

Arbellara

REVISION N°2 DE LA CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Volet 2 : État et analyse socio-économique

**Volet 3 : Justification des choix retenus
et Évaluation des incidences**



Volet 2 : État et analyse socio-économique	46
XI. Population et évolution démographique	46
11.1. Les habitants d'Arbellara recensés par l'INSEE	48
11.2. Les habitants d'Arbellara recensés par la mairie	51
11.3. La population estivale	51
XII. Logement et habitat	52
12.1. Catégorie de logements	52
12.2. L'accès au foncier : rétention et mutation foncière	54
XIII. Économie et vie sociale	56
XIV. Réseaux et équipements	59
14.1. Voierie	59
14.2. Assainissement	61
14.3. Le réseau d'Adduction de l'Eau Potable	64
14.4. La gestion des eaux pluviales	67
14.5. La gestion des déchets ménagers	71
14.6. Le réseau électrique et l'éclairage public	72
XV. Espace urbain et patrimoine	75
15.1. Secteurs d'habitation	75
15.2. État et évolution de l'espace urbain	76
15.3. État et évolution des permis de construire	78
15.4. Éléments architecturaux et patrimoniaux	79
Volet 3 : Justification des choix retenus et évaluation des incidences	81
XVI. Présentation et justification des choix retenus	81
16.1. Prévisions de développement socio-économiques	81
16.2. Calcul du besoin en logements	82
16.3. Enjeux réglementaires, de préservation et de développement durable	82
16.4. Présentation synthétique de la révision n°1 de la Carte Communale co-approuvée le 31 mars 2021	86
XVII. Choix retenus et justifications	88
7.1. Forme urbaine du village	88
7.2. Analyse de l'extension, du résiduel foncier et de la capacité d'accueil de la zone constructible du village	90
17.5. Données générales de la Carte Communale après révision	94

XVIII. Évaluation des incidences de la révision de la Carte Communale	95
18.1. Évaluation sur la géologie, géomorphologie et hydrographie	95
18.2. Évaluation sur le patrimoine naturel	96
18.3. Évaluation sur le patrimoine paysager.....	96
18.4. Évaluation sur les risques.....	97
18.5. Évaluation sur la préservation des espaces agricoles et sylvicoles pour permettre le maintien et le développement des activités agricoles, pastorales et sylvicoles.....	97
18.5.1. Consommation des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)	98
18.5.2. Consommation des Espaces Ressource pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle (ERPAT).....	98
18.5.3. Consommation des massifs forestiers	98

Volet 2 : État et analyse socio-économique

XI. Population et évolution démographique

L'évolution démographique de la commune d'Arbellara est, comme partout ailleurs, marquée par l'histoire. L'épisode de la **prise de Sartène puis d'Arbellara par les turcs en 1583** fut particulièrement important de par sa violence et le nombre de pertes humaines et de captifs emportés. La population s'est alors vue fortement décimée. Les premiers chiffres de recensement de population ne remontent qu'à 1800, difficile entre temps de connaître l'évolution qu'il y eut mais l'on peut penser qu'entre les différents épisodes d'invasion, la commune s'est doucement reconstruite.

En 1800 alors, Arbellara compte 230 habitants, malgré certaines pertes ponctuelles, la population croît progressivement, pour être doublée en 1981 (472habitants). Elle va jusqu'à atteindre **605 habitants en 1936**, pic historique jamais atteint.

La seconde guerre marqua le début d'une longue décroissance pour la commune qui ne comptabilise plus que 413 habitants en 1946. Déclin qui perdurera jusqu'en **1999 où Arbellara n'abrite alors plus que 111 âmes (Figure 1)**.

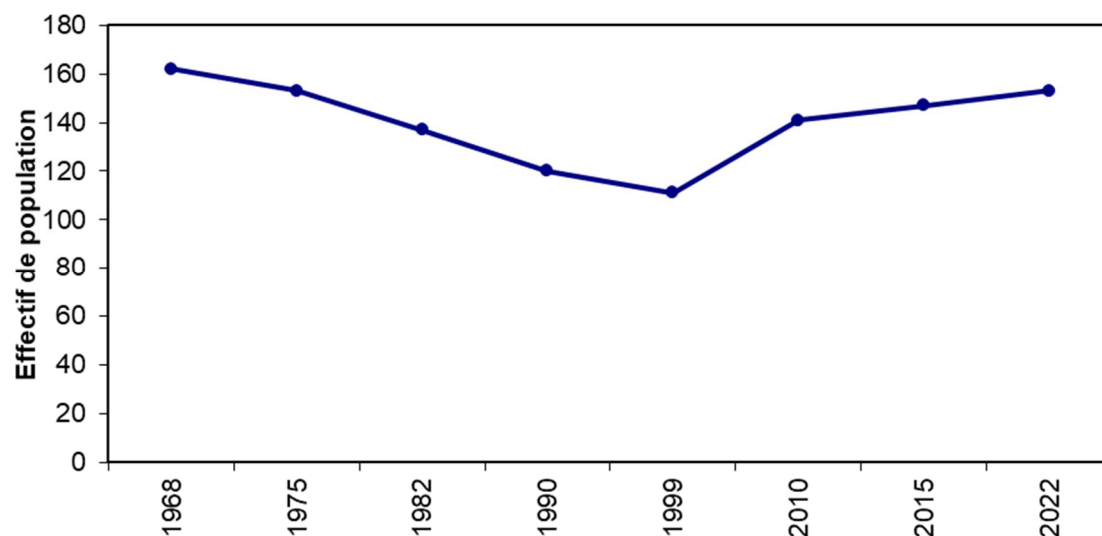


Figure 1 (Données Insee, série historique)

Entre 1999 et 2009 la population enregistre une forte croissance puisqu'elle passe d'une variation annuelle moyenne négative -0,9 entre 1990 et 1999 pour atteindre +1,9% de 1999 à 2009. La croissance a légèrement diminué en perdant 0,4 points entre 2011 et 2016 (+1,4%), mais semble tout de même s'inscrire dans une **dynamique de progression puisque la commune a gagné 10 habitants de 2011 à 2022** (Tableau 1).

POP T1 - Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	162	153	137	120	111	132	143	153	153
Densité moyenne (hab/km²)	14,3	13,6	12,1	10,6	9,8	11,7	12,7	13,6	13,6

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	-1,6	-1,6	-0,9	2,5	1,6	1,4	0,0
due au solde naturel en %	-0,2	-1,1	-0,9	-0,7	-0,6	0,4	-0,4	-0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	-0,5	-0,8	-0,2	3,1	1,2	1,8	0,4
Taux de natalité (‰)	9,1	6,8	3,9	12,4	7,2	17,6	9,5	9,8
Taux de mortalité (‰)	10,9	17,5	12,6	19,1	13,1	14,7	13,6	14,2

Tableau 1 : Indicateurs démographiques entre 1968 et 2017, INSEE)

11.1. Les habitants d'Arbellara recensés par l'INSEE

Arbellara comptabilise **aujourd'hui 153 habitants** (INSEE, populations légales 2022). Son évolution annuelle moyenne de 0% (INSEE, Évolution annuelle moyenne de la population, 2016-2022) qui est largement inférieure aux normes régionales et largement supérieure à celle de sa Communauté de Communes en termes de dynamiques démographiques (Tableau 1).

Population	Commune : Arbellara (2A018)	EPCI : du Sartonais Valinco Taravo (242010130)	Département : Corse- du-Sud (2A)	Région : Corse (94)
Population en 2022	153	12 351	166 045	351 276
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2022	13,6	23,5	41,4	40,5
Superficie en 2022, en km²	11,3	525,7	4 014,2	8 679,8
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	0,0	1,2	1,2	1,0
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	0,4	1,5	1,4	1,2
Nombre de ménages en 2022	73	5 924	73 773	159 138
Sources : Insee, RP2016 et RP2022 exploitations principales en géographie au 01/01/2025				

Tableau 1 (Évolution démographique comparée, Insee 2025)

Il est important de noter que **la croissance démographique d'Arbellara entre 2011 et 2016 était de 1,4%, uniquement due au solde migratoire**, le solde naturel de la commune étant alors négatif. Bien que ce ne soit pas une exception sur le territoire insulaire, il est tout de même nécessaire **d'étudier la structure de la population pour comprendre sa composition, déterminer qui sont ces nouveaux arrivants, et vers quelle typologie de population tend Arbellara.**

Arbellara est une commune relativement jeune par rapport aux communes corses qui lui sont comparables en termes de population et de situation géographique. **En effet les moins de 60 ans représentent 70% de la population. Par contre, il est important de**

noter que les jeunes familles sont en recul par rapport à 2016. En effet, alors que les tranches 30-44 ans et 0-14 ans représentaient à elles seules 46% de la population, en 2022, leur proportion ne représente plus que 27%.

⇒ L'analyse de l'évolution de la population par grandes tranches d'âges est un des indicateurs permettant de comprendre les dynamiques de population en cours. En 2022, la tendance est inversée par rapport à 2016. En effet, entre 2011 et 2016, la population d'Arbellara avait pour particularité de ne pas être vieillissante (les 30 à 59 ans étaient en augmentation, tandis que les plus de 60 ans étaient eux en diminution (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)). Ce n'est plus le cas aujourd'hui, ce sont les tranches d'âge au-dessus de 45 ans qui sont en forte augmentation et celles en dessous de 44 ans qui sont en diminution.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

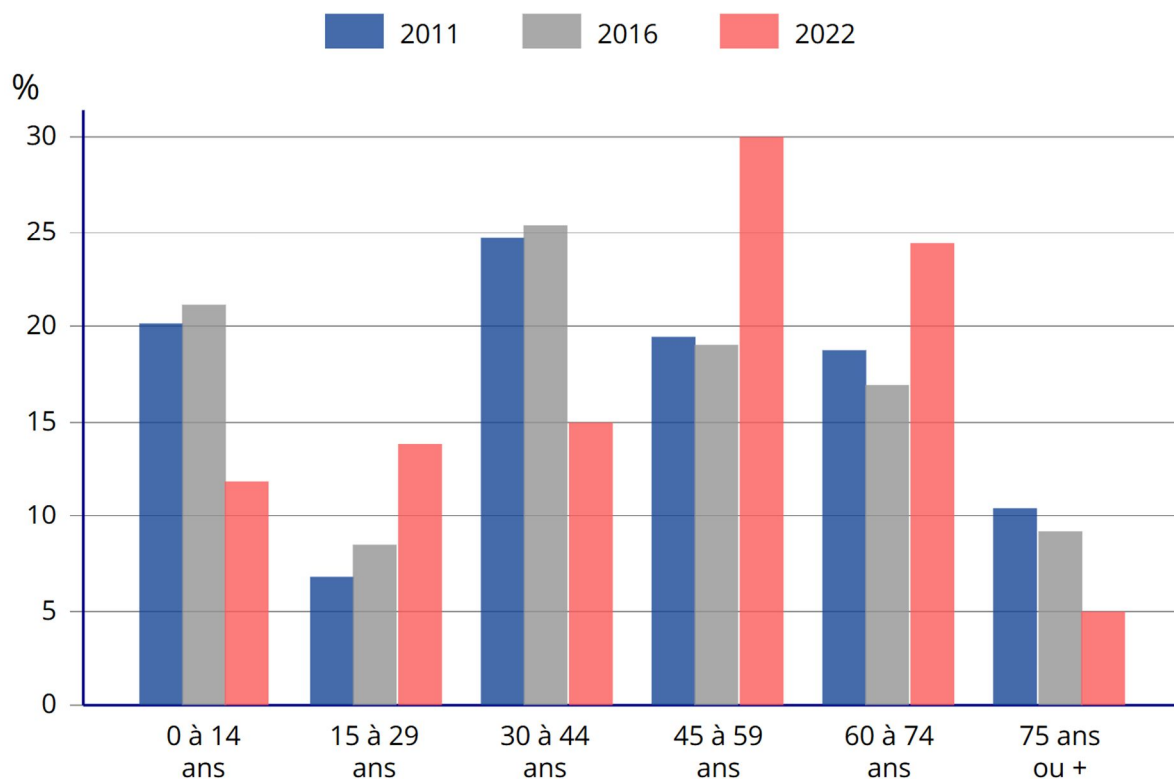


Figure 2 : Evolution de la population par tranches d'âges (Données Insee de 2011 à 2022)

⇒ Bien qu'il y ait de moins en moins de personnes âgées sur la commune et qu'elles soient celles qui vivent le plus seules (figure 4), la taille des ménages n'enregistre pas d'augmentation particulière et est en légère diminution avec 2,2 occupants en moyenne depuis 1990 (Figure 5).

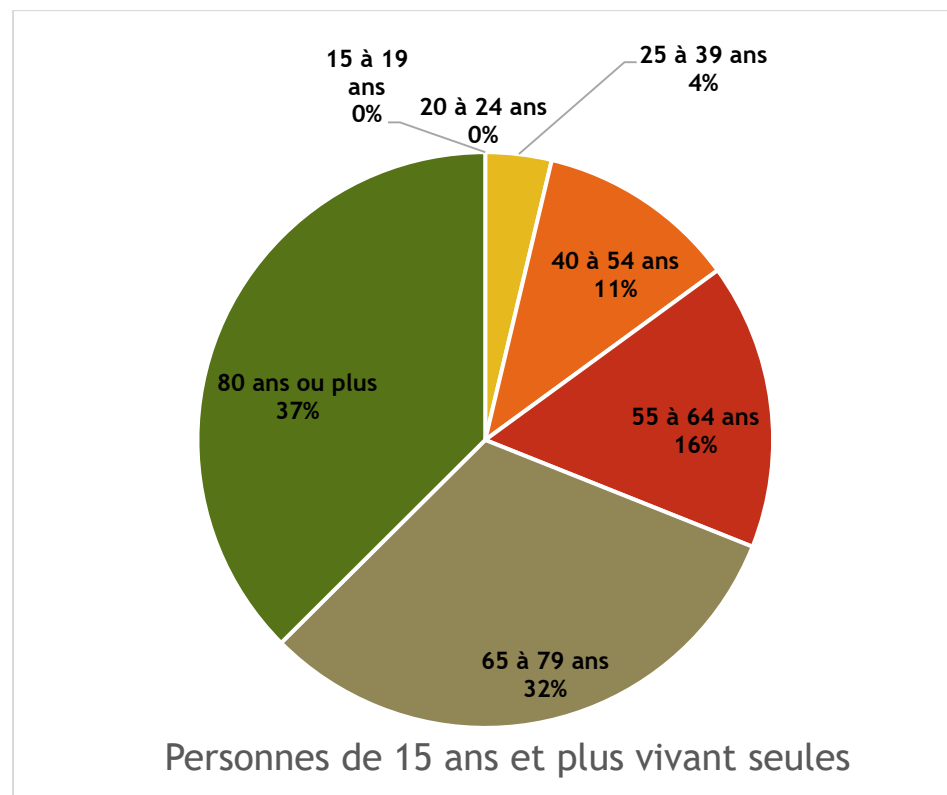


Figure 4 (Données Insee 2022)

Par rapport à la commune voisine de Propriano, il est à noter que la commune d'Arbellara attire plus de population :

- La taille moyenne des ménages est assez équivalente : 2,11 contre 2,01 à Propriano
- Le solde apparent des entrées et sorties sur la commune était supérieur entre 2011 et 2016 : + 1,8 % contre +0,8 % à Propriano. Il s'aligne sur la tendance du territoire entre 2016 et 2022 : + 0,4% à Arbellara contre +0,5 % à Propriano.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

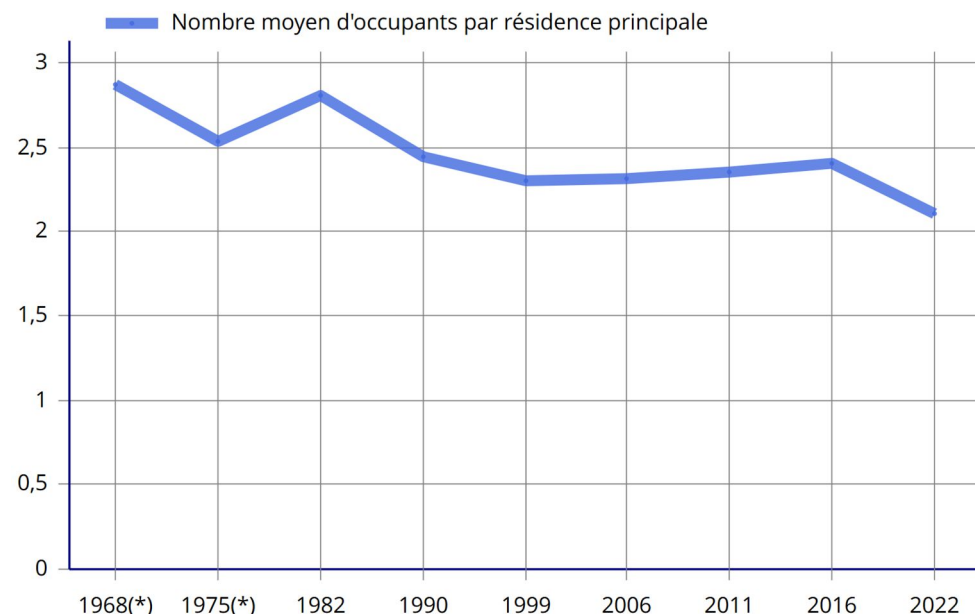


Figure 3 (données Insee 2022)

11.2. Les habitants d'Arbellara recensés par la mairie

À cette population permanente comptabilisée par l'INSEE, il convient de rajouter les personnes qui sont originaires du village mais qui travaillent sur Ajaccio ou sur des bassins d'emploi plus éloignés (Bastia) voire sur le continent.

En effet, cette population originaire du village occupe les maisons familiales les fins de semaine et les vacances scolaires. À la retraite, ces personnes reviendront vivre au village.

Cette population ne correspond pas à la définition des nouveaux habitants puisqu'ils sont déjà habitants au village mais ayant choisi ou obligés de s'éloigner temporairement pour travailler.

13 familles dans ce cas ont été recensées pour un total de 40 personnes.

Il est à noter que pendant le confinement au mois de mars 2020, la population « des villes » est venue se confiner dans leurs maisons familiales au village. La commune chargée de distribuer un masque par personne a comptabilisé 249 habitants sur Arbellara : 224 sur le village et 25 habitants sur Acoravo.

Aussi, ces 13 familles (40 personnes) sont-elles comptabilisées en tant que population permanente et serviront de base aux calculs de projection de la population résidente.

11.3. La population estivale

En été, la population touristique s'élève à 175 visiteurs durant les mois de juillet, août et septembre, se décomposant comme suit :

- 49 personnes hébergés dans les 11 gîtes que compte la commune
- 20 personnes hébergées au hameau d'Acoravo
- 50 personnes hébergées au camping « La Rivière »

La population d'Arbellara peut-être estimée à 370 personnes en été. **Sur la zone du village, elle peut être estimée à 273 personnes.**

XII. Logement et habitat

12.1. Catégorie de logements

D'après les chiffres de l'Insee de 2022, la commune d'Arbellara comptabilise **134 logements (90 maisons et 44 appartements) dont 73 résidences principales et 61 secondaires**. Aucun logement vacant n'est recensé sur la commune depuis 2016. Le taux de résidences principales est plus faible que la moyenne régionale : 54,4 % contre 59,9 % pour la Corse (Figure n°6). Jusqu'en 1999 le nombre de logements augmentait à mesure que le nombre d'habitants diminuaient ce que l'on peut attribuer à une recrudescence de résidences secondaires. Cette tendance ne s'est pas poursuivie et s'est même inversée dès que le stade nombre de logements > nombre d'habitants eut été atteint. Depuis 2009 les lignes de croissance de logements et de population semblent suivre un chemin parallèle (Figure n°7).

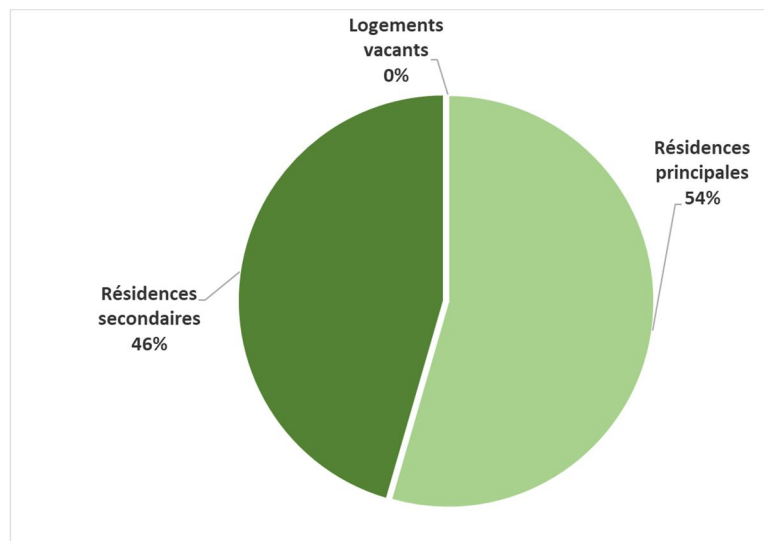


Figure 5 : Part des logements, données Insee 2022

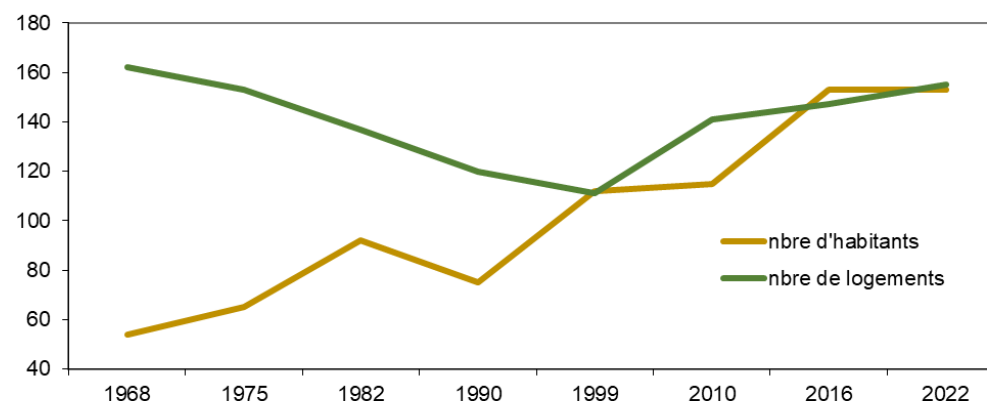


Figure 6 : Évolution de la population et des logements, Données Insee 2022

⇒ Lorsque l'on analyse plus précisément l'évolution du nombre de logements par catégories, on observe que les logements à destination de résidence permanente ont lentement diminué entre 1975 et 1999, tandis que les résidences secondaires enregistraient des augmentations ponctuelles mais fulgurantes notamment de 1990 à 1999 où elles dépassent alors le nombre

de résidences principales. C'est une fois ce stade atteint que les logements permanents ont repris une croissance nécessaire pour répondre aux besoins en logements d'une population grandissante. **La tendance entre 2011 et 2022 présente un équilibre raisonnable. Mais il reste fragile puisque l'on remarque que la croissance des logements permanents est timide en comparaison de celle de la population. Les résidences secondaires quant à elles semblent se stabiliser en 2022 (Figure n°8).**

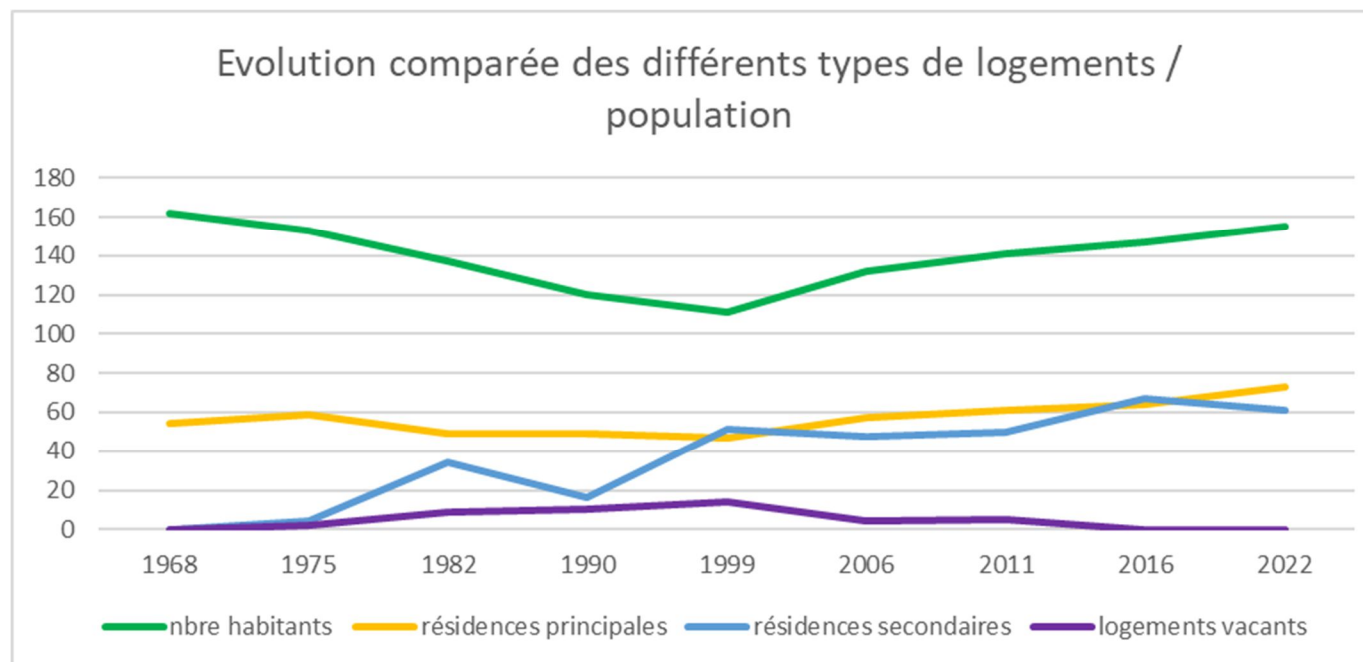


Figure 8 (Données Insee, série historique de 1968 à 2022)

- ⇒ Les résidences principales sont à **73% propriétés des personnes qui y habitent contre 20% de location**. Ce taux important de propriétés conjugué à celui des résidences secondaires expliquent le besoin en constructions nouvelles pour l'installation de nouveaux arrivants. Les logements vacants disponibles sont nuls sur Arbellara en 2022.
- ⇒ Certaines maisons qualifiées de résidences secondaires sont détenues par des familles originaires d'Arbellara qui les occupent en fin de semaines et pendant les vacances. Ces résidences secondaires familiales (au nombre de 7 maisons individuelles) expliquent également en partie la non-disponibilité de logements pour les nouveaux arrivants sur Arbellara.
- ⇒ Arbellara compte environ 10 locations estivales (vues sur les sites professionnels tels que Gîtes de France, Abrisel ou AirBnB).

12.2. L'accès au foncier : rétention et mutation foncière

La commune d'Arbellara n'est située qu'à une quinzaine de minutes en voiture de Sartène comme de Propriano. Elle devient peu à peu une commune périurbaine de Propriano. Maîtriser son foncier est un réel enjeu pour la commune car, hormis le secteur d'Acoravo qui connaît une demande de construction de plus en plus forte, sa plaine agricole est encore bien préservée. Elle bénéficie d'une attractivité forte de part sa localisation et les prix de son foncier constructible.

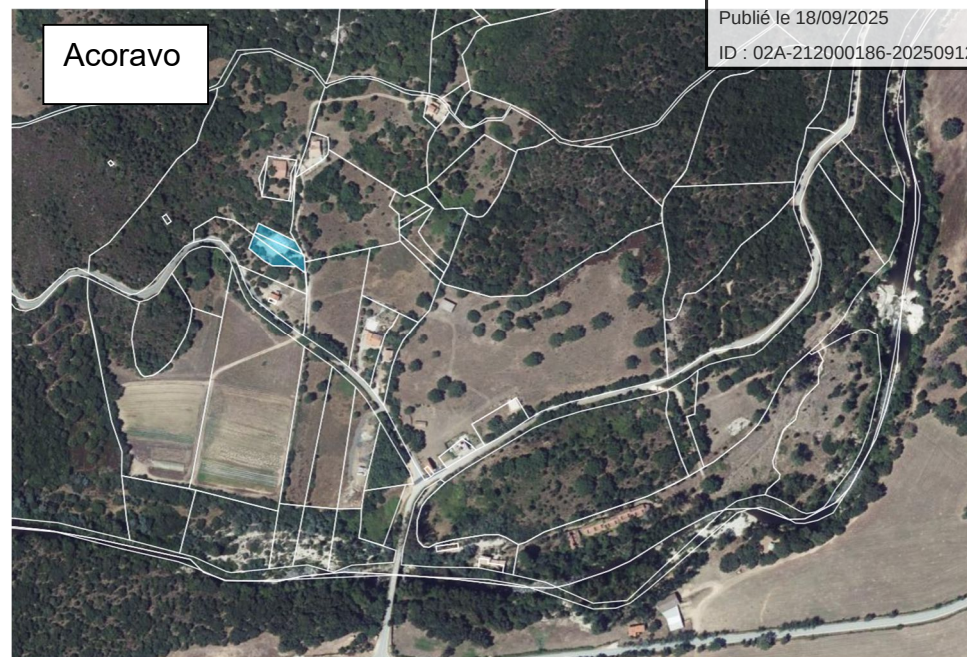
En effet, les prix de vente des terrains pratiqués sur Arbellara sont bien inférieurs à ceux des communes voisines : 70 €/m² à Arbellara contre 117 €/m² sur Sartène et 197 €/m² sur Propriano.

Cependant la rétention foncière est importante surtout dans les dents creuses du village. La rétention foncière peut se définir comme la non-utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains à bâtir. Les raisons sont multiples : conserver son jardin potager ou vouloir transmettre un terrain à ses enfants. Cette rétention foncière conjuguée aux autres facteurs caractérisant l'habitat d'Arbellara (comme le taux de propriétés et de résidences secondaires) pèse également sur le foncier disponible local pour édifier de nouvelles constructions. En commune périurbaine, ce taux de rétention foncière peut être estimé à 20 % et à 33 % en communes rurales¹. Ce taux serait bien plus important sur Arbellara.

En effet, la Carte Communale approuvée en 2007 classe environ 55 hectares en zones constructibles sur 4 secteurs : le village (36 hectares), Acoravo, San Martinu et Pandale. En un peu plus de 10 ans, seuls les secteurs du Village et d'Acoravo ont fait l'objet de demandes de permis de construire (40). Ces quatre dernières années, une quinzaine de parcelles ont été vendues dans le village et une seule parcelle à Acoravo (Cartographie n° 1).

Pour ne pas accentuer les effets négatifs de la rétention foncière et notamment la pression à l'extension urbaine et donc la consommation de terres pastorales ou forestières, la commune d'Arbellara a choisi d'appliquer le taux de rétention classique aux communes rurales de 30 % dans son projet de révision de la Carte Communale.

¹ Approche de la rétention foncière dans le Pas de Calais, DDTM / CEREMA, juin 2016. Aucune étude en Corse n'est disponible sur le thème de la rétention foncière.



Envoyé en préfecture le 18/09/2025

Reçu en préfecture le 18/09/2025

Publié le 18/09/2025

ID : 02A-212000186-20250912-112025-DE



Cartographie n° 1 : Cartographie des mutations foncières à titre onéreux (parcelles en bleu), Explorateur de Demande de Valeur Foncière (EDVF), ETALAB, données entre le 01/01/2020 et le 31/12/2024

XIII. Économie et vie sociale

Arbellara hérite **d'une ancienne tradition viticole et oléicole**, on retrouve encore aujourd'hui les anciens pressoirs à vin et à huile dans certaines demeures. Aujourd'hui l'agriculture est toujours une activité très présente (oléiculture, élevage brebis et agneau de lait), on y retrouve également les secteurs de la **construction, du commerce, des services et du tourisme**.

La commune compte 23 entreprises et exploitations agricoles actives au 31 décembre 2022 (INSEE, Figure 9) :

- 7 dans la construction
- 2 dans l'industrie
- 3 dans les commerce, transport, restauration et hébergement
- 1 dans les activités financières et d'assurance
- 3 dans les services aux particuliers
- 7 sièges d'exploitation agricole.

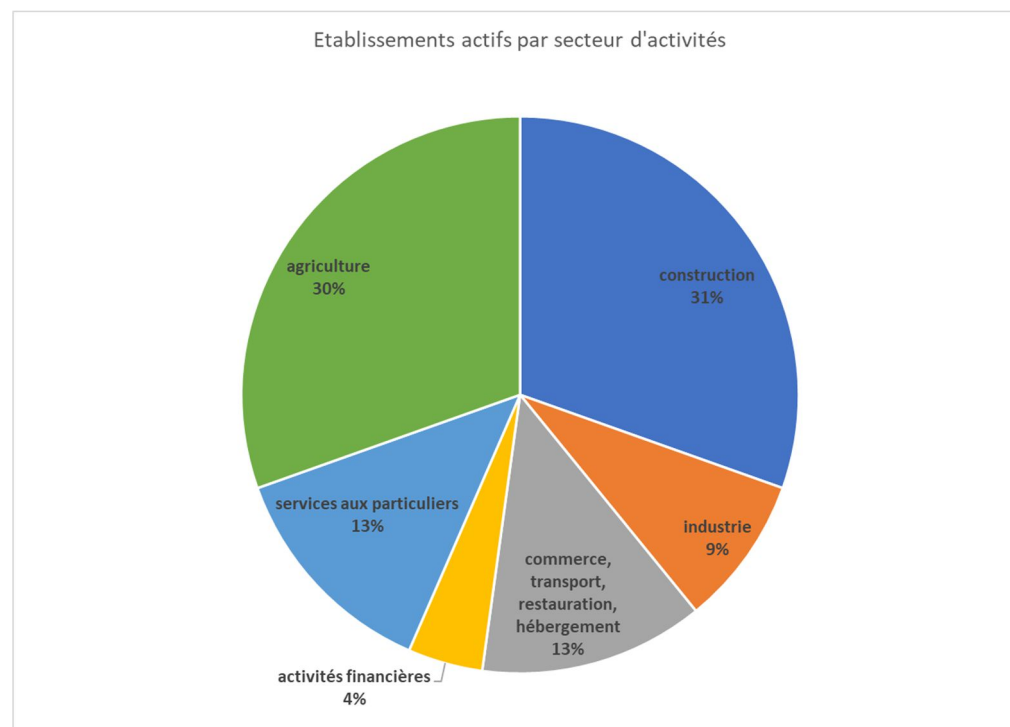


Figure 7 : Données Insee 2022

⇒ **La sphère présentielle à Arbellara représente 100 % de l'activité de la sphère économique en 2023.** Bien qu'il y ait des activités de production traditionnelles maintenues, l'activité est principalement tournée vers le commerce, les services et la construction, on observe d'ailleurs une petite dynamique de création d'entreprises dans ces secteurs en 2024 (+ 2 entreprises : construction et commerce, transport, hébergement, restauration).

- ⇒ En termes d'emplois Arbellara, **le secteur de la construction est seul à produire de l'emploi salarié**, en effet sur les 9 postes salariés de la commune, 6 sont issus du secteur de la construction, les trois restant du domaine public.
- ⇒ 16 % des actifs travaillent sur la commune d'Arbellara (Insee, 2022).
- ⇒ Pour les autres actifs, les zones d'emplois principales sont Propriano et Sartène.

Les personnes actives ayant un emploi (62,4%) ainsi que les élèves, étudiants ou stagiaires (9,2%) représentent 71,6% de la population pour 14,7% chômeurs (Figure 8).

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2022

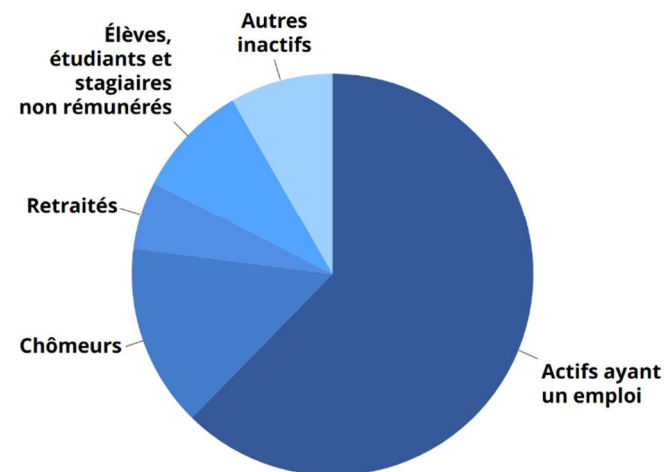


Figure 8 (Données Insee 2022)

Malgré cette part importante d'actifs travaillant en dehors de la commune, il ne serait pas exact de qualifier Arbellara de commune-dortoir. En effet, **commune jeune, elle présente certaines aménités et caractéristiques témoignant d'un relatif dynamisme pour une commune de cette taille** : une agence postale, un point bibliothèque, une épicerie, un camping, une ferme-auberge, des exploitants agricoles, des fromageries, un gîte et des jeunes qui créent également des activités pour pouvoir rester « vivre au village » : plomberie, coiffure à domicile, vente de literie jetable, etc.

Les points clefs de l'analyse socio-économique

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	⇒ Une croissance démographique annuelle moyenne positive de +1,4% malgré une stagnation entre 2016 et 2022 ⇒ Une population jeune : 70% ont moins de 60ans ⇒ Une croissance démographique uniquement due au solde migratoire qui au regard de la composition de la population est caractérisée par l'installation de jeunes familles ⇒ Une taille des ménages stable avec nombre moyen d'occupants de 2,1 par résidence principale
HABITAT	⇒ 134 dont 73 logements permanents ⇒ Une part quasi égale entre logements principaux et logements secondaires (54% / 45%). ⇒ Pas de logement vacant ⇒ Un taux de propriété important
SECTEUR ECONOMIQUE ET EMPLOI	⇒ Une agriculture traditionnelle toujours présente ⇒ Les secteurs de la construction et du commerce/services sont les plus importants en nombre et emplois (hors secteur public) ⇒ Une population largement active malgré un taux de chômage relativement important de 14,7% ⇒ Une grande majorité de travailleurs résidents travaillent en dehors de la commune 84%, essentiellement dans les bassins d'emplois de Sartène et Propriano

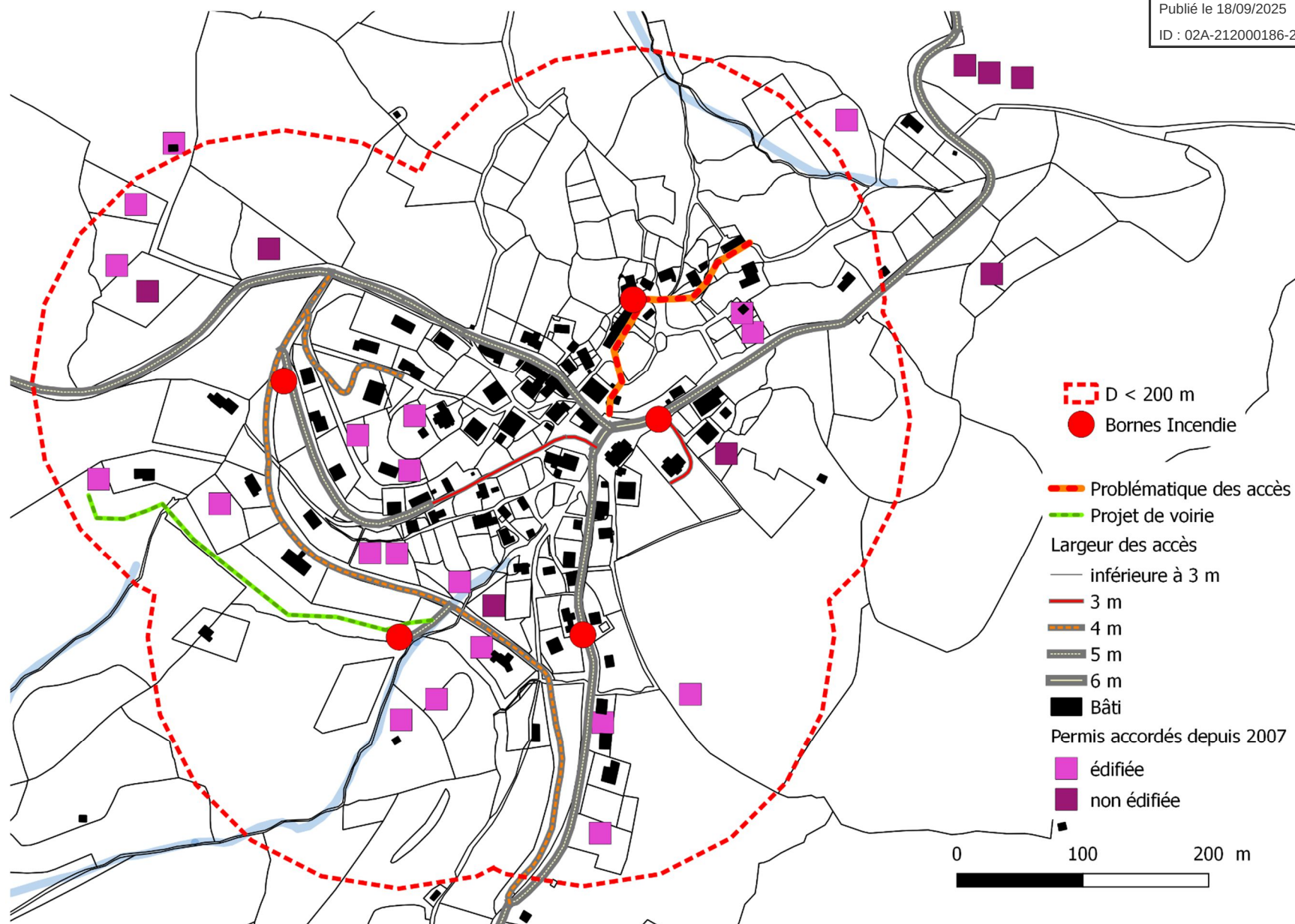
XIV. Réseaux et équipements

14.1. Voierie

La plupart des rues du village d'Arbellara sont des voies carrossables respectant les prescriptions techniques d'accessibilité aux engins de lutte (largeur de 4m mini, pente moyenne inférieure à 15 % et hauteur libre de 4 mètres minimum).

Cependant, il existe un problème d'accès sur la partie nord (Cartographie n° 2 en rouge) : les anciennes maisons restreignent la largeur de la voie. Un feu de cheminée a d'ailleurs eu lieu en 2008 et les camions de pompiers n'ont pas pu accéder à l'habitation située en bout de voierie.

En ce qui concerne la desserte de la zone sud du village, la commune a un projet de création de voie communale d'une largeur de 4 mètres et aménagée avec un point de retournement normalisé à son extrémité ouest (Cartographie n° 2, en vert).



Cartographie n° 2 : État des voiries du village d'Arbellara

14.2. Assainissement

La compétence assainissement relève de la Communauté de Communes du Sarténais-Valinco-Taravo (CCSVT) et se trouve sous le régime de la délégation de service public. La commune d'Arbellara possède son Zonage d'Assainissement approuvé en 2005.

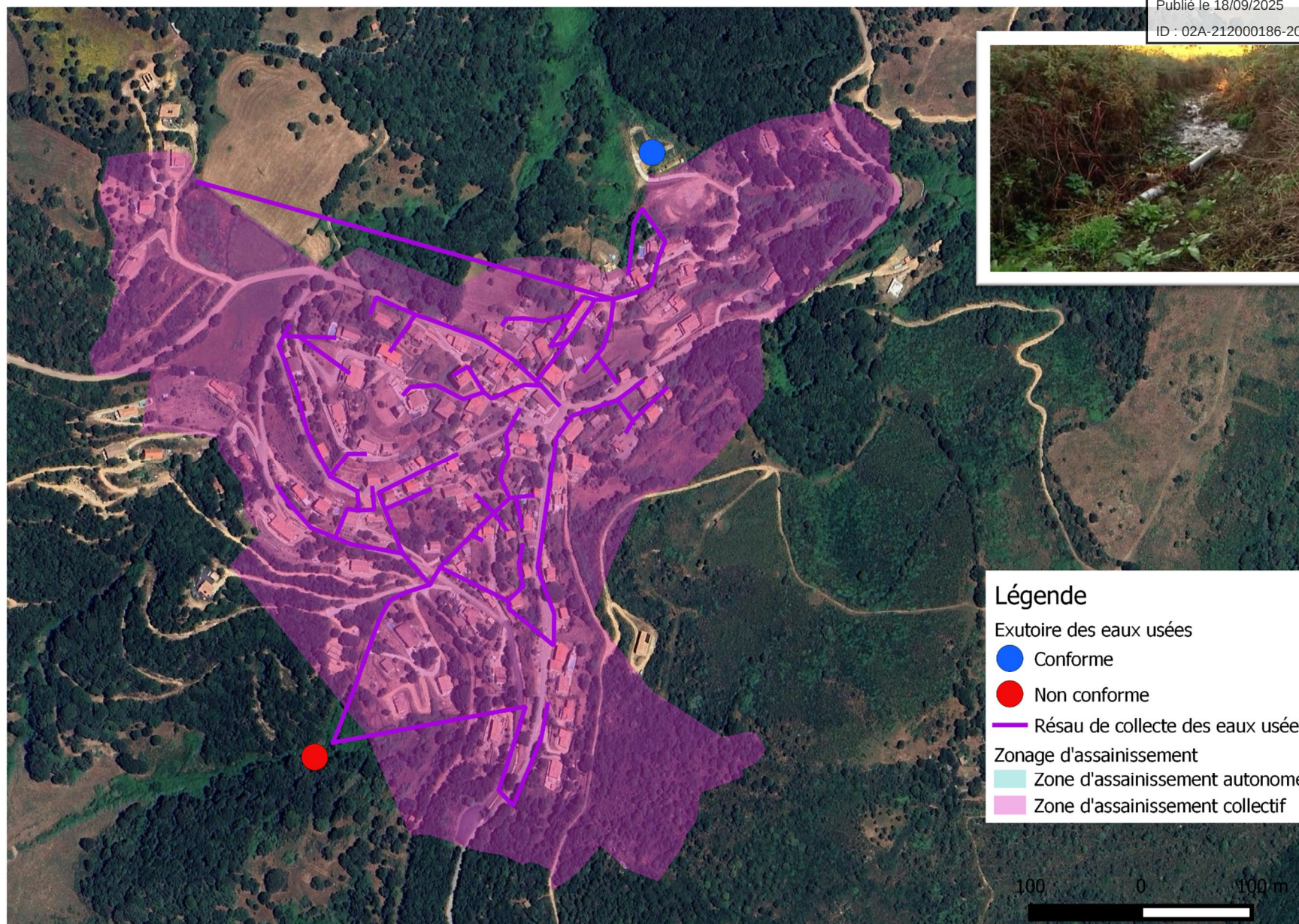
Le village est en assainissement collectif (Cartographie n° 3) : il est équipé d'un réseau de collecte de type séparatif et gravitaire où 95 % des habitations sont raccordées.

Le système d'épuration de type filtres plantés a été créée en 2022 pour un coût total de 212 031€ (compétence Communauté de Communes). Son dimensionnement est de 191 équivalent-habitants et saison basse et 300 équivalent-habitants en saison haute.

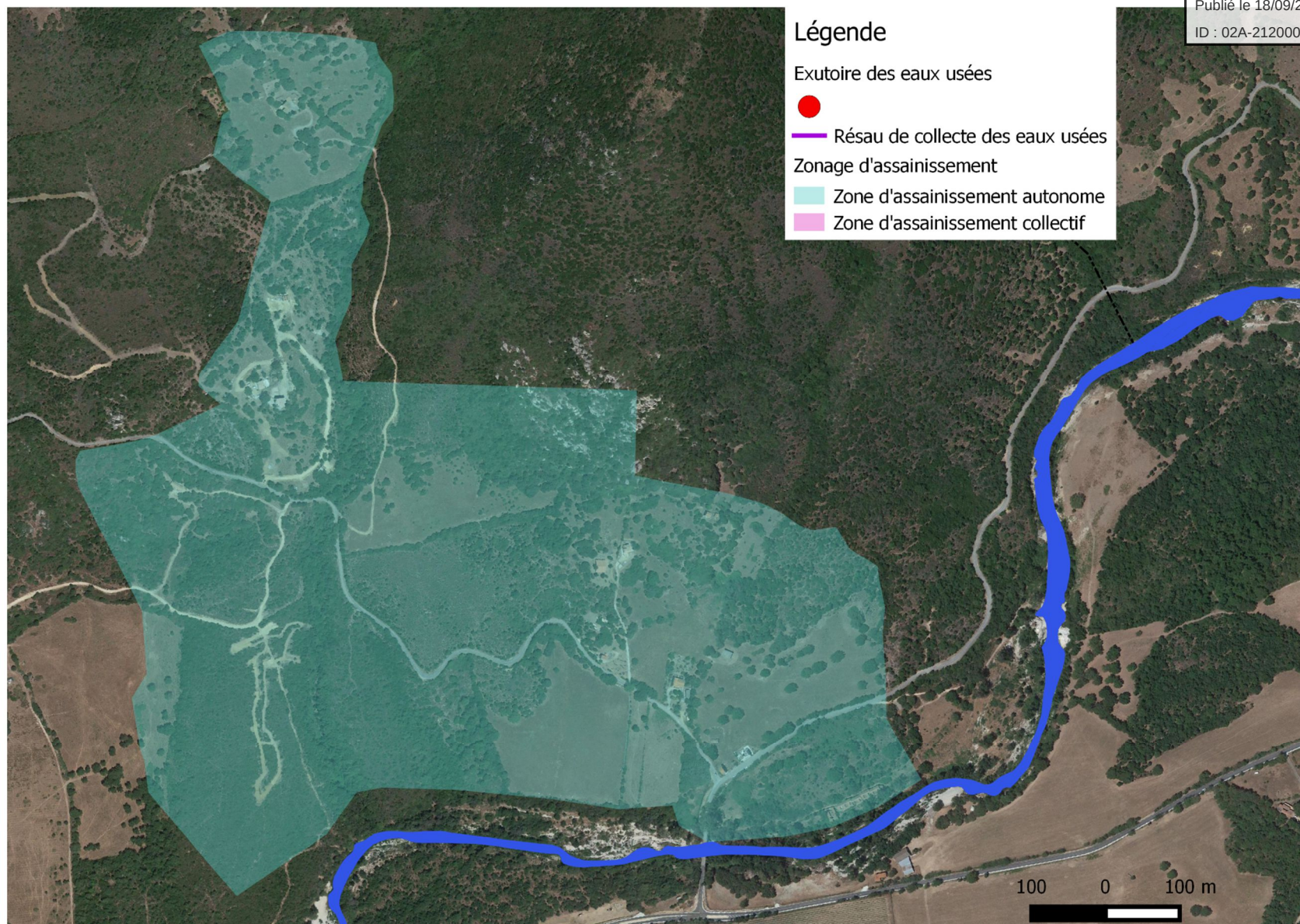
Le secteur d'Acoravo est en assainissement non collectif (Cartographie n° 4).

La satisfaction du besoin en logements doit être privilégiée dans les secteurs couverts par l'assainissement collectif. La révision de la Carte Communale doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement approuvé.

La révision engagée ne doit pas permettre de dépasser la charge maximale de 300 équivalents-habitants sur le village.



Cartographie n° 3 : Réseau d'assainissement et Zonage d'Assainissement du village d'Arbellara



Cartographie n° 4 : Zonage d'Assainissement du secteur d'Acoravo

14.3. Le réseau d'Adduction de l'Eau Potable

La Carte Communale doit également rester fondamentalement cohérente avec la protection des captages d'alimentation en eaux destinées à la consommation humaine. Le projet de révision doit être en adéquation avec la disponibilité de la ressource et les capacités de traitement de celle-ci.

Arbellara est alimentée en eau potable par le captage de deux sources et par deux forages situés sur la commune voisine de Fozzano (Cartographie n° 5).

Les sources captées de Formicolosa amont et Formicolosa aval ainsi que les forages de Lozza Chiarone et de Culette Marrazzu ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'instauration de périmètres de protection en date du 24 novembre 2011. L'exploitation de ces ressources en eau sont de la compétence de la Communauté de Communes du Taravo Valinco Sartenais depuis le 1^{er} janvier 2017. Les forages de Lozza et Culette viennent renforcer la disponibilité en eau potable pendant la période estivale.

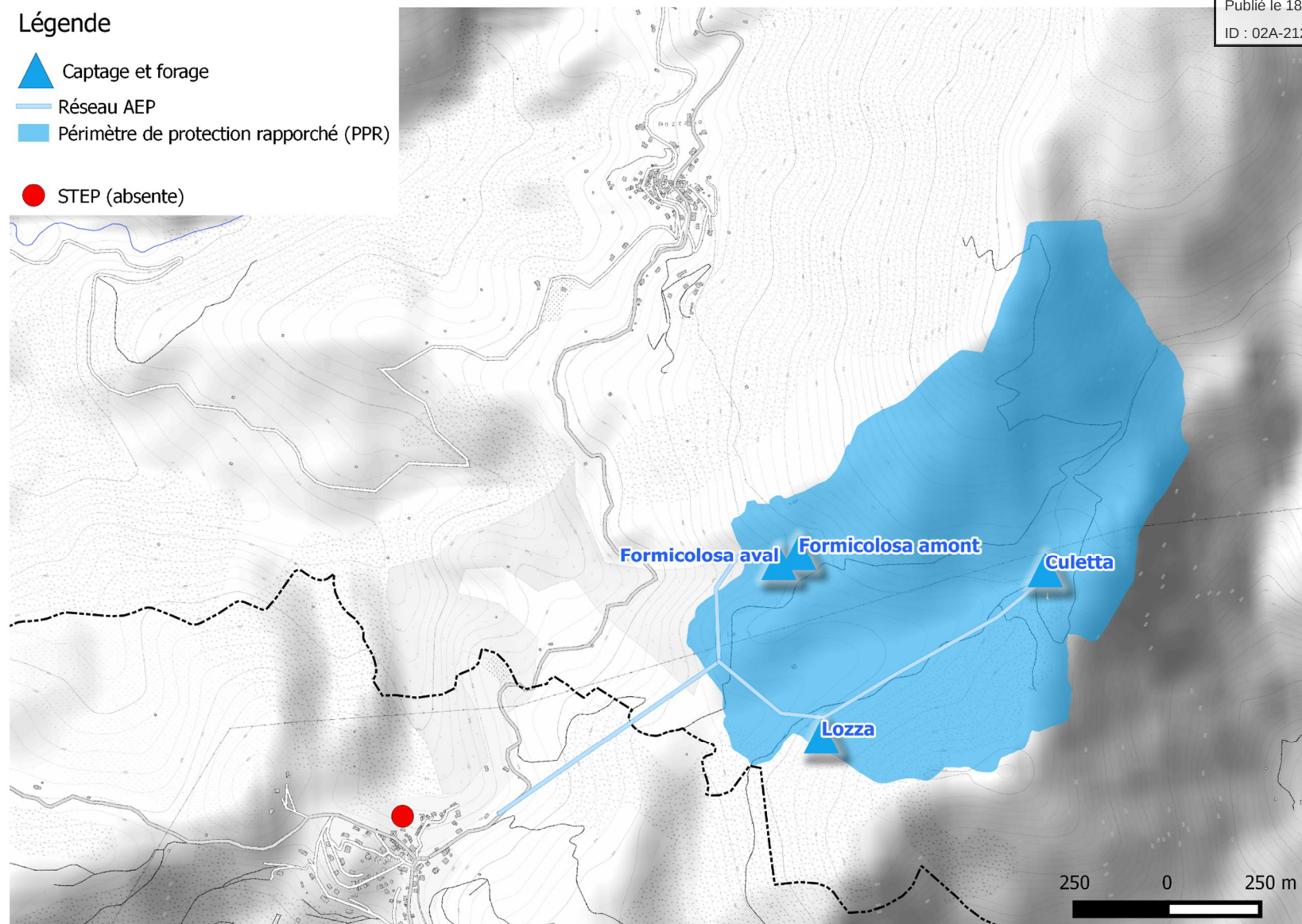
Au niveau du village d'Arbellara, le réseau d'adduction en eau potable (AEP) est de type gravitaire (Cartographie n° 6). La ressource en eau est suffisante mais le réseau d'eau est insuffisant pour couvrir les besoins en eau de la population surtout en été. La CCSVT est compétente en matière de gestion de l'eau potable. Il convient à la CCSVT de faire établir un diagnostic relatif aux ressources en eaux et d'établir un schéma directeur.

Au niveau d'Acoravo, l'eau potable provient de forages et de captages privés.

La révision de la Carte Communale s'attachera à ne pas augmenter les besoins en eau et donc à augmenter la pression sur le prélèvement de la ressource en eau disponible.

Légende

-  Captage et forage
-  Réseau AEP
-  Périmètre de protection rapproché (PPR)
-  STEP (absente)



Cartographie n° 5 : Captages, forages et périmètres de protection rapprochés pour l'eau potable

Légende

-  Captage et forage
-  Réseau AEP
-  Périmètre de protection rapproché (PPR)



Cartographie n° 6 : Réseau d'eau potable desservant le village d'Arbellara

14.4. La gestion des eaux pluviales

Conformément à la Loi sur l'Eau de 1992 et à l'article L 2224-10 du CGCT, la commune doit délimiter les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises pour maîtriser le débit des eaux pluviales et de ruissellement.

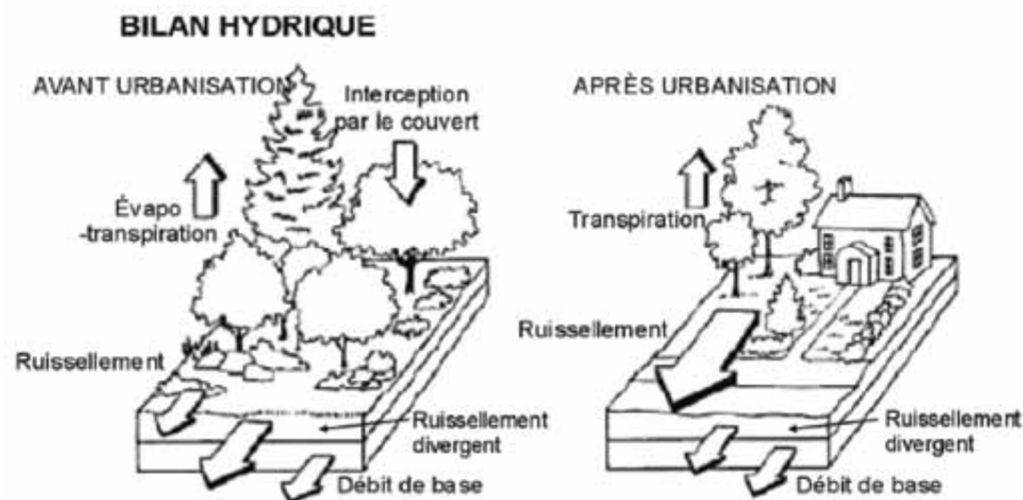
En effet, les eaux pluviales doivent pouvoir s'écouler librement des terres situées en amont sans qu'un aménagement de la main de l'homme vienne y faire obstacle et aggrave la servitude naturelle d'écoulement (article 640 et 641 du Code Civil).

Ce principe permet de :

- ne pas aggraver le risque d'inondation notamment par l'imperméabilisation des sols (Figure 9)
- réduire la vulnérabilité des aménagements existants ou futurs (habitations, équipements publics, etc)
- réduire les impacts des pollutions de temps des pluies sur les milieux aquatiques.

Il n'existe pas de zonage pluvial ni de schéma de gestion des eaux pluviales sur la commune d'Arbellara. La commune a obligation de le réaliser et de le rendre opposable aux tiers par le biais d'une enquête publique. La réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales, en parallèle de la carte communale, assorti de prescriptions permet de prendre en compte les modalités de gestion des eaux pluviales et d'instruire les demandes d'autorisations en utilisant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il aura été rendu opposable après être passé par les étapes d'enquête publique et d'approbation par l'assemblée délibérante compétente (commune).

Figure 9 : Modifications aux paramètres hydrologiques dues à l'urbanisation (adapté de Schueler, 1987).



Néanmoins, ce chapitre du rapport de présentation présente un certain nombre de recommandations pour la gestion des eaux pluviales assorti d'un plan présentant les éléments à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales (Cartographie n° 7).

Eaux pluviales et artificialisation des espaces publics

Les espaces publics artificialisés sur le village d'Arbellara concernent les voiries² : 11 km et surface en 0,06 km² de routes goudronnées.

En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie et de ruissellement, aucune adjonction volontaire d'eau de ruissellement ne peut être admise dans un réseau d'assainissement. Tout aménagement concernant les eaux de ruissellement devra faire l'objet d'un réseau de collecte de traitement dédié.

Au vu de la faible superficie occupée par les voiries, la pollution des eaux pluviales par les hydrocarbures est faible sur la commune.

Eaux pluviales et constructions individuelles

Les particuliers doivent respecter la réglementation et les servitudes liées à l'écoulement des eaux de pluie (art. 640 et 641 du Code Civil) et la servitude d'égout de toits (art. 681 du Code Civil).

Ainsi, les mesures suivantes doivent être respectées sauf indication contraire dans le cadre d'une étude spécifique que le pétitionnaire aura produite lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme :

- l'écoulement des eaux de pluie doit suivre la pente naturelle du terrain. Toute modification de pente entraînant une aggravation des écoulements est interdite (art. 640 alinéa 3 et art. 641 alinéa 2) du Code Civil
- respecter une distance de sécurité en bordure des axes d'écoulement supérieure ou égale à 5 m du sommet des berges du lit mineur du cours d'eau ou du talweg
- l'édification de clôture est autorisée à condition de ne pas entraver la circulation naturelle des eaux (par exemple, ne pas construire de muret en guise de clôture faisant obstacle à l'écoulement des eaux).

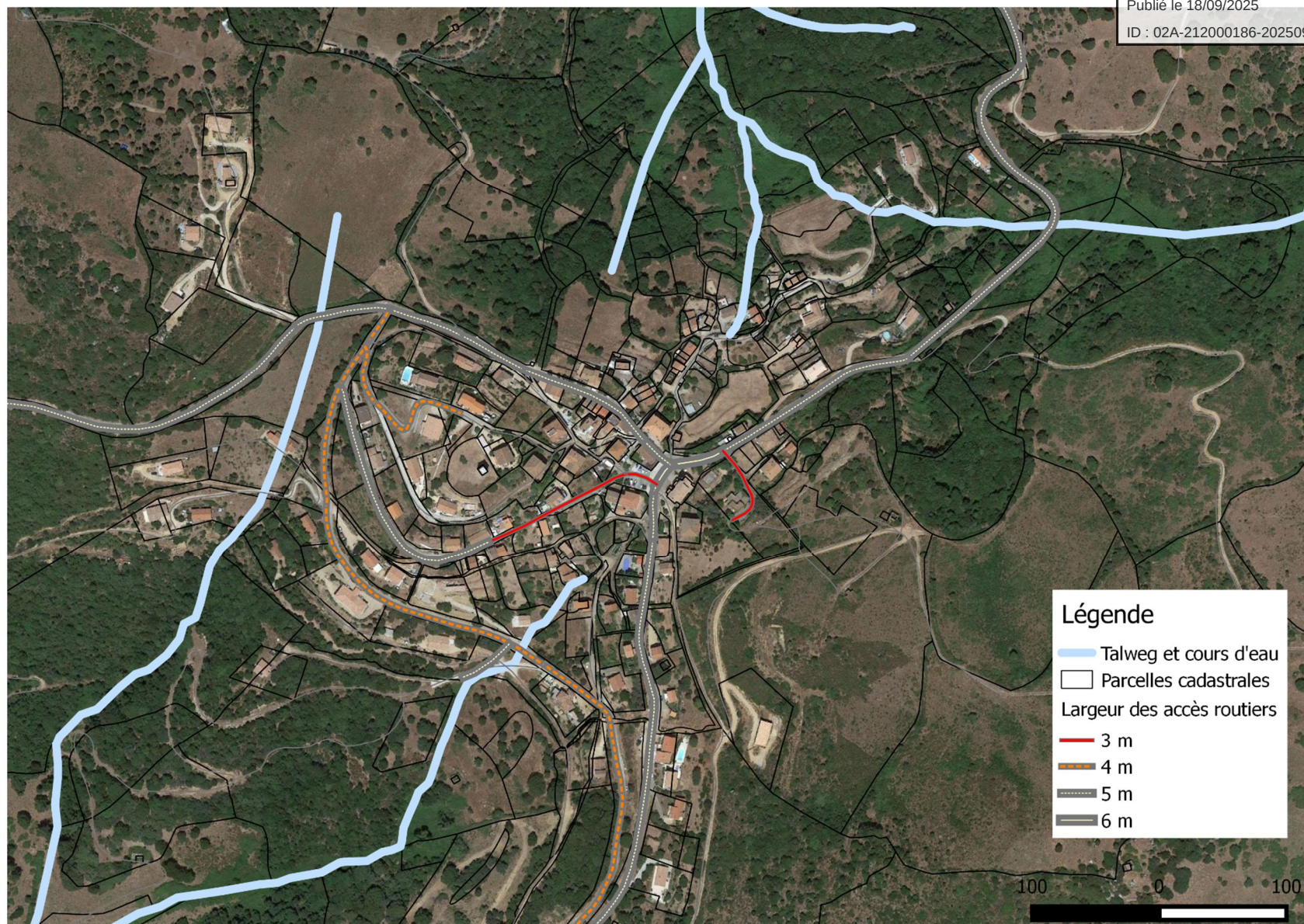
² Calcul des longueurs et des superficies par logiciel SIG



Canalisation de l'eau de pluie via une rigole en pavés à travers du chemin



Enjambement d'un petit fossé longeant un trottoir au pied d'une sortie de secours d'en bâtiment public



Cartographie n° 7 : Carte des éléments de la gestion des eaux pluviales – détail sur le village d'Arbellara

14.5. La gestion des déchets ménagers

La Communauté de Communes du Sartenais-Valinco-Taravo compte 18 communes pour 11 670 habitants. Concernant la gestion des déchets, celles-ci sont regroupées par secteur : Sartène, Propriano, Sartenais, Campomoro, Rocca et Olmeto. L'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants est effectué par le Syvadec qui dépend pour sa gestion de l'intercommunalité du Sartenais-Valinco-Taravo.

La commune d'Arbellara fait partie du secteur du sartenais. La collecte sur Arbellara se fait principalement à travers des points d'apports volontaires. Le point de collecte du textile le plus proche se trouve sur Sartène, route de la Castagna. La recyclerie (quai de transfert, centre de regroupement des déchets triés et casiers de traitement) la plus proche se trouve à Teparella sur la commune de Viggianello et le centre d'enfouissement se trouve sur la commune de Viggianello.

Les déchets issus du tri sélectif sont collectés 1 fois par semaine (sauf pour le papier 1 fois toutes les 2 semaines). Les ordures ménagères résiduelles (OMR) sont collectées 3 fois par semaine (Tableau 2). Il n'y a pas de différence de la fréquence de collecte entre la saison hivernale et la saison estivale. Ils sont ensuite transportés jusqu'au pôle environnemental de Teparella.

Les déchets ménagers produits par la population (résidente, estivale et touristique) de la commune d'Arbellara sont estimés à 87,47 tonnes pour l'année 2022.

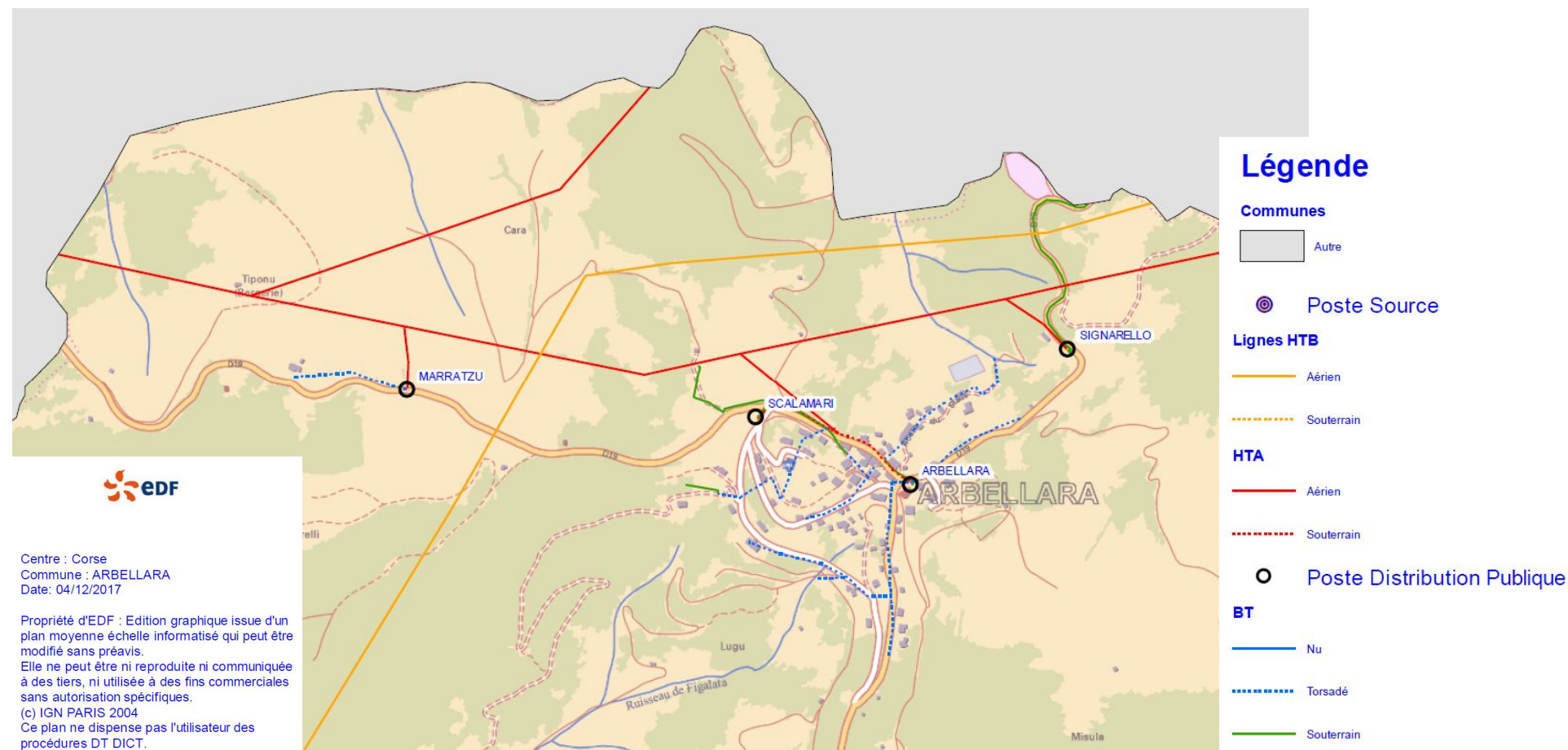
Tableau 2 : Tonnages par nature des déchets produits par les habitants, estivants et touristes de la commune d'Arbellara (source : Chambre régionale des comptes à partir des données de la CCVST³)

Nature des déchets	2022
Déchets non valorisables (dont OMR)	75 tonnes
Emballages	3,35 tonnes
Papier	0,31 tonnes
Verre	8,81 tonnes
Total	87,47 tonnes

³ La collecte se faisant par secteur, la CCSVT n'est pas en mesure de produire un état précis des tonnages collectés pour arbellara. Les chiffres proviennent d'une simulation sur la base de la population.

14.6. Le réseau électrique et l'éclairage public

Le réseau électrique qui se trouve sur la commune d'Arbellara est suffisamment puissant et ne pose pas de problème qui pourrait entraîner une baisse d'alimentation dans la commune (Cartographie n° 8 et Cartographie n° 9).



Cartographie n° 8 : Réseau électrique sur le village

Légende

Communes

Autre



Poste Source

Lignes HTB

Aérien

Souterrain

HTA

Aérien

Souterrain



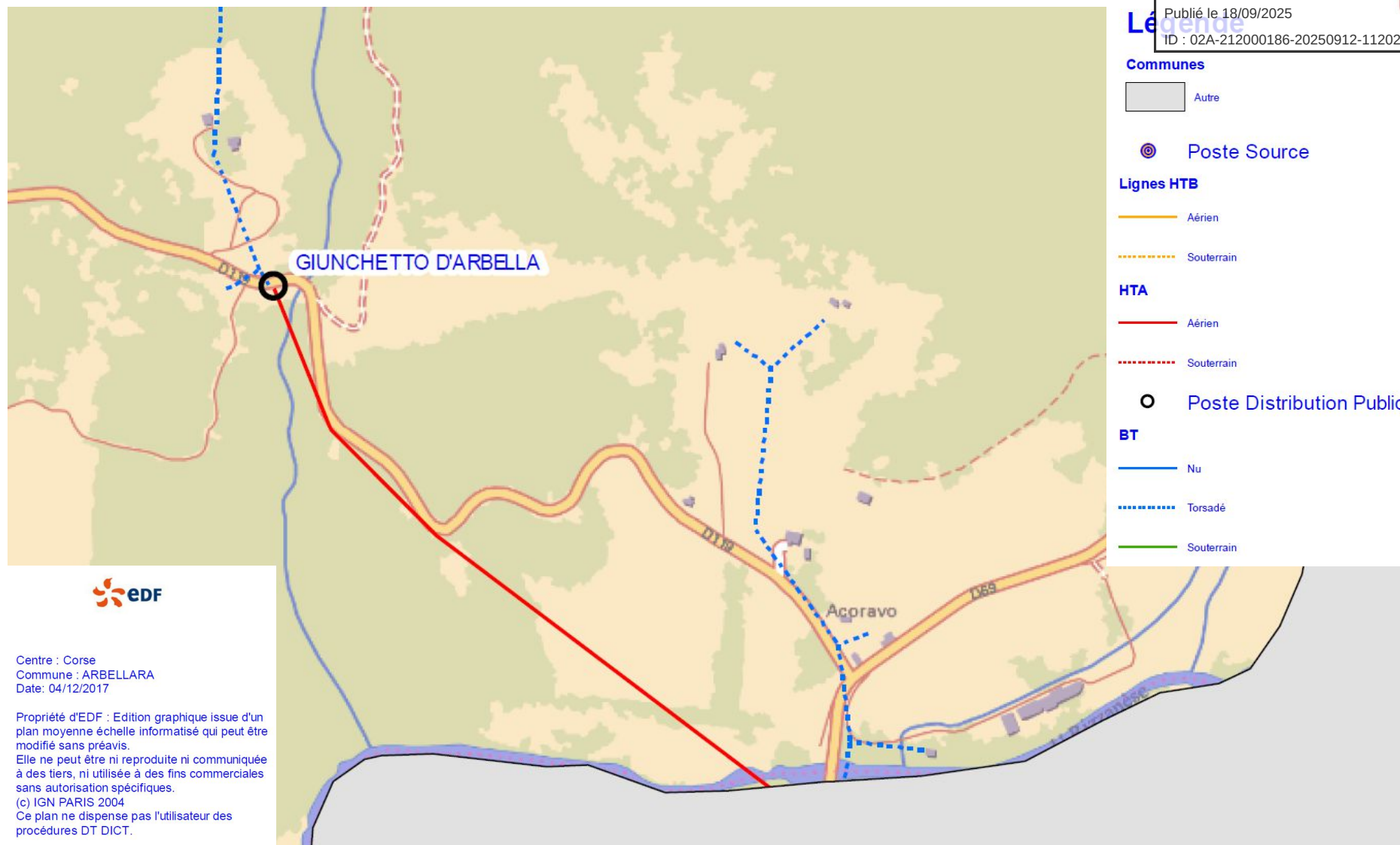
Poste Distribution Publique

BT

Nu

Torsadé

Souterrain



Centre : Corse
Commune : ARBELLARA
Date: 04/12/2017

Propriété d'EDF : Edition graphique issue d'un plan moyenne échelle informatisé qui peut être modifié sans préavis.
Elle ne peut être ni reproduite ni communiquée à des tiers, ni utilisée à des fins commerciales sans autorisation spécifiques.
(c) IGN PARIS 2004
Ce plan ne dispense pas l'utilisateur des procédures DT DICT.

Cartographie n° 9 : Réseau électrique sur Acoravo

Les points clefs équipements, servitudes et réseaux

ASSAINISSEMENT	⇒ Un zonage d'assainissement approuvé depuis 2005 ⇒ Le village couvert par un réseau collectif de collecte des eaux usées. Une station d'épuration neuve de 2022 de 300 eq-hab. ⇒ Les secteurs hors villages sont en assainissement non collectif.
EAU POTABLE	⇒ Deux sources captées sollicitées en hiver ⇒ Deux forages supplémentaires sollicités en été ⇒ Captages et forages régularisés (DUP) ⇒ Mauvaise gestion de la ressource et du traitement de l'eau potable ⇒ Diagnostic et schéma directeur à établir par la CCSVT
EAUX PLUVIALES	⇒ Village situé sur les crêtes ⇒ Quelques talweg et cours d'eau pouvant devenir torrentiel ⇒ Préconisations en matière d'implantation des constructions et des aménagements
VOIERIES	⇒ Voieries respectant les conditions de sécurité ⇒ Un problème d'accès aux véhicules de secours au nord du village ⇒ Projet de création d'une nouvelle voie communale pour desservir en sécurité le sud du village
RESEAU ELECTRIQUE	⇒ Réseau électrique suffisamment dimensionné

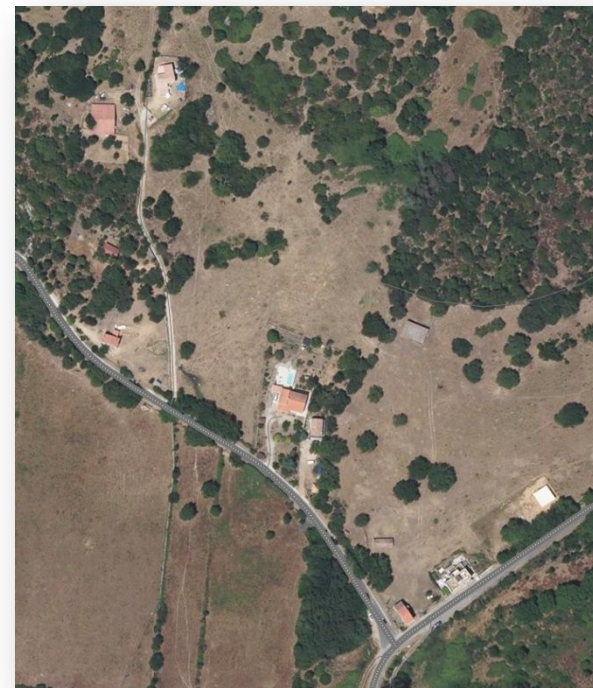
XV. Espace urbain et patrimoine

15.1. Secteurs d'habitation

La commune d'Arbellara comprend 4 secteurs d'habitations :

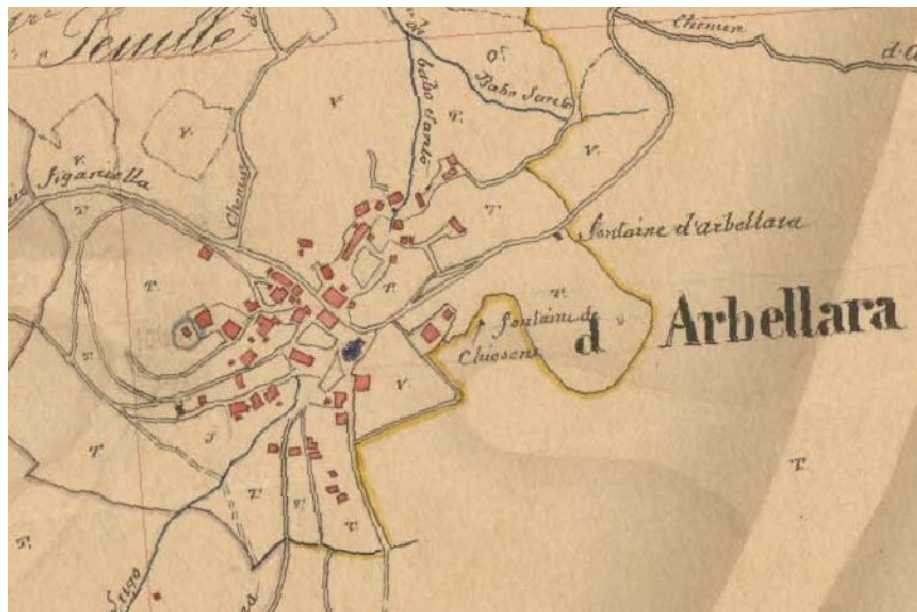
- **Le village traditionnel** en pierre sèche sous forme groupée (**224 habitants**) qui s'est étendu de façon concentrique avec l'implantation de constructions nouvelles (style néoprovençal) sur des parcelles assez grandes (1000 m² ou plus). **Depuis 2021, 11 permis de construire ont été demandés et 6 y ont été autorisés.**
- **Une maison familiale sur Pandale à usage de résidence secondaire.** Cette zone est en assainissement autonome, l'eau provient d'un forage privé. Cette Zone Constructible de Pandale n'a pas de motifs réglementaires pour être identifié comme un espace urbanisé.
- **Un habitat diffus sur San Martinu**, composé d'origine pastorale d'une maison familiale (2 habitants permanents) et de 3 bergeries restaurées (à vocation de location saisonnière). Cette zone est en assainissement autonome, l'eau provient d'un forage privé. Cette Zone Constructible de San Martinu n'a pas de motifs réglementaires pour être identifié comme un espace urbanisé.
- **Un habitat diffus sur Acoravo composé de 10 logements.** Ce secteur comprenait une ancienne école. Cette zone est en assainissement autonome, l'eau provient de forages privés Ce secteur a fait l'objet d'une étude plus approfondie pour évaluer sa compatibilité ou sa non-compatibilité avec la Loi Montagne et le PADDUC. Ce secteur connaît une forte demande, la commune a estimé qu'il serait opportun de le densifier et de le développer. Cependant, il s'avère que ce secteur n'est pas un groupement d'habitations au sens de la Loi Montagne et du PADDUC. En effet, les constructions sont individuelles, éparées le long de la route départementale, ne forment pas un ensemble groupé d'habitations, n'ont pas un nombre assez significatif, ne disposent d'aucun espace public, ni de desserte commune.

Vue aérienne d'Acoravo



15.2. État et évolution de l'espace urbain

D'après les données disponibles les plus anciennes, le village d'Arbellara comptait 45 habitations et s'étendait sur une superficie de 3,2 hectares en 1866. Il gardera la même forme jusqu'après les années 50. Le secteur d'Acoravo ne comptait que les moulins au bord du Rizzanèse.

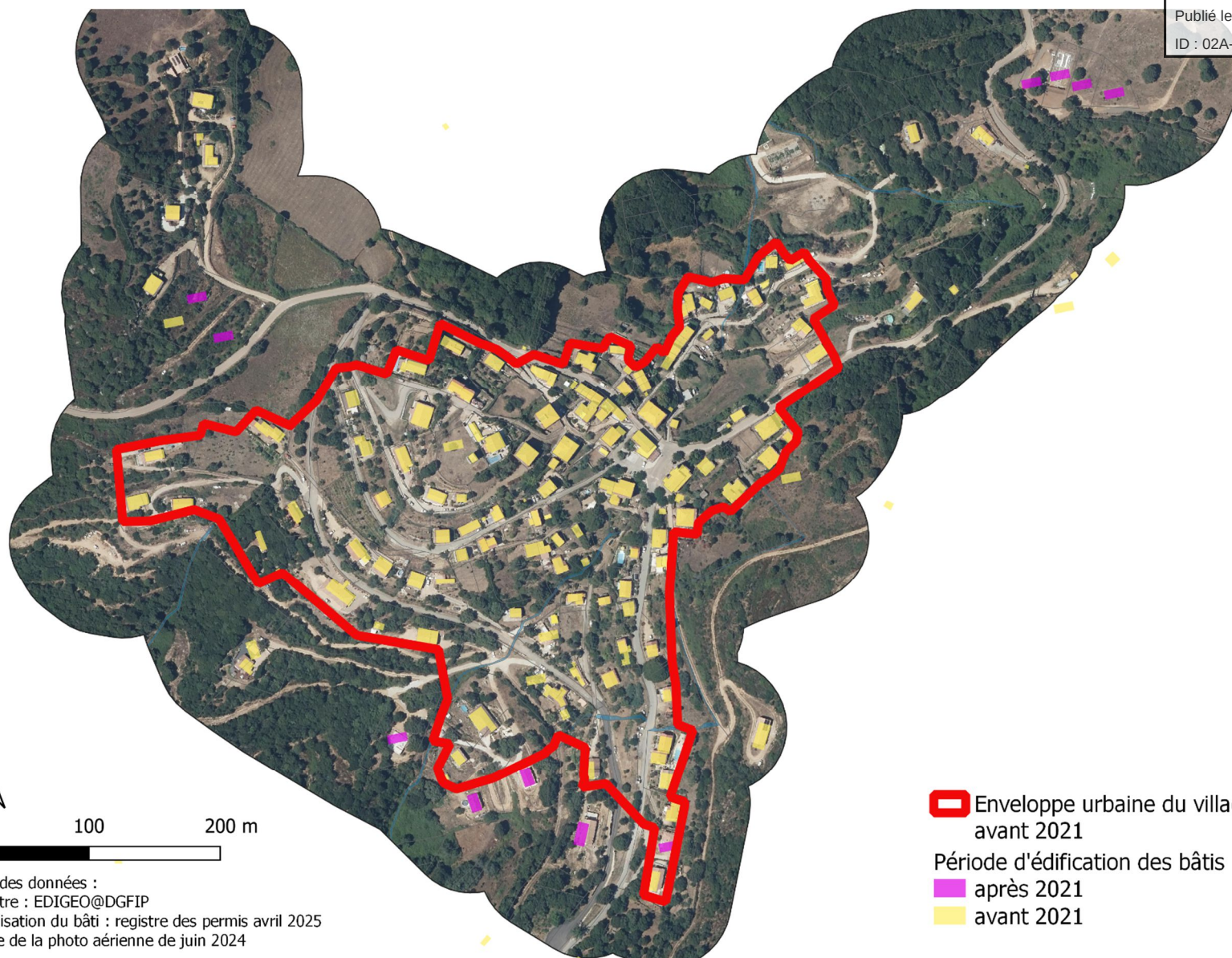


De nos jours, le village s'est étendu vers l'ouest et vers le nord-est. En 2021, il compte 193 habitations et s'étend sur une superficie de 11 hectares. D'autres habitations se sont construites de façon isolée sur Pandale, Martinu et sur Acoravo.

Sur le village, la forme urbaine est nette car les nouvelles constructions sont venues s'implanter en continuité des maisons du village historique sur les petites parcelles cadastrales assez planes pour les accueillir. Cette forme urbaine (Cartographie n° 10, en rouge) correspond à l'enveloppe formée par les constructions groupées du village et situées à moins de 25 m les unes des autres. Il est à noter que les seules les constructions édifiées avant 2021 (période de la Loi ZAN) ont été prises en compte dans le tracé de la forme urbaine. Depuis 2021, le village s'est agrandi avec 223 habitations au total.



Source des données :
- Cadastre : EDIGEO@DGFIP
- Actualisation du bâti : registre des permis avril 2025
et étude de la photo aérienne de juin 2024



 Enveloppe urbaine du village
avant 2021

Période d'édification des bâtis

 après 2021

 avant 2021

Cartographie n° 10 : Forme urbaine du village d'Arbellara avant 2021 (période de référence pour la Loi ZAN)

15.3. État et évolution des permis de construire

Depuis 2021, peu d'autorisations d'urbanisme ont été accordés au sein de la Zone Constructible : 6 permis entre 2021 et 2023. Aucune autorisation en 2024 ni en 2025 (Tableau 3). Ces permis accordés ont été destinés uniquement pour de la résidence principale.

Tableau 3 : Extrait du registre communal des autorisations d'urbanisme entre janvier 2021 et septembre 2025

Catégorie	Nombre de permis accordés				
	2021	2022	2023	2024	2025
Résidence principale	-PC 02A 018 21 N0001 -PC 02A 018 21 N0002 -PC 02A 018 21 N0003	-PC 02A 018 22 N0002	-PC 02A 018 23 N0002 (en cours) -PC 02A 018 23 N0004		
Résidence secondaire					
Usage locatif					
Destinée à la vente					
Total	3	1	2	0	0

15.4. Éléments architecturaux et patrimoniaux

L'Architecte des Bâtiments de France a noté le caractère remarquable des habitations du village d'Arbellara.

La commune a élaboré en parallèle de la révision n°1 de la Carte Communale en 2021 un cahier des prescriptions paysagères et architecturales (cf. Annexe) afin de :

- ⇒ Conserver l'identité du village
- ⇒ Garantir une cohérence architecturale globale
- ⇒ Respecter le territoire, éviter les modifications des sites d'implantation
- ⇒ Retour aux modes de faire traditionnels + respectueux de l'environnement et inscrits dans la culture architecturale de Corse du Sud.



Les points clefs espace urbain et patrimoine

SECTEURS D'HABITATION	⇒ Le village traditionnel en pierre sèche sous forme groupée (224 habitants) ⇒ Une maison familiale sur Pandale à usage de résidence secondaire ⇒ Un habitat diffus sur San Martinu, composé d'origine pastorale d'une maison familiale (2 habitants permanents) et de 3 bergeries restaurées (à vocation de location saisonnière) ⇒ Un habitat diffus sur Acoravo composé de 10 logements
ETAT & EVOLUTION DE L'ESPACE URBAIN	⇒ 45 habitations pour un village de 3,2 hectares en 1866 ⇒ 139 habitations pour un village de 8,5 hectares en 2019 ⇒ 193 Habitations pour un village de 11 hectares en 2021
PERMIS DE CONSTRUIRE	⇒ 6 permis de construire accordés par la commune entre janvier 2021 et août 2025 dans le périmètre de la Zone Constructible du village
PATRIMOINE	⇒ Élaboration d'un cahier de prescriptions paysagères et architecturales pour intégrer harmonieusement les nouvelles constructions au paysage et à l'architecture du village

Volet 3 : Justification des choix retenus et évaluation des incidences

XVI. Présentation et justification des choix retenus

16.1. Prévisions de développement socio-économiques

La population INSEE de 2022 est de 153 résidents permanents sur la commune d'Arbellara.

À cette population permanente comptabilisée par l'INSEE, il convient de rajouter les personnes qui sont originaires du village mais qui travaillent sur Ajaccio ou sur des bassins d'emploi plus éloignés (Bastia) voire sur le continent. En effet, cette population originaire du village occupe les maisons familiales les fins de semaine et les vacances scolaires. À la retraite, ces personnes reviendront vivre au village. Cette population ne correspond pas à la définition des nouveaux habitants puisqu'ils sont déjà habitants au village mais ayant choisi ou obligés de s'éloigner temporairement pour travailler.

Aussi, ces personnes sont-elles comptabilisées en tant que population permanente et sont donc ajoutées aux 153 habitants de l'INSEE.

14 familles ont été recensées dans ce cas pour un total de 40 personnes.

La population permanente d'Arbellara est calculée ainsi : 153 habitants INSEE + 40 personnes originaires d'Arbellara et occupant régulièrement les maisons familiales = 193 habitants permanents en 2022.

L'évolution projetée de la population se calculera à partir des 193 habitants d'Arbellara en 2022.

D'après le TCAM de + 1,4 %, la commune d'Arbellara projette⁴ alors une augmentation de sa population permanente de **+ 102 habitants entre 2022 et 2041** pour atteindre : **295 résidents permanents en 2041**.

⁴ Population en 2041 = population en 2022 * (1+TCAM)⁽²⁰⁴¹⁻²⁰²²⁾

16.2. Calcul du besoin en logements

Le besoin projeté en termes de logements est calculé selon plusieurs facteurs :

- Augmentation de la population permanente d'ici à 2041 : **+ 102 habitants**
- Actuellement, il y a **2,1 habitants par résidence principale**.

Ce qui donne un besoin en résidences permanentes nouvelles de : $102 / 2,1 = + 49$ **nouveaux logements réservés à la résidence permanente.**

La commune d'Arbellara souhaite inverser la tendance sur la part des résidences principales et secondaires qui est quasi égal (54% / 46 %). C'est pourquoi elle a fait le choix d'instaurer sur la **totalité du périmètre de la Zone Constructible une servitude relative à l'obligation d'usage au titre de résidence principale** pour les constructions nouvelles de logements selon la possibilité donnée par la **Loi Le Meur**⁵.

⇒ **La commune d'Arbellara projette in fine une augmentation de 49 logements d'ici 2041 pour couvrir les besoins de la croissance démographique de sa population permanente.**

16.3. Enjeux réglementaires, de préservation et de développement durable

L'objectif de la révision de la Carte Communale est d'adapter les zonages en fonction des besoins de la population tout en respectant les principes généraux énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

La Carte Communale « détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

⁵ Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

La carte communale ne disposant pas de règlement, elle n'a pas pour objet de définir des règles relatives aux modes d'implantation des constructions, à leur aspect, à leur densité, à la délimitation des espaces boisés classés ou à la délimitation d'emplacements réservés. Elle permet d'élargir le périmètre constructible au-delà des parties actuellement urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles, qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle permet également la décentralisation des autorisations d'occupation des sols puisque le maire est compétent au nom de la commune pour délivrer ces autorisations.

La carte communale est régie par les articles L.160-1 à L.160-10 et R.161-1 à R.161-8 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, il faut rappeler que les prescriptions du Règlement National d'Urbanisme demeurent applicables dans le cadre des zones constructibles définies par la Carte Communale.

La commune d'Arbellara est soumise à la loi n°85.30 du 9 janvier relative au développement et à la protection de la montagne dite « Loi Montagne ».

La loi montagne prévoit que la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles (article L 122-). Elle pose également des principes généraux de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et de préservation des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières (article L 122-9 et L 122-10). Les extensions de l'urbanisation existante doivent donc être encadrées au regard de ces principes.

Les principes édictés par la Loi Montagne sont renforcés à l'échelle de la Corse par le PADDUC et son annexe « Plan Montagne ».



Les choix d'urbanisation ont intégré les données fondamentales de :

- La loi montagne du 9 janvier 1985
- La loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 « actualisation Loi Montagne » et ses articles L 122-5 à 6 du CU
- La loi SRU de décembre 2000
- La loi Urbanisme-Habitat de juillet 2003
- Les lois 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive réformée par la du 10 août 2003
- La loi du 27 juillet 2010 relative à la modernisation de l'Agriculture et de la pêche
- La loi du 3 août 2009 Grenelle I de l'Environnement
- La loi Grenelle II de l'environnement du 12 juillet 2010
- La loi ALUR du 24 mars 2014
- La loi LAAF d'octobre 2014
- La loi Macron n°2015-990 du 6 août 2015
- La loi TECV n°2015-992 du 17 août 2015
- Le décret du 29 février 2012
- Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015
- Le décret n°2016-519 du 28 avril 2016
- Le Plan d'Aménagement et Développement Durable de la Corse approuvé le 2 octobre 2015
- Le S.D.A.G.E 2016/2021 approuvé par délibération n°15/224 datant du 17 septembre 2015 (art. L. 124-2 du code de l'urbanisme)
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) applicable depuis le 22 décembre 2015, date de publication de l'arrêté d'approbation (art. L. 131-7 et L. 131-1 du code de l'urbanisme)
- Le schéma régional climat air énergie (SRCAE) adopté par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 20 décembre 2013
- Les plans climat- air- énergie territoriaux (PCAET)
- La loi Biodiversité n°2016-1087 du 8 août 2016
- Le risque d'incendie de forêt
- Le risque éboulement et chute de blocs
- Le risque inondation
- L'atlas des zones inondables
- Les boisements
- La gestion des eaux pluviales
- Le patrimoine archéologique

- L'atlas des paysages de Corse
- Les espèces faunistiques et floristiques protégées
- Les spécificités du bâti traditionnel et vernaculaire, notamment sur les cœurs de villages et les quartiers anciens
- Les paysages et espaces naturels de qualité environnementale
- Le schéma régional des carrières
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages
- La ressource et l'alimentation en eau potable
- L'arrêté préfectoral n° 2011-328-0014 en date du 24 novembre 2011 relatif à la DUP pour le prélèvement en eau destinée à l'alimentation des captages de Formicolosa amont, aval et aux forages de Culetta et Lozza
- Les contraintes de sécurité et de salubrité publique
- Les investissements de la collectivité dans les VRD
- La délibération du Conseil Municipal de 2005 validant le Zonage d'Assainissement
- La croissance démographique sur la commune (TCAM de + 1,4 %)
- Les besoins de la commune en termes de logements
- Le Loi Le Meur n° 2024-1039 du 19 novembre 2024
- Des activités agricoles et forestières (enquêtes in situ, ilots culturels dits RPG 2017)
- Des potentiels agrosylvopastoraux des terres (Carte dite Amandier, Sodeveg, 1981)
- Des Espaces Stratégiques Agricoles et des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle du PADDUC.

16.4. Présentation synthétique de la révision n°1 de la Carte Communale co-approuvée le 31 mars 2021

La Carte Communale révisée et co-approuvée en 2021 ne comporte plus qu'une seule Zone Constructible autour du village au lieu des 4 Zones Constructibles du document approuvé en 2007 (Tableau 4).

La réduction des superficies a été très importante : il en résulte que la capacité d'accueil était passée de 388 nouveaux logements en 2007 à 42 nouveaux logements en 2021 pour un village qui compte aujourd'hui 193 habitants.

Tableau 4 : Surfaces des zones constructibles de la Carte Communale approuvée en 2007 puis révisée en 2021

	CC approuvée en 2007	Révision n°1 approuvée en 2021
Superficie de la zone constructible	55,61 ha	17,25 ha
Nombre de secteurs constructibles	4	1
Capacité d'accueil de nouveaux logements	388 nouveaux logements	42 logements
Consommation des ESA	14,5 ha	1,4 ha
Consommation des ERPAT	19,6 ha	3,7 ha
Consommation de l'AOP « Vin de Corse »	13,8 ha	0 ha

Le Plan Montagne, annexe du PADDUC, prescrit une identification des entités que sont les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Il est également nécessaire de **définir de façon non équivoque les limites du village et de l'agglomération**, avant toute extension, en utilisant également le faisceau d'indices et critères des grilles de lecture la continuité urbaine (cf. p. 72 et 73 du Plan Montagne, livret réglementaire IV du PADDUC).

Il est précisé qu'Arbellara est identifié par le PADDUC comme unité villageoise qui compose le bassin de vie, support de ressources patrimoniales et de logements (p.11 livret III).

L'étude de la forme urbaine a été réalisée au chapitre « État et évolution de l'espace urbain ».

- ⇒ **L'extension est possible en continuité du village d'Arbellara.**
- ⇒ **Les 3 secteurs de Pandale, de San Martinu et d'Acoravo ne constituent pas un espace urbanisé au sens de la Loi Montagne et du PADDUC (2 à 3 constructions maximum pour Pandale et San Martinu, 7 à 8 constructions éparées pour Acoravo).**

XVII. Choix retenus et justifications

La commune d'Arbellara a retenu que :

L'ouverture à l'urbanisation doit se calculer en fonction des besoins en nouveaux logements de la population. C'est pourquoi le secteur constructible du village approuvé en 2021 a été revu pour intégrer les nouvelles demandes tout en limitant l'extension de la Zone Constructible actuelle.

7.1. Forme urbaine du village

Foncier résiduel disponible dans la forme urbaine du village (Cartographie n° 11)

Un travail d'identification des parcelles cadastrales déjà construites ainsi que des parcelles cadastrales susceptibles de pouvoir être construites a été réalisé parcelle par parcelle.

Les parcelles qui sont, par leur caractéristique, inconstructibles (pentue, roche socle, voie d'accès, fort taux d'indivision, etc.) ont été identifiées.

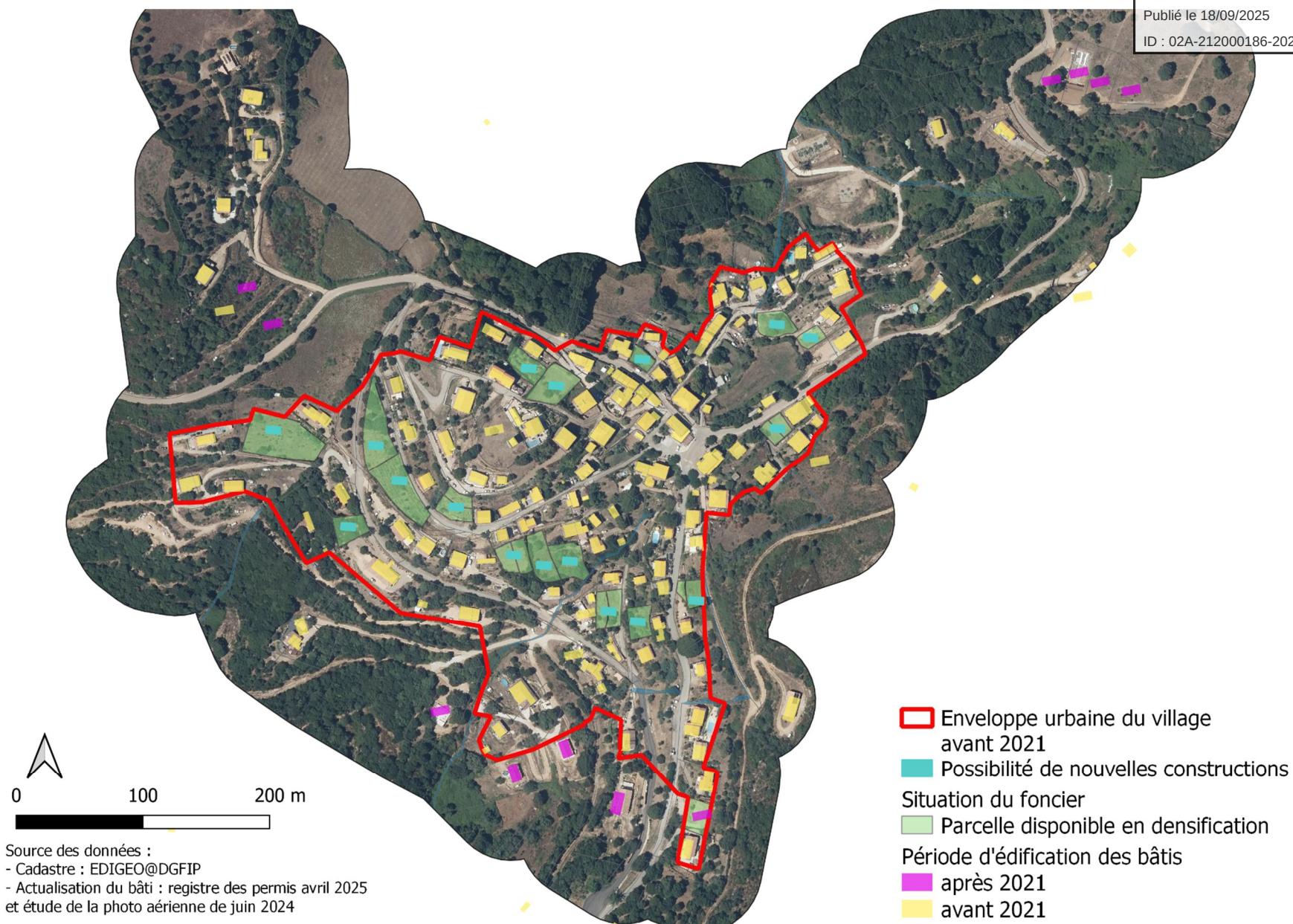
Il en résulte que, dans la forme urbaine du village (superficie de 11,06 hectares), 23 parcelles peuvent recevoir des constructions nouvelles (maisons individuelles) pour une surface cumulée de 1,19 hectares.

Les nouvelles maisons ont été positionnées sur les parcelles. Ainsi 17 maisons individuelles pourraient être édifiées au sein de la forme urbaine du village.

Foncier résiduel disponible de la forme urbaine du village : 1,19 hectares

Capacité d'accueil de la forme urbaine du village : 18 nouveaux logements (dont un déjà construit après 2021)

⇒ **La forme urbaine du village actuel ne permet pas couvrir les besoins en logements sur les 16 prochaines années (49 logements), car elle a une capacité d'accueil de 18 logements. Une extension doit être envisagée.**



Cartographie n° 11 : État du foncier dans la forme urbaine du village d'Arbellara

7.2. Analyse de l'extension, du résiduel foncier et de la capacité d'accueil de la zone constructible du village

Caractéristique de la Zone Constructible du Village

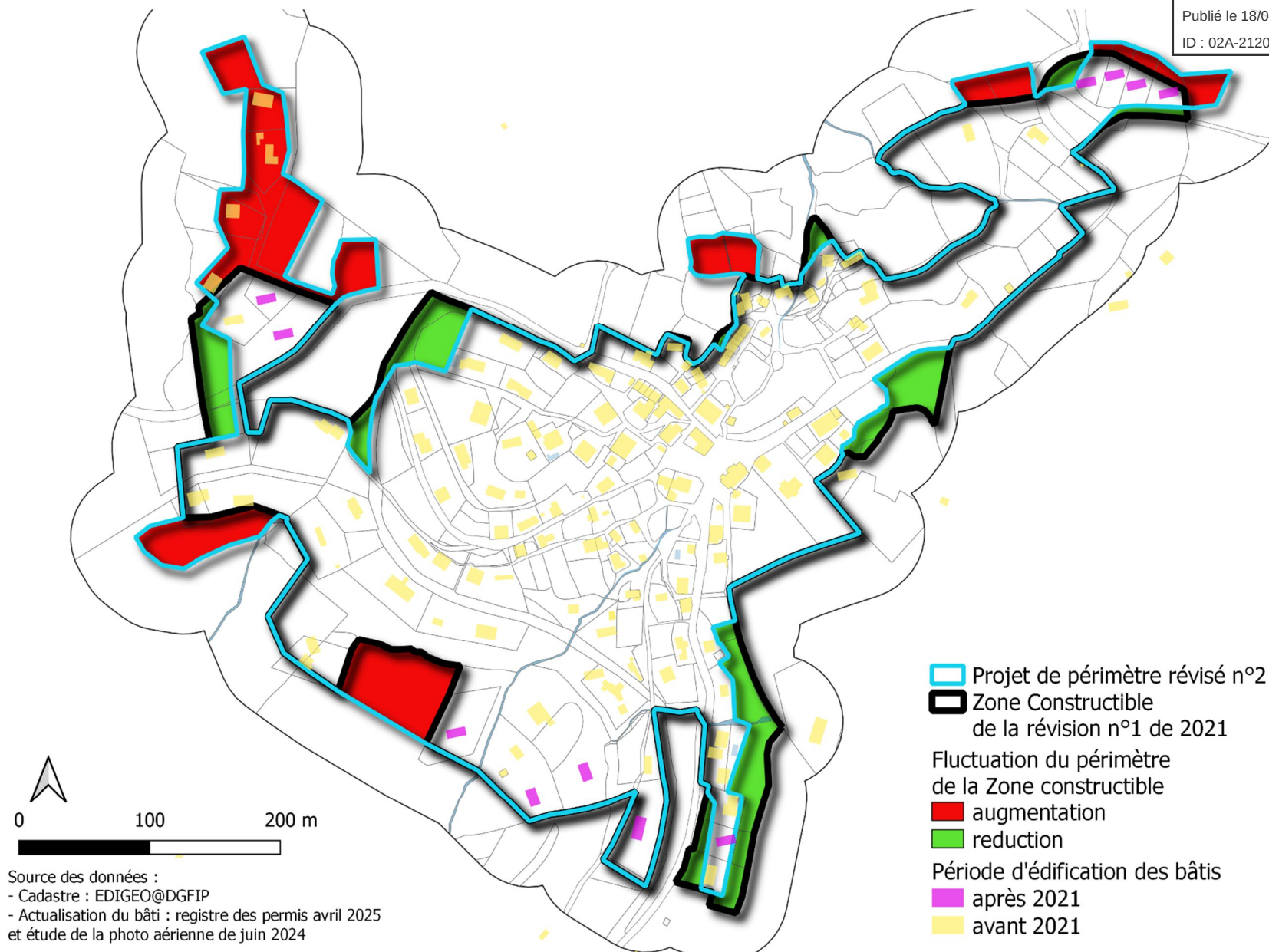
La zone constructible révisée en 2021 couvre sur le village une surface de 17,25 hectares.

La révision n°2 augmente ce périmètre de 7 100 m² pour une surface de 17,96 hectares afin d'inclure uniquement les nouvelles demandes (Cartographie n° 12).

Une réduction du périmètre a été réalisée à hauteur de 1,47 hectares sur les parcelles inconstructibles de par leur caractéristiques (pentue, accès, ravin, etc.)

Une augmentation du périmètre a été réalisée à hauteur de 2,18 hectares pour intégrer les nouvelles demandes ou bien pour inclure les parcelles déjà construites.

Le bilan porte donc sur + 7 100 m² de la zone constructible.



Cartographie n° 12 : Fluctuation du périmètre entre la révision n°1 de 2021 et le projet de révision n°2 de 2025

Foncier résiduel disponible en extension de la forme urbaine du village

Les parties de la ZC situées hors de la forme urbaine s'étendent sur une superficie de 6,91 hectares (Cartographie n° 13).

Les parcelles non construites et disponibles pour la constructibilité (surface > 50 m²) sont au nombre de 39 pour une superficie de 4,27 hectares. **Il est à noter que 10 maisons individuelles ont déjà été édifiées depuis 2021 sur ces parcelles en extension.**

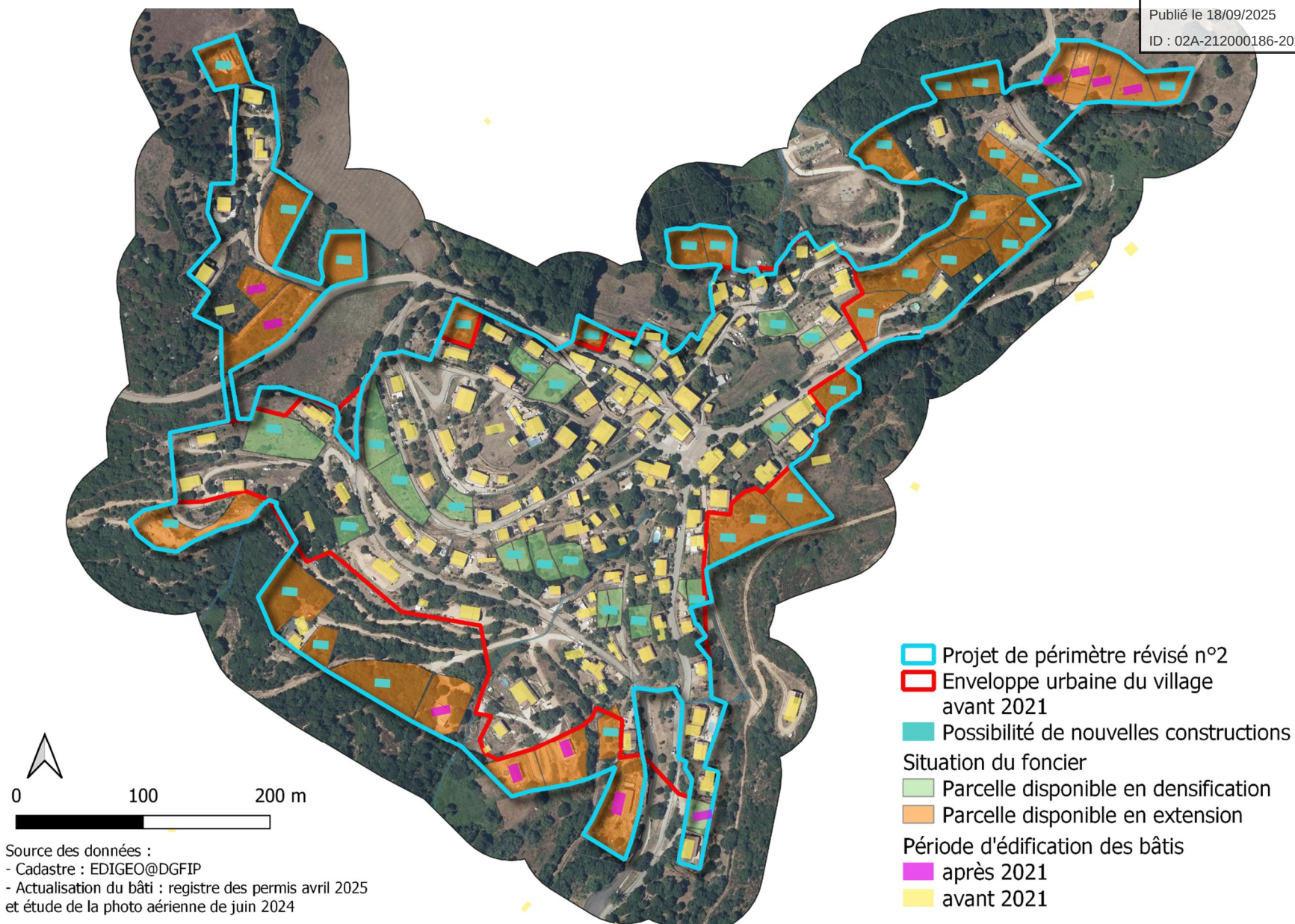
Foncier résiduel disponible en extension de la forme urbaine du village : 4,27 hectares

Calcul de la capacité d'accueil du foncier résiduel pour les nouveaux logements

Les nouvelles maisons ont été positionnées sur les parcelles. Ainsi 28 maisons individuelles supplémentaires pourraient être édifiées sur ces parcelles disponibles en extension de la forme urbaine du village.

Foncier résiduel disponible de la forme urbaine du village : 4,27 hectares

Capacité d'accueil de la forme urbaine du village : 28 nouveaux logements + 10 logements déjà construits depuis 2021 (soit une capacité totale de 38 logements)



Cartographie n° 13 : Résiduel foncier en extension et en densification dans la zone constructible du village d'Arbellara

17.5. Données générales de la Carte Communale après révision

	CC approuvée en 2007	Révision n°1 approuvée en 2021	Projet de révision n°2 en 2025
Superficie de la zone constructible	55,61 ha	17,25 ha	17,96 ha
Nombre de secteurs constructibles	4	1	1
Capacité d'accueil de nouveaux logements	388 logements	42 logements	56 logements dont 11 déjà construits depuis 2021
Consommation des équivalents ESA de la commune (As)	14,5 ha	1,4 ha	0,55 ha
Consommation des équivalents ERPAT de la commune (Nc)	19,6 ha	3,7 ha	0,68 ha
Consommation de l'AOP « Vin de Corse »	13,8 ha	0 ha	0 ha

⇒ **Le projet de révision permet une capacité d'accueil de 56 logements pour un besoin évalué à 49 logements. La Carte Communale révisée est cohérente avec les besoins démographiques de la commune.**

XVIII. Évaluation des incidences de la révision de la Carte Communale

Toute ouverture à l'urbanisation de terres, qu'elles soient naturelles, agricoles ou forestières, induit obligatoirement un impact sur son environnement.

Les choix retenus au travers de la révision de la Carte Communale peuvent améliorer ou au contraire aggraver certaines tendances constatées qui évolueraient en dehors de ce document d'urbanisme.

Les choix retenus au niveau de la zone constructible ZC seront analysés au regard de chaque enjeu environnemental identifié dans la première partie de ce rapport de présentation.

18.1. Évaluation sur la géologie, géomorphologie et hydrographie

La compatibilité de la Carte Communale avec le SDAGE de Corse est assurée par les préconisations inscrites dans le rapport de présentation.

La Carte Communale a identifié des enjeux importants en termes de géologie, géomorphologie et hydrologie et préconise un certain nombre de mesures comme de :

- ⇒ Éviter l'implantation des constructions à proximité des talwegs et des cours d'eau, sur des pentes supérieures à 15 %
- ⇒ Implanter l'assainissement autonome à plus de 35 m de tout point d'eau
- ⇒ Lutter contre les gaspillages de la ressource en eau (mieux la maîtriser)
- ⇒ Maintenir en bon état la qualité des eaux de la rivière et des cours d'eau avec une construction de la STEP
- ⇒ Préserver les talwegs de toute construction ou aménagement pouvant faire obstruction au libre écoulement des eaux

Au niveau de l'eau potable :

La réduction des zones constructibles passant de 55,61 hectares à 17,25 hectares puis à 17,96 hectares est de nature à assurer un équilibre pour la consommation de la ressource en eau. Le réseau d'adduction en eau potable actuel est suffisamment dimensionné pour les besoins futurs de la population projetée qui sera accueillie au sein de la Zone Constructible de la Carte Communale. Il appartient à la CCSVT d'établir un schéma directeur afin d'améliorer la gestion et la qualité du traitement de l'eau potable sur Arbellara.

Au niveau de l'assainissement :

La limitation de l'étalement de l'espace urbain implique que la majorité des parcelles à construire pourront être reliées au réseau de collecte des eaux usées sur le village. La station d'épuration qui sera construite permettra le traitement d'une majorité des eaux usées domestiques du village et réduira le risque de pollution des sols des ruisseaux dans lesquels se rejettent directement les effluents aujourd'hui.

Pour les secteurs non raccordables, une étude de sol sera obligatoire pour les parcelles identifiées comme ayant une aptitude à l'assainissement moyenne à mauvaise par le Zonage d'Assainissement. Cette étude devra être validée par le Service Public d'assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes préalablement à chaque demande de permis de construire.

18.2. Évaluation sur le patrimoine naturel

Les enjeux identifiés en termes de patrimoine naturel sont :

- Protéger les espaces forestiers des incendies, PPFENI et PLPI (ZAL et piste DFCI sur le village)
- Préserver la biodiversité au travers du développement de l'activité agricole, castanéicole et pastorale

Le projet de révision de Carte Communale n'a pas d'impact sur le patrimoine naturel. La Zone Constructible révisée du village n'impacte aucun espace naturel protégé.

18.3. Évaluation sur le patrimoine paysager

Les enjeux identifiés en termes de patrimoine paysager sont :

- Préserver l'aspect paysager et les points de vue remarquables sur le village
- Insérer le bâti dans la forme urbaine du village et du paysage
- Soutenir politiquement les recommandations du cahier des prescriptions paysagères et architecturales (cf. Annexe)

Les préconisations de la Carte Communale sont compatibles avec les dispositions du PADDUC. En effet, pour délimiter les révisions du zonage constructible, la commune d'Arbellara a identifié les limites et la forme actuelle du village, la densité de construction, la notion de continuité indiqués dans la grille de lecture des formes urbaines annexées au PADDUC. Elle a adjoint un cahier des

prescriptions paysagères et architecturales lors de la révision n°1 de Carte Communale, étude qui porte un certain nombre de recommandations pour intégrer au mieux les nouvelles constructions au village.

18.4. Évaluation sur les risques

Les enjeux identifiés en termes de risque sont :

- Réduire le risque incendie par le respect du débroussaillage légal autour du village ainsi que de l'ouverture par démaquisage et entretien des jardins en terrasse enmaquisés disposés sous le village
- Réduire le risque d'écoulement torrentiel par le respect des règles de constructions situées à une distance minimale de 35 m des cours d'eau et des talwegs pour les constructions et les assainissements autonomes, pas de construction ni d'accès dans les cours d'eau, préservation des ripisylves
- Réduire le risque d'éboulements et de ravinements par le maintien du couvert végétal sur les secteurs pentus.

La compatibilité de la Carte Communale avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PRGI) et les autres risques identifiés comme le risque Incendie et le risque Mouvement de Terrain sont assurés par :

- Le dimensionnement de la zone constructible qui se concentre autour des habitations existantes et rend inconstructible les secteurs à risques.
- Les préconisations inscrites dans le rapport de présentation rappelant les différentes réglementations à savoir : le respect du débroussaillage légal, l'information de la population sur le risque incendie conjuguée à la mobilisation du foncier localisée dans la Zone Non-Constructible de la Carte Communale auront un impact positif pour la diminution du risque Incendie. Le Chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales expose diverses préconisations pour l'implantation des futures constructions et réseaux au sein de la Zone Constructible.

18.5. Évaluation sur la préservation des espaces agricoles et sylvicoles pour permettre le maintien et le développement des activités agricoles, pastorales et sylvicoles

Les enjeux identifiés en termes d'espaces agricoles et sylvicoles sont :

- Préserver et protéger au minimum 406 hectares d'Espaces Agricoles Stratégiques sur la Commune, la commune avait identifié un potentiel d'équivalent ESA de 411 hectares
- Préserver les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle, la commune avait identifié un potentiel d'équivalent ERPAT de 208 hectares
- Préserver les massifs forestiers

18.5.1. Consommation des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)

Pour rappel, la commune avait classé 405 hectares de terrains présentant un potentiel d'équivalents ESA en Agricole Stratégique As, respectant ainsi le quota de 384 hectares demandé par le PADDUC (Cartographie n° 14).

La superposition des équivalents ESA et de la Zone Constructible du projet de révision n°2 de la Carte Communale indique une consommation de 0,55 hectares d'As sur les 405 hectares de potentiel identifié soit 0,1 % des équivalents ESA de la commune.

18.5.2. Consommation des Espaces Ressource pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle (ERPAT)

Pour rappel, la commune avait classé les terrains présentant un potentiel d'équivalents ERPAT en Nc soit 207 hectares (Cartographie n° 14).

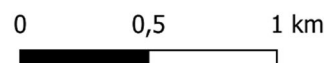
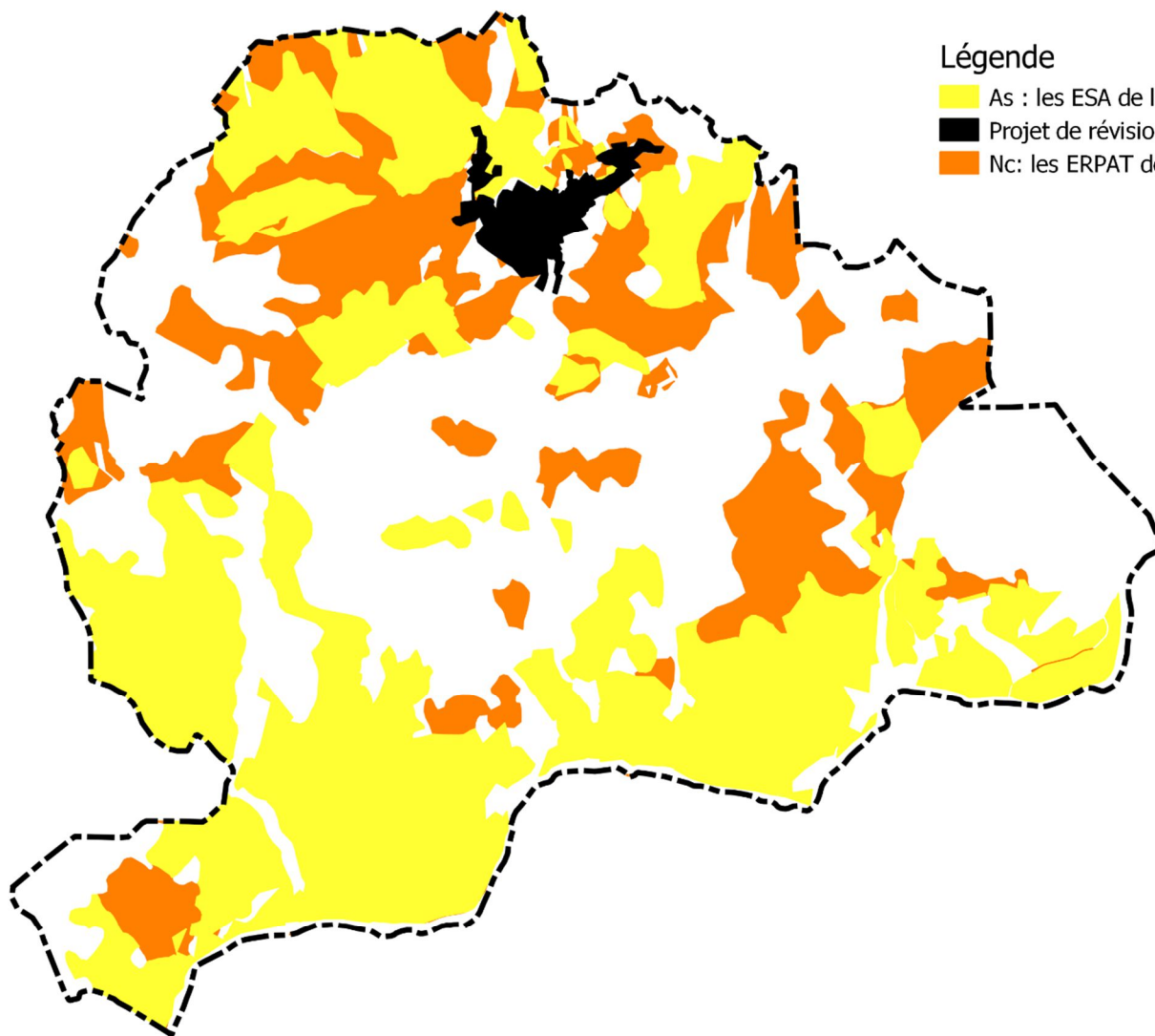
La superposition des équivalents ERPAT et de la Zone Constructible du projet de révision n°2 de la Carte Communale indique une consommation de 0,68 hectares de Nc sur les 207 hectares répertoriées soit 0,3 % des ERPAT communaux.

18.5.3. Consommation des massifs forestiers

Les zones constructibles révisées n'impactent pas de massif forestier.

Légende

- As : les ESA de la commune
- Projet de révision n°2 de la zone constructible
- Nc : les ERPAT de la commune



Source des données :
- Limite communale : BDTOP@IGN
- Fond de carte : OpenTopoMap



Cartographie n° 14 : Superposition du projet de révision n°2 du zonage avec les As et des Nc de la commune d'Arbellara