



Commune d'AREGNO

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Diagnostic territorial

Date de dernière modification : 03/04/2023



MAP

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. SITUATION ET CONTEXTE GENERAL.....	5
1.1 Une situation géographique privilégiée	5
1.2 Situation administrative.....	6
1.2.1 Limites administratives	6
1.2.2 Appartenance territoriale	7
1.2.3 Coopération intercommunale.....	8
2. DEMOGRAPHIE.....	9
2.1 Evolution de la population.....	9
2.1.1 Une démographie communale qui stagne depuis une quinzaine d'années et qui commence même à perdre des résidents.....	9
2.1.2 Evolution de la population comparée à la CC de Calvi-Balagne.....	11
2.2 Variation annuelle moyenne de la population.....	11
2.2.1 Une commune qui voit partir des résidents et qui peine à en capter de nouveaux.....	11
2.2.2 Une dynamique intercommunale comparativement plus importante que celle observée à Aregno 12	
2.3 Population par tranches d'âge	12
2.4 Composition des familles.....	13
2.5 Choix d'évolution : pour un développement démographique ambitieux, lié au rayonnement du cœur du village	14
3. LOGEMENT	15
3.1 Une part importante de résidences secondaires et de logements occasionnels	15
3.2 Comparaison de l'évolution des catégories de logements entre Aregno et la CC de l'Île-Rousse – Balagne	17
3.3 Une stabilité dans le nombre de propriétaires et de locataires occupant leur résidence principale, mais plus de logements occupés à titre gratuit.....	17
3.4 Un parc de logements locatifs sociaux assez faible mais néanmoins non négligeable pour une commune villageoise.....	19
3.5 Une part d'appartements qui est restée stable au cours du temps	20
3.6 Ancienneté des logements	20
3.7 La taille des ménages	21
3.8 Préfiguration des besoins à l'horizon 2032.....	22
4. ECONOMIE	22
4.1 Aregno, une commune attractive pour les actifs	22
4.2 Les actifs sont aujourd'hui plus nombreux à avoir un emploi, mais peu travaillent à Aregno	23
4.3 Un nombre d'emplois non-salariés en augmentation au cours de la dernière décennie	23
4.4 Typologie des établissements	24
4.5 Le Tourisme	25
4.6 L'agriculture	28
4.6.1 Les espaces agricoles d'Aregno.....	28
4.6.2 Un territoire à haute valeur ajoutée	28
4.6.3 Un nombre d'exploitations plutôt stable.....	30

4.6.4	Une Superficie Agricole Utilisée (SAU) globale en très légère diminution mais une moyenne par exploitation plus importante qu'il y a dix ans	30
4.6.5	Le potentiel agricole des espaces identifiés par l'étude SODETEC.....	32
4.6.6	La prise en compte de la question agricole dans le PADDUC pour Aregno	33
5.	EQUIPEMENTS	45
5.1	Les équipements liés aux services, à la culture, aux loisirs, à l'action sociale et à l'éducation	45
5.2	Le tissu commercial	48
5.3	Les associations et la vie culturelle	50
6.	DEPLACEMENTS	51
6.1	Réseau routier	51
6.2	Transports collectifs	54
6.2.1	Transport par cars-bus	54
6.2.2	Transport par voie ferrée	55
6.2.3	Transport par la voie maritime	56
6.2.4	Transport par la voie aérienne.....	56
6.3	Déplacements doux	56
6.3.1	De nombreux chemins de randonnée	56
6.3.2	Des liaisons piétonnes à valoriser /aménager.....	57
6.3.3	Un itinéraire cyclable inscrit au PADDUC.....	60
6.4	Capacité des aires de stationnement	61
6.4.1	Un parc de stationnement privatif insuffisant.....	61
6.4.2	Un parc de stationnement public diversifié.....	62
7.	COMMUNICATIONS NUMERIQUES	63
8.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES	65
8.1	Cadre légal.....	65
8.2	Méthodologie	67
8.3	Caractéristiques des espaces consommés entre 2011 et 2021.....	67
8.4	Objectif de modération de la consommation spatiale.....	69
8.4.1	Objectif général.....	69
8.4.2	Prise en compte de la consommation postérieure à 2021	70
8.4.3	Cohérence avec l'étude de densification et mutation des espaces bâtis.....	71
9.	ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	73
9.1	Cadre légal.....	73
9.2	Définition et identification des espaces urbanisés.....	73
9.3	La tâche urbaine au niveau communal.....	73
9.4	L'application des grilles de lecture du PADDUC pour identifier les espaces urbanisés	76
9.5	Les espaces non urbanisés	80
9.6	Les enveloppes urbaines des espaces urbanisés identifiés	81
9.6.1	L'enveloppe urbaine du village de Aregno	81
9.6.2	L'enveloppe urbaine de la façade littorale	84
9.7	Le diagnostic foncier et le potentiel de densification	88
9.7.1	Les terrains non mobilisables pour le logement	88

9.7.2	Les capacités résiduelles dans les « dents creuses »	88
9.7.3	Conclusion et enjeux	91
9.8	Les extensions urbaines	92
9.8.1	Méthodologie des extensions urbaines	92
9.8.2	Cohérence avec la loi Climat	93
10.	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENJEUX	94

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. SITUATION ET CONTEXTE GENERAL

1.1 Une situation géographique privilégiée

Aregno est une commune littorale et rurale du Nord-ouest de la Corse appartenant au département de Haute-Corse, dans la micro-région de Balagne.

Aregno possède une façade maritime étroite, représentée en plus grande partie par la plage qui s'étend entre Corbara et Algajola.

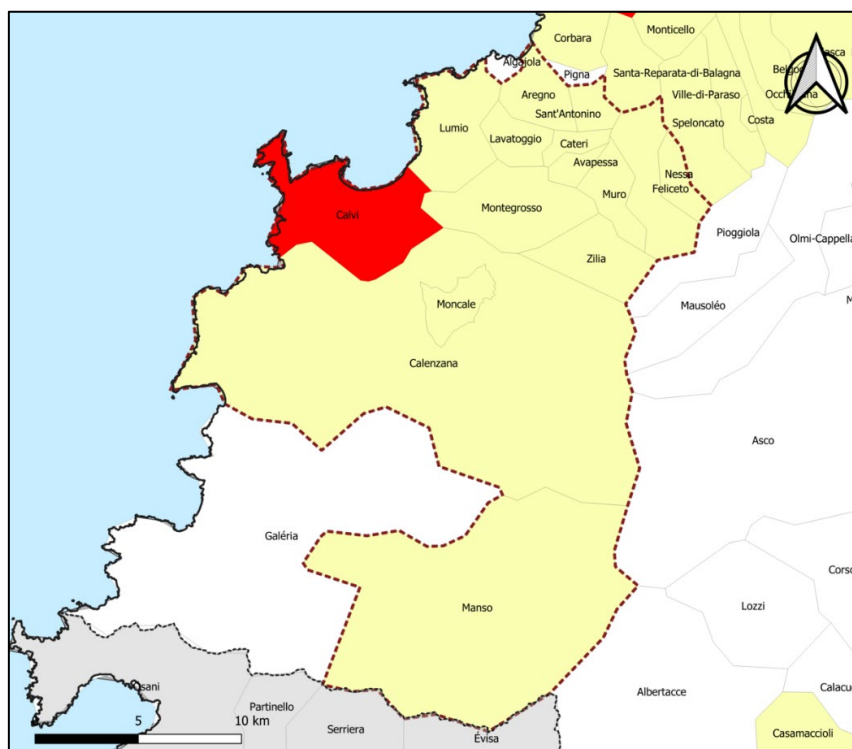
Située à proximité des pôles attractifs de Calvi (30 minutes), de l'Île Rousse (20 minutes) et donc au cœur du Pays de Balagne, la commune bénéficie d'une position géographique intéressante.

La commune fait partie de l'aire d'attraction de Calvi, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 15 communes, est catégorisée dans les aires de moins de 50 000 habitants.

Dans les faits, comme vu précédemment, elle est géographiquement plus proche de l'Île-Rousse que de Calvi.

Ces caractéristiques ajoutées à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie font d'Aregno un site avec des attraits touristiques et résidentiels.

Carte de l'aire d'attraction de Calvi



Carte de l'aire d'attraction de Calvi. ■ Commune-centre ■ Commune de la couronne

Source : https://fr.wikipedia.org/wiki/Aire_d%27attraction_de_Calvi

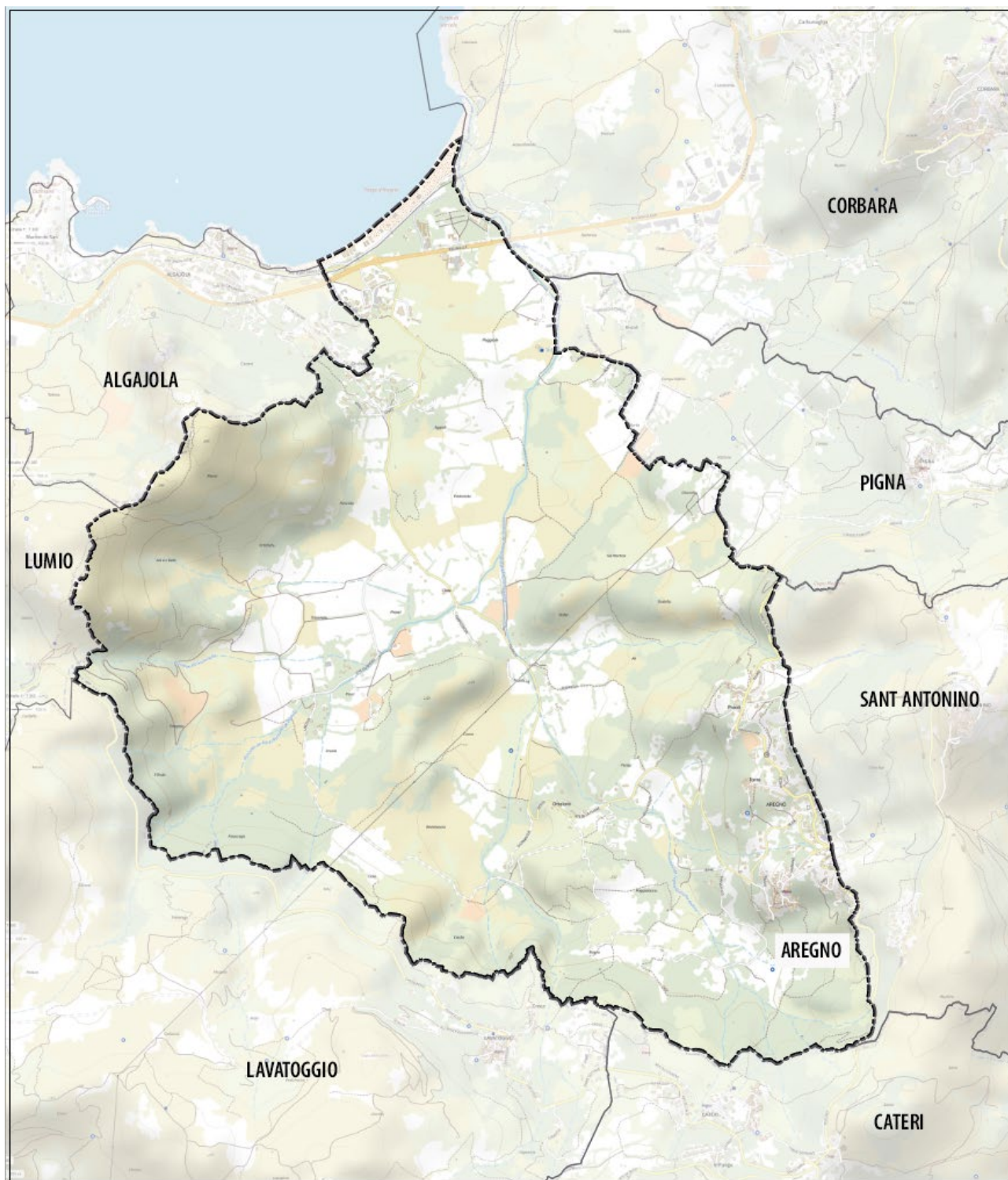
1.2 Situation administrative

1.2.1 Limites administratives

Le territoire communal couvre une superficie de 930 hectares.

D'Ouest en Est, Aregno est entourée des communes d'Algajola, Lumio, Lavatoggio, Cateri, Sant'Antonino, Pigna et Corbara, communes qui ont toutes des villages remarquables, riches en histoire et édifices religieux, et sont presque autant de véritables balcons sur le littoral balanin car édifiés sur les extrémités ou à flancs de collines.

Limites administratives de la commune d'Aregno



Source : MAP

1.2.2 Appartenance territoriale

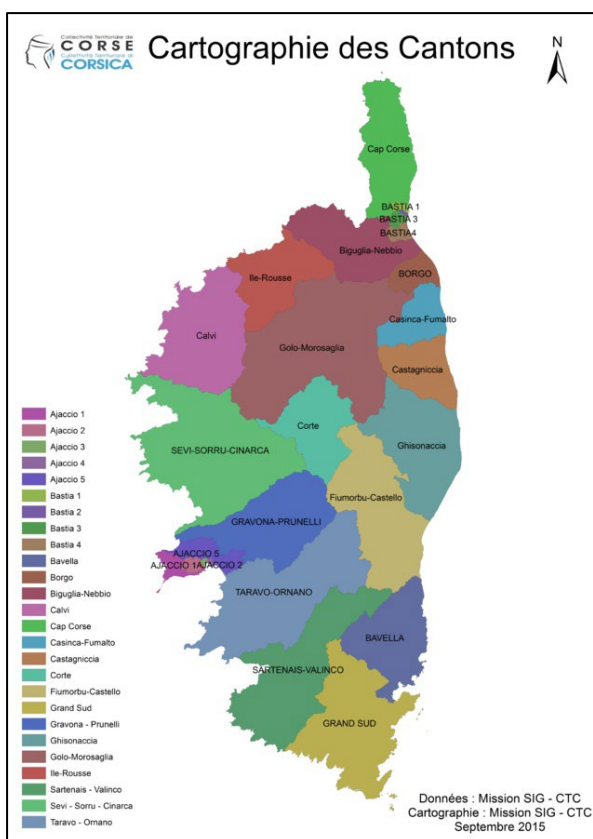
Aregno appartient à la microrégion de Balagne. Forte de ses atouts naturels, la microrégion de Balagne conjugue qualité de vie, fonction touristique et pérennisation des activités agricoles.

Carte des mirco-régions de Corse



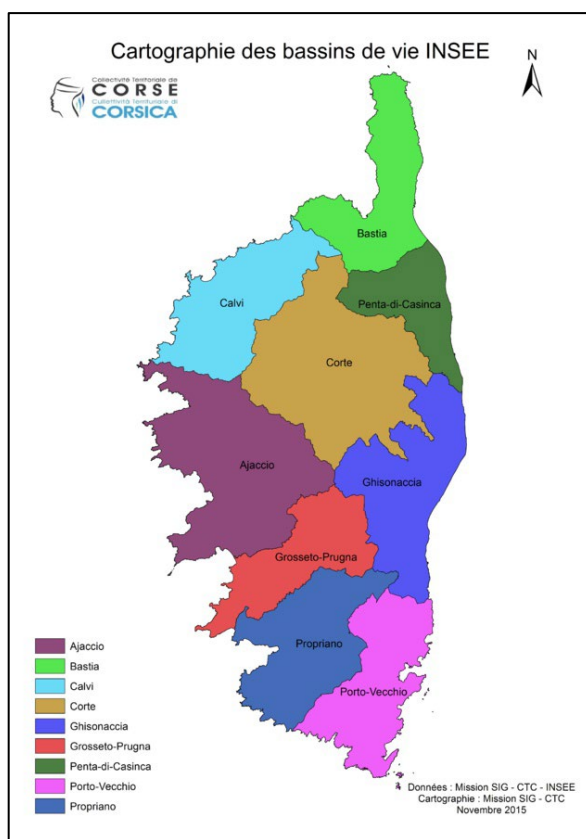
Source : https://blogilles.blogiboulga.fr/?attachment_id=5163

Aregno fait partie intégrante du canton et du bassin de vie de Calvi.



Source :

https://www.isula.corsica/infogeo/Cartographie-des-26-cantons-de-la-Corse_a26.html



Source :

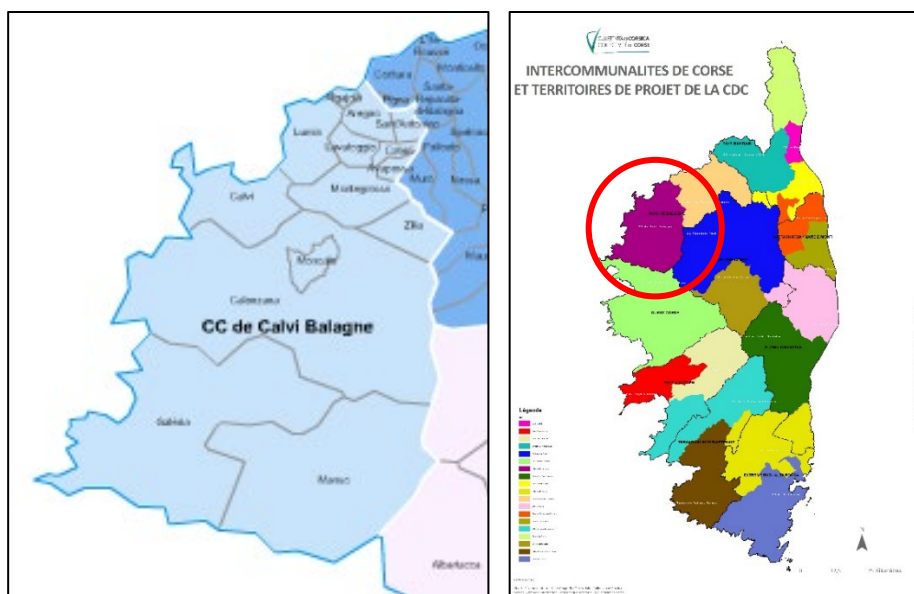
https://www.isula.corsica/infogeo/Cartographie-des-bassins-de-vie-INSEE_a46.html

1.2.3 Coopération intercommunale

Aregno fait partie de la Communauté de Communes Calvi-Balagne, créée en décembre 2002 et qui regroupe 14 communes ; Algajola, Aregno, Avapessa, Calenzana, Calvi, Cateri, Galeria, Lavatoggio, Lumio, Manso, Moncale, Montegrosso, Sant'Antonino, Zilia.

Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) prend ainsi en charge des compétences dans des domaines aussi variés que le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'élimination et la valorisation de déchets, la protection et valorisation de l'environnement et du cadre de vie, la construction, aménagement et entretien des équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire, la création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage, l'organisation des transports, la politique du logement social.

Territoire de la Communauté de Communes Calvi Balagne

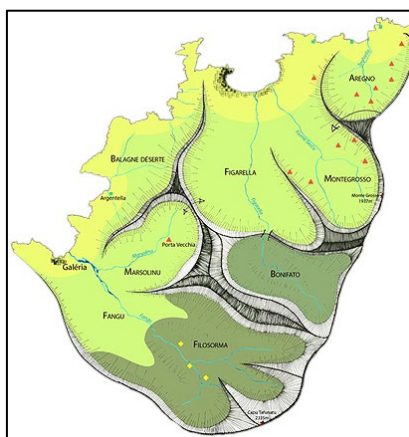


Sources : <https://france.comersis.com/carte-epci-communes.php?dpt=2B>
https://www.isula.corsica/infogeo/Cartographie-des-EPCI_a29.html

Trois principaux bassins versants découpent le territoire ; le bassin versant du Fangu, le bassin versant de la Figarella et du Fiume Seccu, et le bassin de Nonza au sein duquel on retrouve Aregno.

Le bassin de Nonza constitue une vallée agricole peu profonde et largement ouverte sur la mer. Les villages s'égrènent en balcon pour contempler la plaine, la plage et le petit village côtier d'Algajola. Sant'Antonino, perché en nid d'aigle, coiffe les villages de Lavatoggio, Cateri, Aregno et Avapessa, tous à plus ou moins 300 m d'altitude.

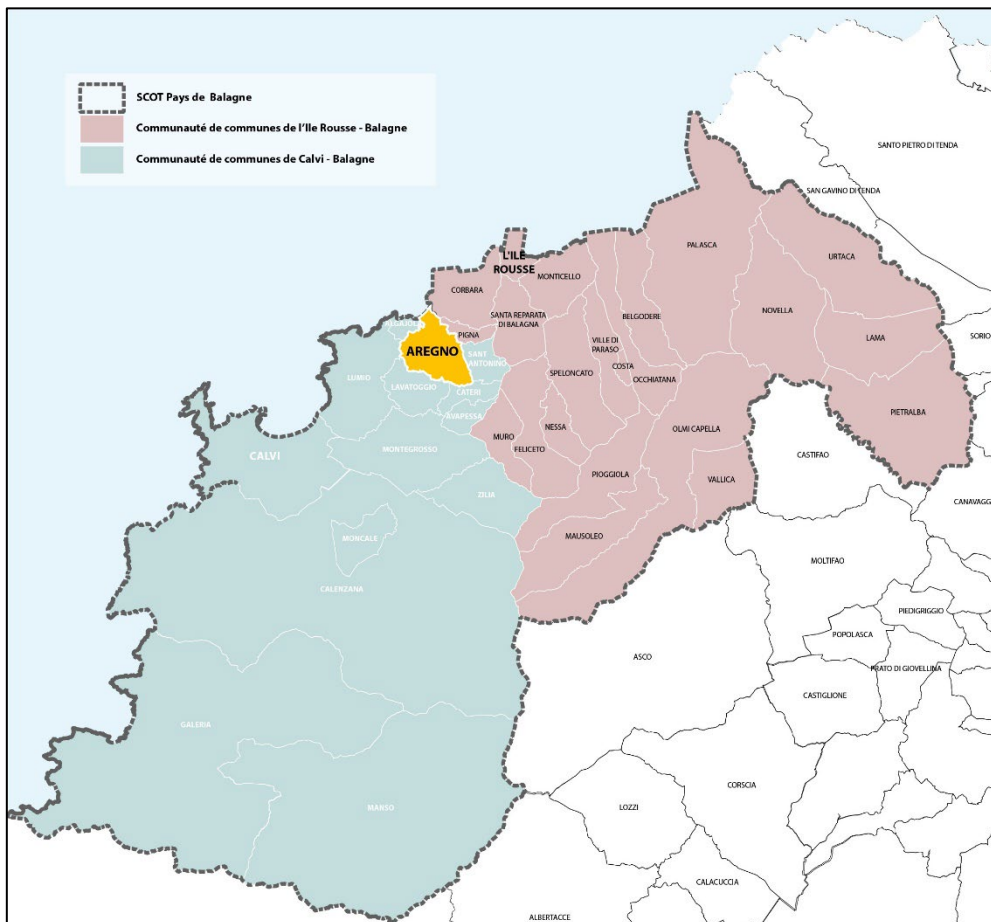
Carte des principaux bassins versants de l'intercommunalité



Source : <http://www.cc-calvi-balagne.fr/communaute-des-communes/>

Le 21 septembre 2010, le comité syndical du Pays de Balagne a pris une délibération prescrivant le SCoT de Balagne. Le SCoT est, à ce jour, toujours en phase d'élaboration. Il devra intégrer les évolutions législatives et réglementaires, notamment les dernières en date, liées à la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi « Climat », du 22 août 2021.

Périmètre du SCoT de Balagne incluant les Communautés de Communes de Calvi-Balagne et de L'Île-Rousse-Balagne



2. DEMOGRAPHIE

2.1 Evolution de la population

2.1.1 Une démographie communale qui stagne depuis une quinzaine d'années et qui commence même à perdre des résidents

Au XIXe siècle, la population qui réside à l'année (en-dehors des bergers transhumants) est concentrée dans le village et ses hameaux, cadre d'un habitat groupé. C'est en 1896 que la population communale a atteint son pic démographique, avec 750 habitants. Elle a ensuite été confrontée à une lente mais sûre décroissance jusqu'à la fin des années 60.

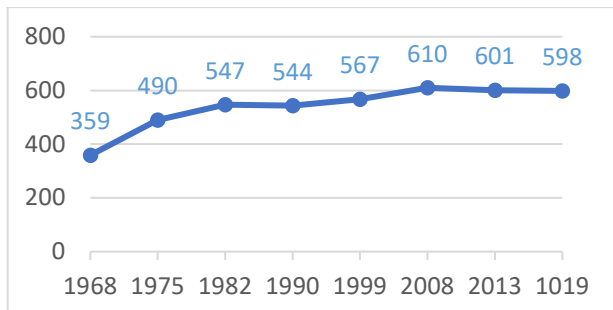
Après la période déclinante, l'évolution démographique se caractérise par un net regain entre 1968 et 1982.

La démographie communale est ensuite assez stable au cours des 40 dernières années, avec un petit pic de 50 résidents supplémentaires entre les années 1999 et 2008, issu du solde migratoire.

Au cours des 15 dernières années, on remarque un début de fléchissement à la baisse ; Aregno perd progressivement des résidents.

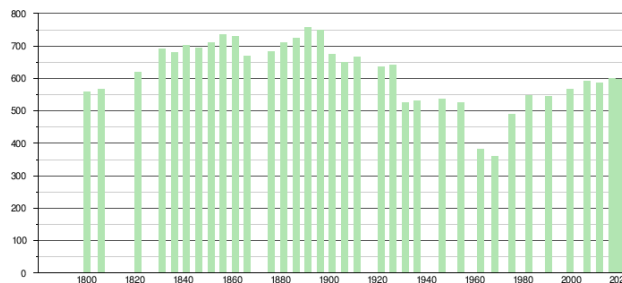
La population d'Aregno n'a toujours pas rattrapé la démographie constatée à la fin du XIX^{ème} siècle. Ce constat concerne également l'ensemble de la Balagne. Un des enjeux majeurs du PLU devrait être de renouer avec cette période passée et accueillir une nouvelle population permanente, pour les prochaines années.

Evolution du nombre d'habitants entre 1968 et 2019



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales

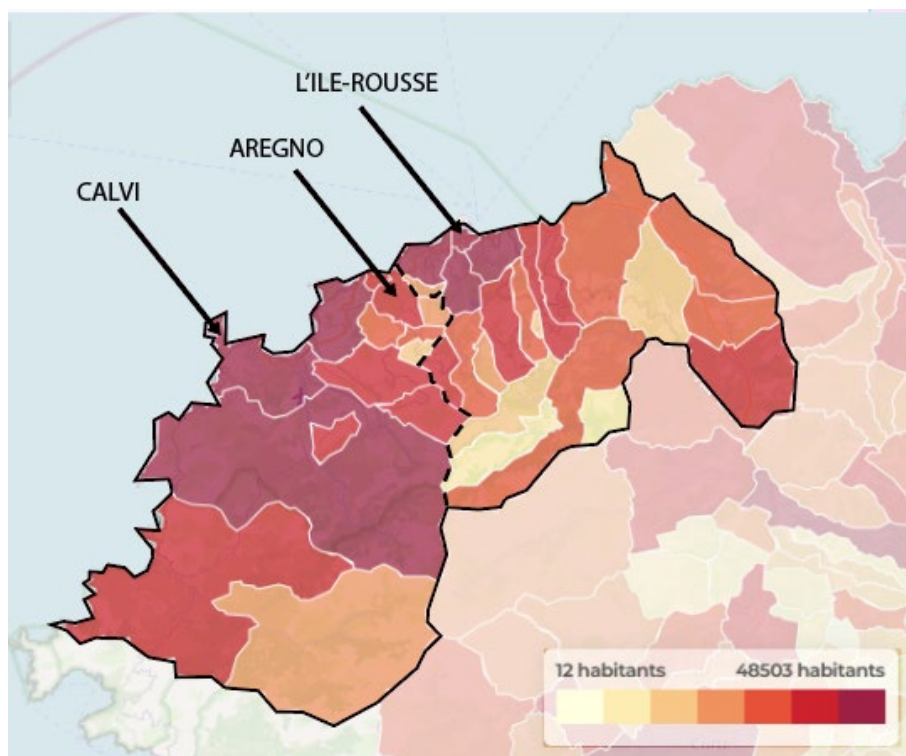
Histogramme de l'évolution démographique d'Aregno



Sources : base Cassini de l'EHESS et base INSEE

La carte ci-après montre les densités de population et met en évidence l'attraction des villes de Calvi et l'Ile-Rousse, et qui font que les villages de première couronne sont les plus peuplés. Aregno, située entre les deux villes et donc un peu plus éloignée que les villages directement voisins de ces pôles, affiche une densité moindre. Algajola et Aregno forment comme une rupture en termes de présence de population sur le linéaire littoral de la Balagne.

Extrait de la carte de population de la Haute-Corse par ville en 2019



Pas suffisamment proche de Calvi ou de l'Ile-Rousse pour répondre aux besoins quotidiens de la population en termes de mobilité, d'emploi, d'enseignement ou encore d'accessibilité aux équipements publics, Aregno peine à gagner des résidents ; sa position géographique peut expliquer ce constat.

Le fait que la commune n'a jamais eu de document d'urbanisme opposable et donc qu'elle a toujours été soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) imposant une constructibilité limitée, a aussi pu jouer un rôle non négligeable, dans la mesure où le respect des règles n'aurait pas permis la réalisation d'un nombre

suffisant de logements nécessaires au maintien des nouvelles générations et à l'accueil de nouveaux résidents.

2.1.2 Evolution de la population comparée à la CC de Calvi-Balagne

En 2008 les Aregnaïens représentaient 5,39 % de la population communautaire et en 2019 ils en représentent 4,76%, soit une diminution de 0,63 points.

Cette différence est liée à l'augmentation de la population de l'intercommunalité qui a gagné un peu plus de 1200 habitants, plutôt qu'à la très légère diminution de l'effectif communal.

En 2008 les ménages aregnaïens représentaient 5,60 % des ménages communautaires et en 2019 ils en représentent 5,29 %, soit une très légère baisse de 0,31 points. En nombre, ils ont néanmoins augmenté, avec près de 30 ménages supplémentaires.

Evolution de la population d'Aregno comparée à la CC de Calvi-Balagne, entre 2008 et 2019

	2008		2019	
Indicateurs	Aregno	CC de Calvi - Balagne	Aregno	CC de Calvi - Balagne
Population	610	11 317	598	12 572
Nbre de ménages	265	4 732	291	5 500

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale – 2008 et 2019

Ainsi, si la démographie arégnaise stagne ou baisse légèrement, le nombre de ménages augmente. Ils sont de plus petite taille et, plus nombreux et nécessitent des logements supplémentaires.

2.2 Variation annuelle moyenne de la population

2.2.1 Une commune qui voit partir des résidents et qui peine à en capter de nouveaux

L'évolution démographique en légère baisse depuis 2008 est liée à un solde migratoire négatif.

Le solde naturel a, d'une manière générale, toujours été négatif. Il s'équilibre tout juste entre 2013 et 2019, pour devenir positif.

Compte tenu du caractère villageois de la commune, la perte ou le gain de quelques résidents, même minime, donne des taux de variations annuels moyens marqués. Ainsi le gain de 43 habitants constaté entre 1999 et 2008 donne un TVAM de + 0,8 %, tandis que la perte de 12 habitants entre 2008 et 2019 donne des TVAM de – 0,3 % pour la période 2008 à 2013 et – 0,1 % pour 2013-2019.

Pour apprécier l'évolution, il convient de faire une moyenne pour les 20 dernières années pour lesquelles les données sont disponibles, qui correspondrait globalement à un TVAM de + 0,3 % pour la période 1999 – 2019.

Variation annuelle moyenne de la population à Aregno

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,6	1,6	-0,1	0,5	0,8	-0,3	-0,1
due au solde naturel en %	-0,1	-0,1	0,2	-0,0	-0,1	-0,1	0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	4,6	1,7	-0,3	0,5	0,9	-0,2	-0,3
Taux de natalité (‰)	15,7	6,6	10,3	8,4	8,7	6,6	7,8
Taux de mortalité (‰)	16,4	8,0	8,5	8,8	9,5	7,3	5,3

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales

2.2.2 Une dynamique intercommunale comparativement plus importante que celle observée à Aregno

Sur la période 2008-2013, le solde naturel d'Aregno a été inférieur à la moyenne constatée sur la communauté de communes de Calvi-Balagne, pour devenir positif et sensiblement identique au taux observé à l'échelle intercommunale sur la période 2013-2019.

Pour ce qui concerne le solde migratoire, force est de constater que la moyenne constatée à l'échelle de la CC de Calvi-Balagne elle est en nette augmentation, tandis qu'elle baisse et est négative à Aregno.

Aregno peine donc à capter de nouveaux résidents, ou à maintenir ceux qui viennent s'installer.

Evolution annuelle moyenne de la population communale comparée à celle de la CC de Calvi -Balagne

Indicateurs	2008-2013		2013-2019	
	Aregno	CC de Calvi - Balagne	Aregno	CC de Calvi - Balagne
Variation de population (%)	-0,30	0,89	-0,08	1,02
- due au solde naturel (%)	- 0,07	0,39	0,25	0,26
- due au solde entrées/sorties (%)	-0,23	0,51	-0,33	0,75

Source : Insee, séries historiques du RP exploitation principale

2.3 Population par tranches d'âge

En termes de proportions, au cours des 10 dernières années pour lesquelles les données INSEE sont disponibles, on peut constater :

- Une diminution de la part des enfants et jeunes de 0 à 29 ans
- Une augmentation des actifs de 30 à 59 ans
- Une stabilité des séniors de 60 à 75 ans
- Une augmentation de la part des plus âgés (75 ans et +)

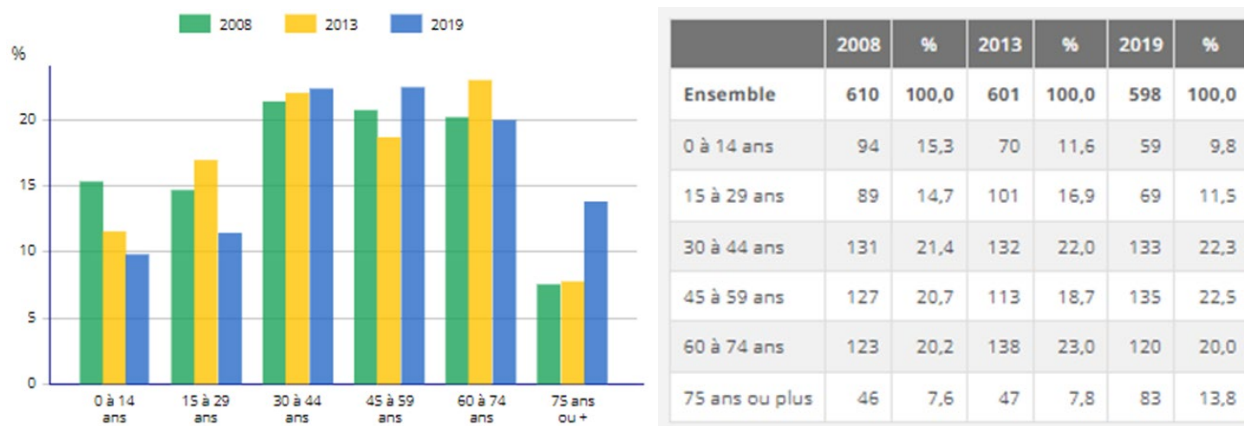
En nombre, et sur la même période :

- Le nombre d'enfants de 0 à 14 ans a diminué de plus de 37 % entre 2008 et 2019
- Le nombre de jeunes adultes de 15-29 ans a également diminué de 22 % entre 2008 et 2019

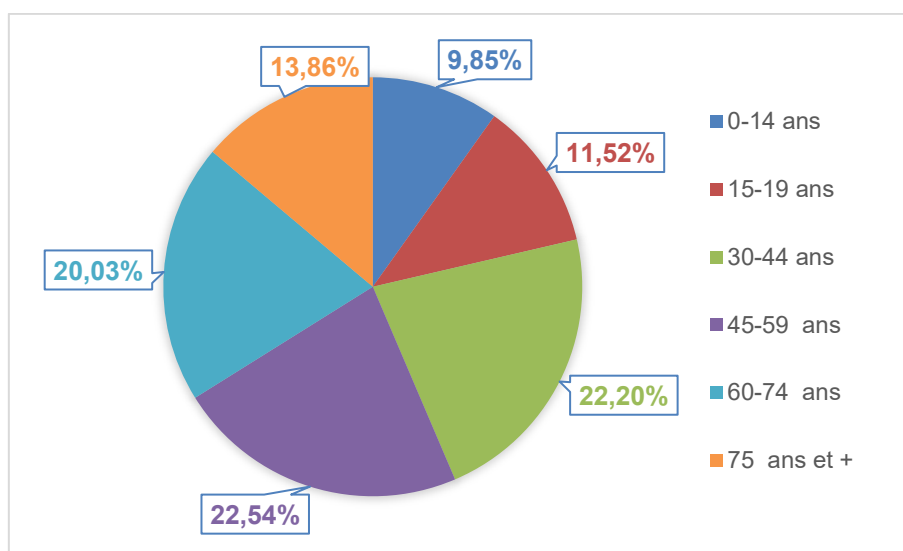
- Le nombre de personnes de 30 à 74 ans est relativement stable
- Le nombre de séniors de 75 ans et + a presque doublé

On constate donc un début de vieillissement de la population communale.

Evolution de la population d'Aregno par tranches d'âge, entre 2008 et 2019



Population communale par tranches d'âge en 2019



Sources : Insee, RP2008 au RP2019 exploitations principales

2.4 Composition des familles

En 2019, les couples sans enfants sont les plus représentatifs dans la composition des familles. Ils sont au nombre de 101 et représentent 55,2% des familles ; ils sont proportionnellement plus nombreux que la moyenne nationale (47,4%).

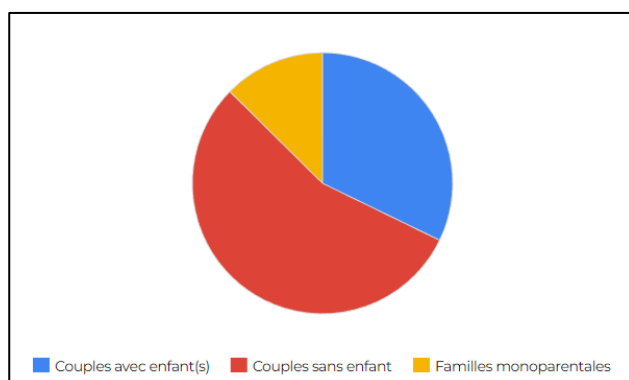
Les couples avec enfant(s) sont au nombre de 59 et représentent 32,2%, soit près d'un tiers des familles, ce qui est assez faible au regard de la moyenne nationale (41,2%).

Les familles monoparentales sont au nombre de 23, soit 12,6 % . Ce taux est assez proche de la moyenne nationale établie à 11,4%.

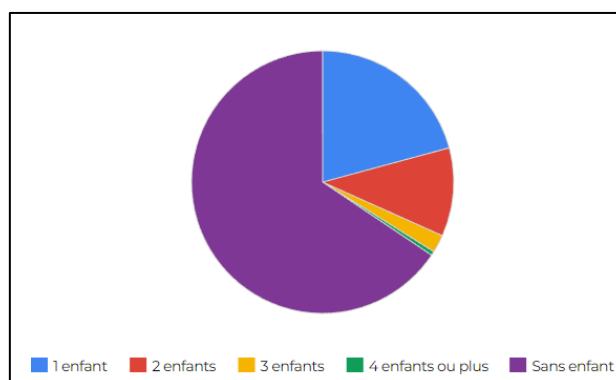
La majorité des familles avec enfants en ont 1 (38 familles) ou 2 (38 familles).

Les familles avec 3 enfants ou plus sont moins nombreuses ; seules 4 famille en ont 3 et 1 famille en a 4 ou plus.

Types de familles à Aregno



Nombre d'enfants par famille à Aregno



2.5 Choix d'évolution : pour un développement démographique ambitieux, lié au rayonnement du cœur du village

La volonté d'élaborer un PLU, pour une commune qui n'a jamais été dotée d'aucun document d'urbanisme, correspond à l'affirmation centrale d'un ambitieux développement démographique, intimement lié à l'affirmation d'un nouveau rayonnement pour le cœur du village et les hameaux d'E Torre et Praoli. Le projet urbain de l'Aregno de demain repose donc sur ce développement démographique, en réponse à la stagnation et à la décroissance constatée depuis trop longtemps (à l'exception des années 1968-1982).

Aregno entend renouer avec son passé, fort des 700 habitants qu'elle abritait à la fin du XIX^{ème} siècle. Son objectif ambitieux est d'atteindre 900 habitants et le PLU doit permettre de se donner les moyens de l'atteindre. 300 résidents permanents supplémentaires, pour l'horizon 2032, tel est l'enjeu démographique du projet urbain communal, essentiellement basé sur la renaissance de son cœur historique et de ses franges immédiates.



Cette exigence de développement démographique va permettre de conforter le rôle d'Aregno dans le paysage balain et de réaffirmer le rôle de la commune comme élément structurant du développement intercommunal.

La justification de l'objectif démographique retenu par le PLU est donc pleinement motivée au titre de l'attractivité avérée de la commune, des projets futurs qu'elle entend mettre en œuvre, ainsi que par sa position et son poids dans le contexte dynamique du bassin de vie de la Communauté de Communes de Calvi-Balagne, et par extension dans celui de l'ensemble du périmètre du SCOT de Balagne, en cours d'élaboration.

Cet objectif de développement correspond à la reconduction de la dernière période où la commune a connu une forte dynamique de croissance ; à savoir entre 1968 et 1982. Sur la temporalité du PLU, ces 300 habitants supplémentaires correspondent à une moyenne de 30 nouveaux résidents permanents / an.

3. LOGEMENT

3.1 Une part importante de résidences secondaires et de logements occasionnels

En 2019 Aregno compte 625 logements.

Moins de la moitié des logements sont des résidences principales (46,5%, soit 290 lgts).

La commune comprend une part très importante de résidences secondaires et de logements occasionnels (52 % des logements), témoignant de son attractivité touristique.

Les logements vacants sont en très faible proportion (1,5%), ce qui ne facilite pas la mobilité résidentielle au sein de la commune et est susceptible de générer une certaine tension foncière.

En termes d'évolution entre 2008-2019, 81 logements ont été créés entre les deux dates de références, soit une moyenne de l'ordre de 8 lgts/an, pour 12 habitants de moins ; 32% d'entre eux (26 logements) ont permis de répondre aux besoins liés au phénomène de desserrement des ménages.

Les proportions entre résidences principales, secondaires/occasionnelles et lgts vacants sont assez proches entre 2008 et 2019, même si l'on constate une légère augmentation des résidences secondaires et/ou logements occasionnels au détriment des résidences principales.

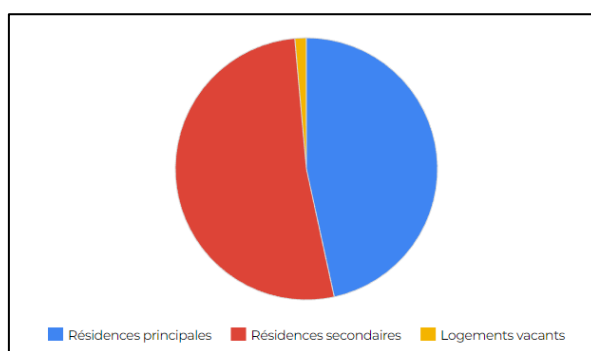
En termes d'évolution sur une échelle de temps un peu plus longue correspondant à la période 1999 à 2019, on peut constater qu'en 1999 Aregno ne comptait que 346 logements ce qui signifie que 279 logements supplémentaires ont été réalisés entre 1999 et 2019, soit une moyenne de l'ordre de 14 lgts/an.

Le taux de résidences principales était nettement plus élevé en 1999 (64,5%) et le taux de résidences secondaires et de logements occasionnels était moindre (27,7 % des logements) ; il a presque doublé depuis cette date. La commune comptait alors 7,8 % de logements vacants, soit 27 logements sur les 346 existants. Ils ne comptent plus que pour 1,5% sur les 625 lgts existants en 2019. En effet, aujourd'hui, seuls 9 logements vacants sont à dénombrer.

Historique de l'évolution des logements et répartition entre résidences principales, résidences secondaires et occasionnelles et logements vacants, à Aregno en 2019

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	142	224	237	323	346	544	551	625
Résidences principales	108	177	206	216	223	265	280	291
Résidences secondaires et logements occasionnels	29	13	17	79	96	267	263	325
Logements vacants	5	34	14	28	27	12	8	9

Répartition entre résidences principales, résidences secondaires et occasionnelles et logements vacants à Aregno en 2019

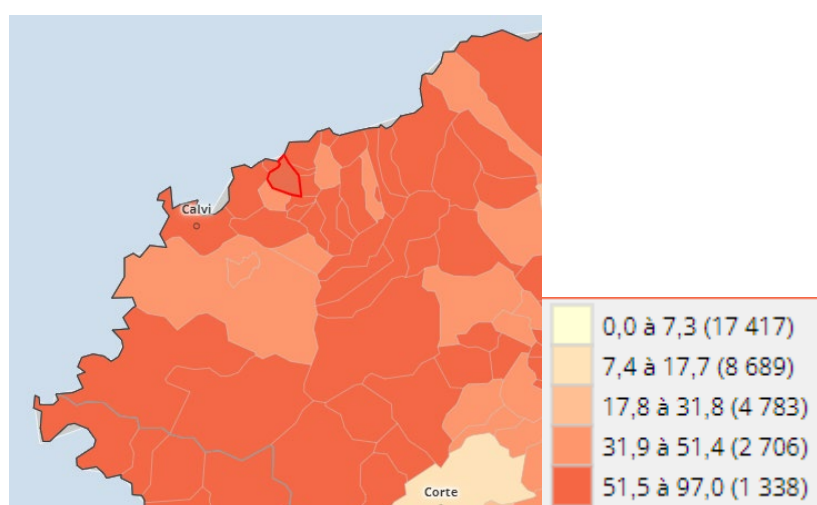


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales

L'essor des résidences secondaires et logements occasionnels a commencé au milieu des années 1980. Il s'est accentué au cours des périodes 1999-2008 et 2013-2019, après une accalmie entre ces deux périodes.

Il s'est généralisé sur la plupart des communes en Corse ; la Balagne n'en n'a pas été épargné ; dans la majorité des communes, la part des résidences secondaires dépasse 50% du parc immobilier.

Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) dans le nombre total de logements (%), en 2019



Source : [https://statistiques-](https://statistiques-locales.insee.fr/#bbox=879904,5315775,206314,139993&c=indicator&i=bdcom.pt_log_rsecocc&s=2019&selcogeo=2B020&t=A01&view=map1)

locales.insee.fr/#bbox=879904,5315775,206314,139993&c=indicator&i=bdcom.pt_log_rsecocc&s=2019&selcogeo=2B020&t=A01&view=map1

Un des enjeux du PLU va donc consister à inverser la tendance au profit d'une augmentation de la part des résidences principales (loger en permanence au pays), plutôt que dans le développement des résidences secondaires et logements occasionnels (résidences de tourisme).

Une spatialisation des résidences secondaires sur la façade littorale

Au-delà des chiffres recensés, il est essentiel de constater qu'une très large partie des résidences secondaires est concentrée sur la façade littorale, forte de son attractivité touristique, de sa localisation en bordure de la RT30, entre L'Île Rousse et Calvi, de la présence des plages et des activités balnéaires. Cette concentration préférentielle des résidences secondaires sur la façade littorale est contrebalancée par une part très importante des résidences principales dans le village, les hameaux et le tissu résidentiel qui les unit. L'objectif majeur de développer la démographie communale au sein et en continuité immédiate de ce pôle urbain « historique » vient une nouvelle fois confirmer le projet urbain d'Aregno de conforter sa fonction de centralité, en y accueillant de nouveaux résidents à l'année.

3.2 Comparaison de l'évolution des catégories de logements entre Aregno et la CC de l'Île-Rousse – Balagne

En 2008 les logements d'Aregno représentait 4,8 % du parc communautaire.

En 2019 ils en représentent 4,52 %, soit une légère diminution de 0,28 point.

La part des résidences principales d'Aregno est supérieure à celle constatée à l'échelle de la Communauté de Communes. Toutefois, force est de constater que, pour les deux territoires, la tendance est à la baisse au profit des résidences secondaires et logements occasionnels qui correspondent à une part importante du parc de logements ; pour plus de la moitié pour les deux territoires.

Le nombre de logements vacants est très faible pour les deux territoires et a même encore diminué entre 2008 et 2019.

*Comparaison de l'évolution du nombre de logements
entre Aregno et la CC de Calvi-Balagne entre 2008 et 2019*

	2008		2019	
Indicateurs	Aregno	CC de Calvi - Balagne	Aregno	CC de Calvi - Balagne
Nombre de logements	544	11 317	625	13839
Part des résidences principales (%)	48,8	42,9	46,5	39,7
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	49	53,1	52,0	57,7
Part des logements vacants (%)	2,1	4,0	1,5	2,5

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale – 2008 et 2019

3.3 Une stabilité dans le nombre de propriétaires et de locataires occupant leur résidence principale, mais plus de logements occupés à titre gratuit

Le nombre de propriétaires de leur résidence principale a très peu évolué entre 2008 et 2019, passant de 179 à 184 entre les deux dates de référence, soit 5 nouveaux propriétaires résidents. Ces propriétés regroupent 376 résidents, soit 62,9% des Aregnois.

Le nombre de résidences principales en location a également peu évolué avec 5 logements de plus entre 2008 et 2019. Ces logements regroupent 175 résidents, soit 27% des Aregnais ; un peu plus d'un quart. Néanmoins, ces données brutes doivent être relativisées, les opérations livrées, notamment depuis 2011 (Campu Felice, Chantilly, diverses maisons du village), attestant de la réalisation d'environ vingt à trente nouvelles résidences principales.

La faiblesse de logements locatifs privés a pour conséquences des prix de locations assez élevé. Parallèlement, le marché locatif permanent est concurrencé par la location saisonnière.

Ces données interrogent sur les possibilités de logements pour les jeunes ménages, enfants voulant décohabiter, séparations des couples, personnes âgées etc ... qui n'ont pas nécessairement les moyens d'être propriétaires.

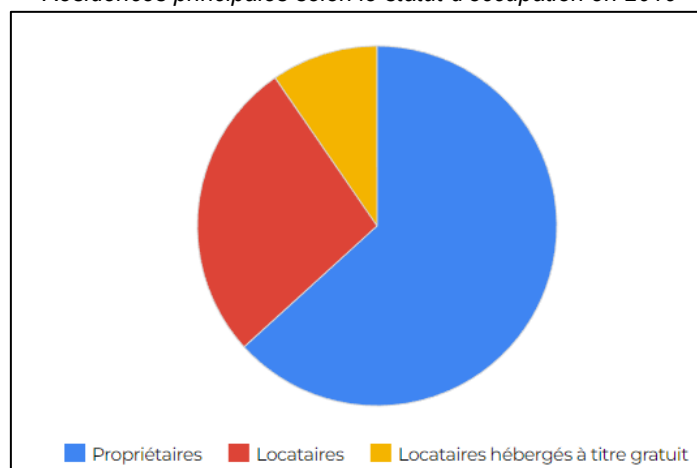
On remarquera une augmentation des logements occupés à titre gratuit, passant de 12 à 28 entre 2008 et 2019 ; ils ont un peu plus que doublé, et permettent de loger 47 personnes, soit près de 8% des résidents, ce qui est assez élevé.

Au-delà des solidarités familiales, cette donnée traduit certainement les difficultés à se loger d'une partie des Aregnais par leurs propres moyens. Le faible taux de logements vacants, donc libre d'occupation, combiné à une offre locative peu élevée ne facilite pas la mobilité résidentielle au sein de la commune.

Résidences principales selon le statut d'occupation – évolution 2008-2019

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	265	100,0	280	100,0	291	100,0	598	13,6
Propriétaire	179	67,4	187	67,0	184	63,4	376	16,4
Locataire	74	27,9	74	26,4	79	27,0	175	8,3
dont d'un logement HLM loué vide	24	8,9	26	9,2	24	8,2	63	16,3
Logé gratuitement	12	4,7	18	6,6	28	9,5	47	9,8

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2019



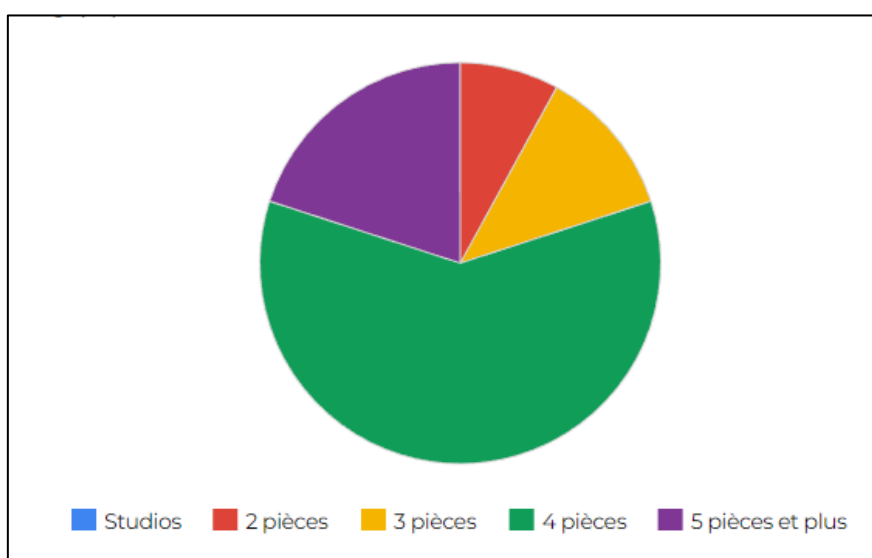
3.4 Un parc de logements locatifs sociaux assez faible mais néanmoins non négligeable pour une commune villageoise

On recense actuellement 24 logements H.L.M. sur la commune. Ils sont situés au sein d'une unique résidence, en périphérie immédiate du cœur du village (I Campi). Cette présence et cette proximité participe à l'affirmation d'une mixité sociale et au confortement d'une dynamique commerciale et de services, les habitants concernés n'ayant pas besoin de se déplacer pour acheter certains biens de première nécessité (alimentaire, etc).

Le nombre de logements sociaux semble peu élevé, mais il est néanmoins à rappeler que tous les villages n'en sont pas pourvus, c'est donc un atout pour la population résidentielle. De plus, leur part représente 8,2 % des résidences principales recensées en 2019 par l'INSEE et 3,8% du parc total de logements, ce qui n'est pas négligeable.

Les logements locatifs sociaux sont des logements familiaux, de 4 pièces et plus.

Taille des logements sociaux à Aregno



Source : Ministère de la Transition énergétique – données 2021

Au-delà de leur intérêt social, ils permettent de maintenir une population qui, sans sa réalisation, aurait pu se voir obligée de le quitter et d'aller habiter ailleurs. En 2019, les 24 logements sont occupés et permettent d'héberger 63 résidents soit une moyenne comprise entre 2 et 3 personnes par logement.

La moyenne de leur ancienneté d'occupation dépasse les 15 années, ce qui signifie que les gens qui les habitent sont là de longue date. Le point positif est qu'ils ont permis à une population de rester vivre à Aregno. Par contre, l'occupation longue ou permanente de cette catégorie de logement ne permet pas de rotation pour de nouveaux ménages et donc de répondre aux besoins actuels.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) instituée en 2000, complétée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, instaure un seuil minimal de 20% à 25 % de logements sociaux à atteindre en 2025 pour les communes qui comptent au moins 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants.

La commune de Aregno n'est donc pas concernée par l'article 55 de la loi SRU sur un taux minimal de logement social. Néanmoins, même si la commune n'est pas concernée par ce cadre légal, la production future de logements pourrait prendre en compte le développement de la mixité sociale de l'habitat, notamment afin de proposer une nouvelle offre de résidences principales pour la population concernée. De même, elle pourrait constituer une réponse adaptée à l'enjeu de confortement de la fonction de centralité du village ou de complément d'attractivité pour l'urbanisation littorale.

3.5 Une part d'appartements qui est restée stable au cours du temps

Entre 2008 et 2019 on remarquera une nette augmentation de la proportion du nombre de maisons, de près de 10%.

La part d'appartements reste quant à elle stable, avec une très légère augmentation d'un peu plus de 0,5 points.

Les maisons sont actuellement un peu plus nombreuses que les appartements, mais ces derniers occupent toutefois une place significative dans le parc immobilier de la commune. Malgré une légère diminution entre 2008 et 2013 ils restent, en 2019, dans des proportions similaires à celles observées en 2008.

Evolution des catégories et types de logements entre 2008 et 2019

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	544	100,0	551	100,0	625	100,0
Résidences principales	265	48,8	280	50,7	291	46,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	267	49,0	263	47,7	325	52,0
Logements vacants	12	2,1	8	1,5	9	1,5
Maisons	258	47,4	336	61,0	356	57,0
Appartements	229	42,1	213	38,7	267	42,7

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

3.6 Ancienneté des logements

Le parc communal de résidences principales commence à prendre de l'âge ; sur 289 résidences principales construites avant 2016 :

- plus d'un tiers (38,9% - 112 logements) ont été construites avant 1970,
- près d'un quart (24,7% - 71 logements) entre 1971 et 1990,
- plus d'un tiers (36,5 % - 105 logements) après 1991.

Ainsi peu de logements doivent correspondre aux normes énergétiques actuelles. A ce titre, il convient de rappeler que les maisons anciennes du village et des hameaux ne peuvent correspondre aux normes énergétiques actuelles. Elles ne peuvent pas bénéficier du dispositif ORELI mis en place par l'AUE afin de faciliter la rénovation énergétique de la maison (isolation des murs par l'extérieur, des combles, mise en place de chauffe-eaux solaires, ...), et il n'y a pas d'OPAH sur la commune.

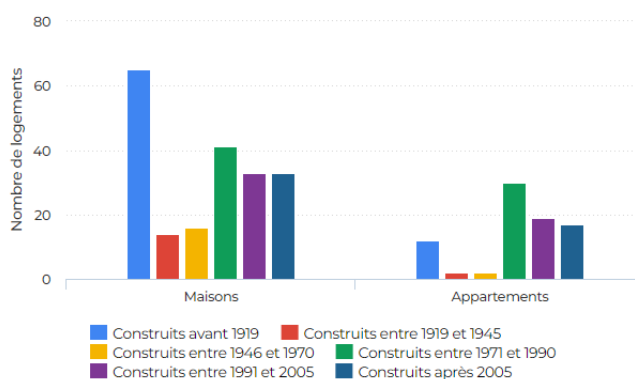
La plus grande partie du parc construit avant 1970, et donc le plus ancien, concerne les maisons, dont nécessairement les maisons de ville du centre historique.

Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	289	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>78</i>	<i>26,9</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>16</i>	<i>5,7</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>18</i>	<i>6,3</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>71</i>	<i>24,7</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>52</i>	<i>18,2</i>
<i>De 2006 à 2015</i>	<i>53</i>	<i>18,3</i>

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

Age du parc immobilier à Aregno



3.7 La taille des ménages

Le nombre de personne par ménage décroît progressivement ; au cours des 20 dernières années (1999-2019), il est passé de 2,54 à 2,06 pers./ménage, soit - 0,54 pers./ménage en 20 ans.

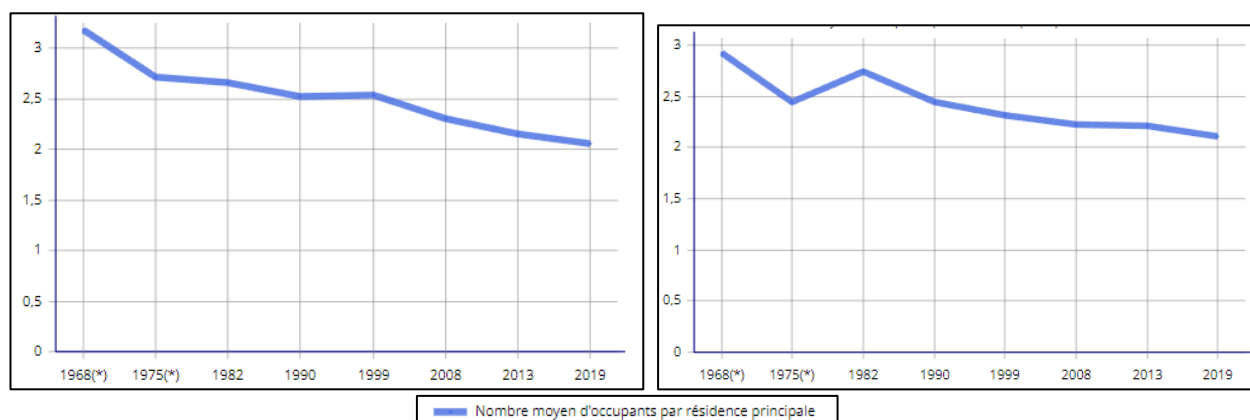
Comparativement, le nombre de personne par ménage décroît également à l'échelle du territoire intercommunal, mais dans des proportions moindres, passant de 2,32 en 1999 à 2,11 en 2019, soit - 0,21 pers./ménage en 20 ans.

Au même rythme les ménages d'Aregno pourraient être composés de 1,63 pers./ménage en 2035, ce qui semble toutefois peu probable.

Le taux communal est aujourd'hui plus faible que celui observé à l'échelle de la CC Calvi-Balagne pourtant, jusqu'en 2008, et exception faite du taux élevé dans l'intercommunalité recensé en 1982, Aregno avait des taux historiquement plus élevés que la moyenne observée à l'échelle intercommunale.

L'hypothèse d'un maintien à un taux de 2,11 personnes par ménage plutôt que d'une continuation à la décroissance peut raisonnablement être envisagée.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale
à Aregno dans la CC de Calvi-Balagne



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales

3.8 Préfiguration des besoins à l'horizon 2032

Comme précédemment précisé, l'objectif ambitieux de développement démographique (900 résidents permanents, soit 300 personnes supplémentaires à accueillir au cours des 10 prochaines années), intimement lié à la renaissance du cœur du village, de ses franges immédiates et des hameaux d'E Torre et Praoli, doit prévoir la réalisation des logements correspondants, soit, notamment, environ 150 nouvelles résidences principales. Ce choix stratégique de développement devra trouver son application au regard des spécificités du contexte communal, dans le respect du cadre légal et réglementaire, au regard :

- Des conclusions de l'analyse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis : identification du potentiel foncier résiduel (dents creuses, divisions parcellaires, ...) ;
- De l'objectif chiffré de la loi Climat visant à réduire d'au moins 50 % la consommation foncière 2021-2031, par rapport à la période 2011-2021 ;
- Des objectifs de préservation (agriculture, milieux naturels) affichés au PADDUC ;
- De la stricte application de la loi Littoral.

Les besoins en logements devront, en outre, être fixés à partir d'un enjeu spécifique à Aregno, à savoir l'orientation à donner en matière de rééquilibrage au profit des résidences principales, avec l'objectif de permettre aux jeunes actifs de pouvoir plus aisément se loger au village, particulièrement les familles avec enfants. Cette orientation forte, stratégique, induit un ralentissement, voire une inversion de la tendance observée depuis les dernières années au profit d'un habitat touristique et des résidences secondaires. A ce titre, la production de logements neufs devra prendre en compte le développement de la mixité sociale de l'habitat, afin de proposer une nouvelle offre de résidences principales pour la population concernée. Le développement de cette mixité sociale de l'habitat pourra s'effectuer par l'emploi de mesures réglementaires adaptées.

Cet objectif de logement devra enfin être réalisé au titre d'une répartition équilibrée visant à produire une nouvelle offre résidentielle :

- Au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses ou renouvellement urbain) ;
- Au sein des extensions urbaines (enveloppe projetée), que la commune entend délimiter strictement, dans une cohérence d'ensemble, et notamment en termes de consommation limitée d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

4. ECONOMIE

4.1 Aregno, une commune attractive pour les actifs

En 2019, la population de 15 à 64 ans, représente 369 personnes, soit 61,7 % des résidents. Ils sont 26 de moins qu'en 2008.

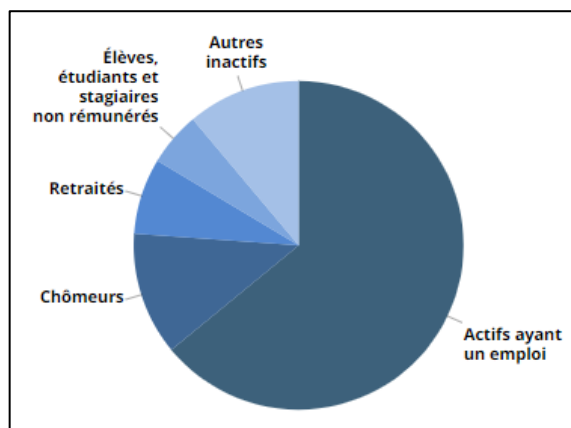
Les actifs représentent 272 personnes, soit 73,6 % d'entre eux. Ils n'étaient que de 61,2% de la population de 15 à 64 ans en 2008 et sont donc en nette augmentation. De ce fait, la part d'inactifs a réduit d'autant, notamment celle des retraités ou préretraités, malgré l'augmentation des personnes âgées constatée précédemment.

Les actifs ayant un emploi sont proportionnellement plus nombreux, mais les chômeurs n'ont que très légèrement diminué avec une baisse de seulement 0,6 points. Ils représentaient 36 personnes en 2008 et sont 31 aujourd'hui. Un tiers d'entre eux sont des jeunes de 15 à 24 ans.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité
évolution entre 2008 et 2019

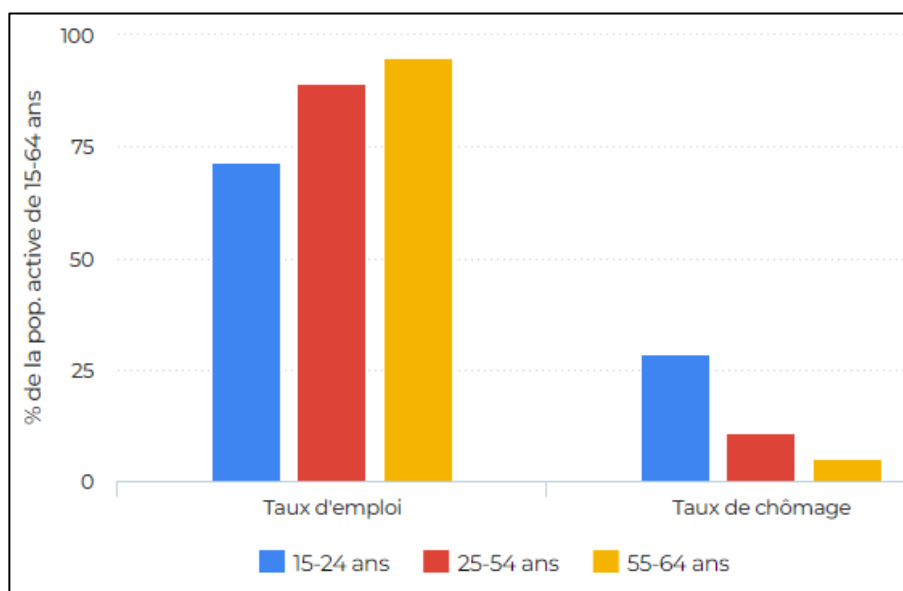
	2008	2013	2019
Ensemble	395	395	369
Actifs en %	61,7	63,2	73,6
Actifs ayant un emploi en %	52,6	54,7	65,1
Chômeurs en %	9,1	8,5	8,5
Inactifs en %	38,3	36,8	26,4
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,8	6,5	5,0
Retraités ou préretraités en %	13,3	11,7	5,5
Autres inactifs en %	18,2	18,7	16,0

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019



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

Chômage des jeunes et des seniors à Aregno en 2019



Source : Insee, RP2019, exploitations principales

4.2 Les actifs sont aujourd'hui plus nombreux à avoir un emploi, mais peu travaillent à Aregno

Malgré la légère décroissance démographique constatée, les actifs aregnais ayant un emploi sont passés de 209 à 245 entre 2008 et 2019, soit 36 de plus. 170 sont salariés (70%), 74 sont non-salariés (30%) car pour la plupart d'entre eux indépendants, et dans une moindre mesure sont employeurs et aides familiaux.

Sur les 245 actifs ayant un emploi, seuls 82 d'entre eux travaillent à Aregno, soit à peine un tiers.

4.3 Un nombre d'emplois non-salariés en augmentation au cours de la dernière décennie

Le nombre d'emploi sur la commune de Aregno est passé de 95 à 118, soit une évolution de 23 emplois supplémentaires entre 2008 et 2019. En 2008, l'indicateur de concentration d'emploi était à 45,4%, il est de

48,1% en 2019. Le nombre d'emplois sur la commune évolue donc, mais au moins un peu plus de la moitié des actifs continue à travailler en dehors d'Aregno.

Les emplois qui ont été créés entre 2008 et 2019 l'ont été par des non-salariés, le nombre d'emplois salariés n'ayant que très peu évolué entre 2008 et 2019, passant de 50 à 54, soit 4 emplois supplémentaires, tandis que les emplois non-salariés sont passés de 44 à 63, soit 19 emplois supplémentaires pour cette catégorie.

4.4 Typologie des établissements

Fin décembre 2020, Aregno compte 100 entreprises, hors activité agricole. Ce chiffre représente à peine 4,16% des établissements présents sur le territoire intercommunal de la CC de Calvi-Balagne (2401).

Les secteurs les plus représentés sont le commerce, transports, l'hébergement et la restauration ainsi que la construction, l'ensemble représentant 43% des entreprises.

Les établissements dans le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques, des activités de services administratifs et de soutien occupe également une place importante avec 17% des entreprises.

Viennent ensuite les secteurs de l'industrie, puis de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, et des autres activités de service, qui occupent une part non négligeable, avec respectivement 12%, 11% et 9% des établissements, soit près d'un tiers.

Les activités immobilières et les établissements d'information et de communication occupent une place plus modeste, représentant, ensemble, 6% des entreprises, avec respectivement 5 et 1 établissements

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

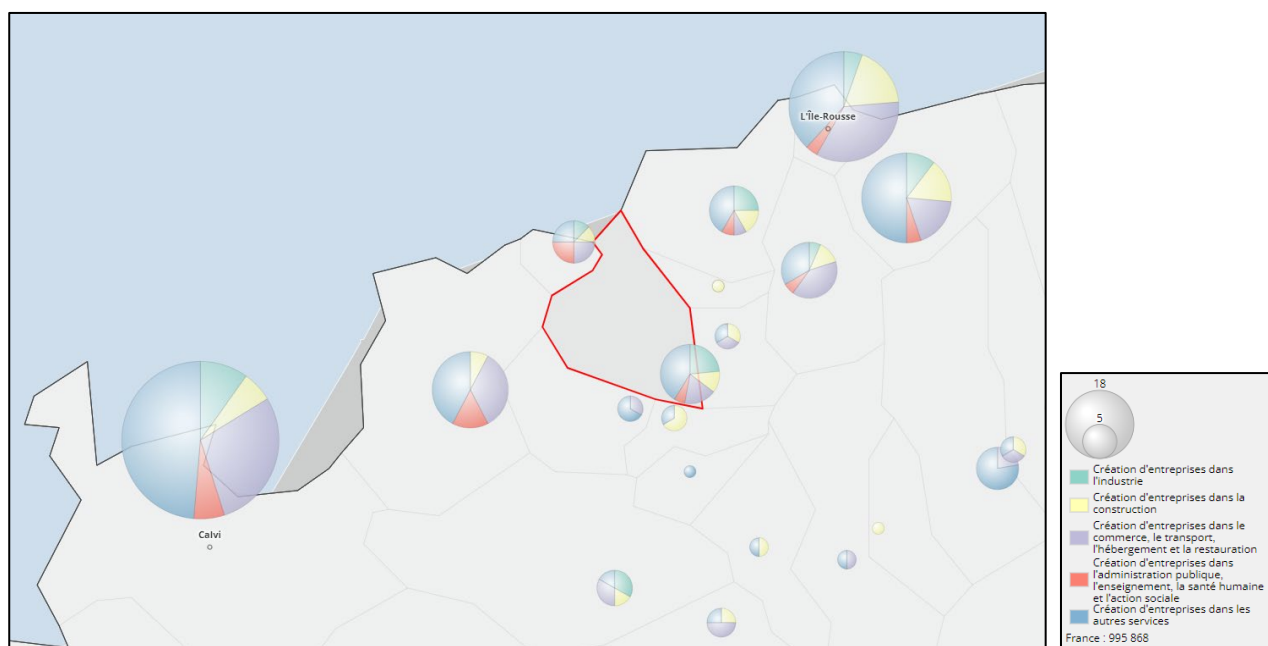


*Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.
Champ : activités marchandes hors agriculture.*

En termes de dynamique de création d'entreprises comparativement aux territoires voisins, Aregno se situe dans la mouvance des communes situées proches du littoral entre Calvi et l'Ile-Rousse.

En 2021, 17 entreprises ont été créées ; principalement dans les autres activités de services et l'industrie.

Création d'entreprises en 5 secteurs en 2021



[https://statistiques-](https://statistiques-locales.insee.fr/#bbox=968772,5260367,33385,22653&c=indicateur&i=ree_creations.creaent_5secteurs&s=2021&selcgeo=2B020&t=A01&view=map1)

[locales.insee.fr/#bbox=968772,5260367,33385,22653&c=indicateur&i=ree_creations.creaent_5secteurs&s=2021&selcgeo=2B020&t=A01&view=map1](https://statistiques-locales.insee.fr/#bbox=968772,5260367,33385,22653&c=indicateur&i=ree_creations.creaent_5secteurs&s=2021&selcgeo=2B020&t=A01&view=map1)

4.5 Le Tourisme

Aregno se localise presque à mi-chemin entre Calvi et L'Île-Rousse, tout en étant un peu plus près, géographiquement de L'Île-Rousse. La commune constitue donc un pied à terre privilégié pour la découverte de la Balagne et dispose, de ce fait, d'une attractivité certaine durant la saison estivale. Sans présenter une activité touristique aussi importante que pour l'Île Rousse ou Calvi, Aregno accueille chaque été une population touristique significative, principalement sur sa frange littorale.

L'hébergement touristique trouve sa place parmi les établissements hôteliers et résidences de plein air. Deux grands campings, Camping de la plage et A Marina, se sont ainsi développés à Aregno-plage, sur la partie littorale de la commune. Le camping Canteratu se situe quant à lui un peu plus en retrait du bord de mer, dans la plaine et à proximité d'autres structures d'hébergement touristiques présentes sur la commune de Corbara.

Ce sont donc environ 3 500 personnes supplémentaires qui peuvent s'installer du début du mois de juillet à la fin du mois d'août à Aregno.

Les structures d'hébergements, éloignée du cœur du village, semblent avoir peu de retombées économiques sur le cœur de village.

Mis à part les services de restauration présents au sein des différentes structures d'hébergement ou à proximité immédiate, ce sont plutôt les structures commerciales localisées sur les communes voisines et principalement en bordure de la RT30, plus variées et plus proches, qui en bénéficient.

Par contre, la fréquentation saisonnière entraîne un impact économique certain et important pour la commune, elle se révèle notamment exigeante en matière d'infrastructures, d'aménagements et d'équipements. Toutefois, la création d'un nouveau pôle commercial, déjà programmé, le long de la RT30 à Aregno devrait profiter un peu plus à la commune, sans toutefois que les relations avec le centre historique ne s'en voient renforcées.

A titre indicatif, les principales structures d'accueil de la population saisonnière sur Aregno sont les suivantes :

2 Hôtels :

- Pascal Paoli 3* : 112 chambres - capacité d'accueil d'environ 250 personnes.
- L'Escale Plage 1* : environ 50 chambres et bungalows - capacité d'accueil d'environ 250 personnes.

3 Campings :

- A Marina 3* : 128 mobil-homes, chalets et tentes aménagées et 81 emplacements pour tentes, caravanes et camping-car - capacité d'accueil d'environ 990 personnes.
- Camping de la Plage 3* : 32 chalets et 147 emplacements pour tentes, caravanes et camping-car - capacité d'accueil d'environ 900 personnes.
- Cantarettu, 150 chalets et bungalow de 4 à 6 personnes - capacité d'accueil d'environ 750 personnes.

1 Résidence de tourisme :

- Ferienhotel Maristella propose plusieurs catégories d'hébergement différentes ; 3 bâtiments (représentant en tout 72 chambres doubles), 20 studios (capacité 4 pers.), 47 studios (capacité 2 pers.), 6 villas (capacités 4, 5 ou 10 pers.) - capacité d'accueil totale d'environ 360 personnes.

3 Gîtes, chambres d'hôtes :

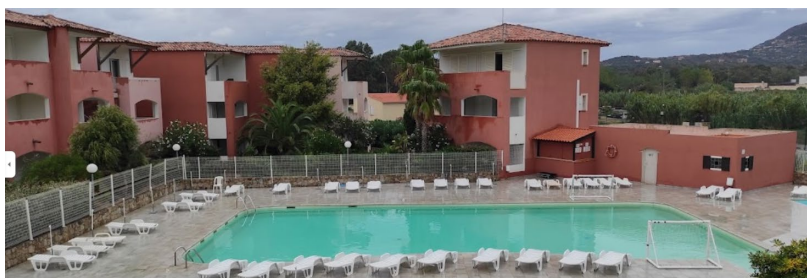
- Villa Marinella capacité de 8 personnes.
- Maison d'hôtes d'Aregno capacité de 8 personnes.
- Casa di l'Alivi capacité de 6 personnes.

La capacité d'accueil des structures d'hébergement touristique est donc de l'ordre de 3520 personnes, uniquement dans les structures dédiées à cet effet.

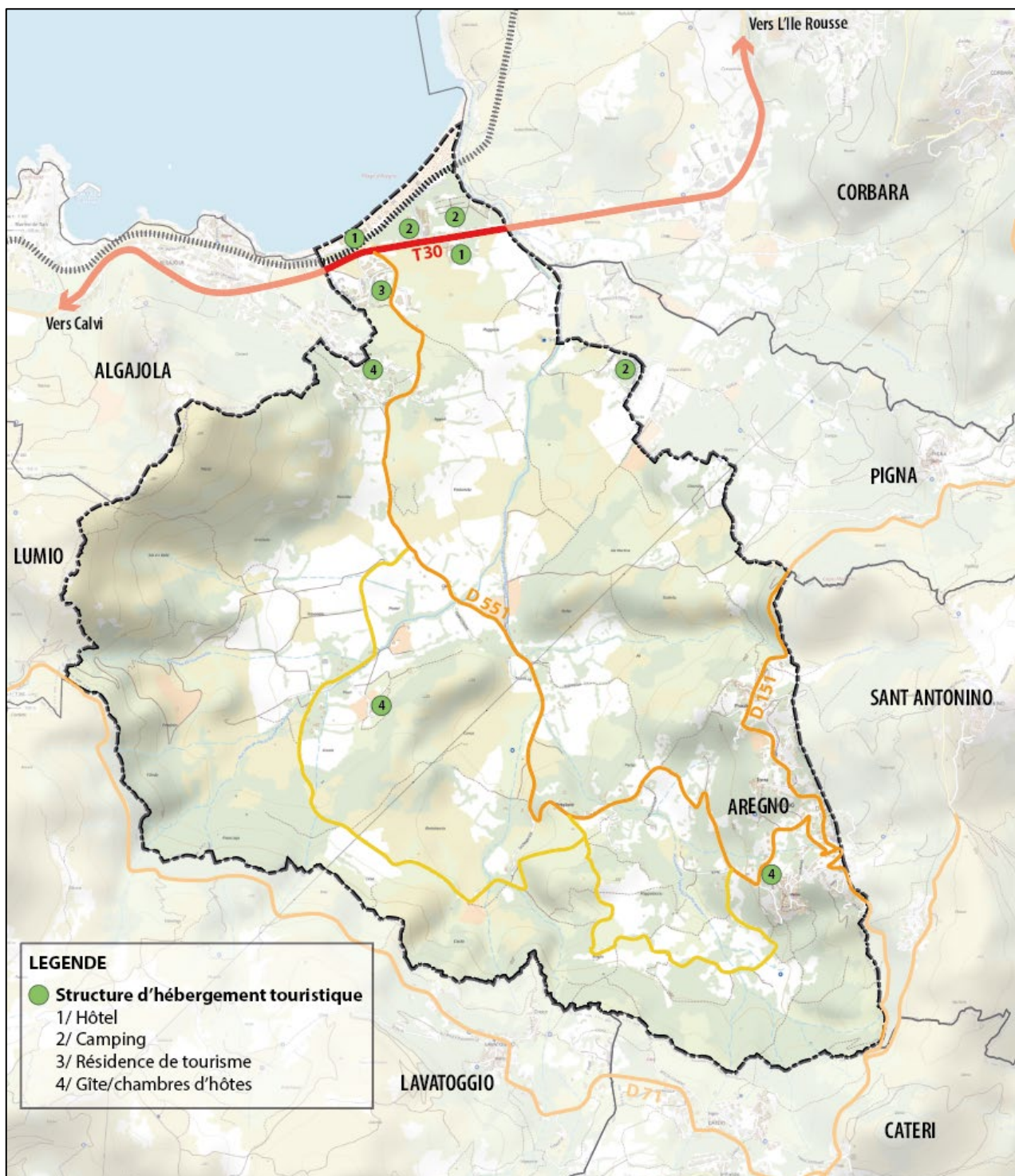
Un camping implanté sur la façade littorale



Résidence de tourisme à proximité du littoral



Localisation des principales structures d'hébergement touristique



Source : MAP

Il est à relever que la quasi-totalité des structures d'hébergement touristique se situent dans les Espaces Proches du Rivage. L'application de la loi Littoral et du PADDUC ne peuvent que permettre un développement limité de ces activités, dans les périmètres actuels.

Par ailleurs les deux campings du bord de mer ont pour partie été délimités avec le PADDUC en tant qu'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA).

4.6 L'agriculture

4.6.1 Les espaces agricoles d'Aregno

La Balagne, est historiquement réputée pour son activité agricole, plus particulièrement pour son arboriculture (oliviers, amandes et agrumes). Les incendies répétés, la sécheresse récurrente, la faiblesse de la valeur-ajoutée dégagée par l'agriculture ont engendré le retrait de son activité.

A Aregno on retrouve toutefois un grand nombre d'oliviers sur les versants des contreforts montagneux qui offrent une bonne exposition ont favorisé la culture de l'olivier, notamment autour du noyau villageois où ils sont en plus grand nombre.

L'essentiel de la production agricole est toutefois plutôt orienté vers la filière ovine et bovine (5 exploitants). On note également la présence d'autres exploitations, notamment en agrumes, oléiculture, maraîchage (1 exploitant), immortelle (1 exploitant) et apiculture (2 exploitants). Tout comme les communes voisines de Lavatoggio et Cateri ; l'agriculture s'est principalement installée dans zone la plus plane correspondant à une cuvette géographique encerclée de montagnes, et ouverte sur la mer.

A l'image de la Balagne, l'agriculture a non-seulement façonné le paysage communal et mais a forgé une identité forte. La grande plaine d'Aregno a eu la chance de ne pas subir le mitage par des espaces bâtis. Elle a donc conservé ses caractéristiques essentiellement agricoles et, localement, naturelles.

La plaine offre un paysage agraire méditerranéen relativement bien conservé, avec une plaine consacrée aux céréales (avec, au départ, des champs ouverts) et un espace destiné aux cultures arbustives, à la vigne et aux jardins, pour ces-derniers, principalement situés près des espaces habités. Une attention particulière mériterait d'être portée à la pérennisation des murs en pierre ou d'autres types de « séparations bâties », désormais souvent recouvertes de ronces (qui sont donc plutôt des signes de la déprise rurale). Ces murs de pierre, ainsi que des haies, participent à l'identité du paysage local, et assurent des services à l'agriculture (protection contre les vents dominants, limitation de l'érosion et fertilisation des sols, ressource fourragère complémentaire, milieu favorable à la biodiversité en général ...). A noter que sur ces espaces agricoles, les arbres étaient originellement plantés en bordure des voies pour ne pas impacter le terrain. Ils sont devenus plus nombreux au fil du temps...

Les murs (et les haies faites avec des branchages) marquent une affirmation de l'espace privé par rapport à l'exercice de droits communautaires (libre parcours, vaine pâture...), le remboursement des dommages causés aux cultures... L'espace de la plaine était probablement jusqu'à la fin de l'époque moderne une zone de champs ouverts, avec une rotation des cultures de céréales imposée par la communauté.

4.6.2 Un territoire à haute valeur ajoutée

L'Appellation d'origine contrôlée (AOC) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP et protège la dénomination sur le territoire français. Elle constitue une étape vers l'AOP, désormais signe européen. Elle peut aussi concerner des produits non couverts par la réglementation européenne (cas des produits de la forêt par exemple).

- Appellation d'origine contrôlée (AOC) « Vin de Corse » ou « Corse-Calvi »

La Balagne est entrée dans la civilisation de la vigne et du vin avec Rome. A noter que la viticulture « commerciale » est présente en Balagne depuis le Moyen Age. Le préside de Calvi a joué un rôle important dans son développement. Parallèlement, la présence de la viticulture était destinée aux besoins quotidiens des habitants. La vigne était bien présente à Aregno, principalement aux alentours des groupements d'habitations. Elle a gagné des espaces plus plats au cours du XIXe siècle. Elle a disparu peu à peu au cours du XXe, notamment avec des arrachages qui ont eu lieu dans les années 1970.

L'Appellation d'origine protégée (AOP) désigne un produit dont toutes les étapes de production sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même aire géographique, qui donne ses caractéristiques au produit. C'est un signe européen qui protège le nom du produit dans toute l'Union européenne.

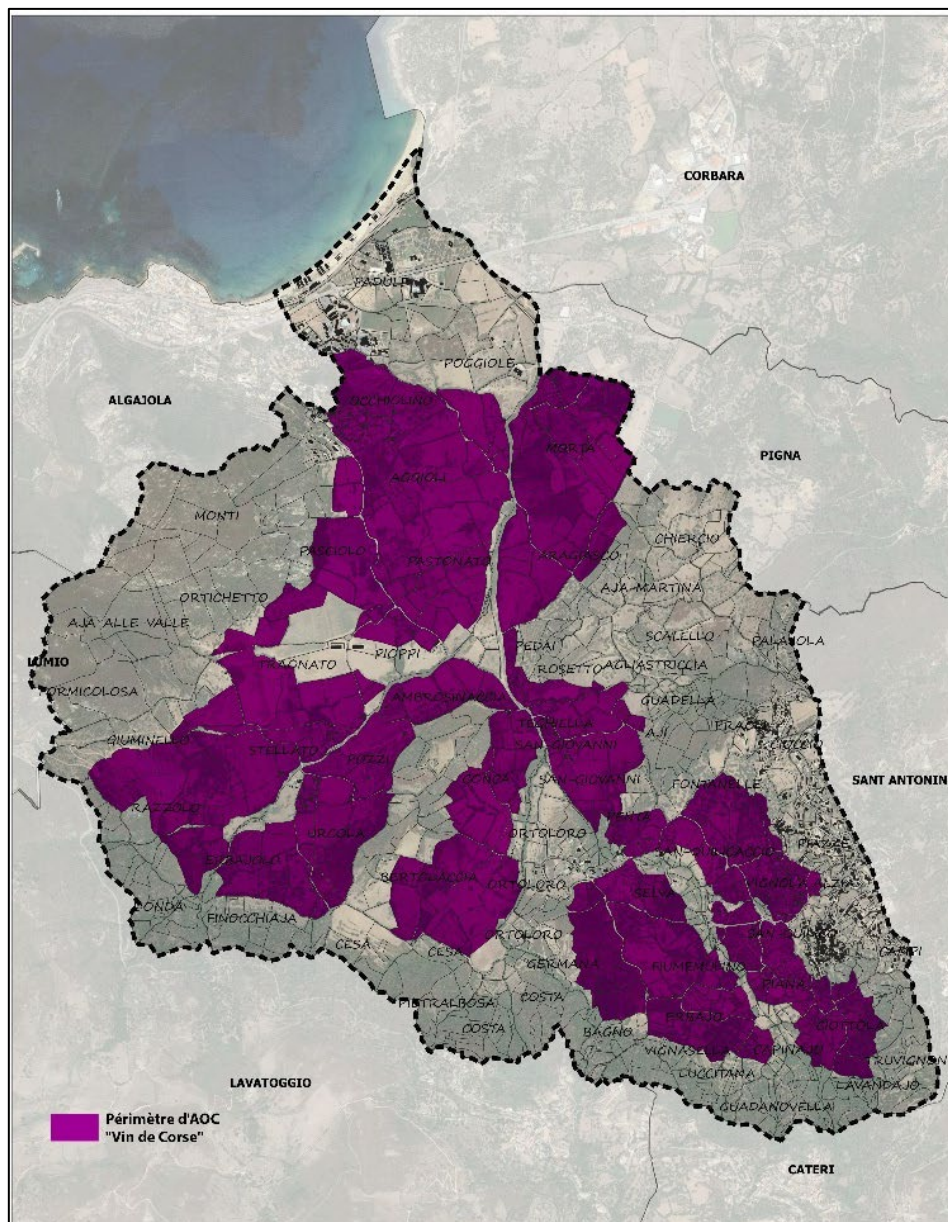
Le territoire de la commune d'Aregno est compris dans les aires géographiques suivantes :

- Appellation d'origine protégée (AOP) « Coppa de Corse – coppa di Corsica », « Lonzo de Corse - Lonzu » et « Jambon sec de Corse - Prisuttu », pour la partie de la commune supérieure à 80 m d'altitude ;
- AOP « Brocciu corse » ;
- AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica » ;
- AOP « Huile d'Olive de Corse – Oliu di Corsica ».

L'Indication géographique protégée (IGP) identifie un produit agricole, brut ou transformé, dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique. L'IGP s'applique aux secteurs agricoles, agroalimentaires et viticoles.

La commune appartient aux aires de production IGP viticoles « Ile de Beauté » et « Méditerranée », ainsi que des IGP « Clémentine de Corse » et « Pomelo de Corse ». Pour autant l'exploitation de la vigne est inexistante à Aregno (cf. détail du RPG 2020 ci-avant).

Délimitation de l'aire géographique de l'AOC « Vin de Corse »



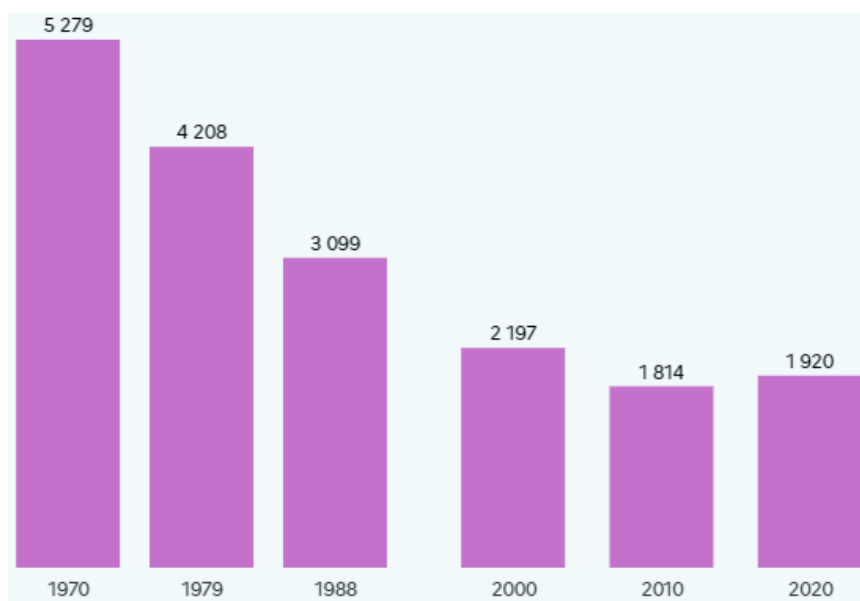
4.6.3 Un nombre d'exploitations plutôt stable

Comme sur l'ensemble du territoire national, Aregno a connu par le passé une réduction non négligeable du nombre d'exploitation. Celle-ci reste modérée pour la période 2010 et 2020, avec la perte d'une seule exploitation.

D'après le dernier recensement agricole AGRESTE réalisé en 2020 la commune comprend 10 exploitations¹ contre 11 en 2010. On peut donc considérer malgré tout que le nombre d'exploitation est relativement stable.

Par contre, il ne suit pas la tendance observée à l'échelle de la Haute-Corse où les exploitations agricoles sont en augmentation ces dernières années avec un différentiel, sur ce territoire, de +106 exploitations, soit une hausse de + 0,6%.

Évolution du nombre d'exploitations en Haute Corse



Source : <https://vizagreste.agriculture.gouv.fr/#/indicateur/2B/2020>

4.6.4 Une Superficie Agricole Utilisée (SAU) globale en très légère diminution mais une moyenne par exploitation plus importante qu'il y a dix ans

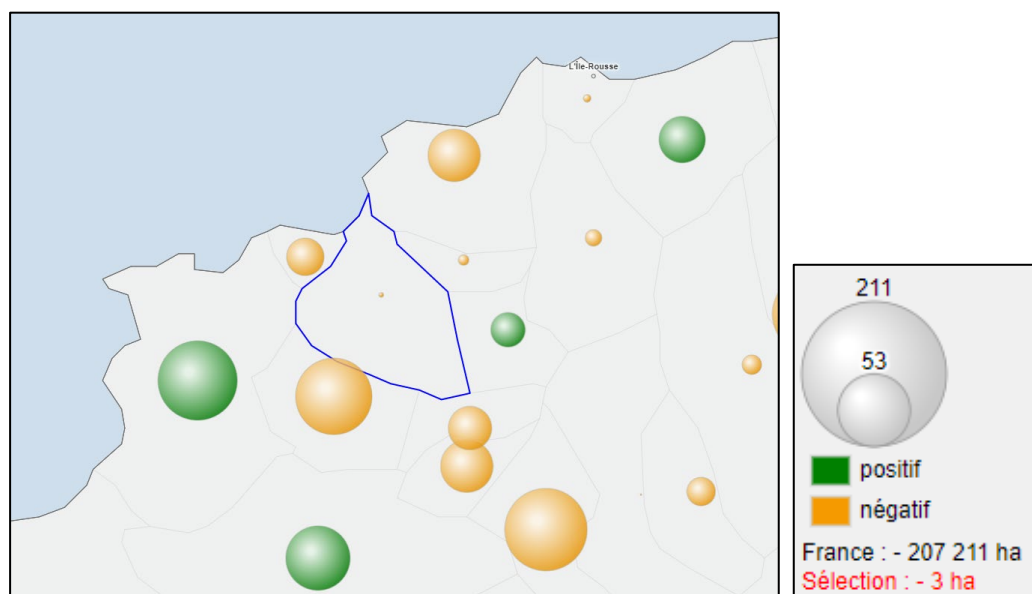
La SAU comprend les terres arables, la superficie toujours en herbe (STH) et les cultures permanentes.

D'après le dernier recensement agricole AGRESTE réalisé, la SAU des exploitations présentes sur le territoire communal a diminué de -0,7% et est aujourd'hui de 401 ha contre 404 ha en 2010.

La SAU est donc restée relativement stable à Aregno, comparativement aux communes voisines qui en ont soit perdu de manière significative (- 409 ha pour Lavatoggio ; - 99 ha pour Algajola ; - 187 ha pour Corbara ; - 140 ha pour Cateri), ou gagné (+ 442 ha à Lumio ; + 86 ha à Sant'Antonino).

¹ Les exploitations d'une commune sont les exploitations dont le principal lieu de production est situé dans la commune. L'absence d'exploitation sur une commune ne signifie pas pour autant l'absence de terres cultivées ou d'animaux d'élevages sur la commune. (Source : Agreste)

Variation absolue de la SAU entre 2010 et 2020 (ha)



Source Agreste :

https://stats.agriculture.gouv.fr/cartostat/#bbox=1172148,6191097,20788,14023&c=indicator&i=stru_2020_1.sauevabs20&selcodgeo=2B020&t=A02&view=map11

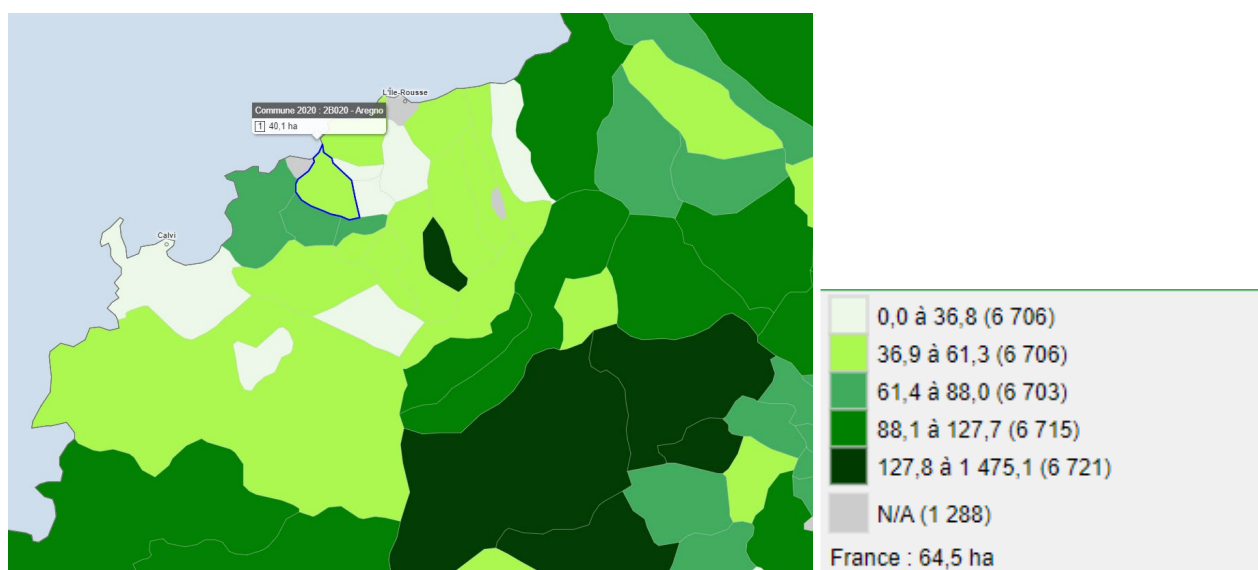
En 2020, la SAU moyenne par exploitation est de 40,1 ha.

Entre 2010 et 2020, elle a augmenté selon une moyenne de + 3,4 ha par exploitation.

Il y a donc moins d'exploitations qu'en 2010, mais celles en activité occupent une SAU plus importante qu'en 2010, avec une perte de seulement 3 ha de terrain qui ne sont aujourd'hui pas exploités par rapport à 2010.

La SAU moyenne par exploitation à Aregno correspond à la majorité de celles observées sur les communes voisines.

SAU moyenne des exploitations par commune en 2020



Source : <https://vizagreste.agriculture.gouv.fr/#/indicateur/2B/2020>

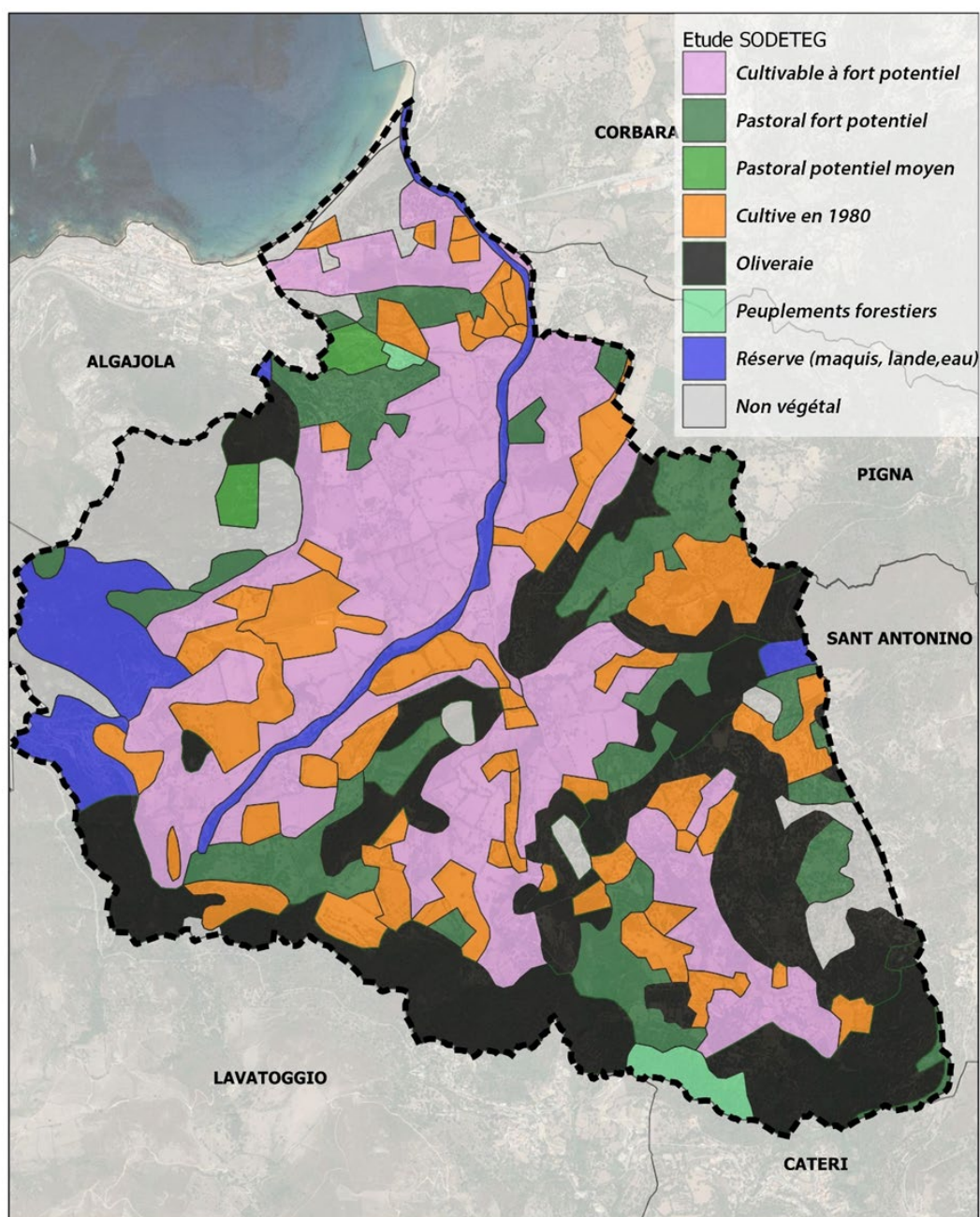
4.6.5 Le potentiel agricole des espaces identifiés par l'étude SODETEC

Le zonage agro-sylvo-pastoral SODETEG décrit un état de l'occupation du sol observable au début des années 1980 et, selon les types de cultures alors en place ou l'état ligneux de la végétation, détermine des potentiels pouvant être obtenus, le cas échéant après certains travaux d'amélioration.

A Aregno, 8 catégories d'espaces ont été identifiées :

- Olivier (essence dominante),
- Peuplements forestiers,
- Espaces agricoles actuels en 1980,
- Zone de réserve (maquis, lande, eau),
- Espace cultivable à fort potentiel,
- Espace pastoral à fort potentiel,
- Espace pastoral à potentiel moyen,
- Espace non végétal.

Le zonage agro-sylvo-pastoral SODETEG.



Source : Collectivité de Corse

Les espaces cultivables à fort potentiel se localisent principalement sur 3 sites séparés par des reliefs collinaires ; la plaine littorale Nord, la plaine centrale, la cuvette géographique en contre-bas des franges Sud-Ouest du village. Les reliefs collinaires étaient au moment de l'étude SODETEG dominés par la culture de l'olivier.

La plaine agricole centrale



Certains de ces espaces cultivables à fort potentiel, identifiés dans les années 1980 ont été, depuis, urbanisés, notamment en façade littorale et au sein des quelques groupes de constructions isolées édifiées dans la plaine. L'urbanisation sur ces terrains depuis plus de 40 années passées reste toutefois limitée et contenue.

La localisation des espaces cultivables à forte potentialité permet d'avoir des éléments de réflexion pour le maintien et le développement des zones agricoles.

4.6.6 La prise en compte de la question agricole dans le PADDUC pour Aregno

Le Plan d'Aménagement et Développement DURables de la Corse (PADDUC), document supérieur au PLU a été approuvé le 02 octobre 2015. Une modification n°1 relative à la prise en compte des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) a été approuvée par l'assemblée de Corse, le 05 novembre 2020. Cette modification s'est imposée, suite à l'annulation le 01 mars 2018 de la délibération du 02 octobre 2015, en tant qu'elle arrêtaient une carte erronée des ESA. La nouvelle carte des ESA a ainsi été approuvée le 05 novembre 2020.

Dernièrement, le TA de Bastia en date du 29 avril 2022 a annulé la délibération du 5 novembre 2020 de l'Assemblée de Corse approuvant la modification n°1 du PADDUC relative au rétablissement de la carte des ESA.

En matière agricole, les objectifs opérationnels du PADD du PADDUC sont :

- Protéger les terres cultivables agricoles et équipées ou en projet d'irrigation,
- Maintenir les espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif et favoriser leur désenclavement,
- Gérer durablement les espaces naturels et forestiers.

La modification du PADDUC approuvée le 05 novembre 2020 a, outre la nouvelle cartographie des ESA, permis d'apporter des éclairages utiles en matière de prise en compte des critères à retenir pour délimiter les ESA. A ce titre, le rapport du président du conseil exécutif de Corse, rédigé dans le cadre de cette modification, a permis de « clarifier l'application du critère de la pente de 15%, afin d'indiquer si elle est relative ou absolue ».

Pour ce faire, il convient de rappeler que le PADD (Livret II du PADDUC) retient, dans son orientation stratégique n°14, l'objectif de préserver au titre des ESA « les terres cultivables et à potentialités agropastorales, ainsi que les terres cultivées équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement ».

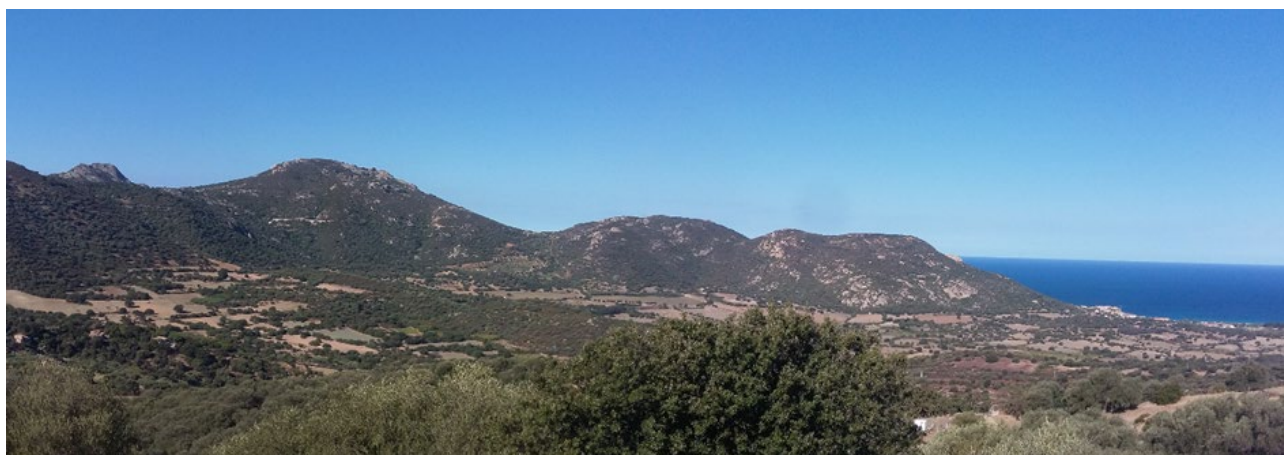
La pente ne constitue donc pas le seul et unique critère de qualification des ESA, bien qu'elle constitue l'un des paramètres permettant d'apprécier la cultivabilité d'un espace. Au vu de ces éléments, il n'y a donc plus

véritablement de doute sur le fait que l'exigence d'une pente inférieure à 15% ne constitue pas un critère s'imposant de manière systématique, même s'il demeure prépondérant dans la délimitation des ESA du PLU.

Néanmoins, l'annulation par le TA de Bastia du 29 avril 2022, retient également qu'en réduisant le champ d'application du critère de pente et l'objectif de préservation à l'échelle de la Corse des dits espaces, les changements apportés au PADDUC portaient atteinte à l'économie générale du plan et qu'en conséquence il aurait fallu engager une procédure de révision et non de modification.

Au regard de ce contexte particulier, le travail de mise en compatibilité du PLU par rapport au PADDUC n'est pas remis en cause. En effet, cette carte des ESA du PADDUC a constitué un des éléments ayant permis d'effectuer le travail d'affinage nécessaire, tel que présenté et développé ci-après. La mise en compatibilité du PLU avec le PADDUC sur le critère des ESA ne fait donc plus directement référence à une carte des ESA mais aux critères de définition de ces surfaces.

La plaine agricole centrale



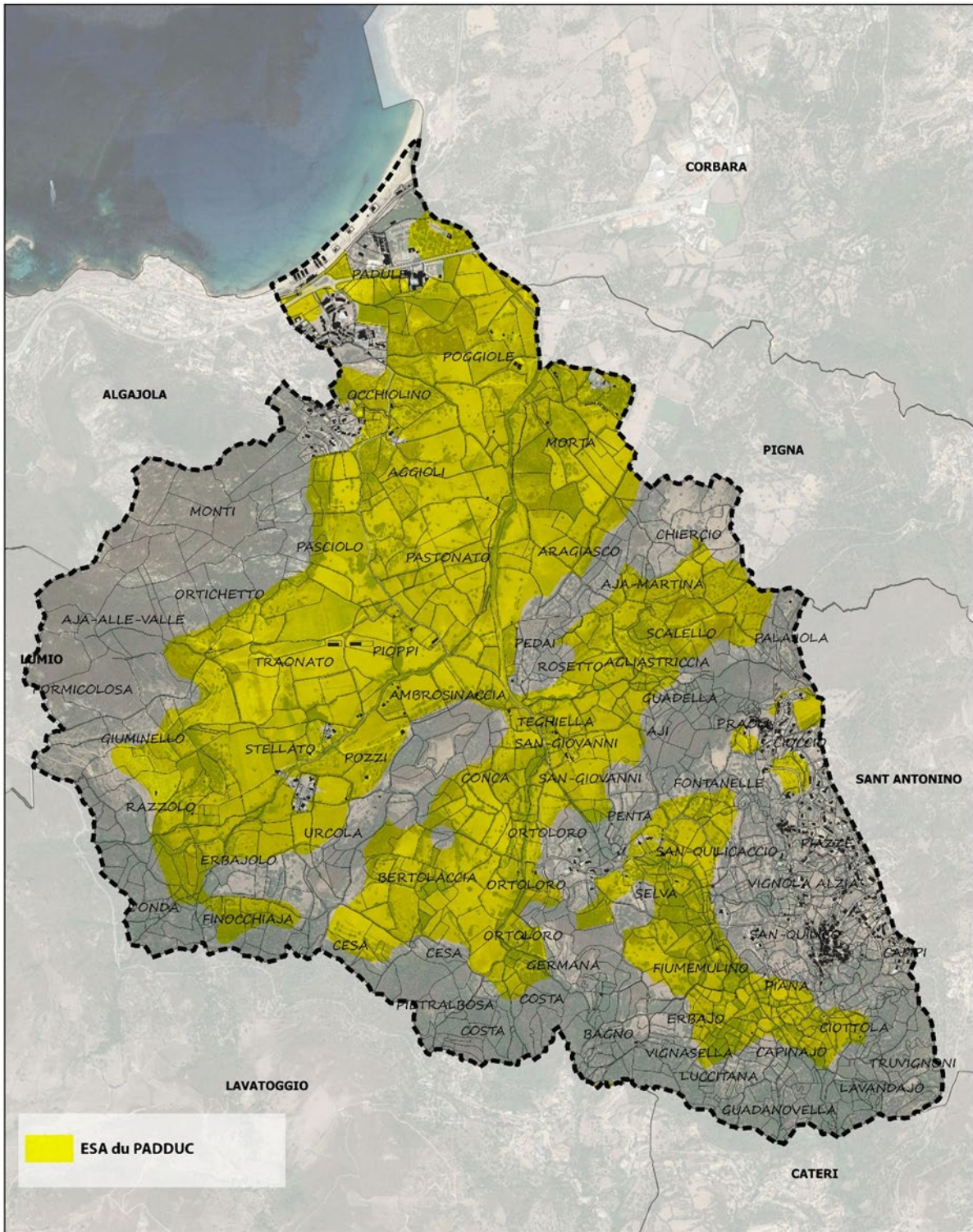
Les espaces stratégiques agricoles (ESA) d'Aregno

Des ESA ont donc été définis pour chaque commune de Corse dont Aregno. Au titre du PADDUC, l'objectif fixé pour **Aregno est de préserver 459 hectares d'ESA**. A noter que ce chiffre correspond au quota initialement fixé pour la commune (au titre de la modification n°1 du PADDUC, annulée en totalité par le TA de Bastia, ce quota était légèrement différent).

Comme précédemment noté, il appartient au PLU, de délimiter les ESA à l'échelle locale. Précisons, en préalable, que le rapport de compatibilité entre le PLU et le PADDUC demeure une relation de subordination moins exigeante que le rapport de conformité ; ce-dernier permettant une relation plus souple de la norme de référence, alors que le rapport de compatibilité interdit tout écart avec ladite norme. Cette compatibilité doit donc être prise en compte dans son ensemble, au terme d'une analyse globale impliquant de se baser à l'échelle de la commune et en tenant compte de l'ensemble des orientations concernées énoncées par le PADDUC ; à savoir l'exigence de préservation des terres agricoles, mais également les besoins et la capacité d'accueil du territoire, à l'horizon 2032.

Pour Aregno, les ESA sont situés, au Nord, sur une grande partie de la façade littorale entre Algajola et Corbara, de part et d'autre de la RT30. Ils se développent ensuite au sein de la vaste plaine agricole centrale innervée par la D551, jusqu'en contre-bas du hameau de Praoli, ainsi qu'en frange Ouest du hameau d'E Torre et au Sud du village, à proximité de la commune de Cateri.

Les ESA du PADDUC



Source : AUE Corsica

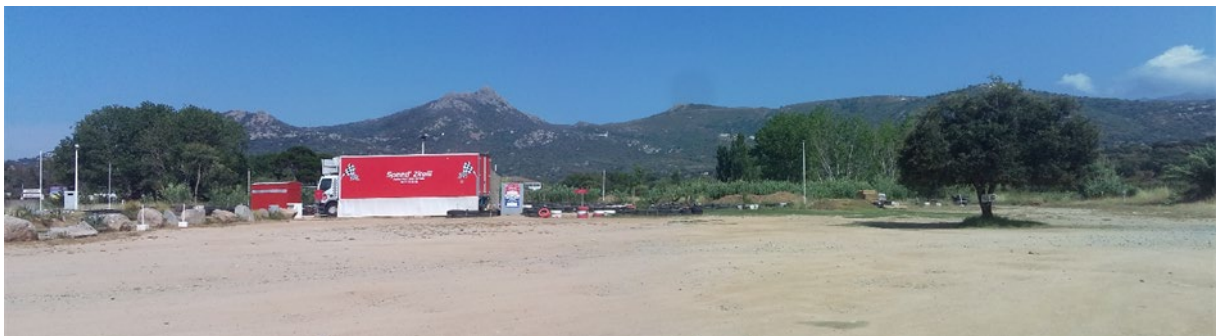
Des espaces agricoles en contre-bas du village d'Aregno



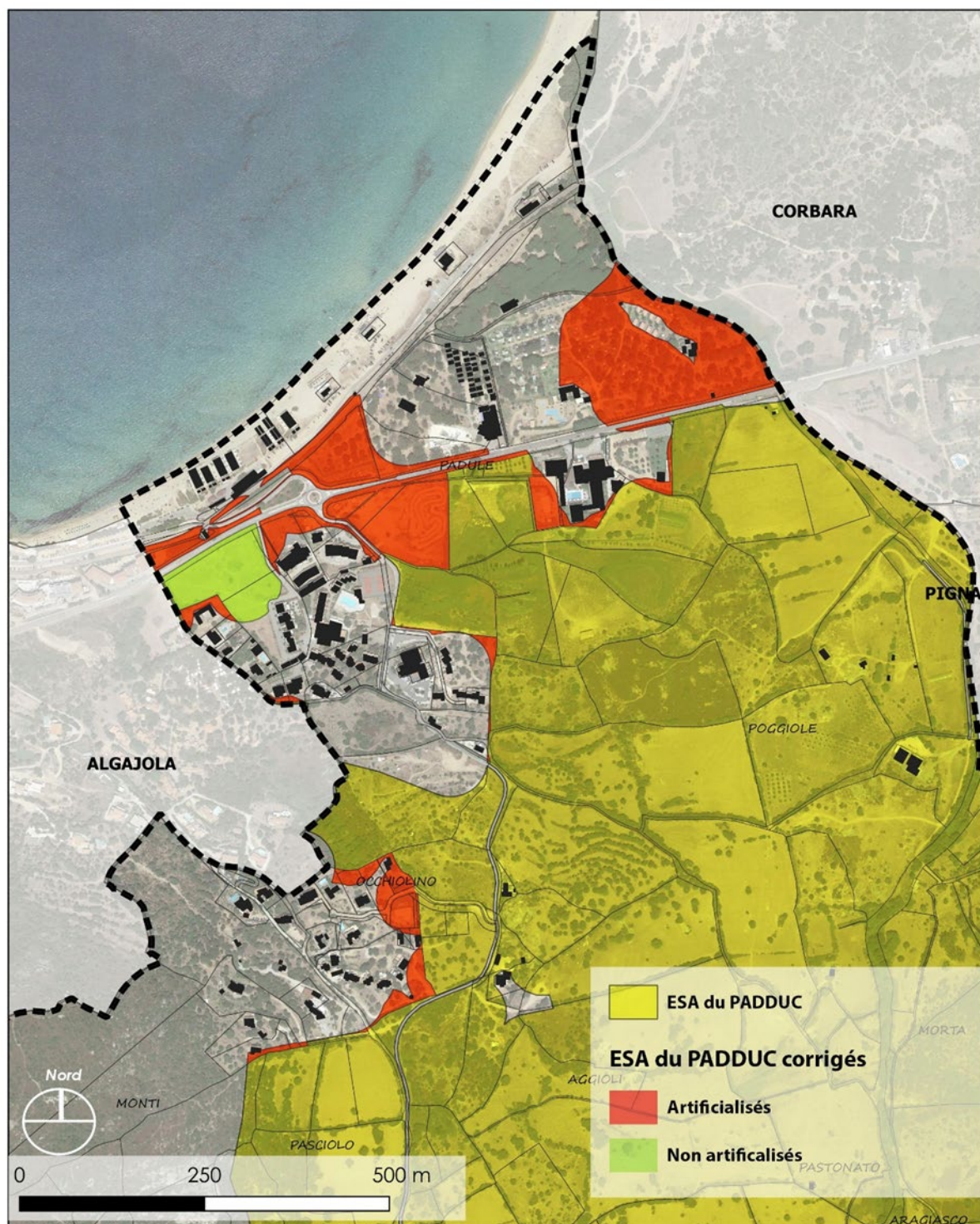
Ces ESA ont vocation à être classés en Zone Agricole (A) dans le PLU, à l'exception de quelques évolutions, représentant des surfaces réduites, et notamment justifiées car :

- Certains ESA correspondent à des terrains d'ores et déjà artificialisés, soit des surfaces ne remplissant pas les critères définis par les orientations réglementaires du PADDUC. Ces terrains représentent au total 11,2 hectares. Leur suppression n'est pas problématique et elle devient, au contraire, nécessaire. En outre, les cartes présentées ci-après montrent bien que ces terrains artificialisés, situés sur la façade littorale ou au contact du village, ne peuvent être éligibles en tant qu'ESA. A titre indicatif, sur ces cartes, tous les terrains artificialisés sont issus d'une l'analyse couplant la photo-interprétation et la consommation spatiale effectuée sur la période 2011-2021 (complétée par les surfaces consommées depuis cette date, jusqu'à aujourd'hui). Sur ces cartes, la photo aérienne et le cadastre n'ayant pas été totalement actualisés, toutes les constructions réalisées ou en cours de réalisation n'apparaissent pas. Pour plus de précisions, il convient de se référer à l'analyse de la consommation spatiale précitée, intégrée dans le rapport de présentation.
- Certains ESA correspondent à des terrains non artificialisés, dont la suppression est également justifiée par le fait qu'ils vont être nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain du PLU, et correspondre à la satisfaction des besoins à l'horizon 2032 (démographie, habitat, équipements, ...).

Un ESA identifié sur un terrain consommé depuis 2021 (PC accordé en 2022)



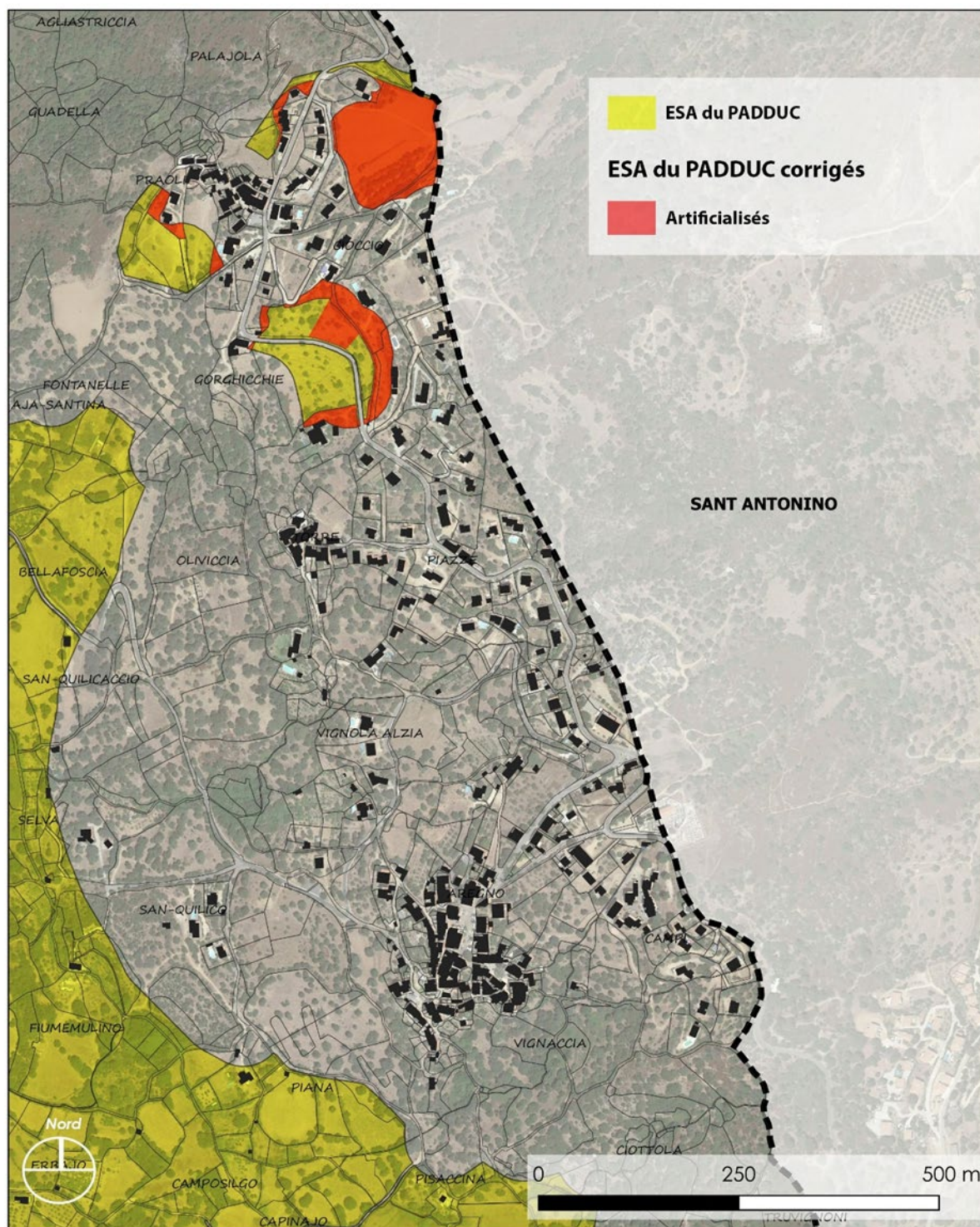
Des ESA à corriger sur la façade littorale, lorsqu'ils correspondent à des espaces déjà artificialisés



Des ESA identifiés sur l'emprise d'établissements touristiques (en limite Nord de la RT30)



Des ESA à corriger au sein du hameau de Praoli, car correspondant à des terrains déjà urbanisés



Enfin, afin de respecter l'objectif de 459 hectares d'ESA, des terres agricoles cultivables et améliorables à forte potentialité (étude SODETEG) devront être intégrées comme ESA. Il s'agira des terres répondant aux critères qualitatifs fixés par le PADDUC, soit, notamment, des espaces cultivables présentant de fortes potentialités agronomiques, majoritairement situées sur des pentes < 15 %, mais également des espaces cultivés en 1981, voire encore déclarés exploités aujourd'hui (cf. RGP 2020).

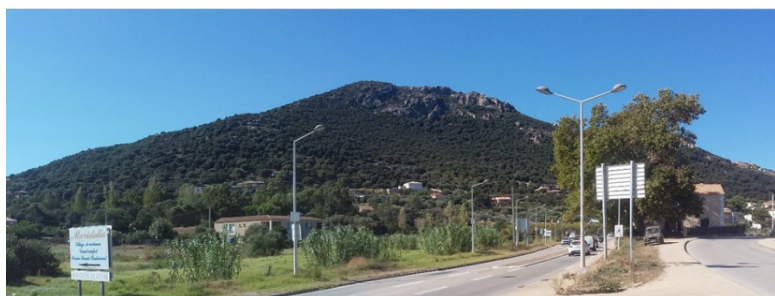
La méthodologie d'intégration des ESA dans le PLU d'Aregno est présentée ci-après.

PHASE 1 : La prise en compte des enveloppes urbaines actuelles à travers une délimitation à l'échelle cadastrale conduit nécessairement à ajuster les contours des ESA localisés avec le PADDUC approuvé en 2015 à plus grande échelle. afin d'en extraire les éléments de la trame qui se superposent avec les espaces déjà bâtis, artificialisés et dents creuses non artificialisées qui n'ont pas vocation à être affirmées pour un usage agricole.

Le résultat aboutit à un différentiel de :

- **11,2 hectares** correspondant à des terrains **artificialisés** et ne remplissant donc pas les critères d'éligibilité en tant qu'ESA. Ces terrains sont situés sur le littoral et autour du hameau de Praoli.
- **1,2 hectare** correspondent à un terrain **non artificialisé** sur la façade littorale, en limite avec Algajola, le long de la RT30, s'agissant d'une unité foncière enclavée dans une zone déjà artificialisée, donc d'une dent creuse dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas cultivé et qui n'a pas vocation à un usage agricole futur.

Un espace en ESA au PADDUC non retenu à ce titre avec le PLU ; sur le littoral, en limite avec Algajola

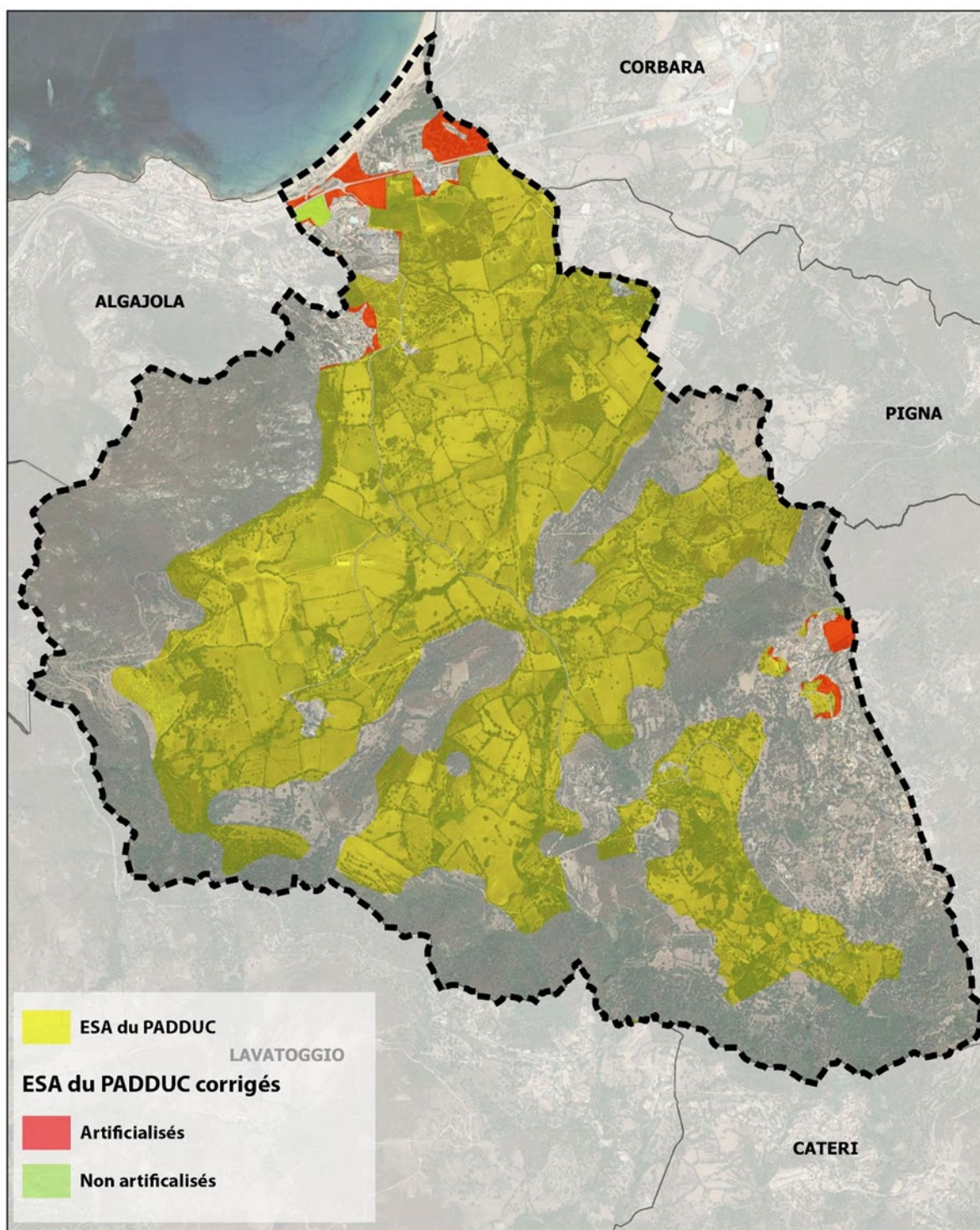


Le différentiel de 12,4 hectares ne représente que 2,7% du total des ESA du PADDUC (459 hectares). En ne prenant en compte que les terrains non artificialisés (1,2 hectares), les ESA véritablement supprimés ne représentent plus que 0,3% du total précité. D'ores et déjà, le rapport de compatibilité entre le PLU et le PADDUC apparaît globalement justifié.

Evolutions des ESA du PADDUC

Total ESA du PADDUC	459,0	100,0%
Total ESA du PADDUC conservés	446,6	97,3%
Espace artificialisé	11,2	2,4%
Espace non artificialisé	1,2	0,3%

Source : MAP

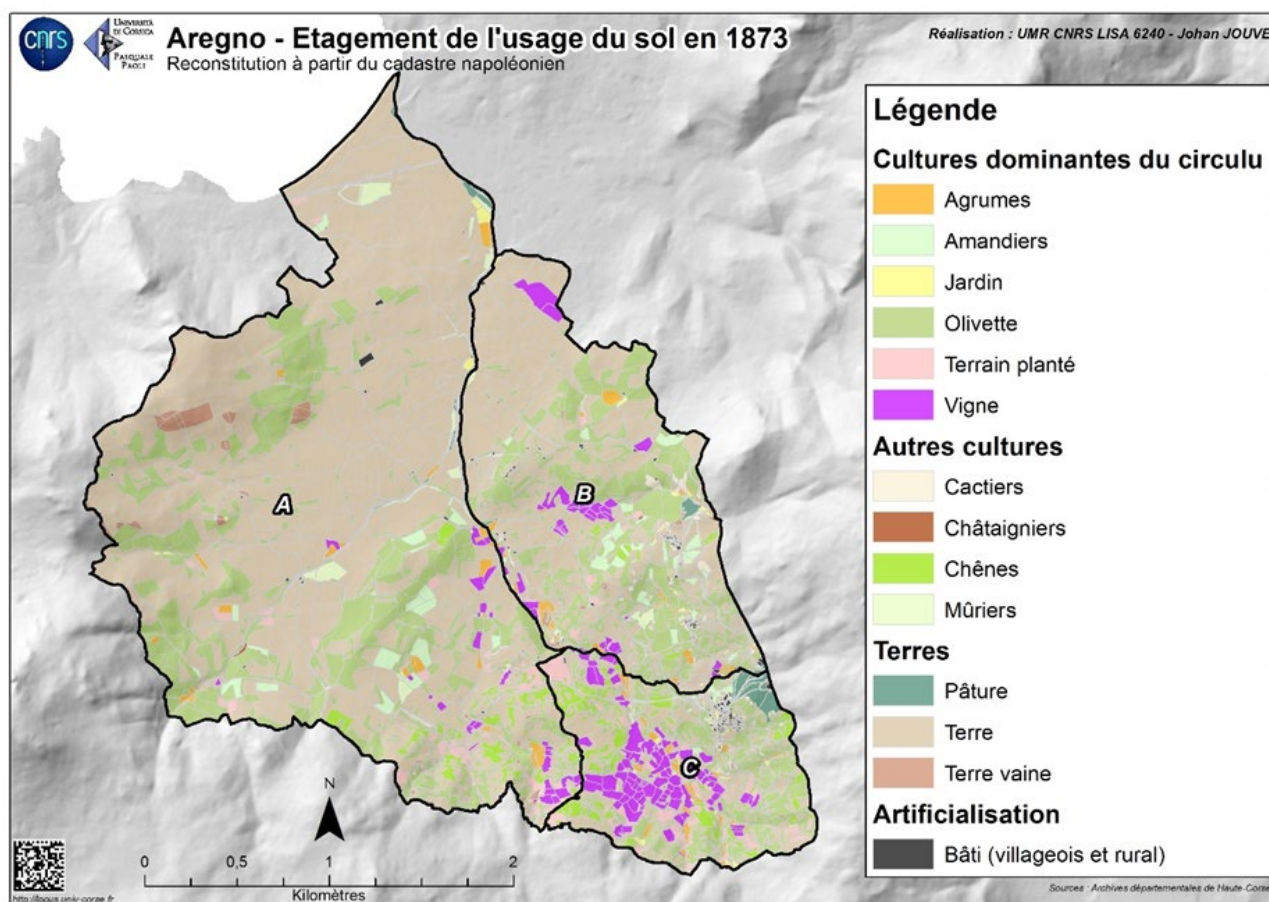


Source : MAP.

PHASE 2 : Reconstitution du capital d'ESA (soit 459 hectares) en incluant des espaces correspondant aux critères d'identification du PADDUC. A ce titre, les ESA de compensation devront être identifiés selon les 5 axes stratégiques suivants :

- **Un objectif d'insertion paysagère et de continuité** par rapport aux ESA conservés. Les contours des ESA de compensation devront ainsi être définis de manière à les unifier avec les ESA conservés, ce qui permettra de pas les émietter, tout en préservant les lignes de force du paysage communal (lignes de crêtes des reliefs boisés et fonds de vallons). Cet objectif pourra également se traduire par un certain nombre d'**ajustements matériels**, justifiés à partir d'une prise en compte parcellaire.

- **Un objectif d'intégration topographique.** A ce titre, des données issues du Système d'Information Géographique (SIG) "**Modèle Numérique de Terrain**" (NMT), ayant valeur de référence pour l'identification des déclivités au sein du PADDUC, seront intégrées, ce qui permettra de mieux préciser la prise en compte des pentes > ou < 15%.
- **Un objectif de valorisation économique.** Les ESA de compensation pourront correspondre à des espaces à potentialité agronomique, notamment classés en ERPAT, ou déclarés exploités, ou se situant sur des terres classées en AOC-AOP, et implantés sur des pentes soit > 15%, soit < 15 %. A ce titre, ces ESA de compensation pourront également être identifiés à partir du croisement avec les parcelles actuellement déclarées exploitées (RPG 2020), comme illustré dans la cartographie présentée en page suivante.
- **Un objectif de validation historique.** Les ESA de compensation pourront enfin être identifiés grâce au recours à l'histoire agricole d'Aregno, notamment à partir d'un travail d'analyse d'anciennes photos aériennes (1950, ...) et du cadastre napoléonien.



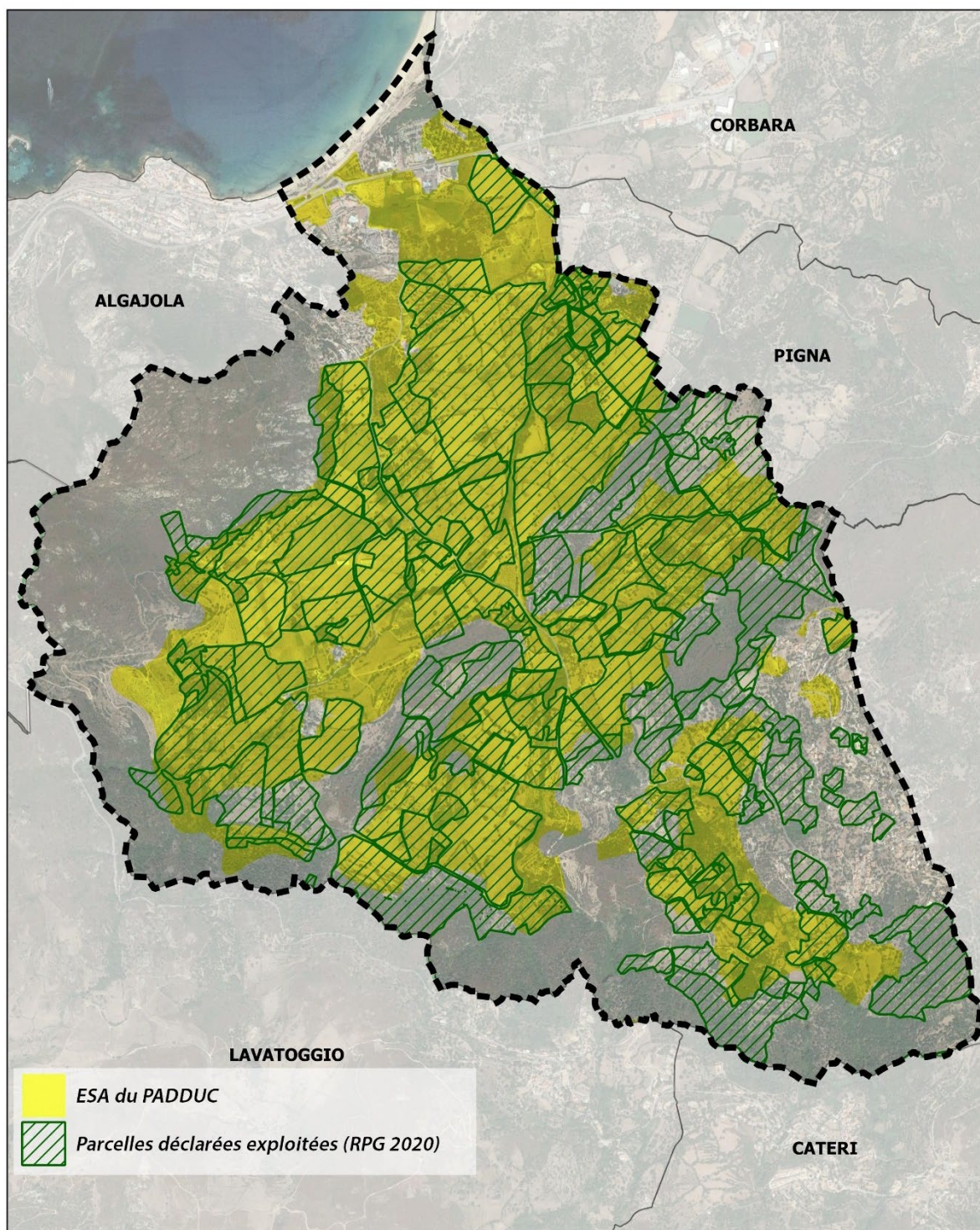
Le recours à l'histoire pour identifier des ESA de compensation

D'ores et déjà, la commune a identifié un certain nombre d'espaces pouvant être retenus et pleinement considérés comme ESA de compensation, notamment autour de la ferme pédagogique, à Urcola, ou sous le village (zone de vignes et de jardins), en se rappelant que les espaces qui ont été les premiers touchés par la déprise agricole, étaient ceux qui étaient le moins facilement exploitables et/ou les moins rentables. Ils ont, depuis, été gagnés par le maquis.

Pour clore ce chapitre, il convient de préciser que le différentiel de -12,4 hectares d'ESA par rapport au PADDUC, en raison de la prise en compte des espaces artificialisés ou ayant vocation à l'être car en position de dent creuse dans l'enveloppe urbaine, ne pourront peut-être pas tous être compensés sur des espaces cultivables à potentialité agronomique et présentant des pentes < 15 %, le PADDUC ayant à priori déjà intégré tous les terrains répondant à ces critères en ESA, ne laissant donc aucune marge de manœuvre.

Ces faits étant posés, avec un tel écart minime de 1,2 hectares, représentant seulement 0,3% du total des ESA du PADDUC (459 hectares), **c'est à bon droit que le PLU peut justifier qu'il ne s'écarte pas de façon importante de l'objectif fixé de compatibilité.**

Les ESA du PADDUC, corrélés avec les terrains déclarés exploités (RPG 2020).



Source : MAP

Pour résumer :

- ESA PADDUC : 459 hectares.
- ESA du PADDUC conservés : 446,6 hectares.
- ESA du PADDUC non intégrés car artificialisés : 11,2 hectares.
- ESA du PADDUC supprimés (non artificialisés mais en « dents creuses ») : 1,2 hectares.
- ESA du PLU d'Aregno : devront représenter, a minima, une surface totale de 459 hectares après compensation, correspondant au strict respect de l'objectif quantitatif fixé par le PADDUC.



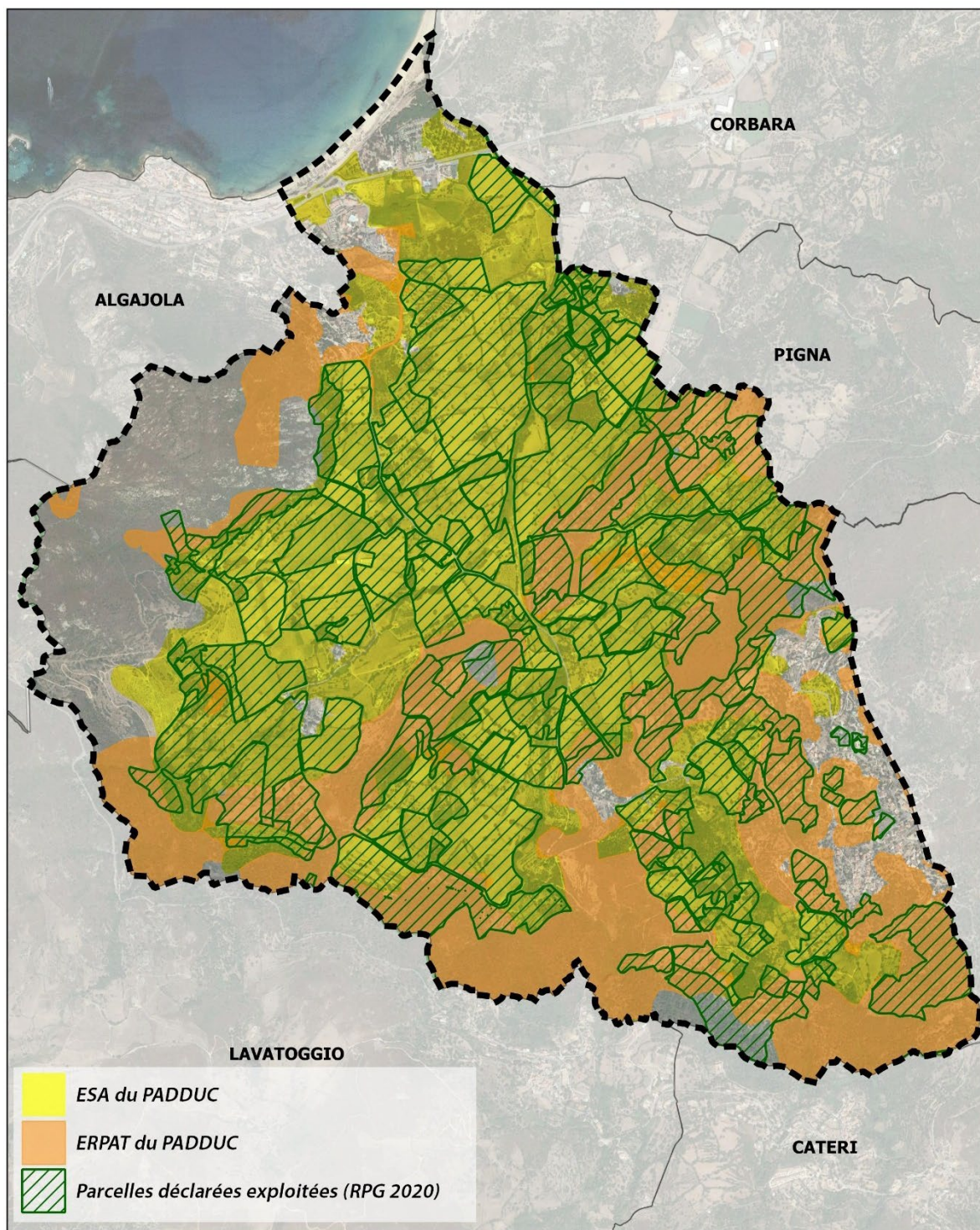
Les espaces ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle de Aregno

Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) correspondent à des espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels. Ces ERPAT ont vocation à être prioritairement intégrés en Zone Agricole (A) dans le PLU. Ces ERPAT se développent principalement sur des surfaces situées en continuité d'ESA, qu'il s'agisse de la façade littorale (Sud), de la plaine centrale (Ouest) ou en frange du village (Nord).

Comme pour les ESA, certains ERPAT figurant au PADDUC, de par leur situation stratégique au contact d'espaces urbanisés déjà à l'époque, ont été bâtis au cours des dernières décennies. Les surfaces concernées ont ainsi perdu leur vocation agricole initiale. D'autres ERPAT présentent aujourd'hui des caractéristiques plutôt naturelles tant les espaces sont boisés et moins favorables que par le passé à une activité pastorale.

Le PLU va devoir s'attacher à protéger les ERPAT, notamment en application des Lois Littoral et Montagne, comme exigé par le PADDUC (cf. Livret IV, pages 51 à 53). A ce titre, la vocation agricole et pastorale sera préservée, de même que la vocation naturelle (notamment en cas de support d'une activité forestière).

Par ailleurs, le travail d'identification des ESA de compensation pourra s'appuyer sur les espaces classés en ERPAT et les surfaces déclarées exploitées (RPG 2020), donnant ainsi toute sa cohérence à la reconnaissance, à la valorisation et la pérennisation des zones agricoles du PLU.



Source : MAP

5. EQUIPEMENTS

5.1 Les équipements liés aux services, à la culture, aux loisirs, à l'action sociale et à l'éducation

La présence des équipements et des services indique le caractère stratégique d'une commune, son attractivité et ses potentialités de développement.

Bénéficiant de son rôle de bourg rural, Aregno dispose d'une offre globalement satisfaisante par rapport à son niveau de population.

La commune dispose de l'Hôtel de Ville, d'une agence postale, d'une salle polyvalente (récemment magnifiquement restaurée), et d'un groupe scolaire (ayant également été récemment agrandi, avec une écriture architecturale de grande qualité), regroupant l'école maternelle et primaire, accueillant près de 54 enfants.

A Aregno, les équipements et services publics sont regroupés au village, bien que l'école soit quelque peu en retrait du centre historique, elle reste à proximité du lieu de vie.

L'école, avec celle de Cateri, fait partie du Regroupement Pédagogique Intercommunal dispersé (chaque école rassemble les élèves de plusieurs communes par niveau pédagogique et garde son statut juridique et sa direction d'école). En 2019, 25 enfants Aregnois de 2 à 10 ans sont scolarisés. L'école dispose d'une cantine. Sa capacité en nombre de classes est de 1 classe de toute petite section/moyenne section de maternelle, 1 classe de Grande section/ CP et 1 classe de CE1/CE2. La capacité d'accueil de l'école permet d'accueillir de nouveaux élèves, notamment à travers une extension possible sur site et l'ouverture d'une future classe.

En matière d'enseignement secondaire, l'approche est différente ; elle ne s'apprécie qu'à l'échelle de la micro-région. Les collèges se trouvent à Calvi et à l'Île Rousse (la commune d'Aregno dépendant du collège de l'Île Rousse), et les lycées à l'Île Rousse (11 km). Au regard de la structuration de l'offre d'équipement scolaire, le relatif éloignement d'Aregno par rapport au collège de l'Île Rousse n'est pas un frein pour l'installation de nouveaux ménages.

La commune ne dispose pas de crèche permettant l'accueil des plus petits. La plus proche se situe à 6 km à Monticello et elle dispose d'un agrément pour 33 enfants. A noter que Monticello (CC Ile Rousse-Balagne) ne fait pas partie de la même communauté de communes que celle d'Aregno (CC Calvi-Balagne).

L'absence de crèche sur la commune peut être un frein à l'accueil de jeunes ménages.

Mairie, service postal et groupe scolaire d'Aregno



La commune ne dispose pas d'équipements sportifs ; les résidents peuvent se rendre à Monticello pour bénéficier d'un stade ou de la piscine. A égale distance, une autre piscine se trouve à Lumio, ou même encore Calvi.

Le complexe sportif Calvi-Balagne dispose :

- Une piscine couverte
- Un bassin d'apprentissage
- Une salle multisports de niveau interrégionale avec gradins,
- 4 courts de squash
- 1 dojo et une salle de danse

En matière d'équipements culturels, les Aregnaïens peuvent également aller au cinéma à L'Ile-Rousse.

La Communauté de Communes Calvi-Balagne a en projet la réalisation d'une salle de spectacle vivant de 300 places et d'une salle de cinéma de 100 places, sur le site dit de l'Oasis sur la commune de Calvi.

Un office du tourisme doit s'implanter à Aregno au cours de l'été 2023, à proximité de la salle polyvalente et viendra renforcer la centralité villageoise.

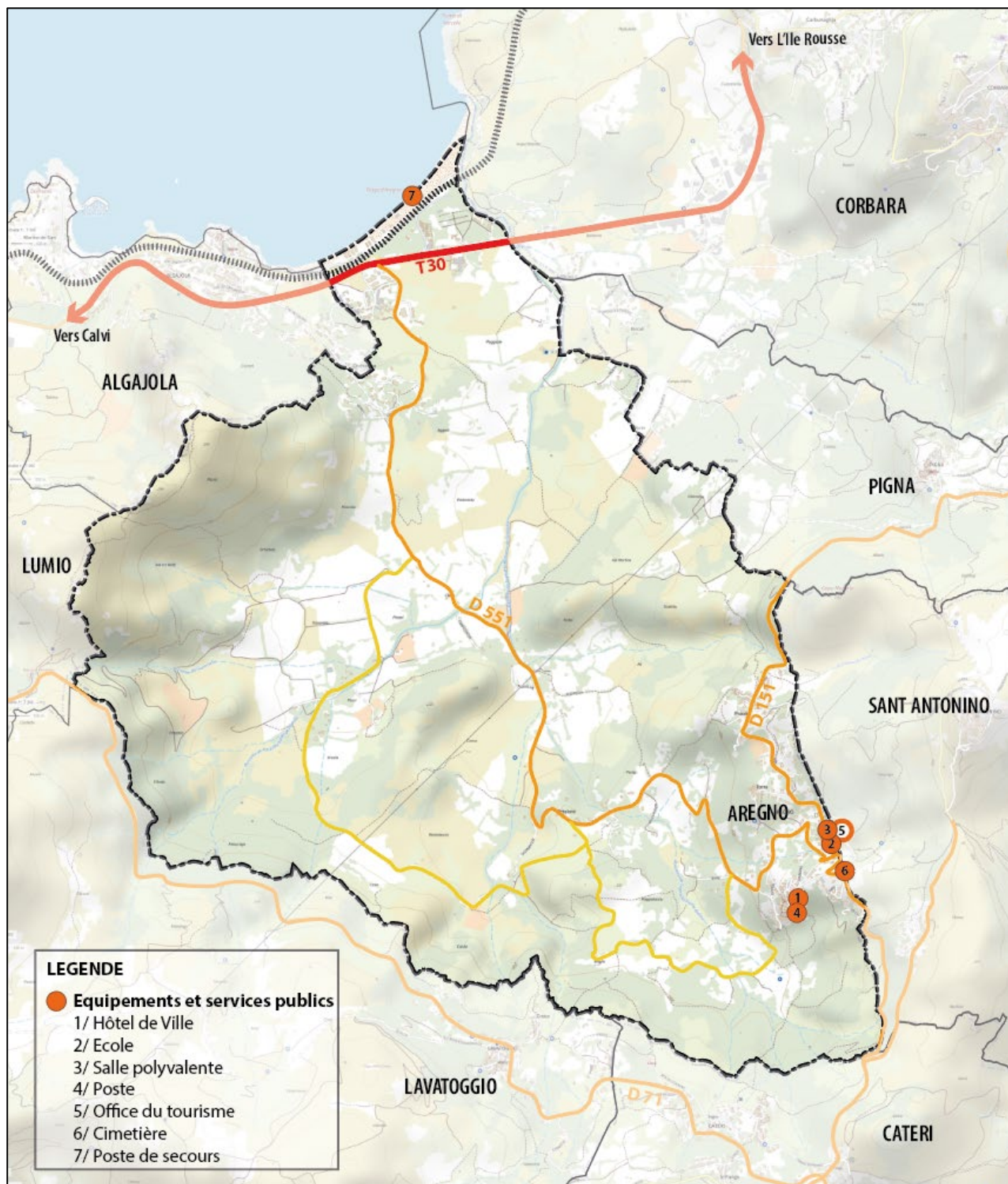
La commune est également équipée d'un poste de surveillance pour la baignade, implanté en bord de la plage d'Algajola.



D'autres projets d'équipements structurant sont à l'étude, notamment un City-Stade ainsi qu'une aire de jeux, qui viendront compléter l'offre actuelle, participant ainsi au développement de l'attractivité communale. A ce titre, la commune a adopté dernièrement le projet de création de cette aire de jeux. Cet espace comprendra des structures ludiques pour les enfants, de type balançoire et toboggan, mais également un revêtement adapté composé de dalles amortissantes qui répondront pleinement au respect des normes en vigueur. Le projet à venir de City-Stade viendrait en complément de l'aire de jeux, avec la réalisation d'un équipement collectif multisports.

Un projet de délocalisation de la mairie est également en cours d'étude. Sa nouvelle implantation demeurera toujours dans le cœur du village, participant ainsi à maintenir le caractère essentiel de ce service public à proximité des habitants.

Localisation des équipements



Source : MAP

5.2 Le tissu commercial

Les commerces sont présents au niveau du village et en bordure du littoral.

En termes de services commerciaux, l'offre correspond aux services de première nécessité. Dans le village, on compte : un restaurant, une coiffeuse, une supérette, un dépôt de pain-salon de thé-biscuiterie, une autre biscuiterie, une fromagerie (répertoriée par la « Strada di i Sensi » en tant qu'apiculteur). En terme artisanal, on note la présence d'une potière et d'un fabricant de bijoux.

On relèvera donc l'absence dans le village de boucherie, pharmacie, tabac-presse, et fleuriste. Couplée avec la volonté de prévoir une nouvelle dynamique démographique au sein ou à proximité directe du village, le confortement voire la dynamisation de l'offre commerciale et de services de proximité pour les prochaines années apparaît comme un enjeu majeur du projet urbain communal.

En bordure du littoral, l'offre est pratiquement uniquement liée à la restauration. Outre les restaurants fonctionnant de manière indépendante, chaque structure touristique est équipée d'un restaurant interne, et les campings de superettes, implantées en premier plan le long de la RT30, ce qui ne permet pas de qualifier qualitativement cette « entrée de ville ».

Actuellement, c'est à proximité, sur les communes voisines de Corbara, au sein de la Zone d'Activités, et d'Algajola, au sein du centre-ville, tous deux plus proche que le centre-ville historique d'Aregno, que les résidents et touristes peuvent compléter leurs besoins en termes d'achat pour des besoins quotidiens.

Prochainement, une nouvelle surface commerciale sera réalisée en bordure de la RT30, au niveau du carrefour avec la RD 551 qui mène au village. Son emprise est relativement importante, le projet prévoyant environ 5000 m² de surface de plancher).

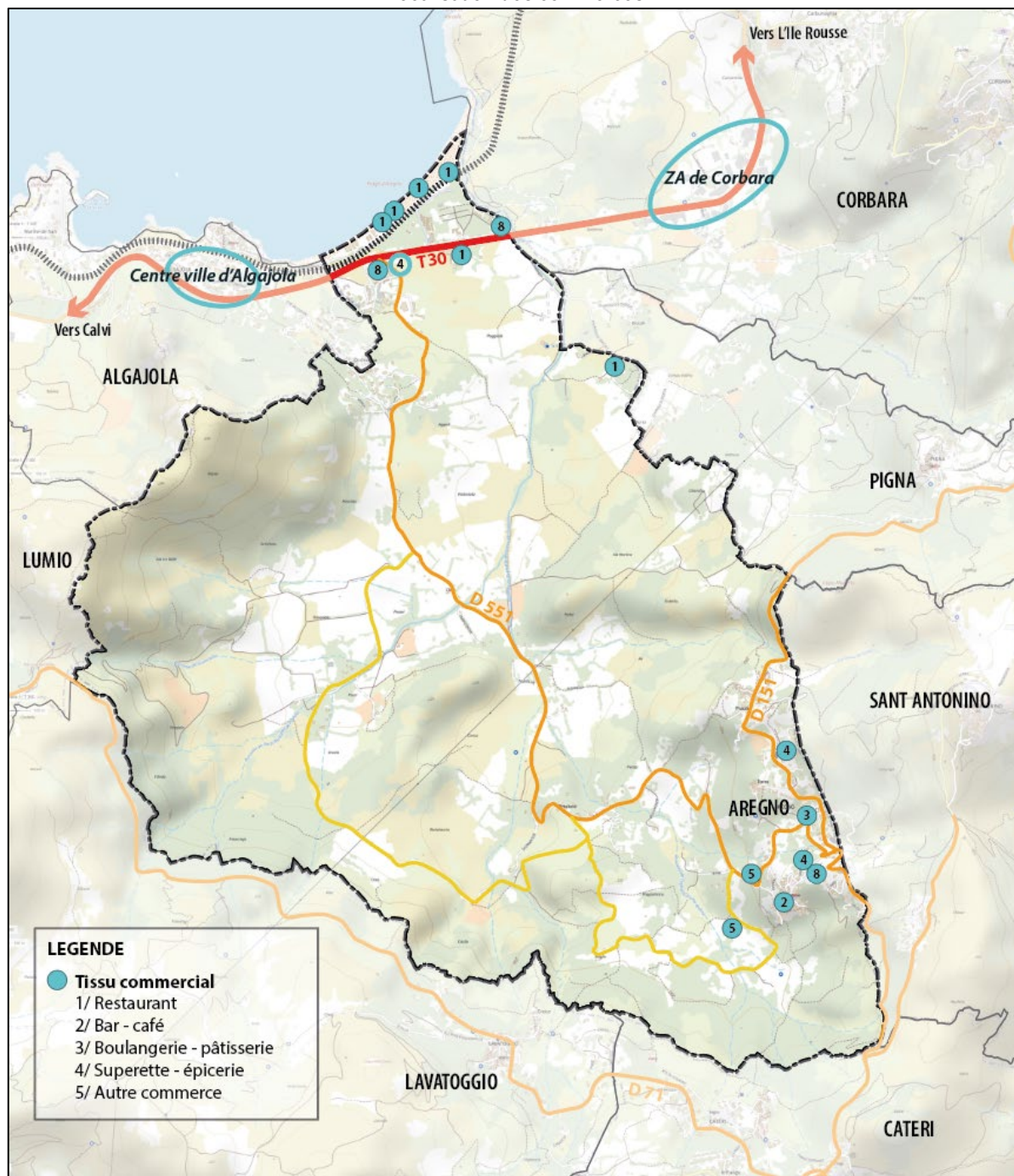
Le tissu commercial littoral – restaurants en bord de mer



Le tissu commercial du village d'Aregno



Localisation des commerces



Source : MAP

5.3 Les associations et la vie culturelle

Qu'il s'agisse de festivals, de foires, ou de spectacles, la production d'événements culturels constitue un vecteur de promotion touristique et surtout de lien social.

La commune de Aregno dispose d'un tissu associatif assez restreint.

Il est surtout représenté par les associations sportives, principalement dans le domaine des arts martiaux et sports mécaniques, ainsi qu'une association spécialisée dans la danse (salsa) - (4 associations)

L'association I Picculi Aranci organise des manifestations traditionnelles. Elle a également pour objectif de répondre aux demandes des enseignants dans l'aide au financement des sorties et à l'achat de matériel pédagogique, en organisant des lotos, des kermesses.... Elle crée également du lien social en créant des ateliers grâce à des intervenants bénévoles (soutien scolaire, atelier de jeux d'échec et autres...).

On retrouve également une association dans le domaine de la santé (formation médicale continue), et une autre dans la défense des intérêts économiques.

Celle qui semble le plus marquer la vie communale est l'association socio-culturelle « le foyer rural d'Aregno ». Jadis, dans la plaine d'Aregno, on cultivait l'amandier (un arbre parfaitement adapté à la Corse, région sèche et ensoleillée), l'olivier comme partout ailleurs en Balagne ainsi que des agrumes. Une partie de l'histoire économique du bassin de vie d'Aregno relève de la production et la transformation d'amandes (casserrie).

À la fin du XIX^e siècle la culture de l'amandier couvrait 3 000 ha de l'île. Vers la moitié du siècle dernier, elle ne représentait plus qu'une centaine d'hectares. Dès 1970, à la suite d'un plan de relance de l'amandier, œuvre de la Chambre d'agriculture et du comité national de l'amande, 300 ha seront replantés. Sans études préalables de production, de transformation et de commercialisation ni d'appuis techniques nécessaires, cette opération sera un échec puisqu'en 1980 la Corse ne comptait plus que 170 ha d'amandiers. En 1990, un plan de reconversion financé par l'Onhiflor et la CEE est mis en place. C'est dans ce contexte dégradé pour l'amanderaie, que le Foyer Rural di Aregno a été donc créé le 10 octobre 1996.

L'objectif était de rendre un hommage particulier au fruit emblématique des vergers de la plaine d'Aregno qui ont fait le rayonnement économique du bassin au début du siècle, en organisant une foire agricole et artisanale dédiée à l'amandier avec pour ambition de participer à la revalorisation de la filière en Corse.

Le foyer rural, sous forme associative (loi 1901) ayant pour activités : l'animation et de développement du milieu rural ; et pour vocation d'animer le village, d'organiser les fêtes, de créer du lien intergénérationnel. Au-delà de l'organisation annuelle de « la foire de l'amandier », ses objectifs sont les suivants :

- Affirmer et valoriser le rôle de l'association dans le développement du territoire d'Aregno ;
- Sensibiliser les habitants et les organismes en vue d'actions innovantes ;
- Souder les liens entre les générations ;
- Impliquer un grand nombre de personnes du territoire autour de problématiques sociales et économiques ;
- Pérenniser la solidarité et l'esprit de partage

A Fiera di l'amandulu



6. DEPLACEMENTS

6.1 Réseau routier

Le village est desservi par la route RD151 qui longe le relief et mène en direction du Nord-Est à L'Ile-Rousse. C'est le long de cette voie ou à proximité immédiate que s'est développé l'essentiel des espaces urbanisés ; le cœur du village, les hameaux de Praoli et Torre, mais aussi les habitations plus récentes égrenées entre ces trois entités.

La RD151 permet également de rejoindre vers le Sud en direction de Cateri la RD71 dite encore « route corniche », circuit touristique des « villages balcons » de la Balagne.

Une bretelle, la RD551, relie directement le village à la Route Territoriale 30 (ex-RN 197) et donc à la frange littorale d'Aregno en parcourant la plaine. Cette voie est communément appelée « Route de la plaine ». Elle a dernièrement fait l'objet de travaux de réhabilitation, dans son intégralité.

Depuis la RT30, bien que proche du littoral, aucune percée visuelle ne permet de percevoir la mer ; ses abords offrent une traversée du territoire communal peu qualifiante.

La RD151, en entrée du hameau de Praoli



A proximité de la RD151 - Hameau de Torre



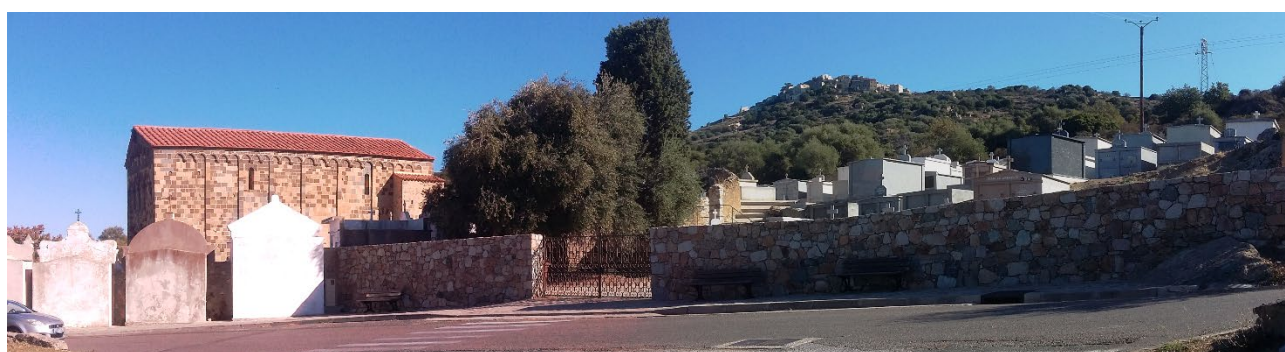
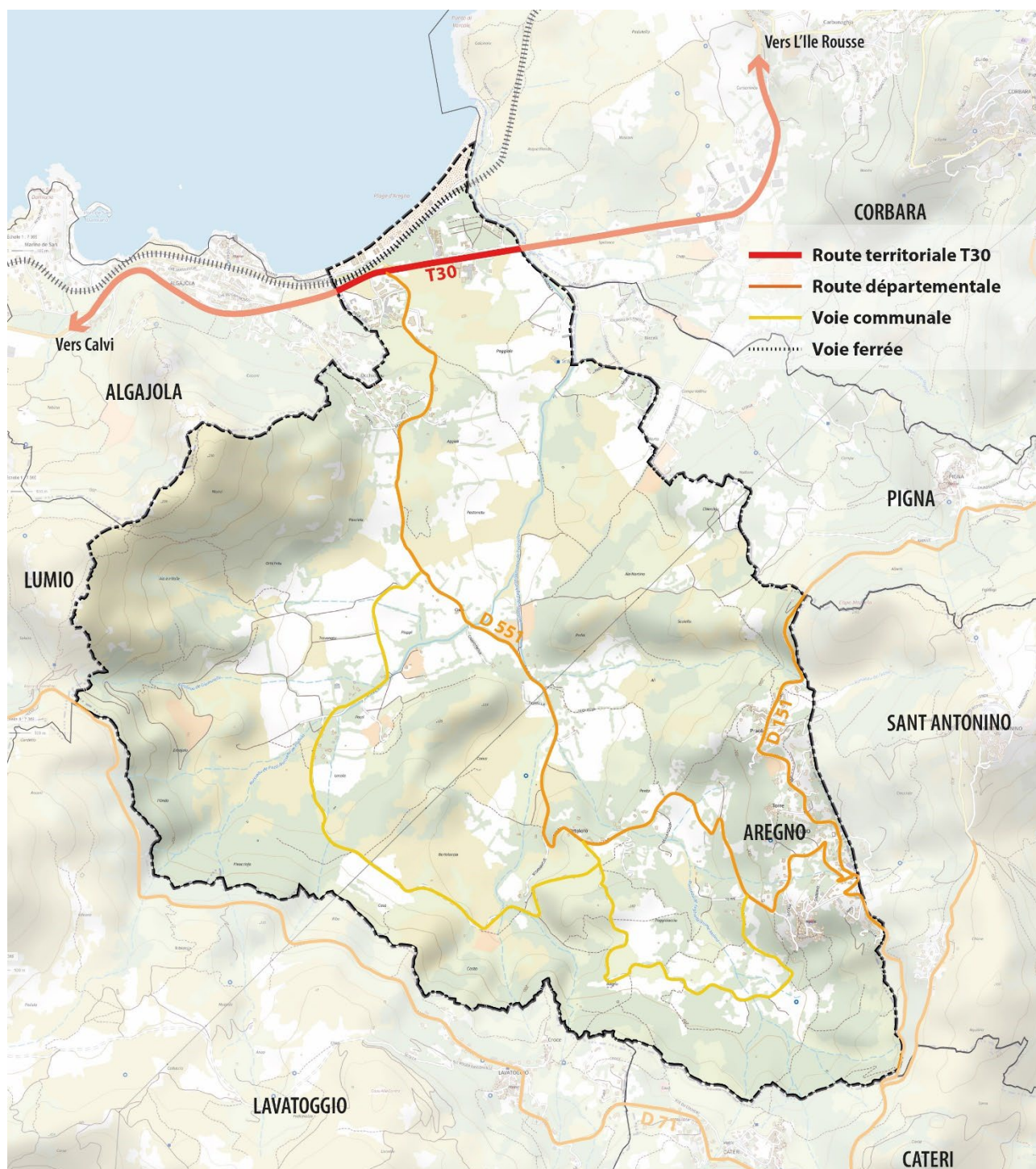
Vues des entrées du village depuis la RD151 et la RD551



Vues de la RT30

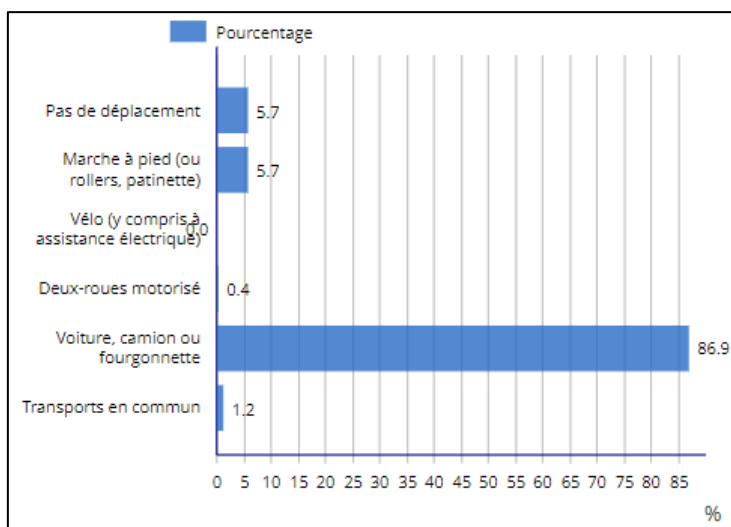


Localisation des principaux axes routiers à Aregno



A Aregno, l'automobile individuelle est le moyen de transport privilégié, notamment pour se rendre au travail ; car 2/3 des actifs ayant un emploi travaillent hors de la commune.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi. Source : Insee, RP2019 exploitation principale ns principales, géographie au 01/01/2022

6.2 Transports collectifs

6.2.1 Transport par cars-bus

La question des transports et de la mobilité fait partie des compétences optionnelles et facultatives de la Communauté de communes.

A ce jour seul un réseau de desserte a été mis en place, permettant de se rendre au complexe sportif Calvi-Balagne, situé au Nord-Est de l'aéroport. La halte se situe devant l'école.

Ligne de transports collectifs organisée par la CC de Calvi-Balagne



Source : https://complexe-sportif-calvi-balagne.elisath.fr/index.php?id_actu=47

Les déplacements scolaires sont quant à eux assurés par la Collectivité de Corse, via une compagnie privée.

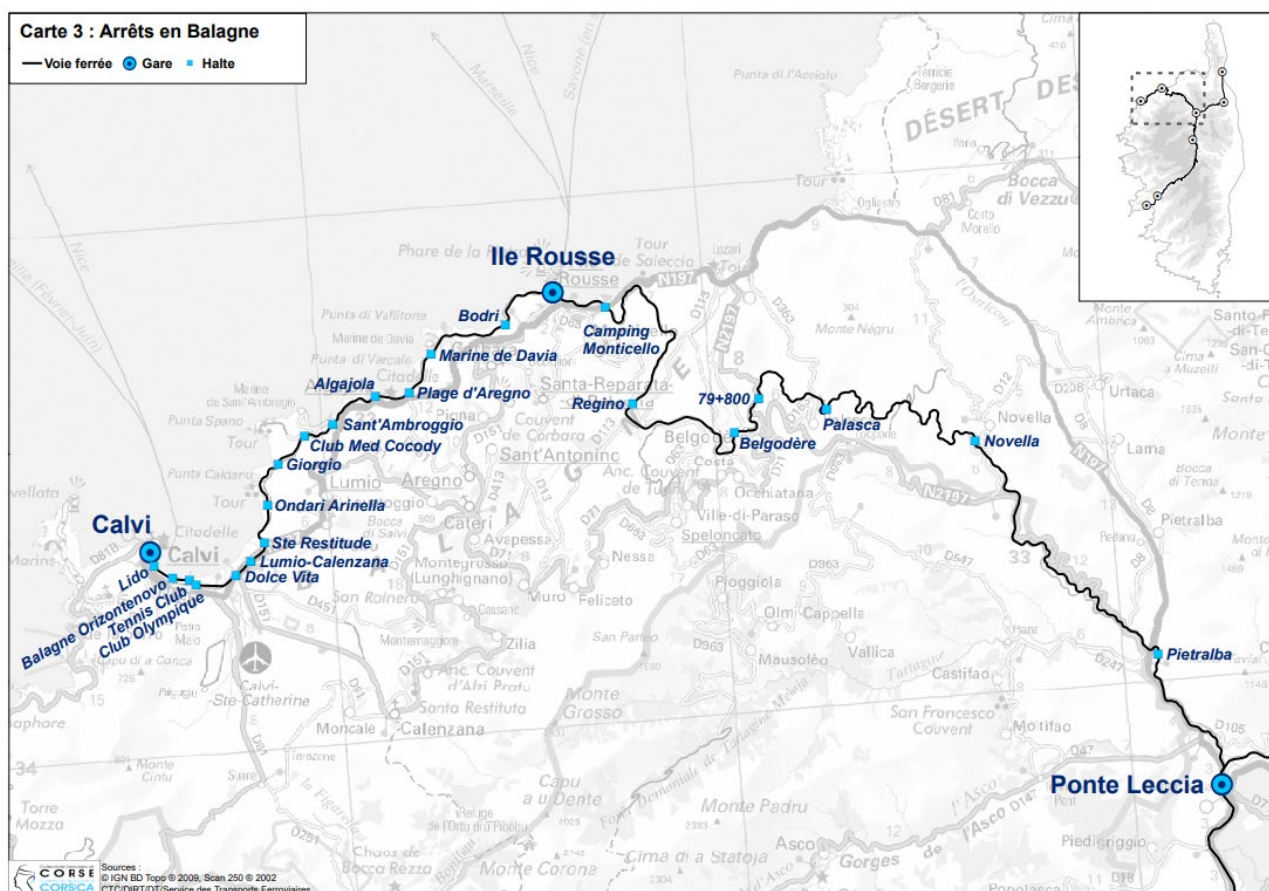
6.2.2 Transport par voie ferrée

La commune est traversée par les Chemins de fer de la Corse et dispose d'une halte.

Elle se trouve à environ 6 km (10 minutes) en voiture du noyau villageois, en face de la plage ; elle est difficile à identifier.

Aucun espace de stationnement à proximité n'est aménagé ; les éventuels usagers doivent se garer sur des espaces non matérialisés, boulevard d'Algajola, le long de la voie de chemin de fer. ce qui n'incite pas non plus à son utilisation.

Plan du réseau des Chemins de fer de la Corse



Source : <https://cf-corse.corsica/plan-du-reseau/>

Point d'arrêt du Chemins de Fer de la Corse à Aregno



6.2.3 Transport par la voie maritime

Le village de Aregno est distant de 12 km (20 minutes) du port de L'Île-Rousse, qui constitue la porte d'entrée principale de la Balagne par la voie maritime.

Les ferrys assurent les liaisons avec Bastia et Ajaccio, mais aussi Marseille, Toulon, Nice, Savone et Livourne. Au-delà du transport de passagers, le port a également une vocation de Port de commerce.

Enfin, les Ports de de L'Île-Rousse et de Calvi ont également une fonction de port de plaisance.

6.2.4 Transport par la voie aérienne

L'aéroport le plus proche est l'aéroport de Calvi-Sainte-Catherine, à 20 km (25 minutes).

6.3 Déplacements doux

6.3.1 De nombreux chemins de randonnée

Plusieurs sentiers balisés traversent le territoire communal.

Un permet de relier les villages perchés en passant par Corbara, Pigna Sant'Antonio, Aregno, Lavatoggio, Cateri, ... Les commerces du village permettent une halte ; de s'y restaurer ou de boire un verre en terrasse tout en profitant de la découverte du patrimoine bâti.

Deux permettent de relier le centre historique à sa façade littorale (côté Est et Ouest de la Plage). Au passage, ils relient à la Plage la majorité des campings présents sur la commune ainsi que ceux, limitrophes, de Pigna et Corbara situées au Nord-Est du territoire. Ils permettent donc depuis les campings, une accessibilité à la plage.

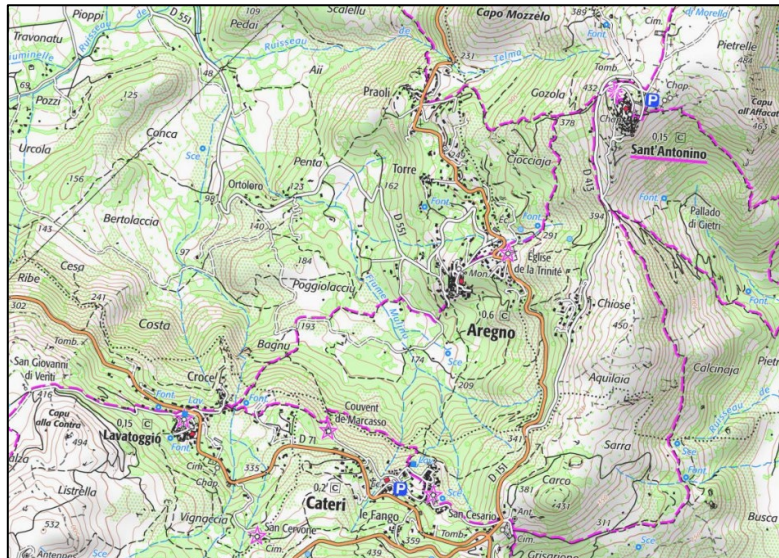
Un autre sentier longe le littoral entre Corbara et Lumio ; il est détourné au niveau de la plage d'Aregno, et ne suit pas celle-ci.

D'autres chemins supports de randonnées sont utilisés. Il s'agit généralement des chemins ruraux, permettant d'accéder aux espaces agricoles.

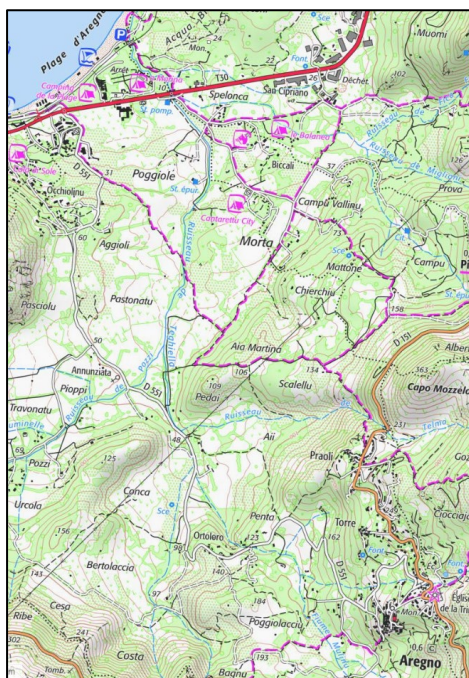
Sentiers de randonnée balisés à Aregno



Sentier de randonnée reliant les villages perchés



Sentiers de randonnée reliant le village historique à la Plage

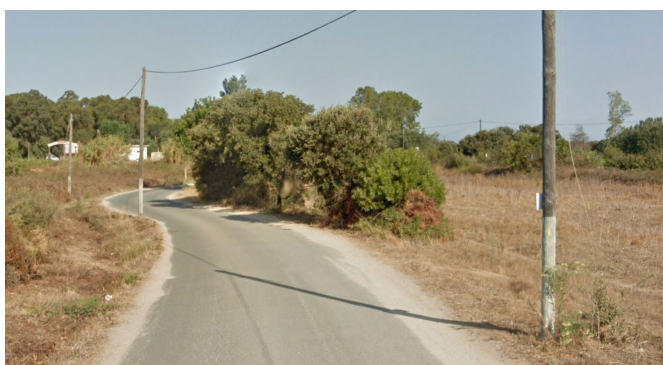


Sentier de randonnée longeant le littoral, détourné au niveau de la plage d'Arenzo



A noter que lorsque les chemins de randonnée suivent des portions de voies, les espaces ne sont pas aménagés pour les piétons

Sentier au bord de la RD551 / Padule



6.3.2 Des liaisons piétonnes à valoriser /aménager

6.3.2.1 Le village

Le village est quasiment dépourvu de trottoir/espace sécurisé pour les piétons. Cela n'est pas problématique dans les rues où généralement seuls les riverains circulent dans le cœur du village, les axes de transit (RD151 et DR551) ne traversant pas proprement dit le cœur historique. Toutefois, dans le cadre d'une découverte touristique, il est à remarquer qu'il existe des parkings idéalement situés pour effectuer une visite du cœur du village, notamment une aire de stationnement implantée en limite de l'église de la Trinité, qui constitue souvent le premier endroit visité et permet de continuer la visite à pied, évitant ainsi d'encombrer les rues du noyau villageois. Le stationnement se fait principalement sur la place centrale, qui devient plus une zone de manœuvre qu'une place où le piéton serait dominant. Des places sont également implantées le long de la descente de la supérette, mais elles sont rarement occupées.

Pour ce qui concerne les abords de la RD151, des aménagements ont été réalisés avec un traitement de qualité. Ils permettent donc une fréquentation sécurisée des piétons depuis l'entrée du Sud du village jusqu'au hameau de Torre, en passant devant l'école et le cimetière. La poursuite des aménagements jusqu'au Hameau

de Praoli en accompagnement d'une densification de l'espace bâti entre les deux hameaux permettra de sécuriser de la même façon les circulations piétonnes, jusqu'aux équipements publics, notamment l'école et la salle polyvalente. Il n'en demeure pas moins qu'un problème de signalétique demeure, nuisant à une bonne information des visiteurs (réseau routier, équipements structurants, ...). De même, des aménagements au bénéfice des piétons et des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent être entrepris pour mieux sécuriser leurs conditions de déplacement. D'ores et déjà, la commune a décidé d'acquérir de nouveaux panneaux de signalisation, en remplacements des équipements vétustes ou manquants.

Les liaisons piétonnes, depuis l'école et le cimetière jusqu'au cœur du village (via la rue Campi et la RD 151) mériterait d'être mieux matérialisées. Elles permettraient en outre souligner la liaison/connexion entre l'église de la Sainte Trinité et l'Eglise de Saint Antoine, toutes deux éléments du patrimoine aregnais.

Aménagements pour les piétons en bordure de la RD151



A noter que la commune a dernièrement implanté des ralentisseurs sur la RD151 et la RD551, en des endroits stratégiques du village, dans le but de sécuriser ces secteurs, notamment afin de parer aux agissements dangereux de certains conducteurs qui roulent à une vitesse excessive. A titre indicatif, sur la photos ci-dessus à gauche, un des ralentisseurs a été placé.

Liaisons piétonnes méritant une attention particulière pour de futurs aménagements piétons

RD551 entre le village et l'école

rRue Campi entre le village/Eglise de Saint Antoine et l'Eglise de la Sainte Trinité





De manière complémentaire, des travaux de requalification d'espaces publics sont régulièrement menés par la commune dans le village. A ce titre, des travaux de reprise ont été réalisés sur la place centrale (Piazza Sant Antone Abbate). Cette politique d'embellissement et de sécurisation des chaussées a été poursuivie par la mise en œuvre d'un programme de réappropriation de la toponymie des rues, ruelles et placettes du village. Ainsi, 60 plaques de rue ont trouvé leur place au sein du cœur historique qui n'en détenait, jusqu'alors, aucune.

6.3.2.2 Le littoral

Les accotements de la RT30 sont difficilement fréquentables pour un usage mixte piétons/vélos.

Pour les piétons, les espaces libres s'apparentent plus à des délaissés qu'à de véritables cheminements piétonniers, avec des différences de traitement sur le linéaire.

Délaissé utilisé par les piétons en bordure de la RT30



Pas de trottoirs le long de la RD363 – uniquement une bande bétonnée de faible largeur visant à protéger les clôtures



*Espace partagé à Stazzola
(voie d'accès au parking depuis la RT30)*



Pour longer le littoral, les piétons marchent sur la plage ou empruntent le boulevard d'Algajola, utilisé comme voie de desserte pour stationner plutôt que comme un axe de liaison, la voie se terminant en impasse. L'indication zone 30 et ralentisseurs permettent de réduire la vitesse des véhicules et le partage de la voie pour les différents usages. Pour une meilleure gestion de l'espace, les places de stationnement mériteraient d'être mieux organisées /matérialisées. Les aménagements permettraient en outre de mieux valoriser la façade littorale.

Boulevard d'Algajola



6.3.3 Un itinéraire cyclable inscrit au PADDUC

En parallèle au service de transports collectif par les lignes régulières de bus, et dans le cadre de l'appel à projet AVELO2, un schéma directeur sur les mobilités actives sera réalisé par la Communauté de Communes. Cette étude permettra de définir les grandes lignes d'une stratégie de développement du vélo et de la marche à pied sur notre territoire. Ce schéma débouchera sur une programmation pluriannuelle d'investissements à court et moyen terme visant à augmenter leurs parts modales : pistes cyclables, trottoirs aux normes, stationnements des vélos ...

Un projet de voie verte Calvi-Ile-Rousse est inscrit à l'« Annexe 4 - Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport » du PADDUC, le long du littoral arégnais, ou plutôt le long de la RT30. Ce projet

est en cours, à l'échelle du Pays de Balagne. D'après le plan déctio établi en 2017, il semblerait que ce soit finalement l'option partage de la voie qui a été proposée.

Extrait du SRIST du PADDUC Carte n°3 – Itinéraires cyclables (axe stratégique 10)



Extrait du Plan d'Actions pour les Mobilités Actives - 18 septembre 2017 – Collectivité Territoriale de Corse – Cerema – Préfecture de Corse



Source : https://www.prefectures-regions.gouv.fr/corse/content/download/37916/255611/file/1%20pama_ajaccio.pdf

6.4 Capacité des aires de stationnement

6.4.1 Un parc de stationnement privatif insuffisant

A Aregno, en 2019, près de 89 % des ménages possèdent au moins une voiture. 44,8% des ménages en possèdent une et un peu plus de 44% en possèdent deux ou plus, ce qui représente un besoin minimal de 386 places de stationnement privatives.

Pour autant seuls un peu moins de la moitié des ménages disposent d'un emplacement réservé au stationnement privatif.

En termes dévolution entre 2008 et 2019, on remarquera qu'il y a aujourd'hui plus de ménages qui possèdent 2 véhicules, et que le nombre de ménages disposant d'au moins un emplacement réservé au stationnement est en régression.

Il existe donc bien un déficit entre le nombre de véhicules possédés par les ménages et le stationnement privatif qui, de fait, se concrétise par une mobilisation de plus en plus accrue des aires de stationnement publiques.

Équipement automobile des ménages

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	265	100,0	280	100,0	291	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	162	60,9	168	60,1	142	48,8
Au moins une voiture	230	86,8	254	90,8	258	88,9
1 voiture	142	53,5	160	57,1	130	44,8
2 voitures ou plus	88	33,3	94	33,7	128	44,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019

6.4.2 Un parc de stationnement public diversifié

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ».

Aregnu	Nb. places
Fond du village	17
San Quilicu	10
Piazza l'ò et Culumbaghja	11
Place de l'église	27
Piazza Nova et environs église	18
Entrée du village	32
Montée du cimetière	6
Autre	1
Total village	122
Praoli	12
E Torre	18
Total hameaux	30
Parkings visiteurs estivants	
Ecole	40
Trinité	10
Total visiteurs estivants	50
Total général	202

Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés

Il y a environ 200 places de stationnement estimées pour les véhicules motorisés et pour les 2 roues, sur l'ensemble du village et des hameaux.

Au niveau du village, on note qu'il y a plus de 120 places recensées, pour 50 à 60 véhicules des résidents à l'année. L'offre correspond donc largement aux besoins. Par contre, des tensions existent au niveau des hameaux de E Torre et Praoli, où l'offre en stationnement (30 places) est inférieure aux besoins des résidents.

La structure urbaine du cœur du village et des hameaux, avec de nombreuses ruelles inaccessibles aux voitures les protège d'un trafic qui souvent nuit au cadre de vie et à la tranquillité des résidents. Aregno n'est donc pas confronté à cet état de fait.



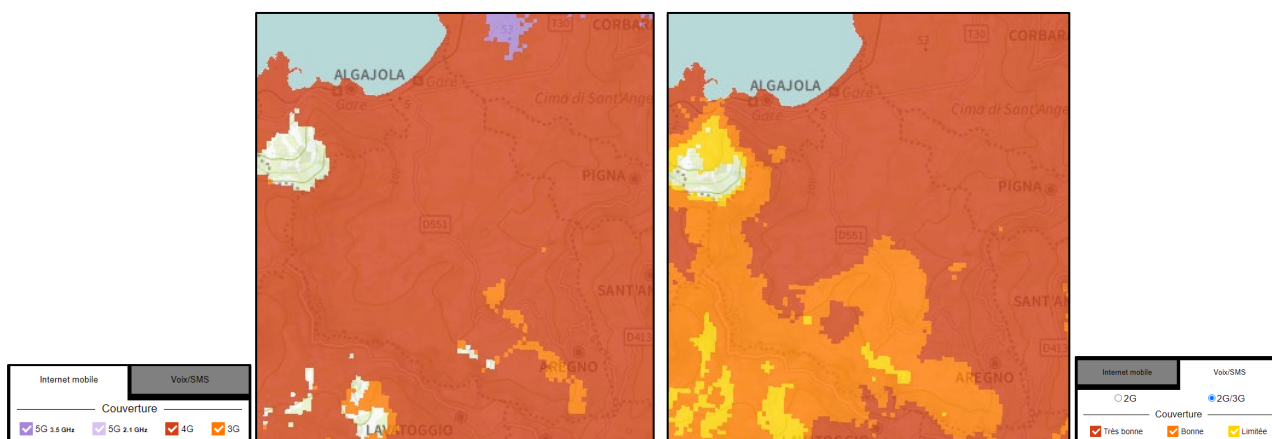
7. COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La fibre est développée par l'opérateur Orange et est déjà en place en contrebas du village au niveau du lieu-dit Vignola et dans la plaine agricole, à Teghiella. Elle est également déjà mise en place dans les espaces bâtis du littoral au lieu-dit Padule ainsi que dans les quartiers un peu plus en retrait, comme à Poggiole et Morta.

Le Village et les hameaux de Torre et Praoli sont actuellement encore desservis par les réseaux ADSL et 4G Home et le niveau de confort est décrit comme moyen à faible, voire aléatoire. Le déploiement en cours de la fibre, qui a démarré dans le village et les hameaux de Torre et Praoli, viendra améliorer la situation.

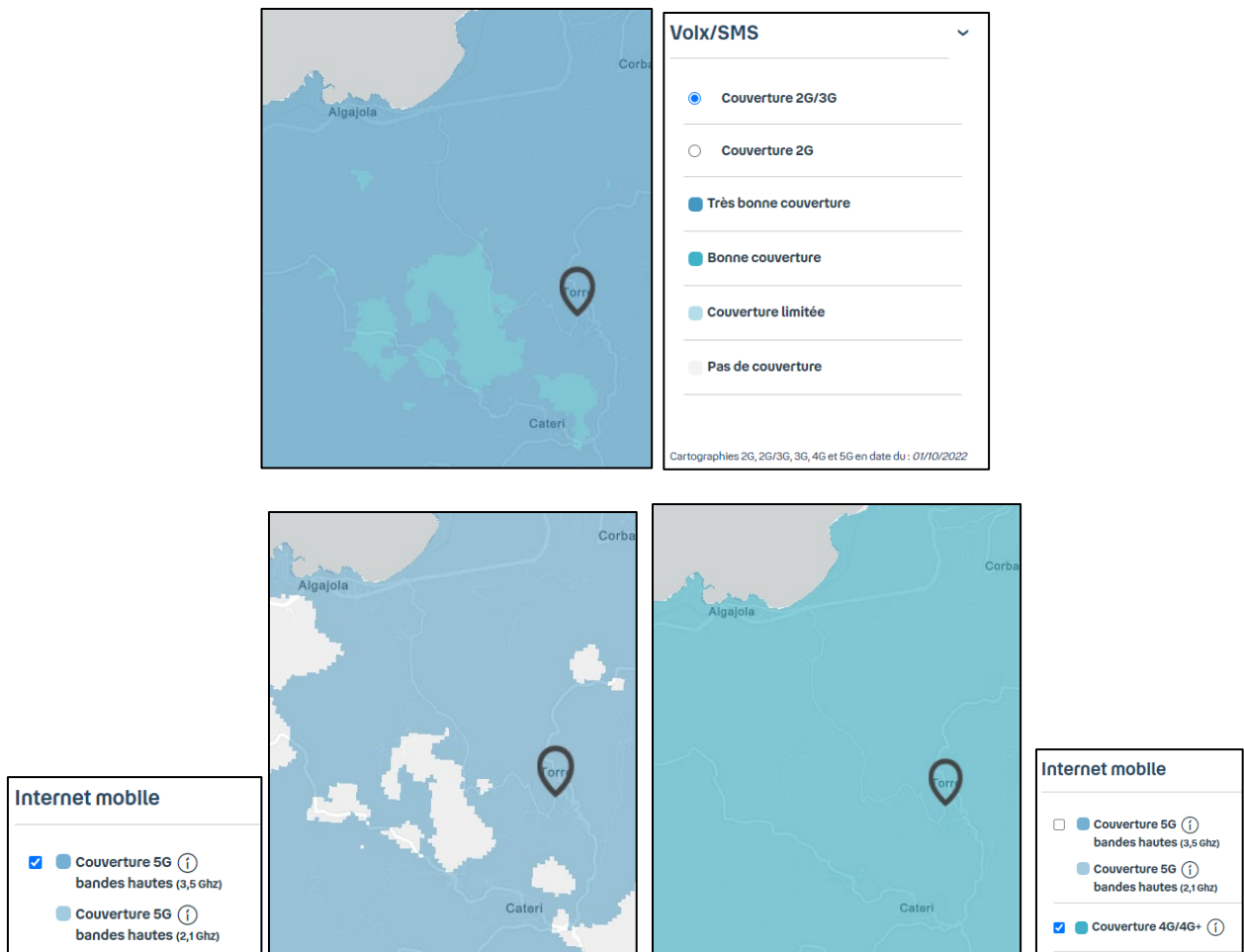
En termes de couverture mobile, la majorité du territoire est bien couvert, mis à part les lieux-dits Ortoloro, Conca, Pisaccina, au Sud du territoire communal, correspondant à une partie de la plaine agricole, qui l'est moins bien, pour les voix et SMS.

Couverture du réseau mobile Orange



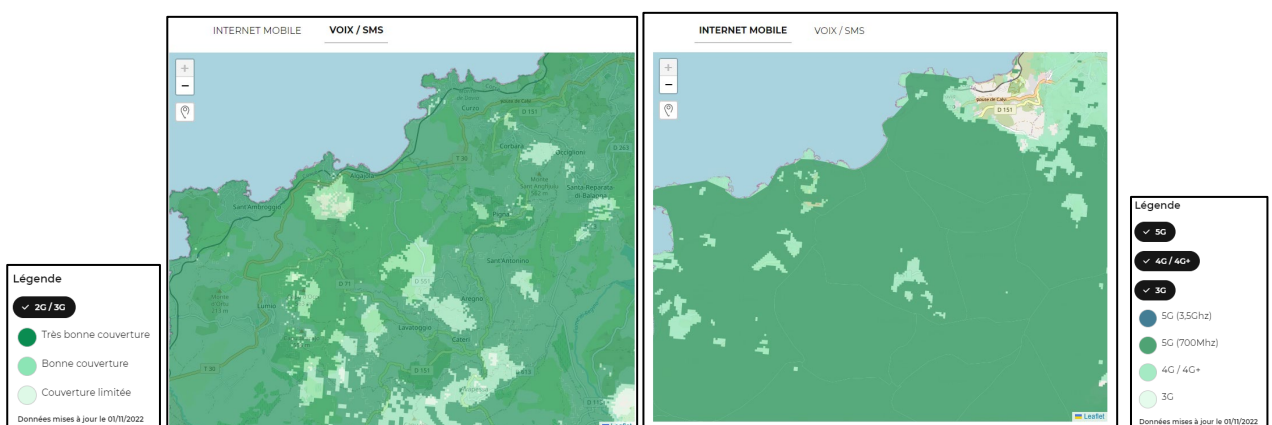
Source : <https://reseaux.orange.fr/cartes-de-couverture/mobile-3g-4g-5g>

Couverture du réseau mobile Bouygues



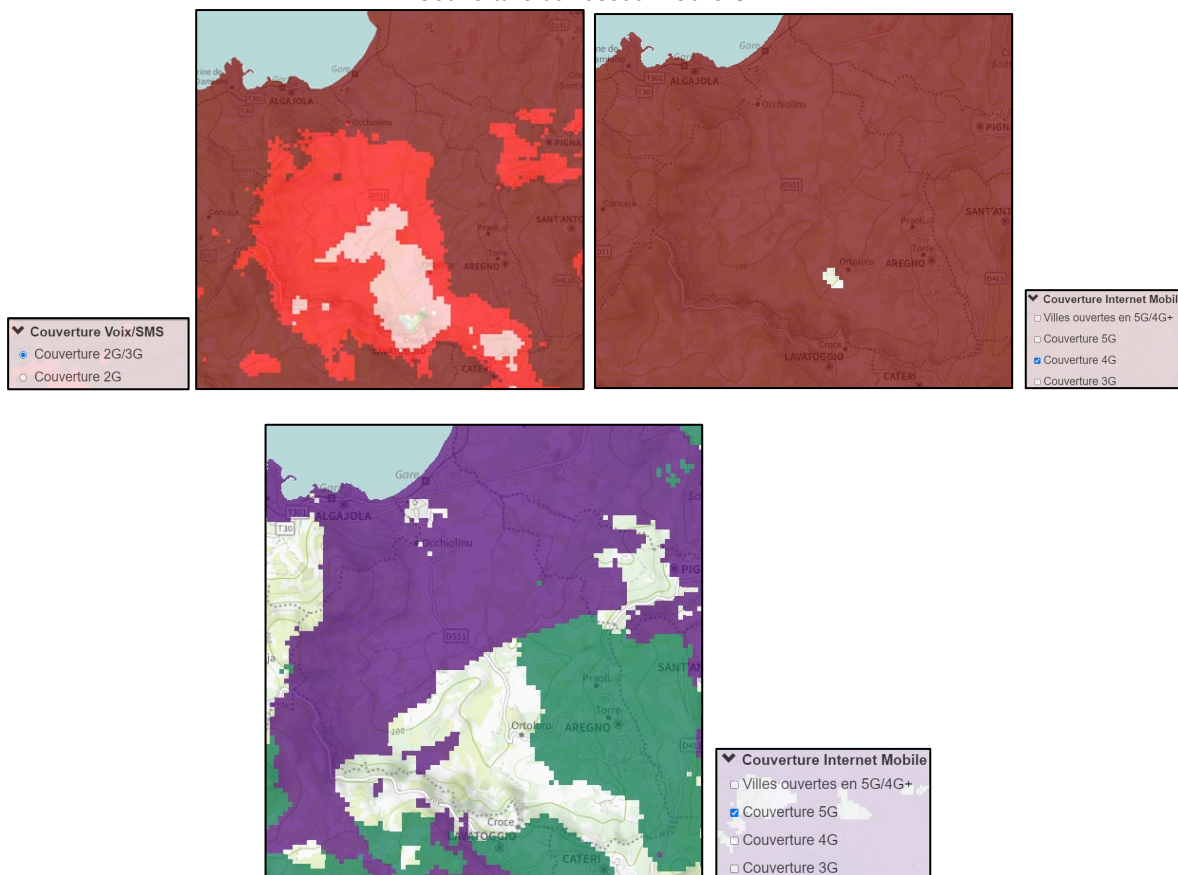
Source : <https://www.bouyguestelecom.fr/reseau/cartes-de-couverture-reseau-mobile>

Couverture du réseau mobile Free



Source : <https://mobile.free.fr/couverture>

Couverture du réseau mobile SFR



Source : <https://www.sfr.fr/reseau/carte-couverture-reseau-mobile.html>

8. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES

8.1 Cadre légal

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit analyser « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ... ».

De surcroît, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite commodément loi Climat, les objectifs généraux du code de l'urbanisme ont évolué, en y intégrant « la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme » (cf. L 101-2). A ce titre, le PADD doit désormais fixer (cf. L 151-5), « pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) » *des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

De manière générale, le dispositif porté par la loi Climat innove avec une programmation contraignante qui prévoit d'atteindre l'objectif national de zéro artificialisation nette (dit objectif ZAN) en 2050. Pour y parvenir, le rythme d'une telle artificialisation dans les 10 années suivant la promulgation de la Loi (2021-2031) exige que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date (2011-2021). Cette trajectoire pour l'horizon 2050 s'organise en 3 phases successives de 10 ans, dont chacune doit permettre de réduire à chaque fois de moitié l'artificialisation comptabilisée dans la décennie précédente.

Ce dispositif, qui repose sur une obligation de résultat, doit être intégré dans les documents de planification, selon un calendrier précis :

- D'abord, l'évolution des plans d'échelle régionale et du PADDUC, doit être engagée dans l'année de promulgation de la loi (soit le 22 août 2022) pour une entrée en vigueur dans les 2 ans, soit le 22 août 2023 au plus tard.
- Ensuite, c'est au tour des SCOT, dont le SCOT de Balagne, d'être mis en compatibilité avec une date d'entrée en vigueur fixée au plus tard le 22 août 2026. Notons que l'élaboration en cours du SCOT, actuellement à l'arrêt, ne modifie en rien cette exigence imposée par la Loi. Quoiqu'il en soit, même si le PADDUC n'aura pas été « climatisé » à son échéance prévue pour le 22 2023, le SCOT de Balagne n'en devra pas moins intégrer pour la décennie 2021-2031 l'objectif de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation réelle observée sur la décennie précédente (2011-2021). A défaut de respecter ces obligations, les ouvertures à l'urbanisation seront suspendues après le 22 août 2026, s'agissant des zones à urbaniser (AU) délimitées dans les PLU après le 1er juillet 2002, ou pour les zones naturelles, agricoles et forestières, ainsi que s'agissant des terrains situés hors des parties actuellement urbanisées (PAU) des communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).
- Enfin, pour les PLU, dont celui d'Aregno, ou les cartes communales, le délai de mise en compatibilité est de 6 ans, soit jusqu'au 22 août 2027. Passé cette date, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone AU du PLU, ou une zone constructible d'une carte communale, jusqu'à l'entrée en vigueur des documents modifiés ou révisés.

Face à cette complexité, 2 possibilités s'offrent à la présente révision générale du PLU d'Aregno :

- Soit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) révisé fixe un objectif de réduction de la consommation d'ENAF observée au cours des 10 dernières années (ou depuis son approbation, le 4 mai 2013), en s'affranchissant de la contrainte de réduction de moitié de la consommation d'ENAF observée sur 2011-2021, et l'applique pour l'horizon 2031 ;
- Soit, le PADD révisé prend directement en compte, l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF observée sur 2011-2021, et l'applique pour l'horizon 2031. Cette seconde solution est plus vertueuse. Elle permet de se conformer strictement à la loi Climat.

En tout état de cause, et quelle que soit la solution retenue, il convient dès à présent de procéder à cette analyse de la consommation spatiale, en prenant en considération la temporalité la plus ample, soit la période 2011-2021.

A titre complémentaire, il conviendra de ne pas omettre de comptabiliser les surfaces consommées en 2022 (puis 2023, jusqu'à l'arrêt du projet), pour évaluer le résiduel restant à consommer pour définir l'objectif 2031.



Un terrain déjà consommé (PC accordé en 2022), sur la façade littorale

8.2 Méthodologie

L'analyse de la consommation spatiale s'est appuyée, dans un premier temps, sur un travail de recensement des autorisations d'urbanisme permis de construire (PC), permis d'aménager (PA), déclarations préalables (DP), et, le cas échéant, les déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) sur la période 2011-2021. A ce titre, ce travail a été effectué à partir des données fournies par la commune. Il a ensuite été vérifié par photo-interprétation et associé, le cas échéant, à des vérifications de terrain. Dans ce cadre, ce sont des données SIG² d'analyse spatiale qui ont été utilisées, en les couplant avec des photographies aériennes portant sur les 2 années référence, soit 2011 et 2021.

Une cartographie a ainsi été réalisée en distinguant 3 types de postes (agricole, naturel et forestier, enveloppe urbaine) et en s'appuyant sur un découpage en fonction des « dominantes ».

8.3 Caractéristiques des espaces consommés entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, 10 hectares ont consommés sur la commune d'Aregno, soit 1,07% du territoire communal (930 hectares). Cette artificialisation des sols a concerné :

- Pour 6,26 hectares, des espaces agricoles, soit 62,7% du total comptabilisé. Cette consommation a principalement concerné des espaces en friche ou cultivés, situés en continuité du cœur du village et des hameaux qui lui sont contigus (E Torre et Praoli), ainsi qu'en retrait de la façade littorale (site d'I Lecci, près d'Occhiolino) et sur certaines localisations excentrées dans la plaine (autour du hameau d'I Pioppi, ...). On note également une consommation, quoique très réduite, de terrains en faveur de constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, également localisés dans la plaine.
- Pour 3,73 hectares des espaces naturels, soit 37,3% du total comptabilisé. Cette consommation a principalement concerné des milieux ouverts ou boisés, également situés en façade littorale (lieu-dit d'Occhiolino), en continuité des hameaux de E Torre et Praoli.

		ENAF		Total par vocation (ha)
		Espaces agricoles (ha)	Espaces naturels et forestiers (ha)	
Espaces consommés 2011-2021	Lié à l'habitat	5,71	3,73	9,44
	Lié à l'activité	0,55	0,00	0,55
	Lié aux équipements publics	0,00	0,00	0,00
		6,26	3,73	9,99
	Total (ha)	9,99 <i>dont : - espaces agricoles consommés : 6,26 ha</i> <i>- espaces naturels et forestiers consommés : 3,73 ha</i>		

Sources : MAP & données communales

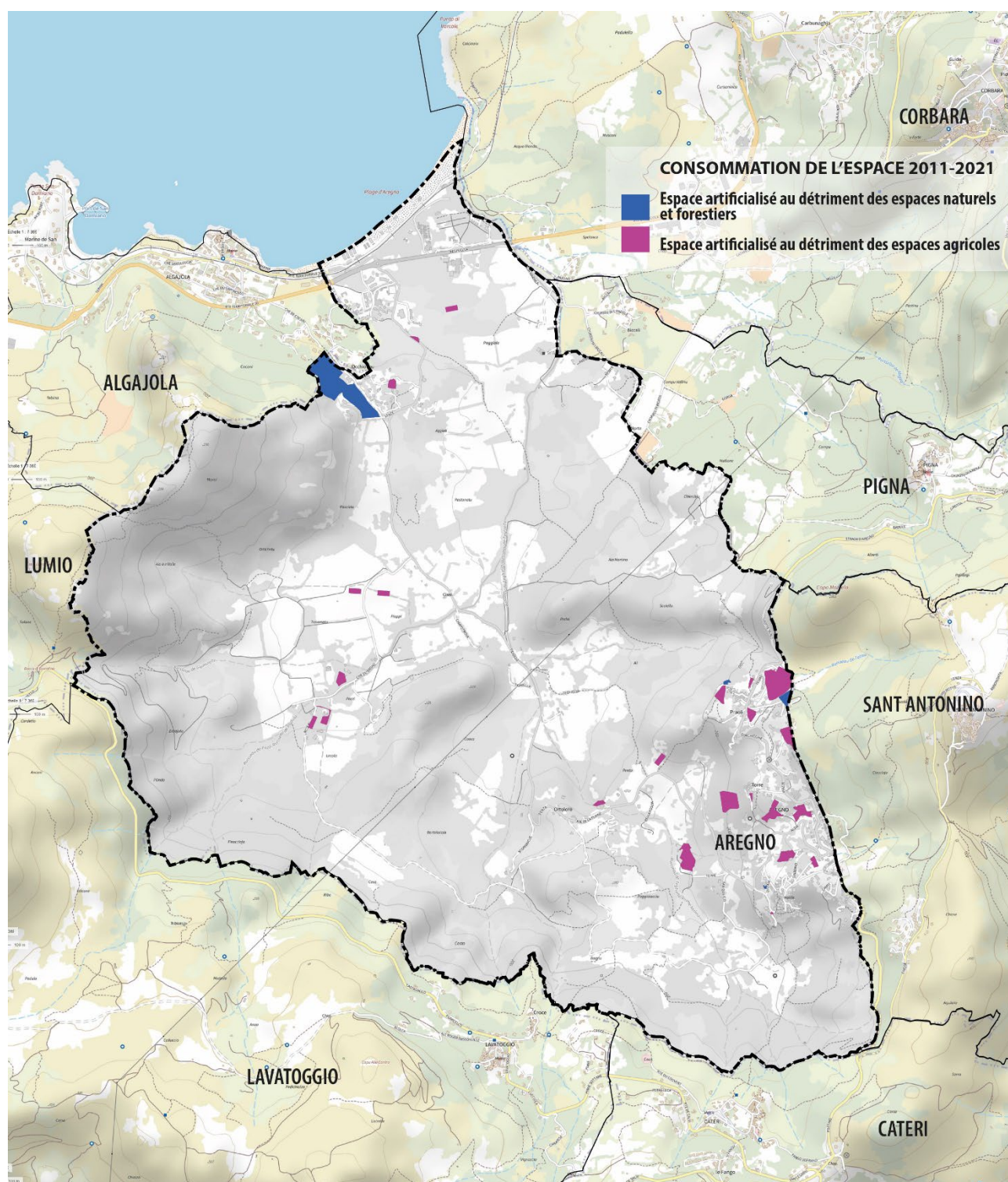
Cette consommation spatiale de 10 hectares correspond à un rythme moyen de 1 hectare/an.

En outre, cette consommation spatiale a principalement concerné les types de constructions suivantes :

- Les habitations, qui représentent 9,44 hectares, soit 94,5% du total.
- Les constructions d'activités économiques, pour 0,55 hectare (5,5% du total).

² SIG : système d'information géographique (outil informatique permettant de représenter et d'analyser des données, ici l'analyse géographique de l'occupation du sol).

Localisation et caractéristiques des espaces consommés entre 2011 et 2021



Sources : MAP & données communales

8.4 Objectif de modération de la consommation spatiale

8.4.1 Objectif général

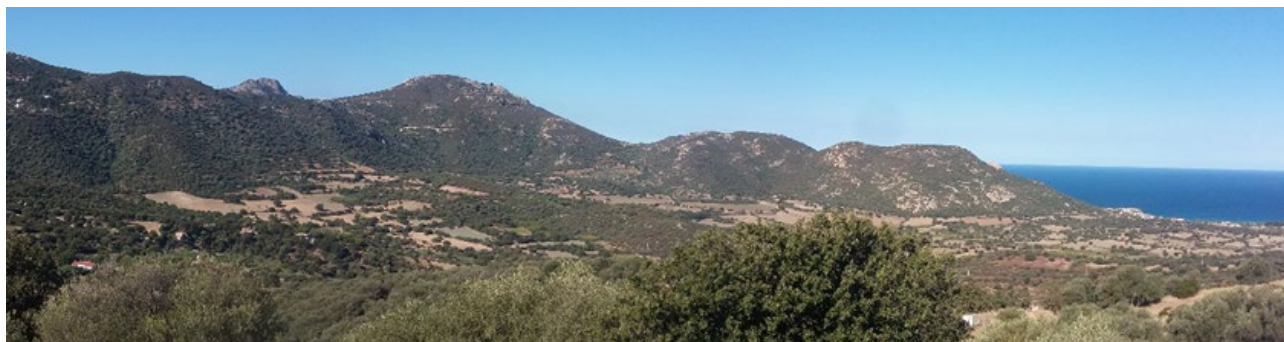
L'objectif de modération de la consommation spatiale qui doit être fixé par le PADD dans le cadre de la présente élaboration du PLU, doit correspondre à la mise en œuvre d'une politique de lutte contre l'étalement urbain. A ce titre, la pérennisation des surfaces agricoles et la protection des milieux naturels, va constituer un enjeu phare du projet territorial d'Aregno, avec en corollaire l'affirmation d'un principe de consommation limitée d'espace pour l'urbanisation, qui concernera :

- Les gisements fonciers résiduels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Les secteurs de projet en extension, qui lui sont contigus.

La mise en œuvre de cet objectif de modération de la consommation spatiale va devoir respecter les principes de la loi Littoral, complétés par les orientations réglementaires du PADDUC et les exigences environnementales, notamment en termes de :

- Continuité par rapport aux notions d'agglomération et de village. A ce titre, il conviendra de vérifier si le quartier littoral bordant la RT30, couplé avec l'urbanisation existante et projetée sur Algajola, peut être qualifié d'agglomération, notamment en lui appliquant la grille de lecture et son faisceau d'indices au service de l'identification requise par le PADDUC.
- Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR), dont la limite a été identifiée par le PADDUC, notamment pour ce qui concerne une nouvelle fois le quartier littoral précité.
- Identification potentielle des autres espaces urbanisés (I Pioppi, I Lecci, ...), situés dans la plaine et inclus dans les EPR du PADDUC, n'admettant pas d'extension de l'urbanisation, mais pouvant nécessiter un renforcement urbain.
- Prise en compte des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC, notamment les ESA que le PLU devra identifier en compensation de ceux qui seront supprimés. Cette prise en compte devra également s'attacher à préserver d'autres ENAF définis au PADDUC (ERPAT, ENSP, ...), ou au titre d'autres critères d'importance majeure, notamment parce qu'ils sont pris en compte et examinés de manière très détaillée dans le cadre de l'examen du projet de PLU en CTPENAF (zonage SODETEG, espaces déclarés exploités).
- Prise en compte en matière de préservation environnementale et paysagère, notamment les sites Natura 2000, les ZNIEFF, les ERC du littoral, les sites classés ou inscrits, etc.
- Prise en compte des données du PPRIF, notamment sur les secteurs classés en risque modéré à sévère (B1 et B0), en continuité du village et des hameaux de E Torre et Praoli.

Aregno, des protections environnementales et paysagères à pérenniser



Fort de ces éléments, le **PADD** devra choisir, pour l'horizon **2031**, entre les 2 solutions possibles :

- Soit un objectif de modération simplement inférieur à la consommation observée entre 2011 et 2021, pour mémoire égale à **10 hectares** (soit une moyenne annuelle qui devra être inférieure à 1 hectare consommé). En sachant que cet objectif devra ensuite être modifié, après approbation de la présente révision, soit d'ici le 22 août 2027, afin de se conformer à la loi Climat. Ce respect induira donc de procéder obligatoirement à une nouvelle révision ou modification du PLU, pour cette date.
- Soit un objectif de modération égal à la moitié de la consommation précitée, permettant ainsi de respecter la 1ère étape de l'objectif ZAN de la loi Climat, soit **5 hectares**, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 0,5 hectare consommé. Cette seconde solution, plus vertueuse, devrait être retenue, permettant de respecter fidèlement l'objectif ZAN de la loi.

8.4.2 Prise en compte de la consommation postérieure à 2021

A noter, que plusieurs autorisations d'urbanisme (PC, DP, ...) ont été accordées entre août 2021 et aujourd'hui (février 2022), représentant une superficie totale de 3 hectares.

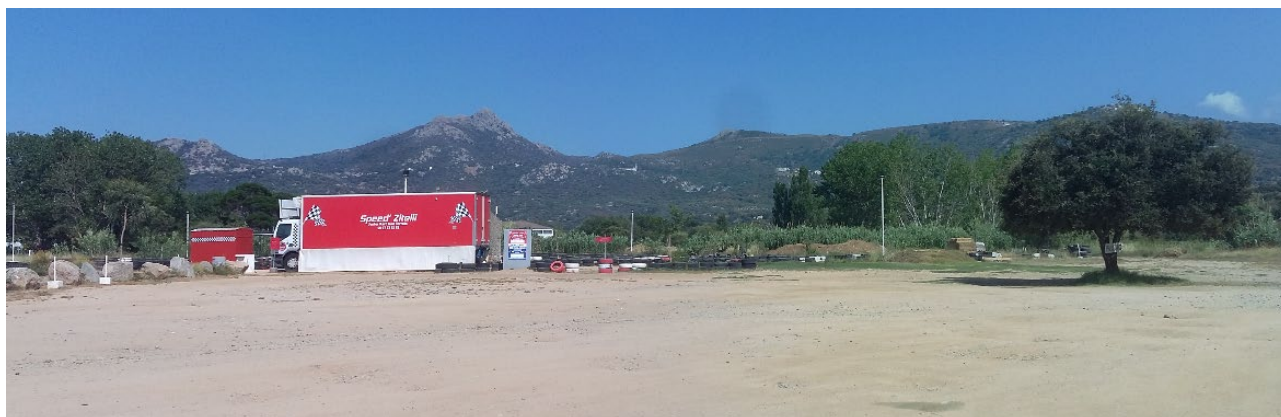
Parmi ces constructions futures, un des PC se développe sur un ensemble de 3 parcelles libres cumulant près de 1,3 hectare. Le projet concerne une surface commerciale située en façade littorale, en continuité d'Algajola, le long de la RT30.

Le choix de l'objectif chiffré de modération de la consommation spatiale pour 2032 pourrait donc intégrer ces 3 hectares, réduisant d'autant le foncier résiduel à consommer, soit 2 hectares (5 – 3), si le PADD retient de respecter la 1ère étape de l'objectif ZAN (2031). Cette solution paraît bien trop pénalisante pour une commune actuellement soumise au RNU et dont la volonté d'élaborer son PLU limiterait bien trop drastiquement ces choix d'aménagement et sa politique générale de planification.

Une autre possibilité, moins restrictive, paraît donc devoir être envisagée, en considérant que ces 3 hectares consommés depuis août 2021 l'ayant été au sein de l'enveloppe urbaine existante, ils n'ont pas à être comptabilisés dans le décompte, la consommation future ne devant prendre en compte que les parcelles situées en extension de l'enveloppe urbaine. Pour rappel, la commune étant soumise au RNU, ces terrains n'ont pu obtenir des autorisations d'urbanisme que parce qu'ils étaient situés au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune. Cette appartenance aux PAU justifie que ces terrains soient considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbaine existante, et, par voie de conséquence, soient exclus du décompte de la consommation future du PLU.

Quoiqu'il en soit, le décompte des surfaces consommées devra être calculé et évalué, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

Le terrain « nu », en façade littorale, destiné à une surface commerciale



8.4.3 Cohérence avec l'étude de densification et mutation des espaces bâtis

Par ailleurs, le choix de l'objectif chiffré de réduction de la consommation spatiale devra également être justifié par l'étude des capacités de densification et mutation des espaces bâtis, qui va identifier les parcelles libres au sein de l'enveloppe urbaine (existante et projetée), susceptibles d'être urbanisées en priorité, participant ainsi à définir la cohérence d'ensemble du projet urbain communal et à satisfaire les besoins démographiques, d'habitat, d'activités et d'équipements du PLU, pour l'Aregno de demain.

*Un potentiel de densification à identifier dans l'enveloppe urbaine existante
(photos ci-dessous : tissu résidentiel aéré et hameau de Praoli)*



A titre indicatif, cette étude des capacités de densification des espaces bâtis va devoir débiter par une identification fine et étayée de l'enveloppe urbaine existante, qu'il s'agisse du cœur historique, des hameaux contigus de Praoli et E Torre, des secteurs d'extensions urbaines plus récentes qui ont permis de les raccorder au village, du quartier littoral bordant la RT30 (notamment à travers la prise en compte des campings d'arrière-plage implantés dans la pinède et des zones soumises à un risque d'incendie de forêt fort ou sévère), voire d'autres secteurs pouvant éventuellement être qualifiés d'urbanisés, implantés dans la plaine (hameaux d'I Pioppi, de Lecci). A ce titre, ces délimitations vont devoir correspondre aux critères du PADDUC en matière

d'« identification des formes urbaines distinguées par le régime d'urbanisation de la loi Littoral » (cf. PADDUC / Livret IV, pages 102 et suivantes).

Sur la base d'une 1ère analyse, les secteurs bâtis implantés en plaine (I Pioppi, ...) s'apparentent à de petites entités d'habitat diffus. Ils sont constitués par quelques maisons individuelles et des bâtiments d'exploitations, implantées de manière dispersées dans un environnement agricole ou naturel, dépourvu de toute urbanisation. Ces espaces ne constituent donc ni une agglomération, ni un village, au sens de la loi Littoral (cf. L 121-8 du Code de l'Urbanisme) et du PADDUC. Le caractère excentré et sous-équipé (voiries et réseaux publics) des sites concernés fait qu'ils sont également soumis à un risque fort de feu de forêt (cf. Zonage réglementaire du PPRIF). Il paraît donc illusoire de pouvoir les considérer comme susceptibles d'être densifiés, même de manière spatialement limitée. La jurisprudence en la matière, notamment dans le cadre du PLU de Propriano, annulé par le Tribunal Administratif (TA) de Bastia et la Cour Administrative d'Appel (CAA) pour des motifs similaires, incite très fortement à ce que l'élaboration du PLU ne permette aucune future urbanisation en continuité de ces quelques parcelles déjà bâties, qui, en outre, ne présentent aucun caractère stratégique pour l'organisation et le développement de la commune.

Par ailleurs, cette étude des capacités de densification des espaces bâtis devra impérativement s'attacher à prendre en compte et respecter la spécificité des formes urbaines et architecturales d'Aregno, de manière à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement immédiat ou plus éloigné.

Le cœur du village, une typicité architecturale et urbaine à préserver ...



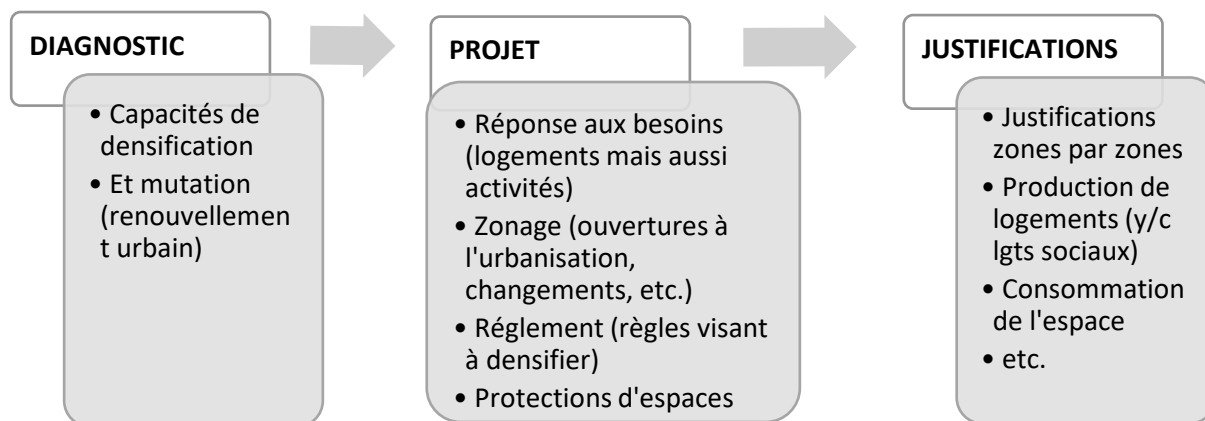
... et des vues sur le grand paysage balain à protéger



9. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

9.1 Cadre légal

Les articles L151-4 et R151-1 du code de l'urbanisme disposent que le rapport de présentation du PLU doit analyser : « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.* »



9.2 Définition et identification des espaces urbanisés

La définition et l'identification des espaces urbanisés se basera sur :

- La tâche urbaine de Aregno, fournie par l'Agence d'Aménagement Durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse (AUE) ;
- La grille de lecture « faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés » fournie par le PADDUC.

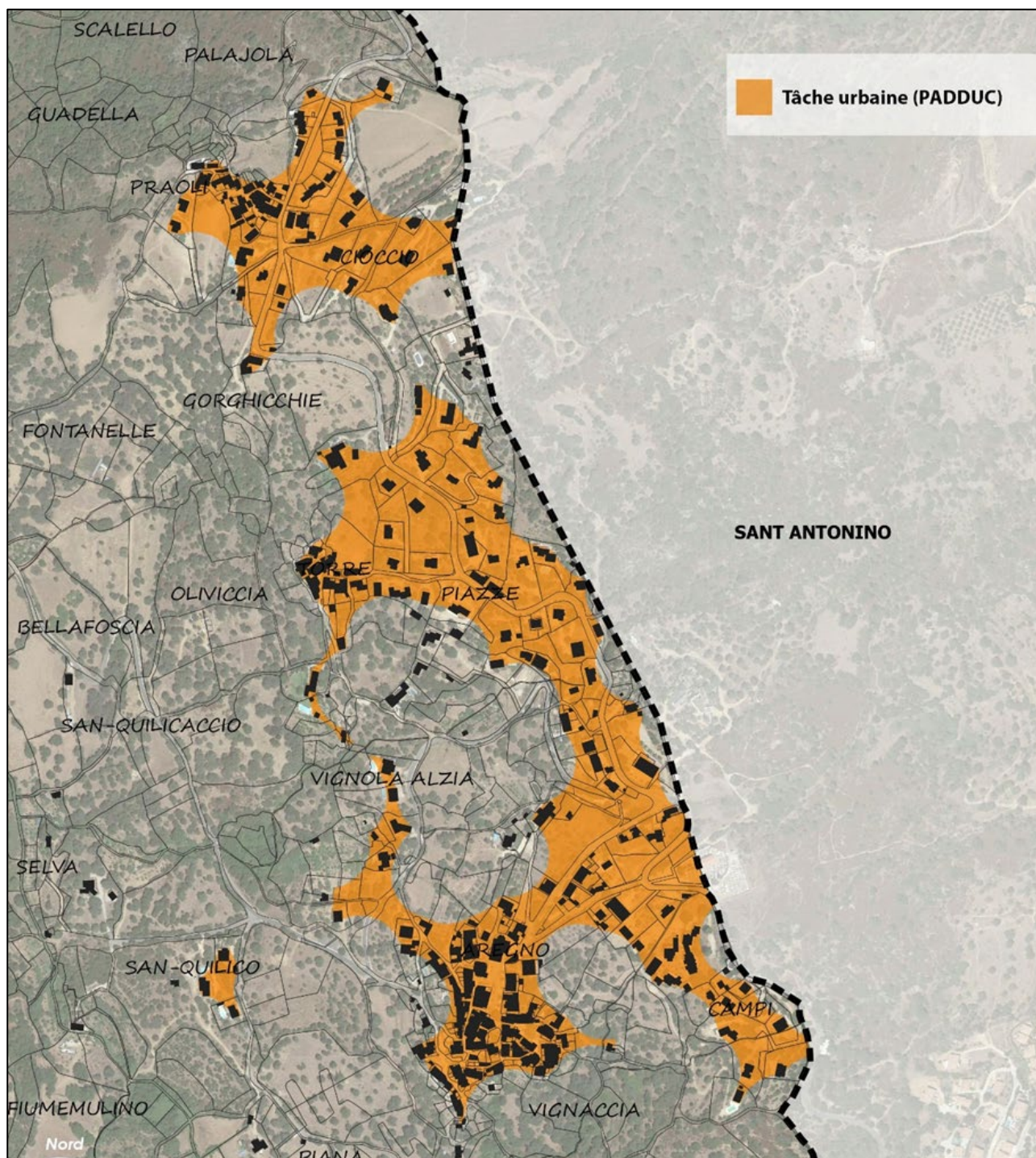
Ces espaces urbanisés seront délimités par des enveloppes urbaines qui feront l'objet de mesures réglementaires visant à favoriser leur densification.

9.3 La tâche urbaine au niveau communal

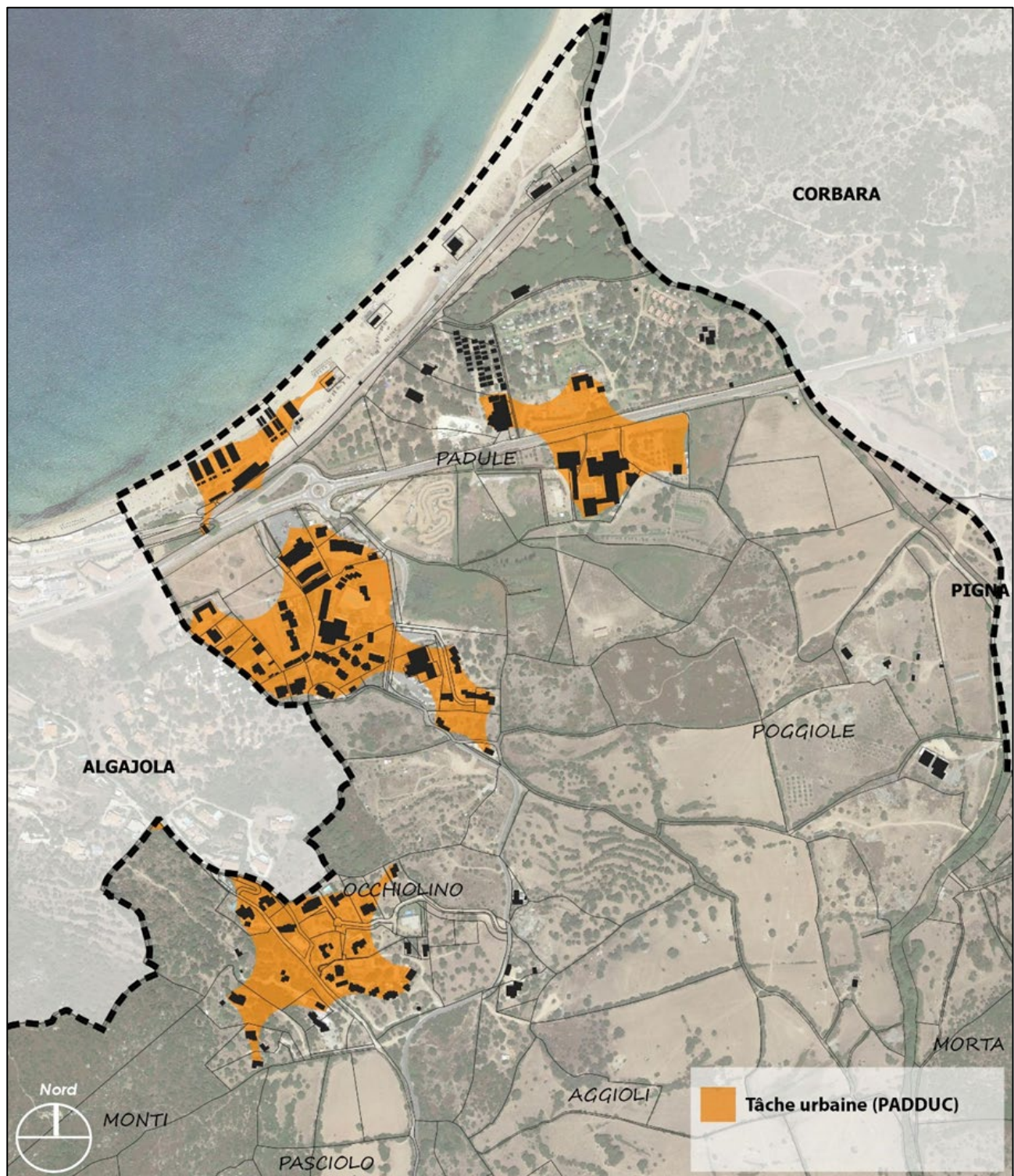
L'identification de la tâche urbaine est faite automatiquement à partir de la donnée SIG fournie par l'Agence d'Urbanisme. L'utilisation de cette donnée permet d'avoir une base fiable, mais qu'il convient cependant de devoir actualiser.

L'identification de cette tâche urbaine permet de mettre en exergue la structuration suivante :

- Le **village d'Aregno**, formé par son **cœur historique**, les hameaux d'**E Torre** et **Praoli** et les **franges périphériques** qui assurent leurs connexions, le long des D151 et D551. Cette tâche urbaine a pour caractéristique principale d'être continue, même si les morphologies bâties sont de natures différentes (alignement et densité du cœur du village et des hameaux, tissu plus aéré des franges périphériques).

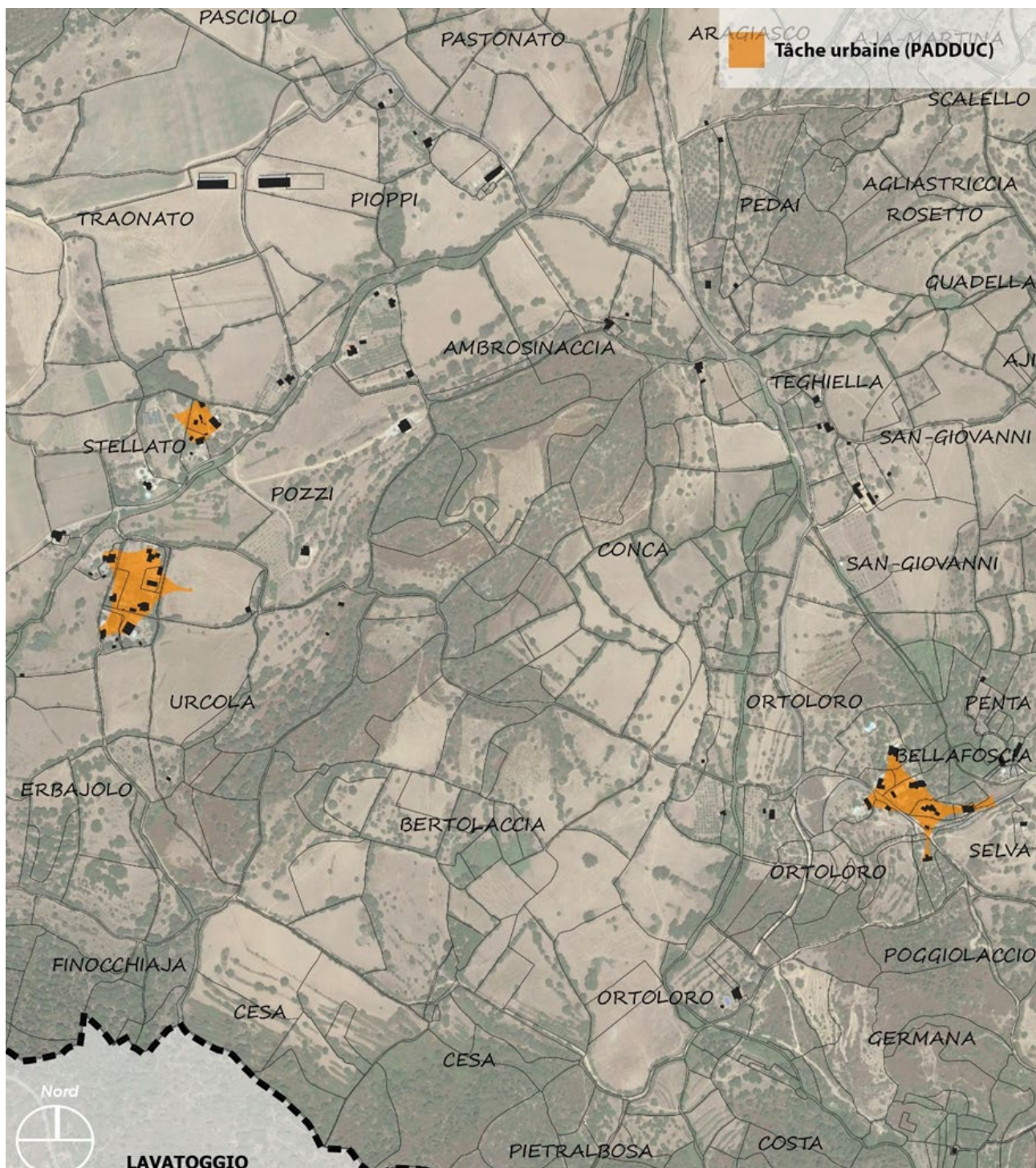


- La **façade littorale** bordant la RT30, avec du Nord au Sud, l'**arrière-plage** d'Aregno, principalement occupée par des activités commerciales et des hébergements touristiques (paillottes, campings, ...), complétée par une **zone multifonctionnelle** (commerces, services, hôtellerie, habitat, ...) qui constitue un second pôle d'attractivité et de diversité des fonctions urbaines de la commune. Une troisième entité, située au Sud-Ouest du site (au lieu-dit d'**Occhiolino**), abrite des **habitations**. Notons que ces trois entités dépassent les strictes limites administratives d'Aregno pour venir se connecter, à l'Ouest, à la commune d'Algajola. A noter que la tâche urbaine littorale ne prend en compte que les bâtiments en dur des campings, implantés en premier plan le long de la RT30, le reste des constructions légères (HLL, Mobil Home), insérés dans ou au contact immédiat d'une pinède, en sont exclues.



Comme pour le village, cette urbanisation littorale a pour principale caractéristique d'être organisée sous la forme d'une continuité générale avec Algajola, qui se développe à l'Ouest.

- Des **secteurs urbanisés** implantés de manière discontinue dans la **plaine agricole**, non loin de la RD551. Ces secteurs sont monofonctionnels. Ils ne reçoivent principalement que quelques habitations, sous la forme d'un habitat diffus, ou des bâtiments techniques nécessaires aux exploitations agricoles.



9.4 L'application des grilles de lecture du PADDUC pour identifier les espaces urbanisés

Au vu de la structuration générale des tâches urbaines sur la commune, la grille de lecture « *faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés* » (cf. Livret IV du PADDUC, page 8) a été appliquée aux éléments structurels repérés.

Le village d'Aregno	
Critères	Indicateurs
Structure bâtie	• Un nombre significatif de constructions. • Une densité significative du bâti, particulièrement importante dans le cœur du village et les hameaux (E Torre et Praoli), les franges urbaines présentant un caractère plus aéré attestant cependant d'une densité avérée. • Une compacité et une continuité du bâti dans le cœur du village et les hameaux (alignements le long des voies, nombreux volumes en R+2, R+3). • Une orientation de l'urbanisation, en belvédère sur le grand paysage balanin. • Des limites d'urbanisation clairement marquées, en continuité immédiate du cœur du village et des hameaux.
Voisinage immédiat	• Le bâti existant est localisé au Sud du territoire communal, au sein et en continuité du cœur du village, le long des D151 et D551. • Une implantation en belvédère mettant en relation le village avec son paysage naturel, agricole et littoral environnant. • La situation en belvédère du village est amplifiée par la forte déclivité qui entoure le tissu urbain (effet de rupture naturelle).
Nature et fonction de l'urbanisation	• Urbanisation principalement résidentielle, sous forme groupée dans le cœur du village et les hameaux, et pavillonnaire dans ses franges. • Mixité fonctionnelle avec la présence d'un tissu commercial et de services (publics et de proximité) dans le cœur du village.
Accès	• Un village non enclavé, traversé par les D151 et D551.
Niveau d'équipement	• Un village desservi par les réseaux publics, notamment en matière d'eau et d'électricité.
Synthèse : Le village d'Aregno correspond à un espace urbanisé.	

La façade littorale d'Aregno	
Critères	Indicateurs
Structure bâtie	• Un nombre significatif de constructions récentes, à vocations multiples (résidentielle, touristique, commerciale, services, ...). • Une densité significative du bâti, notamment le long des RT30 et RD551. • Une continuité du bâti, notamment au contact des quartiers limitrophes d'Algajola, en frange Sud de la RT30. • Une frange Nord de la RT30 occupée par des campings, en arrière-plage au sein ou en limite d'une pinède naturelle, le long de la voie ferrée. • Une orientation cohérente de l'urbanisation, en relation directe avec l'attractivité littorale (plage d'Aregno). • Des limites d'urbanisation clairement marquées, en frange de la RT30 et des quartiers limitrophes d'Algajola. • Un nombre limité d'habitations (à l'Ouest) sur I Lecci-Occhiolino.
Voisinage immédiat	• Au Nord, le bâti existant se développe en continuité d'Algajola. • Au Sud-Ouest (I Lecci-Occhiolino), une implantation au contact avec un autre quartier résidentiel d'Algajola, en interface avec des espaces agricoles. • Une barrière boisée soumettant la partie Ouest d'I Lecci-Occhiolino à un risque d'incendie de forêt (fort ou sévère).
Nature et fonction de l'urbanisation	• Urbanisation mixte, à vocations multiples (résidentielle, touristique, commerciale et de services), sauf sur I Lecci-Occhiolino (habitations).
Accès	• Un secteur non enclavé, traversé par la RT30 (liaison Ile Rousse / Calvi) et la D551 (vers Aregno village, Pigna, ...). • La présence de la voie ferrée qui longe la RT30, en arrière-plage. • La partie Ouest d'I Lecci-Occhiolino, desservie par une voie étroite, alors que la partie Est est directement accessible par la RD551.
Niveau d'équipement	• Des secteurs desservis par les réseaux publics (eau, électricité, ...). • Ces secteurs correspondant à des extensions récentes de l'urbanisation font qu'ils bénéficient d'un bon niveau d'équipement, à l'exception de la partie Ouest d'I Lecci-Occhiolino.
Synthèse : La façade littorale d'Aregno correspond à un espace urbanisé, dont la délimitation doit être affinée : prise en compte des campings d'arrière-plage et du risque d'incendie (I Lecci-Occhiolino)	

Les groupes de constructions isolées	
Critères	Indicateurs
Structure bâtie	• Un nombre limité de constructions, réparties en 3 principales localisations (I Pioppi, I Pozzi, ...), dans la plaine agricole. • Une densité minimale du bâti, principalement organisé sous la forme de quelques villas individuelles en R+0 ou R+1, complétées par des bâtiments techniques nécessaires aux activités agricoles (ou artisanales). • Une absence totale de continuité bâtie. • Une absence totale de compacité bâtie. • Aucune organisation hétérogène de l'urbanisation, chaque groupe de constructions se comportant comme un petit ilot bâti au sein d'un environnement agricole et naturel. • Des limites d'urbanisation non marquées, ces secteurs étant toujours intégrés dans leur environnement agricole et naturel.
Voisinage immédiat	• Le bâti existant est localisé en plaine, en dehors des EPR. • Une implantation disséminée, au contact des espaces agricoles et naturels.
Nature et fonction de l'urbanisation	• Urbanisation à vocation principalement résidentielle (villas individuelles). • Présence de quelques bâtiments techniques nécessaires aux activités agricoles (ou artisanales).
Accès	• Des secteurs enclavés, indirectement accessibles par la RD551, ou d'autres voies secondaires de desserte locale (anciens chemins agricoles).
Niveau d'équipement	• Des secteurs parfois correctement desservis par les réseaux publics, notamment en matière d'eau et d'électricité (lorsqu'ils correspondent à des constructions récentes) • Des secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement des EU. • Des secteurs insuffisamment desservis, en matière de largeurs et d'équipement des voies d'accès, notamment parce qu'ils correspondent à des situations excentrées.
Synthèse : Les groupes de constructions isolées ne correspondent pas à des secteurs urbanisés	

Au regard de cette analyse, **2 principaux ensembles** identifiés sur Aregno peuvent être qualifiés d'**espaces urbanisés** ; à savoir :

- Le **village** constitué par son cœur historique, les hameaux d'E Torre et Praoli, et leurs franges périphériques qui composent un effet de continuité bâtie ;
- La **façade littorale**, au contact des quartiers concernés d'Algajola, y compris pour le secteur Sud-Ouest d'I Lecci-Occhiolino dont les spécificités doivent être prises en compte, notamment le secteur Ouest soumis à un risque d'incendie. De-même, les campings implantés en arrière-plage au sein ou en limite de la pinède naturelle ne peuvent constituer des espaces urbanisés, à l'exception des constructions commerciales liées à leur fonctionnement (administration, surfaces alimentaires, sports et loisirs, etc).

En fonction des formes urbaines qui les constituent, ces 3 ensembles doivent être identifiés ;

- Soit en tant que **village ou agglomération** (et à ce titre, ils pourront éventuellement faire l'objet d'une extension limitée en Espace Proche du Rivage (EPR), ou, le cas échéant, plus significative ;
- Soit pour le cas d'I Lecci-Occhiolino, en tant qu'espace urbanisé n'admettant pas d'extension mais nécessitant un **renforcement urbain** (cas du secteur Ouest rétro-littoral).

Le cœur du village



9.5 Les espaces non urbanisés

Le croisement de la tâche urbaine et de la grille de lecture du PADDUC exclut ainsi de fait les espaces constitués par quelques groupes de constructions isolées (habitations, activités économiques, hébergement touristique, ...) implantées en façade littorale ou en plaine, au sein d'espaces naturels ou agricoles.

Ces espaces ne peuvent constituer ni un village ni une agglomération. Ils doivent donc être considérés comme non urbanisés et ne pourront prétendre à être densifiés ou étendus. Par voie de conséquence, ils ne pourront plus être classés en zones U ou AU dans le PLU.

Des groupes de constructions isolées, éloignés des espaces urbanisés



9.6 Les enveloppes urbaines des espaces urbanisés identifiés

Les données exprimées par les cartographies des tâches urbaines du PADDUC doivent être actualisées, notamment en intégrant les terrains qui ont été bâtis au cours des dernières années, correspondant à la période 2011-2021 (telle que recensée dans le cadre de l'analyse de la consommation spatiale), complétée par les dernières parcelles bâties depuis (soit entre août 2021 et octobre 2022). Cette actualisation va permettre de définir précisément les enveloppes urbaines existantes de la commune.

9.6.1 L'enveloppe urbaine du village de Aregno

L'enveloppe urbaine du village est délimitée par le cœur du village d'Aregno, au Sud, puis se développe vers le Nord jusqu'aux hameaux d'E Torre et de Praoli. Ces entités sont reliées entre elles par un tissu plus aéré de villas individuelles insérées dans leurs jardins. A l'Est, du village cette enveloppe vient englober le cimetière et l'église de la Trinité, dont la valeur patrimoniale fait que le site et ses abords devront être protégés, ainsi que l'école, le long de la R551. Cette délimitation permet de prendre en compte de manière homogène, harmonieuse la superbe implantation d'un site dont l'implantation en belvédère sur le grand paysage balanin (littoral, agricole et naturel) donne à l'ensemble une authentique homogénéité.

Le village en belvédère



La grille de lecture « *faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés* » du PADDUC a été complétée pour justifier le choix de la forme urbaine de type « Village », au sens de la Loi Littoral. A ce titre, la prise en compte de la « grille de lecture des formes urbaines » (cf. Livret IV, pages 105-106) a permis de vérifier de cette appartenance, en répondant pleinement aux critères cumulatifs et aux indicateurs concernés, qu'il s'agisse de :

- **Trame et morphologie urbaine**, avec un tissu dense, compact, continu et architecturalement uniforme sur le cœur du village et les hameaux d'E Torre et Praoli, puis plus aéré dans ses franges contiguës. Ce tissu historique est complété par un maillage structuré d'espaces publics (place centrale, placettes, rues et ruelles, etc) et de bâtiments dont l'intérêt patrimonial est avéré.

- **Indices de vie sociale**, avec la présence au sein d'un lieu d'habitat, d'équipements publics (mairie, école, banque postale, ...), de commerces et services de proximité (alimentation, restaurant, ...), d'édifice culturels (église, ...), complétés par des éléments identitaires du petit patrimoine bâti et paysager.
- **Caractère stratégique**, avec une taille significative du cœur du village, des hameaux et des franges contiguës, un nombre important de bâtiments, une fonction structurante vis-à-vis de l'ensemble de l'espace communal, de bonnes conditions d'accessibilité, et une valeur symbolique de 1ère ordre (caractère patrimonial et histoire).

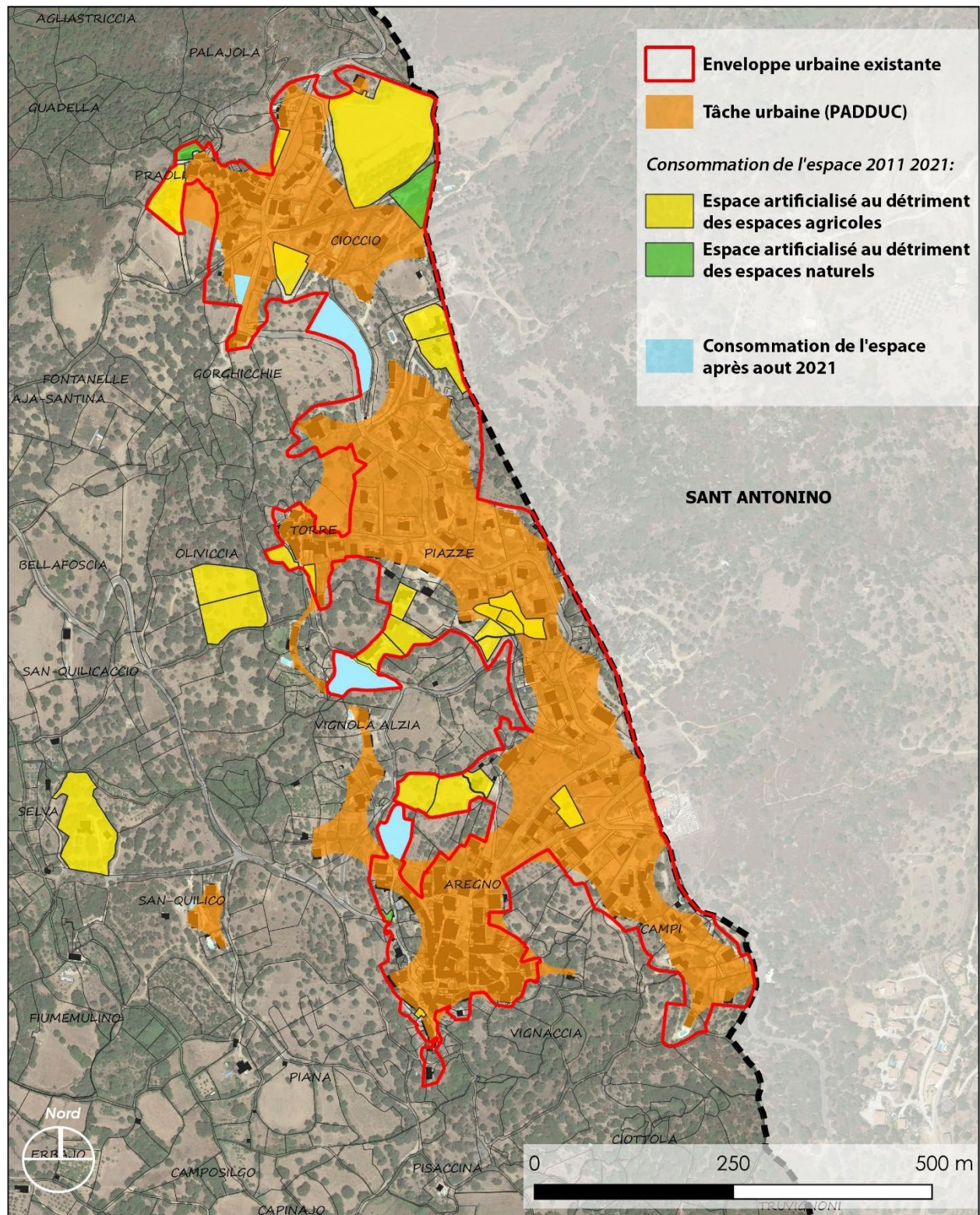
Le village et son patrimoine architectural



Cette enveloppe urbaine existante pourra donc être densifiée (notamment en continuité du cœur du village, des hameaux ou du tissu résidentiel limitrophe) et être étendue, pour venir former l'enveloppe urbaine projetée du PLU. C'est dans cette enveloppe urbaine, existante et projetée, que se concentrera une part structurante des nouvelles constructions à réaliser au cours des prochaines années.

Même si cet ensemble urbain est situé en dehors des EPR, les extensions devront être mesurées et limitées, notamment au titre d'une cohérence avec l'objectif de réduction de la consommation spatiale issu de la loi Climat (réduction de 50% de la consommation 2011-2021 à appliquer pour 2031, soit l'horizon du PLU). La valeur patrimoniale du site devra également être prise en compte, afin de préserver et mettre en valeur ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

L'enveloppe urbaine du village



9.6.2 L'enveloppe urbaine de la façade littorale

L'enveloppe urbaine de la façade littorale d'Aregno se décompose en plusieurs entités spatialement et fonctionnellement distinctes de part et d'autre de la RT30 avec, d'une part, au Nord, en arrière-plage d'Aregno un secteur quasi exclusivement destiné aux occupations touristiques (deux campings, plusieurs activités commerciales liées à la plage), et d'autre part, au Sud de la RT30, une zone nettement plus multifonctionnelle, où les hébergements touristiques sont complétés par des résidences, des commerces, des services et de l'artisanat.

Les campings bordant la RT30



Concernant le tissu Nord à vocation touristique, ses limites d'urbanisation sont très claires. Elles correspondent à un secteur en premier plan le long de la RT30 qui comprend les constructions « en dur » nécessaires au fonctionnement des campings (administration, commerces alimentaires, restaurants, articles de plage, etc). Les autres parties de ces campings se développent au sein ou en limite avec la magnifique pinède naturelle d'arrière-plage. Les constructions qui y sont implantées (très majoritairement de types HLL ou Mobil Home ne doivent pas être considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine littorale. Le caractère naturel du site et ses spécificités doivent faire l'objet d'un traitement particulier visant à assurer sa préservation paysagère et environnementale.

Le boulevard littoral d'Algajola et la voie ferrée



Concernant la zone se développant au Sud de la RT30, ses limites d'urbanisation sont un peu moins nettement perceptibles, avec la présence de terrains libres scandant l'espace urbain. Notons, que ces terrains vont être très prochainement bâtis, notamment afin de compléter l'offre commerciale existante (grande surface alimentaire, ...).

Par ailleurs, le traitement éminemment « routier » de la RT30 fait que cette frange correspond bien à une « entrée de territoire », dont la qualité spatiale reste perfectible.

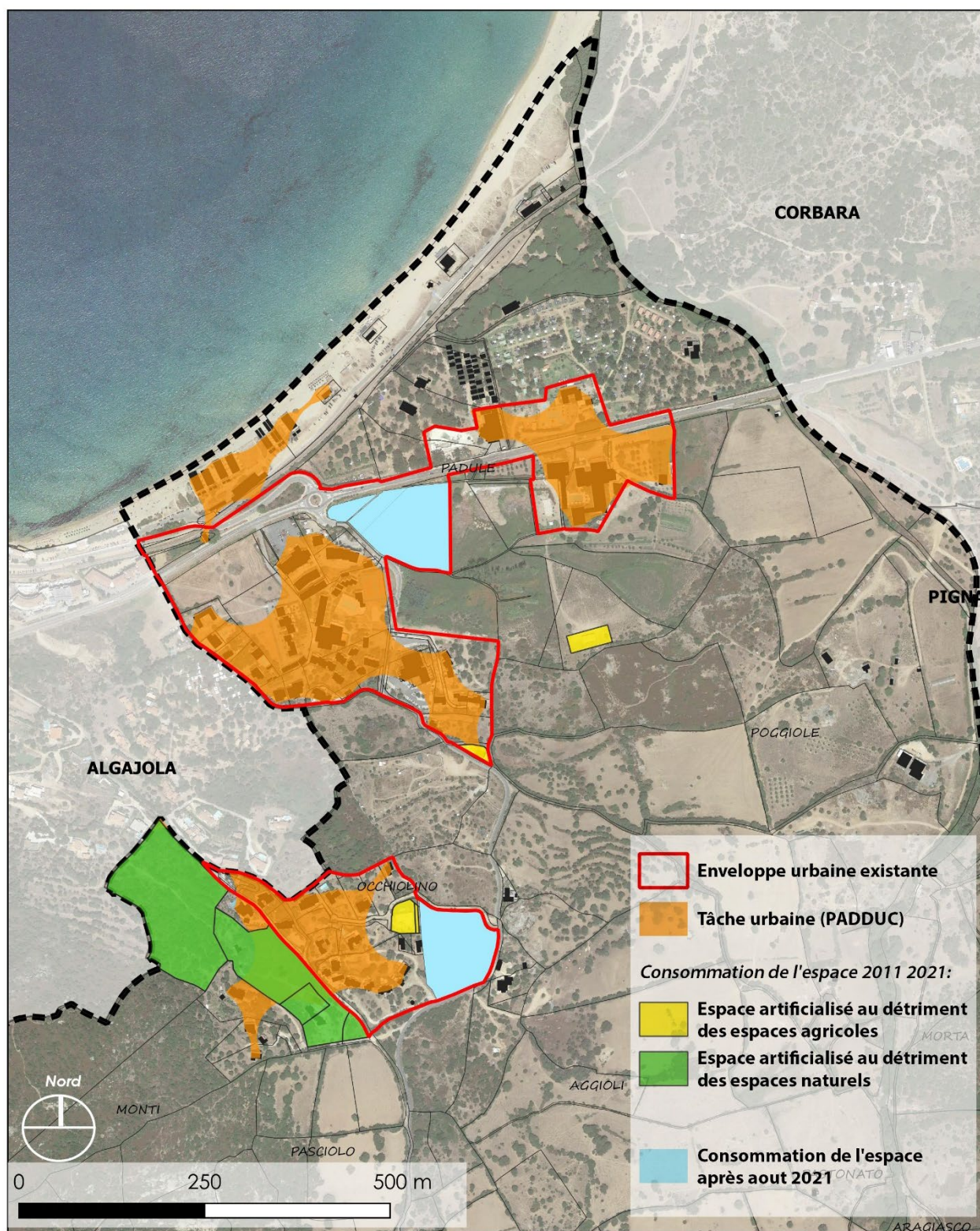
L'ambiance « routière » le long de la RT30 : un traitement paysager à améliorer



Par ailleurs, le secteur Sud-Ouest d'I Lecci-Occhiolino constitue une autre entité spatiale spécifique, monofonctionnelle (habitations), au contact d'autres quartiers résidentiels d'Algajola, dont le niveau d'équipement laisse à désirer (largeur de voirie Ouest interne) et dont l'interface avec de vastes espaces boisés (à l'Ouest et au Sud) le soumettent pour partie à un risque d'incendie de forêt qualifié de fort ou sévère dans le PPRIF. A noter que la partie Est du secteur dispose d'un bon niveau d'équipement (desserte à partir de la RD551, eaux usées, etc) et n'est pas soumise au risque précité.

La grille de lecture « faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés » du PADDUC a été complétée pour justifier le choix de la **forme urbaine de type « Agglomération »**, au sens de la Loi Littoral, à l'exception du secteur d'arrière-plage et de celui situé à l'Ouest d'I Lecci-Occhiolino. A ce titre, la prise en compte de la « grille de lecture des formes urbaines » (cf. Livret IV, pages 103-104) a permis de vérifier de cette appartenance, en répondant pleinement aux critères cumulatifs et aux indicateurs concernés, qu'il s'agisse de :

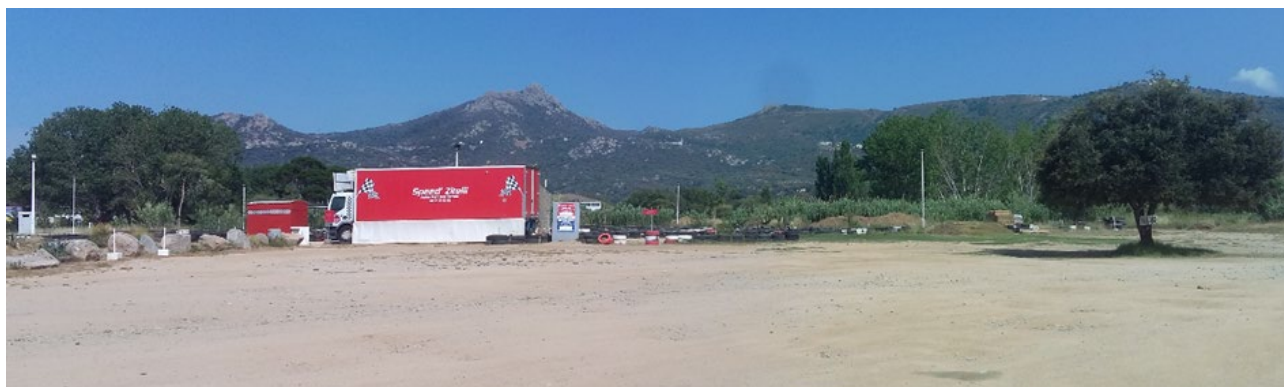
- **Lieu de vie à caractère permanent**, avec une capacité d'habitat très significative, notamment en matière de résidences secondaires et d'hébergement touristique, mais également en matière de logements permanents, qui ont été réalisés sur l'ensemble de cet espace littoral. A ce titre, une des justifications principales que l'on est bien en présence d'une agglomération réside dans cette continuité urbaine unifiant Aregno et Algajola, dépassant donc, de ce fait, les simples limites communales. Ce lieu de vie à caractère permanent se retrouve également dans le caractère multifonctionnel de cet espace urbanisé, riche de sa diversité (habitat, activités commerciales, services de proximité), et le fait que de construction assez récente, il est le support d'une croissance démographique et d'une concentration d'emplois continue depuis les dernières décennies. Croissance et concentration qui devraient perdurer à l'avenir, notamment à la faveur de projets de développement qui viennent d'être livrés (habitat) ou à réaliser prochainement (commerces), tant sur Aregno que sur Algajola.
- **Fonction structurante à une échelle supra-communale**, cet espace urbanisé constituant une véritable centralité littorale, avec un cœur de vie commercial et de services dynamisé par la présence de la plage d'Aregno, qui crée une importante aire d'influence complémentaire avec celles d'Ile Rousse, de San Ambroggio ou de Calvi. A ce titre, le flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes est très important, spécialement en période estivale. Ces caractéristiques confèrent à cet espace littoral un rôle d'animation qui dépasse largement les strictes limites communales.
- **Taille et densité importante**, avec une population significative, notamment en période estivale, l'ensemble de l'offre d'hébergement touristique et résidentielle attestant d'une densité démographique élevée. Cette importance se retrouve également dans la densité bâtie très significative, ainsi que dans la surface globale cette agglomération littorale, contiguë avec Algajola.



Cette enveloppe urbaine existante pourra être densifiée, mais elle ne sera pas étendue. L'enveloppe urbaine projetée du PLU correspondra donc fidèlement à la délimitation de l'enveloppe existante, intégration faite des parcelles consommées depuis août 2021. Fort de cette limitation spatiale assumée, c'est dans cette enveloppe urbaine que se concentrera une part réduite des nouvelles constructions à réaliser au cours des prochaines années.

Cette limitation de l'enveloppe urbaine littorale vient ainsi confirmer l'enjeu majeur du projet urbain de la commune, visant à conforter la fonction de centralité du village, donnant une marge de manœuvre plus conséquente pour définir les extensions de l'urbanisation en continuité du cœur historique et des hameaux.

Une parcelle libre en cœur d'agglomération, faisant l'objet d'un développement urbain déjà engagé



Cette limitation de l'agglomération littorale, située au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), sera, en outre, cohérente avec l'objectif de réduction de la consommation spatiale issu de la loi Climat (réduction de 50% de la consommation 2011-2021 à appliquer pour 2031, soit l'horizon du PLU).

Cette limitation spatiale signera également la volonté d'organiser le développement du territoire littoral en s'inscrivant dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent, respectant les qualités paysagères et environnementales du lieu (interface agricole et espaces naturels rétro-littoraux, le cas échéant zones humides, etc).

En outre, cette limitation spatiale permettra de proscrire toute extension de l'urbanisation sur l'emprise des campings implantés en arrière-plage d'Aregno, au sein d'ensembles boisés (pinède, ...), entre la voie ferrée et la RT30, respectant ainsi les principes de maîtrise de l'urbanisation édictés par le PADDUC, en application de la loi Littoral, notamment dans un objectif essentiel de préservation des espaces les plus sensibles du littoral balainin.

Un camping au sein d'une pinède boisée littorale



Pour ce qui concerne le secteur Sud-Ouest d'I Lecci-Occhiolino, sa situation particulière le destine à ne pouvoir recevoir aucune extension de l'urbanisation, intégration faite des parcelles consommées depuis août 2021, car ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme validées par les services de l'Etat), en l'occurrence son secteur Est disposant d'un bon niveau d'équipement et directement desservi par la RD551. Le secteur Ouest, sous-équipé et soumis à un risque d'incendie de forêt (fort ou sévère) ne pourra donc faire l'objet d'aucune extension spatiale.

9.7 Le diagnostic foncier et le potentiel de densification

9.7.1 Les terrains non mobilisables pour le logement

Certains terrains situés dans les enveloppes urbaines existantes semblent être mobilisables de par leur relative grande taille ou par leur proximité avec les centralités (village, hameaux, façade littorale), mais ils servent ou vont servir à d'autres destinations, ou sont en cours de construction. L'analyse de la consommation spatiale a repéré ces terrains qui sont ou seront utilisés :

- **Pour un projet d'équipement commercial** : c'est le cas notamment des parcelles situées en façade littorale, correspondant à un projet de grande surface alimentaire et des locaux et activités lui étant associées. Les parcelles non mobilisables ont déjà été repérées dans l'étude, au titre des espaces consommés depuis août 2021. Elles représentent une superficie totale de près de **1,3 hectares**.
- **Pour des projets de logements en cours** : Plusieurs PC ont été obtenus depuis août 2021, sur des parcelles situées dans le tissu résidentiel du village ou sur le secteur Est d'I Lecci-Occhiolino. Elles représentent une superficie totale de près de 3 hectares, et doivent être prises en compte, dans la mesure où le foncier concerné n'est plus mobilisable.
- **Pour d'autres usages des sols** : c'est le cas notamment de terrains accueillant des parkings, ou qui appartiennent au patrimoine paysager de la commune (trame verte dite de « nature en ville ») et dont le PLU doit prévoir qu'ils soient protégés et mis en valeur, donc rendus inconstructibles (jardins, restanques, zones non aedificandi, cônes de vue sur le grand paysage agricole, naturel et littoral).

9.7.2 Les capacités résiduelles dans les « dents creuses »

9.7.2.1 Méthodologie pour l'estimation dans les « dents creuses »

Afin de calculer le nombre de logements potentiels dans les dents creuses, des densités de logements sont attribuées, en fonction des secteurs concernés du village (cœur, hameaux d'E Torre et Praoli, franges urbanisées) et de la façade littorale. Notons que sur I Lecci-Occhiolino, les parcelles non concernées par le risque d'incendie étant déjà quasiment toutes bâties, la capacité résiduelle est particulièrement réduite.

Ces densités ont été attribuées en fonction des morphologies bâties concernées, des équipements à proximité, du relief, et de la prise en compte des contextes urbains et paysagers spécifiques.

Afin d'estimer le nombre d'habitants dans ces logements, le ratio de 2 personnes par logement a été pris, soit un chiffre légèrement inférieur à celui dernièrement recensé par l'INSEE en 2019 (2,1) ; cette réduction étant justifiée par une baisse continue du nombre moyen depuis le début des années 2000.

Pour les secteurs correspondant aux groupes de constructions isolées, situées dans la plaine, aucune capacité d'accueil n'a été estimée. En effet, comme précédemment noté, ces constructions sont implantées de manière dispersées dans un environnement agricole ou naturel dépourvu de toute urbanisation. Ils ne peuvent donc être considérés comme des espaces urbanisés, aucune possibilité de renforcement ne peut y être envisagée, et aucune capacité d'accueil supplémentaire ne peut les concerner.

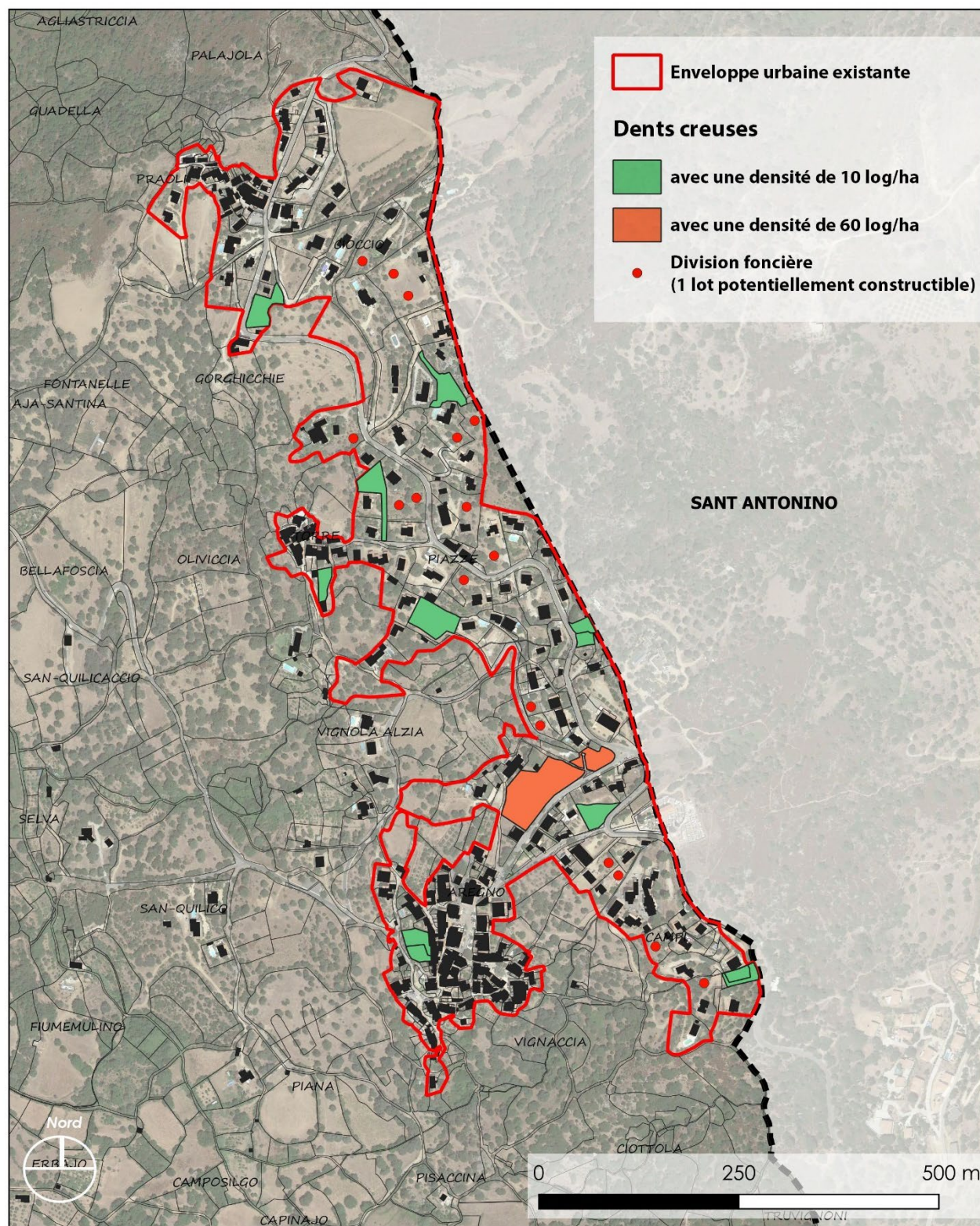
Les cartes présentées en pages suivantes identifient les capacités pour chaque secteur concerné (cœur du village, hameaux et franges périphériques, ainsi que façade littorale). Les terrains pouvant faire l'objet de divisions parcellaires ont été également identifiés et reportés sur ces cartes.

9.7.2.2 Identification des dents creuses

Secteur du village (cœur et périphéries immédiates)

L'identification des dents creuses dans le village correspond aux parcelles libres situées dans le cœur historique, les hameaux d'E Torre et de Praoli, et les secteurs qui se sont développés en continuité immédiate de ceux-ci, le long de la D551 ou du réseau viaire secondaire qui lui est connectés.

Capacité résiduelle des dents creuses dans le village, les hameaux et les franges périphériques

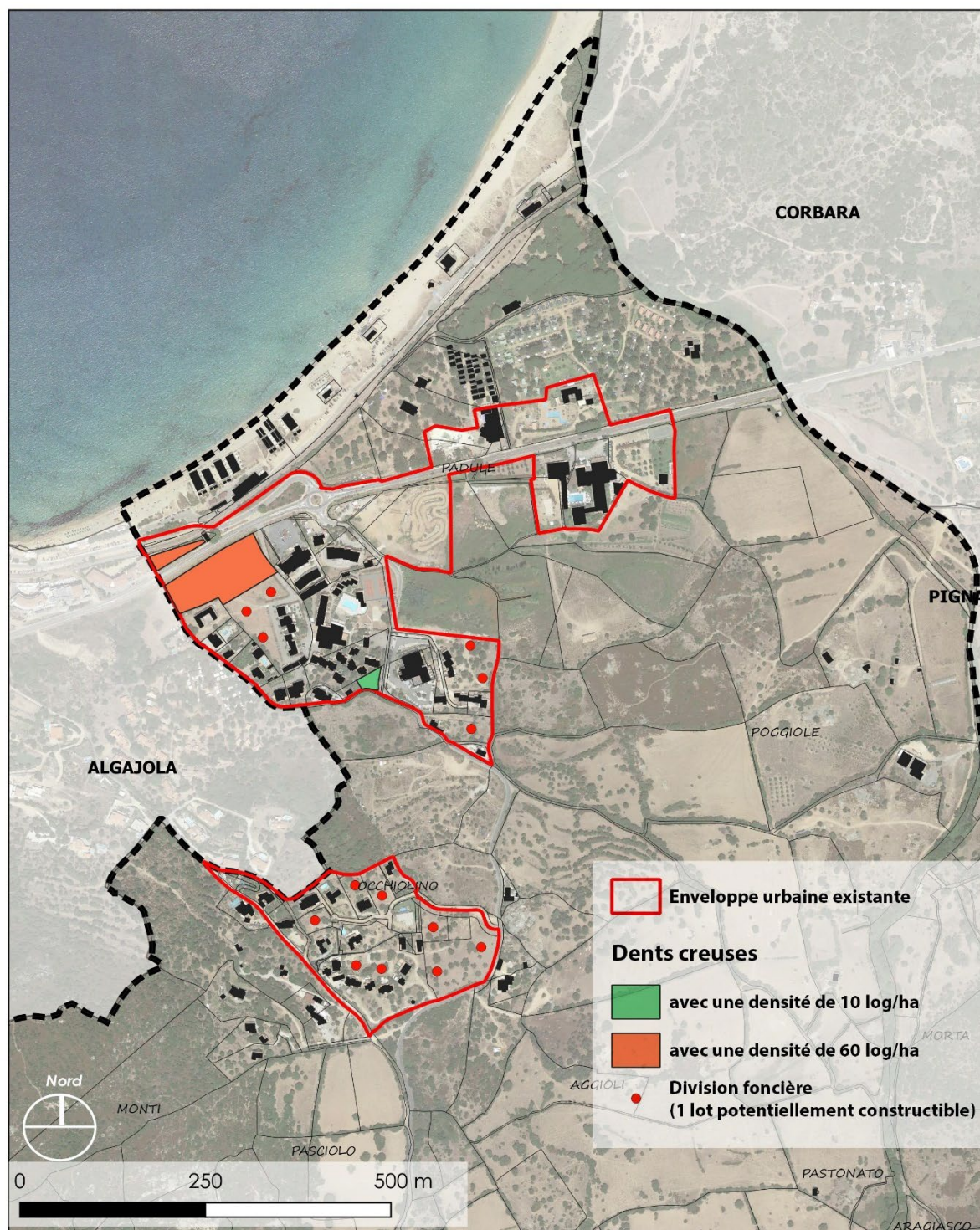


Secteur littoral

L'identification des dents creuses sur la façade littorale correspond aux parcelles libres situées au contact de l'agglomération d'Algajola, au Sud de la RT30. Concernant I Lecci-Occhiolino, la configuration du site (seul le secteur Est étant correctement desservi et non soumis au risque d'incendie), fait qu'aucune dent creuse n'a été identifiée, le potentiel de densification étant estimé au titre des divisions foncières.

De même, le secteur d'arrière-plage, situé entre la voie ferrée et la RT30, occupé par des campings insérés dans ou au contact d'une magnifique pinède, n'a pas été pris en compte, toute densification ne pouvant y être envisagée sans altérer les qualités paysagères du site.

Capacité résiduelle des dents creuses sur le littoral



Total des dents creuses

Au total, les capacités totales des dents creuses représentent 2,5 hectares bruts. Cela correspond à un potentiel maximal avoisinant 100 logements. Ces données demeurent théoriques et doivent être pondérées.

Les capacités des « dents creuses »

Secteurs localisés	Densité de logements par hectares	Superficie des dents creuses (ha)	Nombre de logements potentiels
Secteur cœur du village	60	0,56	33
Autres secteurs du village	10	1	10
Secteur facade littorale	10 à 60	0,96	55
Total		2,52	98

Total des divisions foncières

Au total, 27 terrains ont été identifiés comme pouvant faire l'objet de divisions parcellaires. Cela correspond à un potentiel maximal de 27 logements. Ces données, quoique peu représentatives, doivent être intégrées dans la capacité totale de densification des espaces bâtis de la commune.

9.7.3 Conclusion et enjeux

Au total, les dents creuses situées à l'intérieur des enveloppes urbaines identifiées représentent un potentiel théorique maximal de 2,5 hectares bruts, soit un peu moins de 100 logements. A ce total, il convient d'ajouter les 27 parcelles pouvant faire l'objet de divisions foncières, représentant 27 logements. Soit un total avoisinant 125 logements.

A ce potentiel théorique, il convient d'appliquer un coefficient moyen de pondération de 0,70, relatif à la prise en compte de divers paramètres, notamment liés à la vocation du bâti (tous les terrains n'ont pas vocation à recevoir exclusivement des habitations), à la rétention foncière (tous les terrains libres ne seront pas obligatoirement urbanisés), ainsi qu'à des contraintes urbaines et architecturales (topographie, desserte, stationnements, etc). L'intégration de ce coefficient (0,70) ramène **la capacité totale pondérée au sein de l'enveloppe urbaine existante à environ 1,7 hectares, représentant 90 logements.**

L'intégration des projets en cours permet de définir une **capacité totale résiduelle dans les espaces urbanisés avoisinant 95 logements.**

Prenant en compte la volonté communale de réduire fortement la part occupée par les résidences secondaires à 1/3 de la production future (contre 52% actuellement, soit une baisse particulièrement significative de près de 20 points) et le maintien à 1,5% de la part des logements vacants, parmi ces 95 logements réalisables plus de 60 d'entre eux seraient des résidences principales. En complément des 625 résidences principales recensées en 2019, cela aboutirait à un total de 685 résidences principales.

Avec un objectif particulièrement ambitieux de 900 habitants en 2032, soit 300 habitants permanents supplémentaires (INSEE 2019 : 598 habitants), **les capacités présentes au sein de l'enveloppe urbaine ne pourront pas répondre totalement à l'objectif de logement.**

En effet :

- Au 01/01/2019 : 600 habitants,
- Objectif 2032 : 900 habitants : **soit + 230 logements** au total (intégration faite des résidences secondaires, avec un taux réduit à 33% de la production future), **dont 150 résidences principales** (+ 300 habitants / 2019).

Nota : Cette estimation se base donc sur une réduction significative de la part des résidences secondaires (RS) dans le parc de logements futurs de Aregno (52% / INSEE 2019). A titre préliminaire, il convient de rappeler que la volonté de développer les nouveaux logements dans le village, où la part des résidences secondaires est faible (cf. Chapitre 1 – Diagnostic – 3.2 « Une spatialisation des résidences secondaires sur la façade littorale »), va largement favoriser l'atteinte de cet objectif de réduction. En outre, il paraît utile de préciser que l'occupation d'une partie non négligeable de ces résidences secondaires dépasse la seule période estivale (retraités et/ou résidents du printemps jusqu'à la fin de l'automne). Ce cadre préalable étant posé, la commune a décidé d'influer sur la réduction du « poids » des résidences secondaires en utilisant les moyens réglementaires appropriés ; à savoir le développement d'une mixité sociale de l'habitat, qui constitue le seul véritable « outil » dont dispose le PLU afin de modifier structurellement la répartition du parc communal, au profit des résidences principales, pour l'horizon qu'il s'est fixé (2032). Les dispositions réglementaires établies par le règlement afin de développer cette mixité sociale seront précisées ultérieurement dans le rapport de présentation (cf. Chapitre traitant de la « Justification des dispositions édictées par le règlement »).

Fort de ces éléments, des secteurs devront être identifiés en extension de l'enveloppe urbaine actuelle, pour répondre au besoin en logements non satisfaits :

- Capacité résidentielle totale dans l'enveloppe urbaine existante : 95 logements.
- Capacité totale à satisfaire : 230 logements.
- Nombre de logements à construire à minima dans les zones situées au sein de l'enveloppe urbaine projetée, pour atteindre l'objectif : 135 logements.

Nota : Les besoins pour les capacités de développement économique et d'équipements, ne sont pas inclus ici.

9.8 Les extensions urbaines

9.8.1 Méthodologie des extensions urbaines

Les extensions représentent les terrains libres situés au sein de l'enveloppe urbaine projetée, en continuité immédiate de l'enveloppe existante du village.

Comme précédemment exposé, le secteur urbanisé littoral d'I Lecci-Occhiolino ne fait l'objet d'aucune extension, à l'exception des autorisations d'urbanisme accordées depuis août 2021.

De même, le secteur d'arrière-plage, notablement occupé par les campings implantés au sein ou au contact immédiat de la vaste pinède littorale, ne fait l'objet d'aucune extension de l'urbanisation ; la qualité paysagère de cette pinède emblématique plaçant pour que le caractère naturel et la spécificité de l'ensemble de cet espace soit protégés.

Par ailleurs, comme pour les « dents creuses » dans les enveloppes existantes, les densités de logements par hectare sont fixées en fonction des formes urbaines correspondantes, qu'il s'agisse du cœur du village, des hameaux d'E Torre et Praoli, et de leurs franges périphériques. En l'état actuel de l'avancement de la révision, aucun secteur n'a été précisément identifié ni pressenti pour recevoir ces extensions urbaines. Toutefois, l'objectif affiché de consolider et développer l'attractivité du cœur du village, fort de sa vitalité commerciale, de son offre de services et des efforts fournis en matière de développement des équipements existants (école, office de tourisme, ...) implique la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière visant à

identifier les terrains les plus stratégiquement placés à proximité immédiate de cette centralité, ainsi que ces hameaux.

9.8.2 Cohérence avec la loi Climat

Pour mémoire, la superficie totale d'ENAF restant à consommer pour l'objectif 2031 ne devra pas excéder 5 hectares, correspondant à la réduction de 50% des espaces consommés entre 2011 et 2021 (10 hectares). Pour atteindre 900 habitants en 2032, 135 logements devront être réalisés en extension urbaine ; en conséquence la densité moyenne devra être comprise entre 25 et 30 logements/ha, ce qui correspond à des typologies d'habitat collectif de densité moyenne qui devront s'insérer dans leur environnement urbain, tel que cela a déjà été réalisé dans le passé sur Aregno, en continuité immédiate du village (I Campi).

Quoiqu'il en soit, l'objectif chiffré de modération de la consommation spatiale (5 hectares), compatible avec la loi Climat, devra être clairement affiché dans le PADD.

10. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENJEUX

THEME	ATOUT	FAIBLESSE	OPPORTUNITÉ	CONTRAİNTE
DEMOGRAPHIE				
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	-	- Une démographie communale qui stagne depuis trop longtemps et qui commence même à perdre des résidents.	- Le PLU est l'occasion de définir les objectifs de développement urbain qui permettront le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux résidents. - Un choix de développement ambitieux qui correspond à la volonté d'assurer la renaissance du cœur du village, de ses franges périphériques et des hameaux d'E Torre et Praoli.	-
	- Un solde naturel très proche de celui observé à l'échelle intercommunale	- Le solde migratoire est négatif à Aregno tandis qu'il est en augmentation à l'échelle de l'intercommunalité.	- Créer les conditions permettant l'accueil de nouvelles familles.	-
EVOLUTION DES MENAGES	- Malgré la légère décroissance démographique constatée, les ménages, de plus petite taille sont plus nombreux.	-	- Continuer à répondre aux besoins liés au phénomène de desserrement des ménages pour leur offrir la possibilité de rester au village.	- A population constante, ou même avec une légère diminution du nombre de résidents, cela implique la réalisation de logements supplémentaires.
EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION	- Une augmentation des actifs de 30 à 59 ans. - L'éloignement par rapport aux villes principales de Calvi et l'Ile-Rousse, en tant que zones d'emplois, ne semble pas être un frein à l'accueil des actifs.	- Un vieillissement progressif de la population avec une diminution de la part des enfants et jeunes de 0 à 29 ans et une augmentation de la part des plus âgés (75 ans et +)	- La poursuite de l'accueil de jeunes ménages d'actifs et familles avec enfants doit permettre de parvenir à un équilibre entre les différentes tranches d'âges.	- L'éloignement des équipements scolaires au-delà de l'enseignement primaire ainsi que des structures sportives, de loisirs, et lieux culturels peut être un frein au maintien ou à l'installation de familles avec jeunes enfants, dépendant de leurs parents ou des transports collectifs pour y accéder et en bénéficier. L'absence de crèche permettant la garde des plus petits peut aussi être un frein au maintien des jeunes couples d'actifs.
LOGEMENT				
EQUILIBRE RESIDENCES PRINCIPALES/RESIDENCES SECONDAIRES	-	- Moins de moitié des logements sont des résidences principales ; la part de résidences secondaires et de logements occasionnels est donc importante.	- Un des enjeux du PLU va consister à inverser la tendance au profit d'une augmentation des résidences principales (se loger au pays). - Les résidences secondaires sont très majoritairement implantées sur la façade littorale, le village accueillant quant à lui une large part des résidences principales. Le projet urbain de dynamiser la démographie communale dans le village va permettre de réaliser de nouvelles résidences principales.	- La maîtrise du foncier.
	- La saison estivale, pendant laquelle les résidences secondaires et logements occasionnels sont occupés, participe à l'économie et vitalité des commerces et services de la commune.	- Une part importante de résidences secondaires et de logements occasionnels peut être une faiblesse dans la mesure où ces logements sont consommateurs d'espace et nécessitent des surcoûts pour la collectivité (réseaux, STEP, entretien des routes, ...).		
STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES	- Une stabilité dans le nombre de propriétaires et de locataires occupant leur résidence principale - L'investissement dans les logements témoigne de l'attractivité de la commune	- Plus de logements occupés à titre gratuit aujourd'hui que par le passé, ce qui peut traduire les difficultés à se loger d'une partie des Aregnois par leurs propres moyens. Le	- La réalisation d'un nombre suffisant de logements et de différentes catégories doit permettre de répondre à la diversité des besoins des	

THEME	ATOUT	FAIBLESSE	OPPORTUNITE	CONTRAINTE
	pour de l'habitat et des résidents permanents.	faible taux de logements vacants, donc libres d'occupation, combiné à une offre locative peu élevée ne facilite pas la mobilité résidentielle au sein de la commune.	ménages actuels et futurs.	
LOGEMENT SOCIAL	- La commune n'est pas dans l'obligation de réalisation de logements sociaux, mais en dispose dans une part non négligeable (8,2% des résidences principales).	- La moyenne de leur ancienneté d'occupation dépasse les 15 années, ce qui signifie que les gens qui les habitent sont là de longue date, ce qui ne permet pas de rotation avec de nouveaux ménages.	La réalisation de logements sociaux est un atout pour la commune et les Arégnais qui rencontrent des difficultés à se loger.	-
TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	- Une part d'appartements qui est restée stable au cours du temps.	-	Cette tendance participe à la réduction de la consommation de l'espace.	-
ECONOMIE				
LES ACTIFS ET EMPLOIS SUR LA COMMUNE	- Aregno, une commune attractive pour les actifs qui sont aujourd'hui plus nombreux qu'en 2008 - Les actifs ayant un emploi sont également aujourd'hui proportionnellement plus nombreux. - L'indicateur de concentration d'emploi était à 45,4%, il est de 48,1% en 2019	- Les jeunes de moins de 25 ans sont les plus touchés par le chômage. - A peine un tiers des actifs ayant un emploi travaille à Aregno. - L'augmentation du nombre d'emplois sur la commune est principalement lié au développement du travail non salarié (travailleurs indépendants).	- Le renforcement de la présence d'actifs peut, sous réserve de la création d'entreprises, être générateur d'emplois sur la commune. - L'ouverture d'un nouvel espace commercial, déjà programmé en bordure du littoral, doit permettre la création d'emplois. - Une augmentation de la population pourrait permettre un renforcement de l'offre commerciale de proximité, et donc, à la création d'emplois, notamment au niveau du centre historique.	-
ETABLISSEMENTS	- Les secteurs les plus représentés sont le commerce, transports, hébergement et restauration et services divers, avec 45 établissements, soit un peu plus de 32 % d'entre eux. - Le domaine de la construction occupe également une part importante dans l'économie locale.	- Les activités d'hébergement et de restauration sont liées à une fréquentation saisonnière. Hors saison les lieux se vident. - La fréquentation des structures d'hébergements touristiques d'Aregno bénéficie plutôt aux commerces de détail présents sur les communes voisines (centre-ville d'Algajola et ZA de Corbara), qu'à ceux du village	- Le commerce, l'hébergement et la restauration constituent l'un des piliers de l'économie locale ; un nouvel établissement commercial sera prochainement réalisé le long de la RT30 et viendra diversifier l'offre de proximité, tout en étant générateur d'emplois sur la commune. - Dans l'hypothèse d'un recentrage du développement urbain dans le cœur du village pour les résidents permanents, l'apport de nouveaux résidents devrait bénéficier aux activités commerciales qui seront présentes dans le noyau villageois. La réalisation de nouveaux logements devrait permettre de maintenir/conforter les activités dans le domaine de la construction, domaine d'activité bien implanté sur la commune, afin de privilégier l'emploi local.	-
TOURISME	- Aregno accueille chaque été une population touristique importante (environ + 3500 personnes supplémentaires), principalement sur sa frange littorale	- La plus grande partie des établissements sont situés en bordure du littoral ; les structures touristiques en bord de mer semblent peu interagir avec la centralité historique, compte tenu de l'éloignement entre les deux entités.	-	- L'apport d'une population saisonnière en grand effectif implique l'adaptation/maintien à niveau des infrastructures d'accueil (réseaux, voirie, stationnement etc ...)

THEME	ATOUT	FAIBLESSE	OPPORTUNITE	CONTRAINTE
AGRICULTURE	- L'agriculture a façonné le paysage communal et a forgé une identité forte. - Comparativement à d'autres communes de Balagne, la plaine agricole a été relativement épargnée du phénomène de mitage. - La production est plutôt orientée vers la filière caprine et ovine. L'élevage permet une préservation du paysage de bocage.	- Une évolution des pratiques agricoles/culturelles pourrait faire disparaître ces caractéristiques singulières.	- Le maintien/préservation des systèmes bocagers et haies participent au paysage identitaire de la Plaine, tout en assurant des fonctions dans la production de ressources agricoles. - En complément de la préservation des espaces pour leur vocation agricole, le PLU peut identifier ces haies pour assurer leur préservation.	-
	- Une partie du territoire est concernée par l'AOC « Vin de Corse ».	-	Cette filière est actuellement inexistante à Aregno. Elle pourrait être développée, par exemple sur les terrains à ce jour inexploités et définis comme ESA au PADDUC.	-
	Entre 2010 et 2020 la SAU est restée relativement stable à Aregno, comparativement aux communes voisines qui en ont soit perdu de manière significative	-	Continuer, avec le PLU, à préserver les espaces agricoles en les affirmant pour cette vocation à travers le zonage réglementaire	-
	- La plus grande majorité des ESA du PADDUC sont aujourd'hui exploités à des fins agricoles. Toutefois des terrains non considérés comme exploités par le RPG 2020, non artificialisés et considérés avec le PADDUC en tant qu'ESA semblent être encore disponibles pour le développement de l'activité, sur des terrains à bon potentiel.	- Le PADDUC fixe à 459 ha les ESA à préserver. Ce chiffre, issu de la 1^{ère} cartographie du PADDUC, ne prend pas en compte la totalité des espaces bâtis. De ce fait des ESA du PADDUC se superposent avec les espaces artificialisés/construits. - 11,2 ha d'espace répertoriés en ESA au PADDUC sont en réalité artificialisés. - en complément, une unité foncière enclavée au milieu d'espaces bâtis, proche du littoral et en bordure de la RT30 représentant 1,2 ha semble peu propice à une activité agricole mériterait, dans une certaine logique d'organisation de l'espace, évoluer avec le PLU en zone urbaine	- Il appartient au PLU de délimiter les ESA à l'échelle cadastrale. - D'après le RPG 2020, 661 ha sont utilisés et/ou utilisables à des fins agricoles, soit plus que la surface d'ESA indiquée au PADDUC. - En complément, des espaces à ce jour non mobilisés par l'agriculture, non artificialisés, identifiés en tant qu'ESA au PADDUC devront être conservés et intégrés au zonage agricole du PLU.	- Le PLU devra définir des espaces agricoles compensatoires fin de tendre vers l'objectif imposé par le PADDUC, avec lequel le PLU doit être compatible. - Parmi les surfaces exploitées et exploitables du RPG 2020, une partie correspond à des ERPAT et ne pourront être qualifiés d'ESA, sauf à répondre aux critères énoncés au PADDUC. Le développement de l'urbanisation doit être contenue en certains lieux afin de répondre à l'objectif de préservation des ESA.
	- Un nombre d'exploitation en hausse et une SAU plus importante qu'il y a dix ans. Si la taille des exploitations a légèrement diminué, ces dernières sont aujourd'hui plus nombreuses qu'en 2010.	-	- Des espaces répertoriés au PADDUC en tant qu'ESA mais à ce jour non exploités peuvent permettre d'augmenter la SAU des exploitations et/ou la création de nouvelles exploitations.	- Pour la création de nouvelles exploitations les terrains disponibles pour un usage agricole doivent préférentiellement être regroupés, ce qui n'est pas toujours le cas.
EQUIPEMENTS				
EQUIPEMENTS PUBLICS	- Des équipements publics aux dimensionnements adaptés au caractère villageois. - Un projet de création d'office du tourisme au village	- L'absence de structure d'accueil pour les plus petits, de type crèche, peut être un frein à l'installation de familles avec jeunes enfants. - La faible desserte en transports collectif entraîne une dépendance des plus grandes vis à vis de leurs parents pour l'accès aux infrastructures sportives, de loisirs, ou culturelles, ce qui peut également être un frein pour l'installation des familles à Aregno.	- Une meilleure organisation de la desserte de l'ensemble des villages par la CC de Calvi-Balagne, à l'image de ce qui a été mis en œuvre par la CC de l'Ile-Rousse-Balagne sur son territoire pourrait grandement améliorer la situation et inciter de nouvelles familles à habiter sur le territoire communal.	La commune ne maîtrise pas la compétence dans l'organisation des transports collectifs et à ce jour aucun projet ne semble engagé à l'échelle intercommunale.
EQUIPEMENTS COMMERCIAUX	- Une offre assez importante dans le domaine de la restauration, liée au tourisme	- Une offre commerciale qui vit essentiellement en période touristique	- Un confortement de l'habitat permanent dans le cœur de village	-

THEME	ATOUT	FAIBLESSE	OPPORTUNITE	CONTRAINTE
	- Un projet de surface commerciale répondant aux besoins courants/quotidiens bientôt réalisé en bordure du littoral. .	- Un déséquilibre entre les deux polarités (cœur de village et littoral). - Une offre assez faible dans le cœur du village	pourrait permettre une plus grande fréquentation des commerces de proximité, et donc renforcer la diversité de l'offre par de nouveaux commerces.	
ASSOCIATION ET VIE CULTURELLE	- une bonne qualité des manifestations qui se déroulent sur le territoire communal.	- Une offre culturelle (festivités-représentations) essentiellement saisonnière (l'été) - Une vie associative à maintenir et développer.	-	-
COMMUNICATIONS NUMERIQUES	La fibre est en cours de déploiement sur la totalité des zones urbaines.	- Couverture mobile : la majorité du territoire est bien couvert, mis à part les lieux-dits Ortoloro, Conca, Pisaccina, correspondant à une partie de la plaine agricole, qui l'est moins bien, pour les voix et SMS.	- Un meilleur débit internet via la fibre pourra inciter à l'installation de nouveaux ménages et de nouvelles entreprises dont c'est l'un des outils essentiels en termes de fonctionnement.	-
DEPLACEMENTS				
RESEAU VIAIRE	- Une commune bien desservie par les axes de circulation	- La voie rapide RT30 longeant le littoral, si elle permet une meilleure connexion des communes littorales ne permet pas de créer de réels liens dans la forme urbaine, de part et d'autre de l'axe.	- Le cœur de village est à proximité immédiate du circuit touristique des « villages balcons » de la Balagne, via la RD71 dite encore « route corniche »,	-
TRANSPORTS COLLECTIFS	- La présence d'une halte ferroviaire est un atout.	- Le village est moins bien desservi que le littoral. - Les espaces dédiés au stationnement des véhicules (parking relai) mériteraient d'être mieux organisé/aménagé, pour une meilleure valorisation des lieux (bord de plage) et éviter le stationnement anarchique.	-	-
DEPLACEMENTS DOUX	- Des chemins de randonnée balisés qui participent à la découverte patrimoniale du village et à la fréquentation des commerces. - Une partie des abords de la RD151 a fait l'objet d'aménagements de qualité permettant de sécuriser les piétons tout en valorisant l'espace public.	- Les aménagements en bordure de la RT30 sont de mauvaise qualité et n'incitent pas à une fréquentation à pied. - Les accotements le long de la RD151 entre les hameaux de Torre et Praoli ne sont pas aménagés pour les piétons (chemin des écoliers jusqu'au village)	- La poursuite des aménagements pour les piétons en bordure de la RD151 jusqu'au hameau de Praoli aurait tout son pour faciliter l'accès à pied au village depuis les hameaux, et ce notamment si les espaces entre les hameaux et le village, déjà partiellement bâtis devaient être densifiés. - Les liaisons piétonnes, depuis l'école et le cimetière jusqu'au cœur du village (via la rue Campi et la RD 151) mériteraient d'être mieux matérialisées. Elles permettraient en outre souligner la liaison/connexion entre l'église de la Sainte Trinité et l'Eglise de Saint Antoine, toutes deux éléments du patrimoine aregnais.	-
CAPACITE DES AIRES DE STATIONNEMENT	-	Déficit constaté entre le nombre de véhicules possédés par les ménages et le stationnement privatif qui, de fait, se concrétise par une mobilisation de plus en plus accrue des aires de stationnement publiques.	- Etablir des règles, à travers le règlement du PLU, permettant de garantir des espaces de stationnement suffisant au sein des espaces privatifs en cas de nouvelles constructions	-

THEME	ATOUT	FAIBLESSE	OPPORTUNITE	CONTRAINTE
CONSOMMATION DE L'ESPACE AU COURS DES DERNIERES ANNEES				
ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE PASSEE	- Le développement de l'habitat a permis l'accueil d'actifs aujourd'hui plus nombreux et participant à la dynamique du village. - L'urbanisation dans ou dans le prolongement du village historique s'est développée plus que sur la façade littorale.	- Une grande part du développement urbain l'a été pour répondre au phénomène de desserrement des ménages sans pouvoir accueillir d'habitants supplémentaires, et pour le développement des résidences secondaires. - 10 ha ont été consommés, à population communale constante.	- L'élaboration du PLU est l'occasion d'affirmer un recentrage du développement urbain pour préserver les atouts agricoles et paysagers de la commune. - C'est également l'occasion de repenser le développement au profit principalement de l'habitat permanent, la commune comptant un nombre de logements secondaire et occasionnels largement suffisant ; et par là même limiter la consommation de l'espace. - Une densification plus soutenue dans les espaces bâtis proches du village et hameaux permettra de limiter la consommation foncière.	-
CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS				
POTENTIEL AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES ACTUELLES & EXTENSIONS A PREVOIR	- Des capacités résiduelles présentant des surfaces globalement équivalentes entre la façade littorale et le village. - Une capacité globale estimée à 130 logements, pondérée à 95 lgts, qui permettrait l'accueil de l'ordre de 135 résidents supplémentaires.	- Des capacités résiduelles dans les espaces déjà bâtis plutôt faibles (2,8 ha en dents creuses) - Des possibilités de divisions parcellaires réduites. - La capacité d'accueil est insuffisante pour répondre à l'objectif communal de porter la population communale à 900 habitants en 2032 ; des extensions urbaines seront nécessaires pour permettre, en sus de la production des 95 logements dans les dents creuses, 155 logements en extension(s) urbaine(s)	- Le PLU est l'occasion de définir les secteurs d'extension en corrélation avec les objectifs poursuivis par la commune.	- Les extensions devront nécessairement être réalisées dans le prolongement du village, incluant les hameaux de Torre et Praoli - La façade littorale ne fera, quant à elle, l'objet d'aucune extension urbaine, bien au contraire, la délimitation de l'enveloppe urbaine existante doit s'attacher à préserver la pinède littorale (intérêt paysager) et le site d'I Lecci-Occhiolino (pas d'extension sur le secteur Ouest soumis à un risque d'incendie et sous-équipé).
OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	- Doit permettre une maîtrise de la consommation foncière pour une meilleure préservation des espaces naturels, agricoles et forestier à l'échelle du territoire national.	-	-	- En compatibilité avec l'objectif fixé par la loi climat et au regard de la consommation foncière passée, l'objectif de 5 ha en extension urbaine ne doit pas être dépassé. - 3 ha déjà consommés depuis août 2021, au sein de l'enveloppe urbaine existante. - Pour atteindre 900 habitants en 2032, 135 logements doivent être réalisés en extension urbaine ; en conséquence la densité moyenne devra être comprise entre 25 et 30 lgts/ha

