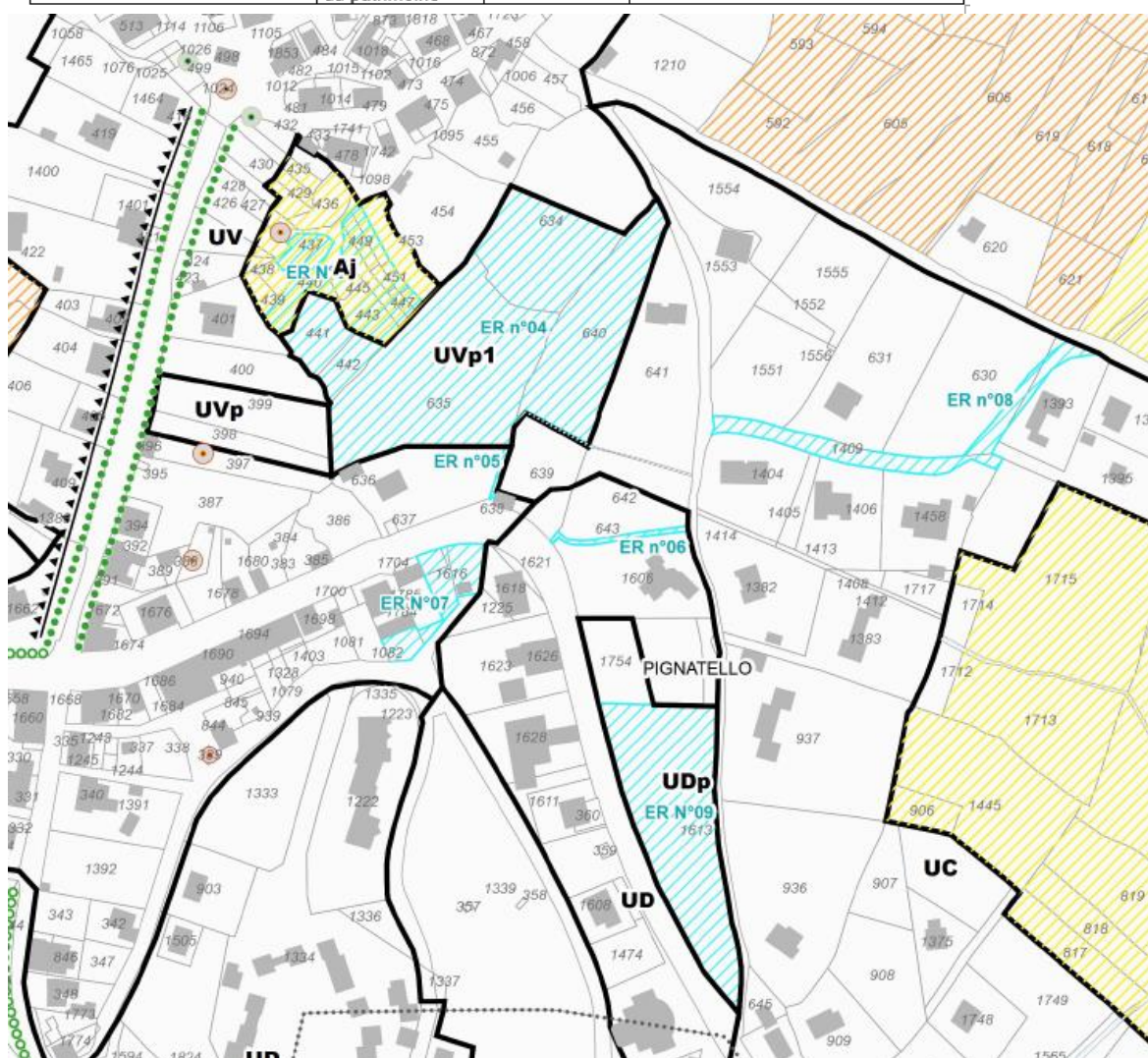
#### **Les emplacements réservés**

La mise en œuvre du projet communal demande une maîtrise foncière que la commune n'a pas. Aussi, le PLU identifie plusieurs emplacements réservés dans la zone UV qui sont parfois en cohérence avec le zonage adjacent ou un emplacement réservé positionné dans une autre zone contiguë. Pour **renforcer le maillage piéton et faciliter les interconnexions entre quartiers** (ER 5 et 7), la commune s'attèle à **créer de nouveaux espaces publics** qui vont par ailleurs ici répondre aussi à un objectif culturel à travers la création d'un **théâtre de verdure au cœur d'un parc urbain**. Comme évoqué ci-avant, le soin apporté aux choix des matériaux et du mobilier urbain permet de comprendre la grande cohérence de ce projet entre Viagenti et Pianottoli. Une surface de quasiment un hectare est ainsi désigné par l'ER4. Cet espace est constitué d'anciens jardins et vergers abandonnés ; le projet va resusciter un pan de la mémoire collective qui est symbolisée par la fontaine (ER en Aj), lieu de rencontre des anciens. A Caldarello, la commune souhaite récupérer du petit patrimoine (four) situé à l'entrée du village au bord de la route. Sa mise en valeur s'accompagne de celle de l'espace public.

**G- EMBLEMENTS RESERVES**

⊕ La zone comporte des emplacements réservés :

Numéro de l'emplacement réservé	Objet	Surface (m²)	Numéros des parcelles concernées
ER n°04	Projet communal – espace public – espace vert – théâtre de verdure	9202,96	0B0634 0B0635 0B0640 0B0441 0B0442
ER n°05	Equipements publics / Maillage piéton communal	46,32	0B635
ER N°07	Equipements publics / Maillage piéton communal	704,18	0B0362 0B1616 0B1082 0B1706 0B1708 0B1786
ER n°14	Espace public et protection du patrimoine	32,95	0C0090 / 0C0091



Localisation des ER en zone UV de Pianottoli-Viagenti

**b. La zone UD : poursuivre la structuration de l'espace urbain au cœur du bourg**



**Ce secteur urbain dense ou à densifier** se situe le long de la RT en entrée nord de Viagenti et est au cœur du bourg au niveau du village HLM et l'ancienne gendarmerie. Ces zones se situent dans le prolongement direct de de quartiers anciens d'habitat dense et bien organisé. Il s'agit de poursuivre la structuration de ces axes routiers par une densification qui sera aussi favorable à la production de logements nouveaux au plus près des services et des commerces classées en UE.



*Vue aérienne du Piattone- village HLM*

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

---

Le règlement proposé est plus « souple » dans la mesure où l'architecture est plus variée et plus contemporaine. Le quartier de Piattone se verra renforcé par la zone AUQ et son OAP. L'articulation entre le cœur de bourg et sa périphérie immédiate est ainsi assurée. Il s'agit de consolider le paysage urbain par le maintien d'une densité qui inclut le traitement des espaces publics et renforce les liens avec les autres quartiers centraux et périphériques.

La vocation mixte doit être préservée c'est pourquoi grand nombre des destinations sont admises sauf en UDp où ne peuvent être réalisés que des aménagements légers correspondants à des espaces publics. En pouvant réaliser de nouvelles constructions, il est plus aisé de répondre aux besoins de certaines destinations, contrairement à UV, contraintes par le faible gisement foncier et un habitat inadapté à certaines destinations.

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

---

Dans ce chapitre on décèle quelques évolutions réglementaires par rapport à la zone UV.

## CHAPITRE 2

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

---

Dans la zone UD, l'objectif consiste renforcer la trame urbaine dense des quartiers existants en apportant le cas échéant des améliorations paysagères et de fonctionnement. Ces quartiers se caractérisent par un mélange de styles architecturaux, une diversité typologique de l'habitat et des densités variables. Ces quartiers résidentiels occupent un espace central du bourg et doivent concilier la vocation résidentielle et la vocation commerciale.

Ici le règlement propose **une densification en lien avec le paysage actuel**. Ainsi, la hauteur des constructions et leur implantation les unes par rapport aux autres favorisent un tissu dense. Ici le rehaussement est admis pour créer un étage habitable. Cette mesure répond ici à la diversification des moyens pour respecter la trajectoire de la ZAN.

Le règlement propose de **ne pas homogénéiser les règles** afin de contextualiser celles-ci dès lors que l'on agit sur un tissu bâti existant notamment en matière d'implantation par rapport à la voie. L'organisation du bâti joue dans le dessin de la rue et son ambiance singulière. Le PLU intègre cela.

Dans cette zone, la topographie est un peu plus contraignante ; c'est pourquoi que le PLU introduit la notion d'adaptation au sol et la gestion des murs de soutènement. Pour éviter des impacts irréversibles, les enrochements sont interdits à la faveur d'ouvrage plus discrets et qualitatifs.

Cette zone comme la zone UC pouvant compter sur la présence de maisons traditionnelles, le règlement se réfère directement à la zone UV.

Dans ces zones, **seront préservés des espaces verts sous forme de jardins et vergers** s'ils sont privés ou encore sous forme d'espaces verts publics. Des parcelles seront consacrées à des aires de stationnement faisant l'objet de travaux paysagers. Les secteurs UVp et UDp les matérialisent. Ils sont parfois doublés d'un emplacement réservé. A Caldareddo, cela concerne des espaces du domaine public qui seront traités qualitativement. Il y a une logique générale entre toutes les zones U et AUQ concernant le traitement des espaces publics, les aires de stationnement, la trame végétale etc... c'est par ce biais que l'on assure la cohérence et la « couture » entre différents quartiers d'époque distinctes.

Cette cohérence passe aussi par le traitement des clôtures d'une parcelle à une autre. Le règlement les détaille.

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

---

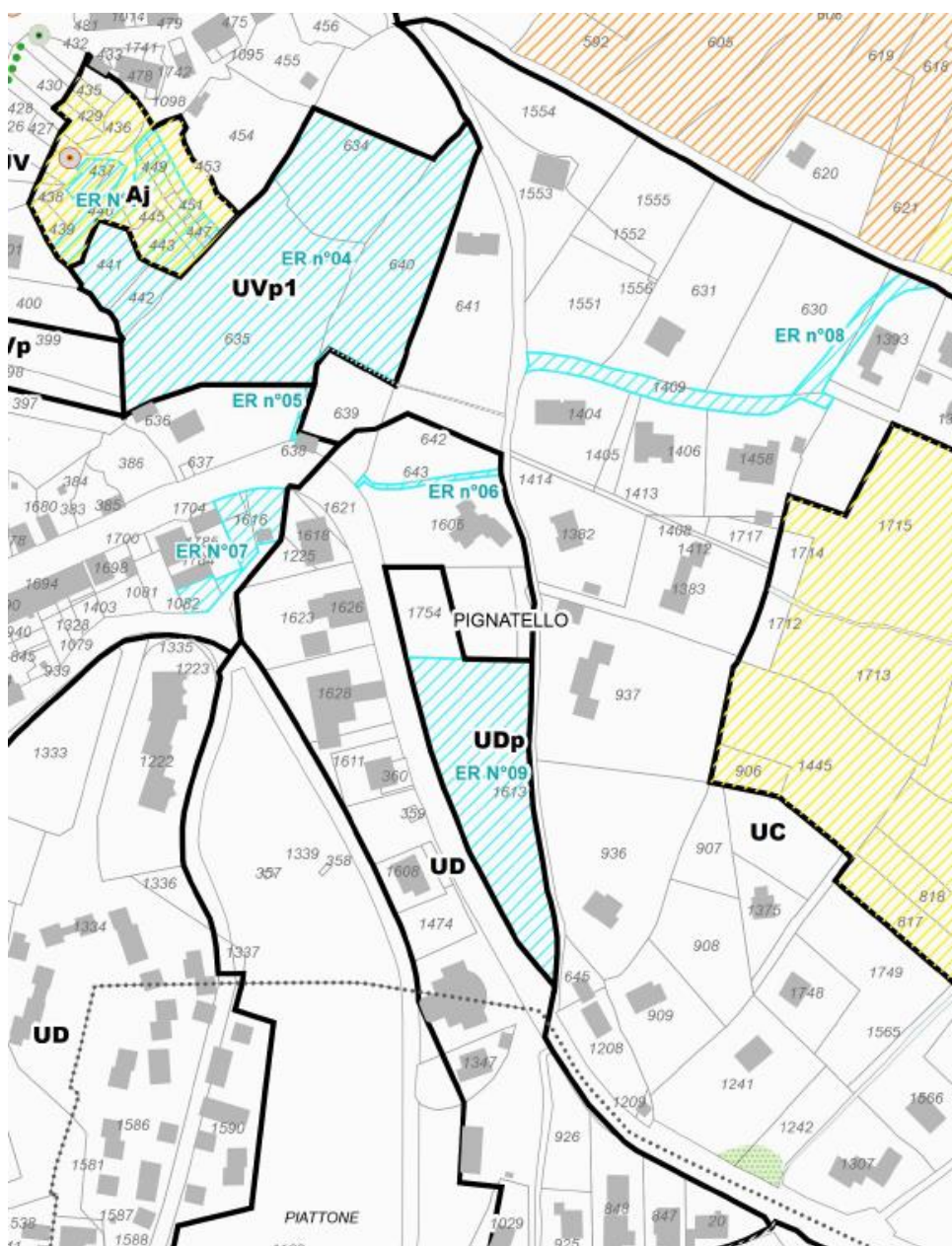
Les attentes en matière de connexion au réseau sont assez classiques avec une insistance toutefois pour la prise en compte de l'éclairage, de la bonne insertion des panneaux solaires et du recours à des solutions de collecte et stockage des eaux pluviales pour souligner l'importance de ces aspects dans le projet. Le PLU est un outil pédagogique et de cadrage qui glissent la méthode pour agir sur les projets selon une approche plus éco-responsables. Si par moment un certain surcoût initial est assumé, la réduction des impacts écologiques et celle des dépenses finiront par entrer aussi dans la balance des bilans.

Deux ER sont en place pour assurer la connexion piétonne entre Viagenti (RT) et les quartiers résidentiels à l'aval (route communale). Il poursuit les efforts fait en amont et à proximité des services publics. Faciliter l'accès sans suivre les routes carrossables apportent un confort de vie pour les habitants. Le renforcement de la capacité d'accueil des parkings publics près de ces mêmes services, participe aussi à la sécurisation.

## H – EMBLEMES RESERVES

La zone comporte un emplacement réservé :

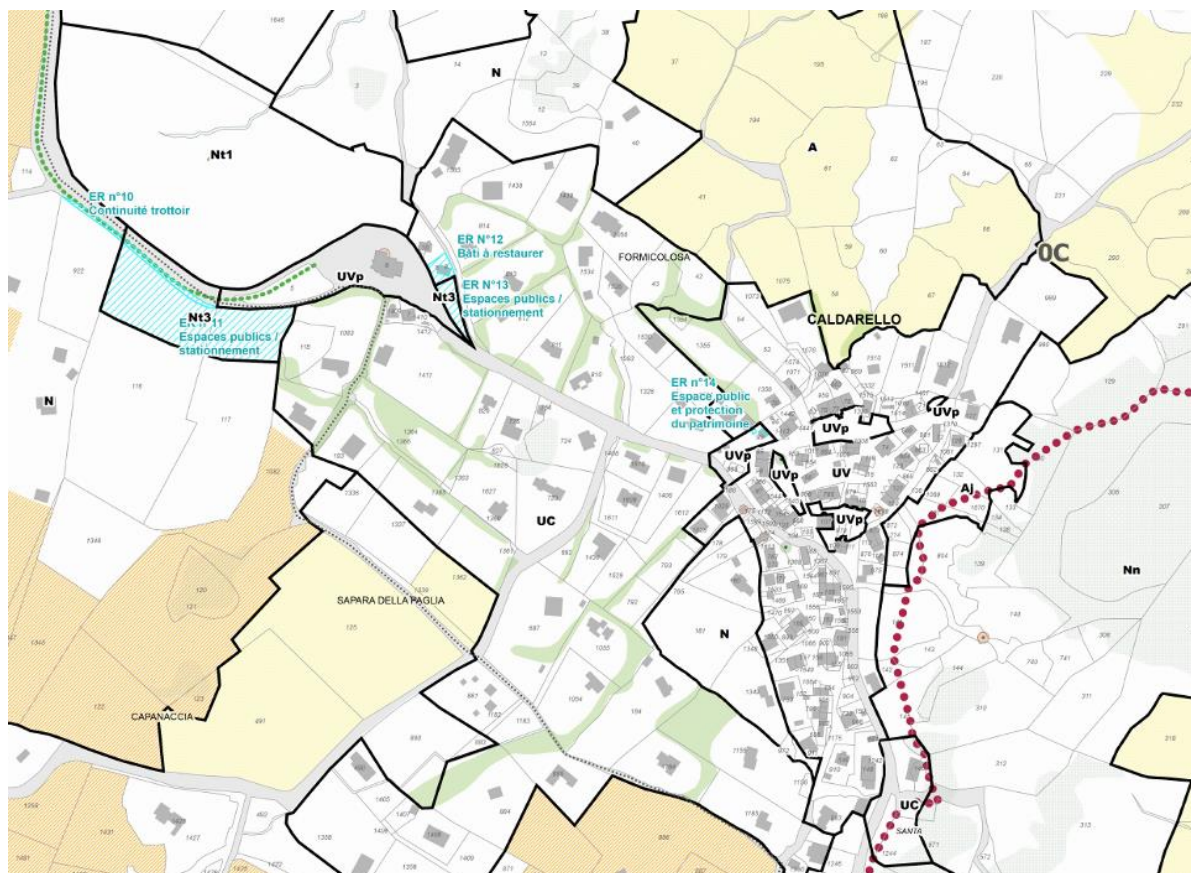
Numéro de l'emplacement réservé	Objet	Surface m <sup>2</sup>	Numéros des parcelles concernées
ER n°06	Equipements publics / Maillage piéton communal	107,32	0B643
ER N°09	Espaces publics / stationnement	3465	0B1613



Extrait PLU – Secteur de Viagenti

### c. La zone UC : des zones résidentielles à densifier progressivement

Cette zone pavillonnaire est en périphérie immédiate des zones denses (UV et UD) où la densification ne peut pas se faire que dans le même esprit pour préserver le paysage et être en cohérence avec la trame des réseaux.



Extrait PLU – Secteur de Caldareddo

Les limites géographiques Pianottoli-Caldareddo de ces zones sont géographiques à l'entrée nord de la commune en tenant compte de l'implantation des constructions existantes. Le bord de la RT a été exclu à cause de la présence d'amas rocheux importants qui retiennent la pente et constitue un patrimoine paysager. A Tozza Alta, une forte demande qui peut justifier une densification des secteurs avant de promouvoir une extension dans des zones vierges. C'est également le cas à l'entrée sud où la zone UC fait l'objet de demandes nouvelles. Les extensions restent mesurées pour réduire les impacts sur les ESA ou pour tenir compte des amas rocheux, pentes et bosquets. Le TA de Bastia a validé la continuité entre Tozza Alta et le cœur du bourg par un récente décision.

Les limites UC Caldareddo : une urbanisation contemporaine s'est étendue entre Formicolosa/Eglise/Santa. Avec un relief favorable et parcellaire important la densité y est moyenne à faible. La concertation publique a ciblé particulièrement cet espace tant densifier au sein des parcelles déjà bâties que pour des parcelles nues. L'objectif consiste à limiter la dispersion tout en optimisant ce foncier qui n'est plus agricole ni naturel. La trame végétale qui sera préservée (aplat spécifique) permettra une bonne insertion visuelle dans ce cadre d'exception.

Le village offre par ailleurs peu d'opportunités nouvelles au regard des densités et du découpage foncier ; les contraintes topographiques sont aussi prégnantes dans la délimitation de la zone (amas rocheux, espaces remarquables...).

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

La vocation résidentielle est maintenue mais la zone peut aussi accueillir des activités et des services ce qui permettrait une structuration progressive ; cependant la réalité foncière nuancera cette évolution mixte.

Une cohérence bâtie doit prévaloir et comme pour les autres zones, l'habitat insolite est interdit.

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

---

## CHAPITRE 2

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

---

Dans la zone UC, l'objectif consiste à densifier de manière adaptée l'urbanisation existante en adéquation avec le niveau d'équipements du lieu-dit et en respectant le paysage identitaire qui reste par endroit, encore très marqué par les éléments naturels comme les bosquets et les amas rocheux remarquables. Le caractère résidentiel reste prioritaire tout en offrant l'opportunité d'y voir apparaître des activités compatibles.

Compte tenu de la prégnance de certains éléments patrimoniaux dans le paysage, l'évolution de la zone devra considérer leur protection : murets, fours, bosquets d'arbres ou arbres remarquables isolés même lorsque ceux-ci ne sont pas identifiés par le PLU.

La diversité architecturale impose une plus grande souplesse dans les règles, cependant une ligne directrice est posée pour préserver les grandes caractéristiques des constructions locales, marquées par la sobriété.

Vu la configuration foncière, le règlement augmente les distances et notamment pour réduire les impacts vis-à-vis des zones N et A. Les implantations vis-à-vis des voies ont moins d'importance que dans les zones UD et UV puisque le tissu bâti est plus ouvert et désordonné. Quant aux hauteurs, il convient de conserver une homogénéité.

Les règles proposées ont pour but de créer un espace bâti qui puisse densifier sans dévaloriser certains atouts patrimoniaux ou environnementaux. C'est pourquoi le PLU propose une trame verte et identifie ici aussi des éléments de patrimoine.

Comme en UD, les clôtures, la prise en compte de certains aspects techniques aux impacts esthétiques sont encadrés pour maîtriser d'une certaine manière la construction du patrimoine de demain.

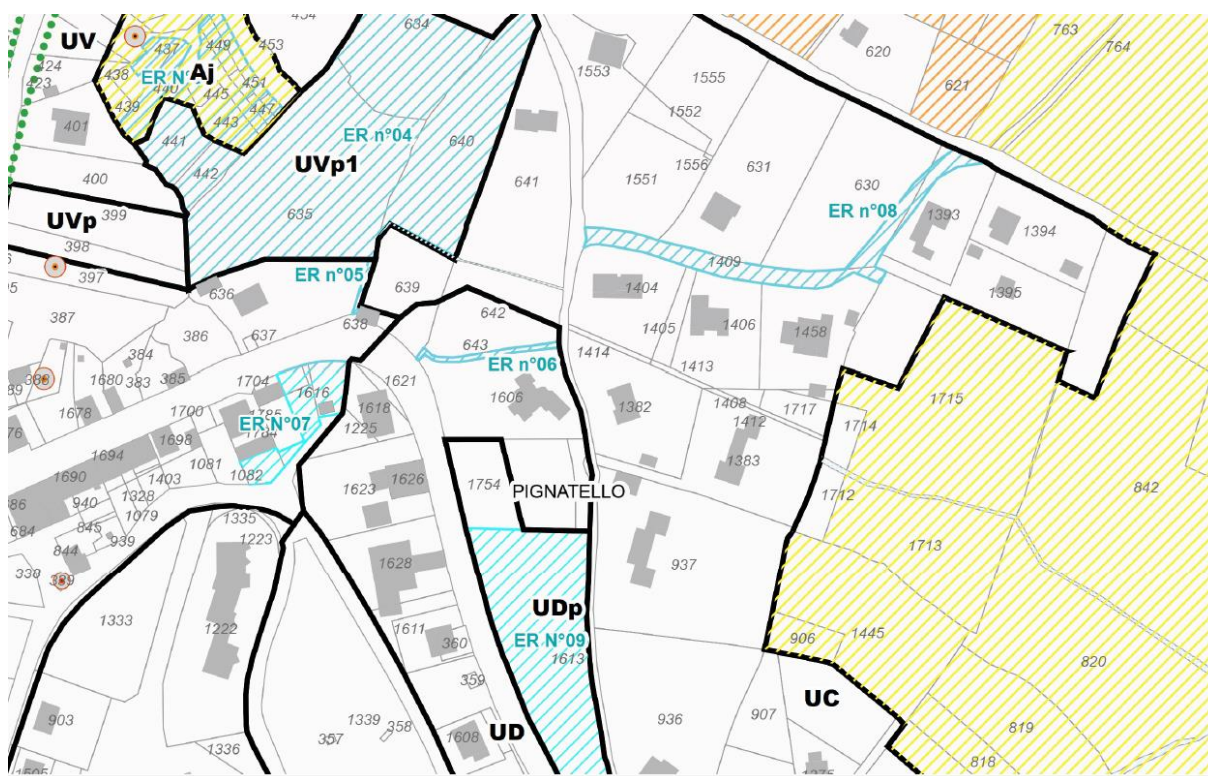
- **Chapitre III Equipements, réseaux (conditions de raccordement) et emplacements réservés**

---

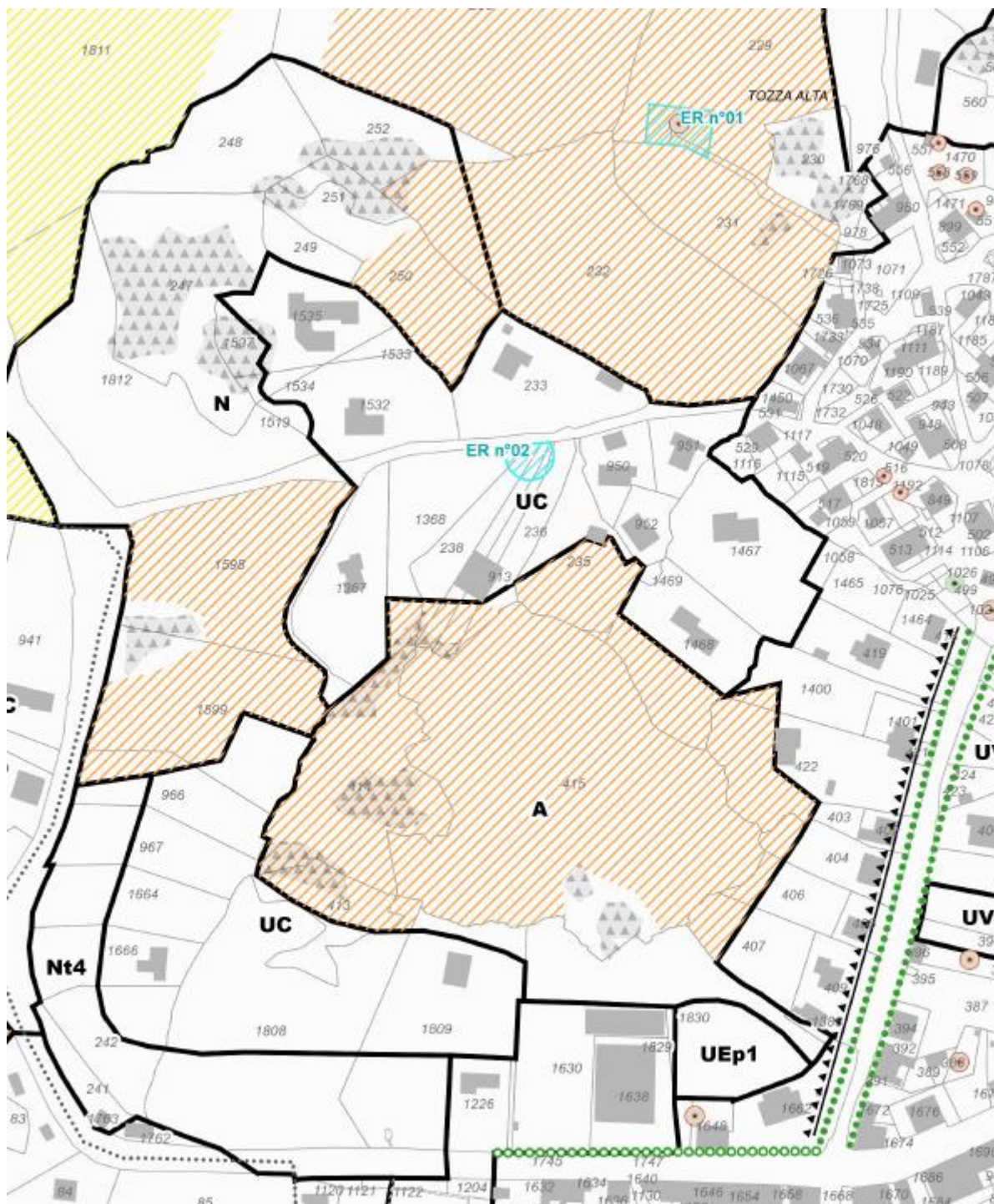
Les conditions de raccordement sont actées par le règlement en fonction du zonage d'assainissement. Pour les eaux pluviales les règles sont identiques et adaptées aux projets.

Les emplacements réservés sont destinés à s'assurer de la pérennité du bouclage routier, une aire de retournement aussi pour faire face à la nécessaire sécurisation des quartiers anciens. Il vise aussi la récupération d'un petit ouvrage vernaculaire enclavé dans le domaine public. La commune poursuit dans cette zone la complétude d'une offre en espaces publics et espaces verts.

Numéro de l'emplacement réservé	Objet	Surface m <sup>2</sup>	Numéros des parcelles concernées
ER n°02	Aire de retournement Baritedda	249,14	0B0236 0B0238 0B0912 0B0913 0B1368
ER n°08	Création voie communale	1094,30	0B0630 0B1393 0B1409
ER N°12	Bâti à restaurer	49,18	0C9
ER N°13	Espace public/Stationnement	646	0C8



Extrait plan de zonage



Extrait plan de zonage

**d. La zone UE : assurer les fonctions économiques du territoire en renforçant le cœur du bourg**

La commune soutient son tissu économique, socle de la vie à l'année. Ainsi, en tenant compte des projets et de l'occupation des sols actuelle ; ressortent plusieurs sites à vocation économique dominante.

Comme l'a exprimé le conseil municipal dans la délibération en date du 06/09/2019, le commerce et les services doivent rester accessibles et doivent animer la vie du bourg. De ce fait, il ne peut être d'implantation en extérieur de celui-ci. La délibération de 2022 corrobore ces objectifs à l'égard du tissu économique.

Le PADD a relayé ces attentes importantes pour le devenir du territoire. L'objectif du PLU est de consolider cette vocation économique qui est nécessaire au maintien des activités et des emplois au cœur de bourg. Le rééquilibrage entre résidences principales et secondaires ne peut prendre appui que sur un tissu économique local capable de créer des emplois. Aussi, dans une région sans industrie, c'est bien le commerce et les services de proximité qui avec les activités touristiques sont les principaux pourvoyeurs d'emplois. Les TPE et les PME sont les mieux représentées sur place ; s'ajoute à cela l'artisanat qui peine à trouver des sites à son développement.

- Les activités commerciales à dominante alimentaire de type supermarché doivent se concentrer en cœur de bourg, seuls les commerces de produits pondéreux pouvant s'établir en périphérie. Ces activités doivent impérativement s'inscrire dans le Plan d'Aménagement Commercial dont l'élaboration a été décidée par l'Assemblée de Corse et, à défaut de SCOT, respecter l'armature urbaine du PADDUC autant qu'elles doivent éviter d'impacter le bâti environnant par un gabarit disproportionné. Une attention particulière dictée par l'expérience doit être apportée à ce qu'aucune exploitation commerciale ne puisse, par l'intensité de son trafic, avoir un effet obstructif sur la circulation automobile, le pire à éviter depuis toujours pour la commune étant le contournement routier de son centre actif.

**2/Renforcer le tissu économique local** pour soutenir la création d'emplois, permettre l'installation de nouveaux ménages. Les principaux secteurs concernés sont l'agriculture, l'artisanat, le commerce-service, le tourisme dont le nautisme ; des perspectives innovantes sont à considérer également ;

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

Afin que ces projets commerciaux s'intègrent dans le tissu urbain existant, le PLU règlemente d'une part le changement de destination des rdc commerciaux à Viagenti (zone UV) en particulier mais délimite aussi **3 zones UE afin d'encadrer l'occupation des sols et assurer l'équilibre entre économie et habitat** en tenant compte aussi des problématiques de circulation, d'intégration paysagère et de bon fonctionnement. Dans ces zones est intégrée **la problématique du logement des actifs** et employés dont une partie arrive de manière saisonnière au pic de la fréquentation touristique. Les entreprises peuvent à leur niveau proposer des solutions. La mixité des fonctions de la zone convient à la création d'un tissu urbain qui associe les différentes fonctions du bourg. Ainsi si les activités économiques sont prioritaires, le règlement de la zone permet aussi la création de logements :

Habitat	- Logement	UE1p	⊗	UE2 : Sans dépasser 20% de la surface de plancher totale de la zone.  UE3 : logement uniquement destiné à des employés ou gérant de l'entreprise et uniquement dans le bâti existant.
	- Hébergement	UE3/UE1p	⊗	

Extrait du règlement de la zone UE – Chapitre I

Le règlement de cette zone prévoit d'autoriser les « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** » et « **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » sous condition notamment pour



les bureaux qui ne peuvent dépasser 20% de la surface de plancher de la zone. Ceci vise à maintenir un équilibre dans les activités présentes sans se priver de saisir des opportunités qui seraient bénéfiques pour la commune.

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

---

**Le règlement introduit des éléments architecturaux et paysager** afin de sensibiliser les entreprises en place à améliorer l'existant en UE2 et UE3. Les nouvelles autorisations d'urbanisme devront prendre en compte ce règlement. Il fixe donc des règles en matière d'aspect extérieur des constructions dont les couleurs. Les bâtiments commerciaux sont généralement codifiés suivant l'enseigne or il est démontré que ces enseignes sont en mesure de considérer les enjeux paysagers et urbains en faisant des efforts sur l'architecture. Le projet de la zone UE3 a suivi les recommandations communales en amont de la demande d'urbanisme tant en termes d'architecture que d'organisation et a modifié ponctuellement les intentions initiales. (cf.& Impact sur le paysage) L'autorisation d'urbanisme étant antérieure à l'arrêt du PLU, le règlement aura peur d'incidences pour cette zone.

- **La zone UE1**

La délimitation de la zone prend acte du projet validé d'une relocalisation du Spar actuel et de son agrandissement. Ce projet provoque une extension du bourg sur des parcelles sans enjeu comme l'atteste les études environnementales jointes (cf.& Le projet communal et l'impact sur l'environnement naturel) aux autorisations et validées par l'autorité environnementale. Ce projet va induire la réalisation de commerces et de logements ainsi que celle d'un espace ouvert qui s'articule autour d'une aire de parking fortement végétalisée ; elle permet aussi la requalification du Spar actuel et de ses abords immédiats par un changement d'enseigne permettant une requalification des abords de la RT au centre même du bourg. La commune sera particulièrement attentive à cet égard. **Le parking actuel** qui déborde sur une parcelle voisine à la mairie **maintient sa vocation et est ainsi classée en UEp.**

Les travaux sont engagés (3<sup>e</sup> trimestre 2023) et ce projet d'ensemble a intégré de manière satisfaisante, lors du processus de concertation mené de concert entre la mairie et le porteur de projet, des réponses en matière de paysage, de circulation, de logements et de diversification économique. (cf. & suivants).



*Localisation du projet de nouveau quartier comprenant la délocalisation du SPAR*



*Paysage urbain actuel*



*Le projet*

- **La zone UE2 – Entrée Sud de Viagenti**

Cette zone à l'entrée Sud du bourg recoupe les parcelles accueillant aujourd'hui une enseigne alimentaire et des locaux artisanaux dont une biscuiterie. Elle intègre les aires techniques et de stationnement ainsi que des logements dédiés aux employés. Il est envisagé d'ajouter un bâtiment destiné à de nouvelles activités ce qui permet une optimisation du foncier déjà urbanisé et un renforcement de l'offre pour de nouvelles entreprises. La limite de la zone est fixée par les environs déjà urbanisés et par le relief ainsi que la présence de la RT qui borde les parcelles. Ces parcelles légèrement renfoncées, elles ont un impact modéré dans le paysage ; cependant le soin apporté à la « vitrine » le long de la RT constitue un enjeu. L'état des constructions destinées aux logements des saisonniers est aussi à améliorer notamment lorsqu'il s'agit de bungalows. C'est pourquoi le règlement autorise la construction de logements sans dépasser 20% de la surface de plancher totale.

Le règlement de la zone est en accord avec l'état des lieux et propose des améliorations esthétiques notamment au niveau du traitement des aires de stationnements peu intégrées en absence de végétalisation. L'imperméabilisation est à réduire également afin de suivre les objectifs du schéma directeur des eaux pluviales de 2023.



*UE2 Etat des lieux*

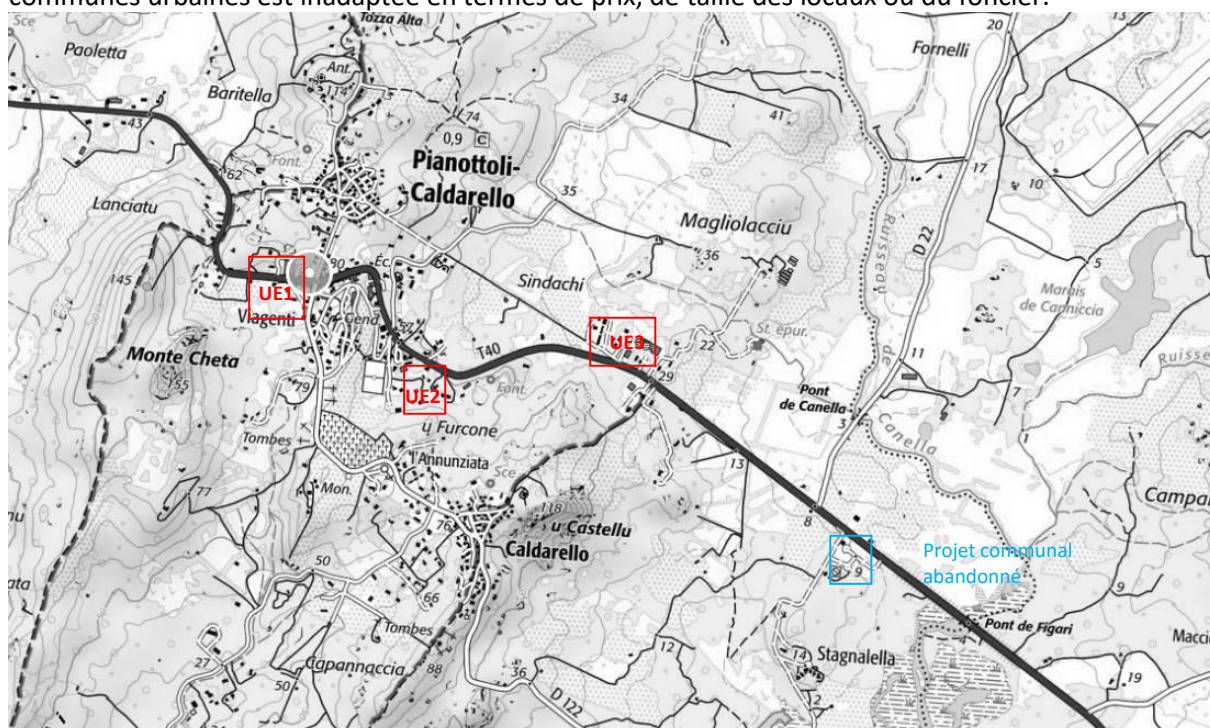
- **La zone UE3 Laronu**

Elle est légèrement excentrée du village et regroupe des entreprises avec du logement de type pavillonnaire. On y décèle également des logements destinés aux employés. Si la commune avait prôné pour l'intégration de l'ancienne cave viticole dans le périmètre car elle a cessé à ce jour toute activité, les services de l'Etat ont demandé l'exclure pour la maintenir dans une zone agricole. Son maintien pour un usage agricole reste très peu probable et le risque réside en ce qu'elle devienne une friche. L'intention première de la commune était d'étudier la conversion de ce site qui par sa position permet d'accueillir des activités non compatibles avec la vie villageoise. Encore dépourvue de zone d'activités, le territoire souffre d'un manque structurel à cet égard et le développement économique en pâtit. La commune a accédé sans grande conviction ce choix et regrette que la zone UE ne soit pas considérée comme un secteur urbanisé qui pourrait bénéficier d'une densification une fois le SCoT approuvé. Lors de la concertation du public, les entrepreneurs locaux avaient fait connaître leur besoin d'extension pour renforcer leur entreprise. En l'état, la zone qui ne dispose plus de manière avérée ni des caractéristiques agricoles, ni naturelles, est classée en zone UE sans bénéficier d'un règlement satisfaisant. Il est ainsi difficile d'accompagner la requalification paysagère de ce site qui était pourtant nécessaire.

Ainsi la chapitre I, précise pour UE :

« **UE3** : ne sont admis que les extensions en une seule fois sans dépasser 30% des surfaces existantes au moment de l'approbation du PLU et en une seule fois. »

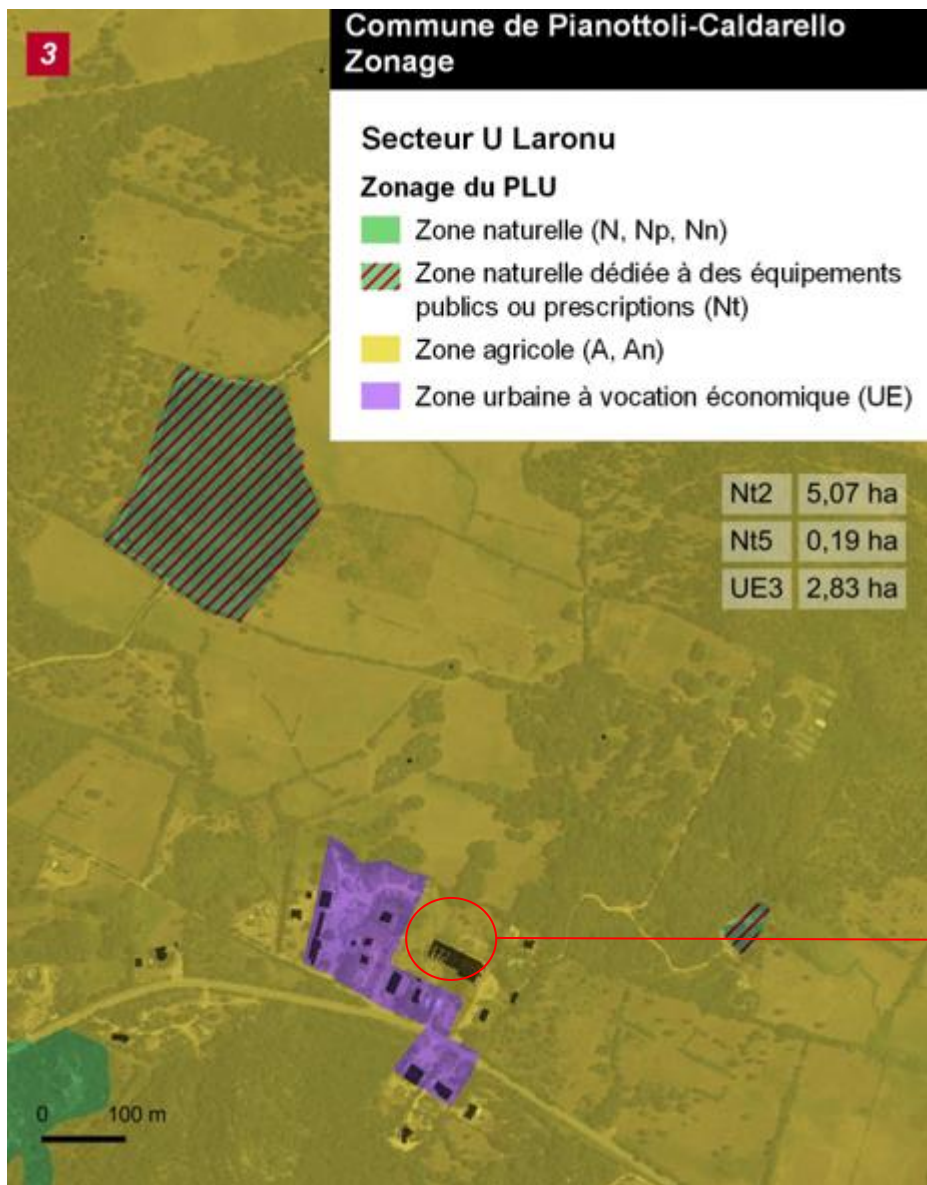
La commune avait viabilisé les parcelles le long de la RT (entrée Sud) en vue de créer une zone d'activités de petite dimension en discontinuité urbaine afin d'éviter les nuisances incompatibles avec le voisinage ; ce projet avorté par la simple application de la loi littoral interroge les élus et les acteurs économiques confrontés à l'impossibilité de retenir les entreprises ou de leur permettre une évolution. Dans ce secteur ouest du Sud Corse (EPCI), il n'existe pas de ZA ce qui accentue aussi les déséquilibres au sein du territoire puisque la ville de Porto-Vecchio ou de Bonifacio tendent à concentrer l'accueil des entreprises. Une nuance est cependant à prendre en compte qui est celle de constater que les besoins locaux concernent des entreprises de petite envergure et que l'offre (quand il y en a) des communes urbaines est inadaptée en termes de prix, de taille des locaux ou du foncier.



Projet communal abandonné



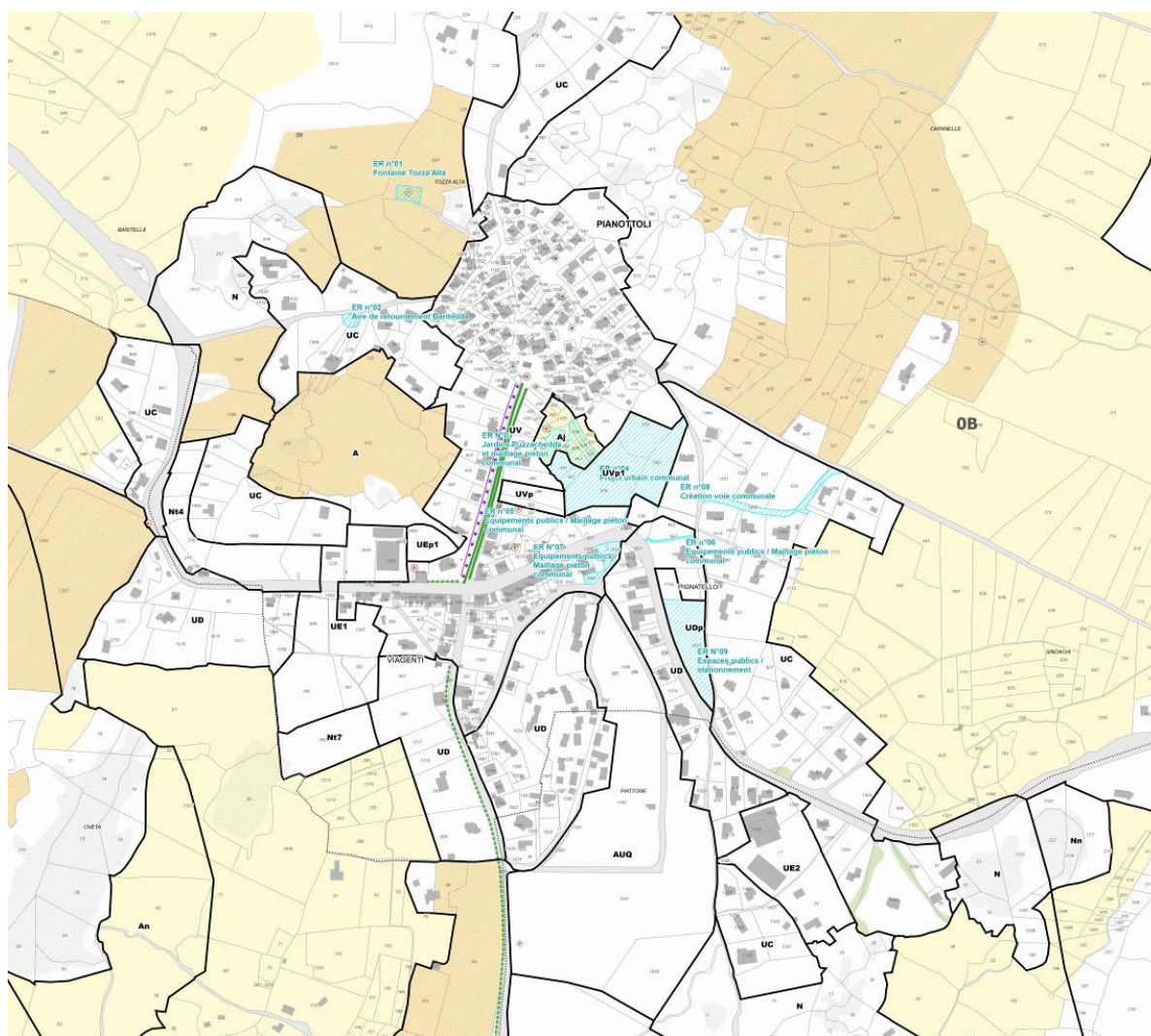
Localisation des zones UE du PLU



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

Il n'y a pas de particularités ici. Nous pouvons souligner l'intérêt d'utiliser les toitures de ces établissements pour y installer des panneaux solaires. Ces surfaces permettent de réduire la consommation d'espace au sol. Ces établissements par la surface importante de leur toiture sont en mesure de collecter et de stocker des volumes significatifs en eau. Une réutilisation pour des usages internes sont à envisager pour réduire les besoins en eau potable.

Cette zone n'est pas concernée par des emplacements réservés.



Extrait PLU – Secteur de Pianottoli-Viagenti

### 3. Les zones à urbaniser

**R.151-20 du CU**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions

*d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

Le projet ne compte qu'une seule **zone AU dite AUQ** et qui couvre l'ensemble des parcelles communales du Piattono. Faisant l'objet d'une OAP d'aménagement de secteur, cette zone est dépourvue de règlement.

Le détail de la vocation de la zone figure dans ladite OAP. (Cf.&OAP)

La commune étant bien desservie et les équipements et réseaux étant à niveau, ce classement cible uniquement les parcelles communales du Piattono. Une partie avait été cédée par le passé pour la réalisation du village HLM.

**Cette zone AUQ programme la réalisation d'un nouveau quartier sur les terrains communaux.** Ce projet soumis à une **OAP sans règlement** est en continuité de la zone dense de Viagenti cœur de bourg. Aux abords des équipements publics et des HLM, cette zone est bien desservie par des voies existantes et sera prochainement traversée par une nouvelle route de désenclavement entre la route de Caldareddo et la sortie sud de Viagenti en traversant Piattono (cf. OAP). Cette vaste zone sera aménagée en plusieurs phases mais elle est conçue dans son ensemble. La commune y a réalisé cette année un cabinet médical et s'ajoute depuis peu un vétérinaire. Une nouvelle caserne de pompier y sera installée bénéficiant de la nouvelle route de desserte.

**Sa vocation sera mixte dans un cadre qui suivra l'esprit « éco-quartier ».**



*Etat des lieux*



*Nouveau cabinet médical*



Vue aérienne du site

## 4. Les zones naturelles

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

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Dans ce vaste territoire, elles sont diverses entre montagne, piémonts et littoral, zones humides et **couvrent 2604 ha soit 60,84% du territoire**. En respectant les dispositions de la loi littoral et en favorisant une extension urbaine qui englobe généralement des espaces déjà bâtis, la préservation des écosystèmes naturels est réelle et efficiente à l'échelle du territoire communal. On verra que **différentes décisions communales apportent aussi une perspective d'amélioration de l'état des**



**lieux**, en partie grâce au partenariat mis en place avec le CdL qui est propriétaire de plusieurs parcelles en bord de mer.



*Vastes étendues naturelles littoral en avant-plan. Massif de L'Uomo di Cagna en fond de scène*

Dans ces espaces, on observe la présence d'un habitat individuel plus ou moins récent dont la faible densité (3-4 logt/ha) et l'absence d'organisation, ne permet **pas un classement en SDU. Il s'agit bien d'un habitat caractérisé de diffus. En grande partie situé dans les EPR**, le règlement a été rédigé de manière à ne pas renforcer l'emprise bâtie. En effet, les extensions sont réglementées en fonction de la surface initiale de la construction. Les annexes non habitables sont réduites en nombre et en surface et doivent impérativement rester au plus près de la construction initiale afin de ne pas provoquer une quelconque extension urbaine par les emprises nouvelles. La superficie des piscines est limitée indirectement par le volume maximal autorisé.



Le règlement apporte aussi des instructions concrètes sur la manière de traiter les nouvelles clôtures ou celles à rénover. Il s'agit en effet de réduire le cloisonnement des espaces naturels aussi

ordinaires soient-ils et de ne pas dénaturer la couverture végétale naturelle. Le règlement comme le rapport de présentation s'engagent dans une approche pédagogique pour faire entendre de quelle manière par des choix simples et de bons sens un certain nombre d'impacts sur l'environnement peuvent être évités et réduits.

Le massif de l'Uomo di Cagna est également classé dans une vaste zone naturelle. Ici, l'occupation humaine est inexistante en termes d'occupation des sols et l'objectif est d'en préserver son caractère sauvage.

Les zones N coïncident généralement avec les ZNIEFF et les ERC. Pour ces périmètres, les dispositions du code de l'urbanisme s'appliquent.

## a. La zone Naturelle et sa réglementation

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

---

Les autorisations sont ici en lien avec la vocation dominante de la zone. Il existe cependant un habitat non agricole qu'il faut gérer. Il ne peut pas se renforcer en créant de nouveaux volumes mais uniquement en procédant à des extensions ou des ajouts d'annexes non habitables dès lors que cela ne nuit pas à la vocation principale.

Pour les exploitants, le logement est admis sous condition sans que cela ne dépende directement du PLU. La « nécessité » doit être avérée. Les activités complémentaires sont elles aussi très encadrées notamment concernant l'agri-tourisme.

Il a été fait le choix de limiter les extensions en fonction de leur surface.

Les occupations et utilisations des sols sont aussi régies par le code de l'urbanisme en application de la loi littoral.

L'accueil du public peut être assuré par des aménagements adaptés fixés dans une liste de ce même code.

Les activités agricoles sont admises mais elles doivent considérer les enjeux écologiques (faune-flore) des sites dans lesquelles elles évoluent. L'exploitation ne doit pas être prédatrice de la biodiversité et des ressources nécessaires au cycle de vie des espèces présentes.

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

---

La réalisation des ouvrages et équipements s'inspire des savoir-faire locaux et des recommandations du CAUE et de l'UDAP. Les enjeux environnementaux dont paysagers sont très prégnants dans le règlement.

Les caractéristiques des bâtiments autorisés découlent de la fiche élaborée par l'UDAP (Conseil des sites) alors que le logement nouveau s'inscrit dans la logique architecturale de la zone UC. Pour le bâti traditionnel c'est le règlement UV.

L'objectif étant de prendre en compte les besoins et les différents contextes.

Pour ces constructions, les préoccupations d'implantation sur le terrain, les impacts paysagers et la prise en compte des enjeux paysagers se renouvelle comme dans les zones U. Le règlement insiste sur les moyens à mettre en œuvre pour réduire la modification des sols et respecter la vocation première des lieux.

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

---

Les équipements et réseaux ne peuvent être renforcés à la charge de la commune. Aussi tout projet devra apporter la preuve de la bonne gestion des eaux usées, de l'accès à l'eau dans des conditions sanitaires conformes et cela d'autant plus si des activités complémentaires d'hébergements existent.

## b. Des zones spécifiques avec une réglementation adaptée

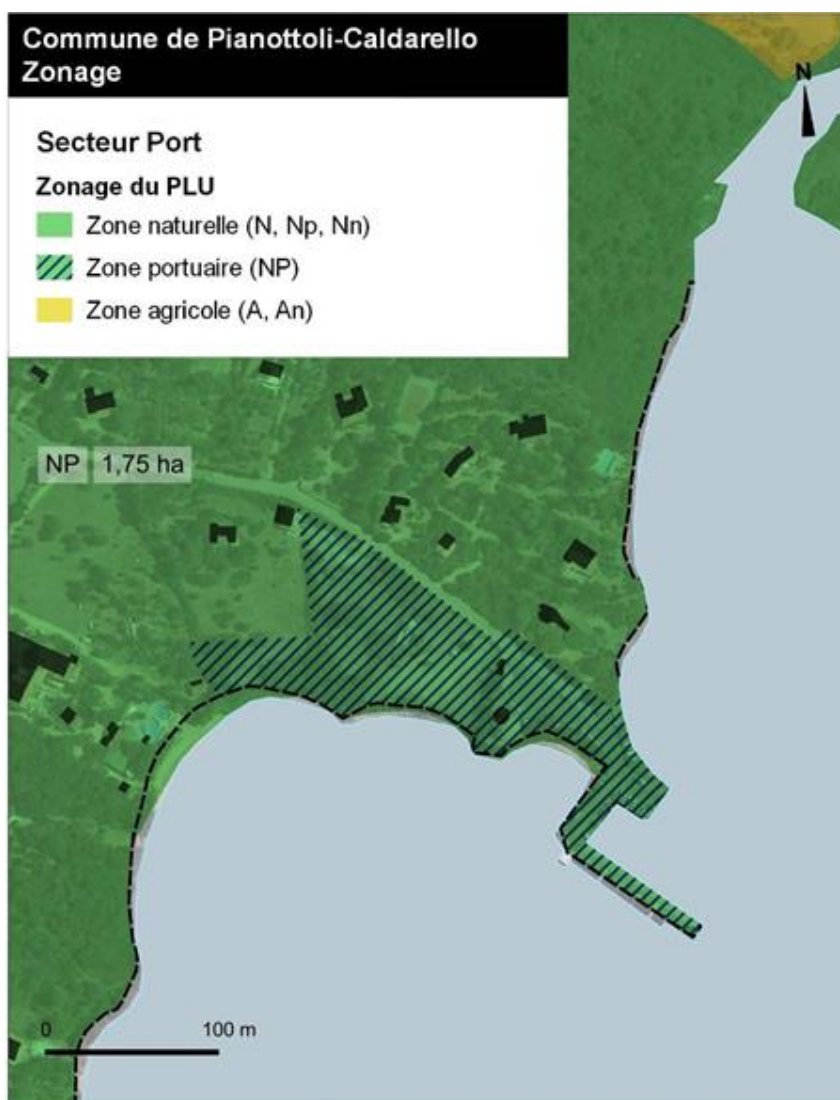
Ces espaces se déclinent aussi en cas particuliers du fait de la présence d'une occupation autorisée par le passé.

- **La zone portuaire**

**Zone NP** : le port dans le maquis est une entité spécifique à la commune. Distinct de toute urbanisation, il comporte des équipements et des locaux à gérer ; il nécessite une amélioration notamment paysagère qui doit être prise en compte. Cette zone est aussi réglementée de sorte à permettre la réalisation de locaux strictement nécessaires aux activités de pêche et à la gestion portuaire. (cf. Bande des 100 m. – réglementation – ci-après). La zone est exposée au risque naturel ce qui restreint les possibilités comme indiqué dans le règlement.

Le règlement encadre en laissant une large de manœuvre à la commune qui en est propriétaire.

**Un emplacement réservé** à l'arrière matérialise une parcelle qui serait destinée à la réalisation d'un stationnement saisonnier à faible impact. Il ferait l'objet d'une approche paysagère. L'OAP oriente les futurs aménagements dans un rapport de compatibilité.





Le port et le zonage du PLU

- **Les campings – zone NK**

**Cette zone NK** recouvre les campings existants situés ici, en discontinuité urbaine. Le périmètre NK ne peut intégrer que les périmètres autorisés des campings et le règlement encadre l'évolution suivant les autorisations initiales (permis d'aménager). Toute extension est proscrite à défaut de continuité urbaine à l'égard d'une agglomération ou village, ce qui est le cas ici.

La DDT a précisé lors d'une demande explicite de la commune dans le cadre de la concertation du public par courrier en date du 13/10/2023, qu'en application de l'article L.121-8 et au vu de la jurisprudence (jugement TA Rennes 30/12/2016 notamment) :

*"les projets de constructions et extensions de camping ne peuvent être autorisés qu'en continuité des villages et agglomérations. De la même manière, un terrain où il est envisagé d'implanter un bâtiment d'accueil, un ensemble sanitaire et une piscine au sein d'un camping, qui "est intégré au sein d'un vaste espace naturel", qui "ne comporte que quelques bâtiments liés à l'activité de camping" et qui est voisin de constructions "peu nombreuses" et "éparses" et "elles aussi liées à un camping", ne peuvent s'inscrire en continuité d'une agglomération ou d'un village existant au sens des dispositions de l'article L 121-8." Ainsi, concernant les campings situés en discontinuité des villages et agglomération, il ne sera pas possible, en application de l'article L121-8 du CU, de permettre de "créer des bâtiments et porter*

la capacité à 150 emplacements, ajouter un bâtiment d'accueil, un bloc sanitaire, un bar-restaurant ainsi qu'une piscine pour une surface de 500 m<sup>2</sup> environ ". A noter que seule l'annexe (piscine) pourrait à priori être autorisée, en fonction du projet porté. En aléa fort (une partie de la zone NK concernée) toute construction est interdite.

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

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

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

- les terrains de camping autorisés avant le 1er octobre 2007, créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Les terrains de camping autorisés avant le 1er octobre 2007 doivent respecter les normes d'urbanismes imposées aux nouveaux établissements. **Donc l'installation des HLL n'est pas autorisée dans ces cas.**  
Une demande de PA (permis d'aménager) visant cette mise aux normes devait être déposée avant le 12/07/2013 et les travaux achevés le 12/07/2018. Passé ce délai, le maire ou, à défaut le préfet peut ordonner la fermeture du camping jusqu'à sa mise aux normes.
- Les terrains de camping autorisé après le 1er octobre 2007 le nombre d'HLL doit être inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas. En dehors de ces emplacements, l'implantation des HLL est soumise au droit commun des constructions conformément à l'article R.111-40 du CDU, et ne peuvent donc plus bénéficier de leur régime d'autorisation spécifique.

La commune compte deux hébergements de cette catégorie. L'évolution de catégorie est soumise à des autorisations nouvelles comme celle qui induirait une augmentation de la capacité d'accueil.

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

---

Les occupations admises se limitent à celles nécessaires au bon fonctionnement des établissements.

DESTINATION	SOUS DESTINATIONS	INTERDICTION	AUTORISE	SOUS CONDITIONS
<b>Extension</b>	Toutes activités, installations	X		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	- Logement	X		
	- Hébergement			Sous conditions des autorisations initiales d'exploitation et des limites imposées dans celles-ci.
<b>Commerce et activités de service Artisanat et commerce de détail</b>	- Restauration			Sous conditions d'exister au moment de l'approbation du PLU , une extension limitée est admise (chapitre 2).
	- Commerce de gros	X		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	- Hébergement hôtelier et touristique			Uniquement des hébergements en plein air
	- Cinéma	X		
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	X		
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	- Salles d'art et de spectacles –	X		
	- Équipements sportifs –	X		
	- Autres équipements recevant du public			X

Extrait règlement.

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

Situés en zone naturelle, le règlement cherche à s'assurer de la bonne insertion des hébergements, des installations et équipements en ayant recours à des teintes, des matériaux qui sont en accord avec l'environnement dans lequel il s'insère. La trame végétale naturelle est préservée et doit le rester pour toutes ses fonctions dont celle de faciliter l'insertion visuelle. L'imperméabilisation des sols doit être évitée.

Le règlement fixe donc un cadre dans ce sens. En cas d'autorisation pour renforcer les équipements, ceux-ci doivent rester grouper pour limiter les impacts.



*Etat des lieux du camping Le Damier*

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

---

En site naturel, une vigilance est nécessaire l'égard des équipements de traitement des eaux usées est essentielle au regard de la forte affluence de ces hébergements. Leur localisation peut engendrer des impacts directs sur les milieux.

Ces structures peuvent aussi trouver des solutions pour réduire les besoins en eau potable et en énergie. Pour l'eau, les forages sont à proscrire pour ne pas fragiliser les écosystèmes naturels notamment avec la recrudescence des sécheresses. Le recours à l'eau pluviale est à envisager.

Une mise en garde vis-à-vis de la protection contre les incendies n'est pas à négliger. Ces hébergements doivent être suffisamment équipés.

Les commissions de sécurité se chargent des vérifications dans tous les cas.



- **Des secteurs spécifiques pour assurer une meilleure gestion des sites et des équipements publics**

Plusieurs secteurs figurent dans la zone N.

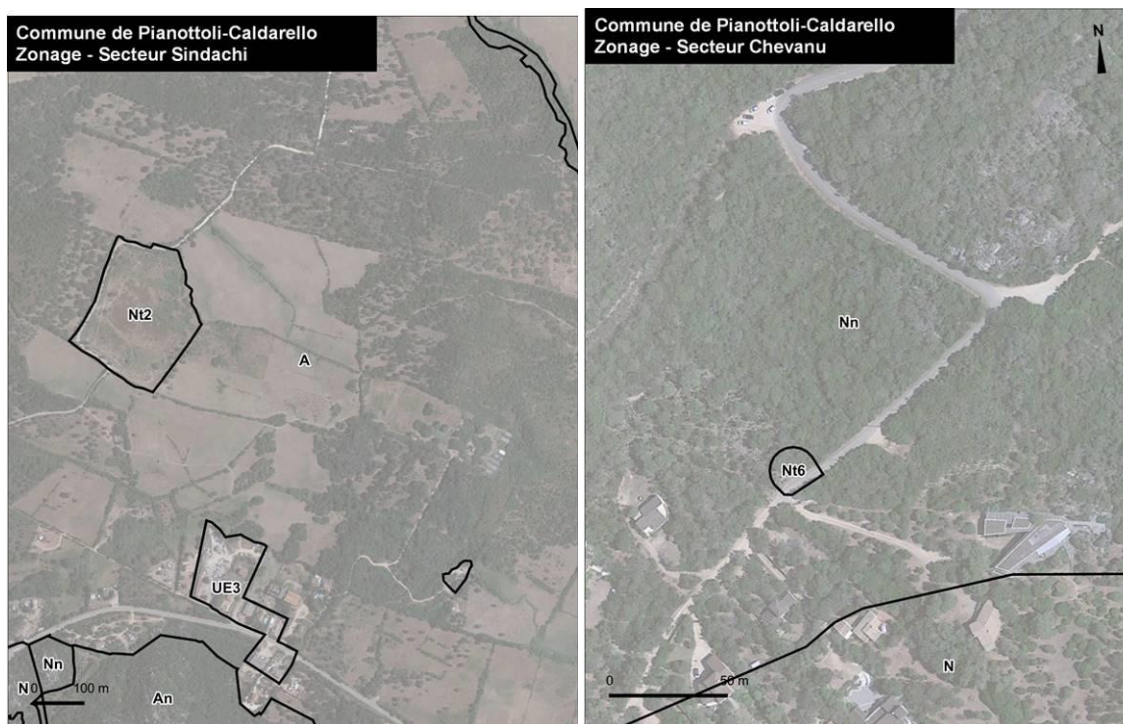
En application des dispositions de la loi littoral et des articles L 121-23 à L121-26 et R 121-4 à R 121-6 du code de l'urbanisme, **les secteurs Nn délimitent les Espaces remarquables et caractéristiques (ERC)** en suivant les fiches détaillées du PADDUC à ce sujet.

Le PLU précise à son niveau certain type d'aménagement pour respecter le recours à des matériaux naturels. Il s'agit des aménagements de parkings, de délimitation d'espaces à protéger, de signalétique... Ce règlement découle entre autres des recommandations proposées par le CAUE qui s'est intéressé à la problématique des pailloles et leur intégration ; ou encore à celles du CdL habitué à l'aménagement de ces espaces naturels accueillant du public.



En outre, des usages particuliers sont identifiés dans cette zone :

- Nt1 : Du cimetière et son extension
- Nt2 : D'un projet de champ photovoltaïque sur l'ancienne décharge et située au cœur de la plaine agricole.
- Nt3 : Des projets d'aires de stationnements en zone urbaine et naturelle
- Nt4 : un espace de recul par rapport à la RT qui englobe un talus incluant des chaos rocheux en cœur de bourg ;
- Nt5 : site de la STEP
- Nt6 : Aire de retournement dans une zone naturelle nécessaire à la sécurité
- Nt7 : Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales de la zone UE et espaces verts ouverts au public.



Le PADDUC ayant distingué les plages par type, le PLU reporte ce classement. On recense 3 types de plages :

- Les plages à vocation naturelle – Np1
- Les plages à vocation naturelle fréquentée -Np3
- Les plages à vocation semi-urbaine – Np5

## 5. Les zones agricoles

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

A forte vocation agricole, cette zone est très importante dans le PLU. Elle est essentiellement représentée par des parcours sous forme de prairies gérées mais aussi des parcours sylvo-pastoraux ce qui rend parfois plus confuses les limites avec les espaces naturels.

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

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

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

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

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

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

La zone A est concernée par une trame de haies à préserver et renforcer.

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

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

---

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

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

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

De manière générale en « A », :

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

- **les changements de destinations** sont interdits sur les constructions existantes afin de conforter l'usage agricole des constructions ; ainsi ne sont admises dans ces constructions que les usages agricoles. A titre d'exemple, une maison peut devenir un point de vente pour produit issus de l'exploitation mais un hangar ou une bergerie ne peuvent pas devenir des logements sauf à usage de l'exploitant s'il ne dispose pas de résidence principale et si sa présence s'avère nécessaire au cœur de

l'exploitation. Cette dernière disposition est également celle qui régit la construction des résidences principales. En effet, pour rappel **ne sont admises les résidences principales au plus près des bâtiments d'exploitation que si la nature de celle-ci l'exige**. Les services de l'ODARC et de la Chambre d'Agriculture sont en mesure d'apporter des précisions à cet égard aux exploitants.

- **les hangars photovoltaïques** sont soumis à des conditions d'insertion paysagère étant donné les reliefs de la vallée, les jeux de co-visibilité depuis les RD qui rendent sensibles leur présence compte tenu de leurs caractéristiques esthétiques. Il conviendrait de les fermer au moins sur 3 côtés. Ce sera la commission Etat-CDC qui décidera avec les avis de la CTPENAF, Conseil des sites et ABF des conditions de réalisation au cas par cas.

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

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

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

#### **Dans les espaces agricoles sont identifiés plusieurs secteurs avec une réglementation**

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

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

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

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

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

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

Le règlement propose donc de faire appel à **des volumes sobres** qui font références à l'architecture locale ancestrale et **des teintes en adéquation avec cet environnement naturel**. L'usage de la pierre

locale ou le bois est souhaitable mais si pour des raisons de coûts cela n'est pas possible, le bon choix des couleurs permet d'assurer une bonne insertion visuelle. Les teintes mates et les couleurs proches des éléments naturels sont donc prioritaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### • **Les emplacements réservés**

**Les emplacements réservés de la zone Agricole** sont des parcelles contenant :

- Du petit patrimoine que la mairie souhaite faire redécouvrir au public
- D'anciens jardins à Pianottoli faisant l'objet d'une valorisation dans le cadre d'un projet ambitieux d'espace public entre Viagenti et Caldarello ;
- Une piste qui permet l'accès à la STEP mais qui a un statut privé.

Numéro de l'emplacement réservé	Objet	Surface (m <sup>2</sup> )	Numéros des parcelles concernées
ER n°01	Fontaine Tozza'Alta	384	0B0229
ER N°03	Jardins Puzzachedda et maillage piéton communal	1644,5	0B0437 0B0440 0B0443 0B0444 0B0445 0B0446 0B0447 0B0448 0B0449 0B0450 0B0451 0B0452
ER N°15	Voie communale pour accès STEP	1336	0B1145

## 6. Les dispositions règlementaires et recommandations communes à toutes les zones - précisions

### a. Les plantations et la gestion des clôtures

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

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

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

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

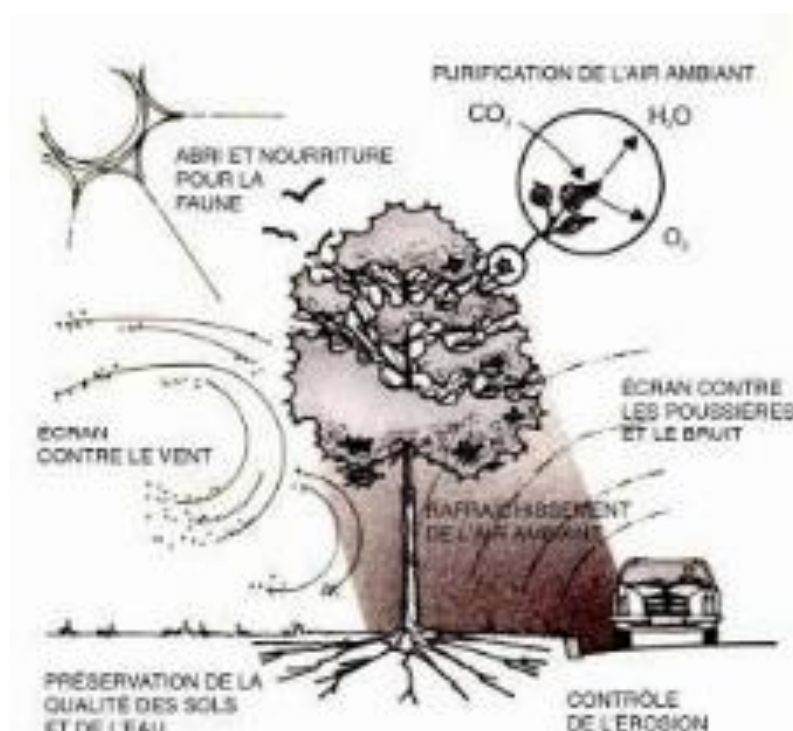
Il s'agit avec bon sens de gérer son environnement végétal pour concilier protection contre le risque, qualité paysagère, préservation du patrimoine végétal.



**Exemple de végétation du maquis taillée** Privilégier les essences méditerranéennes  
**Amandiers, agrumes, oliviers sont des arbres locaux bien adaptés au climat**

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

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



A une échelle plus importante, les EBC désignent des ensembles végétaux d'intérêt multiples.

**Les dispositions qui s'appliquent dans les EBC**, quelle que soit la zone dans laquelle ils sont inscrits :

Il convient de préciser que la présence d'EBC :

- N'exclut pas le débroussaillage légal dans les zones urbaines ou à urbaniser

- N'exclut pas le débroussaillage légal nécessaire à la valorisation de vergers, de yeuseraie, à des fins agricoles. Les coupes ponctuelles sont également autorisées. C'est bien le défrichement qui est interdit.

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

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

Le règlement vise à sensibiliser et réguler cette évolution qui porte atteinte au réservoir de biodiversité.

Dans un même objectif, il est recommandé de :

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

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

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

**Position supposée de plusieurs espèces invasives en Corse, le long de la courbe d'établissement des espèces exotiques envahissantes** (Paradis, 2008, inédit)

**P1** : phase de latence (apparition et installation d'espèces exotiques en quelques localités),

**P2** : phase de colonisation lente de nouvelles localités,

**P3** : phase d'envahissement très rapide d'un grand nombre de localités (phase de progression exponentielle).

La lutte contre l'invasion est possible dans les phases P1 et P2 mais est quasiment impossible dans la phase P3.







## b. Les éléments techniques

Conformément à l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, le PLU n'interdit pas le recours à des matériaux écologiques ou des installations d'énergie renouvelable.

La sensibilité du paysage à différentes échelles demande qu'on s'interroge sur l'impact visuel de ces équipements. Le règlement tout en autorisant et encourageant le recours à ces dispositifs, prévoit des règles d'implantation et des recommandations.

Ainsi ces équipements doivent être installés de manière à rester discrets dans le paysage bâti et il est conseillé de les placer au sol ou sur des ouvrages bas aménagés à cet effet. De manière générale, les chauffe-eaux solaires avec réservoir sont interdits sur les toitures car leur intégration est jugée très faible et cela d'autant plus s'ils viennent à se multiplier, de la même manière que les moteurs des climatisations ou pompes à chaleur. Il existe de plus en plus d'alternatives techniques et esthétiques qui permettent d'avoir recours aux énergies renouvelables en assurant leur intégration.



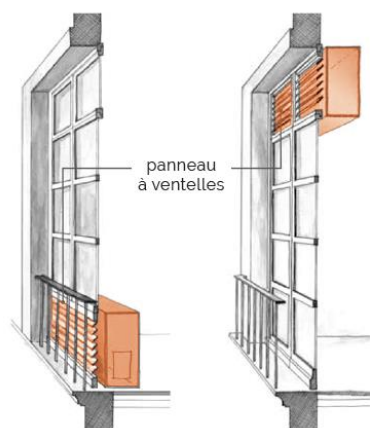
Modèle interdit – non intégré



modèle autorisé – intégré

**Les nouvelles constructions doivent elles au contraire tendre vers des bâtiments au bilan énergétique positif.**

#### L'intégration dans les menuiseries



Les dispositifs de climatisation sont interdits en saillie sur les façades et tout particulièrement sur les façades visibles depuis les espaces publics ou dans les vues d'ensemble. Généralement de teintes grises, blanches, ils sont très visibles et en contrastes avec des façades de couleurs foncées. Il en est de même pour les paraboles, généralement blanches. Il existe désormais des modèles réduits moins visibles, des modèles de couleurs sombres qui s'adaptent bien mieux au contexte qui nous intéresse ici. L'idéal serait d'installer une seule parabole pour plusieurs logements dans un même bâtiment pour éviter leur multiplication.

Pour les climatiseurs qui viendrait sur des constructions existantes, il convient de choisir un point bas qui peut être habillé notamment avec du bois. Il existe également des

dispositifs sans unité extérieure.

Source : fiches UDAP

**La somme de ces éléments techniques dégrade durablement les façades et les ensembles bâtis.**

**Les services de l'UDAP, les architectes conseils de la DDTM, le CAUE, la commune** sont à l'écoute des porteurs de projets pour informer, conseiller et orienter. Il est conseillé de s'adresser à ces personnes ressources en amont du projet.

L'UDAP a mis en ligne des fiches thématiques pour aborder les questions esthétiques, et techniques afférentes au bâti et à l'architecture. Il est conseillé de les consulter

#### c. Les clôtures et les portails

Il s'agit d'éléments qui construisent la qualité de l'espace public tout en appartenant au domaine privé. Sans uniformiser ces éléments, le PLU règlemente ces aspects dans le but d'utiliser

des menuiseries simples. Par les matériaux et les coloris retenus (marrons, gris), il est question de souligner les références traditionnelles comme le bois, la pierre, le fer... Ce sont par ailleurs des matériaux durables, recyclables avec une moindre empreinte écologique à l'inverse de l'aluminium ou encore le PVC.



*Exemple de portails en zone rurale*

*rurale*

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

Le maintien des murs anciens apparaît comme une action de préservation du patrimoine. Ces ouvrages sont aussi d'entretien aisé :



*Simple muret sans grillage*

*Conservation d'un muret ancien*

#### d. Le raccordement aux réseaux

Zone et secteur	AEP	Système d'assainissement	Eaux pluviales	Electricité	Routes et accès	Stationnement
UV	Ressource suffisante	STEP CONFORME Et capacité suffisante confirmée + Dispositif autonome autorisé (cf.Zonage d'assainissement)	Réseau public SD 2023 = mesures à la parcelle	Suffisant Pas de renforcement nécessaire signalé	RT/RD	Parkings publics et privés Parkings publics projetés
UC					RD	Parkings privés
UD					RT/RD	Parkings publics et privés au sein des parcelles

<b>UE</b>					RD et voies communales	Parkings privés
<b>AUQ</b>			Sur site		Route communale existante + desserte locale en cours.	Parking public à créer + privé/logt

**Dans les zones s'appliquent les arrêtés préfectoraux en vigueur** et les conditions du code en matière de raccordement aux réseaux existants. Ceux-ci figurent en annexes.

La commune a établi des schémas directeurs d'eaux pluviales et d'eaux usées finalisé en 2023. Le PLU est donc construit avec des données actualisées. Ils fixent des règles auxquelles le PLU se réfèrent. Ces SD figurent dans les annexes.

**Aucun renforcement des réseaux publics** n'est admis pour desservir les nouveaux besoins des constructions en zone N ou A qui feraient l'objet notamment d'une extension. Il est admis pour les projets agricoles ou exploitations forestières en cas de besoin.

**Concernant l'éclairage**, le PLU acte la volonté de la commune comme du syndicat à basculer l'ensemble des points lumineux en LED afin de réduire la consommation énergétique. Aussi, il souligne l'importance de considérer cet équipement comme nécessaire à la sécurité mais aussi comme un facteur de pollution. Cette pollution est de 2 types :

- consommation d'énergie
- pollution lumineuse ayant un impact sur la faune locale.

Le règlement attire l'attention des porteurs de projets et propriétaires sur **l'impact de l'éclairage**. De ce fait, il conviendra de l'éviter dans la mesure du possible, de le rendre « intelligent » notamment grâce aux cellules photosensibles, et de l'éloigner des lisières agricoles et naturelles pour réduire les impacts.

Dans les zones naturelles et agricoles, la **réalisation de pistes d'accès** est accompagnée d'un dispositif de prise en charge des eaux pluviales afin de limiter les effets d'érosion qui sévissent sous le régime méditerranéen. Ces dispositifs peuvent être également réalisés à postériori pour améliorer la prise en charge de cette problématique. Ces dispositifs sont réalisés en bois ou pierres locales. Le recours à des matériaux produisant des pollutions des sols comme les micro-plastiques par décomposition sont interdits.

## 7. Le lexique

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

## 8. Les annexes

Les annexes sont ici composées des servitudes d'utilité publique et des annexes sanitaires.

Les premières sont déclinées au chapitre suivant et les secondes sont composées des schémas directeurs suivants :

- SD Eau potable

- SD Eaux usées
- SD Eaux pluviales

Ces 2 derniers schémas directeur comportant également des zonages, ils seront soumis à l'enquête publique de manière concomitante au PLU afin de les approuver et les rendre opposables.

Elles sont complètes et répondent aux dispositions du code de l'urbanisme.

## 3. La compatibilité avec les documents supérieurs

### 1. Le PLU et le PADDUC

Le PADDUC propose plusieurs orientations sur ce territoire autour des thématiques générales. Il n'y a pas de SER.

Ainsi, le **développement urbain se localise au niveau des « villages »** et donc de la polarité intermédiaire. C'est bien à Viagenti que la commune va créer un quartier nouveau. Les centralités historiques de Pianottoli et Viagenti se consolident autour de l'existant et se structurent en renforçant la place des espaces publics et la prise en compte des caractéristiques paysagères et architecturales. Cette identité est aussi un des axes forts des orientations du PADDUC.

**En matière de protection des espaces agricoles et de dynamisation des filières**, la commune a amplement considéré cette orientation. Non seulement elle a préservé ces espaces en localisant les ESA et les ERPAT mais elle a aussi lancé une concertation auprès des acteurs locaux et de l'OEHC ainsi que de l'ODARC. Une extension des réseaux d'eau brute est envisagée à court/moyen terme ce qui permettra d'accroître les surfaces irriguées. Les parcelles concernées sont déjà classées en ESA mais le rendement s'en verra amélioré comme les possibilités de diversification. **Le quota d'ESA est respecté et dépassé.** (Cf. & L'impact sur les terres agricoles).

Le PADDUC vaut SMVM. Il propose à son niveau « une polarité côtière à renforcer ». Cependant, le port étant désigné ici comme un « port dans le maquis » dépourvu de toute urbanisation structurée, cet enjeu reste en l'état de la loi incompatible avec les dispositions de la loi littoral. Le PLU proposera donc un réaménagement paysager avec une réorganisation de la circulation et la réalisation de petits bâtiments dédiés à l'activité de pêche et de gestion portuaire.

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

- Met fin à l'urbanisation littorale issue des effets de la carte communale et offre un classement en zone A ou N à l'ensemble du rivage ; cette mesure préserve durablement les écosystèmes naturels terrestres littoraux et marins ;
- Caractérise les plages (Np) comme le PADDUC qui sont des sites naturels fréquentés et réglementent leur occupation suivant les propositions du PADDUC,
- Propose un tracé d'EPR qui respecte les critères principaux et les ajustent localement au site sans remettre en question les objectifs recherchés ;
- Met tout en œuvre pour améliorer l'accueil sur les sites et réduire toutes formes de pollutions.

- Reporte les sentiers littoraux et leur servitude ; assure les accès à la mer parfois par des emplacements réservés.

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

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

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

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

Le PLU de Pianottoli-Caldarellu est compatible en tout point avec les orientations du PADDUC en vigueur.

## 1. Le PLU et le SCOT

Ce document intercommunal en cours de constructions a pour objet de traiter plusieurs objectifs fixés dans la délibération du 18/10/2023.

La commune de Pianottoli-Caldarellu répond à son niveau à ces objectifs dès lors que le PLU traite :

- La production de logements principaux ;
- De réduction de la part de résidences secondaires ;
- De mixité sociale ;
- De renforcements d'équipements publics de proximité ;
- De préservation du patrimoine naturel ;
- D'amélioration de son économie notamment du secteur agricole ;
- De valorisation de son identité culturelle ;
- D'amélioration des flux.

## 1. UN TERRITOIRE ATTRACTIF OU IL FAIT BON VIVRE A L'ANNEE (RESIDENTS PERMANENTS)

- Conforter les rôles de centralités urbaines de Porto-Vecchio et Bonifacio et garantir l'accès aux services et aux équipements pour les autres communes par la consolidation, la réhabilitation ou la création d'offres nouvelles :

  - Améliorer et maintenir l'offre de santé : Communauté territoriale Professionnelle de Santé (CTPS), maternité, urgences, EHPAD, Drop Zone et évacuations sanitaires ;
  - Appliquer le schéma directeur des équipements sportifs en faveur d'un rééquilibrage pour que chaque commune ait a minima un équipements sportif de proximité ;
  - Améliorer la couverture numérique.
- Appuyer le développement du territoire par le confortement ou l'agrandissement des équipements existants pour garantir une capacité d'accueil compatible avec les besoins du territoire, notamment les barrages de Talza et d'U Spidali, les deux ports de commerce et les trois ports de plaisance, l'usine de potabilisation et les stations d'assainissement collectif ;
- Optimiser le transport de marchandises et le fret et anticiper les besoins en matière de logistique et de gestion du dernier kilomètre ;
- Renforcer la plateforme aéroportuaire de Figari pour répondre aux besoins des entreprises du territoire :
  - Optimisation des flux (passagers, fret, dessertes...);
  - Création de foncier accessible à proximité pour les entreprises locales.
- Organiser le littoral et l'accueil de la plaisance, par la structuration de nouvelles ZMEL, de bases nautiques et de ports
- Développer une offre de logements diversifiée et accessible à destination des résidents permanents ;
- Faciliter les parcours résidentiels et offrir différents modes d'habiter à tous les âges de la vie ;
- Structurer l'offre commerciale pour des commerces ouverts à l'année notamment en centres anciens (Opération de Revitalisation de Territoire) ;
- Diversifier l'économie et permettre le développement économique :
  - Optimiser et développer le foncier économique (dans le cadre d'une maîtrise foncière publique) : offrir des solutions de foncier économique pour les entreprises du territoire, par la création de plusieurs zones d'activités économiques, notamment la ZAE Cardu Suttanu à proximité de l'aéroport ;
  - Permettre le développement de nouvelles filières non délocalisables : filière bois, économie bleue, nautisme, etc. ;
  - Favoriser les conditions d'implantation d'une offre de formation, notamment de niveau supérieur, à tous les moments de la vie, en adéquation avec les besoins du territoire.
- Accompagner l'évolution du milieu agricole et agroalimentaire en actionnant l'ensemble des leviers :
  - Ingénierie pour la remise en exploitation du foncier agricole et sylvicole, rendre accessible la formation initiale et continue ;
  - Organiser les canaux locaux de transformation et de distribution en circuits courts (construction d'un nouvel abattoir, création de halles de marché).
  - Partenariats Public-Privé, (projet d'unité de transformation, conserverie, atelier de découpe...)

## 2. UN TOURISME PLUS DURABLE, ACCEPTABLE ET DE QUALITE

- » Développer l'offre touristique, de produits et de services, la diversifier, la professionnaliser ;
- » Accroître l'acceptabilité du tourisme par une meilleure articulation avec le cadre de vie, la vie quotidienne et l'identité du territoire (patrimoniale, culturelle, architecturale, mode de vie...) ;
- » Rééquilibrer les formes d'hébergements et accompagner l'accroissement de la part des lits marchands ;
- » Restructurer l'immobilier touristique ;
- » Annualiser l'offre touristique (services, hébergements, activités, CHR) pour aller vers un tourisme à l'année et proposer des tourisms diversifiés (tourisme vert, sportif, culturel, gastronomique, balnéaire, d'affaire, etc.) ;

Délibération n°CC-2023-074

- » Renforcer les leviers de formation initiale et continue ;
- » Professionnaliser l'offre touristique :
  - Permettre un accueil de meilleure qualité ;
  - Faciliter la transmission ;
  - Promouvoir le rôle du chef d'entreprise.
- » Répondre aux besoins de logements des travailleurs saisonniers.
- » Organiser la gouvernance et mettre en réseau les acteurs

## 3. UN BIEN COMMUN, UN CAPITAL A PRESERVER

- » Fixer une gestion économe de l'espace et valoriser les paysages (Opération Grand Site à Bonifacio, Plan de Paysage) ;
- » Encourager une mobilité active et renouvelée ;
- » Organiser le maillage du territoire par des réseaux de qualité, une offre d'équipements en faveur du stationnement et de la mobilité douce (ascenseurs urbains ou transports guidés, parkings en infrastructures, aménagements cyclables, etc.) et une desserte en transports en commun adéquate ;
- » Favoriser la multimodalité au travers d'espaces dédiés, gare routière, aires P+R ;
- » Préserver les ressources, optimiser les usages et réduire les risques, nuisances et pollutions :
  - Assurer la performance du cycle de l'eau en maîtrisant et en optimisant la ressource en adéquation avec le climat méditerranéen (eau potable, eau pluviale, assainissement) ;
  - Maîtriser la consommation d'énergie finale et augmenter la part de production d'énergie renouvelable décarbonée ;
  - Gérer les risques naturels, climatiques et technologiques (incendies, inondations, mouvements de terrain et recul du trait de côte) ;
  - Réduire, trier et valoriser les déchets ;
  - Garantir la santé des habitants et la durabilité du territoire : assurer la qualité de l'air et des eaux de baignade, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire la pollution lumineuse.
- » Valoriser les initiatives de préservation, de recherche et de valorisation de la biodiversité (atlas de la biodiversité, économie bleue, Natura 2000, Iles Lavezzi, sites touristiques sous pression, etc.) ;
- » Utiliser les outils numériques pour piloter le territoire par la donnée (projet LIA) ;
- » Accompagner l'évolution du milieu agricole et agroalimentaire en actionnant l'ensemble des leviers pour garantir une production locale de qualité et l'entretien des paysages :
  - Garantir l'accès à du foncier agricole à des prix accessibles avec la SAFER ;
  - Accompagner la reprise et la transmission des exploitations ;
  - Privilégier et promouvoir les circuits courts (création d'une cuisine municipale à Porto-Vecchio, favoriser les points de vente mutualisés) ;
  - Développer un Projet Alimentaire Territoriale (PAT) ;
  - Structurer la promotion de la production vinicole du territoire.

En l'état de l'avancement du SCoT, le PLU de Pianottoli-Caldareddo n'est pas en contradiction avec les objectifs du SCoT.



## 2. Le PLU et les autres schémas

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

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

- Lutte contre la pollution atmosphérique ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Maîtrise de la demande énergétique ;
- Développement des énergies renouvelables ;
- Adaptation aux changements climatiques.

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

La loi impose à présent des "Plans Climat-Air-Energie Territoriaux" (PCAET) pour les collectivités de plus de 20 000 habitants. Pianottoli-Caldareddo n'est pas concerné par cet échelon mais fait partie du périmètre du SCOT valant PCAET Sud Corse en cours de réalisation (cf. chapitre précédent).

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

- Par des règlementations favorables à la rénovation énergétique :  
Par exemple en autorisant le rehaussement des toitures en zones UV pour réaliser une isolation thermique ou en autorisant le recours à des énergies renouvelables sous certaines conditions.
  - Consacrer une zone Nt à la production photovoltaïque afin de faire baisser la consommation d'énergie fossiles (5 ha).
  - Imposer la ventilation naturelle dans les OAP afin d'améliorer les performances énergétiques de ces secteurs où se concentrent la majorité des projets de logements en résidences principales.
- En ne pouvant pas admettre de nouvelles zones d'activités sur le territoire et donc en limitant les capacités d'installation d'activités fortement émettrices de carbone ;
- En Fixant comme objectif le développement de commerces et d'activités de proximité accessibles par des mobilités douces afin de réduire les déplacements motorisés engendrés par la dépendance aux pôles de Porto-Vecchio, Sartène et Bonifacio.
- En favorisant la diversification des productions agricoles pour renforcer les circuits locaux et en conservant les modes de productions extensifs traditionnels.
- En protégeant les masses forestières, puits à carbone.

**Nb :** les éléments cités sont également compatibles avec les dispositions du SCOT-PCAET telles que connues en décembre 2023.

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

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

- Anticiper et s'adapter au changement climatique ;

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

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

- Dépollution de la baie de Figari par le retrait des épaves
- Renforcement des équipements portuaires
- Mise en place du tri sélectif
- Mise en place d'un SD Eaux pluviales en 2023

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

- Projet de réorganisation du port – réduction des risques de pollution (OAP) ;
- Classement du réseau hydrographiques en zone A ou N ;
- Identification du réseau de haies dans les zones agricoles pour lutter contre le ravinement et le ruissellement ; renforcement attendu.
- Protection des ripisylves et de la végétation des zones humides par leur inscription dans des périmètres EBC ;
- Fixer des directives pour gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et favoriser la récupération pour réduire la consommation d'eau potable.
- Gestion intercommunale de l'eau avec un SD actualisé (2022).
- Un SD d'eaux usées récent de 2023.

S'appuyant sur des infrastructures qualitatives et des outils de prospectives ;

- Elaboration de schémas directeurs des eaux pluviales et des eaux usées pour encadrer la gestion de l'eau sur le territoire.
- Mise en place d'un réseau d'eau brute pour ne pas avoir à puiser dans les réserves d'eau potable
- Entretien du réseau d'adduction de sorte qu'aucune de fuite significative ne soit signalée dans le dernier rapport annuel du délégataire (2022)
- Entretien de la STEP dont le bon fonctionnement est confirmé par le schéma directeur de l'assainissement (SDA 2023)
- Suivi des contrôles du SPANC qui signale la défection des installations et impose une mise en conformité. Cette information et les actions qui en découlent limitent le risque pollution résiduelle.

### **c. Plan de Gestion des Risques d'Inondations**

L'ambition du PGRI 2022-2027, est d'améliorer l'anticipation des risques d'inondation dans le bassin de Corse. C'est un document stratégique, fondé sur six grands objectifs, visant la réduction

de la vulnérabilité des biens et de la population face aux risques d'inondation dans le bassin de Corse, ainsi que le développement de la résilience des territoires.

Les 6 grands objectifs sont

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

Les plans de prévention des risques inondations (PRRI) sont les déclinaisons opérationnelles sur le territoire. La commune de Pianottoli-Caldareddo n'en compte pas. Elle répond néanmoins aux enjeux du PGRI par :

- La mise en place de schéma directeur d'eau pluviales ;
- Sa réglementation spécifique aux zones indiquées dans les différents atlas de risque matérialisées par une lettre minuscule dans le règlement (ex : sm pour les zones des submersion marine) ;
- Son indication du risque dans les servitudes et annexes sanitaire (cf chapitre ci-après) ;
- Sa limitation de l'imperméabilisation des sols : création d'espaces verts, proposition d'aménagements urbains sans imperméabilisation des sols (parking, places...) dans les OAP notamment et réglementation générale dans les zones U ;
- Son maintien de jardins et de trames végétales au sein de la zone bâtie actuelle et des zones rendues constructibles ;
- Un traitement soigné des cours d'eau (cf point précédent), une implantation en recul d'au moins 15 m.

Le PLU apporte à son échelle des réponses adaptées pour être compatibles avec les plans en vigueur ou en cours d'élaboration. Des ajustements pourront éventuellement s'avérer nécessaire une fois le PCAET en place.

## 4. Les servitudes et annexes sanitaires

*La servitude d'utilité publique constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.*

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP) constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics...

Elles trouvent chacune leur fondement dans un texte spécifique, établi en application d'une législation spécifique (certains étant issus du code de l'environnement, d'autres du code de la santé publique ou encore du code forestier, etc.).

Une liste, dressée par décret en Conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, classe les SUP en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la **conservation du patrimoine** : patrimoine naturel, culturel et sportif. Il s'agit par exemple des sites classés, des sites inscrits, des forêts de protection pour cause d'utilité publique, de la protection des captages d'eaux potables et d'eau minérales, etc. ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines **ressources et équipements** : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications ;
- les servitudes relatives à la **défense nationale** ;
- les servitudes relatives à la **salubrité et à la sécurité publique**.

**L'opposabilité des SUP aux autorisations d'urbanisme passe par leur annexion au plan local d'urbanisme.**

La commune est concernée par de plusieurs servitudes et sont annexées au PLU en application de l'article L.151-43.

Elles ont été reportées sur le plan dédié et sur le livret correspondant. Ces servitudes s'appliquent strictement dans leur emprise et concerne des parcelles pu des portions de parcelles ce qui peut influencer les projets lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Nous noterons donc la présence des servitudes suivantes :

- Plan Exposition au Bruit.
- Plans des réseaux AEP et Eaux usées.
- Réseau EDF.

En absence de PPRi, la commune doit appliquer **les atlas des risques** portés à sa connaissance et cette information est retranscrite dans les plans joints dès lors qu'elle influence l'instruction des demandes selon le niveau d'aléas. Des figurés distincts représentent donc :

- **Le risque submersion marine et choc mécanique lié aux vagues**
- **Le risque éboulis et mouvement de terrain.**
- **L'atlas des aléas incendies et feux de forêts.**

Pour une bonne visibilité de cette information lors de l'instruction, les données relatives aux risques naturels et aux MH sont reportées sur les plans du zonage.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit vérifier auprès des services notamment pour le risque incendie dont le niveau de précision n'est pas représenté à l'échelle parcellaire. L'unité Risques de la DDT en a la compétence. Le dernier Atlas est en cours d'amélioration et sa version finale sera fournie au premier semestre 2024.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

I - SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

A-Patrimoine naturel

Servitude de passage sur le littoral

- ☐ Sentier à créer
- ☐ Sentier conservatoire du littoral
- ☐ Sentier existant

Forêts publiques

- ☐ Forêt Communale
- ☐ Forêt Régionale

B-Patrimoine culturel

- ☐ Périmètre de 500 m autour d'un monument historique

II - SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS

A-Energie

- ☐ Ligne basse tension aérienne
- ☐ Ligne haute tension aérienne
- ☐ Ligne haute tension souterraine

C- Canalisations et réseaux

- ☐ PASSAGE CANADIEN
- ☐ FOSSE
- ☐ ECOULEMENT
- ☐ CONDUITE
- ☐ CHEMIN DE GRILLE
- ☐ CANIVEAU
- ☐ CANAL
- ☐ CADRE
- ☐ BUSAGE COURS D'EAU
- ☐ BORDURE

Noeud réseau

D- Communication

- ☐ Servitude aéronautique de circulation aérienne

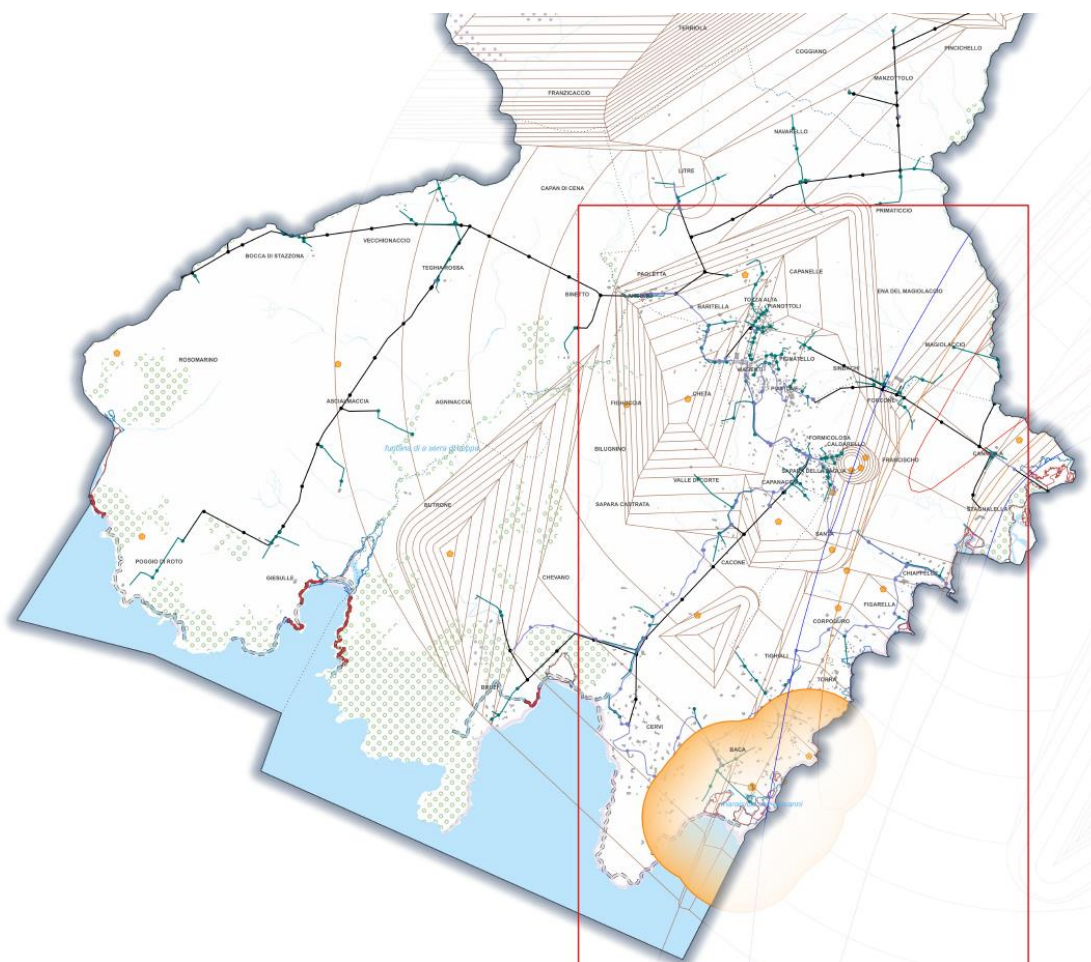
IV - SERVITUDES RELATIVES A LA SALUBRITE ET A LA SECURITE PUBLIQUE

Plan d'exposition aux bruits, niveau sonore

- ☐ 70
- ☐ 62
- ☐ 55

INFORMATIONS DIVERSES

- ☐ Edifices archéologiques
- ☐ Espace boisé classé
- ☐ Mouvement de terrain (Atlas) Eboulement et ravinement
- ☐ Secteurs soumis aux chocs mécaniques et projections liés aux vagues
- Risque de submersion marine
  - ☐ Moins de 50cm d'eau - Sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées
  - ☐ Plus de 50cm d'eau - Interdiction



Extrait du Plan des servitudes et annexes sanitaires

Figurent également les pièces techniques des différents schémas directeurs :

- SD Eaux pluviales de 2023
- SD d'Assainissement de 2023
- SD AEP 2021

La commune a respecté ses obligations et a proposé des SD mis à jour ce qui permet de fournir une information actualisée. La limite de celle-ci concerne le risque incendie dans sa représentation graphique dont l'échelle de précision ne permet pas un report adéquat à l'échelle parcellaire. La DDT travaille dans ce sens et le PLU se mettra à jour le cas échéant.

## 5. Le projet urbain et la mixité sociale

La commune de Pianottoli-Caldareddo s'engage par ce PLU dans une démarche volontaire de soutien à la création de logements permanents. Plusieurs moyens sont à sa disposition pour promouvoir la mixité sociale qui est nécessaire au rééquilibrage du parc de logements. Cet enjeu est d'actualité au niveau national mais aussi régional. Le PADDUC pointe la **nécessité de rééquilibrer le parc de résidence principale et secondaire** car l'attractivité touristique modifie le marché à la défaveur des résidences permanentes. En effet, en ayant connu une chute de 10 points entre 2014 et 2020 des résidences principales pour atteindre 40,5% du parc de logement, la municipalité voit une urgence car ce déséquilibre peut en produire d'autres au niveau du tissu économique par exemple ou dans la gestion quotidienne du territoire (déchets, équipements, circulation). Le SCoT du Sud Corse œuvre également dans ce sens comme le démontre la délibération qui fixe les objectifs. La délibération communale ainsi que le PADD matérialisent cette volonté.

**3/Soutenir la diversification du parc de logements afin de permettre un parcours résidentiel en résidence principale pour toutes les catégories sociales et accompagnant une mixité sociale réelle et durable ;**

**4/Optimiser l'utilisation du parc de logements existant en mobilisant les moyens fonciers et fiscaux adéquats ; favoriser la densification en optant pour des opérations d'ensemble qui intègrent mixité sociale, questions paysagères et environnementales ;**

**5/Proposer des extensions urbaines adaptées aux besoins identifiés dans le projet de territoire en s'assurant de l'équilibre des vocations du territoire et en proposant des moyens de réduction de la consommation foncière conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;**

*Extrait de la délibération du 19/01/2022*

S'ajoute à cela, une production de logements portée par les propriétaires historiques ou nouveaux accédants qui se caractérise par **la seule production de maison individuelle**. Ce modèle exclut des populations non-propriétaires et contraint le parcours résidentiel pour des jeunes en phase de décohabitation ou pour des personnes âgées dont le logement devient inadapté. Les données INSEE reflètent bien cette réalité puisque les maisons atteignent 84% du parc : on trouve les maisons traditionnels dans les villages, les pavillons en périphérie et les villas de haut de gamme vers le bord de mer. Ce modèle fortement consommateur d'espace est remis en question au regard de la loi Climat et Résilience mais aussi avec la forte inflation des prix du foncier d'un part et de la construction d'autre part.



*Gendarmerie à rénover en logements communaux*

**La mixité sociale recouvre des réalités diverses** et le PLU doit les appréhender pour accompagner la consolidation du tissu social qui, à son tour, ancre la vie au village durant l'année. Rappelons que la commune offre par le biais d'une résidence HLM (Office de la CAPA) 26 logements. Cette offre est insuffisante et la mobilité des occupants anormalement basse mais justifiée par le manque d'alternative. La remise en état des logements restant vacants (HLM) ne dépend pas de la commune mais face aux nombreux besoins, ce chantier est nécessaire à court terme.



*Vue du village HLM*

Les besoins en logements permanents sont réels à l'échelle intercommunale et communale. Au niveau du PLU, il s'agit d'évaluer les principaux facteurs de l'évolution démographique qui viendront interférer sur la demande.

La structure démographique indique plusieurs tendances observées également dans le Sud Corse :

- Desserrement des ménages
- Renouvellement du parc (changements d'affectation, démolis...)
- Croissance démographique (natalité, nouveaux ménages)
- Fluidité du parc pour réduire les tensions du marché.

Pour cerner les réalités sociologiques et le dysfonctionnement du marché immobilier actuel, il nous faut rappeler le rapport entre niveau de revenu et typologie de logement à produire.

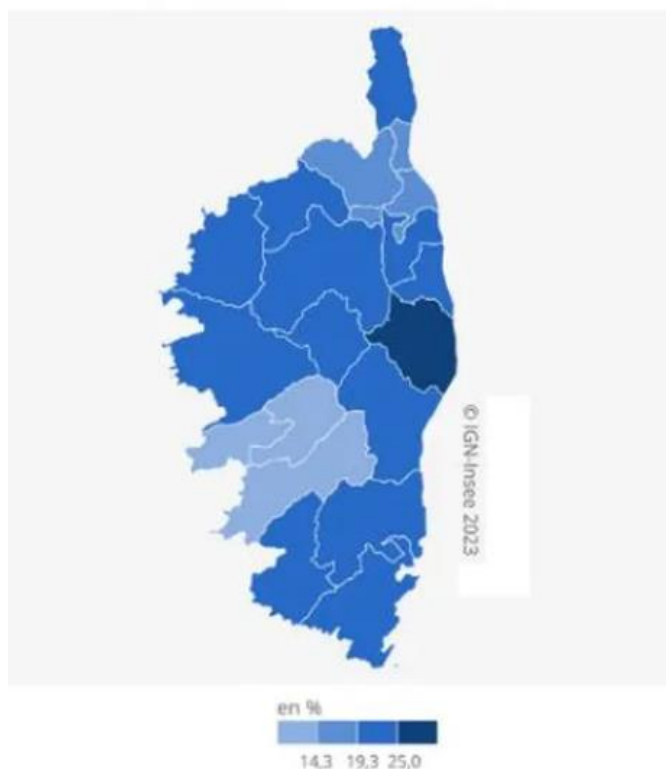
Clientèles, profil des ménages	Niveau des ressources	Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins							Commentaires	
		Locatif social	Locatif intermédiaire	Locatif privé	Accession aidée	Accession en neuf libre	Accession en ancien	autres		
Stagiaires, personnels temporaires, saisonniers	Faible	⇒								Pas de structure spécifique
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible	⇒								Peu d'alternatives pour cette catégorie de ménages, mal solvabilisée en début de parcours professionnel et familial. Déficit de petits logements, loyers chers
	Moyen	⇒								
	Elevé	⇒								
Couples sans enfants	Faible	⇒								Sans enfants, avec des revenus bas ou médians, les ménages ont des difficultés à se loger et doivent s'éloigner de leur emploi
	Moyen	⇒								
	Elevé	⇒								
Couples avec enfants	Faible	⇒								Les familles sont davantage solvabilisées mais les listes d'attentes sont longues. Accéder à la propriété est impossible pour les ménages modestes ou intermédiaires
	Moyen	⇒								
	Elevé	⇒								
Familles monoparentales, avec enfants	Faible	⇒								Les ménages monoparentaux ont en général peu d'alternatives, aussi le locatif social est une option principale pour les ménages dans cette situation mais il est saturé
	Moyen	⇒								
	Elevé	⇒								
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible	⇒								Difficile de changer de logement pour les ménages qui ne sont pas déjà propriétaires : mutations difficiles dans le patrimoine locatif au regard de la tension sur les plus petites typologies
	Moyen	⇒								
	Elevé	⇒								
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services		⇒								pas de logement autonome et adapté au vieillissement
			↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	
			Offre insuffisante au regard de la demande et du profil des ménages	segment absent	Offre non disponible et chère	Pas de réponse maîtrisée, opportunités ponctuelles en diffus	Offre tournée vers l'immobilier touristique	Marché restreint, peu dynamique et haussier	Réponse très limitée pour les personnes âgées	
Légende			Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits, décalages			Difficile de trouver faute d'offre, produits décalés par rapport à la demande, délais			Possible	

Notons que lors des permanences, le sujet a été évoqué mais persiste **une appréhension autour de la notion de « logement social »**. Les participants sont généralement des propriétaires fonciers cherchant à bâtir et de ce fait la voix des non-propriétaires ne se fait pas véritablement entendre. Il a été rappelé que c'est bien le rôle d'une commune que celui de traiter cette question de mixité sociale.

**La pauvreté est éludée du débat** bien que celle-ci est bien présente sur l'ensemble de la région et de manière durable puisque le bilan INSEE de 2020 renouvelle les conclusions des années précédentes, la Corse est la région de France métropolitaine avec le plus de pauvres. La question du logement intervient dans ce processus de sécurisation économique des ménages dès lors que la part du logement dépasse le quart de leurs dépenses voire parfois les 30%.



## Taux de pauvreté monétaire par EPCI

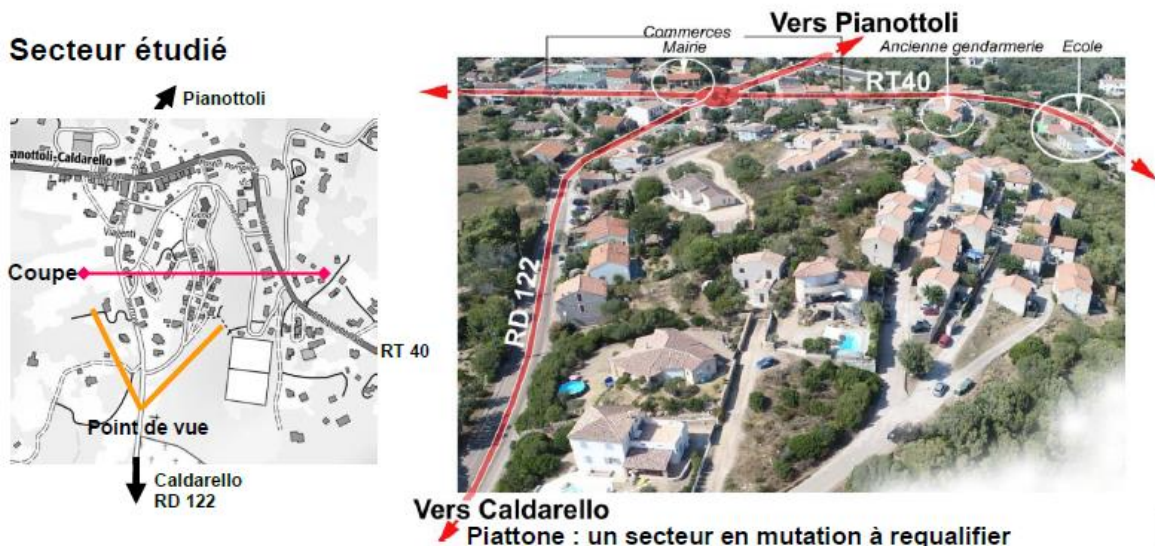


Pour toutes ces raisons, le projet communal visera plusieurs catégories sociales et plusieurs moyens d'accès au logement sans renoncer à répondre dans le cadre des dispositions de la loi littoral, aux besoins des populations propriétaires.

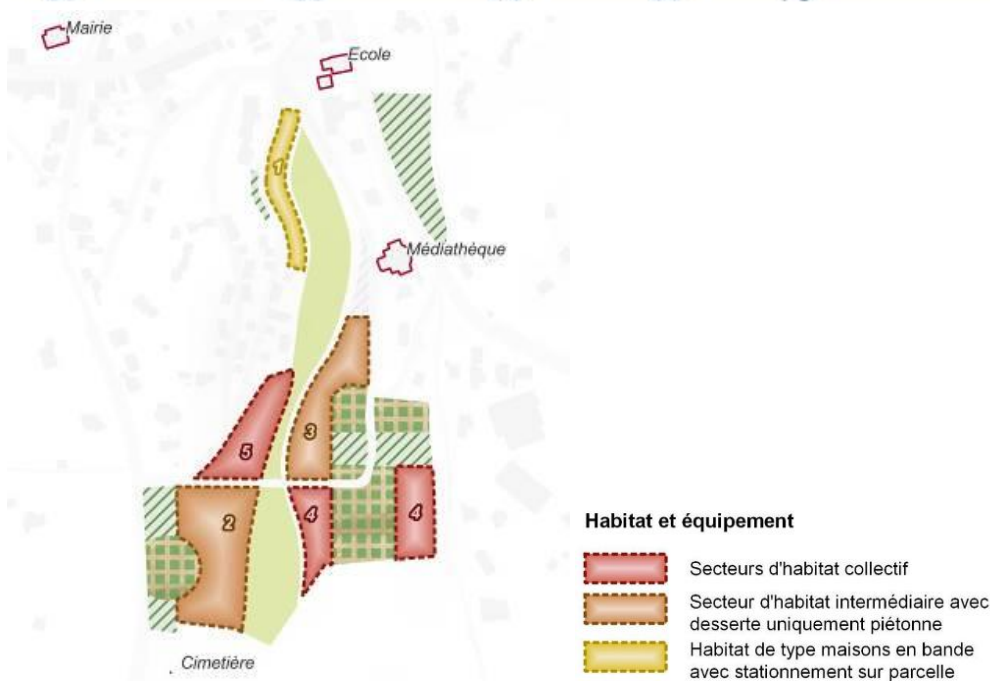
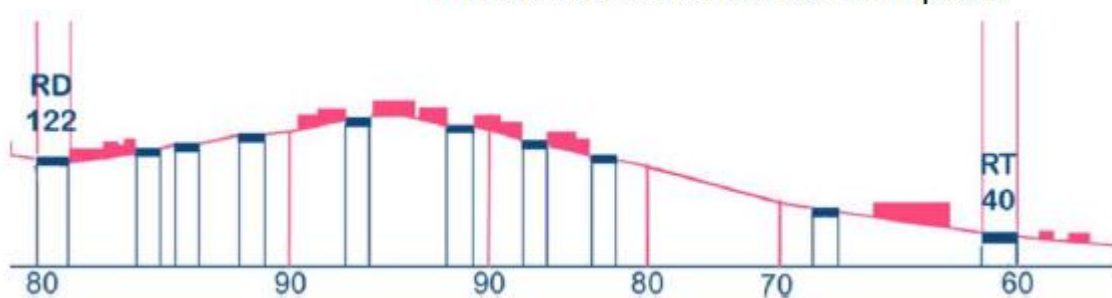
## 1. OAP Piattonne : un projet déterminant pour la mixité sociale du territoire

La commune bénéficie **d'un avantage majeur qui est celui de disposer d'un foncier** en continuité urbaine, de surface importante et stratégiquement placé. Un classement AUQ s'est imposé pour le valoriser par une OAP dite « sans règlement ».

L'esplanade de l'ancien stade va permettre la réalisation d'un programme de logements d'environ 70 logements. Ils vont se décliner sous diverses typologies qui seront uniquement destinés à la résidence principale.



Vers Caldareddo  
Piattonne : un secteur en mutation à requalifier



Extrait OAP du Piattonne

Le projet prévoit ainsi du logement collectif (36), de l'habitat intermédiaire (BRS, primo-accession -25) et des maisons en bande (12). Plusieurs réunions ont eu lieu autour de ce sujet pendant la période de préparation de l'OAP et du règlement. Etant donné qu'il s'agit d'un terrain communal, l'OAP a précisé les contours du projet et laisse la marge de négociation car il est difficile d'anticiper à ce stade sur les conditions de réalisation partenariales, financières et de calendrier. La commune a d'ores et déjà progressé dans ce dossier en établissant des contacts avec des partenaires comme Logirem. Les soutiens financiers viendront de l'Etat et de la Région.

**Extrait de l'OAP**

*La volonté de la commune est de proposer du logement à tarif abordable. Pour se faire, elle s'est d'ores et déjà rapprochée de bailleurs sociaux. Cette section laisse volontairement une certaine souplesse pour permettre la faisabilité du projet en tenant compte des contraintes financières et de commercialisation.*

*Plusieurs types de produits pourront être proposés pour garantir la mixité sociale du quartier :*

- *Logement locatif social.*
- *Bail Réel Solidaire.*
- *Accession à la propriété.*
- *Logement communal.*

La répartition par type de produit reste à établir mais pour assurer un résultat efficace, il conviendra d'établir des proportions équilibrées entre offre locative et en accession. En effet, le locatif permet de créer une dynamique sociale grâce aux rotations si l'offre est diversifiée : du studio au 3 pièces pour répondre à plusieurs situations familiales.

La primo-accession offre l'avantage d'ancrer à priori des jeunes ménages, catégorie qui concourt généralement à entretenir la dynamique des écoles et crèches.

Les classes moyennes fortement affectées par la hausse des prix et une faible offre locative pourront trouver ici des opportunités.

*Ce projet répond de manière satisfaisante aux objectifs communaux, intercommunaux et régionaux dans ce domaine en créant environ 70 logements ; c'est un projet à moyen terme qui s'intègre dans le tissu urbain du bourg à tous points de vue.*

## 2. Les autres projets, mesures et les limites

Lorsque la commune ne dispose pas de foncier communal, elle ne peut agir que par l'intermédiaire d'une servitude de mixité sociale puisqu'en l'état de la loi le statut de résidence principale et secondaire n'est que fiscal et n'est pas une « destination ».

La difficulté de la mise en œuvre plus systématique de cette servitude réside ici en l'absence d'unité foncière d'emprise suffisante pour que l'équation financière permette la réalisation du projet envisagé. En effet, dans la zone urbaine et urbanisée, le morcellement foncier est prononcé pour des raisons diverses et les obstacles sont nombreux pour entrevoir un remembrement. S'ajoute à cela une **réretention foncière réelle** de la part des propriétaires qui peut limiter la réalisation effective de ces projets. Le PLU fait le pari que le parc de logements va entamer une **mutation progressive avec le renforcement de son statut de pôle intermédiaire**, qui va renforcer les installations nouvelles au moins dans le bourg centre. Le type de logement situé sur le littoral s'adresse à un public différent. Cette mutation a déjà été observée dans des communes touristiques mais elle nécessite un territoire pourvoyeur d'emplois car c'est souvent la population active qui permet d'engager ce processus. Le PADD exprime bien cette volonté et la réalisation du nouveau supermarché (environ 10 emplois supplémentaires), la rénovation des locaux ainsi délaissés et la nouvelle caserne sont des projets créateurs d'emploi local. Les efforts pour installer des services (cabinet médical, vétérinaire) participent à cette dynamique.



Notons toutefois que le projet en cours de réalisation (délocalisation du SPAR) propose de réaliser **plusieurs logements sociaux en collectif** (22) et que cette typologie en centre-bourg aura tendance à s'adresser à de futurs habitants à l'année. Le projet prévoit à son tour des logements sociaux en anticipant les objectifs du PLU puisque l'autorisation est antérieure.

Ce projet prévoit dans le bâtiment situé le long de la RT40 deux logements (à priori pour les salariés saisonniers) afin de répondre à une demande effective et récurrente qui ne trouve pas de réponse. (Cf Le projet et la prise en compte du paysage).

Le PLU autorise dans la zone UE1 dans laquelle figure ledit projet la construction de logements collectifs pour assurer leur réalisation à terme et empêcher pour quelques raisons que ce soit une modification des utilisations des sols. Cette zone centrale du bourg ne pourrait recevoir un habitat individuel de faible densité. C'est dans cette même logique que le règlement impose des gabarits le long de la RT 40 qui sont adaptés à la densité en place. La densité est un des moyens du PLU pour imposer des typologies d'habitat qui s'adressent à un public plus varié grâce à la diversité des surfaces.



*Logements collectifs*

*Logements pour saisonniers + commerces de proximité*



**22 logements répartis comme suit :**

- 5 T1
- 11 T2
- 6 T3



**Dans les zones UC** où l'on recense essentiellement des maisons individuelles, des parcelles vierges de toutes constructions ont été intégrées. Elles résultent entre autres de demandes issues de la concertation du public qui a exprimé la **volonté de transmettre du foncier à bâtir** à des membres de la famille ou de le bâtir à titre personnel. Il ressort dans certains cas, et cela a été évoqué par les participants des réunions, que ces projets participent aussi de la mixité sociale en maintenant sur place des populations originaires de la commune- au moment par exemple de la décohabitation des plus jeunes-, en permettant à ces personnes de s'installer à Pianottoli-Caldareddo alors qu'elles n'auraient pas les moyens autrement. Le gain financier assuré de cette manière n'est pas à négliger dans ce processus social. La transmission permet aussi de conserver un tissu social local attaché à son territoire de vie et ils sont les promoteurs par ce biais d'un dynamisme durable. On peut considérer que dans le potentiel estimé à 45 logements hors OAP, hors projet SPAR et hors bâtis communaux (gendarmerie, bien sans maître acquis), s'appliquera le ratio INSEE actuel soit 40% de **résidences principales soit environ 18-20 logements**.

La limite admise par les auteurs du PLU et les élus dans ces zones bâties, réside dans la **difficulté à maîtriser les transactions et le devenir des logements** puisqu'aucun outil ne permet d'imposer la nature de l'occupation. Le règlement ne peut imposer des servitudes à ce niveau de découpage parcellaire et la commune souhaite concentrer ses efforts à Piattono dont elle maîtrise le foncier. Dans ces zones de moindre densité, il est aussi observé, de manière très ponctuelle, la volonté d'ajouter une seconde maison sur des parcelles bâties pour adapter ce second logement au poids du vieillissement tout en conservant la possibilité de rester proche des enfants. Ces aspects sociologiques échappent à la logique du code de l'urbanisme mais le PLU se nourrit des échanges issus de la concertation du public. Cette réalité est à considérer à sa juste mesure dès lors que le cadre réglementaire est respecté et que ces réponses individuelles soulagent aussi la collectivité.

Les élus sont attentifs aux effets de l'absence de nouvelles possibilités à bâtir sur la frange littorale. Y aura-t-il un transfert des demandes de résidences secondaires (non familiales) vers le cœur du bourg puisque l'application de la loi littoral exclut la poursuite de l'urbanisation diffuse sur le littoral ? A ce titre, la commune souhaite se positionner sur un certain nombre de ruines et de biens sans maîtres afin de conserver le plus grand nombre possible de résidences principales dans les noyaux historiques. Elle a déjà engagé ce processus pendant l'élaboration.

En dernier lieu, il convient de souligner la **majoration de la taxe d'habitation** sur les **résidences secondaires** à l'instar d'autres communes corses, pour agir sur les déséquilibres du parc de logements.



*Exemple de bien que la commune souhaite acquérir au cœur de Caldareddo*

Le PLU de Pianottoli-Caldareddo accompagne la politique de l'habitat souhaitée par les élus en permettant une production estimée de 145 logements dont 100-120 à vocation principale. En effet, elle classe en zone AUQ les parcelles communales pour y réaliser un nouveau quartier destiné à de l'habitat permanent (environ 70 logts) dont la typologie répondra à diverses catégories de populations et de situations. Elle donne une suite logique à la réhabilitation de la gendarmerie en logements locatifs communaux ou encore à la politique de récupération des biens sans maîtres. La commune a mis en place une majoration de la taxe d'habitation pour réguler les résidences secondaires. Les autres mesures règlementaires sont moins efficaces pour agir sur la production de logements à l'année dès lors qu'il s'agit de foncier fortement morcelé (zone UC et UD). Des négociations ont eu cependant lieu pour un projet d'envergure au cœur du bourg et elles ont permis de proposer des logements sociaux complémentaires à court terme (22). La commune assoit sa politique de l'habitat avec le PLU mais elle déjà engagé ce processus positif.

## 6. Le projet de PLU et la consommation foncière

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

La loi climat définit pour la première fois la notion d'artificialisation des sols, les décrets précisent la définition en déterminant 5 **catégories d'artificialisation** : au titre du bâti, au titre du revêtement, au titre des sols stabilisés et compactés recouverts de minéraux, au titre des matériaux composites, au titre de la végétation non ligneuse.

Sur cette base le PLU a procédé à l'exploitation des bases de données à sa disposition (bâti BD Topo + BD Cadastre, Orthophotographies de l'IGN 2011 et 2019, relevés de terrain dont OC commencés) pour prendre en compte des constructions et de tous objets relevant d'une consommation plus ou moins définitive de l'espace. L'évolution de l'urbanisation n'est pas localisée sur un secteur précis mais s'est greffée autour des parcelles bâties à la fois dans les lieux de vie principaux que sont Viagenti, Pianottoli et Caldareddo, mais aussi sur tout le secteur littoral desservi par la boucle viaire sur lequel la carte communale avait ouvert une zone non conforme avec la loi. Le tissu compact dans le cœur des villages, laisse peu de marge de manœuvre pour de nouvelles habitations en son cœur. Les extensions se font donc aux franges et provoquent désormais une rupture de densité à cause du modèle pavillonnaire qui prédomine aujourd'hui.

Entre 2008 et 2020, les calculs montrent près de 36 ha parcelles artificialisées, pour 2,8 ha de surface de plancher. La surface moyenne des parcelles par logement sur le territoire communal durant cette période est de 3 700 m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles.

Le CEREMA obtient cependant des chiffres différents, ce seront ces derniers que le PLU retiendra pour l'application du dispositif Zéro artificialisation nette. Bilan consommation d'espaces entre 2011-2020 s'élève à 28,3 ha **laissant un maximum de 14,1 ha de consommation d'espace jusqu'au 30 décembre 2030 mais de 17 ha d'ici 2035 (au prorata).**

**Entre 2021 et 2023/12**, les permis consommés couvrent une surface de 5 ha environ dont 2,4 pour le quartier au cœur du bourg (dit du Spar dans ce rapport).

## Trajectoires

### Estimation de la trajectoire 2031

**+28,3 ha**

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

**+14,1 ha**

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

## Consommation

### Bilan de la consommation d'espaces

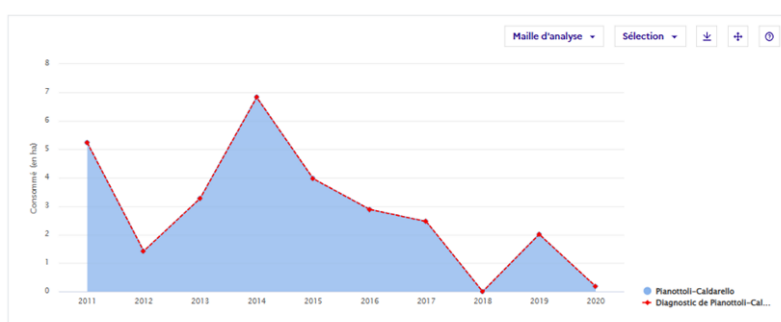
**+28,3 ha**

Consommation d'espaces 2011-2020

**+2,8 ha**

Consommation d'espaces moyenne par an entre 2011-2020

### Consommation d'espaces sur le territoire



Source : Portail national de l'artificialisation des sols

## 1. Les objectifs du PADD et le potentiel existant

Le PADD a fixé des objectifs de développement économique et social auxquels se sont ajoutés des objectifs de préservation environnementale parmi lesquels celui de réduire la consommation foncière. Il le fixe de manière chiffrée en fixant des seuils :

- Passer progressivement d'une consommation moyenne de 2400 m<sup>2</sup> / logement en 2021 à 1200 m<sup>2</sup> / logements en 2030 et 800 m<sup>2</sup> en 2035.

La production de logements est fixée à 145 environ ce qui produit **une consommation nette maximale de 11,6 ha d'ici 2035. Compte tenu des autorisations 2021-2023 commencés ou finies, le projet respecte la trajectoire de la ZAN.**

En faisant la promotion d'une habitat dense et groupé au Piattone, en réhabilitant la gendarmerie en ajoutant des logements collectifs dans le secteur du nouveau SPAR, les densités bâties retrouveront des densités élevées à l'instar de celles constatées dans les cœurs de village. Cette densité viendra compensée les effets du logement individuel en périphérie. La réduction des zones U va entraîner de facto une densification progressive de ces espaces résidentiels pavillonnaires puis la taille de parcelle le permettra.

En recentrant le PLU conformément aux dispositions de la loi littoral, on observe **un faible gisement foncier en densification** qui ne permet pas de répondre aux enjeux. Il n'existe pas de friche au sein de la forme urbaine (village) et les logements dits vacants sont peu nombreux. Parmi ceux-ci

figurent des ruines, des biens sans maître que la commune cherche à récupérer pour en faire du logement à l'année. Les volumes restent cependant très marginaux eu égard aux besoins et aux objectifs de rééquilibrage du parc de logement. Rappelons que les besoins exprimés doivent répondre à l'accueil de 180 à 200 habitants d'ici 2035.

La mutation du parc de logements est également très faible ce qui ne permet pas de considérer cette dynamique pour combler même partiellement ces besoins.

Une **extension urbaine s'est avérée nécessaire**. Elle a privilégié :

- La parcelle communale du Piattonu qui peut être considérée comme une « friche » en partie puisqu'il s'agit d'un remblaiement resté à nu.
- Les extensions vers des secteurs déjà partiellement bâtis ce qui permet une optimisation du foncier en utilisant des interstices et des extensions limitées en marge du bâti existant.
- La prise en compte des projets engagés comme celui du SPAR.

## 2. La trajectoire ZAN et la consommation foncière

En tablant sur **une consommation foncière maximale de 14 ha** sur la période 2011-2021 selon les données du portail national (CEREMA) et dans le respect de la trajectoire imposée de réduction de 50%, **le projet de PLU est compatible puisqu'il consomme environ 11 ha pour la période allant jusqu'en 2035.**

La temporalité du PLU dépasse la 1<sup>ère</sup> échéance de la loi Climat et résilience qui arrête la première tranche à 2031 là où le document d'urbanisme fixe des objectifs à 2035. Ainsi, en supposant une consommation annuelle constante, seuls 7,3 hectares seraient consommés en 2030 soit la moitié de la consommation autorisée pour 2021-2031 (calcul au prorata).

En effet, pour répondre aux objectifs du PADD, **le PLU ouvre aujourd'hui 10,54 ha en extension alors que la surface en densification est de 0,51 ha**. Ce projet permet de répondre aux objectifs puisqu'il permet de créer environ 145 de logements si la totalité des parcelles venait à se construire. Cette hypothèse maximale néglige la rétention et la dureté foncière, fréquente au niveau insulaire mais dont le taux est difficile à établir.

Le raisonnement est ici établi selon la définition de consommation d'espace et non d'artificialisation. Ainsi, au niveau de l'OAP, n'ont été comptabilisées que les emprises des futures constructions c'est-à-dire que sont exclues les espaces verts et les aires de stationnement. La zone UE est considérée comme étant consommée puisque le projet est commencé. Ce projet a une emprise de 2,4 ha.

Le bilan de la consommation d'espace présenté dans le rapport de la CTPENAF conclut ainsi :

### DEFINITION ET SURFACES

**Zones constructibles et dédiées à des équipements publics 85,81 ha** = aire bâtie (bâti, voirie, jardins, espaces publics) + surface résiduelle + extension urbaine + zones dédiées à la création d'équipements (stationnement, aire de retournement, champ photovoltaïque...):

- Zones U : 59,15 ha dont 2,55 ha dédiés à des aménagements publics
- Zone AUQ : 5,49 ha
- Zones Nt : 21,17 ha

**Surface résiduelle 0,51 ha** = parcelle nue + fond de jardin au sein de la forme urbaine identifiée

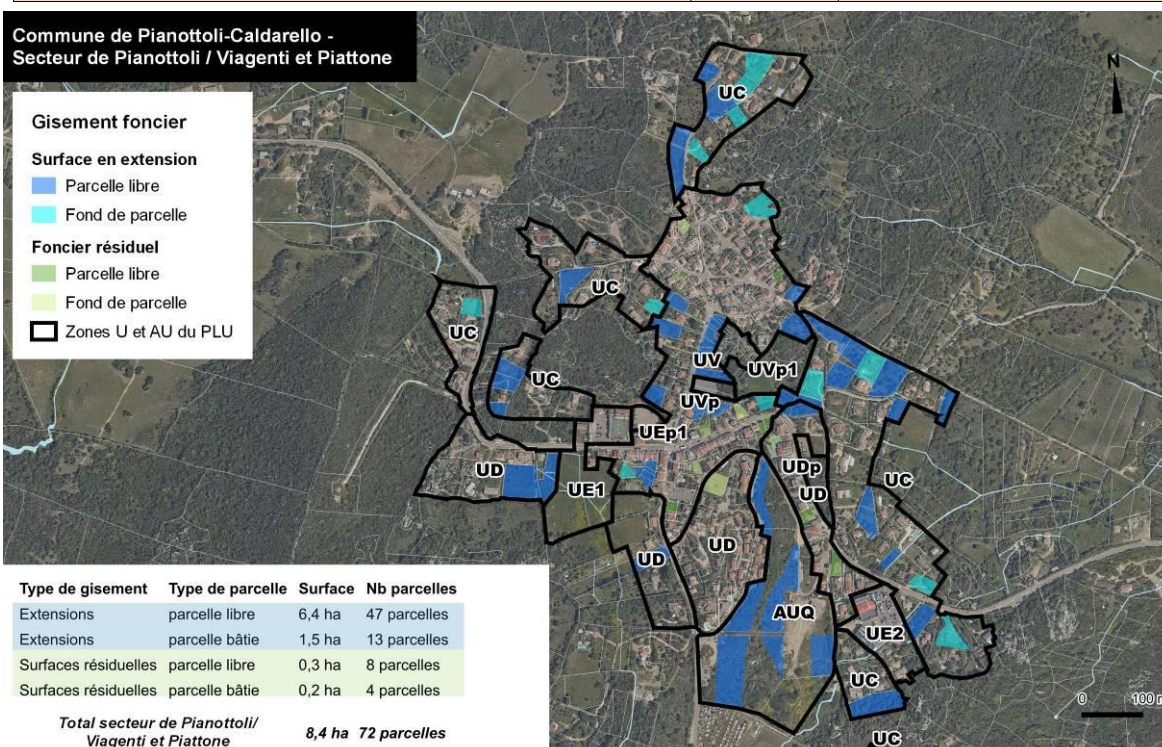
**Surface en extension 10,54 ha** = parcelle libre ou fond de jardin en extension de la forme urbaine

**Gisement foncier 11,05 ha** = surface résiduelle + surface en extension

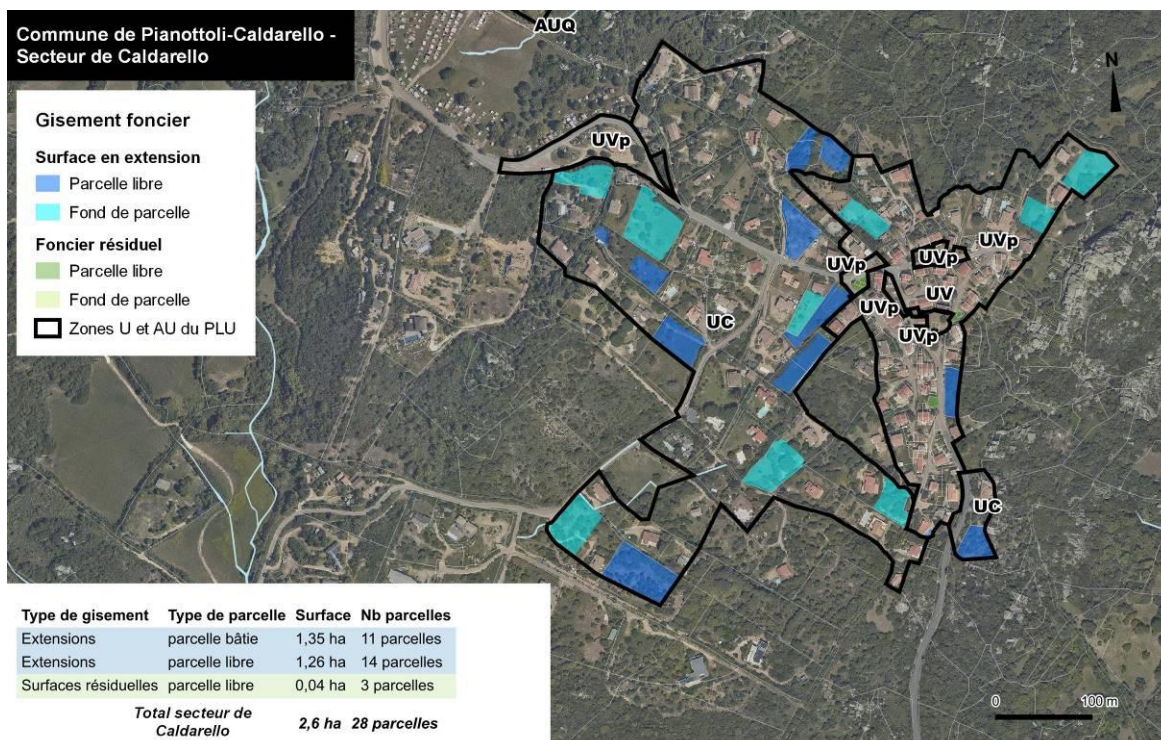
*Extrait du dossier CTPENAF*



	Surface résiduelle (forme urbaine)	Gisement extension urbaine – parcelles libres	Gisement total (ha)	Gisement potentiel hors rétention et dureté foncières	Observations
<b>Surfaces</b>	0,51 ha Dont 0,29 ha libres de toute construction	10,54 ha dont 7,69 ha libres de toute construction	11,05 ha dont 7,98 ha libres de toutes constructions	<b>8,59 ha</b>	
<b>Parcelles</b>	15 parcelles dont 11 libres de toute construction	85 parcelles Dont 61 libres de toutes constructions	100 parcelles dont 72 libres de toutes constructions et dont 3 communales qui font l'objet d'un projet d'ensemble (OAP du Piattonne)	<b>78 parcelles</b> (-3 parcelles communales) = 75 parcelles	La plupart des parcelles déjà bâties ne seront pas concernées par une densification à court terme du fait du profil des propriétaires ou de la présence de jardins d'agrément : on applique donc un taux de rétention de 80% sur les parcelles déjà bâties
<b>Projection en logements (hypothèse : 1logt/parcelle)</b>				<b>75 logements</b>	
<b>Projet de logements de l'OAP du Piattonne (3 parcelles)</b>				70 logements	
<b>TOTAL</b>				<b>145 logements</b>	
<b>40,5% de résidences principales selon l'INSEE</b> <b>100% de résidences principales sur l'OAP du Piattonne</b>				<b>100 logements</b>	INSEE 2020 L'OAP du Piattonne comprendra des logements sociaux, et des produits intermédiaires de type BRS et primo-accession, ce qui permet de garantir la part des résidences principales. L'OAP sera réalisée en plusieurs tranches. Une partie des logements de l'OAP sera donc réalisée à long terme. Les besoins à 10 ans sont couverts. Une partie des logements de l'OAP permettra de couvrir les besoins ultérieurs (après 10 ans).



ORTHOHR2021 - Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023, Urba Corse, 2023



ORTHOHR2021 - Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023, Urba Corse, 2023

Chiffres à l'échelle communale selon :

- le type de gisement  
- le type de parcelles

Type de gisement	Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
Extensions	parcelle bâtie	2,84 ha	24 parcelles
Extensions	parcelle libre	7,69 ha	61 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle bâtie	0,22 ha	4 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle libre	0,29 ha	11 parcelles

Chiffres à l'échelle communale selon le type de gisement

Type de gisement	Surface	Nb parcelles
Extensions	10,54 ha	85 parcelles
Surfaces résiduelles	0,51 ha	15 parcelles

Chiffres à l'échelle communale selon le type de parcelles

Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
parcelle bâtie	3,06 ha	28 parcelles
parcelle libre	7,98 ha	72 parcelles

Gisement foncier de la commune : 11,05 ha 100 parcelles

### Le PLU présente une cohérence entre la délibération de prescription, les objectifs du PADD et le bilan de consommation foncière.

La densification et la mobilisation du parc de logements vacants sont très insuffisants pour répondre aux besoins. En privilégiant l'aménagement du terrain communal du Piattono qui est par nature, partiellement artificialisé, le projet de PLU offre les moyens de densifier, de réduire l'avancée disproportionnée de l'urbanisation vers des terres agricoles ou naturelles. Le PLU a donné la priorité aux terrains situés dans des espaces déjà occupés par des habitations (UC/UD).

La capacité de ces espaces est suffisante pour couvrir les objectifs.

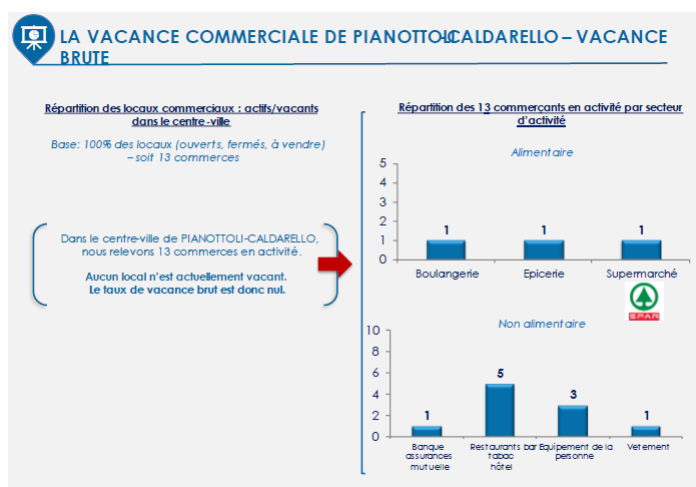
Le dossier de la CTPENAF conclut à aucun impact sur les périmètres naturels protégés et une extension urbaine de 11 ha d'ici 2035 soit **une consommation inférieure à celle autorisée d'ici 2031** dans la trajectoire ZAN qui est de l'ordre de 14 ha.

## 7. Le projet urbain et le développement économique

### 1. Soutien au tissu économique local

Le PADD a fixé des objectifs de développement économique relayant ceux des deux délibérations de prescription. Comme cela a été déjà mentionné, le développement économique est nécessaire pour redonner la place aux maillons villageois dans le tissu régional. La vie des villages en dépend.

La commune ne disposerait pas de commerces vacants d'après l'étude des impacts (citée ci-après) qui accompagne la demande d'autorisation du futur Spar. Les changements de destination sont difficiles à envisager dans le tissu urbain actuel et cela pose la question de l'accompagnement des futures entreprises alors que la période actuelle tend vers un soutien aux commerces de proximité, accessibles sans prendre la voiture. La même problématique se pose pour les activités nécessitant des bureaux. Le déplacement du Spar permettra à deux nouvelles enseignes de s'installer (type Weldom) dans des formats réduits adaptés au tissu villageois et l'agrandissement du Spar provoquera un besoin de 10 employés supplémentaires hors saisonniers. Ce projet dynamise le tissu économique local.



Extrait Etude Analyse des Impacts – CDAC - 2023

La commune dispose de nombreux atouts dans un territoire intercommunal qui est une des principales destinations insulaires. Elle doit cependant prendre en compte le contexte législatif qui impose aussi quelques limites.

De manière concrète, le PLU considère l'existant et encadre les activités à venir. Dans le domaine agricole, la commune anticipe les besoins des exploitants exposés aux effets des changements climatiques.

Les principaux éléments règlementaires du PLU qui ciblent le développement économique sont :

- Identification des zones UE destinées prioritairement aux activités commerciales, de services et artisanales (5,81 ha) ;
- Identification des hébergements de plein air (NK) ;

- Règlementation des RDC commerciaux en zone UV et UD principalement ;
- Une OAP pour le port pour renforcer son attractivité et création de locaux pour les pêcheurs ;
- Aucune restriction pour la création d'hébergements touristiques professionnels dans les zones UV, UD et UC c'est-à-dire des hôtels ;
- Identification des zones A, des ESA et des ERPAT ; animation de la commune auprès des exploitants avec renforcement des réseaux d'irrigation.

En matière de tourisme, la commune vise un développement plus qualitatif et souhaite faire valoir ses atouts qui s'appuient notamment sur le caractère préservé et sauvage de son rivage, sur la présence de sites patrimoniaux singuliers et sur le nautisme.

Le potentiel réside également dans les productions locales, la mise en valeur patrimoniale des villages, des circuits pédestres et vélos et le nautisme. La promotion du territoire découle d'actions complémentaires du PLU. Le point de vigilance réside dans l'offre d'ébergements qui peut encore déséquilibrer le parc de logement. La nouvelle réglementation nationale en cours d'étude devrait réduire les effets délatatoires des règles actuelles.

De manière indirecte, le PLU accompagne le développement économique en travaillant sur son attractivité et son identité. Au-delà de soutenir la réalisation de RDC commerciaux dans les nouveaux bâtiments comme c'est le cas dans le projet du Spar, le PLU compte sur les dynamiques suivantes :

- Attirer de nouveaux ménages, les chalands, plus nombreux, pour conforter les activités à l'année et réduiront la saisonnalité de certaines activités ;
- Améliorer le cadre de vie et le paysage urbain pour que les commerces soient mis en valeur et les flux de la RT puissent mieux bénéficier auxdits commerces ;
- Mettre en valeur les sites naturels, en déployant les circuits pédestres et pédagogiques avec le soutien du CdL, ainsi la saison touristique pourra s'allonger.

Les principales limites issues de la loi littoral en faveur du développement économique résident en :

- L'impossible extension des campings situés en discontinuité urbaine ;
- L'impossible création d'une zone d'activités en discontinuité urbaine voire de validation d'une zone déjà aménagée par la commune ;
- L'impossible densification de la zone UE ;
- L'impossibilité de favoriser l'agro-tourisme en dehors de bâti existant.

Notons que les projets de construction notamment de logements permettront à des entreprises du bâtiment de se saisir de chantiers importants ce qui soutiendra ce secteur et ses emplois, le temps des chantiers.

## 2. L'agriculture : des potentiels et des défis

Cf. L'impact sur les terres agricoles

Le PLU de Pianottoli-Caldareddo a une incidence indirecte sur les activités économiques mais les actions communales démontrent la volonté de maintenir et d'améliorer les conditions en faveur des entreprises et en faveur de la création d'emplois. Le PLU ne freine pas ce développement dans les limites de ses possibilités qui sont établies la réglementation nationale. Les projets de construction de logements viendront aussi soutenir les entreprises du bâtiment.

Les zones UE couvrent 5,81 ha soit 9 % des zones U/AU du projet.

## 8. L'impact sur la mobilité et le stationnement

### 1. Le stationnement

Le projet de PLU s'accompagne d'une **augmentation programmée de la population** de +180-200 habitants soit 88 ménages. Suivant la répartition actuelle du nombre de véhicules par ménage (56,6% ont 2 voitures et 34,4% une seule) nous pouvons estimer la progression du parc de véhicules à **environ 80 véhicules**.

La **dépendance à la voiture individuelle** persiste en absence d'un service (public) adapté et régulier dont la gestion dépend de l'intercommunalité. Il dépend aussi de l'évolution des mentalités qui résistent à ces changements malgré la hausse des prix de l'essence. La configuration du territoire explique en partie ces freins.

#### a. Optimiser le stationnement dans le centre bourg et l'intégrer dans le paysage urbain

Au sein même de la commune, la voiture reste un moyen de locomotion indispensable vu l'étendue du territoire et la dispersion de l'habitat sur la frange littorale. Au sein du bourg, le projet de PLU fait la promotion d'une organisation qui limite son usage étant donné le caractère compact de Viagenti-Pianottoli. Caldarello, plus excentré mais à moins de 1 km de Viagenti, reste accessible à pied et à vélo : la commune fera le nécessaire pour améliorer les conditions de circulation le long de la RD 122.

La fréquentation des campings, des plages et des sites d'intérêt patrimonial ainsi que du port expliquent l'afflux saisonnier qui est également au centre des réflexions au niveau des sites naturels et du bourg.

Ainsi pour répondre aux enjeux décelés, le PLU propose plusieurs solutions et actions :

Dans les zones urbaines :

- Un renforcement du maillage piéton pour inciter aux modes doux au cœur du village et entre Pianottoli et Caldarello ;
- Réaménagement – requalification des parkings à des fins paysagères ;
- Mutualisation des parkings privés au cœur du village (nouveau Spar UE) ;
- Emplacements réservés dédiés ;
- Des quotas dans les nouveaux projets en fonction de la vocation du bâti ;
- Un habitat groupé pour réduire la dépendance aux véhicules pour la vie quotidienne.

#### 310 places à créer programmées :

- Environ 140 à Pianottoli
- Environ 122 au Piattono
- Environ 48 autour de l'église et face au cimetière

D'un point de vue règlementaire, le PLU propose aussi de traiter le stationnement d'un point de vue paysager pour réduire l'artificialisation des sols et accompagner son insertion visuelle dans le paysage. C'est le cas dans le bourg mais aussi en dehors de celui-ci.



Des parkings privés et publics à requalifier

**Au niveau des espaces résidentiels**, le stationnement est traité à l'échelle parcellaire c'est-à-dire avec un nombre de places qui fluctuent en fonction de la nature du projet. Il est admis que le stationnement puisse être réalisé dans des garages ou encore sur une parcelle proche compte tenu de la configuration du parcellaire dans la zone UV. En UC, la superficie des parcelles et la nature des projets permet de répondre parcelle par parcelle aux besoins.

Le parc de stationnement du site comptabilisera au total 182 places. 124 places seront dédiées au supermarché, elles seront réparties de la façon suivante :

Places de parking	ETAT PROJETE
Standard	35
Dont Personnes à Mobilité Réduite	4
Dont Électriques	13
Dont Électriques dédiées aux PMR	1
Dont Familles	2
Dont Covoiturage	10
Perméables	89
Dont Evergreen	89
<b>TOTAL</b>	<b>124</b>

Afin de favoriser la pratique des modes de déplacements doux, trois abris vélos seront également installés, dont un abri fermé. La clientèle du supermarché aura à sa disposition 30 places vélos et 10 places motos.

Places dédiées aux clients et au personnel	ETAT PROJETE
Places vélos	30 dont 4 places électriques
Places motos	10 dont 1 place électrique
<b>TOTAL</b>	<b>40 places</b>

**Le secteur UE1** en cours d'aménagement propose une aire de stationnement importante mais il faut l'appréhender comme une mise à disposition complémentaire pour l'intérêt du bourg dans son ensemble. En effet, sa localisation stratégique permettra à ce parking de capter sa clientèle mais celle-ci pourra aussi accéder aisément aux autres commerces et services situés à proximité immédiate. Cette mutualisation permet à la collectivité d'épargner des investissements supplémentaires et consommateur d'espace. La commune peut ainsi se consacrer à créer des espaces verts ouverts au public.

Il est prévu trois zones de stationnements, une devant le supermarché comprenant 124 places, l'autre de 33 places pour les services (groupe médical, brasserie ....) et pour la partie logements il est prévu un parking de 25 places, soit un total de stationnements de 182 places.

Il est également prévu trois zones de stationnement pour les deux roues totalisant une surface de 99.44m<sup>2</sup> dont 22.04m<sup>2</sup> fermé.

*Extrait du Permis d'Aménager.*

Il n'a pas retenu l'idée de stationnement en silo ou souterrain notamment pour la zone UE1 car :

- Le stationnement aérien est mutualisé de cette manière avec les besoins d'ensemble du bourg centre et ils sont paysagés,
- Le stationnement en silo ne produit pas une architecture cohérente avec celle du village et constitue un surcoût,

- Le stationnement enterré n'est pas pertinent dès lors que les volumes de terres dégagées constituent une contrainte majeure à celle du maintien d'une aire de stationnement en surface.

Un secteur UEp assure le maintien du parking situé entre la mairie et le Spar dans sa localisation actuelle alors qu'il à une capacité importante. Notons que ce parking est situé sur une parcelle privée et que son aménagement est sommaire. Il facilite l'accès aux commerces et services par sa position très centrale et complète les stationnements publics.



## b. Valoriser les sites emblématiques en réorganisant le stationnement

La commune a l'intention de **requalifier les deux aires de stationnement situées à Pianottoli et Viagenti** pour améliorer leur impact visuel et réduire l'imperméabilisation des sols. Dans cet effort, la commune perdra certainement une partie résiduelle de la capacité totale de ces aires. Elle reste négligeable et compensée par le parking en UE et au Piattone, tout proche.

Deux sites voient par le biais du PLU et une OAP, une réorganisation de leur fonctionnement notamment par **une approche paysagère qui affecte le stationnement et la circulation douce**. Il s'agit du **port dans le maquis et l'église**. Cette réorganisation a pour but de mieux accueillir, de sécuriser l'utilisation du site et de réduire l'impact visuel des véhicules (dont les remorques) dans un environnement qui se veut remarquable ou d'intérêt. Cette réorganisation **optimise l'utilisation de l'espace** et donc sa capacité d'accueil sans nuire au site.



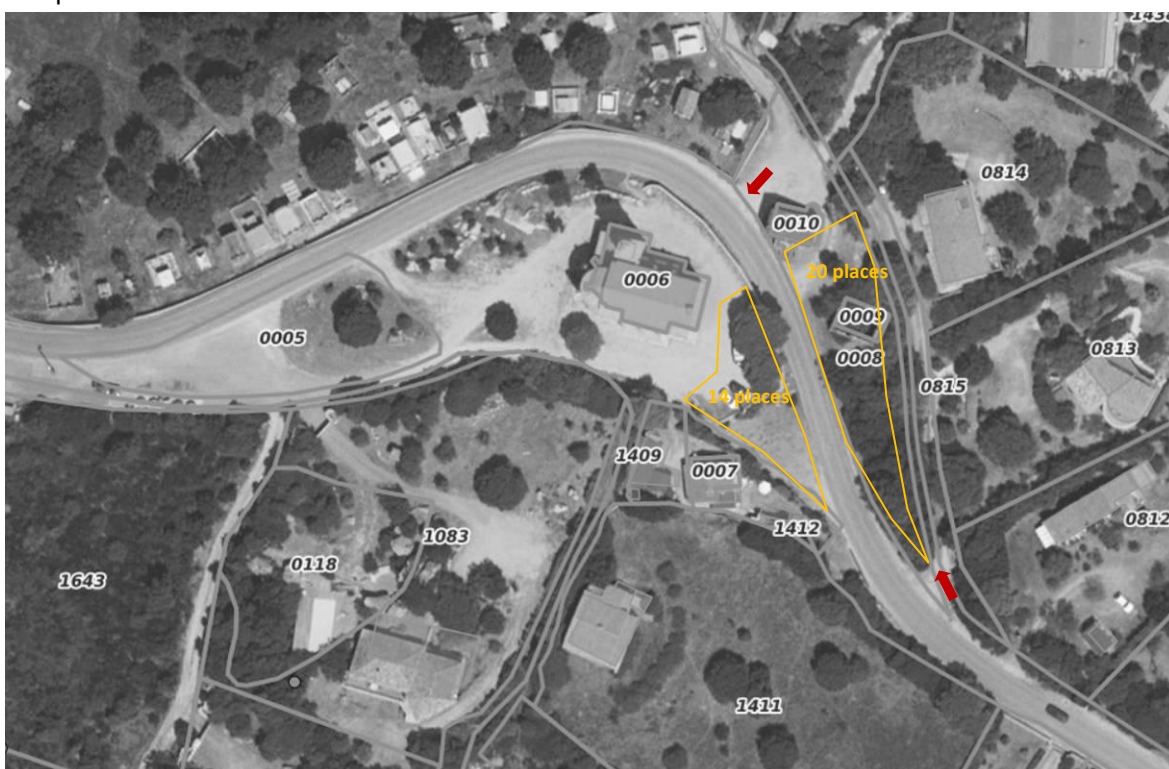


Etat des lieux de l'aire de stationnement du port



Extrait OAP Port dans le maquis

Le site de l'église réduit dans les abords immédiats les places à 8+6 en les aménageant côté sud-ouest alors qu'aujourd'hui le stationnement se fait de manière plus anarchique sur le terreplein côté nord. La commune complète ce dispositif par une aire de stationnement sur la parcelle C0008 qui fait l'objet d'un emplacement réservé à cet effet. Ces choix permettent de valoriser l'église et son parvis



Parcelle C0008 destinée à la réalisation d'un petit parking à proximité immédiate de l'église.

### c. Mieux protéger les sites naturels fréquentés en abordant la question du stationnement



Pour réduire les impacts sur l'environnement et pour renforcer la sécurité en cas notamment d'incendie **dans les zones naturelles fréquentées, le projet de territoire prévoit**

:

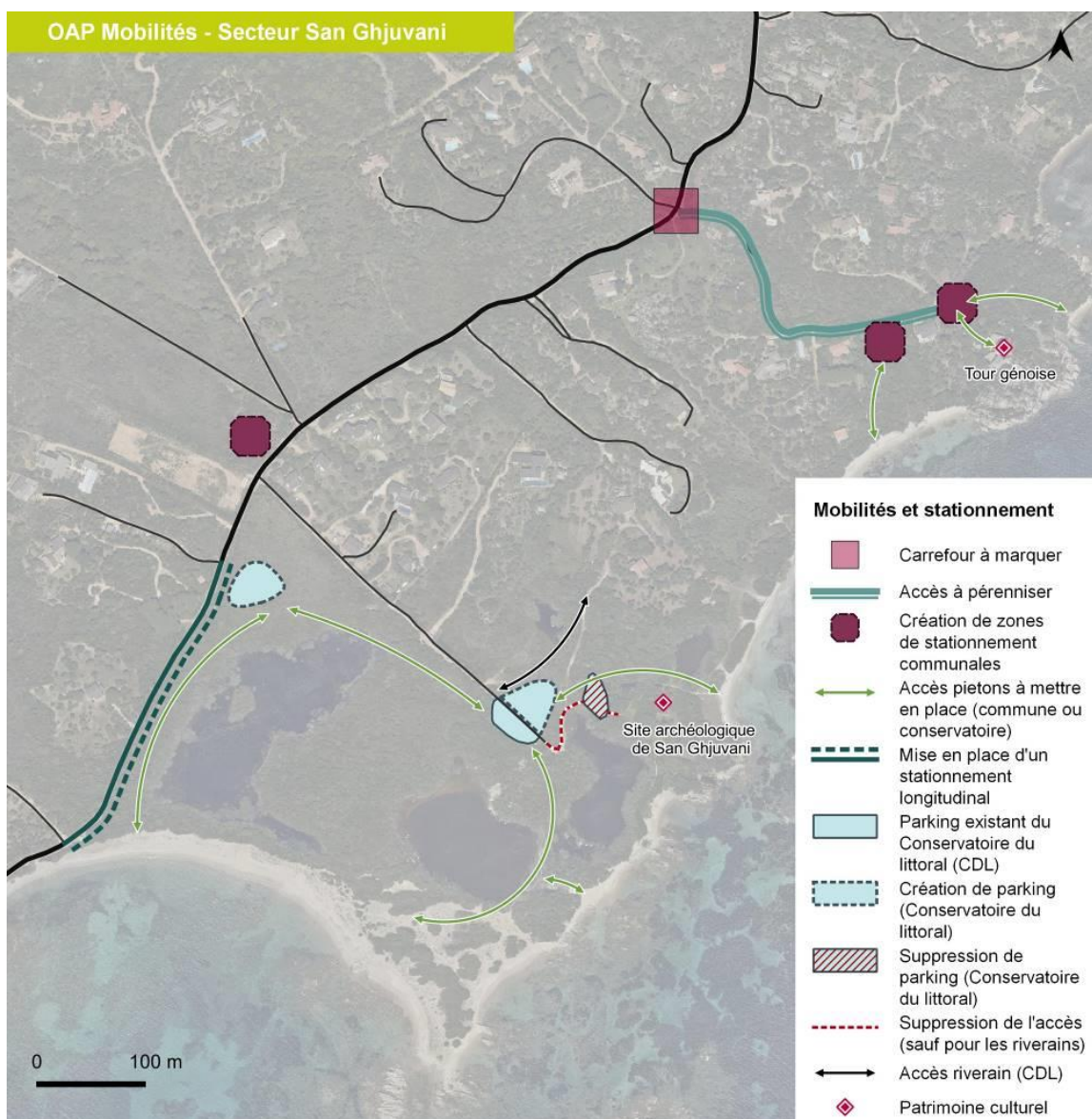
- Une réorganisation du stationnement existant ;
- Des Emplacements réservés ;
- Une aire de retournement ;
- Une circulation douce le long de la route communale existante.





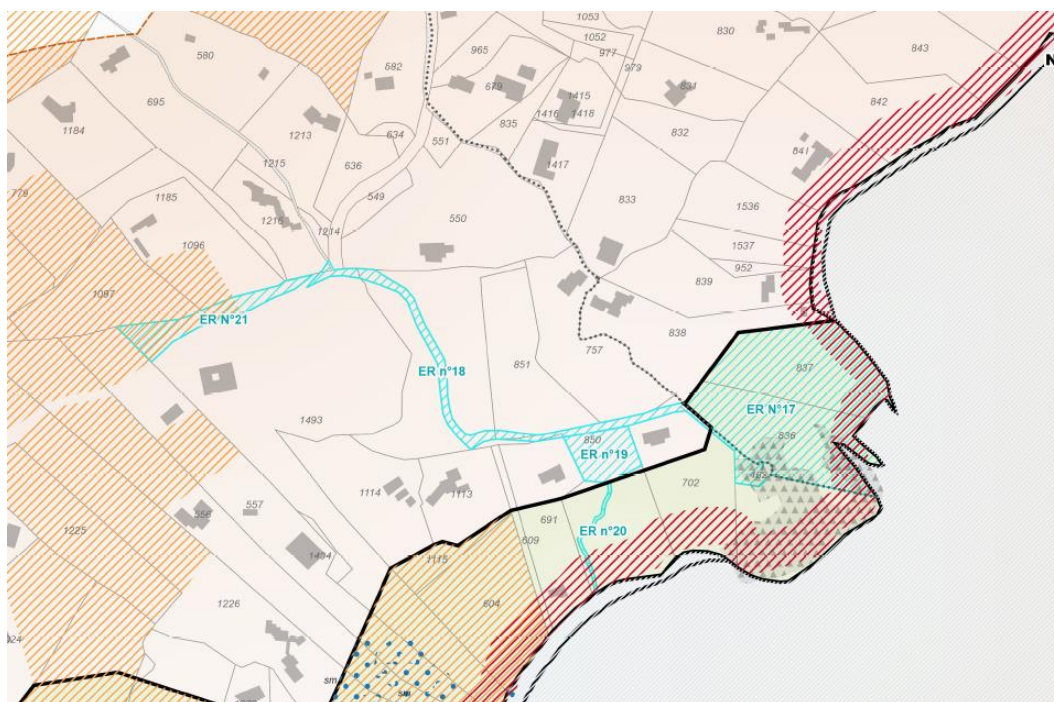
Une aire de stationnement et une proposition de principe de l'OAP.

Les choix proposés ont été validés par le CdL lors d'une réunion de travail.



Ces aménagements vont concerner les abords de la tour génoise, du site de San Ghjuvani, les accès aux plages et pour parvenir à ces réalisations, la commune déploie plusieurs emplacements réservés souvent complémentaires avec le réseau de sentiers. A titre d'exemple, **le stationnement qui permet d'accéder à la tour génoise est aujourd'hui sur une parcelle privée** et aucun aménagement n'est fait. Les risques divers

induit par cette situation et l'attractivité de ce site, le désigne comme un **site à enjeu d'intérêt général**. C'est donc à ce titre que la commune acte **un emplacement réservé pour maîtriser le stationnement et la circulation**.



Extrait du plan de zonage – littoral – site de la tour



Abords de la tour génoise hors saison : un espace insuffisamment aménagé  
ER19 pour la réalisation d'une aire de stationnement communale

**Le stationnement des deux roues** mais aussi les places consacrées à la recharge des véhicules électriques est à promouvoir. Le projet du nouveau SPAR les a prévues.  
Les places PMR sont obligatoires dans tous les programmes selon la réglementation en vigueur.



Les vélos : un mode à déployer

## 2. La circulation et la sécurité

La commune est bien desservie par les réseaux territorial, départemental et communal. Le PLU a pris en compte le projet de nouvelle voie du Piattone dont le tracé était déjà acté. Il permet de structurer le projet de nouveau quartier et de sécuriser en même temps le bon accès des secours vers Caldareello et le port en évitant le carrefour de Viagenti. L'OAP s'assure de prolonger les parcours piétons qui permettent des liaisons directes entre quartiers : des passages, des escaliers ...traversent le Piattone d'amont en aval. D'anciens sentiers délaissés avec la fin des pratiques du maraîchage à Pianottoli seront remis en état au sein d'espaces publics à créer. La commune s'assure aussi de récupérer les accès aux fontaines situés près du village. Le traitement paysager de ces cheminements ne doit pas être négligé car il participe au confort et rendent l'expérience positive.



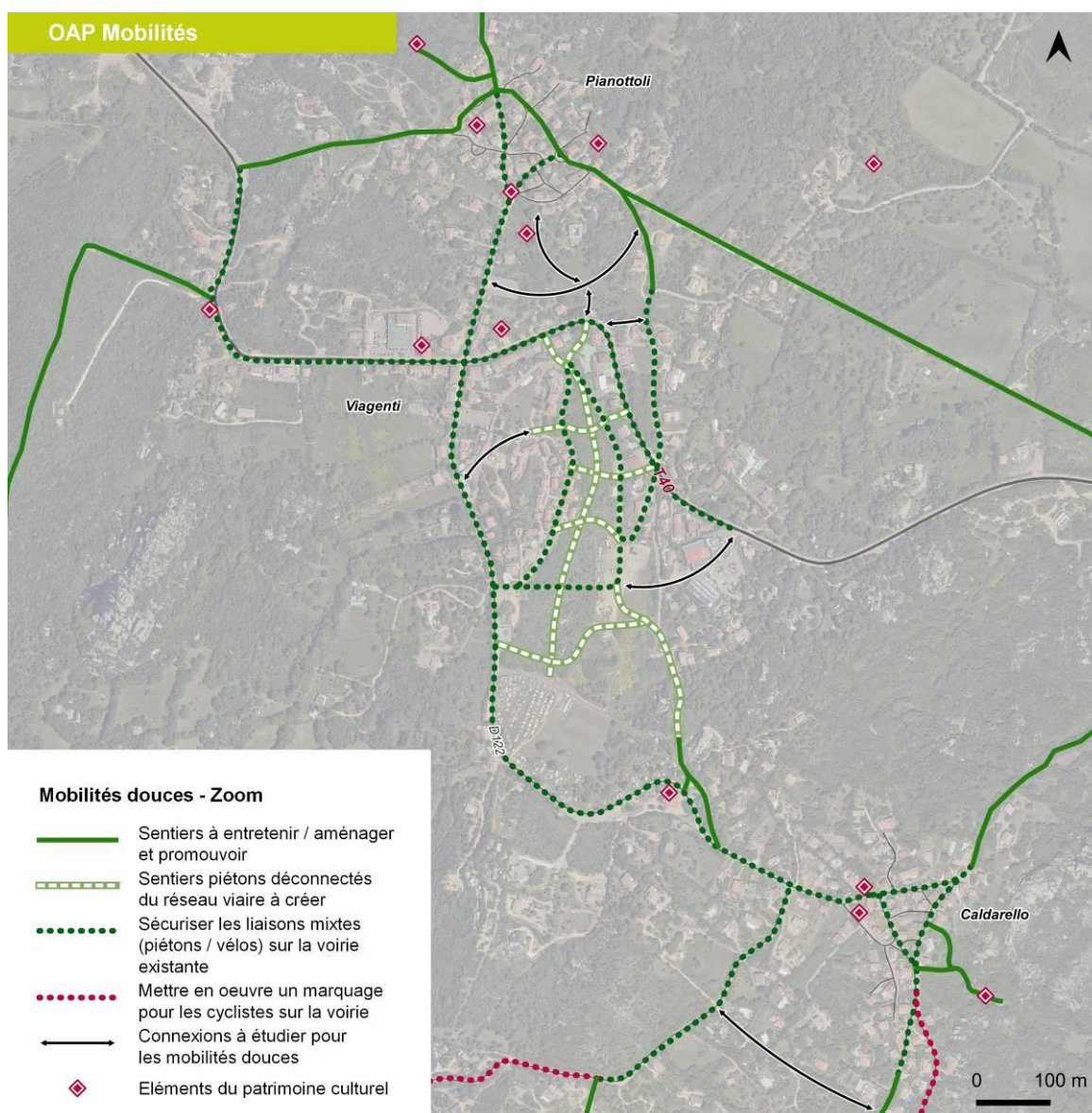
*Exemple de passage au cœur du bourg  
Prise en compte de la mobilité dans l'OAP*

En matière de sécurité, les principales zones d'urbanisation nouvelle sont déconnectées de la RT, principal axe. Le projet de délocalisation du SPAR offre aussi un complément de maillage qui a été étudié avec les auteurs du PLU avant le dépôt de la demande d'urbanisme. Ce réseau local dessert le nouveau quartier commercial tout en raccordant la RT à la route de Caldareello. Cet axe routier est également un circuit piéton qui permet de mieux interconnecter les différents quartiers et lieux d'intérêt.

Accès au projet :

Il y a deux accès à l'ensemble du projet, le premier pour les services et logements depuis l'entrée qui donne sur le chemin du Port à l'Est (RD122). Cette entrée permet l'accès non seulement des véhicules mais également des piétons et des vélos pour se rendre à la parapharmacie, au groupe médical (kiné), brasserie mais également aux logements. Ce cheminement sera agréable par l'important travail de végétalisation.

**La circulation à vélo et à pied** pourra mieux pratiquée en sécurisant la jonction entre Viagenti et Caldarello. Le traitement paysager des trottoirs notamment par des plantations arborées encouragera ses pratiques en été. Notons aussi, que la commune souhaite promouvoir le partage des voies ce qui permet de réduire les investissements et faciliter la gestion dans le temps. Cette cohabitation permet aussi de réguler les vitesses de circulation.



Le PLU acte également par des emplacements réservés l'aménagement d'aire de retournement nécessaire pour les visiteurs mais également pour les camions de secours dans le secteur de Chevanu. La meilleure prise en compte des aires de stationnement actuelles permettra aussi de faciliter les retournements aujourd'hui

rendus impossibles par le stationnement anarchique au sein de ces poches de stationnement. A cet effet, la commune dispose d'un plan détaillé des pistes qui servent aussi à la protection aux massifs naturels. En outre, le PLU propose un emplacement réservé pour sécuriser l'accès à la STEP.

Le PLU de Pianottoli-Caldareddo répond à l'ensemble des besoins générés par l'évolution programmée de son espace urbain mais il cadre également l'existant pour rendre plus efficace l'accueil du public et la préservation des sites sensibles. Il accompagne la promotion de modes de déplacements alternatifs dans la limite de ses possibilités. Les propositions réglementaires sont proportionnées vis-à-vis des besoins et sont qualitatives.

## 9. Le projet et la prise en compte du paysage

Pianottoli-Caldareddo participe aux grands paysages littoraux de l'Extrême Sud et des plaines de Figari, plaines dominées par le Massif de l'Omu di Cagna.

**Le paysage insulaire est riche de sa diversité** et celui de Pianottoli-Caldareddo y participe avec son rivage sauvage, sa plaine agricole, le massif de l'Uomu di Cagna et ses villages d'architecture traditionnelle.



*Baie de Figari – Paysage littoral*

Le PLU prend soin du paysage à toutes ses échelles. En effet, plusieurs points de vigilance ont été pris en compte par divers moyens réglementaires. Notons que les conseils paysagiste et architecte de la DDT ont participé par leur avis sur l'OAP du Piattonne et que les services de l'UDAP ont été attentifs à l'écriture du règlement des zones non seulement dans les périmètres des monuments historiques mais également dans les zones U et AU du PLU. Ces contributions ont été prises en compte dès lors qu'elles améliorent l'évolution des paysages bâtis. Par ailleurs, l'équipe en charge du PLU comptait une paysagiste conseil membre du conseil des sites, M.H Stefanaggi.

## 1. Le grand paysage

Les choix du PLU portent donc sur les grands ensembles paysagers de la manière suivante :

- La silhouette des éléments bâtis dans les vues lointaines et tout particulièrement les vues depuis la RT au niveau de Figari ;
- La préservation des grands ensembles naturels et agricoles en y incluant une réglementation adaptée pour assurer l'intégration des bâtiments agricoles suivant les recommandations des fiches de l'UDAP Corse réalisé à la demande du conseil des sites ;
- Le classement des EBC qui participent à animer les grandes lignes du paysage.
- En prônant un traitement qualitatif des abords routiers qui concourent à la mise en scène des grands paysages, puisque les routes sont un des principaux vecteurs de découverte de ces paysages caractéristiques.

La silhouette du village se dessine dans le relief et dans une ligne d'horizon : conserver les hauteurs des constructions est un enjeu paysager et patrimonial que l'UDAP a confirmé par ses recommandations. Une limite a été posée cependant pour permettre d'isoler les constructions anciennes et améliorer les performances énergétiques.

Le règlement a ainsi été rédigé :

### CHAPITRE 2

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

**Dans la zone UV**, l'objectif consiste à préserver l'identité paysagère des villages en conservant la compacité et l'unité architecturale. Le PLU vise aussi à améliorer et mettre en valeur par le biais des opérations de rénovation et de restauration, le bâti ancien d'époques très variables sans le dénaturer. La valorisation des espaces publics est également exposée à un cadre qualitatif dans le respect des paysages d'antan.

#### Prise en compte de l'unité architecturale du village et ses ambiances pour éviter sa dégradation :

Les nouvelles constructions s'intègrent en considérant l'impact sur la silhouette des rues et de la place afin de ne pas rompre l'effet de compacité et la morphologie historique. Cela comprend un ensemble de facteurs : hauteur, implantation vis-à-vis des espaces publics, gabarit, sens de la toiture, teintes, plantations des abords et traitement des clôtures mais aussi maintien des petits ouvrages existants : murets, fours...



*Silhouette discrète de Caldareddu dans le maquis*



*Silhouette de Pianottuli vu depuis Caldareddo*

Grand paysage et agriculture



## 2. Les ambiances paysagères locales

**Le PLU affine l'approche paysage à l'échelle des ensembles bâtis** et des lieux symboliques dont la sensibilité paysagère constitue une des forces identitaires :

### a. Les villages et leur charme paysager

Les « villages » ayant conservé leur charme grâce à une architecture traditionnelle encore bien préservée et à un espace public bien représenté, font l'objet d'un classement distinct en UV. Cet espace inspire aussi les nouvelles réalisations, tel **un référentiel**.

Le PLU règlemente donc de manière précise les rénovations et les réhabilitations pour prendre soin des façades, des volumes, des détails et des pourtours immédiats de ces constructions. Puis il propose une réglementation adéquate pour la réalisation de nouvelles constructions dans cet environnement.

Ainsi, le règlement cherche à **enrayer une évolution qui dénature et banalise les paysages** caractéristiques des villages insulaires. Elle est notamment due à l'installation d'éléments dissonants comme les volets roulants, les clôtures en PVC, les murs maçonnés trop hauts, les baies vitrées, les gardes corps en PVC de style trop contemporains... Les souplesses accordées dans des zones résidentielles d'époques récentes ne sont pas ici adaptées et nuisent à la qualité des ambiances et trahissent progressivement l'identité visuelle. Sans interdire une nécessaire modernisation des logements, le règlement vise à retrouver progressivement une cohérence d'ensemble qui sera renforcée par la reprise des espaces publics qui mettent en scène le bâti.

(Cf.& Le zonage graphique et le règlement)

### C- ASPECTS DE LA CONSTRUCTION

L'objectif consiste à :

- Conserver l'identité du paysage bâti à travers le respect de l'architecture historique et locale
- Interdire ainsi les références étrangères au territoire et les imitations comme l'emploi détourné d'éléments stylistiques ;
- S'inspirer de la manière locale sans reproduction littérale des réponses traditionnelles
- Guider les principes d'intervention sur le bâti existant sans pénaliser les inévitables mutations des usages.

Les constructions existantes qui ne répondent pas aux caractéristiques ci-dessous respectent ces règles au fur et à mesure des travaux d'entretien, de ravalements et de rénovation.

**Cas particulier des caseddi** : ils doivent conserver leurs aspects d'origine sans subir de rehaussements et d'extension de nouvelles ouvertures ou d'agrandissement de celles-ci ; ils peuvent être cependant habitables lorsque leurs caractéristiques le permettent.

*Extrait Règlement de la zone UV.*

### C- ASPECTS DE LA CONSTRUCTION

#### 1- CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les projets nouveaux sont en cohérence avec l'environnement bâti où ils s'inscrivent. Cette cohérence est également recherchée lorsqu'il y a plusieurs constructions sur une parcelle en évitant toutefois la reproduction monotone et systématique des volumes.

Sur un volume, les éléments de la façade sont harmonieux par les choix des matériaux, l'organisation des ouvertures et le soin apporté aux abords de la construction au niveau des espaces extérieurs (piscine, terrasse, clôtures).

Pour les constructions dites « traditionnelles » et/ou en pierres locales, se référer au règlement de la zone UV.

*Extrait Règlement de la zone UD.*



*Les détails qui sont patrimoine et font paysage*





*Des évolutions marquées par une perte du référentiel local*



*Le devenir des espaces publics : une sobriété à conserver*

Cette zone UV jouxte des espaces bâtis dont les caractéristiques diffèrent et qui imposent de ce fait d'un règlement adapté. Par le biais des différences notables du paysage bâti, les limites entre les zones UV et les autres zones se définissent assez aisément. Cependant, le PLU doit **s'assurer d'une continuité et d'une harmonie dans les ambiances entre les quartiers anciens et contemporains**. Il le fait par la cohérence des volumes, des matériaux et par les dispositions règlementaires afférentes au traitement des espaces collectifs et les interfaces.



*Des éléments de continuité : le mobilier urbain, la trame végétale*

#### E- ESPACES NON BATIS

##### 1. LES ESPACES PUBLICS

Les ambiances sont essentielles dans un lieu de vie : elles reflètent la vie, le lien entre le site et l'appropriation de ces lieux par les habitants. Mobilier urbain, choix des plantations, choix des matériaux, entretien, intégration des éléments techniques sont autant d'aspect à considérer dans l'aménagement.

Une cohérence d'ensemble est donc recherchée par le choix des matériaux, du mobilier urbain et les techniques de mise en place. L'objectif est d'éviter une banalisation de ces espaces qui mettent en scène le bâti exceptionnel ou plus ordinaire. Il faut ainsi éviter l'emploi de matériaux liés à un vocabulaire plus technique d'urban. Ces choix participent à l'image des lieux de vie.



*Exemple d'ambiances dans un village méditerranéen et villages corses*



Le PLU propose de renforcer la trame végétale par des alignements d'arbres qui accompagnent la mise en scène des fronts bâtis et des rues. Ces trames apportent aussi des couleurs, des parfums parfois et de l'ombrage. Autant d'effets stimulants qui jouent sur l'impression laissée par les lieux après des usages quotidiens ou occasionnels de ces espaces. La zone UD conserve 20% d'espaces verts alors que la zone UC 30% au sein des parcelles.

*Extrait Règlement zone UV*

Les expériences passées imposent au PLU de règlementer la manière d'aborder le traitement des espaces publics dont les aires de stationnement. Il préconise des aménagements végétalisés, à faible imperméabilisation et cela dans l'ensemble des zones U/AU. (cf.L'impact sur la mobilité et le stationnement)

Ce règlement éclaire sur les intentions de la commune dans son but **de conserver son patrimoine bâti** parfois ancien ; ainsi que les éléments paysagers qui s'immiscent parfois au plus près des maisons. Ces éléments singularisent le paysage et lui donne un rythme en conservant des liens avec le passé, les traditions ou en le rattachant à l'histoire géologique et géographique de son espace. Ils peuvent être indiqués au plan par des figurés spécifiques.

Il s'agit notamment :

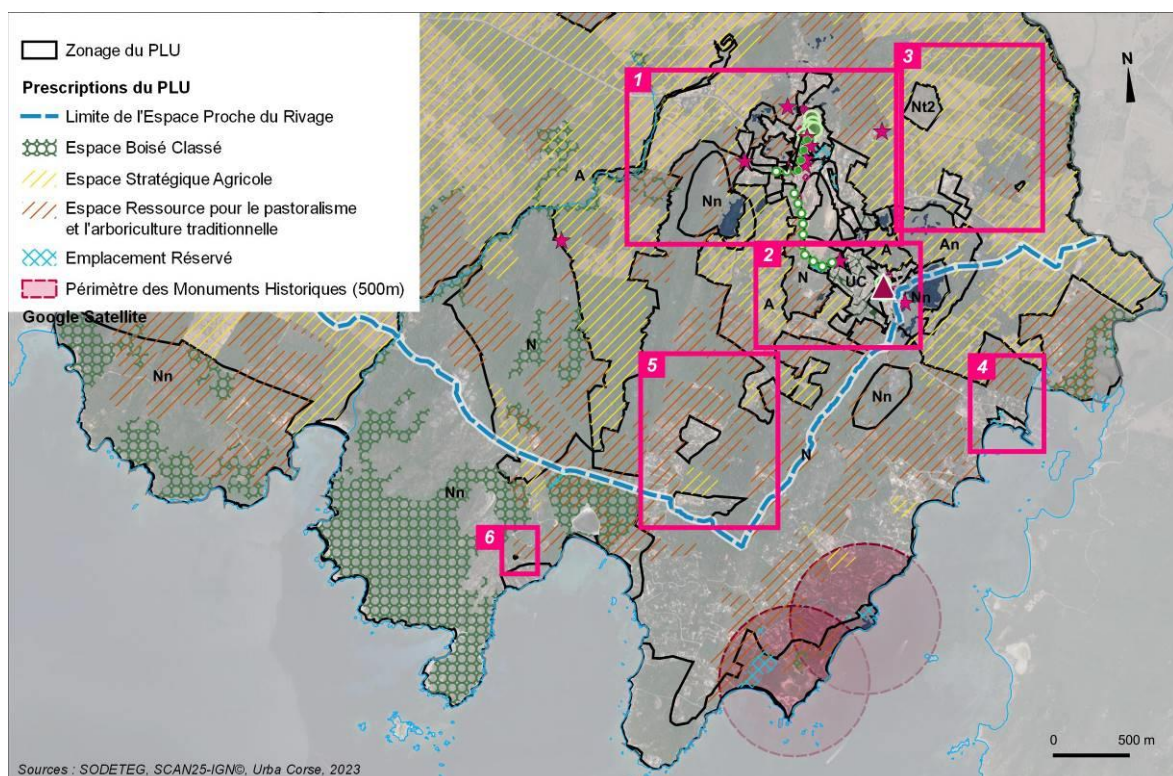
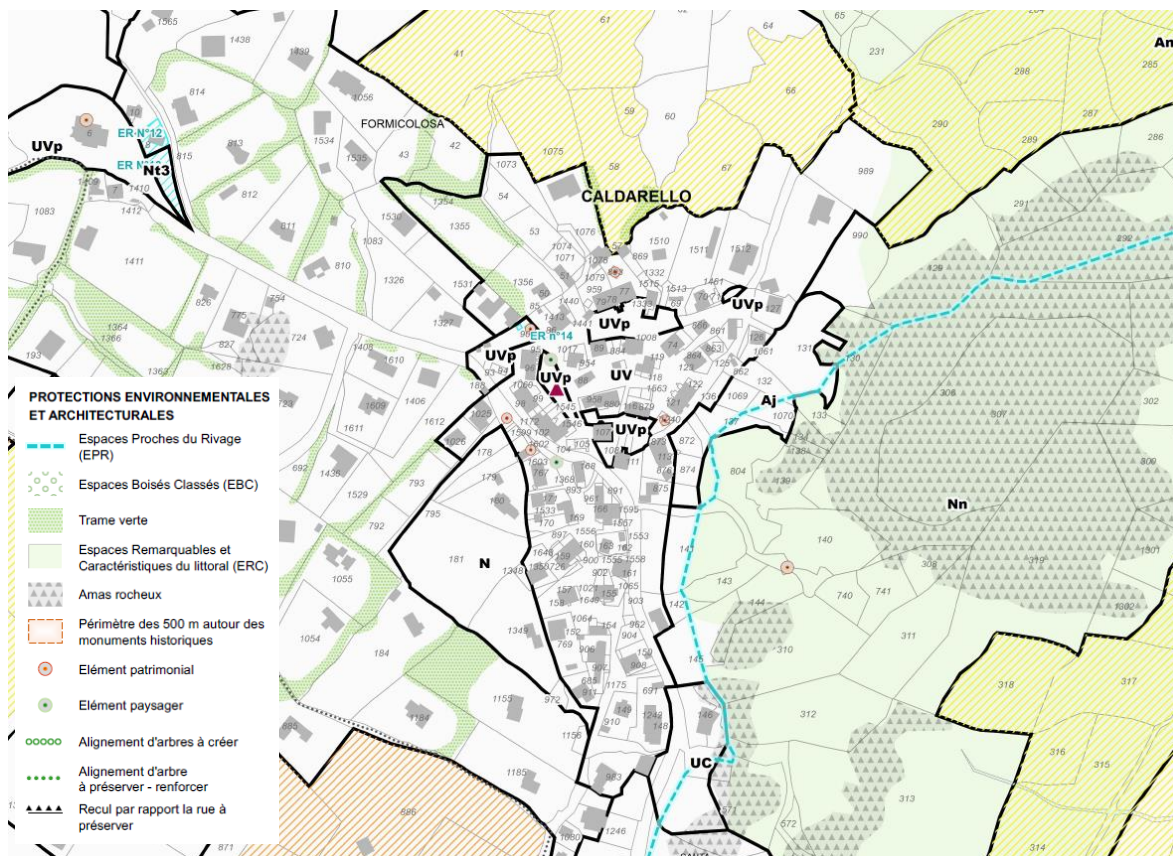
- Du petit patrimoine bâti comme les fours, les caseddi, les murets... ;
- De la végétation majestueuse ;
- Des chaos rocheux remarquables.

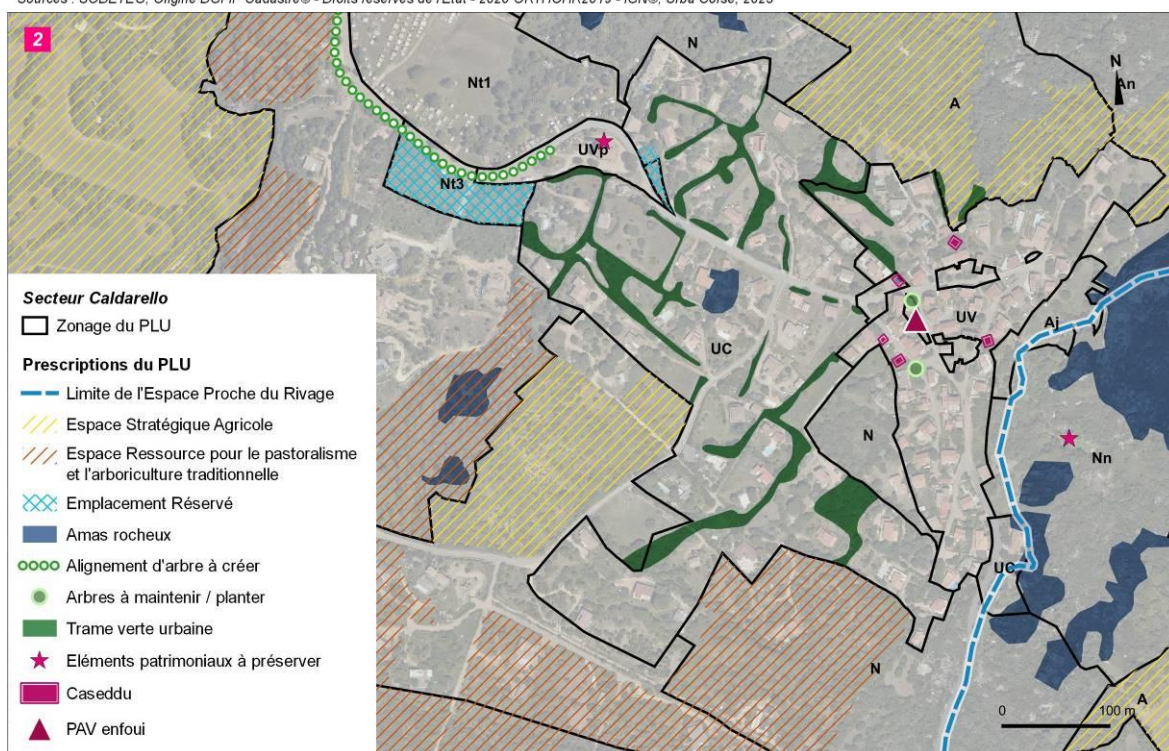
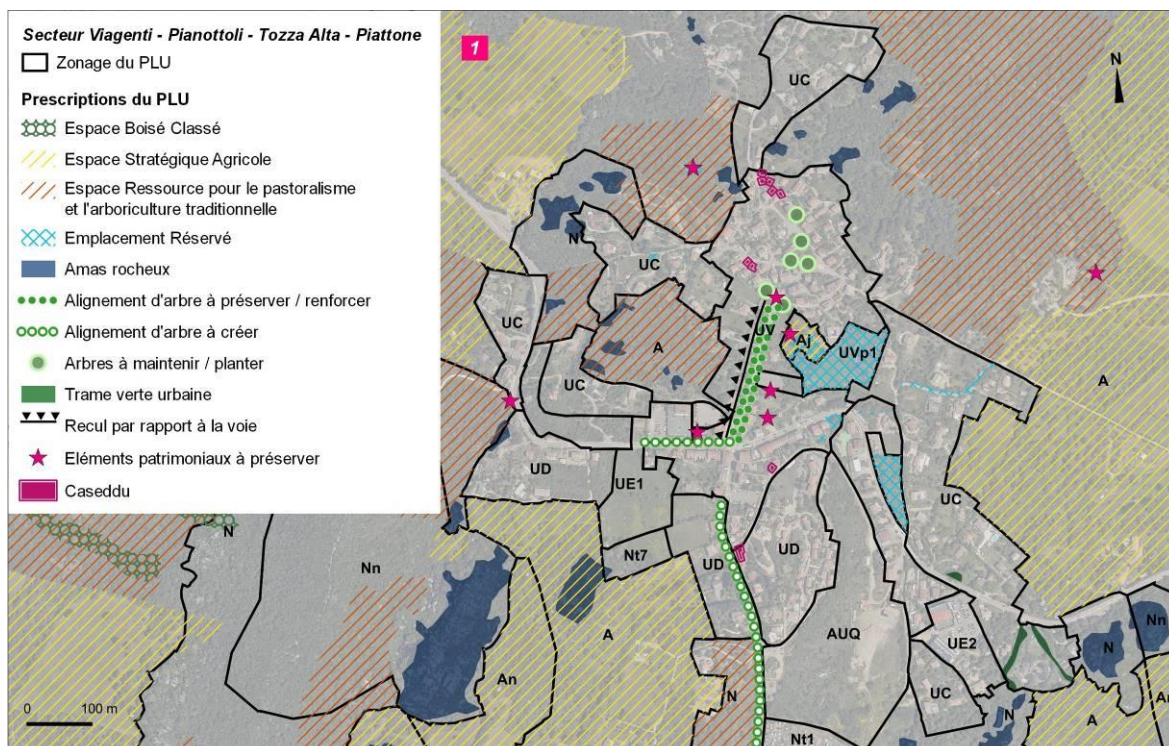
Ces éléments sont représentés sur les plans quand cela est utile.

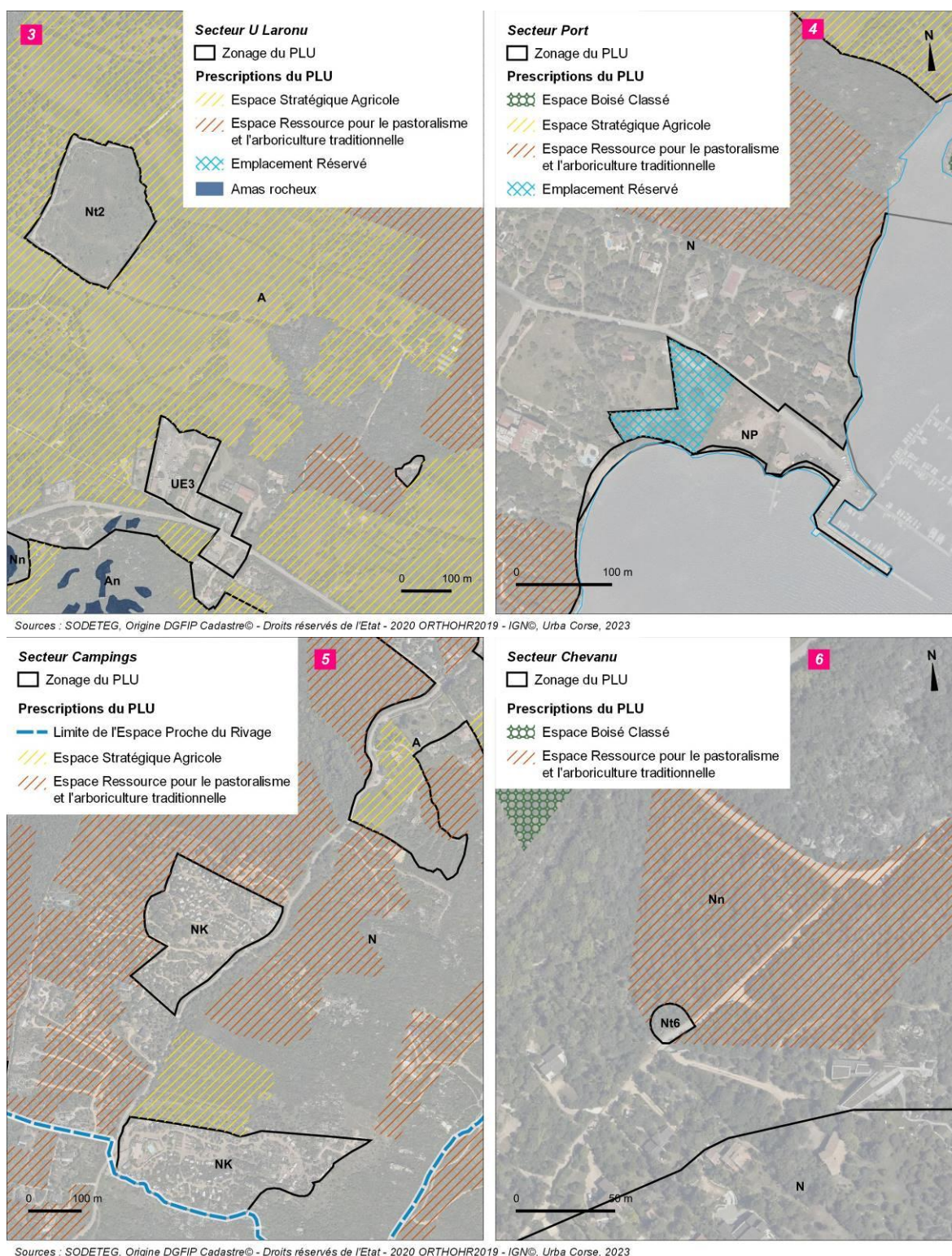


*Les chaos rocheux pittoresques de Caldareddo*

Les *caseddi* encore nombreux et n'ayant pas subi de modification de leur état initial sont préservés. Le règlement prend soin de rappeler en quelque sorte les éléments constitutifs du bâti traditionnel : du jointage des pierres aux caractéristiques des menuiseries. En introduisant une palette de couleurs et de teintes, l'objectif est de créer une harmonie finale.







## b. Des projets d'envergure dans le paysage urbain

Le paysage est aussi concerné par **deux opérations d'envergure au cœur du bourg**. La première déjà engagée et qui consiste dans **le déplacement du Spar actuel** vers les terrains situés de l'autre côté de la RT. Cette opération bouleverse de manière durable le cœur du bourg et répond à la volonté communale exprimée dans la première délibération de prescription du PLU. (cf. Justification du zonage – UE). La commune a manifesté avec le bureau d'études plusieurs

inquiétudes lors de la première ébauche de projet. Elles ont été intégrées et ont permis de répondre entre autres, à la problématique paysagère et urbaine.

**Le second projet est celui du Piattonne** pour la réalisation d'un nouveau quartier mené par la commune. Par son envergure et sa localisation, il va aussi modifier l'image du bourg et son identité. Dans les deux cas, l'approche paysagère interfère à des échelles plus fines, décrites ci-après :

**Le projet du SPAR a :**

- Repris l'implantation des bâtiments dédiés au logement pour créer un espace commun soigné sous forme de placette
- Intégré le bassin de collecte des eaux de pluie dans un espace vert ouvert au public
- Réorganisé l'aire de stationnement afin de renforcer la place du végétal et réduire l'impact visuel
- Disposé une nouvelle construction faisant office de commerces et de logements en suivant l'ordonnancement du bâti sur cet axe dans le but de réduire l'emprise visuelle du second plan où se situe le supermarché ;
- Modifié la façade du volume principal afin d'amenuiser l'aspect imposant du bâti dont les caractéristiques sont difficilement modulables pour respecter l'efficienne des enseignes (selon les propos des architectes de l'enseigne). Elle a intégré des matériaux naturels et de la végétation.



VUE DEPUIS LA RT40 VERS CENTRE VILLE - AVANT

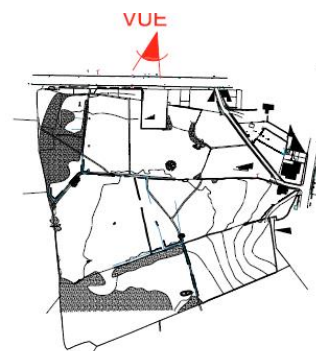


APRES

INSERTION PHOTOS LOINTAINES.



VUE DEPUIS PARKING SPAR - AVANT



APRES

d) Les aménagements paysagers en pleine terre

Le projet prévoit la plantation de 143 arbres et 244 arbustes. Différentes essences d'arbres et d'arbustes seront utilisées. Les espèces locales seront privilégiées.

Les espaces verts seront de 9 051 m<sup>2</sup> soit 37.6% du foncier.



**Le projet a été déposé dans le cadre de la carte communale avant son abrogation. La demande d'autorisation a été instruite par la commune, la DDT et l'autorité environnementale. Ils ont tous pu se prononcer sur les aspects paysagers.**

**Le projet du Piattone a quant à lui :**

- Utilisé le référentiel de l'éco-quartier,
- Conservé des espaces verts en protégeant la couverture végétale en place,
- Instauré une trame végétale,
- Proposé des principes d'aménagement qui laisse une grande place aux espaces peu artificialisés,
- Pris en compte le relief du site,
- S'est inspiré des modèles d'habitat du territoire.

**L'OAP est très détaillée et offre les conditions favorables** à la construction d'un espace urbain de qualité paysagère. (Cf.OAP)

**c. L'importance des espaces publics dans les ambiances et la qualité du paysage**

- **Les espaces publics et le patrimoine commun**

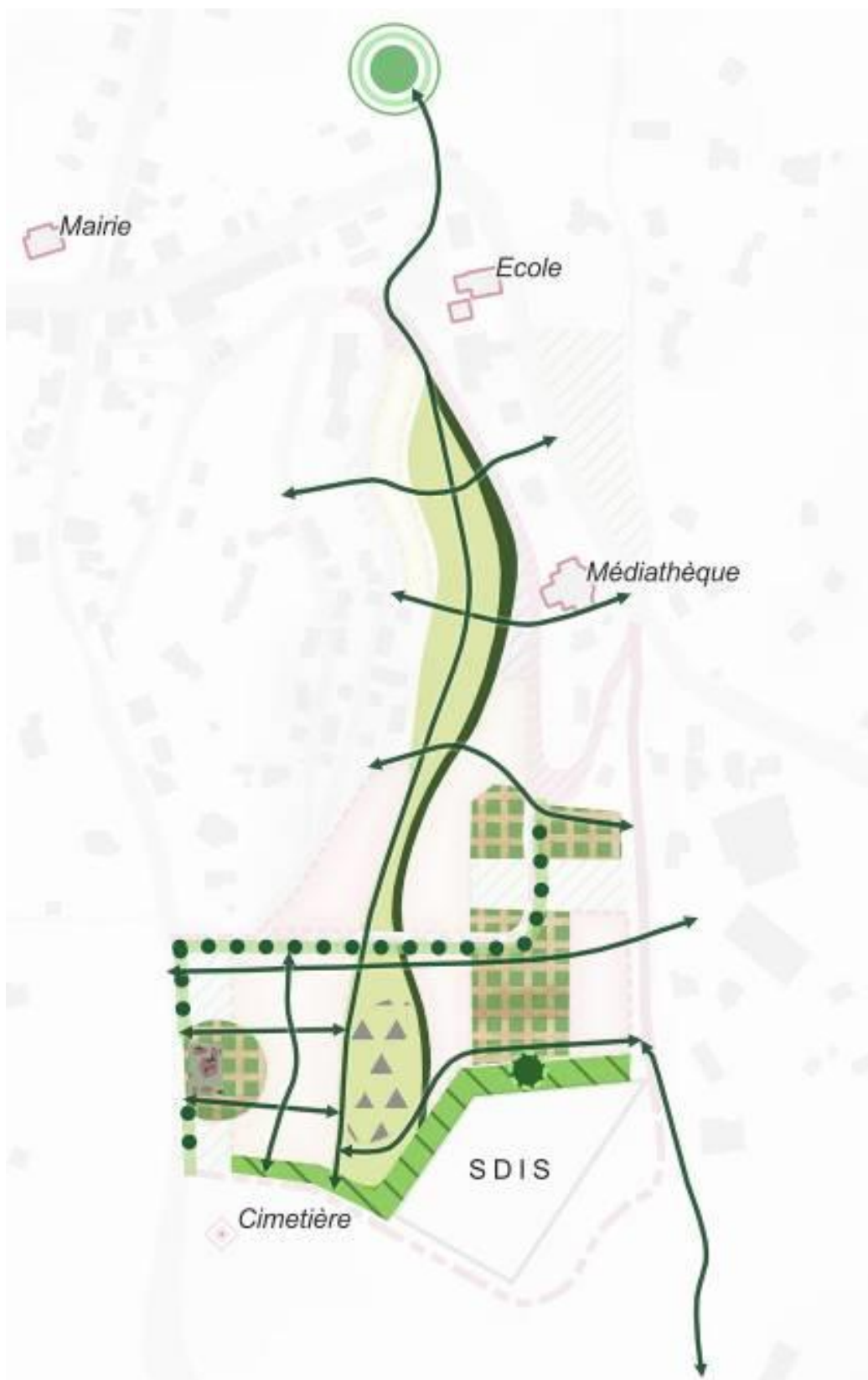
Délaissés, ces espaces publics doivent retrouver une qualité grâce au traitement des revêtements de la chaussée, à une trame végétale, généreuse dans un passé lointain, au respect des limites entre le domaine privé et public, aux choix du mobilier qui sera de style traditionnel. C'est aussi dans ce sens que la municipalité exprime le souhait de rétablir un petit patrimoine perdu comme le puits à l'entrée de Pianottoli remplacé par une fontaine aux lignes, peut-être trop contemporaines ou encore celui qui se retrouve sous la chaussée du parking de Viagenti. La végétalisation future des parkings publics apparaît aussi comme une action favorable pour les ambiances paysagères du centre bourg.

**Le PLU recense le petit patrimoine** et tout particulièrement les fontaines au sein et aux abords des villages. Il préserve ainsi ces détails qui rythment un parcours, un quartier et un lieu. Mais le paysage est aussi une question d'avenir et c'est ainsi que la commune s'est emparée de l'idée de réaliser des aménagements urbains suivant une approche sensible.

Deux projets phares sont à noter dans ce sens :

- **La réalisation du quartier du Piattone** se fait suivant les principes de l'éco-quartier où parmi les questions environnementales figure ici l'approche paysage. Elle est prise en compte dans l'OAP réalisée à cet effet. Cela passe par l'organisation même du site qui devra créer des ambiances agréables par le biais des choix architecturaux, d'aménagements des espaces publics, etc...





*Trame verte du quartier du Piattoni*

- **La réalisation d'un espace public majeur au cœur de Pianottoli-Vigenti** sous forme d'un théâtre de verdure et d'un parc va permettre de formaliser de manière plus pertinente la lisière du bourg avec les espaces agricoles proches. En effet, l'extension résidentielle

récente qui s'est déployée en périphérie sud/sud-est de Pianottoli et de Viagenti a flouté ces lisières et ne rend plus lisible le paysage. Ainsi, cet espace paysager va créer une meilleure articulation. Le règlement propose les ambiances de ce futur espace de manière à conserver aussi l'esprit de lieux en faisant le lien avec les paysages du passé. Un paysage à façonner avec un référentiel commun : essences végétales locales, arbres fruitiers pour reconstituer des vergers, aménagement des pourtours immédiats de la fontaine, cheminement piétons sous forme de sentiers « ruraux », usage de la pierre (murets, restanques) ; ...

En UVp ne sont admis que :

- **les aménagements légers non bâtis** créant par exemple des espaces verts, jardins, jardins partagés, des aires de stationnement, des aires de jeux légers (boulodrome...) ; parcours de santé tant sur le domaine public que privé.
- **les locaux techniques de dimension modérée** (moins de 20m<sup>2</sup>) non habitables et nécessaires au bon fonctionnement de la zone sont admis (abri outils, local technique).



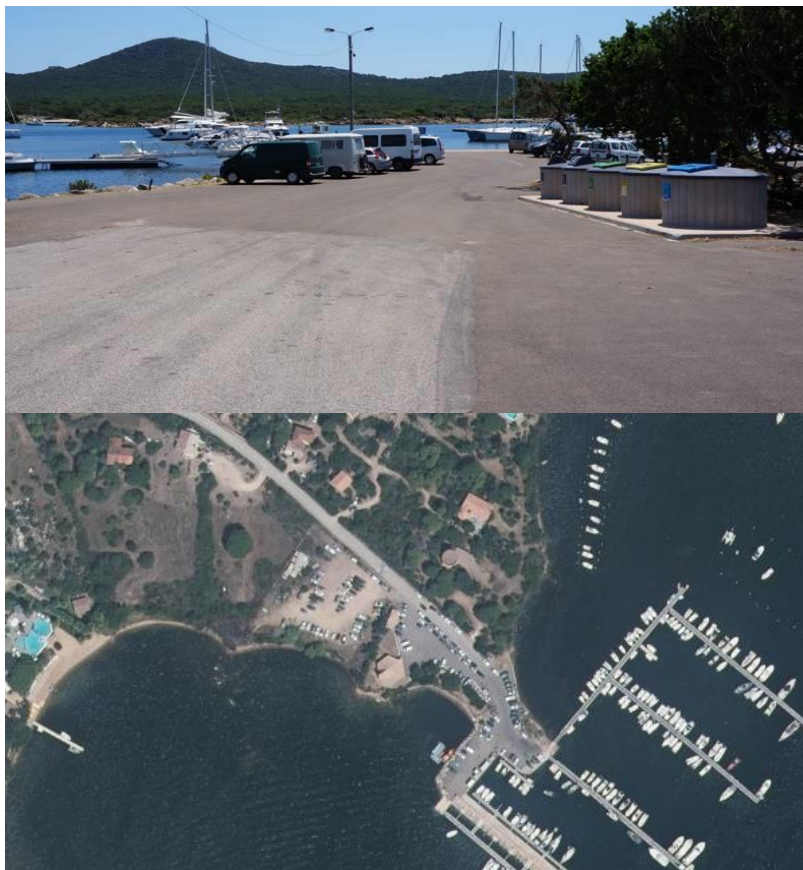
Exemple d'Aménagement

Extrait règlement de la zone UV

**Les sites de l'église et du port (Cf & Les OAP)** dans le maquis bénéficient quant à eux de deux OAP paysagères d'intérêt car elles traitent le paysage en proposant des actions concrètes qui modifient l'esthétique et les subliment. Ces deux sites sont très caractéristiques du paysage local car si le premier est un monument visible dans le grand paysage, c'est aussi un trait d'union fort entre les deux villages principaux. Le projet porte sur les traitements du parvis et sa meilleure connexion piétonne avec les villages qui sera traitée de manière adaptée pour créer des ambiances qualitatives qui mettent en scène le paysage aux abords des principaux lieux de vie. La sobriété de ces aménagements réside dans le choix des matériaux naturels et locaux et dans les techniques de mise en œuvre qui sont un rappel des paysages traditionnels.



**Le second site, celui du port** est tout aussi important. **Vitrine du rivage insulaire**, ce site mérite une prise en charge dans son organisation qui demande de nouveaux aménagements. C'est donc l'occasion d'introduire une approche sensible dans son traitement. L'OAP propose ainsi diverses actions qui valorise l'approche du site et des perceptions : trame végétale, choix des revêtements et des matériaux pour les nouvelles constructions aux volumétries traditionnelles.



*Etat des lieux*

*Projet « Port du maquis »*

**Le paysage est aussi dans le traitement de espaces naturels en présence d'aménagement d'accueil du public.** Le savoir-faire du conservatoire du littoral assure une approche qualitative qui sera renforcée par les actions communales en faveur d'une meilleure maîtrise foncière dans les sites sensibles à enjeux comme c'est le cas des abords de la tour génoise, du site de San Ghjuvani ou encore des plages. Le traitement des parkings existants ou à créer se fera suivant des modalités déjà appliquées par ailleurs et qui font usage de matériaux naturels (pierre, bois) pour l'essentiel. Ces ambiances plus intimes imprègnent les images fortes du paysage insulaire et transitent par les impressions laissées lors de la découverte des lieux à visiter.

**La place du végétal** pour ses fonctions diverses est certainement une des composantes fortes de ce paysage naturel et rural. En effet, en apportant un soin au couvert végétal on soigne durablement les ambiances et les paysages mais on conserve aussi le socle d'une biodiversité inféodée et on modère l'artificialisation des sols. C'est pour cela que le PLU propose une trame verte qui identifie un linéaire arboré qui s'immisce entre les maisons dans le secteur de Caldarello. Avec les houpiers bien développés ces arbres créent des écrans végétaux qui insèrent visuellement les constructions individuelles ; cette insertion est facilitée par la faible pente qui ne donne que peu de prise visuelle sur ces quartiers récents.



Aire de jeux à ombrager

Dans ces **quartiers résidentiels périphériques**, la typologie des constructions est assez homogène et la faible densité laisse une place importante à la végétation qui contribue à la dissimuler et adoucir les effets d'une banalisation inévitable qui découle de modèles de constructions standard. L'architecture n'est pas ici un facteur qualitatif du paysage contrairement à celle présente dans les villages. Le PLU cherche ici à conserver ce qui rythme le paysage ; il s'agit pour l'essentiel des éléments naturels comme la végétation naturelle ou **les amas rocheux parfois spectaculaires** au plus près des maisons. Des murets en pierres sèches sont encore conservés notamment le long des voies et chemins. Cette interface entre l'espace public/privée mérite d'être soignée et le règlement fait le nécessaire pour produire des clôtures de qualité ou les conserver. C'est cet élément qui construit dans ces espaces résidentiels les ambiances partagées.

En dernier lieu et comme cela a été dit précédemment, un paysage de qualité produit un espace propice à la biodiversité. La reconquête de la plaine par une trame de haie dense et continue constituerait un atout tant pour le paysage que pour la remise en état des bonnes fonctionnalités écologiques.

#### d. La délicate insertion des équipements solaires

*Le soleil constitue une énergie propre et inépuisable. Celle-ci constitue l'un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables. Dans le contexte actuel d'augmentation des prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides, le nombre d'installations solaires ne cesse d'augmenter. **Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages.** La préservation de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentifs aux questions de volumétrie, de matériaux et de coloration des nouvelles installations.*

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

**L'implantation au sol** lorsque la parcelle le permet est sans doute **la plus facile et la moins visible** dans un ensemble paysager. Cependant, cela n'est pas toujours possible si la parcelle ne propose pas assez d'espace. Il est donc prévu de **les autoriser en toiture** mais pour obtenir des résultats satisfaisants il convient d'explicitier la manière de les disposer. C'est ce que propose le règlement en **privilegiant la pose sur des volumes secondaires**. La pose sur les toitures des volumes principaux doit être très soignée pour **ne pas créer un désordre visuel** comme

l'indique les schémas. L'intégration par des tuiles solaires est un choix optimisé mais qui reste encore rare. Les panneaux foncés sont les plus fréquents. Il faudra donc les disposer de manière très régulière, sans décrochage pour rendre plus harmonieuse leur présence. **L'intégration dans la toiture est obligatoire en cas de construction neuve** en prévoyant dès le début du projet cette installation. Les panneaux peuvent être apposés en cas de constructions existantes. Il convient de faire **des rangées régulières** en bordure de toiture de préférence. Dans tous les cas, il est souhaitable **d'éviter un positionnement visible** depuis les espaces publics.



Tuiles solaires

Panneaux intégrés sans surépaisseur

Les impacts paysagers sont favorables puisqu'ils conservent les éléments identitaires naturels ou anthropiques ; ils restaurent des éléments fragilisés ou créent des conditions pour un nouveau paysage de qualité. Le règlement accompagnera progressivement la remise en état de certaines constructions qui ont perdu leur caractère initial, plus qualitatif. Le concours des services de l'UDAP est aussi un moyen d'assurer leur bonne mise en œuvre. Une fois les études sur le bâti abouties, elles pourront conduire à une amélioration du règlement par une procédure simplifiée.

## 10. Le projet et la prise en compte du patrimoine historique

La commune est riche d'un patrimoine historique qui se décline dans le patrimoine vernaculaire comme dans un patrimoine plus symbolique en présence de la tour génoise ou de l'église.

**Les détails du bâti traditionnel** sont pris en compte par le règlement des zones et tout particulièrement la zone UV qui sert aussi de référence à tout le bâti ayant des caractéristiques traditionnelles dans les autres zones.

**La mise en scène de ce patrimoine** est aussi un moyen de valorisation indirecte d'où l'importance des OAP de l'église et thématique « Mobilité et stationnement » qui va concerner ici l'approche des sites classés MH.

La commune tient à **replacer le patrimoine vernaculaire au cœur des espaces publics** en remobilisant le foncier grâce à des emplacements réservés. Il s'agit aussi de sensibiliser les propriétaires à la sauvegarde des traces du passé, cet héritage qui donne l'identité des lieux. Les règlements des zones visent ce public propriétaire et les plans localisent une partie de ce petit patrimoine afin de rendre plus opérationnelle sa préservation au fil de l'instruction des

autorisations d'urbanisme. Il est utile de rappeler que l'UDAP entreprend une étude du bâti qui permettra de nourrir la connaissance de ce patrimoine et par la suite améliorer le cas échéant le règlement déjà supervisé par l'UDAP à ce stade.



Accès à la fontaine de Tozza Alta



Passage à Caldarello



Des caseggi



Exemple de patrimoine à sauvegarder

Les chapitres précédents décrivent la prise en compte de ce patrimoine par le biais :

- du respect de servitudes,
- de la mise en place d'une réglementation spécifique,
- de l'instauration d'emplacements réservés,
- d'une approche paysagère sensible.

Aussi le chapitre X ne fera qu'énoncer les grandes lignes de cette prise en compte en se référant aux autres chapitres.

Objet	Règlement	Outils fonciers	Partenaires
-------	-----------	-----------------	-------------

<b>Tour génoise</b>	Zone N Servitude MH Règlement OAP mobilité & stationnement	Emplacement réservé des accès, parking et environ immédiat	UDAP et CdL
<b>Site de San Ghjuvani</b>	Zone N Servitude MH Règlement OAP mobilité & stationnement	Emplacements réservés accès - parking	CdL et UDAP
<b>Eglise et presbytère</b>	Zone UVp OAP Eglise	Emplacement réservé pour le stationnement	Mairie
<b>Sentier et fontaine Tozza Alta</b>	Zone N Règlement Mobilité et stationnement	Emplacement réservé	Mairie
<b>Objet</b>	<b>Règlement</b>	<b>Outils fonciers</b>	<b>Partenaires</b>
<b>Fontaine de Pianottoli</b>	Zone Aj OAP mobilité et stationnement	Emplacement réservé	Mairie
<b>Petit patrimoine Caseddi,</b>	Zone U Règlement	Localisation sur les plans	-
<b>Murets, fours, puits</b>	Règlement général	Fours : localisation partielle	-

A l'échelle du PLU, la commune a su prendre en compte les enjeux de mise en valeur du patrimoine à différentes échelles et par différents moyens. En acceptant la proposition de l'UDAP, elle s'engage dans une approche plus qualitative qu'elle a déjà engagée en arborant une OAP pour le site de l'église ou en proposant de récupérer du patrimoine par le biais des emplacements réservés.

La commune par le biais du PLU remet le patrimoine et la culture au cœur de la vie publique quotidienne, un atout fondamental pour la vie collective et la pérennité des mémoires.

## 11. La prise en compte des risques naturels

### 1. La compatibilité avec le PADDUC et dispositions réglementaires

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

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

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

(Cf. &Le zonage graphique et le règlement)

#### a. Le risque incendie

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

Il est répertorié mais il ne peut être réellement maîtrisé et le débordement pourrait menacer de nombreuses constructions en zones A et N. Le PLU ne peut jouer que sur la prévention et il le fait grâce à l'excellente connaissance des élus de cette problématique. Le territoire est sensible par sa couverture végétale, par l'étendue continue de celle-ci et par la fréquence des épisodes venteux. La présence d'un habitat diffus sur la frange littorale constitue une préoccupation pour les élus.



*Densité végétale et habitat diffus : une situation à risques*

Le PLU reporte des normes habituelles et acte toutefois plusieurs mesures utiles pour assurer la sécurité des biens et des personnes :

- Les constructions en zones U et A ou N doivent être desservies par des bornes incendies ;
- Les accès doivent répondre aux normes pour permettre le passage des camions de secours ;
- Les essences inflammables sont interdites à proximité des constructions ;

#### **F- BORNES INCENDIES**

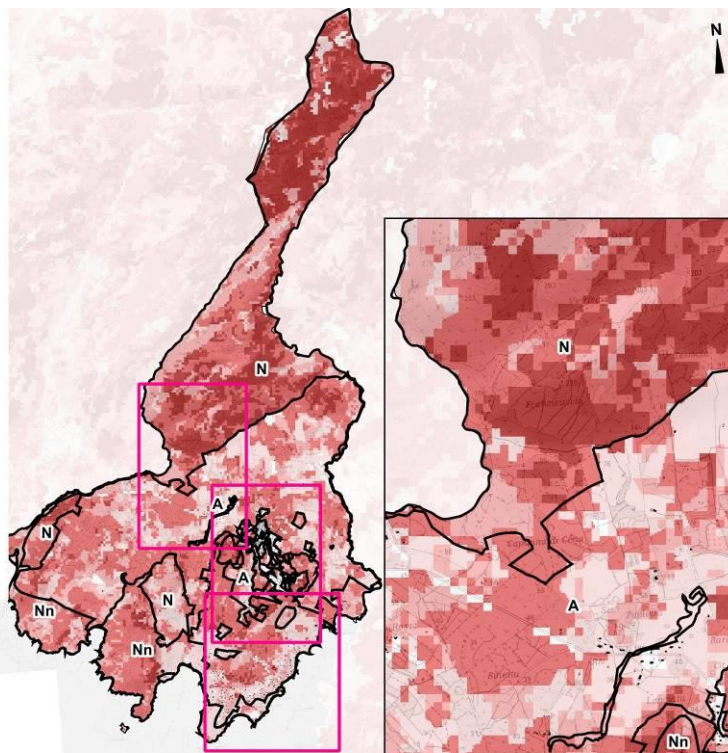
Toute construction doit être implantée à moins de 200 m. (par les accès routiers) d'une borne incendie, au-delà l'achat et l'installation sont à la charge du pétitionnaire et en proportion des besoins du projet.



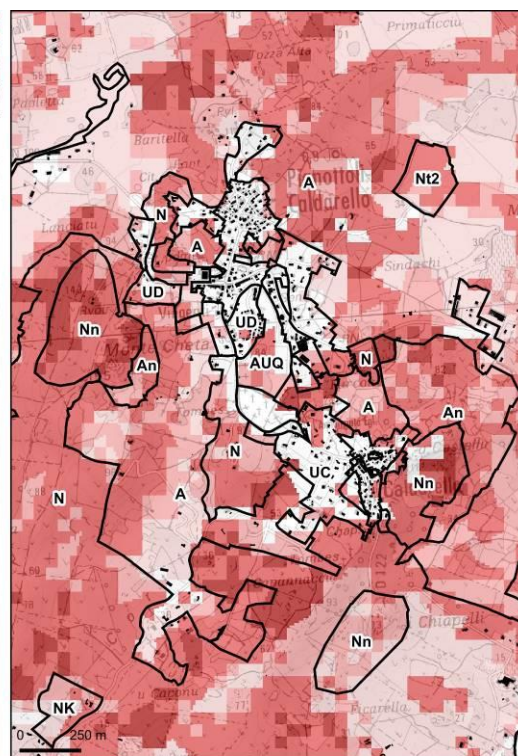
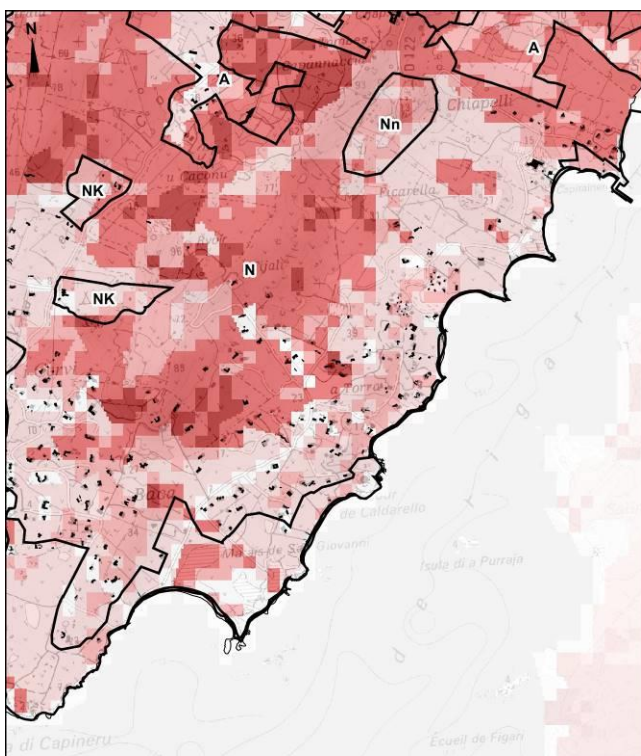
**Aléas feux de forêt 2023**

- Aléa faible  
La protection des enjeux est assurée par application des règles habituelles d'urbanisme et par les mesures prévues dans le code forestier
- Aléa moyen  
La protection des enjeux nécessite la mise en oeuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles ( ex : obligation légale de débroussaillage)
- Aléa fort  
La protection des enjeux nécessite la mise en oeuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles ou collectives ( ex : l'exclusion de toute nouvelle construction à usage d'habitation, si celle-ci est isolée, des établissements recevant du public, des campings)
- Aléa très fort  
La protection des enjeux ne pourrait être assurée que par la mise en oeuvre de mesures de protection et de moyens de lutte démesurés par rapport aux enjeux à défendre (ex: l'exclusion de toute nouvelle construction en dehors de celles liées à une infrastructure ou à un bâtiment technique, sous réserve que ceux-ci n'aggravent pas le risque et qu'ils soient sans occupation humaine permanente)

0 1 km



Sources : SCAN25 - IGN®, www.mongeosource.fr - Aléa des feux de forêts 2023 Urba Corse, 2023



Sources : SCAN25 - IGN®, www.mongeosource.fr - Aléa des feux de forêts 2023, Urba Corse, 2023

**D- INCENDIES**

Les bâtiments agricoles doivent se situer à 400 ml maximum d'une borne incendie. En cas d'absence de cette borne, elle est à la charge exclusive du demandeur.

Le règlement intègre la réglementation imposée par la DDT.

Au niveau du zonage,

- L'habitat diffus est stoppé avec l'abrogation de la carte communale et le respect de la loi littoral ;
- la commune a prévu de renforcer le réseau routier par des aires de retournement en zone naturelle dans le secteur de Chevanu. Ces espaces très fréquentés sont positionnés à proximité de sites et de la route du littoral qui fait un bouclage. Cette route dispose des caractéristiques réglementaires.

En organisant mieux les aires de stationnement et la circulation dans les zones naturelles, l'organisation des secours en sera facilitée en cas de besoin d'évacuation ou d'intervention.

En réduisant le risques incendie, c'est la protection des espaces naturels et ses écosystèmes qui en bénéficiera car l'intervention des canadais est contrainte par la présence du bâti diffus ce qui complique les interventions au sol dans le contexte local (densité végétale, faible visibilité par endroits, pistes en impasses)

En zone agricole, le caractère très ouvert de l'espace réduit ce risque mais il reste présent.

Le faible niveau de précisions cartographiques à l'échelle parcellaire des aléas, peut permettre au pétitionnaire une vérification sur site si plusieurs conditions sont réunies de manière évidente et qu'elles peuvent par leur importance abaisser le niveau d'aléa. Ces cas sont exceptionnels.

## **b. Les autres risques**

Ils sont représentés sur les plans et concernent les zones A et N :

- Eboulis et ravinement
- Submersion marine et choc mécanique.

Là aussi, ce sont les dispositions réglementaires proposées par le service Risques de la DDT qui sont reportées systématiquement dans le PLU.

Il faut noter que dans ces zones exposées, les projets visant une augmentation de la capacité d'accueil des bâtiments existants ou la création de nouveaux bâtiments sont interdits afin de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires une fois le risque connu. La connaissance de ce risque influence la couverture par les assurances en cas de non prise en compte de l'aléa.

Les zones concernées sont généralement isolées de toutes activités humaines à l'exception des zones exposées à la submersion marine et choc mécanique, mais la fréquentation de ces sites atteint des maximums généralement en dehors des périodes de grosses tempêtes automnales et hivernales. La submersion des rivages participe aussi la particularité des écosystèmes en place.

L'ensemble des sites exposés aux risques naturels ont été respectés ainsi que le report de la réglementation correspondante. Le PLU n'aggrave pas la situation à leur égard et introduit des aménagements complémentaires qui renforcent directement ou indirectement les dispositifs de prévention et de protection. La concentration de l'espace urbain facilite la gestion des risques naturels au bénéfice de la protection du patrimoine écologique.

## 12. L'impact sur les terres agricoles

Le Sud Corse est une terre agricole ancestrale et les paysages d'aujourd'hui comme d'hier en sont le meilleur témoignage. L'insularité positionne la production alimentaire au cœur des enjeux et le PADDUC l'a ainsi relevé en fixant une méthode et un objectif quantifié face à l'érosion rapide des meilleures terres agricoles, principalement aux lisières des villes. Ces paysages agricoles portent en eux également des habitats spécifiques et bénéfiques à la biodiversité insulaire.

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

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

Le monde agricole est représenté dans le conseil municipal. Lors de la concertation du public, les élus se sont adressés aux exploitants pour établir un point sur les besoins, les projets et les moyens qui pourraient être mis en œuvre. L'idée de mettre en place une ZAP (Zone Agricole Protégée) a été maintes fois évoquée mais le calendrier de celle-ci a été repoussée par rapport à celui du PLU. L'établissement à termes de cette servitude entrainera une simple mise à jour du PLU. L'urgence n'a pas été actée du fait qu'il n'y a pas une pression urbaine prononcée et que la plaine, espace à enjeux, est préservée.

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



*Paysage agricole de Pianottoli*

## ● **Consolider l'activité agricole et créer les conditions d'un déploiement commercial**

- Accompagner le développement économique par la mise en place d'un espace dédié à un marché de producteur au cœur de la ville
- Soutenir les activités qui mettent en valeur les produits locaux : auberges, points de vente directe...
- Permettre la mise en place de partenariats avec des sites de distribution, notamment les moyennes surfaces commerciales
- Promouvoir la production fromagère et privilégier les circuits courts
- Développer le maraîchage et toute forme de diversification compatible avec la nature des sols et l'irrigation
- Valoriser les espaces agricoles en proposant la possibilité de développer des activités agro-touristiques intégrées au site.

*Les objectifs du PADD*

## 1. La compatibilité avec le PADDUC et dispositions réglementaires

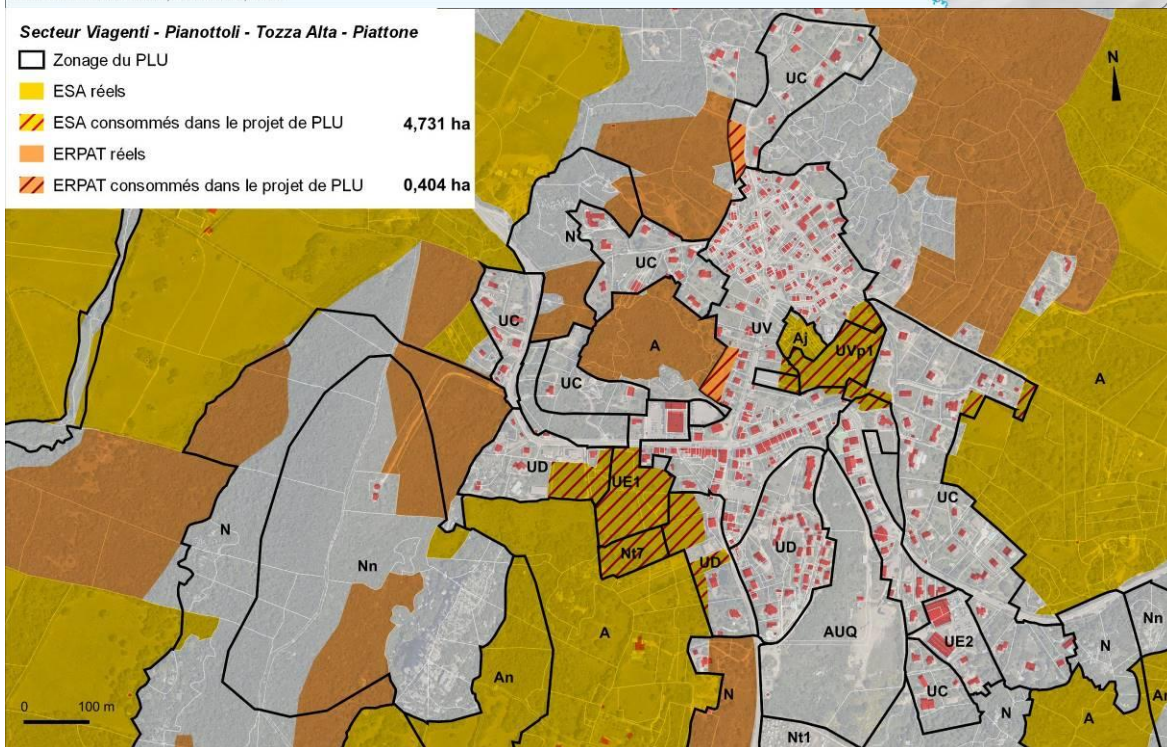
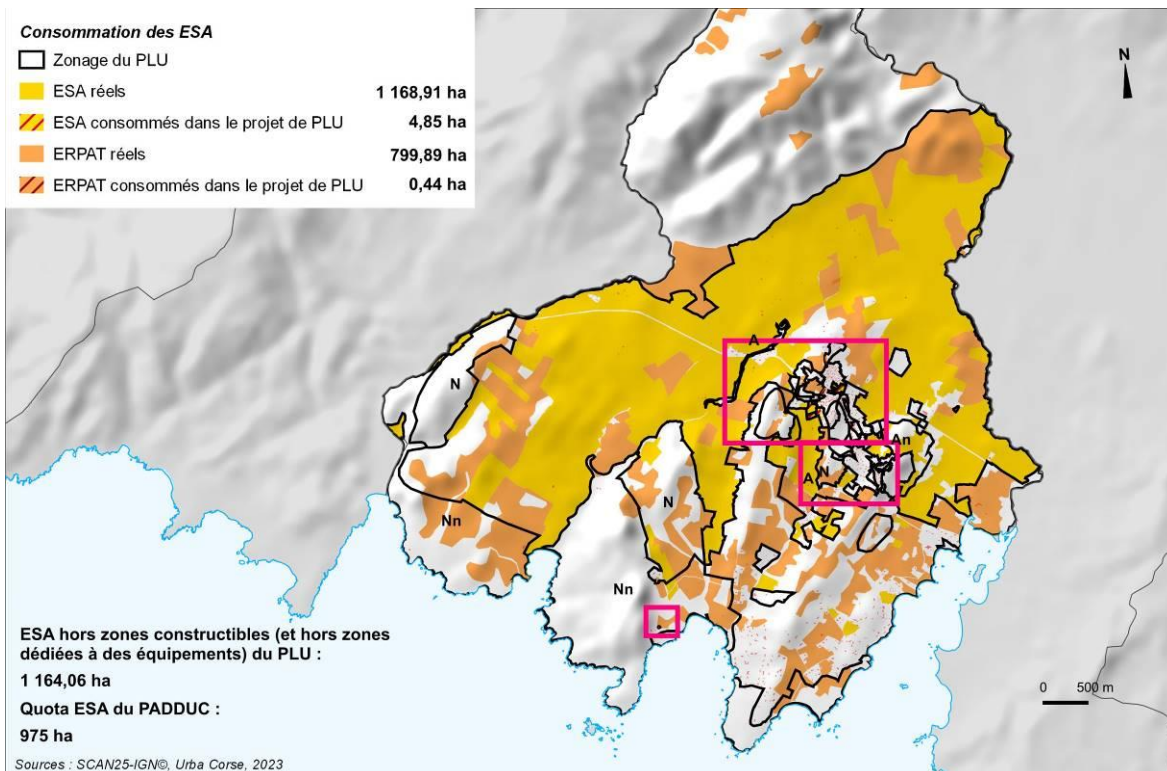
### a. Les ESA et les ERPAT

La commune délimite 1598 Ha d'espace agricole. Elle préserve au total 1164 ha d'ESA (quota PADDUC 975 ha) et 800 ha d'ERPAT, ce qui s'explique par la prégnance de la vaste plaine dans la géographie locale. A ce titre, le PLU est compatible avec le PADDUC.

Le périmètre retenu affecte des parcelles ayant des caractéristiques des terres cultivables et pastorales. Les surfaces impactées couvrent **une surface totale de 57,36 ha** toutes catégories confondues mais **dont 36,22 ha sont déjà bâtis**.

Parmi ces impacts, le zonage du PLU qui respecte le principe de continuité urbaine au sens de la loi littoral, compte la transformation d'anciens jardins en espaces verts publics (UVp) et ouverts au public mais privé (Nt7). En jouant la continuité urbaine, en évitant les sites ayant de vastes chaos rocheux affleurants, les sites exposés aux risques incendies et les parcelles intégrées dans le futur tissu urbain sont caractérisés par les critères des ESA ou des ERPAT. Ces parcelles constituaient par le passé la ceinture de jardins maraîchers. Comme cela a été dit antérieurement, l'habitat groupé ne dispose pas ici d'espace de culture. Ainsi, ces jardins étaient en périphérie dans des petites dépressions alimentées par des fontaines. Ces espaces par leur morcellement parcellaire ou par leur localisation trop proche des constructions ne sont pas favorables à une exploitation professionnelle. C'est pourquoi elles sont parfois en friches (UVp par exemple) ou utilisées à titre d'agrément pour y laisser des chevaux ou des ânes qui assurent l'entretien.

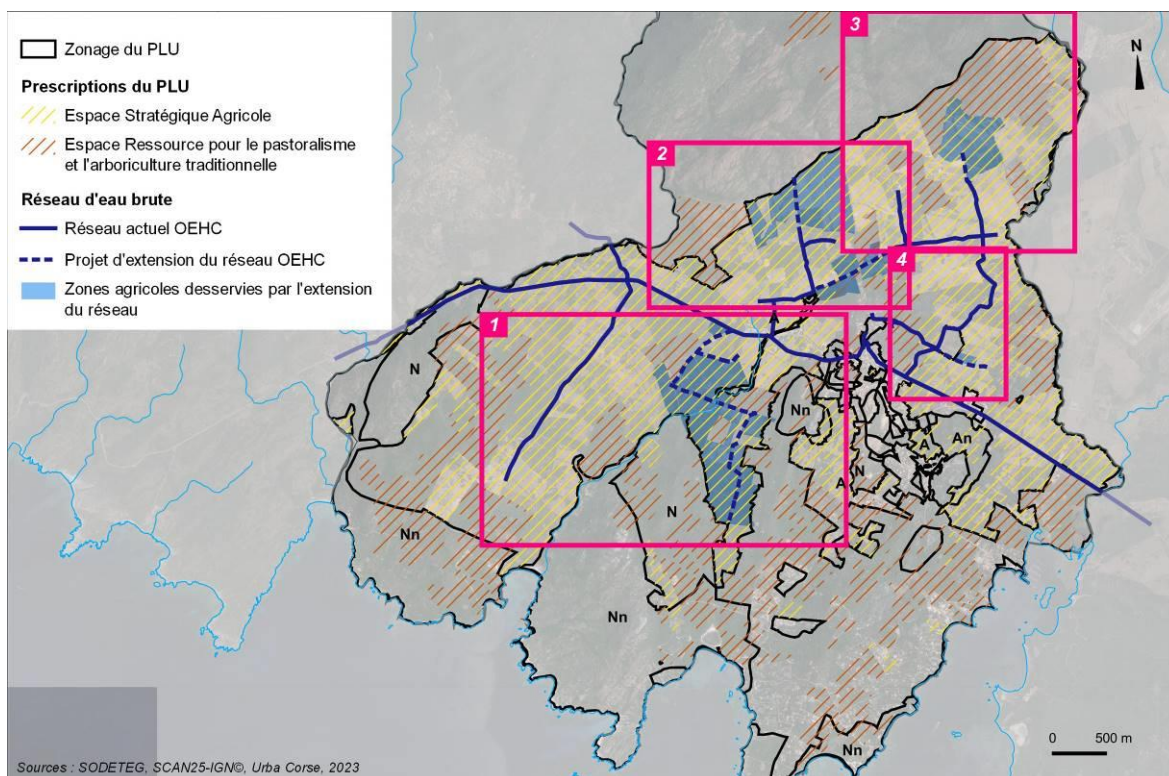
L'ESA identifié en UE1 n'est plus puisque le projet validé a déjà modifié la nature des sols. En UVp, le projet valorisera le site en y aménageant un espace vert qui pourrait comporter des arbres de verger comme cela est suggéré dans le règlement au chapitre II de la zone UV.



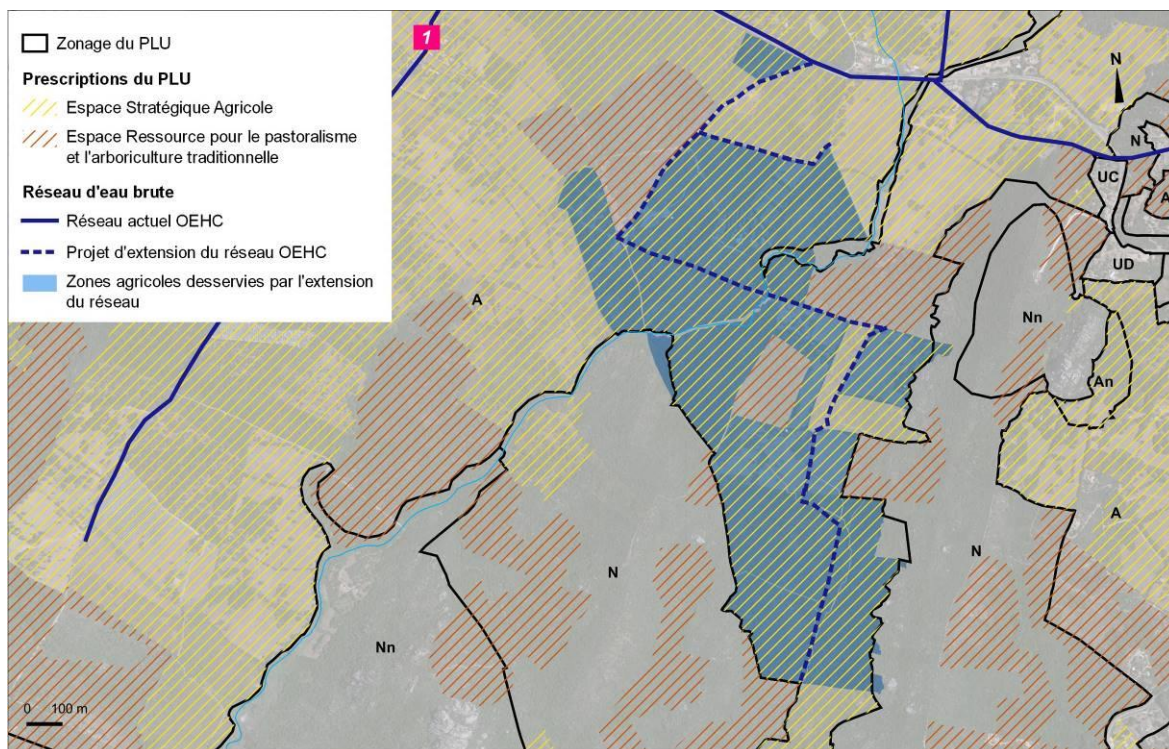


Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

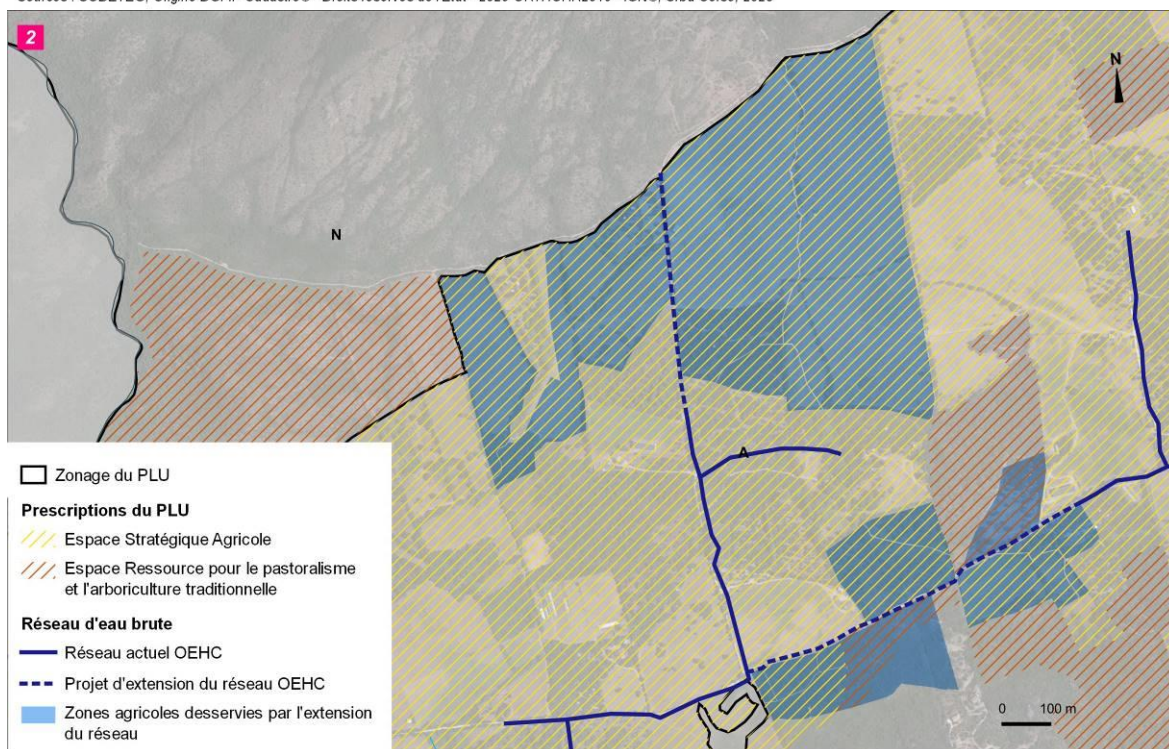
Les espaces naturels qui les prolongent dans l'espace peuvent être aussi favorables à certaines filières comme l'élevage extensif ou l'apiculture. Ainsi, l'agriculture bénéficie de conditions favorables à son évolution.



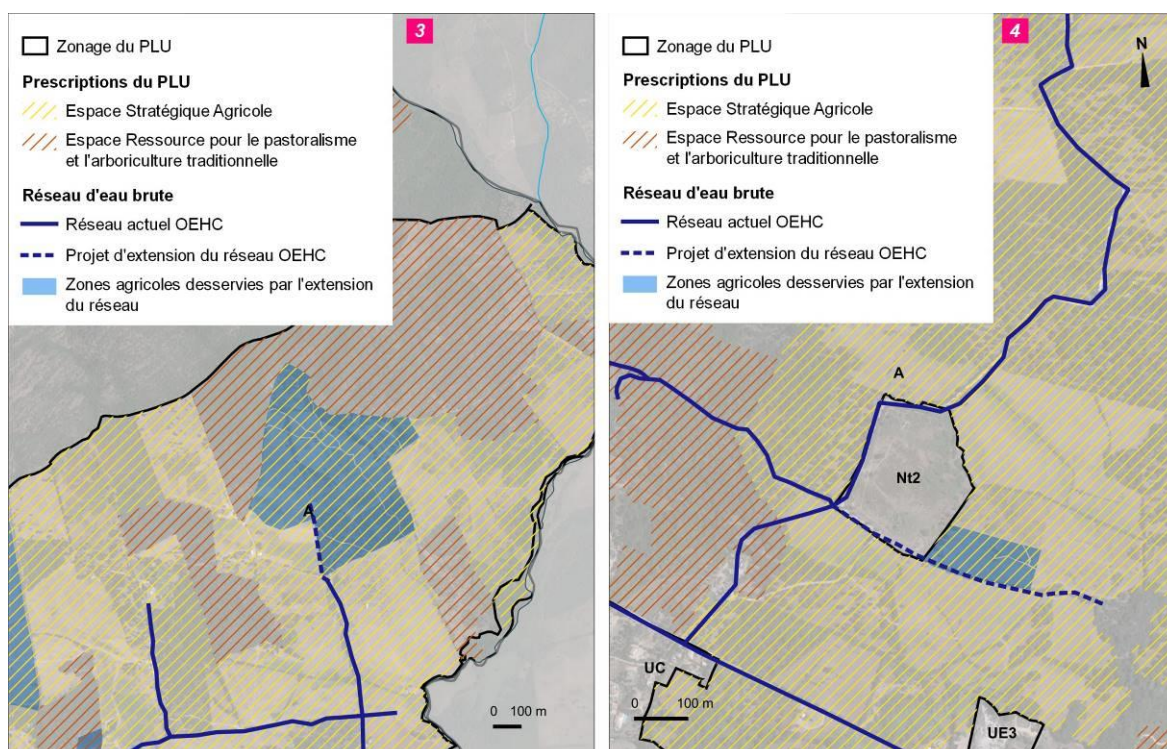
Sources : SODETEG, SCAN25-IGN©, Urba Corse, 2023



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN®, Urba Corse, 2023



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN®, Urba Corse, 2023



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN®, Urba Corse, 2023

## 2. La consommation des AOP, AOC et IGP

**La consommation de terres agricoles par le zonage du PLU (incluant les zones constructibles, les zones techniques, les campings, la zone portuaire...) est de 57,36 ha. Sur ces 57,36 ha, 36,22 ha sont déjà bâtis. Les AOC et AOP couvrant la totalité du territoire communal, la consommation est de 2,01% de la surface de ces périmètres qui incluent cependant des surfaces non négligeables de zones urbaines dont les villages historiques.**

La topographie locale offre des espaces propices au développement agricole avec **des espaces cultivables ou améliorables à moyenne ou forte potentialité**. Les espaces cultivables prennent la forme d'une demi-lune qui s'articule autour des buttes sur lesquelles se sont bâtis les lieux de vie principaux, et à proximité de la RT40. Les plus fortes potentialités se répartissent surtout sur le secteur Est de la commune. Essentiellement à potentialité moyenne, les espaces pastoraux occupent une part importante du territoire communal à l'exception du secteur montagneux au Nord de la commune.

La commune comptabilise **12 exploitants en 2020** (14 dans le recensement agricole de 2010) suivant l'actualisation des données auprès de la commune ; ils sont centrés dans la polyculture et le polyélevage.

**Les déclarations de surfaces concernent 1247 ha en 2022.**

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

- Les terres cultivables à forte potentialité ou déjà cultivées sont représentées dans les ESA réels à hauteur de plus de 40% (479 ha).
- Les terres cultivables à potentiel moyen représentent 167 ha.
- Les terres dites « améliorables » à vocation pastorales, à forte potentialité représentent 41 ha des espaces stratégiques agricoles de la commune.
- Les ERPAT réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, représentent 800 ha et sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.

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

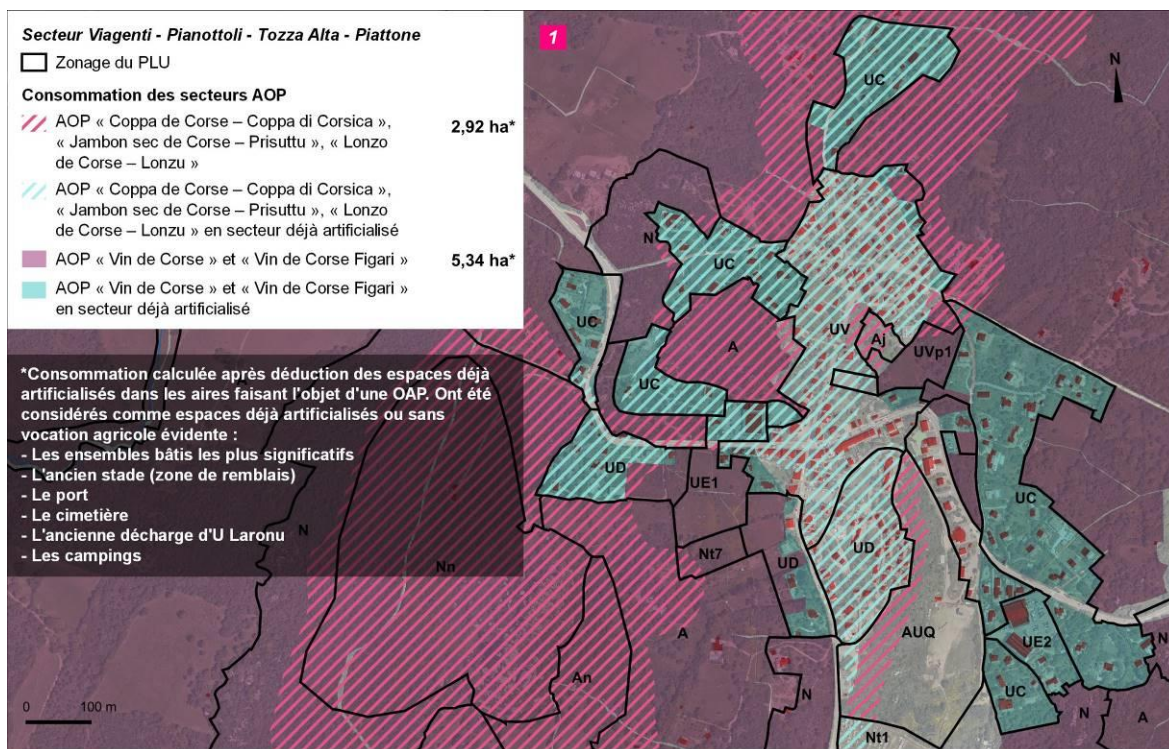
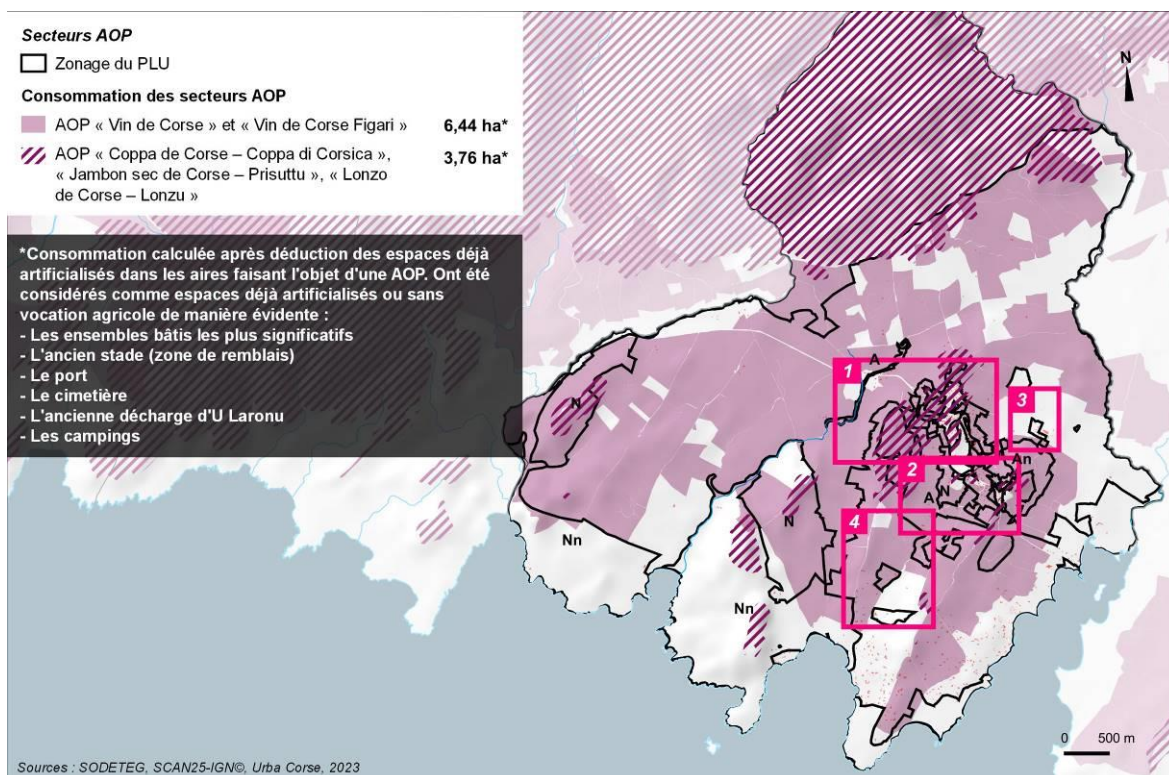
- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »</li> <li>- AOP « Brocciu Corse / Brocciu »</li> <li>- AOP viticoles « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari »</li> <li>- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica »</li> <li>- AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu »</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AOP « Lonzu de Corse – Lonzu »</li> <li>- AOP « Huile d'olive de Corse – Ollu di Corsica » IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté »</li> <li>- IGP Clémentine de Corse</li> <li>- IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia</li> </ul> |
|--|--|

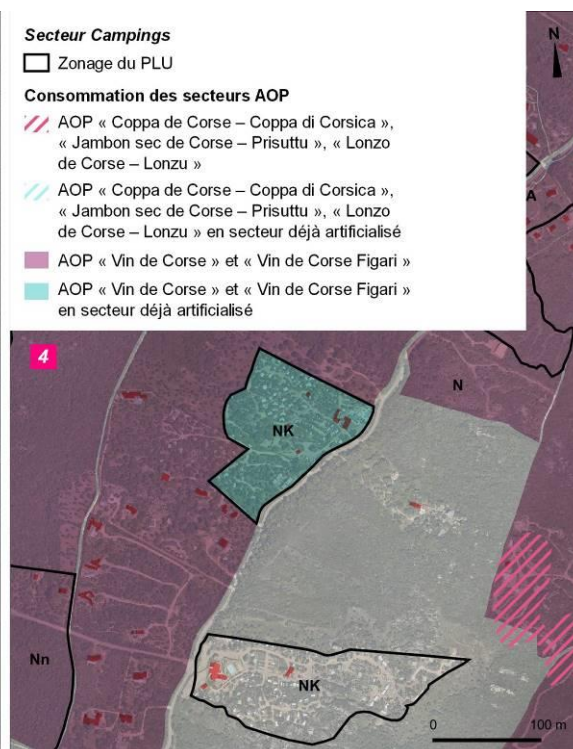
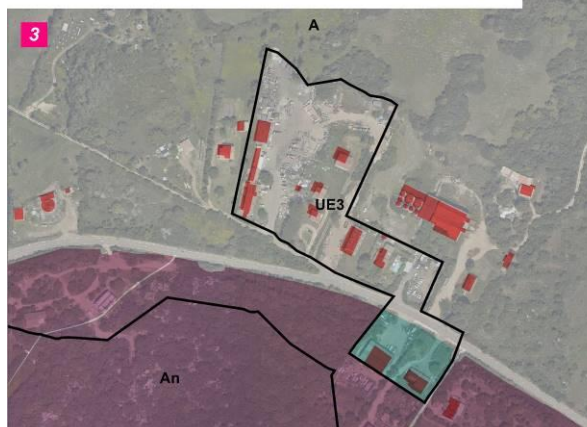
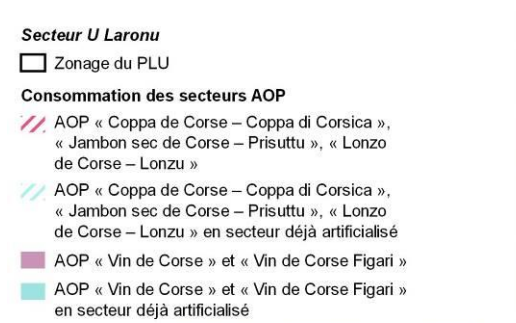
**La consommation de terres agricoles par le zonage du PLU (incluant les zones constructibles, les zones techniques, les campings, la zone portuaire... y compris l'existant) est de 57,36 ha. Sur ces 57,36 ha, 36,22 ha sont déjà bâtis.**

Les AOC et AOP couvrant la totalité du territoire communal, la consommation est de 0,33% de la surface de ces périmètres en déduisant, de l'aire AOP, les secteurs déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente (ensembles bâtis significatifs, ancien stade, port, cimetière, ancienne décharge d'U Laronu, campings)<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> En effet, la superficie totale des zones constructibles ou dédiées à des équipements et campings s'élève, après déduction des surfaces déjà artificialisées, à 14,08 ha.







Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN®, Urba Corse, 2023

## En application du code rural et de la pêche maritime :

> Article D112-1-24

Version en vigueur depuis le 17 octobre 2021

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

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

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

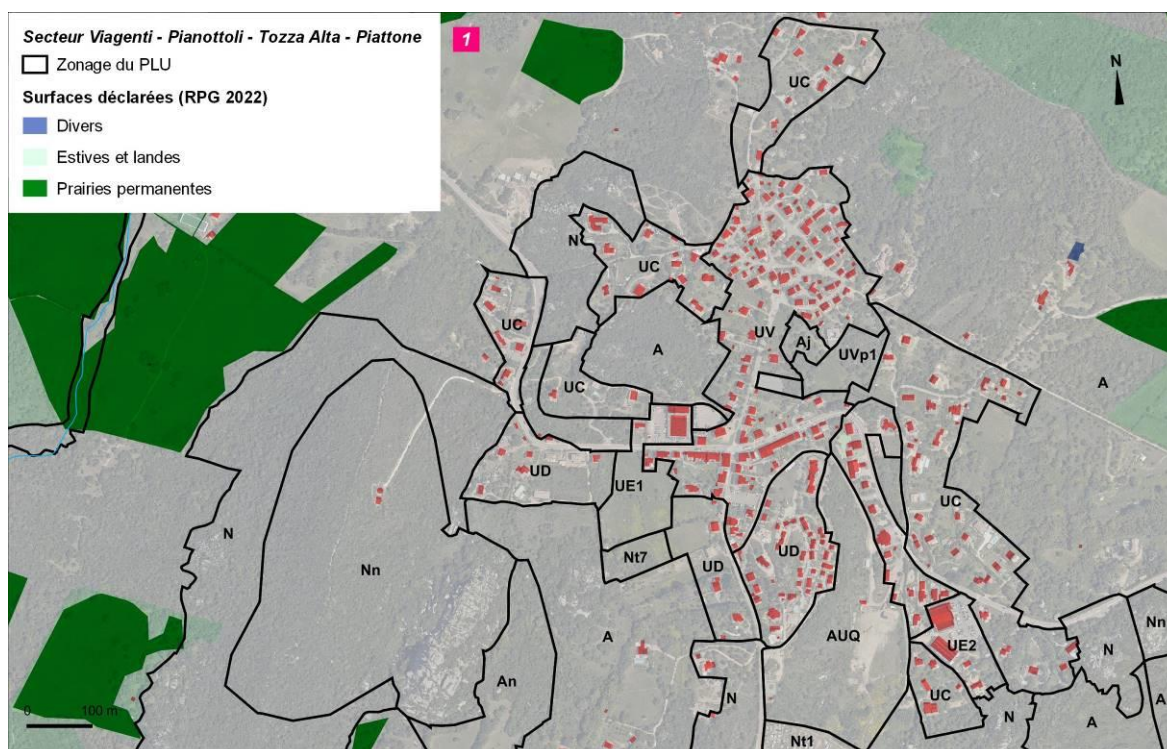
2° Une atteinte aux conditions de production d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle est de nature à rendre un produit non conforme au cahier des charges de l'appellation.

En excluant les surfaces urbaines et urbanisées, la consommation réelle des AOP et AOC est de 0,33%. Cette consommation concerne un parcellaire morcelé et dispersé ; elle ne porte pas atteinte aux objectifs de l'article précédemment cité. **De ce fait, il en découle un avis simple de la CTPENAF à la suite de l'examen du dossier.**

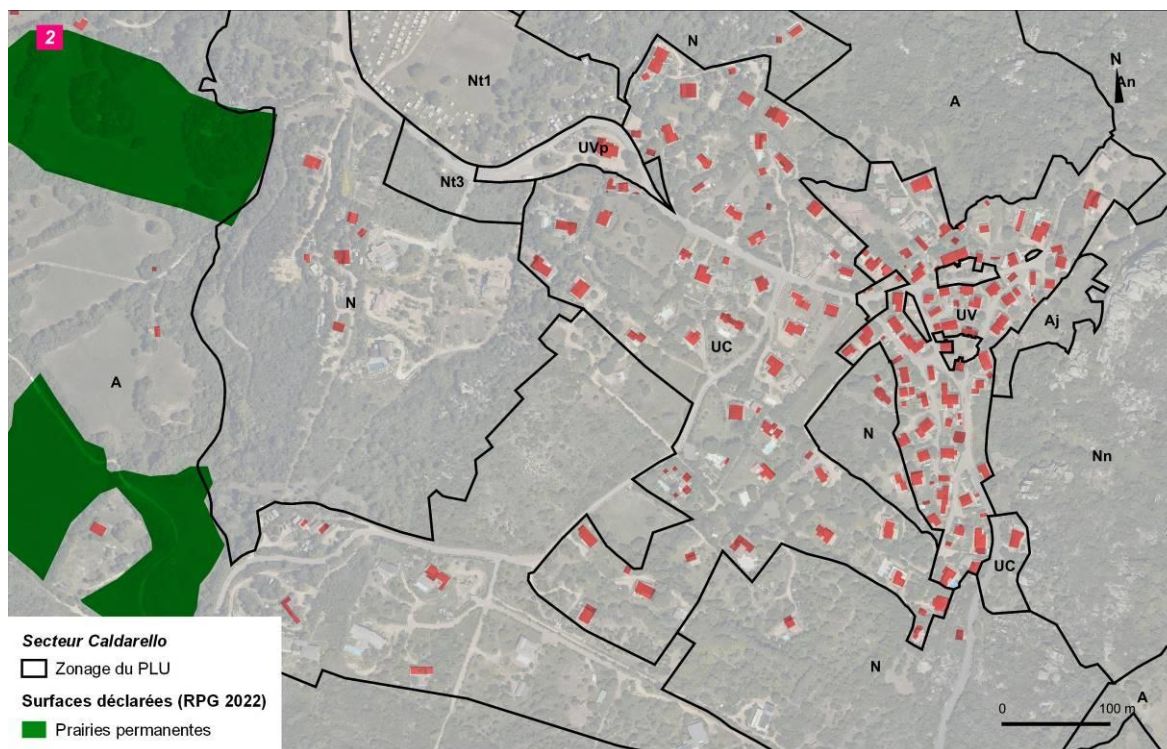
## 3. Les exploitations en place et leur développement futur

### a. Les déclarations de surface et les impacts du PLU

La commune comptabilise **12 exploitants en 2020** (14 dans le recensement agricole de 2010) suivant l'actualisation des données auprès de la commune ; ils sont centrés dans la polyculture et le poly-élevage. **Les déclarations de surfaces concernent 1121,5 ha en 2021** et le projet de PLU n'impacte aucune exploitation.



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre® - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN®, Urba Corse, 2023



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN®, Urba Corse, 2023

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

- Les terres cultivables à forte potentialité ou déjà cultivées sont représentées dans les ESA réels à hauteur de plus de 40% (479 ha).
- Les terres cultivables à potentiel moyen représentent 167 ha.
- Les terres dites « améliorables » à vocation pastorales, à forte potentialité représentent 41 ha des espaces stratégiques agricoles de la commune.
- Les ERPAT réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, représentent 800 ha et sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.

Les zones A sont particulièrement situées au nord-est de la RT puisqu'ici un grand ensemble géré est bien en place. C'est ici que les ESA sont logiquement les plus nombreux.

## b. Le devenir des exploitations locales

La croissance démographique régionale et du bassin de vie est un facteur favorable aux exploitations en place. La diversification potentielle de ce secteur offre aussi des perspectives pour la consolidation ou la création de nouvelles exploitations sur la commune. Dans ce but, la commune se penche avec OEHC sur le **renforcement à moyen terme du réseau d'eau brute** dans la plaine. Ce renforcement s'exprime par **l'extension du réseau d'eau brute et la recherche de nouvelles ressources et nouvelles capacités de stockage**. Cette réflexion récente mais concrète, va permettre **d'améliorer les rendements de production** tant en fourrage qu'en production vivrière. Les **circuits courts sont en vogue et prisés** car ils permettent de rétablir le bon sens dans la commercialisation de ces productions locales auprès des collectivités publiques et des publics locaux et saisonnier. La structuration de la filière n'est pas aisée mais elle se formalise notamment auprès des cantines, des marchés hebdomadaires...avec la volonté des élus locaux communaux et intercommunaux en fonction des compétences.

A Pianottoli-Caldareddo, l'animation foncière n'est pas un enjeu prioritaire étant donné la bonne mobilisation du foncier même s'il conviendra de soutenir autant que possible, la fin des baux oraux et l'accès à la propriété. Le PLU en déclinant concrètement la vocation des zones va mettre fin à l'attentisme qui caractérise les lisières urbaines. La ZAP viendrait renforcer cette réalité et la ferait perdurer.

### c. Les choix du règlement au regard des exploitations et leur rôle dans le territoire

**Le règlement du PLU s'attèle à rappeler la réglementation restrictive dans la bande des 100 m, les EPR (espaces proches du rivage) et dans les ERC (secteur « An »).** S'applique ici strictement le code de l'urbanisme. S'impose au PLU également une série de normes qui veillent à assurer la protection des biens et des personnes dans les sites exposés à des risques : risques incendies, risques mouvement de terrains, risque de submersion marine – choc mécanique lié aux vagues.

Le PLU crée au titre des paysages patrimoniaux, **un secteur Aj** qui présente un rôle dans le cadre de vie des quartiers ou qui mériteraient à ce titre une mise en valeur. C'est donc parce que leur rôle n'est pas productif au sens économique que des dispositions particulières sont prévues. N'y sont finalement admis que des petits ouvrages agricoles (murets par exemple), des plantations... C'est d'ailleurs dans cette même intention que le PLU prévoit des emplacements réservés en zone A au niveau de fontaines ou d'anciens jardins en friche.

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

Les activités complémentaires ne sont admises que sous conditions et là aussi dans le respect du code de l'urbanisme. Le PLU ne durcit pas à cet égard les dispositions nationales.

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

La commune comporte déjà sur son territoire de **bons exemples** notamment en plaine mais de récentes demandes ne répondaient pas à l'exigence à laquelle on peut s'attendre dans ces paysages de qualité. Le PLU impose quant à lui un recul par rapport à la RT afin de ne pas entraver les vues et égrainer des bâtiments le long de cet axe d'intérêt régional et vitrine de l'identité locale.



*Exemple réussi dans la plaine*



Admis



Interdit

«

**Les hangars photovoltaïques** ne sont autorisés que si :

- Ne sont pas sur une ligne de crêtes
- Ne sont pas en bordure immédiate des RD et RT
- Ne provoquent pas des terrassements supérieurs à 1m.
- Respectent les règles édictées ci-après.

**Bâtiments photovoltaïques** : ils sont implantés à au moins 50 m. de l'emprise de la RT et des voies départementales et voies communales du littoral. Cette distance ne s'applique pas pour les hangars existants »

*Extrait Règlement Zone A –*

Concernant **les logements**, le règlement se réfère à celui de la zone UC qui convient ici aux nouvelles constructions ; s'il s'agit de constructions traditionnelles, la rénovation suivra alors le règlement de la zone UV pour mieux respecter ses caractéristiques.

**Les travaux agricoles** devront respecter un recul vis-à-vis des ruisseaux, maintenir et conserver voire renforcer les haies végétales non seulement pour leurs fonctions écologiques et paysagers mais aussi pour les atouts qu'elles apportent aux exploitations : maintien des sols, zone d'ombrage, maintien de l'eau. La sensibilisation des exploitants à œuvrer pour la protection des écosystèmes

qu'ils exploitent permet de les inciter aussi à tendre vers une gestion agro-environnementale de leur exploitation. La Corse bénéficie encore de terres de bonne qualité, pas ou peu polluée, ce qui devient au titre national voir mondial, une richesse inestimable et une plus-value pour les productions locales. Leur implication à l'échelle de leur exploitation est en interaction par ailleurs avec des milieux naturels sensibles plus à l'aval : baie de Figari par exemple. Ils sont acteurs directs de l'avenir des paysages, des écosystèmes et de la qualité alimentaire des productions.

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

Ces espaces étant traversés par des sentiers et des pistes, le PLU propose des systèmes d'évacuation des eaux pluviales, simples et efficaces pour réduire les phénomènes d'érosion qui risquent de s'aggraver avec la multiplication des épisodes pluvio-orageux. Au titre des accès, le PLU règlemente leurs caractéristiques en introduisant les recommandations de l'unité Risque de la DDT afin que ces accès soient conformes pour le passage des engins. Cela conduit le règlement à faire un rappel dans ce chapitre 3 Equipement, réseaux et emplacements réservés, que « *Les bâtiments agricoles doivent se situer à 400 ml maximum d'une borne incendie. En cas d'absence de cette borne, elle est à la charge exclusive du demandeur.* »

Etant donné la politique communale et régionale qui se met en place, il convient que les **forages agricoles soient déclarés** pour assoir la cohérence d'une gestion commune et durable de la ressource en eau. Le règlement le prévoit ainsi.

Le PLU assure l'équilibre des fonctions du territoire en conservant le potentiel agricole et en reconnaissant les besoins des exploitants en place. Dans la limite de ses compétences, le PLU encadre les activités pour concilier la préservation des habitats naturels et des paysages avec cette activité locale en cohérence avec les dispositions de la loi littoral entre autres. L'engagement communal étant concrétisé d'ores et déjà à travers les récentes décisions de l'OEHC, il résulte que le PLU est compatible avec le PADDUC et les dispositions de la loi montagne.

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

La commune est soumise à un avis simple de la CTPENAF.

## 13. Le projet communal et ses incidences sur l'environnement naturel.

Le suivi environnemental du PLU a été mené conjointement par le bureau d'études Monteco (écologues) et UrbaCorse (géographe).

### 1. L'impact sur les ressources en eau

La commune s'inscrit dans un réseau d'adduction géré à une échelle intercommunale. Plusieurs chantiers ont été prévus sur la commune afin de mieux protéger la ressource entre la source et la consommation finale. Il s'agissait là, de conditions préalables à toutes réflexions

d'urbanisme. Cet enjeu majeur en Méditerranée va être de plus en plus prégnant dans les politiques d'urbanisme.

Aucun point de captage n'est présent sur la commune. L'usine de production de Figari permet de traiter l'eau brute achetée à l'OEHC avant de la distribuer principalement sur les communes de Figari et Pianottoli-Caldarello. La capacité nominale de l'usine est de **3 000 m<sup>3</sup>/j**. En cas de manque d'eau au niveau de l'UDI des sources, il est possible d'alimenter la quasi-totalité de cette UDI depuis l'usine de production de Figari via deux pompes successives.

	2020	2021	2022	N/N-1
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	919	911	917	0,7%
Nombre d'abonnés (clients)	757	770	777	0,9%
Volume vendu (m <sup>3</sup> )	115 572	132 427	135 658	2,4%

**Extrait rapport du délégataire 2022**

#### Données de cadrage

- Population estivale estimée à 5 000 personnes. Présente en moyenne 2 mois dans l'année on peut estimer leur équivalent habitant à l'année à 833.
- En 2022, la consommation estimée par habitant est donc de 218l/Hab/jour soit moins que la consommation moyenne de l'ensemble du Sivom estimée à 286 l/hab/j.
- la commune compte 3 réservoirs pour une **capacité de stockage totale de 630 m<sup>3</sup>**. Soit à environ 2 jours d'autonomie au regard de la consommation actuelle.
- Les travaux prévus sur les infrastructures communales sont de l'ordre de l'entretien et de la sécurisation, ce qui indique un taux de rendement favorable.
- La taille des ménages de la commune est aujourd'hui de 2,03 hab/ménage.
- L'analyse du gisement foncier prévoit une évolution du parc bâti de 145 logements supplémentaires à horizon 2035. Sur ces derniers sont estimés :
  - 100 logements en résidence principale soit 203 habitants à l'année estimés.
  - 45 logements en résidence secondaire soit 91 habitants présents en moyenne deux mois dans l'année. Cela correspond à 15 habitants supplémentaires à l'année.

Ainsi **l'augmentation de la consommation à volume constant serait de :**

- 218 l/hab/jour x 203 hab = 44,2 m<sup>3</sup> supplémentaires par jour
- (218 l/hab/jour x 91 hab x 2 mois) = 3,3 m<sup>3</sup> par jour pendant deux mois de l'année.

**L'augmentation journalière serait donc de 47,5 m<sup>3</sup> par jour soit une hausse de la consommation de 730 m<sup>3</sup>**

**La capacité des réservoirs devra être renforcée à termes.**

**L'usine permet d'encaisser cette consommation même si une réduction reste nécessaire** par de nouvelles pratiques auprès des consommateurs et une baisse des prélèvements à usage agricole dans la ressource potable. Ces évolutions requièrent comme pour les autres sujets une prise de conscience collective et une sensibilisation durable de tous les acteurs-consommateurs.

**Plusieurs mesures sont proposées dans le PLU :**



- des plantations s'inspirent de l'environnement local afin qu'elles soient adaptées au climat et donc faiblement consommatrices en eau ;
- il est conseillé aux particuliers ou encore aux grands ensembles de créer des systèmes de collecte des eaux pluviales même si ces dispositifs présentent quelques limites en période de sécheresse ;
  - la maîtrise du partage de la ressource concerne aussi les équipements d'agrément et de loisirs des résidences souvent secondaires. Ainsi, sans porter atteinte aux besoins des propriétaires, les piscines (interdites en UV) auront une capacité maximale de 60 m<sup>3</sup> qui est l'équivalent d'une piscine classique de 3 mx 12m et 1,50 m de profondeur environ.
  - un déploiement de réseau d'eau agricole.

De manière plus indirecte, le PLU encourage le retour des systèmes de haies, de l'agro-foresterie, le maintien de la couverture végétale (EBC notamment) pour maintenir l'eau dans le sol, limiter l'évapotranspiration des sols, et mettre en pratique des mesures simples dans les jardins comme le système du goutte-à-goutte ou le paillage. Il faut réduire par la consommation par différents moyens.

## E-EAUX PLUVIALES

**Rappel :** le rejet des vidanges de piscine dans le milieu naturel est interdit même en cas de noues.

S'applique les règles techniques de conception et de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du schéma directeur figurant dans les annexes sanitaires du présent PLU pour les nouvelles constructions et pour les projets d'extension. (cf. page 43 du SD Eaux pluviales).

Les dispositifs existants peuvent être renforcés par :

- Infiltration par des noues pour les aires de stationnements, espaces verts et bâtis existants en cas d'extension.
- Installation de bâches souples intégrées dans le bâti (sous terrasses, vides sanitaires ou local technique)
- Réalisation de bassins de rétention intégrés dans le paysage. |

*L'évolution de la population étant progressive les besoins en eau potable évolueront à ce même rythme. Les infrastructures sont déjà en mesure d'absorber l'augmentation du besoin, il s'agira donc de les entretenir et de les renforcer le cas échéant lors de bilans intermédiaires. La gestion de l'eau potable demande, avec les changements climatiques, une attitude responsable à tous les niveaux qui passera par la pédagogie. Il y aura certainement des ajustements des politiques de la gestion de l'eau au fur et à mesure des problématiques nouvelles.*

*La qualité de l'eau distribuée présente une bonne qualité.*

*Aujourd'hui, les moyens mis en œuvre sont en adéquation avec le projet de PLU et sont conformes. Cette gestion est en adéquation avec le SDAGE.*

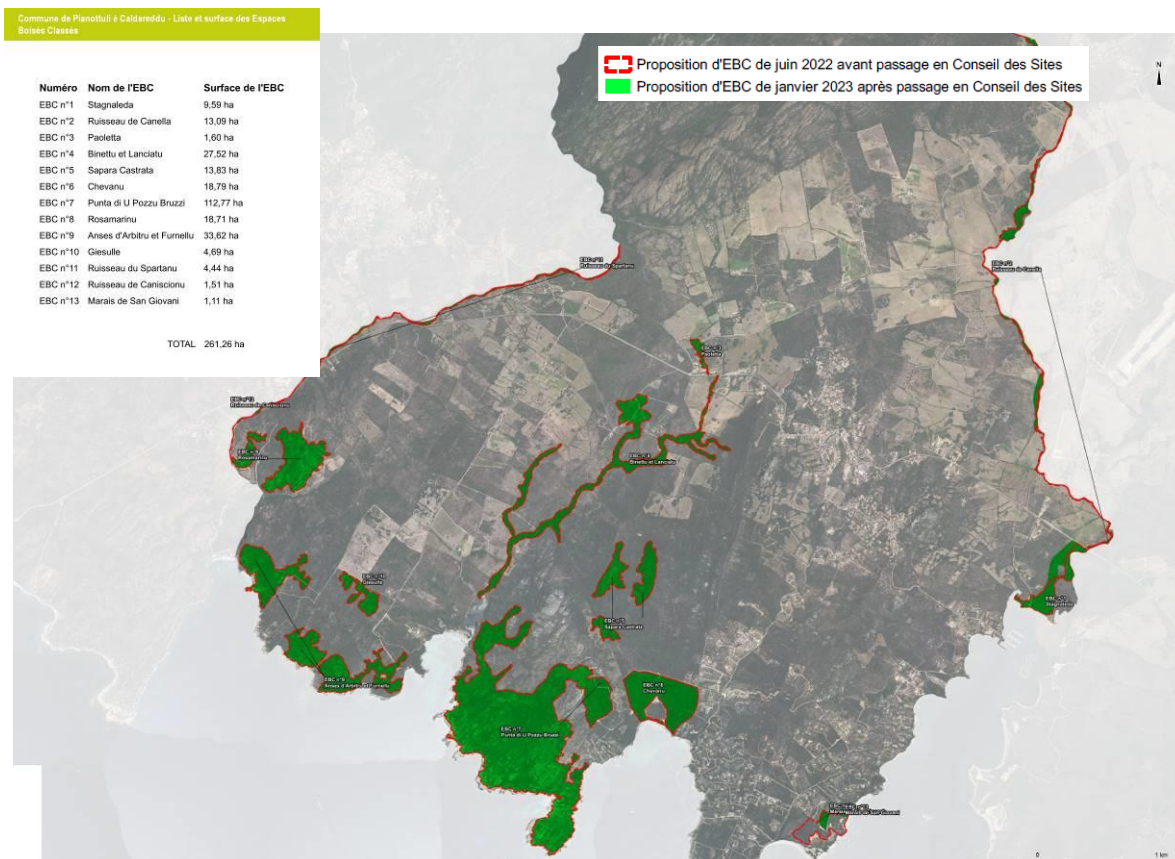
## 2. L'impact vis-à-vis des boisements

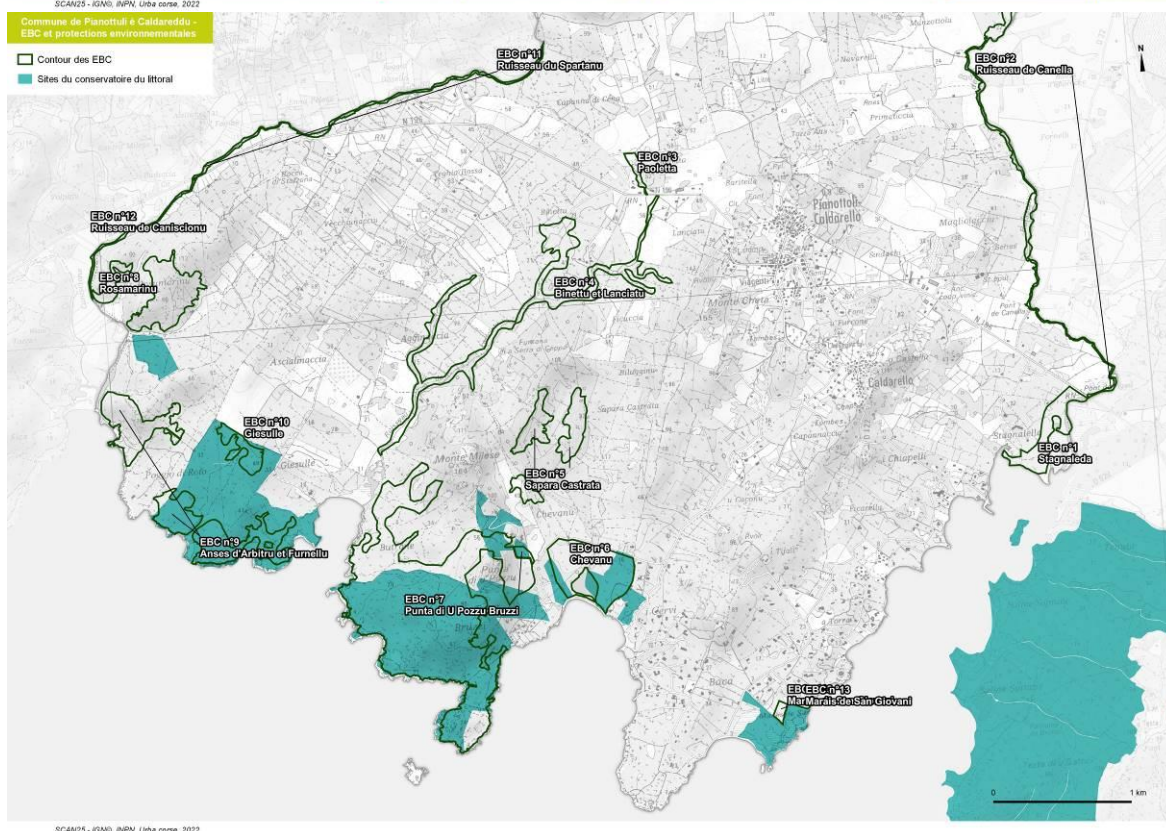
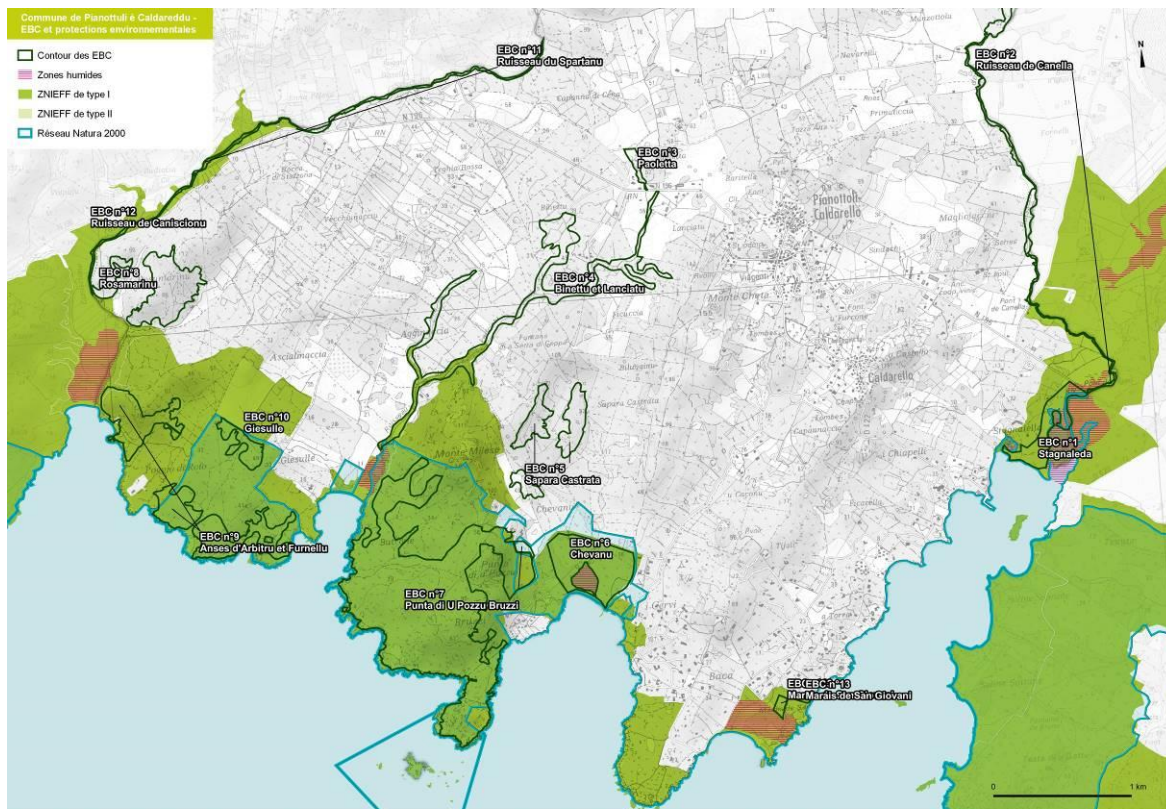
La commune se caractérise par une mosaïque végétale riche qui s'échelonne du bord de mer jusqu'au sommet de L'Uomo di Cagna.

Plusieurs mesures sont prises par le PLU pour assurer leur pérennité qu'il s'agisse de boisements situés dans des périmètres protégés ou pas :

- Classement en zone N de vastes zones qui conservent leur cohérence écologique entre mer et montagne ;

- Demande de classement pour protéger les boisements singuliers et sensibles comme les ripisylvies, les juniperaies, ou des bosquets caractéristiques des zones humides. Prise en compte des recommandations du CdL ;
  - Une trame verte boisée à Caldarello de presque 2 ha dans la zone UC et UV ;
  - Renforcement des TVB avec des emplacements réservés qui viennent compléter les propriétés du CdL ;





Le réseau matérialisé par les EBC renforce la trame d'espaces naturels protégés ou appartenant au CdL.

### 3. L'impact vis-à-vis des périmètres naturels protégés dont zones humides

Le PLU désigne une vocation réglementaire à toutes les parcelles du territoire. Les espaces protégés sont intégrés dans les décisions prises ; aussi, ces périmètres se retrouvent dans des zones A ou N.

#### a. Les périmètres

La commune est concernée par de nombreux périmètres de protection :

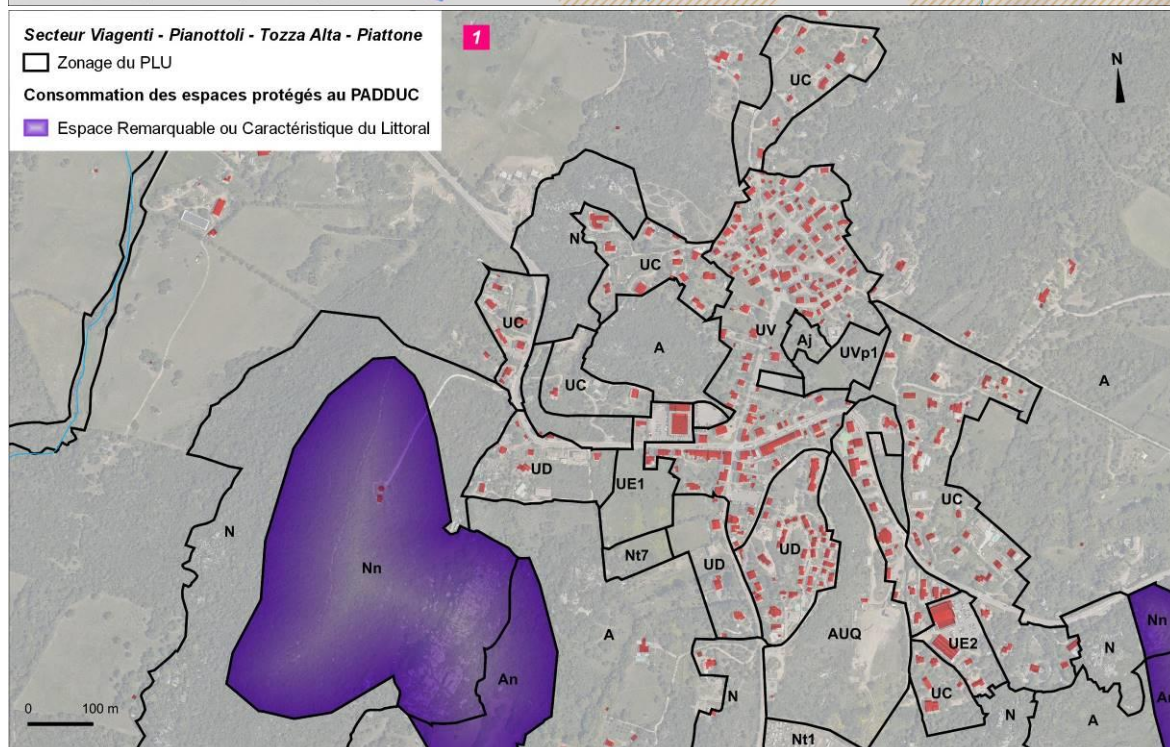
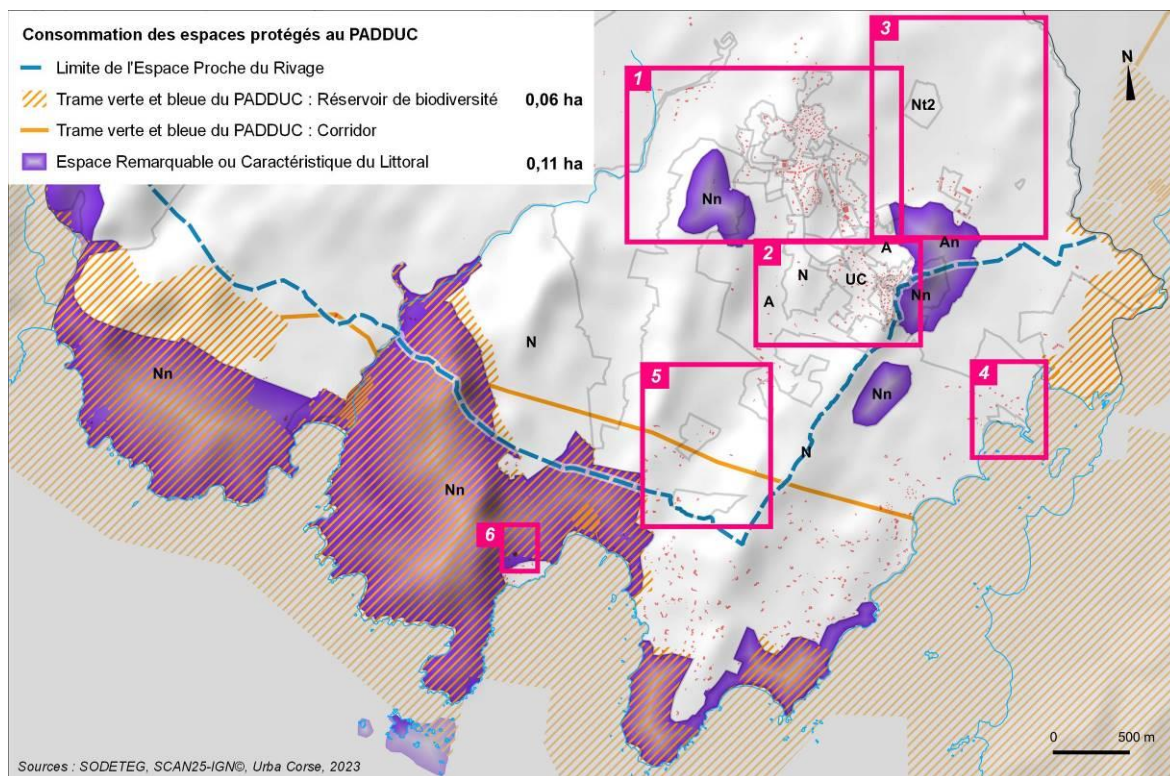
- **Natura 2000** : Cf. chapitre ci-après.
- **Les ZNIEFF et zones humides** : Ces secteurs du territoire sont particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. La commune est concernée par 10 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2. Dans les ZNIEFF de type 1 se retrouvent également des zones humides. Ces dernières sont des protections supplémentaires pour des raisons patrimoniales et de maintien de la biodiversité. Elles sont également un facteur favorable à la limitation des risques liés aux phénomènes pluvieux exceptionnels et à l'écrêtement des crues grâce à leur capacité de stockage et de ralentissement des flux qu'elles représentent. ZNIEFF et zones humides sont entièrement situées en zone naturelle afin de préserver leurs fonctions.
- **Le conservatoire du littoral** : Le conservatoire du littoral a acquis trois sites sur la commune qui font l'objet de plans d'intervention détaillés dans le rapport. Dans le cadre du PLU, des rencontres ont été organisées avec le Conservatoire du Littoral afin de faire converger les intérêts et projets de la commune et du Conservatoire sur le secteur littoral. Le Conservatoire du Littoral dispose d'une stratégie à l'horizon 2050. Un des objectifs est d'arriver à 35 000 ha d'acquisition de foncier (aujourd'hui : 20 000 ha). Dans le plan d'intention paysagère du CDL, figure un certain nombre de propositions pour le stationnement et les accès. Certains emplacements réservés du littoral viennent prolonger les actions du CdL en termes de protections et d'accueil du public.
- **Le territoire comporte 3 ERC (Espaces remarquables et/ou caractéristiques)** le long du rivage mais aussi au niveau des chaos rocheux situés au plus près du village. Le PLU a reporté les contours du PADDUC à l'échelle parcellaire et les désignent par l'indice « n ». Le règlement est donc adapté dans les secteurs concernés qui sont soit agricoles soit naturels. C'est une manière également de renforcer les protections des ERC à proximité des zones d'habitat (cf. Cartographie ci-après)

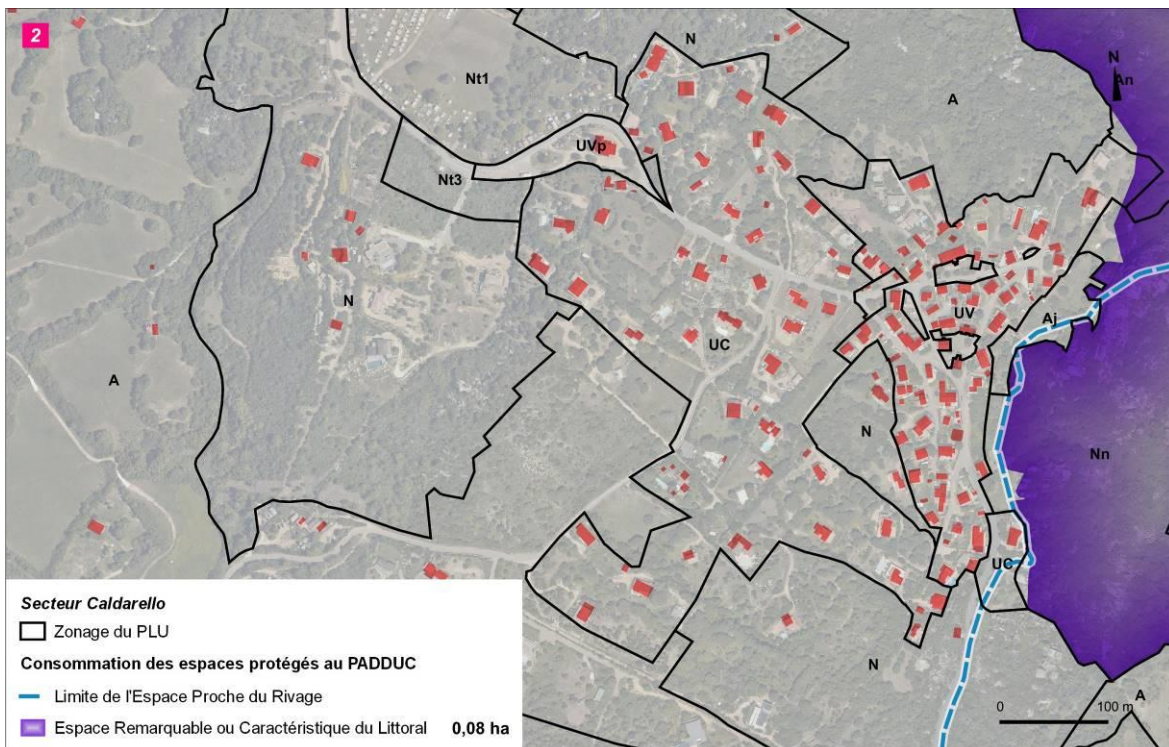
#### b. Les impacts du zonage

Les zones urbaines restent éloignées des périmètres protégés qui seraient concernés par des enjeux faune/flore. La vocation des zones maintenue, l'évolution de l'espace bâti ne renforce pas les impacts directs ou indirects vis-à-vis de ces périmètres.

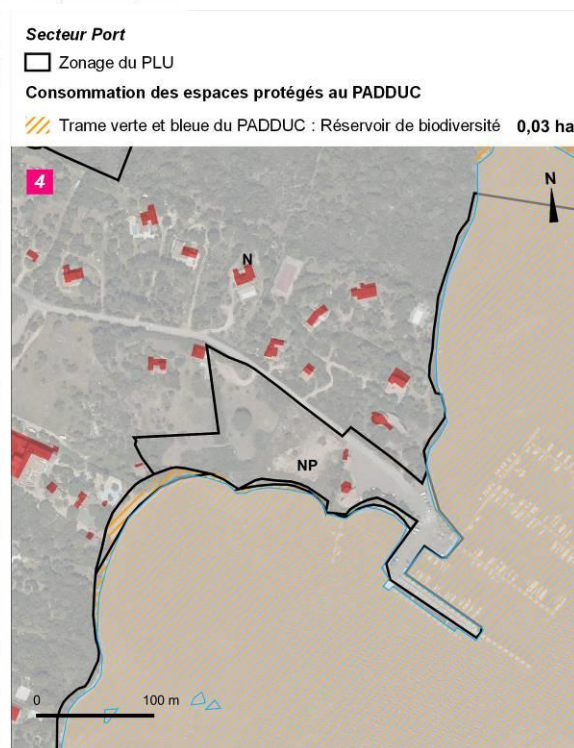
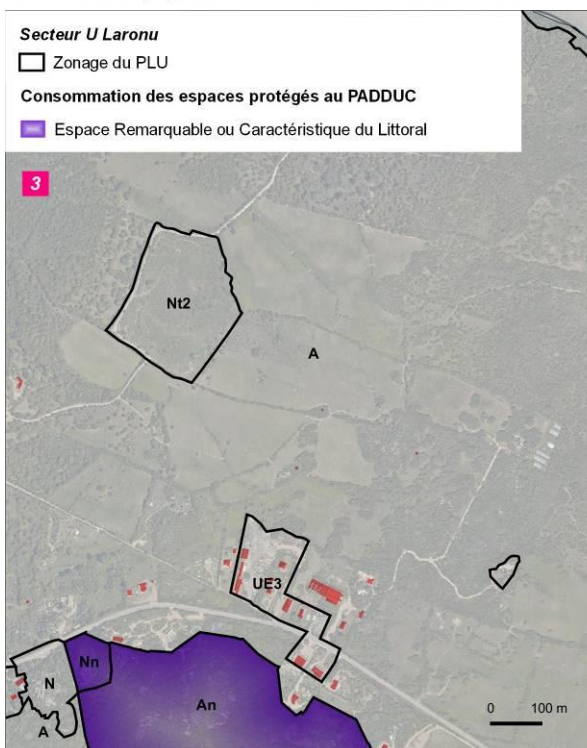
Le classement en zone A est peut-être le principal motif d'attention. Dans les EPR, seuls compteront les modes d'exploitation puisque toute construction est interdite. Ailleurs, il faudra rendre compatible l'exploitation et ses installations avec la présence d'habitat naturel sensible ou

la présence d'une faune et une flore. Cependant, notons que certains écosystèmes résultent eux-mêmes d'agro-systèmes en place, l'élevage extensif.

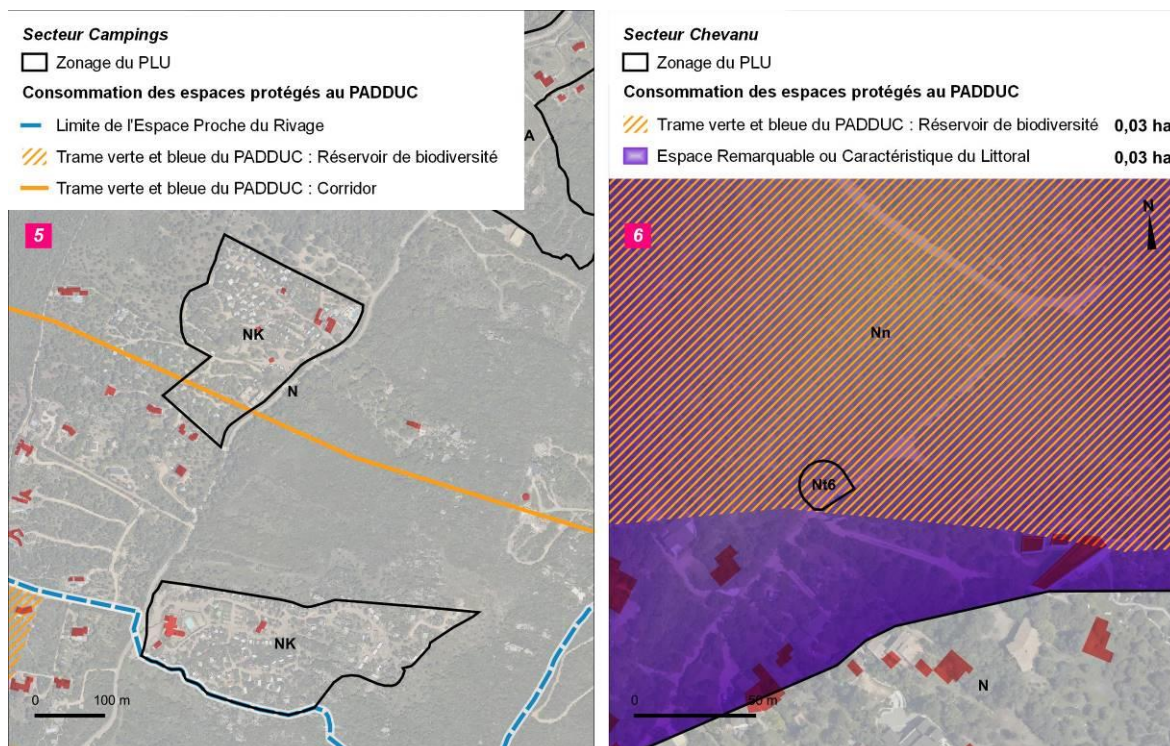




Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN®, Urba Corse, 2023



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN®, Urba Corse, 2023



Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

A cet égard, les exploitants peuvent notamment consulter la DREAL et/ou des publications comme celle relative à la tortue d'Hermann. Cette publication conseille sur le cycle de cette espèce protégée et les méthodes parfois simples à mettre en place pour concilier protection et exploitations agricoles. Ces principes peuvent se décliner avec d'autres espèces. Les exploitants sont aussi des acteurs de la protection de l'environnement.

Les ERC dont le principal critère repose sur la présence des chaos rocheux sont quant à eux en limites proches voire très proches. C'est pour cela que le PLU hormis le fait d'avoir reporté les ERC dans leurs contours initiaux superpose un figuré qui localise ces formations rocheuses remarquables et singulières dans paysagère. Le paysage bâti proche et classé en UV dont le règlement prône un habitat aux caractéristiques traditionnelles soit dans la continuité du paysage existant. Les motifs du classement en ERC sont donc respectés.

Le zonage du PLU à un faible impact sur les espaces protégés avec moins d'un hectare consommé sur l'ensemble des périmètre protégés (ZNIEFF, Conservatoire du littoral, PADDUC). De plus la superposition des périmètres fait qu'une même surface de projet impacte plusieurs typologies de protections.

On notera trois secteurs de consommation :

- **Le port** : Les zones impactées sont des débords sur la côte d'une zone Natura 2000 et d'un réservoir biodiversité PADDUC. La formes de la délimitation et le fait que ces deux sites sont des protections maritimes nous permettent d'affirmer que cette consommation résulte incompatibilité du niveau de détail de la donnée source. Il n'y a pas d'impact.
- **Le secteur de Chevanu** : Il s'agit ici du secteur Nt dont les 0,03 hectare impacte un secteur concerné à la fois par un périmètre de ZNIEFF, Natura 2000 et Espace Caractéristique et Remarquable du littoral ainsi qu'une propriété du conservatoire du littoral. Situé à l'écart des formes urbaine, cette zone est consacrée à la **création d'une aire de retournement** nécessaire pour

sécuriser le site. Réalisée pour des questions de sécurité, elle sera de taille moins conséquente que la zone prévue à cet effet. De plus, l'infrastructure ne sera pas de nature à détruire les équilibres écologiques de la zone. Cet aménagement n'apportant pas plus de flux et d'activités humaines supplémentaires, les nuisances seront concentrées lors de la phase chantier.

*Au regard des faibles surfaces impactées par le projet communal grâce entre autres à l'éloignement et à la nature des classements, le PLU n'a qu'un impact jugé négligeable sur les périmètres. La commune prend des mesures pour préserver ces sites sensibles notamment en se donnant les moyens de les préserver contre les incendies de forêt ou en encadrant de manière plus efficace la déambulation dans ces zones naturelles. Le concours du CdL est fondamentale et le PLU renforce à son niveau ce processus de protection et de co-gestion en intervenant sur les sites de stationnement par exemple.*

*La commune n'a pas attendu le PLU pour agir en faveur de ces espaces puisqu'il a mis en œuvre un programme pour retirer les épaves de bateaux qui sont échouées au fond de la baie.*

## 4. L'impact vis-à-vis de Natura 2000

Trois sites Natura 2000 concernent la commune de Pianottoli-Caldareddo :

- 2 sites de la Directive Habitats
- 1 site de la Directive Oiseaux.

Ils englobent l'ensemble du littoral communal. Les zones constructibles se concentrent autour des formes urbaines situées plus à l'intérieur des terres. Ainsi, il n'y a pas de contact direct entre l'extension urbaine et les zones protégées mais elles restent proches (moins d'1km de distance au Sud Est).

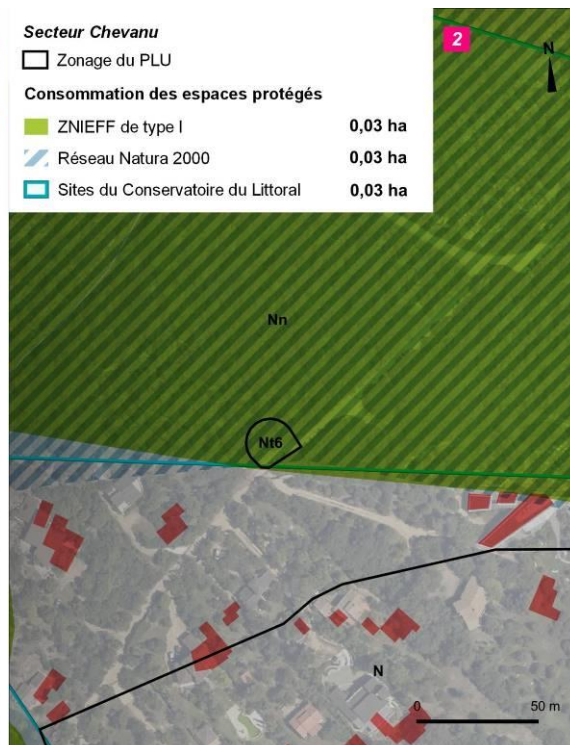
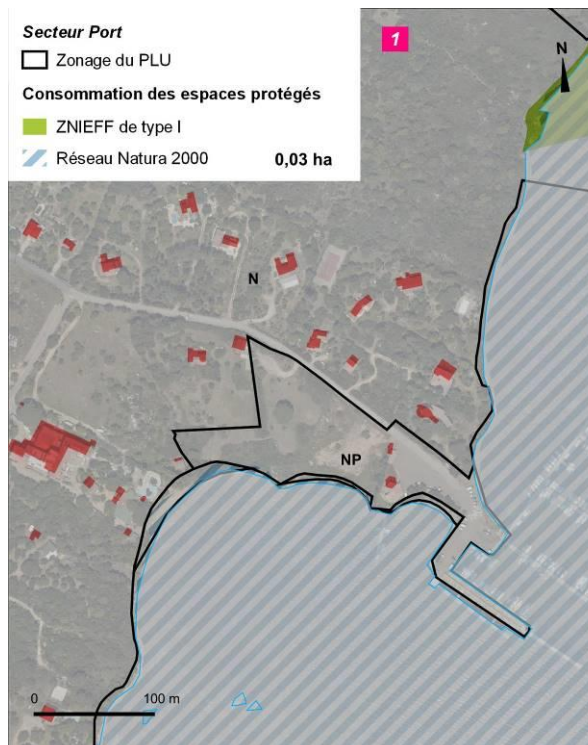
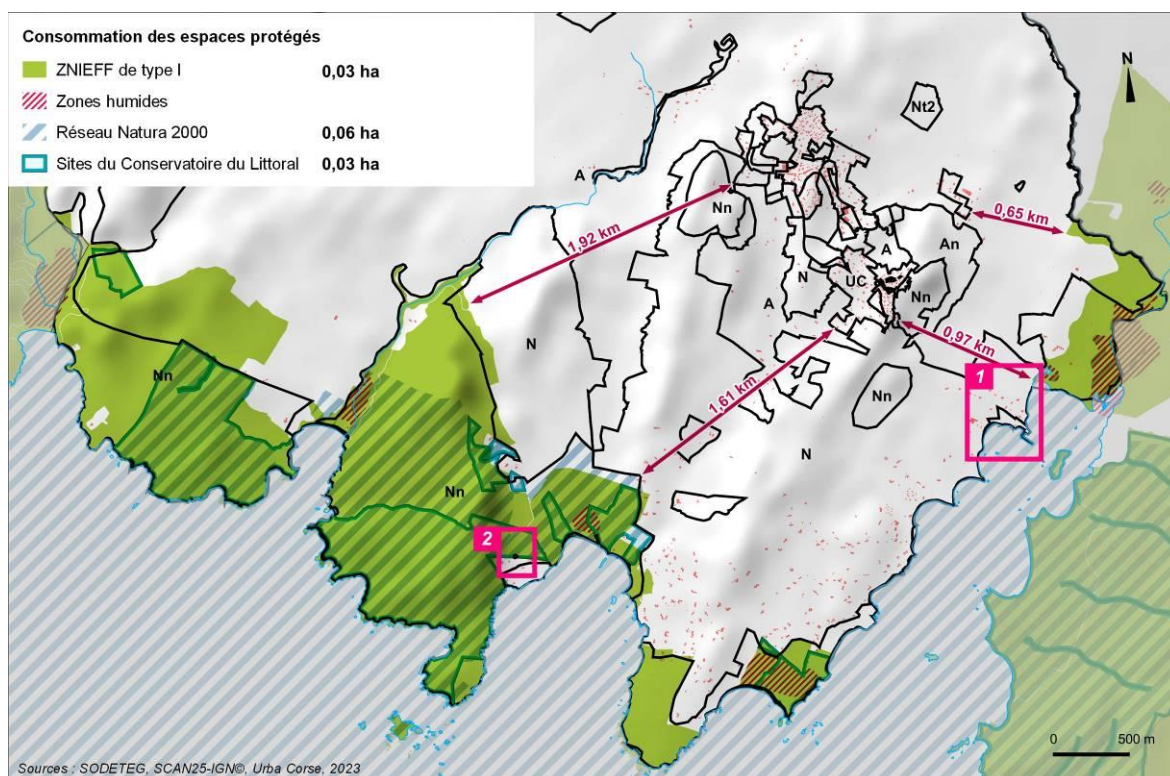
**Le secteur du port**, qui n'accueille aucune extension est limitrophe de la zone Natura 2000. La consommation de 0,03 hectare est ici issue d'une problématique d'échelle de la couche SIG. En effet, on note des débords sur la terre alors que sur la zone le secteur Natura 2000 est exclusivement maritime. On notera cependant que Les activités nautiques sont les principaux facteurs de vulnérabilité identifiés. Aussi dans l'aménagement de l'OAP prévu sur le secteur tend à limiter les impacts de ces dernières. En effet, en organisant mieux ce secteur par des choix paysagers, le stationnement sera mieux pris en compte et les sols partiellement désimperméabilisés. On pourra escompter sur un filtrage des MES (matières en suspensions) au niveau des parkings et donc une réduction sensible des rejets en mer. Le recul du stationnement de longue durée aux abords des quais permet aussi d'éloigner les impacts d'une pollution accidentelle.

La mise en place du tri sélectif participe aussi à réduire les risques de pollutions par les déchets dont la mer regorge. (Cf. & ci-après Impacts sur la biodiversité)

**Sur le secteur de Chevanu**, la zone Nt6 consomme 0,03 hectare. Il s'agit d'un emplacement réservé destiné à une **aire de retournement**. L'aménagement final réalisé pour des questions de sécurité sera de taille moins conséquente que la zone prévue à cet effet. De plus l'infrastructure ne sera pas de nature à détruire les équilibres écologiques de la zone. Elle sera soumise à une de cas par cas lors de la demande d'autorisation. Cet aménagement n'apportant pas plus de flux et d'activités humaines les nuisances seront concentrées lors de la phase chantier. Il faudra cependant les évaluer en fonction de la nature des travaux aujourd'hui inconnu. Au regard de la surface de la zone



Natura 2000, des enjeux de sécurisation en réalisant cette aire de retournement et de la nature simple et sobre de l'aménagement, l'impact est négligeable à ce stade.



*Il n'y a pas d'impact négatif sur le site Natura 2000 mais des efforts entrepris pour réduire les risques de pollutions notamment au niveau du port, dans la régulation-encadrement de la fréquentation et dans la prévention incendie. Des EBC se situent dans ce périmètre protégé.*

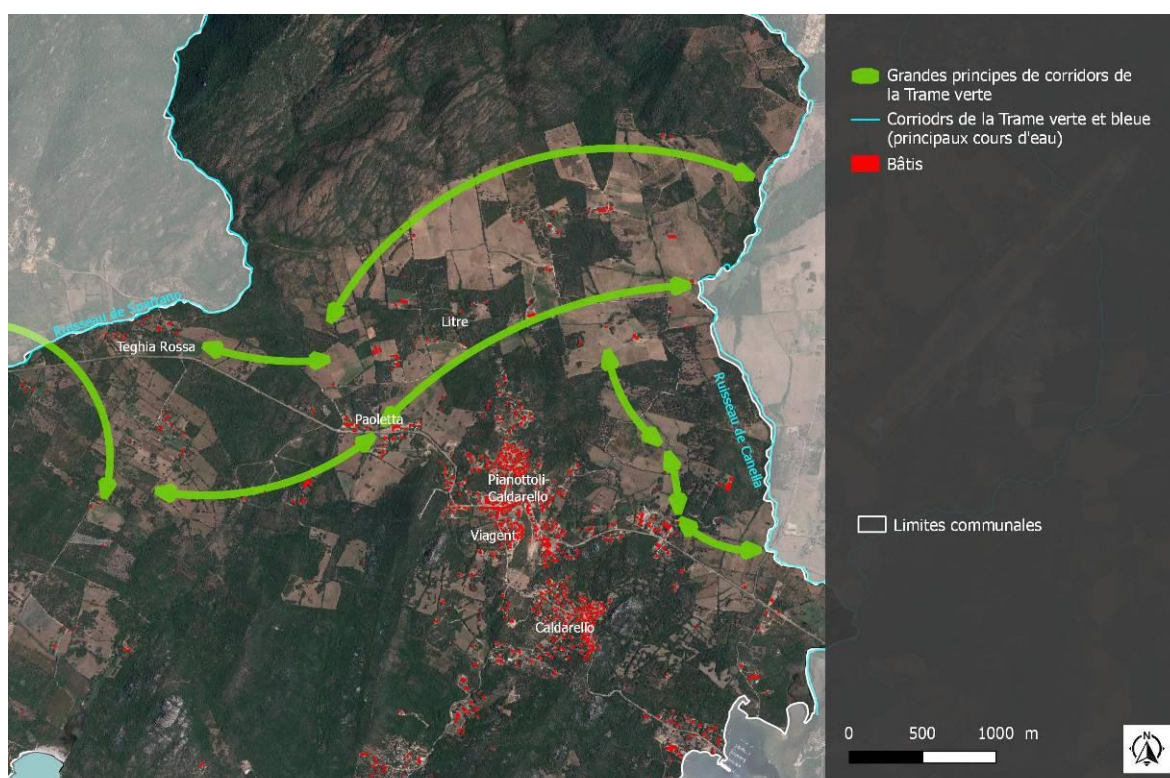
## 5. L'impact vis-à-vis de la TVB

Les enjeux écologiques sont nombreux sur la commune et le réseau des milieux naturels constituent de vastes réservoirs de biodiversité.

Au-delà des milieux les plus connus pour leurs enjeux de patrimonialité écologique, les **milieux agricoles**, en particulier la mosaïque de prairies, les haies et les fossés en eau au niveau des plaines sont **très favorables à la biodiversité** du territoire et au **déplacement de nombreuses espèces**. Certaines prairies arborées présentent des Chênes lièges très remarquables (par exemple aux abords de la stritta di Maghjulacciu).

Ainsi, l'analyse paysagère de la partie centrale de plaine de la commune permet de mettre en évidence plusieurs grands principes de corridors pour la Trame verte. En pied de versant de la Montagne de Cagna, ils concernent principalement la plaine agricole sur un grand axe est/ouest (ceci ne signifiant pas l'absence de nombreux autres corridors intermédiaires sur d'autres axes, et notamment nord/sud et particulier le long des haies, des lisières et des canaux). Ces corridors marquant aussi des traits d'unions entre les deux principaux cours d'eau de la commune, constituant les limites communales à l'est et à l'ouest (Ruisseau de Spartanu à l'ouest et Ruisseau de Canella à l'est).

Les cours d'eau et leurs ripisylves sont également des constituants importants de la trame verte et bleue du territoire.



Carte de principes des principaux corridors écologiques de la Trame verte  
Commune de Pianottoli-Caldareddo

Réalisation : C. Guignier - MONTECO  
Source : INPN - juin 2023  
Fond : Google Earth

MONTECO 07/2023

### a. La prise en compte de la TVB

Plusieurs enjeux sont identifiés pouvant concerner de manière variable le PLU. Ainsi, nous noterons que le PLU par ses choix :

- Conserve l'interconnexions entre différents grands ensembles de la commune (nord-sud et Est-ouest) ;
- Propose une urbanisation assez compacte et densifie l'existant en s'assurant de maintenir le rôle des espaces verts ;
- A procédé au classement des ripisylves,
- Protège les zones humides,
- Propose d'identifier les haies en plaines agricoles et de les renforcer ;
- Protège une trame verte arborée dans une zone U,
- Consolide les alignements d'arbres par des futures plantations, propose un parc en UVp dans la zone UV ce qui permet de créer des corridors dans la zone urbaine ;
- Insiste sur l'importance de traiter les clôtures avec de la végétation et des grillages à maille large ;
- Impose une trame végétale d'essence locale ;
- Favorise la collecte des eaux de pluie pour réduire les prélèvements dans le milieu naturel et la commune prévoit avec ses partenaires, la mise en place d'un réseau d'eau brute qui permettra de réduire les prélèvements « sauvages », de créer ponctuellement des apports en eau en plaine et de diversifier les habitats agro-pastoraux ;
- Organise l'accueil du public en bord de mer pour mieux préserver les zones humides et certains sites d'intérêt ;
- Réglemente les extensions du bâti existant, ce qui réduit l'artificialisation supplémentaire ; impose la proximité des piscines des maisons.

Ce sont autant d'actions qui, cumulées, assurent une approche positive sur la TVB alors qu'en RNU ou en carte communale, une grande partie de celles-ci ne peuvent être formalisées.

Il faut noter l'importance de la plaine agricole dans la TVB grâce à la mosaïque des habitats notamment. La mise en place de l'irrigation est positive mais doit questionner sur les modalités d'une intensification de la production et des effets de sa diversification. Le modèle extensif est ici compatible avec la riche biodiversité. Si l'intensification exige des apports d'intrants polluants, la suppression de haie ou la ponction d'eau dans des sites humides sensibles, alors le bilan ne sera pas acceptable d'un point de vue écologique. Comme cela est dit dans le paragraphe dédié à l'agriculture (&12), **les agriculteurs sont des acteurs essentiels à la préservation du patrimoine naturel**. Le contexte d'érosion de la biodiversité doit les interroger sur l'opportunité de saisir cet enjeu pour en faire atout pour leur production et ainsi se diriger vers des plans de gestion agro-environnementale. Il est attendu que la chambre d'agriculture, l'ODARC, l'INAO se saisisse de ces questions devenues fondamentales alors que la Corse ne souffre pas encore de pollutions des sols, de l'air etc... et que son agriculture doit rester une agriculture en lien avec son terroir et le respecter.

● **Valoriser le patrimoine agricole comme protecteur de la biodiversité**

- Tirer parti de l'agriculture en tant que productrice d'espaces de biodiversité. Renforcer la trame bocagère et la qualité des haies comme un axe de transhumance pour les espèces, favorisant la biodiversité
- Gérer l'interface entre zones agricoles et espaces sensibles (ripisylves, abords des ruisseaux, espaces boisés...), veiller aux complémentarités
- Pérenniser l'agriculture par des pratiques agroenvironnementales (bocages, gestion de l'eau...)
- Envisager la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP)
- Accorder une attention particulière à l'insertion du bâti agricole dans le paysage (respect du sol naturel en limitant les déblais-remblais, privilégier des volumes et matériaux permettant une bonne intégration paysagère, choix des clôtures...)
- Assurer le rôle de renfort dans la lutte contre les incendies (cf. chapitre précédent)

*Extrait du PADD*

**b. La prise en compte de la trame noire**

*Rappel : Conséquence de l'artificialisation croissante de nos territoires, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre notamment une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces vivant la nuit.*

L'espace communal est scindé en trois espaces :

- Une zone naturelle et agricole sans pollution lumineuse directe
- Une zone urbaine qui concentre la nuisance dans son emprise et un périmètre proche immédiat
- Une zone littorale d'habitat diffus avec une pollution dispersée comme l'habitat et faiblement équipée à ce titre sur le domaine public.

Le PLU à l'œuvre fait perdurer cette situation dans la mesure où :

- le littoral a cessé de se construire avec l'abrogation de la CC et l'application de la loi littoral ;
- les vastes zones montagneuses et de plaine sont classées en A et N ;
- l'urbanisation reste concentrée et les zones en extension englobe en grande partie, des parcelles déjà bâties.

Notons que le PLU (cf. Pollution lumineuse) propose de sensibiliser le public aux impacts de l'éclairage extérieur pour réduire cette pollution connue mais peu prise en compte à l'échelle parcellaire.

**D-ELECTRICITE ET ECLAIRAGE**

Les nouveaux raccordements et branchements se font en souterrains.  
Des bornes électriques pour les deux roues sont prévues en cas d'augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement.

Le raccordement au réseau public est obligatoire.  
Discret, avec des dispositifs permettant de réduire la consommation énergétique (solaire, détecteur de présence).

Le long des accès internes : sous forme de bornes basses uniquement.  
Leur implantation à l'égard des zones A et N est d'au moins 10 m.

De manière générale, la commune a procédé à la modernisation du réseau d'éclairage public pour passer au système Led qui permet de réduire la portée des halos lumineux tout en baissant la consommation. La commune réduit aussi le créneau horaire de son éclairage et l'éteint entre 23h et 6h du matin.

L'état des lieux environnemental révèle une **zone de conflit entre la trame noire et la présence de sources lumineuses**. Dans les deux cas visés, aucun renforcement urbain n'est prévu dès lors que ces sites se situent en discontinuité urbaine. Malheureusement, l'application de la carte communale a permis de délivrer des autorisations d'urbanisme pour plusieurs logements qui sont construits en ce moment. La pollution au niveau de Paoleta va donc se renforcée avant de se stabiliser.

A la sortie sud au niveau de la zone UE, le PLU ne permet pas un renforcement des constructions sauf sous forme d'éventuelles extensions. Aussi, la pollution lumineuse devrait être stabilisée. Une action en faveur de la mise en place de led en extérieur pourrait réduire les impacts.

En l'état, le PLU n'aggrave pas de manière significative le bon fonctionnement des TVB et de la trame noire dès lors que l'urbanisation du littoral a cessé, que de vastes zones peu anthropisées perdurent et que de petites actions sont proposées au cœur des zones U pour améliorer l'appréhension de ces questions environnementales. Le projet n'ajoute aucun nouvel obstacle pouvant avoir une incidence irréversible. Le PLU a agi au niveau de ses compétences et reste compatible avec le PADDUC.

## 6. L'impact vis-à-vis de la biodiversité

### a. Les réponses aux enjeux identifiés

*Les enjeux écologiques, importants sur la commune, concernent en particulier le littoral, notamment dans le rapport forts enjeux de conservation / pression anthropique. La gestion des effets du tourisme, des pollutions (rejets, déchets, pollution lumineuse, ... ) et de l'étalement urbain sont à prendre en compte de façon prioritaire.*

Parmi les enjeux cités ci-avant, la commune a su apporter des réponses anticipées. En effet, l'abrogation de la carte communale avant même les conclusions du TA ont permis de stopper les demandes d'urbanisme sur ce secteur en discontinuité urbaine. Ceci a pour effet immédiat de cesser l'étalement urbain et donc le morcellement de ces espaces écologiquement sensibles comme le montre le rapport de présentation dans sa première partie. Indirectement, cela fait cesser aussi l'augmentation constante des nuisances générées par une présence humaine croissante.

Concernant le tourisme et les incidences sur la fréquentation des plages et des arrières-plages où se situent les principales zones humides, la commune travaille de concert avec le CdL. L'objectif affiché consiste à renforcer la maîtrise foncière pour mieux préserver et mieux encadrer la déambulation et la découverte des lieux. Ce travail est déjà amorcé et il faut le poursuivre avec une réorganisation du stationnement, un entretien assidu de la signalétique informative de sensibilisation et une mise en défens des sites les plus fragiles.



Les sites fréquentés et sensibles : un enjeu écologique majeur

Au niveau port, des aménagements ont été réalisés dès sa conception et renforcé notamment :



- la mise en place du tri sélectif ;
- l'absence totale de station d'avitaillement (risque de pollution ;
- l'absence totale d'aire de carénage (pollutions - fréquentation) ;
- le mode constructif : flottant donc transparent à la courantologie, très peu d'emprise sur le lit de mer, pas d'effets sur la circulation des sédiments dans la baie ;
- la micro-station d'épuration ;
- le retrait épaves en fond de baie (2022) action concomitante avec la commune de Figari.

La prochaine étape consistera au pompage des eaux grises et des eaux noires des bateaux. L'extension programmée du port permettra d'accueillir des gabarits plus grands équipés de cuve à vidanger. Aujourd'hui la petite plaisance en est dépourvue (réglementation française – pas d'obligation).

L'OAP envisagée va améliorer le paysage en réintroduisant de la végétation et désimperméabilisant. Aussi, ces éléments permettront de réintroduire une biodiversité ordinaire déjà présente aux abords immédiats et de réduire le rejet des MES comme cela a été évoqué par ailleurs.

Toutes ces actions concourent à réduire les impacts sur les espaces littoraux terrestres et marins de manière concrète.

*Enjeux importants liés aux zones humides, connues et encore méconnues (certainement nombreuses sur le territoire), comprenant les bords de cours d'eau (ripisylve), les prairies humides, les mares temporaires, etc. Ces milieux ne semblent pas directement menacés par l'urbanisation ou les activités anthropiques mais une mauvaise connaissance de leur répartition ne permet pas d'anticiper les modifications qui pourraient survenir dans le cas par exemple des modifications de leur alimentation en eau par exemple*

Pour les zones humides littorales, le paragraphe précédent expose les mesures ; pour celles pouvant se situées sur d'autres parties du territoire, le classement en A et N de vastes zones potentiellement concernées permet un premier niveau de protection. Le PLU suggère par son règlement la reconnaissance des trames haies et de bosquets dans le processus de protection des habitats et des espèces qui y vivent. Le classement en EBC participe aussi dans ce sens au cycle de l'eau puisqu'une grande partie concerne des ripisylves. La pratique des éleveurs doit être sensible

à cet égard pour leur propre devenir. La qualité de l'environnement faisant aussi celle des terroirs et de leur production. Le chapitre agricole développe cet aspect.

La reprise de la politique d'irrigation sur le territoire pourra être aussi bénéfique à la diversification ou la pérennité de certains habitats humides de la plaine mais un suivi environnemental serait à mettre en place pour évaluer ces impacts. Une fois de plus l'engagement des instances agricoles semble nécessaire.

*Enjeux importants au niveau de la plaine, offrant une mosaïque d'habitats pour de nombreuses espèces (que ce soit en termes de mobilité mais aussi d'alimentation, de repos et de reproduction). Même si la biodiversité peut paraître plus commune (notamment au regard des enjeux du littoral), les conditions actuelles sont favorables à la diversité et à la présence d'espèces patrimoniales, notamment pour les chauves-souris mais aussi pour les reptiles, les oiseaux, etc.*

A cet égard, plusieurs aspects sont à considérer :

- respect des périmètres de protection ;
- urbanisation concentrée dans un périmètre déjà anthropisé, optimisation du foncier sans enjeu écologique (terrain communal notamment) ;
- règlementation pour conserver des % d'espaces verts en zone urbaine au niveau des parcelles privées ;
- maîtrise foncière renforcée de la commune sur des sites naturels à enjeux et dans le bourg pour créer une trame verte en « ville », couloir écologique en pas japonais dans les espaces artificialisés.

## b. Les réponses ayant une incidence sur les espèces

	Espèces présentes	Mesures	Recommandations
<b>AVIFAUNE</b>	Tous le territoire	Vastes zones A et N Trame verte en zone U/AU Alternances espaces boisés, prairies (mosaïques) Massifs rocheux littoraux préservés (nidification, abri) Amélioration des conditions de fréquentation des habitats littoraux – protection Réduction des pollutions lumineuses	Tailles des haies, hors saison de nidification  Sensibiliser le public par exemple au sujet des hirondelles...
<b>REPTILES</b>	Tout le territoire  Tortue d'Hermann (littoral-plaine)	Réduction du cloisonnement des zones résidentielles en règlementant les clôtures  Maintien des trames de murets anciens (abri)  Protection des chaos rocheux	Sensibiliser à la gestion des prairies (fauche) suivant des préconisations adaptées à la présence de la tortue d'Hermann (cf.livret DREAL)  Sensibilisation du public en général

		Conserver une mosaïque végétale pour assurer tous les cycles	
	<b>Espèces présentes</b>	<b>Mesures</b>	<b>Recommandations</b>
<b>AMPHIBIENS</b>	Zones humides/ruisseau	Protection des zones humides connues Classement EBC des habitats humides Collecte des eaux pluviales : préconisation de noues	Sensibles aux intrants comme les pesticides  Sensible à la prédation  Protéger les espaces humides temporaires et permanents en zone A  Gérer les prélèvements  Rappel : brûlis interdits (des roseaux, joncs...)
<b>MAMMIFERES NON VOLANTS</b>	Tout le territoire	Vastes zones A et N, diversité des habitats Point d'eau préservé	Attention aux effets de la prolifération de certains prédateurs sur la biodiversité
<b>CHIROPTERES</b>	Tout le territoire	Réduire la pollution lumineuse dans les espaces publics et privés Distance vis-à-vis des zones A et N Système Led- faible Halos Réduire le nombre de points lumineux Conservation des lisières/Ripisylves/zones humides Trame noire préservée et maîtrisée Conservation en l'état des caseddi	Extinction de l'éclairage public 23h-6h  Sensibiliser le public pour conserver les abris
<b>INSECTES INVERTEBRES</b>	Tout le territoire	Trame végétale : espèces locales, mellifères Réduction pollution lumineuse	Gestion écologique des espaces verts publics sans insecticides Tendre vers des productions agricoles éco-responsables (anticiper effet de la diversification agricole) Attention : pullulation des moustiques tigres /désinsectisation
<b>POISSONS</b>	mer et rivières	EBC STEP en bon état de fonctionnement Retrait de 15 m vis-à-vis des rus Prise en charge améliorée des eaux pluviales = réduction pollution, érosion, rejets	Agriculture sans intrants chimiques  Maîtrise des lisiers
<b>FLORE</b>	Tout le territoire	Interdiction des espèces envahissantes	Eradiquer les espèces envahissantes, sensibilisation



		<p>Mosaïques des habitats préservés</p> <p>Encadrement déambulation en zone N littorale</p> <p>Maintien de la trame végétale locale actuelle comportant des espèces dites patrimoniales. (cf. Rapport de présentation partie I)</p>	<p>Agriculture sans herbicides – mesures agro-environnementales</p>
--	--	---	---

### c. Zoom sur les sites à enjeux du PLU

- **Les zones U**

Les milieux naturels présents sont généralement communs localement et sont essentiellement concernés par des zones de garrigues plus ou moins denses, des zones rudérales ou quelque fois des prairies. A noter cependant :

Pour le secteur de Viagenti :

- une zone humide est potentielle au niveau d'un jardin privé (présence de Canne de Provence et d'Orme),
- Des arbres remarquables : Pistachier lentisque, Chêne.
- Un système de haies intéressant pour la biodiversité (habitat et déplacement d'espèces).





*Pistachier lentisque remarquable*

**Ces parcelles ont fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme délivrée et le chantier a commencé. La demande comportait une étude d'impact environnemental ayant considéré les mesures à mettre en place pour éviter, réduire et compenser.**

- **La zone AUQ**

Cette zone est essentiellement occupée par un maquis dense à Calicotome, Ciste de Montpellier, Arbousier, Pistachier lentisque, Chêne vert avec quelques secteurs à végétation plus dense et plus haute à Oliviers.



La partie inférieure, à l'est est occupée par une zone plane caractérisée par un terrain anthropisé dont la végétation rudérale présente un état de conservation plus ou moins dégradé.

**Ces parcelles communales conserveront grâce à l'OAP des espaces verts naturels et créeront une nouvelle trame végétale par le biais de plantation. L'écologue n'a pas recensé d'enjeux sur ce site.**

- **La zone Nt2 – champs photovoltaïques**

Le site est à priori occupé par une ancienne décharge aujourd'hui complètement végétalisée. Il se compose d'une végétation assez variable avec différents types de zones rudérales et de fourrés rudéraux (Inule visqueuse, Fenouil sauvage).



Certaines zones sont plus refermées avec la présence d'un milieu de garrigue à Ciste de Montpellier (Ciste de Montpellier, Calicotome, Pistachier lentisque, ...).

En bande est, un canal est présent (en eau à cette date). Les conditions sont ici plus fraîches et humides et quelques secteurs présentent une végétation caractérisant des milieux de zones humides (joncs, Orchis à fleurs lâches, ...).



En partie sud, on note la présence de fourrés de Cannes de Provence et la présence de jeune Peupliers noirs et Peupliers blancs.



Pour la faune, la **Tortue d'Hermann** est très potentielle sur le site, les milieux lui étant actuellement très favorables. Cette espèce devra être particulièrement prise en compte dans la réalisation de tout projet pouvant concerner ce site.

**Le site est retenu en amont d'un projet concret. Il prendra en considération les préconisations et apportera des réponses aux enjeux identifiés.**

*Le massif de la montagne de Cagna est assez méconnu en termes de biodiversité mais les quelques connaissances actuelles, son originalité et sa localisation laisse penser à la présence d'une biodiversité riche avec des enjeux patrimoniaux notables. Ces milieux ne sont actuellement pas menacés même si l'abandon de certaines pratiques pastorales doit induire des modifications dans la représentativité de certains milieux, en particulier pour les milieux ouverts.*

Ce massif est classé en zone naturelle ce qui permet de rester dans la tendance actuelle. Les principales menaces résultent certainement des effets du changement climatique qui peuvent modifier les habitats et les exposer à des risques incendies. Les pratiques agro-pastorales sont absentes depuis plusieurs décennies et leur retour reste très incertain du fait des questions foncières, des candidats à ces pratiques.

La progression de la fréquentation touristique est à surveiller étant donné la présence de mouflons réintroduit ici récemment.

# Les mouflons prennent possession du massif de Cagna

Ils sont venus de Quenza en camion et en hélico, mais aussi en bonne et nombreuse compagnie. Ils font partie du programme de conservation de l'espèce porté par le Parc naturel régional de Corse. Il leur reste désormais à s'approprier le territoire et à y faire souche



Le choix de Cagna se fonde aussi sur l'acceptation sociale du mouflon. Il est important que la population des communes concernées s'approprié le projet.

Quelques jours à peine avant le reconfinement, quinze mouflons au pelage brun et au sabot habile ont été relâchés dans la nature dans le haut massif de Cagna, dans le sud de l'île.

Une étape historique dans un ambitieux programme de conservation de l'espèce. « Il s'agit du premier lâcher de mouflons corses sur

partenaires techniques et scientifiques étaient également de la partie. « Il s'agissait, pour nous, d'un moment très important, très emblématique aussi », s'accordent à reconnaître l'ensemble des participants.

**Un masque contre le stress**



Le trajet s'est passé sans encombre. Les mouflons sont sortis de leur caisse de transport d'un bond. PHOTOS NICOLAS ROBERT/PNRC

Les principales menaces identifiées sont l'étalement urbain, en particulier au niveau du littoral et au des corridors écologiques identifiés, la **pression touristique** en particulier sur le littoral, et les **modifications des pratiques agricoles** (intensifications, modifications des écoulements en eau, perte de fonctionnalité, augmentation des intrants chimiques, homogénéisation des cultures et du paysages, ...). **L'augmentation des besoins en eau** (consommation et agriculture) peut aussi être une menace sur les zones humides et les milieux aquatiques.

Les chapitres précédents et thématiques apportent des réponses à ces enjeux.

Le PLU a intégré dans son élaboration et depuis le début de la procédure, les enjeux environnementaux. Ce document comporte cependant des limites qui sont liées à ses compétences et ses moyens. Seule une volonté politique forte à tous les niveaux de décisions et auprès de l'ensemble des acteurs du territoire dont le citoyen lambda, pourra freiner les dynamiques qui portent atteinte à l'environnement. La valeur patrimoniale outrepassé la simple approche valeur financière. Toutes dégradations des équilibres écologiques impactent à plus ou moins long terme, l'économie, la santé, les ressources... dont l'activité humaine dépend.

## 14. L'impact sur la production de déchets et leur gestion

La taille des ménages de la commune est aujourd'hui de 2,03 hab/ménage L'analyse du gisement foncier prévoit une évolution du parc bâti de 145 logements supplémentaires à horizon 2035. Sur ces derniers sont estimés :

- 100 logements en résidence principale soit 203 habitants à l'année estimé.
- 45 logements en résidences secondaires soit 91 habitants présents en moyenne deux mois dans l'année. Cela correspond à 15 habitants supplémentaires à l'année.

## 1. Les incidences sur la production des ordures ménagères

**Rappel de la méthodologie :** Les données disponibles sur le site du syvadec sont celles des déchets ménagers assimilés ou DMA. Ces derniers sont collectés par les collectivités, ils comprennent : les déchets des ménages, y compris les encombrants (hors gravats) ; les déchets produits par les petites entreprises (ou administrations) et collectés en même temps que les déchets des ménages (déchets dits « assimilés ») ; et les déchets des communes (entretien des espaces verts, nettoyage de la voirie, déchets des marchés).

La production est étudiée en ramenant la production à l'habitant permanent (en kg/hab./an) afin de neutraliser la croissance démographique et de permettre la comparaison avec les données nationales et des différents bassins de vie insulaires.

Région touristique l'Extrême Sud est l'intercommunalité ayant le plus fort ratio DMA/hab./an à l'échelle insulaire avec 1222 kg/hab./an.

**La production de déchets va augmenter à volume constant entre :**

- **203 x 1,2 tonnes = 243,6 tonnes**
- **91x1,2 tonnes x 2mois /12 mois =18,2 tonnes**

**Soit une production estimée de de 261,8 tonne/an**

Il est cependant à noter que Porto-Vecchio avec ses zones d'activités fait augmenter le nombre de DMA produit à l'échelle de l'intercommunalité. Du fait de l'échelle des données, la commune de Pianottoli-Caldareddo voit statistiquement ses chiffres gonflés. De même la population estimée est en partie apportée par l'OAP du Piattono qui se réalisera en plusieurs tranches. Ainsi, ces chiffres importants de DMA ne seront pas atteints avant plusieurs années. Il faut également compter sur les politiques en cours menées par la commune et l'intercommunalité ainsi que sur une plus grande attention des populations à ces questions **pour espérer une baisse progressive des quotas moyen/hab tout comme une hausse du taux de valorisation.**

Les auteurs du PLU n'ont pas les moyens de prédire cette baisse. Les données statistiques confirment néanmoins que le territoire est engagé dans cette dynamique avec une baisse de la production de DMA depuis 2019 et une augmentation de la part du tri qui s'élève à 33% en 2022.

Le schéma de collecte au niveau intercommunal adopté en 2016, par la CC du SUD-CORSE est basé sur :

- une collecte des OMR réalisée en régie pour l'ensemble des 1500 points de regroupements PDR
- une collecte sélective mixte avec des PAV multi flux (verre / EMR/ papiers) collectés par un prestataire de service, des bacs pour les EMR collectés en régie, des bacs pour les papiers collectés en régie + collecte du verre des cafés-Hôtels-restaurants + collecte des cartons des professionnels en régie
- **Mise en place progressive de 33 sites de regroupement en conteneurs semi-enterrés multi-flux collectés en régie**

Pour la partie **biodéchets**, la CC du SUD-CORSE dans le cadre du programme de compostage individuel en partenariat avec le SYVADEC est passé d'un taux d'équipement des résidences individuelles de 9% en 2015 à 55% en 2018 ; **l'objectif de 60% ayant été atteint en 2019**. A noter que la Commune de Pianottoli-Caldareddo a bénéficié lors de la semaine européenne de réduction des déchets de 2017, de la distribution en porte à porte directement auprès des usagers, de composteurs individuels, en complément des journées de distributions trimestrielles.

### Syvadec – plan 2021-2026

Ce plan a pour objet d'accompagner la transition écologique en matière de déchets. Ainsi la commune pourra se saisir des opportunités proposées par le SYVADEC (actions pédagogiques et appels à projet allant dans le sens du tri, du emploi et de la réduction des déchets).

Le territoire de l'extrême Sud est concerné par le développement de plusieurs équipements dans le plan :

- Un point de massification des collectes du textile
- La modernisation et sécurisation des recycleries transférées : Porto-Vecchio, Figari, Bonifacio
- Le déploiement d'une recyclerie mobile
- La création d'une bio plateforme à Porto Vecchio

L'ouverture à l'urbanisation et la production de logement génère **des déchets de chantier**. Les filières sont en place pour les collecter et les traiter cependant l'efficacité du tri n'est pas encore optimisée générant encore l'enfouissement d'importants volumes. Le PLU à son niveau veut promouvoir des matériaux recyclables (menuiserie bois et non PVC polluante et non recyclable) pour réduire les déchets futurs et améliorer leur traitement. Il soutient aussi sur demande de l'UDAP l'interdiction de démolir pour reconstruire. La réutilisation des biens construits impacte moins la production de déchets. Il est difficile d'établir un volume réaliste de ces déchets d'autant plus que la rénovation du parc va certainement s'accélérer et qu'elle est peu quantifiable.

*La prise en charge locale est suffisante et adaptée mais les dispositions régionales doivent être renforcées pour éviter de créer des dysfonctionnements locaux temporaires. Les efforts pour réduire les volumes à transporter sont en cours tout comme les moyens mis en œuvre. Les populations sont de plus en plus sensibles sur ces questions comme les socioprofessionnels. Malgré une hausse du tri, les efforts doivent se poursuivre à tous les niveaux.*

## 2. Les incidences sur les eaux usées et les boues

Le raccordement au réseau est obligatoire dans la zone d'assainissement collectif. Les zones les plus denses sont connectées à ce réseau ce qui limite les risques de pollution. Les activités admises par le PLU sont prises en charge par la STEP cependant toutes activités devant renforcer le processus de traitement doit prendre à sa charge l'infrastructure nécessaire.

### a. Les volumes d'effluents supplémentaires

La commune dispose d'une STEP mise en service en 2012 pour une capacité de 1 600 EH. Les contrôles effectués des dernières années attestent de la conformité des installations.

	2019	2020	2021
<b>PIANOTTOLI CALDARELLO</b>			
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	935	919	911
Nombre d'abonnés (clients) desservis	381	385	387
Assiette de la redevance (m3)	31 366	31 865	35 308

## b. Les volumes de boues supplémentaires

Sur les dernières années les volumes de boue traitées étaient les suivants

	2019	2020	2021
Volume en Tonne de Matière Sèche (TMs)	6,08	5,99	8,36

Ainsi pour 911 habitants desservis en 2021, 22 kg/ms/jour étaient produits. L'augmentation hypothétique de la population de 203 Eh produirait donc 5kg/ ms/jours supplémentaire soit 2 tonnes de plus par an. Sur les deux mois d'été un pic de production de boue pourrait atteindre les 29 kg/ms/jour.

*La STEP donne satisfaction à tous les égards et permettra de prendre en charge les volumes d'eaux usées supplémentaires qui sont estimés à 203 EH hors saison et 294 EH en haute saison soit un volume total de 1114 EH hiver et 1205 EH en été. La STEP a une capacité de traitement de 1600 EH.*

*Le SPANC fonctionne correctement et des mesures sont prises pour moderniser les installations individuelles anciennes. Un bilan sera à faire à posteriori pour vérifier l'exécution des mises en conformité.*

*Le port dispose d'une STEP conforme.*

*L'augmentation du volume de boue est traitée par les procédures habituelles. La mise en place d'une filière de valorisation peut être étudiée vu la proximité des exploitations agricoles.*

# 15. L'impact sur les autres pollutions

## 1. La pollution sonore

Sachant que le bruit est une source d'inconfort de plus en plus en fréquent dans la population, il est essentiel de s'en préoccuper. Les ambiances sonores participent de la qualité des lieux et de leur image.

La principale source sonore vient du fonctionnement **de l'aéroport de Figari** dont l'aire de dégagement affecte le territoire. Cette nuisance n'est pas modulable par le biais du PLU. Notons que la volonté des élus du Sud consiste à faire progresser le trafic ce qui générera une augmentation des fréquences et donc des nuisances.



La **pollution sonore est principalement générée par la RT 40** axe majeur accueillant un flux conséquent de véhicules notamment en été. L'accroissement de population dans le Sud Corse et l'étalement souhaité de la saison touristique sont des facteurs d'allongement des nuisances dans le temps sans produire à fortiori un accroissement de l'intensité de la nuisance.

L'accroissement de la population et du nombre de voitures sur place pourraient agir également sur ces flux et donc sur les nuisances. L'aménagement de la zone AUQ bénéficiera d'une sortie directe sur la RT sans devoir traverser Viagenti pour se rendre vers le Sud. Le maillage piéton et l'organisation du bâti devraient permettre de limiter l'usage de la voiture pour des trajets courts, réduisant l'intensité des flux quotidiens au sein du bourg.

Des zones d'activités économiques sont également présentes : elles ont une vocation commerciale dominante ce qui réduit la nature des nuisances qui se limitent à des livraisons tôt le matin et des flux constants en journée de véhicules légers. Ces dernières sont cependant à proximité de la RT40 donc déjà dans un secteur soumis à une certaine pollution sonore. En concentrant l'extension urbaine dans le prolongement de l'existant le PLU veille à ne pas aggraver la situation. Le règlement n'autorise pas d'activités particulièrement génératrices de bruit puisque les activités autorisées en UV/UC/UD doivent être compatibles avec la vocation résidentielle. Ainsi, dans la limite de ses moyens le PLU propose une réponse adaptée à ces enjeux.

Les zones urbaines sont concentrées dans l'espace ce qui réduit l'aire d'expansion des nuisances vis-à-vis des zones naturelles et agricoles.

**L'enjeu local est faible en termes de pollution sonore et le PLU n'aggrave pas la situation.**

## 2. La pollution lumineuse

Cf.&13-Trame noire)

# 16. L'impact sur la consommation énergétique

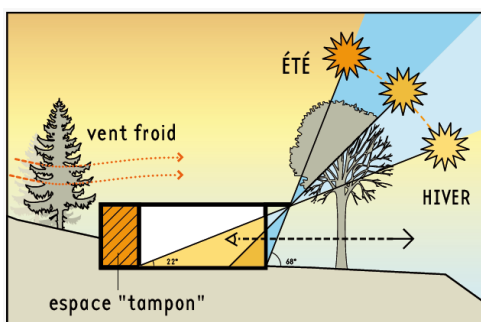
Les impacts sur la consommation énergétique sont limités du fait d'un territoire très spécialisés autour de la fonction résidentielle, principale source de consommation. Toutefois, le PLU concourt à réduire la consommation énergétique globale dans les limites de ses compétences.

## 1. La performance énergétique et la sobriété énergétique.

Le PLU permet **d'améliorer la performance énergétique des constructions** anciennes sans qu'elles soient dénaturées ni dans leur volume ni dans leur aspect extérieur. Ces mesures permettent uniquement d'optimiser leur performance de manière progressive en cas de travaux de rénovation.

### Les constructions bioclimatiques

Le climat méditerranéen impose de plus en plus de contraintes en été. Des solutions existent pour réduire les besoins énergétiques liés à la climatisation : l'orientation, la ventilation naturelle, la trame végétale, la géothermie ... c'est en amont du projet que cette approche bioclimatique doit être instaurée parfois avec des choix de bon sens.



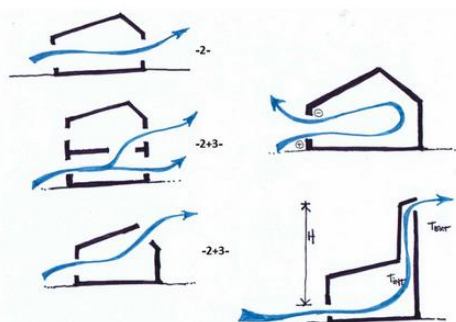
Principe d'implantation pour un ensoleillement bénéfique

L'orientation des bâtiments compte dans la ventilation naturelle des logements ce qui permet de réduire les besoins en climatisation ; une bonne exposition concoure à réduire ici les besoins en chauffage vu l'ensoleillement constaté. D

**Un gain pour l'environnement, l'architecture, l'économie et l'occupant**

La ventilation naturelle utilise des ressources naturelles telles que la poussée thermique et la pression naturelle des vents sur le bâtiment, ce qui en fait une solution beaucoup plus durable qu'une solution mécanique.

L'architecture du bâtiment, son emplacement, la forme et le dimensionnement des ouvertures ont un impact sur la qualité de celle-ci. Les grands principes de base sont les suivants :



**Ventilation unidirectionnelle (-1-)**

S'il n'y a qu'une seule ouverture dans le local, un mouvement d'air se crée sous le double effet de la pression extérieure du vent et de la différence de température entre l'intérieur et l'extérieur. Ceci crée une surpression dans la partie basse de la fenêtre et une dépression en hauteur. (Pour une même vitesse de vent, ce moteur est cinq à six fois plus faible que celui d'une ventilation traversante)

<https://www.souchier-boullet.com/prescription/prescription-gestion-energetique/ventilation-naturelle-intelligente-vni/>

**Ventilation naturelle traversante (-2-)**

La différence de pression entre deux façades, du fait du vent ou d'un ensoleillement différencié, constitue le moteur principal du flux d'air intérieur. De tous les moteurs de ventilation naturelle, l'effet du vent sur un local traversant est, de loin, le plus efficace : plusieurs dizaines de volumes par heure pour des vitesses de vent de l'ordre d'1 m/s.

**Ventilation par tirage thermique (-3-)**

Le moteur principal du mouvement d'air peut aussi être le tirage thermique, c'est-à-dire la différence de pression créée par un gradient d'altitude entre l'entrée et la sortie d'air, et un delta de température entre l'intérieur et l'extérieur. On parle aussi d'effet de cheminée, car il est souvent réalisé en faisant « monter » l'air dans un conduit.

Plus la hauteur est grande et plus la température de l'air intérieur est élevée par rapport à celle de l'air extérieur, plus le fonctionnement du moteur du tirage thermique est optimisé. Ce système a donc son efficacité optimale en hiver, quand la température intérieure est bien supérieure à celle de l'air extérieur.

**Ventilation naturelle assistée et contrôlée (VNAC) (-4-)**

L'aléatoire du climat (températures extérieures et vents) constitue le principal inconvénient de la ventilation naturelle. Il s'agit donc de pallier cette faiblesse en confortant le système avec des dispositifs naturels permettant d'augmenter ou de maîtriser les débits.

L'**OAP du Piattonne** est conçu suivant les principes d'un éco-quartier ce qui impose une approche sur les questions énergétiques. La réduction des besoins énergétiques participe aussi aux économies offertes aux ménages bénéficiant des logements à caractère social.

**Dans le cadre du projet de la délocalisation du Spar**, un ensemble de logements est prévu. Le porteur de projet a accepté durant le processus de conception de rectifier les implantations suivants les recommandations des urbanistes en charge du PLU pour faire en sorte qu'il réponde aux futures dispositions du PLU. Une anticipation du règlement et orientations du PLU.

**La trame végétale et la réduction des surfaces imperméabilisées** sont d'autres aspects à considérer dans la régulation bioclimatique des constructions.

## 2. Les énergies renouvelables

Le PLU permet aussi de **recourir à des énergies renouvelables**, là aussi en portant un soin particulier à la mise en œuvre des panneaux en toiture pour ne pas dénaturer le paysage bâti. La production reste modeste à cette échelle mais elle est entrée dans les mœurs et ce moyen de production est plébiscité avec la hausse des prix de l'énergie. Il concerne aussi la production d'eau chaude solaire. (Cf. Le projet et la prise en compte du paysage)

**Dans le secteur du Piattonne**, quartier nouveau et entièrement sous maîtrise publique, pourra faire usage de cette énergie qui alimentera environ 70 logements.

**Les toitures des grandes surfaces sont des sites idéaux** pour une telle production qui pourra avoir une incidence bien plus significative dans le réseau régional. Les hangars agricoles aux surfaces imposantes peuvent aussi contribuer à cette production sous certaines conditions fixées par le règlement. En effet, avec les efforts d'intégration des bâtiments s'imposent aussi un effort pour l'implantation des panneaux en toiture selon des règles inspirées par des études réalisées par d'autres UDAP ou CAUE. C'est aussi dans ce but que la commune propose un secteur Nt qui occupe une ancienne décharge dont le sol ne peut avoir une valeur agronomique. Cette zone d'une surface de 5 ha environ pourrait entrer dans une stratégie plus globale à l'échelle intercommunale.

En dernier lieu, le PLU s'intéresse aux effets de l'éclairage public et privé : le recours à des leds permet de réduire d'au moins 50% la consommation énergétique. Ils sont donc encouragés avec en compléments de dispositifs de détecteur de présence ou des horloges. Ces moyens sont aussi efficaces sur le domaine public que privé. Le suréclairage est à éviter dans les nouveaux projets par ces moyens pour réduire les dépenses et les autres impacts environnementaux.

Bien que ce sujet présente **un enjeu moindre** que dans d'autres territoires, **les moyens proposés sont proportionnés et adaptés**. La commune peut veiller sur le domaine public et ses projets sur la bonne prise en compte de **ces objectifs de réduction de consommation énergétique**. Cela a été intégré clairement dans le règlement. Pour les parcelles et projets privés, le règlement s'impose mais c'est surtout par la sensibilisation et la compréhension de la règle que les résultats deviendront probants.

## 17. Bilan

La commune de Pianottoli-Caldarello est une commune littorale soumise à l'évaluation environnementale. La carte communale antérieure n'avait pas eu à intégrer les enjeux environnementaux comme le fait le PLU. Sur ce territoire très étendu et riche, se superposent parfois des enjeux contradictoires mais les impacts sont mesurés et les réponses proportionnées.

Dans la limite de ses compétences, le PLU a pris en compte les différentes problématiques relatives à l'environnement tant par le biais des choix spatiaux que réglementaires. Ces mesures prennent en compte aussi les questions de santé publique.

Le territoire présente une diversité d'habitats naturels et agricoles qui soutient la présence de la biodiversité et un cadre de vie qualitatif. Les activités humaines produisent cependant un certain nombre de pression sur l'ensemble des milieux : naturels, agricoles et urbains.

Certains changements en cours doivent considérer d'ores et déjà les impacts potentiels comme l'intensification agricole, la hausse de la population, l'allongement de la saison touristique, etc...

Les principaux enjeux sont ici en lien avec :

- Le paysage,
- La présence des zones humides ;
- Les écosystèmes littoraux ;
- La présence de site Natura 2000.

Les principales menaces résultent de :

- L'urbanisation diffuse ;
- De la fréquentation touristique des espaces naturels sensibles ;
- Des activités agricoles.

**En matière de déchets, le bilan est neutre** car :

- La commune dispose d'une STEP conforme et de capacité suffisante pour répondre aux besoins futurs générés par le projet ;
- Un nouveau SD a été mis en place en 2023 ;
- La commune gère les déchets dans le cadre intercommunal et dispose de moyens pour assurer la collecte ; les volumes estimés sont de 262 tonnes.
- Le tri sélectif à la parcelle est encouragé ; la démolition/reconstruction est interdite limitant les volumes de gravats, déchets difficiles à traiter. Les matériaux avec un faible indic de recyclage comme le PVC est interdit.
- Le SD d'eaux pluviales a été instauré en 2023 ; il permet d'introduire des mesures de gestion des eaux pluviales pour l'avenir à toutes les échelles.
- Conserve un taux d'espaces verts et encadre l'imperméabilisation des sols notamment dans les secteurs résidentiels et désimperméabilise les parkings publics, propose des conditions pour réduire celle-ci.
- Les STEP sont conformes ; une hausse de 203 EH est à prévoir en hiver et de 294 EH en été. Les équipements sont en mesure d'absorber sans difficulté cette croissance.

**En matière de gestion de la ressource en eau, le bilan est neutre** car :

- Le SD du SIVOM a été actualisé, 2021 et a étudié les perspectives d'évolution des besoins ;
- Le taux de rendement du réseau est bon, pas de travaux prévus.
- Des travaux améliorant le stockage et la qualité ont été réalisés ; la **capacité de stockage totale de 630 m<sup>3</sup>**
- La commune travaille avec l'OEHC pour renforcer le réseau d'eau brute destiné aux agriculteurs ;
- Le PLU préconise de modifier et adapter les plantations dans les espaces verts pour réduire les besoins en arrosage.
- La commune demande la déclaration des forages.
- L'urbanisation concentrée dans l'espace permettra d'optimiser les investissements.

- La commune souhaite récupérer les fontaines, puits comme patrimoine d'intérêt général.
- L'eau de pluie peut être récupérée par divers procédés pour réduire la consommation domestique.
- Le volumes des piscines est réglementé (60 m3 max).
- L'augmentation journalière serait donc de 47,5 m3 par jour soit une hausse de la consommation de 730 m3.

**En matière de circulation et stationnement, le projet améliore la situation actuelle et a anticipé les besoins,**

- Réaménagement des aires de stationnements dans le bourg et du port.
- Création de nouveaux parkings dans les sites fréquentés (église, port, tour génoise, sites naturels et plages).
- Emplacements réservés pour atteindre les objectifs.
- Règlementation du stationnement à la parcelle.
- Création d'environ 310 places ; mutualisation avec le parking du nouveau Spar.
- Création d'aire de retournement à Chevanu.
- Nouvelle voie de desserte du Piattono.
- Renforcement des maillages piétons dans les zones urbaines.
- Règlementation des pistes en zone A et N.
- Amélioration des conditions de stationnement et de circulation en dans les propriétés du CdL.
- Mise en place du sentier du littoral.
- Réouverture et extension des sentiers de randonnées.

**En matière de consommation énergétique, le projet améliore la situation actuelle dans la mesure où en plus de la RT2020 qui s'applique**

- Introduit dans le Piattono des constructions suivant le principe d'éco-habitat ;
- Autorise le rehaussement dans les vieux quartiers pour isoler les toitures.
- Propose dans le domaine public et privé de mieux gérer l'éclairage public en adoptant de nouvelles pratiques (leds, horloge, détecteur de présence...).
- La commune rénove ses bâtiments publics (ancienne gendarmerie en cours).
- La commune est passé à l'éclairage led.

**En matière de prise en compte de l'environnement naturel, le projet améliore la manière d'appréhender les projets urbains et de constructions, et a fait des choix adaptés au contexte pour réduire ses impacts :**

- Abroger la carte communale préalablement à l'arrêt du PLU.
- Concentrer les projets urbains structurants en continuité des centres villageois.
- Privilégier le terrain communal dépourvu d'enjeux environnementaux pour réaliser un nouveau quartier et limiter la consommation d'ENAT ; approche de type éco-quartier.
- Introduire dans le règlement des règles simples mais agissant plus ou moins directement sur le cadre de vie et en réduisant les impacts (ventilation naturelle, % espaces verts, gestion des eaux pluviales, densités).
- Encadrer les extensions urbaines en évitant les parcelles sensibles.
- Imposer un éloignement de 15 m. des ruisseaux.
- Classer les boisements significatifs ; accord du Conseil des Sites et prises en compte des recommandations.
- Proposer une trame verte une zone UC/UV à Caldarello.
- Identifier un système de haies dans les zones agricoles à protéger et renforcer.
- Respecter des limites des ERC, ZNIEFF.

- Pas d'impact sur Natura 2000 ; amélioration à termes de l'accueil du public dans cet espace. Pas d'interaction avec les zones U.
- Agir sur la pollution lumineuse en concentrant l'urbanisation et proposant des solutions ; pas de renforcement de la pollution lumineuse dans les deux sites de conflits de la trame noire (entre sud et nord de Viagenti)
- En mettant en place un SD d'eaux pluviales pour réduire le risque de pollution des milieux aquatiques ;
- En végétalisant le parking du port pour réduire le rejet des MES (matière en suspension) dans le milieu marin ;
- En encadrant mieux l'accès aux plages pour réduire le piétinement, et le dérangement,
- En interdisant les essences envahissantes pour protéger les espèces endémiques,
- En maintenant les couloirs écologiques locaux et régionaux,
- En réglementant les clôtures pour qu'elles soient perméables pour la petite faune terrestre, et essentiellement végétale.
- Des mesures dans la gestion durable du port (réduire effet sur les écosystèmes marins)
- Identification d'un enjeu fort dans le secteur Nt2 dédié à un futur champ photovoltaïque.

**Pour le patrimoine bâti et historique, le projet améliore la prise en compte en :**

- Règlementant de manière distincte les espaces bâtis selon leurs caractéristiques,
- En prévoyant des règles adaptées pour le bâti traditionnel (avec les recommandations de l'UDAP).
- En indiquant sur le plan le petit patrimoine à préserver.
- En instaurant des emplacements réservés pour en récupérer.
- En créant de meilleures conditions d'accès à la tour, au site de San Ghjuvani et faciliter un aménagement adapté à l'accueil du public.
- Introduisant dans le Piattone des constructions à bâtir suivant le principe d'éco-habitat.
- Autorise le rehaussement dans les vieux quartiers pour isoler les toitures.
- Instaurant des règles ciblées dans les périmètres des MH suivant la demande de l'UDAP.
- Demandant de conserver le petit patrimoine vernaculaire.

**Au niveau des enjeux paysagers, le PLU prend acte de leur place :**

- En respectant la silhouette du village dans les vues lointaines.
- En prônant des règles qui assurent la continuité des ambiances dans les cœurs anciens et qui créent un lien avec les extensions urbaines (zones UV, UD, UC).
- En prenant en compte le paysage routier (RT et RD)
- En signalant les amas rocheux, le petit patrimoine, une trame verte de chênes,
- En créant des espaces publics de qualité (requalification/création).
- En proposant des règles pour les aménagements dans les espaces publics qui suivent les pratiques qualitatives du CdL ou de l'UDAP
- En créant un cadre pour les bâtiments agricoles et les bâtiments photovoltaïques.
- En insistant sur l'insertion visuelle des éléments techniques en zone U (panneaux solaires, climatisation, parabole)

**Les impacts du PLU sur les terres agricoles** ont été limités par divers moyens dès lors que le PADD a inscrit la volonté de préserver son potentiel :

- 1598,72 ha d'espaces agricoles; 1164 ha d'ESA, 800 ha d'ERPAT.
- La préservation de vastes zones agricoles et des interconnexions entre différentes parties de la commune ; maîtrise de la pression urbaine sur des sites agricoles à enjeux.
- Une concertation active engagée par la mairie avec l'OEHC et les exploitants qui donne lieu à un projet d'extension du réseau d'eau brut.
- Un règlement adapté aux évolutions des besoins malgré les contraintes de la loi littoral.

- Un soutien à une évolution des pratiques vers des mesures agro-environnementales.
- Des petits secteurs Aj pour promouvoir la pratique du potager
- Un règlement adapté à la diversification des activités.
- Possibilité de décliner la stratégie par une future ZAP.

**Les limites résident dans les impacts en lien avec des pratiques que le PLU ne peut pas réglementer. Les mesures agro-environnementales ne sont pas suffisantes à l'échelle régionale et locale. La commune engagera certainement une ZAP, une occasion pour cibler ces questions. L'implication des habitants doit être accompagnée et animée.**

**Le SCOT-PCAET apportera certainement des réponses à la bonne échelle.**

**Le maintien en RNU ne permet pas d'appréhender l'ensemble des sujets traités dans ce projet et ne permet donc pas d'apporter des réponses concrètes et globales aux impacts. En anticipant son développement et en fixant des objectifs, la commune s'offre les moyens de garantir la durabilité des ressources, de la transmission du patrimoine par exemple. Le RNU favorise des « coup par coup » aux incidences directes peu maîtrisées et moins bien diagnostiquées dont l'impact cumulé est finalement plus néfaste.**

Le bilan environnemental est neutre à positif avec une mise en garde sur l'atteinte portée à la tortue d'Hermann sur le site Nt2. La concentration de l'aire à bâtir et bâtie favorise une densification qui poursuit la consolidation d'un lieu de vie qualitatif. Pour les équilibres écologiques ces choix qui découlent de l'application des textes en vigueur, réduisent la pression sur les espaces naturels. Une plus forte implication du monde agricole est attendue mettre en place d'ores et déjà l'agriculture de demain. La sensibilisation des publics aux enjeux environnementaux dans l'espace quotidien est aussi de plus en plus urgente. Le PLU ne peut le faire que par le règlement.

Les grands projets sont saisis de fait de ces problématiques ce qui limite les impacts et favorise des choix adaptés. Le projet AUQ n'impacte pas les espèces et habitats protégés ; les choix seront plutôt qualitatifs à cet égard. Les équipements sont aux normes (sauf ANC en cours) et à la hauteur des projets à venir. La concertation a permis de coordonner les projets amont à l'approbation du PLU pour qu'ils respectent l'état d'esprit du PADD et pour optimiser les impacts à tous points de vue. A ce titre le bilan est positif. L'identité du territoire est préservée et valorisée par un engagement fort de la commune. La mixité sociale assurée de manière intégrée et dynamisante pour le bourg.

Le tissu économique stabilisé voire consolidé.

**Le PLU de Pianottoli-Caldarello est un PLU équilibré, garant d'une meilleure prise en compte des enjeux écologiques sans renoncer aux besoins des populations.**

## Annexes





**PRÉFET  
DE LA CORSE-  
DU-SUD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Coordination des Politiques de l'Etat  
et du Développement Territorial  
Bureau de l'Environnement et de l'Aménagement  
Secrétariat de la Commission Départementale  
d'Aménagement Commercial de la Corse-du-Sud**

Commission départementale d'aménagement commercial

Commune de PIANOTTOLI-CALDARELLO

Département de la Corse-du-Sud

Création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 430 m<sup>2</sup>, composé d'un supermarché d'une surface de vente de 2 373 m<sup>2</sup> et d'une boulangerie d'une surface de vente de 57 m<sup>2</sup>. Cet ensemble s'accompagne d'un projet de création de Drive-Picking de deux pistes de ravitaillement dont la surface du auvent sera de 42 m<sup>2</sup> et celle de stockage des commandes préparées de 28 m<sup>2</sup>. Cet ensemble commercial s'intègre dans un projet d'ensemble mixte.

Avis n°2021-01-2A

- Vu le code de commerce et, notamment, ses articles L 750-1 à L 752-26 et R 751-1 à R 752-49;
- Vu le code général des collectivités territoriales et, notamment, ses articles L 2122-17 et L 2122-18 ;
- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
- Vu la loi n° 2017-289 du 7 mars 2017 ratifiant les ordonnances n°2016-1561 du 21 novembre 2016 complétant et précisant les règles budgétaires, financières et comptables, applicables à la Collectivité de Corse, n°2016-1562 du 21 novembre 2016 portant diverses mesures institutionnelles relatives à la Collectivité de Corse et n°2016-1563 du 21 novembre 2016 portant diverses mesures électorales applicables en Corse ;
- Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;
- Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
- Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- Vu le décret n° 2018-96 du 13 février 2018 relatif à la commission départementale d'aménagement commercial en Corse ;

Préfecture de la Corse-du-Sud – Palais Lantivy – Cours Napoléon – 20188 Ajaccio cedex 9 – Standard : 04.95.11.12.13

Accueil général ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30 et de 13h30 à 15h30

Adresse électronique : [prefecture@corse-du-sud.gouv.fr](mailto:prefecture@corse-du-sud.gouv.fr) – [www.corse-du-sud.gouv.fr](http://www.corse-du-sud.gouv.fr)

Facebook : [@prefecture2a](https://www.facebook.com/prefecture2a) – Twitter : [@Prefet2A](https://twitter.com/Prefet2A)

- Vu le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Vu le décret n° 2019-563 du 7 juin 2019 relatif à la procédure devant la Commission nationale d'aménagement commercial et au contrôle du respect des autorisations d'exploitation commerciale ;
- Vu le décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Vu le décret du Président de la République du 29 août 2019 portant nomination de M. Arnaud GILLET, sous-préfet de Sartène ;
- Vu le décret du Président de la République du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Pascal LELARGE, préfet hors classe, en qualité de préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2A-2021-02-04-003 du 4 février 2021 portant délégation de signature à M. Arnaud GILLET, sous-préfet de l'arrondissement de Sartène ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2A-2021-10-11-00001 du 11 octobre 2021 portant abrogation de l'arrêté n° 2A-2021-08-12-00002 du 12 août 2021 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de la Corse-du-Sud et désignation de ses membres ;
- Vu la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, déposée en mairie de Pianottoli-Caldareddo le 8 juillet 2021 et complétée le 8 septembre 2021, par la SCI VIAGENTI L'AVVENE DI PIANOTTOLI agissant en qualité de propriétaire, sous le n°PC 02A 215 21R – 0023, et enregistrée pour le volet commercial au secrétariat de la CDAC de la Corse-du-Sud, le 13 septembre 2021 sous le n°2021-01/2A, relative à la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 430 m<sup>2</sup> et à la création d'un Drive-Picking de 2 pistes de ravitaillement, sis lieu-dit « Viagenti », sur le territoire de la commune de PIANOTTOLI-CALDARELLO ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2A-2021-10-14-00005 du 14 octobre 2021 portant composition de la commission départementale d'aménagement commercial appelée à statuer sur la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale préalable à la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 430 m<sup>2</sup>, composé d'un supermarché d'une surface de vente de 2 373 m<sup>2</sup> et d'une boulangerie d'une surface de vente de 57 m<sup>2</sup>. Cet ensemble s'accompagne d'un projet de création de Drive-Picking de deux pistes de ravitaillement dont la surface du auvent sera de 42 m<sup>2</sup> et celle du stockage des commandes préparées de 28 m<sup>2</sup>. Cet ensemble commercial s'intègre dans un projet d'ensemble mixte, sis lieu-dit « Viagenti », sur le territoire de la commune de PIANOTTOLI-CALDARELLO ;
- Vu la transmission de la demande aux membres de la commission par courriel via l'application « Melanissimo » en date du 15 octobre 2021 ;
- Vu la convocation des membres de la commission adressée par courriel en date du 19 octobre 2021 ;
- Vu le rapport de la Direction Départementale des Territoires en date du 14 octobre 2021 ;

Après qu'en aient délibéré, les membres de la Commission assistés de Madame Elisabeth VINCENTELLI, représentant le directeur départemental des territoires le 25 octobre 2021.

CONSIDÉRANT que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 430 m<sup>2</sup>, composé d'un supermarché d'une surface de vente de 2 373 m<sup>2</sup> et d'une boulangerie de 57 m<sup>2</sup> ; que cet ensemble s'accompagne d'un projet de création d'un Drive-Picking de 2 pistes de ravitaillement dont la surface du auvent sera de 42 m<sup>2</sup> et celle du stockage des commandes préparées de 28 m<sup>2</sup>, sis lieu-dit « Viagenti », sur la commune de PIANOTTOLI-CALDARELLO ;

CONSIDÉRANT que le terrain d'assiette se situe en zone constructible de la carte communale de la commune de Pianottoli-Caldarellu ;

CONSIDÉRANT que le projet est conforme aux orientations du Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) ;

CONSIDÉRANT que la zone de chalandise retenue s'étend sur cinq communes de la Corse-du-Sud représentant une population estimée à 7 469 habitants en 2021, en augmentation de 19,96 % par rapport à 2011 ;

CONSIDÉRANT que la densité commerciale au sein de cette zone s'élève à 311,6 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants contre 475 m<sup>2</sup> à l'échelle du département et 383 m<sup>2</sup> à l'échelle nationale. Le projet fera passer la densité alimentaire de 311,6 à 448,3 m<sup>2</sup>, soit une variation de +43,86 % mais toujours inférieure à la densité départementale ;

CONSIDÉRANT que le projet comprend également la réalisation de quatre immeubles comportant au total 22 nouveaux logements sociaux ainsi que des locaux dédiés à des services en pied d'immeuble (brasserie, cabinet médical, kinésithérapeute, parapharmacie, ...)

CONSIDÉRANT que le projet permettra de mieux répondre aux besoins des consommateurs, le magasin existant se révélant aujourd'hui exigü ;

CONSIDÉRANT que le magasin à l enseigne SPAR actuel devrait être repris par une enseigne de bricolage et une enseigne de jardinerie ;

CONSIDÉRANT que le projet engendrera une augmentation du flux journalier de véhicules de 4,6 % ;

CONSIDÉRANT que le projet est desservi par la RT 40, axe majeur du flux routier du sud de la Corse ;

CONSIDÉRANT que 48,6 % du foncier seront des espaces perméables ;

CONSIDÉRANT que les espaces verts représenteront 9 051 m<sup>2</sup> soit 37,6 % du foncier ;

CONSIDÉRANT que la pose de 2 642 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture du magasin et des immeubles de logements, est prévue ;

CONSIDÉRANT que les eaux pluviales seront collectées et qu'il est prévu la création d'un bassin de rétention de 700 m<sup>3</sup> ;

CONSIDÉRANT la contribution du supermarché à la vente de produits locaux et le développement des circuits courts ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L 752-6 du code de commerce en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, de protection des consommateurs et en matière sociale ;

**EN CONSÉQUENCE émet un avis favorable à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale relative à la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 430 m<sup>2</sup>, composé d'un supermarché d'une surface de vente de 2 373 m<sup>2</sup> et d'un boulangerie d'une surface de vente de 57 m<sup>2</sup> et à la création d'un Drive-Picking de deux pistes de ravitaillement dont la surface du auvent sera de 42 m<sup>2</sup> et celle de stockage des commandes préparées de 28 m<sup>2</sup> de la SCI VIAGENTI L'AVVENE DI PIANOTTOLI représentée par M. Roch SIMONI son gérant.**

**Ont voté favorablement :**

- Monsieur Charles-Henri BIANCONI, maire de Pianottoli-Caldarellu, commune d'implantation ;
- Madame Jeanne STROMBONI, représentant monsieur le président de la communauté de communes Sud-Corse ;
- Madame Santa DUVAL, conseillère à l'Assemblée de Corse ;

- Monsieur Alexandre VINCIGUERRA, conseiller exécutif, président de l'agence de développement économique de la Corse, représentant le président du Conseil exécutif de Corse ;
- Madame Nadine NIVAGGIONI, conseillère à l'Assemblée de Corse ;
- Monsieur Antoine PERALDI, maire de Corrano, représentant les maires de la Corse-du-Sud ;
- Monsieur François COLONNA, président de la communauté de communes Spelunca-Liamone, représentant les intercommunalités ;
- Monsieur Rinaldo SPANO, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
- Madame Dominique RENUCCI, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;
- Monsieur Antoine MONDOLONI, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;

Dans les 10 jours suivant la réunion de la commission, le présent avis sera notifié au pétitionnaire, au maire de la commune d'implantation, par lettre recommandée avec avis de réception et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Corse-du-Sud. Dans le même temps, un extrait de l'avis sera publié, aux frais du bénéficiaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours devant la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) dans un délai d'un mois. Ce recours est ouvert au préfet, aux membres de la commission départementale, ainsi qu'à toute personne ayant intérêt à agir mentionnée à l'article L 752-17 du code de commerce.

Le délai de recours d'un mois court, pour le préfet ainsi que pour les membres de la commission départementale, à compter de la date de la réunion de cette dernière, pour toute personne ayant intérêt à agir, à compter de la plus tardive des mesures de publicité (publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et publication dans les deux journaux régionaux).

Le respect du délai de recours est apprécié à la date d'envoi du recours.

Le recours est présenté au président de la CNAC par tout moyen sécurisé ou, lorsqu'il est présenté par le préfet, par voie administrative ordinaire.

A peine, d'irrecevabilité, le recours est motivé et accompagné de la justification de la qualité et de l'intérêt donnant pour agir de chaque requérant.

Lorsque le recours est présenté par plusieurs personnes, ses auteurs élisent domicile en un seul lieu. A défaut, les notifications, convocations ou autres actes sont valablement adressés au domicile du premier signataire.

A peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

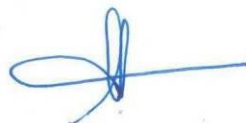
A peine d'irrecevabilité de son recours, dans les cinq jours suivant sa présentation à la commission nationale, le requérant, s'il est distinct du demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale, communique son recours à ce dernier soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé.

S'il n'en est pas l'auteur, le préfet est informé du dépôt du recours par le secrétariat de la CNAC ; et il en informe, par tout moyen, les membres de la commission départementale.

Dans les sept jours francs suivant la réception du recours, le secrétariat de la commission nationale informe, par tout moyen, l'autorité compétente en matière de permis de construire du dépôt du recours.

Fait à Ajaccio, le 25 octobre 2021

Pour le préfet,  
Président de la Commission départementale  
d'aménagement commercial  
et par délégation, le sous-préfet de Sartène

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

Arnaud GILLET



# Table des matières

## Sommaire

### Glossaire 3

#### I. Conduite de la procédure 4

1. Les délibérations et les étapes clefs du processus d'élaboration	5
2. Les pièces du dossier	6
3. La consultation des PPA	7
4. La concertation du public et bilan de la concertation	8
5. L'enquête publique	15
6. L'approbation du PLU	15

#### II. Les enjeux et le padd 16

1. Rappels des enjeux	17
2. Les grands axes du PADD	17

#### III. La traduction réglementaire 20

1. Les OAP	20
2. Le zonage graphique et règlement	24
3. La compatibilité avec les documents supérieurs	93
4. Les servitudes et annexes sanitaires	99
5. Le projet urbain et la mixité sociale	102
6. Le projet de PLU et la consommation foncière	110
7. Le projet urbain et le développement économique	115
8. L'impact sur la mobilité et le stationnement	117
9. Le projet et la prise en compte du paysage	125
10. Le projet et la prise en compte du patrimoine historique	141
11. La prise en compte des risques naturels	143
12. L'impact sur les terres agricoles	147
13. Le projet communal et ses incidences sur l'environnement naturel.	159
14. L'impact sur la production de déchets et leur gestion	181
15. L'impact sur les autres pollutions	184
16. L'impact sur la consommation énergétique	185
17. Bilan	187