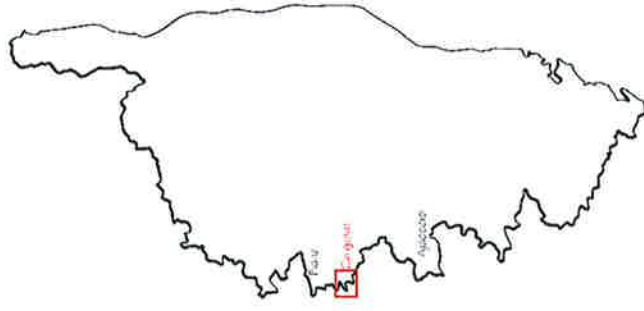




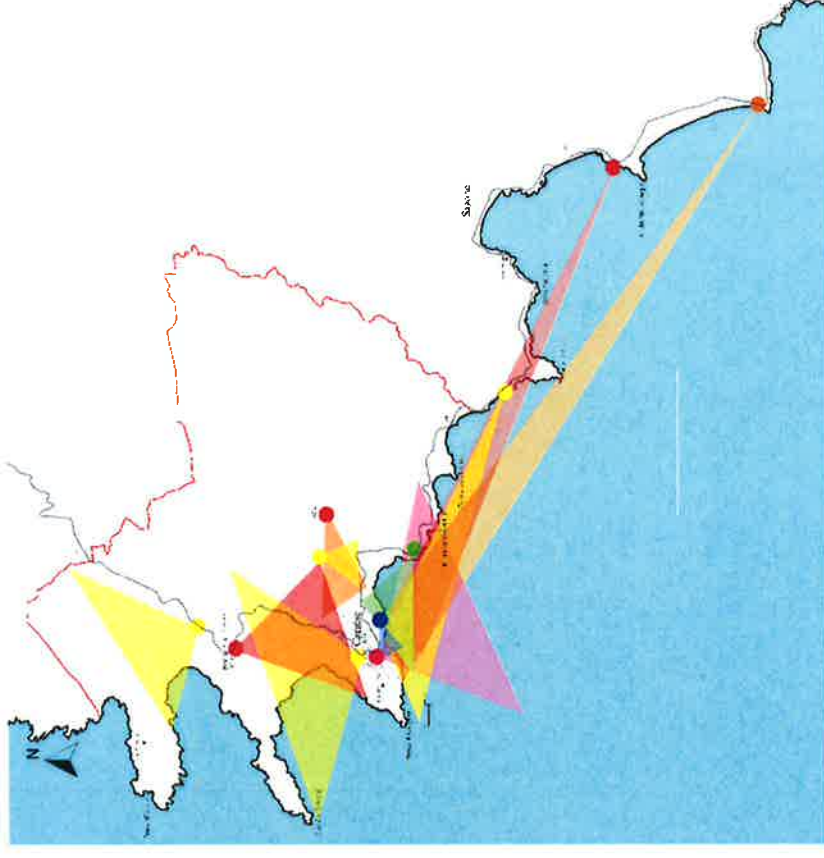
# 1. Les perceptions paysagères de Cargèse.

## 1-Perception lointaine de la cité de Cargèse

Vues et panoramas depuis la route D 81



Cargèse se situe entre la préfecture d'Ajaccio et le site exceptionnel des calanques de Piana, sur la côte ouest au linéaire très dentellé.



Carte représentant les cônes de vues et les dynamique de co-visibilité le long du tracé de la route D81, axe structurant reliant Sagone à Piana, permettant la découverte de la cité de Cargèse.

La silhouette de Cargèse est singulière, par sa forme, sa densité et ses couleurs blanches éclatantes. On aperçoit Cargèse de loin quand on arrive de la route du littoral D81. Les panoramas se succèdent. Le paysage urbain se dévoile petit à petit. « Cargèse la belle » suscite le désir d'aller voir plus loin, la convoitise d'un paysage à découvrir, qui nous pousse à nous rapprocher sans cesse de cette cité rayonnante, aux origines grecques.



*La cité de Cargèse s'implante dans une échancrure du relief, face à la mer. L'unité urbaine resserée et dense profite d'une situation en pente douce sur le massif littoral. La ligne de crête est composée de pointes et de cols, à l'altitude croissante, lorsque l'on s'oriente vers le nord-est.*

## **B. Vues depuis la mer**



*Le port de Cargèse et la cité vue depuis la mer.*



*La pointe de Cargèse vue depuis l'extrémité rocheuse de la punta d'Omigna. Photos extraites du site : [www.cargese.corsica](http://www.cargese.corsica)*

## **I. Vues depuis les hauteurs de Cargèse (route de Paomia)**



*Depuis les hauteurs de la route de Paomia, le relief particulier de la pointe de Cargèse forme un paysage identitaire.*



*Depuis les hauteurs de la route de Paomia, la cité ancienne de Cargèse est cachée entre les deux hauteurs dominants le paysage.*

## D-Les perceptions paysagères lointaines de Cargèse

Les dynamiques de co-visibilité sont très importantes à Cargèse. Le paysage de la cité urbaine, à l'éclat blanchâtre, se détache de son écran végétal au relief singulier. Les versants s'allongent et plongent dans la mer en formant trois pointes caractéristiques. Les lignes de crêtes sont identitaires.

Le paysage de Cargèse est, par sa singularité et l'attrait qu'il suscite, un vecteur de paysage pour l'ensemble du Golfe de Sagone.

Il apparaît donc très important de préserver l'intégrité paysagère des cônes de visibilité identifiés.

## 2. Perception proche de la cité de Cargèse

### - A l'intérieur de la ville grecque

Cargèse est bien un village (1417 hab.), au sens administratif du terme, pourtant la densité urbaine, les ambiances apportées par la présence des commerces, des services (poste, école...), l'agitation qui y règne (surtout à

la saison touristique), forme à Cargèse une ambiance de « petite ville ». Le caractère patrimonial de la cité ajoutée à la renommée des paysages urbains.

### ▪ Les lignes, la densité, les couleurs et la pente



*La cité de Cargèse suit un maillage urbain quadrillé où les lignes et les perspectives se succèdent.*



*Le paysage urbain de Cargèse suit une palette de couleur allant du blanc éblouissant à une harmonie d'ocre jaune et orange pastel. La couleur des volets a aussi une importance dans le paysage urbain. La floraison des*

*bougainvilliers et des lauriers-roses ajoute de manière saisonnière à cette palette de couleur rayonnante.*



*Les formes urbaines témoignent d'une grande adaptation à la pente. Les rues traversantes en espalier circulent, de manière perpendiculaire aux rues, du haut en bas de la cité et dessinent de longues perspectives sur le paysage.*

A l'intérieur de la ville grecque ancienne, le paysage urbain respecte un code qui forme une harmonie paysagère à préserver :

- -harmonie des couleurs des façades et contraste des volets
- -implantation en s'adaptant à la pente
- -linéarité et perspective
- -vues en plongée sur la mer

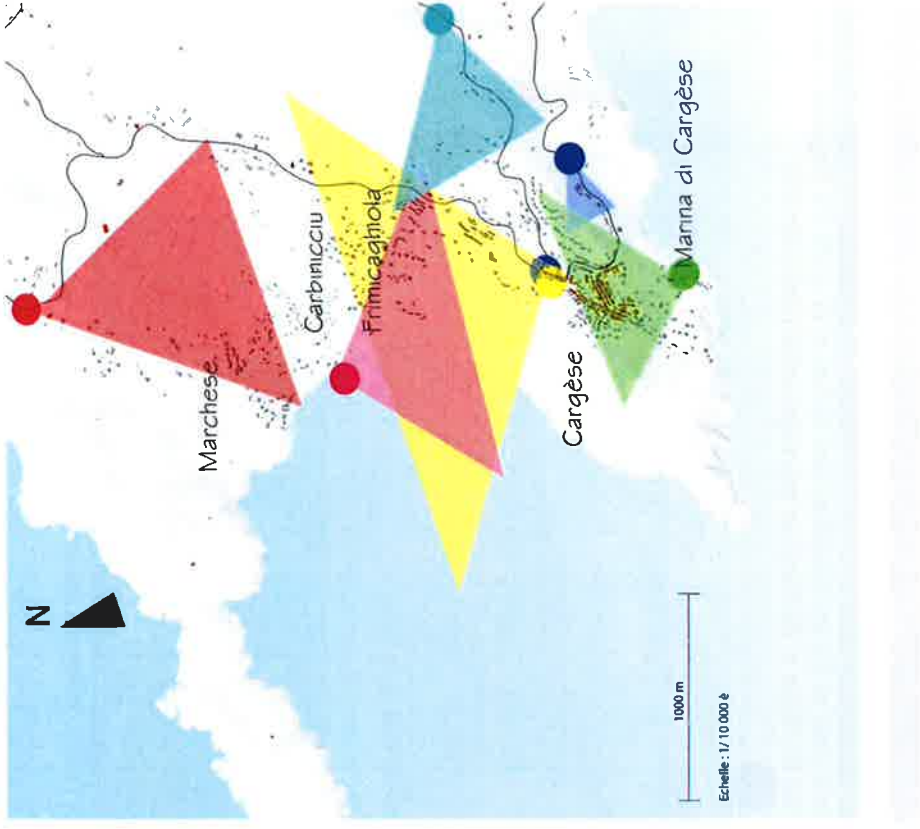
- **Les perspectives et les belvédères sur la mer**



*Les vues et les perspectives sur la mer et le Golfe de Sagone « ouvert sur l'air du large », forment un paysage urbain exceptionnel.*



*A l'orée de la cité ancienne, belvédères et balcons s'orientent vers la mer.*



- Les horizons des collines plongent jusqu'à la mer



*Le relief plonge vers la mer en pente douce. Une extension urbaine s'implante dans la pente entre le port et la cité de Cargèse. Les formes souples du relief collinaire contrastent avec la rectitude de l'urbanisme phocéén.*

Le relief doux et le dialogue entre la cité de Cargèse et la mer témoignent d'un paysage entre rudesse face à l'exposition littorale et douceur de vivre.

## **B. Les dynamiques de co-visibilité entre la cité et son expansion urbaine**

▪ Les ambiances « d'entrée de village »



L'entrée au sein de la cité de Cargèse résulte d'une transition paysagère brutale. Le paysage côtier, entre Sagone et Cargèse est paisible et conjugué paysage végétal entre nature et agriculture et îlots résidentiels éparés. En contraste, apparaissent soudain une série d'immeubles R+3, à l'architecture contrainte par le relief, des services et des stationnements linéaires le long de la départementale.

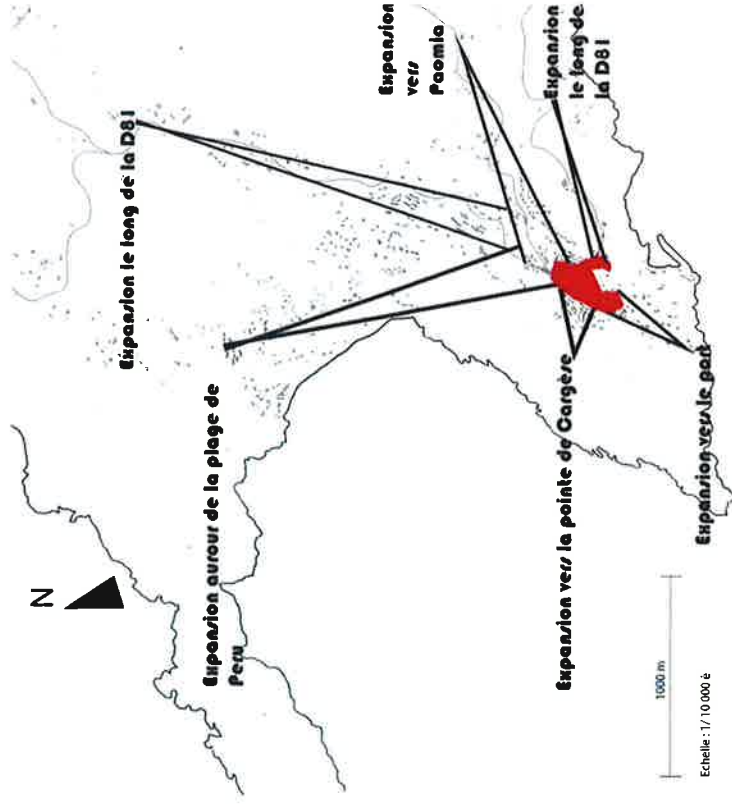


Juste après, on se retrouve au sein de rues à l'identité oscillant entre piétonnes et passantes, tant la circulation des voitures, les terrasses des cafés et les flux de piétons s'entremêlent.



Une seconde ambiance d'entrée de ville règne au niveau du carrefour de Paomia qui allie entrelacement des rues et des destinations, commerces, services, point de vue exceptionnel, et stationnements.

▪ L'expansion urbaine de Cargèse.



L'expansion urbaine de Cargèse est multipolaire. Ce phénomène est dû aux contraintes du relief, de la proximité de la bande côtière, protégée en plusieurs endroits. Il y a donc plusieurs paysages d'expansion urbaine et les dynamiques de co-visibilité à prendre en compte pour préserver l'intégrité des paysages sont plurielles.

- **Expansion urbaine autour de la plage du Peru**



Une grande partie de l'expansion urbaine de Cargèse ne se révèle que lorsqu'on atteint les hauteurs de la ville. Le point de vue nous offre un regard large et étendu sur le paysage qui épouse en premier lieu les pointes d'Omigna et d'Orchinu s'avançant sur la mer turquoise, avant de suivre les lignes de crêtes où les plans de montagne se succèdent.



L'expansion urbaine forme des tâches plus ou moins diffuses dans l'écran végétal qui alterne entre espace boisé (haie bocagère, bosquet, boisement.) et champs pâturé ou fauché.

- **Expansion urbaine le long de la D81**



Les grappes d'habitations sont à la fois d'origines anciennes et récentes le long de la D81.



Des commerces isolés sont implantés le long de la D81.

- **Expansion urbaine vers Paomia**



Vue de la section inférieure de la route de Paomia, l'urbanisation s'étend là-aussi, sous la forme de résidence individuelle principalement. La hauteur des constructions à son importance pour préserver l'intégrité de la ligne de crête.

- **Expansion urbaine vers le port**





Vue depuis le port de Cargèse, les deux églises, en situation de promontoire, captent toute l'attention. Une large coulée verte s'observe entre ses deux monuments. Photo extraite du rapport de présentation au PLU de 2014.



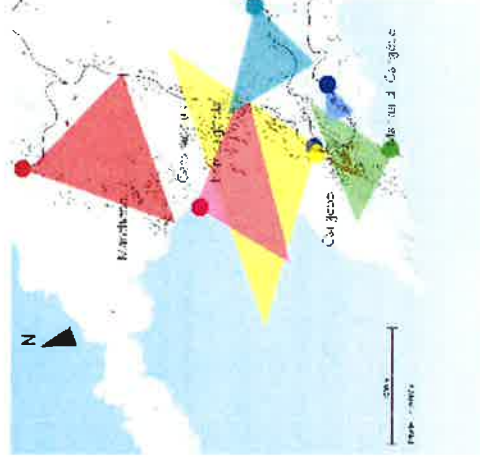
L'extension urbaine témoigne d'un urbanisme diffus, aux façades tournées vers la mer, où le parcellaire relâché laisse la place à la végétation, ce qui atténue l'impact des constructions dans le paysage. Photo extraite du rapport de présentation au PLU de 2014.

▪ Expansion urbaine vers la pointe de Cargèse



L'urbanisation est dense et ancienne, elle s'adosse à un large espace public où un amphithéâtre fait face au point de vue remarquable en direction de la pointe d'Omigna.

### C. Perception du paysage urbain, historique et identitaire, de la cité de Cargèse depuis son expansion urbaine.



Vue du col de Torraccia, la cité ancienne de Cargèse est à peine visible et s'inscrit dans une anse du relief. Dans la vallée marquée par le passage du ruisseau d'Esigna, Cargèse s'est étendue en suivant le tracé de la départementale 81 et en direction de la plage de Peru. La partie nord-ouest de la vallée reste agricole, quelques îlots résidentiels et balnéaires sont lisibles dans le paysage en lisière du littoral.

### 3. Enjeux



*Vue de la plage de Peru, la pointe de Cargèse revêt un caractère sauvage tout en contraste vis-à-vis du versant sud soutenant le paysage urbain dense de la cité.*

#### Perceptions paysagères lointaines

Constat	Enjeux
La silhouette de la petite unité urbaine de Cargèse à la morphologie identitaire rayonne dans le paysage. Les dynamiques de co-visibilité s'étendent jusqu'au Golfe de Sagone.	La silhouette paysagère de Cargèse est un élément fort de paysage, à préserver, valoriser et garantir en tant qu'héritage.

#### Perceptions paysagères proches

Constat	Enjeux
<p>A l'intérieur de la cité de Cargèse, les perspectives s'enchainent sur le paysage, linéarité, angle droit et trame urbaine quadrillée sont des traits de caractère du paysage urbain.</p> <p>Le dialogue avec la mer part tout à l'horizon fait basculer le paysage dans le domaine de l'exceptionnel.</p> <p>A l'extérieur de la cité, le bleu de la mer s'ajoute à l'expression verdoyante des versants formant un socle paysager pour la cité urbaine.</p> <p>La silhouette de Cargèse est confuse, vue du versant nord-ouest, par une expansion urbaine qui s'étale dans la pente jusqu'à la plage de Peru.</p>	<p>En périphérie de la cité grecque à l'identité paysagère forte, les franges forment des paysages dynamiques et en mouvement et fragiles dans leurs intégrités : associer plutôt qu'opposer, intégrer des principes qui font le paysage de Cargèse (linéarité, perspective, dialogue avec la mer, construction en intelligence avec la pente...).</p> <p>Le socle paysager de la cité de Cargèse est à préserver.</p> <p>Redonner une lisibilité de la cité de Cargèse vue depuis son extension urbaine, en améliorant sa silhouette paysagère.</p> <p>Proposer et affirmer des coupures dans le développement du mitage urbain, sous la forme de continuités paysagères et écologiques.</p>

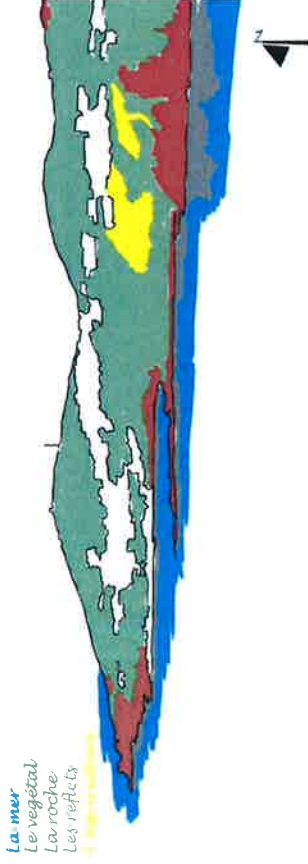
#### D. Une diffusion urbaine, multipolaire et source de perte d'identité paysagère.

La diffusion urbaine de Cargèse révèle une dynamique de mitage de la campagne environnante qu'il appartient d'encadrer dans le futur afin de préserver l'intégrité paysagère de la vallée d'Esigna qui témoigne d'un passé rural.

Cette évolution paysagère qui tend vers l'urbanisation et l'artificialisation du territoire en dehors de sa cité date des années 1970 et semble encore en cours, au détriment de l'agriculture qui marque le passé de la large vallée d'Esigna et qui reste au centre d'enjeux locaux.

## 2. Les ensembles paysagers

CARGESE ET SON SOCLE PAYSAGER -vue nord-nord-ouest

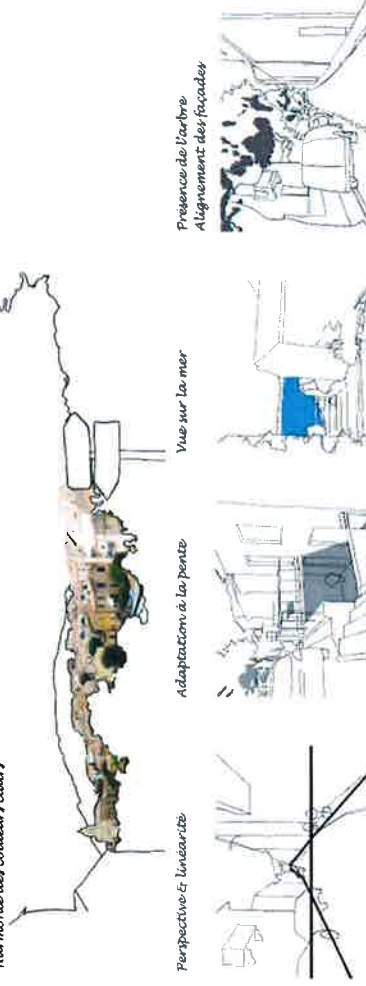


CARGESE ET SON SOCLE PAYSAGER - vue sud-est



PRINCIPES PAYSAGERS A CARGESE

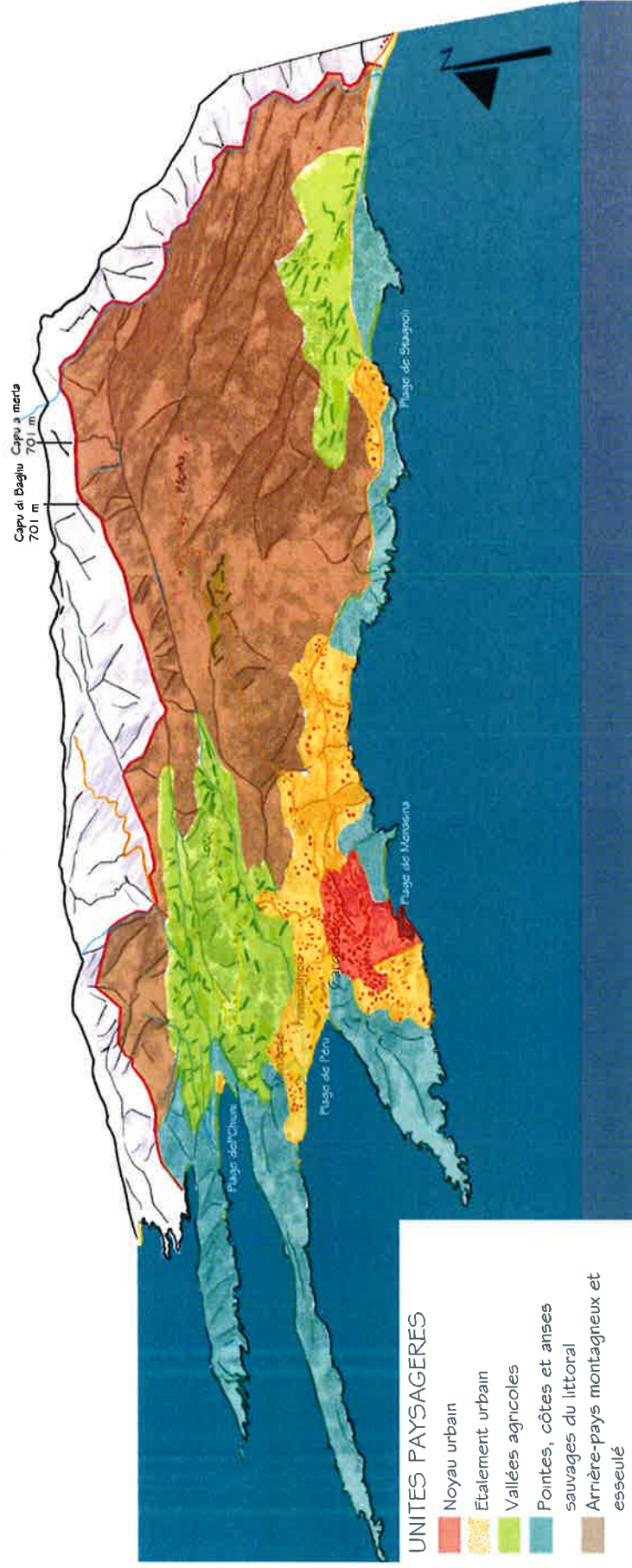
Harmonie des couleurs claires



Principes qui participent à la qualité du paysage au sein de la Cité de Cargèse.

# 1. Unités paysagères

Les ensembles paysagers sur la commune de Cargèse.



- Le noyau urbain



La structure urbaine quadrillée de Cargèse est déjà visible sur la carte de l'Etat Major datant de 1820-1866 (source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr))



Autrefois, à Cargèse, la vie en communauté s'organise autour des cafés et des places arborées.



Aujourd'hui à Cargèse, les places et les rues sont engorgées de voitures passantes et de stationnements. Les boutiques, les terrasses des cafés et le cheminement des piétons s'organisent malgré l'omniprésence de la voiture.

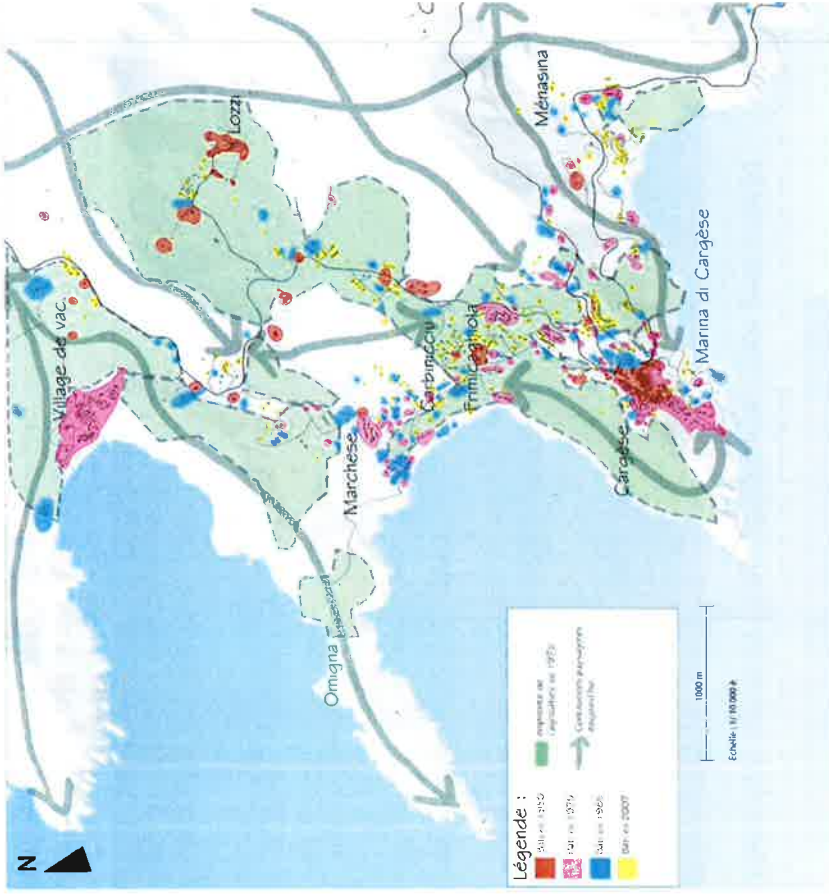


Aujourd'hui, vu du ciel, on observe que la ville de Cargèse se compose d'un noyau urbain dense à l'allure géométrique et d'une extension urbaine multipolaire autour du village grec originel et le long des routes d'accès.

Si le noyau urbain de Cargèse revêt une ambiance urbaine à l'allure dynamique qui jouit d'une position « en balcon » sur le paysage maritime de l'entrée du Golfe de Sagone, le reste de la commune porte une ambiance rurale et paisible.

## B. Etalement urbain

présentes mais sont fragilisées en certains points par une urbanisation non-planifiée.



L'évolution de l'urbanisation dans les vallées à l'empreinte agricole située au nord de la cité de Cargèse montre une dynamique d'urbanisation diffuse, en « tâches d'huiles ». La fin du 20<sup>ème</sup> siècle a ainsi vu la construction de l'arrière-dune littorale de la plage de Peru et l'expansion du noyau urbain de la cité de Cargèse vers sa marina et vers le nord-est. On observe aujourd'hui un mitage de la campagne originelle de Cargèse où autrefois, seuls les noyaux villageois de Cargèse et Lozzi, et quelques fermes éparées s'épanouissaient. Des continuités paysagères restent

Le hameau de Lozzi s'intègre dans le paysage du piémont.



Photos extraites du rapport de présentation au PLU de 2014.

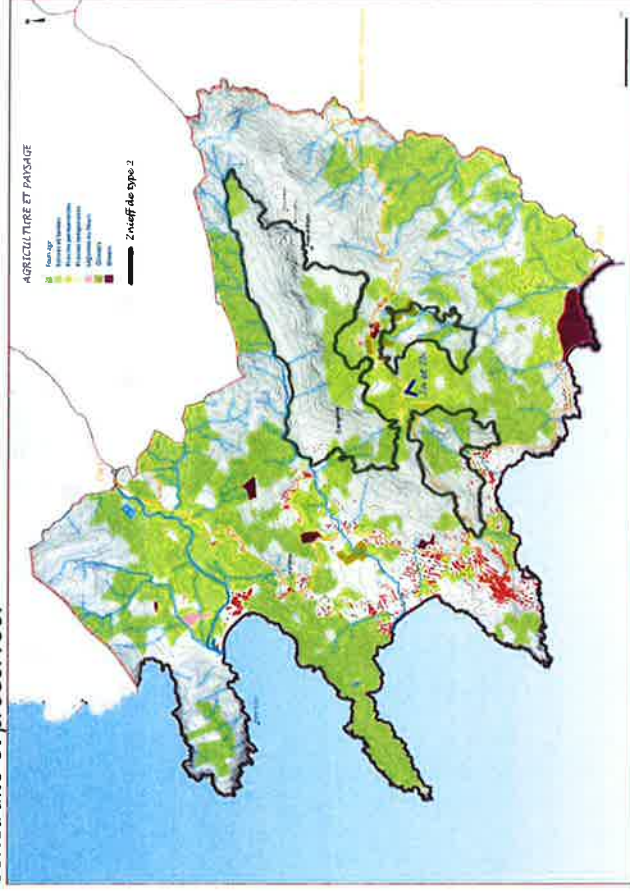
Les paysages de l'extension urbaine de Cargèse témoignent de leurs époques de construction :



Contemporain



La vallée marquée par les ruisseaux de Chiuni et de Chiesaccia ravive cette image d'une campagne bocagère, entremêlée de champs dorées, témoignage de l'aridité des conditions estivales. Elle reste très peu construite et préservée.



Carte de l'agriculture aujourd'hui, réalisée à partir des données du registre parcellaire graphique de 2018 ([www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)) : l'agriculture est dominée par la présence de fourrages et de prairies, bien que quelques oliveraies sont visibles.



Année 80-90



Année 00

### C. Vallées agricoles



La vallée marquée par le ruisseau d'Esigna porte en elle des oliveraies qui témoignent d'un passé agricole. Pourtant la vallée se tourne aujourd'hui vers une urbanisation de ces versants et de son arrière-dune sous forme de résidences, de lotissements et d'hôtels.

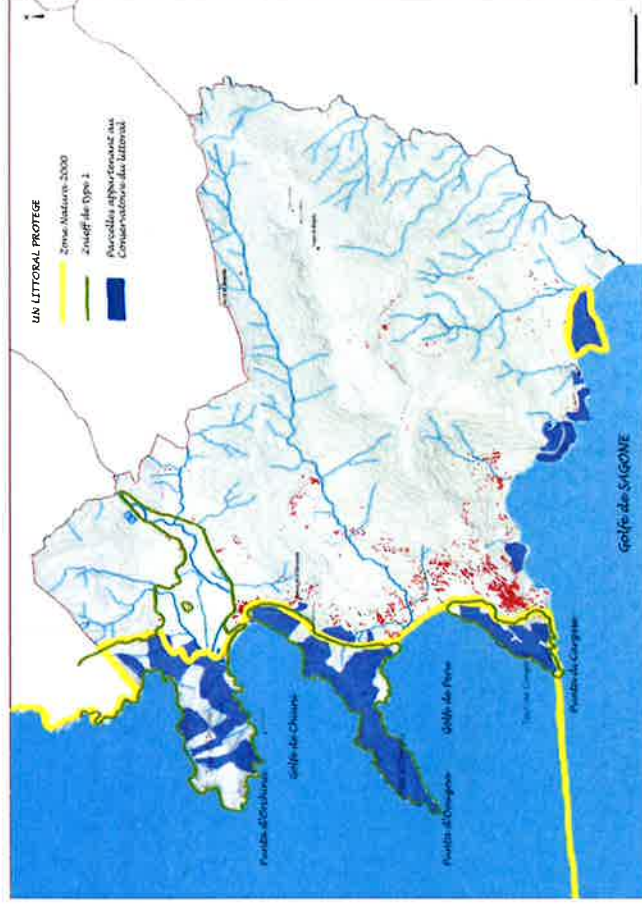
## D. Pointes, côtes et anses sauvages du littoral

« La côté jusqu'à Cargèse est une dentelle de caps mordorés et de baies lumineuses. » extrait de l'Atlas des paysages de la Corse, Massifs de Ravu et Calazzu.

Le paysage littoral de la commune est identitaire de par sa morphologie : forme de trois doigts d'une main représentée par ses pointes (Orchinu, Omigna et Cargèse). Les péninsules se succèdent et enserrnent de petits golfes (golfe de Peru, golfe de Chiuni) au fond desquels une anse sableuse s'épanouit. Les trois pointes sont couronnées d'une tour génoise, vestige de l'histoire défensive de la contrée.



Pointe d'Omigna entre côte rocheuse, tour génoise et étendue de maquis bas au sein duquel se dessine un sentier. Photo extraite du web



Les paysages littoraux de Cargèse sont protégés.







Les paysages d'arrière-dune sont des espaces d'enjeux: étendue de parking, entrée de plage en ganivelle, transition entre parcelle privé-espace public, absence de continuité littorale piétonne ou cycliste...Le développement de ces paysages marécageux, donc fragile du point de vue de l'écologie est à harmoniser.



Le paysage littoral de l'anse sableuse de Peru a de multiples identités : patrimoniale, sauvage et naturelle, touristique, résidentielle, balnéaire... Que veut t-on préserver, aménager pour ce paysage ? Souhaite t-on une meilleure intégration des pavilotes et des résidences de tourisme au sein du cordon côtier ? Les espaces de stationnement, les entrées de plages, les continuités piétonnes sont à repenser afin de respecter l'écologie des milieux fragiles de la dune et de l'arrière-dune.



Le village de vacance de Chiuni, construit au cours des années 70 de manière isolée au bord de la plage de Chiuni, peu accessible, ne s'accorde pas dans le paysage agricole et naturel qui l'environne. (Photos extraites du rapport de présentation au PLU de 2014).

## E. Arrière-pays montagneux et esseulé



Le paysage de montagne est peu accessible sinon par le chemin de Paomia qui offre une traversée de ces paysages radicalement différents : « un monde en soi, secret et désert » ( atlas des paysages). Les versants abruptes, et les affleurements rocheux, le peu de trace d'habitation, renforcent notre sentiment de solitude au sein de ce vaste espace qui s'offre à nos sens. La multiplication des pans de montagne qui se superpose formant un horizon découpé apporte ce sentiment d'espace, d'immensité des paysages, que renforce la quasi absence de présence humaine.



Le hameau de Paomia profite d'une vue mer magnifique, il reste peu habité même si des constructions nouvelles et des rénovations s'observent.



Pourtant ce paysage isolé, reculé et loin de l'agitation propre à l'ambiance de la cité de Cargèse et de son littoral, porte une agriculture toujours présente et source de qualité paysagère : oliveraies anciennes, élevages, murs en pierre traditionnels.

Ce qui nous rappelle, qu'autrefois la relation entretenue entre les communautés humaines « qui recherchaient la sécurité des hauteurs » et le paysage étaient inversées : « ...le promontoire, asile de la colonie grecque (...) Des montagnes, tout autour, modestes, mais galbées, recouvertes de champs de blé, d'oliveraies étirées jusqu'au rivage. » Extrait de l'atlas de paysages, volet massif de Ravu et Calazzu.

## 2. Enjeux et pistes d'actions

### Paysage urbain

Constat	Enjeux
<p>L'ambiance urbaine a changé d'hier à aujourd'hui, bouleversée par la prédominance de la voiture.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les rues et les places d'autrefois formaient un maillage d'espaces publics à usage des habitants et témoignaient d'une vie locale prégnante.</li> <li>-Les rues et les places d'aujourd'hui montrent l'engorgement des voitures et la difficulté pour le piéton d'affirmer sa présence.</li> </ul> <p>La multiplication des commerces : restaurants, bars, hôtels, gîtes, témoigne d'une économie locale tournée vers le tourisme.</p>	<p>Comment retrouver un équilibre au sein de l'unité urbaine de Cargèse entre espace dédié à la voiture individuelle et modes de déplacement doux (piétons, vélos...)?</p> <p>Comment accorder vocation touristique et besoins des habitants en termes d'expression de la vie locale et d'espace public ?</p> <p>L'entité historique et patrimoniale de Cargèse ne risque-t-elle pas de se tourner vers une muséification de ses paysages urbains, au détriment de la vie locale ?</p>

### Paysage d'expansion urbaine

Constat	Enjeux
---------	--------

<p>L'expansion urbaine de Cargèse est multipolaire, mais l'expression la plus importante est celle qui se concentre entre la plage de Peru et la D81. Ce paysage ne se découvre qu'en passant le carrefour avec le chemin de Paomia. La perception de la cité de Cargèse est donc préservée sur son flanc sud-est uniquement.</p> <p>Ce paysage entremêle des formes urbaines éparées en tâches d'huiles et des champs agricoles.</p> <p>L'expansion urbaine témoignant dans ses formes de l'évolution du mode d'habiter qui a eu lieu au cours du 20<sup>è</sup> siècle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-position en hauteur et sous forme de hameau/habitat dense et resserré (Lozzi-Cité de Cargèse)</li> <li>-position sur le littoral au plus proche de la mer/ recherche de la vue mer (résidence hôtelière, maison isolée avec jardin aux plantes exotiques...).</li> <li>-Habitat groupé sous forme de lotissement ou résidence aux murs de clôture haut et à l'environnement fortement minéral.</li> <li>-Construction de résidence collective en défiant la configuration de la pente.</li> </ul>	<p>Limiter le mitage des paysages des vallées agricoles.</p> <p>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage (pentes-maquis-position en deçà de la ligne de crête).</p> <p>Préserver des continuités paysagères (trames vertes et bleues) - coupures d'urbanisation.</p> <p>Proposer des principes pour mieux intégrer les modes d'habitations dans le paysage.</p> <p>Voir réfléchir collectivement à de nouvelles formes d'habiter qui respectent le paysage et l'écologie des milieux (pentes, érosion de l'eau, des sols, plantes natives et adaptées aux conditions pédoclimatiques).</p> <p>Chercher l'harmonie entre minéral et végétal dans nos formes urbaines contemporaines.</p>
--	---

<p>Notre manière de produire marque fortement le paysage : bocage, place laissée à la libre expression de la rîpisyve, irrigation, présence de l'arbre, ... c'est donc un enjeu important !</p>	<p>souveraineté alimentaire à l'échelle locale.</p> <p>Prévoir une adaptation des paysages agricoles au changement climatique (réhabilitation de l'arbre, de la halle, irrigation, qualité des sols...)</p>
---	---

### Paysage littoral

<b>Constat</b>		<b>Enjeux</b>
<p>Le paysage littoral est identitaire des paysages de la commune de Cargèse.</p> <p>Les anses sableuses et les paysages d'arrières-dunes sont des espaces sensibles car ils regroupent de nombreux usages : touristiques, pédestres, loisirs, commerces, milieux écologiques, stationnements...</p>		<p>« Image de marque » pour les paysages de la commune avec ses 3 pointes, ses 3 tours génoises et ses anses sableuses, il appartient de veiller à, voire de rechercher la qualité paysagère pour ces espaces littoraux.</p> <p>Au travers de ce PLU, il apparaît nécessaire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-de décider communément de ce que l'on veut pour le paysage des anses littorales,</li> <li>-d'équilibrer et d'harmoniser les usages,</li> <li>-de penser le paysage en termes de continuité.</li> </ul>

### Paysage agricole

<b>Constat</b>		<b>Enjeux</b>
<p>Le paysage agricole s'exprime en fond de vallée sous la forme de prairies, de pâtures et d'oliveraies, maraîchage etc... et en montagne autour du chemin de Paomia (pâtures, élevages ovins...).</p>		<p>Préserver les oliveraies.</p> <p>Diversifier les formes de l'agriculture à l'échelle locale pour retrouver une diversité des productions (maraîchage) et des paysages et tendre vers plus de</p>

### Paysage de montagne

<b>Constat</b>		<b>Enjeux</b>
<p>Les paysages de montagne sont à priori éloigner des enjeux de développement local, car isolé, peu usité, et pourtant...</p> <p>Le chemin de randonnée du Mare à Mare nord fait la liaison entre le paysage du littoral et le paysage intérieur en passant par la forêt d'Esigna.</p>		<p>Ils sont des lieux de traditions agricoles et d'usages pastoraux, garant d'une qualité et de la mémoire des paysages. Le déclin agricole progressif a pour conséquence la fermeture des paysages arborés et donc l'homogénéisation des versants en même temps qu'augmente le risque incendie.</p> <p>Valoriser les sentiers traditionnels et</p>

conforter l'offre en boucle de randonnée permettant de découvrir les paysages de montagne et de piémont.

## 3. Patrimoine historique et culturel

### 1. Brève histoire de Cargèse

Source : PLU 2014

En 1675, les habitants de Vitylo en Grèce sont contraints de s'expatrier pour échapper au joug turc. Ils demandent asile à la République de Gênes qui leur octroie en 1676, des terres situées à 50 km au nord d'Ajaccio ; Les Grecs fondent le village de Paomia et commencent à travailler la terre. Après la révolte des Corses contre Gênes, en 1729, les Grecs refusent de prendre les armes contre la république. Leurs propriétés sont pillées et le village de Paomia incendié.

Une agglomération nouvelle, Cargèse, est créée en 1773. Cette fondation, destinée à la colonie maniote réfugiée à Ajaccio depuis 1731, s'inscrit dans un programme de valorisation de l'espace par le développement d'une "agriculture moderne", seule source de la richesse selon la doctrine des physiocrates sur laquelle il prend appui. Cet établissement, en forme de fer à cheval, implanté sur des terres devenues domaniales par suite de leur achat au notable F. A. Leca-Colonna de Vico, est élevé, de 1773 à 1775, sur un plan orthogonal dressé par les géomètres du Terrier.

Les habitations, adossées à un promontoire et disposées en amphithéâtre entre deux collines orientées est-ouest, s'alignent le long de "rues droites et larges, parallèles ou perpendiculaires. Établies sur un parcellaire étroit, ces maisons jointives, édifiées aux frais du roi sous la direction du régisseur de la colonie Georges Stephanopoli, sont toutes de même type : de plan rectangulaire (5,75 m x 4,80 m ou 7 m x 6 m pour les familles de plus de six membres), elles comportent un étage de soubassement et un rez-de-chaussée surélevé. Construites en moellons de granit, sans chaîne en pierre de taille, puis enduites, elles se caractérisent par leurs toits à

longs pans couverts de tuiles creuses et par un petit jardin attenant aux constructions.

En 1778, le roi concède en fief perpétuel au comte de Marbeuf, commandant en chef de la Corse, les terres domaniales de Paomia, Revinda et Salogna érigées en marquisat, ainsi que ses droits sur Cargèse, alors formée de 112 maisons. Alors que l'agglomération de Cargèse est érigée en piève, le comte de Marbeuf, mis en possession de son marquisat, procède en novembre 1778 à la répartition, par tirage au sort, des terres à exploiter par les membres de la colonie. Peu de temps après, il fait élever sur une colline, au sud-ouest de Cargèse, un château et des communs ouvrant sur un vaste parc, véritable laboratoire botanique par la diversité de ses plantations.

Sous la Révolution, de nouveaux désordres affectent la région. Des populations du Vicolais attaquent Cargèse en 1789, détruisent le château du comte de Marbeuf (mort en 1786), dévastent les terres du marquisat dont elles se disaient spoliées. Cette agitation ne compromet pas durablement, cependant, le développement du territoire qui se poursuit dans des cadres administratifs réorganisés. Les cantons de Sevendentro et de Sevinfuori, auquel Cargèse est rattaché, sont en effet créés en 1790 et regroupent l'ensemble des lieux habités.

Au XIXe siècle, l'expansion démographique donne naissance à une nouvelle répartition de l'habitat. Des populations agro-pastorales se sédentarisent à Curzo, Girolata, Osani, Partinello, Serriera, ces deux derniers sites supplantant les agglomérations de Pinito et de Campo, repeuplées à la fin du XVIIIe siècle.

La création de chemins vicinaux imposée par la Monarchie de Juillet, le percement, sous le Second Empire, de la route forestière Aitone-Porto et de la route impériale Ajaccio-Calvi, le partage des biens communaux à partir de 1825 mais essentiellement réalisé sous Napoléon III, la redéfinition des limites de communes, notamment par le détachement de l'écart de Revinda du chef-lieu de commune, Cristinacce, en 1862 et par son intégration à la commune de Malignana ou encore par l'érection au rang de communes d'Osani, Partinello et Serriera, en 1864, sur le territoire de Sia jadis indivis entre Ota et Evisa, restructurent une nouvelle fois l'espace cantonal.

Au XXe siècle, l'attraction de la côte domine, comme l'illustre l'extension littorale de l'habitat aux dépens des établissements de l'arrière-pays. Un retour à l'équilibre entre mer et montagne est aujourd'hui espéré

## 2. Protection au titre des monuments historiques

**Monument historique** : code du patrimoine – Livre VI – titre II articles L.621-1 à 34.

Un monument historique est un édifice qui a été classé ou inscrit afin de lui assurer une protection juridique, du fait de son intérêt historique ou artistique. A ce titre, **un périmètre réglementaire de 500 mètres (sauf en cas de définition précise du périmètre) autour des monuments inscrits engendre des prescriptions particulières pour tout projet de construction** qui y serait inclus. Les projets de construction dans ce périmètre sont donc soumis à l'avis de l'ABF.



La commune de Cargèse comporte sur son territoire 3 monuments inscrits au titre des Monuments Historiques :

- **Tour d'Omigna (inscription par arrêté du 08/03 /1991 :**



SOURCE : Jean-Christophe BENOIST

Cette tour génoise a été édifée dans la seconde moitié du 16e siècle. Elle faisait partie de la terre dite des Quatre tours ; Elle fut construite par les populations de Paomia, Revinda et Salona, réfugiées à Renno, afin de protéger les terres cultivables du littoral des pirates barbaresques.

C'est une tour ronde de douze mètres de haut, construite sur une assise rocheuse. Le premier niveau est aveugle et marqué de trous de boullins. Au-dessus du cordon, le deuxième niveau est percé d'une porte et d'une fenêtre. Une terrasse couronnée de mâchicoulis ouverts termine la tour. Au sud-ouest, un mur protecteur a intégré à sa base deux des quatorze corbeaux triangulaires initiaux. A l'intérieur, un puits citerne jouxte l'escalier de huit gradins qui donne accès à la terrasse. Sur celle-ci, la sortie d'escalier est protégée par un mur triangulaire prenant appui sur la partie nord-est du parapet.

- **L'église Saint-Spiridion (inscription par arrêté du 30/06/1990) :**



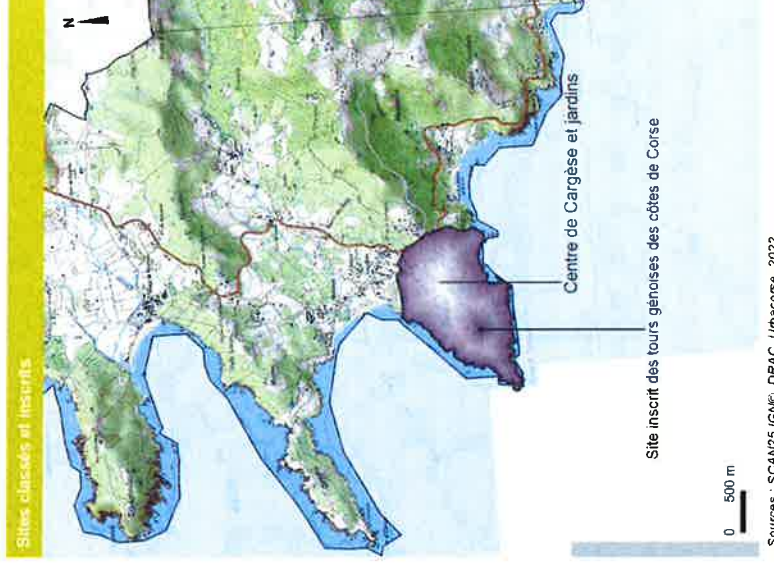
Source base Mérimée

L'iconostase séparant la nef du sanctuaire, exécutée dans un atelier romain pour l'église du monastère basilien Santa Maria di Grotta Ferrata (Rome), sur les dessins de l'architecte romain Busiri Vici, a été offerte à l'église grecque de Cargèse, par le Préfet de la Congrégation "Propaganda Fide", Mgr Siméoni, en 1886. Le décor peint en trompe-l'œil a été exécuté par le peintre russe Nicolas Ivanoff. Le nouveau décor, réalisé à partir de 1987, est l'œuvre d'un groupe de peintres sous la direction de G. Drobot.

Elle a fait l'objet d'une réfection et mise en valeur du parement de sa façade sud (intérieur et extérieur) en 2022.

- **L'église de l'assomption (inscription par arrêté du 13/02/1989) :**

### 3. Sites classés et inscrits:



Source base Mérimée

La construction d'une église de rite latin, projetée dès 1817, est réalisée de 1822 à 1828. L'édifice, gravement endommagé par un violent orage en 1835, fait l'objet en 1837 d'un projet de restauration établi par l'architecte Louis Brunetti.

Parallèlement, l'agrandissement de l'église et la construction du maître-autel sont envisagés au cours de cette même année, un devis étant établi par le maître maçon Marc-Angé Corfiotti. L'édifice fera l'objet ultérieurement de plusieurs remises en état.

Le décor peint de la nef a été réalisé par le peintre décorateur Edmond Rocchiccioli entre 1970 et 1975. L'ornementation du chœur a été réalisée entre 1992 et 1997 par les peintres russes Anastassiya Sokolova et Valeri Tchernoritski. La tour-clocher a été construite de 1847 à 1848 par les entrepreneurs et maîtres maçons Rocchiccioli et Castiglioni. Les cloches ont été exécutées en 1887 par le fondeur de cloches Ferdinand Farnier.

**La commune possède un site inscrit par arrêté du 20/06/1973 ayant tous deux la dénomination « Village de Cargèse et jardin » et fait partie du site inscrit régional « tour génoise du littoral corse ». 10/12/1942(source Drac)**

#### Site inscrit

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de

## 4. Secteurs de sensibilité archéologique

### A. Références réglementaires (rappel)

- Code du patrimoine et notamment le livre V
- Code de l'urbanisme article R.111-3-2 – décret n°77 du 7 juillet 1977 article 4
- Code de la construction et de l'habitation article L.112-7
- Décret n°93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques etc... (JO du 26/11/1993 page 3032 et suivantes en particulier article 2).

« Les opérations d'aménagement et de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine livre V, titre II. »

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé au maître d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse suivante :

DRAC de Corse service régional de l'archéologie  
19 cours Napoléon B.P. 301 20181 AJACCIO CEDEX 1  
Tel : 04 95 51 52 27 télécopies : 04 95 21 20 69

France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.

#### Site classé

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du département concerné) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du préfet de département pour les travaux moins importants.



Localisation sites inscrits et classés « *Village de Cargèse et jardin* » crédit photo Bertrand Rieger



## 5. Patrimoine religieux, symbolique et mémoriel

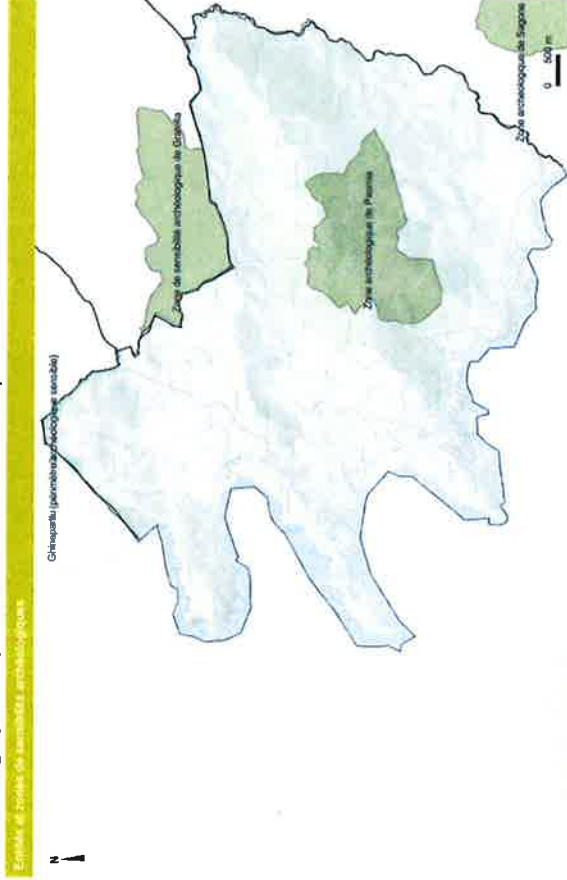
Sources : <http://www.nuvellaghju.com/Mérimée/> Cargèse.fr

La plupart des lieux de vie de la commune de Cargèse disposent de leur chapelle ou église et de leur cimetière. On recense notamment :

- Église paroissiale Saint-Spiridon dite église grecque localisée au village il s'agit d'une chapelle atypique sur l'île car fondée suivant la tradition de l'église grecque et non latine.
- Église paroissiale de l'Assomption dite église latine située également au village elle fut conçue pour les populations suivant les préceptes de l'église latin
- Église piévane Saint-Jean-Baptiste de Paomia (vestige il s'agit d'une église fondée au XIIe siècle du temps ou Paomia était le lieu d'implantation humaine majeur. Endommagée par les incursions barbaresques elle fut abandonnée après la révolution corse.
- Ancienne église Sainte-Barbe, puis église Saint-Elie : Une chapelle dédiée à Sainte-Barbe est élevée au milieu du Moyen Age sur le territoire de Paomia.
- Couvent de la Nativité de la Vierge : Fondé par Les moines basililiens, venus avec colonie grecque il eu une existence éphémère, avant de se faire détruire lors de la révolte corse
- Église Saint-Jean-Baptiste située à Lozzi, Simple "chapelle domestique" sa réfection par le maître-maçon Andrea Viola, la rend remarquable
- Le monument au mort du village ayant récemment fait l'objet d'un aménagement et mise en valeur

### Sites et aires

Le territoire communal abrite une zone importante de sensibilité archéologique, repérées sur la carte ci après.



Sources : SCAN25 (D.M. Atlas des patrimoines - DOTM24, Urbanisme, 2022)

Les zones de sensibilité n'ont pas de portée réglementaire et relèvent de porter à connaissance. Elles doivent, à terme, devenir des zones de présomption de prescription archéologique, qui ont quant à elles une portée réglementaire. Dans les zones de sensibilité archéologique comme dans les zones de présomption archéologique, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

## 4. De la dimension patrimoniale à la vocation touristique, quel avenir pour les paysages de Cargèse ?

### 1. Un patrimoine unique en Corse

A. Paomia : quelles sont les traces d'une vie communautaire d'antan dans le paysage ?



Chapelle de Saint Eilie et site archéologique de Paomia. Vestiges historiques de l'implantation de la première communauté grecque sur le territoire.



Ruines de Paomia<sup>2</sup>

### Quel avenir pour les paysages de Paomia ?

Entre muséification à des fins touristiques et disparition (par l'abandon et le non entretien) d'un patrimoine local, berceau de l'implantation des colons grecs en Corse, quel est l'avenir du site de Paomia? Ces paysages historiques semblent au cœur des enjeux locaux car il y a eu une vive réaction de la population face à la destruction d'une partie de ce patrimoine médiévale suite à la construction d'une villa en 2013 ( cf article : Paomia: la polémique enfle autour d'une résidence en construction, Laure Filippi-Leonetti , Corse matin, 6 mai 2013.

### B. La cité grecque et ses deux églises

Le « XIXème siècle se traduit de son côté par l'édification de deux églises à Cargèse (qui se font face) et (construites à cinquante ans d'intervalle) : l'église grecque Saint-Spyridon ainsi que l'église latine de l'Assomption. Gardiennes et reflets de l'histoire du village, celles-ci se contemplent mutuellement dans une harmonie silencieuse que seul le pas des voyageurs émerveillés vient mouvementer. » (Extrait de [www.cargese.corsica](http://www.cargese.corsica))



Carte postale ancienne qui présente les deux églises de Cargèse.



Face à face dans le paysage entre l'église latine à droite, grecque à gauche.



Vue sur l'église latine de l'Assomption, depuis le parvis arboré de l'église grecque.



Vue sur l'église grecque Saint-Spyridon.

▪ Un face à face paysager :

Cargèse est célèbre pour ce face à face peu commun dans le paysage. Positionnée en situation de promontoire, encadrant un creu dans le relief de la ligne de crête, l'orientation des deux églises est telle, qu'elles semblent se répondre dans le paysage. De la mer, elles sont l'une des premières choses que l'on perçoit de la cité. Le dialogue paysager entre les deux églises de Cargèse serait-il un témoignage historique et minérale de la cohabitation de deux religions, de deux cultes au sein d'un même territoire, ... un symbole?



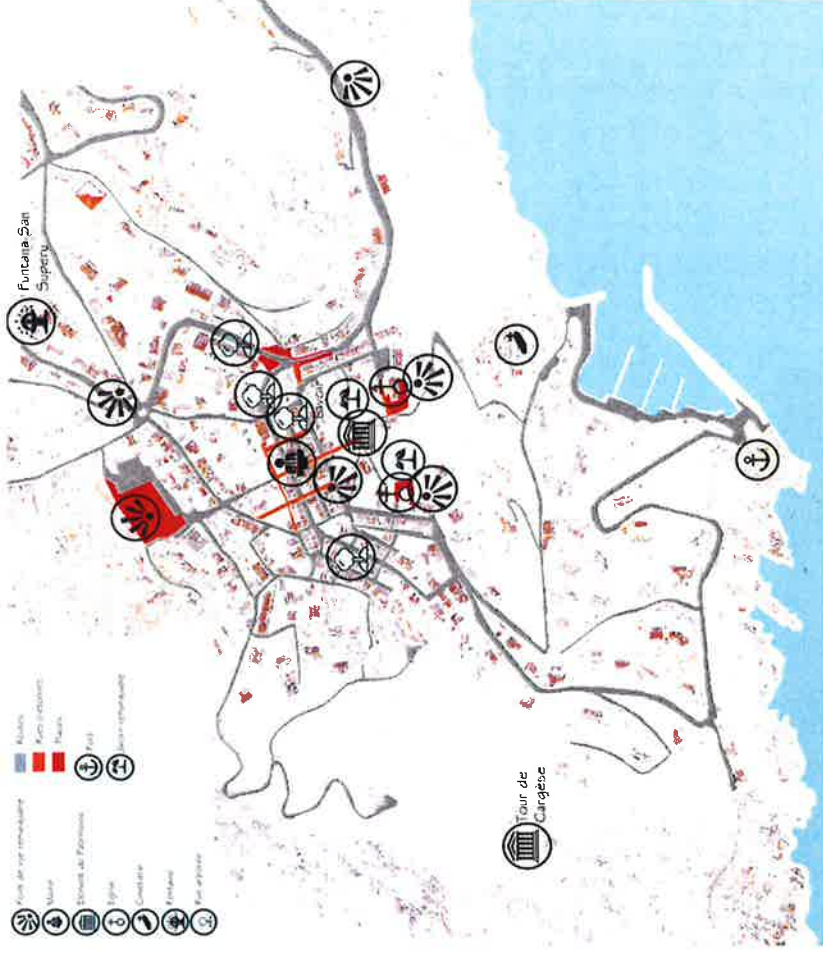
Parvis de l'église grecque Saint-Spyridon.



Parvis de l'église latine.

▪ **Patrimoine interne à la Cité de Cargèse :**

La Cité de Cargèse de par ses lignes, ses rues piétonnes, ses places et placettes, ses rues arborées, et surtout ses deux églises et leurs parvis en vis-à-vis relève d'une qualité paysagère qu'il appartient de conserver. La végétation colorée ( plumbagos, bougainvillier) et parfois exotiques ( agave, aloe..) qui inondent les rues ajoute à la gaieté des paysages. La présence de jardin potager aux abords des parvis des deux églises est un atout à conserver.



Éléments paysagers remarquables au sein de la cité de Cargèse.

**C. Patrimoine rural dispersé**

La présence d'éléments de patrimoine de manière dispersée sur le territoire reste à inventorier ( fontaine, murs en pierre, terrasse ... )

## 2. Enjeux



Murs en pierre au sein du paysage.

Paomia	Enjeux
<p><b>Constat</b></p> <p>Les paysages de Paomia représentent un patrimoine important pour la commune (patrimoine matériel et immatériel avec le récit d'implantation des communautés humaines dans la commune).</p>	<p>Protéger, mettre en valeur, investir et rénover (oliveraies, murs en pierre) les paysages historiques de Paomia.</p>

La cité de Cargèse	Enjeux
<p><b>Constat</b></p> <p>Les deux églises de Cargèse sont un fait paysager remarquable, source de renommée et symbole pour la commune.</p> <p>Le patrimoine de la cité de Cargèse est fait d'éléments qui relèvent du minérale (église, mairie, rues piétonnes, lavoir...) mais également végétal : jardins, rues arborées.</p> <p>Le maillage des rues s'élargit à l'endroit des commerces et laisse s'épanouir terrasses de cafés et placettes.</p> <p>Des points de vue remarquables sur la mer et le paysage sont des faits notoires dans l'unité urbaine.</p>	<p>Empêcher la présence de stationnement sur ou aux abords des parvis des églises et mettre en valeur les jardins proches.</p> <p>Préserver le caractère piéton et arboré des rues de la cité.</p> <p>Proposer des solutions pour le désengorgement des voitures au sein du noyau urbain.</p> <p>Valoriser jardin, cours et clôtures fleuries qui ajoute à la qualité paysagère du centre urbain.</p>



## **IV. DEPLACEMENTS**

*Accessibilité et densité des flux*

*Réseau voirie*

*Stationnement*

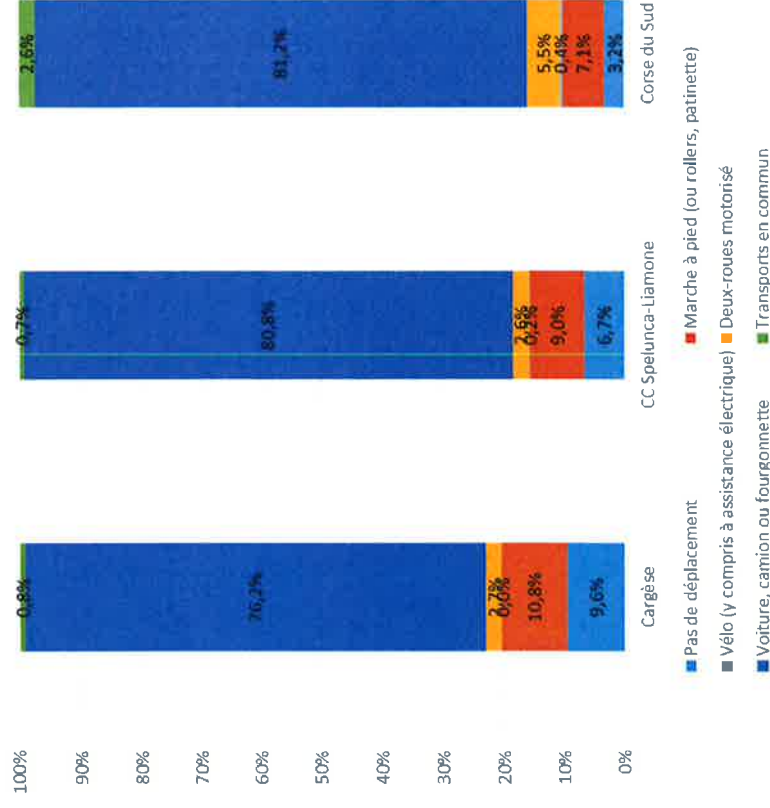
*Déplacements*

*Communications numériques*

# 1. Accessibilité, réseau et densité des flux

Selon l'INSEE, à Cargèse, les déplacements domicile/travail en 2018 sont réalisés à **23,1 %** en modes actifs et à **76,2 %** en voiture, camion ou fourgonnette.

L'utilisation de la voiture est toutefois moindre à l'échelle du Cargèse, qu'à l'échelle de la communauté de communes ou du département. La marche à pied est plus utilisée : cela peut s'expliquer par le nombre important de travailleurs résidant sur la commune et travaillant sur celle-ci. Par ailleurs une part importante de travailleurs n'a pas à se déplacer pour se rendre au travail. Les transports en commun sont peu utilisés dû au manque d'infrastructure.



*Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019 des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi*

*Source : INSEE, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022*

## 1. Réseau viaire

- La route départementale 81 : entre ligne de transit et balcon sur le paysage.

Cargèse est une commune qui s'inscrit dans le chapelet des communes littorales qui relient Ajaccio à Calvi par la côte.



Entre Piana et Sagone, la commune, outre comme destination touristique, est également une commune de « transit ».

La route départementale s'étrangle au droit de l'entrée du village Sud, forçant le ralentissement des vitesses, mais favorisant également la congestion des flux.

En effet, les aménagements de liaison du réseau principal sur le réseau secondaire gagneraient à être davantage hiérarchisés, mieux signalés et plus sécurisés.

La « route de Calvi par la côte » est également un belvédère linéaire exceptionnel sur le grand paysage plongeant dans la mer

Véritable lecture d'un « paysage mobile », cet axe structurant alterne les échappées visuelles vers le paysage maritime, vers les vallées naturelles et agricoles et la découverte progressive de la silhouette villageoise.

L'alternance de lecture des paysages est également un rythme d'ouverture et de fermeture des cônes de vision : le relief et la traversée des différentes polarités urbaines cargésiennes fermant ponctuellement les vues

#### ▪ Le réseau secondaire

Le réseau secondaire, bien que peu développé, obéit à une logique de jonction à l'axe structurant de la départementale.

Ce maillage est de deux types :

- L'irrigation des hameaux nouveaux et des plages : liaisons perpendiculaires au trait de côte, en fond de vallée
  - La desserte des hameaux historiques : liaisons parallèles aux lignes de crêtes, en coteaux
- #### ▪ Le réseau de desserte

A la rationalité et au caractère resserré du maillage villageois s'oppose la rareté et l'absence de hiérarchie de la desserte des lotissements et des équipements, qui se finissent en impasse.

#### ▪ En secteur urbain

Le réseau orthogonal du plan Marboeuf, par la déclivité du site, révèle une série de sentes en secteur urbain.

Le réseau de desserte qui se finit en impasse ou en voie carrossable, trouve encore, dans certains secteurs, une continuité de tracé vers le réseau hiérarchiquement plus important, par piste.

Cela étant, en zone nouvellement urbanisée, ces chemins tendent à disparaître.

#### ▪ En conclusion

Le caractère et la qualité de l'espace public tendent à s'effacer.

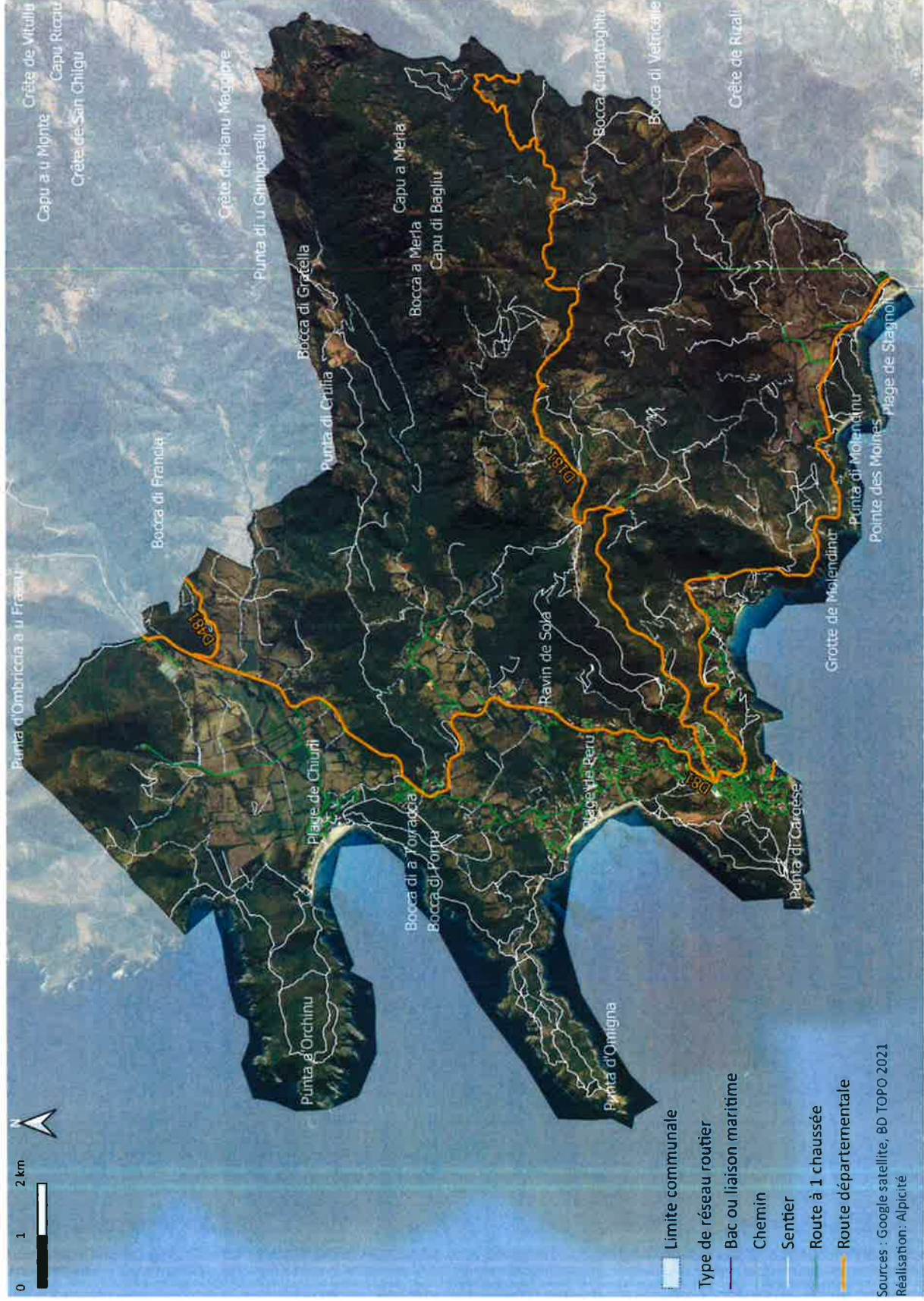
L'objectif est de retrouver le caractère d'intérêt collectif et une qualité des espaces publics constitués par le réseau viaire au-delà de celui de la seule fonction de desserte.

L'enjeu est important dans les hameaux nouveaux, où les seuls espaces publics de type « urbain » existant résident dans le réseau secondaire et le rare réseau de desserte.

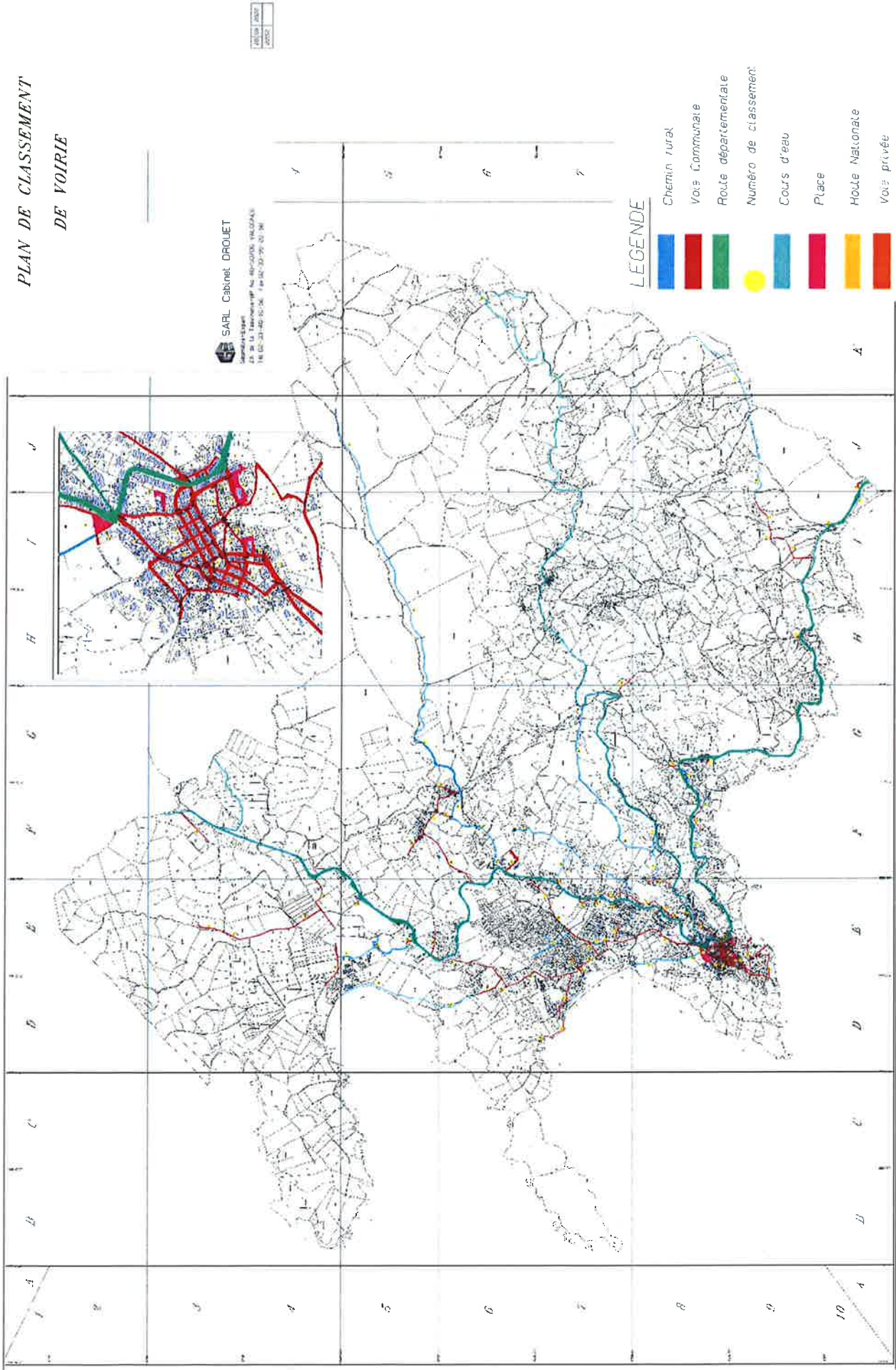
Il s'agit de réinscrire une qualité dans la régularité, la hiérarchisation, l'équipement (signalisation, mobilier urbain, éclairage, alignement arbres...) de l'ensemble du réseau.

Un recensement du statut des voiries a été réalisé en septembre 2022.

# Plan Local d'Urbanisme de Cargèse



PLAN DE CLASSEMENT  
DE VOIRIE



## 2. Transports en commun

On ne retrouve pas de transports en commun sur la commune, cependant deux lignes d'autocar permettent de connecter la commune à Ajaccio et à Ota.

Corsica Bus : Ajaccio-Sagone-Cargèse-Piana-Porto-Ota (service régulier tout au long de l'année)

Autocars de l'île de beauté : AJACCIO-CALCATEGGIO-TIUCCIA-SAGONE-CARGESE-PIANA-PORTO OTA (service régulier tout au long de l'année)

L'entreprise autocars Roger Ceccaldi propose des services réguliers et des transports scolaires, elle propose le trajet Ota-Porto-Piana-Cargèse-Sagone-Tiuccia.

Un transport à la personne est disponible sur la commune via : Taxi à Cargèse

Il n'y a pas de transport maritime à proprement parler au départ de la commune de Cargèse. Néanmoins, une offre touristique estivale connecte Cargèse à Porto, Piana et Ajaccio.

## 3. Stationnement

Le recensement de la voirie de 2022 fait mention de 5 Voies communales à caractère de place publique

Nom	Emplacement	Longueur (m)
Parking de la Sarra	Rejoint la VC 51	1860
Place Chanoine Mattei	À l'abord de la VC 81	442
Parking du rondpoint	À l'abord de la VC 51	394
Parking La Lura	Part de la VC du peru a la villa riekkert	162
Parking De Sulana	Part de la VC du peru a la villa chadli	100
	<b>Total</b>	<b>2958</b>

### Secteur du port

Le port présente un linéaire accessible au public d'environ 300m, ce qui représenterait un volume potentiel de stationnement de 60 à 100 places. Néanmoins, les espaces de stationnement du port et de ses abords immédiats sont peu organisés et hiérarchisés. Cette absence d'organisation des stationnements parfois anarchiques dévalorise l'image du port.

### Secteurs des plages

Le stationnement lié à l'accès aux plages a été aménagé sur des terrains vagues au plus proche des accès aux plages du Peru et de Chiuni. Ces secteurs bénéficient d'un traitement paysager spécifique lié à la préservation et au maintien de la biodiversité sur le littoral, en espace de transition entre les parkings et les plages. L'offre pour l'ensemble des deux secteurs est d'environ 300 places.

Le secteur du Peru développe une logique de stationnement en « poche », tandis que Chiuni profite d'un aménagement de ces espaces de parking sur un linéaire d'environ 450 mètres.

L'accès aux stationnements dans le secteur de Chiuni se fait par une voie unique. Pour une offre identique en termes de nombre de places, le secteur du Peru, bénéficie de trois voies d'accès, dont une se connectant au secteur Nord du village.

Les autres criques, accessibles par des sentiers pédestres depuis la voie départementale, présentent le long de la voie principale des élargissements offrant quelques places de stationnement.

L'ensemble de ces stationnements profite avant tout aux véhicules de type individuel (voitures et deux roues), bien que l'espace voué au stationnement permette l'accueil de navettes ou de cars.



Stationnement en «poches» pour l'accès à la plage de Peru  
Source photo aérienne - géoportail



Stationnement linéaire pour l'accès à la plage de Chiuni  
Source photo aérienne - géoportail

- Rue Monseigneur Coti
- Rue Sampiero
- Rue du Fiumorbu
- Rue des Martinetti
- Rue de la Grèce
- Rue du Colonel Théodore Fieschi

Cette offre en stationnement, essentiellement gratuite, se présente souvent sur un seul côté de la voie publique en raison du faible gabarit de celle-ci, sur un linéaire d'environ 1,5km.  
Capacité 300 places.

2. Stationnement public du Théâtre de Verdure

On retrouve une offre mixte de stationnement (cars et voitures), d'une capacité d'environ 75 places pour les voitures et de 7 places pour les cars.

3. Poches de stationnement sans hiérarchie sur terrain vague

La capacité en stationnement est d'environ 50 places

4. Stationnement sur parcelle privée :

Cela concerne les hôtels ou le centre commercial, on retrouve une capacité environ 50 places.

**Secteur centre**

Typologie et localisation des stationnements :

1. Stationnement le long des voies publiques

- Rue Marbeuf
- Rue du Dr Dragacci
- Rue du Dr Petrolacci

## 4. Sentiers et pistes

Sentiers et chemins de randonnées

Les chemins et sentiers soulignent les courbes de niveaux du relief cargésien de manière régulière et offre un maillage traversant et continu à l'échelle de la commune. Ce réseau est particulièrement lisible sur les péninsules littorales et les reliefs de Cargèse.

Au-delà des sentiers praticables à proximité des tours littorales, aucun sentier n'existe de manière continue le long du rivage.

2 randonnées sont identifiées sur la commune de Cargèse :

- Tra Mare e Monti trouvant son point de départ à Cargèse, il relie la commune à Corte et à Moriani

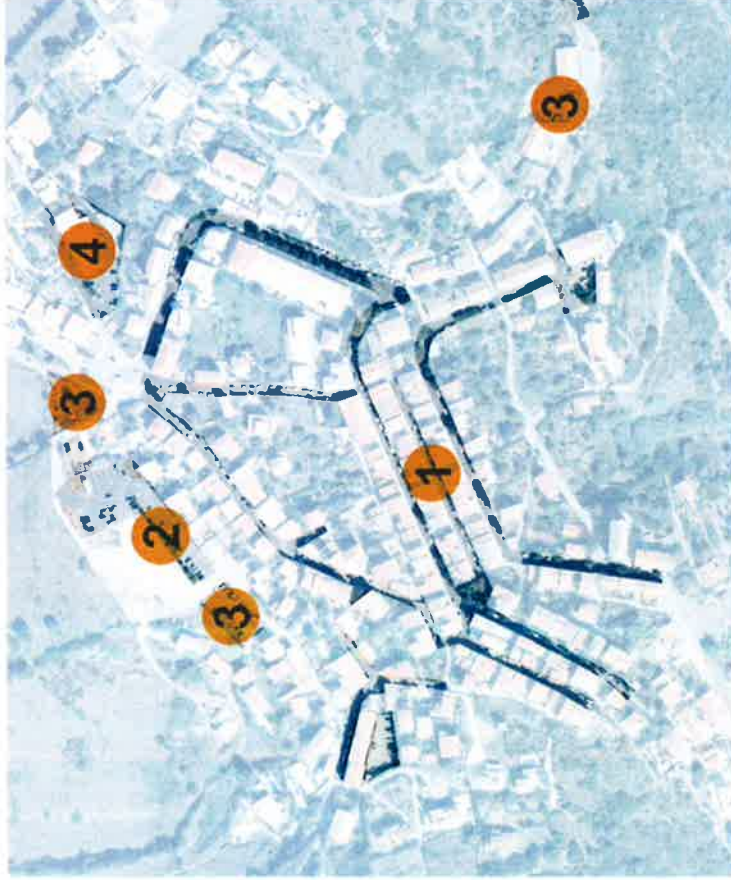
Punta d'Omigna, randonnée au-dessus de la plage de Peru, notée facile.

## 5. Communications numériques

Le déploiement d'infrastructures numériques à très haut débit représente un **enjeu majeur, en termes de compétitivité des entreprises, d'égalité et d'attractivité des territoires, de développement de nouveaux services et usages pour les citoyens**. Il constitue également un fort potentiel de croissance durable.

Source : *Extrait – Aménagement numérique et document d'urbanisme – éléments de méthodologie*

En juillet 2012, la CTC approuve le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN DE LA CORSE). Extraits



Il n'y a pas de stationnement vélo présent sur la commune.

Un projet d'implantation de deux bornes publiques pour les véhicules électriques est prévu pour 2023. Des bornes sont présentes sur le territoire mais celles-ci sont de propriété privée (particuliers, hôtels et résidences de loisirs).

La commune connaît des difficultés de stationnement importantes une partie de l'année et prévoit la création d'un parking de 35 places au centre du village.

"Les travaux du SDTAN de la Corse ont permis, sur la base d'une large concertation, d'élaborer une ambition commune pour la Corse en matière de très haut débit à horizon 2030.

Les trois grandes phases du SDTAN de la Corse sont les suivantes :

- Phase 1 : Amorcer la dynamique sur le territoire (2015/2016),
- Phase 2 : Généraliser le déploiement du FTTH sur le territoire d'ici 2030,
- Phase 3 : Traiter l'habitat isolé après 2030.

"Phase 2 et Phase 3 : Généralisation du déploiement FTTH sur le territoire Corse : 2016-2038

La Phase 2 tire les enseignements des pilotes FTTH lancés en phase 1. Elle est entièrement consacrée aux déploiements de fibre optique à l'abonné (FTTH) sur un périmètre de 100 000 prises situées en zones rurales, en dehors des deux agglomérations de Bastia et d'Ajaccio ciblées par les opérateurs privés. Elle s'étale sur la période 2015-2030."

### **A. Internet fixe : haut débit et très haut débit**

Source :

<https://cartefibre.arcep.fr/index.html?lng=8.603319472957537&lat=42.16547410938105&zooom=10.936632247585093&mode=normal&legende=true&filter=true&frimestre=2021T3> , [consulté le 25/07/2022]

L'accès à Internet est considéré à « très haut débit » dès que le débit est supérieur à 30 mégabits par seconde.

La commune de Cargèse n'est pas raccordée à la fibre, seul l'ADSL est disponible. Néanmoins le déploiement de la fibre est en cours au village.

### **B. Couverture mobile**

Source : <https://www.ariase.com/couverture/corse-du-sud-2a/cargese> , [consulté le 07/02/2022]

La commune est couverte par la 4G, celle-ci possède 3 antennes 4G+.

## A RETENIR

- La marche à pied et le vélo sont plus utilisés pour les déplacements domicile-travail sur le territoire communal qu'à l'échelle de la communauté de communes ou du département ;
- Un maillage viaire **structuré par les départementales 81 et 181** un maillage secondaire assez peu développé ;
- On ne retrouve pas de transport en commun au sein de la commune, 2 lignes d'autocar permettent de rejoindre la commune, une entreprise propose des services réguliers de cars et transport scolaire, un service de taxi ;
- De nombreux parkings et stationnement sur chaussée avec un total d'environ 400 places. ;
- Des sentiers de randonnées sont présents sur le territoire et 2 parcours de randonnée sont identifiés sur la commune
- La commune est couverte par l'ADSL et la 4G.



## **V. POPULATION, DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT**

*Tendances démographiques régionales  
Cargèse : population totale et évolution  
Profil des ménages  
Prospectives démographiques*

# 1. Population et démographie

## 1. Tendances démographiques régionales

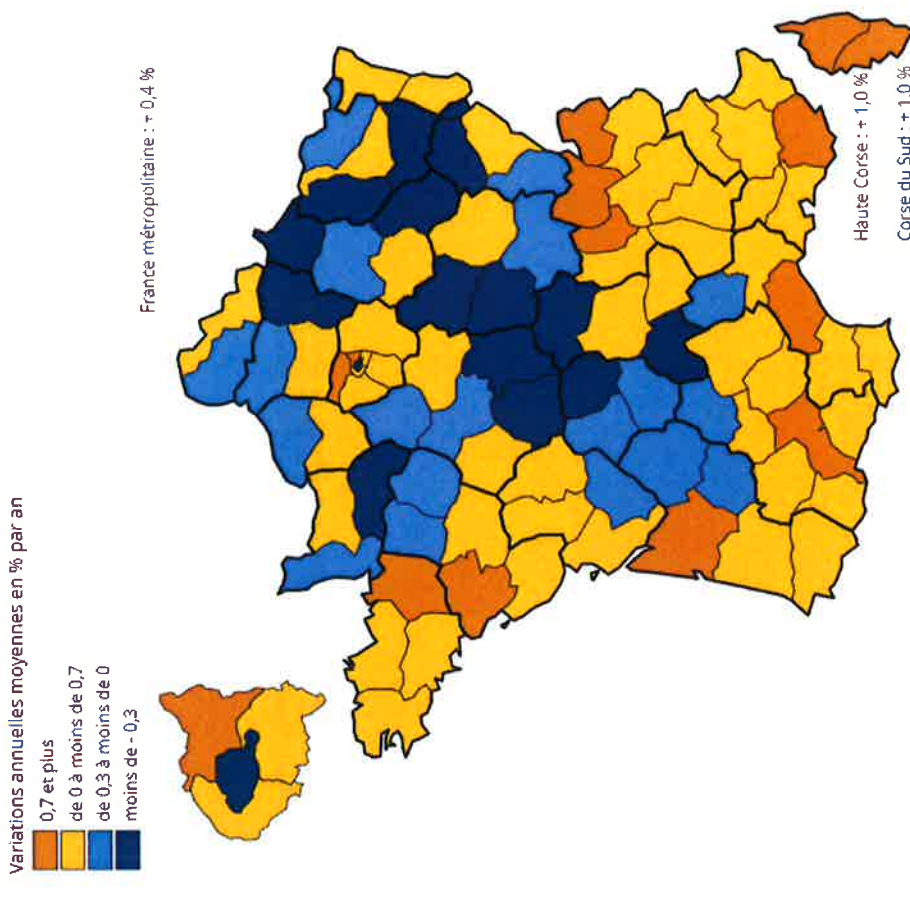
L'insularité crée un contexte démographique particulier qu'il convient d'entrevoir pour comprendre les réalités communales. Par ailleurs, l'analyse démographique à l'échelle régionale est bien plus pertinente pour étudier les tendances, pour anticiper sur les dynamiques à venir et effectuer des choix stratégiques à l'échelle locale. Certaines tendances marquées vont induire des enjeux de société et d'aménagement du territoire.

### - Croissance démographique

Au 1er janvier 2019, **340 440 habitants** résident en Corse. Avec 20 232 personnes supplémentaires depuis 2013, **la population de l'île augmente de 6,3 % en six ans, soit une croissance de 1,0 % en moyenne annuelle** (sources). Avec une hausse trois fois supérieure à celle de la France métropolitaine (+ 0,4 % en moyenne annuelle), l'île est **la région de France métropolitaine où la population croît le plus fortement**. Ses deux départements font également partie des plus dynamiques de métropole.

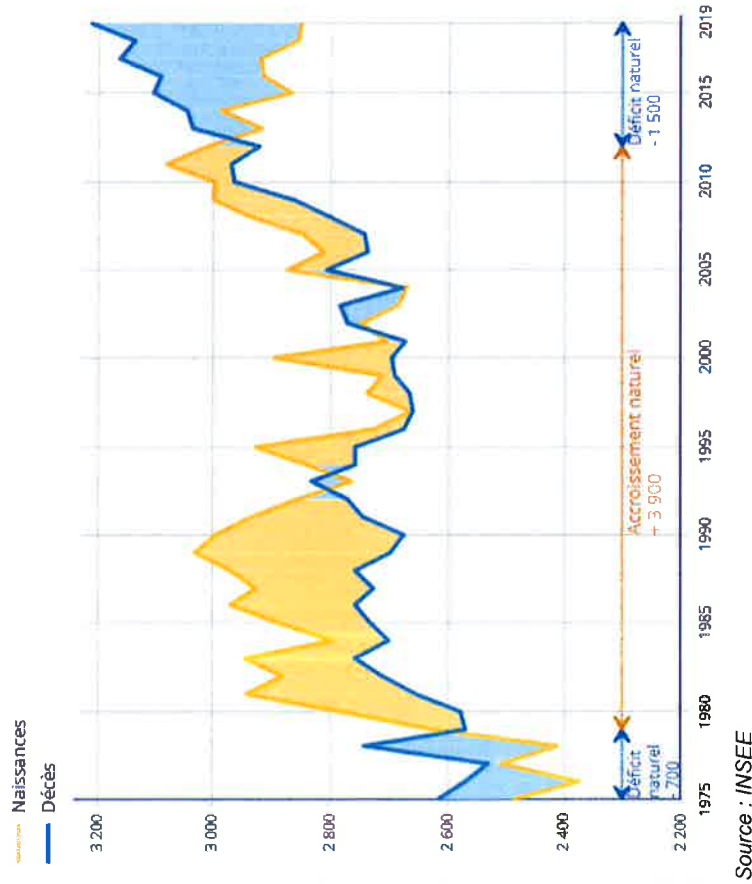
Contrairement au niveau national, la croissance démographique insulaire est **portée exclusivement par le solde migratoire**. Depuis 2013, l'île enregistre un solde migratoire de 1,1 % en moyenne annuelle, en tête des régions de France métropolitaine. Sur la même période, la Corse et ses départements comptabilisent plus de décès que de naissances contrairement à la tendance nationale où la croissance reste portée par

l'excédent des naissances sur les décès. **Le solde naturel régional s'établit ainsi à - 0,1 % en moyenne annuelle** contre + 0,3 % au niveau national.



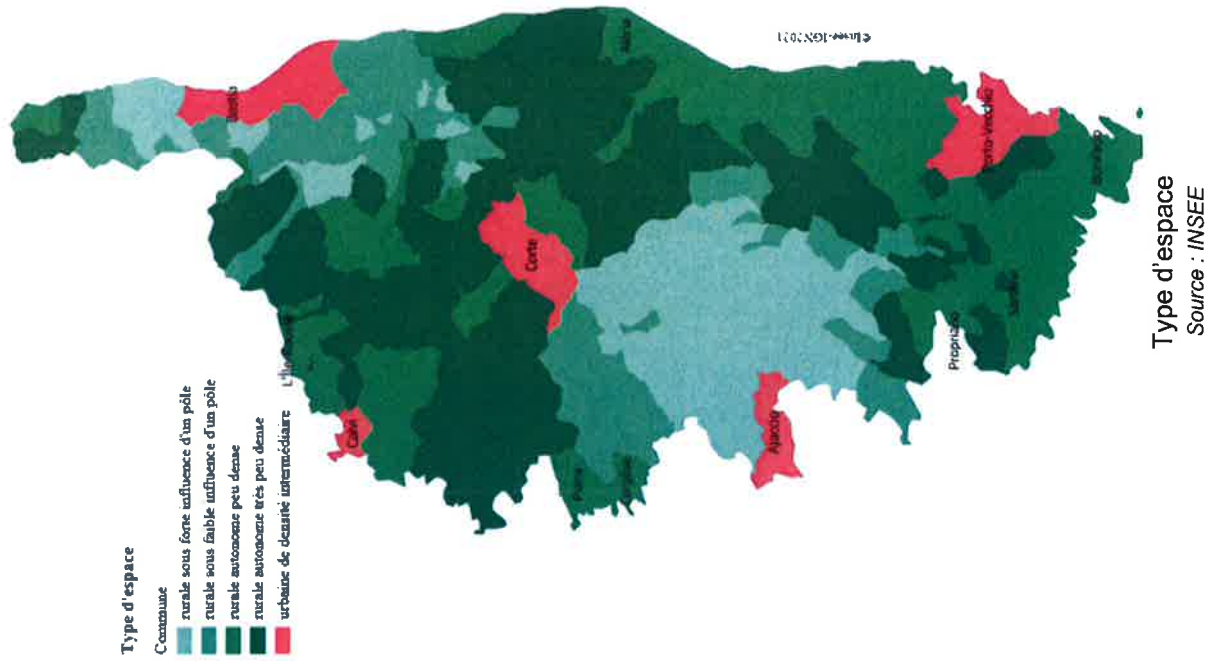
Source : INSEE

Figure 2 – Évolution du solde naturel en Corse de 1975 à 2019



## B. Répartition géographique de l'évolution

En région, la population augmente plus rapidement dans les espaces urbains et péri-urbains et plus faiblement dans les espaces ruraux éloignés des villes. Avec 39 habitants au km<sup>2</sup>, la Corse est la région de France métropolitaine la moins densément peuplée (120 habitants au km<sup>2</sup> en moyenne nationale). Parmi ses 360 communes, 97,6 % se situent en territoire rural (sources).



**Pourtant, 53 % de la population vit dans l'espace urbain**, soit 180 641 habitants résidant dans 12 communes. La croissance de population est très dynamique dans ces pôles urbains, comparable à la moyenne annuelle régionale (1,1 % contre 1,0 %). Ils abritent 11 804 personnes de plus en six ans et portent l'essentiel de la croissance en volume. C'est de surcroît le seul type d'espace qui enregistre un solde naturel positif avec 430 naissances de plus que de décès.

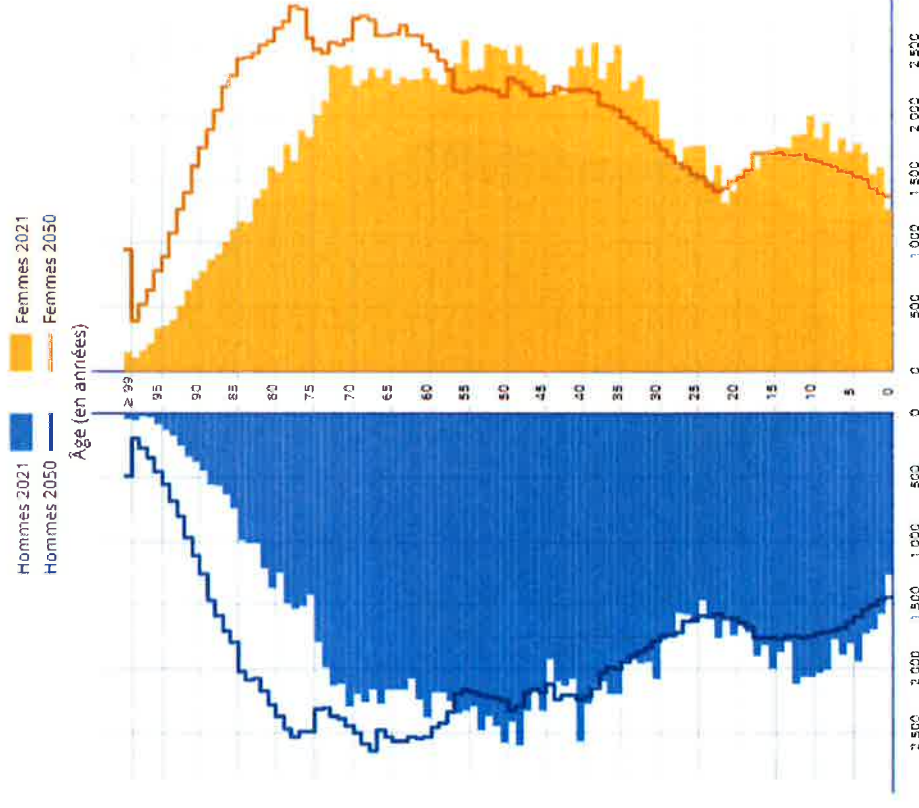
Néanmoins, entre 2013 et 2019, **la population croît plus vite encore dans les communes rurales sous forte influence d'un pôle** (+ 1,9 %) où le solde migratoire est le plus élevé (+ 2,0 % contre + 1,1 % en moyenne régionale). Ces communes bénéficient des apports de population dus aux migrations externes à la région mais également de flux infrarégionaux. **Ces mouvements témoignent d'une périurbanisation qui se poursuit, en lien avec l'installation d'actifs en quête d'un meilleur cadre de vie tout en restant proches des emplois et des services.**

Le déficit des naissances est le plus important dans les 121 communes très peu denses et hors influence des villes : le solde naturel s'établit à - 0,6 % en moyenne annuelle contre - 0,1 % en région. **Ces communes sont parmi les plus isolées et les plus âgées de l'île. Elles regroupent aujourd'hui 5 % de la population, dont un tiers a plus de 65 ans et un sixième moins de 25 ans.**

### C. Perspectives démographiques à l'horizon 2050

25 % des Corses ont moins de 25 ans, 51 % ont entre 25 et 64 ans et 24 % ont au moins 65 ans. **La population est plus âgée que la moyenne métropolitaine.** En particulier, la part des moins de 25 ans est la plus faible des régions de France métropolitaine. À l'opposé, la Corse est la deuxième région qui abrite la part la plus importante de seniors. **D'ici 2050, la population devrait atteindre 386 000 habitants, soit environ 40 000 habitants supplémentaires sur les 30 prochaines**

**années, et l'augmentation et le vieillissement de la population insulaire devraient se poursuivre. Ce n'est pas sans incidence, entre autres, sur les questions d'aménagement du territoire.** Les personnes de moins de 65 ans devraient diminuer, tandis que le nombre de seniors devrait augmenter de 56 % pour atteindre 35 % de la population. **La Corse serait alors la région de métropole ayant le moins de jeunes et le plus de seniors.**



Structure de la population corse au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et projection de 2050.  
Source : INSEE

## 2. Tendances démographiques locales

L'analyse démographique de la commune de Cargèse est fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE depuis 1968. En date d'élaboration du diagnostic, les données les plus récentes publiées par l'INSEE portent sur l'année 2019.

### Évolution quantitative de la population totale

Sources : INSEE; territoire et population, deux siècles d'évolution, disponible sur <http://cassini.ehess.fr>, [consulté le 27/07/2022]

Cargèse compte 1 297 habitants en 2019 (INSEE, population légale municipale).

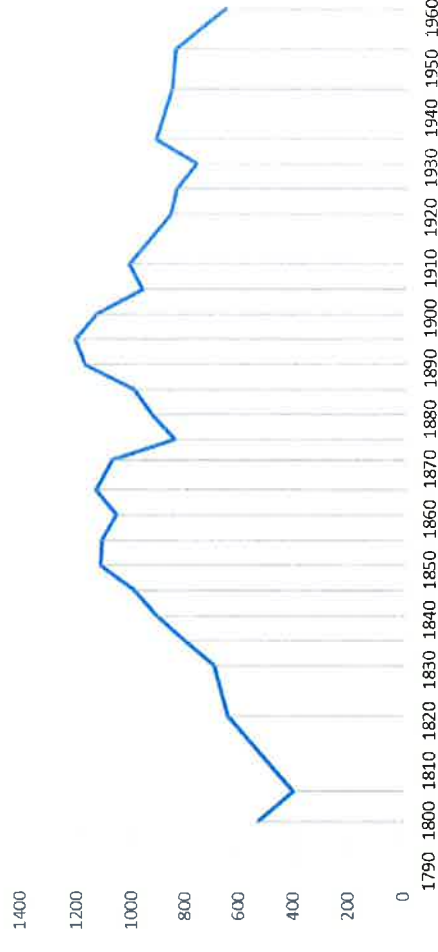
Le site Cassini EHES compile les dénombremets et recensements concernant Cargèse depuis 1800. Entre 1806 et 1851, la population communale connaît une croissance importante et continue. Par la suite, on observe une stagnation de la population de 1851 à 1892, puis une forte baisse de celle-ci en 1876 qui pourrait s'expliquer par l'émigration d'une partie de la population en direction de l'Algérie<sup>3</sup>. Entre 1900 et 1968 la tendance générale est une baisse de la population avec quelque période de regain puis une lente baisse de la population qui s'explique par l'exode rural.

L'INSEE détaille l'historique des recensements à partir de 1968. La croissance est continue jusqu'en 2019. On observe une hausse importante de la population entre 1968 et 1975, puis une stagnation jusqu'à 1990 autour de 900 habitants.

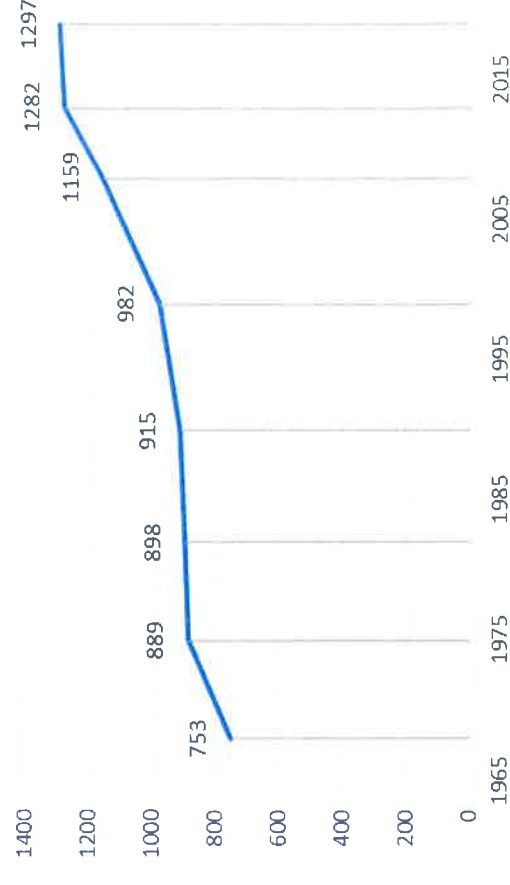
De 1990 à 2013, il y a une croissance forte de la population, avec une augmentation de quasiment 300 habitants. Cela témoigne d'une attractivité importante du territoire et du développement d'opération route de Paomia et à u Cabanicciu.

<sup>3</sup> Source : maire de Cargèse, <https://www.detoursefrance.fr/patrimoine/destinations/cargese-petit-village-de-la-cote-ouest-de-corse-6476>).

### Plan Local d'Urbanisme de Cargèse



Evolution de la population de Cargèse entre 1800 et 1968  
Source : <http://cassini.ehess.fr>, disponible en ligne le 27/07/2022



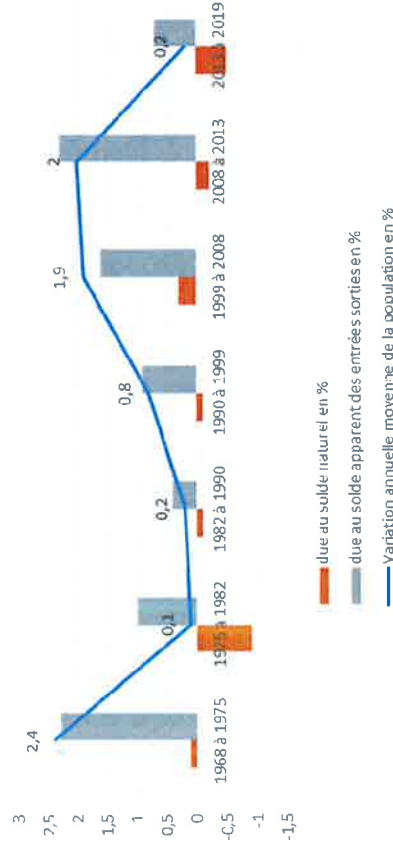
Evolution de la population A Cargèse entre 1968 et 2019

Sources : INSEE, RP1967 à 1999 dénombremets, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Le solde naturel (la variation entre les naissances et les décès) est positif sur deux périodes de 1968 à 1975 et de 1999 à 2008, celui-ci est négatif sur le reste des périodes mais la population ne baisse pas.

En revanche, le solde migratoire est positif depuis 1968 avec trois périodes où celui-ci est plus marqué : de 1968 à 1975, de 1999 à 2008 et de 2008 à 2013.

Le solde naturel est négatif ou faiblement positif tandis que le solde migratoire est positif. La croissance démographique est donc portée par le solde migratoire positif. Cette arrivée de population témoigne de l'attractivité résidentielle dont fait preuve la commune mais aussi du rythme soutenu de construction. Le solde migratoire (la variation entre les départs et les arrivées sur le territoire) permet d'expliquer l'augmentation de la population.



Variation annuelle moyenne de la population de Cargèse en %  
Sources : INSEE, RP1968 à 1999 dénombremets, RP2008 et RP2019 exploitations principales - État civil.

En comparaison avec la communauté de communes Spelunca-Liamone et le département de la Corse du Sud, on observe des dynamiques différentes. La variation annuelle moyenne de la population du département est positive depuis 1968 sauf de 1990 à 1999 ou celle-ci est nulle. La variation annuelle moyenne de la population de la communauté de communes est négative de 1968 à 1990 puis positive. On peut

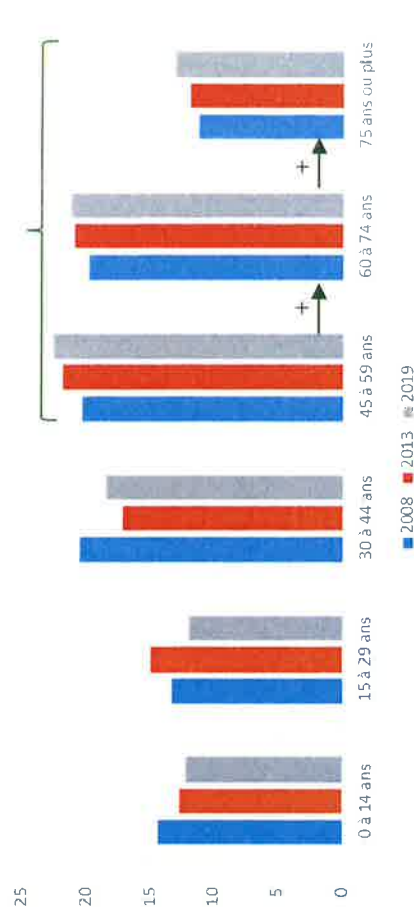
cependant observer la même évolution depuis 1999 avec un ralentissement de la croissance, ce phénomène est plus marqué sur la commune de Cargèse et sur la communauté de commune.



Comparaison de la variation annuelle moyenne de la population en %  
Sources : INSEE, RP1968 à 1999 dénombremets, RP2008 et RP2019 exploitations principales - État civil.

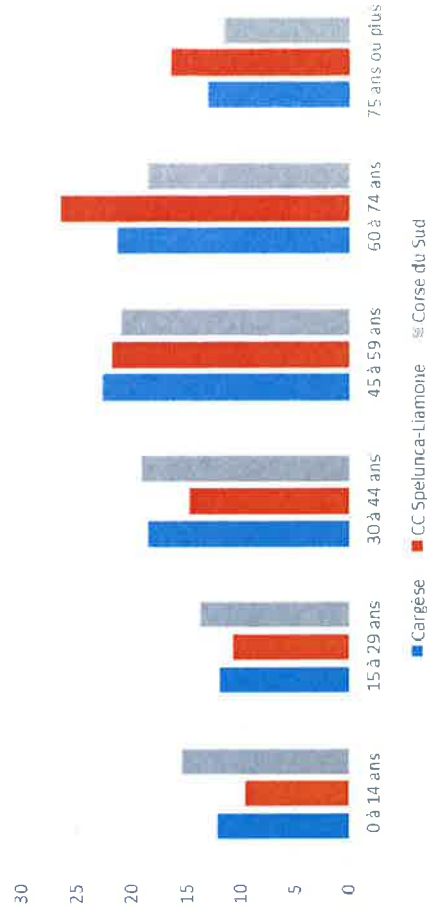
## Plan Local d'Urbanisme de Cargèse

Glissement des tranches d'âge



Comparaison de la population par grandes tranches d'âges entre 2008 et 2019 (en %)

Sources : INSEE, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.



Analyse comparative de la population par grandes tranches d'âges en 2019 (en %)

Sources : INSEE, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

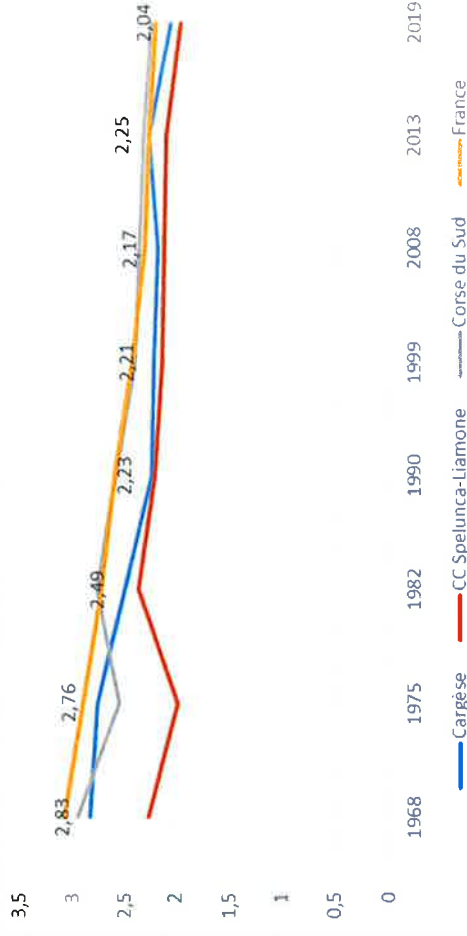
### B. Structure de la population

L'analyse de la population par grandes tranches d'âges entre 2008 et 2018 permet d'observer plusieurs dynamiques :

- **Un net vieillissement de la population** avec un glissement des tranches d'âges entre la tranche de 45 à 59 ans, celle des 60 à 74 ans et celle des 75 ans et plus ;
- **Une baisse de la population** des 0-14 ans et des 15 à 29 ans.

L'augmentation des populations de plus de 45 ans peut s'expliquer par la qualité de vie et l'attrait des espaces littoraux comme lieu de vie pour passer la retraite. La baisse des populations les plus jeunes (0 à 14 ans) s'explique par le solde naturel négatif. La baisse de la part de la population des 15-29 ans peut s'expliquer par le peu d'opportunités de travail, ainsi que par le départ des jeunes pour faire des études.

En comparaison avec la communauté de communes, Cargèse accueille une population moins âgée.



### Analyse comparative de l'évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2019

Sources : INSEE, RP1967 à 1999 dénombremets, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

## C. Comparaison de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages diminue progressivement en France métropolitaine depuis plusieurs décennies : entre 1968 et 2018, elle est passée de 3,1 occupants par résidence principale en moyenne à 2,2. Cette diminution s'explique d'une part, par un vieillissement de la population, qui s'observe à échelle nationale, mais également dans l'ensemble de l'Union européenne (allongement de l'espérance de vie, un âge plus tardif pour avoir des enfants et un nombre d'enfants par couple en baisse...), et d'autre part par une évolution des comportements de cohabitation, avec le desserrement des ménages (augmentation des personnes seules et des familles monoparentales, etc.).

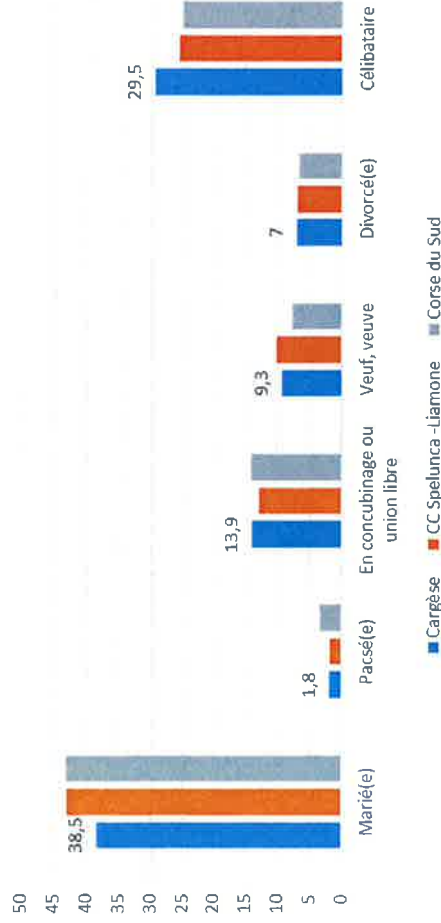
La communauté de communes Spelunca-Liamone a depuis au moins 1968, une taille des ménages qui est inférieure à la moyenne de la France métropolitaine. En 2019, la communauté de communes compte en moyenne **1,95 occupant** par ménage.

La taille des ménages du Cargèse est depuis au moins 1968, inférieure à celle de la moyenne de la France métropolitaine, cependant la taille des ménages à Cargèse est supérieure à celle de la communauté de communes. En 2019, la taille de ménages au Cargèse est d'en moyenne **2,04 occupants** par ménage. Cette taille, en dessous de la moyenne nationale, est en lien avec le vieillissement de la population observé et doit être prise en compte dans la définition des projets résidentiels.



## D. Typologie des ménages sur la commune

A Cargèse la part des habitants étant mariés, pacés ou en concubinage est de 54 %, celle-ci est légèrement inférieure à celle de la communauté de communes et du département. La donnée est cohérente avec la taille des ménages observés sur la commune légèrement supérieure à 2 habitants. Les célibataires sont plus représentés sur la commune de Cargèse comparé à la communauté de communes et le département.



## Analyse comparative du statut conjugal des personnes de 15 ans ou plus en 2019 en %

Source : INSEE, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

## E. Fiscalité, niveau des revenus et pauvreté

La Corse est la région de métropole la plus touchée par la pauvreté monétaire. Sur l'île, 1/5 ménage vit en dessous du seuil de pauvreté. Les familles monoparentales, les jeunes de moins de 30 ans et les personnes âgées de plus de 75 ans sont particulièrement concernées. En 2018, la moitié des personnes vivent dans un ménage où le revenu disponible par unité de consommation est inférieur à 20 670 € contre 21 490 € au niveau France. Sur l'île, les disparités de revenus entre les ménages les plus pauvres et les plus aisés sont importantes.

Le taux de pauvreté au sein de l'intercommunalité est de 19,4% en 2019, il est donc bien supérieur à la moyenne de la Corse-du-Sud (16,0%).

Cargèse compte 468 ménages fiscaux en 2019 (879 personnes appartenant à ces ménages fiscaux). La médiane du revenu disponible par unité de consommation<sup>4</sup> est de 20 680 €. Celui-ci est légèrement inférieur à celui de la communauté de communes (21 150 €) et du département (21 900 €).

4. Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

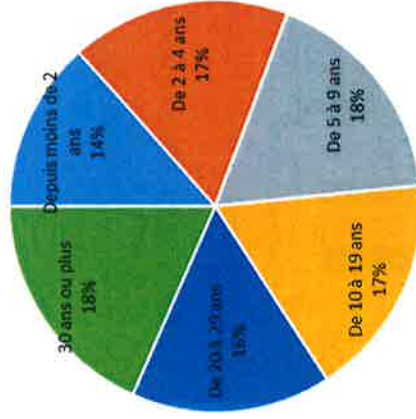
Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

## F. Ancienneté d'emménagement des ménages

La population de Cargèse est plutôt sédentaire, avec **51 %** des ménages qui ont emménagé il y a plus de 10 ans en 2019. La part de personnes installées récemment est plutôt faible.

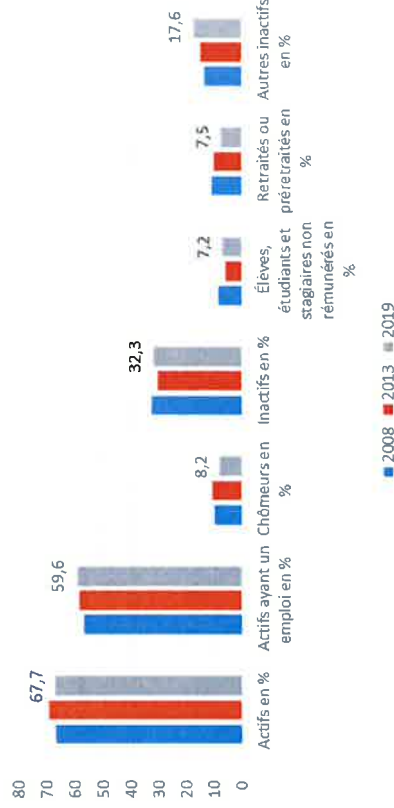


**Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019 à Cargèse**  
 Source : INSEE, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

## G. La population active

En 2018, il y a **430 emplois** à Cargèse. Par rapport à 2013, de 2008 à 2013 il y a eu une forte augmentation du nombre d'emploi avec 66 emplois créés, ce qui représente une augmentation de 19 %.  
 La part des actifs ayant un emploi est **de 59,6 %** au sein de la population de 15 à 64 ans. Les chômeurs représentent 8,2 % des 15-64 ans en 2018, ce qui est légèrement au-dessus de la moyenne française (à 7,3 %) au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. La part d'inactifs est importante (32,3 %).  
 On observe une légère augmentation des actifs ayant un emploi et une légère diminution des actifs, cette diminution vient de la baisse du nombre de chômeurs.

La part des inactifs est restée stable entre 2008 et 2018 (-0,5 points). La part des retraités et préretraités, ainsi que des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés a diminué entre 2008 et 2018 (10,7 % à 7,5 % et de 8,6 % à 7,2 %). La part d'autres inactifs a en contrepartie augmenté passant de 13,4 % à 17,6 %. A noter que cette analyse ne concerne que la population âgée de 15 à 64 ans et n'est donc pas représentative de l'ensemble de la catégorie socio-professionnelle des retraités.



**Evolution de la population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008 et 2019**

Sources : INSEE, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

## H. Formation

21,1 % de la population de Cargèse ne possède aucun diplôme ou certificat d'études primaires, environ un quart de la population est titulaire d'un CAP, BEP ou équivalent et un quart aussi est titulaire d'un baccalauréat, brevet professionnel ou équivalent. Un tiers de la population non scolarisée de 15 ou plus possède un diplôme de l'enseignement supérieur.  
 La part des diplômés de l'enseignement supérieur a fortement augmenté entre 2008 et 2018 (+15,1 points). La part de la population qui ne possède

aucun diplôme ou certificat d'études primaires a fortement diminué (-12,9 points).

A l'échelle nationale comme à l'échelle communale, la tendance est à la hausse du niveau de formation atteint par la population, due au fait que les jeunes sont aujourd'hui plus souvent diplômés de l'enseignement

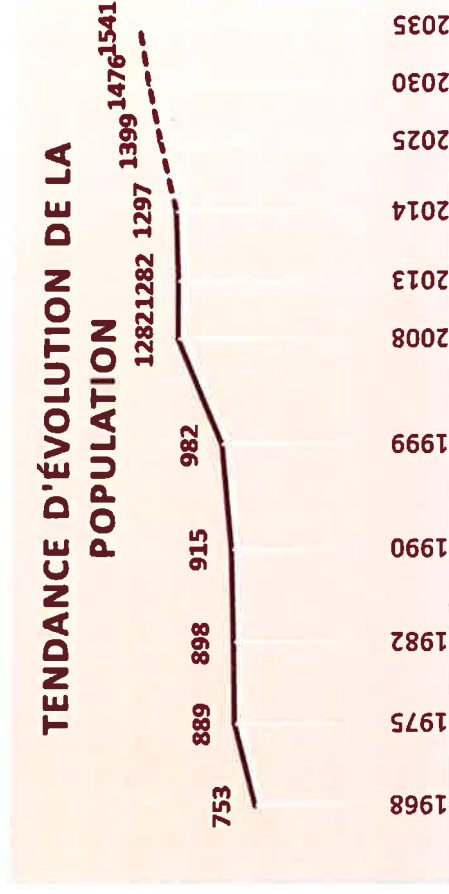
## I. Tendance d'évolution sur les 10 et 15 prochaines années et objectifs

Suivant les tendances actuelles INSEE, la commune de Cargèse connaît une croissance démographique globalement à la hausse. Plusieurs hypothèses ont été formulées au regard des éléments de connaissance du territoire communal, intercommunal et régional afin d'en déduire une tendance d'évolution pour les 10 à 15 ans à venir.

### ▪ Tendances au fil de l'eau

Comme nous l'avons vu précédemment sur les 10 dernières années la commune a connu sa phase d'augmentation la plus rapide entre 2008 et 2013 et un ralentissement sur la dernière période. Aussi nous formulons deux hypothèses à taux constant pour prendre en compte les mutations les plus récentes

### ▪ A taux constant (constaté sur la période 2009-2019)



Taux constant à partir de l'évolution de population 2009-2019 de la commune

Année	Taux constant à partir de l'évolution de population 2009-2019 de la commune	
	Population	Nombre de ménages
2019	1297	630
2020	1311	636
2021	1325	643
2022	1340	650
2023	1354	657
2024	1369	664
2025	1384	672
2026	1399	679
2027	1414	686
2028	1429	694
2029	1444	701
2030	1460	709
2031	1476	716
2032	1492	724
2033	1508	732
2034	1524	740
2035	1541	748

### Hypothèse 1,08 %

Nombre de ménage à 10 ans 79

Nombre d'habitants à 10 ans 163

Nombre de ménage à 15 ans 118

Nombre d'habitants à 15 ans 244

D'un point de vue prospectif, en suivant cette dynamique d'évolution depuis 2008, soit un **taux de variation annuel de +1,08%**, la population de Cargèse se verrait augmenter d'environ **163 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et 244 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, soit environ 16 nouveaux ménages par an**, avec un scénario tendanciel constant.

Cette dynamique nous semble ici trop importante et ne prenant pas en compte le ralentissement observé ces dernières années. La commune ayant déjà entamée une importante politique d'équipement (école, sport etc.), elle ne peut pas compter sur le même dynamisme qu'une commune entamant un rattrapage en infrastructure.

### ▪ A taux constant (constaté sur la période 2013-2019)

Année	Taux constant à partir de l'évolution de population 2013-2019 de la commune	
	Population	Nombre de ménages
2019	1297	630
2020	1299	631
2021	1301	632
2022	1304	633
2023	1306	634
2024	1308	635
2025	1310	636
2026	1312	637
2027	1314	638
2028	1317	639
2029	1319	640
2030	1321	641
2031	1323	642
2032	1325	643
2033	1328	645
2034	1330	646
2035	1332	647

### Hypothèse 0,17 %

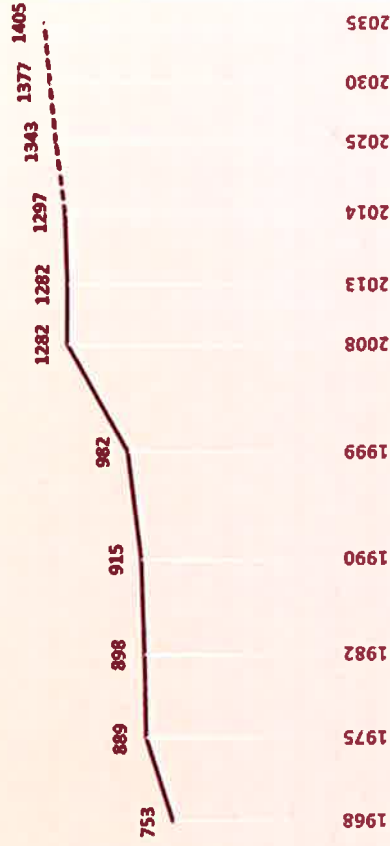
Nombre de ménage à 10 ans 12

Nombre d'habitants à 10 ans 24

Nombre de ménage à 15 ans 17

Nombre d'habitants à 15 ans 35

**TENDANCE D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION**



D'un point de vue prospectif, en suivant cette dynamique d'évolution depuis 2008, soit un **taux de variation annuel de 0,17%**, la population de Cargèse se verrait augmentée d'environ **24 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et 35 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, soit un peu plus d'un nouveau ménage par an**, avec un scénario tendanciel constant.

La période intercentenaire est une durée généralement trop courte pour être pertinente. On préfère souvent observer les tendances de fond à 10 ans. Cependant la commune semble être à un point de bascule. Nous prenons donc cette période pour simuler un scénario où le plateau démographique amorcé se confirmerait. Cette projection exprime une situation inchangée en termes de politique communale, de maintien du contexte local tant du point de vue social qu'économique. Ce qui nous fait rejeter cette hypothèse pour lui préférer celle d'une croissance lente mais certaine.

▪ **Hypothèse intermédiaire :**

Au vu des la croissance constatée à 5 et 10 ans, des politiques d'équipement engagées par la commune de l'engagement du PLU nous pouvons retenir une hypothèse intermédiaire prenant en compte la croissance démographique ralentie sans faire stagner la population. **Dans le présent PLU nous retiendrons comme hypothèse de croissance +0,50% en moyenne par an.** La commune peut atteindre environ 73 habitants supplémentaires d'ici 2030, et 108 habitants supplémentaires d'ici 2035 soit l'accueil d'environ 3 à 5 ménages/an.

Année	Taux constant à partir de l'évolution de population 2013-2019 de la commune	
	Population	Nombre de ménages
2019	1297	630
2020	1303	633
2021	1310	636
2022	1317	639
2023	1323	642
2024	1330	646
2025	1336	649
2026	1343	652
2027	1350	655
2028	1357	659
2029	1363	662
2030	1370	665
2031	1377	668
2032	1384	672
2033	1391	675
2034	1398	679
2035	1405	682

## Hypothèse 0,5 %

Nombre de ménage à 10 ans 36

Nombre d'habitants à 10 ans 73

Nombre de ménage à 15 ans 52

Nombre d'habitants à 15 ans 108

**L'enjeu principal de la commune est de structurer son territoire et de permettre l'installation d'habitants permanents.**

**Quelque soient les évolutions constatées la commune devra s'interroger sur sa capacité d'accueil en posant un objectif réaliste à atteindre. Les contraintes foncières et contextuelles seront à intégrer dans le projet. L'élaboration du PLU devrait permettre l'allègement de ces contraintes.**

## 2. Logements et foncier

### 1. Contexte supra-communal

	1999	2004	2009	2014	2018
<b>Ensemble</b>	75 911	133 958	159 597	177 292	208 602
<b>Part Résidences principales</b>	85,1%	78,1%	60,5%	60,0%	61,2%
<b>Part Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	8,6%	13,3%	32,8%	34,2%	35,1%
<b>Part Logements vacants</b>	6,2%	8,6%	6,7%	5,8%	3,7%
					232 771
					252 644
					59,4%
					59,7%
					37,6%
					37,6%

Au premier janvier 2018, la Corse compte 253 000 logements dont 150 000 résidences principales, 95 000 résidences secondaires ou occasionnelles et 8 000 logements vacants. En 50 ans, entre 1968 et 2018, le nombre de résidences principales a plus que doublé (+ 132 %), une augmentation bien plus importante qu'au niveau national (+ 83 %). Ce développement rapide est la conséquence non seulement de la croissance démographique, mais aussi de la diminution de la taille moyenne des ménages. En effet, depuis 1968, la population des résidences principales a augmenté de 69 % en Corse et le nombre de résidences principales croît dans le même temps de 1,7 % par an, soit 0,6 point de plus que la population. Cet écart s'explique par l'effet de décohabitation, c'est-à-dire la baisse du nombre moyen de personnes par logement. La démocratisation des études incite les étudiants à quitter le domicile familial, les jeunes se mettent en couple plus tardivement, les couples ont moins d'enfants, les ruptures conjugales sont plus fréquentes et l'espérance de vie s'allonge. Ainsi, sur l'île, la taille des ménages

diminue, passant de 3,04 personnes en 1968 à 2,21 personnes en 2018. Il **faut donc plus de logements à population égale.**

Si entre 1968 et 1990, la progression des résidences principales se fait surtout dans les agglomérations, un **mouvement de périurbanisation s'enclenche autour des années 1990. Après 1990, le développement se poursuit dans les couronnes.** En effet, si le rythme général de croissance du parc des résidences principales reste inchangé par rapport à la période précédente (+ 1,7 % par an entre 1990 et 2018), c'est dorénavant dans les couronnes que la croissance est la plus rapide : + 2,3 % de croissance annuelle contre 1,3 % dans les communes-centre et 1,4 % dans celles hors attraction des villes. Ainsi, parmi les 56 000 nouvelles résidences principales, la moitié se situe en couronne et celles-ci abritent 41 % du parc en 2018 pour 35 % en 1990. Cette croissance dans les couronnes résulte pour 67 % de l'effet démographique. En effet, la population de ces territoires est en forte augmentation, de **nombreux ménages privilégiant un habitat en dehors des villes pour des raisons financières ou à la recherche d'une meilleure qualité de vie.**

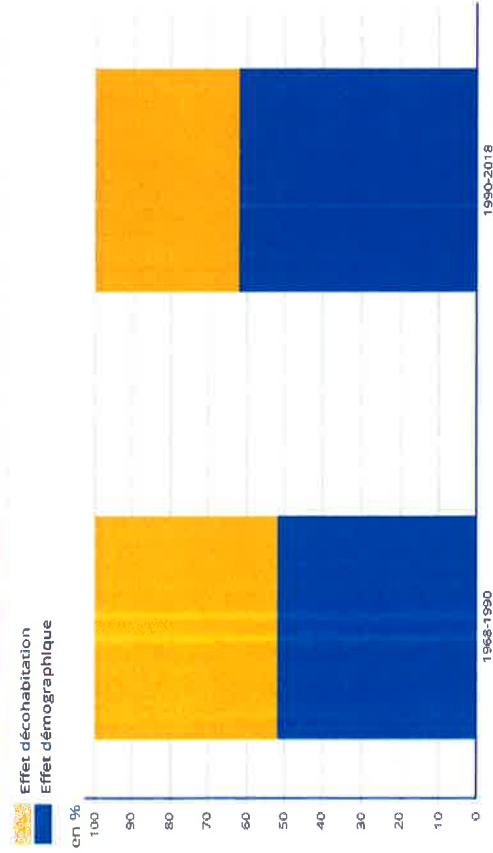
Cela ne s'est pas nécessairement accompagné d'une inversion de la structure globale de l'habitat : La maison individuelle reste la typologie dominante (51,1 %). Cependant le parc évolue avec une poussée du logement collectif. Ce rattrapage est notamment survenu sur la période 2008-2013 avec une forte production sur la période, le nombre de logement collectif atteignant presque celui des logements individuels. Cependant ce phénomène reste cantonné aux débuts des années 2010. Sur la dernière période censitaire la production de logement reste soutenue mais dominée par la maison individuelle avec des écarts en 2018 similaires à ceux de 2008. Les **petits logements ont également conservé une place dominante** puisque 46 % ont moins de 4 pièces.

En effet, **la recherche de logements plus grands en périphérie est compensée par le développement de logements plus petits dans les centres pour les petits ménages (jeunes, seniors...).** Les communes hors attraction des villes bénéficient également de 1990 à 2018 d'un **accroissement significatif du nombre de résidences principales** : + 1,40 % par an contre + 0,37 % sur la période précédente. Avec 7 300 logements supplémentaires, ces territoires représentent 13 % de l'augmentation des résidences principales sur la période.

Le nombre de résidences principales diminue dans quelques communes rurales de l'intérieur. En revanche, il augmente surtout dans les pôles d'emploi d'Ajaccio et de Bastia, mais aussi à leur périphérie ainsi que le long de la plaine orientale. De nombreux ménages optent en effet pour un habitat en dehors des pôles urbains pour des raisons financières, liées principalement au coût de l'immobilier et du foncier en ville. Cela peut aussi être par choix d'une qualité de vie meilleure. Quant aux résidences secondaires, elles diminuent à Ajaccio et Bastia et enregistrent une forte augmentation dans l'Extrême-Sud et la Balagne, zones très touristiques.

Les zones périphériques à Ajaccio continuent de recevoir une demande en matière de logements permanents, pour l'essentiel en maison individuelle. Cargèse bénéficie de cette dynamique dans une moindre mesure étant en limite de la zone d'attraction de la capitale insulaire. Elle est plus fortement

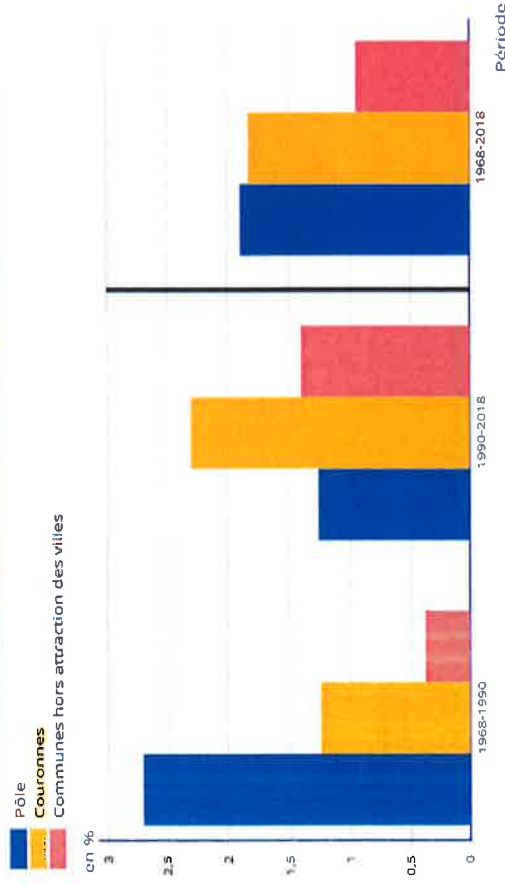
Figure 1 – Part de l'effet démographique et décohabitation dans l'accroissement des résidences principales en Corse



Source : INSEE

impactée par l'affluence touristique et la recherche de résidence secondaire.

Figure 2 – Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales entre 1968 et 2018 selon le zonage en aires d'attraction des villes



Source : INSEE

## 2. Contexte communal : parc immobilier et évolution de la demande

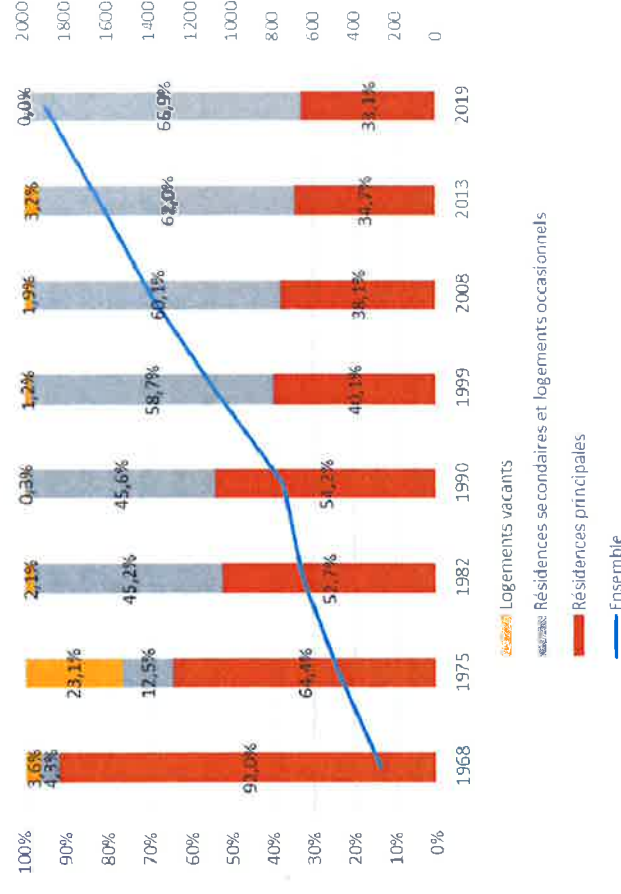
L'analyse du parc de logements de la commune de Cargèse est fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE depuis 1968. En date d'élaboration du diagnostic, les données les plus récentes publiées par l'INSEE portent sur l'année 2019.

- **Caractéristiques du parc de logements**

En 2019, Cargèse compte **1 899 logements**, dont :

- **33,1 %** de résidences principales (629 logements) ;
- **66,9 %** de résidences secondaires et logements occasionnels (1 270 logements) ;
- **0 %** de logements vacants (0 logements).

Le parc de logements du Cargèse est dominé depuis au moins 1982 par les résidences secondaires et logements occasionnels.



### Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2019

Sources : INSEE,

Le parc de résidences principales, comme celui des résidences secondaires, a connu une **croissance continue** depuis 1968, tandis que le parc vacant a fluctué dans le temps. Sur la dernière période intercensitaire s'observe :

- +18% de logements en résidence principale (+96 logements)



- +51% de logements en résidence secondaire et logements occasionnels (+429 logements)
- Une disparition des logements vacants sur la commune (-26 logements) (attention les données DGFIP ne concordent pas avec les données INSEE )

l'immobilier très tendu, où les biens disponibles à la vente ou à la location annuelle sont rares.

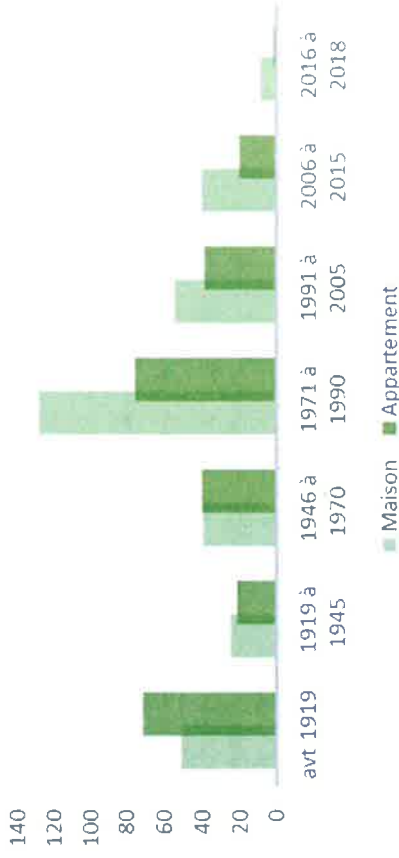
Concernant les résidences principales, celles-ci représentent **92 %** du parc de logements en 1968 contre seulement **33,1 %** en 2019. Sa part au sein du parc de logement total de la commune baisse progressivement avec deux baisses importantes entre 1968 et 1975 et entre 1990 et 1999.

Concernant les résidences secondaires et logements occasionnels, si la croissance a été continue depuis 1968, on observe **une croissance moins forte ces dernières années**. Deux augmentations plus importantes ont lieu de 1975 à 1982 et de 1990 à 1999. Entre 1975 et 1982, le nombre de résidences secondaire a été multiplié par 6 et entre 1990 et 1999, leur nombre a quasiment été multiplié par deux. La part de résidences secondaires est nettement supérieure au taux observé à l'échelle de l'ancien département de la Corse-du-Sud (39,7%). Il n'est pourtant pas remarquable par rapport aux communes voisines. A l'échelle de l'intercommunalité les ratios logements principaux/secondaires sont plus ou moins équilibrés. On remarquera que plus la commune est proche d'Ajaccio plus la part de résidence principale tend à augmenter

Les logements vacants ont toujours représenté une part faible du parc de logements de la commune, à l'exception d'une anomalie en 1975, où ceux-ci représentent 23,1% du parc, peut-être du fait d'un nombre conséquent de biens immobiliers neufs mis sur le marché à cette période. La part de logements vacants est inférieure à **5%** depuis les années 1982 et elle est de **0 %** en 2019. De manière générale, il est estimé qu'un taux de 5 % de vacances est nécessaire pour assurer une fluidité du marché de l'immobilier. Ainsi, ce taux nul (0 %) est un indicateur d'un marché de

## B. Résidences principales selon la période d'achèvement

Résidences principales selon le type de logement et la période d'achèvement



Source : INSEE, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Les données INSEE renseignent sur la période d'achèvement des résidences principales. Il convient toutefois de souligner que ces logements ne représentent, en 2019, que 33,1 % du parc de logements et que leur période d'achèvement n'est donc peut-être pas représentative du parc de logements dans son intégralité.

On observe que la majorité des résidences principales a été construite entre 1971 et 1990. Ces décennies sont fortement marquées par un **développement du littoral méditerranéen**, mais également par un phénomène de périurbanisation, et il est possible que cela ait influencé la dynamique de construction de Cargèse, situé dans l'aire d'influence d'Ajaccio.

Commune	Logement principal	%	Logement secondaire	%	Logement Vacant	%
Vico	42	5,2%	759	94,3%	4	0,5%
Ambiegna	5	31,2%	12	68,8%	0	0,0%
Arbori	5	8,8%	48	84,2%	4	7,0%
Arro	8	15,5%	43	82,5%	1	2,0%
Azzana	2	2,5%	78	97,5%	0	0,0%
Balogna	10	8,9%	94	83,9%	8	7,1%
Calcatoggio	24	2,9%	763	91,2%	50	6,0%
Cannelle	9	17,6%	40	80,4%	1	2,0%
<b>Cargèse</b>	<b>620</b>	<b>33,1%</b>	<b>1270</b>	<b>66,9%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Casaglionne	33	5,2%	602	94,5%	2	0%
Coggia	31	5,6%	519	94,2%	1	0%
Cristinacce	5	6,5%	70	90%	3	4%
Evisa	20	6,3%	289	91%	9	3%
Guagno	9	6,2%	127	90%	5	4%
Letta	7	2,9%	232	95%	4	2%
Lopigna	4	4,8%	74	89%	5	6%
Marignana	6	3,0%	189	95%	4	2%
Murzo	3	3,8%	75	96%	0	0%
Orto	8	10,0%	74	89%	1	1%
Osani	9	4,8%	151	81%	26	14%
Ota	35	7,1%	444	90%	13	3%
Partinello	5	3,7%	134	96%	0	0%
Pastriccioia	9	5,8%	146	94%	0	0%
Piana	53	11,0%	423	88%	5	1%
Poggiolo	2	2,2%	96	97%	1	1%
Renno	5	2,8%	175	97%	0	0%
Rezza	3	4,1%	68	93%	2	3%
Rosazia	0	0,0%	84	100%	0	0%
Salice	6	5,7%	92	88%	7	7%
Sant'Andréa-d'Orcino	5	4,6%	111	95%	1	1%
Sari-d'Orcino	14	9,9%	124	89%	1	1%
Serriera	10	9,3%	99	91%	0	0%
Soccia	3	1,8%	164	98%	1	1%

Part des logements dans les différentes communes de l'intercommunalité en 2019  
Source INSEE

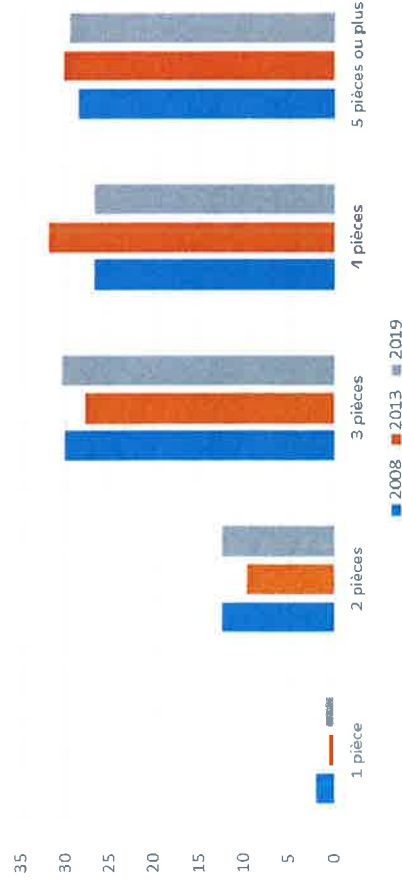
## C. Typologie du parc de logements

En 2008, les appartements étaient légèrement dominants sur la commune, tandis qu'en 2019 ce sont les maisons qui sont légèrement dominantes, on peut voir que la tendance c'est inversé. Pour autant la répartition est équilibrée entre les appartements (47,4% du parc) et les maisons (52,6%).

## D. Taille de logements

En 2019, la taille moyenne des résidences principales est de **3 pièces**. Environ 57 % des résidences principales possèdent 3 pièces et 4 pièces. On remarque que les logements de grande taille (supérieure à 3 pièces) sont dominants au sein de la commune, ils représentent plus de 85 % du parc des logements. On retrouve peu de logement de 1 et 2 pièces sur la commune. La grande taille des logements en résidences principales montre une **certaine sous-occupation**. En effet, la taille moyenne des ménages en **2018 est de 2,04 occupants alors que la taille moyenne des logements est de 3,9 pièces**.

La part des différentes tailles de logements reste la même entre 2008 et 2019.



Résidences principales selon le nombre de pièces entre 2008 et 2019 (en %)  
Sources : INSEE, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

## E. Statut d'occupation

On observe sur la commune une majorité de propriétaires occupant (58,3%). Entre 2008 et 2019 on observe une légère diminution de la part de propriétaire et une augmentation de la part des locataires.

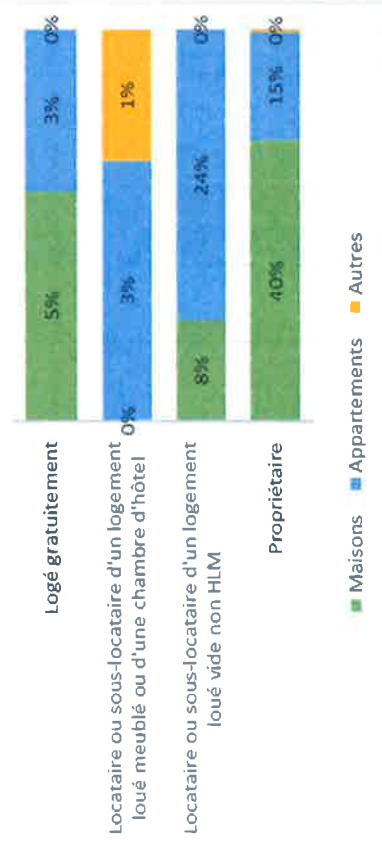
**La part des propriétaires/occupants (58,3%) est inférieure à celle de l'EPCI (69,1%).** Cela laisse un potentiel pour le locatif (33,6% du parc). Néanmoins il est nécessaire d'accroître la diversité de l'offre en logements pour des publics différents et ainsi permettre une mobilité au sein de ce parc puisque l'ancienneté d'emménagement est près de 2 fois moindre chez les locataires. Cette mobilité est favorable au renouvellement des populations et notamment dans les catégories les plus jeunes. La politique communale à cet égard est essentielle. Le développement du parc locatif invite à retravailler le logement collectif, sa typologie dominante

**106 personnes sont logées à titre gratuit** sur la commune, ce qui représente 8,2 % des résidences principales en 2019 contre 9 % en 2008. Si en 10 ans la baisse est peu significative, on observera un mouvement en dent de scie sur la période. En effet, le niveau est revenu à plus de 8 % après une baisse significative en 2013. Cela peut montrer au-delà de la solidarité familiale un manque de logements pour accéder à la propriété d'une certaine catégorie de ménages. On remarque ainsi que les personnes logées gratuitement le sont majoritairement dans des maisons ce qui tend à confirmer la solidarité familiale.

On constate une part importante de ménages ayant emménagé récemment. **Un tiers des ménages ont emménagé il y a moins de 4 ans, ce qui témoigne d'une certaine attractivité de la commune.** Près de la moitié des ménages ont emménagé à Cargèse depuis 10 ans ou plus, preuve d'une population stabilisée soit grâce à des liens familiaux forts soit par des choix de vie de la part des arrivants.

On remarquera aussi que les ménages les plus récents ont tendance à avoir des logements plus petits. Cela est à mettre en relation avec l'atomisation des ménages. Un travail sur le parc de logement devra prendre en compte cette donnée.

## TYPOLOGIE ET OCCUPATION DU PARC



	2008		2013		2019		Ancienneté moyenne d'imménagement en années(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	532	100	570	100	629	100	16,2
Propriétaire	319	60	362	63,5	366	58,3	21,4
Locataire	165	31	174	30,4	211	33,6	9
dont d'un logement HLM loué vide	0	0	0	0	2	0,3	8
Logé gratuitement	48	9	35	6	51	8,2	8,8

	Nombre de ménages		Part des ménages en %		Population des ménages		Nombre moyen de pièces par	
	Nombre	%	Nombre	%	Logement	Personne	Logement	Personne
<b>Ensemble</b>	<b>628</b>	<b>100</b>	<b>1297</b>	<b>3,9</b>	<b>1297</b>	<b>1,9</b>	<b>3,9</b>	<b>1,9</b>
Depuis moins de 2 ans	84	13,4%	181	3,5	181	1,6	3,5	1,6
De 2 à 4 ans	109	17,4%	238	3,7	238	1,7	3,7	1,7
De 5 à 9 ans	111	17,7%	250	3,8	250	1,7	3,8	1,7
10 ans ou plus	323	51,5%	628	4,1	628	2,1	4,1	2,1

Source : INSEE

La commune présente un profil où le marché locatif peut être concurrencé par le tourisme. La taille et la typologie des logements proposés peuvent influencer ce facteur.

## F. Les logements locatifs sociaux

Source : Demande logement social [en ligne]. Disponible sur : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/> [consulté le 21/07/2022]

La commune ne possède aucune obligation de production de logements locatifs sociaux relative à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, car la commune ne fait pas partie d'une agglomération/EPCI de + de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

La commune compte 30 logements sociaux début 2023 tous attribués. Selon l'INSEE, 3 personnes étaient locataires d'un HLM en 2019.

## G. Le marché immobilier

Source : Meilleurs agents [en ligne], disponible sur <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/cargese-20130/> [consulté le 21/07/2022]

Le site "Meilleurs agents" estime le prix moyen du m<sup>2</sup> des maisons au Cargèse à 5 485 €, et pour les appartements à 4 664 €. Le prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons et des appartements au Cargèse est supérieur au prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons et des appartements dans en Corse du Sud, qui est de 4 450 € et de 3 927 €. Il est aussi légèrement supérieur aux communes environnantes.

Cependant l'étude des ventes sur la commune fait relativiser ces chiffres. La base de données de l'Etat « Demande de valeur foncière » permet de visualiser les transactions et les prix des biens. On observe une certaine dynamique tant dans la zone constructible que dans les secteurs agricoles et naturels. Les surfaces vendues sont de tailles très variables dans les deux cas. Sur les 5 dernières années 205 ventes sont enregistrées

## Plan Local d'Urbanisme de Cargèse

Concernant les biens fonciers et immobiliers de Cargèse Village (hors vocation agricole) :

- **Concernant les biens fonciers et immobiliers bâtis**



Localisation des ventes  
Moyennes des ventes recensées (hors vente groupées)

. Estimation du prix moyen de l'immobilier par commune en Corse du Sud  
au 21 Juillet 2022

Source : Meilleurs agents [en ligne], disponible sur  
[https://www.meilleursagents.com\\_](https://www.meilleursagents.com_) [consulté le 21/07/2022]

Afin de ne pas fausser les valeurs nous reitrons les ventes groupées qui sont majoritairement des ventes avec de grand espaces agricoles et qui sont donc sur un marché à part. Les ventes de biens bâtis se concentrent dans le village et ses extensions.

• Concernant les biens fonciers et immobiliers non bâtis

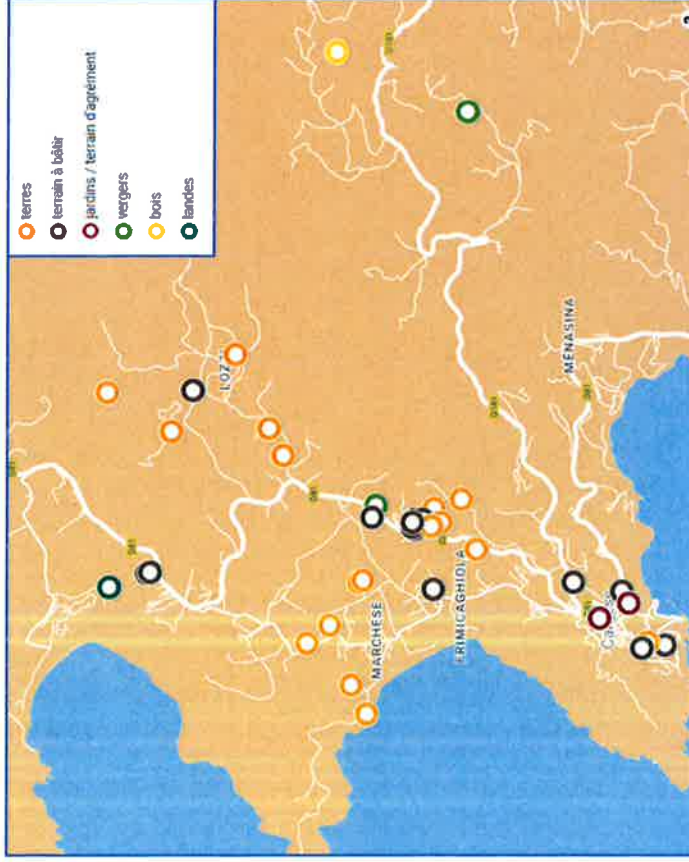
	Nombre de mutation	Valeur foncière	Prix au m <sup>2</sup>	Superficie bâtie	Superficie terrain	Superficie de pièces	Nombre de pièces
<b>2017</b>	<b>8</b>	<b>225 052 €</b>	<b>3152</b>	<b>70</b>	<b>76</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Appartement	3	162 000 €	2 825 €	67	0	3,3	3,3
Maison	5	288 104 €	3 479 €	73	152	3,2	3,2
<b>2018</b>	<b>13</b>	<b>220 186 €</b>	<b>4097</b>	<b>54</b>	<b>175</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Appartement	5	173 219 €	4 244 €	47	0	2,8	2,8
Maison	8	267 154 €	3 949 €	62	351	3,0	3,0
<b>2019</b>	<b>6</b>	<b>264 705 €</b>	<b>2719</b>	<b>96</b>	<b>223</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Appartement	3	92 377 €	1 494 €	74	0	3,3	3,3
Maison	3	437 033 €	3 944 €	117	445	4,0	4,0
<b>2020</b>	<b>6</b>	<b>162 002 €</b>	<b>2465</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Appartement Local commercial	3	239 003 €	2 502 €	92	0	4,3	4,3
Maison	1	85 000 €	2 429 €	35	0	-	-
Maison	2	257 495 €	5 972 €	44	0	2,5	2,5
<b>2021</b>	<b>2</b>	<b>309 600 €</b>	<b>5562</b>	<b>57</b>	<b>68</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Appartement	1	240 000 €	6 000 €	40	0	2,0	2,0
Maison	1	379 200 €	5 124 €	74	136	4,0	4,0
Général		MOYENNES SUR 5 ANS					
Appartement		236 309 €	3 599 €	68	35	3	3
Maison		181 320 €	3 413 €	64	15	3,2	3,2
Maison		325 797 €	4 494 €	74	19	3,34	3,34

	2017	2018	2019	2020	2021
Bois	1				
Jardins / terrain d'agrément	1				
Landes	1				
Terrain à bâtir	2				
Terres	3				
Vergers	1				
<b>2018</b>	<b>9</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Terrain à bâtir	4				
Terres	5				
<b>2019</b>	<b>10</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	
Jardins / terrain d'agrément	1				
Terrain à bâtir	4				
Terres	5				
<b>2020</b>	<b>8</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>		
Terrain à bâtir	4				
Terres	4				
<b>2021</b>	<b>3</b>	<b>2021</b>			
Terrain à bâtir	1				
Terres	1				
Vergers	1				

## Plan Local d'Urbanisme de Cargèse

### Localisation des ventes

*Afin de ne pas fausser les valeurs nous retirons les ventes groupées qui sont majoritairement des ventes avec des bâtis à usages agricoles. Nous remarquons néanmoins que les prix moyens des ventes en groupes sont légèrement supérieurs pour les terrains non bâtis ce qui confirme la plus-value des terres avec constructions.*



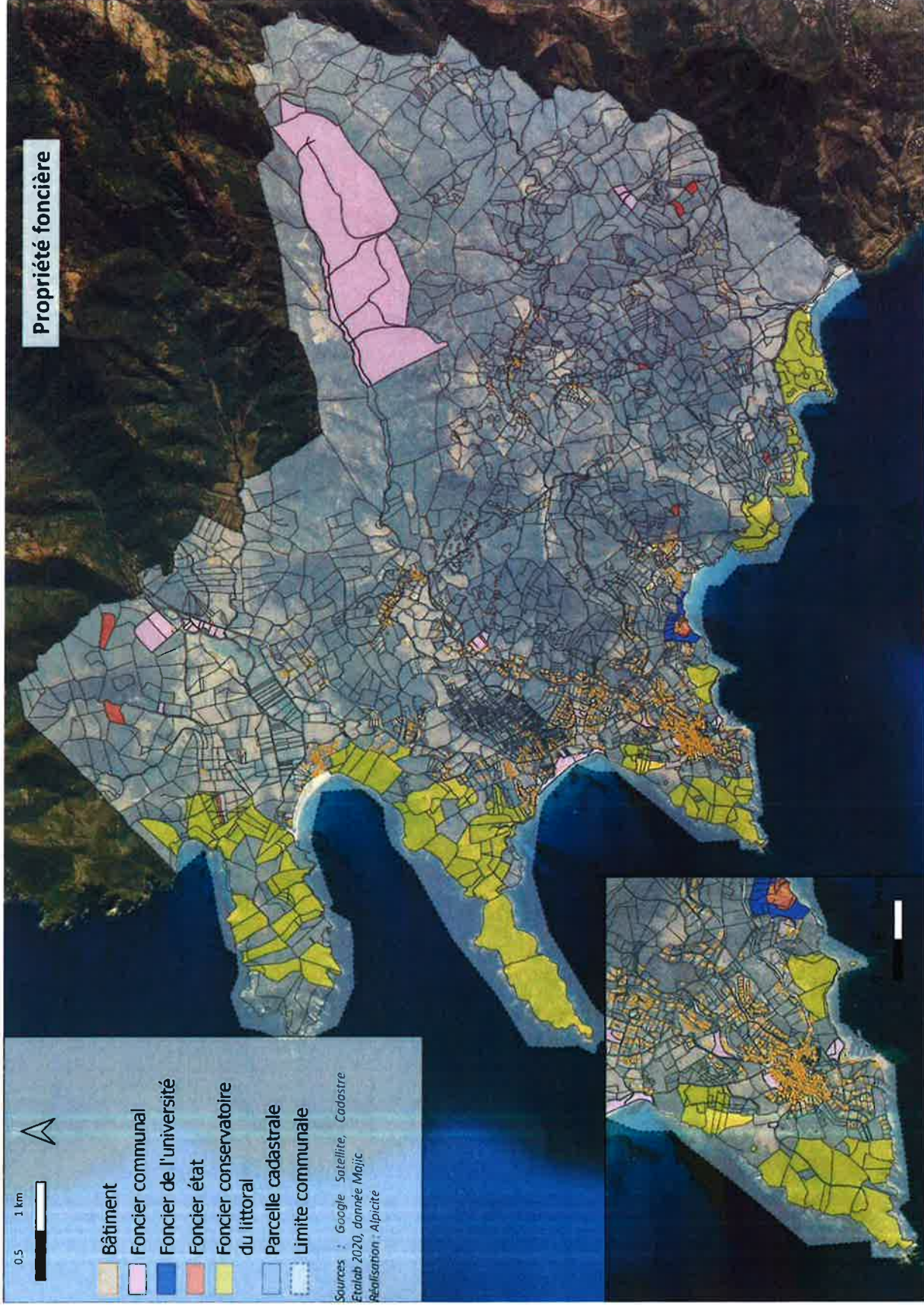
Ces données, analysées sur l'ensemble de la commune, mettent en évidence :

- Pour les maisons : **un prix de vente moyen d'environ 325 000 5EP euros pour une surface moyenne d'environ 75 m<sup>2</sup>**. Le prix par m<sup>2</sup> de surface bâtie est de 4500 €/m<sup>2</sup>. **La majorité des ventes ont lieu dans le village.**
- Pour les appartements : **un prix de vente au m<sup>2</sup> moyen d'environ 3413 € pour une surface moyenne de 64 m<sup>2</sup> et une typologie de T3 dominante.**
- Pour les terrains à bâtir : **un prix de vente moyen est en constante augmentation depuis 2017 atteignant une moyenne 135 €/m<sup>2</sup> en 2020 pour une surface moyenne de 2900 m<sup>2</sup>**. L'unique référence de 2021 semble confirmer la montée des prix

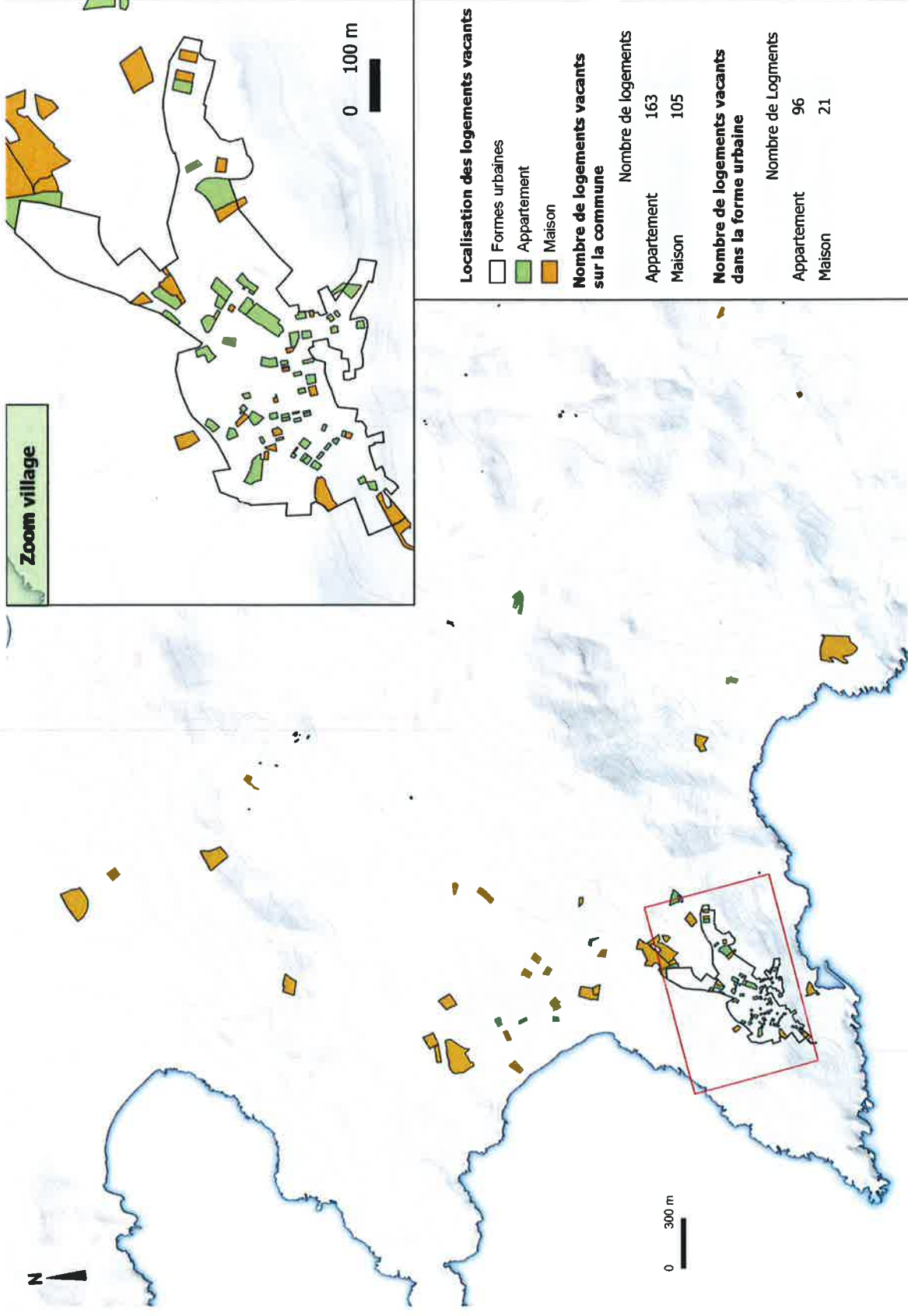
De manière générale les prix de ne sont pas aussi élevés que dans certaines communes littorales plus proches des pôles d'influences. Cependant comme pour la plus part des communes les prix connaissent une augmentation indépendamment des typologie de biens.

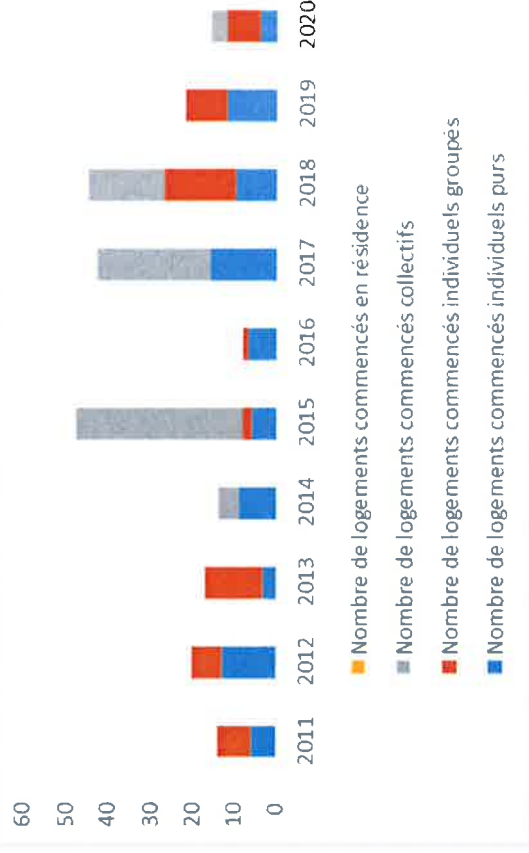
## H. Foncier public





## I. Localisation des logements vacants





### J. Demandes d'urbanisme

Les données analysées ci-après ont pour source la base de données Sit@del2. La base de données disponible en 2022 présente les données collectées pour les années 2011 à 2020.

La base de données Sit@del2 différencie les logements en **individuels purs** (les maisons), en **individuels groupés** (par exemple, des lotissements), les **collectifs** et les **résidences** (pour personnes âgées, pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales et les résidences pour personnes handicapées).

La commune de Cargèse compte un nombre important de logements commencés par an avec un minimum entre 8 et 20 logements.

Depuis 2011, 247 logements ont été commencés :

- 86 logements en individuel purs ;
- 67 en individuels groupés ;
- 94 en collectifs.

En 2015, il y a un pic de la construction de logements avec 48 logements commencés, l'essentiel des constructions a été réalisée en collectif (40 logements).

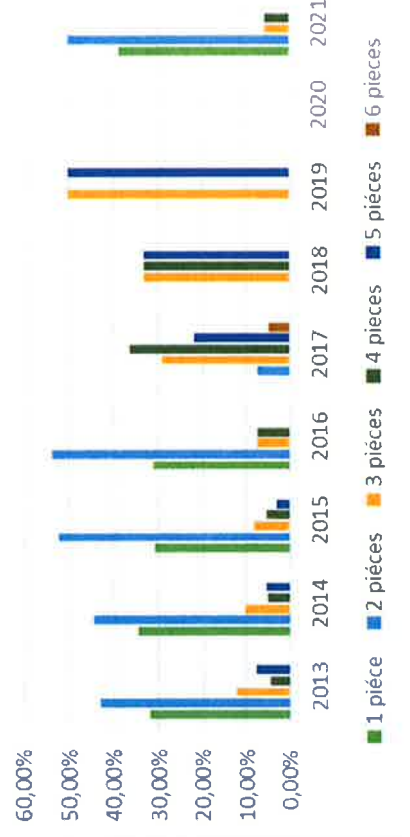
En 2017 et 2018, la construction de logements a été importante avec 88 logements commencés. La majorité des constructions a été réalisée en collectif avec 45 logements commencés, l'individuel pur arrive en deuxième position avec 26 logements commencés.

**Nombre de logements commencés par type à Cargèse entre 2011 et 2020**  
Source : Sit@del2

Entre 2013 et 2021, 113 autorisations d'urbanisme (hors CU) ont été délivrées.

	Nombre de permis autorisé	Nombre de logements collectifs créés	Nombre de logements individuels créés	Nombre de logements démolis	Surfaces créées (m <sup>2</sup> )
2013	10	49	4	13	2859
2014	7	33	3	7	1382
2015	11	43	2	13	1966
2016	6	16	0	6	1374
2017	47	30	69	0	10157
2018	15	18	18	0	3037
2019	7	4	6	0	1129
2020	4	23	5	0	2602
2021	6	0	6	0	632
<b>Total général</b>	<b>113</b>	<b>216</b>	<b>113</b>	<b>39</b>	<b>25138</b>

Variation des typologies en fonction des années



Deux demandes de permis d'aménager ont été accordées en 2014 dont un pour un aménagement à Volpaja achevé en 2015

Sur la période seule 7 projets ont été annulés correspondant à 37 logements.

Si le nombre de logements collectifs créés est plus élevé, la majorité des permis concernent des demandes de logement individuels (77 demandes contre 41). Les petites surfaces T2 et moins sont majoritaires sur les 8 dernières années. Cela correspond aux destinations déclarées sur les 60 dossiers ou l'information a été donnée, **68, % des permis se destinent à de la location**. Contre seulement 21,7% pour de l'occupation personnelle.

La période de 2017 à 2019 a vu une forte poussée des grandes surfaces qui sont devenues majoritaires sur cet intervalle. L'épidémie de Covid 19 a stoppé les autorisations d'urbanisme sur l'année 2020 là où 2021 marque le retour des petites surfaces.

## A RETENIR

- Une croissance démographique soutenue à partir des années 1960 avec une attractivité importante du territoire. **Un solde migratoire positif** depuis au moins 1968, mais un solde naturel négatif à partir des années 2000, avec une tendance à un accroissement négatif du solde naturel
- Une population globalement âgée et un **net vieillissement** de la population ;
- Une taille des ménages **inférieure à la moyenne française**, avec une sédentarité importante des ménages (50 % ont emménagé il y a plus de 10 ans) ;
- Un parc de logement **dominé par les résidences secondaires** et les logements occasionnels (plus de 66%). Un marché immobilier tendu avec une absence de logement vacant et un prix au m<sup>2</sup> supérieur à la moyenne de la Corse du Sud ;
- Une répartition équilibrée entre maisons et d'appartements ;
- Des logements principalement composés de 3 et 4 pièces pour les résidences principales

# **VI. OCCUPATION DES SOLS ET ANALYSE URBAINE**

*La commune de Cargèse au sein de la région du grand Ajaccio  
Qualité des espaces publics  
Caractéristiques des espaces bâtis et identification des formes urbaines  
Analyses des surfaces résiduelles  
Evolution de l'urbanisation*

# 1. Caractérisation des espaces bâtis de la commune

## 1. Méthodes, définitions et rappel du contexte de la loi littoral

### A. Contexte réglementaire et identification des formes urbaines

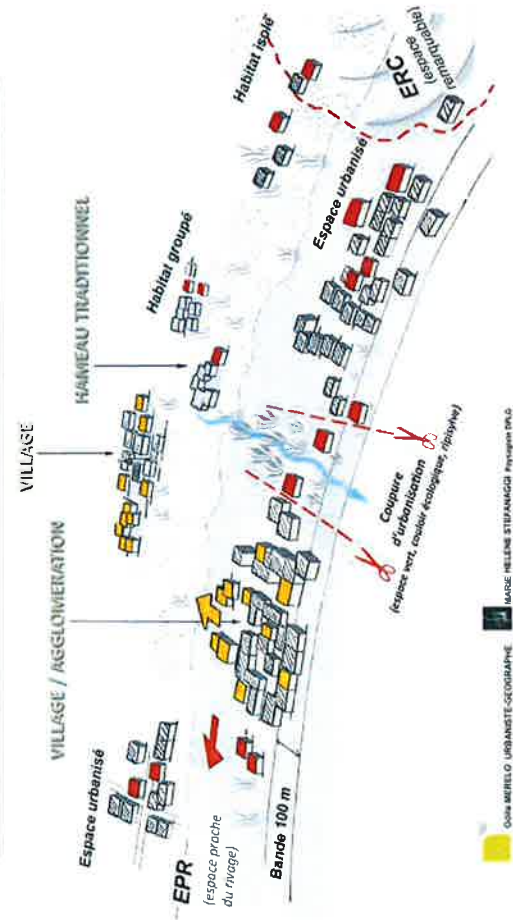
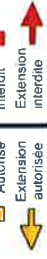
Les formes urbaines permettent de déterminer les entités bâties à partir desquelles le projet urbain peut envisager des extensions si elles se justifient au regard des besoins identifiés.

**Dans le cadre de la loi littoral, ces extensions ne peuvent se réaliser qu'à partir :**

- Des agglomérations
- Des villages existants.
- Rappel des modalités d'urbanisation de la loi littoral mises à jour de la loi ELAN

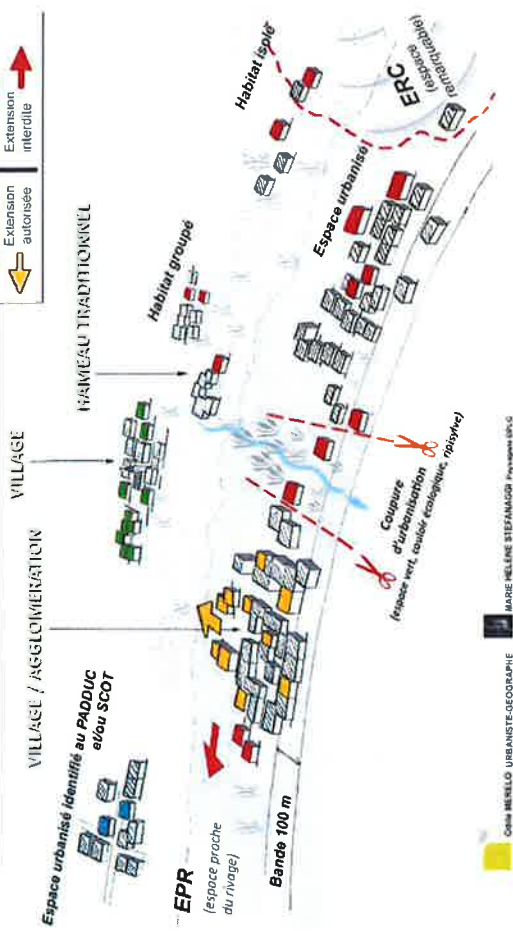
**LOI LITTORAL . CAS N°1 : EN L'ABSENCE DE MISE A JOUR DU PADDUC EL/OU DU SCOT VIS à VIS DE LA LOI ELAN**

EPR (espace proche du rivage): ligne de crête, route, lien visuel, ...  
ERC (espace naturel sensible)



**LOI LITTORAL . CAS N°2 : APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN PAR LE PADDUC EL/OU LE SCOT**

EPR (espace proche du rivage): ligne de crête, route, lien visuel, ...  
ERC (espace naturel sensible)



Lorsqu'il s'agit d'un hameau ou encore d'un espace urbanisé, les **extensions sont strictement interdites.**

Les agglomérations et villages situés dans les EPR doivent « privilégier une urbanisation en profondeur, perpendiculaire au rivage et à l'arrière de l'urbanisation existante, lorsque la morphologie et les enjeux d'intégration dans le grand paysage le permettent ».

**Désormais, avec les nouvelles dispositions de la loi ELAN, les espaces urbanisés situés dans les EPR ne pourront plus faire l'objet d'une densification.**

**Les espaces urbanisés hors EPR pourront l'être uniquement à partir du moment où ils ont été localisés par le PADDUC ou le SCOT.**

En absence de cette localisation, le PLU ne peut se substituer à cette identification.

Le PADDUC pourra également en dehors des EPR décider des critères qui permettront à certaines communes soumises simultanément aux lois « littoral » et « montagne », de bénéficier des dispositions de la loi montagne pour localiser les zones d'urbanisation. En absence de ces critères dans le PADDUC, le PLU ne peut anticiper ces dispositions.

**A Cargèse, comme détaillé dans les paragraphes suivants, certains lieux de vie se situent dans les EPR.**

Le PADDUC a proposé une méthodologie d'analyse afin de procéder à l'identification (et non la localisation) des formes urbaines notamment les agglomérations, les villages, les zones urbanisées ; elle est essentielle à la solidité juridique des documents d'urbanisme.

Afin d'apporter tous les éléments de compréhension à l'analyse des formes urbaines, le présent rapport approfondira les éléments suivants :

- La morphologie et fonctionnement
- Le bâti
- Les caractéristiques du foncier
- Les densités
- La localisation des services, commerces, espaces publics...



## B. Rappel des étapes de principe pour justifier l'ouverture à l'urbanisation

### METHODOLOGIE - DEFINITIONS

**Gisement foncier** : il résulte des espaces résiduels et des extensions du document d'urbanisme.

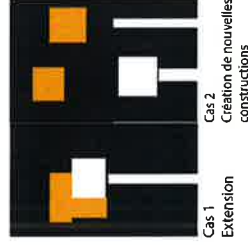
**Espace résiduel** : surface disponible au sein d'une forme urbaine identifiée pouvant être construite ou maintenu en espaces libres

**Durété foncière** : la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire (personne physique, morale, publique...), à la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier...)

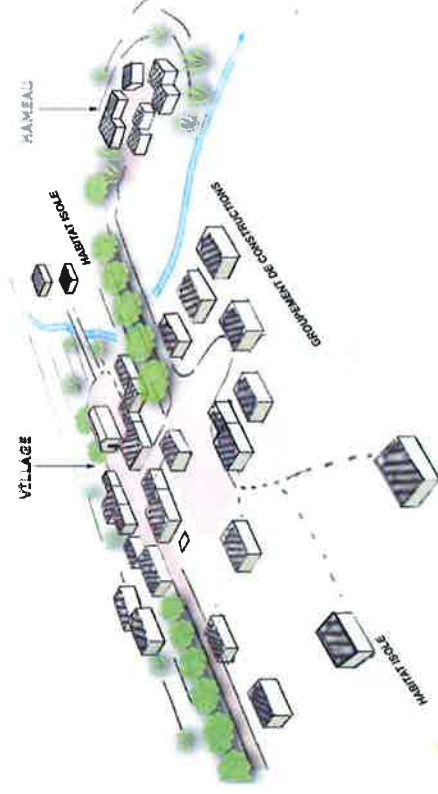
**Rétention foncière** : la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché foncier local.

Une fois les formes urbaines identifiées, le projet doit d'abord étudier la **capacité de densification**, intensification des formes urbaines avant même d'envisager une extension spatiale de l'urbanisation qui de surcroît doit être limitée dans les espaces proches du rivage. **La capacité de densification est issue des surfaces résiduelles existantes dans la limite de la forme urbaine.** Il s'agit aussi bien de :

- Parcelles entièrement nues
- « Fond de jardin » c'est-à-dire des parcelles bâties ayant un potentiel spatial pour d'autres constructions sous forme d'extension ou de nouveaux volumes.



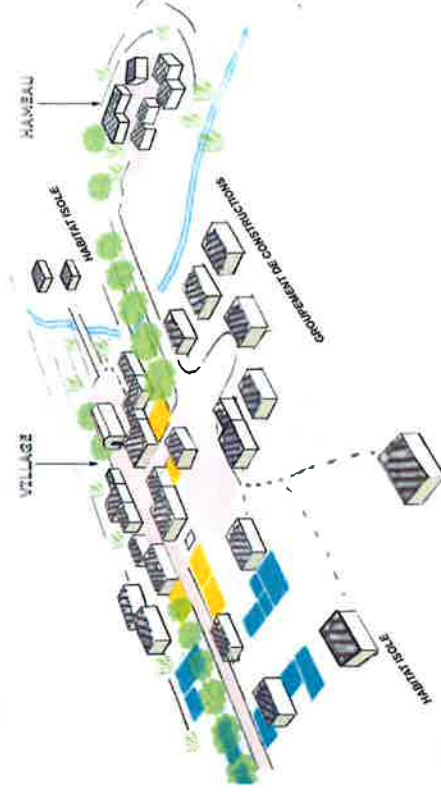
1. ETAT DES LIEUX: Forme urbaine



0041 MIRELLO URBANITE-GEOURPHE MAIRIE MELERIE STU/AMAGE PAYSAGE DPC

2. ETAPE D'ANALYSE DES CAPACITES DU PROJET

- Densification / structuration
- Extension (si insuffisance du foncier résiduel)



0041 MIRELLO URBANITE-GEOURPHE MAIRIE MELERIE STU/AMAGE PAYSAGE DPC

### 3. Rappel des principales structures urbaines

Principaux schémas urbains en Corse : espaces publics/privés, densités et rapport voirie/bâtiments

	<p>1 Schéma urbain <b>ville moderne</b> Espace public</p>		<p>Tissu urbain en résille (filet), plan en damier Intersections à <b>4 directions</b> : très fort maillage du réseau et îlots de grande taille en disposition . Bâtiments mitoyens présentant les plus fortes densités bâties et résidentielles. Cette disposition des bâtiments dessine l'espace public.</p>	
	<p>2 Schéma urbain <b>villageois</b> Espace public</p>		<p>Tissu urbain en résille (filet) Intersections à <b>3 directions</b> : Très fort maillage du réseau et taille des îlots hétérogènes, de très petite taille à taille moyenne. Bâtiment mitoyens, on devine l'espace public mais moins que dans le schéma n°1</p>	
	<p>3 Schéma urbain <b>villageois / hameau</b> Espace public</p>		<p>Tissu urbain linéaire Maillage très faible mais bâtiments mitoyens organisés par rapport au réseau viaire.</p>	
	<p>4 Schéma urbain <b>Grands ensembles</b> Peu d'espace public</p>		<p>Tissu urbain en résille mais formant de très grands îlots. <b>Maillage existant mais faible</b>. La disposition des bâtiments ne respecte pas la forme du réseau viaire. Présence de voirie privée permettant la desserte des bâtiments sur un modèle à la fois maillé et en cul-de-sac.</p>	
	<p>5 Schéma urbain <b>Maison individuelle</b> Aucun espace public</p>		<p>Tissu urbain en système arborescent (ou en Y) et en système bouclé. <b>Maillage inexistant</b> car réseau en «cul-de-sac» La disposition des bâtiments comme dans le cas n°4 ne respecte pas la forme du réseau viaire.</p>	

## 4. Identification des formes urbaines

### Situation globale

Le territoire communal a vu son occupation et armature urbaine évoluer drastiquement. Comme de nombreuses communes littorales l'habitat historique accroché au relief s'est vu délaissé au profit du littoral avec la diminution des razzias et l'assainissement de ce dernier. Ainsi, du secteur de Paomia où s'était installée la colonie grecque ne subsistent que quelques habitations plus ou moins regroupées. Cette disposition éclatée, se retrouve également, dans les autres lieux de vie historiques (Lozzi, vallée de Chuini). Le terme de hameaux est à interroger pour chaque forme urbaine rencontrée.

Il est à noté que la migration des populations vers le littoral s'effectue dès le XVIIe siècle (et non au cours du XXe siècle comme de nombreuses communes insulaires). À la suite de la destruction du village de Paomia, resté loyaliste aux génois, un nouveau lieu d'implantation est privilégié : l'actuel village de Cargèse. Cette création récente explique **sa forme urbaine atypique pour le village centre** avec des bâtis relativement récents et un maillage orthogonal.

L'époque contemporaine a apporté son lot de changement avec la baléarisation de la commune et la réduction du maillage viaire autour de la RD 81. Les habitations se multiplient dans le prolongement du village et sur la partie littorale formant des lieux de vie, plus ou moins structurés. L'urbanisation diffuse connaît un essor non seulement sur le secteur littoral mais également dans les lieux anciens, lieux de vie de l'intérieur situés le long de la RD 81. **Ces bâtis diffus, spécialement sur la partie littorale**, principalement des résidences secondaires, ne forment pas un ensemble cohérent et sont la résultante du **mitage du territoire**. Leur structure viaire n'est pas lisible, souvent réduite à des voies privées assurant la desserte des résidences.

Avec la baléarisation de la commune, un autre type de tissu urbain est apparu, celle du village de vacances (Menasina, Chiuni). Destiné au tourisme le bâti y est beaucoup plus dense que dans les zones d'habitat diffus et avec une structure viaire clairement identifiable autour de laquelle se retrouvent les bâtiments.

A travers l'histoire des lieux, leur configuration, leur profil socio-économique et leur identité urbaine et paysagère, les lieux de vie seront désignés suivant les formes urbaines au sens juridique de la loi littoral. Cette définition permettra dans un second temps de définir le projet de territoire dans le cadre de cette loi.

Ont été retenus comme formes urbaines au sens de la loi littorale, les lieux de vie présentant une homogénéité, des équipements, une valeur symbolique, une structuration par l'espace public et l'habitat..., à savoir :

- Cargèse (Village)
- Paomia (Secteur déjà urbanisé hors ERP)
- Lozzi (Secteur déjà urbanisé hors ERP)

Les justifications pour chaque forme urbaine, adaptées des critères définis par le PADDUC, sont détaillées dans les sous-chapitres suivants.

**METHODE - ANALYSE ET CARACTERISATION DES FORMES URBAINES**  
*Périmètre étudié = ensemble du territoire communal.*

*Données exploitées = bâti BD Topo + Cadastre DGFIP,*

*Orthophotographies de l'IGN, création de données géographiques via MNT, relevés de terrain*

*Analyse géographique des sites et prise en compte des caractéristiques juridiques (loi « Littoral » et PADDUC)*

*Constitution de critères argumentaires permettant l'identification et la caractérisation : étude de la consommation foncière du territoire à travers l'indicateur de tache urbaine, analyses des densités, de hauteurs, des*

*distances, du parcellaire et du réseau par la trame viaire (ossature, connexités et discontinuités de réseau), nombre de logements par site.  
= Ensemble qui permet d'identifier la forme urbaine et d'en délimiter les contours (création des enveloppes des formes urbaines).*

Les justifications pour chaque forme urbaine, adaptées des critères définis par le PADDUC, sont détaillés dans les sous-chapitres suivants.

Formes et caractéristiques urbaines

--- Limite de l'Espace Proche du Rivage

**Formes urbaines**

Village

Secteurs déjà urbanisés densifiables (hors EPR)



BDTOPO2021 - IGN©, Origine DGFiP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023

du village présente différentes formes d'altération de ses dispositions traditionnelles, dont l'effet est la perte de lisibilité des qualités architecturales originelles. Les modifications du volume d'origine par des surélévations, extensions et ajouts en façade, souvent opérées sans rapport avec le bâti d'origine (discontinuité de volume et/ou de matériau). Le parc de logement présente ici des déficiences en matière de performance énergétique.

La partie la plus moderne du village situé à l'alignement de la voirie (RD 81 et RD 181) connaît une plus grande mixité dans les formes et fonctions avec des immeubles plus élevés et la présence d'activité en RDC (commerces ou services). Le parcellaire est également plus lâche. Si une mitoyenneté est encore de mise par endroit, les bâtis s'inscrivent sur des parcelles plus larges que leur emprise au sol. Ce sont pour les maisons individuelles que les écarts sont le plus marqués permettant ainsi d'avoir des jardins. L'espace public est dominé par la voirie carrossable. Au Nord du village se trouve une place où un amphithéâtre ouvert et des jeux pour enfant ont été aménagés. Autours de cette dernière se retrouvent des places de parking voiture mais également pour autocar. Il s'agit d'un aménagement récent permettant de recréer de l'espace public autre que la voirie. En effet du fait de sa configuration du village ancien ne possède pas d'espace communautaire en extérieur. Situées au sud du village sur des versants opposés, les deux églises sont à flanc de relief. Elles offrent donc peu d'espace public extérieur non viaire.

#### ▪ Définition de la forme urbaine de Cargèse Village

L'habitat est dense tant par son implantation groupée que par la typologie des constructions. Effet, les constructions sont mitoyennes ou très rapprochées les unes des autres lorsqu'elles sont le long des voiries et des espaces publics. Elles proposent plusieurs niveaux et de volumes imposants. La topographie des lieux (déclivité plus ou moins prononcée) oriente également l'organisation du bâti. L'ambiance du bourg est

## B. Le village

### ▪ Descriptif du village de Cargèse

**Le chef-lieu est un lieu de vie majeur de la commune** qui a connu des variations de population du fait de la déprise rurale et d'un changement profond des modes de vie des insulaires. Le village est un **lieu de tradition familiale qui conserve son âme** à travers ceux qui sont restés et ceux qui se sont installés.

Situé légèrement en retrait du littoral, le village de Cargèse s'est développé au col de la pointe éponyme. Les habitations se sont implantées de manière privilégiée sur les **coteaux à plus faible déclivité** situé au Nord Ouest et sud Ouest du Col.

Le plan orthogonal est encore bien visible bien que scindé en deux parties pour s'adapter au relief. Les bâtiments s'alignent au droit des voiries aujourd'hui carrossables suivant les pentes les plus douces. Les axes perpendiculaires à ces derniers connaissent une plus forte déclivité et sont majoritairement piétons. Cependant, on y retrouve peu d'entrées d'habitation. A l'Est cette trame viaire héritée du XVIIIe, rejoint la RD 81 axe principal de la commune, autour duquel s'alignent les constructions les plus récentes.

Ainsi dans le centre historique, les découpages des îlots urbains sont de type quadrangulaire allongé. L'occupation du bâti à la parcelle se fait de manière mitoyenne. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, le parcellaire se relâche pour laisser place à des jardins ou espaces végétalisés. Cette respiration urbaine est à mettre en lien avec les contraintes du relief : l'alignement du bâti continu étant difficile dans les pentes. L'habitat dominant est l'immeuble ou la grande maison familiale en R+1 ou R+2 avec toit à deux pentes. Cependant, le bâti ancien du centre

fortement marquée par une homogénéité architecturale et l'ordonnement le long des voies. Le style XVIIIe siècle permet de marquer nettement le centre de forme urbaine

**La trame viaire et de circulation** piétonne assure une bonne interconnexion entre quartiers. Néanmoins, les éléments urbains (trottoirs, lampadaires et plantations) sont présents de manière inégale. Plus nous nous éloignons du centre plus ils se font rares.

**Les deux églises bien que n'occupant pas un espace central** marquent le paysage. Elles sont le siège d'événements culturels et culturels.

**Les commerces et services** sont peu présents dans la partie centrale du village. On les retrouve dans les extensions au nord (amphithéâtre et long de la D81). Permanents ou saisonniers, ils interagissent le cœur historique du village justifiant un périmètre plus large pour la forme urbaine que le simple centre ancien. Au Nord de nouvelles constructions autour de l'emplacement de la future école viennent renforcer les fonctions administratives du village.

On repère une capacité d'accueil importante au cœur du village et en proche périphérie (hôtel, hébergement etc.) dans les extensions les plus récentes.

Pour tous les éléments cités ci avant il nous est difficile de limiter la forme urbaine au simple cœur historique. En effet les fonctions support (commerces, activités, culture) sont d'avantage situées dans les extensions du XXe siècle.

Les limites de la forme urbaine sont guidées ici essentiellement par :

- La continuité du bâti et son interconnexion par un espace public bien présent
- La cohérence de l'espace bâti à travers l'architecture, l'organisation du bâti, les ambiances végétales

- L'alignement le long des voiries publiques majeures.
- La présence de fonctions sociales, culturelles, culturelles, économiques et de loisirs.



Amphithéâtre de verdure.



Eglise romaine et jardin



Vue sur le village depuis l'église romaine



Eglise Grecque





Rue du village centre



Rue du village extension nord



Grille de lecture adaptée du PADDUC : faisceau d'indices au service de l'identification des villages au sens de la loi littoral					
Critères	Indicateurs	Indices	Note (De A à E)	Justification	Oui / Non
1 - Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité		A	22,8 logements/ha	Oui
	Continuité		A	Bâti groupé, cohérence de l'espace public	Oui
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)	Centralité	A	Volumes et toitures similaires,	Oui
		Réseau viaire interne	A	Centralité évidente, église, mairie équipement public	Oui
	Organisation par l'espace public	Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés	A	Maillage de desserte interne lisible et cheminements piétons	Oui
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	A	Trame d'espaces publics et délimitation public/privé claires et hiérarchisées	Oui
		Lieux administratifs collectifs commerces et services actuels ou passés	A	Implantation du bâti parallèlement aux courbes de niveau et voies de desserte, parcellaire structuré avec unités de petite taille	Oui
2 - Indices de vie sociale	Equipements et lieux collectifs actuels ou passés	Edifices culturels	A	Mairie, nouvelle école, bibliothèque	Oui
		Mobilier urbain et autres éléments de repères (jardins, moulins, fontaines...)	A	Eglise, cimetière	Oui
			A	Placette, amphithéâtre	Oui
	Lieu d'habitat		A	Habitat permanent et semi-permanent.	Oui
	Manifestations publiques (fêtes du village, fête patronale...)		A	Célébrations religieuses et festivités	Oui
	Ramassage des ordures ménagères		A	Oui	Oui
	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	A	Forme urbaine correspondant principalement au noyau villageois	Oui
		Nombre de bâtis	A	Environ 650 logements	Oui
3 - Caractère stratégique	Fonction structurante	Gestion et fonctionnement autonome	A	Fonctions administratives, événementielles, culturelles, sociales et économiques	Oui
		Influence sur l'espace environnant	A	Défini comme unité villageoise	Oui
		Voies et réseaux divers	B	Desservi par RD 81 et RD 181	Oui
	Accessibilité	Desserte par les transports en commun	D	Oui (arrêt autocar)	Oui
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Jardins, 2 églises, cimetière...	Oui
		Origine ancienne	A	Lieu de vie historique	Oui

### C. Secteur déjà urbanisé hors ERP

A l'intérieur des terres, les lieux d'implantations historiques se sont vus délaissés au profit des espaces littoraux. Néanmoins avec le nouvel attrait de la commune à partir de la fin du XXe siècle ces espaces intérieurs connaissent un regain d'attractivité. **Deux hameaux historiques** (non reconnus par la loi littorale) dénotent au milieu de l'habitat diffus et anarchique en certains endroits.

#### ▪ Paomia

Premier lieu d'implantation des Grecs, **Paomia** fut détruit au XVIIe siècle. Il n'en reste aujourd'hui qu'un groupement de maisons au détour de la RD181 et des anciennes maisons isolées. Quelques constructions récentes se retrouvent le long de la route. La forme urbaine structurante est localisée au niveau de l'ancien hameau de Rundulinu.

Situé sur un axe secondaire le groupement de maison se situe sur un replat au milieu du relief escarpé. Cette position offre une vue dégagée sur le golfe de Sagone.

L'habitat dominant est la maison ancienne en R+1 ou R+2 avec toit à deux pentes. Les dimensions sont restreintes à l'instar de nombreuses habitations insulaires typiques. Les toits à deux pentes prédominent et on distingue encore les maçonneries traditionnelles avec des moellons de granite local apparent. Cependant différentes formes d'altération des dispositions traditionnelles sont à observer. Il s'agit notamment des refêtements avec des matériaux modernes (enduit, modénature, toiture) dont l'effet est la perte de lisibilité des structures architecturales originales.

Les maisons s'organisent et s'alignent autour d'une place centrale. Les bâtis sont orientés de manière que les entrées donnent sur cet espace au centre duquel se trouve un arbre remarquable. Cette disposition crée un noyau d'habitat est dense renforcé par la typologie des constructions. Elles proposent plusieurs niveaux et de volumes avec des bâtisses occupant la totalité du parcellaire et rapprochées les unes des autres bien que de manière plus lâche qu'au village.

**La place centrale et les chemins de terres entre les maisons** créent un espace public structurant le hameau. Néanmoins, il y a une absence d'éléments urbains (troitirs, lampadaires). La végétation naturelle prédomine avec de beaux spécimens de chênes ou encore le micocoulier.

**Aucun commerce et service** ne sont présents. Cependant nous noterons la présence d'une ancienne chapelle et d'une fontaine à proximité.

Les activités économiques sont liées à l'agriculture et au tourisme. La capacité d'accueil est ici faible en dépit des chambres d'hôtes implantées à proximité mais en discontinuité avec la forme urbaine.





Source photos : *Urba corse*



BDOPO2021 - /IGN©. Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022

#### ▪ Lozzi

Ancien hameau situé sur la route de Piana, Lozzi a connu un phénomène de désertification de moindre ampleur. En effet, l'ensemble des documents historiques connus (cadastre napoléonien, plan Marbeuf, Terrier etc.) dénote une continuité d'occupation. De manière historique le secteur connaissait une centralité accrochée aux coteaux du ruisseau d'Esigna et deux secteurs d'implantation bâti au Nord et à l'Est de cette dernière. Cette structure d'hameau multipolaire se retrouve encore aujourd'hui avec la plus faible présence de bâti isolé. Cependant seule la centralité historique conserve une structure permettant de la qualifier de forme urbaine du point de vue juridique.

A l'écart des axes principaux, le hameau se situe sur un coteau ensoleillé. En contre bas serpente le ruisseau d'Esigna.

L'habitat dominant est la **maison familiale de village** en R+1 ou R+2 avec toit à deux pentes. Les toits à deux pentes prédominent et on distingue encore les maçonneries traditionnelles avec des moellons de granite local apparent. Cependant, comme pour Paomia, différentes formes d'altération des dispositions traditionnelles sont à observer. Il s'agit notamment des réfections avec des matériaux modernes (enduit, modénature, toiture) dont l'effet est la perte de lisibilité des structures architecturales originelles. Des constructions récentes amènent de nouvelles formes et implantations

Les maisons s'organisent en terrasses permettant des volumes imposants en dépit du relief. Les bâtis sont orientés de manière à suivre les courbes de niveau. Le centre est plus dense avec des bâtisses conséquentes occupant la totalité du parcellaire. L'espace entre les maisons y est faible. Le parcellaire se fait plus lâche au fur et à mesure que l'on s'éloigne de ce noyau central. Cela est d'autant plus manifeste avec les constructions récentes.

La trame viaire constitue l'unique espace public. Elle n'est cependant pas marquée d'élément urbain.

**Aucun commerces et services** ne sont présents dans la partie centrale du village. Cependant nous noterons la présence de la Chapelle de Lozzi assurant un service culturel.





La zone est typiquement résidentielle. La capacité d'accueil dépend de la part de logement en résidence principale. Aucune structure d'hébergement touristique professionnelle n'est recensée.

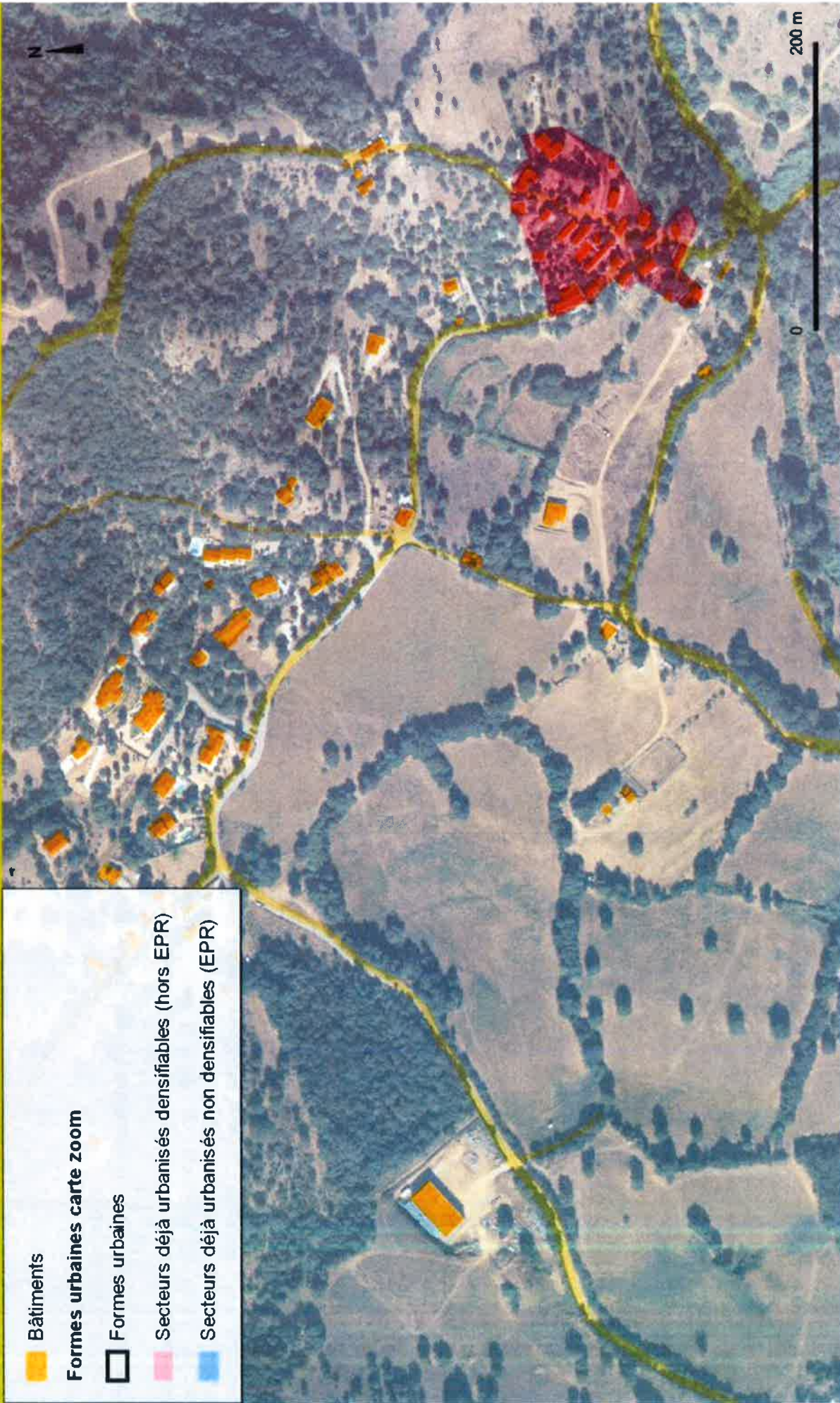
La rupture de densité et de typologie architecturale ainsi que la distance entre ce noyau traditionnel et les constructions plus récentes expliquent qu'il n'y ait pas un seul ensemble.



Vue d'ensemble photo Urba corse

Lozzi

-  Bâtiments
- Formes urbaines carte zoom**
-  Formes urbaines
-  Secteurs déjà urbanisés densifiables (hors EPR)
-  Secteurs déjà urbanisés non densifiables (EPR)

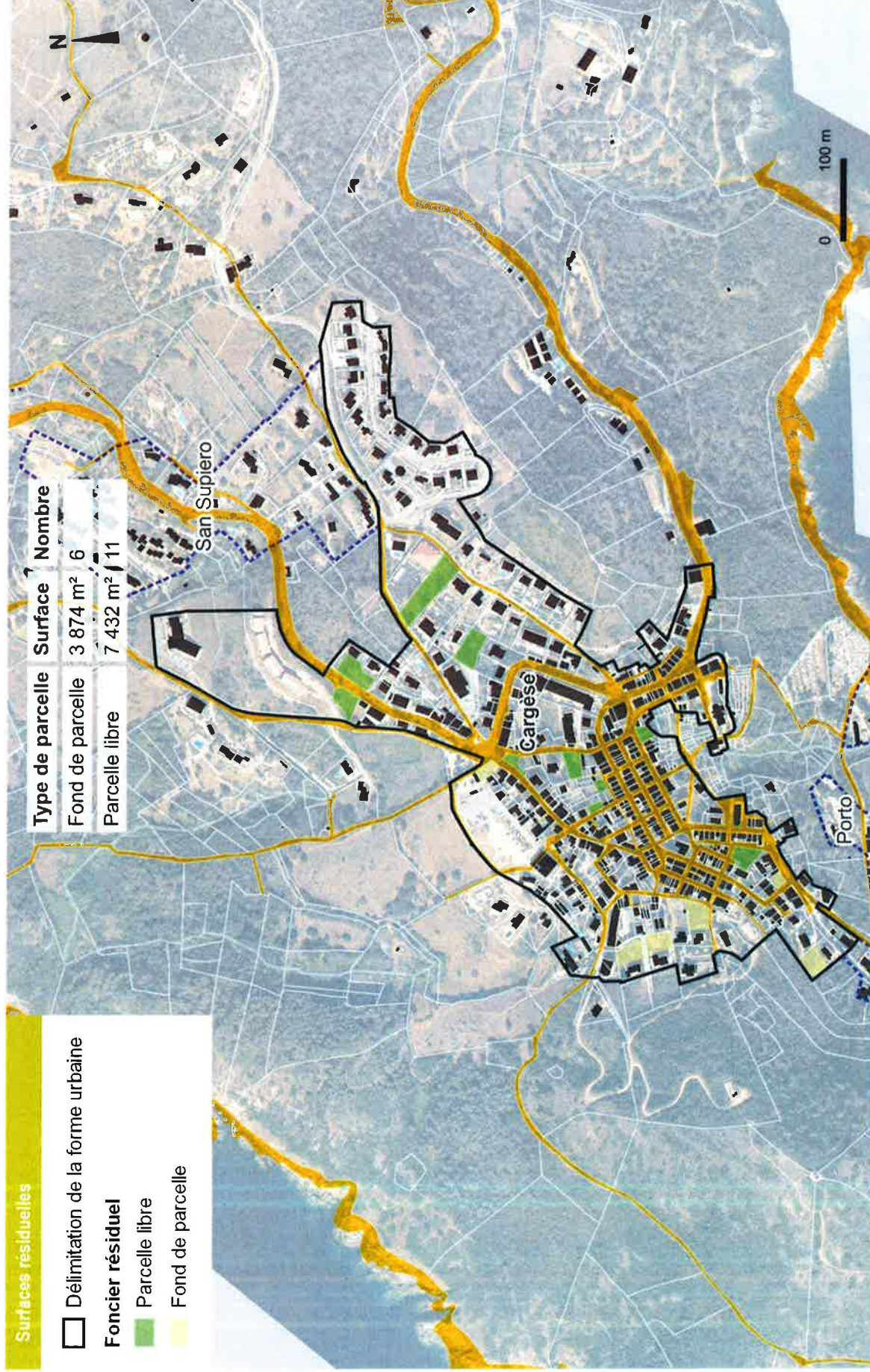






## 2. Surfaces résiduelles

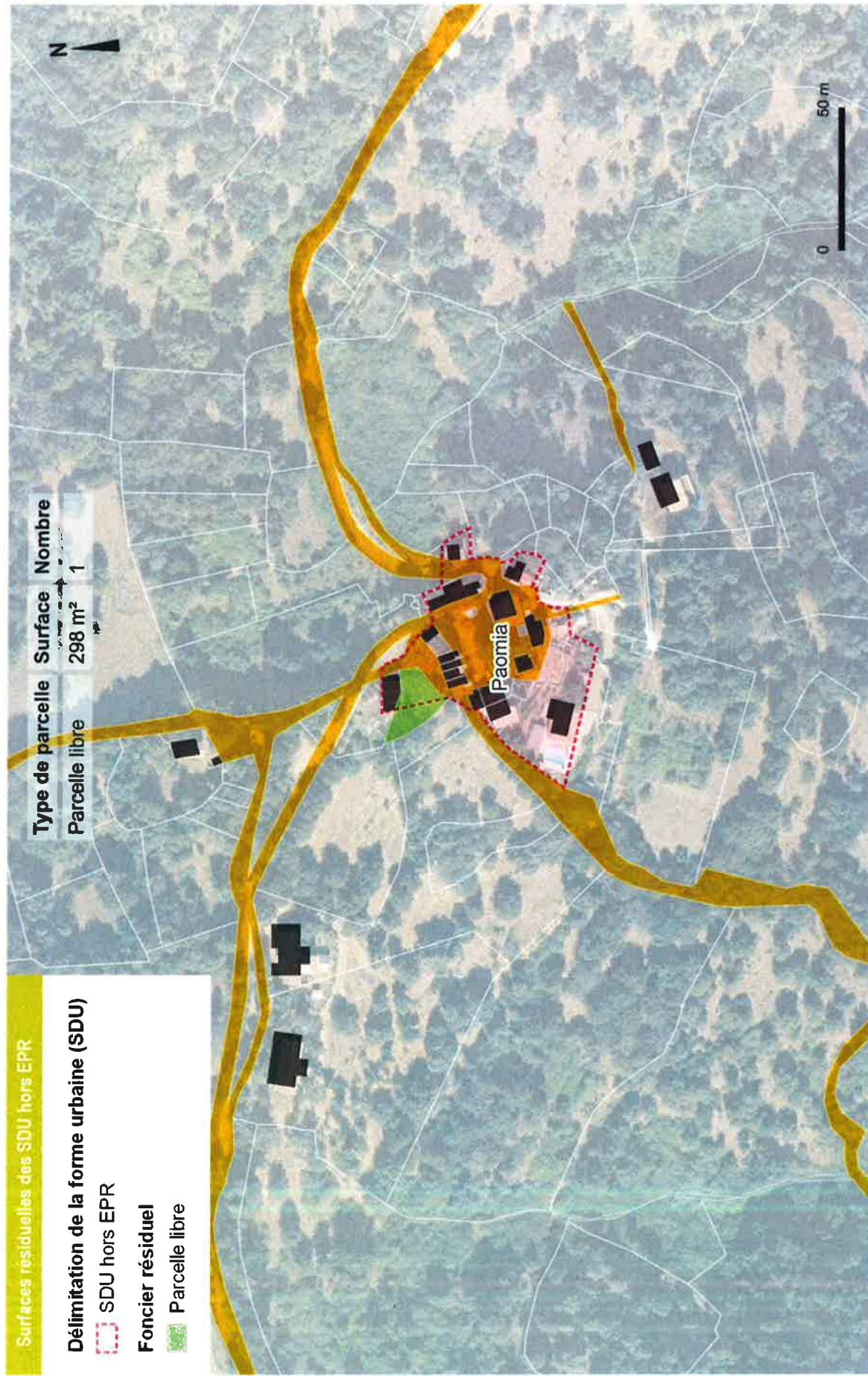
Secteur/Lieu-dit	Surface de la forme urbaine Ha	Surfaces résiduelles des formes urbaines identifiées						Potentiel logements 1 logt/parcelle	Commentaires
		Surface résiduelle		Nombre de parcelles		Surface moyenne des parcelles (M²)			
		Parcelle nue	Fond de parcelle	Parcelle nue	Fond de parcelle	Parcelle nue	Fond de parcelle		
Cargèse	22,82	3 874	7432	11	6		17		
Paomia	0,358	298	0	1	0		1		
Lozzi	24,57	568	656	1	1		2		
<b>Total</b>	<b>47,97</b>	<b>470</b>	<b>6088</b>	<b>13</b>	<b>7</b>		<b>20</b>		



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



ORTHCHR2019 - IGN®. Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2022. Urba Corse. 2022



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



### 3. Evolution de l'urbanisation

Afin de répondre aux dispositions de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLU expose l'état des lieux et la consommation foncière sur les dernières années et les causes de celles-ci.

Il s'agit ainsi de mesurer l'impact et de trouver des réponses à une réduction de ce rythme de consommation s'il s'avère disproportionné aux besoins.

**La gestion économe de l'espace** consiste à gérer dans le temps et dans l'espace l'équilibre entre les besoins fonciers nécessaires aux activités humaines (logements, agriculture, loisirs, activités de commerces, équipements publics...) Et les besoins pour maintenir, assurer et améliorer les multiples fonctions des espaces naturels (continuité écologique, ruissellement, climat local, ressources diverses...).

#### DEFINITIONS

**L'étalement urbain** correspond à une extension urbaine excessive sur des espaces naturels ou agricoles par artificialisation de leurs sols. Il s'explique notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles ou villes moyennes mais également par des choix de formes urbaines peu denses (habitats individuels, zones industrielle et commerciale de périphérie...). **La consommation d'espace** est par définition "le changement d'usage de ces sols pour les affecter à l'habitat et aux fonctions urbaines peut être considéré comme de la consommation d'espace. En effet, le sol est une ressource naturelle de surface limitée. La construction de routes ou bâtiments sur le sol est rarement un phénomène réversible. Ce changement d'utilisation des sols induit une perte de terres pouvant

contribuer à la production agricole et à pourvoir aux besoins alimentaires, ou une perte de fonctions écologiques des sols (régulation des écoulements de l'eau de ruissellement, réservoir et support de biodiversité, capacité de capter du CO2 par la croissance des végétaux)."<sup>5</sup>

#### METHODE

##### Artificialisation des sols

- Périmètre étudié = ensemble du territoire communal.
  - Données exploitées = bâti BD Topo + BD Cadastrale, Orthophotographies de l'IGN (2007-2020), éventuellement photographies aériennes du site remonter/le/temps de l'IGN, parcellaire de l'IGN + relevés de terrain si nécessaire.
  - Construction de la donnée = Création des enveloppes de manière manuelle permettant de limiter la perte d'information géographique (gain de précision). Les informations géométriques sont alors générées (superficie des zones identifiées).
- En suivant le **parcellaire** : Prise en compte des constructions et de tous objets relevant d'une consommation plus ou moins définitive de l'espace, via l'orthophotographie de l'IGN + terrain pour année la plus récente. Processus réitéré pour chacune des années : 2020 et 2007.

##### Evolution de la consommation de l'espace

- Périmètre étudié = ensemble du territoire communal.
- Données exploitées = Orthophotographies de l'IGN (2007-2020), données artificialisation élaborées 2007 à 2020, données de la démographie INSEE (2007, 2012, 2020).
- Construction de la méthode = Croisement entre le chiffrage de l'artificialisation des sols élaborées pour les années données et celui de la population INSEE

**L'évolution de l'urbanisation** n'est pas localisée sur un secteur précis mais s'est greffé autour des zones bâties.

<sup>5</sup> Définition issue de "La revue du commissariat au développement durable – services de l'observation et des statistiques", p.6 - mars 2012

Des différences notables en termes de superficies de parcelles et de bâtis sont relevées, entre les constructions édifiées autour du village et celles sur le reste de la commune.

D'ailleurs, 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 un étalement. Cependant on notera parmi ces extensions du petit collectif et des équipements publics.

Entre 2011 et 2021, **27,1 ha de parcelles ont été artificialisées, pour 2,6 ha de surface de plancher**. La consommation moyenne par logement est d'environ **1100 m<sup>2</sup>**.



**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 : **2,6 ha**
  - Parcelles artificialisées entre 2011 et 2021 **27,1 ha**
- Ne sont retenues seulement les parties artificialisées des parcelles lorsque la majorité de la surface se situe en milieu naturel / agricole

Nombre de logements supplémentaires commencés entre 2011 et 2020 (SITADEL) : **247**

**Evolution urbaine et consommation foncière en 10 ans**

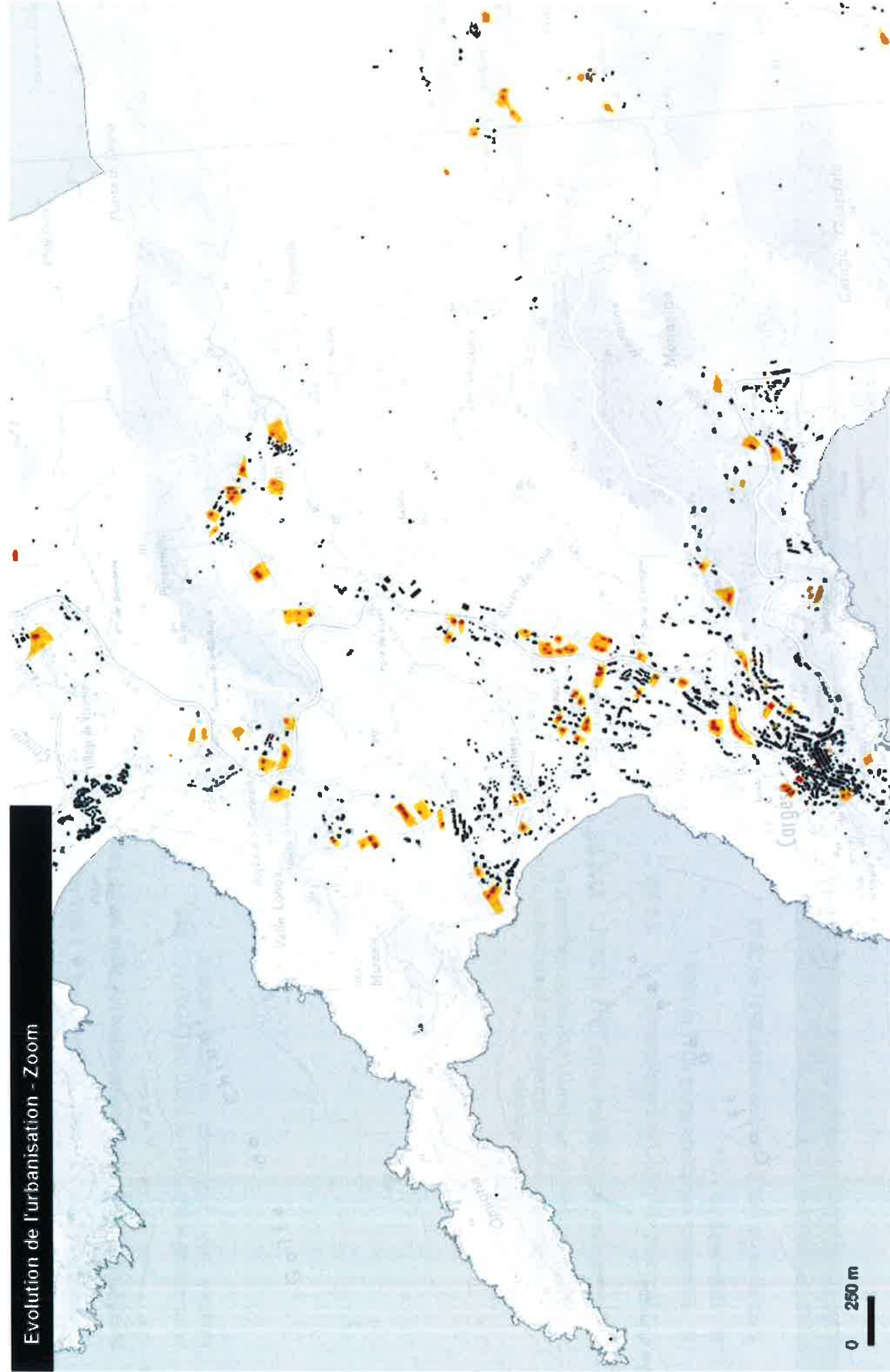
Consommation foncière moyenne/logement : **1 097 m<sup>2</sup>**  
 Consommation foncière moyenne/an : **2,7 ha**  
 Production de logement moyenne/an : **25**

**Localisation de l'évolution de l'urbanisation**



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, ORTHOHR2019, ORTHO2011 - IGN©, SITADEL, Urba Corse, 2022

Evolution de l'urbanisation - Zoom



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, ORTHOHR2019, ORTHO2011 - IGN©, SITADEL, Urba Corse, 2022

## 4. Synthèse

*En cours.*

## **VII. ECONOMIE, MARCHÉ DU TRAVAIL ET SERVICES A LA POPULATION**

# 1. Economie et marché du travail

## 1. Tendances régionales

Source : INSEE

**Une activité fortement impactée mais une économie maintenue à flots**  
En 2020, la crise sanitaire liée à la propagation du virus de la Covid-19 bouleverse fortement l'économie régionale. Lors des deux périodes de confinement, du 16 mars au 3 juin et du 2 novembre au 15 décembre, la Corse vit repliée sur elle-même mettant à mal la consommation des ménages et les débouchés des entreprises locales. Les secteurs économiques surreprésentés sur l'île tels l'hébergement-restauration, le transport ou le commerce figurent en effet parmi les plus impactés au niveau national. L'île est ainsi la région la plus impactée par les effets de la pandémie. Les secteurs en lien avec l'activité touristique contribuent fortement à la récession régionale tout au long de l'année.

### **Résilience de l'emploi grâce aux dispositifs d'aides**

Très fragilisé au début de la crise sanitaire, l'emploi recule fortement au premier semestre par rapport à l'année précédente (-3,3 %) essentiellement dans le tertiaire marchand et l'industrie. En particulier, l'hébergement-restauration, le commerce et les transports sont les plus impactés par les mesures d'endiguement qui balaient l'avant-saison touristique.

L'emploi insulaire résiste mieux au choc de la seconde vague. Ainsi en fin d'année, les mesures de soutien à l'emploi jouent pleinement leur rôle en région, inversant une tendance à la baisse que la crise sanitaire pourrait avoir sur l'emploi. Les prolongations de contrats, la souplesse et le nombre des mesures en faveur des entreprises impulsent même une dynamique d'emploi en fin d'année.

### **D'autres tendances sont à noter :**

- Un recul du taux de chômage (7% fin 2020, soit - 0,9 point sur un an) dû à des effets en trompe-l'œil : Les effets de la crise conduisent les demandeurs d'emploi à suspendre leurs recherches dans les secteurs à l'arrêt en période de confinement ;
- Un repli des défaillances d'entreprises (- 47,9 %) du fait de la suspension des procédures judiciaires et des délais accordés mais, dans le même temps, un recul des créations d'entreprises (- 6,9 % sur un an contre +4,0 % au niveau national) qui touche tous les secteurs ;
- Une baisse importante du chiffre d'affaires des entreprises. En particulier, le secteur des services marchands (- 15,3 %), particulièrement pénalisé dans sa composante « tourisme »
- Un effondrement de moitié du nombre de passagers accueillis au cours de l'année dans les ports et aéroports de Corse par rapport à 2019 ;
- Une chute drastique et une reprise lente des chiffres d'affaires de l'hébergement et de la restauration par les entreprises de ces secteurs, (-21,6% en août, par rapport à 2019) ;
- Un fort ralentissement du domaine de la construction, avec une diminution des autorisations de construction de logements neufs (- 35% par rapport à 2019), un recul de moitié des permis de construire délivrés, et une baisse des mises en chantier (-26%) et des logements neufs (-39%). C'est toutefois le seul secteur qui contribue positivement à l'emploi régional sur la majeure partie de l'année ;
- Une industrie plus exposée aux effets de la crise, y compris en termes d'emploi ;

- Un monde agricole très réactif où les exploitants, les autorités de tutelle et même les consommateurs font preuve de solidarité, d'adaptation et d'innovation, limitant ainsi les effets délétères de la crise.

## 2. Tendances à Cargèse

### Général

Selon l'INSEE, l'indicateur de concentration d'emploi<sup>6</sup> est de 88 en 2019. La commune est donc non polarisante en matière d'emploi, même si le rapport nombre d'emploi/ nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté entre 2008 et 2018. Le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone et le nombre d'emplois dans la zone ont augmenté.

	2008	2013	2019
<b>Nombre d'emplois dans la zone</b>	349	415	430
<b>Actifs ayant un emploi résidant dans la zone</b>	422	494	488
<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>	82,7	84	88

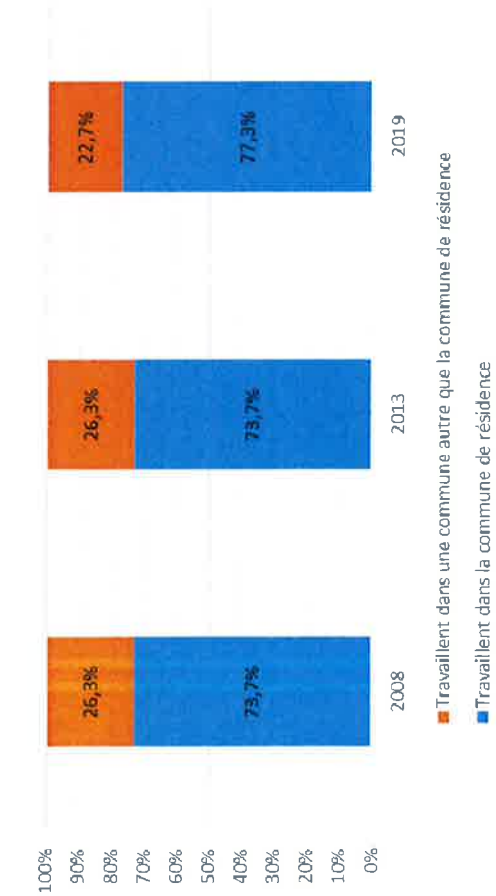
#### Emploi et activité à Cargèse

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, *exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.*

Entre 2008 et 2018, la part de la population active travaillant et résidant à Cargèse augmente passant de 73,7 % à 77,3 %. La majorité de la population active résidant à Cargèse travaille dans la commune en 2019.

---

<sup>6</sup> Indicateur de concentration d'emploi : rapport entre le nombre d'emploi dans la zone et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone, permet de déterminer le caractère polarisant ou résidentiel d'un territoire.

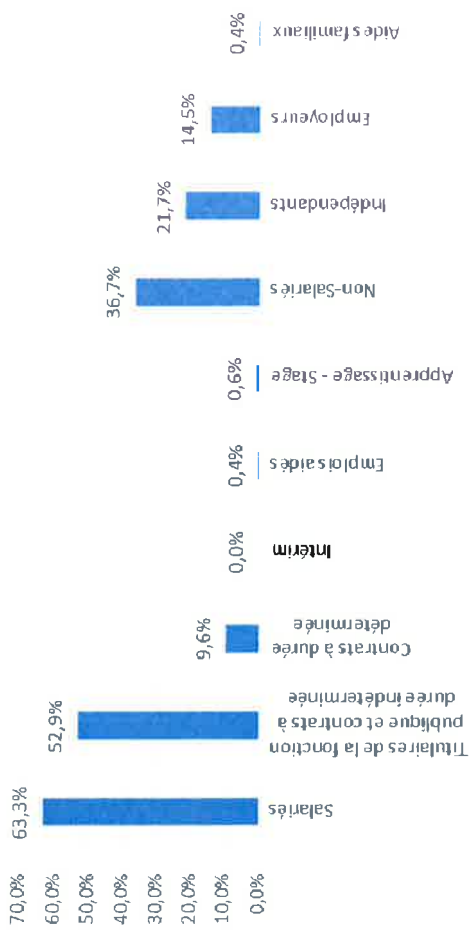


**Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui réside dans la zone**

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Parmi les actifs de 15 ans et plus ayant un emploi, 63,3 % de la population est salariée. Les fonctionnaires et titulaires d'un CDI représentent 52,9 % du total des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi et les CDD 9,6 %. Parmi les non-salariés, les indépendants sont majoritaires (21,7 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi).

La part d'intérimaires et de titulaires de CDD est légèrement supérieure à la moyenne nationale et peut s'expliquer par l'incidence des emplois liés au tourisme et donc à un caractère saisonnier de l'emploi.



**Statut et condition d'emploi des 15 ans et plus en 2019**

Source : Insee, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

## B. Établissement

Selon l'INSEE, la commune compte fin 2019, **246 établissements**<sup>7</sup>, dont la grande majorité appartient à la catégorie « commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ». Deux secteurs sont plus en retrait : l'information communication et les activités financières et d'assurance.



Nombre d'établissements par secteur d'activité à Cargèse au 31 décembre 2019

<sup>7</sup> Établissement (définition INSEE) : l'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie

Source : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

## D. Les activités artisanales et industrielles et

La commune compte peu d'activité artisanales, industrielles. On peut cependant recenser :

- Un garage automobile ;

## E. Les activités agricoles

Sources : Agreste Recensement Agricole 2010 et Recensement Agricole 2020. Disponible sur <https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/>, [consulté le 21/07/2022].

L'analyse des activités agricoles de la commune ci-après est essentiellement basée sur l'exploitation des données des recensements agricoles 2000, 2010 et 2020 réalisés par AGRESTE.

Les exploitations prises en compte sont celles ayant leur siège sur la commune, hors pâturages collectifs. Ainsi, la surface agricole utilisée inscrite au recensement Agreste correspond à celle utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune : elles peuvent donc être situées en dehors du Cargèse. L'ensemble des terres est ramené au siège de l'exploitation.

### ▪ Exploitations

Le nombre d'exploitation sur le territoire communal est resté le même entre 2010 et 2020, au nombre de 26 :

- 4 exploitations spécialisées en cultures fruitières ou autres cultures permanentes ;
- 14 exploitations bovines spécialisées - orientation élevage et viande ;
- 5 exploitations avec ovins et/ou caprins, et/ou autres herbivores ;



- 3 exploitations de polyculture et/ou polyélevage et exploitations non classées

La superficie agricole utilisée (SAU) a très légèrement diminué entre 2010 et 2020 passant de 1 931ha à 1 897 ha. Le secret statistique ne permet pas de connaître l'ensemble des données recensées par l'AGRESTE pour les exploitations ayant leur siège sur la commune en 2010, toutefois le travail dans ces exploitations représente 31 unités de travail annuel (UTA)<sup>8</sup>. Celui-ci a diminué en 2020, il est estimé à 21.

En 2010, 1 903 hectares sont utilisés pour le fourrage ou sont toujours en herbe. Ces exploitations possèdent un cheptel équivalent à 1 161 unités de gros bétail<sup>9</sup>, on peut constater une augmentation importante depuis 2000 (791 unités). La pratique de l'élevage est donc dominante.

■ **Signes de qualité et diversification**

Sources : *Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)*

**3 indications géographiques protégées (IGP)** sont potentiellement utilisables sur la commune :

- Clémentine de corse ;

- Ile de Beauté (décliné en blanc, primeur ou nouveau blanc, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau rouge, rosé, rouge) ;
- Méditerranée (décliné en blanc, rosé et rouge).

**8 appellations d'origine contrôlée/ protégée (AOP/AOC)** est potentiellement utilisable sur la commune :

- Ajaccio (décliné en blanc, rosé et rouge) ;
- Brocciu ;
- Coppa de Corse ou Coppa de Corse-Coppa di Corsica ;
- Huile d'olive de Corse-Oliu di Corsica ;
- Jambon sec de Corse ou Jambon sec de Corse – Prisuttu ;
- Lonzo de Corse ou Lonzo de Corse – Lonzu ;
- Miel de Corse - Mele di Corsica ;
- Vin de Corse (décliné en blanc, rosé, rouge).

<sup>8</sup> Unité de travail annuel (UTA) : mesure du travail fourni par la main-d'œuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière. Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des personnes de la famille (chef compris), d'autre part de l'activité de la main-d'œuvre salariée (permanents, saisonniers, salariés des entreprises de travaux agricoles [ETA] et des coopératives d'utilisation de matériel agricole [CUMA]). Comme pour toutes les variables liées à l'exploitation, les UTA totales sont ramenées au siège de l'exploitation.

<sup>9</sup> L'unité de gros bétail (UGB) (aussi appelée unité gros bovin) est l'unité de référence permettant de calculer les besoins nutritionnels ou alimentaires de chaque type d'animal d'élevage. A titre d'exemple, il est considéré qu'une vache laitière = 1 UGB, une vache allaitante une vache allaitante = 0,85 UGB, une brebis = 0,15 UGB, une chèvre = 0,17 UGB...

### 3. Le secteur tertiaire

#### - Le tourisme

Sources : office du tourisme Ouest corsica [en ligne], disponible sur <https://www.ouestcorsica.com>, consulté le 21/07/2022

#### ▪ Les tendances régionales observées en 2021

*Pendant la saison estivale 2021, la fréquentation dans les hôtels, campings et autres hébergements collectifs de tourisme (AHCT) s'établit à 8,5 millions de nuitées soit une baisse de 12 % par rapport à 2019. L'afflux de la clientèle résidant en France ne pallie pas l'absence de touristes venant de l'étranger notamment en mai et juin.*

*Cependant, en juillet et août la fréquentation touristique retrouve quasiment son niveau d'avant crise dans l'hôtellerie et le dépasse dans les AHCT. Le mois de septembre s'avère aussi meilleur qu'en 2019 pour les AHCT et les campings.*

Source : INSEE 2022 – Synthèse régionale

#### ▪ Le profil touristique

La partie littorale de Cargèse, située dans le secteur sud-ouest de la Corse, au nord d'Ajaccio et à 50 km de l'aéroport d'Ajaccio (1h10 de trajet environ).

Le village de Cargèse est marqué par l'installation grecque dont celle-ci garde un témoignage religieux à travers les deux églises (latine et grecque) se faisant face. On retrouve un littoral avec trois pointes rocheuses, chacune surmontées de tour génoise : Punta d'Orchinu, Punta d'Omigna et Punta di Carghjese.

Le littoral est marqué par de nombreuses plages : la plage de Péru, de Chiuni, de Chiuni Nord, de Stagnol et de Menasina. De nombreuses

activités sont associées au littoral, Cargèse est un pôle touristique attractant.

Un port de plaisance avec une zone de mouillage important est présent sur le territoire communal, celui-ci est situé dans la baie de Sagone.

Le territoire communal est marqué par des montagnes de moyenne altitude, Capu di Bagliu est le point le plus élevé. De nombreuses randonnées sont possibles depuis la commune comme celle de Mare e Monti et le Mare e Mare.

Ce territoire offre donc de multiples facettes pour une offre touristique diversifiée.

L'enjeu ici est toutefois de calibrer cette vocation touristique et de la développer surtout qualitativement en s'orientant vers les nouvelles formes de tourisme moins impactantes pour l'environnement et donc plus respectueuses aussi de la population vivant à l'année. Les effets de saisonnalité sont extrêmement marqués pour cette commune et doivent donc, autant que possible, être amoindris.

Le tourisme vert et le tourisme sportif, de plus en plus plébiscités, peuvent avoir une place prépondérante dans cette commune disposant de vastes espaces littoraux et montagneux qui se prêtent à la pratique de nombreuses activités.

L'idéal semble donc de rechercher une complémentarité de l'offre entre la montagne et le littoral avec des offres multi-activités (en s'assurant que ces activités soient le moins impactantes possibles pour l'environnement) :

- Tourisme culturel et patrimonial (église latine et grec, ancien hameau, tour génoises, Tourisme sportif et de pleine nature (sentiers de randonnée, cheval, plongées...)) ;
- Tourisme balnéaire.

Cargèse est identifié comme un pôle de tourisme secondaire par le schéma d'orientation développement touristique.

▪ **La capacité d'accueil au 1<sup>er</sup> janvier 2022**

La commune dispose d'une offre en hébergements touristiques variée, tant en type d'hébergement (résidences hôtelières, hôtels, campings, locations entre particuliers) qu'en standing (jusqu'à trois étoiles) et permet de répondre à une clientèle diversifiée.

L'office du tourisme recense :

- 7 hôtels : Punta e mare, Bel mare, Les Lentisques, Le Saint Jean, Thalassa, Hôtel le continental, Cyrnos ;
- 17 résidences hôtelières : La Lura, Roc e Mare 3, Ellada, Elliada 3, A Sulana, Les Mandiles, Itylon, Colombara, Ta Kladia, Meublés les hauts de Toraccia, Résidence Omigna, Résidence St Pierre, Résidenza L'alivetu, Maina, Casa Marina, Helios, Les Belle'Ombre ;
- 2 campings : Torracia situé à Bagghiuccia et le Mandriale situé à Cargèse (campings à la ferme).
- 1 village vacances, Rocca Marina ;
- 59 locations de vacances, correspondant à des appartements et des maisons.
- Selon l'INSEE, la capacité d'accueil hôtelière s'éleve à :
- 91 chambres en hôtel ;
- 140 emplacements en camping ;
- 179 places lit en village-vacances.

Il semblerait que les données INSEE sous-estiment le nombre de résidences de tourisme par rapport à l'Office de tourisme. De ce fait, le nombre de lits exact en résidence de tourisme n'est pas connu mais s'éleve à au moins 900 places.

Par ailleurs, pour les locations de vacances, seules celle déclarées auprès de l'Office de Tourisme sont comptabilisé, il est probable que le nombre de locations soit donc supérieur à celui annoncé.

Un « bilan annuel du tourisme » réalisé par l'INSEE sur la Corse établit une méthode de calcul pour estimer la capacité d'accueil des hébergements exprimée en lits.

En prenant en compte cette méthode de calcul, la capacité totale de la commune en places-lits ou lits touristiques est estimée à :

- 182 places-lits en chambre d'hôtel ;
- 455 places lits en camping ;
- 179 places-lits en village-vacances ;
- 913 places-lits de résidences de tourisme (chiffres de l'INSEE sous-évalués) ;
- 236 places-lits en location de vacances.

Soit un total potentiel de 1 965 personnes durant le pic estival lorsque tous les hébergements sont complets.

A ce total, s'ajoute les 1 270 résidences secondaires avec une occupation moyenne de 5 personnes, soit un total de 6350 résidents secondaires.

## - Commerces et restauration

La commune de Cargèse est bien pourvue en matière de commerces, que ce soit sur le littoral ou au village.

On retrouve notamment :

- Des commerces de proximité (une pharmacie, un bureau de tabac, une boulangerie, deux épiceries dont une épicerie fine, un fleuriste, deux laveries automatiques un coiffeur, deux boutiques de prêt à porter et une quincaillerie). Tous les commerces sont localisés au centre-ville de Cargèse sauf la quincaillerie situé au nord le long de la RD 81.
- Deux moyennes/grandes surfaces alimentaires, une supérette située au centre-ville de Cargèse et un carrefour contact situé au nord le long de la RD 81.

L'offre commerciale est particulièrement orientée vers le tourisme puisqu'on retrouve, selon l'Office de Tourisme ouest Corsica :

- 25 restaurants ;
- 5 boutiques "produits du terroir".

## 4. Les équipements et services

Plusieurs équipements et activités de services sont présents sur la commune, qui dispose notamment d'un port de plaisance. Les équipements et activités de services rencontrés sur la commune sont adaptés à sa démographie et à son isolement géographique.

### - Port de Plaisance

Le port de Cargèse se situe au sud du village, le port d'Ajaccio se trouve à 24 miles et celui de Calvi à 35 miles. Il est composé de 235 places dont 35 visiteurs (<20m).



### F. Services administratifs

En termes de services administratifs, le village de Cargèse dispose d'une mairie, d'un poste, d'un office de tourisme.

### G. Education et culture

Une école maternelle et primaire est localisée sur le territoire, elle regroupe 80 élèves + 1 cantine de 50 places. Une crèche habilitée pour 20 enfants à temps plein est présente sur la commune, au centre du village. Une nouvelle école est en cours de construction à proximité de l'EHPAD et des logements sociaux. Une fois l'école construite, la crèche actuelle sera déplacée dans le bâtiment abritant l'école actuelle, ce qui augmentera sa capacité d'accueil.

En ce qui concerne l'éducation le collège le plus proche se situe à Vico et le lycée à Ajaccio.

L'institut d'études scientifique de Cargèse est rattaché au CNRS, à l'Université de Corse et à l'Université Côte d'Azur. Il accueille des rencontres sur un large spectre de disciplines scientifiques.

Le centre culturel « Spaziu Culturale Natale Rochiccioli » propose des programmations de spectacle, de musique, de cinéma et de théâtre, celui-ci possède une salle de 300 m<sup>2</sup> avec des loges et une salle de répétition.

Une salle polyvalente est également présente sur le territoire communal.

### H. Equipements sportif

On retrouve quelques équipements sportifs : un stade de foot et une salle de danse.

## I. Santé

Au sein de la commune on retrouve :

- 3 médecins ;
- 1 dentiste ;
- 1 pharmacie
- 4 infirmières ;
- 2 kinésithérapeutes ;
- 1 ostéopathe ;
- 1 podologue ;
- Une maison de retraite, la résidence Valle Longa, de 24 lits ;
- Un pôle de santé.

## J. Sécurité

Une gendarmerie est également présente sur le territoire.

## A RETENIR

- Une **commune non polarisante** en termes d'emploi même si l'indicateur augmente, une activité économique fortement orientée vers le **tourisme**.
- On retrouve peu d'activités artisanales sur la commune et l'activité agricole est assez importante avec 26 exploitations. 3 IGP et 8 AOP/AOC sont utilisées sur la commune ;
- La commune de Cargèse est identifiée comme un pôle touristique secondaire et accueille de nombreuses activités touristiques
- Une offre d'équipements et services adaptée à la démographie de la commune ; on peut souligner la présence d'un centre culturel et de l'institut d'études scientifique de Cargèse (CNRS, Université de Corse, Université Côte d'Azur).

## 2. Agriculture

### 1. Contexte régional

Les données régionales montrent une prépondérance des exploitations de **taille moyenne et grande à hauteur de 60% des exploitations**. De manière générale, ces dernières années, les données affichent un recul du nombre d'exploitations mais une hausse de +3% de celles de grande taille, tendance inverse à celle du continent.

Si en Haute-Corse, la SAU est stable, dans le département de Corse-du-Sud, ces dix dernières années, elle a fortement progressé +20% (+10500 ha) tout en étant inférieure de moitié.

#### La surface moyenne augmente

La surface agricole utile moyenne des exploitations est actuellement de 60 ha.

Le total de 168 000 ha de SAU est ainsi réparti :

Catégories économiques	SAU (ha)	SAU moyenne
Petites	41 909	33
Moyennes	101 425	87
Grandes	24 562	66
<b>Total</b>	<b>167 896</b>	<b>60</b>

#### ► ► Répartition des exploitations selon la taille et l'orientation technico-économique (OTEQ)

Part des exploitations selon la taille (estimation)

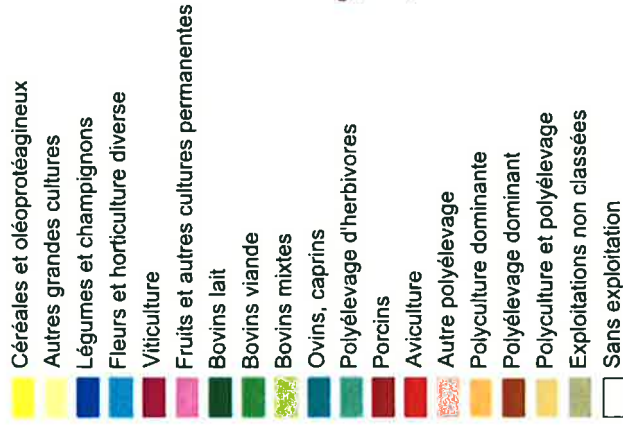


Répartition par OTEQ des exploitations moyennes et grandes (estimation)



Source : Agreste - Enquête sur le recensement des exploitations agricoles (2010)

### Orientation technico-économique de la commune



Source : Agreste - Recensement agricole 2010  
GEOFLAB Copyright © IGN - Paris - 2010 - Reproduction interdite



## 2. Contexte local

### Un peu d'histoire ancienne et récente

Peu de trace d'occupation à l'époque médiévale ont été retrouvées. Aussi, le développement de l'agriculture sur le territoire communale est d'avantage concomitant avec la fondation de la colonie grecque de Paomia à la fin XVII<sup>e</sup> siècle. Au XVIII<sup>e</sup> siècle les terres labourables n'occupent plus seulement les alentours de Paomia mais également les coteaux des vallées d'Esigna, de Chiuni ainsi que les secteurs de la confina et Menasina. Localisée sur les vallées et coteaux, il s'agit de l'exploitation agricole dominante sur l'ensemble du territoire. Des zones de pâturage sont également présentes plus en aval des cours d'eau et ruisseaux.

Aux XIX<sup>e</sup> siècles les cultures se diversifient et des spécialités apparaissent en fonction des espaces. La vallée du Peru accueille ainsi de nombreux vergers fruitiers. Celle d'Esigna également mais dans une moindre mesure, ses coteaux étant partiellement occupés par la forêt. L'olivier est désormais cultivé avec une concentration de ces derniers sur les coteaux ensoleillés valons de Menasina et Campu Guardatu. Avec la fin des raids barbaresques et le développement du village côtier de Cargèse la zone littorale au nord de ce dernier s'ouvre en effet à l'exploitation agricole.

Aujourd'hui certains espaces développés au XIX<sup>e</sup> siècle se voient concurrencés par de nouvelles occupations des sols notamment en lien avec l'essor du tourisme.



Source : Memento 2021 - Agreste

## B. Exploitations agricoles, données du recensement agricole (AGRESTE) et RPG

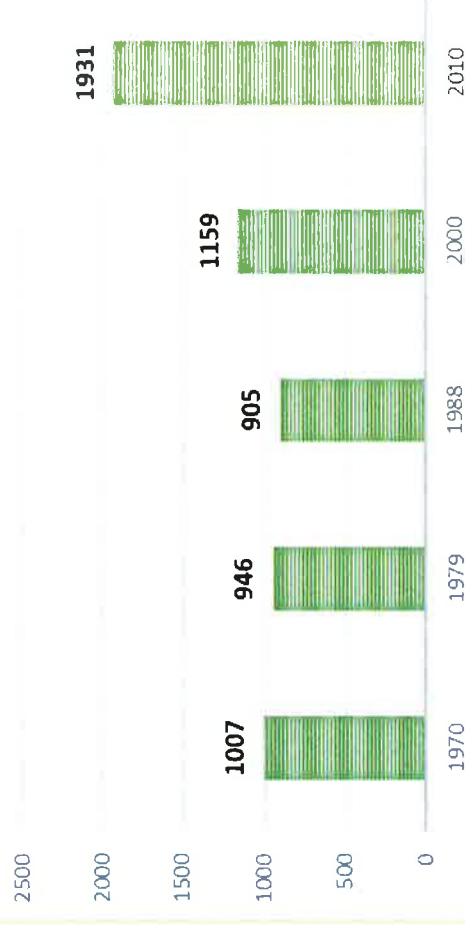
D'après la base de données AGRESTE, qui prédomine en 2010 sur la commune l'orientation technico-économique est « **Bovin à viande** ». Entre 2010 et 2020, la commune n'a pas connu d'évolution avec un nombre d'exploitation restant à 26. Le niveau de 1988 est donc retrouvé après la baisse connue dans les années 2000 sans pour autant retrouver les 47 exploitations des années 70. Notons toutefois que, la majeure partie des données étant soumises au secret statistique, l'analyse des données AGRESTE est à nuancer.

35 exploitants agricoles sont recensés sur la base de données agreste en 2010 sur la commune. Ce nombre est stable depuis les années 2000 après une baisse drastique depuis les années 70.

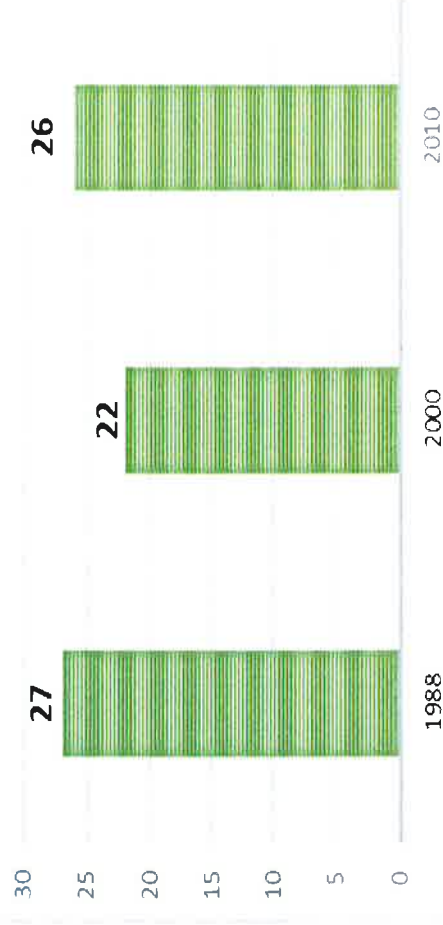
Les surfaces agricoles utiles (SAU) sont multipliées par 2,1 entre 1988 et 2010. Ce chiffre dépasse même de 1,9 fois celui de 1970. En 2022, la commune dispose de 1 897 ha de SAU ce qui est **légèrement en recul** par rapport à 2010 mais **cette baisse ne peut pas être considérée comme significative**.

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2019, les espaces agricoles actuels (déclarés) **représentent 2550 hectares**, soit environ 55 % 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.

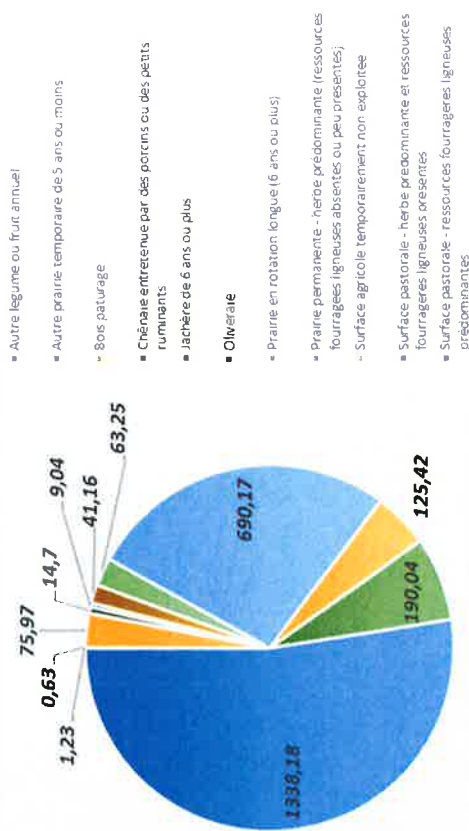
### EVOLUTION DE LA SAU



### EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATION AGRICOLE

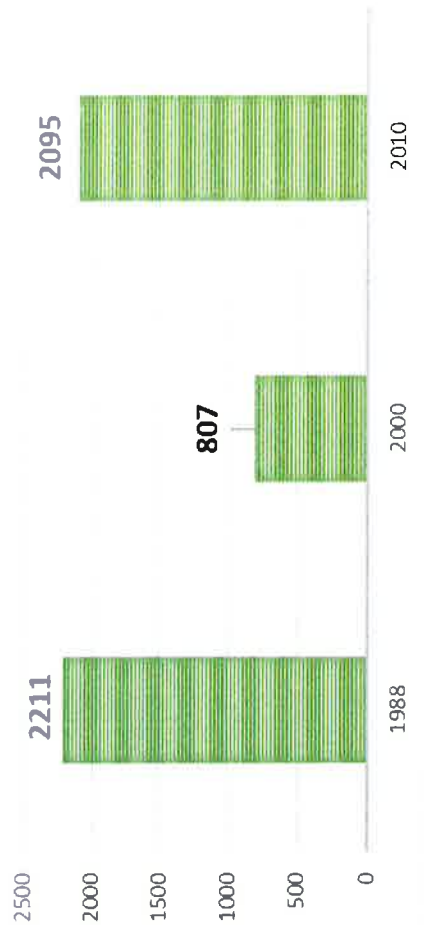


Source : recensement agricole (AGRESTE). Réalisation : Urba Corse



Utilisation des superficies agricole en hectare d'après le RPG 2019 Réalisation : Urba Corse

## EVOLUTION DU CHEPTTEL (EN TETE DE BETAIL)



Source : recensement agricole (AGRESTE). Réalisation : Urba Corse

La majorité des surfaces déclarées est utilisée en surface pastorale ou en prairie permanente (près de 2000 hectares cumulés). La culture fruitière est peu développée malgré la présence importante de verger au XIXe siècle. En revanche la culture de l'olive reste présente avec 41 hectares d'oliveraies qui bénéficient de l'AOP « Huile d'olive de Corse - Olio di Corsica ». On notera également que 135 hectares ont été déclarés comme temporairement inexploités ou en jachère.

A l'instar de la SAU, le cheptel général a connu une reprise depuis les années 2000 après la chute connue en fin de XXe siècle. Le nombre de tête a augmenté de 38 % sur la période et se rapproche de celui de 1988 (2095 en 2010 contre 2211 en 1988).

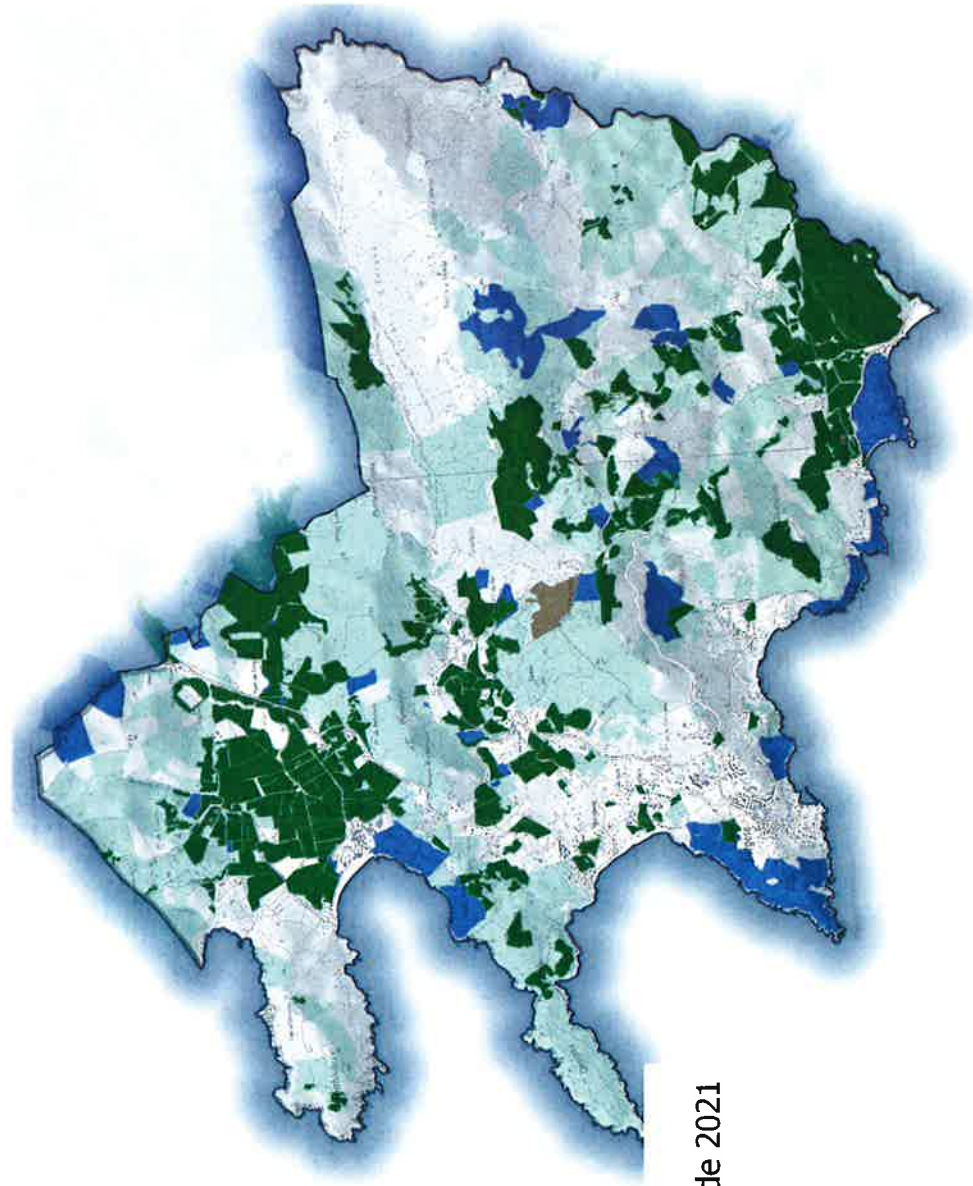
Sur les 26 exploitations agricoles recensées en 2010, 20 pratiquent l'élevage. Le recensement agricole de cette année permet de voir la prédominance des élevages bovins sur l'ensemble du Cheptel (55% des bêtes et 60 % des exploitations). Les ovins suivis des caprins sont les deux types d'élevage dominants. La présence importante de brebis laitière est à mettre en relation avec la production de Brocciu, la commune étant en effet dans l'aire de l'AOP de ce dernier. Le secret statistique empêche plus de précisions sur les porcs et abeilles présents sur le territoire communal. Rappelons que ces deux élevages sont liés aux AOP suivantes :

- Coppa de Corse ou Coppa de Corse - Coppa di Corsica
- Jambon sec de Corse ou Jambon sec de Corse - Pristutu
- Lonzo de Corse ou Lonzo de Corse – Lonzu
- Miel de Corse - Mele di Corsica








Cheptel	Exploitations en ayant	Cheptel correspondant (têtes)	Unité Gros Bétail Alimentation grossière (UGBAG)	Unité Gros Bétail Tous aliments (UGBTA)
Elevages (total hors apiculture) (1)	20		S	S
Herbivores (1)	20		884	1153
Granivores (1)	S		S	S
Total Bovins	16	1153	707	890
Vaches laitières				
Vaches allaitantes	16	605	514	545
Total Equidés	4	12	6	7
Total Caprins	3	474	70	122
Chèvres	3	360	61	108
Total Ovins	6	729	100	134
Brebis laitières	5	570	86	114
Brebis nourrices	S	S	S	S
Total Porcins	S	S		S
Truies reproductrices de 50 kg ou plus	S	S		S
Volailles				
Lapines-mères				
Apiculture	S			

## C. Données communales

0 500 m

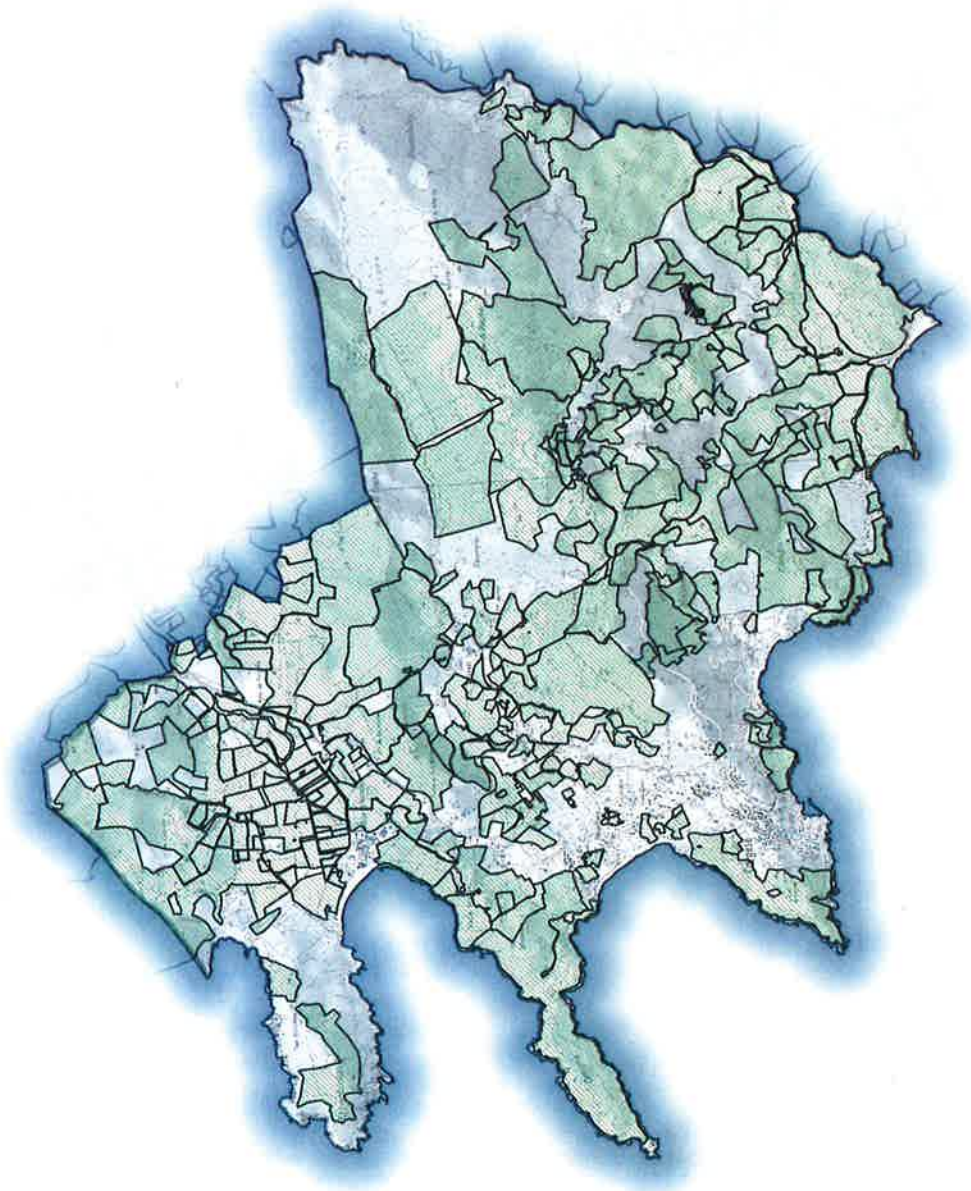


Parcelles déclarées au RPG de 2021

-  Oliviers
-  Estives et landes
-  Prairies permanentes
-  Divers
-  Prairies temporaires
-  Fourrage
-  Gel (surfaces gelées sans production)

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

0 500 m



 Surfaces exploitées en 2022

SCAN 25 - IGN®, SODETEG, Urba Corse, 2023

## D. La potentialité des sols (données SODETEG)

Afin d'exposer les **potentialités agro-sylvo--pastorales** sur la commune, nous nous baserons sur le zonage établi par la SODETEG entre 1978 et 1982, qui est la seule base de données exploitable. L'ensemble des espaces agricoles sont répertoriés et spatialisés.

Sont identifiés sur la commune de Cargèse :

- Les espaces agricoles actuels (1982) ;
- Les espaces cultivables de moyenne et forte potentialité, ainsi que les espaces améliorables à forte potentialité ;
- Les peuplements forestiers ;
- Les espaces non-végétaux (minéraux et urbanisation).
- Les espaces de réserve

La SODETEG identifie plusieurs potentialités agricoles. Elles se distinguent par un niveau de potentialité plus ou moins fort, à travers plusieurs critères (pourcentage des pentes, qualité des sols). Ces potentialités sont reprises et adaptées pour déterminer les espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC, afin de préserver les terres agricoles de plus en plus convoitées par l'extension de l'urbanisation mais aussi de relancer l'activité en perte de vitesse.

La topographie locale et la présence d'hydrographie dense 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 sur les vallées et coteau des différents cours d'eaux qui traversent la commune. Cependant leur concentration est particulièrement élevée dans la plaine du Peru et de Chuni des espaces historiquement cultivés.

- Les espaces pastoraux se situent d'avantages sur les crêtes et reliefs un peu plus pentus qui bénéficient malgré tout d'une bonne irrigation grâce aux nombreux cours d'eaux présents sur la commune.

	Cultivé en 1980	Espaces pastoraux à fort potentiel	Espaces pastoraux à potentiel moyen	Cultivable à fort potentiel	Cultivable à potentiel moyen	Oliviers	Châtaignie
Surface (en ha)	233,5	829,2	430,9	682,5	65,3	458,8	0
Total				2700,2			

**La commune d'une superficie totale de 46 000 ha, comprend environ 58% de terres agricoles présentant un potentiel agropastoral.**

Ces espaces sont favorables à un développement de l'activité pastorale ainsi que de l'arboriculture (vergers) et les cultures herbacées avec des terres à forte potentialité qui prédominent.

Ces potentialités sont prises en considération afin de générer les Espaces stratégiques agricoles de la commune selon la méthodologie décrite dans la suite de ce rapport.



Commune de Cargèse- Potentialités Agricoles

SODETEG

- Cultivables à fort potentiel (683 ha)
- Cultivables à potentiel moyen (65 ha)
- Cultivés (en 1980) (234 ha)
- Espaces pastoraux à fort potentiel (829 ha)
- Espaces pastoraux à potentiel moyen (430 ha)
- Oliviers (458 ha)

0 500 m





## E. Identification locale des ESA du PADDUC

**Les Espaces stratégiques agricoles (ESA)** du PADDUC ont été créés dans le but de préserver les espaces agricoles et sylvicoles, déterminés à partir des données de la SODETEG, dans l'optique de pouvoir doubler la production agricole et sylvicole du territoire Corse à 30 ans. Ces ESA sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Seules les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles y sont autorisées. Tous documents d'urbanisme (carte communale, plan local d'urbanisme) doivent être en conformité avec ces espaces.

Cette approche régionale apporte une visualisation générale. Elle est à retranscrire à l'échelle communale suivant les critères méthodologiques du PADDUC.

**Le PADDUC a répertorié 1026 hectares d'espaces stratégiques agricoles** sur le territoire communal. **La cartographie des ESA retranscrite à l'échelle de Cargèse environ 1042 hectares d'ESA (tableau et carte pages suivantes)**. Un chiffre supérieur à celui indiqué dans le PADDUC et qui se justifie par un travail local depuis le traitement de données plus précises (prise en compte des pentes à 10m de résolution du modèle numérique de terrain et travail plus précis sur l'artificialisation des sols).

L'appréciation plus fine des espaces stratégiques agricoles permet donc à la carte communale de Cargèse de s'appuyer sur ces **1042 hectares d'ESA justifiés**.

Sur la localisation des ESA on voit une forte concentration avec des superficies plus importantes dans les vallées des cours d'eau majeurs

(Esigna Chiesaccia Arbitreccia). Cependant l'ensemble du territoire, à l'exception du nord Est montagneux, est recouvert d'espace stratégique

La méthode utilisée permet de générer des ESA assez précis et se rapprochant de la situation réelle du territoire communale mais elle a ses limites.

### LIMITES DE LA METHODOLOGIE

**Données SODETEG** : réalisées en 1986 à une échelle du 25000<sup>e</sup>, l'occupation du sol a changé depuis la réalisation de cette carte ; sa retranscription communale nécessiterait des vérifications. Ces données n'ont pas été actualisées alors que la tache urbaine a fortement évolué notamment dans les espaces urbains et périurbains ; que le milieu s'est refermé avec des changements de la couverture végétale et que les incendies ont pu sur certains sites modifier la couverture végétale ou encore exposer le sol à une érosion soutenue. Des formations végétales ont pu évoluer naturellement passant d'une formation arbustive à une formation arborée sur ces 4 décennies.

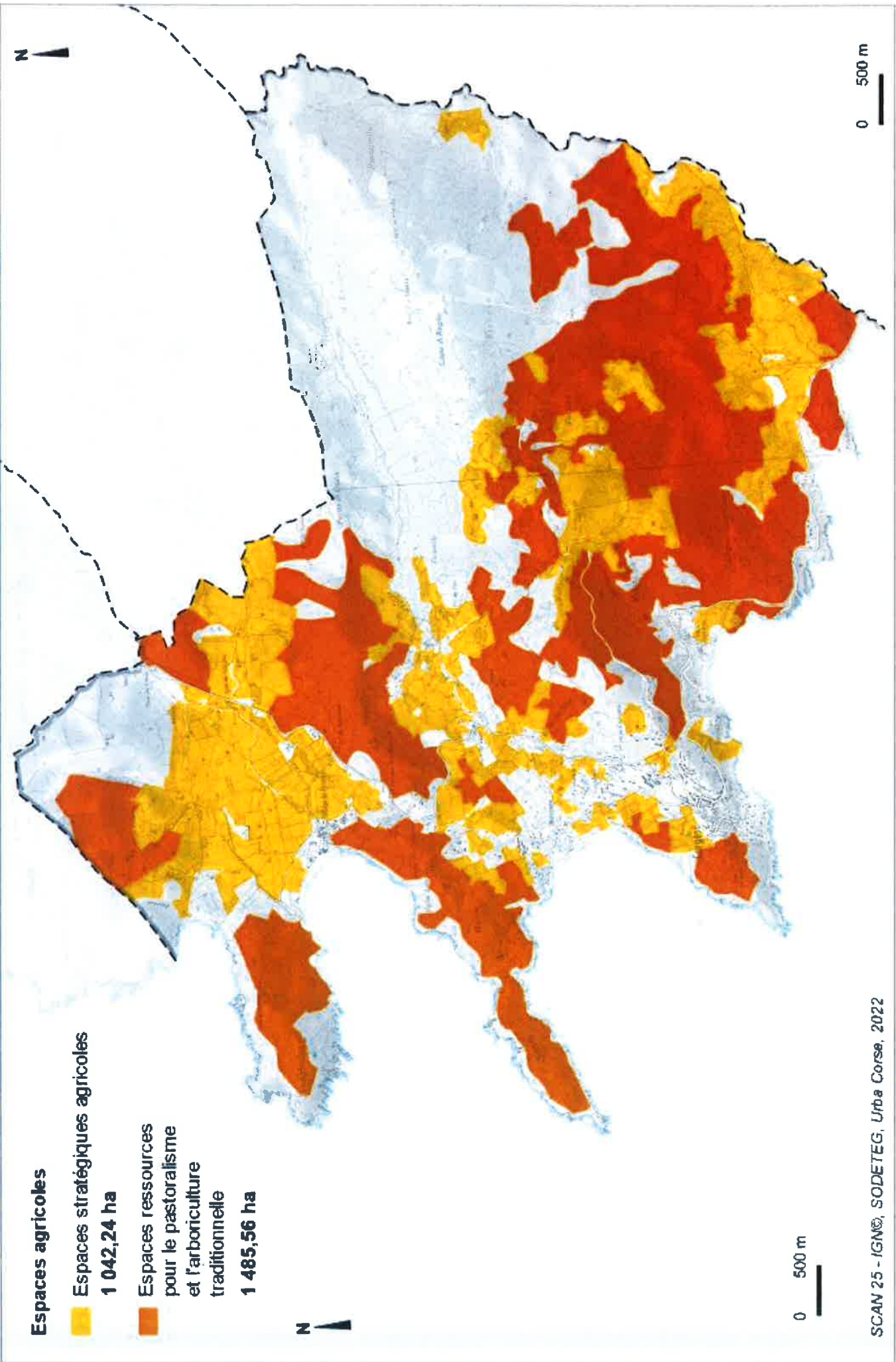
**Données RPG** : elles sont déclaratives laissant place ponctuellement à des parcelles non exploitées mais déclarées ; des changements peuvent survenir en cours d'année sans qu'elles puissent être prises en compte au moment de l'élaboration du document.

N° Etapes	Etapes	Chiffres en ha des ESA	Commentaires
1	Exploitation de la base de données SODETEG : Exportation des potentialités* qui constituent la base des ESA selon méthodologie du PADDUC.	-	*Les potentialités SODETEG : "Codes structures" : P1, P2, CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, CPB4. Et les "codes cultures" : C (cultures), V (Vignes), J (jardins), v (Vergers)
1bis	Ajout des surfaces irriguées identifiées dans la couche ESA du PADDUC		Dans le cas de Cargèse, la base de données ESA du PADDUC a été complétée par une étude de l'OEHC sur les surfaces irriguées. Cette étude est donc prise en compte.
2	Création du fichier des pentes pour la commune, via l'exploitation du MNT 10m : Récupération des valeurs inférieures ou égales à 15%	-	Identification des aires ayant des pentes inférieures ou égales à 15% - le MNT 10 m est retenu pour sa précision
3	Croisement des données des potentialités P1 et P2 avec le fichier des pentes du MNT : Suppression des zones de P1 et P2 où les pentes sont plus ou moins supérieures à 15%	-	L'analyse ne porte que sur les données P1 et P2 car les autres catégories sont déjà sur des aires de pentes inférieures ou égales à 15%. L'unité agricole reste quand même conservée (même si quelques pourcentages sont au-dessus de 15%)
4	Couche des ESA "brut » - base initiale	-	Cette base initiale produite à partir de l'état des lieux de 1982 intègre à fortiori des espaces artificiels et prend en compte l'analyse des P1 et P2 avec les pentes
5	Mise à jour de ESA base initiale : Création de l'artificialisation des sols (tache urbaine dont ossature), par le bâti de la BD Topo + vérification terrain + photo-interprétation (via l'orthophotographie de l'IGN et google map)	-	Identification des espaces artificialisés à décompter des ESA : <b>tache urbaine</b> (voirie, bâti, stationnement, espaces publics...)
6	ESA intermédiaire ajustés à partir des données "espaces artificialisés" et dernières constructions	-	Les ESA figurant sur les espaces artificialisés 2016 sont supprimés (prise en compte de la tache urbaine et de l'ossature) à travers un travail de photo-interprétation de l'ortho 2016 de l'IGN. Les constructions isolées issues d'un héritage agricole plus ou moins ancien et éloignées des principaux accès sont intégrées à l'ESA identifié
7	<b>ESA réels</b>	<b>1042</b>	Affinage de la couche précédente : suppression des ESA inférieurs à 5000m <sup>2</sup> isolés (sauf si la potentialité se réfère à de l'horticulture). Lissage des polygones "pixélisés" qui ont été générés par les pentes. Comblement des trous (pour certains polygones des ESA) + prise en compte des derniers PC accordés (si possession de ces données)



### Tableau explicatif de la méthode de retranscription des ESA à l'échelle communale (sous SIG)

\*Les potentialités SODETEG : "Codes structures" : P1, P2, CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, CPB4. Et les "codes cultures" : C (cultures), V (Vignes), J (jardins), v (Vergers) Si possession de la couche des forêts CTC et présence de ces forêts, alors suppression des ESA qui s'y situent





**Espaces agricoles**

-  Espaces stratégiques agricoles  
**1 042,24 ha**
-  Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle  
**1 485,56 ha**

## F. Périmètres AOC/AOP/IGP

Le territoire communal de Cargèse est concerné par des aires géographiques de produit labellisés AOC-AOP et IGP (cf. carte ci après).

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 « Ajaccio » (sur l'ensemble de la commune)
- IGP viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » (sur l'ensemble de la commune)
- AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica » (cf. carte de la page suivante)
- AOP « Jambon sec de Corse – Prisuttu » (cf. carte de la page suivante)
- AOP « Lonzo de Corse – Lonzu » (cf. carte de la page suivante)
- AOP « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica » (sur l'ensemble de la commune)
- IGP Clémentine (sur l'ensemble de la commune)

*Les SIQO sont représentés sur le territoire communal par l'apiculture avec un opérateur habilité en AOP "Miel de Corse - Mele di Corsica", par l'élevage avec un producteur fermier habilité à produire de l'AOP "Brocciu corse" / "Brocciu" et par l'oléiculture avec un opérateur habilité et plus de 14 hectares d'oliviers identifiés en AOP "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica".*

### Rapport de présentation Identification des enjeux

Exploiter les diverses formes d'animation foncières pour favoriser l'installation de nouveaux exploitants

Promouvoir une filière « Bio » et mettre en place des pratiques agro-

environnementales au regard des enjeux environnementaux du territoire

Envisager le développement de l'agro-tourisme et des fermes pédagogiques

Concilier préventions des risques et exploitations agricoles

Encourager la mise en place d'une politique de gestion d'eau agricole

Liste des AOC/AOP et IGP



Charcuterie, au-delà de 90 m d'altitude :  
 AOP/AOC «Coppa de Corse - Coppa di Corsica»  
 «Jambon sec de Corse» - «Prisuttu»  
 «Lonzo de Corse - Lonzu»



AOC/AOP "Vin de Corse" et "Ajaccio"



AOC/AOP Brocciu :  
 toute la commune



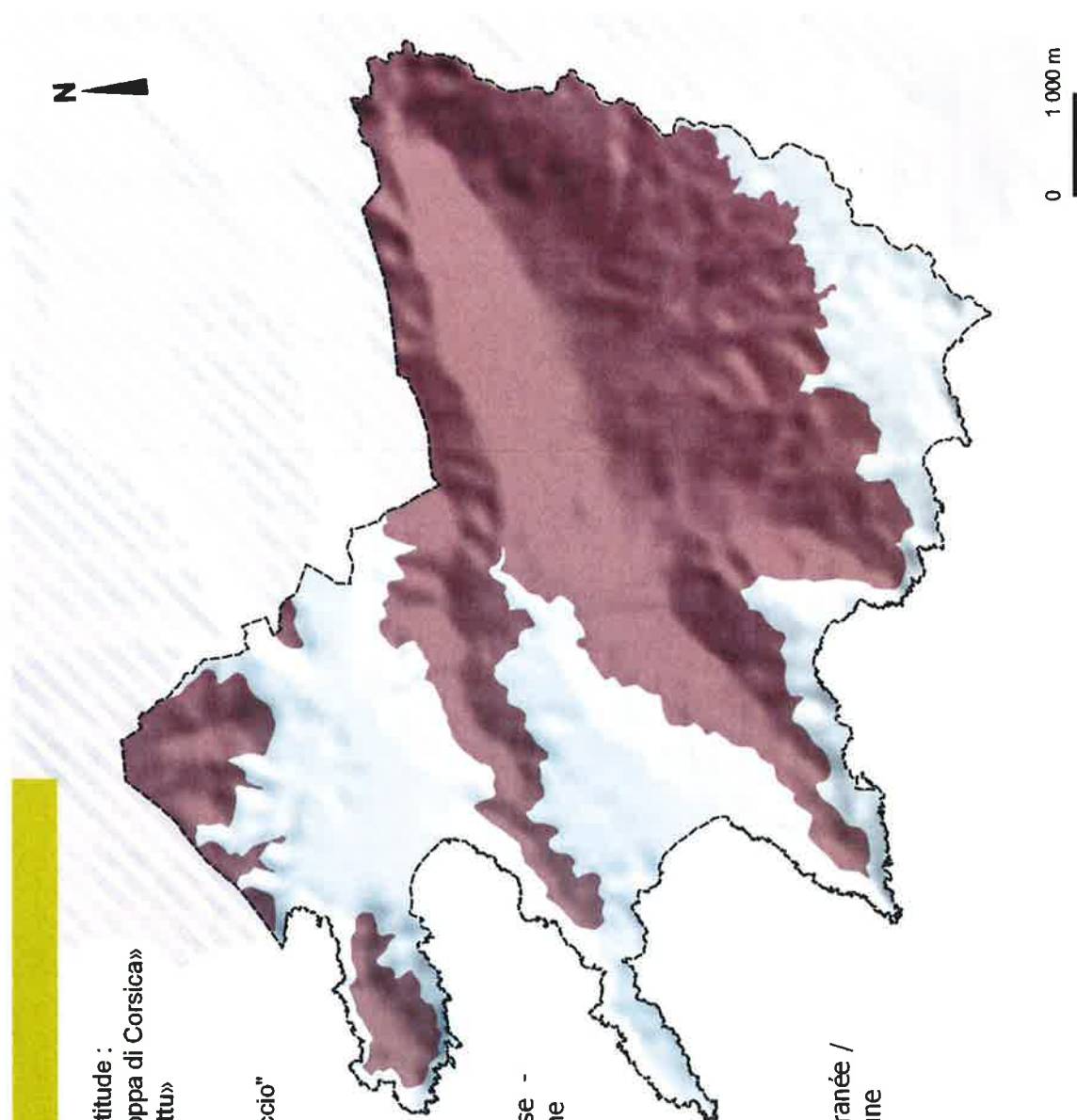
AOC/AOP Huile d'olive de Corse -  
 Olio di Corsica : toute la commune



AOC/AOP Miel de Corse -  
 Mele di Corsica : toute la  
 commune



IGP Ile de Beauté / IGP Méditerranée /  
 IGP Clémentine : toute la commune



Sources : Origine DGFiP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020, SCAN25 - IGN©, INAO, Urba Corse, 2022