

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement  
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica  
Ref. : **OS/AS/24.157**

## **Lettre recommandée avec accusé réception**

Aiacciu, le **12 SEP. 2024**

Ughjettu / Objet : Révision de la carte communale d'A Grossa – Avis sur projet de révision de la carte communale avant enquête publique – votre transmission par mail du 23 mai 2024.

P.J. : Note d'observations sur le projet de révision de la carte communale d'A Grossa.

Monsieur le Maire,

Par mail du 23 mai 2024, vous m'avez transmis votre dossier de révision de carte communale, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, avant la poursuite de la procédure.


Cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Dans la mesure où vous avez sollicité mon avis, celui-ci devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique, réalisée dans le cadre de la révision de votre carte communale.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma parfaite considération.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,  
Le Président du Conseil exécutif de Corse,



**Gilles SIMEONI**

Monsieur Mathias COSTANZO  
Maire d'A Grossa  
Merria di A Grossa  
Village  
20100 A Grossa

Ajacciu, le 12 SEP. 2024

Note d'observations sur le projet de révision de la  
carte communale de la commune d'A Grossa

Avis de la Collectivité de Corse

La commune d'A Grossa a sollicité l'avis de la Collectivité de Corse sur son projet de révision de carte communale.

Sa carte communale en vigueur a été approuvée en 2013. Cette révision doit notamment permettre de mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC.

Il peut être noté, tout d'abord, que le projet de révision aurait pour conséquence une réduction substantielle de la zone constructible.

Ce choix volontariste, également exprimé dans la volonté de s'inscrire dans le respect des grands objectifs du PADDUC en termes de protection des ESA et de développement équilibré et harmonieux, doit être souligné et salué, *a fortiori* dans un contexte où l'ensemble des communes de Corse, et particulièrement celles de l'extrême-Sud de l'île, subissent une forte pression foncière et immobilière, y compris de nature spéculative.

Pour autant, certaines observations peuvent être formulées sur le projet de révision présenté, dont la prise en compte pourrait conduire à mieux garantir l'effectivité des choix faits par la municipalité au titre de la politique volontariste précitée.

Celles-ci portent notamment sur le dimensionnement de la surface constructible et l'impact sur les espaces agricoles par les extensions d'urbanisation.

Des préconisations sont également formulées au titre de la ressource en eau, de la prise en compte de la flore et de l'environnement et de l'activité touristique.

### **I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :**

Malgré la réduction importante de la surface de la zone constructible, celle-ci peut paraître encore surdimensionnée au regard de la forme urbaine du village.

En effet, la surface constructible proposée est basée sur un objectif démographique calculé à partir de la tendance observée sur la dernière période de recensement.

L'objectif est en soi, louable, puisqu'il vise à confirmer une politique dynamique axée de façon privilégiée sur le développement du village et l'installation de résidents permanents.

Néanmoins, la carte communale ne disposant pas d'outils permettant d'assurer la création de logements permanents, le maintien de cette dynamique démographique reste incertain.

Par ailleurs, il peut être constaté que les constructions récemment réalisées et les permis accordés indiqués dans les cartes du rapport de présentation s'inscrivent, en partie, au sud du village, dans une zone d'extension de l'urbanisation assez grande, dépourvue de maillage viaire, avec une topographie accidentée et une trame parcellaire très lâche. L'ouverture de tels secteurs à l'urbanisation, sur du foncier privé, sans plan local d'urbanisme (PLU) et orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ni maîtrise foncière, pourrait entraîner une rupture brutale avec la forme urbaine du village. Cette rupture aurait un impact patrimonial et paysager, ainsi qu'un impact sur la consommation d'espaces naturels et agricoles, mais également sur le cadre de vie villageois.

Aussi, s'agissant d'une carte communale et précisément en absence d'outils permettant d'orienter l'aménagement qui pourra y être réalisé, les seuls leviers pour réduire ce risque, sont ainsi, au premier chef, la forme de la zone constructible.

La surface classée constructible non bâtie compte 4,6 ha. Cette surface inclus 2,7 ha qui seraient constitués par des parcelles en densification des formes bâties existantes. Ce potentiel de densification, selon les documents de la révision, ne pourrait être réellement mobilisé qu'à hauteur de 0,8 ha. S'ajouteraient 1,9 ha de parcelles en extension des formes bâties existantes. Aussi, selon le rapport de présentation de la révision, sur cette surface non bâtie de 4,6 ha, seuls 2,7 ha seraient réellement mobilisables. Or, il peut être relevé que la commune a estimé qu'elle avait un besoin de foncier disponible de 1,8 ha au maximum. La surface mobilisable du projet de révision serait ainsi supérieure au besoin estimé par la commune.

En outre, il peut être noté que le potentiel en densification retenu comme réellement mobilisable, à savoir 0,8 ha sur les 2,7 ha de surface brute, semble sommairement analysé et en grande partie écarté pour des motifs, soit de complexité foncière (indivis notamment, morcellement), soit d'intérêt paysager/patrimonial concernant des jardins. Aussi, il peut être rappelé que lorsque des parcelles comportent une complexité foncière cela peut constituer un atout pour la commune si celle-ci souhaitait utiliser certains dispositifs lui permettant d'acquérir du foncier. Il est vrai, par ailleurs, que la complexité foncière comme l'intérêt paysager/patrimonial pourraient être en partie traités avec les outils d'un PLU contrairement à une carte communale qui n'en comporte pas. De ce fait, les jardins sont quand même inclus dans la zone constructible et pourraient être, à terme, bâtis et la zone constructible ainsi étendue sur des prairies qui sont jugées moins « intéressantes ».

Aussi, la traduction d'accueil de cette nouvelle population en foncier constructible peut interroger.

L'impossibilité de densification évoquée implique ainsi un élargissement de l'enveloppe urbaine du village qui se fera sur une trame parcellaire lâche pouvant engendrer ainsi un mitage d'espaces naturels et agricoles.

Le rapport de présentation de la révision de la carte communale évoque également, sous l'intitulé « *Perspectives d'évolution d'enjeux* », le fait de « *Conserver la forme urbaine originelle* ». Le zonage proposé pourrait être en décalage avec cette volonté communale.

Par ailleurs, la partie Nord du zonage projetée pourrait paraître en discontinuité de la forme urbaine du village.

De plus, l'élargissement de l'enveloppe constructible et la diminution des densités bâties au pourtour du village peut être facteur d'aggravation du risque incendie et rendre la lutte plus difficile en cas d'évènement.

La satisfaction du besoin en logements pourrait, en outre passer, par la captation de logements vacants. Le rapport de présentation de la révision de la carte communale indique que les logements vacants sont considérés comme non mobilisables. Or, ces désordres fonciers, souvent considérés comme bloquants, peuvent parfois au contraire faciliter l'intervention publique.

De même, si la commune manque de logements disponibles à la location à l'année pour des personnes souhaitant habiter au village, elle pourrait opter pour une réglementation de l'usage de logements visant à limiter les locations uniquement estivales. Les 5 permis de construire accordés,

cités dans le rapport de présentation de la révision doivent, de plus, venir en déduction du besoin en logements à venir.

Une réduction de la zone constructible pourrait dans ces conditions être envisagée, avec en corollaire le recours aux outils divers permettant, en particulier, de mieux mobiliser le parc bâti existant et le foncier morcelé en cœur de village : procédures de biens sans maître, procédure d'abandon manifeste, acquisition amiable, appui à la rénovation par des propriétaires privés ou, en cas d'acquisition par la commune, par des opérateurs publics, association foncière urbaine, appui à l'acquisition etc.

Là encore, si la commune le souhaite, l'Agence d'Urbanisme et d'Energie de la Corse (AUE) peut proposer un accompagnement pour présenter les outils disponibles et les modalités de leur activation.

## **II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :**

Il convient de souligner une nouvelle fois que, indépendamment même des pistes d'amélioration proposées ci-dessus, le projet de révision permettrait d'ores et déjà, en l'état, de restituer près de 5,3 ha majoritairement constitués d'espaces pastoraux, ce qui est un élément particulièrement caractéristique de la politique volontariste vertueuse précitée.

De plus, la nouvelle zone constructible (10,62 ha) étant concentrée sur une seule zone, cela évite la fragmentation des espaces agricoles.

De même, les espaces agricoles impactés, d'une surface relativement faible au regard des espaces agricoles préservés par le projet, ne sont pas déclarés au RPG (registre parcellaire graphique) comme étant exploités.

Enfin, le projet de révision de carte communale délimite plus d'espaces stratégiques agricoles (ESA) (648 ha) que n'en a identifié le PADDUC (590 ha) ce qui est, là encore, suffisamment rare pour être souligné et salué.

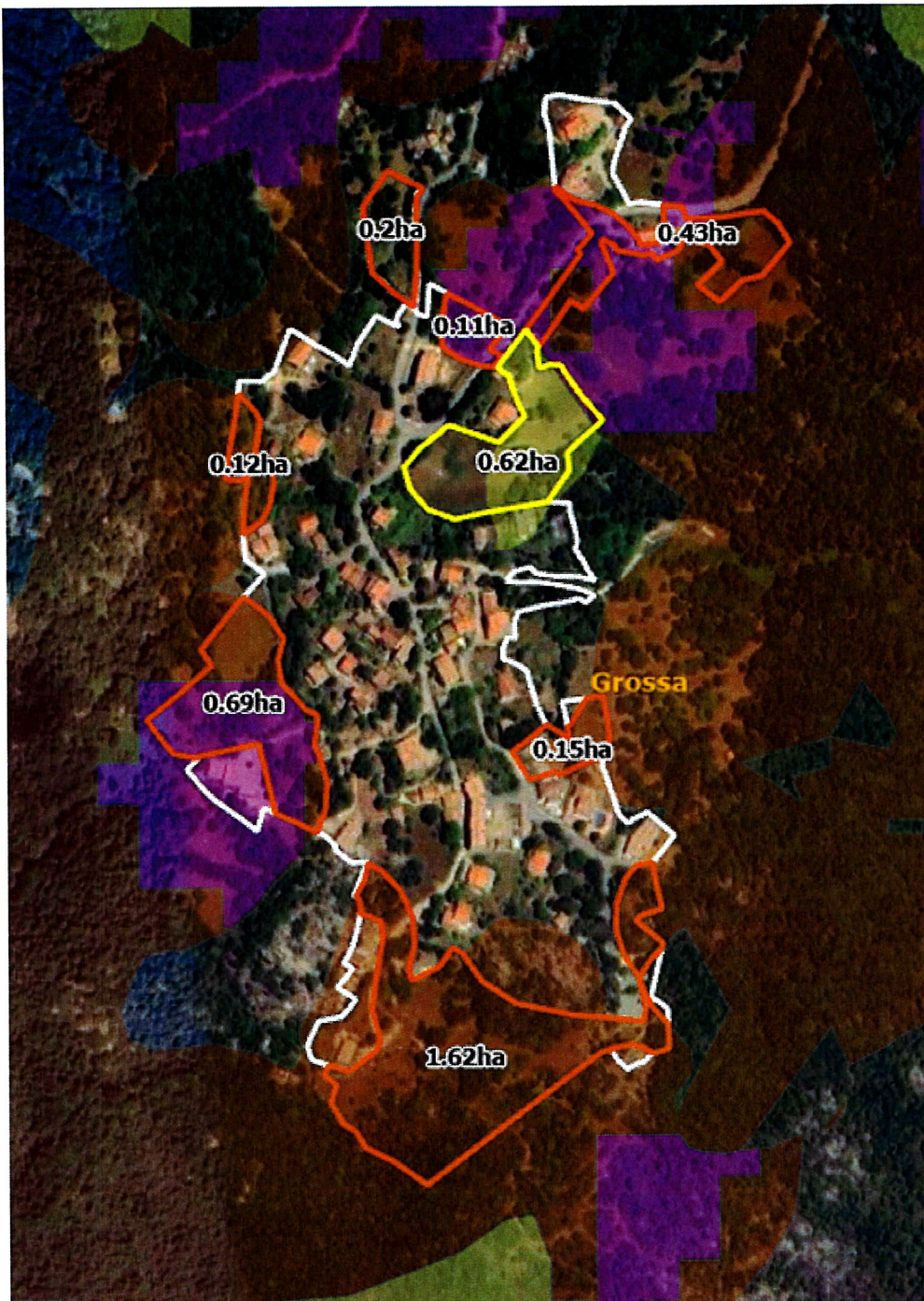
Néanmoins, s'agissant des ESA, les fichiers cartographiques des ESA n'ayant pas été fournis, il peut seulement être vérifié, à partir de la cartographie fournie page 36 du diagnostic urbain, que les grands ensembles du PADDUC semblent respectés, la qualité notamment des 58 ha ajoutés par rapport à l'identification faite par le PADDUC ne peut être appréciée.

Par ailleurs, Le projet impacte environ 4 ha d'espaces agricoles non bâtis :

-0,62ha d'ESA

-3,38ha d'ERPAT (espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle)

*Cf. illustration ci-après*



Contour blanc : limite de la zone constructible  
 Contour jaune : ESA impactés  
 Contour orange : ERPAT impactés  
 Transparence jaune : ESA du PADDUC  
 Transparent marron ou mauve : ERPAT du PADDUC

Toutes les extensions de l'urbanisation impactent ainsi les espaces agricoles du PADDUC, principalement des ERPAT en raison de la situation géographique du village entièrement ceinturé par des espaces à potentialités agricoles. Or, le PADDUC précise, à ce titre, que le déclassement d'ERPAT ne peut intervenir qu'à la condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et doit être justifié par le besoin démographique. Aussi, considérant les observations émises dans la partie I de la présente note, une réduction de la zone constructible proposée pourrait être envisagée avec, en corollaire, une optimisation des outils permettant la densification (cf. supra).

### **III - La ressource en eau :**

La population communale en 2020 est de 53 habitants (source INSEE). Le nombre de logements pour la même année (source INSEE) est de 112 (27 résidences principales, 75 résidences secondaires et 10 logements vacants).

Le projet de révision de la carte communale indique une augmentation de la population de 35 habitants en 2032, ainsi qu'une augmentation de 18 logements en résidence principale. Par ailleurs, il n'y a pas d'indications sur l'évolution de la population estivale.

La gestion de l'eau potable est assurée par Kyrnolia. Le réseau est alimenté par les ouvrages appartenant à la Communauté de Communes Taravu-Sartinese-Valincu. La commune possède deux ouvrages de stockage, dont un seul est décrit dans le rapport de présentation de la révision. La capacité de stockage de ce réservoir est de 132 m<sup>3</sup>.

Aucune autre donnée concernant les ressources en eau potable de la Communauté de Communes Taravu-Sartinese-Valincu n'est précisée dans le document.

Les besoins en eau potable de la commune ont été calculés sur la base de 250 litres par jour et par habitant. Pour rappel, le ratio national Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse est de 150 l/hab/j.

Le rapport de présentation fait apparaître, par ailleurs, un tableau en page 16 (Tome 1) reprenant les besoins en eau potable au cours d'une année, en distinguant les deux périodes d'occupation (creuse et estivale). Il semble que cette présentation comporte une petite erreur dans le calcul des besoins annuels. En effet, d'après les calculs réalisés par les services de la Collectivité de Corse, les besoins s'élèvent à 14 032 m<sup>3</sup> et non 13 560 m<sup>3</sup> comme indiqué.

En outre, le rapport de présentation de la révision procède également à une projection à l'horizon 2032, avec une augmentation de la population résidente de 35 habitants (tableau page 21 du rapport de présentation – tome III). Celui-ci fait apparaître un besoin futur, à l'horizon 2032, de 75 m<sup>3</sup> en période pleine (pointe estivale).

Aussi, il peut être rappelé qu'un des deux réservoirs présents sur la commune a une capacité de stockage de 132 m<sup>3</sup>. Selon les calculs présentés dans le rapport comme précédemment rappelé, les besoins journaliers en période estivale seraient de 75 m<sup>3</sup>. Le réservoir permettrait ainsi de répondre aux besoins quotidiens.

L'alimentation en AEP (alimentation en eau potable) de la commune, en fonction de l'évolution projetée de la population permanente, ne présente donc aucune difficulté.

Il pourrait, toutefois, être utile d'estimer l'évolution de la population estivale afin d'évaluer les volumes complémentaires à fournir par la Communauté de Communes Taravu-Sartinese-Valincu. Il serait également nécessaire d'optimiser le ratio de consommation par jour et par habitant (pour rappel, le ratio national de l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse est de 150 l/hab/j) afin de garantir l'alimentation en AEP pour tous.

Par ailleurs, à ce jour, l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse (OEHC) étudie un projet d'aménagement pour l'extension du réseau d'eau agricole dans la vallée de Conca à partir des installations existantes. Les nouvelles installations permettront la desserte en eau agricole de la vallée de Conca, dans la commune d'A Grossa, pour irriguer environ 170 ha. Le déploiement de ce nouveau réseau en eau brute d'irrigation est prévu sur une période de 3 à 4 ans à partir de 2024.

### **IV – La prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sur le territoire :**

Il peut être noté que le diagnostic environnemental, présent dans le rapport de présentation de la révision, fait état d'espace très végétalisé sur la commune, mais ne fait pas de mention particulière sur la présence des habitats rares ou protégés notamment par la Loi sur les zones humides.

Il peut être regretté, par ailleurs, que la problématique des eaux usées ne soit abordée que de façon succincte. L'évaluation de l'impact de l'urbanisation proposée n'aborde pas précisément les

problématiques en dehors de la trame verte et bleue. De même, l'impact sur l'environnement du traitement de la qualité des eaux semble sommaire.

Ainsi, il est inscrit en page 10 du rapport de présentation que « *La quasi-totalité des eaux de ruissellement de la commune ainsi que les effluents traités de la station d'épuration finissent par rejoindre le ruisseau de Tilazza dont l'exutoire se situe au sein du territoire de la commune de Sartène. Cependant, les secteurs de baignade de Sartène restent éloignés du projet d'urbanisation de Grossa : les éventuelles pollutions seront diluées et il est peu probable qu'elles atteignent la côte.* ». La question de l'impact sur les masses d'eau douce n'est que rapidement abordée en page 13 : « *Les pollutions d'origine urbaine et les effluents peuvent avoir une incidence négative sur les corridors écologiques aquatiques, et ainsi altérer leur fonctionnement. Cependant, au regard de la grande naturalité de la commune, la mise en œuvre de la future carte communale n'occasionnera pas d'altération du fonctionnement écologique actuel de ce cours d'eau, à condition que les nouvelles constructions comprennent un système d'assainissement individuel aux normes vis-à-vis de la réglementation en vigueur ou qu'elles soient raccordées au réseau de collecte des effluents domestiques de la commune* ».

Or, le traitement des eaux et l'amélioration de l'état sanitaire des cours d'eau et des zones humides afférentes constituent un élément essentiel de la politique d'aménagement.

En outre, il n'est pas fait mention de l'impact indirect de l'augmentation de population sur les sites naturels à proximité. Il est simplement mentionné page 11 « *Les zones d'extension de la zone urbaine étant éloignées de la ZNIEFF, elles n'auront que très peu d'impact sur ce périmètre d'inventaire de biodiversité.* »

Quand bien même l'urbanisation ne se ferait pas directement sur le site, la gestion de l'eau et de la fréquentation pourrait néanmoins être abordée.

Enfin, il peut être signalé la présence de 4 espèces protégées sur la commune, dont la majorité se situe en zone humide, ainsi que d'au moins 2 taxons listés comme « espèce végétale exotique envahissante également présente en zone humide ou en limite ».

Les 4 espèces protégées connues sur la commune de Grossa sont les suivantes :

- Anisantha fasciculata* (C.Presl) Nevski, 1934,
- Isoetes histrix* Bory, 1844 *Ranunculus ophioglossifolius* Vill., 1789,
- Kickxia commutata* subsp. *commutata* (Bernh. ex Rchb.) Fritsch, 1897.

Les 2 espèces végétales exotiques envahissantes présentes sur le territoire de la commune en zone humide sont :

- Cotula coronopifolia* L., 1753,
- Eucalyptus globulus* Labill., 1800.

## **V – L'activité touristique :**

Le Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique (SODT) du PADDUC précise que « *L'enjeu du PADDUC est alors d'assurer la cohérence entre le sens des textes et les ambitions du PADDUC pour un développement touristique durable.*

*Les questions de fréquentation et celles sous-jacentes de l'acceptabilité, de la sensibilité des sites mais aussi de développement économique font partie intégrante de ces enjeux spatialisés du tourisme.* »

Dans le cas d'A Grossa, le territoire communal qui ne va pas jusqu'à la mer, constitue l'arrière-plan des communes littorales de Sartè, Belvidè à Campumoru et Prupia.

Comme beaucoup de communes proches du littoral, A Grossa affiche une part de résidences secondaires élevée : 67,1% en 2020, mais en diminution par rapport à 2014 où celle-ci était de 73%. Les résidences secondaires d'A Grossa, commune rurale de 53 habitants, relativement isolée, doit ainsi permettre certainement de repeupler le village le temps des week-ends et des vacances. Cette

situation génère néanmoins des tensions sur le logement permanent et, *a priori*, le projet de révision est consacré à la création de nouveaux logements permanents pour les dix prochaines années.

Le projet touristique est envisagé sous l'angle d'un tourisme rural patrimonial, ce qui semble un choix légitime eu égard aux caractéristiques et atouts de la commune.

Il y a, en effet, un intérêt évident pour A Grossa d'accueillir des clientèles cherchant un environnement paisible, préservé et authentique entre mer et montagne avec la possibilité d'effectuer des promenades et randonnées sur une thématique à connotation patrimoniale et notamment sur la civilisation de l'âge du bronze, le territoire « Taravu-Sartinese-Valincu » ayant construit sa communication sur le slogan : « *La Corse des origines* ».

Comme cela est rappelé en page 19 du rapport de présentation, tome 3 : « *...la carte communale, contrairement au PLU, n'offre pas de réels outils pour maîtriser le développement des activités économiques.* »

Pour autant, le rapport de présentation aurait pu aller jusqu'à proposer un projet de développement avec un plan d'action, ce qui aurait permis de donner une dimension opérationnelle aux principes du PADDUC et du SODT, auxquels la Commune a tenu à rappeler son attachement dans son document.