

PLU DE CALCATOGGIO

ENQUETE PUBLIQUE

ANALYSE PREALABLE DES AVIS PPA

Mai 2025

1- Avis DDT

Concernant les réserves (page 2) :

Zonage d'assainissement : le SIVOM va soumettre prochainement le SD à enquête publique permettant d'avoir un dossier actualisé. Le PLU précisera dans son règlement la nécessité d'un accord du SPANC.

Saint Nicolas : le lieu-dit sera classé en SDU et ses limites revues en conséquence tout comme le règlement de la zone. Les parcelles D169-168, D2040, C229, A938, A581 seront classées en zone N ou A selon la vocation des sols.

Concernant les remarques (page 2) :

Parcelles au nord de Masorchia et TVB : Les parcelles seront exclues de la zone urbaine pour être classées en zone N puisqu'elles sont dans une TVB locale et que leur caractère boisé et à forte pente, confirme la vocation naturelle. Une urbanisation dans ces conditions impactera le paysage et le rôle écologique. Le classement en U découle d'une erreur d'appréciation.

Parcelles de l'OAP et déclaration de surfaces (RPG) : contrairement à ce qui est affirmé, aucune des parcelles n'est exploitée ni déclarée. Le propriétaire et l'exploitant étant la même personne, celui-ci s'est bien chargé de supprimer les parcelles de la déclaration.

Correction de l'OAP : outre le fait de corriger les contradictions entre les orientations et l'emplacement réservé ; au regard des avis DDT et de la CTPENAF au sujet du besoin de renforcer la production de logements à l'année, cette OAP sera soumise à la servitude de Résidence Principale.

Emplacement réservé n°14 concernant une résidence de tourisme vacante : ladite parcelle sera également soumise à la servitude sus visée ; tout changement de destination même dans le cadre de travaux de rénovation est soumise à autorisation. Une estimation des conséquences sur la circulation routière sera apportée au dossier.

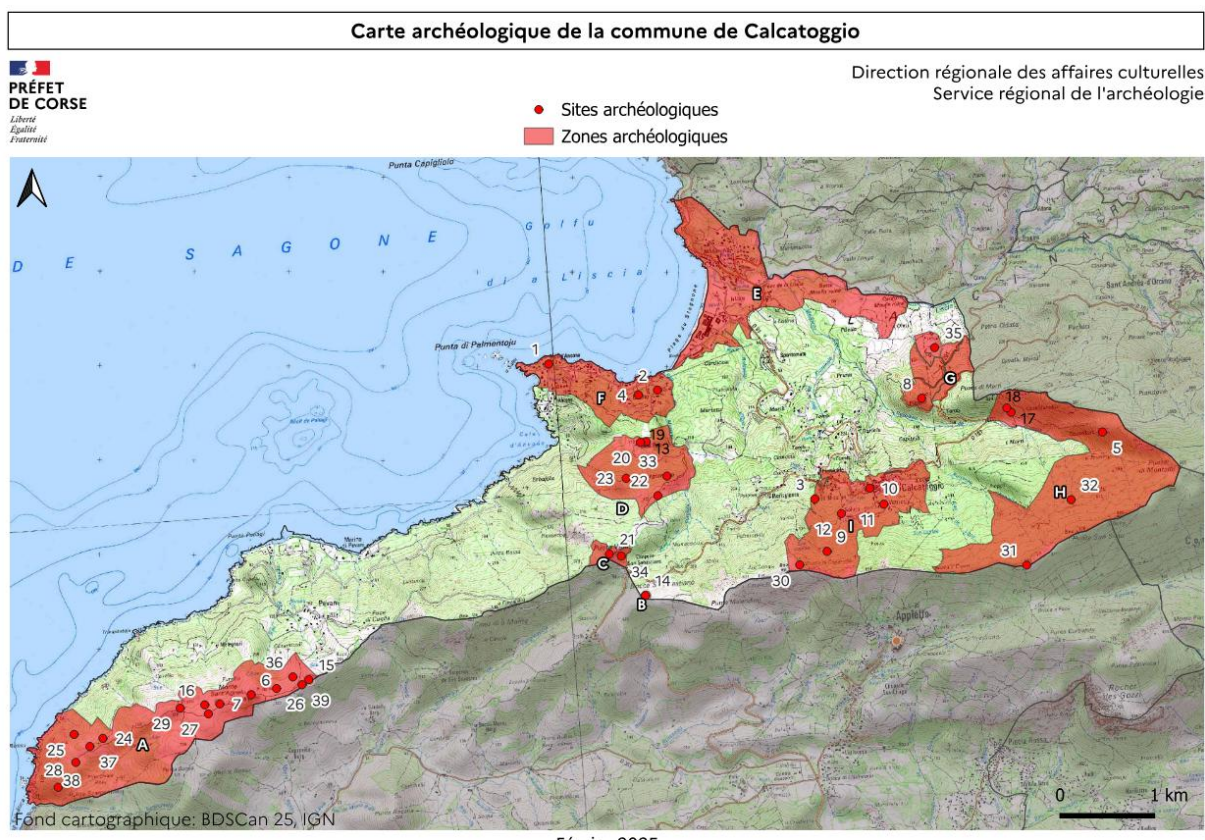
Atlas de submersion marine : cet atlas sera retranscrit suivant les bases de données fournies par la DDT si la version produite à l'arrêt comporte des erreurs de report. La doctrine règlementaire s'applique. Une carte est jointe à l'enquête publique pour une bonne information.

Concernant les remarques thèmes par thèmes (complément) :

La TVB sera renforcée via le règlement et le zonage au niveau de Masorchia et de St Nicolas.

L'EBC de la parcelle A581 (St Nicolas) sera maintenu alors que le classement actuel repose sur une extension urbaine qui ne peut avoir lieu à partir d'un SDU.

Les sites archéologiques et historiques : face à l'absence de toutes les zones dans la carte des servitudes et annexes, une carte mise à jour est jointe à l'enquête publique pour information. La carte synthétique de l'UDAP est également jointe, issue de son avis transmis à la DDT.



3

Carte archéologique de la commune de Calcatoggio

Liste des zones archéologiques

Id.Carte	Désignation
A	Zone archéologique de Sardellu/Piani/Finocchiaja
B	Zone archéologique de San Dioniso
C	Zone archéologique de Punta Vida/San Bastianu
D	Zone archéologique de Borgomani/Volta
E	Zone archéologique de Botte/Masurchia/Stagnone
F	Zone archéologique d'Orcino/Ancone
G	Zone archéologique de Poggio/Forroli
H	Zone archéologique de San Sistu/Cianciarelli/Montabli
I	Zone archéologique du Village/Vettricia/Capanella

Carte archéologique de la commune de Calcatoggio

Liste des sites archéologiques

N°Carte	CodeEA	Désignation	Vestige	Période
1	248	ANCONE	tour côtière	Moderne
2	249	ORCINO	habitat	Moderne
3	250	EGLISE SAN NICOLAO	église	Médiévale
4	1330	ORCINO 2	habitat groupé	Antique
5	1527	CASTELLARI	édifice fortifié	Ind.
6	1528	MONTE SANT'AGNELLO	chapelle	Médiévale ?
7	2331	SANT'AGNELLO 2	occupation	Moderne ? Contemp. ?
8	2965	POGGIO	occupation	Néo.
9	2967	CASEVECCHIE	habitat groupé	Médiévale_Moderne
10	2969	VILLAGE	village	Médiévale_Moderne
11	2970	VETRICCIA	habitat groupé	Moderne
12	2971	SOLAJO	habitat groupé	Moderne
13	3356	BORGOMANI	maison	Moderne
14	5419	SAN DIONISO	occupation?	Ind.
15	5663	INVISTITA DE SARDELLU 1	occupation	Néo._Age du bronze
16	5665	INVISTITA DE SARDELLU 3	occupation	Néo.
17	6041	CIANCIARELLI	occupation?	Néo.
18	6042	CIANCIARELLI 2	occupation?	Néo.
19	6043	BORGOMANI 2	habitat	Médiévale
20	6044	BORGOMANI 3	occupation?	Néo._Proto.
21	6047	Punta Vida	lieu de perception? ; organisation du territoire?	Proto.
22	6525	VOLTA	édifice fortifié ; occupation	Age du fer
23	6526	BORGOMANI	occupation	Ind.
24	6527	FINOCCHIAJA 1	occupation?	Antique ?
25	6528	FINOCCHIAJA 2	occupation?	Antique
26	6529	FURELLO	occupation	Néo.
27	6530	I PIANI 2	occupation	Néo.
28	6531	FINOCCHIAJA 5	occupation	Néo.
29	6532	I PIANI 3	occupation	Ind.
30	6533	BOCCA CAPANELLA	occupation	Néo.
31	6534	U VALDU 1	occupation?	Proto.
32	6535	U VALDU 2	occupation	Néo._Proto.
33	6536	VOLTA 4	occupation	Proto.
34	6537	SAN BASTIANU	occupation?	Ind.
35	6538	FORROLI	occupation	Antique
36	6539	BACCILLI 2	occupation?	Néo._Proto.
37	6669	FINOCCHIAGHJA 3	occupation?	Antique
38	6670	FINOCCHIAGHJA 4	occupation?	Antique
39	6674	BACCILLI	occupation?	Néo.

Légende: CodeEA (Code Patriarche du site), Le signe ';' équivaut à "et", le signe "-" équivaut à "jusqu'à", Ind. (Indéterminée), Néo. (Néolithique), Proto. (Protohistorique), Contemp. (Contemporaine).

OAP de Masorchia : le document sera amélioré dans sa présentation en précisant les choix du périmètre et en mettant en accord le règlement qui la concerne.

La mixité sociale au village : la commune entreprend la finalisation de la rénovation d'une bâtisse dans laquelle un commerce local et un logement locatif ont été aménagés. La commune dispose déjà de plusieurs logements loués à l'année ; elle a procédé à l'installation d'une entreprise et du logement principal des entrepreneurs par la cession d'un terrain communal dans les hauteurs du village. L'intention de la commune consista à se positionner activement vis-à-vis de parc de logements existants et d'une parcelle au cœur du village par le biais d'un emplacement réservé. L'action publique vient ici en complément des projets privés qui peuvent s'implanter sur des parcelles dites « familiales ». Les efforts de la commune pour améliorer le niveau de services peuvent être porteurs et cela d'autant plus que les disponibilités foncières sont rares en dehors du village et de Masorchia.

AEP : Le rapport sera complété avec les données fournies par la commune et le SIVOM sur les capacités de stockage, les ressources et les périmètres de protection.

Aléa fort du PPRI : le règlement fait référence à la servitude et son règlement ; le classement en « i » tant en zone U, A que N, suppose pour les zones touchées par un aléa fort, son inconstructibilité.

Risque mouvement de terrain : l'indice « e » figure bien sur le figuré en pointillé qui couvre des zones A ou N. L'indice « r » est à ajouter.

Bande des 100 m et DPM : un rappel concernant le DPM sera ajouté au PLU. La question de l'aménagement des parkings est à voir avec le service de l'Etat car les élus souhaitent conserver ces aires qui sont indispensables eu égard à la fréquentation de la plage et des établissements économiques existants. Elles permettent de sécuriser la circulation et le stationnement dans cet espace.

Servitude longitudinale : le règlement précisera l'obligation de celle-ci.

Vocation des plages : elle sera mise en cohérence entre les plans et le diagnostic. Elle est conservée pour les plages de toute la commune.

Emplacement réservé 11 : figurant dans la bande des 100 m, il sera supprimé car la nature des aménagements n'est pas autorisée ici, hors agglomération ou village.

2- Avis Région

La projection démographique et le parc de logements : l'arrêt du PLU est intervenu prématurément par rapport à la loi Le Meur. Aussi, au regard des avis PPA, des échanges avec la CTPENAF et des objectifs stratégiques de la commune, cette servitude de résidence principale sera actée pour le secteur de Masorchia et l'emplacement réservé 14 qui concerne une résidence de tourisme vacante. Ce choix permet de lever les difficultés observées par la commune pour produire du logement à l'année autre que social ; ce dernier est nécessaire mais dans un volume maîtrisée. C'est bien la classe moyenne qui est à la recherche de solution en acquisition, notamment.

La commune est déjà engagée dans la mobilisation du logement vacant qui est peu nombreux dans le village. La présence de résidences touristiques des années 1980 gonfle le % de résidences secondaires du parc ; cette donnée ne fait pas voir les résidences familiales qui ne peuvent pas être considérées comme des résidences secondaires classiques. Elles comptent dans la vie du village.

Les formes urbaines identifiées : le Solaghju sera conservé dans son identification « village » alors que Saint Nicolas, sera classifié en SDU du fait de son éloignement du cœur villageois, du faible nombre de constructions, souvent contemporaines.

Règlement dans la zone N : les logements ne sont autorisés que dans des constructions existantes ; la rédaction sera effectivement revue.

Consommation espace agricole et naturelle : les parcelles au nord de m Masorchia qui ont une fonction de TVB, seront exclues. Cf. Réponse DDT.

Concernant U Solaghju, les extensions urbaines pourront être réétudiées pour réduire la consommation mais sans remettre en question la notion de village et en permettant des nouvelles installations.

La **parcelle 558** est une des rares parcelles communales : la présence de la route et la pente ne sont pas favorables à une mise en exploitation.

Le classement des ESA et des ERPAT : ces espaces sont autant que possibles classés en zone A mais il existe parfois des petits ensembles ESA ou ERPAT dans des zones à vocation indiscutablement naturelle au regard de l'état forestier des lieux. Les activités pastorales extensives évoluent souvent dans ces milieux refermés. Cela entraîne des classements en N. Pour l'approbation, les auteurs du PLU chercheront à renforcer le classement en A des ESA et ERPAT.

Les zones blanches en A : les éléments explicatifs seront précisés. Lorsqu'un propriétaire observe qu'il n'y a pas d'aplat jaune (ESA) ou orange (ERPAT) mais qu'il est bel est bien dans une zone A, conserve le réflexe de se dire qu'il peut y faire quelque chose. Le rapport explique donc que l'aplat blanc en A es une terre agricole mais qui ne remplit pas les critères d'une parcelle ESA ou ERPAT. Le ESA et les ERPAT ne constituent pas des ensembles homogènes, des interstices « blanc » persistent dont le classement en A n'est pas judicieux.

Les ESA couverts par des EBC sont supprimés.

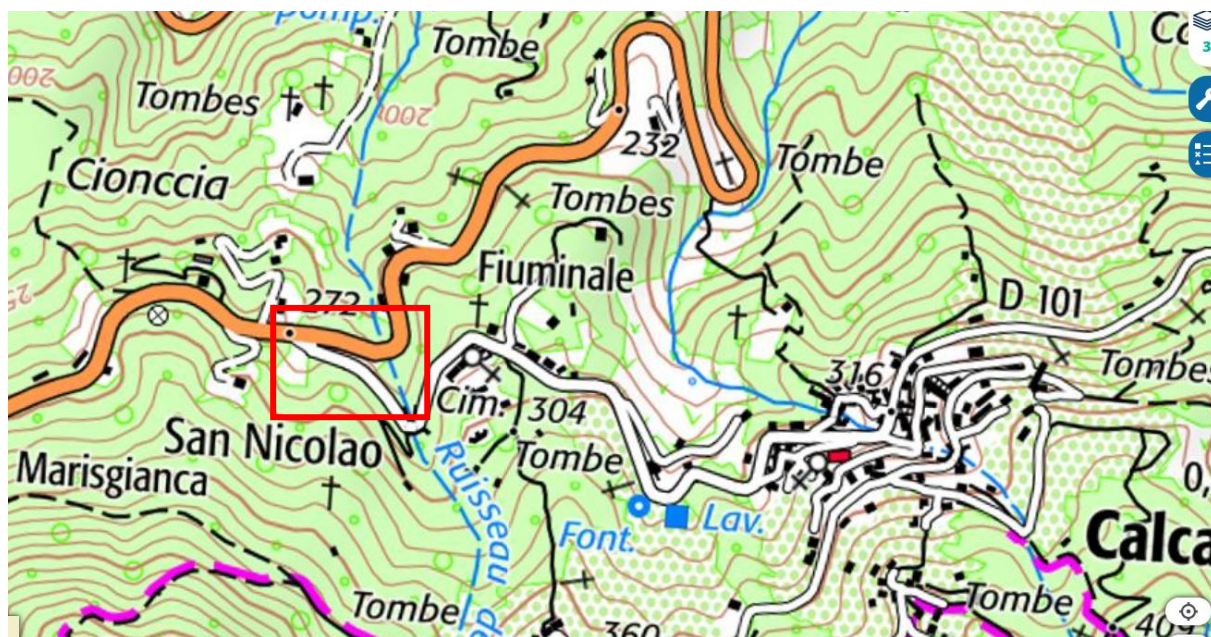
Les cônes de vue n'induisent pas à fortiori une inconstructibilité mais une mise en garde sur les choix en termes d'implantation, de hauteurs...afin de la préserver.

Etalement villageois route de Casaglione : des aires aedificandi peuvent être proposées pour créer une implantation ordonnée et groupée.

Arrêt du bus : le PLU évoquera ces arrêts et les aménagements nécessaires. Aucun emplacement réservé n'a été demandé par la CDC à ce titre.

Emplacement réservé : la CDC demande un emplacement réservé pour l'élargissement de la voirie au niveau du carrefour entre la RD101 et RD81. Il aurait une emprise de 4 m ; au-dessus de la voie. Cet emplacement réservé n'a pas pu être matérialisé avant arrêt du PLU en absence de demande de la CDC à ce sujet.

Le propriétaire de la parcelle doit être clairement informé ; aussi afin d'apporter des éléments, nous indiquons ici que la parcelle concernée est la parcelle C181 d'une contenance de 9797 m² ; l'emplacement réservé tel que demandé concernerait une surface d'environ 600 - 650 m², si son emprise s'étend de part en part soit environ 140 ml.



Source : Géoportail

Pour rappel, les ER constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation notamment de voies et ouvrages publics.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un ER limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

L'absence de prise en compte de ces demandes peut être préjudiciable à la réalisation de ces projets pour le territoire.

Par ailleurs, l'ER, s'il a un intérêt pour le maître d'ouvrage, a également un intérêt pour la commune en tant que gestionnaire du droit des sols, un intérêt pour le propriétaire du terrain concerné et un intérêt pour le public.

Pour la commune, gestionnaire du droit des sols, l'ER permet de définir clairement la destination des parcelles concernées, ce qui rend plus facile l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur ces zones.

Pour le propriétaire des parcelles concernées, comme rappelé, cela ouvre à ce dernier la possibilité d'exercer son droit de délaissement.

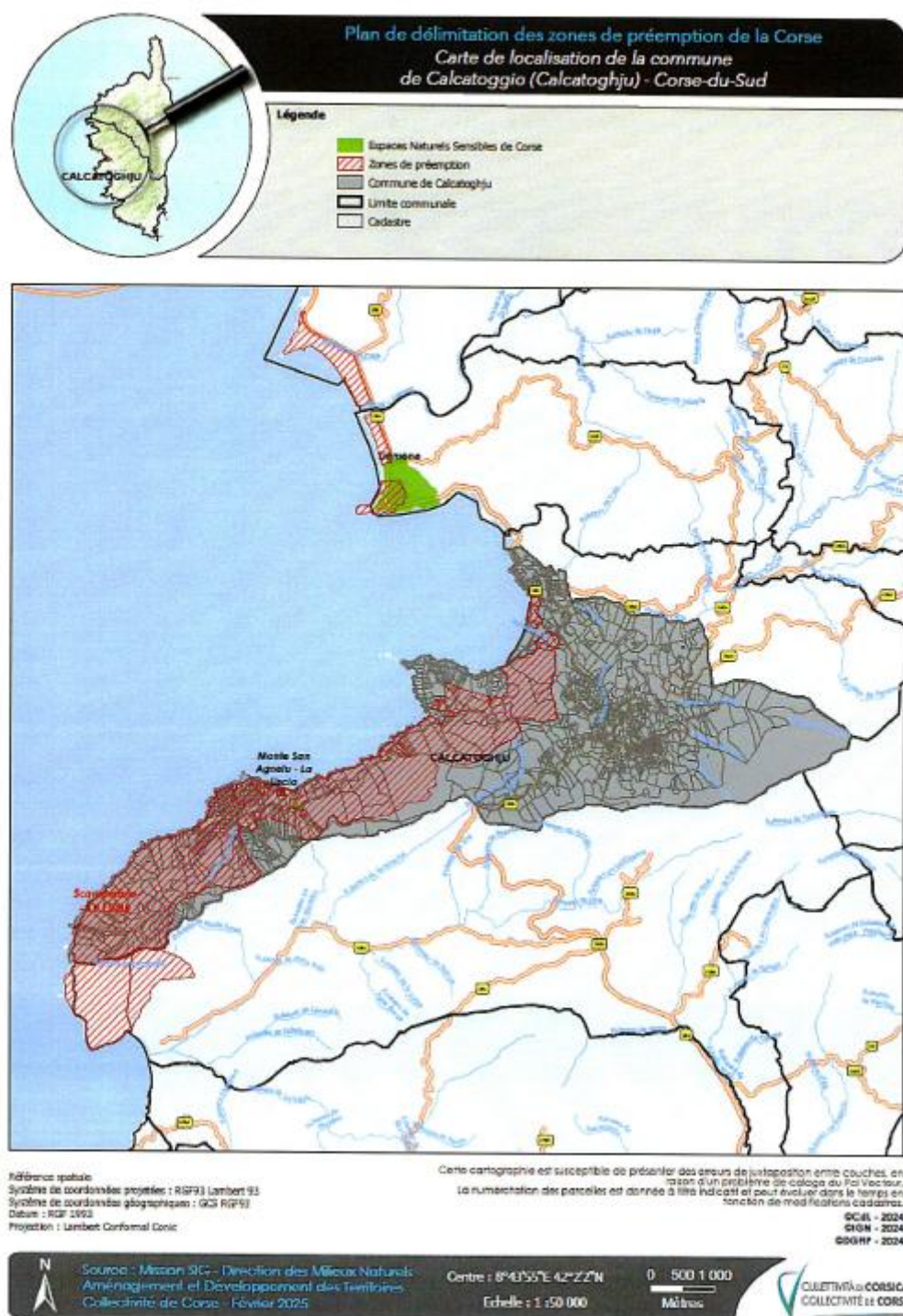
Pour le public, l'ER permet une large information sur les projets envisagés sur la commune.

Extrait avis CDC

Le règlement sera complété avec les mentions relatives au recul de 25 m vis-à-vis de la RD81 ; et de l'interdiction de créer de nouveaux accès.

Les annexes seront complétées avec les sites de préemption au titre des ENS.

Annexe 2 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse –



3- Avis Chambre d'Agriculture et INAO

Les deux organismes n'émettent pas de recommandations au PLU arrêté.

4- Avis de la MRAE

En réponse aux recommandations émises par la MRAE :

- **Indicateurs de suivi** : les indicateurs seront mieux précisés pour les rendre plus opérationnels.
- **Evolution démographique** : le PLU n'a pas pu indiquer la hausse modeste mais réelle de la population au dernier recensement. Le gain de 10 habitants indique au moins une stabilisation de la baisse antérieure. La politique communale en matière d'habitat au village se concrétise par des achats et des locations qui sont occupées à l'année. La commune appliquera aussi la nouvelle servitude relative aux résidences principales : au moment de l'arrêt cette servitude venait à peine d'être adoptée. Celle-ci permettra de renforcer de manière concrète la production de logements à l'année faisant défaut. L'objectif de population est maintenu à +100 habitants environ.
- **Production de logements** : cette information est fournie dans le chapitre du rapport et elle est reprise pour le calcul des besoins en eau ou la production d'effluents supplémentaires. Avec la mise en place d'une servitude de résidences principales, le ratio sera *a fortiori* modifié en faveur de celles-ci.
- **La consommation d'espace** sera présentée de manière à apporter plus de clarté quant aux données.
- **L'assainissement** : le SIVOM achève en ce moment le Schéma Directeur qui permettra d'apporter plus de précision en matière d'assainissement collectif ; toutefois concernant l'assainissement individuel la commune n'a pas pu obtenir des données plus précises auprès du SPANC sous gérance intercommunale.