

P.L.U

Pianottoli-Caldarello



Dossier CTPENAF

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
6	12/09/2019 19/01/2022	24/02/2022	15/12/2023		

Résidence Parc Azur Le Pelican Bât A, 20000 Ajaccio
merelo.odile@urba-corse



SOMMAIRE

I-	Présentation du territoire	5
1.1	Géographie du territoire	5
1.2	Occupation des sols	7
II-	Le Projet de PLU	21
III-	Transcription des dispositions du PADDUC (ESA, ERC) et éléments de mise en compatibilité	27
3.1	Justification des potentialités agricoles	27
IV-	Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	32
4.1	Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC	58
4.2	Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG	59
4.3	Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires	60
4.4	Bilan de la consommation des secteurs AOP	61
V-	Éléments de conclusion	62
VI-	Annexe	65
6.1	Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions	65
6.2	Le gisement foncier du projet de PLU	67
6.3	Les OAP	70

I- Présentation du territoire

1.1 Géographie du territoire

a- Site et situation

Pianottoli-Caldarello est une commune située dans l'ancien département de la Corse-du-Sud, aujourd'hui Collectivité Territoriale unique de Corse (fusion des 2 départements), appartenant à la **Communauté de communes du Sud Corse** et à l'ancienne **piève de Fretu**.

Elle se positionne sur la façade occidentale du Sud de la Corse à une Longitude de 9° 03' 24" Est et à une Latitude de 41° 29' 41" Nord.

La population communale s'élève à 901 habitants (INSEE, 2020) et sa superficie à 42,78 km², soit une densité de population de 21 habitants/km². La superficie du territoire communal est bien supérieure à la superficie moyenne des communes françaises (15 km²), et des communes de l'ancien département de Corse-du-Sud (32,4 km²).

La densité de population est en revanche en-dessous de la moyenne nationale et de la moyenne de l'intercommunalité du Sud Corse qui s'élèvent respectivement à 118 habitants par km² et 36 hab/km². La population est principalement regroupée dans les lieux de vie de Pianottoli et Caldarello, mais elle est aussi présente, de manière plus diffuse, sur la partie littorale Est. La quasi-totalité de la population est installée sous le seuil des 100 m d'altitude.

Le territoire de Pianottoli-Caldarello est limitrophe:

- A l'Ouest avec la commune de Monacia d'Aullène
- Au Nord-Ouest avec la commune de Sartène
- Au Nord, sur un linéaire restreint, avec la commune de Levie
- A l'Est, avec la commune de Figari

b- Géographie

Avec une altitude comprise entre 0 m et 1321 m, le territoire communal est composé de plusieurs entités distinctes :

- La façade littorale, essentiellement sauvage et rocheuse sur sa moitié Ouest. Sur sa moitié Est, elle est ponctuée de constructions, avec notamment le secteur qui s'articule autour du port de plaisance.
- La plaine agricole, traversée par la RT40, qui accueille les lieux de vie principaux de la commune : Viagenti, Pianottoli et Caldarello.
- Le secteur Nord, plus montagneux, et dénué de toute construction, intègre une crête située entre le ruisseau de Spartano et le ruisseau de Vivaggio qui se poursuit jusqu'à englober la pointe de l'Omu di Cagna qui culmine à 1217 m.

La commune de Pianottoli-Caldarello fait partie des « Plaines littorales et piémonts » de l'Atlas des paysages de Corse de la DREAL.

Au débouché de certaines grandes vallées de la côte Ouest de l'île, là où les golfes sont assez ouverts et où le substrat rocheux a été fortement érodé et couvert de sédiments, se sont installées des plaines ponctuées de collines qui marquent une transition douce vers les piémonts. Du fait de leur ouverture, ces espaces se prêtent bien à l'agriculture, la proximité de la mer les rend également propices au développement de centres urbains côtiers.

La commune de Pianottoli-Caldarello est concernée par deux bassins versants : « Ortolò et côtiers » (unité CR-27-18) qui représente une superficie totale de 150 km² et « Canella » (unité CR-27-17) dont la surface est de 78 km².



1.2 Occupation des sols

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



En termes de végétation, le **pin maritime prédomine sur le secteur nord**, plus montagneux, de la commune de Pianottoli-Caldareello. Il est ponctué par les **pins laricio**, endémiques de Corse, dont le couvert peu dense peut favoriser le développement d'une végétation basse très sensible au feu, principal responsable de la destruction de sujets. On note aussi la présence d'une sapinière sur la montagne de Cagna.

Sous les 500m d'altitude, on retrouve principalement des **forêts de chênes et divers feuillus**, avec notamment la présence d'**oliveraies** pour la plupart situées autour de Pianottoli.

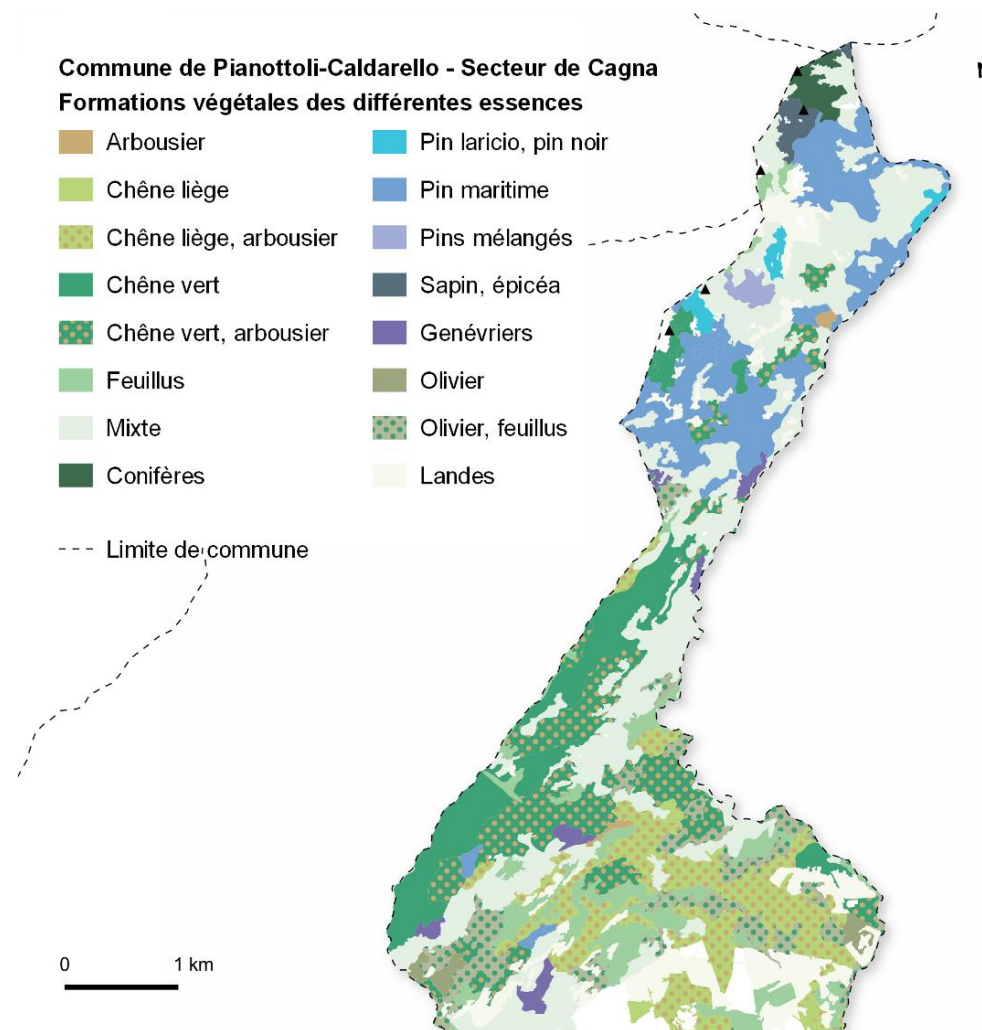
Au fur et à mesure que l'on s'approche du littoral, apparaissent les **genévriers** dont le couvert se fait dense au niveau de Bruzzi et de Poggio di Roto, bien que parsemés par un mélange de **chênes verts et d'arbousiers**.

Commune de Pianottoli-Caldareello - Secteur de Cagna Formations végétales des différentes essences

 Arbousier	 Pin laricio, pin noir
 Chêne liège	 Pin maritime
 Chêne liège, arbousier	 Pins mélangés
 Chêne vert	 Sapin, épicéa
 Chêne vert, arbousier	 Genévriers
 Feuillus	 Olivier
 Mixte	 Olivier, feuillus
 Conifères	 Landes



--- Limite de commune

0 1 km

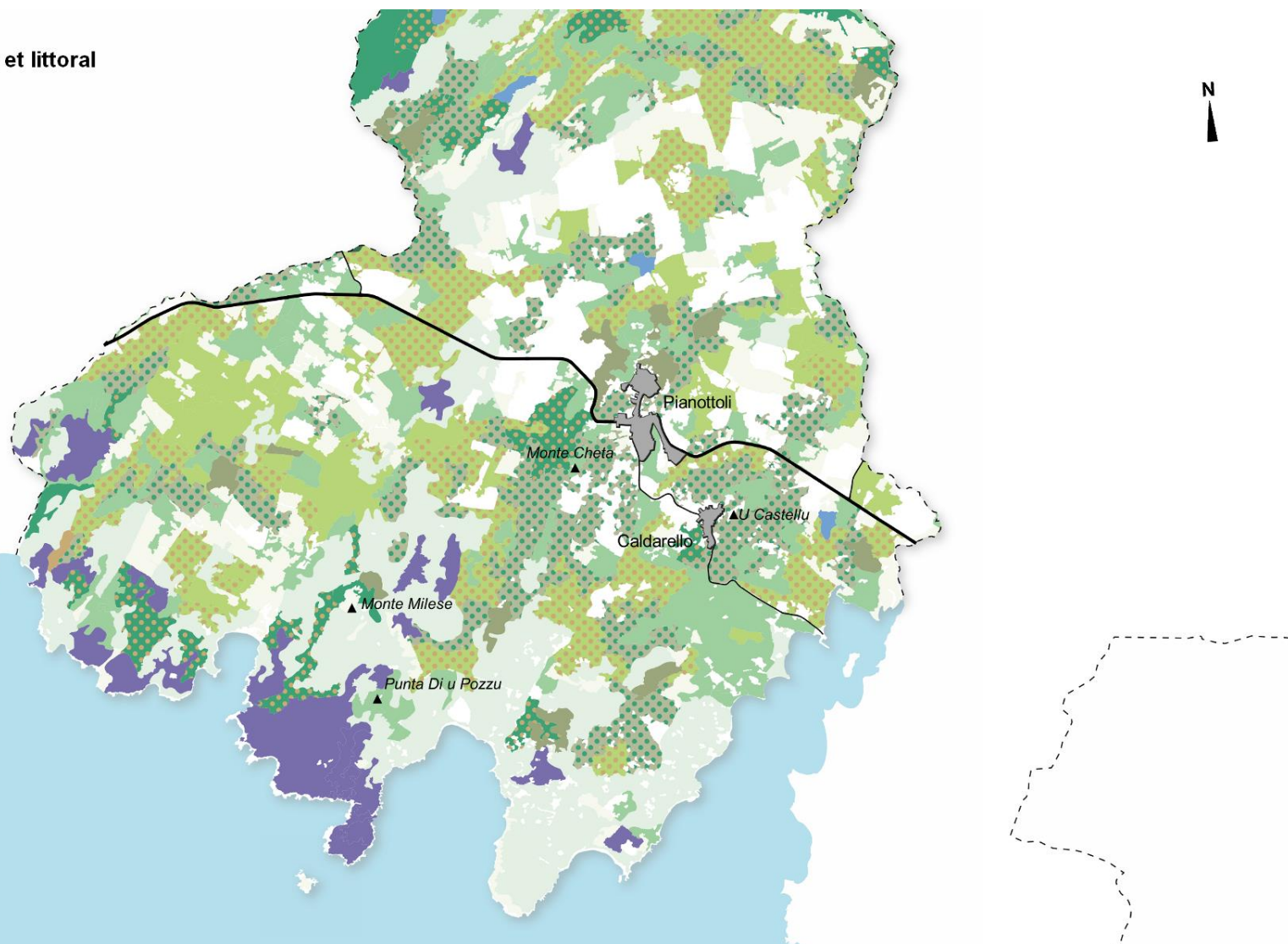


Commune de Pianottoli-Caldarello - Secteur village et littoral
Formations végétales des différentes essences

- | | |
|---|---|
|  Arbousier |  Conifères |
|  Chêne liège |  Pin maritime |
|  Chêne liège, arbousier |  Genévriers |
|  Chêne vert |  Olivier |
|  Chêne vert, arbousier |  Olivier, feuillus |
|  Feuillus |  Landes |
|  Mixte | |

-  Villages de Pianottoli et Caldarello
-  Limite de commune

0 500 m

b- Risques naturels

Ces espaces sont exposés :

- **Au risque mouvement de terrain et chute de blocs.** Quelques zones d'aléa éboulement ou ravinement sont repérées sur le territoire communal, dans l'atlas des zones de présomption mouvement de terrain réalisé en 2008 (échelle 1 : 20 000) par la DDTM 2A. Cependant, aucune de ces zones n'est à enjeu, c'est-à-dire qu'elles ne concernent aucune zone habitée.
- **A l'aléa submersion marine.** L'atlas des zones submersibles (AZS) de la Corse est une cartographie qui délimite les zones basses potentiellement exposées aux submersions marines. L'AZS n'est pas un document opposable, contrairement à un plan de prévention des risques naturels (servitude d'utilité publique). Cependant, par l'usage de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, des projets peuvent être interdits, ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, en raison de la dangerosité estimée du site.
- **Au risque feu de forêt.** La commune de Pianottoli-Caldarellu est en partie exposée à un risque significatif d'incendies de forêt. Les secteurs les plus montagneux (au nord), qui sont aussi les plus boisés et emmaquisés, abritent l'essentiel des zones d'aléa fort à moyen-fort. Le secteur central correspondant à une zone de pénéplaine est globalement exposé à un aléa moyen/faible, du fait d'une occupation agricole assez dynamique de l'espace. Enfin le secteur le plus méridional alterne des zones d'aléa élevé et des zones d'aléa plus faibles.

c- Mesures de protection

Ce territoire est concerné par des périmètres de protections environnementales qui attestent de la richesse écologique de cet ensemble.

Il s'agit de :

-Zones Natura 2000

- ZPS « Iles Lavezzi, Bouches de Bonifacio » (FR9410021)
- ZSC « Iles et pointe Bruzzi, étangs de Chevanu et d'Arbitru » (FR9400609)
- ZSC « Bouches de Bonifacio, Iles des Moines » (FR9402015)

- ZNIEFF I

- Sapiniere De La Montagne De Cagna (ZNIEFF 940004228)
- Embouchure Et Zone Humide De La Baie De Figari (ZNIEFF 940030942)
- Iles Bruzzi (ZNIEFF 940004124)
- Dune Et Zone Humide De Cala Di Furnellu (ZNIEFF 940030974)
- Cordon Sableux Et Zone Humide De L'Anse Arbitru (ZNIEFF 940030966)
- Dune Et Zone Humide Du Fond De L'Anse De Chevanu (ZNIEFF 940030955)
- Dune Et Zone Humide De San Giovanni (ZNIEFF 940030947)
- Poggio Di Roto À Piniatolli-Caldarellu (ZNIEFF 940030757)
- Punta Di Capineru (ZNIEFF 940030605)
- Bruzzi - Punta Di U Pozzu - Monte Milese – Butrone (ZNIEFF 940030734)
- Ilots de la Baie De Figari (ZNIEFF 940030604)

- ZNIEFF II

- Crêtes et hauts versants de la Montagne De Cagna (ZNIEFF 940004241)

- Zones humides

- Zone humide de l'Arbitru
- Zone humide de l'Anse de Chevanu
- Zone humide de San Giovanni
- Zone humide de Caniccia
- Zone humide de Cala di Fornellu

- APB

- lles Bruzzi Et Îlot Aux Moines (FR3800146)

- Réserve Naturelle des Bouches de Bonifacio

Créée par Décret du 23 septembre 1999, la réserve naturelle des Bouches de Bonifacio a pour objectif de protéger les milieux naturels (archipels des Lavezzi, des Cerbicale, des Bruzzi ou des Moines, falaises de Bonifacio, étangs de Ventilègne...), ainsi que les espèces animales et végétales (silène velouté, barbe de Jupiter, herbiers de posidonies, patelle géante, grande nacre, gorgone, mérrou, cormoran huppé, puffin cendré...) et le patrimoine géologique (falaises calcaires et de chaos granitiques), gérer les sites et sensibiliser les publics.

- Sites du Conservatoire du Littoral :

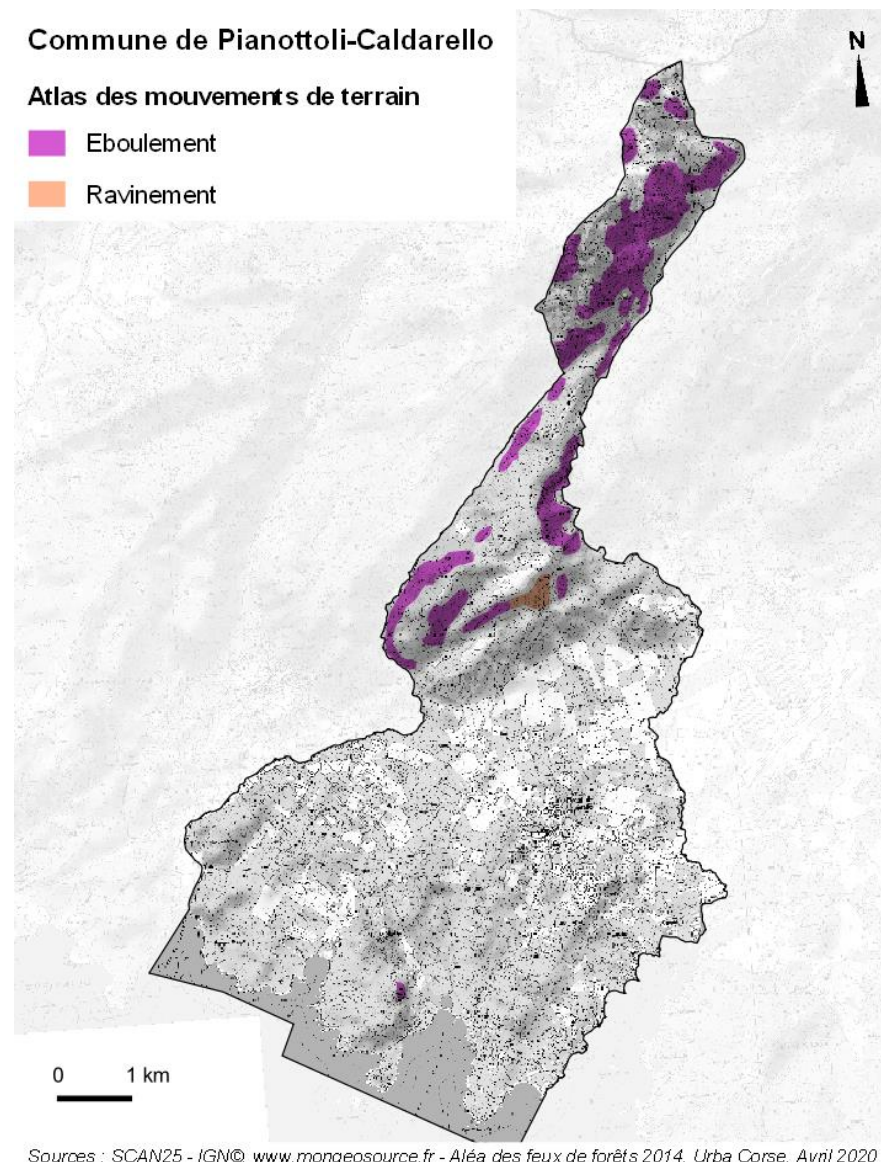
- Arbitru : Terrain acquis par le Conservatoire du Littoral (FR1100074)
- San Giovanni : Terrain acquis par le Conservatoire du Littoral (FR1100077)
- Chevanu – Bruzzi : Terrain acquis par le Conservatoire du Littoral (FR1100643)

Situés pour la grande majorité sur le pourtour littoral, les espaces protégés sont à distance des activités humaines et des futures zones constructibles du PLU. Néanmoins, au vu de la richesse du territoire, la nécessité de préserver des corridors écologiques entre le littoral et les secteurs montagneux de la commune semble évidente.

Commune de Pianottoli-Caldarelo

Atlas des mouvements de terrain





- Eboulement
- Ravinement

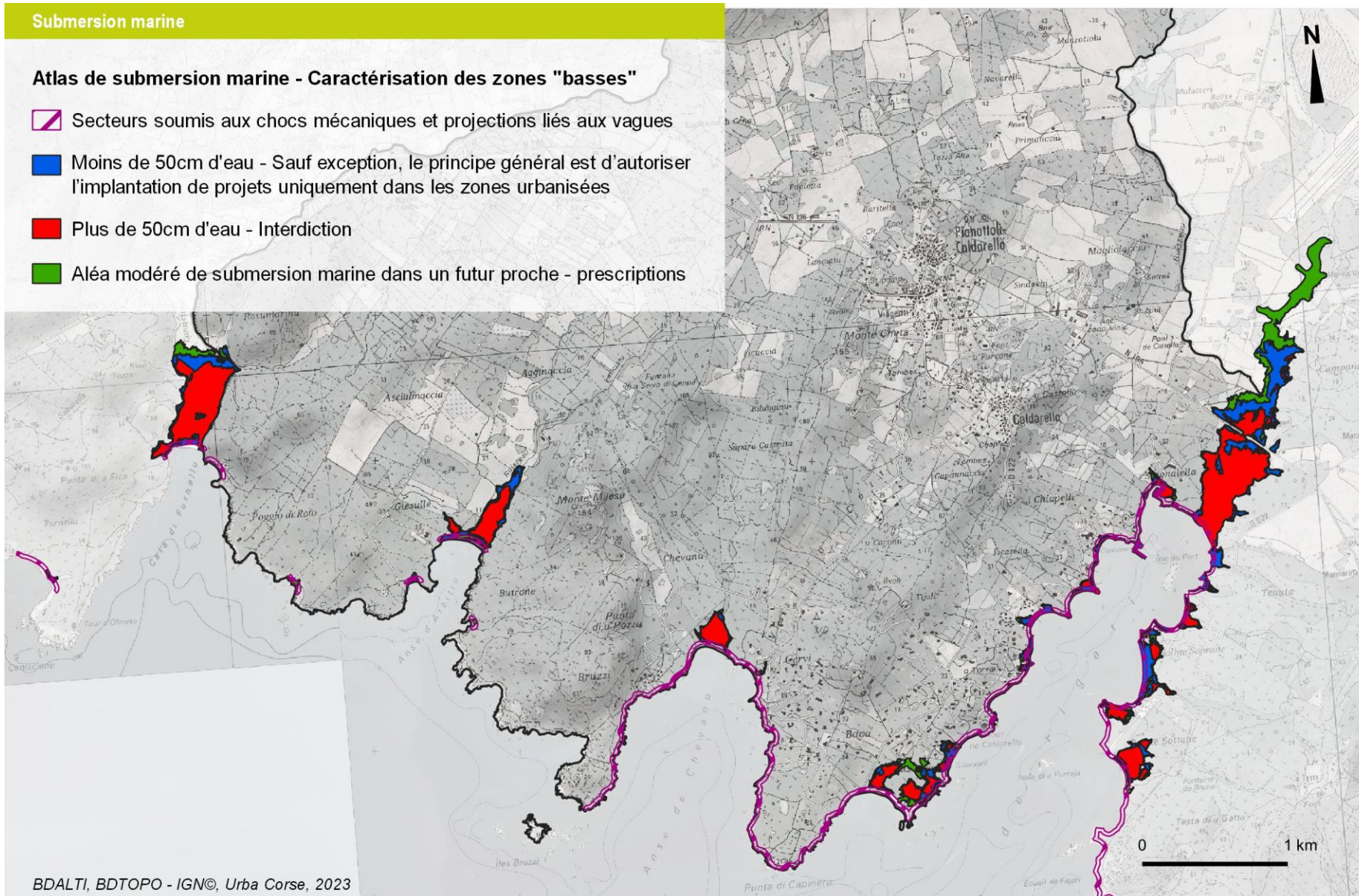


Sources : SCAN25 - IGN©, www.monaeosource.fr - Aléa des feux de forêts 2014, Urba Corse, Avril 2020

Submersion marine

Atlas de submersion marine - Caractérisation des zones "basses"

-  Secteurs soumis aux chocs mécaniques et projections liés aux vagues
-  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
-  Aléa modéré de submersion marine dans un futur proche - prescriptions



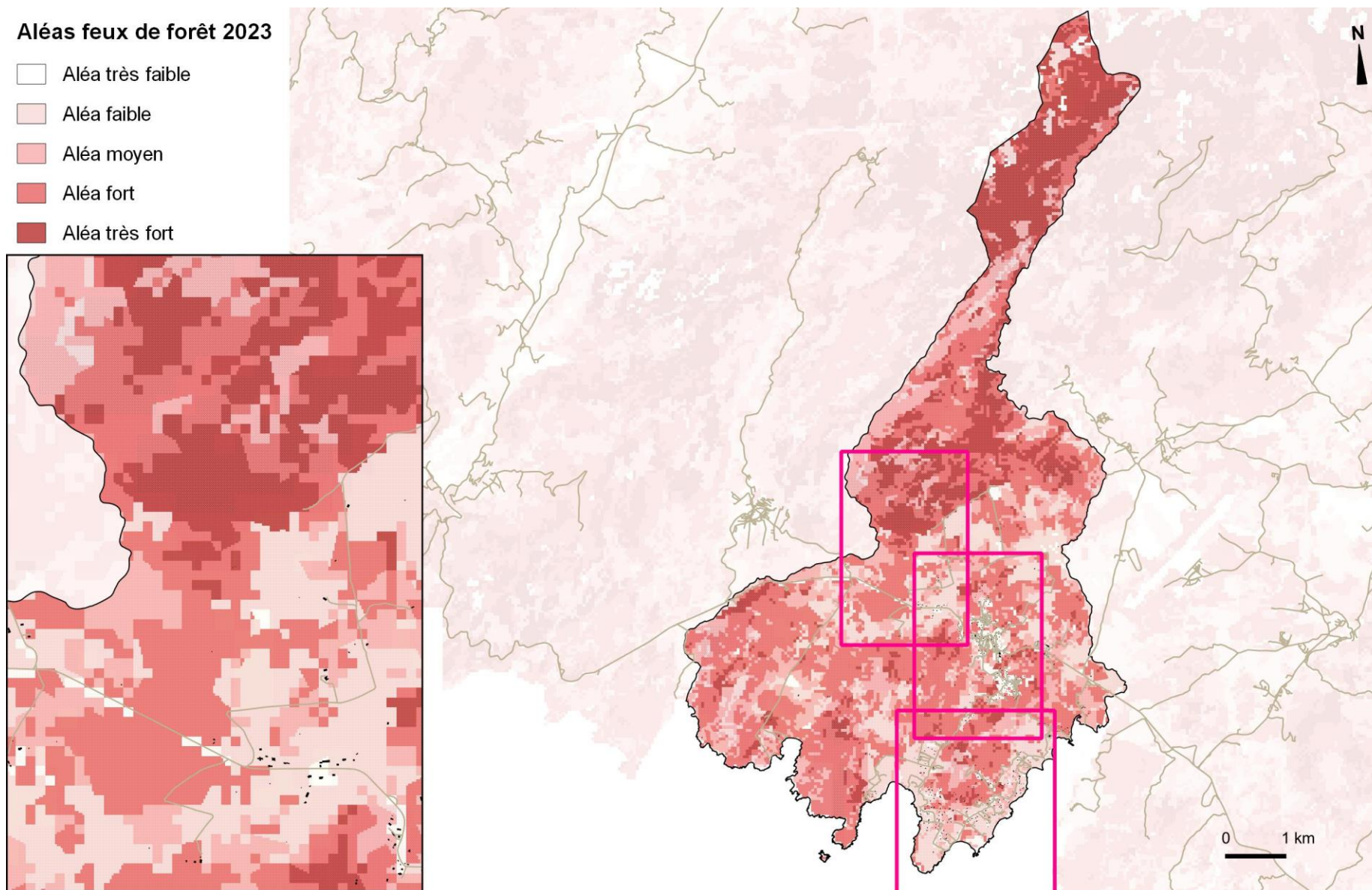
BDALTI, BDTOPO - IGN©, Urba Corse, 2023

URBACORSE

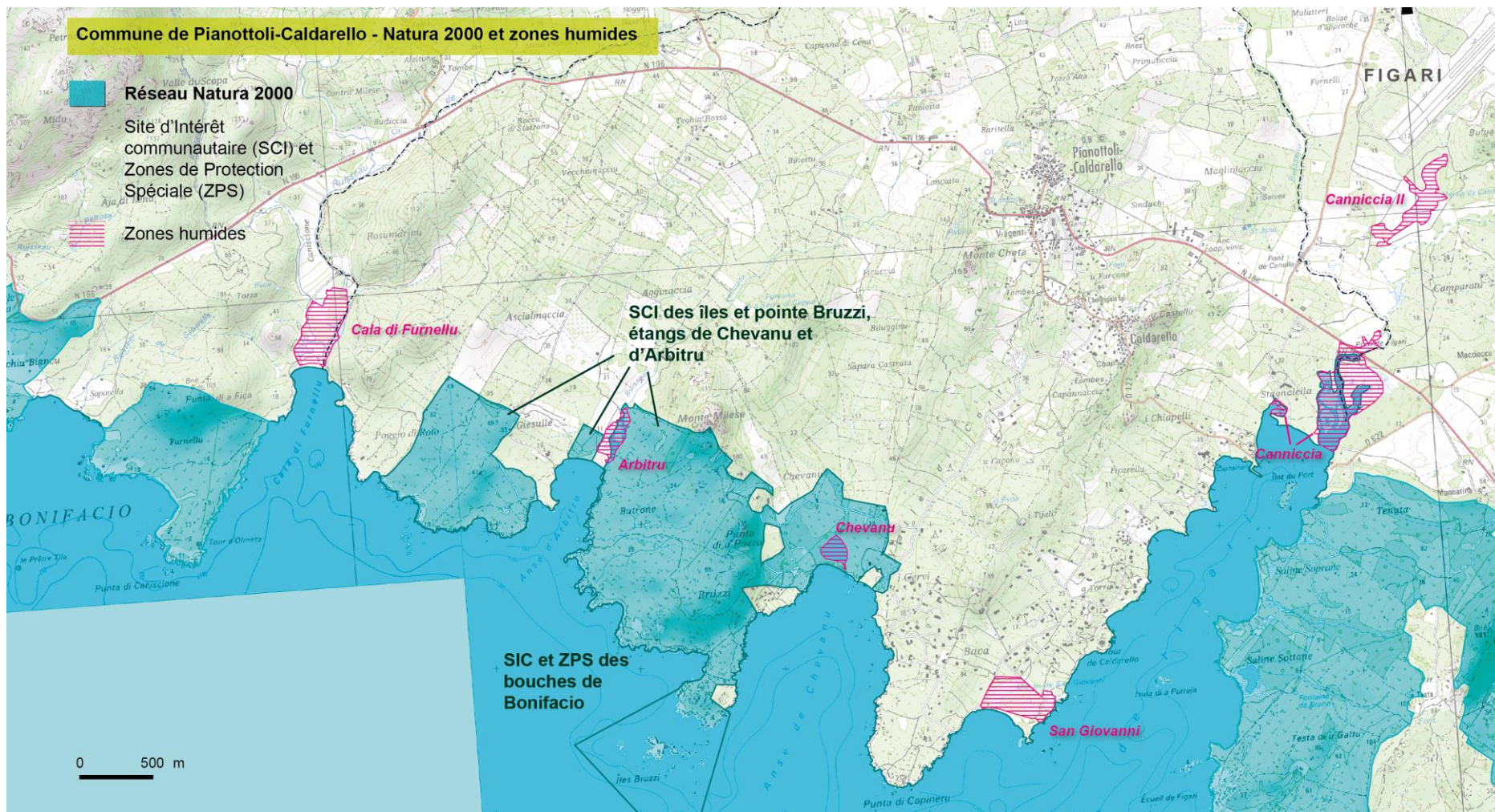
PLU De Pianottoli-Caldarello- CTPENAF – 2023

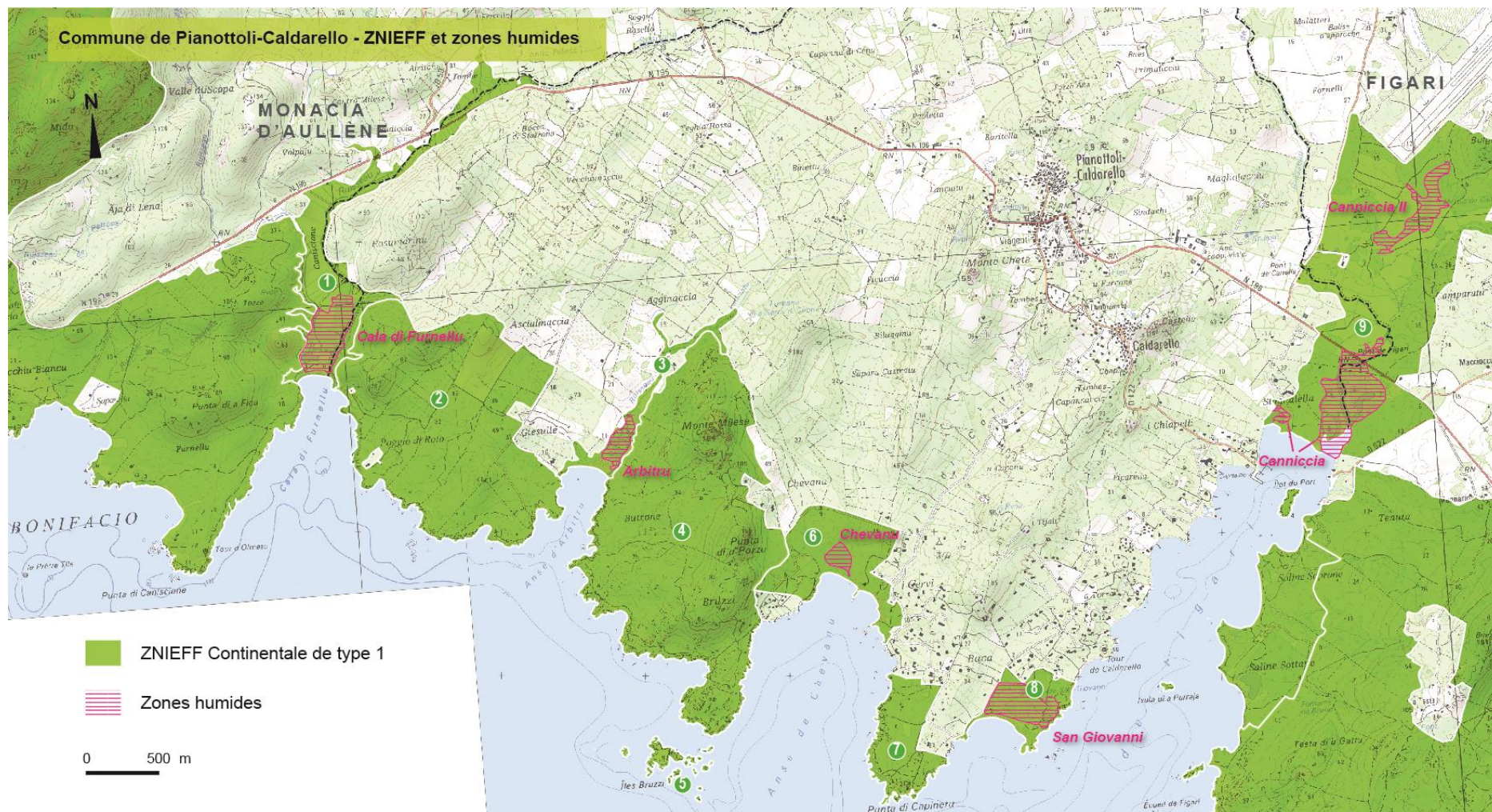
Aléas feux de forêt 2023

- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort



Sources : SCAN25 - IGN©, www.mongeosource.fr - Aléa des feux de forêts 2014, Urba Corse, 2023





ZNIEFF Continentale de type 1

		Types d'espèces déterminantes de la zone				
		Plantes	Oiseaux	Amphibiens	Reptiles	
						
		Nombre d'espèces				
Identifiant national : 940030974 Identifiant régional : 00620000	1	Dune et zone humide de Cala di Furnellu	2	12	1	1
Identifiant national : 940030757 Identifiant régional : 00000195	2	Poggio di Roto - Pianottoli-Caldarellu	6			
Identifiant national : 940030757 Identifiant régional : 00610000	3	Cordon sableux et zone humide de l'anse Arbitru	4	11	1	
Identifiant national : 940030734 Identifiant régional : 2APIACA1	4	Bruzzi - Punta di u Pozzu - Monte Milese - Butrone	17			
Identifiant national : 940004124 Identifiant régional : 00600000	5	Iles Bruzzi	1	2		2
Identifiant national : 940030955 Identifiant régional : 00590000	6	Dune et zone humide du fond de l'anse de Chevanu	3	7	1	
Identifiant national : 940030605 Identifiant régional : 00000190	7	Punta di Capineru	8			1
Identifiant national : 940030947 Identifiant régional : 00580000	8	Dune et zone humide de San Giovanni	8	13		2
Identifiant national : 940030942 Identifiant régional : 00570000	9	Embouchure et zone humide de la baie de Figari	7	22		3

d- Les espaces agricoles

D'après la base de données AGRESTE, l'orientation technico-économique qui prédomine en 2010 sur la commune est « **Polyculture et polyélevage** ».

Entre 1988 et 2000, la commune subit une baisse du nombre d'exploitations agricoles, passant de 19 à 14 exploitations. **Entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitations se stabilise**. Notons toutefois que, la majeure partie des données étant soumises au secret statistique, l'analyse des données AGRESTE est à nuancer.

D'après les données de la commune, le nombre de sièges d'exploitation agricoles serait de 12 en 2020, donc en légère baisse par rapport à 2010.

Les surfaces agricoles utiles (SAU) diminuent entre 1988 et 2000, passant de 508 à 368 ha. Toutefois, elles sont en forte augmentation sur la période 2000-2010 jusqu'à dépasser les valeurs de 1988 : **en 2010, la commune dispose de 623 ha de SAU.**

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) **de 2022**, les espaces agricoles actuels (déclarés) **représentent 1246,9 hectares**, soit environ **30 % de la superficie communale**. Ces données, bien supérieures à la SAU du recensement agricole, sont déclaratives et ne tiennent pas compte de la réalité du terrain.

La topographie locale offre des espaces propices au développement agricole avec **des espaces cultivables ou améliorables à moyenne ou forte potentialité** (cf carte de la page suivante) :

→Les espaces cultivables se situent principalement dans l'espace de plaine, 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.

URBACORSE

→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.

On retrouve **1172 hectares** de terres à vocation pastorale (hors châtaigneraies et oliveraies qui représentent 93 ha dans les données SODETEG).

Les terres potentiellement cultivables représentent **730 ha** et présentent pour la plupart un fort potentiel.

A l'échelle de Pianottoli-Caldarello la cartographie des ESA permet d'identifier environ **1 169 hectares d'ESA** grâce à la méthode et le travail de vérification locale, ainsi que les données communales obtenues avec l'implication des agriculteurs. **Le PADDUC a répertorié 975 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles**. Ces ESA réels sont principalement situés :

- En aval de la RT40, principalement sur le secteur Ouest du territoire communal
- En amont de la RT40 sur les secteurs les moins pentus

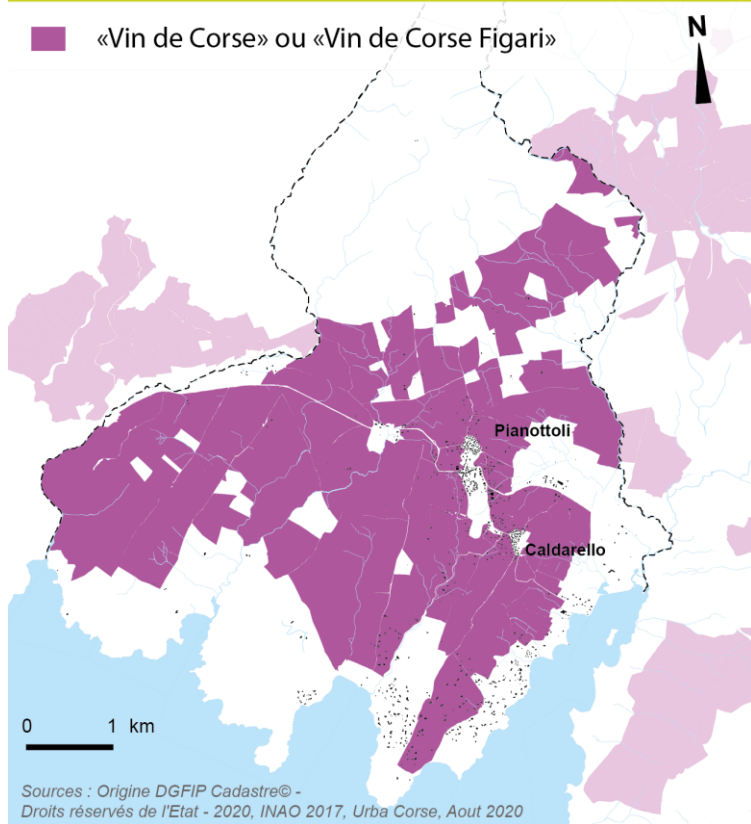
Les ERPAT réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, représentent 800 ha et sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.

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

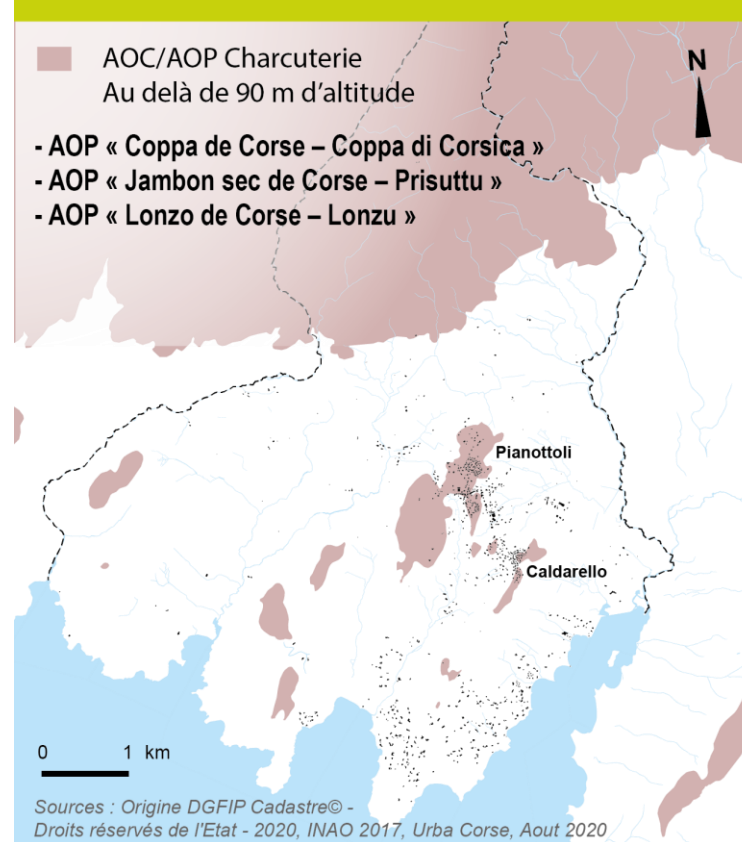
- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP viticoles « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » (cf carte)
- IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune)

- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf carte)
- AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf carte)
- AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf carte)
- AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- IGP Clémentine de Corse
- IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia

Pianottoli-Caldarelo - AOC/AOP Viticole



Pianottoli-Caldarelo - AOC/AOP Charcuterie



e- Les espaces urbanisés

Le territoire communal est composé de **trois lieux de vie principaux : Viagenti, Pianottoli, incluant Tozza Alta, et Caldarello**, qui se sont établis sur des buttes.

Il est aussi marqué par une urbanisation diffuse sur plusieurs secteurs : la partie Est de son littoral, le port de plaisance, Valli di Corti, A Capanaccia, U Laronu, et autour des lieux de vie principaux.

L'habitat est présent sur toute la partie « plaine » du territoire communal, la partie plus montagneuse étant dénuée de toute construction. **Les lieux de vie et constructions éparses épousent des chaos rocheux** formés par des blocs de granit.

Concernant la répartition spatiale des lieux de vie d'un point de vue géographique, **les pôles principaux sont regroupés et accessibles rapidement depuis la RT40**. Ils disposent chacun d'une structure viaire qui leur est propre et s'articulent autour d'espaces publics. En revanche, les **constructions de la partie littorale**, principalement des résidences secondaires ne forment pas un ensemble cohérent et sont la résultante du **mitage du territoire**.

Globalement la distance moyenne entre les lieux de vie de « l'intérieur » (hors habitations en secteur littoral) par voie routière est comprise entre 200 mètres et 1 kilomètre. Les liaisons motorisées sont aisées mais les liaisons piétonnes ne le sont pas toujours.

Viagenti et Pianottoli forment une entité commune, reliés par une voie bordée d'habitations. Caldarello est en revanche excentré, l'accès aux commerces et services de Viagenti est aujourd'hui peu adapté aux piétons.



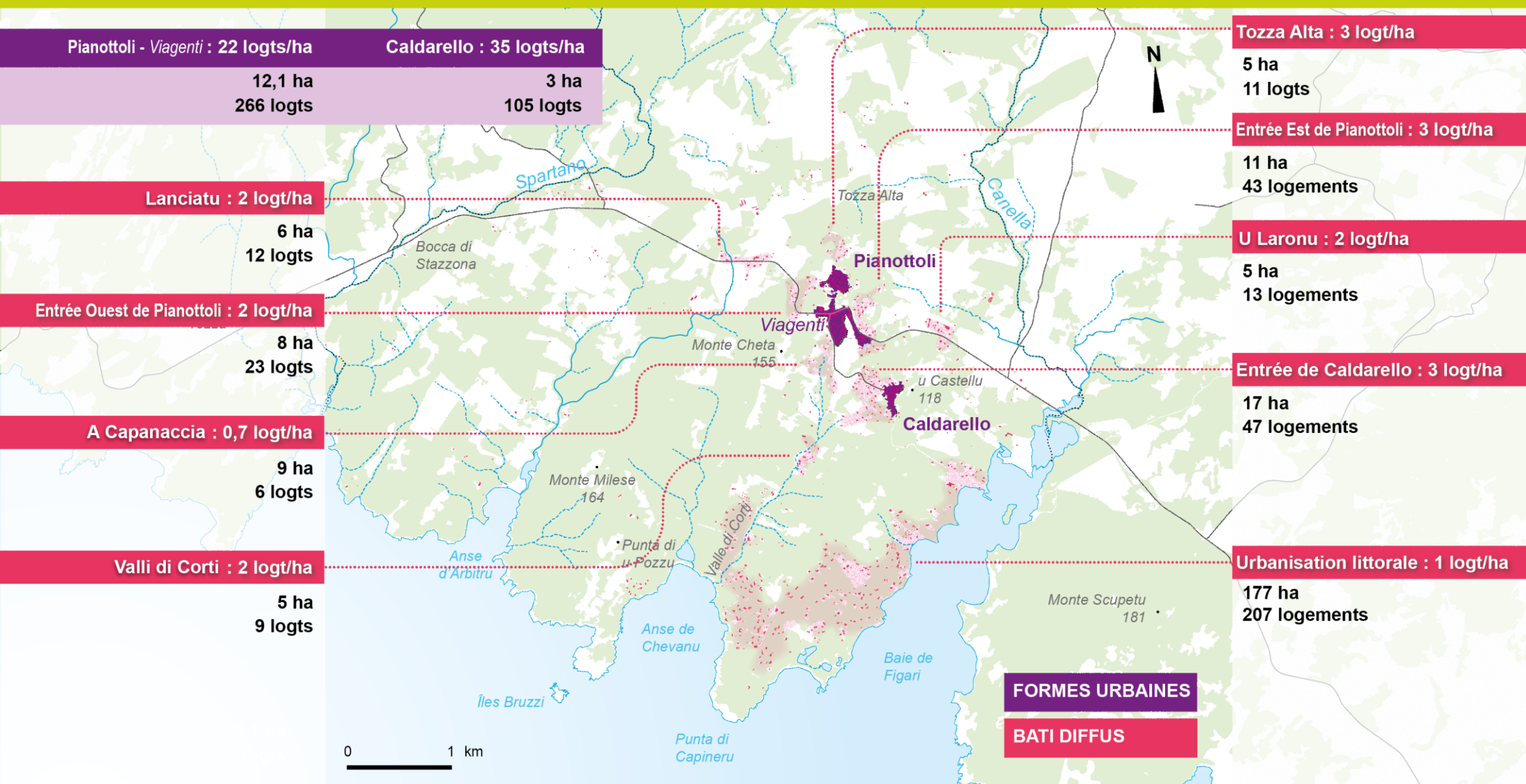
Le port de plaisance, U Sbarcatoghju, autrefois lié à l'activité charbonnière et de pêche, est relativement isolé avec un accès quasi dédié qui ne dessert que quelques constructions et une structure de parahôtellerie.



Autre point singulier, l'église ne se trouve pas au cœur des lieux de vie principaux. Proche toutefois de l'entrée de Caldarello, elle semble dominer le paysage, en bordure de la RD122.

Photos : Urba Corse

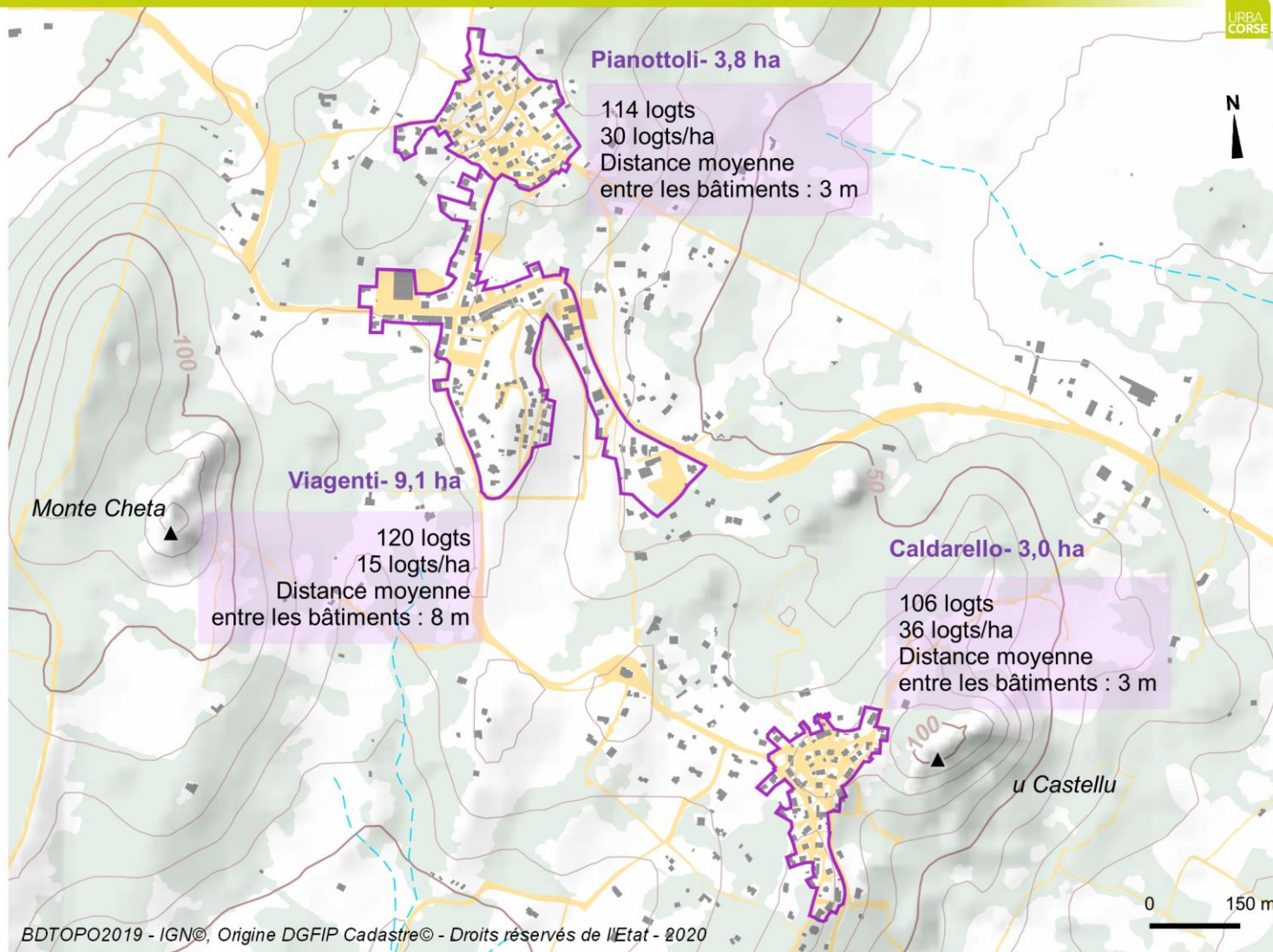
Commune de Pianottoli-Caldarello - caractéristiques de l'urbanisation à l'échelle communale



Commune de Pianottoli-Caldarelo - Formes et caractéristiques urbaines



- Villages de Pianottoli (Viagenti inclus) et Caldarelo
- Bâtiments
- Voie publique
- Cours d'eau**
- Permanent
- Intermittent
- Courbes de niveaux**
- Courbe maîtresse
- Courbe secondaire
- Forêt et maquis



II- Le Projet de PLU

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

Le PLU de Pianottoli-Caldarello succède à une carte communale abrogée par décision du conseil municipal. Le PADD débattu par le conseil municipal le 24 février 2022, a posé les bases des choix stratégiques de ce PLU littoral.

Soumis aux dispositions de la loi littoral, 3 lieux de vie sont retenus comme point de départ du projet. Il s'agit des villages historiques : Pianottoli (incluant Tozza Alta), Viagenti et Caldarello. En plus de présenter une morphologie compacte et organisée, ils concentrent les fonctions urbaines en présence d'un habitat diversifié, des services publics, commerces et activités diverses dont la présence est favorisée par la RT40. L'extension urbaine de ces noyaux englobe une urbanisation résidentielle plus diffuse et plus récente dominée par le pavillon individuel qui profite généralement de la présence du réseau routier communal. L'église et son cimetière en position intermédiaire entre Pianottoli/Viagenti et Caldarello est un lieu symbolique majeur et un véritable trait d'union. La route littorale s'accompagne d'un chapelet plus ou moins organisé de

maisons individuelles cachées dans le maquis dense. La vocation touristique a donné lieu à un engouement pour la résidence secondaire et les hébergements touristiques vers le littoral et à proximité du port.

Les faibles densités, l'absence de structuration autour d'espaces publics excluent ces bâtis d'un classement en SDU (Secteur Déjà Urbanisés) tel que défini par le code de l'urbanisme. Ainsi, le projet de zonage est centré exclusivement sur les lieux de vie reconnus en tant que « villages ».

Le zonage distingue pour des raisons architecturales et paysagères les entités anciennes (UV) afin de les préserver et propose des zones UC/UD dans lesquels sont imposées des règles qui permettent de conserver les fonctions urbaines tout en poursuivant la trame bâtie qui caractérisent les quartiers.

La priorité est donnée au projet communal dans le secteur de Viagenti (AUQ) : l'ancien stade, composé de remblais, qui ne présente pas d'enjeu écologique ou agricole est stratégiquement localisé. Une OAP permet d'établir l'état d'esprit du futur quartier dont les composantes se nourrissent du cahier des charges de l'éco-quartier. Les liens avec le village se déclinent grâce à la trame d'espaces publics : espace piéton, trame végétale, cohérence architecturale... Le quartier comporte environ 70 logements potentiels sous forme de petits collectifs, habitat individuel groupé et le tout dédié à la résidence principale grâce à différents produits (locatif social, accession sociale...). Cet espace accueille d'ores et déjà des praticiens (cabinet médical, cabinet paramédical et vétérinaire) et la caserne des pompiers, des services qui confortent la polarité urbaine de la commune dans le maillage de l'Extrême Sud. La vie locale est animée par la présence de l'école, la mairie et un tissu de commerces et services qui, année après année, s'ancre dans une dynamique annuelle et moins saisonnière.

Hormis les petits commerces et services installés au sein même du tissu bâti, on notera 3 **zones UE** dont la **vocation économique est**

largement dominante. Les moyennes surfaces commerciales caractérisent les deux premières (entrée sud et centre bourg de Viagenti) alors que la troisième à l'Est du village, à l'écart, englobe quelques activités artisanales, une société de BTP, et de l'habitat pour les employés. Cette dernière en discontinuité ne se renforcera pas mais le PLU propose une réglementation pour gérer son évolution car aux abords de la RT40, axe touristique majeur. Le projet s'efforce ici d'intégrer au mieux ces espaces dans le paysage bâti du village et dans le maillage. Ces deux entités commerciales participent aux emplois à l'année, à offrir un niveau de services aux populations et ainsi réduire la dépendance vis-à-vis des villes et notamment Porto-Vecchio, confortant ainsi la commune dans son rang de pôle intermédiaire au sein de la CCSC. Le rééquilibrage territorial demande de renforcer les pôles intermédiaires : habitat et emplois sont les principales conditions.

Le port de plaisance participe de l'attractivité du territoire en accueillant la petite et moyenne plaisance. Véritable « Port dans le maquis » et vitrine du territoire, une OAP paysagère a été élaborée pour améliorer l'accueil et la gestion durable du site. Elle intègre des considérations écologiques pour réduire les impacts d'une fréquentation toujours croissante et pour être en cohérence avec les efforts déjà engagés par la commune pour nettoyer la baie et sécuriser les installations portuaires.

Ce littoral de haute qualité environnementale encore très sauvage nécessite un encadrement des activités : en co-gestion parfois avec le conservatoire du littoral et avec l'Office de l'Environnement de la Corse, la commune a précisé les modalités paysagères des aménagements pour les parkings, les cheminements et l'intégration des circulations douces. A ce titre et en collaboration avec l'UDAP, le règlement des constructions qui occupent les espaces proches du rivage font l'objet d'une réglementation spécifique. Cette maîtrise sur le bâti permet de mettre fin à l'urbanisation du littoral et de concentrer les efforts sur une préservation durable. A ce titre, la prise en compte du risque incendie a été prioritaire et induit la réalisation future de certains aménagements pour sécuriser les lieux et faciliter les interventions (DECI, zone OLD, aire de retournement de Chevanu).

Le paysage rural local est fortement marqué par la plaine au pied du massif de Cagna. Les activités pastorales dominent ; ainsi les espaces agricoles occupent 1599 ha du zonage. Un réseau de pistes désenclave les propriétés. Les fonctionnalités écologiques sont fortement imbriquées avec les trames agricoles et leur confèrent donc un rôle majeur. Pour garantir cette double fonction, le PLU a délimité des EBC (espaces boisés classés : 261 ha), une trame de haies et a réglementé les bâtiments agricoles selon les recommandations architecturales et paysagères issus des travaux du Conseil des Sites/UDAP à cet égard. La commune engage d'ores et déjà avec l'Office Hydraulique et les exploitants locaux, une réflexion approfondie sur les besoins en eau agricole et envisage le renforcement des réseaux d'eau brute. L'implication du monde agricole dans le processus du PLU est à noter car il a permis de s'accorder sur les enjeux et des limites consensuelles. En 2022, 1246,9 ha de déclaration de surface sont recensés. Ainsi avec 1169 ha d'ESA qui bénéficieront pour partie d'irrigation et 800 ha d'ERPAT, le PLU accompagne durablement ces acteurs qui pourront envisager une diversification. La commune quant à elle, peut envisager à terme une ZAP.

Les villages d'origine agricole sont au plus près des terres agricoles, anciennement exploitées (jardins et prairies). La pression sur les terres agricoles a été limitée et la consommation maîtrisée notamment en faisant le choix de valoriser le site de l'ancien stade (OAP du Piattono). Localement et de manière ponctuelle, le principe de continuité donne lieu à une certaine consommation d'ESA mais elle reste ciblée et sans enjeu.

L'enjeu de l'eau révèle ici la nécessaire anticipation des évolutions qui vont s'imposer d'ores et déjà au territoire, face à de nouveaux défis levés notamment par les effets du changement climatique. Ce PLU s'est questionné tout au long de son élaboration sur la manière de répondre à des enjeux de court terme tout en s'impliquant dans les enjeux d'intérêt général qui concernent quant à eux une autre échelle de temps. Ce temps long est souvent mal appréhendé par les habitants, propriétaires et certains acteurs du territoire. Les choix politiques de ce PLU font état d'une prise de conscience de l'équipe municipale et permettent de proposer aujourd'hui un projet équilibré avec une vision d'avenir.

Le projet ainsi retenu offre un **gisement foncier qui peut permettre la construction de 100 logements principaux, dont environ 80 d'ici 10 ans.**

Sur les 100 logements principaux potentiels, environ 70 seront construits dans le cadre de l'OAP du Piattono, en plusieurs tranches qui s'étaleront sur une durée de réalisation supérieure à 10 ans.

L'opération prévoit environ :

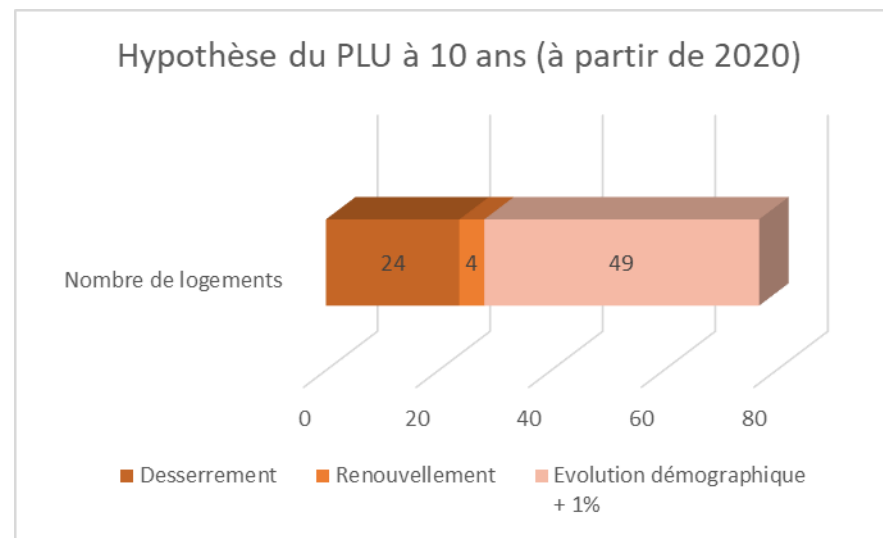
- 36 logements collectifs (LLS...)
- 25 logements intermédiaires (BRS, primo-accession...)
- 12 maisons en bande

La typologie des logements et notamment le portage par un bailleur social permet de garantir un nouveau parc constitué uniquement de résidences principales.

Avec une évolution démographique projetée de +1% sur 10 ans, la commune pourrait accueillir environ 130 habitants supplémentaires.

Ceci ne tient pas compte du besoin en desserrement des ménages (décohabitations, séparations...) et du taux de renouvellement du bâti qui ont en revanche été intégrés au calcul du besoin en logement présenté ci-après.

Cela suppose donc un besoin d'environ 75-80 logements à l'horizon 2030.

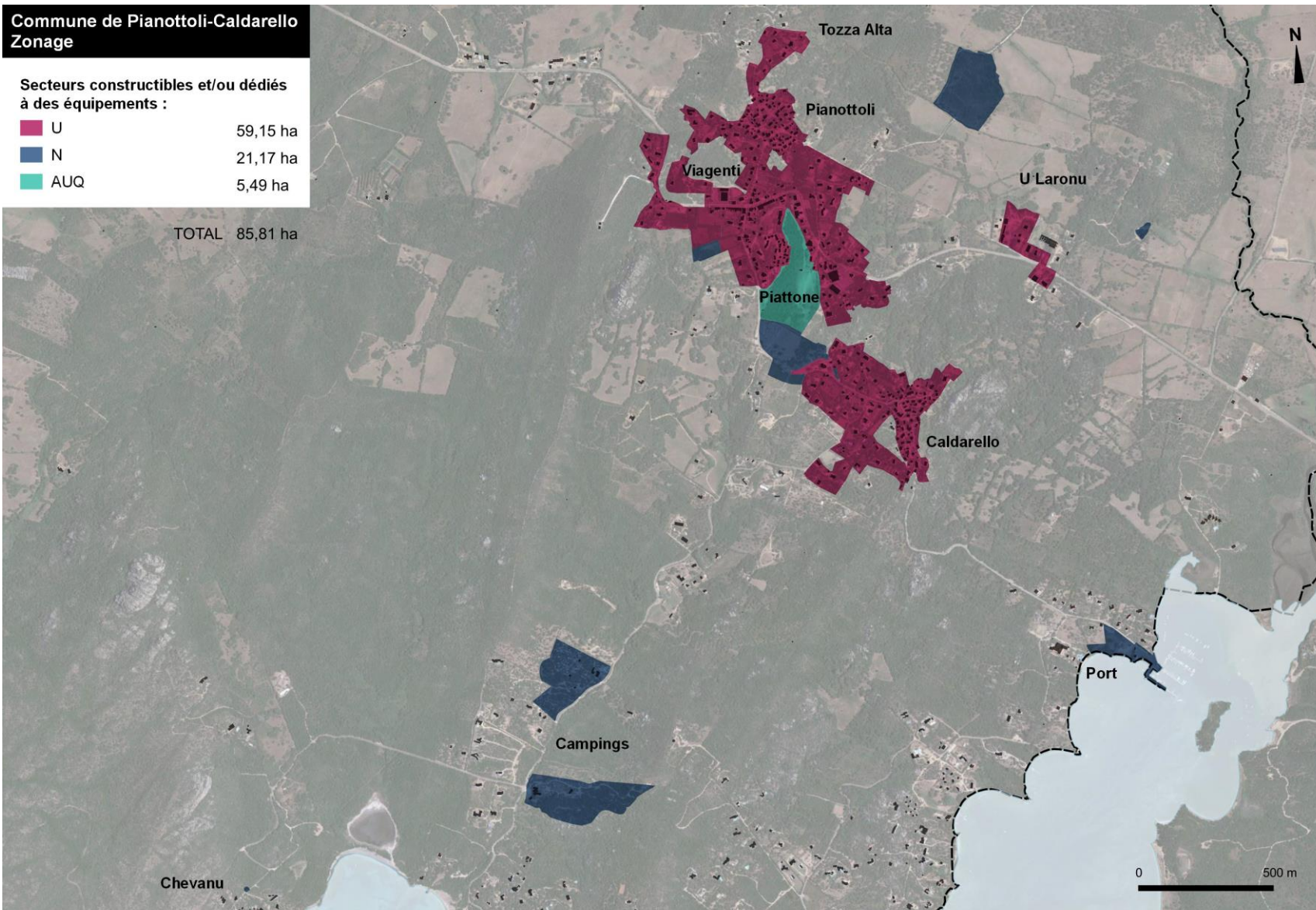


Logements				
Evaluation des besoins à horizon 10 ans (calcul à partir de 2020)				
Scénario du PLU : - Evolution démographique +1% - Besoins liés au desserrement basés sur l'évolution de la taille des ménages communaux entre 2014 et 2020 - Taux de renouvellement fixe	Besoins liés au desserrement des ménages			
	Evolution taille des ménages	Projection de la taille des ménages à 10 ans	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
	-0,52%	1,93	2,37	24
	Besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement des ménages)			
	Evolution population	Projection de la population à 10 ans (à partir de la population 2020)	Besoins annuels	Besoins à 10 ans
	1,00%	995	4,88	49
	Besoins liés au renouvellement de parc			
	Taux de renouvellement		Besoins annuels	Besoins à 10 ans
	0,10%		0,44	4
	Total des besoins en logements à horizon 10 ans			77

	Surface résiduelle (forme urbaine)	Gisement extension urbaine – parcelles libres	Gisement total (ha)	Gisement potentiel hors rétention et dureté foncières	Observations
Surfaces	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	8,59 ha	
Parcelles	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)	78 parcelles (-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
Projection en logements (hypothèse : 1logt/parcelle)				75 logements	
Projet de logements de l'OAP du Piattonne (3 parcelles)				70 logements	
TOTAL				145 logements	
40,5% de résidences principales selon l'INSEE 100% de résidences principales sur l'OAP du Piattonne				100 logements	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).

Secteur constructible ou dédié aux équipements et campings		Superficie de la forme urbaine (ha)	Densité au sein de la forme urbaine (logements/ha)	Superficie totale de la zone constructible (incluant les zones constructibles déjà bâties) et des zones dédiées aux équipements et campings (ha)	Superficie de l'extension autour des formes urbaines (ha) NB : l'extension inclut aussi le bâti existant qui n'avait pas été retenu dans la forme urbaine
Nom du secteur	Type de zone				
S°1 Viagenti – Pianottoli Tozza Alta - Piattono	U	12,86	22	39,06	32,24
	AUQ			5,49	
	Nt ¹			0,55	
S 2 Caldarello	U	2,98	36	17,26	17,87
	Nt			3,63	
S°3 U Laronu	U	-	-	2,83	-
	Nt			5,26	-
S°4 Port	NP	-	-	1,75	-
S°5 Campings	NK	-	-	9,95	-
S°6 Chevanu	Nt	-	-	0,03	-
Total		15,84	-	85,81	-

¹ Hors Nt4 qui correspond à un recul par rapport à la RT40 et n'engendre donc pas de consommation d'espace agricole.



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

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

3.1 Justification des potentialités agricoles

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.**

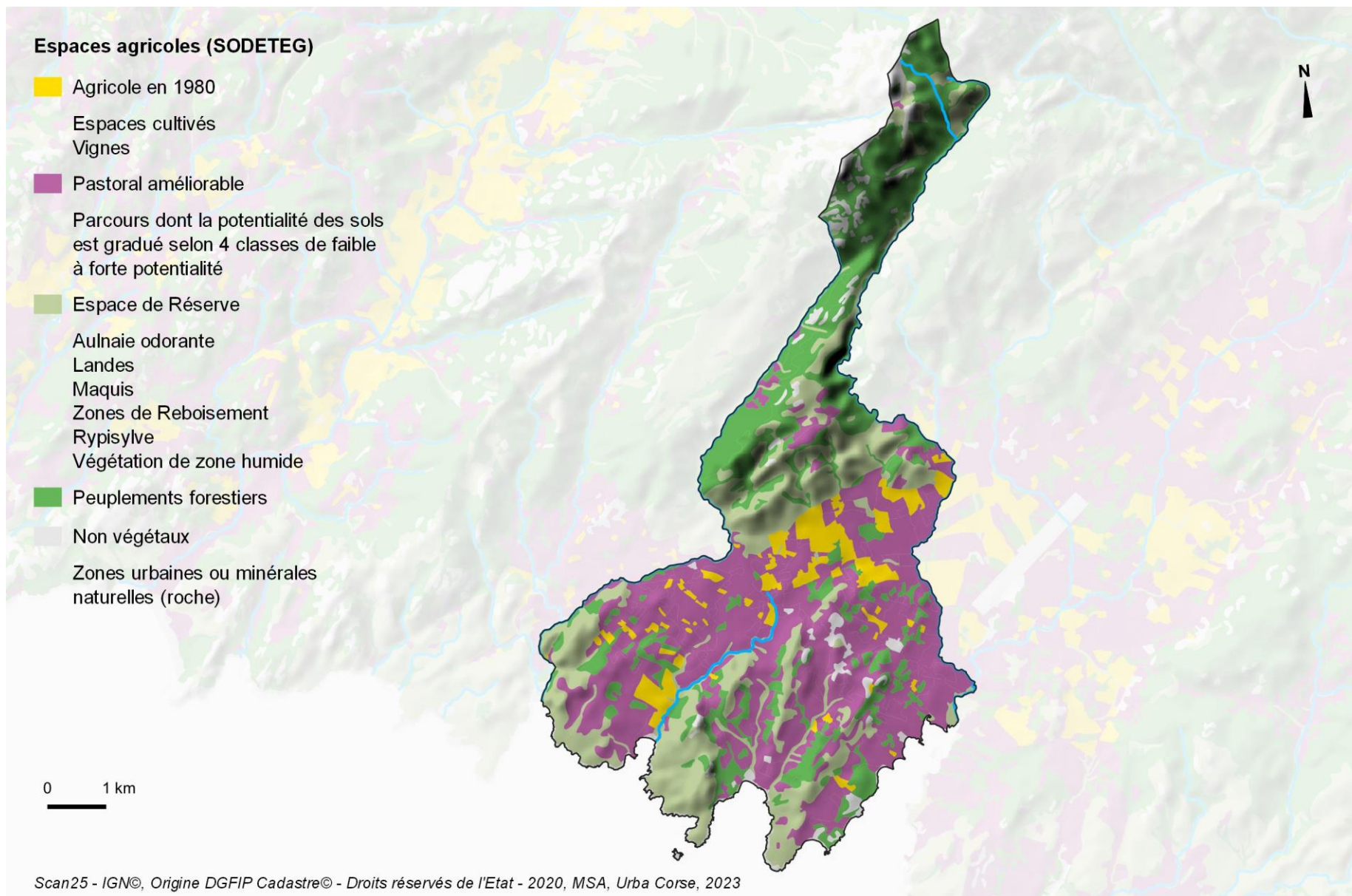
La commune est concernée par les AOP/AOC et IGP suivants :

- | | |
|---|--|
| - AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » | - AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » |
| - AOP « Brocciu Corse / Brocciu » | - AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » |
| - AOP viticoles « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » | - IGP Clémentine de Corse |
| - AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » | - IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia |
| - AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » | |







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.**

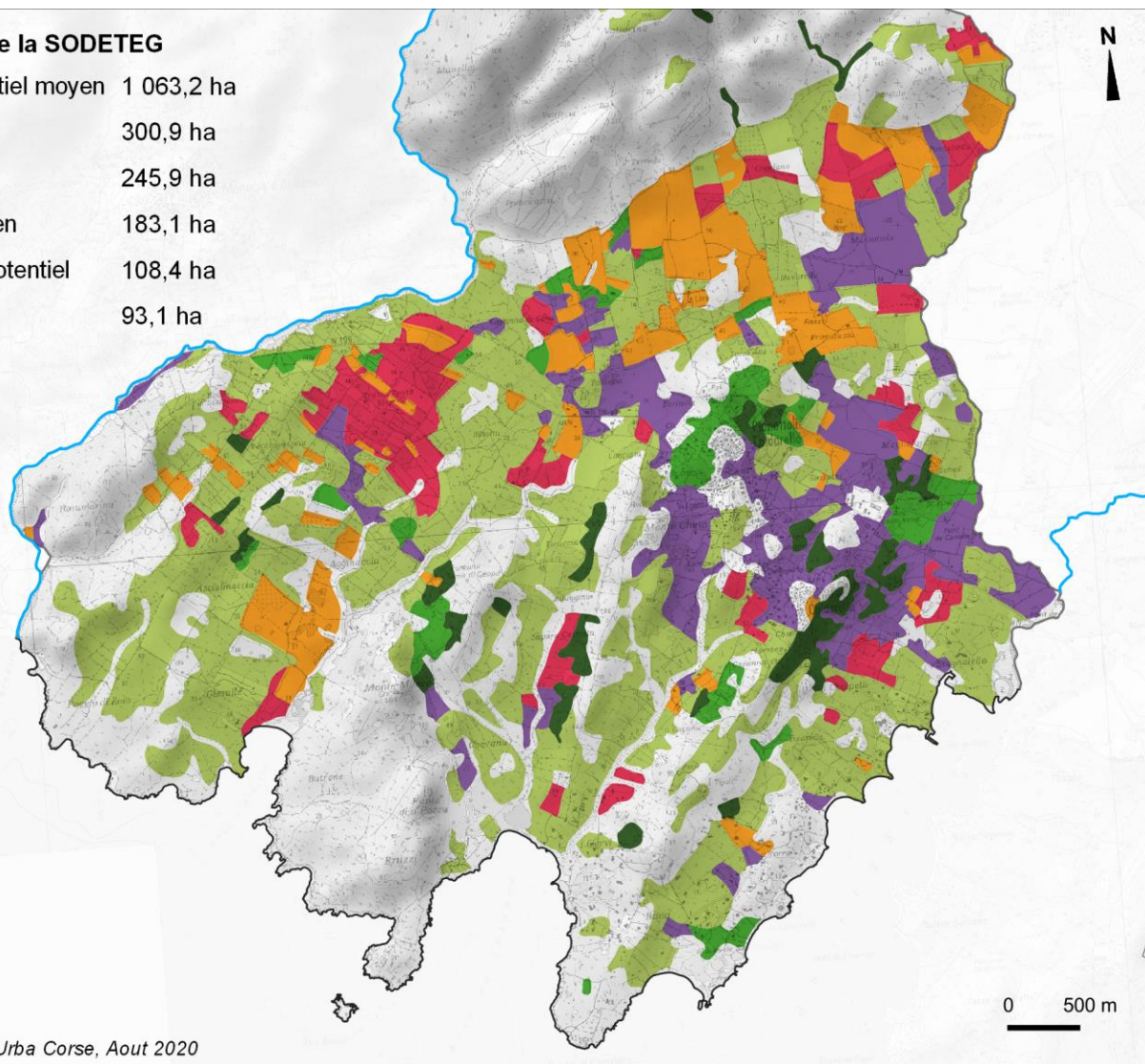
Les AOC et AOP couvrant la totalité du territoire communal, **la consommation est de 0,33% de la surface de ces périmètres en déduisant, de l'aire AOP, les secteurs déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente** (ensembles bâtis significatifs, ancien stade, port, cimetière, ancienne décharge d'U Laronu, campings)².

² 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.

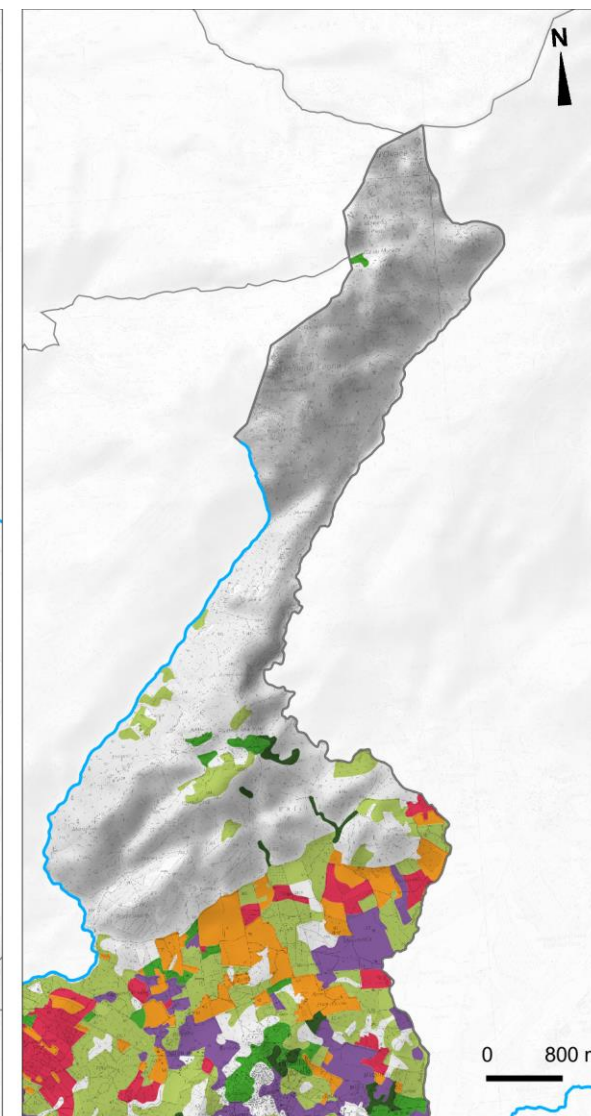


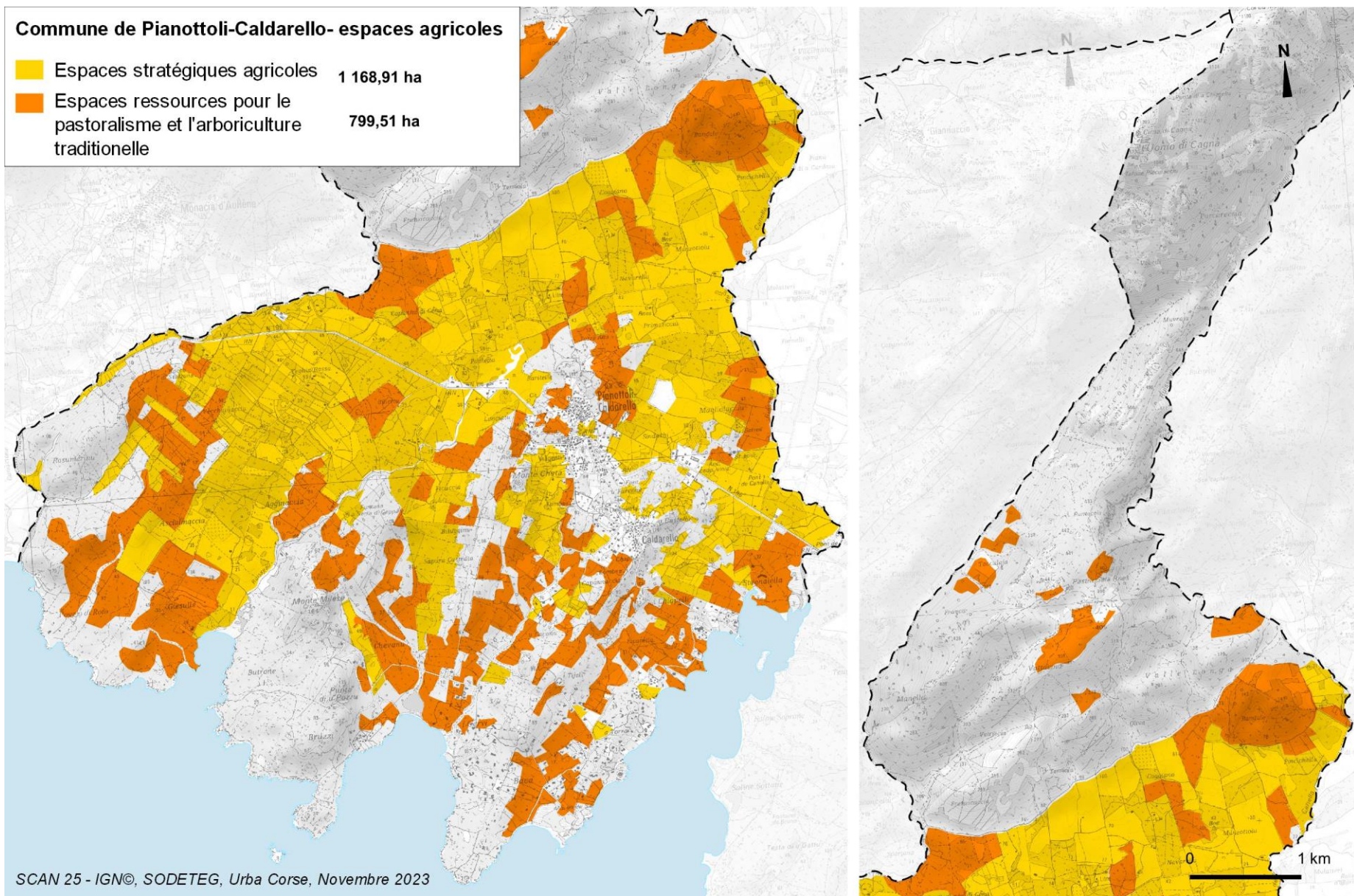
Zonage agro-sylvo-pastoral de la SODETEG

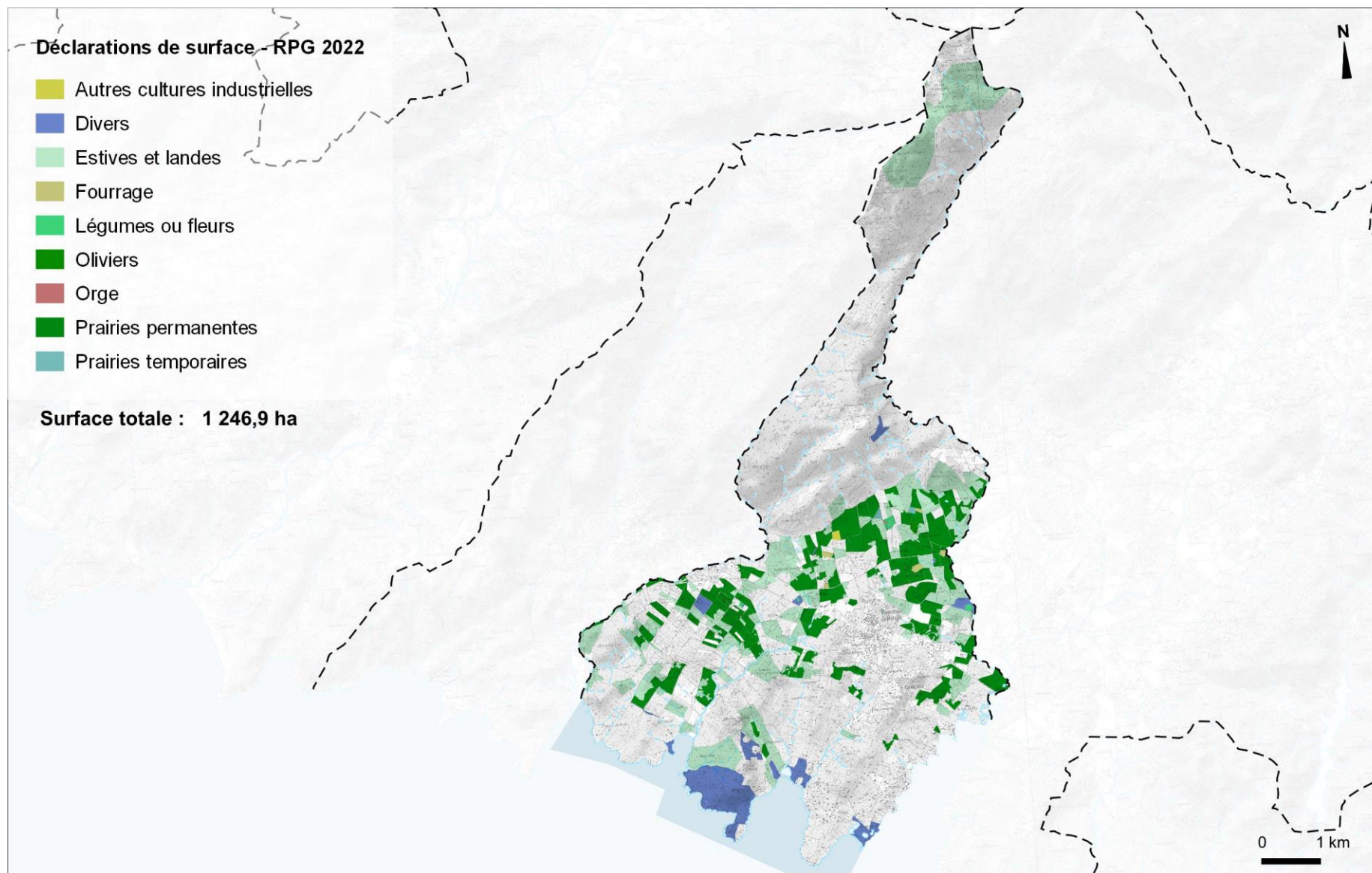
	Espaces pastoraux à potentiel moyen	1 063,2 ha
	Cultivables à fort potentiel	300,9 ha
	Cultivés (en 1980)	245,9 ha
	Cultivables à potentiel moyen	183,1 ha
	Espaces pastoraux à fort potentiel	108,4 ha
	Oliviers	93,1 ha



Sources : SODETEG, SCAN25-IGN®, Urba Corse, Aout 2020







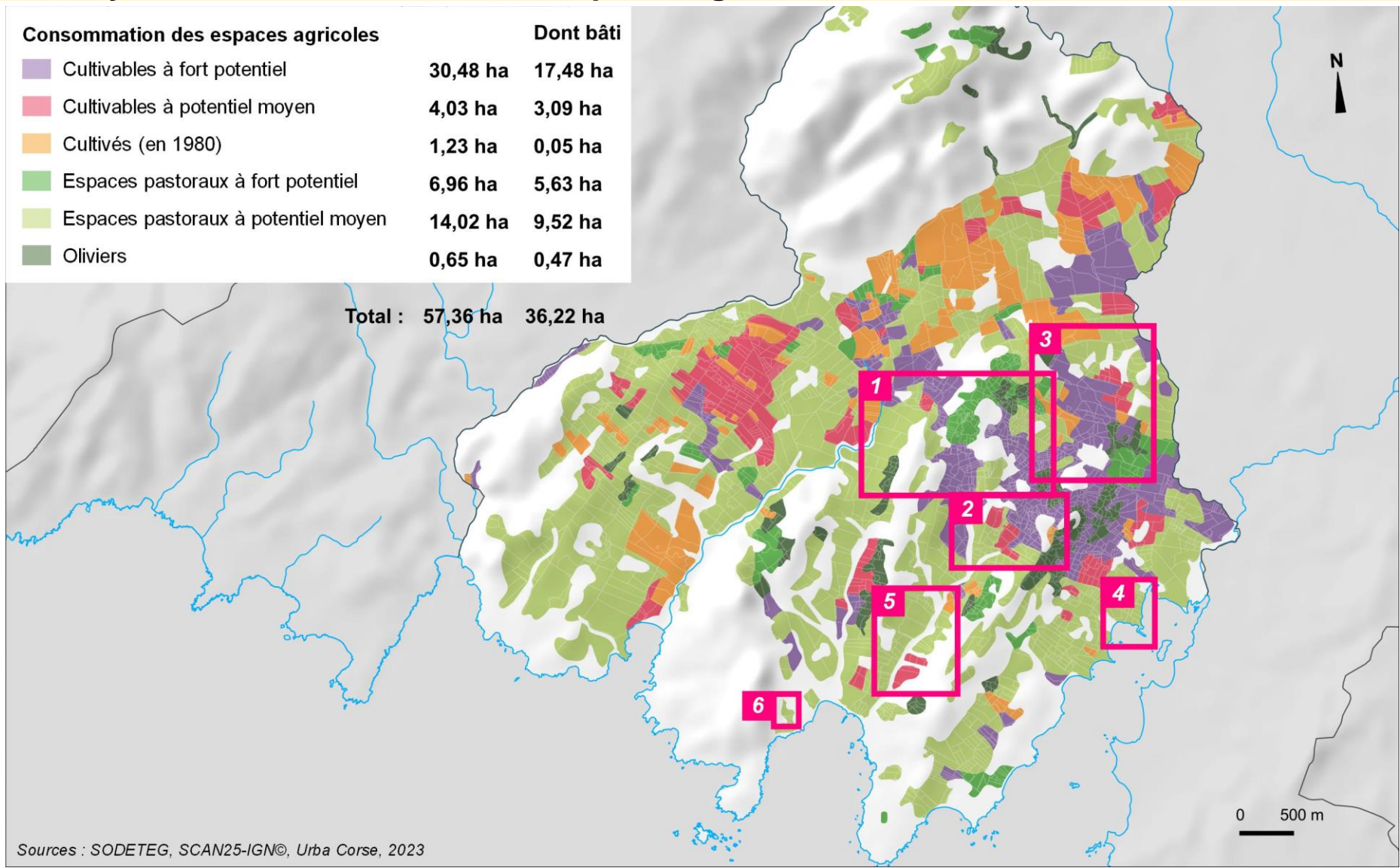
SCAN 25 - IGN©, SODETEG, *Urba Corse*, 2023

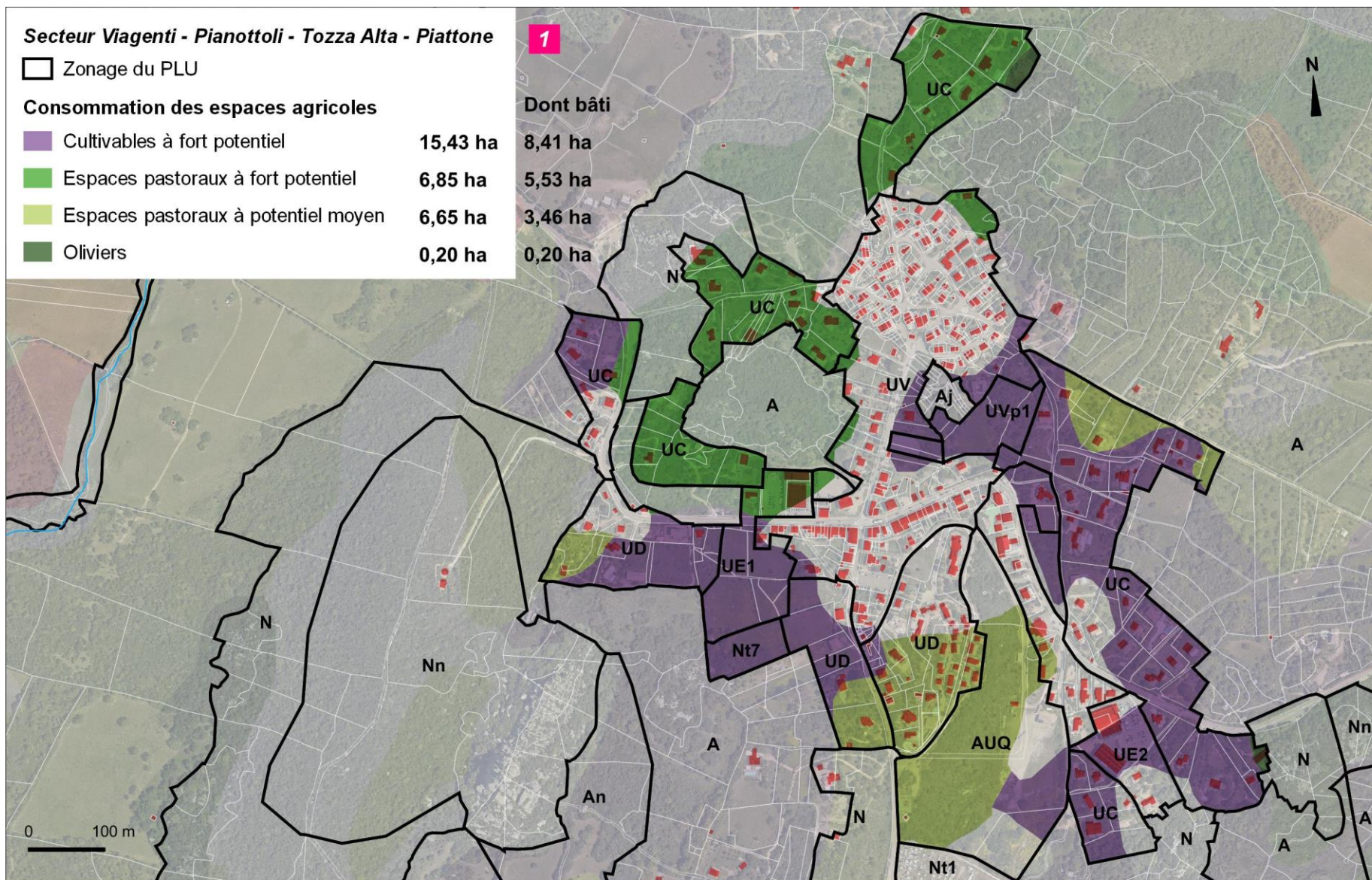
URBACORSE

PLU De Pianottoli-Caldarelli – CTPENAF – 2023

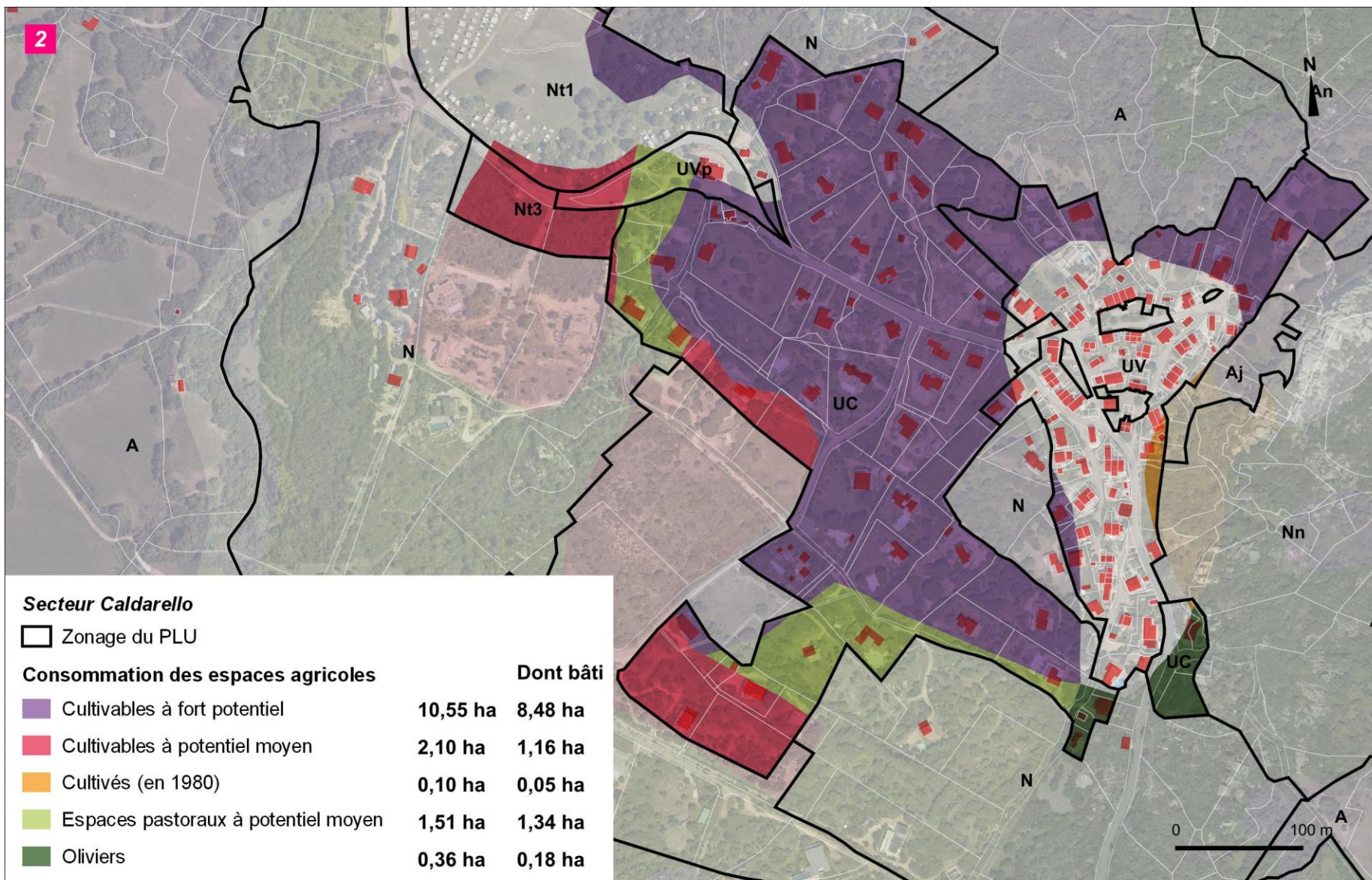
PAGE 31

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

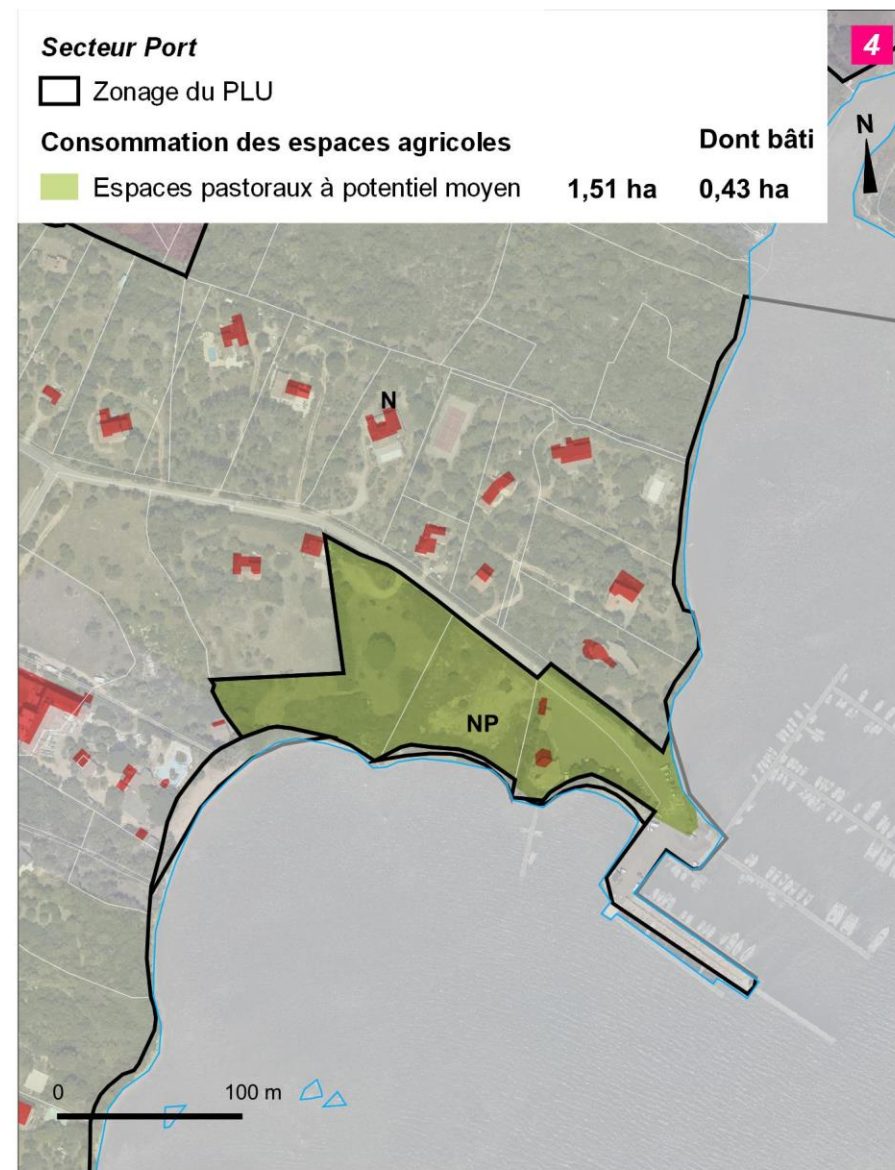
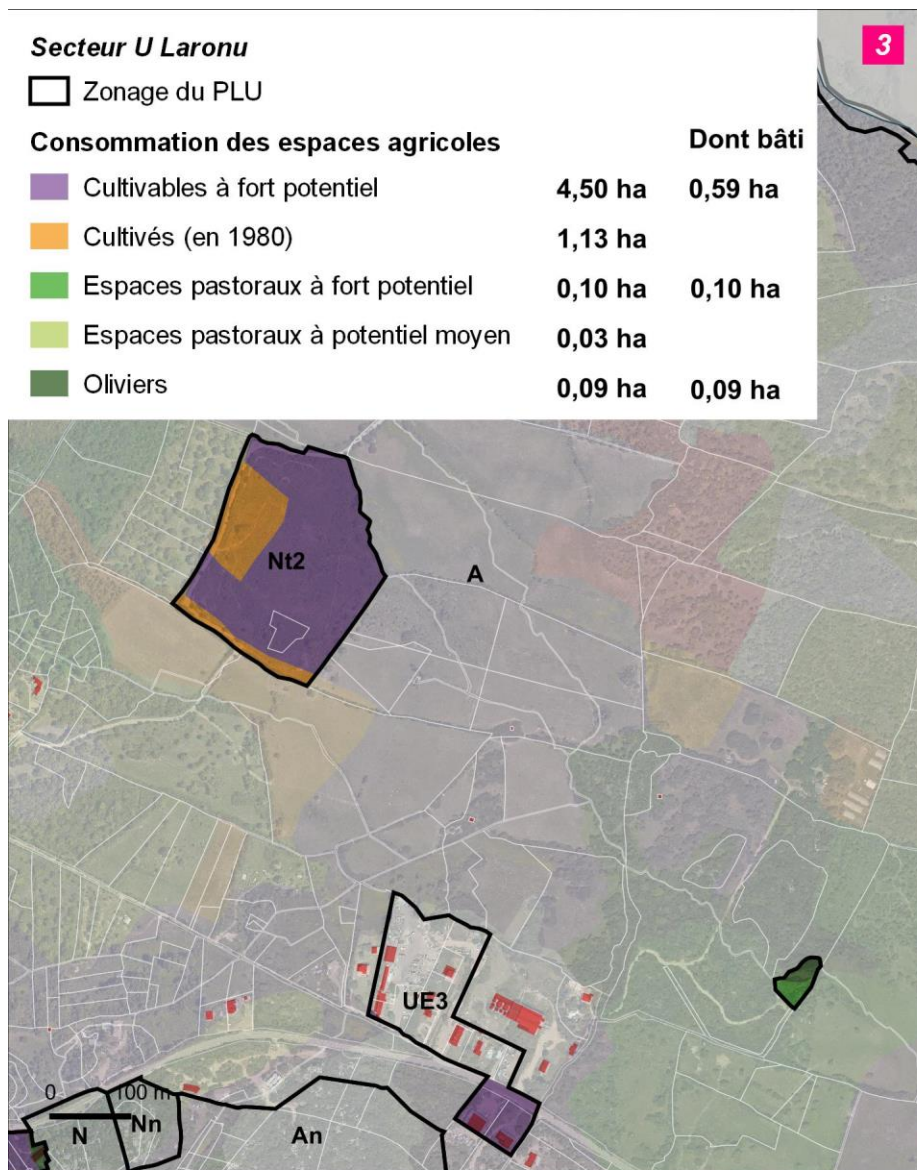




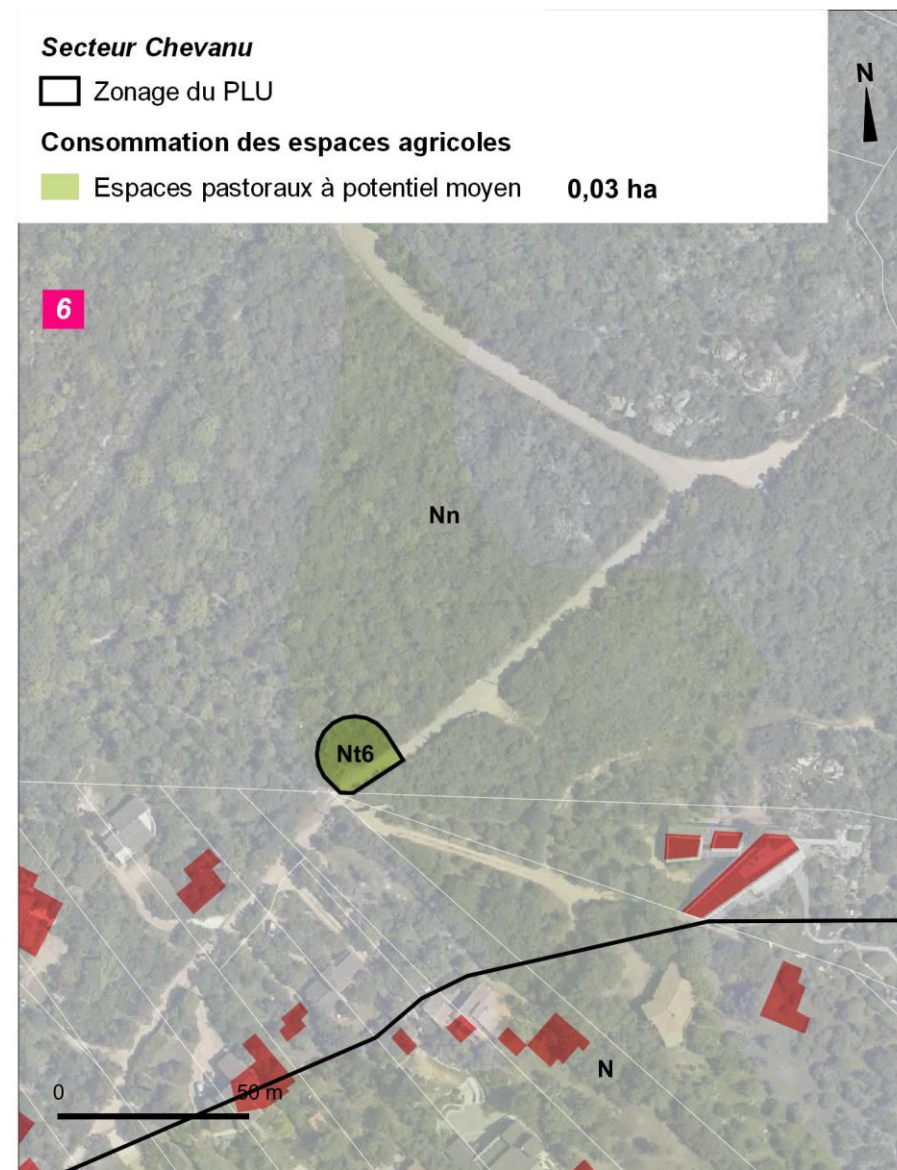
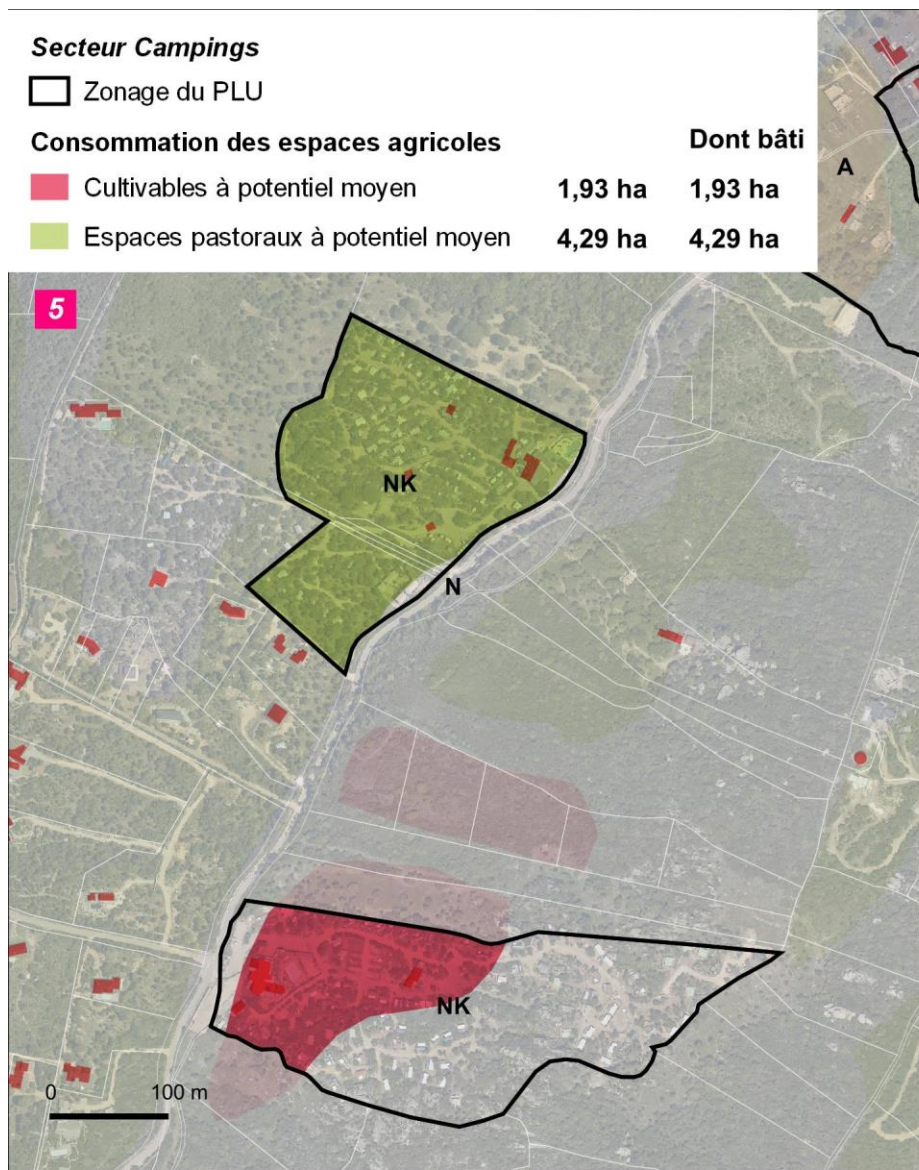
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023



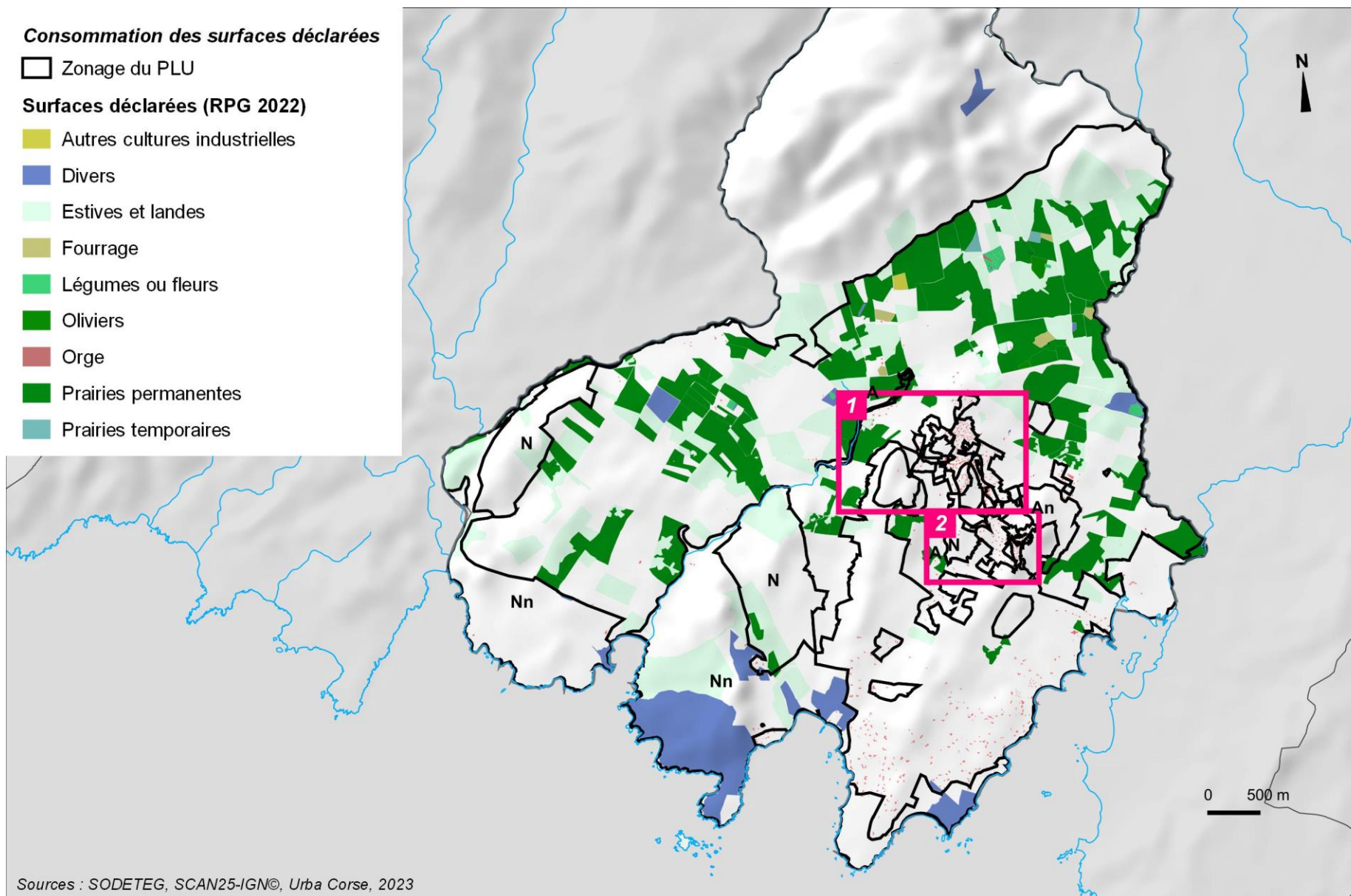
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

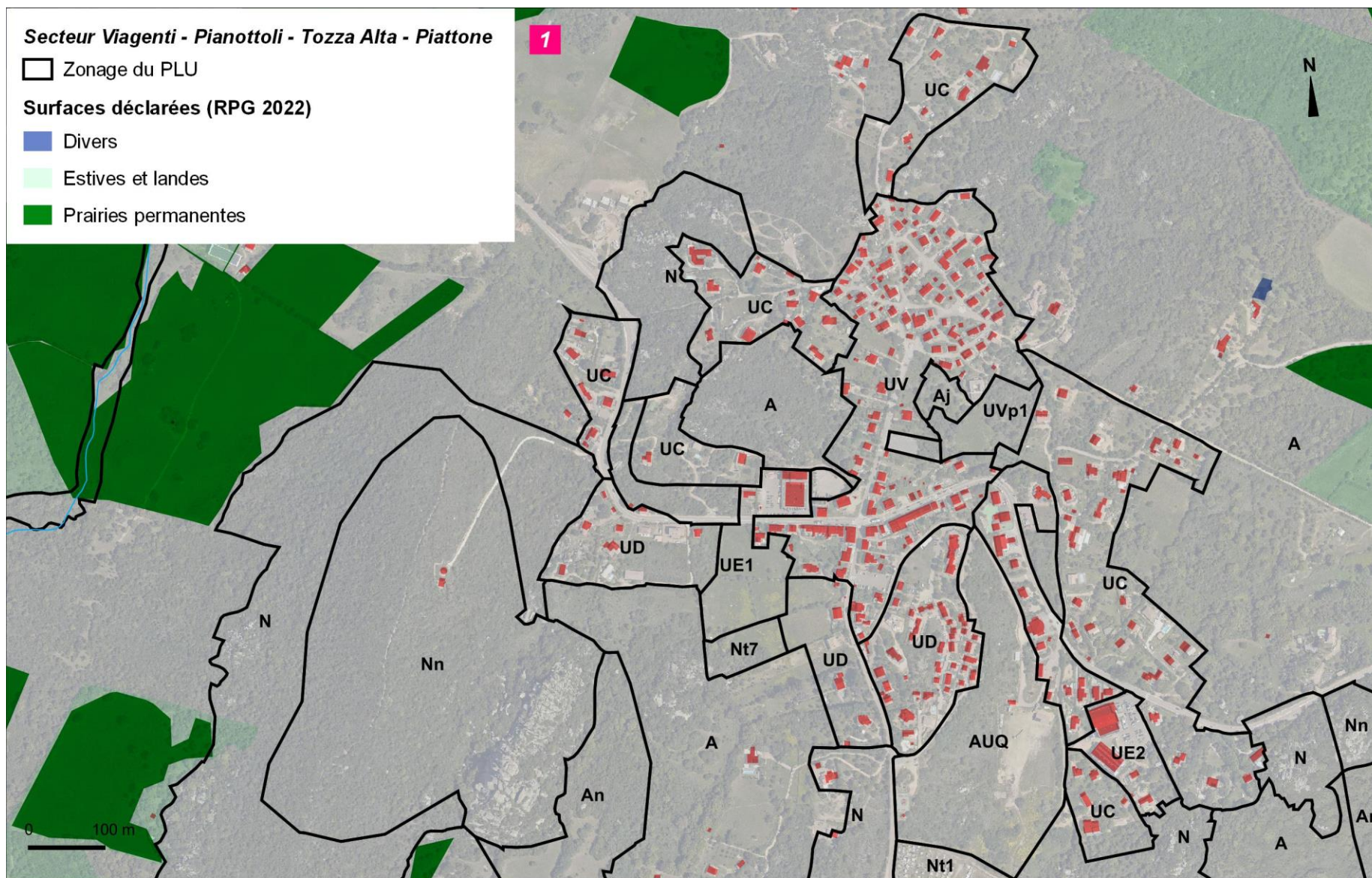


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

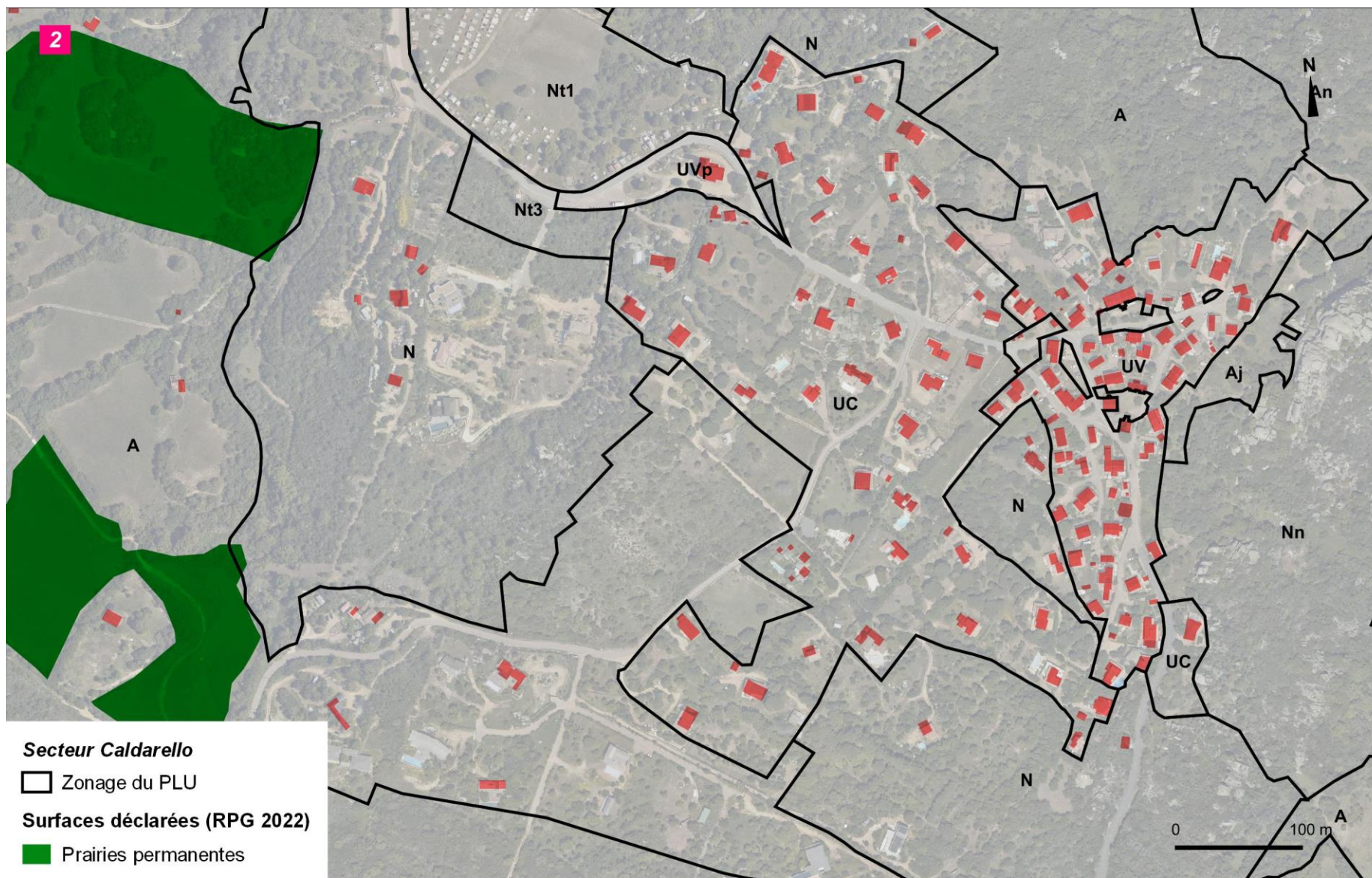


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

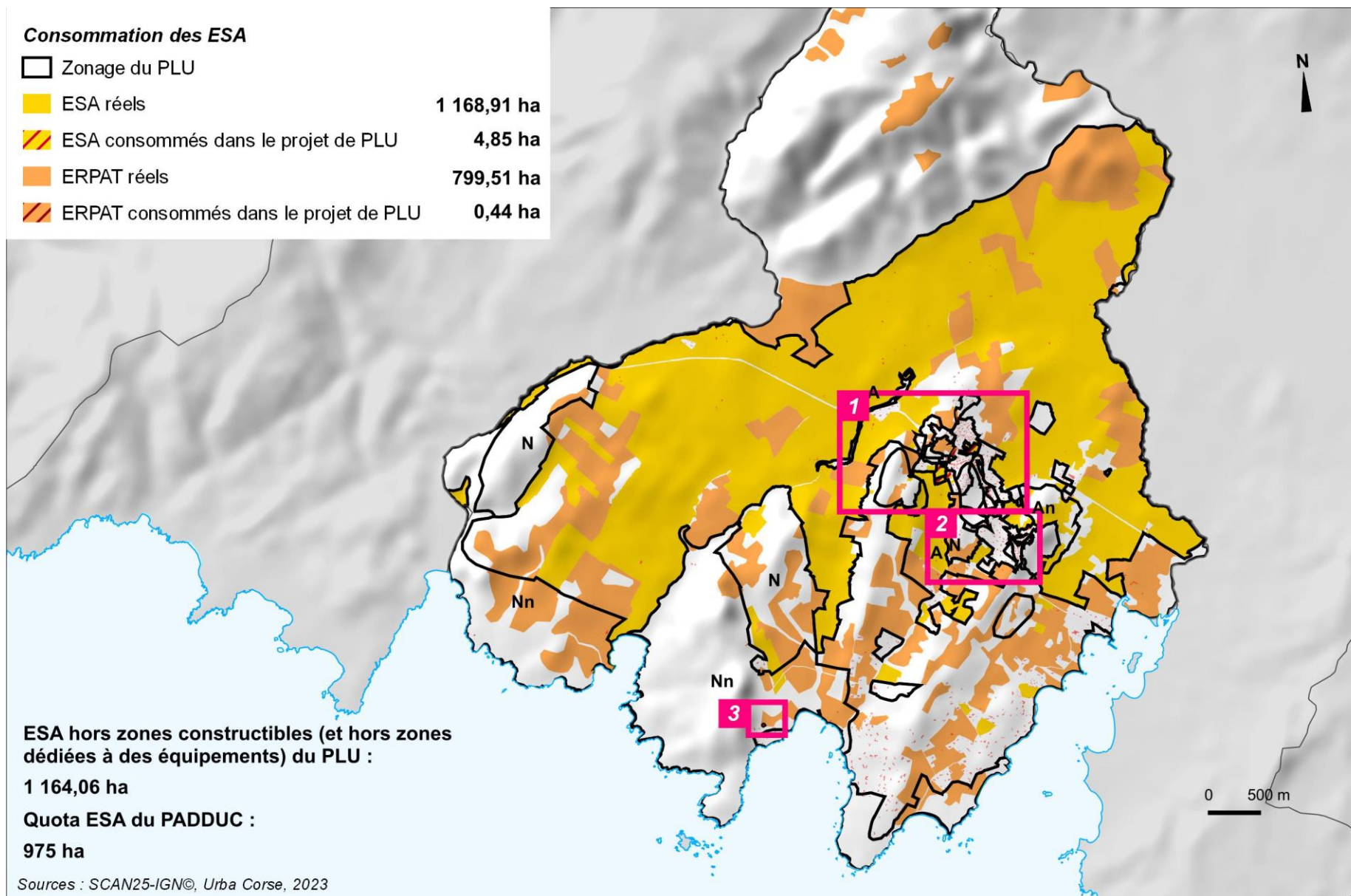


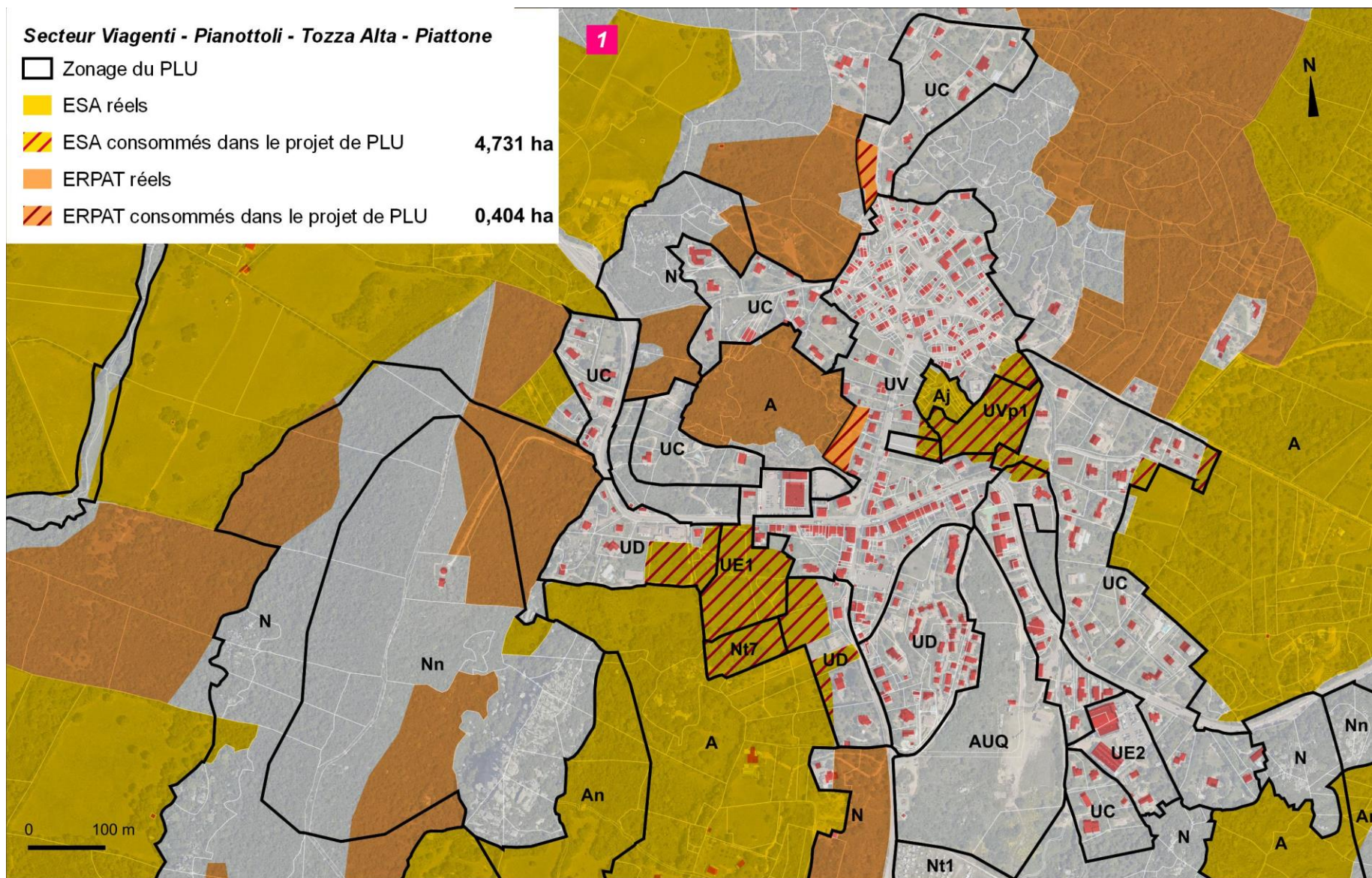


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

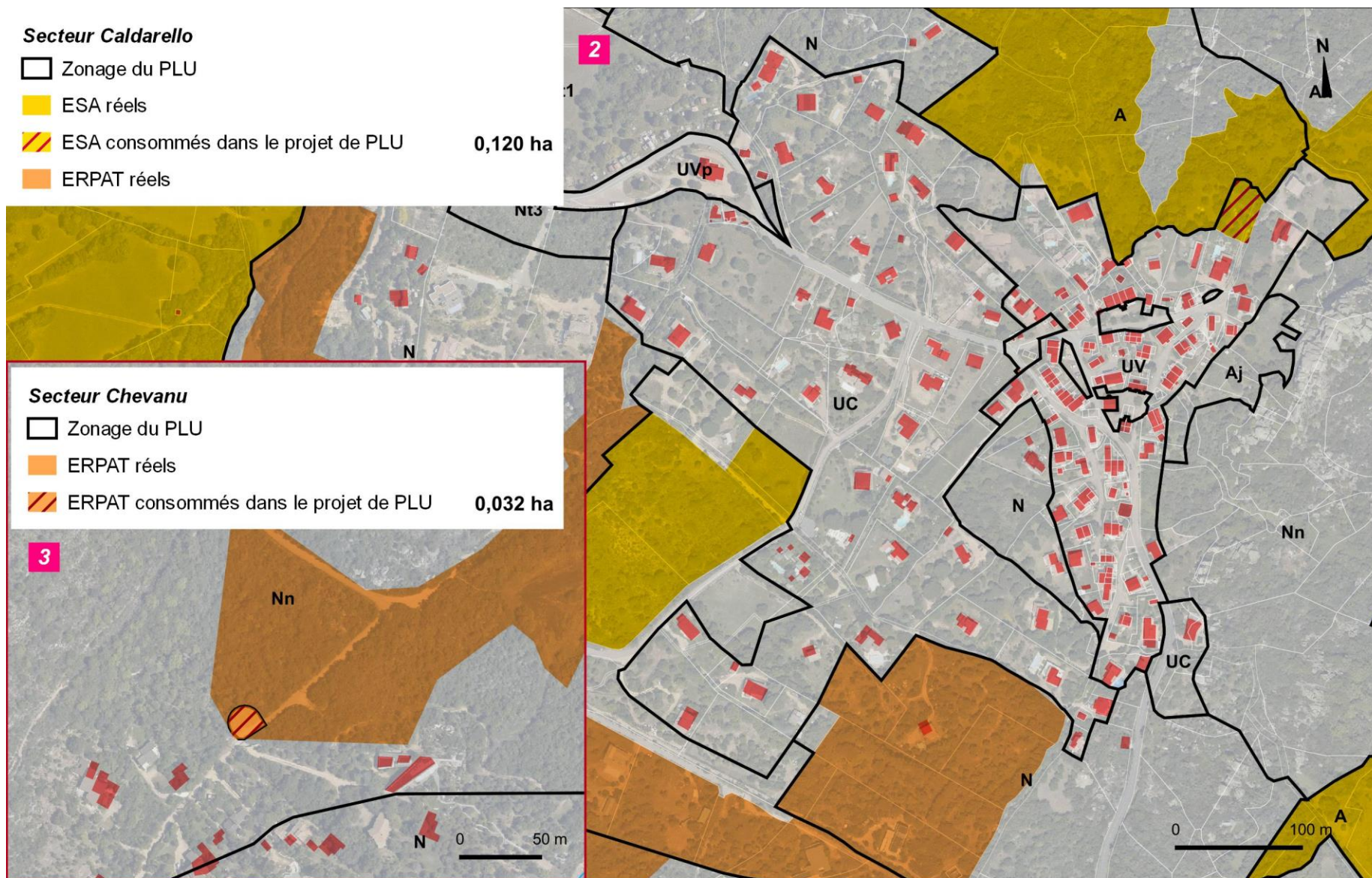


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

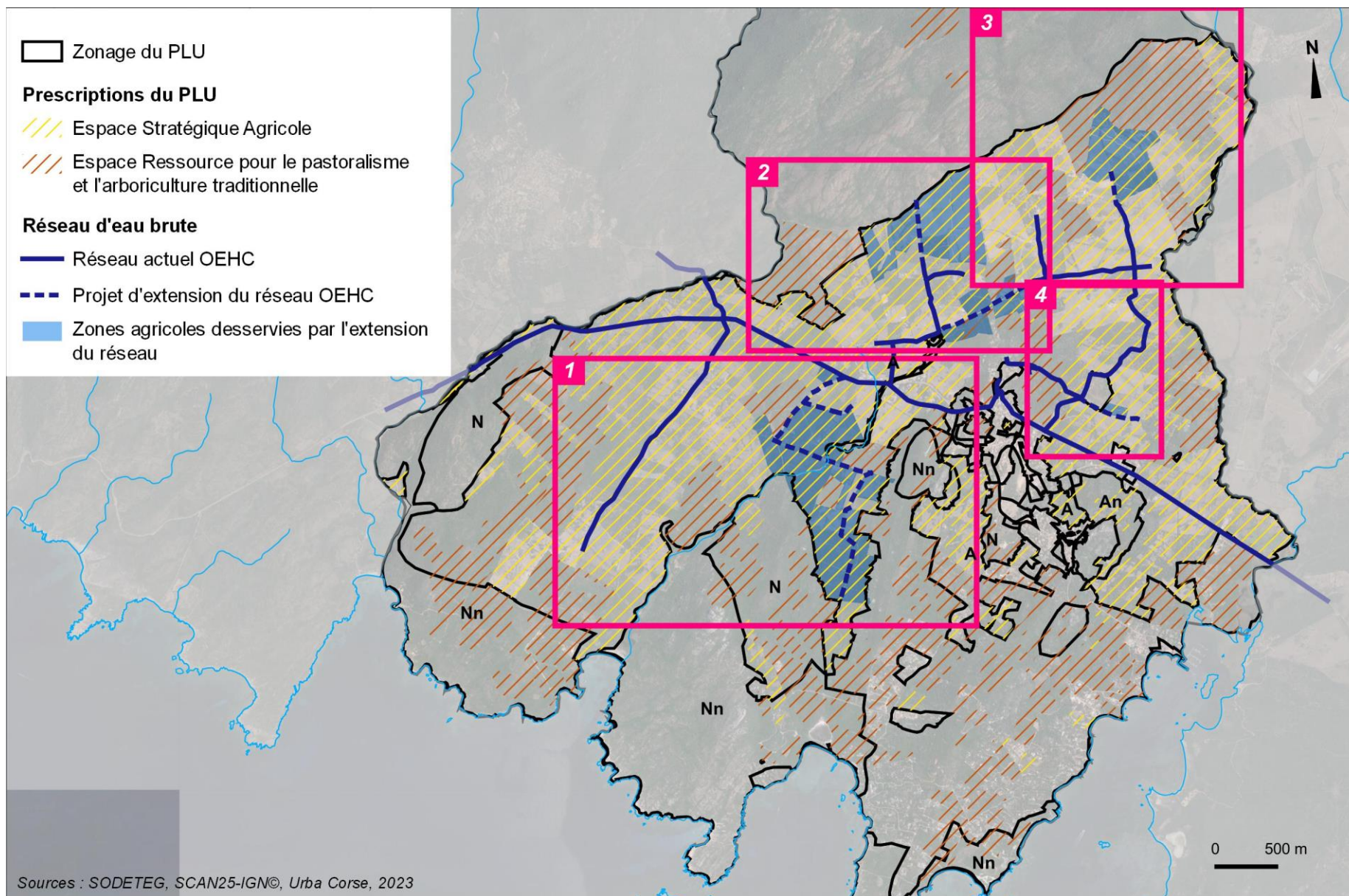


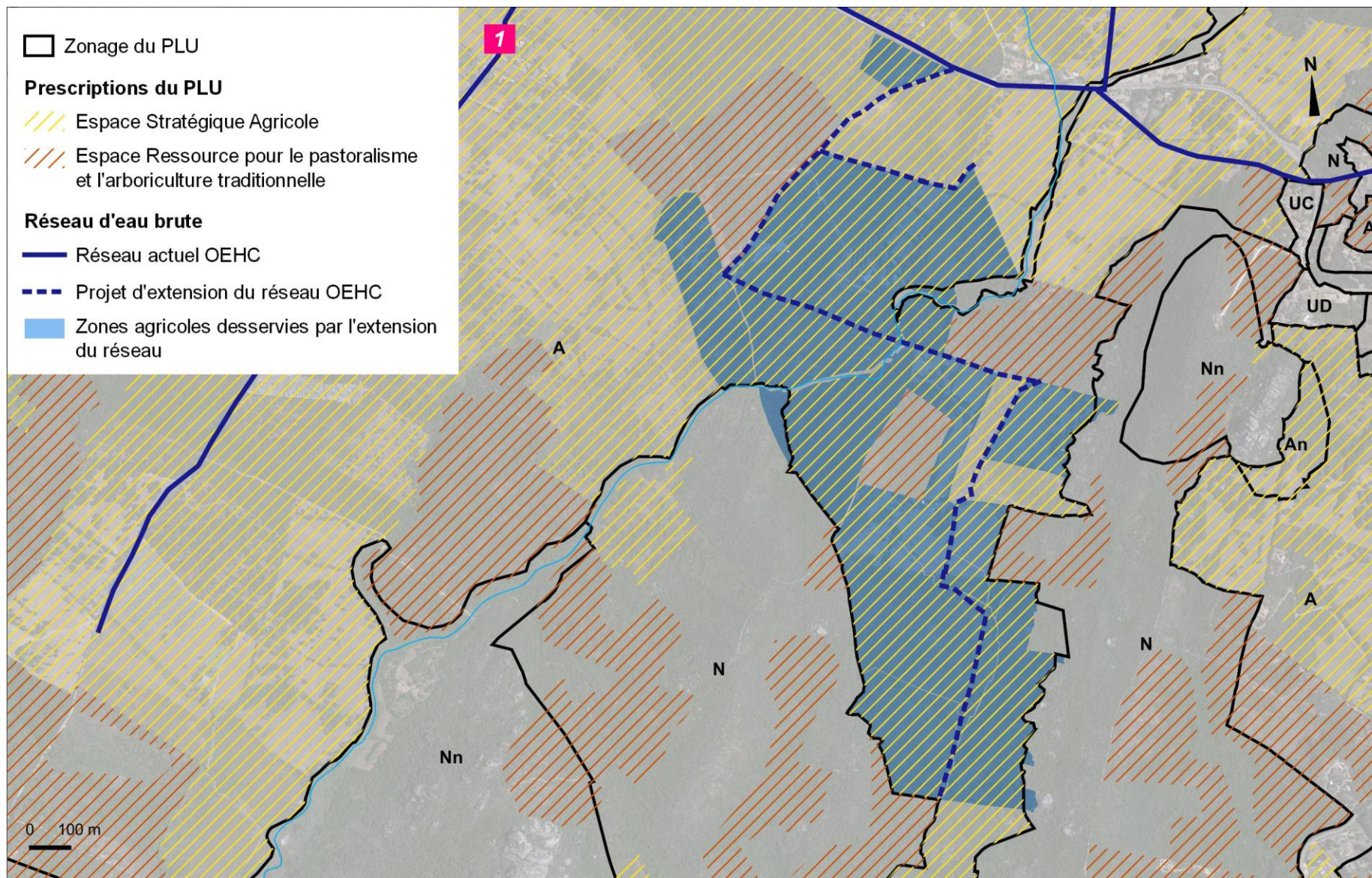


Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

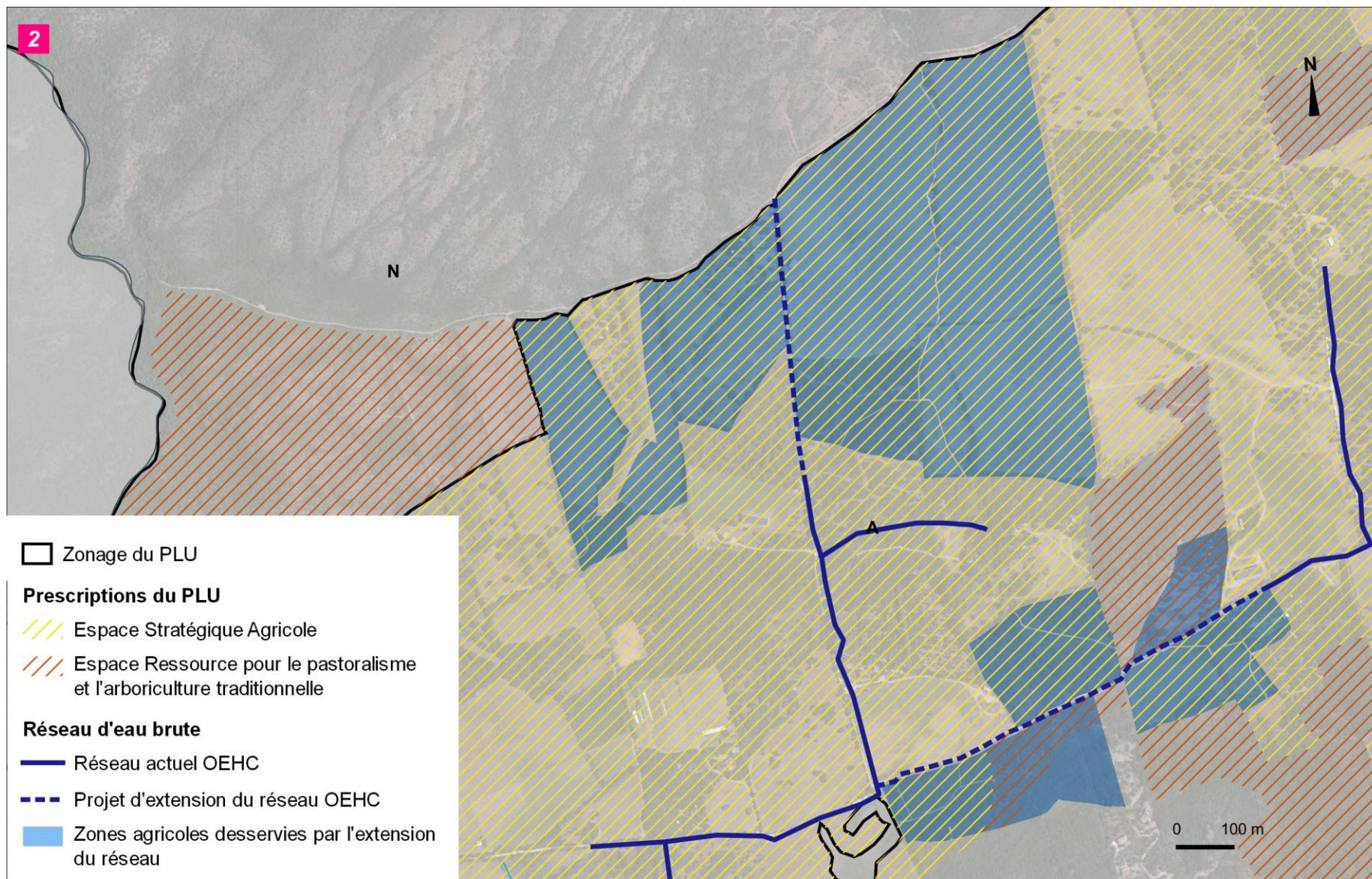


Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

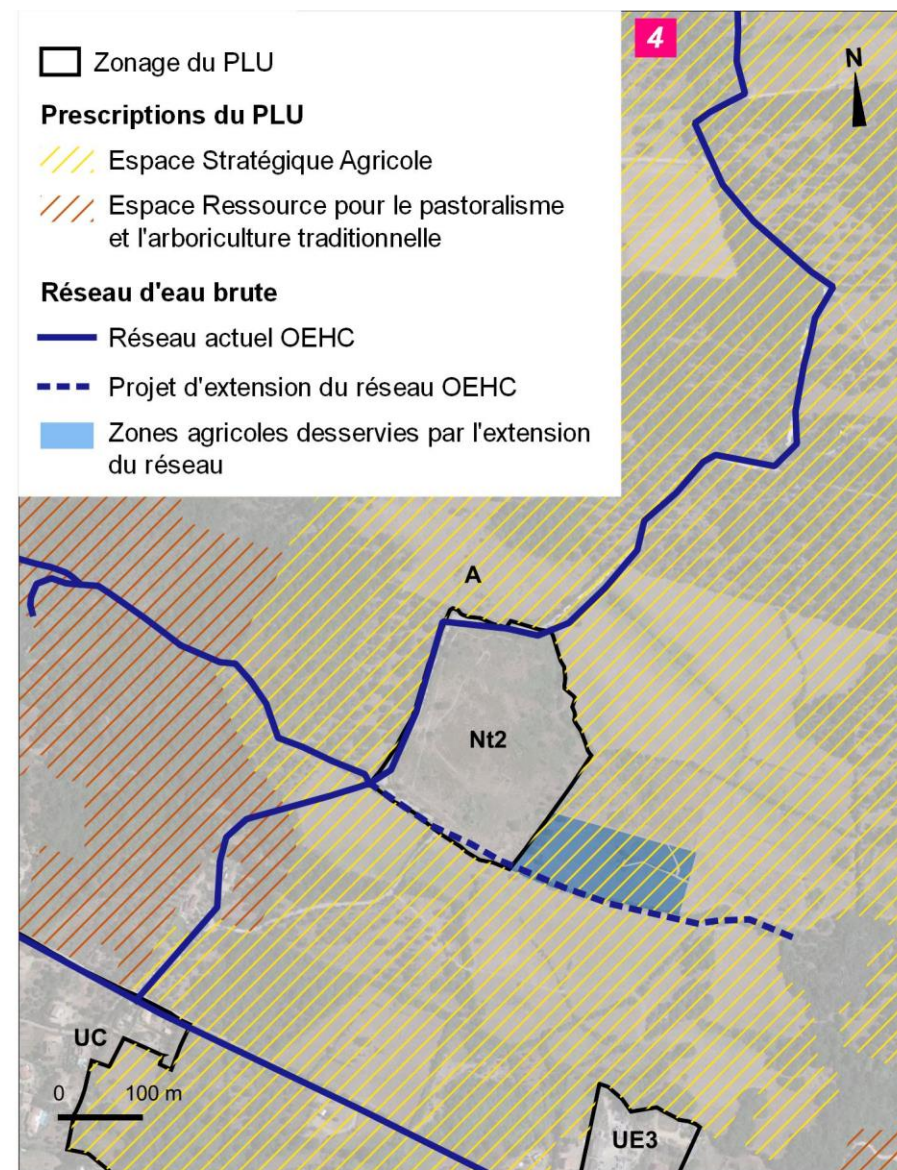
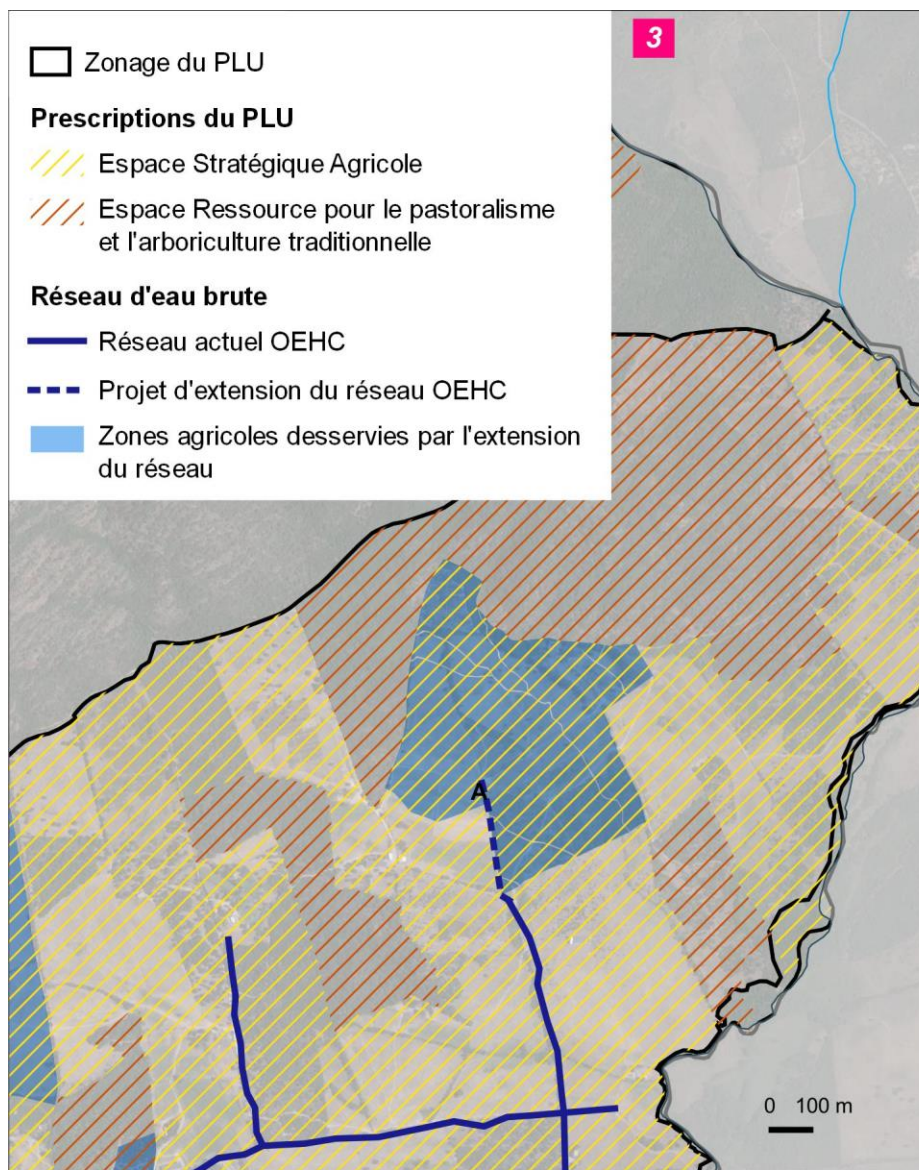




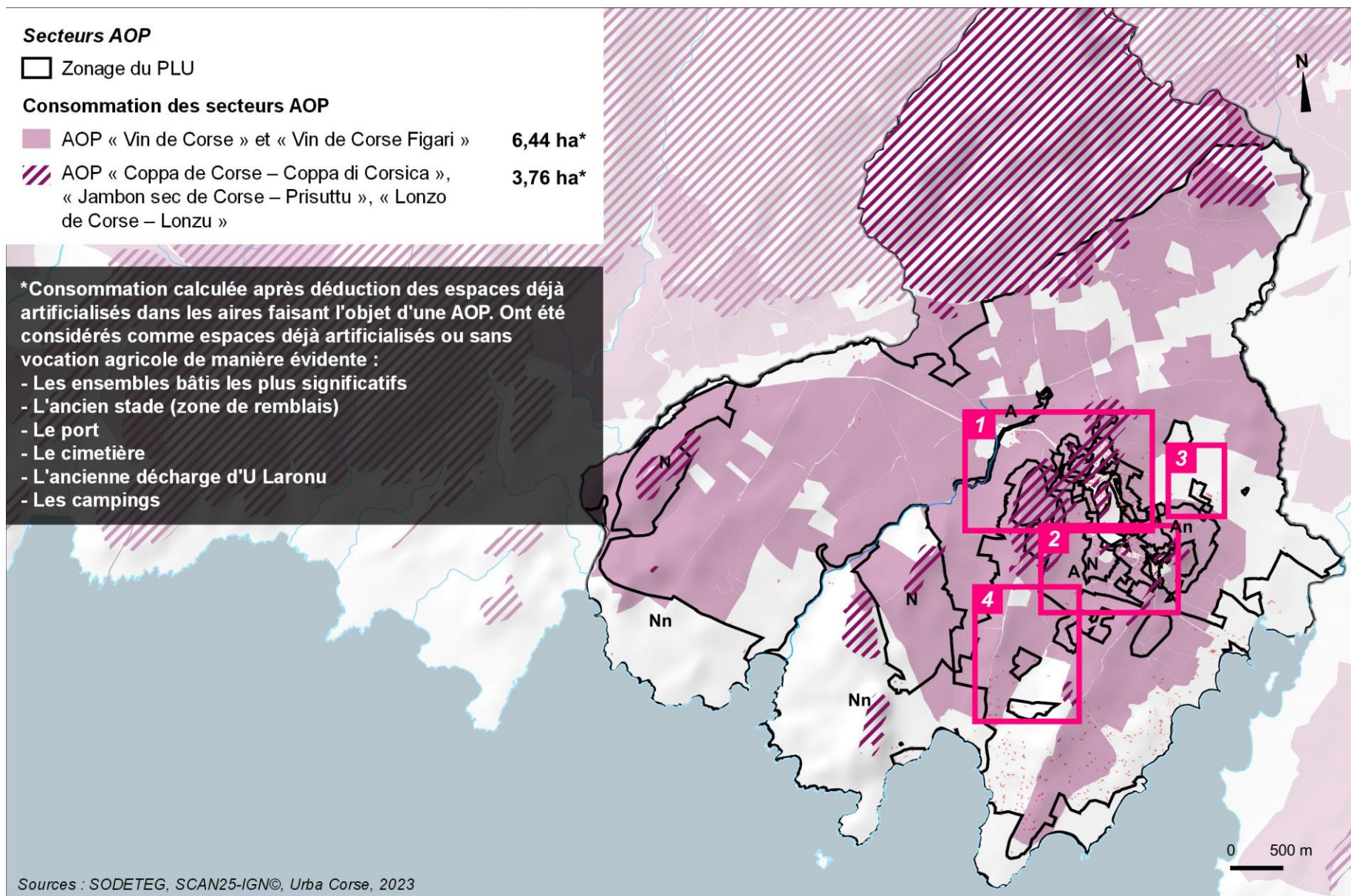
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

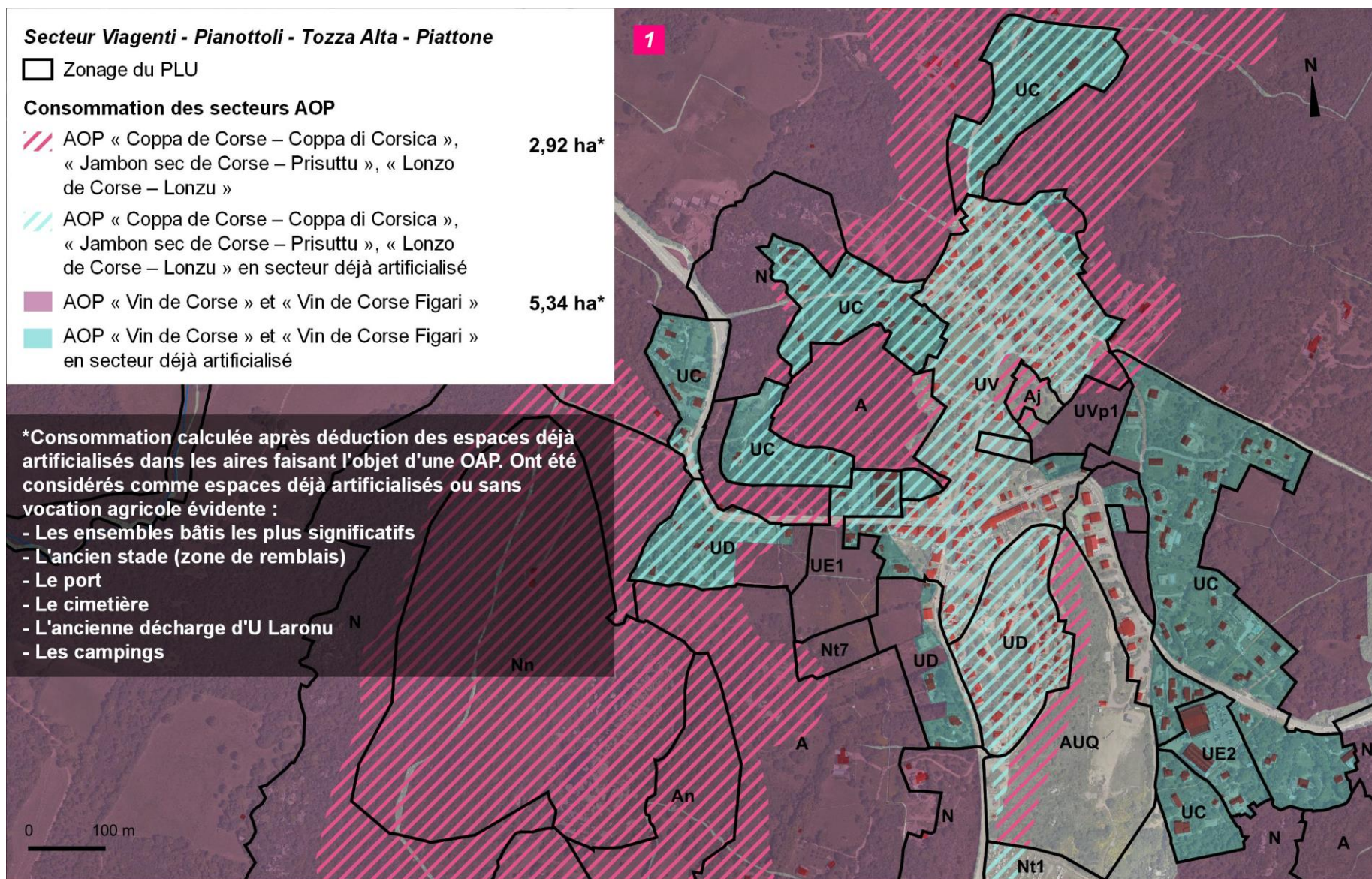


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023



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







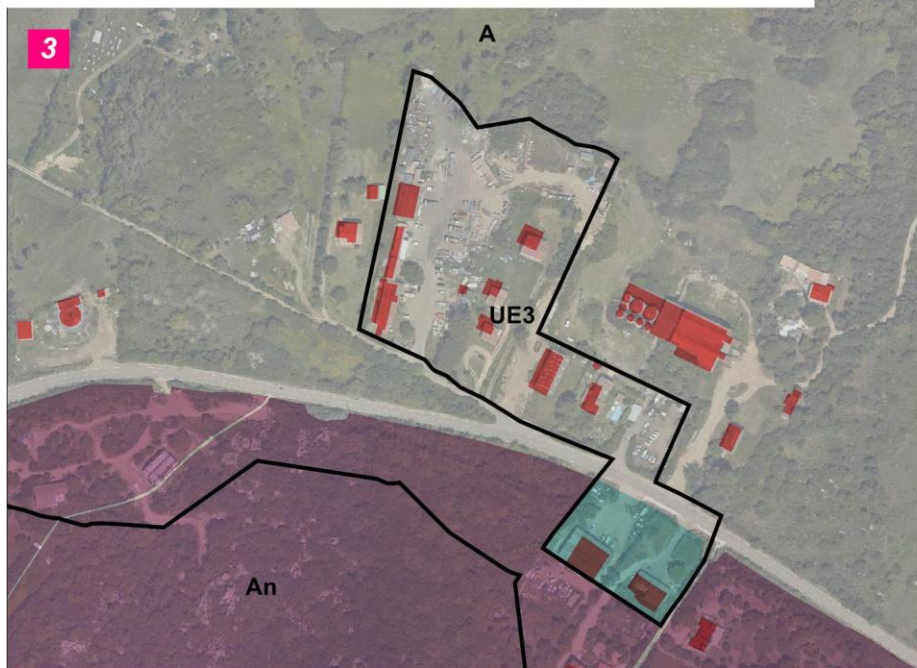
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023

Secteur U Laronu

□ Zonage du PLU

Consommation des secteurs AOP





-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »
-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari »
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » en secteur déjà artificialisé

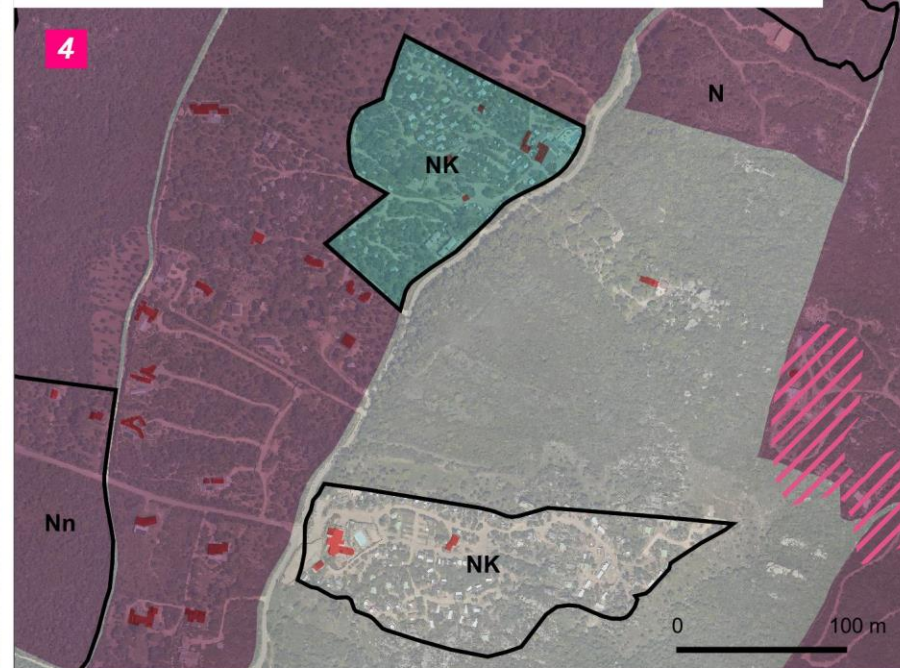


Secteur Campings

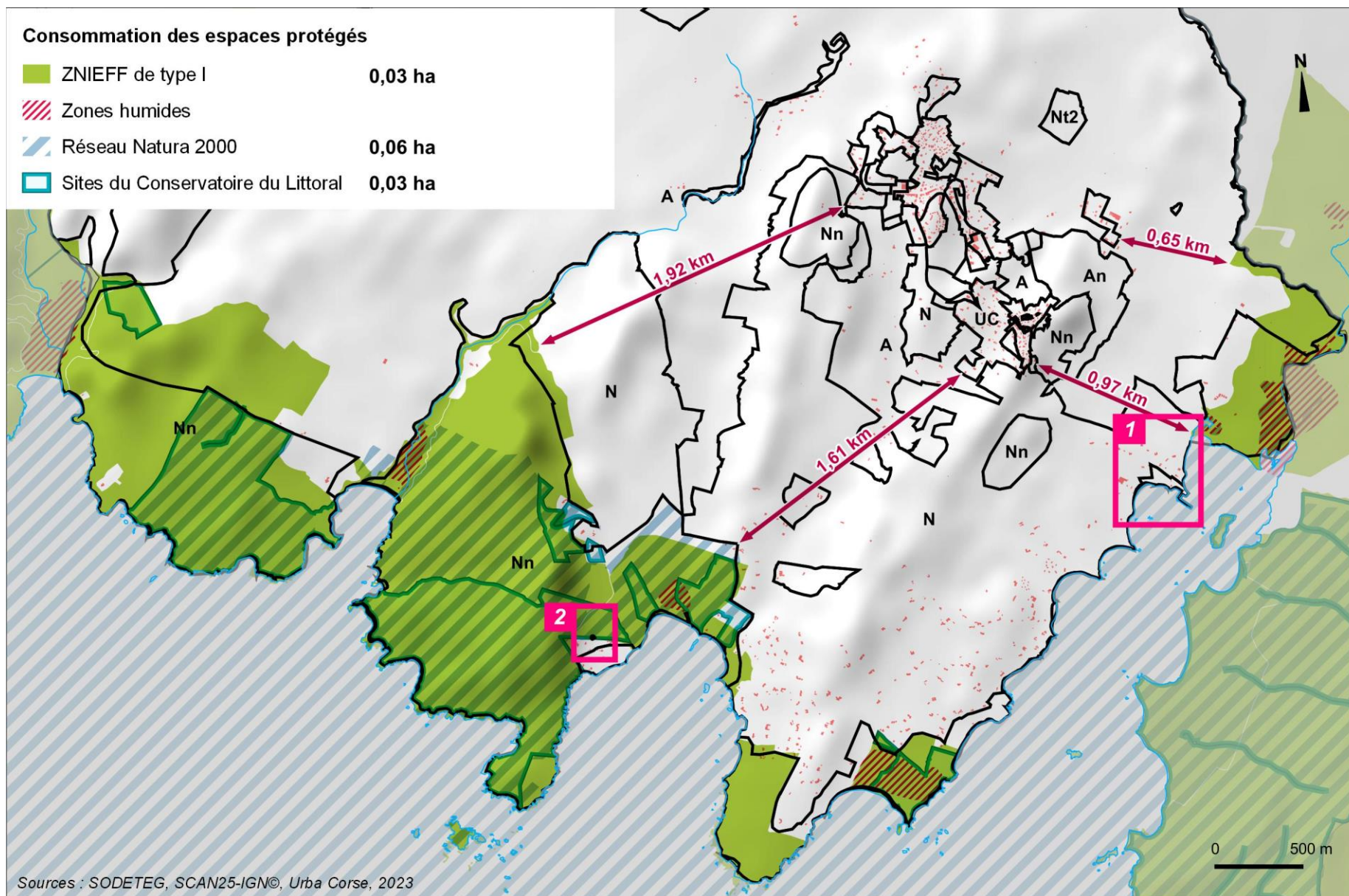
□ Zonage du PLU

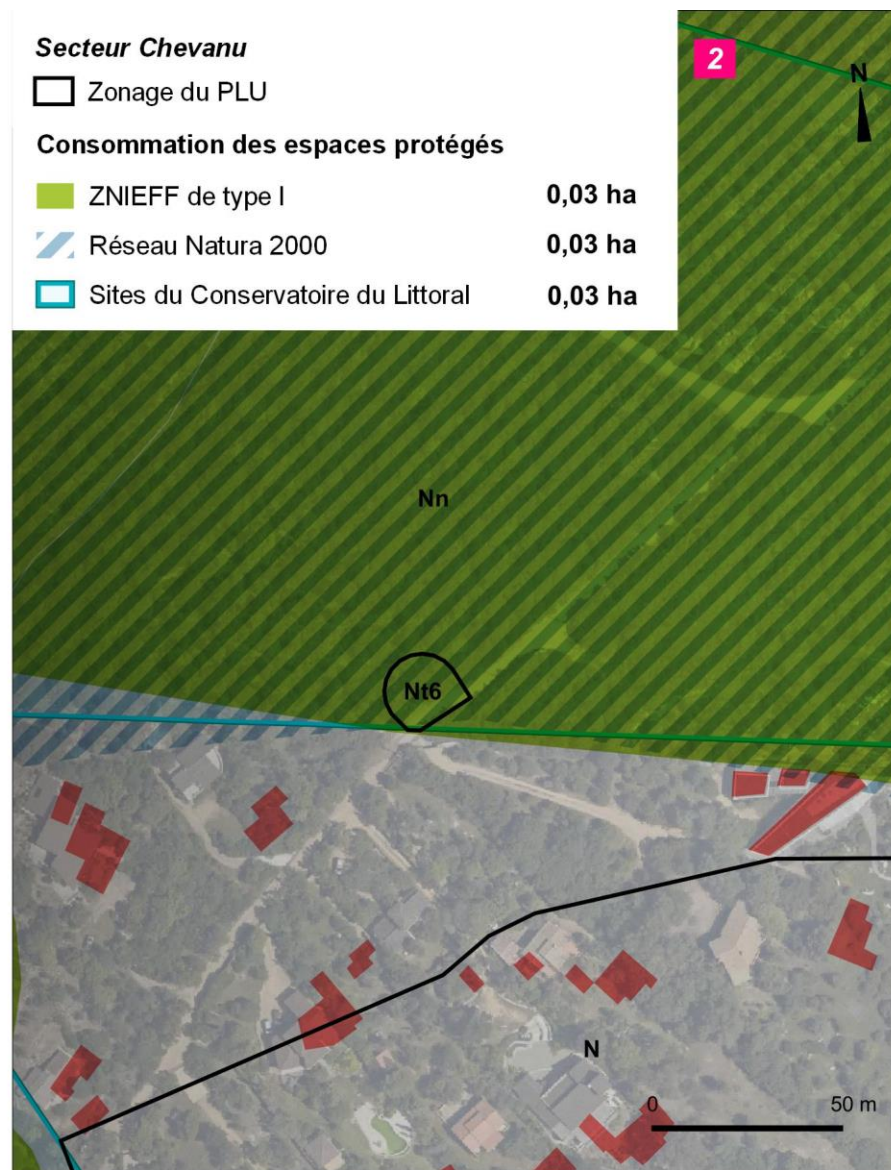
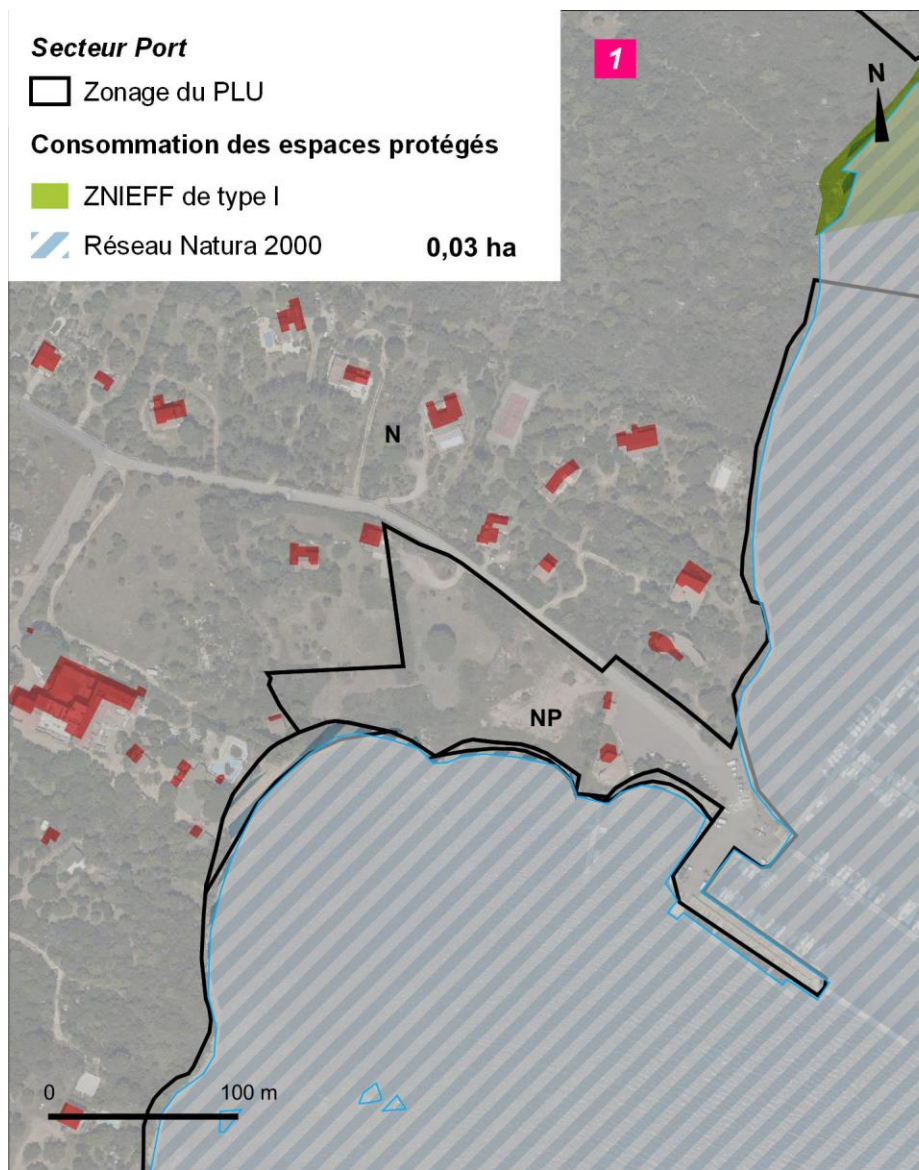
Consommation des secteurs AOP

-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »
-  AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu » en secteur déjà artificialisé
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari »
-  AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » en secteur déjà artificialisé

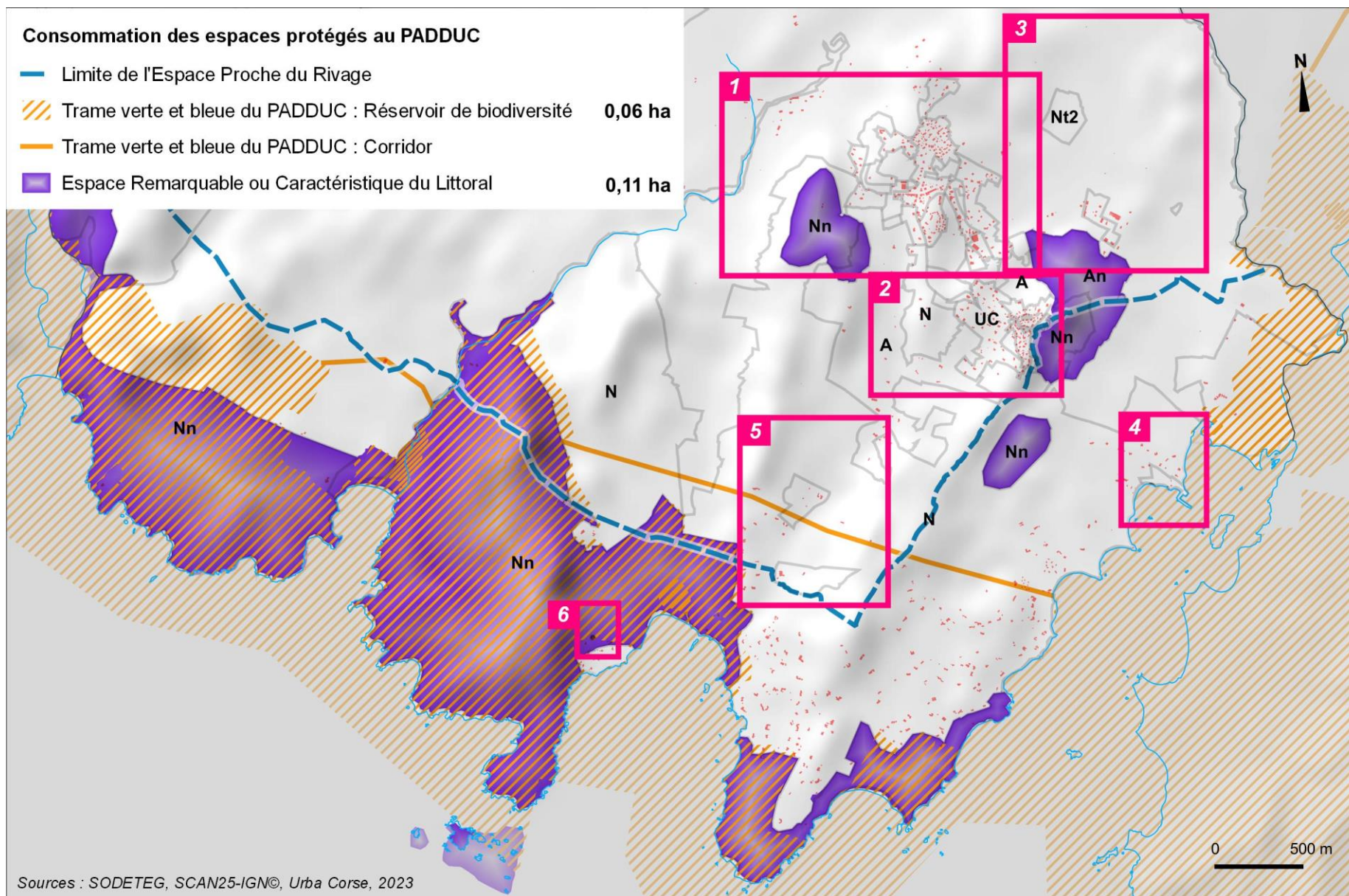


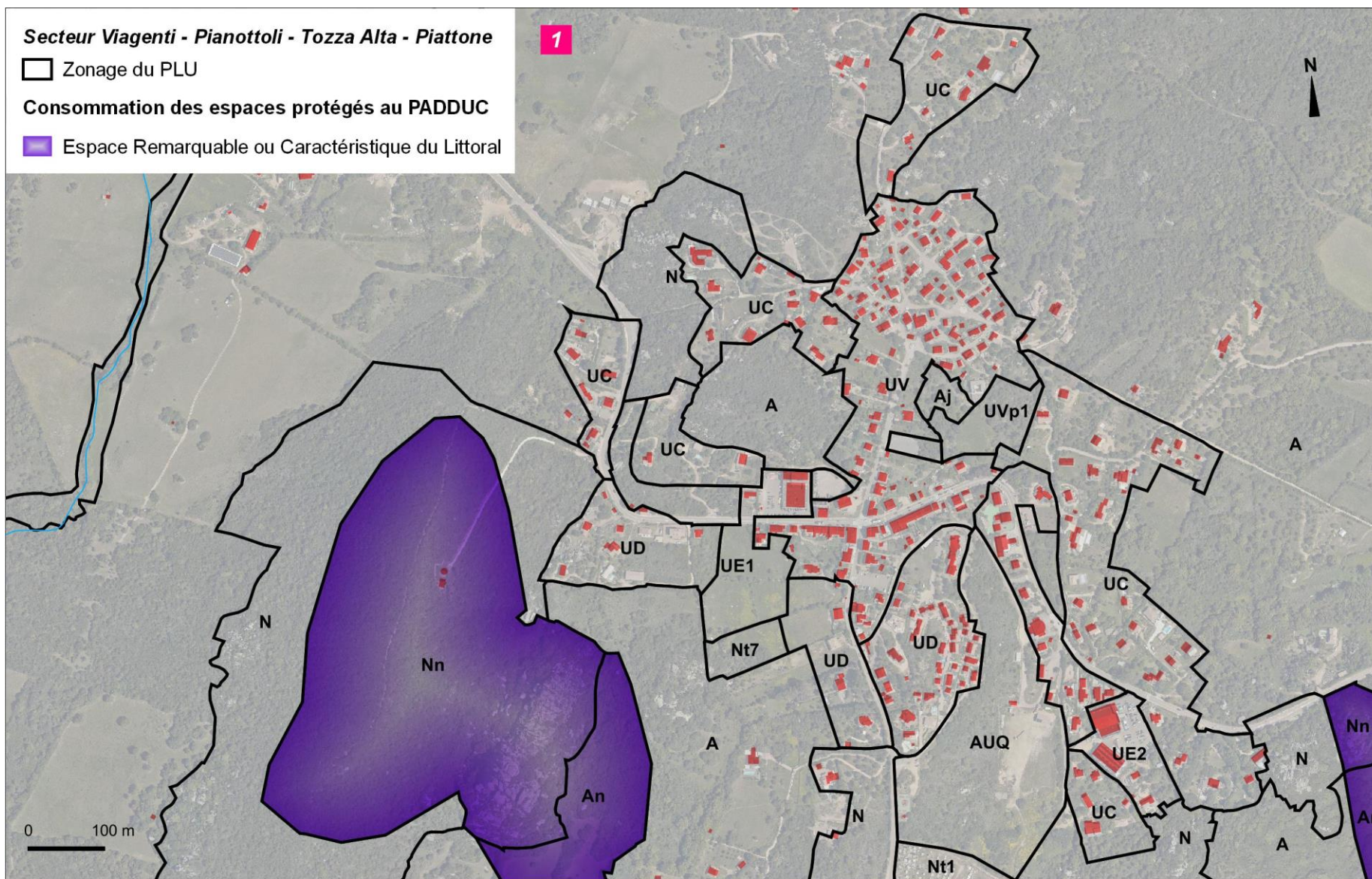
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023



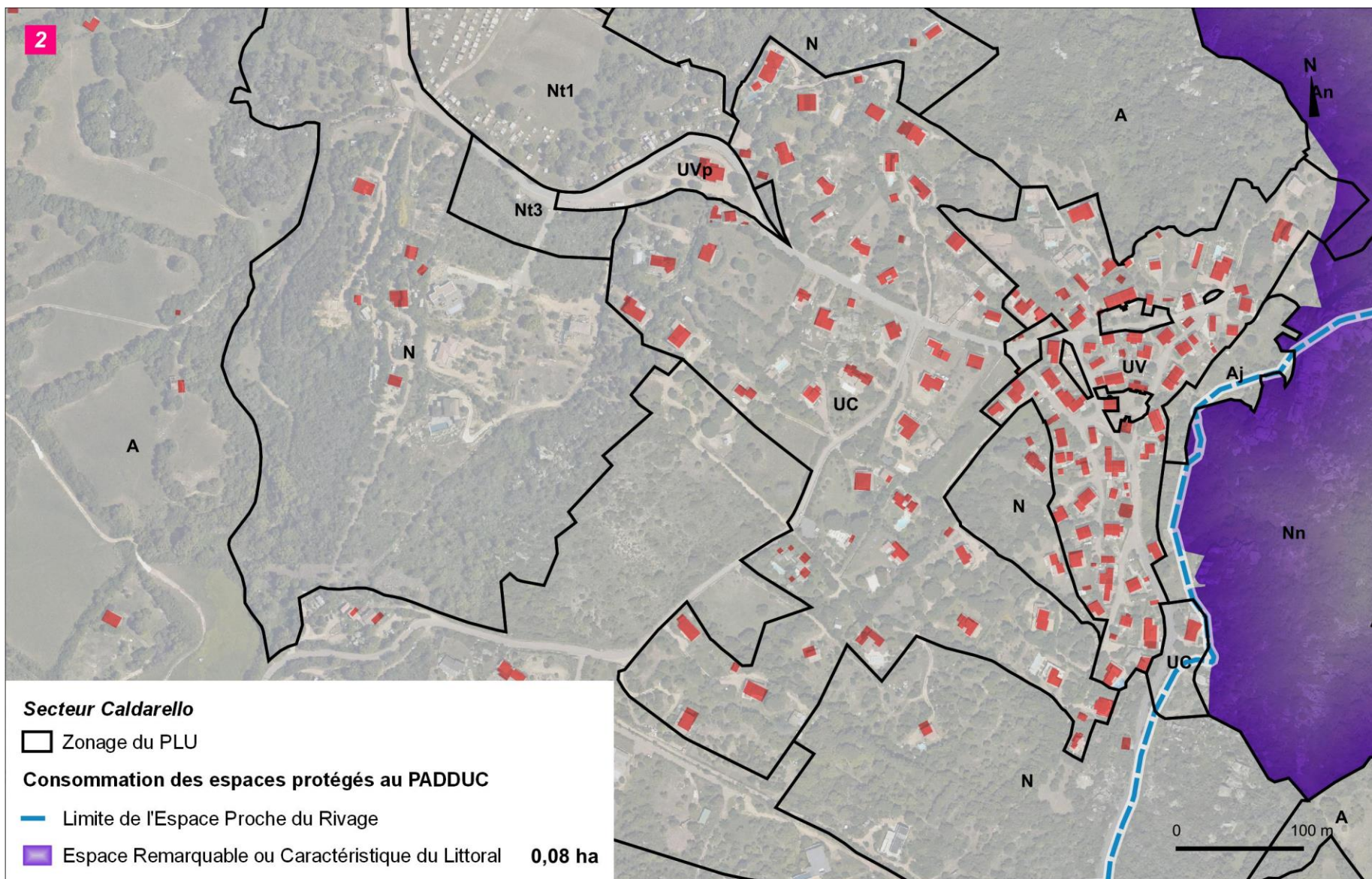


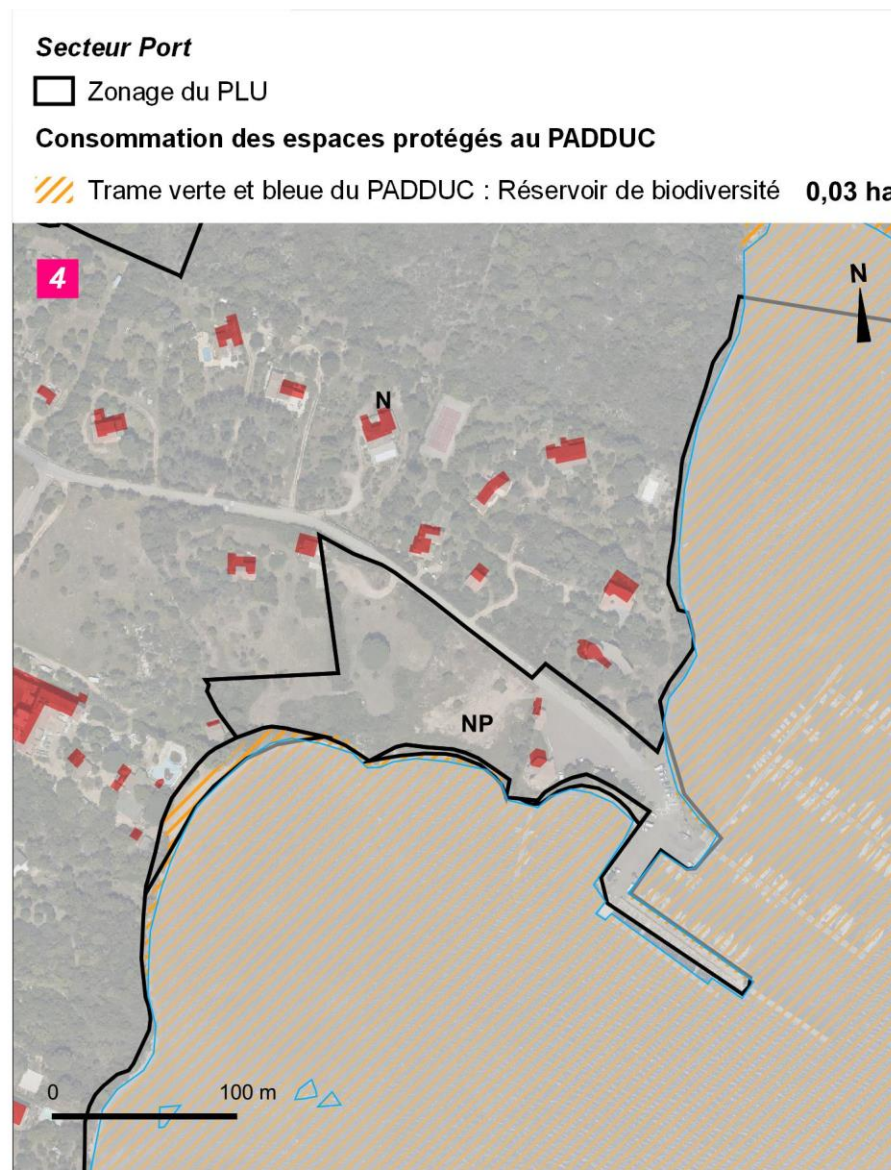
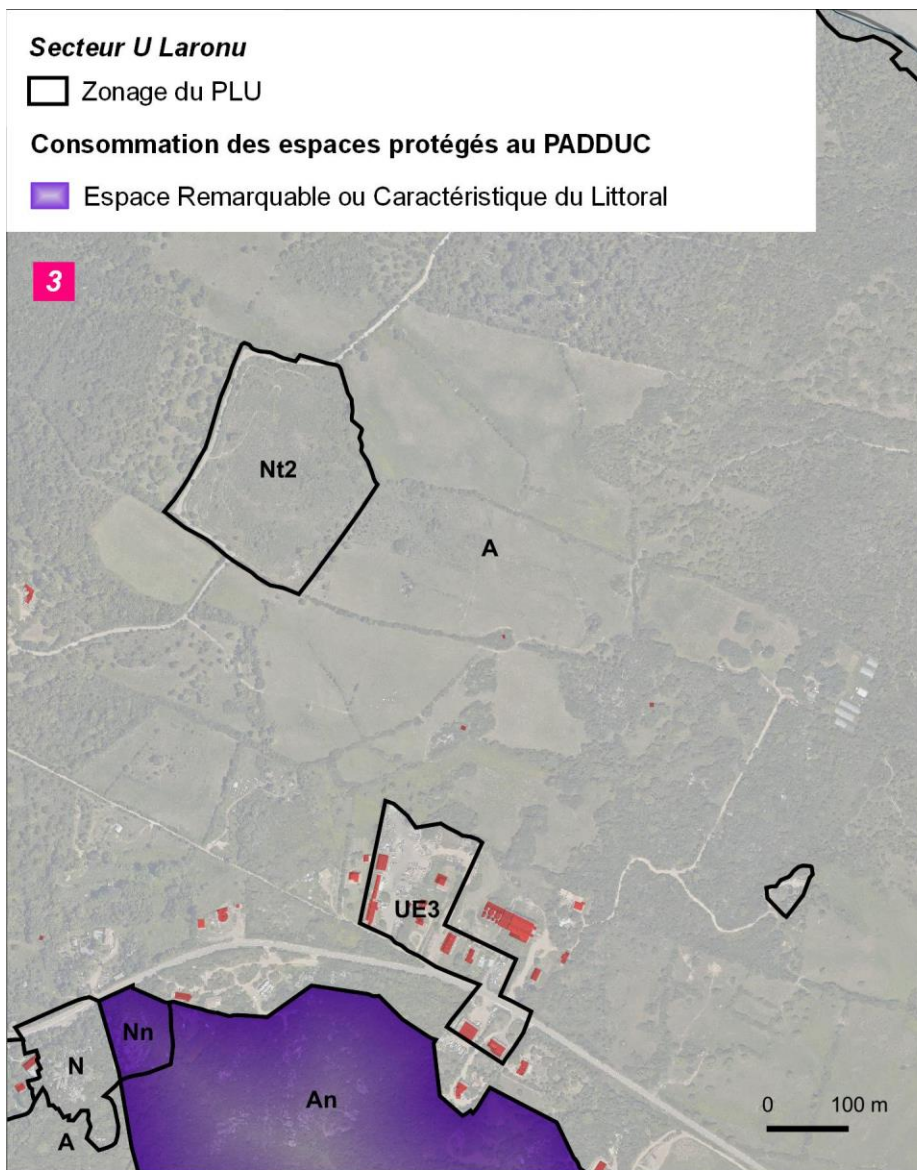
Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023



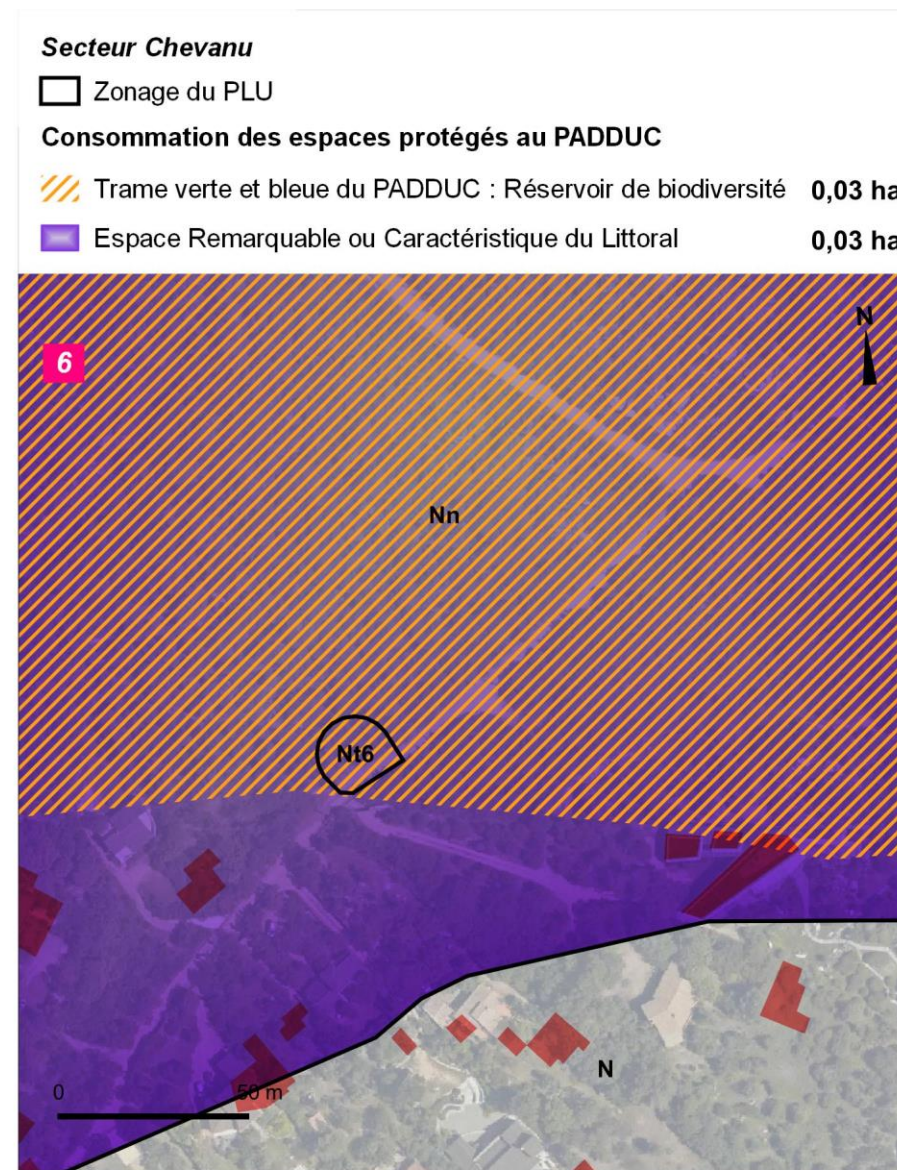
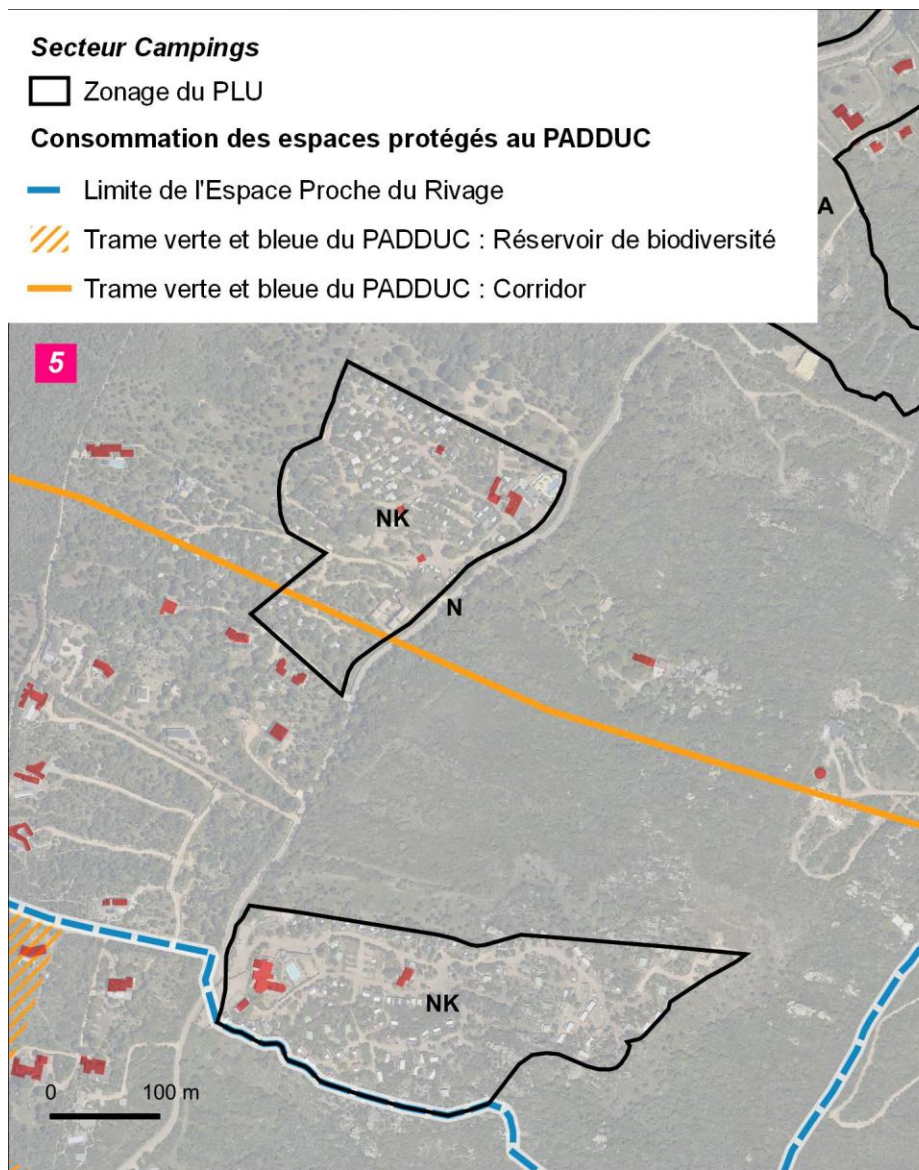


Sources : SODETEG, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2023





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

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

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

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP (Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux)		ESE (Espaces Stratégiques Environnementaux)		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
					dont irrigués											
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
S°1 Viagenti – Pianottoli Tozza Alta - Piattone	U	39,06	4,18	4,18	0	0	0,404	0,404	1,25	0,43	0	0	0	0	0	0
	AUQ	5,49	0	0	0	0	0	0	0,57	0,57	0	0	0	0	0	0
	Nt ³	0,55	0,55	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S 2 Caldarello	U	17,26	0,12	0,12	0	0	0	0	0,10	0,04	0	0	0	0	0	0
	Nt	3,63	0	0	0	0	0	0	0,17	0,17	0	0	0	0	0	0
S°3 U Laronu	U	2,83	0	0	0	0	0	0	0,08	0	0	0	0	0	0	0
	Nt	5,26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S°4 Port	NP	1,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S°5 Campings	NK	9,95	0	0	0	0	0	0	3,63	0	0	0	0	0	0	0
S°6 Chevanu	Nt	0,03	0	0	0	0	0,032	0,032	0	0	0	0	0	0	0	0
Total document d'urbanisme <i>(incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux campings)</i>	-	85,81	4,85	4,85	0	0	0,44	0,44	5,80	1,21	0	0	0	0	0	0

³ Hors Nt4 qui correspond à un recul par rapport à la RT40 et n'engendre donc pas de consommation d'espace agricole.

4.2 Bilan de la consommation des espaces agricoles selon zonage SODETEG

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

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces SODETEG									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	dont non bâti
S°1 Viagenti – Pianottoli Tozza Alta - Piattone	U	39,06	14,21	0	0	14,21	5,80	6,85	3,61	0,2	10,66	1,89
	AUQ ⁴	5,49	0,67	0	0	0,67	0,67	0	3,04	0	3,04	2,63
	Nt ⁵	0,55	0,55	0	0	0,55	0,55	0	0	0	0	0
S°2 Caldarello	U	17,26	10,20	1,36	0,10	11,66	2,27	0	1,49	0,36	1,85	0,34
	Nt	3,63	0,35	0,74	0	1,09	0,80	0	0,02	0	0,02	0,01
S°3 U Laronu	U	2,83	0,59	0	0	0,59	0	0	0	0	0	0
	Nt	5,26	3,91	0	1,13	5,04	5,04	0,10	0,03	0,09	0,22	0,03
S°4 Port	NP	1,75	0	0	0	0	0	0	1,51	0	1,51	1,08
S°5 Campings	NK	9,95	0	1,93	0	1,93	0	0	4,29	0	4,29	0
S°6 Chevanu	Nt	0,03	0	0	0	0	0	0	0,03	0	0,03	0,03
Total document d'urbanisme <i>(incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux campings)</i>	-	85,81	30,48	4,03	1,23	35,74	15,13	6,95	14,02	0,65	21,62	6,01

Codes SODETEG

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

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

⁴ L'ensemble de la zone AUQ a été retenue pour le calcul des surfaces agricoles consommées. Notons toutefois que le zonage AUQ fait l'objet d'une OAP (cf annexes) qui inclut un espace vert de 0,71ha, laissé à l'état naturel.

⁵ Hors Nt4 qui correspond à un recul par rapport à la RT40 et n'engendre donc pas de consommation d'espace agricole.

4.3 Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires

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

Numéro du secteur examiné	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recouplement avec les espaces du PADDUC, en particulier recouplement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
S°1 Viagenti – Pianottoli Tozza Alta - Piattone	U	39,06			0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	AUQ	5,49			0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	Nt	0,55			0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
S 2 Caldarello	U	17,26	0,08	0,46%	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	Nt	3,63			0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
S°3 U Laronu	U	2,83			0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
	Nt	5,26			0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
S°4 Port	NP	1,75			0,03	1,71%	0,03 ⁶	1,71%	0	-	0	-	0	-	0	-
S°5 Campings	NK	9,95			0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
S°6 Chevanu	Nt	0,03	0,03	100%	0,03	100%	0,03	100%	0,03	100%	0	-	0,03 ⁷	100%	0	-
Total document d'urbanisme <i>(incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux campings)</i>	-	85,81	0,11	0,13%	0,06	0,07%	0,06	0,07%	0,03	0,03%	0	-	0,03	0,03%	0	-

⁶ La consommation du secteur du port s'explique par des micro-recouplements des données Natura 2000 et TVB maritimes avec le zonage du port. Il n'y a en réalité pas de consommation sur ce secteur.

⁷ Correspond à un site du Conservatoire du littoral, en cohérence avec leurs projets (zone Nt dédiée à une aire de retournement pour les véhicules de secours)

4.4 Bilan de la consommation des secteurs AOP

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

Numéro du secteur examiné	PLU		AOP Viticoles		Autres AOP							
	Zonage PLU	Surface de la zone en ha	Aire parcellaire délimitée AOP « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari »		Aire géographique AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica »		Aire géographique AOP « Brocciu Corse / Brocciu »		Aire géographique AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse – Prisuttu », « Lonzo de Corse – Lonzu »		Aire géographique AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica »	
			Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés	Surface impactée (comprenant les espaces déjà artificialisés)	Surface impactée après déduction des secteurs déjà artificialisés
S°1 Viagenti – Pianottoli Tozza Alta - Piattone	U	39,06	25,08	4,79	39,06	6,66	39,06	6,66	19,74	1,15	39,06	6,66
	AUQ	5,49	0	0	5,49	0,55	5,49	0,55	1,79	1,65	5,49	0,55
	Nt	0,55	0,27	0,55	0,55	3,87	0,55	3,87	0,12	0,12	0,55	3,87
S 2 Caldarello	U	17,26	11,93	1,10	17,26	1,20	17,26	1,20	3,71	0,30	17,26	1,20
	Nt	3,63	0	0	3,63	0,69	3,63	0,69	0,83	0,54	3,63	0,69
S°3 U Laronu	U	2,83	0,45	0	2,83	0	2,83	0	0	0	2,83	0
	Nt	5,26	0	0	5,26	0	5,26	0	0	0	5,26	0
S°4 Port	NP	1,75	0	0	1,75	1,08	1,75	1,08	0	0	1,75	1,08
S°5 Campings	NK	9,95	4,39	0	9,95	0	9,95	0	0	0	9,95	0
S°6 Chevanu	Nt	0,03	0	0	0,03	0,03	0,03	0,03	0	0	0,03	0,03
Total document d'urbanisme	-	85,81 ⁸	42,12	6,44	85,81	14,08	85,81	14,08	26,19	3,76	85,81	14,08
Surface totale de L'AOP sur la commune			1 791,38		4 278		4 278		1 563,14		4 278	

⁸ Incluant les secteurs déjà bâtis, les zones dédiées aux équipements et aux campings

V- Eléments de conclusion

Pianottoli-Caldarello est une commune située dans l'ancien département de la Corse-du-Sud, aujourd'hui Collectivité Territoriale unique de Corse (fusion des 2 départements), appartenant à la **Communauté de communes du Sud Corse** et à l'ancienne **piève de Fretu**.

Avec une altitude comprise entre 0 m et 1321 m, le territoire communal est composé d'une façade littorale, essentiellement sauvage sur sa moitié Ouest et ponctuée de constructions sur sa moitié Est sur laquelle se trouve le port de plaisance, d'une plaine agricole, des lieux de vie principaux de la commune à proximité de la RT40 (Viagenti, Pianottoli et Caldarello), et d'un secteur montagneux dominé par l'Omu di Cagna.

Le territoire communal couvre une **superficie de 42,78 km²**. Il est concerné par plusieurs risques naturels :

- **Au risque mouvement de terrain et chute de blocs**, sans zone à enjeu.
- **A l'aléa submersion marine**
- **Au risque feu de forêt**

D'une grande richesse écologique, le territoire est concerné par des périmètres de protections environnementales, à savoir : Zones Natura 2000, ZNIEFF de type I et II, Zones humides, APB, Réserve Naturelle de Corse, et Sites du Conservatoire du Littoral.

Situés pour la grande majorité sur le pourtour littoral (hormis la ZNIEFF de type II qui couvre le secteur montagneux), les espaces protégés sont à distance des activités humaines et des futures zones constructibles du PLU. Néanmoins, au vu de la richesse du territoire, la nécessité de préserver des corridors écologiques entre le littoral et les secteurs montagneux de la commune semble évidente.

Avec une population de **901 habitants en 2020**, la commune connaît un taux d'évolution de **-1,03%/an entre 2014 et 2020 (mais + 0,38% entre 2009 et 2020)**.

Entre 2017 et aujourd'hui, la demande est toujours présente mais la population stagne.

L'hypothèse retenue tient donc compte de ces événements, et de l'évolution constatée à l'échelle de l'ancien département de Corse-du-Sud. Elle est axée sur un projet communal ambitieux qui s'étale sur un temps long de plusieurs années, avec notamment la réalisation des opérations de logements dans le cadre de l'OAP du Piattono. Ce dernier pourrait permettre à la commune de retrouver le dynamisme démographique qu'elle a connu avant le déclin amorcé en 2014.

Le maintien des plus jeunes et l'installation des familles pourrait permettre d'atteindre ces perspectives. Le projet communal pourrait s'appuyer sur la motivation du PLU pour recevoir des populations nouvelles permanentes tant par la mutation du parc actuel que par la réalisation d'opérations d'ensemble. Le développement économique envisagé et la création d'emplois permanents permettront aussi de renforcer son attractivité.

Ainsi, avec une évolution démographique projetée de +1% sur 10 ans, la commune pourrait accueillir environ 130 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

Ceci ne tient pas compte du besoin en desserrement des ménages (décohabitations, séparations...) et du taux de renouvellement du bâti qui ont en revanche été intégrés au calcul du besoin en logement présenté ci-après.

Cela suppose donc un besoin d'environ 75-80 logements à l'horizon 2030.

Soumis aux dispositions de la loi littoral, 3 lieux de vie sont retenus comme point de départ du projet. Il s'agit des villages historiques : Pianottoli (incluant Tozza Alta), Viagenti et Caldareddu. En plus de présenter une morphologie compacte et organisée, ils concentrent les fonctions urbaines en présence d'un habitat diversifié, des services publics, commerces et activités diverses dont la présence est favorisée par la RT40.

L'extension urbaine de ces noyaux englobe une urbanisation résidentielle plus diffuse et plus récente dominée par le pavillon individuel qui profite généralement de la présence du réseau routier communal.

Le projet ainsi retenu offre un **gisement foncier qui peut permettre la construction de 100 logements principaux, dont environ 80 d'ici 10 ans.**

Sur les 100 logements principaux potentiels, environ 70 seront construits dans le cadre de l'OAP du Piattono, en plusieurs tranches qui s'étaleront sur une durée de réalisation supérieure à 10 ans.

L'opération prévoit environ :

- 36 logements collectifs (LLS...)
- 25 logements intermédiaires (BRS, primo-accession...)
- 12 maisons en bande

La typologie des logements et notamment le portage par un bailleur social permet de garantir un nouveau parc constitué uniquement de résidences principales.

La tendance démographique retenue de +1%/an est couverte par les choix du PLU.

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 bâties.**

Les AOC et AOP couvrant la totalité du territoire communal, **la consommation est de**

0,33% de la surface de ces périmètres après déduction des secteurs déjà artificialisés.

Avec le PLU, les ESA conservés couvrent une surface totale de 1164 ha (quota PADDUC : 975 ha) et les ERPAT 799 ha.

Le PLU n'affecte pas les ZNIEFF et le périmètre NATURA 2000, hormis sur un secteur dédié à la réalisation d'une aire de retournement des véhicules de secours. Il permet aussi de recentrer les zones constructibles.

SYNTHESE EN CHIFFRES

- Surface communale : 4278 ha
- 12 exploitations en 2020 (données SODETEG et commune),
- SAU 2010 : 623 ha
- ESA PADDUC : 975 ha - ESA préservés: 1 164 ha
- RPG 2022- 1247 ha
- AOC viticole, charcuterie, huile d'olive, miel et brocciu de Corse / IGP viticoles « île de Beauté » et Méditerranée », IGP Clémentine, IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia
- Population permanente : 901 habitants en 2020 / -1,03% par an entre 2014-2020
- Population 2030 : +130 habitants (+1%)
- Parc immobilier : 1093 logements en 2020 dont 40,5% de résidences principales
- Besoin en logements permanents : +75-80 à l'horizon 2030
- Potentiel logements : 145 logements dont **100 logements** en résidence principale environ
- Mise en place du DPU

VI- Annexe

6.1 Les principaux indicateurs de la commune et leurs évolutions

Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution (éléments de prospective)	Sources	Commentaires éventuels												
Population	Population 2020	<ul style="list-style-type: none"> 901 habitants en 2020 -1,03% par an entre 2014 et 2020 	Projection 2030 : +130 habitants	INSEE	Tenant comptes des projets communaux et notamment de l'OAP du Piattono.												
Forme urbaine		Villages : <ul style="list-style-type: none"> Pianottoli-Viagenti-Tozza Alta Caldarello 		logt INSEE/zone bâtie (IGN) Diagnostic	Tendances observées : prédominance des maisons individuelles												
Foncier à densifier	Emprise périmètre PLU Surfaces résiduelles / extension	85,81 ha (incluant les zones dites "techniques") 0,51 ha de Surf. Résiduelle 10,54 ha de Surf. Extension Gisement foncier : 11,05 ha – 100 parcelles		PLU	Objectifs : Recentrer dans les villages Permettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les terrains communaux Prendre en compte les besoins des entreprises												
Construction et logements	Logements	Logements en 2020 : 1093 Résidences principales : 443 – 40% Maisons / appartement : 919/145 <table border="0"> <tr> <td></td> <td>2020</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>RP</td> <td>40,5%</td> <td>50,2%</td> </tr> <tr> <td>RS</td> <td>57,6%</td> <td>48,8%</td> </tr> <tr> <td>LV</td> <td>1,8%</td> <td>1%</td> </tr> </table>		2020	2014	RP	40,5%	50,2%	RS	57,6%	48,8%	LV	1,8%	1%	Estimation de la projection de logements principaux : 145 logements dont 100 logements en résidence principale	INSEE SITADEL commune	
	2020	2014															
RP	40,5%	50,2%															
RS	57,6%	48,8%															
LV	1,8%	1%															
Agriculture	SAU	<ul style="list-style-type: none"> SAU en 2010 : 623 ha 		RGA 2010													
		<ul style="list-style-type: none"> surface des îlots déclarés sur le territoire communal (2022) : 1247 ha 		RPG 2022													

	Zonages agricoles et sylvicoles PADDUC	<ul style="list-style-type: none"> Espaces stratégiques agricoles réels hors ZC: 799 ha ESA définitifs après projet ZC : 1164 ha 		SODETEG PADDUC	975 ha ESA-quota du PADDUC
	Exploitants	<ul style="list-style-type: none"> 14 exploitants en 2010 12 exploitants en 2020 (commune) 		AGRESTE 2000-2010 / Commune	
	Orientations des exploitations	<ul style="list-style-type: none"> Orientation technico-économique de l'exploitation en 2022 : Polyculture et polyélevage 		RGA 2010 Données communales	
	AOC et AOP	<ul style="list-style-type: none"> AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » (sur l'ensemble de la commune) AOP « Brocciu Corse / Brocciu » (sur l'ensemble de la commune) AOP viticoles « Vin de Corse » et « Vin de Corse Figari » (cf carte) IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune) AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf carte) AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf carte) AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf carte) AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune) IGP Clémentine de Corse IGP Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia 		INAO	
	Équipements structurants	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement et réalisation de logements dans le quartier du Piattone Aménagement de port de plaisance, des abords de l'église, théâtre de verdure 		Commune – Intercommunalité	

6.2 Le gisement foncier du projet de PLU

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

**Commune de Pianottoli-Caldarello -
Secteur de Pianottoli / Viagenti et Piattonne**

Gisement foncier

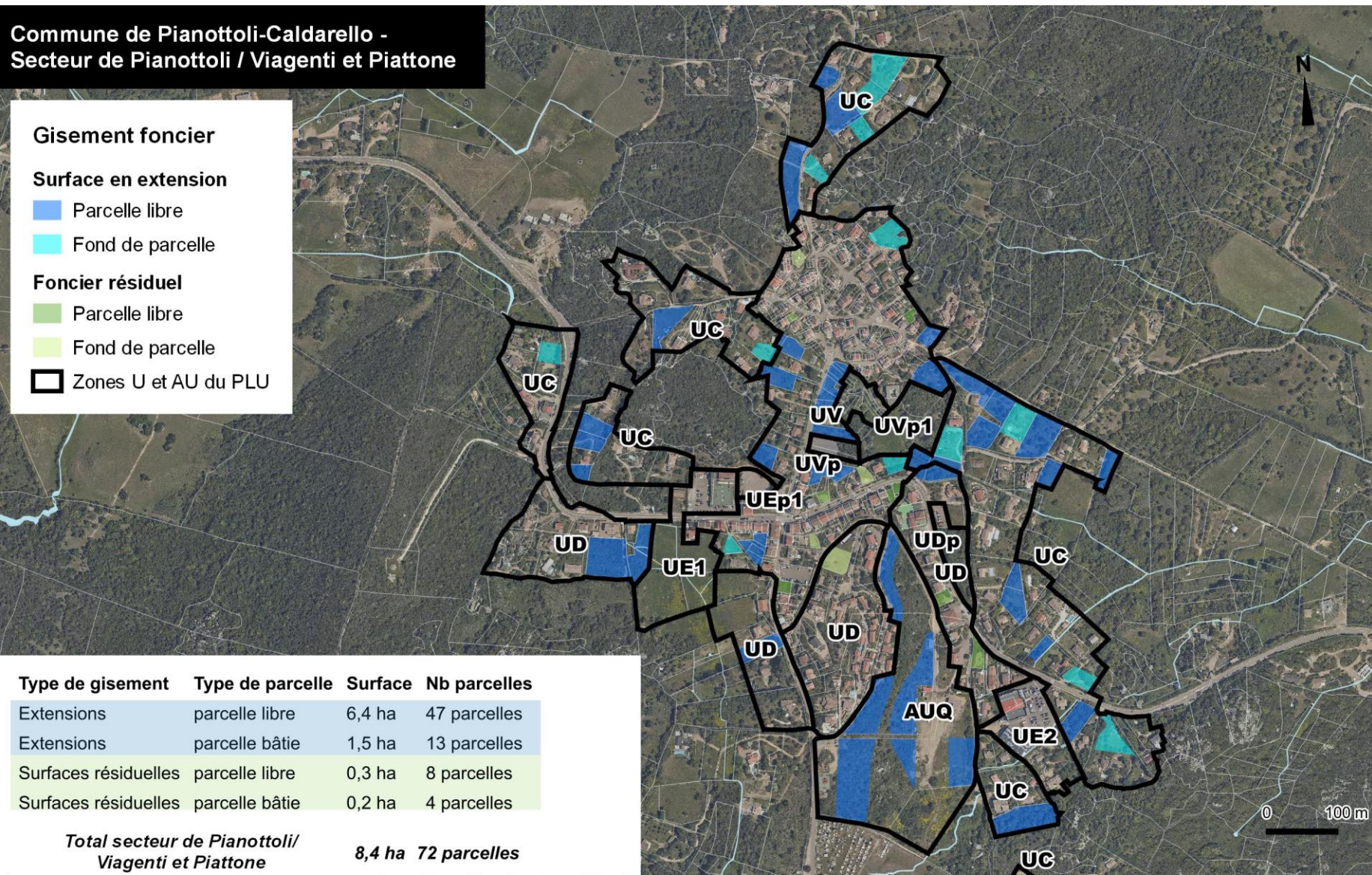
Surface en extension

- Parcelle libre
- Fond de parcelle

Foncier résiduel

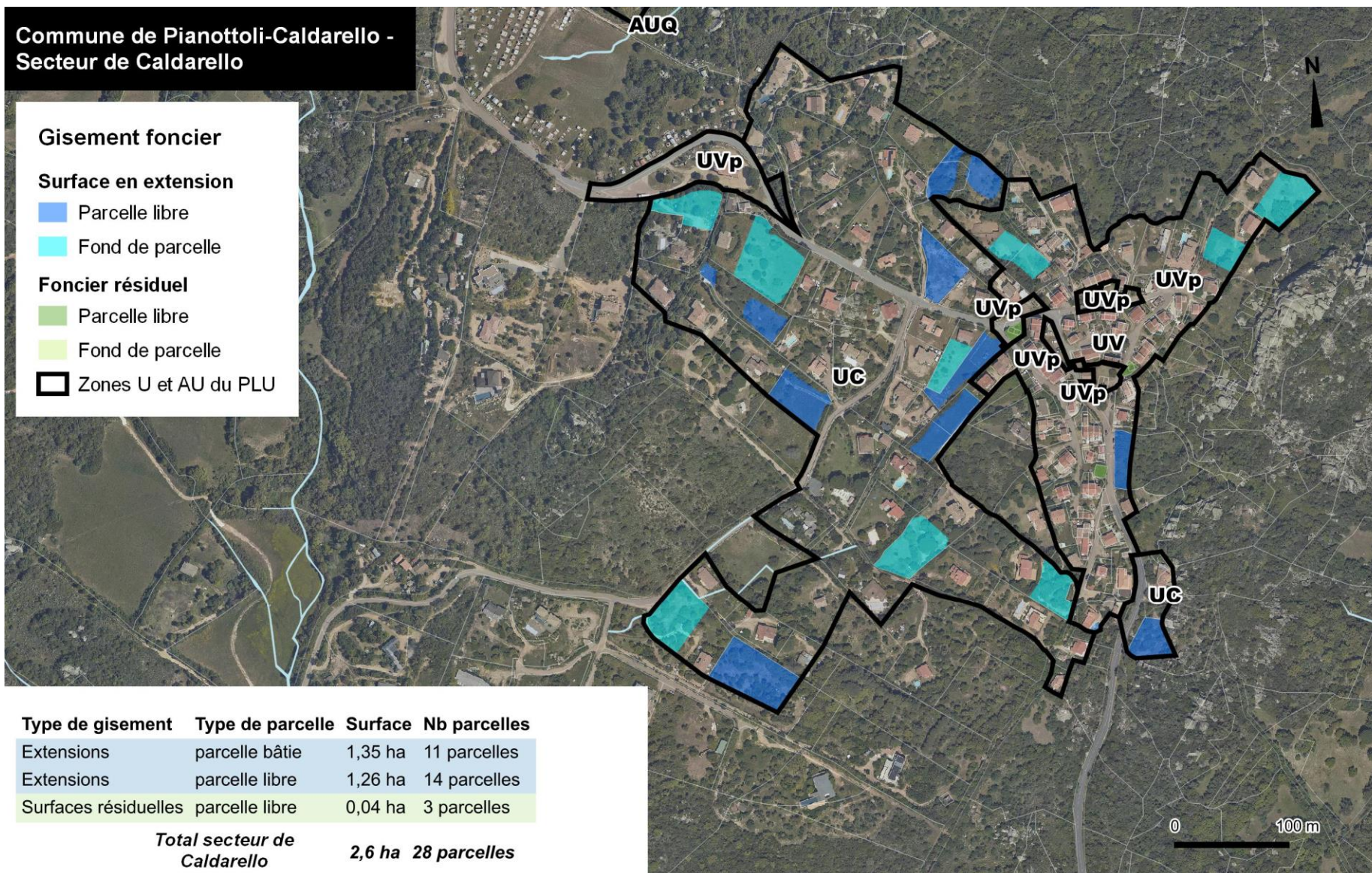
- Parcelle libre
- Fond de parcelle

Zones U et AU du PLU



Type de gisement	Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
Extensions	parcelle libre	6,4 ha	47 parcelles
Extensions	parcelle bâtie	1,5 ha	13 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle libre	0,3 ha	8 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle bâtie	0,2 ha	4 parcelles
Total secteur de Pianottoli/ Viagenti et Piattonne		8,4 ha	72 parcelles

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

URBACORSE






PLU De Pianottoli-Caldarello- CTPENAF – 2023

PAGE 69

6.3 Les OAP

OAP de Piattona







Habitat et équipement

-  Secteurs d'habitat collectif
-  Secteur d'habitat intermédiaire avec desserte uniquement piétonne
-  Habitat de type maisons en bande avec stationnement sur parcelle
-  Parcelle réservée au SDIS
-  Zones dédiées à la création d'équipements publics
-  Locaux destinés aux activités médicales et paramédicales

Espaces publics, jardins et loisirs

-  Espace vert à destination de loisirs (parcours santé, promenade, VTT...)
-  Noue paysagère pour le traitement des eaux pluviales
-  Amas rocheux à préserver et à valoriser
-  Créer des placettes paysagées
-  Zone tampon autour du SDIS (ex : jardins partagés)
-  Alignement d'arbres en bordure de voie
-  Théâtre de verdure
-  Olivier à préserver

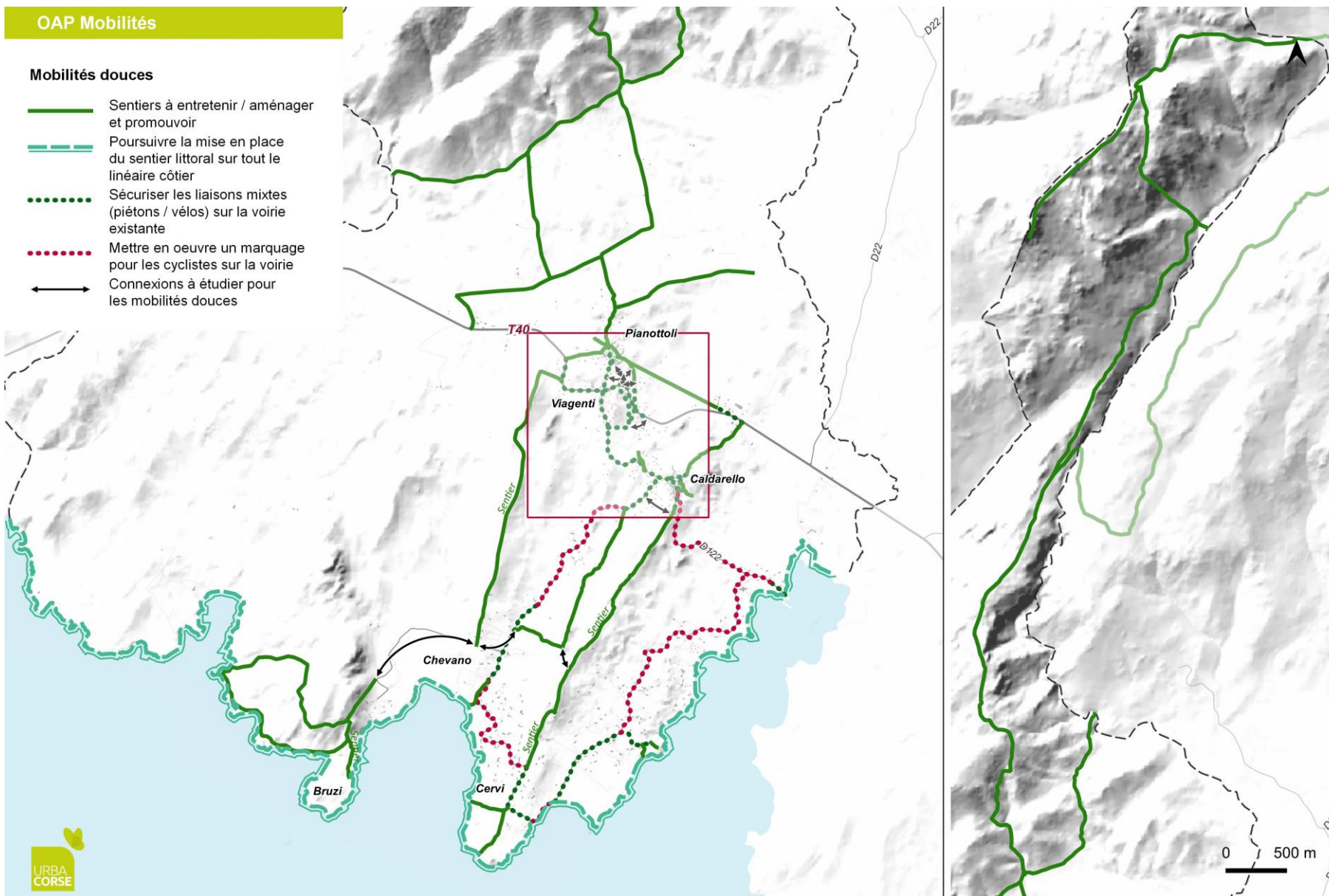
Mobilités et stationnement

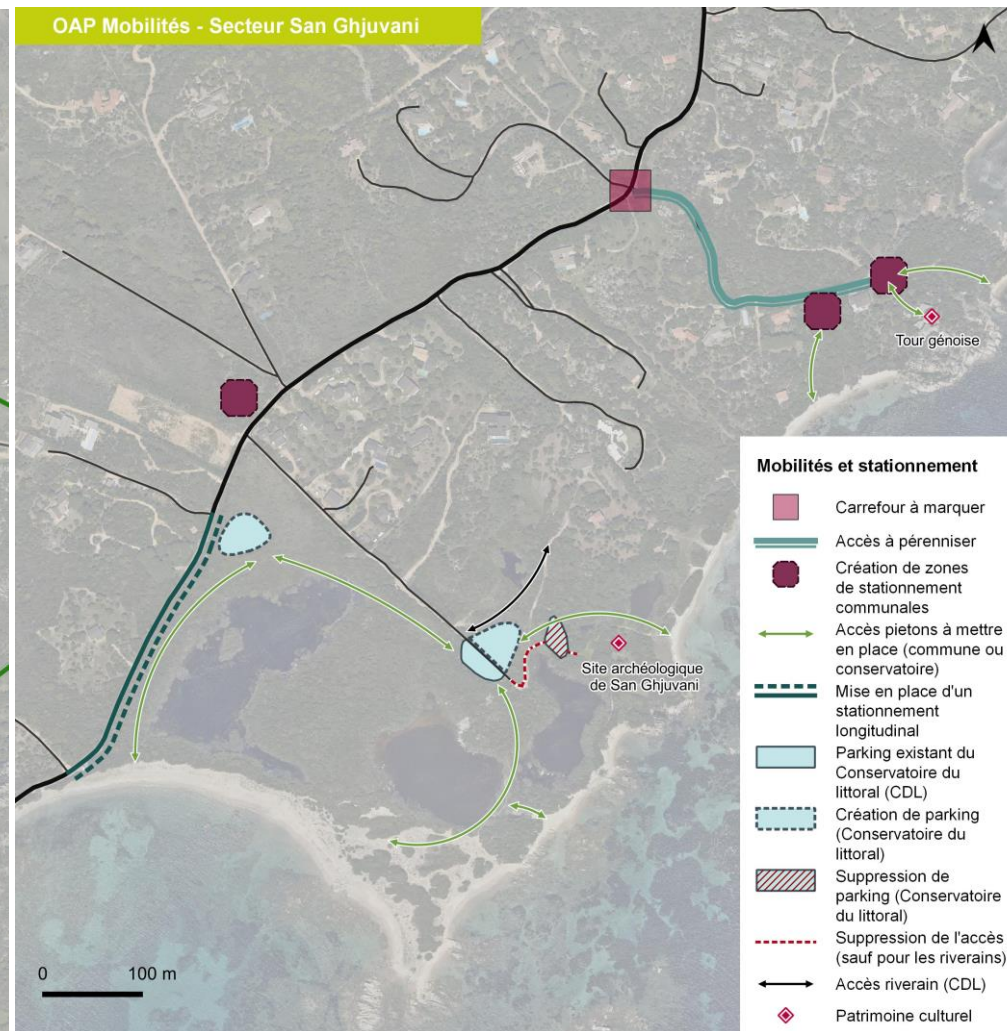
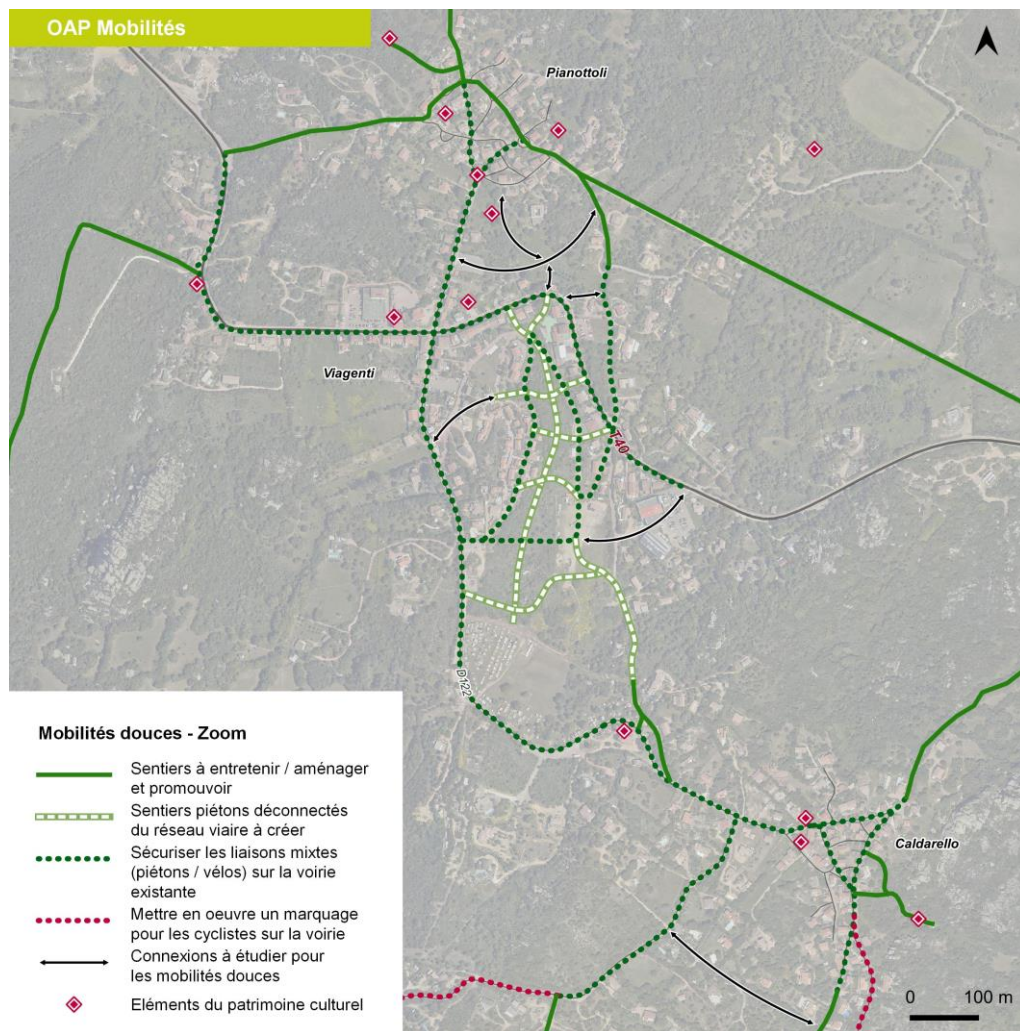
-  Projet de voirie communale
-  Voies de circulation à créer (tracé de principe)
-  Traitement de la voirie pour la mise en sécurité des déplacements piétons
-  Liaisons dédiées aux modes doux
-  Zones de stationnement mutualisées
-  Indications complémentaires : cf. rapport

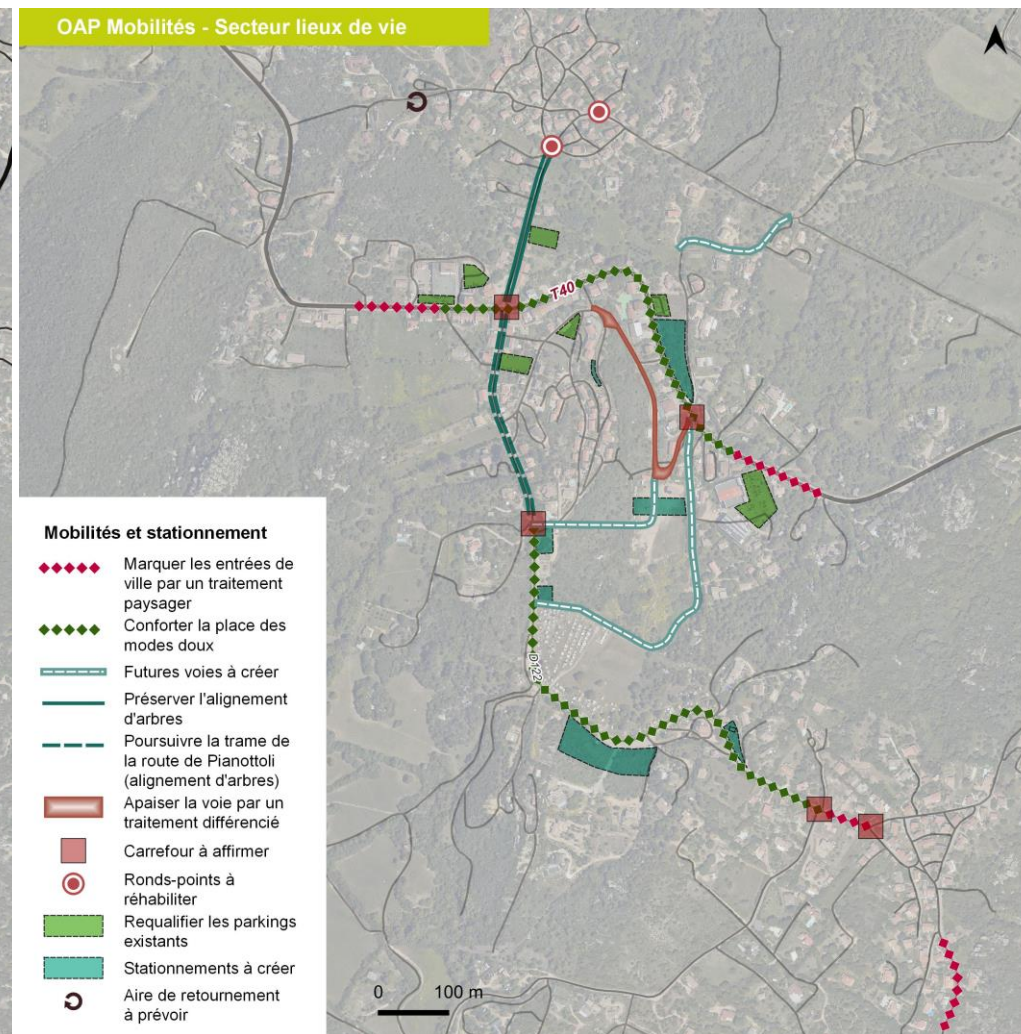
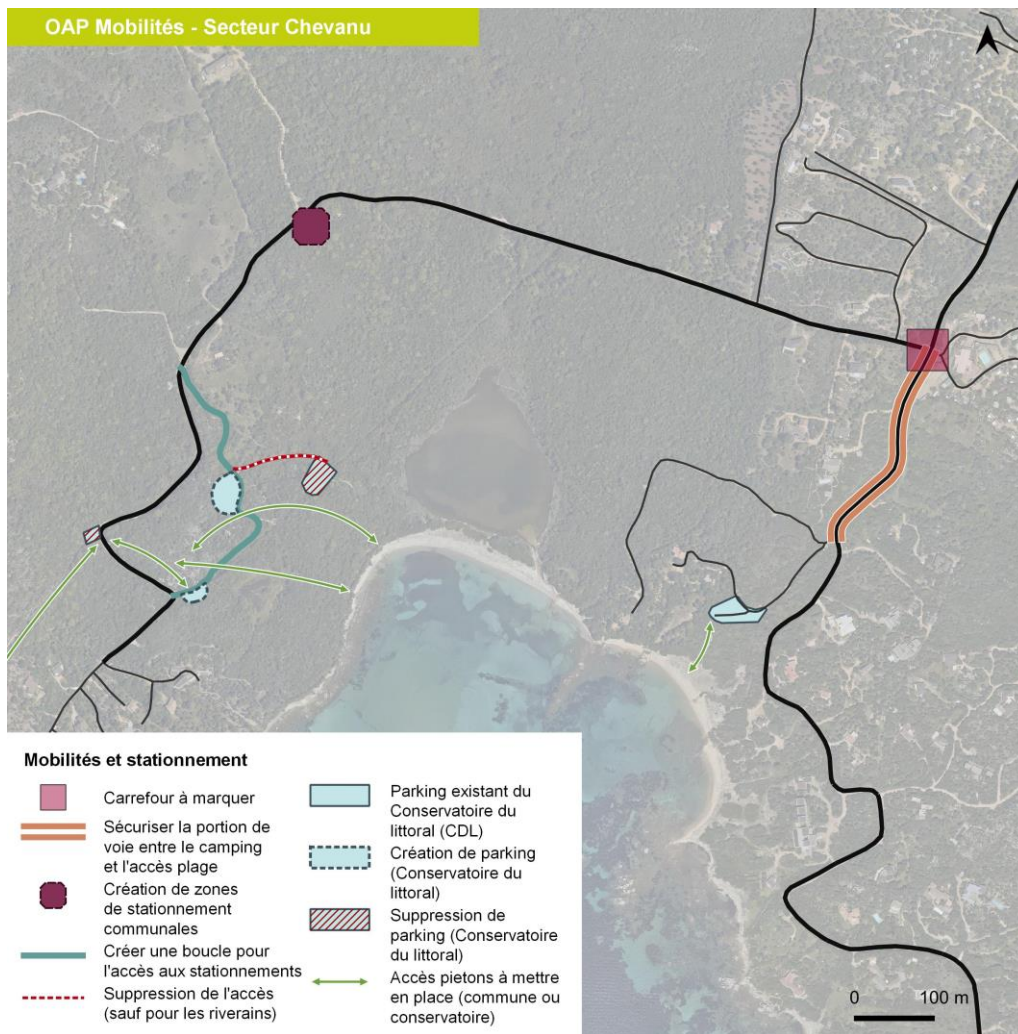












Chiffres clés de la commune

Evolution de l'urbanisation entre 2011 et 2021

- Bâtiments en 2011
 - Bâtiments construits entre 2011 et 2021
- Surfaces de plancher supplémentaires : **2,9 ha**

- Parcelles artificialisées entre 2011 et 2021 **37,8 ha**

Ne sont retenues seulement les parties artificialisées des parcelles dont la majorité de la surface se situe en milieu naturel / agricole

Total: 118 parcelles

- Formes urbaines **15 ha**

Nombre de logements supplémentaires entre 2010 et 2019 (SITADEL) : **443**

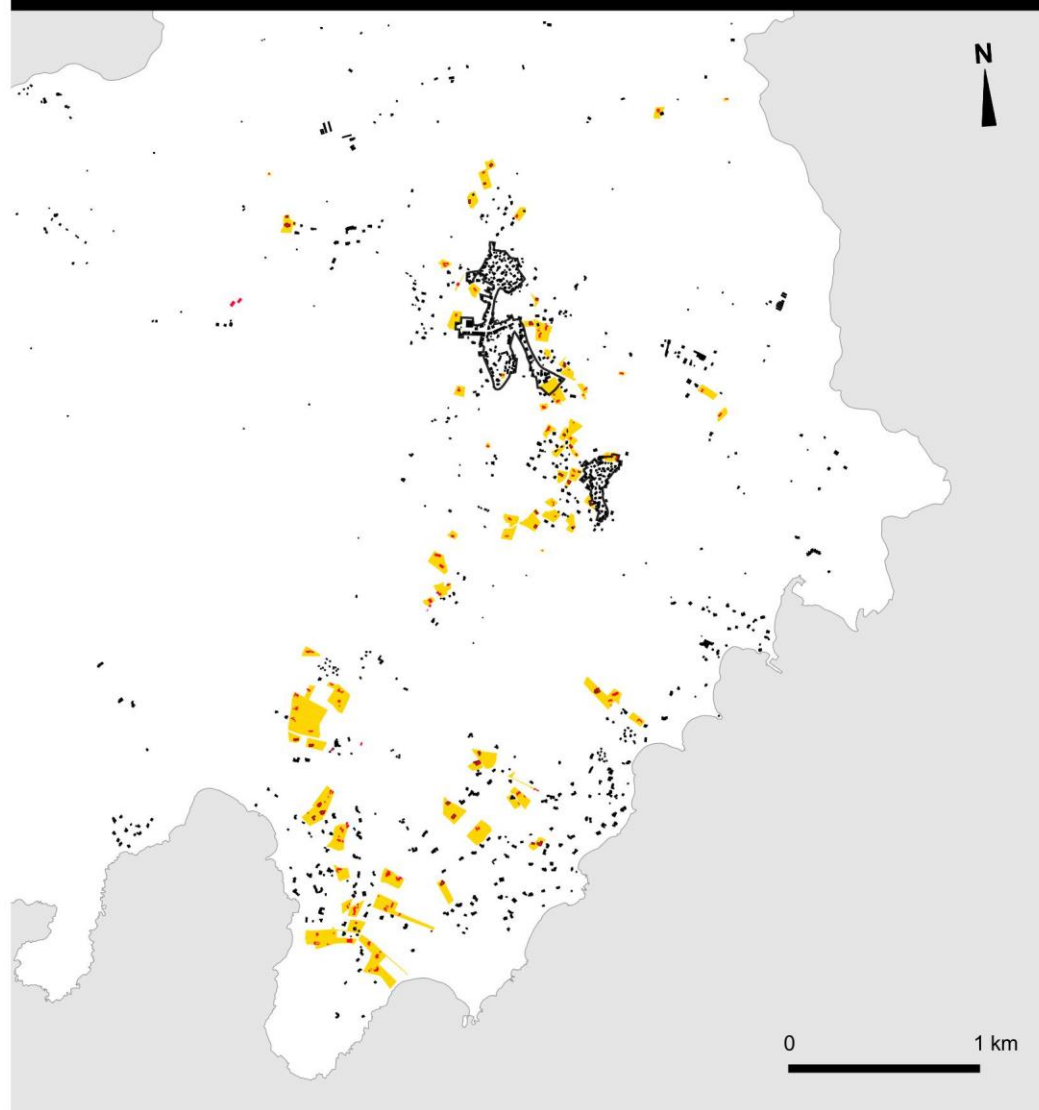
Evolution urbaine et consommation foncière en 10 ans

Consommation foncière moyenne/logement : **800 m²**

Consommation foncière moyenne/an : **2,9 ha**

Production de logement moyenne/an : **44**

Commune de Pianottoli-Caldarelo



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, ORTHOHR2019, ORTHO2007 - IGN©, SITADEL, Urba Corse, 2022