



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MONSIEUR LE PRÉFET DE LA CORSE

**COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES
ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS**

Rapport de présentation des projets de Document d'Urbanisme

COMMUNE DE GROSSA

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE



SOMMAIRE

I – Présentation du territoire communal :	3
a/Déterminisme géographique de la commune :	3
b/Répartition de l'occupation des sols et descriptif	4
c/Données de cadrage.....	21
II - Le projet de document d'urbanisme.....	28
A/Présentation du projet de zonage	28
B/Rappel des grandes orientations générales du PADD	29
a/Synthèse des objectifs à l'horizon 2031	29
b/Justification des extensions des zones urbanisées :	30
III – Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	31
a/Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation.	31
b/Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC	37
c/Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les surfaces en restitutions ou extensions.....	38
d/Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau de l'ensemble de la Carte communale	43
IV - Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur	48
V – Résumé pour la CTPENAF :.....	50
<u>GLOSSAIRE</u>	51

Commune : [Grossa](#)

Type de procédure : [révision de la carte communale](#)

I – Présentation du territoire communal :

a/Déterminisme géographique de la commune :

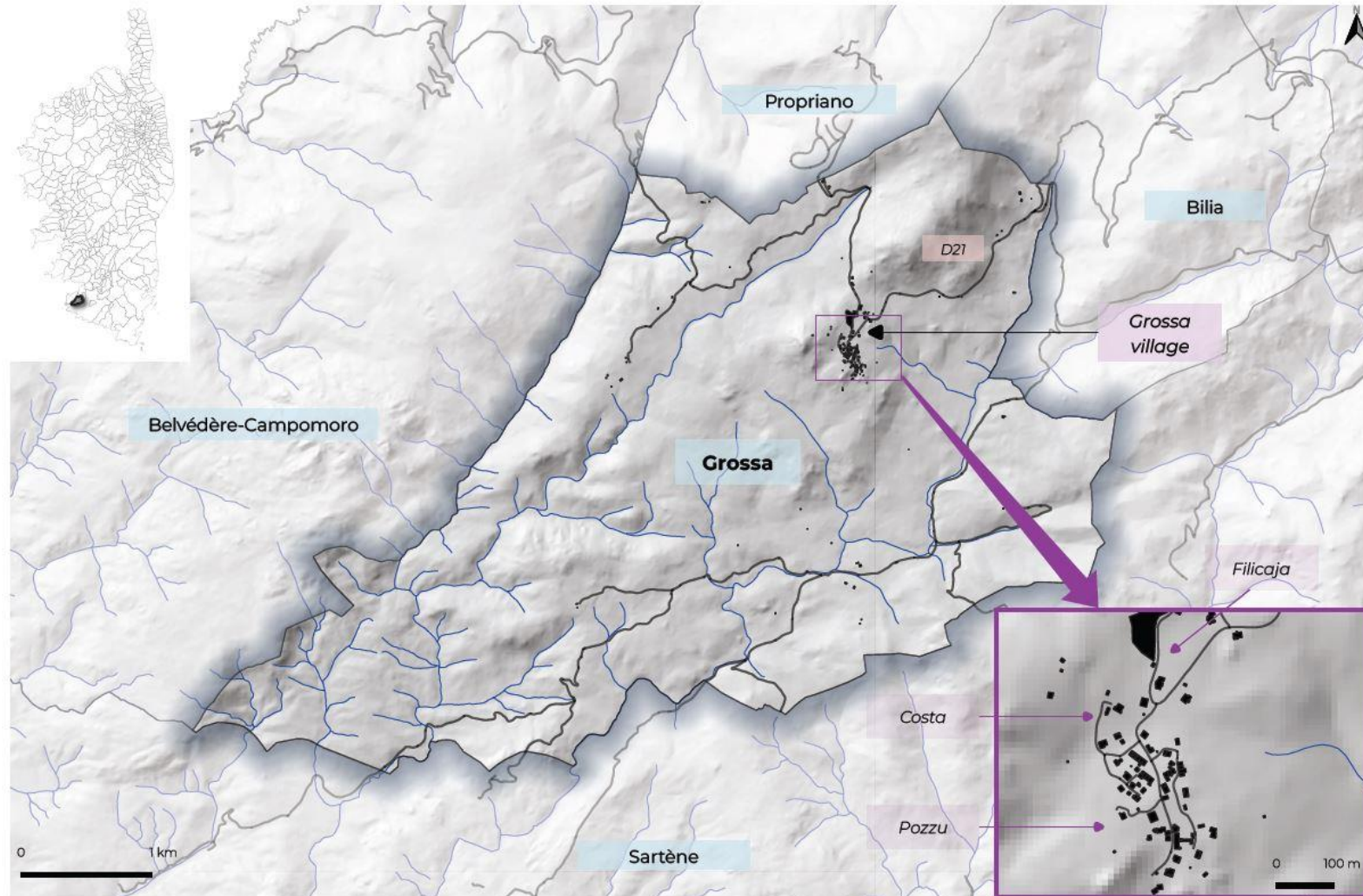
La commune de Grossa se situe dans le Département de la Corse-du-Sud, au sein de la microrégion du Sartenais Valinco. À la fois proche du littoral et des massifs montagneux de l'intérieur des terres, la commune de Grossa se situe à une altitude moyenne de 325 mètres et possède une superficie de 18,4 km². Au pied des collines et montagnes qui forment la grande majorité du paysage de la commune, le fond de vallée s'ouvre suivant une plaine de terres fertiles. Cette dernière traverse la commune du Nord-Est au Sud-Ouest et permet aux ruisseaux de San Giovanni et de Tilazza de s'écouler vers la plage de Cala di Tivella. Grossa est entourée par trois autres communes : la plus importante d'entre elles, Sartène, délimite la partie Sud de Grossa ; au Nord-Est, Grossa est adjacente aux communes de Bilìa et Propriano ; enfin, Belvédère-Campomoro se situe entre Grossa et la mer Méditerranée, le long de sa limite Ouest. La commune est accessible par la route D21 depuis sa limite Nord : cette voie de circulation, qui longe les pentes du Spiranzatu et de la Punta di Maccignate, permet en effet de rejoindre le village de Grossa depuis Belvédère-Campomoro, Propriano ou Bilìa.

Dépourvu de façade littorale, son territoire collinaire est recouvert par des formations arborées. Le relief de la commune est relativement marqué. Le fond de la vallée se caractérise par la présence d'une plaine qui vient séparer les montagnes de l'Est communal et celles du Nord et de l'Est. Cette plaine fait d'ailleurs office de lieu propice au développement d'une activité agricole en raison d'une part de la topographie plane (facilité à l'aménagement des terres), et d'autre part du cours d'eau serpentant au pied des pentes de Funtanella (Ouest), Santare (Sud) et Mazzone (Nord).

Construit au niveau d'un replat topographique le long d'une colline, le village de Grossa est situé à près de 385 mètres d'altitude et est accessible au Nord par la D21. Il est l'unique forme urbaine du territoire.

À l'Ouest et au Nord les monts Castellu (503 mètres d'altitude) et de la Punta di Maccignale (537 mètres d'altitude) le protègent naturellement de l'espace littoral. Le Sud-Ouest du territoire possède une topographie moins marquée qu'au Nord. C'est aussi là que le réseau hydrographique de la commune de Grossa est le plus développé. À contrario, cet espace est dépourvu d'urbanisation, ce qui en fait une zone propice au développement et à la préservation des milieux naturels méditerranéens.

b/Répartition de l'occupation des sols et descriptif
(Illustration cartographique)





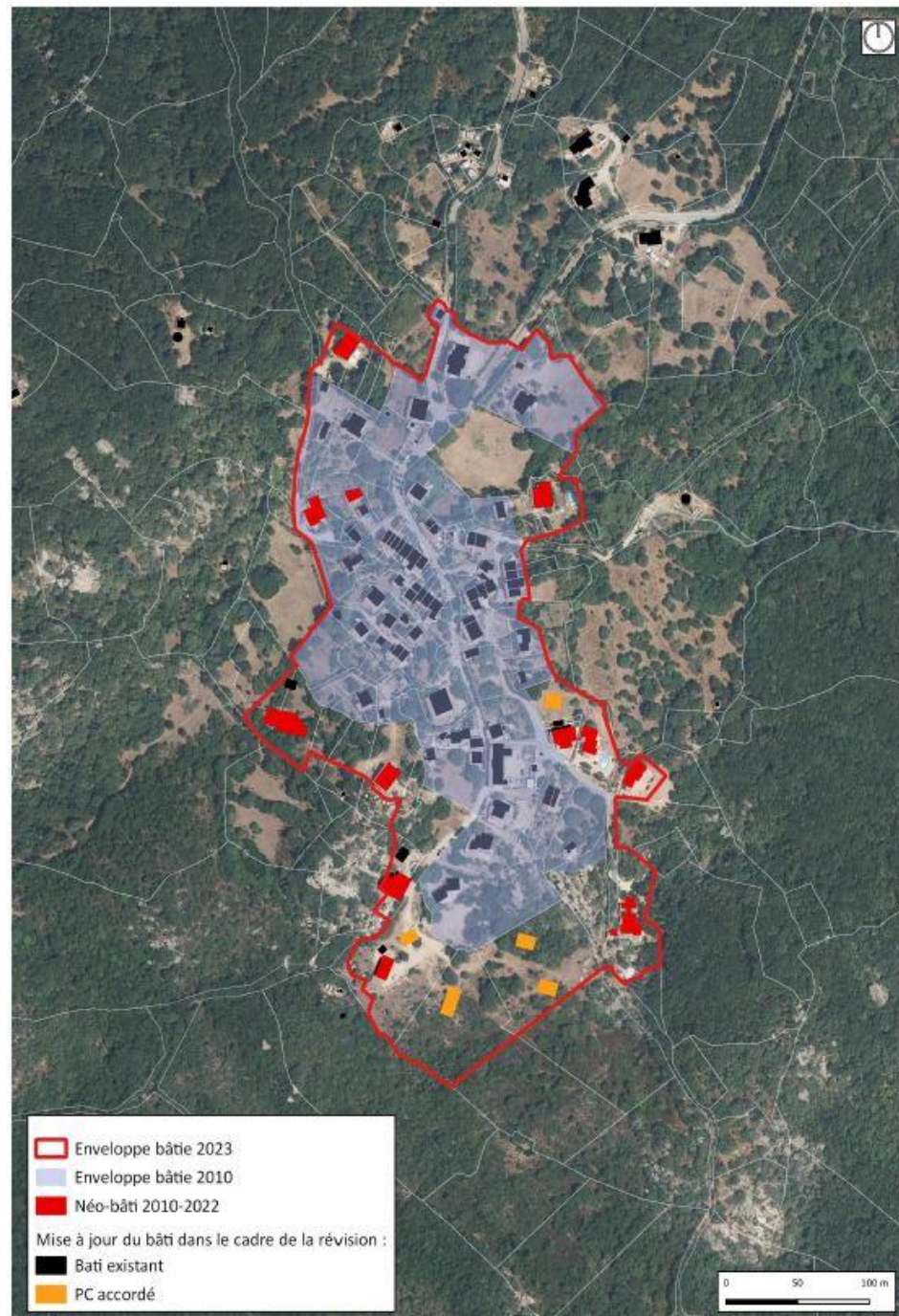
- **Les espaces urbanisés :**

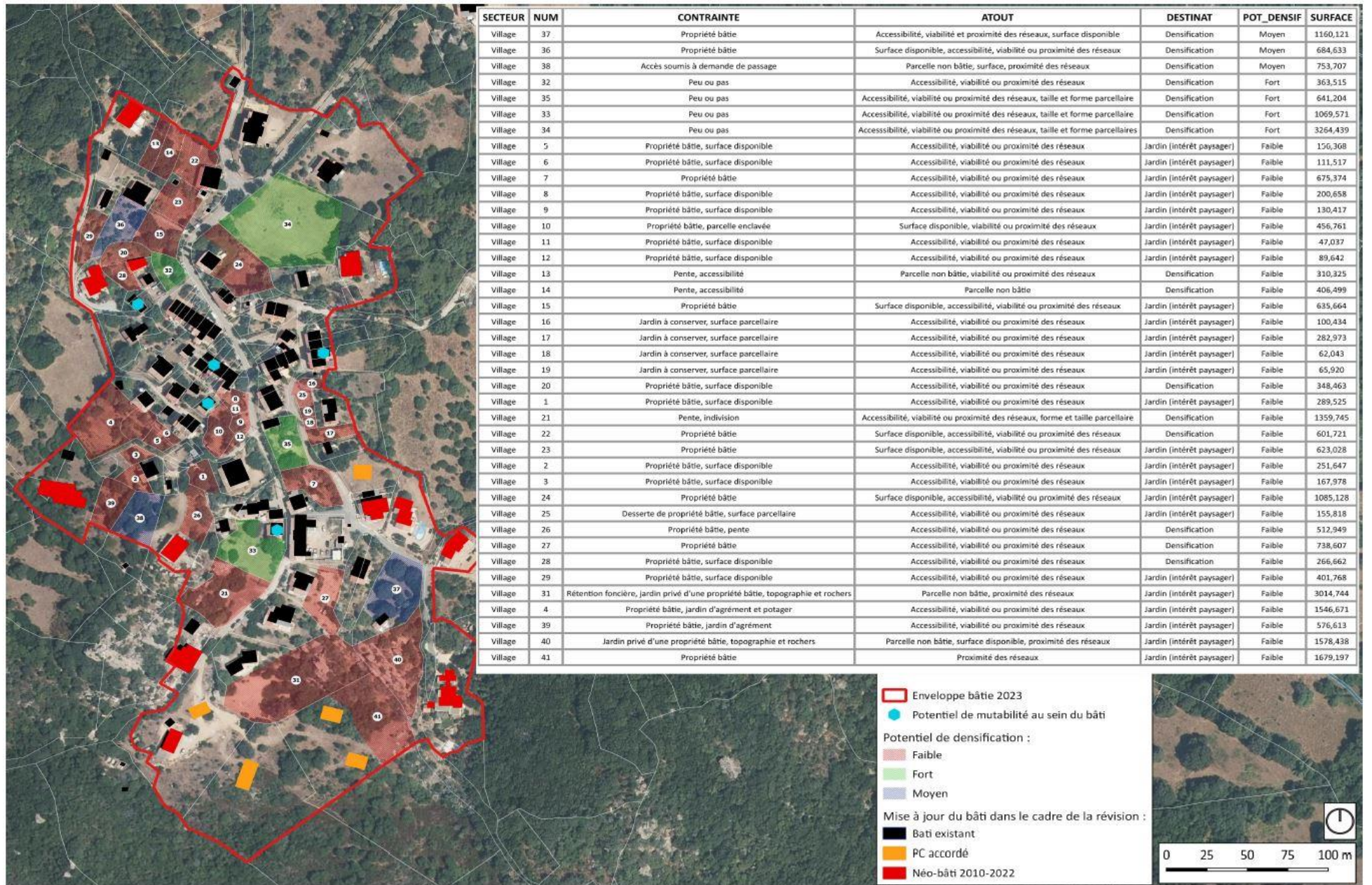
Le territoire communal a globalement été épargné par le phénomène de mitage de l'espace. **L'urbanisation est restée concentrée sur l'unique site habité du village et les nouvelles constructions (habitations essentiellement) ont été édifiées en continuité (principalement) ou en densification de l'enveloppe bâtie existante.** En dehors du village, les nouvelles constructions sont restées très limitées et liées à des exploitations agricoles.

Le village « promontoire » et « cul de sac » repose au sein d'un vaste maquis généreux et abondant, à près de 389 mètres d'altitude. Implanté parallèlement aux pentes et s'adaptant aux dénivelés existants, le bâti traditionnel se démarque par une architecture typique de la Corse granitique. En effet, le cœur du village présente généralement des maisons serrées voire mitoyennes, de plan carré ou rectangulaire, comportant entre un et deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée ainsi qu'un comble (à surcroît ou partiellement surélevé), voire un étage de soubassement en quelques cas pour compenser la déclivité du terrain. Des escaliers extérieurs ou encore des perrons, se trouvent de plain-pied ou au 1^{er} étage, afin de faciliter l'accès aux entrées des maisons. Les expansions urbaines plus récentes se sont produites au profit de l'habitat individuel avec des jardins clos. Des constructions qui ont été édifiées en continuité du bâti préexistant, le long de la voie d'accès principale (entrée de village) ou de manière plus concentrique, dans les pourtours du centre ancien. L'enveloppe bâtie de cet ensemble couvre près de 8,7 ha aujourd'hui. Un ensemble plutôt harmonieux qui est entrecoupé de ruelles carrossables ou de cheminements piétons. Il comporte en outre quelques lieux d'échange et de vie sociale, tels que le parvis de l'Église Notre-Dame-de-la-Nativité et des placettes (dont la place de la fontaine).

Remarque : un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été édifiée pour le village, à la demande de la commune. Il sera annexé au dossier de révision de la carte communale.







• **Les espaces naturels et forestiers :**

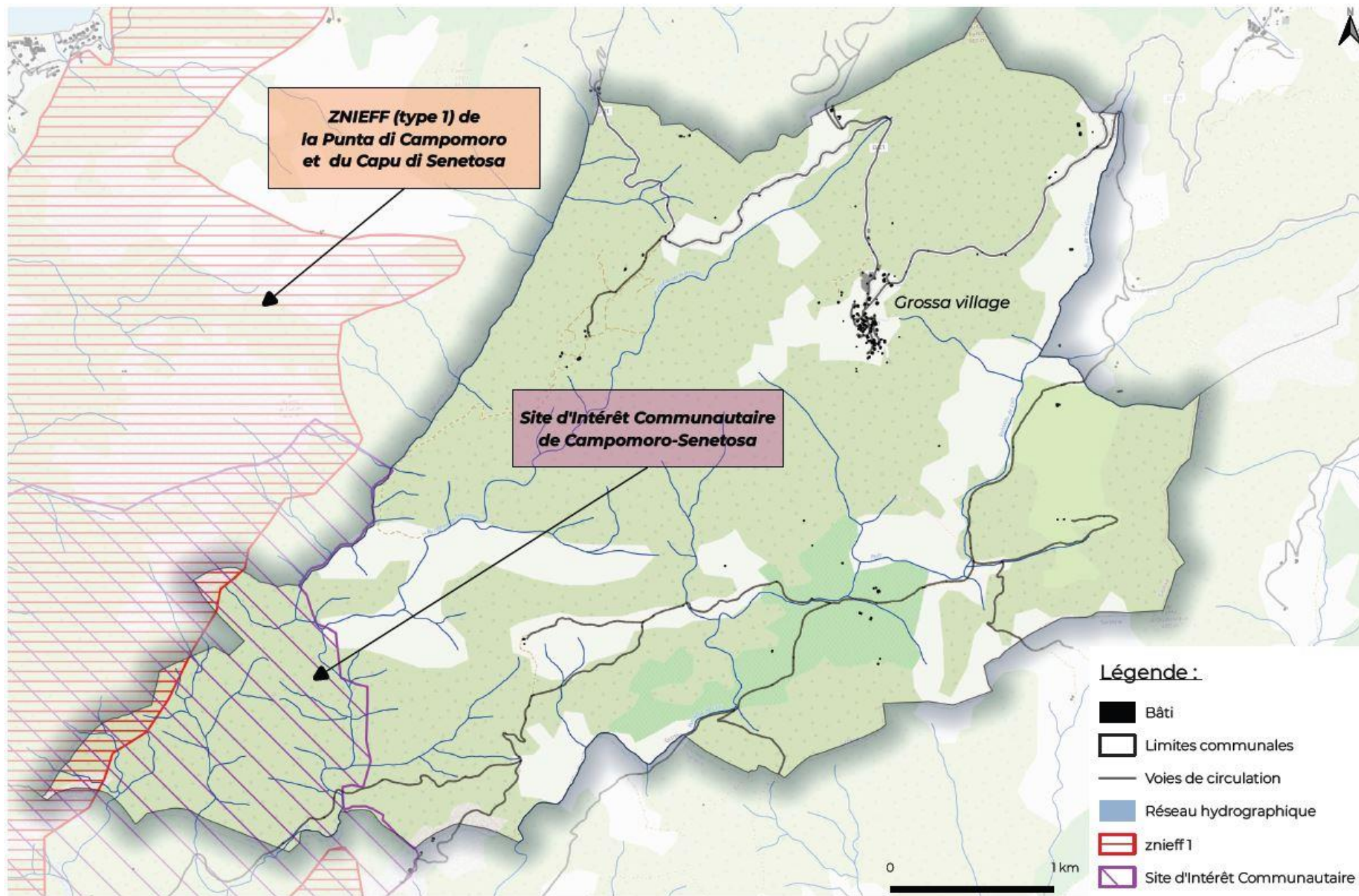
Le territoire de Grossa est concerné par la **ZNIEFF de Type I « de la Punta di Campomoru — Capu di Senetosa »**. Elle s'étend du Sud-Ouest de Propriano au Nord-Ouest du village de Tizzano, et ne traverse qu'une petite partie de la commune. Néanmoins, son existence témoigne non seulement d'une richesse floristique et faunistique, mais également de l'importance d'assurer une protection au niveau de ce secteur en particulier.

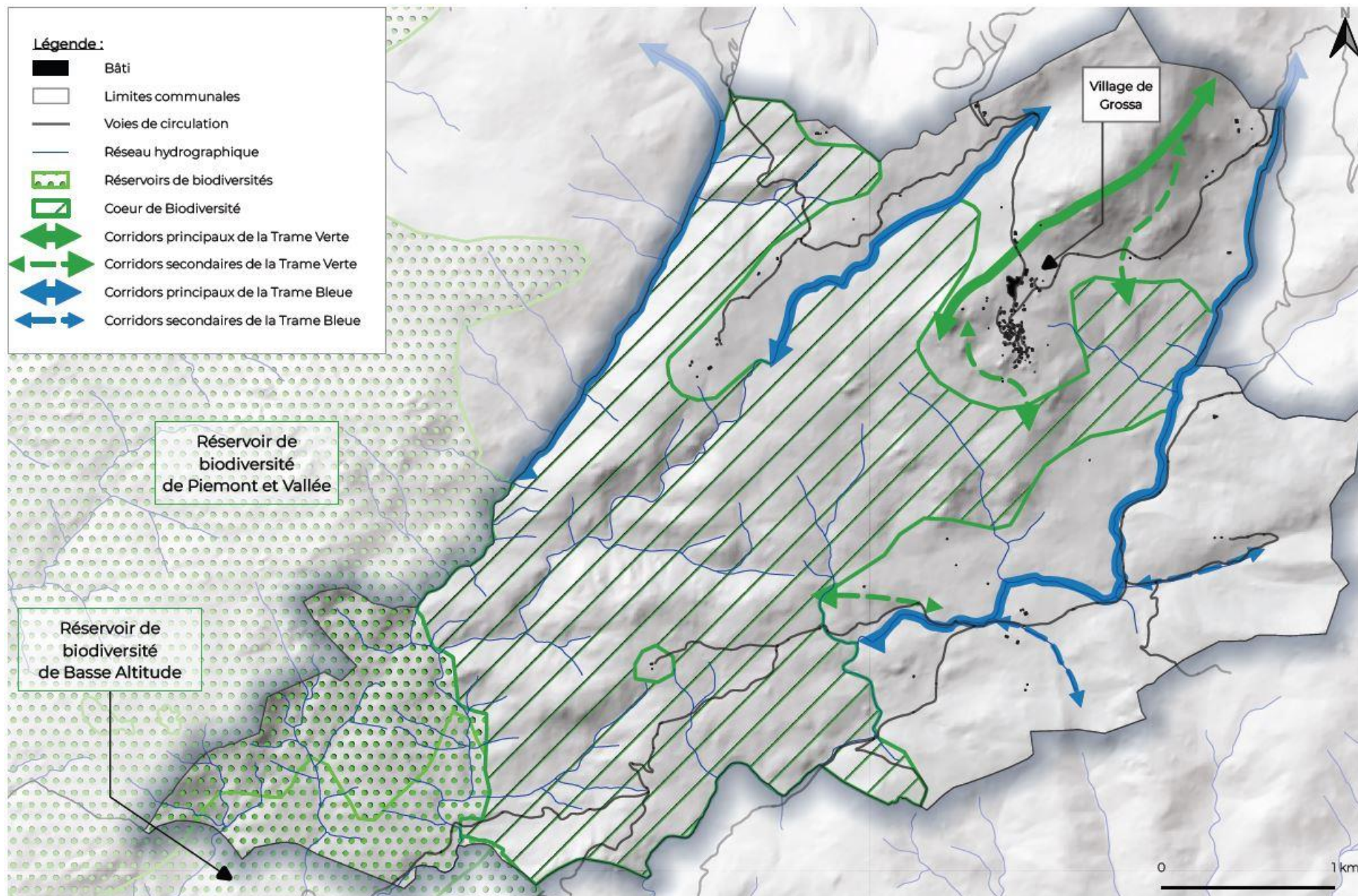
Appellation	Type (Référence)	Surface totale (ha)	Surface sur la commune (ha)
Punta di Campomoru — Capu di Senetosa	ZNIEFF de type I	3529,16 ha (INPN)	21,1 ha

Le territoire de Grossa est également concerné par un site d'intérêt communautaire du réseau Natura 2000. Il est en effet partiellement couvert, dans sa partie Sud-Ouest, par la **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de Campomoru-Senetosa**, laquelle s'étire sur près de 24 kilomètres et longe la côte de Senetosa.

Appellation	Type (Référence)	Surface totale (ha)	Surface sur la commune (ha)
Campomoru — Senetosa	ZSC	2128 ha (INPN)	187,7 ha

Par ailleurs, la définition de la **Trame Verte et Bleue (TVB)** est réalisée par le PADDUC (échelle régionale), puis le document d'urbanisme (échelle du territoire communal) dans le cadre de son évaluation environnementale.





•Les espaces agricoles :

Les exploitants

L'agriculture occupe encore une place significative dans l'économie locale et son empreinte marque encore assez nettement le paysage. D'après le dernier recensement **Agrreste de 2020, 5 exploitants** agricoles siègent sur la commune.

Les sources municipales rapportent quant à elles que 8 exploitants agricoles sont actuellement présents à Grossa. Par ailleurs, l'orientation technico-économique est résolument tournée vers l'élevage avec 6 éleveurs bovins, 1 éleveur ovin et 1 éleveur équin. Notons que tout récemment, la commune a enregistré un projet d'installation d'un éleveur caprin.

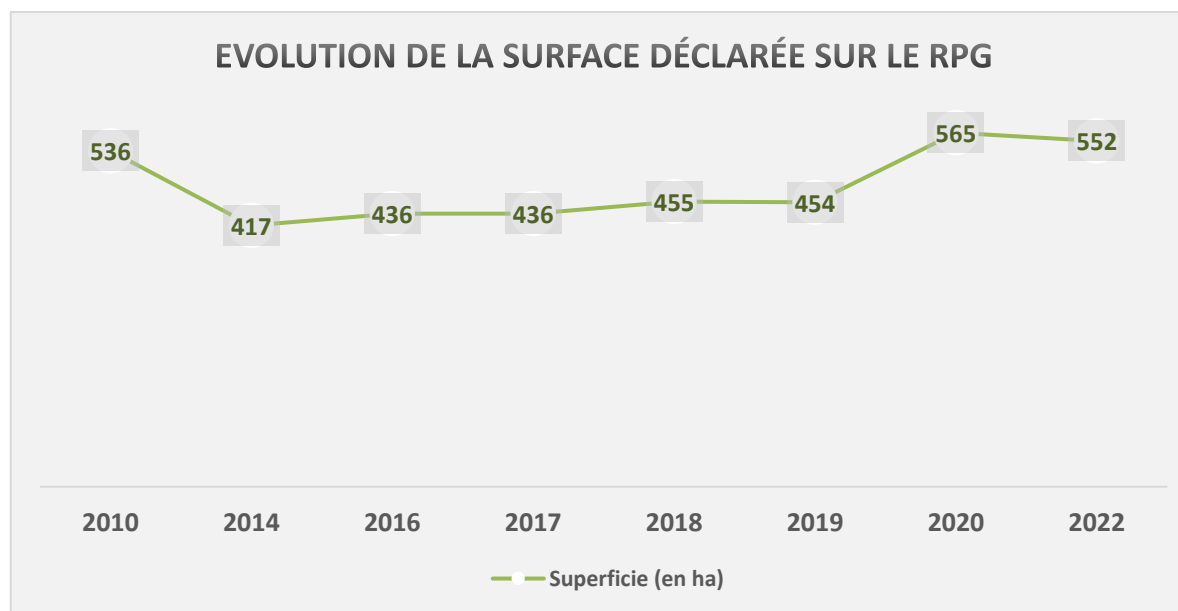
Chiffres clés
GROSSA

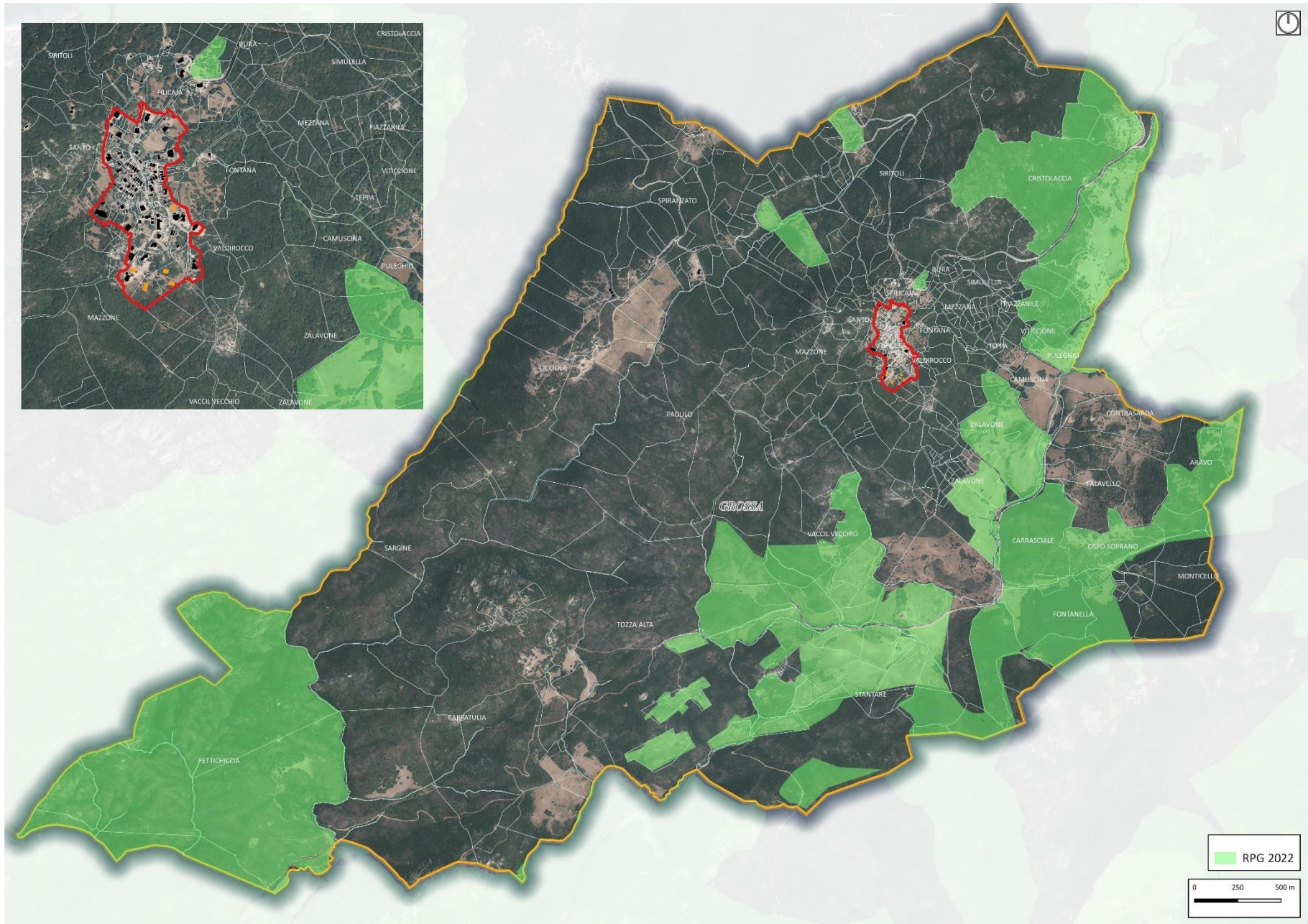
	2010	2020	évolution
nombre total d'exploitations	4	5	25,0 %
SAU totale (ha)	358	249	-30,3 %
SAU moyenne (ha)	89,4	49,9	-44,2 %
PBS totale (k€)	94	193	104,9 %
total UGB	78	93	19,9 %
travail total (ETP)	2,4	4,6	92,0 %
nombre de chefs d'exploitation ¹	4	5	25 %
└ dont femmes	s	s	s
âge moyen des chefs d'exploitation ¹	49	55	+6 ans
¹ chefs d'exploitations, coexploitants			
source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020 champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes s : secret statistique - : pas de données			

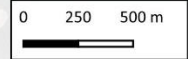
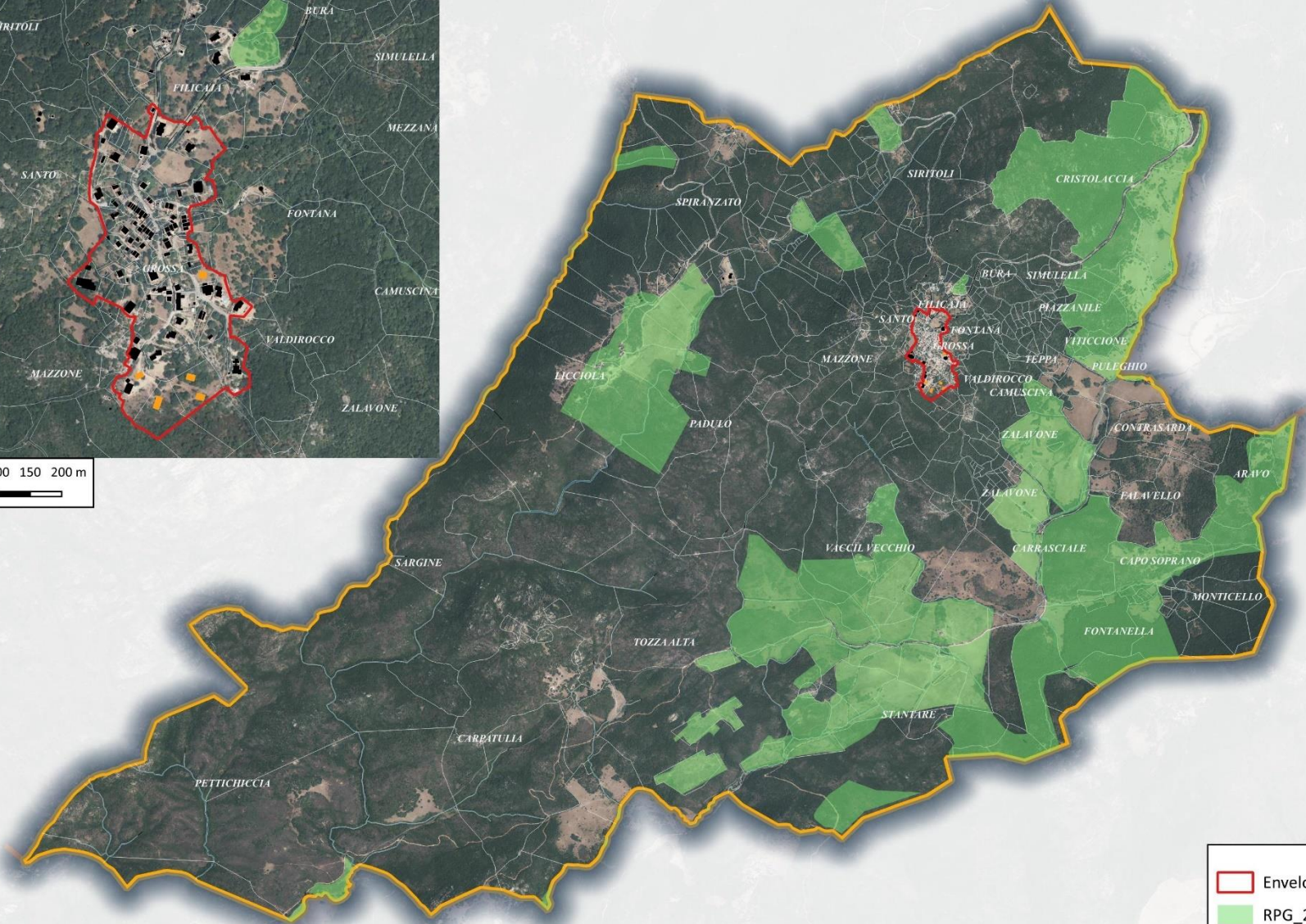
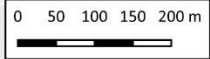
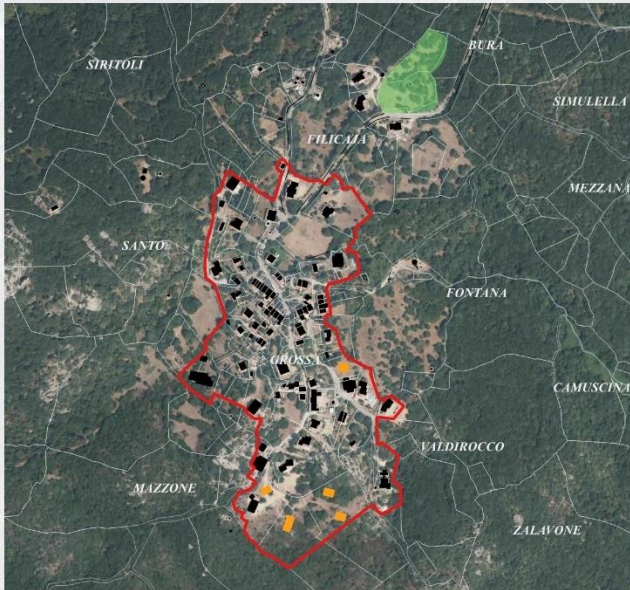
Les surfaces agricoles déclarées

L'étude du registre parcellaire graphique (RPG) révèle, en premier lieu, une évolution quelque peu irrégulière des surfaces déclarées au cours des dix dernières années. En effet, la courbe souligne une forte hausse entre 2019 et 2020 (+111 ha déclarés) suivie d'une décroissance lors du dernier intervalle intercensitaire (-13 ha entre 2020 et 2022). Le dernier RPG publié (millésime 2023) fait quant à lui état de 433,3 ha déclarés.

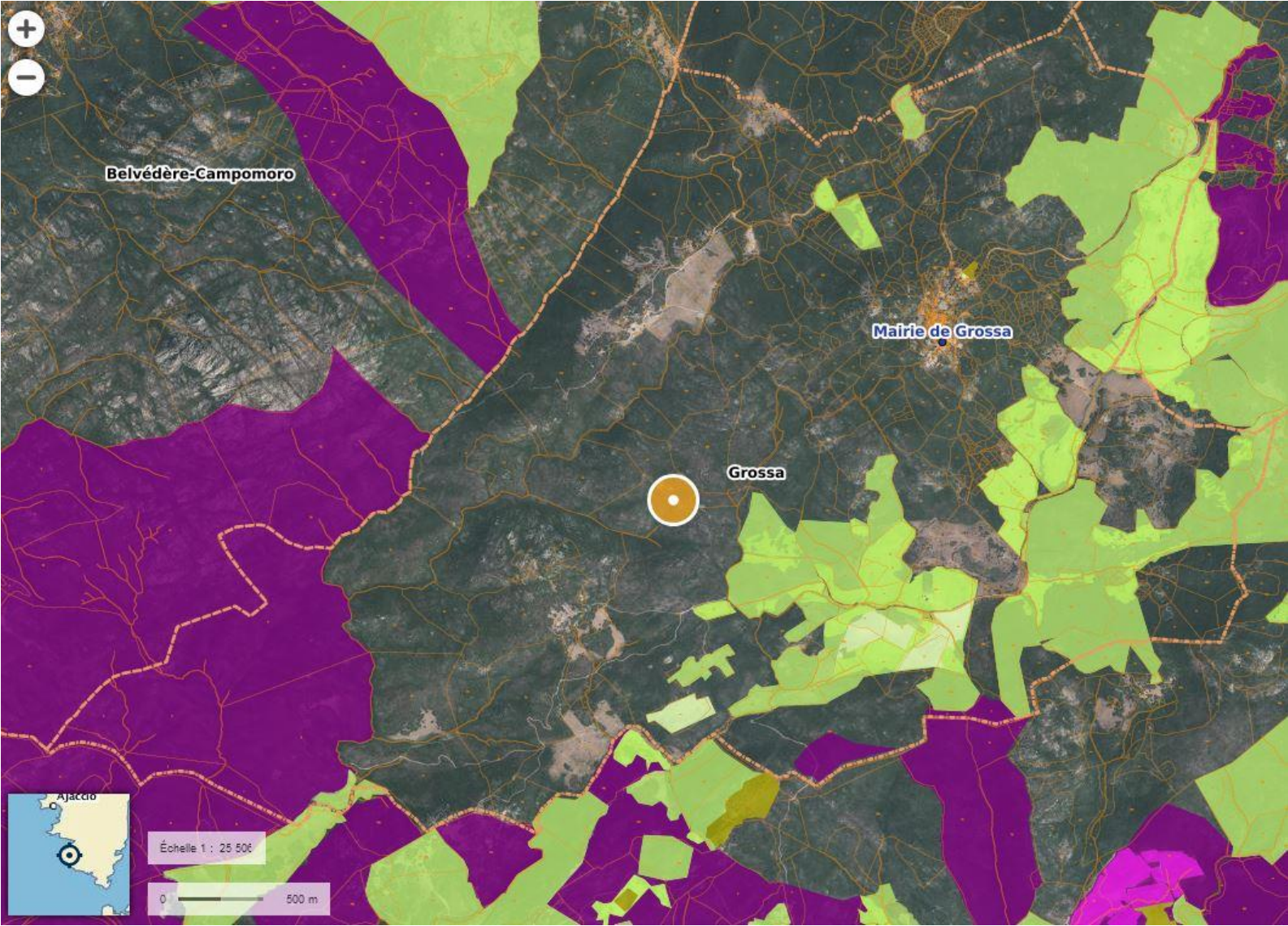
L'autre constat marquant est que ces surfaces sont peu diversifiées (vocation et cultures). Effectivement, on note une prédominance des espaces dédiés à l'élevage (parcours et pacage) avec une grande majorité de parcelles qui sont catégorisées en « surfaces pastorales » ainsi qu'en « prairies permanentes ou temporaires ». Quelques oliveraies (2,3 ha environ) et vergers (11 ha environ) sont également entretenues et exploitées autour du village et plus à l'Ouest du territoire, aux lieux-dits I Taddi et Licciola.



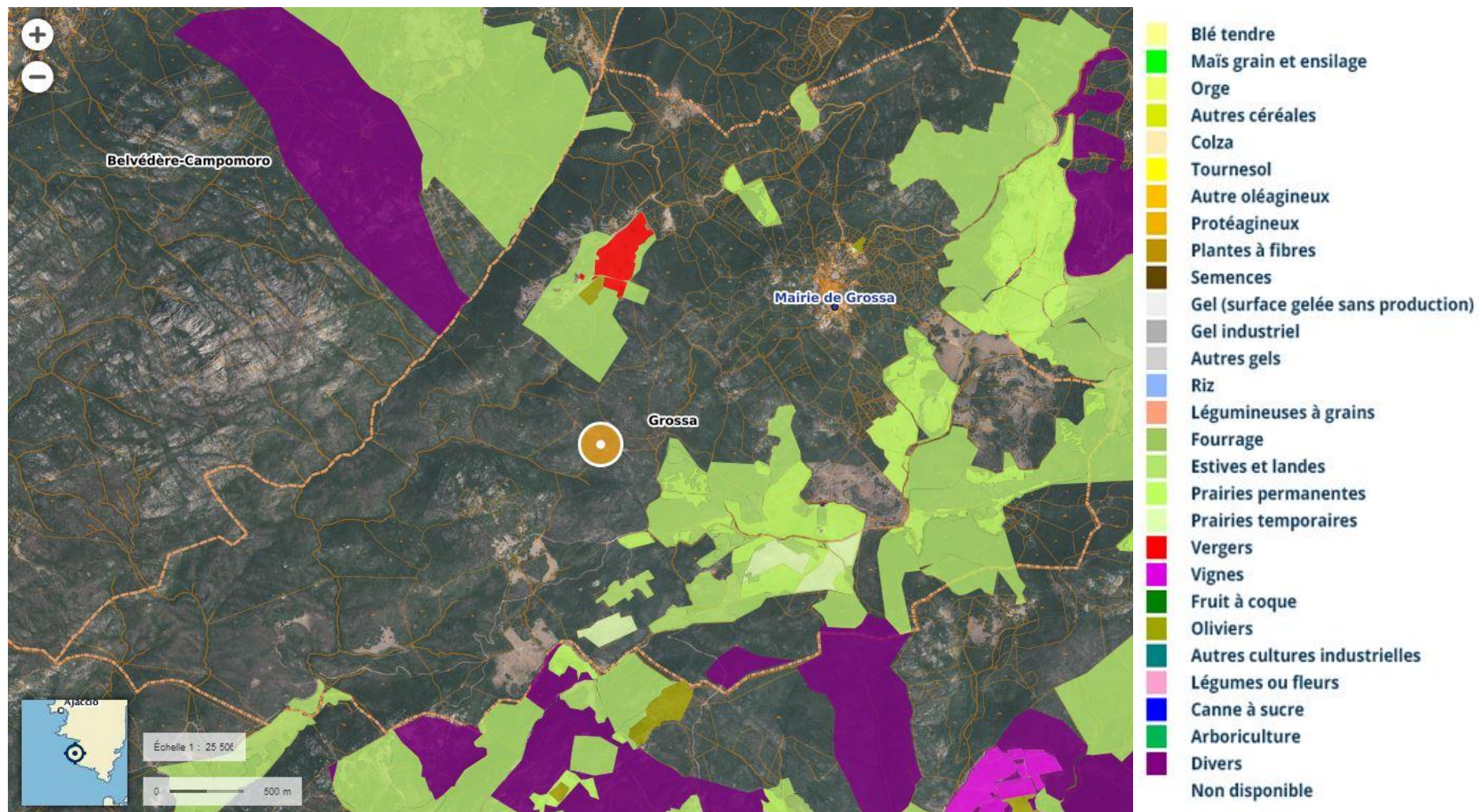




RPG 2022 détail (extrait du Géoportail)



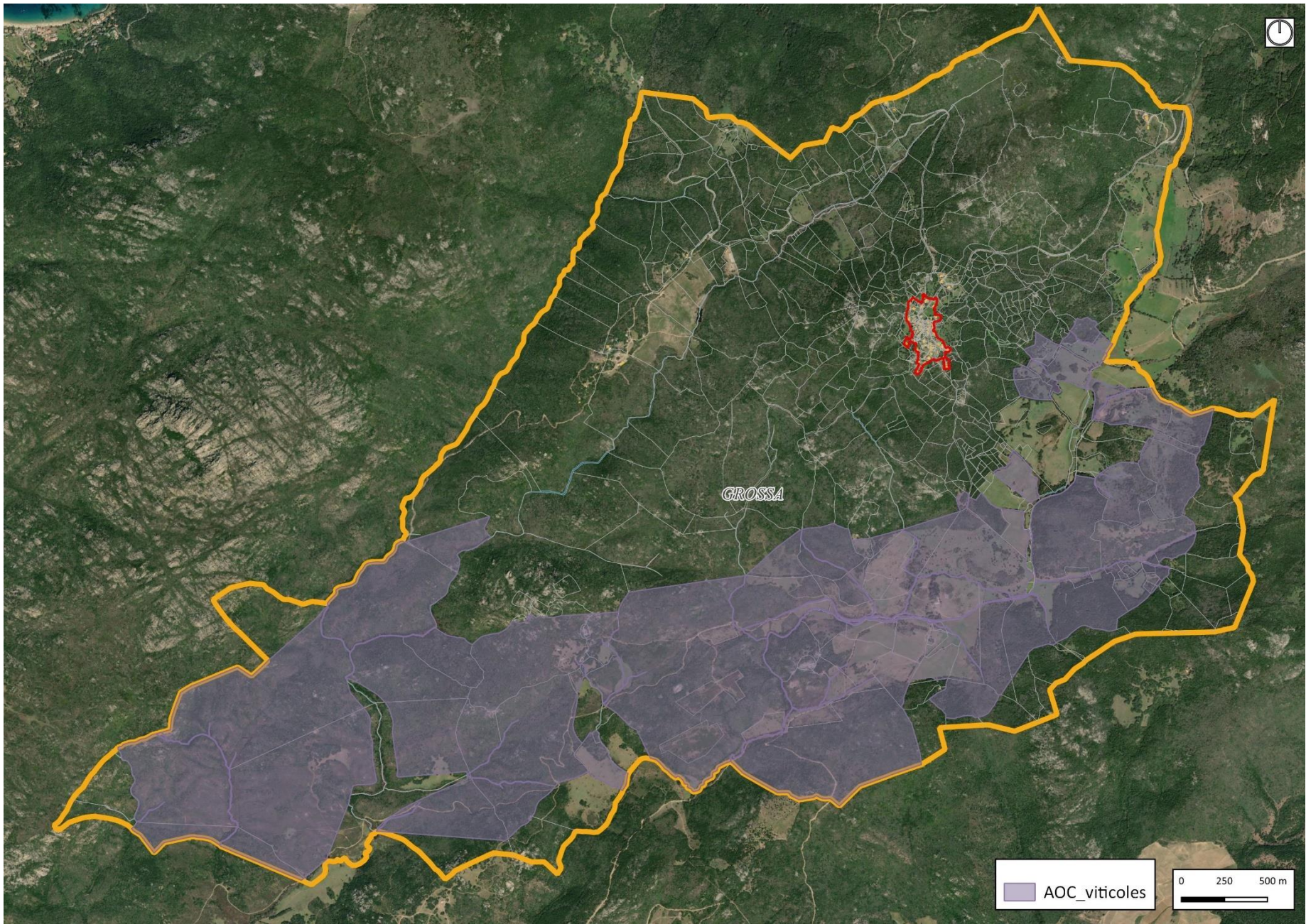
RPG 2023 détail (extrait du Géoportail)

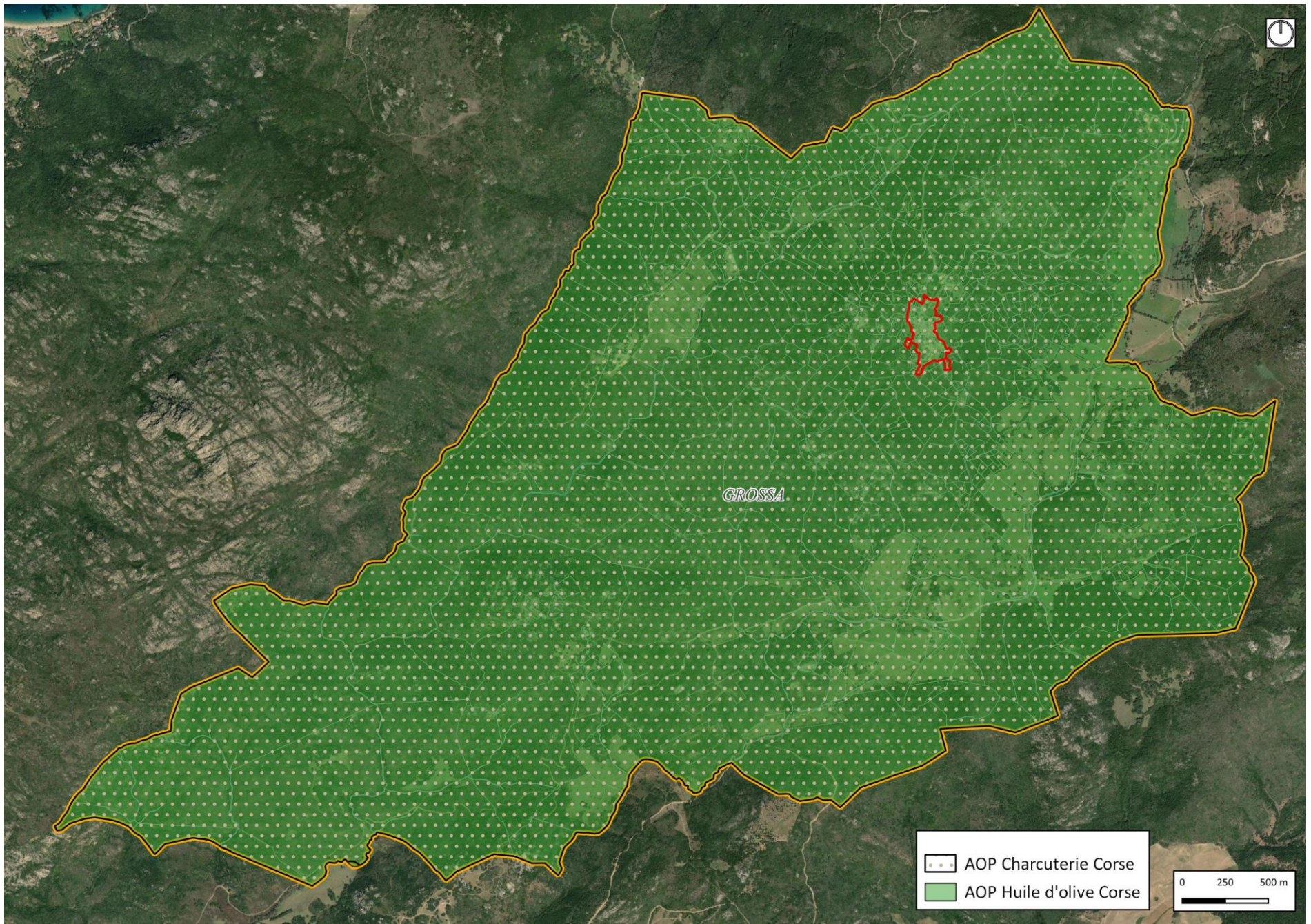


La valorisation de produits agricoles : signes officiels de qualité et d'origine

Le territoire de Grossa est inclus dans l'aire géographique de plusieurs produits agricoles bénéficiant d'un signe officiel d'identification de l'origine et de la qualité :

Signes	Produits	Aire
AOC - AOP	<i>Brocciu</i>	<i>Toutes les communes de Corse</i>
IGP	<i>Bulagna de l'île de Beauté</i>	<i>Cartographie qui suit</i>
AOC - AOP	<i>Coppa de Corse – Coppa di Corsica</i>	<i>Toutes les communes de Corse (partie communale supérieure à 80 m d'altitude) Cartographie qui suit</i>
AOC-AOP	<i>Figatelli de l'île de Beauté ou Figatellu de l'île de beauté</i>	<i>Cartographie qui suit</i>
AOC - AOP	<i>Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica</i>	<i>700 000 ha et 297 communes dont Grossa</i>
IGP	<i>Île de Beauté</i>	<i>Cartographie qui suit</i>
AOC - AOP	<i>Jambon sec de Corse – Prisuttu</i>	<i>Toutes les communes de Corse (partie communale supérieure à 80 m d'altitude) Cartographie qui suit</i>
AOC - AOP	<i>Lonzo de Corse – Lonzu</i>	<i>Toutes les communes de Corse (partie communale supérieure à 80 m d'altitude) Cartographie qui suit</i>
IGP	<i>Vins Méditerranée</i>	<i>Cartographie qui suit</i>
AOC - AOP	<i>Miel de Corse – Mele di Corsica</i>	<i>Toutes les communes de Corse</i>
IGP	<i>Pancetta de l'île de Beauté ou Panzetta de l'île de Beauté</i>	<i>Cartographie qui suit</i>
IGP	<i>Saucisson sec de l'île de Beauté ou Salciccia de l'île de Beauté</i>	<i>Cartographie qui suit</i>
AOP - AOC	<i>Vin de Corse</i>	<i>Cartographie qui suit</i>





c/Données de cadrage

Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution (éléments de prospective)	Sources	Produire commentaires éventuels
Population	Population	<p>Nombre d'habitants : 53 habitants en 2020 et 73 en 2022 (Soit +20 habitants en 2 ans).</p> <p>Taux de variation sur la dernière décennie : près de 6 % entre 2013 et 2022. et à mi-période :</p> <p>Densité de population : près de 4 hab/km² en 2022 contre 2,9 hab/km² en 2020.</p>	<p>Nombre d'habitants à N+10 projeté par la commune dans son projet de DU : 35 habitants à horizon 2032.</p>	RP-INSEE	<p>Les sources municipales indiquent 73 habitants en 2022 (population recensée, mais pas encore publiée officiellement par l'INSEE). Une population proche de celle des années 1970. Cette croissance forte (taux de variation annuel moyen de près de 6 % dans l'intervalle 2013-2022). La commune est concernée par le mouvement de rurbanisation qui s'opère en périphérie des pôles urbains de Propriano et de Sartène.</p> <p>L'enjeu est donc bien de fixer une population permanente et de favoriser l'installation de ménages (jeunes ménages actifs notamment). Aussi, la commune prévoit d'accueillir près de 35 habitants supplémentaires en dix ans. Un scénario en cohérence avec sa capacité d'accueil et avec la tendance récente.</p>
Forme urbaine	Village de Grossa	<p>Qualification au vu des grilles du PADDUC : Village.</p>	<p>Densité de bâti à N+10 : L'objectif de la révision de la CC est d'atteindre une densité</p>	PADDUC DU	<p>Le village demeure l'unique forme urbaine d'un territoire résolument rural. L'objectif est bien d'éviter un étalement</p>

		<p>Surface en ha : 8,7 ha d'enveloppe bâtie.</p> <p>Densité de bâti/ha : 15 à 18 à l'échelle globale de l'enveloppe. Un centre ancien plus dense, avec quelques bâtiments mitoyens.</p>	<p>comprise entre 15 et 20 constructions/ha à +10 ans, à l'échelle de l'enveloppe bâtie.</p>		<p>anarchique des constructions en périphérie de l'existant et de maintenir une cohérence d'ensemble de la forme.</p> <p>Notons qu'une charte architecturale et paysagère a été élaborée pour le village dans le cadre de la révision de la carte communale.</p>
<p>Foncier à densifier</p> <p>Constructions et logements</p>	<p>Permis de construire Logements</p>	<p>Surface de foncier disponible à la densification et à la mutation de l'ensemble des espaces bâtis : 0,78 ha mobilisables à court ou moyen terme.</p> <p>Nombre de permis de construire accordés selon leur destination (habitations, services, exploitations agricoles, commerces, entreprises, autres) par an et sur les 5 dernières années : 15 ou 16 demandes de permis de construire ont été déposées au cours des dix dernières années.</p> <p>Surface au plancher (en ha) selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années : Aucune donnée.</p> <p>Permis accordés ou en cours et impact sur les ENAF (rajout suite à PV de janvier 2019) :</p>	<p>Estimation de la production de logements sur ce foncier à densifier : 5 constructions maximum.</p> <p>Nombre de permis de construire prévus à N+ 10 : 18.</p> <p>Nombre de logements supplémentaires estimés dans le projet de CC : 18 logements.</p> <p>Surface estimée pour les nouveaux logements (marge de 10 % pour les VRD +marge de 10 % pour les espaces publics) : 1,8 à 2 ha.</p>	<p>DU</p> <p>Commune/ SITADEL</p> <p>DU</p> <p>Mairie</p> <p>Commune/ SITADEL</p> <p>INSEE</p>	<p>La commune prévoit la création de 18 logements supplémentaires en dix ans pour de l'habitat principal. Elles mobiliseront au maximum une surface d'environ 1,8 ha (pour des terrains de 1000 m² par bâtisse).</p> <p>L'ensemble du capital foncier libre identifié totalise une surface d'environ 2,7 hectares. Il faut néanmoins préciser que ce capital est hétérogène quant aux potentialités, de par les contraintes et atouts connus, et qu'il ne pourra pas être dans sa totalité (0,78 ha en potentiels fort et moyen) mobilisé à court ou moyen terme pour de nouvelles constructions.</p> <p>Ce potentiel de renforcement ne permet pas de répondre aux besoins définis.</p>

Les permis dernièrement accordés (5) sont tous localisés au sein de l'enveloppe bâtie ou en continuité de constructions existantes, sur des terrains fortement anthropisés, non exploités. Ils consomment en revanche quelques surfaces en ERPAT (8695 m² environ).

Nombre de logements selon leur type (individuel pur, groupé, collectif, résidence) et mode d'occupation (RP/RS) par an et sur les 5 dernières années :

Part de logements 1 °, 2 d et vacants sur les 10 dernières années :

2020

Résid princ : 24,1 %
Résid second/occas : 67 %
Logts vacants : 8,9 %

2008

Résid princ : 24,6 %
Résid second/occas : 68,8 %
Logts vacants : 6,6 %

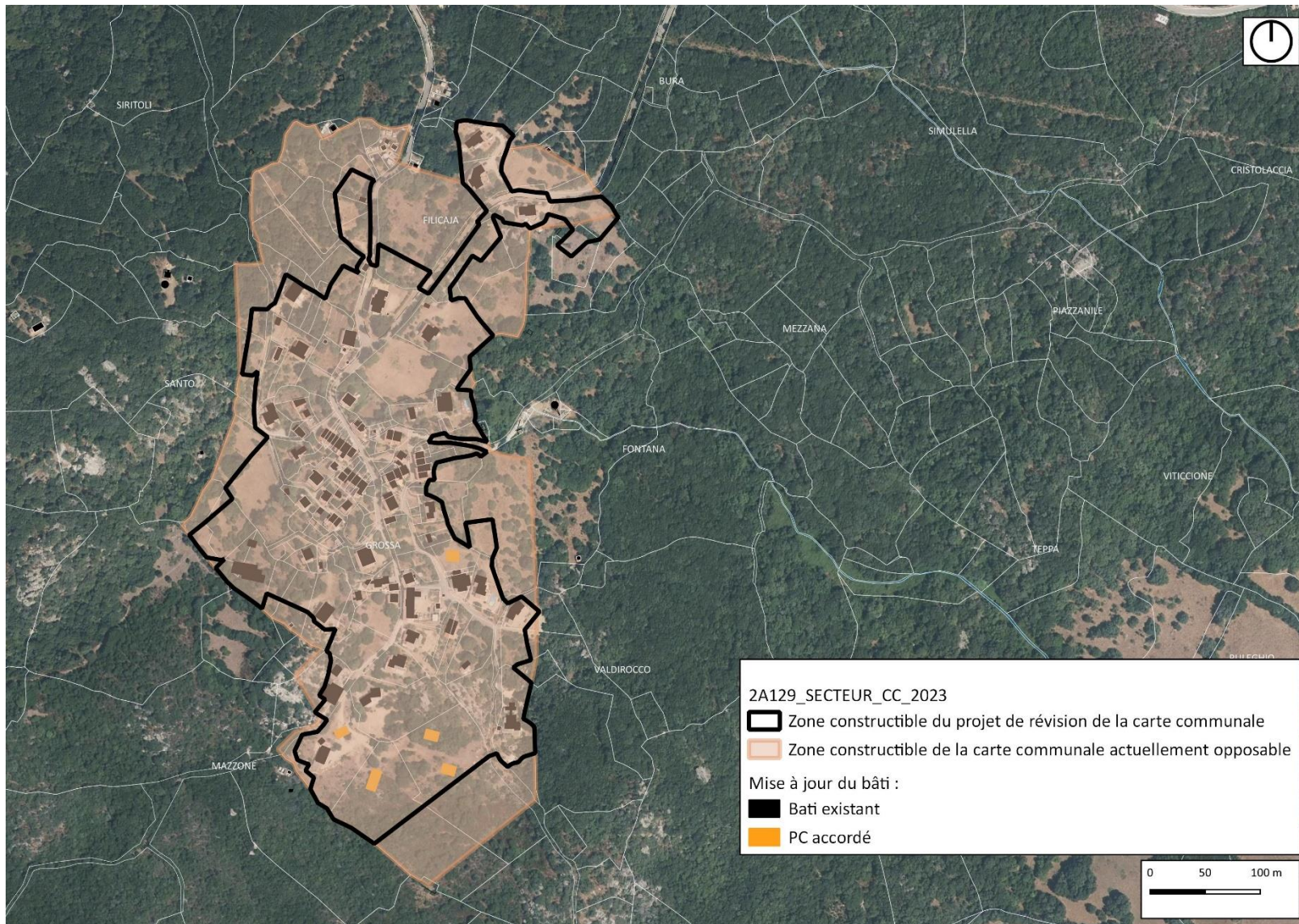
	<p>Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision :</p> <p>Environ 3,6 ha consommés au village entre 2010 et 2023. Une dizaine de constructions (en cours ou finies à ce jour) sont venues étoffer le tissu bâti.</p> <p>D'après le portail de l'artificialisation des sols, ce sont près de 1,2 ha (12 106 m²) qui ont été nouvellement consommés pour la période 2011-2023. Dont : 7 708 m² pour l'habitat, 4 259 m² pour les activités et 139 m² pour les infrastructures (routes et voies).</p>	<p>Surface consommée en ha par type d'espace (agricole, naturel et forestier) : —</p> <p>Surface moyenne consommée par an au vu de la période étudiée : —</p>	<p>Objectif de modération de la consommation de l'espace global et par/an : -</p>	<p>DU</p> <p>(SODETEG, IFN, données PADDUC)</p>	<p>Le territoire communal a été épargné par le phénomène de mitage de l'espace. L'urbanisation est restée concentrée sur l'unique site habité du village et les nouvelles constructions (habitations essentiellement) ont été édifiées en continuité (principalement) ou en densification de l'enveloppe bâtie existante.</p> <p>En dehors du village, les nouvelles constructions sont restées limitées et liées à des exploitations agricoles.</p>
Agriculture	SAU et RPG	<p>SAU 2010 en ha : 358 ha SAU 2020 en ha : 249 ha Taux de variation de la SAU : -30,3 %</p>			-
		<p>Surface des îlots déclarés sur le territoire communal : 552 ha en 2022 et 433,3 ha en 2023 (RPG)</p>		SIGC PAC : RPG de la dernière campagne	Prédominance des espaces dédiés à l'élevage (parcours et pacage) avec une grande majorité de parcelles qui sont

				disponible (ASP/MAAF)	catégorisées en « surfaces pastorales » ainsi qu'en « prairies permanentes ou temporaires ». Quelques oliveraies (2,3 ha environ) et vergers (11 ha environ) sont également entretenues et exploitées autour du village et plus à l'Ouest du territoire, aux lieux-dits I Taddi et Licciola.
Zonages agricoles et sylvicoles PADDUC	<p>Surface agricole communale : répartition du territoire communal reconnu d'usage agricole (RPG) ou SAU (SAA) : les surfaces déclarées au RPG 2023 couvrent près de 24 % (23,6 %) du territoire communal.</p> <p>ESA du PADDUC en ha : 590 ha.</p>	<p>Surfaces décrites dans le document graphique :</p> <p>ESA de la CC : 648 ha. Zone A en ha : NC ;</p>	PAC SAA PADDUC		La carte communale délimite près de 648 hectares d'ESA et 479 hectares d'ERPAT.
Exploitants	<p>Nombre d'exploitants : 8 en 2023 d'après la commune et 5 en 2020 d'après l'Agreste.</p> <p>Nombre d'exploitants en 2010 et répartition typologique : 4 exploitations.</p>	<p>Réseaux d'irrigation en projet, à l'étude : Aucun</p>	RGA 2000-2010-2020		L'agriculture occupe encore une place significative dans l'économie locale et son empreinte marque encore assez nettement le paysage. D'après le dernier recensement Agreste de 2020, 5 exploitants agricoles siègent sur la commune.

					Les sources municipales rapportent quant à elles que 8 exploitants agricoles sont actuellement présents à Grossa.
	Orientations des exploitations	Répartition typologique des exploitations en 2010 complétée des éléments de la dernière campagne du SIGC (livré avec le PAC volet agricole) : NC		SAA	L'orientation technico-économique est résolument tournée vers l'élevage avec 6 éleveurs bovins, 1 éleveur ovin et 1 éleveur équin. Notons que tout récemment, la commune a enregistré un projet d'installation d'un éleveur caprin.
	AOC et IGP	Nombre des AOC et IGP selon leur type et superficie (en ha) : - AOP Huile d'olive de Corse : Toute la commune - AOP Farine de Corse : Toute la commune - AOP Charcuterie de Corse : Toute la commune		INAO	Voir cartographies et tableau ci-avant (page 18).
	Equipements structurants	Réseaux d'irrigation équipés et projets achevés : Aucun		CTC/mission SIG	
Espaces naturels et forestiers Développement économique	Projets agricoles	Espaces naturels sylvicoles et pastoraux (à titre indicatif) : Nombre de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (état des lieux) : Aucune donnée. Surface au plancher selon la destination du projet par an et	Zone non-constructible : 1825,4 ha (près de 99,5 % du territoire communal). Nb de projets d'installation agricole : 1 projet connu.	PADDUC SITADEL Éléments de diagnostic agricole	La commune a enregistré un projet d'installation d'un éleveur caprin.

		sur les 5 dernières années : Aucune donnée.	Nb de projets de construction agricole (logement, bâtiment d'exploitation) et localisation cartographique : Aucune donnée. Nombre de projets de changements de destination de bâtis en zone agricole et localisation (cartographie) : Aucune donnée.		
	Autres projets économiques (commercial et industriel, touristiques, etc.)	Surface au plancher selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années : Aucune donnée	Nombre et types de projets et surfaces estimées à la consommation :	SITADEL Éléments de diagnostic agricole	
Projets d'équipement d'intérêt général			Nombre de projets : Aucune donnée. Surface estimée de consommation : Aucune donnée.	DU	

A/Présentation du projet de zonage



B/Rappel des grandes orientations générales du PADD

Non concerné – carte communale

a/Synthèse des objectifs à l'horizon + 10 ans

- Environ 35 habitants supplémentaires.
- 18 logements à produire environ, à vocation d'habitat permanent.

	Nombre de logements	Surfaces à mobiliser
Habitat principal	+ 18 logements	1,8 à 2 ha
Habitat secondaire	0	0
TOTAL	18 logements	1,8 à 2 ha maximum

- La surface constructible mobilisable avoisinerait 2 hectares au maximum (dont 20 % pour la VRD et Espace public).

b/Justification des extensions des zones urbanisées :

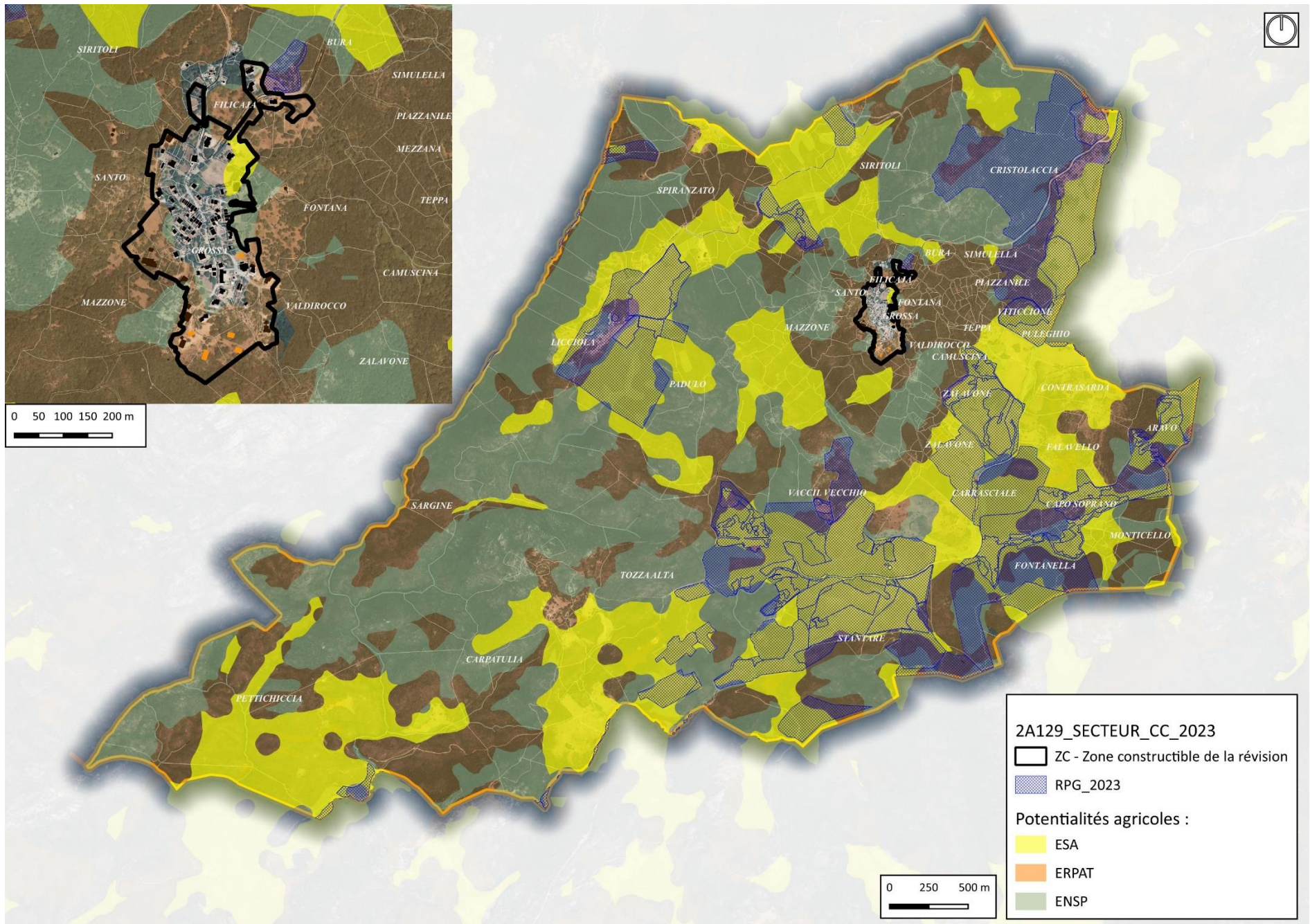
Besoins en surfaces d'accueil pour l'habitat	2 ha
Besoins en logements	+ 18 logements pour l'habitat principal à + 10 ans
Croissance démographique	+ 35 habitants à + 10 ans
Besoins activités économiques	-
Extension urbaine pour l'habitat	Environ 1,9 ha
Potentiel de renforcement pour l'habitat (renouvellement et densification)	0,78 ha mobilisables à court ou moyen terme
<ul style="list-style-type: none">• Un potentiel de densification limité qui ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins estimés.• 1,9 hectares mobilisables en extension urbaine.• Une surface constructible réduite par rapport à la carte actuellement opposable.	

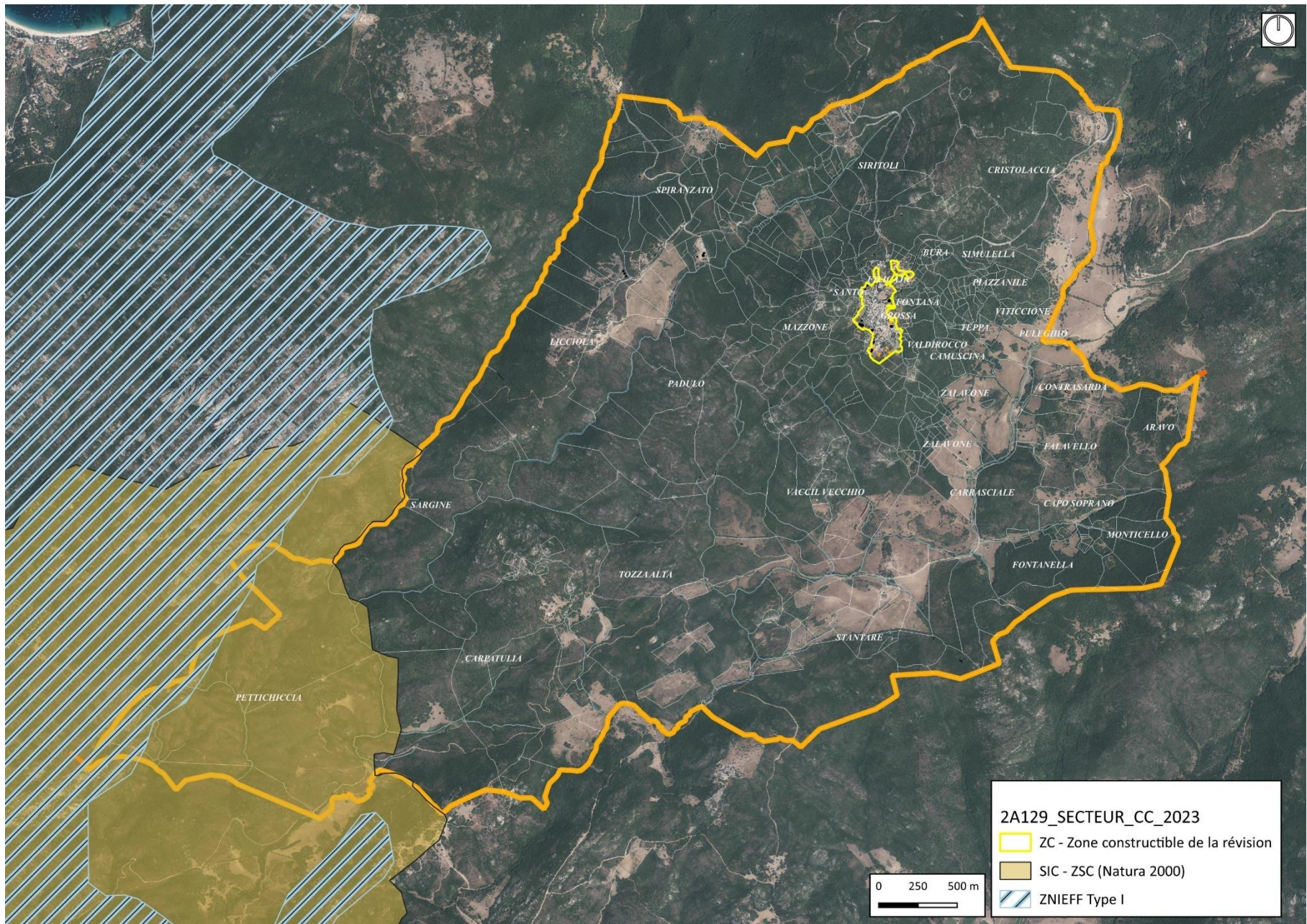
La zone constructible couvre une surface totale de 10,6 ha ce qui ne représente que 0,5 % de la superficie du territoire communal (18,36 km²). Aussi, ce seront 1,9 ha qui seront potentiellement consommés en extension de l'enveloppe bâtie. En comparaison du document actuellement opposable, la diminution de la zone constructible permettra une restitution de l'ordre de 5,3 ha.

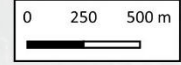
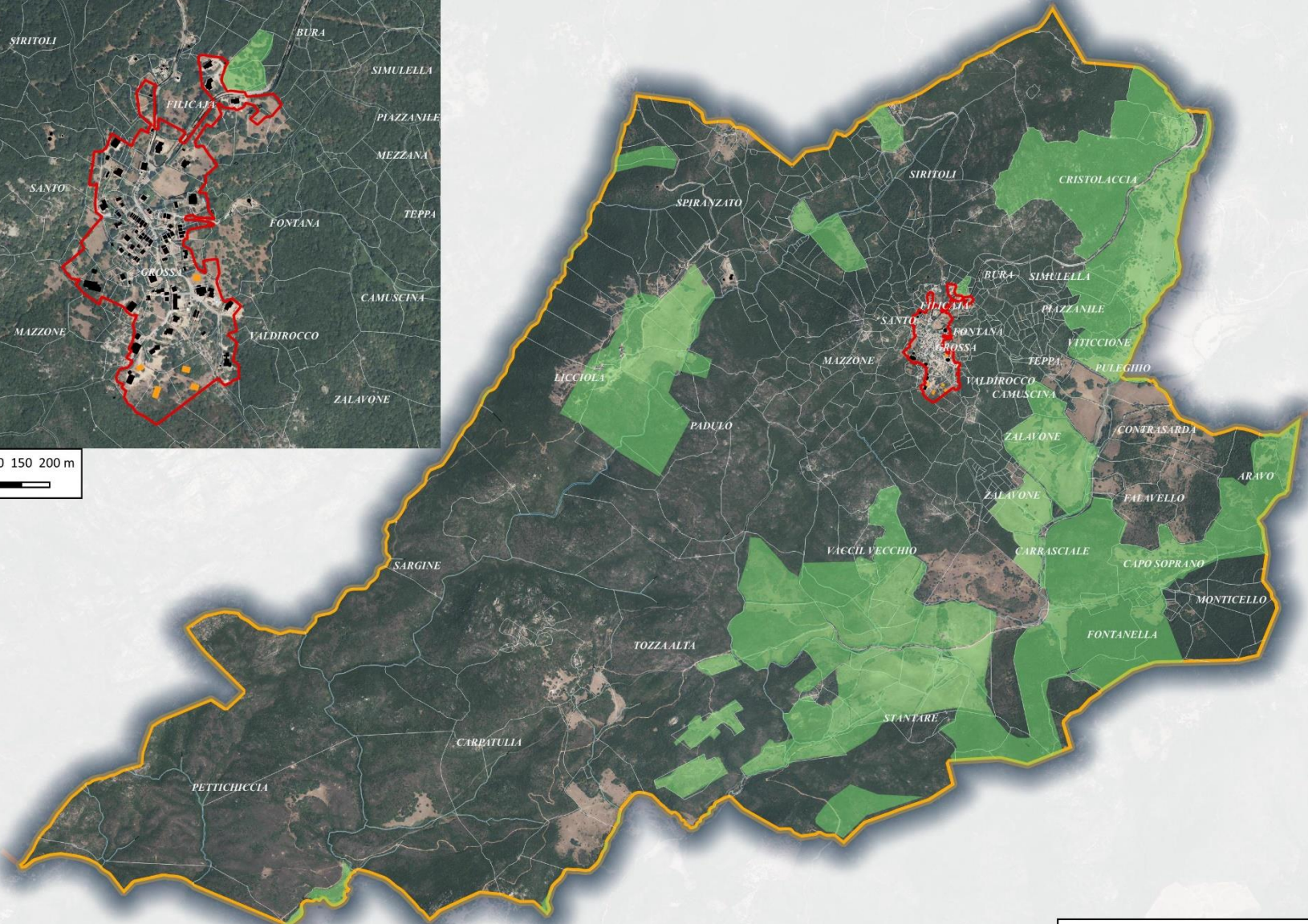
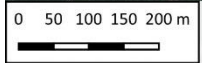
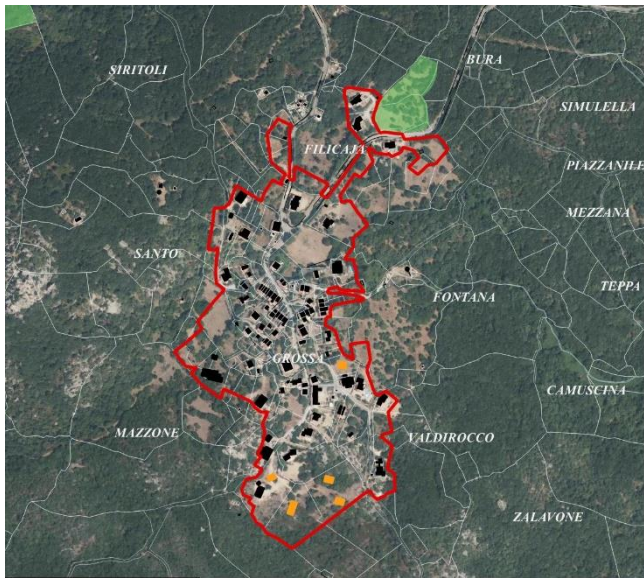
La révision va entre autres permettre de satisfaire les demandes de néo constructions en continuité du bâti existant. Sachant que le parc immobilier actuel est saturé et que le tissu urbain n'offre qu'une possibilité limitée de densification. Un zonage qui tient également compte de l'impératif de desserte par les réseaux de viabilité comme de l'accessibilité des parcelles.

Par ailleurs, l'élargissement réfléchi de la zone constructible offre une certaine marge de manœuvre face à la problématique des pentes, lesquelles conditionnent fortement l'implantation des projets de nouvelles constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords (contraintes et coûts). On notera également que la définition de cette zone a été faite en concertation avec les habitants de la commune et chaque secteur qui sera ouvert à constructibilité permettra de répondre à des projets concrets d'habitat.

a/Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation.

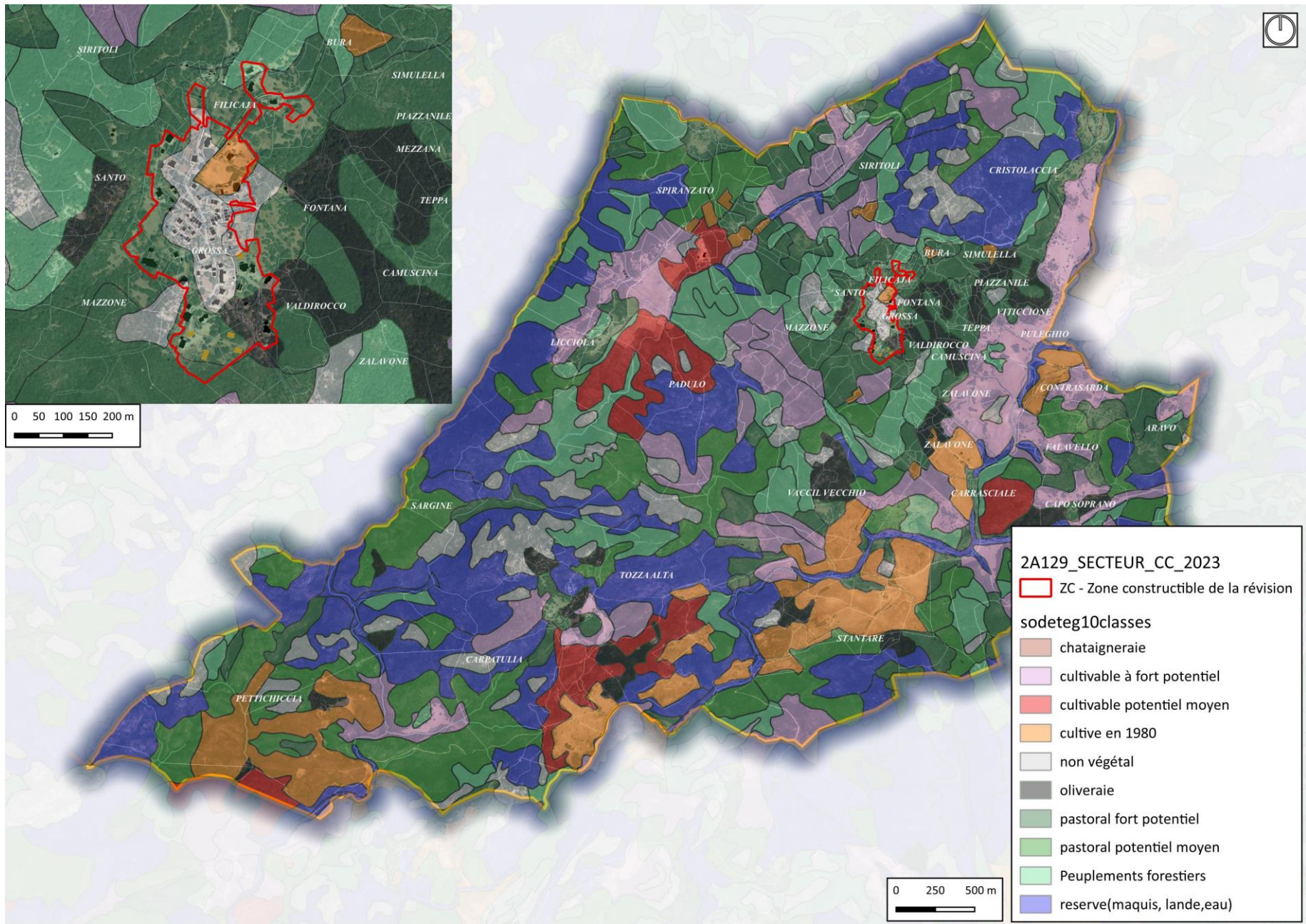






2A129_SECTEUR_CC_2023

- ZC - Zone constructible de la révision
- RPG_2023





APTITUDES CULTURALES GENERALES

Peu ou pas de contrainte

- A ■ Toutes les cultures irriguées, céréales
- AD ■ Idem si le sol est non caillouteux. Sinon, adapter le choix cultural en fonction de la profondeur utilisable, réserve utlie...
- ADa ■ Risque éventuel de chlorose calcare: Nombreuses cultures irriguées, céréales
- ADoa ■ Idem si le sol est non caillouteux. Sinon, adapter le choix cultural en fonction de la profondeur utilisable, réserve utlie...
- B1 ■ Hydromorphie acceptable: Toutes les cultures irriguées avec porte-greffes adaptés à l'hydromorphie, céréales
- B4 ■ Réserve Utile qui peut être limitante pour la culture en soc: Toutes les cultures irriguées, céréales sous réserve d'une RU suffisante

Contrainte de pierrosité

- DP ■ Sur tout le profil sans autre contrainte majeure: Parcours, prairies naturelles, vignes et extension possible à d'autres cultures avec handicap plus ou moins prononcé pour le travail du sol et pour tout (excl'kiwi) ou partie de la vie de la plante (excl'émmentier, olivier)
- B5 ■ Pierrosité près de la surface, en sol profond équilibré: Arboriculture irriguée et prairies naturelles

Sol profond mais Réserve Utile limitante

- B07 ■ Très séchant (sableux et pierreux), avec ou sans problème d'hydromorphie: Parcours, prairies naturelles
- B07 ■ Séchant et peu structuré: Toutes les cultures irriguées avec une réserve pour les spéculations les plus exigeantes en réserve utile
- B07D ■ Idem si le sol est non caillouteux. Sinon, adapter le choix cultural en fonction de la profondeur utilisable, réserve utlie...
- B14 ■ Profondeur physique limitée par un niveau argileux de plus ou moins bonne structure et caillouteux: Toutes les cultures irriguées - céréales en sec déconseillées

Contrainte d'hydromorphie

- Dc ■ Hydromorphie acceptable uniquement pour la culture en sec: Céréales, prairies naturelles, parcours
- DcD ■ Idem si le sol est non caillouteux
- B3 ■ Non caillouteux, hydromorphie de profondeur: Toutes les cultures irriguées en privilégiant les spéculations et porte-greffes résistants à l'hydromorphie de profondeur ou à plus faible enracinement - pas d'arboriculture sensible à l'hydromorphie (Amandier - Olivier - Kiwi) avant drainage - Céréales
- B04 ■ Remontées de nappe profonde en contexte de sol séchant: Toutes les cultures irriguées en adaptant les variétés et les porte-greffes à l'hydromorphie - Arboriculture sensible à l'hydromorphie (Amandier - Olivier - Kiwi) et céréales sous réserve d'une réserve utile suffisante
- C03 ■ Idem si le sol est non caillouteux. Sinon, adapter le choix cultural en fonction de la profondeur utilisable, réserve utlie...
- C3 ■ Remontées de nappe profonde en sol très séchant: Toutes les cultures irriguées en se limitant aux espèces et porte-greffes résistants à l'hydromorphie - pas d'arboriculture sensible à l'hydromorphie (Amandier, Olivier, Kiwi) - Pas de céréale

Contraintes marquées dans les horizons profonds

- D1 ■ Peu marquées dans l'horizon de surface: Prairies naturelles et dans les meilleurs cas cultures horticoles à faible enracinement, prairies artificielles, vignes (à l'exclusion des alluvions récentes pour un vin AOC)
- D1D2 ■ Idem si le sol est non caillouteux
- D2 ■ Horizon de surface sain mais caillouteux: Parcours, prairies naturelles, vignes (à l'exclusion des alluvions récentes pour un vin AOC)

Profondeur limitante

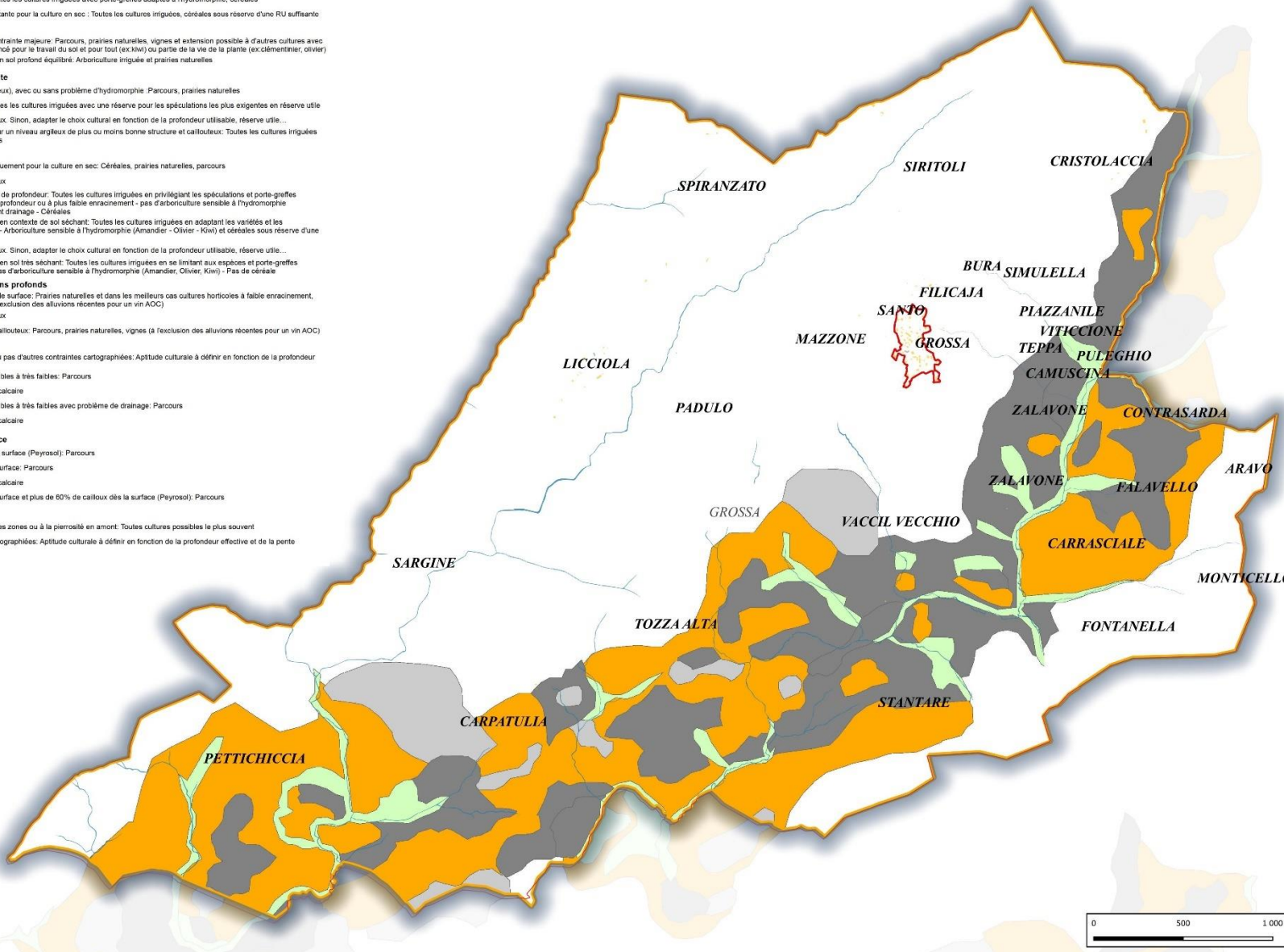
- Epm ■ Profondeur moyenne et peu ou pas d'autres contraintes cartographiées: Aptitude culturale à définir en fonction de la profondeur effective et de la pente
- Ep ■ Profondeur et Réserve Utile faibles à très faibles: Parcours
- Epmc ■ Idem avec risque de chlorose calcare
- Eph ■ Profondeur et Réserve Utile faibles à très faibles avec problème de drainage: Parcours
- Ephc ■ Idem avec risque de chlorose calcare

Très forte(s) contrainte(s) dès la surface

- E1 ■ Plus de 60% de cailloux dès la surface (Peyrosol): Parcours
- E1h ■ Drainage déficient près de la surface: Parcours
- E1hc ■ Idem avec risque de chlorose calcare
- E1h ■ Drainage déficient près de la surface et plus de 60% de cailloux dès la surface (Peyrosol): Parcours

Autres

- I ■ Difficultés liées à l'étroitesse des zones ou à la pierrosité en amont: Toutes cultures possibles le plus souvent
- P ■ Peu ou pas de contraintes cartographiées: Aptitude culturale à définir en fonction de la profondeur effective et de la pente
- NA ■ Non Agricole



c/Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les surfaces en restitutions ou extensions

Bilan des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut sur les surfaces en restitution ou en extension

Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recoupement avec les espaces du PADDUC, en particulier recoupement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)										
	Extension (ha)	Restitution (ha)	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit		
			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	
Village																	
Total document d'urbanisme	0,09 ha	5,3 ha	-	-	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Solde restitution - extension	5,2 ha		-		0 ha		0 ha		0 ha		0 ha		0 ha		0 ha		

En comparaison du document d'urbanisme actuellement opposable, le projet de révision de la carte restitue près de 5,3 ha en zone non constructible. À contrario il mobilise une surface minime en "extension nouvelle" (0,09 ha). En outre, les espaces naturels bénéficiant de mesures de protection ou présentant les potentialités écologiques les plus fortes sont entièrement préservés par un classement en zone non constructible.

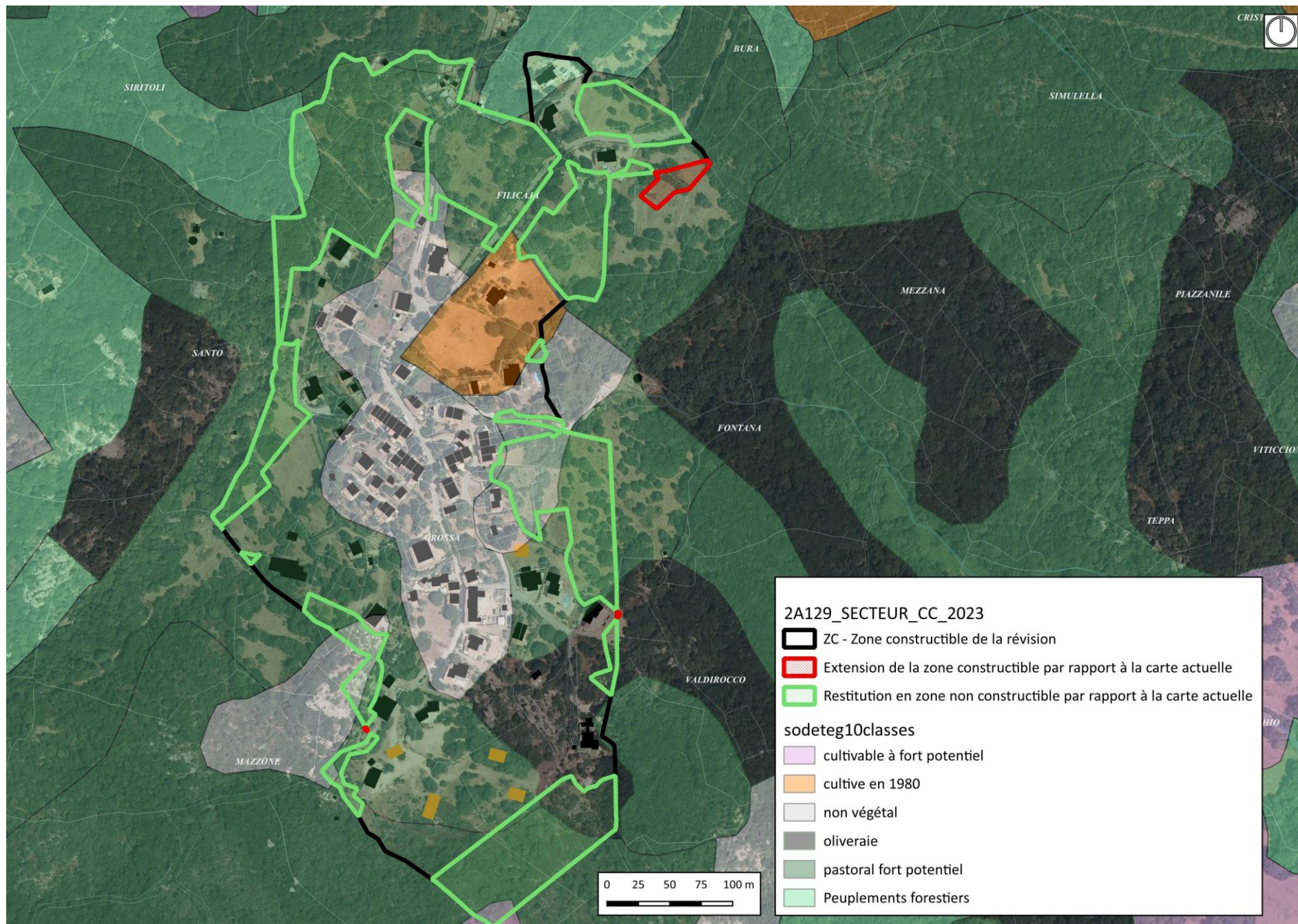
Bilan des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG sur les surfaces en restitution ou en extension

Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable		Zonage SODETEG													
	Extension (ha)	Restitution (ha)	TERRES CULTIVABLES						ESPACES PASTORAUX & VERGERS							
			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	<i>dont à fort potentiel et cultivées en 1980</i>		<i>dont non bâti</i>		Extensions (ha)	Restitutions (ha)	<i>dont fort potentiel pastoral</i>		<i>dont vergers</i>		<i>dont non bâti</i>	
					Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
Village	0,09 ha	5,3 ha	0 ha	0,05 ha	0 ha	0,05 ha	0 ha	0,04 ha	0,09 ha	5,25 ha	0,09 ha	3,2 ha	0,0013 ha	0,27 ha	0,09 ha	4,4 ha
Total document d'urbanisme	0,09 ha	5,3 ha	0 ha	0,05 ha	0 ha	0,05 ha	0 ha	0,04 ha	0,09 ha	5,25 ha	0,09 ha (PB1)	3,2 ha	0,0013 ha (OL)	0,27 ha (OL)	0,09 ha	4,4 ha
Solde restitution - extension	5,2 ha		0,05 ha (CP1, v)		0,05 ha (CP1, v)		0,04 ha (CP1)		5,16 ha		3,11 ha		0,27 ha (0,2687 ha)		4,31 ha	

Codes SODETEG

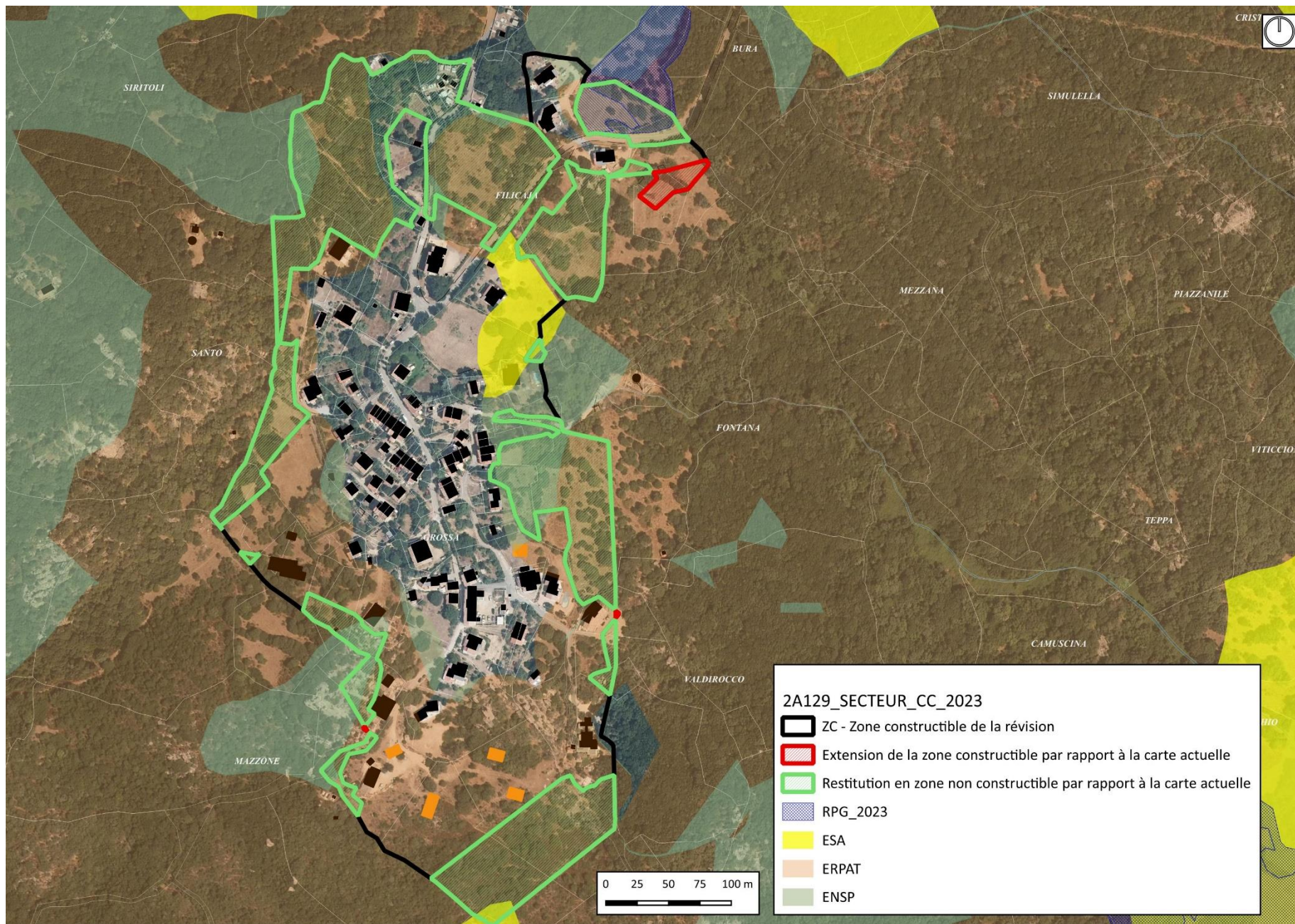
CP et CPB de 1 à 4
C,V,J,v

P et PB de 1 à 4
Ch et OL



Bilan des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou déclarés exploités à la PAC sur les surfaces en restitution ou en extension

Numéro du secteur examiné	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Extension (ha)	Restitution (ha)	ESA				ERPAT	ENSP		ESE		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés		
					dont irrigués			Extension (ha)	Restitution (ha)	Extension (ha)	Restitution (ha)					
			Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)						Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	
Village	0,09 ha	5,3 ha	0 ha	0,02 ha	0 ha	0 ha	0,09 ha	4,2 ha	0 ha	0,6 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0,24 ha	0 ha	0,13 ha
Total document d'urbanisme	0,09 ha	5,3 ha	0 ha	0,02 ha	0 ha	0 ha	0,09 ha	4,2 ha	0 ha	0,6 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0,24 ha	0 ha	0,13 ha (OLI)
Solde restitution - extension	5,2 ha		0,02 ha		0 ha		4,1 ha		0,6 ha		0 ha		0,24 ha (OLI et PTR)		0,13 ha (OLI)	



d/Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau de l'ensemble de la Carte communale

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

Numéro du secteur examiné	Carte communale		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP		ESE		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
					<i>dont irrigués</i>											
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
Village	Constructible	10,6 ha	0,5 ha	0 ha	0 ha	0 ha	3,8	1,03 ha	0,65 ha	0,08 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Total document d'urbanisme	Constructible	10,6 ha	0,5 ha	0 ha	0 ha	0 ha	3,8 ha	1,03 ha	0,65 ha	0,08 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha

Près de 5000 m² d'espaces stratégiques identifiés par le PADDUC sont compris dans l'enveloppe du village. Les visites de terrain ont toutefois permis de confirmer que ce sont des jardins d'agrément de propriétés bâties privées et closes.

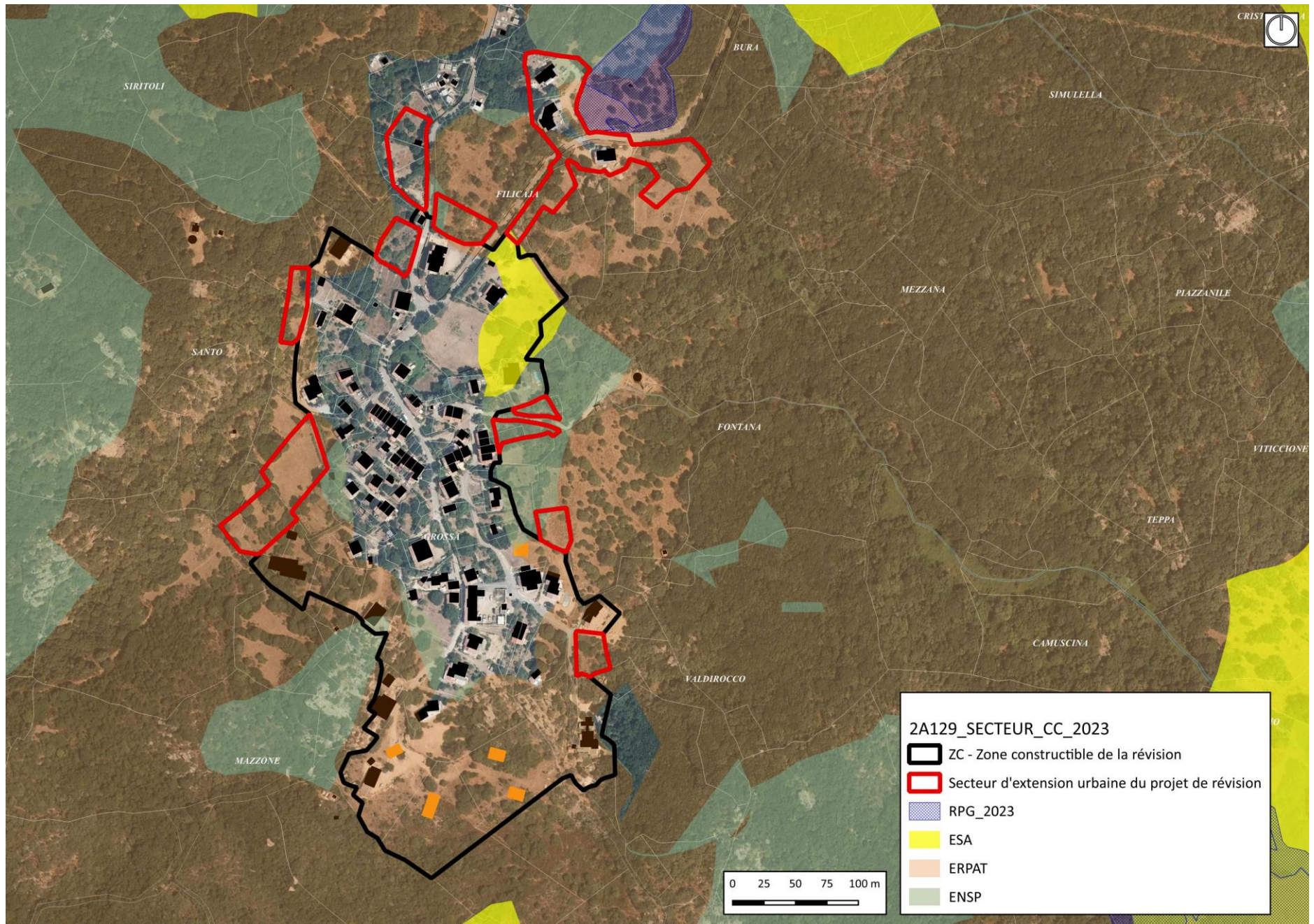


Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

Numéro du secteur examiné	Carte communale		Espaces SODETEG									
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	dont non bâti
Village	Constructible	10,6 ha	0 ha	0 ha	0,9 ha	0,9 ha	0,38 ha	4,9 ha	0 ha	1 ha	5,9 ha	1 ha
Total document d'urbanisme	Constructible	10,6 ha	0 ha	0 ha	0,9 ha	0,9 ha	0,38 ha	4,9 ha (P1, PB2, PB1)	0 ha	1 ha (OL)	5,9 ha	1 ha

Codes SODETEG

V

PB 2
P 2

CH EA 2
OL 7, OL 9

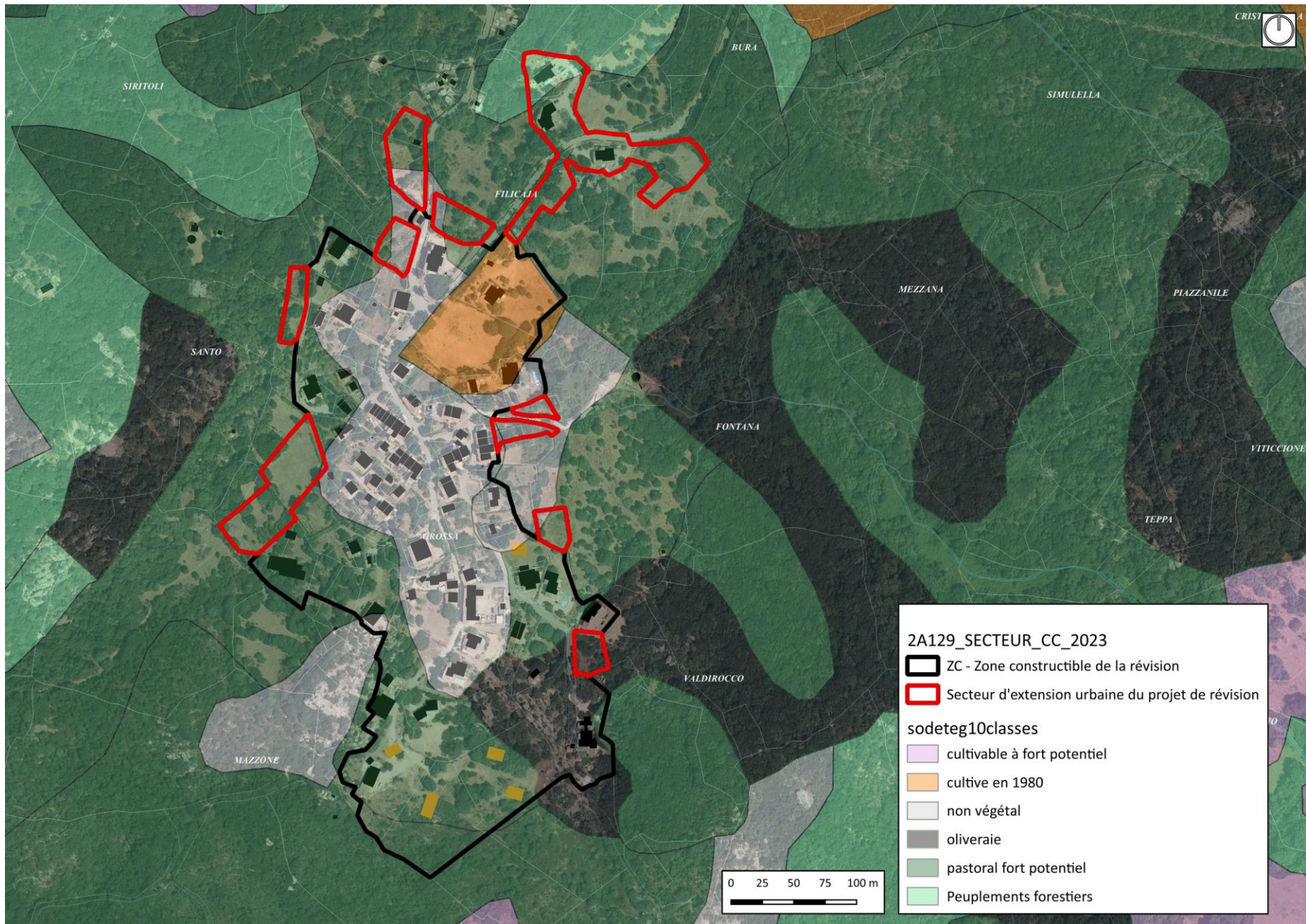


Tableau des consommations d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

Numéro du secteur examiné	Carte communale		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recouplement avec les espaces du PADDUC, en particulier recouplement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte* : ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
Village	Constructible	10,6 ha	-	-	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Total document d'urbanisme	Constructible	10,6 ha	-	-	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha

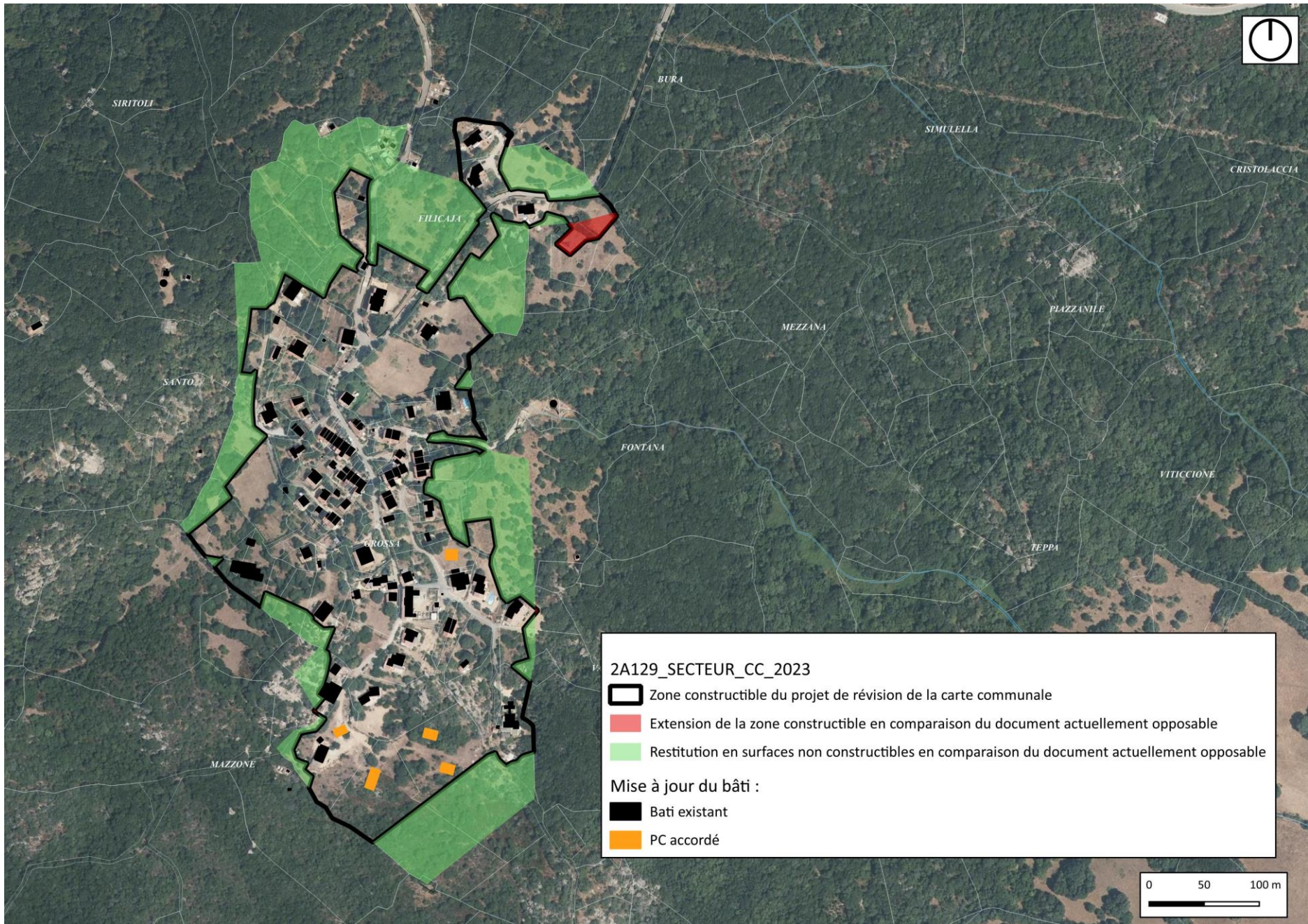
Le document n'impacte aucunement les espaces naturels qui présentent les plus fortes valeurs écologiques (Natura 2000, ZNIEFF, Trame Verte et Bleue...).

IV - Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

Le projet de révision du document d'urbanisme conforte l'urbanisation au niveau du village, unique forme catégorisée au regard du PADDUC et de la loi Montagne. En outre, il réduit fortement (près de 5 ha) la constructibilité par rapport à la carte actuellement opposable, ne favorise pas les réserves foncières hypothétiques et prend en considération des projets qui vont être réalisés à court ou moyen terme (1 à 8 ans). Aussi, la définition de la surface nécessaire pour répondre aux besoins tient compte :

- Des possibilités de densification ponctuelle (0,78 ha de dents creuses mobilisables à court ou moyen terme) ;
- Des possibilités d'utilisation du potentiel de mutabilité au sein du bâti existant (quelques biens sont en cours d'acquisition par la commune et les quelques logements vacants restants sont trop vétustes et/ou dans une situation d'indivision).

Au final, la zone constructible couvre une surface totale de 10,6 ha ce qui ne représente que 0,5 % de la superficie du territoire communal (18,36 km²). Aussi, ce seront 1,9 ha qui seront potentiellement consommés en extension de l'enveloppe bâtie. En comparaison du document actuellement opposable, la diminution de la zone constructible permettra une restitution de l'ordre de 5,3 ha. À contrario elle mobilise une surface minimale en "extension nouvelle" (0,09 ha), soit un terrain en bordure de voirie et qui se situe dans la continuité de l'existant, à l'entrée du village.



V – Résumé pour la CTPENAF :

En guise de conclusion, le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pourra être mis perspective par les éléments chiffrés suivants et en répondant aux questions :

1/Au vu des projections démographiques, économiques et de logements ainsi que de la capacité de foncier à densifier, la surface à ouvrir à l'urbanisation répond-elle à un objectif de modération de la consommation de l'espace ?

- la surface communale : 18,36 km².
- la surface de foncier consommé sur les 10 dernières années ou depuis la révision du document d'urbanisme : environ 3,6 ha consommés au village entre 2010 et 2023.
- la prévision démographique escomptée : environ 35 habitants supplémentaires à +10 ans.
- la prévision de logements et de bâtiments et surfaces à vocation économique escomptée : 18 logements principaux à produire.
- la surface de foncier à densifier : 0,78 hectares mobilisables à court ou moyen terme en densification.
- les surfaces des zones constructibles dont l'extension nouvelle : 10,6 ha de zones constructibles (dont 1,9 hectares en extension urbaine). Le projet de révision réduit de près de 5 ha la surface constructible par rapport à la carte actuellement opposable.

2/Au vu des chiffres ci-dessous, le projet est-il compatible avec la préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles et des espaces naturels et forestiers ?

- la surface agricole communale (RPG) : 552 ha en 2022 et 433,3 ha en 2023 (RPG).
- la surface des zones A : NC
- la surface des ESA de la carte : 648 ha.
- la surface des zones N (ou non-constructible) : 1825,4 ha (près de 99,5 % du territoire communal).
- la surface des « surfaces déclarées agricoles » qui ont été consommées par la carte communale : 0 ha.
- la différence entre la surface des ESA du PADDUC et des ESA de la carte : 590 ha au PADDUC et 648 ha à la CC = + 58 ha.

GLOSSAIRE

A	Zone agricole des PLU
APPB	Arrêté préfectoral de protection de biotope
ASP	Agence de Service et de Paiement
AU	Zone à urbaniser des PLU
CC	Carte communale
DU	Document d'Urbanisme
ENS	Espaces Naturels Sensibles
ENSP	Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux
ERC	Espaces Remarquables et Caractéristiques
ERPAT	Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle
ESA	Espaces Stratégiques Agricoles
ESE	Espaces Stratégiques Environnementaux
IFN	Inventaire Forestier National
MAAF	Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt
N	Zone naturelle des PLU
NA	Zone naturelle destinée à l'urbanisation future à long terme des POS
NB	Zone naturelle d'habitats diffus des POS
NC	Zone de richesses naturelles des POS, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres
ND	Zone naturelle à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, des POS
PAC	Porté A Connaissance
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PADDUC	Plan d'Aménagement et de Développement DURable de la Corse
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
RGA	Recensement Général Agricole
RNC	Réserve Naturelle de Corse
RPG	Registre Parcellaire Graphique
RP-INSEE	Recensement de la Population — Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
SAU	Surface Agricole Utile

SIG	Système d'Information Géographique
SIGC PAC	Système Intégré de Gestion et de Contrôle — Politique Agricole Commune
U	Zone urbaine des PLU
ZAP	Zone Agricole Protégée