Département de la Haute-Corse

Commune de Corbara

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Cabinet XG Conseil

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme en quelques mots :

Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains « SRU » du 13 décembre 2000.

Si dans l'imaginaire collectif le PLU définit si un terrain est constructible ou non, le PLU est d'abord et avant tout pour la commune qui l'élabore un document stratégique de planification qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur une dizaine ou une quinzaine d'années, dans le respect des lois, des objectifs et des prescriptions définis aux échelles supérieures.

In fine, il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un projet de territoire formulé au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et traduit au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de documents graphiques de zonage et d'un règlement.

Il doit être compatible avec les documents de rang supérieur : le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), etc...

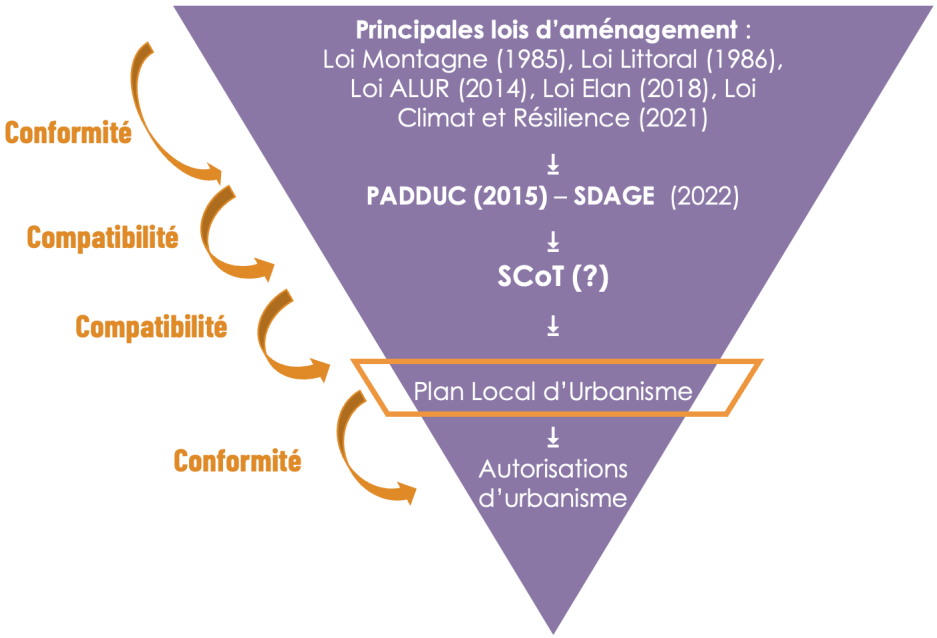
Le PLU doit notamment respecter :
- La loi SRU du 13 décembre 2000 ;
- La loi Urbanisme et Habitat « UH » du 3 juillet 2003 ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement « ENL » du 16 juillet 2006 ;
- Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (dite «lois Grenelle ») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 ;
- La loi pour l'accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové «ALUR» du 24 mars 2014 ;
- La loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique «ELAN» du 23 novembre 2018 ;
- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Le PLU s'inscrit dans un cadre de hiérarchie des normes avec des rapports de conformité et de compatibilité entre les différents documents, selon le schéma de principe présenté ci-contre.
Le rapport dit de conformité relève de la retranscription des lois et de l'application des règles.
Le rapport dit de compatibilité relève pour sa part d'une traduction ou d'une déclinaison, à l'échelle locale, des objectifs ou des prescriptions définis à un rang supérieur. Il implique une obligation de non-contrariété.

Le respect de la hiérarchie des normes est fondamental mais aussi au fil du temps de plus en plus complexe du fait notamment :
- de la multiplication des lois et des documents (le «mille feuilles» administratif)
- de leur temporalité variable

A titre d'exemple, et dans le contexte insulaire :
- le PADDUC de 2015 a décliné les conditions d'application des lois Montagne de 1985 et Littoral de 1986
- la loi ELAN de 2018 a redéfini certaines conditions d'application de la loi Littoral et la loi Climat et Résilience de 2021 a assigné de nouveaux objectifs au PADDUC
- une élaboration ou révision de PLU faite en 2023-2024 doit respecter l'ensemble des lois et doit être compatible avec le PADDUC alors que le PADDUC de 2015 n'a pas évolué suite aux lois ELAN / Climat et Résilience

La hiérarchie des normes



Conformité : retranscription de la règle – respect à la lettre

Compatibilité : respecter l'esprit de la règle, ne pas contrarier

Préambule

La procédure de PLU :

L'élaboration ou la révision du PLU est faite à l'initiative de la commune. Elle s'articule en plusieurs étapes successives présentées ci-contre et synthétisées ci-dessous :

1/ Délibération prescrivant la procédure et fixant les principaux objectifs

2/ Mise en œuvre des études préalables de définition du diagnostic territorial et d'état initial de l'environnement, études se concluant par une définition des enjeux

3/ Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce non opposable du dossier de PLU mais qui fixe les orientations générales du projet. Le PADD fait l'objet d'un débat du Conseil Municipal sur ses orientations générales.

4/ Traduction réglementaire du projet au travers de ses pièces réglementaires opposables aux tiers : zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5/ Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU

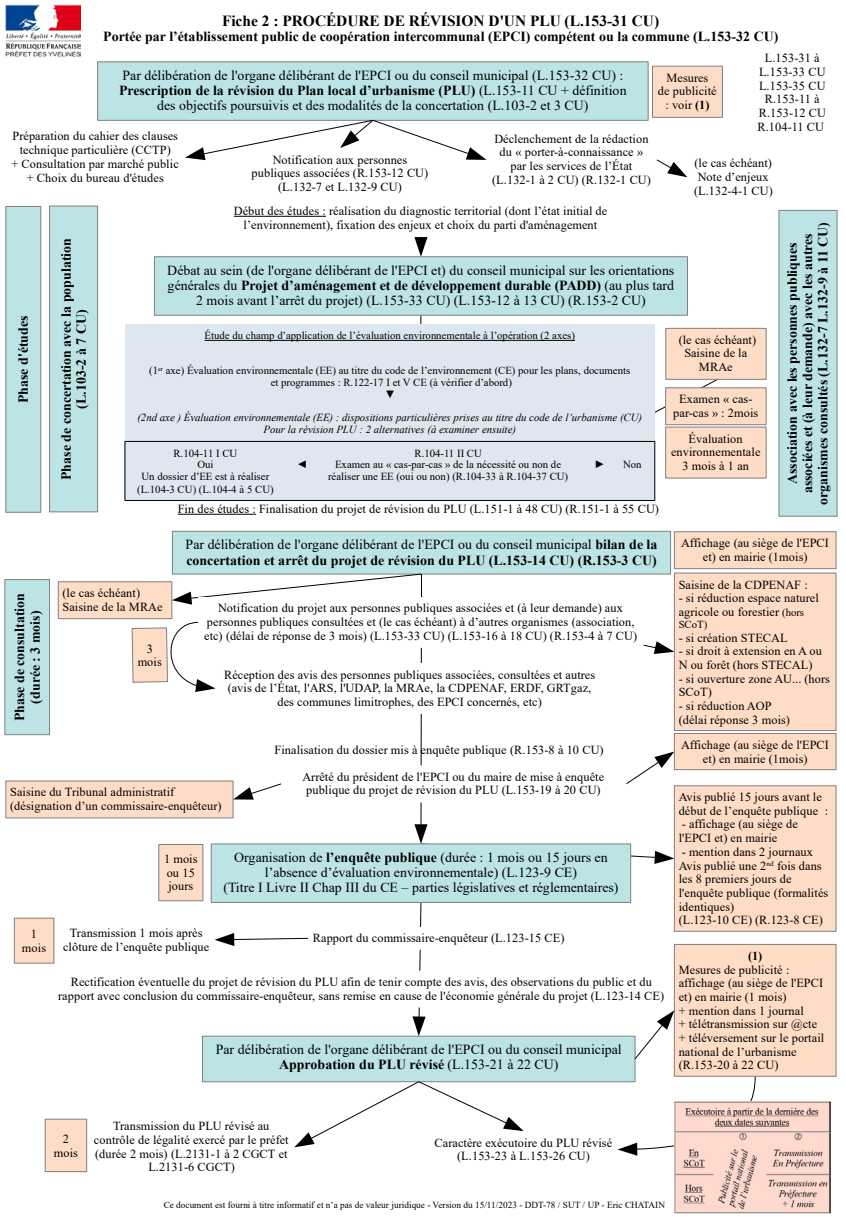
6/ Recueil des avis sur le projet de PLU

7/ Enquête publique sur le projet de PLU

8/ Après modifications pour prendre en compte les avis et les conclusions de l'enquête publique, approbation du projet de PLU

Le PLU est élaboré dans le cadre d'une démarche dite associée avec les différentes Personnes Publiques Associées (services de l'État, Collectivité Territoriale, Chambres Consulaires, intercommunalité, commissions, communes limitrophes, etc....) qui rendent, dans leurs champs de compétences respectifs, des avis sur le projet.

Le PLU est par ailleurs élaboré en concertation avec la population, selon des modalités librement définies par la commune, et dont le bilan est tiré à l'occasion de la délibération arrêtant le projet de PLU.



Préambule

Le contenu du PLU :

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier PLU comporte obligatoirement 5 pièces :
- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement
- Les documents graphiques

Il est en outre accompagné d'annexes.

Le rapport de présentation est défini par l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

«*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités»

Le rapport de présentation n'est pas une pièce opposable aux tiers comme le sont les documents graphiques, le règlement ou les annexes.

Il est toutefois un document très important dans la composition du dossier PLU car :

- il établit un diagnostic territorial multi-thématiques (démographie, économie, circulations, formes urbaines, etc....) et un état initial de l'environnement

- il définit les principaux enjeux de l'élaboration ou de la révision du PLU

- il explique et justifie les choix du PLU (projet communal & traduction réglementaire au travers des pièces opposables)

Préambule

Le PLU de Corbara :

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 2 mars 2007.

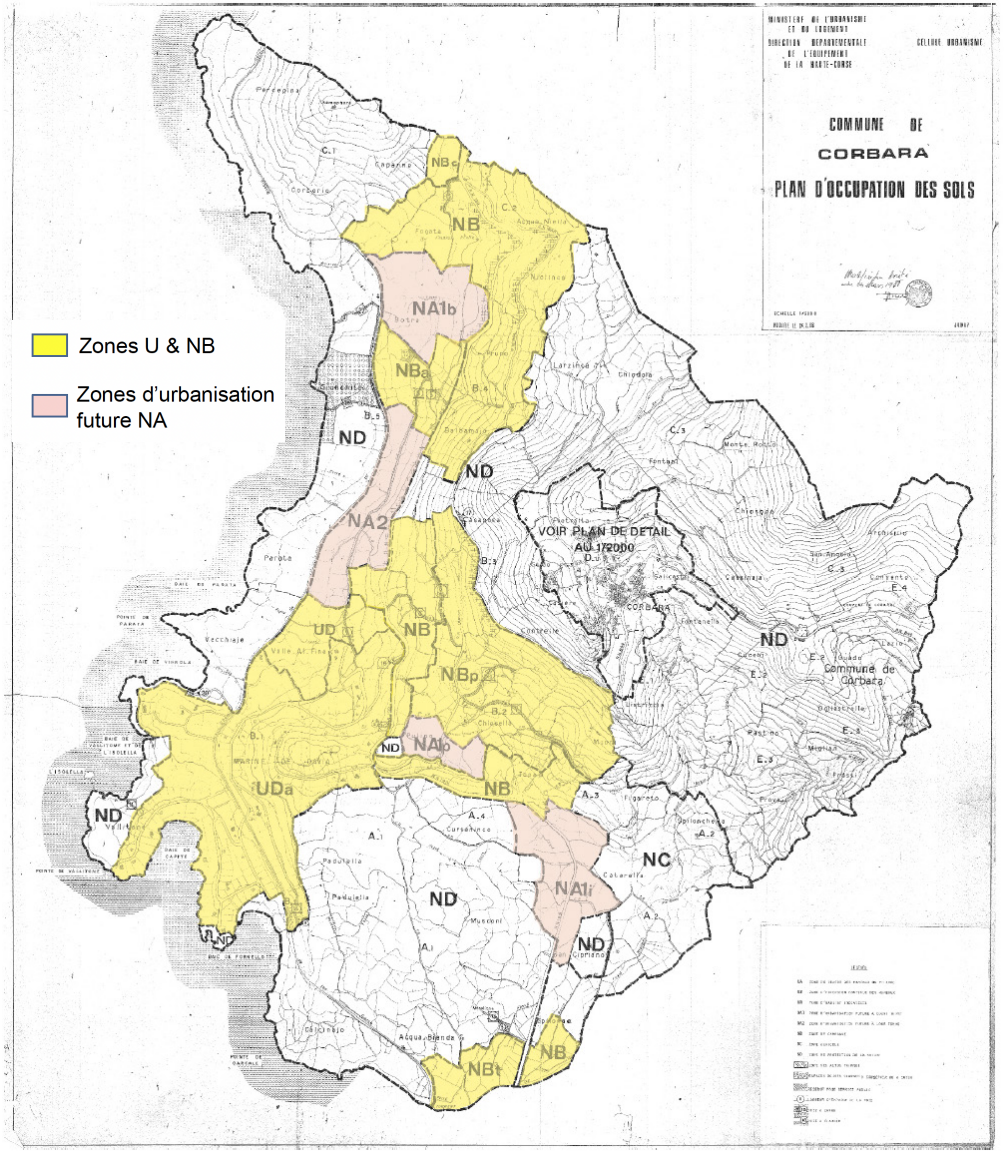
Ce document a depuis lors fait l'objet :

- d'une modification n°1 approuvée le 16 avril 2009 ;
- d'une modification n°2 approuvée le 16 février 2010 ;
- d'une révision simplifiée n°1 approuvée le 12 mai 2010 ;
- d'une modification n°3 approuvée le 27 octobre 2010 ;
- d'une modification n°4 approuvée le 26 janvier 2012 ;
- d'une modification n°5 approuvée le 12 mars 2014 ;
- d'une modification n°6 approuvée le 7 septembre 2015 ;
- d'une modification n°7 approuvée le 3 mars 2017 ;
- d'une modification n°8 approuvée le 11 février 2020 ;
- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 11 août 2020 ;
- d'une révision allégée n°1 approuvée le 18 décembre 2020 ;
- d'une modification n°9 approuvée le 10 août 2022.

Il est à noter qu'à l'exception de la révision simplifiée de 2010 (modifications très localisées de zonage) et de la révision allégée de 2020 (suppression de 400 m2 d'Espaces Boisés Classés sur le village pour le projet de salle polyvalente), **toutes ces procédures de modification n'ont été que de portée réglementaire, sans redéfinition du zonage du PLU.**

Il est également à noter qu'avant le PLU, la commune a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) élaboré par les services de la Direction Départementale de l'Équipement au début des années 1980. Ce POS avait notamment identifié des zones constructibles (zones U & zones NB) et des zones d'urbanisation future (zones NA) dont les périmètres sont représentés ci-contre et qui couvraient un total de 406 hectares.

Ce POS a finalement été annulé pour vice de forme mais est resté le document de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (conditions d'application du Règlement Nationale d'Urbanisme) jusqu'à l'approbation du PLU de 2007.

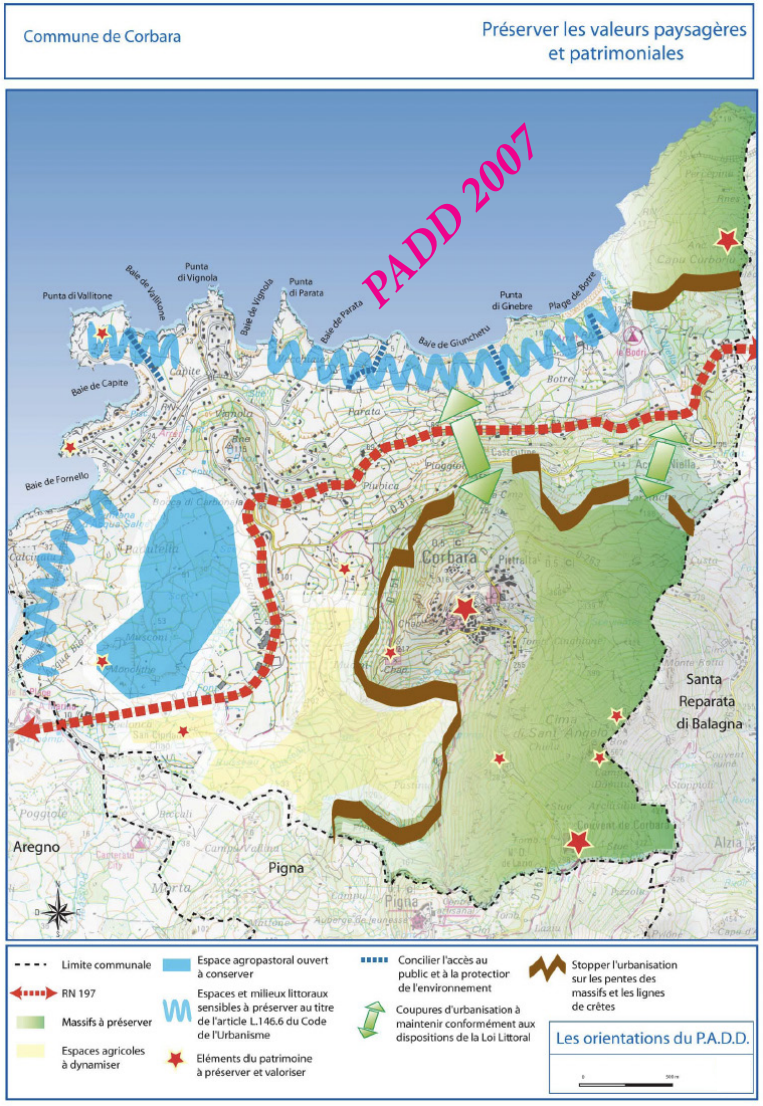


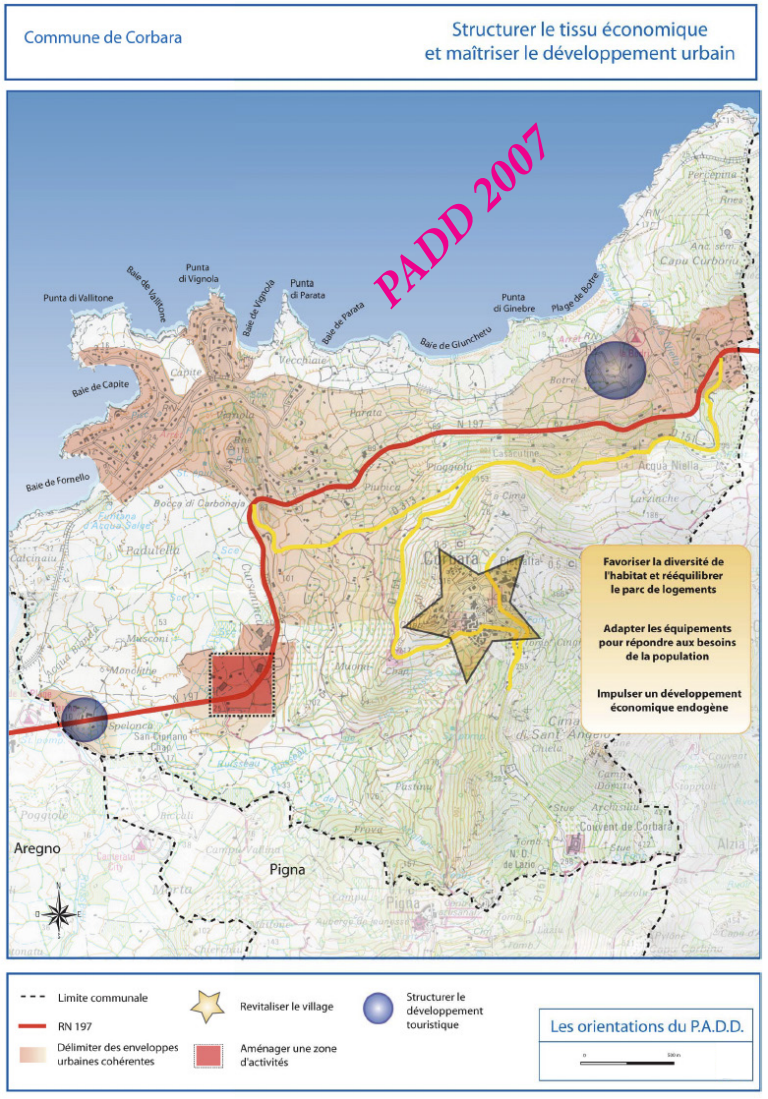
Préambule

Le PLU de Corbara :

Le PLU approuvé en 2007 comportait un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) reposant sur trois orientations stratégiques : 1/ Préserver les valeurs paysagères et patrimoniales 2/ Structurer l'urbanisation existante et maîtriser la croissance urbaine 3/ Affirmer la place de la commune au sein de la Balagne

Ces trois orientations étaient déclinées en objectifs et en actions et faisaient l'objet de cartographies de synthèse présentées ci-dessous.





Préambule

Le PLU de Corbara :

Le zonage du PLU dont une version schématique est présentée ci-contre identifiait :

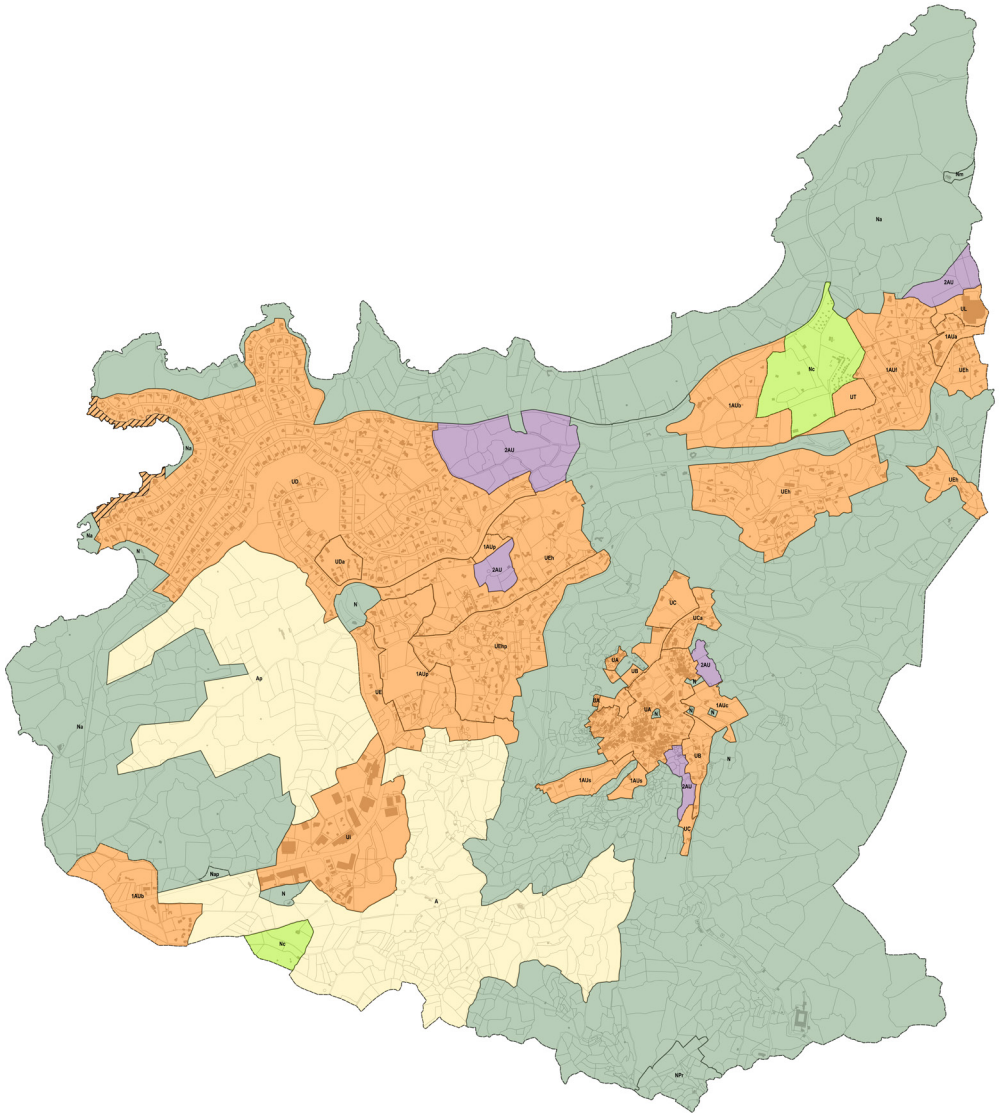
- 287 hectares de zones constructibles U et 1AU (en aplat de couleur orange ci-contre), dont 25,5 hectares à vocation exclusive d'activités économiques

- 22,1 hectares de zones à urbaniser 2AU (en aplat de couleur violet ci-contre)

- 148,3 hectares de zones agricoles A (en aplat de couleur jaune ci-contre)

- 558,3 hectares de zones naturelles N (en aplat de couleur vert ci-contre), dont 17 hectares réservés à l'hébergement touristique en secteurs Nc (camping de Bodri et camping Balanea, aplat de couleur vert clair ci-contre).

Par rapport au POS antérieur, le PLU de 2007 avait donc réduit significativement (de quasiment 100 hectares) les espaces destinés à l'urbanisation.



Le 30 mars 2016, le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une révision générale du PLU, avec pour principaux objectifs poursuivis :

1. Poursuivre un développement maîtrisé de la commune, en adéquation avec la capacité des équipements publics et la fiscalité communale.

2. Développer un bâti harmonieux et intégré aux paysages et à l'environnement naturel

3. Protéger l'environnement et les paysages communaux.

4. Permettre un développement économique diversifié

5. Conforter le rôle de la commune à l'échelle de la Communauté de Communes et du Pays de Balagne

La révision du PLU s'inscrit dans un contexte sensiblement différent de celui du début des années 2000 et de l'approbation du premier PLU en 2007 du fait notamment :

- des importantes évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis lors (Grenelle de l'Environnement en 2010, loi ALUR en 2014, loi ELAN en 2018, loi Climat et Résilience en 2021, etc...)

- des importantes évolutions en matière de documents de rang supérieur au PLU et avec lesquels ce dernier doit être compatible : création en 2009 du Syndicat Mixte du

Préambule

Pays de Balagne et définition d'un périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle des 36 communes composant les deux Communautés de Communes Ile-Rousse-Balagne et Calvi-Balagne, approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) en 2015.

- de l'institution de nouvelles servitudes d'utilité publiques sur le territoire communal de Corbara, notamment le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêts (PPRIF) approuvé en 2010 et le Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé en 2017.

- d'évolutions importantes de la jurisprudence, notamment de la jurisprudence loi Littoral

- de l'absence de SCOT permettant de décliner les dispositions du PADDUC à l'échelle de la micro-région de la Balagne

- des difficultés récurrentes rencontrées par toutes les communes insulaires dans l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme

- etc...

Titre 1

Diagnostic territorial & Etat Initial de l'Environnement

1. Le contexte réglementaire

La révision du PLU de Corbara est soumise au respect du cadre réglementaire de la planification.

Ce cadre impose tout d'abord le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme.

Ce cadre impose ensuite **l'articulation** et la **compatibilité** des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

Les obligations de compatibilité et de prise en compte sont codifiés aux articles L131-1 à L131-10 du Code de l'Urbanisme.

1.1. Les lois d'aménagement et d'urbanisme.

1.1.1. La loi Montagne.

La loi Montagne a été votée en janvier 1985 et était la première loi visant un espace géographique spécifique. Elle a été complétée en décembre 2016 par la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne II.

L'article 1 de la loi précise que la montagne constitue un ensemble de territoires dont le développement équitable et durable constitue un objectif d'intérêt national en raison de leur rôle économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel. La montagne est source d'aménités patrimoniales, environnementales, économiques et sociétales.

Le développement équitable et durable de la montagne s'entend comme une dynamique de progrès initiée, portée et maîtrisée par les populations de montagne et appuyée par la collectivité nationale, dans une démarche d'auto-développement, qui doit permettre à ces territoires d'accéder à des niveaux et conditions de vie, de protection sociale et d'emploi comparables à ceux des autres régions et d'offrir à la société des services, produits, espaces et ressources naturelles de haute qualité. Cette dynamique doit permettre également à la société montagnarde d'évoluer sans rupture brutale avec son passé et ses traditions en conservant, en renouvelant et en valorisant sa culture et son identité. Elle doit enfin répondre aux défis du changement climatique, permettre la reconquête de la biodiversité et préserver la nature et les paysages.

La loi Montagne pose un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

A cet effet, l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme précise que « l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées»

L'article L.122-5-1 précise pour sa part que « le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux »

La loi Montagne permet, dans des conditions définies, des exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (article L.122-7).

Les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels l'extension peut être structurée ont été définis et caractérisés par la doctrine administrative et la jurisprudence :

- Le bourg constitue un gros village présentant certains caractères urbains et représentant une agglomération en milieu rural.

- Le villages, petite agglomération rurale, est plus important que le hameau et comprend ou a compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

- Le hameau fait référence à un petit groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés et distincts du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions.

- Le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants correspond à un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres (et notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux) comme appartenant à un même ensemble.

1. Le contexte réglementaire

La notion de constructions traditionnelles, au sens large et au-delà d'un strict sens architectural, peut viser des constructions dont la destination n'est pas l'habitation, ce qui, en montagne, eu égard à la tradition économique locale, peut concerner des bergeries ou des étables, des granges, des fermes voire des bâtiments de «l'industrie» agricole (coopératives fromagères, laiteries…)

Outre les possibilités d'extension en continuité de l'urbanisation accordées aux formes urbaines (les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes) prévues par la loi Montagne, le régime général de l'urbanisation prévoit la possibilité de densifier les espaces urbanisés.

Enfin, outre le principe général d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, la loi Montagne pose d'autres principes généraux, notamment :

- Le principe de préservation des espaces remarquables : la loi montagne contient des dispositions en vue de protéger les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard.

- Le principe de préservation des zones agricoles : la loi montagne contient une disposition visant au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières. Le but est de protéger les zones agricoles contre l'urbanisation et plus particulièrement l'urbanisation diffuse.

1.1.2. La loi Littoral.

1.1.2.1. Les principes de la loi Littoral.

La loi Littoral a été votée à l'unanimité en décembre 1985 et est entrée en vigueur en janvier 1986.

Elle faisait notamment suite à :

- La loi de juillet 1975 créant le Conservatoire du Littoral

- L'instruction ministérielle d'août 1976 qui avait jeté les bases de la future loi (recul de l'urbanisation par rapport au rivage, évitement de l'urbanisation linéaire, préservation de coupures naturelles)

La loi Littoral repose sur plusieurs principes :

- l'interdiction de toute nouvelle urbanisation en dehors des espaces urbanisés existants dans la bande

des 100 mètres

- l'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

- une extension de l'urbanisation qui ne peut se faire qu'en continuité des villages et agglomérations existants (à l'exception des éventuels Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement)

- la nécessaire préservation de coupures d'urbanisation

- la protection des espaces naturels remarquables et caractéristiques (ERC)

Très vite s'est posée la question du caractère relativement flou de ces différents principes posés par la loi : qu'est-ce qu'un espace proche ? qu'est-ce qu'une extension limitée, qu'est-ce qu'une agglomération (qui relève davantage de la sémantique routière qu'urbanistique…), qu'est-ce qu'un espace remarquable, etc….???

Le caractère relativement flou des diverses notions a logiquement conduit à de multiples et abondantes précisions doctrinaires et jurisprudentielles dont certaines ont fait date : communes de Gassin et de Rognac pour la qualification des Espaces Proches du Rivage, communes de Cavalaire/la Croix Valmer pour les notions d'extension limitée et de coupure d'urbanisation, communes du Lavandou et de Porto-Vecchio pour la notion d'agglomération, etc….

Cela a également conduit à des situations ubuesques :

- arrêté municipal de septembre 2000 interdisant de mourir sur la commune du Lavandou (le cimetière ne pouvant être étendu car entouré d'espaces remarquables)

- la commune de Plouvien (Finistère) qui en avril 2015 cède une partie de son territoire à la commune voisine pour ne plus être qualifiée de commune littorale et ainsi retrouver une « marge de manœuvre »,

- etc….

Le 29 janvier 2014, un rapport d'information concernant la loi Littoral fait un bilan des difficultés d'application de la loi. Il a été rapporté que :

1. La loi Littoral est une loi indispensable pour gérer la forte pression qui s'exerce sur le littoral.

2. Les élus et les services de l'État reconnaissent les difficultés d'application de cette

1. Le contexte réglementaire

loi de par : l'hétérogénéité de son application, son manque d'équité structurelle, l'incohérence des politiques publiques, l'abondance du contentieux et des recours abusifs des associations de protection de l'environnement

3. Cette loi serait trop vague permettant ainsi des interprétations diverses. Une des critiques est notamment que la loi ne territorialise pas son action. Le législateur avait pourtant tenté de pallier cette carence avec la création des DTA, des schémas de mise en valeur de la mer ou des SCOT mais le succès reste mitigé.

4. L'interprétation de la loi Littoral est laissée au juge parfois au détriment de la volonté initiale du législateur.

1.1.2.2. L'application et la déclinaison de la loi Littoral en Corse.

Durant les années 90 et le début des années 2000, il n'y avait que relativement peu de débats autour de la loi Littoral en Corse lors de l'élaboration des POS puis des PLU «première génération».

Sa déclinaison sur l'île se fait alors principalement sous l'angle de la protection des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC), sur la base des atlas des paysages littoraux élaborés par les DDE (qui font partie des « porter à la connaissance ») et en lien avec les interventions du Conservatoire du Littoral.

Les choses évoluent avec deux arrêts du Conseil d'État qui apportent des éclairages pour la lecture de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :

- Arrêt dit commune du Lavandou (2006) : « les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations »

- Arrêt dit commune de Porto-Vecchio (2015) : « les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages »

Les choses évoluent également surtout à partir de 2015 avec l'approbation du PADDUC auquel la loi n°2011-1749 du 5 décembre 2011 avait apporté la possibilité de préciser des modalités d'application de la loi Littoral adaptées aux particularités géographiques locales.

A cet effet, le PADDUC approuvé en 2015 comporte un volet littoral précisant :

- La notion d'agglomération : « dans le contexte géographique, urbain et socio-économique de la Corse, est considéré comme agglomération, un espace densément urbanisé, compact, de taille supérieure au village, présentant le caractère d'un lieu de vie permanent et disposant d'une population conséquente, qui revêt, de plus, une fonction structurante à l'échelle d'un micro-territoire ou bien de la région »

- La notion de village : « le village est un regroupement organisé de bâtis, selon une trame, disposant d'une centralité, présentant, ou du moins ayant présenté, des fonctions diversifiées, et en particulier, des espaces publics et ayant un caractère stratégique dans l'organisation communale »

Village et agglomération peuvent être renforcés (par densification) et être étendus, dans une logique de continuité. Leur identification et leur délimitation doivent être faites dans les documents d'urbanisme locaux au regard d'une grille de critères et d'indicateurs définis dans le PADDUC.

Le PADDUC apporte en outre une innovation d'importance en introduisant la possibilité d'un renforcement urbain (par densification, mais sans extension de l'enveloppe spatiale) des « espaces urbanisés » non constitutifs d'une agglomération ou d'un village.

Cette notion d'espace urbanisé est une Orientation Fondamentale d'Urbanisme du PADDUC (OFUP).

L'objectif affiché est de conforter des espaces urbanisés existants de fait dans les réalités de terrain mais ne répondant pas aux critères retenus pour la caractérisation des agglomérations et des villages, dans une logique de modération de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain, de rationalisation des dépenses publiques, d'amélioration du cadre de vie, etc....

Le PADDUC propose un faisceau d'indices devant permettre d'identifier ces « espaces urbanisés », à distinguer notamment de l'urbanisation diffuse. Cette OFUP du PADDUC consacre la distinction à opérer entre espace urbanisé et espace d'urbanisation diffuse, distinction reposant notamment :

- sur la structuration urbaine (nombre et densité des constructions)

1. Le contexte réglementaire

- sur la continuité urbaine (absence de rupture)

- sur la vocation urbaine (résidentielle, économique, commerciale, touristique, etc....)

- sur la desserte en équipements (voirie, AEP, etc...)

1.1.2.3. L'évolution de la loi Littoral avec la loi ELAN de 2018.

La loi ELAN de novembre 2018 (promulguée donc postérieurement à l'approbation du PADDUC) introduit une réécriture de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :

- Avant la loi ELAN : «*L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement*»

- Après la loi ELAN :

« *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages »

Avec cette réécriture de l'article L.121-8, la loi ELAN :

• supprime la notion de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement"

• confirme que **l'extension** de l'urbanisation au sein des communes littorales doit s'inscrire **en continuité avec les agglomérations et villages existants**, qui seront **identifiés et localisés comme tels par le SCOT, et délimités précisément par le PLU**

• **crée une nouvelle hypothèse d'urbanisation possible dans les secteurs déjà urbanisés (SDU)**, mais non qualifiables d'agglomérations ou villages existants : des constructions et installations peuvent y être autorisées, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, et à la condition que ces SDU soient situés en dehors de la bande des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivage.

• **subordonne les autorisations d'urbanisme au sein des SDU à un avis de la Commission des Sites**

• **consacre la primauté du SCOT qui doit déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et secteurs déjà urbanisés, et les localiser** (mais non les délimiter)

En outre, avec cette réécriture de l'article L.121-8, la loi ELAN :

- s'inscrit en étroite convergence avec le PADDUC qui avait innové par la possibilité d'identifier des espaces urbanisés, les critères de distinction entre « espace urbanisé » (PADDUC) et « secteur déjà urbanisé » (L.121-8) étant globalement similaires (densité, continuité et structuration de l'urbanisation)

- introduit pour la première fois dans le Code de l'Urbanisme la notion d'espace d'urbanisation diffuse

- offre au sein des SDU des possibilités de construction beaucoup plus réduites que celles offertes par le PADDUC au sein des espaces urbanisés : exclusion des secteurs proches du rivage, limitation des typologies de construction aux seules constructions à destination de logement/hébergement/service public (excluant donc les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier et touristique, etc...), nécessaire localisation préalable des SDU à l'échelle du SCOT, nécessaire avis de la Commission des Sites, etc....

Contrairement à ce qui a pu parfois être évoqué, dans le contexte insulaire de la Corse, la loi ELAN n'a donc nullement « assoupli » la loi Littoral puisqu'elle s'avère sensiblement plus restrictive que le PADDUC.

1. Le contexte réglementaire

1.1.3. Un principe commun aux deux lois Montagne et Littoral : l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant.

Les articles L.121-8 (loi Littoral) et L.122-5 (loi Montagne) posent tous deux le principe d'une extension de l'urbanisation en continuité :
- avec les agglomérations et villages existants (loi Littoral)
- avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (loi Montagne)

Aux termes d'une jurisprudence constante, toute construction constitue une extension de l'urbanisation.

Ont ainsi été considérés au fil du temps comme des extensions de l'urbanisation :
- des bâtiments d'habitation, quelque soit leurs tailles
- des bâtiments annexes aux habitation (garage, piscine, etc....)
- des bâtiments d'équipements publics (école, cimetière, équipements sportifs, etc...)
- des bâtiments de tourisme et de loisirs (hôtel, camping, etc....)
- des bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux
- des constructions liées à la production d'énergie (parc photovoltaïque)
- etc....

In fine, seules les extensions, et les opérations de démolition/reconstruction ne sont pas considérées comme des extensions de l'urbanisation.

La notion de continuité dans un contexte loi Littoral ou loi Montagne s'apprécie sur l'analyse de différents critères :

- la distance du projet par rapport au village, à l'agglomération, au bourg ou au groupe d'habitation

- le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet

- la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel, absence de coupure physique, etc...)

Il est à noter que l'appréciation de la notion de continuité se fait par rapport aux constructions et non par rapport aux limites parcellaires.

Il est également à noter que le PADDUC propose une liste de critères permettant d'apprécier la notion de continuité pour un contexte loi Littoral et un contexte loi Montagne.

Ces critères sont :

- l'identification et la délimitation préalable des formes urbaines (village, agglomération, bourg, hameau, groupe de constructions)

- la distance. Il n'existe pas de seuil quantitatif définitif mais le PADDUC précise qu'au delà d'une bande de 80 mètres (d'espace naturel ou agricole) la continuité est difficile à établir.

- l'absence de rupture

- la configuration géographique des lieux

- les caractéristiques propres de la forme urbaine

1. Le contexte réglementaire

1.2. Le rapport de compatibilité.

1.2.1. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)

Prévu par la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse et codifié par la loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a notamment pour objets :

- de définir une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

- de fixer les orientations fondamentales en matière de protection et de mise en valeur du territoire, de développement agricole, rural et forestier, de pêche et d'aquaculture, d'habitat, de transports, d'infrastructures et de réseaux de communication et de développement touristique.

- de définir les principes de l'aménagement de l'espace qui en résultent et de déterminer notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les sites et paysages à protéger ou à préserver, l'implantation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives.

Approuvé par la Collectivité de Corse le 2 octobre 2015, le PADDUC se compose :
- d'un diagnostic stratégique territorial
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable définissant quatorze orientations stratégiques
- d'un Schéma d'Aménagement Territorial spatialisant les enjeux du PADD
- d'orientations réglementaires
- d'une évaluation environnementale
- de neuf pièces annexes
- de treize annexes cartographiques

Le PLU doit être compatible - et non conforme - avec le PADDUC.

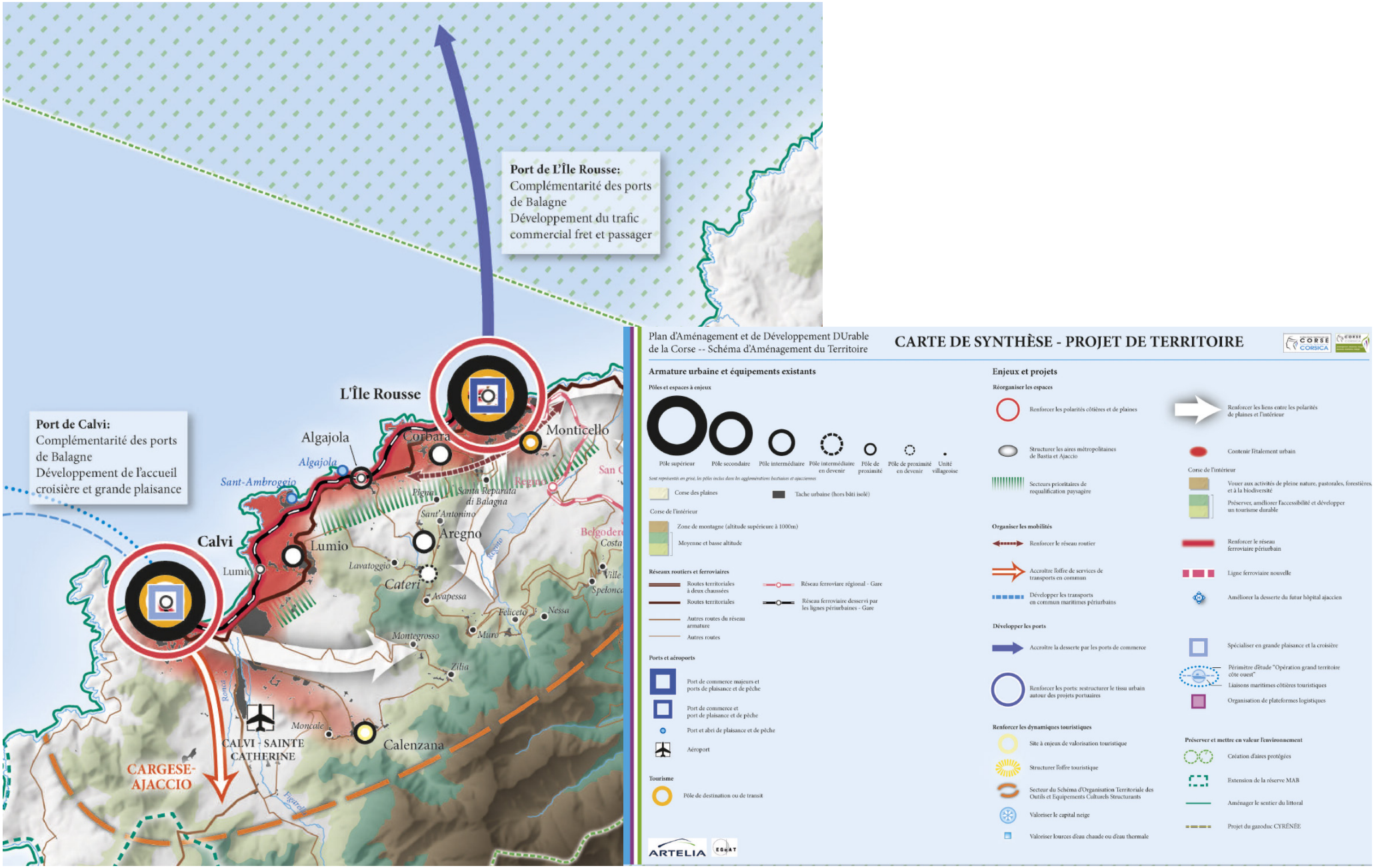
Le lien de compatibilité, moins contraignant que le lien de conformité mais plus contraignant que le lien de prise en compte se justifie notamment par le principe de libre administration des collectivités territoriales posé à l'article 72 de la Constitution.

Concrètement, l'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété entre normes supérieure (le PADDUC) et inférieure (le PLU), et que cette dernière n'empêche pas la mise en œuvre de la norme supérieure.

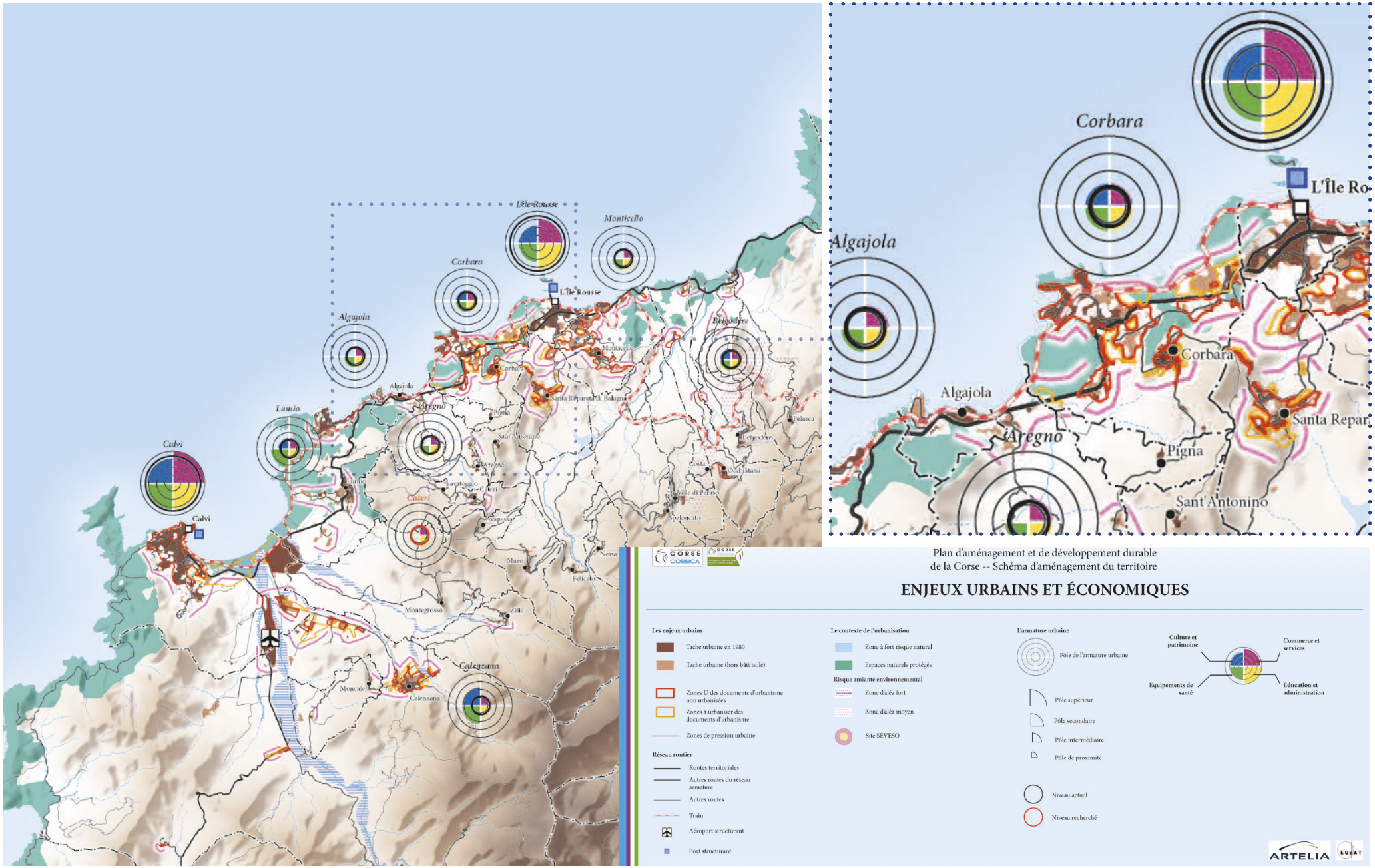
La question de l'exigence de compatibilité entre documents de rang supérieur et documents de rang inférieur a été clarifiée par l'arrêt du Conseil d'État du 18 décembre 2017 analysant la question de la compatibilité entre entre un PLU et le SCOT.
Le Conseil d'État considère notamment qu'il n'y a pas lieu de rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier : « *Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que* ***les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de comptabilité avec ces orientations et objectifs*** *; que si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit,* ***non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent*** *; que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher,* ***dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier*** ».

Les planches ci-après présentent successivement :
- la carte de synthèse du projet de territoire du PADDUC
- la carte de enjeux urbains et économiques
- la carte des enjeux environnementaux
- la carte de destination générale des différentes parties du territoire

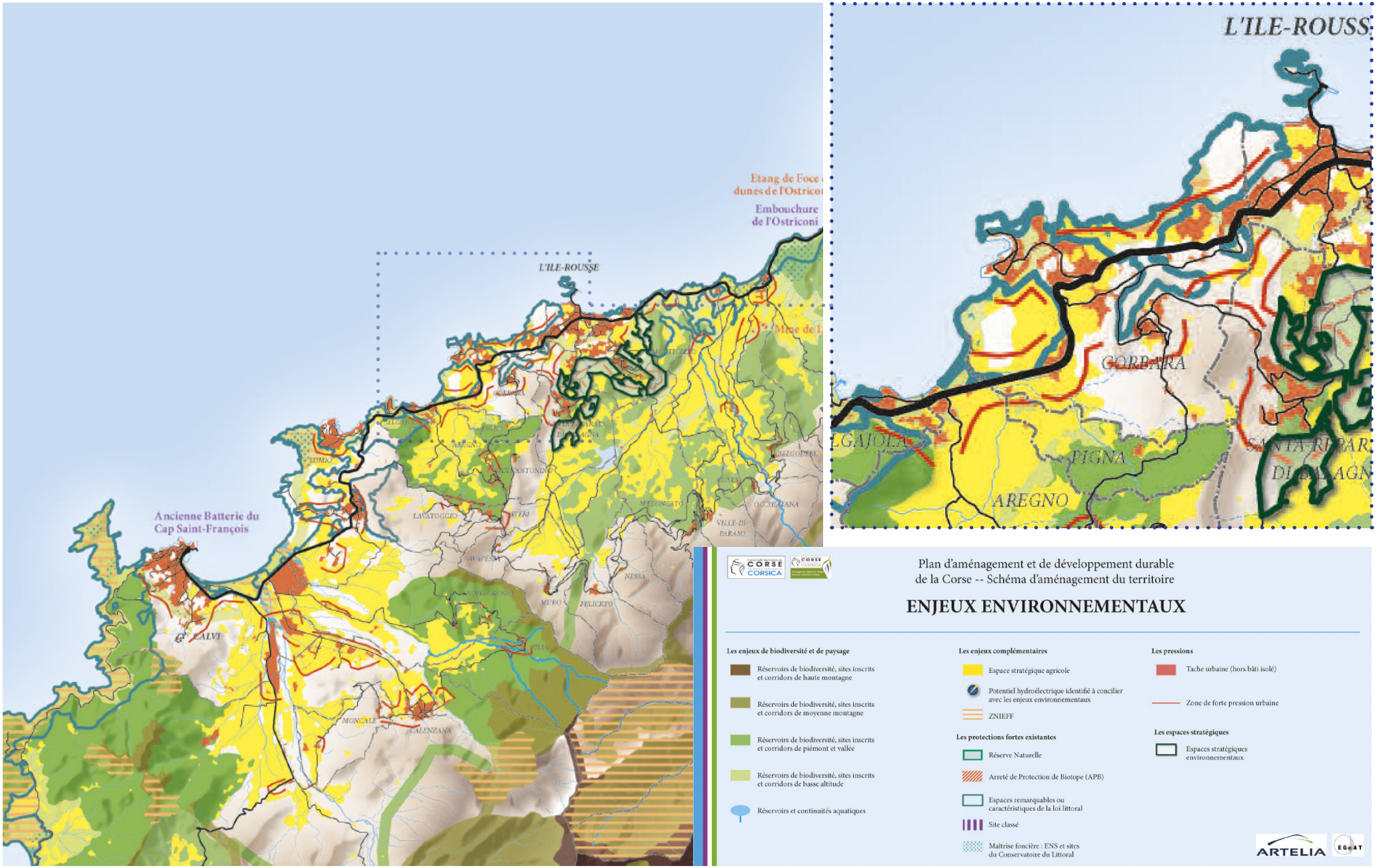
1. Le contexte réglementaire



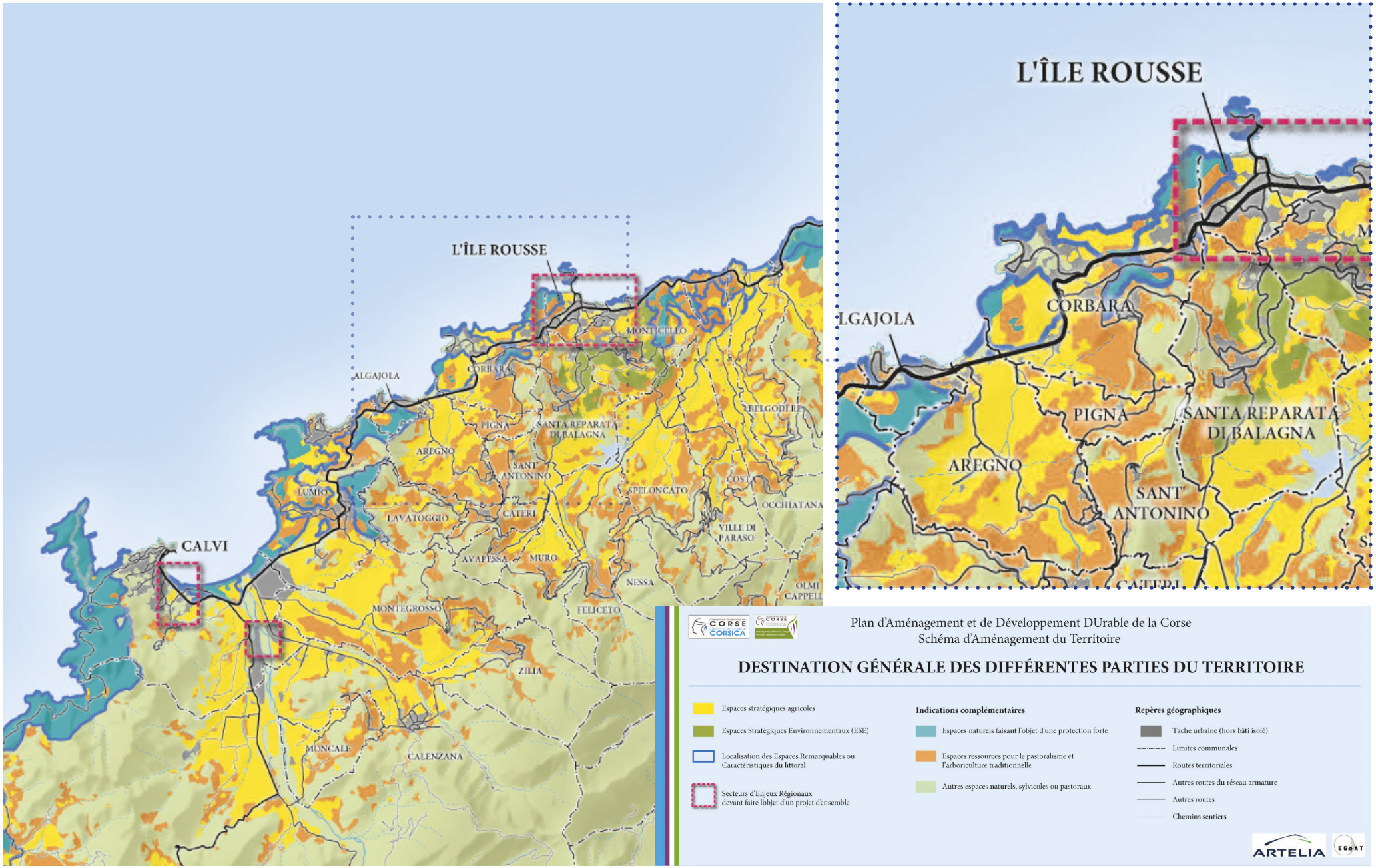
1. Le contexte réglementaire



1. Le contexte réglementaire



1. Le contexte réglementaire



1. Le contexte réglementaire

1.2.2. Le SCOT de la Balagne.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), introduit par la loi SRU de décembre 2000, est un outil de conception puis de mise en œuvre d'une planification supra-communale.

Il répond à trois définitions :

- c'est un outil de planification intercommunale

- c'est un outil de mise en cohérence des politiques publiques

- c'est un outil de réflexion commune visant à la création d'un projet de territoire

Le SCOT vise à :

- coordonner les politiques (habitat, développement économique, implantations commerciales, équipements, protection de l'environnement…) sur l'ensemble du territoire ;

- assurer la cohérence des différents documents communaux ou intercommunaux (PLU, carte communale, plan local de l'habitat, etc...)

- donner des orientations en matière d'aménagement du territoire, en s'appuyant sur des hypothèses d'évolution démographiques, économiques, à 20 ans et ainsi aider à sécuriser les projections qui seront déclinées dans les PLU et carte communale.

- déterminer un projet de territoire global et des enjeux de développement et d'aménagement au regard des particularités du territoire.

- assurer l'équilibre et la cohérence entre la place accordée à l'urbain, aux espaces agricoles et naturels.

Le SCOT de la Balagne est porté par le Syndicat Mixte du Pays de Balagne (aujourd'hui Pôle d'Équilibre Territorial et Rural, PETR) créé en 2009 et couvre le territoire des deux Communautés de Communes de Calvi Balagne et Ile Rousse Balagne, soit 36 communes, un territoire de 95.739 hectares et une population permanente de plus de 23.000 habitants.

Un SCOT comporte :

1. Un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui remplace le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il permet aux élus de se projeter dans le temps long à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à l'horizon de 20 ans. Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver.

2. Un document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui définit des orientations localisées et parfois chiffrées autour de 3 grands thèmes : développement économique, agricole et commerce / logement, mobilités, équipements et services / transitions écologique et énergétique, préservation des ressources naturelles. Le DOO fixe des orientations applicables aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale, au travers de son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL).

3. Des annexes, dans lesquelles sont repris les principaux chapitres de l'ancien rapport de présentation : le diagnostic, l'évaluation environnementale, etc...

Un certain nombre d'études ont été menées au début des années 2010 et ont conduit à la mise en forme d'un PADD de SCOT qui a fait l'objet d'un débat en 2016, mais l'élaboration du SCOT a été suspendue en juillet 2017.

En 2019 la démarche de SCOT a été relancée avec l'appui technique de l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Énergie (AUE) de la Corse, mais elle est aujourd'hui à l'arrêt.

En l'absence de SCOT approuvé, le PLU ne doit pas justifier de sa compatibilité avec ce document.

1.2.3. Le SDAGE Corse.

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Corse pour la période 2022-2027, en vigueur depuis le 16 février 2022, a été validé par le Comité de Bassin le 3 décembre 2021 puis approuvé par l'Assemblée de Corse le 17 décembre 2021. Le programme de mesures sur lequel le comité de bassin a donné un avis favorable le 3 décembre a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 23 février 2022.

Ce document fixe six orientations fondamentales :

1/ Anticiper et s'adapter au changement climatique

2/ Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement

1. Le contexte réglementaire

3/ Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé

4/ Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement

5/ Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau

6/ Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques

1.2.4. Le PGRI Corse.

La Directive 2007/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondations dite «Directive inondation» a pour principal objectif l'établissement d'un Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) qui établit un cadre pour l'évaluation et la gestion globale des risques d'inondations et vise à réduire les conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique associées aux différents types d'inondations.
Le PGRI donne une vision stratégique des actions à mettre en œuvre pour réduire les conséquences négatives des inondations sur un territoire et formalise la politique de gestion des inondations à l'échelle du district. Il est mis à jour tous les 6 ans.
Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions, mais n'est pas opposable aux tiers.
Le PGRI 2022-2027 du bassin de Corse a été arrêté par le Préfet coordonnateur du bassin le 1er mars 2022 et publié au Journal Officiel le 7 avril 2022.

Le PGRI repose sur six objectifs :

1/ Mieux connaître pour agir

2/ Prévenir et ne pas accroître le risque

3/ Réduire la vulnérabilité

4/ Mieux préparer la gestion de crise

5/ Réduire les risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

6/ Suivre l'avancement des actions

1.3. Le rapport de prise en compte.

1.3.1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Dans le contexte insulaire de la Corse, le PADDUC a valeur de SRCE.

1.3.2. Le réseau Natura 2000

Protéger la diversité biologique est un objectif majeur des politiques environnementales mondiale, européenne ou française. Afin de répondre à ce défi, l'Union Européenne a mis en place le réseau Natura 2000.

La commune de Corbara ne compte pas sur son territoire de périmètre Natura 2000. Pour autant les éventuelles incidences du PLU sur les périmètres alentours doivent être prises en compte.

2. Analyses socio-économiques

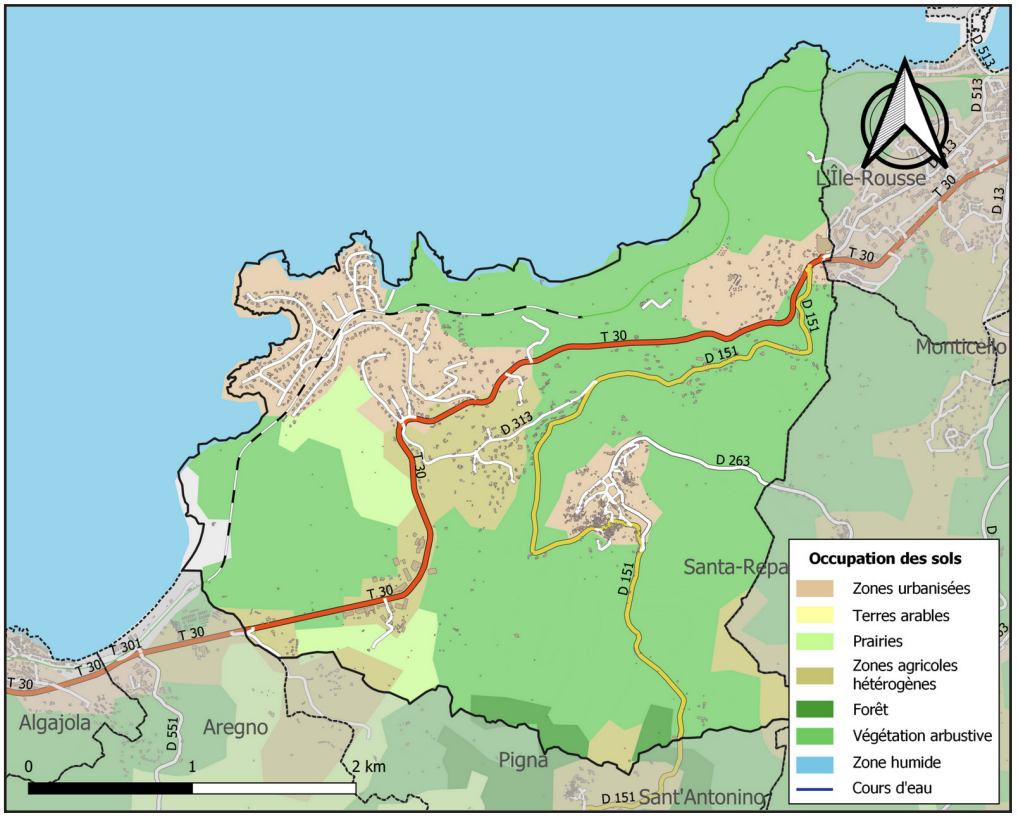
2.1. Le contexte géographique général.

La commune de Corbara couvre une superficie de 1019 hectares (superficie administrative, ramenée à 1015 hectares sur support Système d'Information Géographique) et est limitrophe des communes de l'Île Rousse au Nord-Est, Santa Reparata di Balagna à l'Est, Pigna au Sud et Aregno au Sud-Ouest. Toute sa façade Ouest et Nord est littorale sur un linéaire d'environ 7 km.
Elle s'inscrit dans le bassin de vie de la micro-région d'Île-Rousse et du pays de la Balagne.

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (66 % en 2018), une proportion identique à celle de 1990 (66,3 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (63,6 %), zones urbanisées (17,1 %), zones agricoles hétérogènes (10,6 %), prairies (5,2 %), forêts (1,6 %), eaux maritimes (1,1 %), espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation (0,8 %).

La commune comptait plus de 1300 habitants au 19ème siècle avant de connaître une longue phase de déclin démographique tout au long de la première moitié du 20ème siècle (exode rural, diaspora) jusqu'à ne compter plus que 314 habitants en 1962.

A partir des années 1970 elle retrouve un essor démographique et s'inscrit dans une nouvelle dynamique de développement urbain et touristique en lien avec sa situation privilégiée et ses multiples atouts (site, paysages, patrimoine, environnement naturel, etc...).



2. Analyses socio-économiques

2. Analyses socio-économiques

2.2. Le contexte démographique.

2.2.1. Évolution de la population communale.

La commune de Corbara a compté une population de plus de 1000 habitants tout au long du 19ème siècle, avec des pics de 1200 habitants en milieu de siècle.

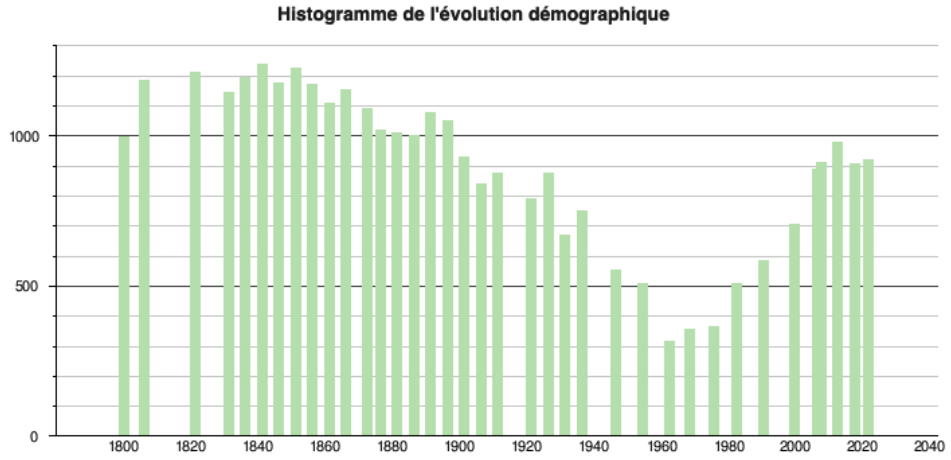
La fin du 19ème siècle et la première moitié du 20ème sont en revanche marquées par un très net déclin démographique qui se poursuit de manière continue jusqu'aux années 1960, avec une population communale qui tombe alors sous le seuil des 400 habitants.

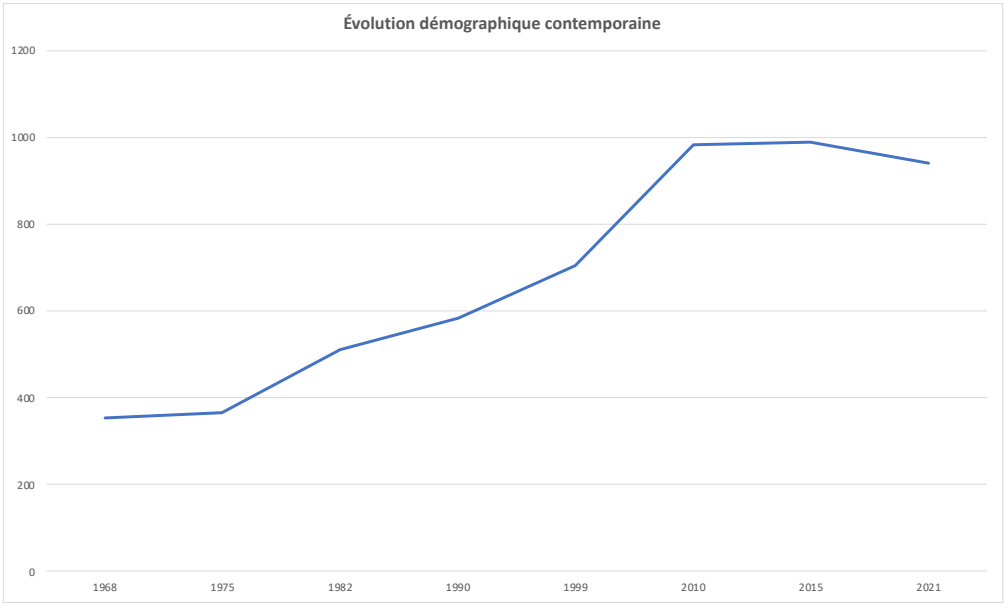
Dans le dernier quart du 20ème siècle la tendance s'inverse et la commune connaît alors une croissance démographique significative, avec un quasi doublement de la population communale en l'espace de 25 ans (366 habitants en 1975, 706 habitants en 1999).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,4	4,8	1,7	2,1	3,0	0,6	-1,4
due au solde naturel en %	*-1,1*	*-1,0*	*-0,7*	*-0,5*	*-0,1*	*0,0*	*-0,1*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*1,6*	*5,8*	*2,4*	*2,6*	*3,2*	*0,6*	*-1,3*
Taux de natalité (‰)	8,4	5,7	5,8	6,3	6,4	6,2	5,3
Taux de mortalité (‰)	19,5	15,8	12,7	11,0	7,9	6,2	6,5

Cette croissance démographique se poursuit au début des années 2000 et la population atteint 990 habitants en 2015 avant de s'essouffler et de marquer un certain repli avec une population qui semble diminuer légèrement sur les dernières années (940 habitants en 2021).

Le taux de variation annuelle moyenne de la population est sur l'ensemble de la période 1968-2020 en «dent de scie» et ne marque pas de tendance révélatrice et définitive, hormis une dynamique continue de croissance en tendance longue, et une légère et relative décroissance sur les toutes dernières années.





2. Analyses socio-économiques

2.2.2. Mise en perspective de l'évolution démographique dans le contexte supra-communal.

Il est intéressant et significatif de mettre en perspective l'évolution démographique de Corbara avec celle des autres communes de la façade littorale balanine (histogrammes ci-contre).

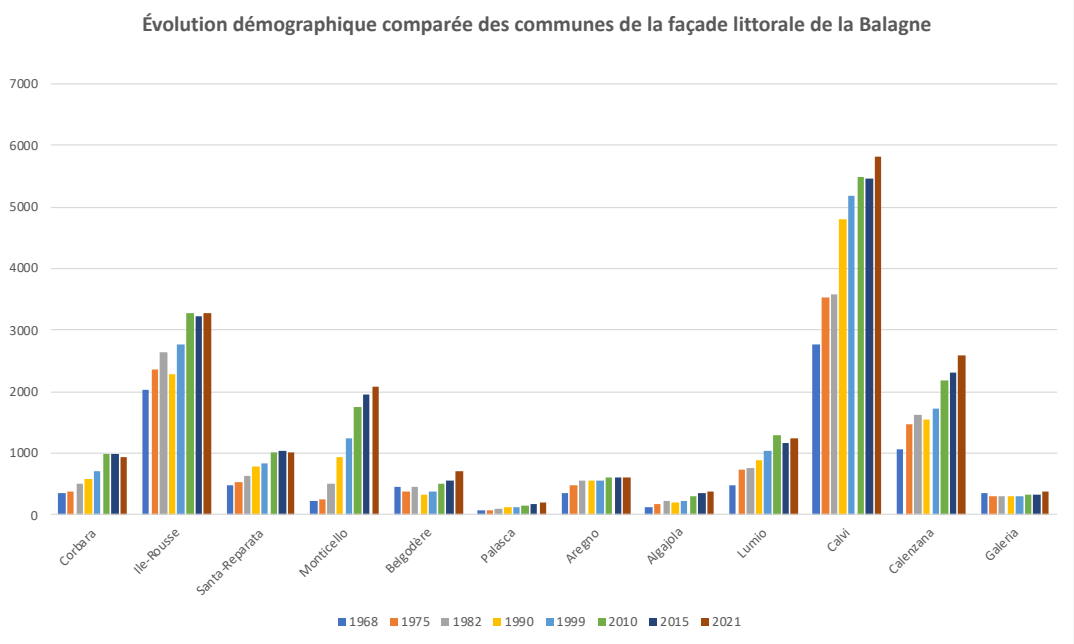
Même si les communes présentent des profils et des caractéristiques différents (profils urbains pour Calvi et Île-Rousse, profils de «bourgs intermédiaires» pour Corbara, Santa-Reparata, Monticello, Belgodère, Aregno, Lumio et Calenzana, profils de villages pour Galeria, Palasca et Algajola), on peut en effet noter :

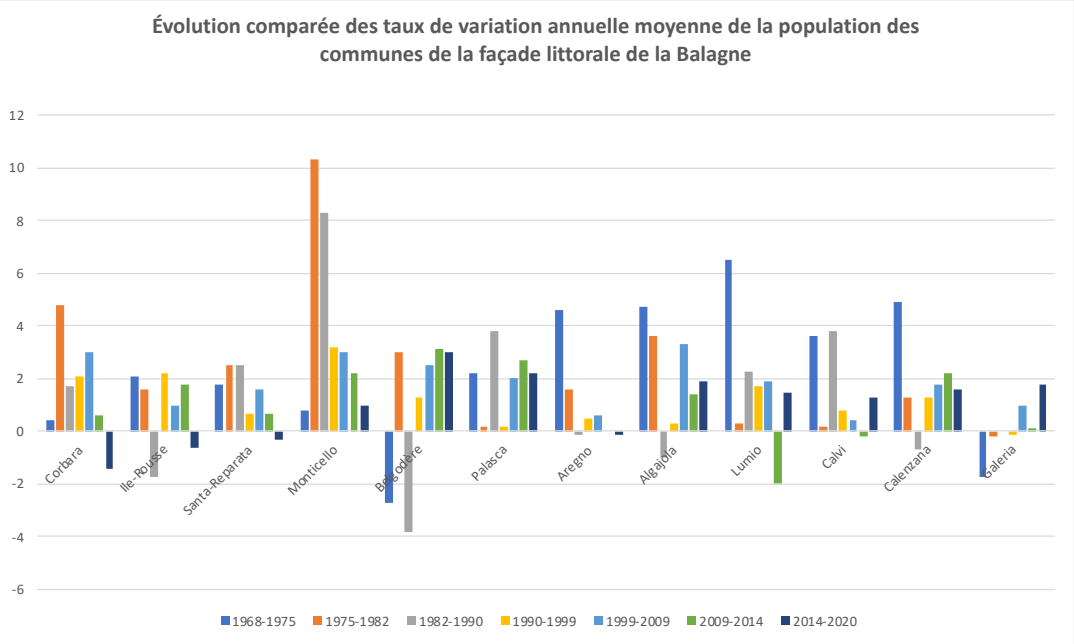
- qu'à l'exception de la commune de Galeria toutes les communes s'inscrivent en tendance longue (1968-2021) dans une dynamique de croissance démographique

- qu'à l'exception des communes de Calvi, Calenzana, Monticello et Belgodère, toutes les communes sont marquées par un tassement de leur croissance démographique au cours des dernières années

- que l'évolution comparée fait apparaître des tendances différentes entre les communes de «spécialisation touristique» (exemples de Corbara, Santa Reparata, Lumio) et les communes de «spécialisation résidentielle» (exemples de Monticello en tendance longue et de Calenzana et Belgodère en tendance récente).

- que l'analyse comparée des taux de variation annuelle moyenne de la population des différentes communes ne met en évidence aucune tendance significative avec pour toutes les communes des évolutions en «dent de scie». Cette observation doit faire relativiser la tendance contemporaine de fixation d'un taux moyen et uniforme pour établir des scénarios prospectifs, ce taux moyen n'ayant pas de sens intrinsèque et ne peut donc être qu'un indicateur (et non un objectif).





2. Analyses socio-économiques

2.2.3. Évolution de la structure démographique communale et mise en perspective dans le contexte supra-communal.

L'évolution de la structure démographique de la population de Corbara (histogramme ci-contre) fait clairement apparaître, au cours de la période récente :

- une nette diminution de la part relative de population jeune (moins de 14 ans)
- une nette diminution de la part relative des «jeunes actifs» (30-44 ans)
- une stabilité de la part relative des 45-59 ans
- une augmentation significative de la part des seniors (60-74 ans et surtout 75 ans et plus)

Ces différents indicateurs apparaissent significatifs d'une tendance au vieillissement de la population communale.

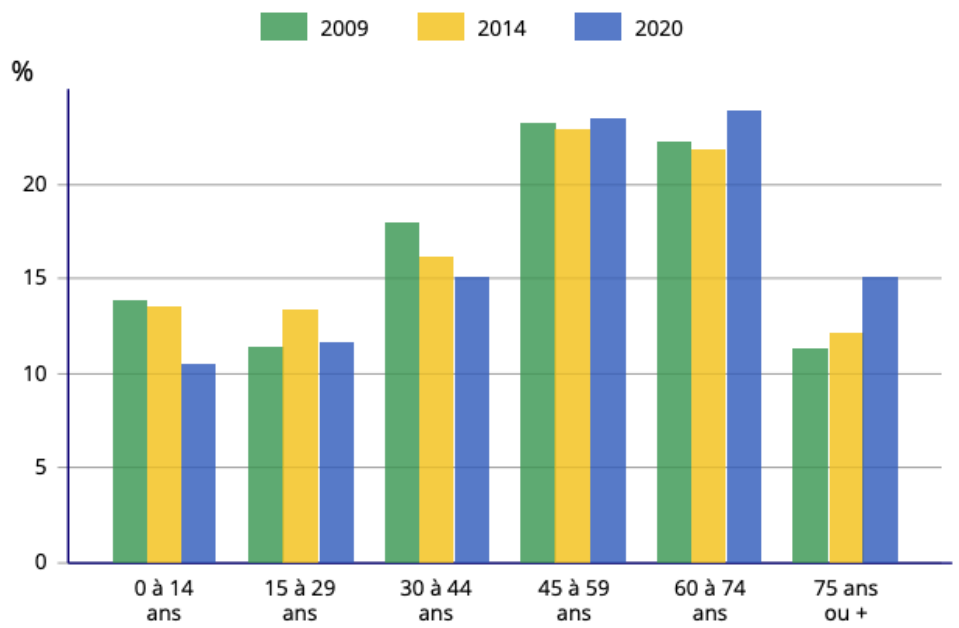
Il est là aussi intéressant et significatif de comparer l'évolution de la structure démographique de Corbara avec celle d'autres communes du littoral balanin (cf planche page suivante) qui fait apparaître une nette tendance au vieillissement pour les communes en «spécialisation touristique» (exemples de Corbara, Santa Reparata, Lumio) et inversement une tendance au «rajeunissement» (le rajeunissement s'entendant comme une augmentation de la part des populations jeunes) des communes en «spécialisation résidentielle» (exemples de Belgodère et Calenzana).

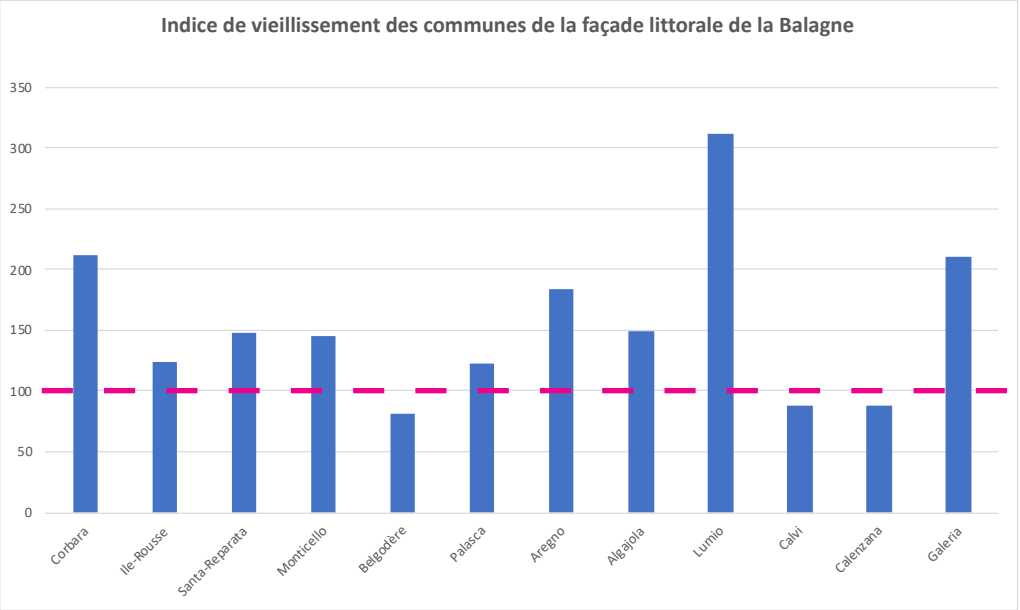
Il en résulte des situations très contrastées au niveau des indices de vieillissement par communes (cf ci-contre).

Pour rappel, l'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

On relève :

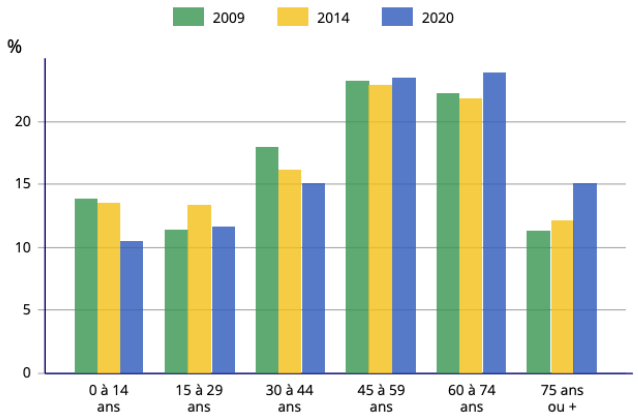
- un indice de vieillissement élevé voire très élevé sur les communes de Corbara, Galeria et surtout Lumio
- un indice de vieillissement sensiblement plus faible sur les communes en «spécialisation résidentielle» (Belgodère, Calvi, Calenzana).



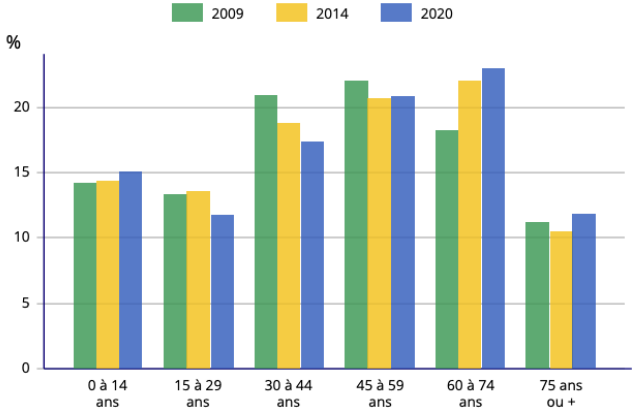


2. Analyses socio-économiques

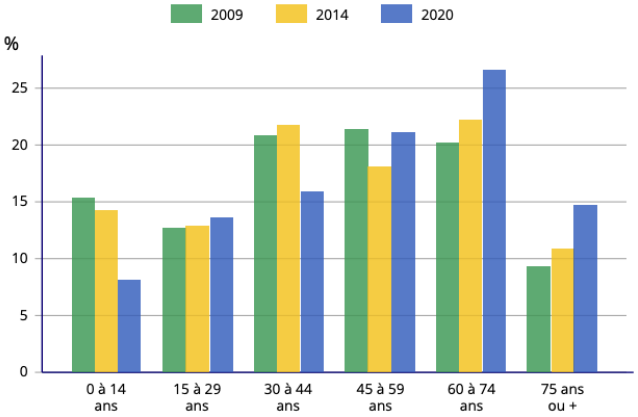
CORBARA



SANTA REPARATA

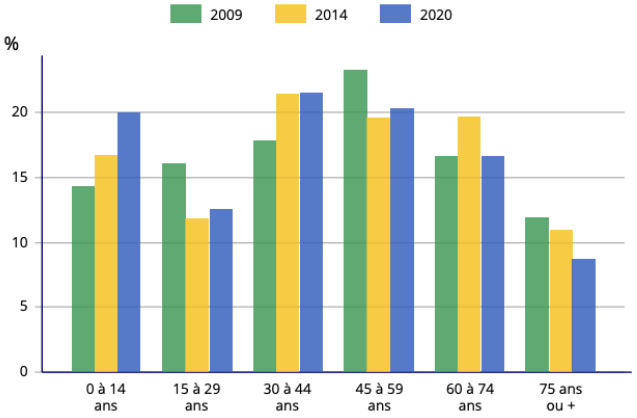


LUMIO

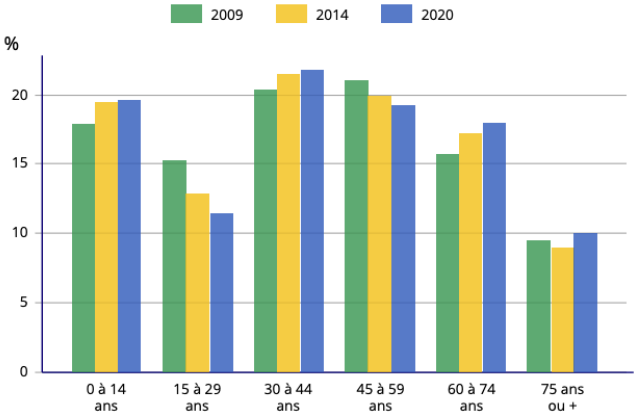


Analyse comparée des structures démographiques de six communes du littoral balanin :
- ci-dessus, trois communes (Corbara, Santa Reparata et Lumio) avec une tendance de vieillissement (baisse relative de la part des jeunes et jeunes actifs et inversement augmentation de la part relative des seniors)
- ci-dessous, trois communes (Belgodère, Calenzana et sur un profil plus contrasté Calvi) avec une tendance au rajeunissement (augmentation relative de la part des jeunes et des jeunes actifs sur Belgodère et Calenzana) ou a minima un vieillissement moins prononcé (Calvi)

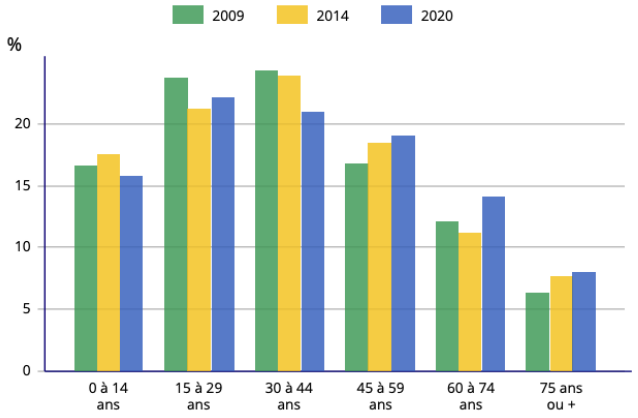
BELGODÈRE



CALENZANA



CALVI



2. Analyses socio-économiques

2.2.4. Évolution de la structure des ménages.

Outre une tendance au vieillissement, on observe également sur la période récente (2009-2020) une augmentation significative de la part des personnes vivant seules, notamment (cf ci-contre) :

- pour les populations les plus jeunes (20-24 ans)
- pour les populations les plus âgées (plus de 65 ans)
- pour les populations «d'âge médian» (40-54 ans)

Ces évolutions sont pour partie corollaires du vieillissement de la population et pour partie corollaires d'évolutions structurelles et sociétales (vie de couple plus tardive, séparation & divorces, etc...).

Au-delà du seul aspect statistique, ces évolutions ont un impact significatif sur l'occupation des logements.

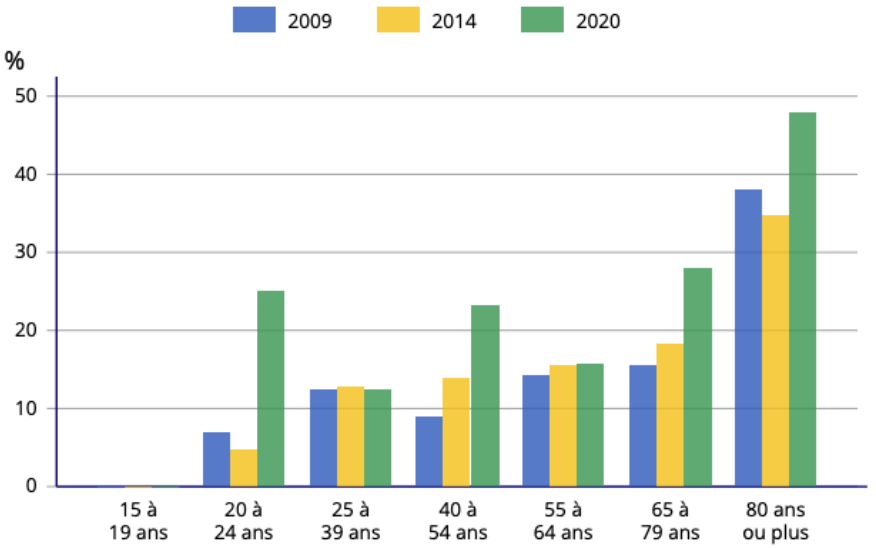
Ainsi, si entre 1968 et 1999 le nombre moyen d'occupants par résidence principale (taux de cohabitation) était relativement stable (aux alentours de 2,5 personnes par logement en moyenne lissée), on note depuis une vingtaine d'années une diminution continue et assez régulière de cet indicateur, qui s'établit aujourd'hui sous le seuil des 2 personnes par logements (cf ci-contre).

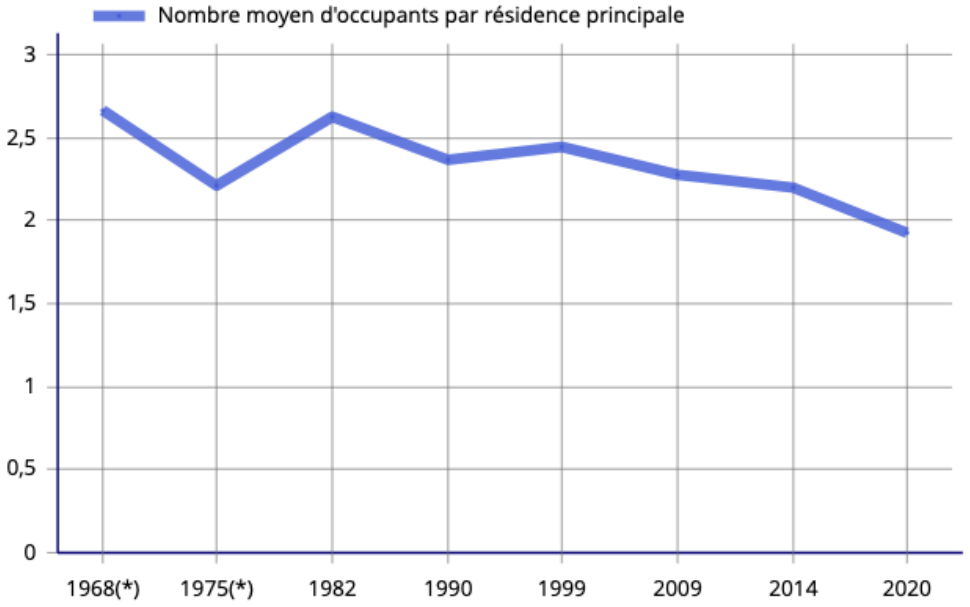
Si cet indicateur peut paraître de prime abord peu significatif, il est très important pour la détermination de la satisfaction des besoins en logements. Ainsi, à titre purement théorique et pour une population moyenne de 1000 habitants :

- besoin de 400 logements pour un taux de cohabitation de 2,5 personnes par logement
- besoin de 500 logements pour un taux de cohabitation de 2 personnes par logement

... soit un différentiel de 25%.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages





2. Analyses socio-économiques

2.3. Le logement.

2.3.1. Évolution du parc de logements.

Au cours des cinquante dernières années (1968-2020), le parc de logements de la commune de Corbara a connu une augmentation quasi constante, passant de 259 logements en 1968 à 1145 logements en 2020 (cf graphique ci-dessous).

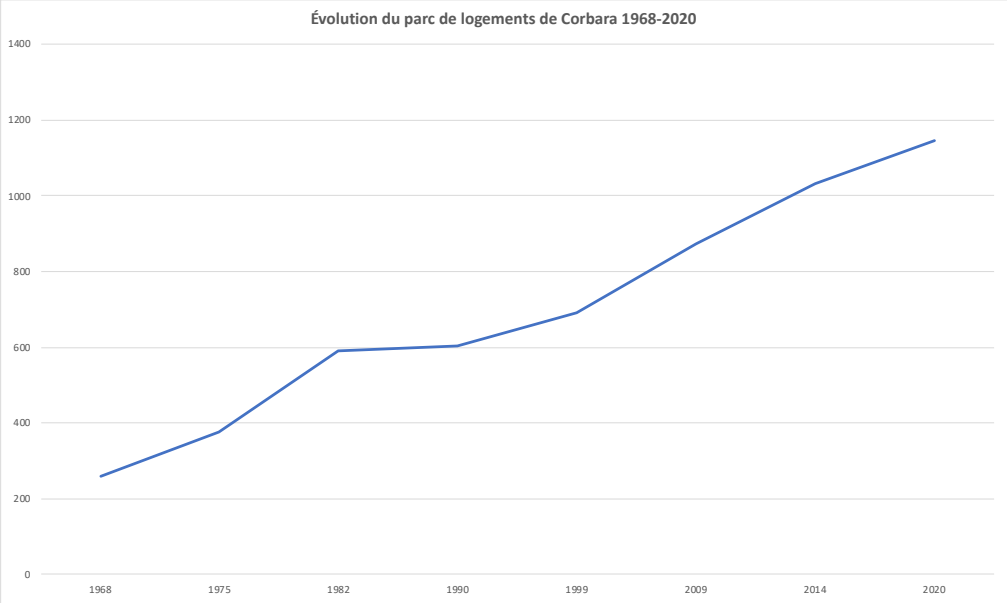
Dans le détail, on peut observer :

- que la croissance du parc de logements a été en tendance longue, relativement régulière, seule la période 1982-1990 semblant marquer une certaine stabilisation (plateau de la courbe)

- que contrairement à une idée reçue et largement répandue, le rythme de croissance a pu être sensiblement plus fort par le passé (exemple de la période 1975-1982 : +57%) qu'au cours des vingt dernières années (+26% entre 1999 et 2009, + 18% entre 2009 et 2014, +10% entre 2014 et 2020)

- que le rythme de croissance a été globalement régulier depuis le début des années 2000 jusqu'à aujourd'hui, sans effet d'accélérateur notable suite à l'approbation du PLU (en 2007)

- qu'au cours des dix dernières années la quasi totalité de la production de logements s'est faite sous forme d'habitat individuel (96% de la production), et notamment sous forme d'habitat individuel pur (81%), plus secondairement (15%) sous forme d'habitat individuel groupé (lotissement, permis d'aménager). Le nombre et la part relative de l'habitat en logement collectif est marginal.

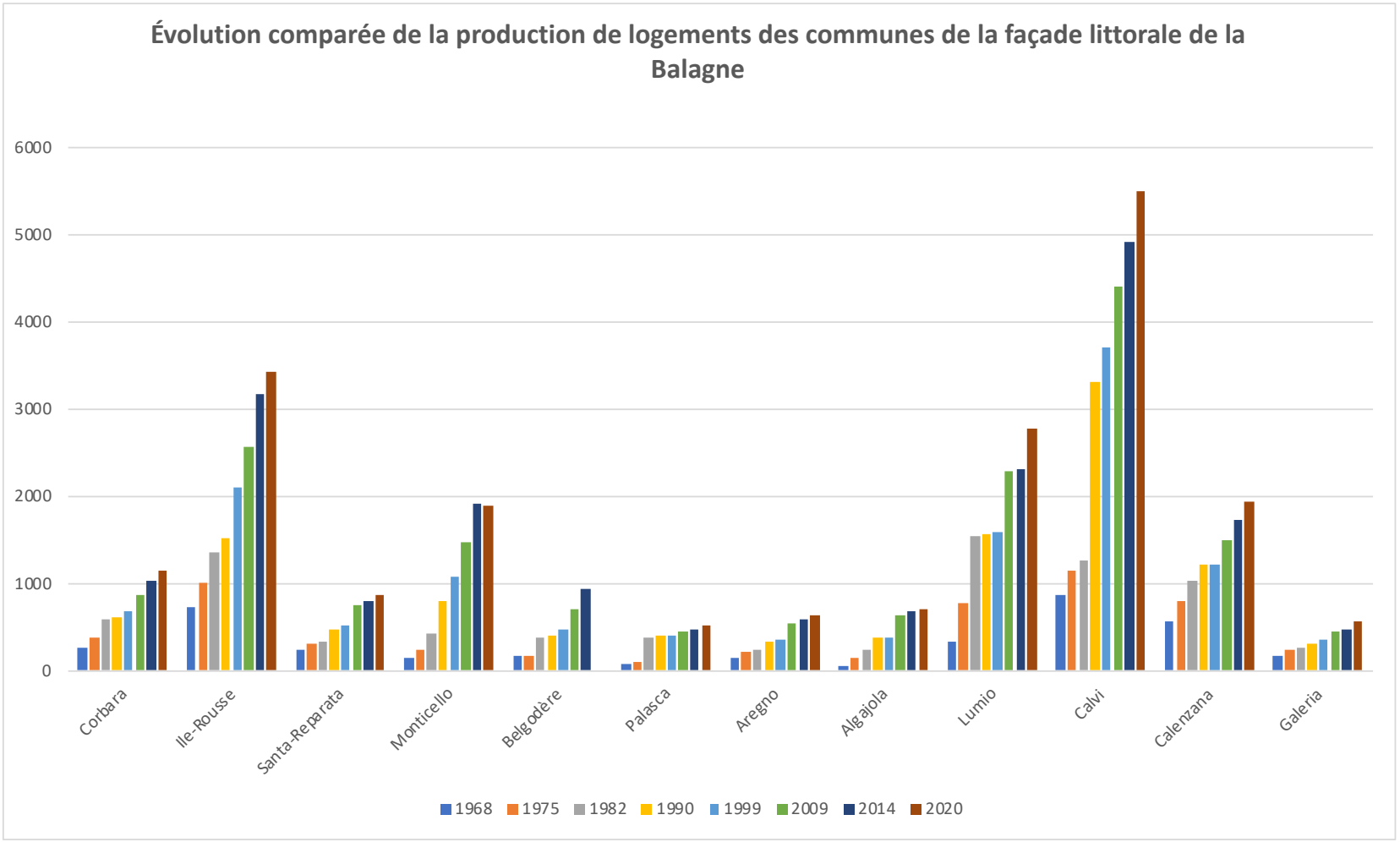


NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS A CORBARA DE 2013 A 2023 (SITADEL)					
Année	**Individuel pur**	**Individuel groupé**	**Logement collectif**	**Résidence**	**Total**
2013	8	5	0	0	**13**
2014	12	2	0	0	**14**
2015	13	0	0	0	**13**
2016	8	5	0	0	**13**
2017	17	2	0	0	**19**
2018	23	1	0	0	**24**
2019	26	2	2	0	**30**
2020	20	0	0	0	**20**
2021	14	2	2	0	**18**
2022	25	13	0	0	**38**
2023	25	3	6	0	**34**
Total	**191**	**35**	**10**	**0**	**236**
Part relative	**81%**	**15%**	**4%**	**0%**	

2. Analyses socio-économiques

Comme en matière d'analyse démographique, il est également intéressant de comparer la production de logements de la commune de Corbara avec celle des autres communes du littoral de la Balagne (cf graphique ci-dessous). Il en ressort notamment :

- que toutes les communes s'inscrivent en tendance longue dans une dynamique de croissance importante de leurs parcs de logements
- que la production la plus importante s'est faite sur les deux pôles urbains de Calvi et d'Ile Rousse
- que la production de logements a été plus importante sur les pôles secondaires de Monticello, Lumio et Calenzana que sur Corbara
- que la commune de Corbara se caractérise par un rythme de croissance globalement plus régulier dans le temps que la plupart des autres communes



2. Analyses socio-économiques

2.3.2. Évolution de la structuration du parc de logements.

L'analyse de l'évolution de la structuration du parc de logements de la commune de Corbara (graphiques ci-contre) met en exergue :

- qu'en tendance longue, la production de logements a surtout profité aux résidences secondaires, qui sont passées de 132 unités en 1968 à 678 unités en 2020, soit une multiplication par 5,13

- qu'en tendance longue, le nombre de résidences principales a toutefois connu une augmentation significative : 127 unités en 1968, 463 unités en 2020, soit une multiplication par 3,64

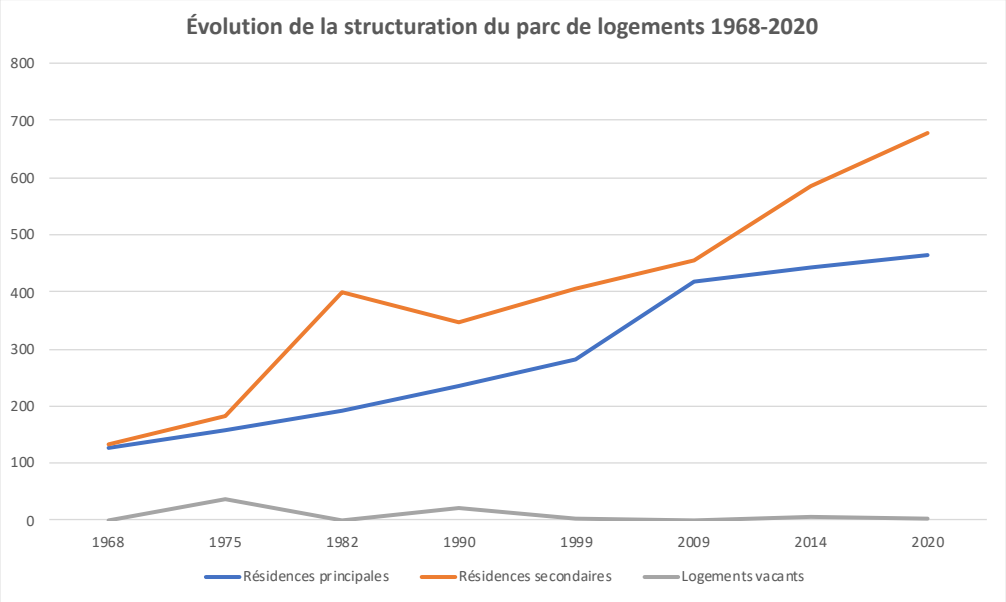
- que contrairement à une idée reçue et largement répandue, le plus gros pic de production de résidences secondaires ne s'est pas fait sur la période récente mais au cours de la période 1975-1982, avant de connaître un relatif tassement (1982-1990) ou une inflexion (1990-2009), puis un nouveau rebond important après 2009

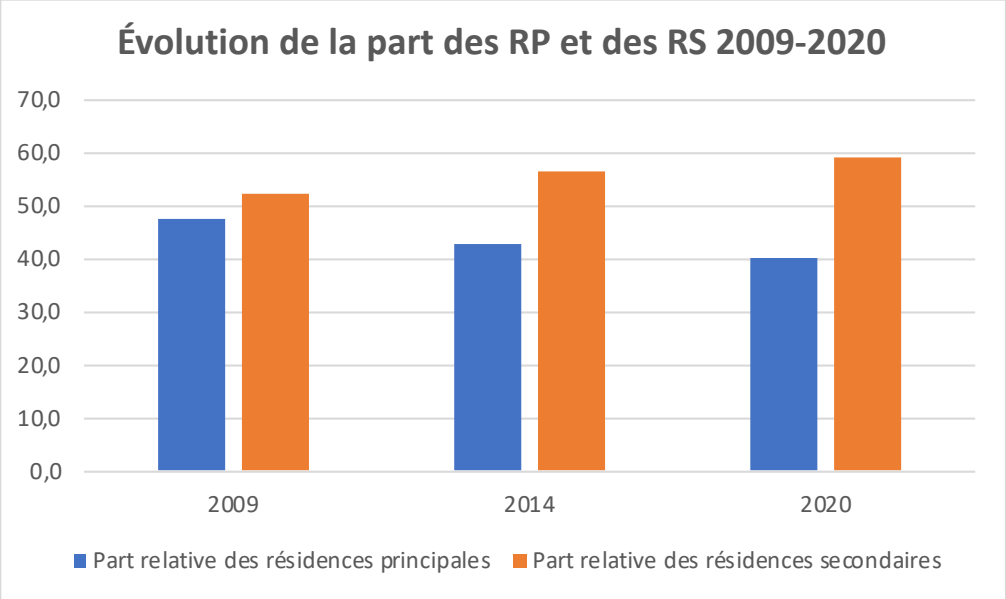
- que la courbe de l'évolution des résidences principales est en tendance longue beaucoup plus régulière que celle des résidences secondaires

- que le nombre de logements vacants est particulièrement faible sur l'ensemble de la période 1968-2020. Avec seulement 4 logements vacants en 2020, le taux de vacance est de 0,34%, soit un taux particulièrement faible à mettre en perspective avec le taux de 3,22% à l'échelle insulaire et de 9,3% à l'échelle nationale

- que si en 2009 le parc de logements était presque «équilibré» entre les parts respectives des résidences principales et des résidences secondaires, le déséquilibre au profit des résidences secondaires s'est creusé au cours des dix dernières années

- qu'en 2020, la part des résidences principales à l'échelle de Corbara (40,4%) est de près de vingt points inférieure à celle que l'on observe à l'échelle insulaire (59,4%)





2. Analyses socio-économiques

La comparaison sur la période récente (2009-2020) de la structuration du parc de logements de Corbara avec celle des autres communes du littoral balanin et avec l'échelle insulaire (graphiques ci-contre) fait apparaître :

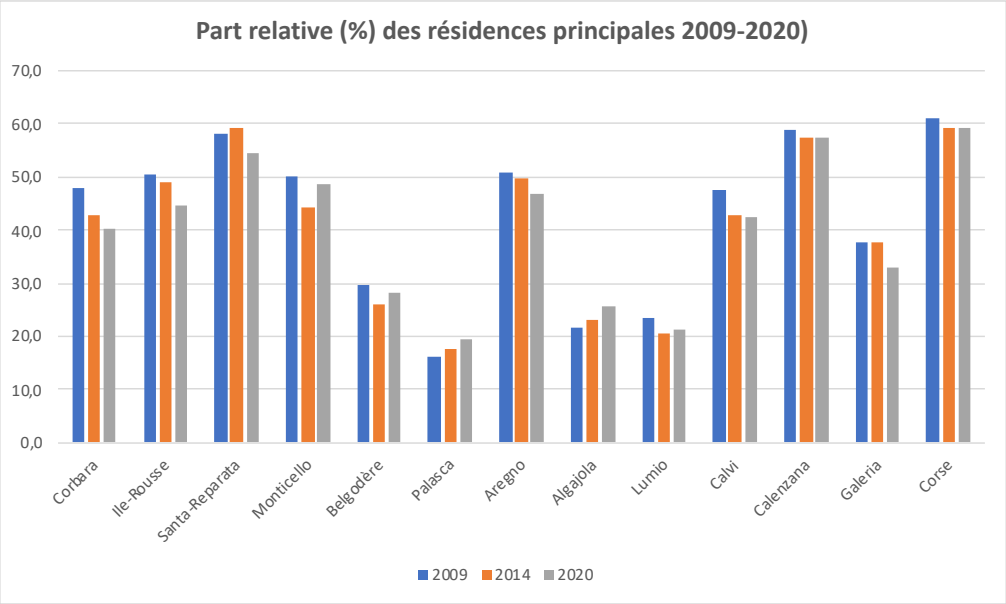
- que d'une manière générale la part relative des résidences principales a tendance à baisser sur la quasi totalité des communes (hormis sur les «petites» communes de Palasca et Algajola). Les communes littorales de la Balagne suivent ainsi une tendance que l'on peut observer à l'échelle insulaire, mais des proportions plus importantes.

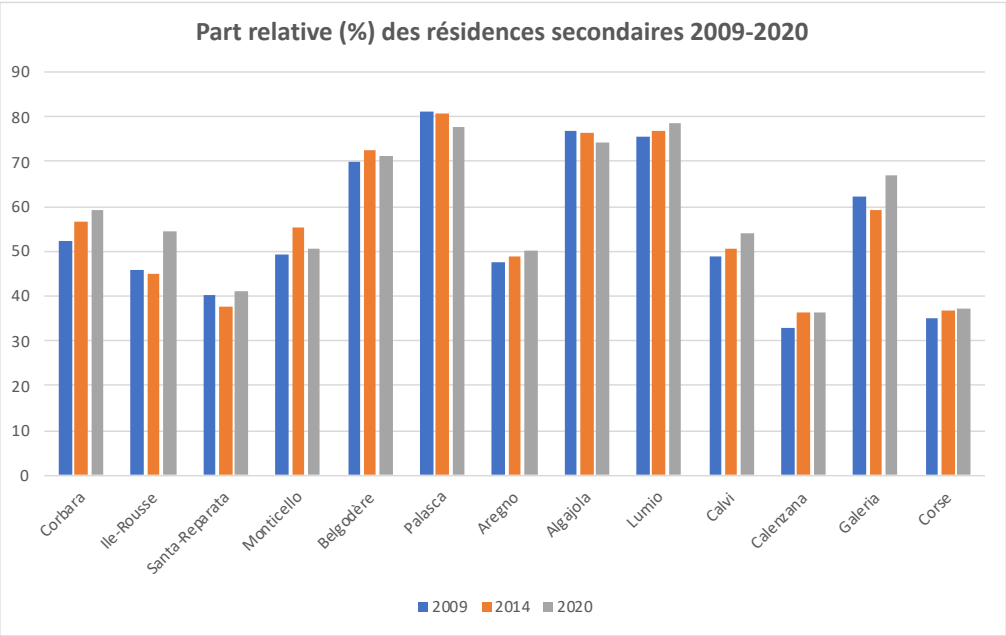
- qu'inversement et logiquement la part des résidences secondaires a tendance à augmenter sur la quasi totalité des communes.

- qu'à l'exception des communes de Calenzana et de Santa Reparata, la part relative des résidences principales est sensiblement (voire localement très sensiblement) plus faible sur toutes les communes du littoral balanin qu'à l'échelle insulaire. Inversement, la part des résidences secondaires y est sensiblement (voire localement très sensiblement) plus élevée.

- que la structuration en 2020 du parc de logements de la commune de Corbara se situe globalement dans la moyenne des observations que l'on peut faire à l'échelle du littoral de la Balagne, avec un profil moins «touristique» que certaines communes (comme par exemple les communes de Lumio, Palasca, Algajola, etc...) mais aussi moins «résidentiel» que certaines autres communes (comme par exemple les communes de Santa Reparata, Monticello, Calenzana, etc...).

Il est toutefois à noter que sur la période 2009-2020 la commune de Corbara fait partie (avec notamment la commune limitrophe d'Ile Rousse) des communes dont l'évolution de la structuration du parc de logements a été la plus significative (au profit de la part croissante des résidences secondaires).





2. Analyses socio-économiques

2.3.3. Composition et occupation du parc de logements.

L'analyse des différents indicateurs statistiques présentés ci-contre et ci-dessous fait apparaître les caractéristiques suivantes :

- un parc de logements très largement dominé par les maisons individuelles, mais une part des appartements en progression assez sensible sur la période récente

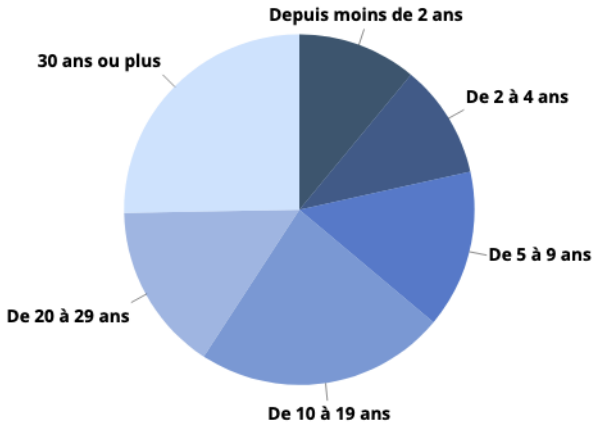
- un parc de résidences principales relativement anciennes avec 64,5% de résidences principales datant de plus de trente ans, et près d'un tiers d'entre elles construites sur la période 1971-1990

- une très large majorité de ménages propriétaires de leur résidence principale, et une faible proportion de locataires (21,7% en 2020 contre 39,5% à l'échelle insulaire)

- une ancienneté d'emménagement moyenne élevée (18,9 années contre 15,6 à l'échelle insulaire), notamment pour les propriétaires (22,4 années contre 20,5 à l'échelle insulaire)

- un fort «enracinement» des ménages avec 63,9% des ménages présents sur la commune depuis plus de 10 ans (contre 50,5% à l'échelle insulaire)

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



	2009	%	2014	%	2020	%
Maisons	*736*	*84,3*	*838*	*81,2*	*869*	*75,9*
Appartements	*127*	*14,6*	*183*	*17,8*	*263*	*23,0*

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	**463**	**100,0**
Avant 1919	*83*	*17,9*
De 1919 à 1945	*23*	*5,0*
De 1946 à 1970	*46*	*10,0*
De 1971 à 1990	*146*	*31,6*
De 1991 à 2005	*89*	*19,3*
De 2006 à 2017	*75*	*16,2*

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009		2014		2020			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	**417**	**100,0**	**443**	**100,0**	**463**	**100,0**	**893**	**18,9**
Propriétaire	304	72,8	327	73,8	343	74,1	654	22,4
Locataire	79	19,0	78	17,6	101	21,7	197	8,5
dont d'un logement HLM loué vide	*0*	*0,0*	*0*	*0,0*	*0*	*0,0*	*0*	
Logé gratuitement	34	8,3	38	8,6	19	4,2	42	10,4

2. Analyses socio-économiques

2.4. Les activités économiques.

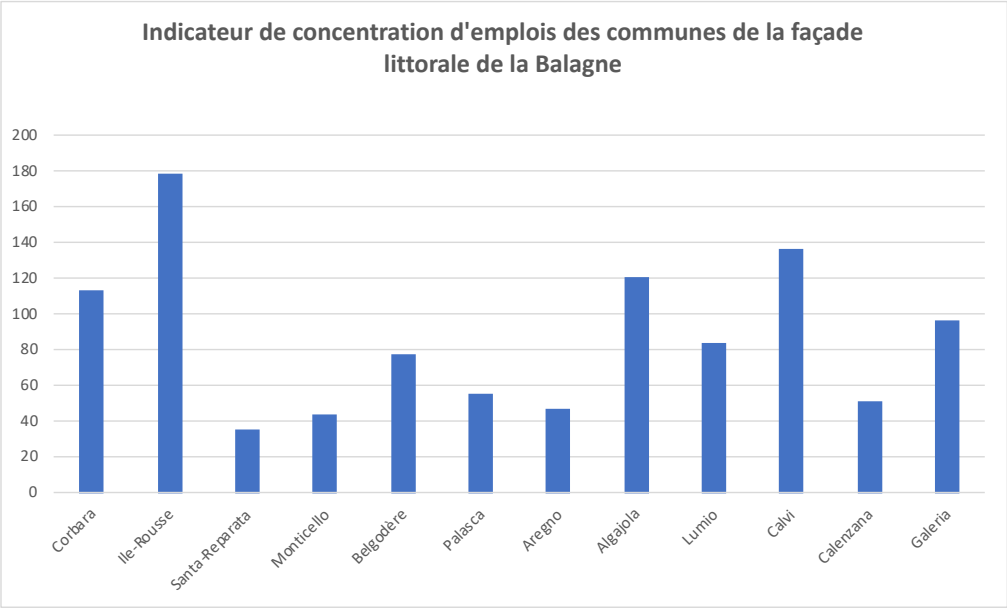
2.4.1. Taux d'activité et localisation des emplois.

En 2020, on recensait au sein de la population communale de Corbara 352 actifs ayant un emploi (cf indicateurs statistiques ci-contre).

Parmi ces actifs, on dénombre deux tiers d'actifs salariés et un tiers d'actifs non salariés. La part des actifs travaillant sur la commune même de Corbara est relativement stable au fil du temps et représente 4 actifs sur 10, tandis que 6 actifs sur 10 travaillent sur une autre commune que leur commune de résidence.

Il est à noter que l'on dénombre plus d'emplois sur la commune (402) que le nombre total d'actifs ayant un emploi, ce qui se traduit par un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) élevé (113,8 en 2020). Ainsi, si en 2020 un total de 210 actifs corbarais travaillaient en dehors de la commune, cette dernière attirait également un total de 260 actifs résidant sur d'autres communes et exerçant leur activité professionnelle sur la commune de Corbara.

La commune de Corbara est ainsi, avec les pôles urbains principaux de Calvi et Ile Rousse (et le cas particulier de la commune d'Algajola à faible population mais à forte capacité touristique) dans le «peloton de tête» en matière de concentration d'emplois, ce qui témoigne notamment de l'importance de sa zone d'activités dans le tissu et le fonctionnement économique de la Balagne.



	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**347**	**100**	**376**	**100**	**352**	**100**
Travaillent :						
dans la commune de résidence	143	41,1	154	41,0	142	40,3
dans une commune autre que la commune de résidence	204	58,9	222	59,0	210	59,7

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	**352**	**100,0**	**15,0**	**43,4**
Salariés	234	66,4	13,3	43,9
Non-salariés	118	33,6	18,4	42,6

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	359	399	402
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	348	376	353
Indicateur de concentration d'emploi	103,0	106,0	113,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	46,4	48,8	49,4

2. Analyses socio-économiques

2.4.2. Les typologies d'activités économiques.

Au 31 décembre 2020, on recensait sur la commune de Corbara un total de 165 établissements inscrits au répertoire des entreprises.

Avec 72 établissements, les activités de commerce de gros et de détail, de transports, d'hébergement et de restauration occupe une place prépondérante (43,6% des établissements), suivie par les activités de construction (12,7% des établissements).

Parmi les activités économiques, il y a lieu de souligner l'importance des activités touristiques.

Avec 2 hôtels (pour un total de 22 chambres), 2 campings (pour un total de 453 emplacements) et une résidence de tourisme (pour un total de 89 unités d'hébergement), la commune offre en effet une capacité d'accueil touristique importante.

Dans l'hypothèse d'une moyenne de 2 personnes par chambre d'hôtel, de 3 personnes par emplacement de camping et de 4 personnes par unité d'hébergement en résidence de tourisme, la fréquentation touristique hébergée peut ainsi être estimée lors des périodes de «plein régime» à 1759 personnes, auxquelles il faut ajouter la fréquentation des résidences secondaires et des locations saisonnières, très nombreuses sur la commune.

Cette capacité d'hébergement touristique est ainsi un moteur primordial de l'économie locale, du fait des emplois directs comme indirects (restauration, loisirs, commerces divers, etc...).

	Nombre	%
Ensemble	**165**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	15	9,1
Construction	21	12,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	72	43,6
Information et communication	1	0,6
Activités financières et d'assurance	8	4,8
Activités immobilières	16	9,7
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	17	10,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	4	2,4
Autres activités de services	11	6,7

	Hôtels	Chambres
Ensemble	**2**	**22**
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	1	16
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	1	6

	Terrains	Emplacements
Ensemble	**2**	**453**
1 étoile	1	120
2 étoiles	0	0
3 étoiles	1	333
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	**1**	**89**
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	1	89
Village vacances - Maison familiale	0	0
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

2. Analyses socio-économiques

2.5. L'agriculture.

En matière d'analyses socio-économiques, l'agriculture occupe une place spécifique puisqu'elle est à la fois une activité économique et un mode de gestion de l'espace.

2.5.1. Statistiques agricoles.

Au dernier recensement agricole de 2020, la commune de Corbara comptait 6 exploitations agricoles (chiffre stable par rapport au recensement de 2010) pour une Surface Agricole Utilisée (SAU) de 251 hectares (en diminution très nette de 42,7% par rapport à 2010 où la SAU était de 438 hectares.

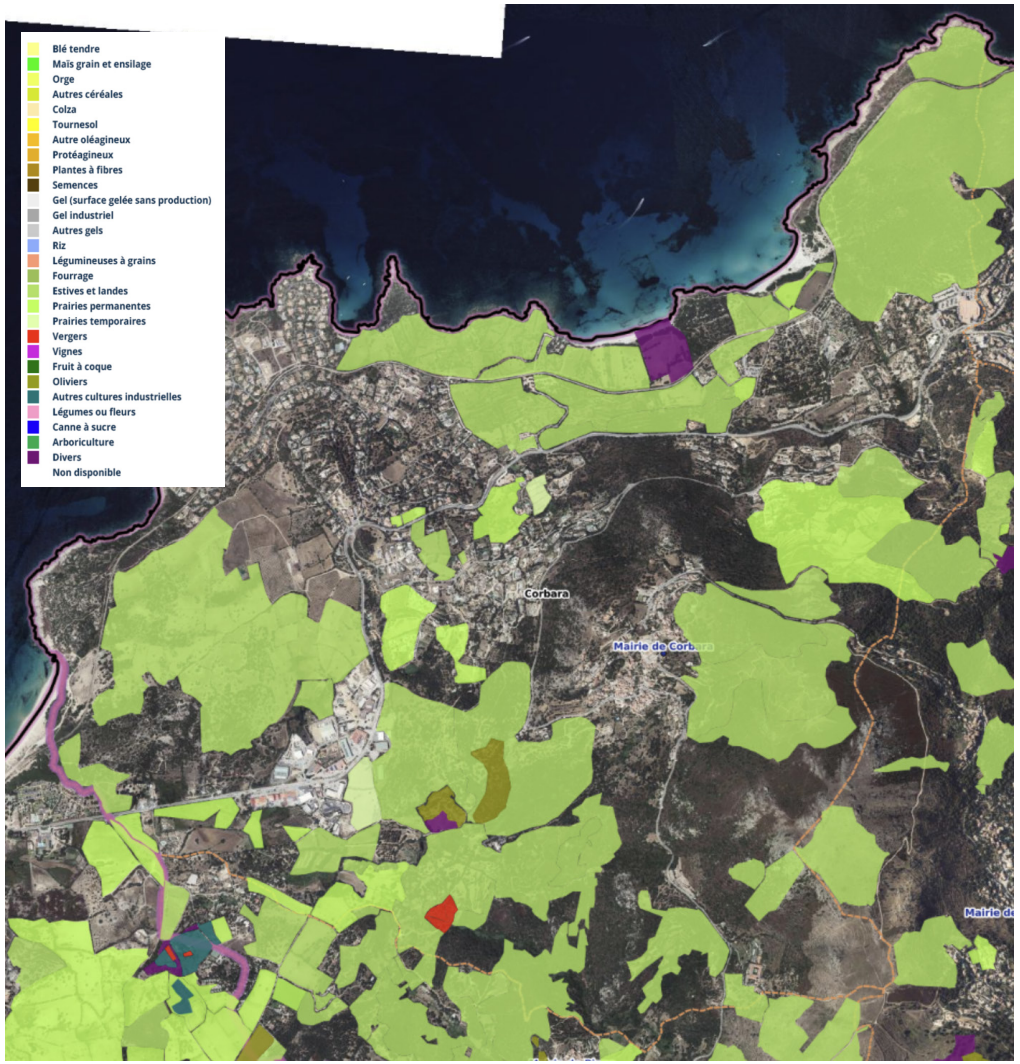
La production brute standard (PBS) était de 266.000 euros, en progression de 2,7% par rapport à 2010 (259.000 euros).

L'unité de gros bétail (UGB) était de 97, en baisse sensible (-39%) par rapport à 2010 (159), tandis que la production en équivalent temps plein (ETP) était en nette augmentation (+70,8%).

L'âge moyen des chefs d'exploitation était de 57 ans, en augmentation sensible par rapport à 2010 (53 ans).

Les surfaces cultivées étaient très largement dominées par les prairies (227 hectares sur les 251 hectares de SAU). Venaient ensuite les céréales (11 hectares) et les cultures fruitières (10 hectares).

La cartographie ci-contre issue du Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2023 localise les parcelles déclarées comme faisant l'objet d'une utilisation agricole, principalement sous forme de surfaces pastorales (prairies, ressources fourragères) et plus secondairement sous forme d'oléiculture et de verger.

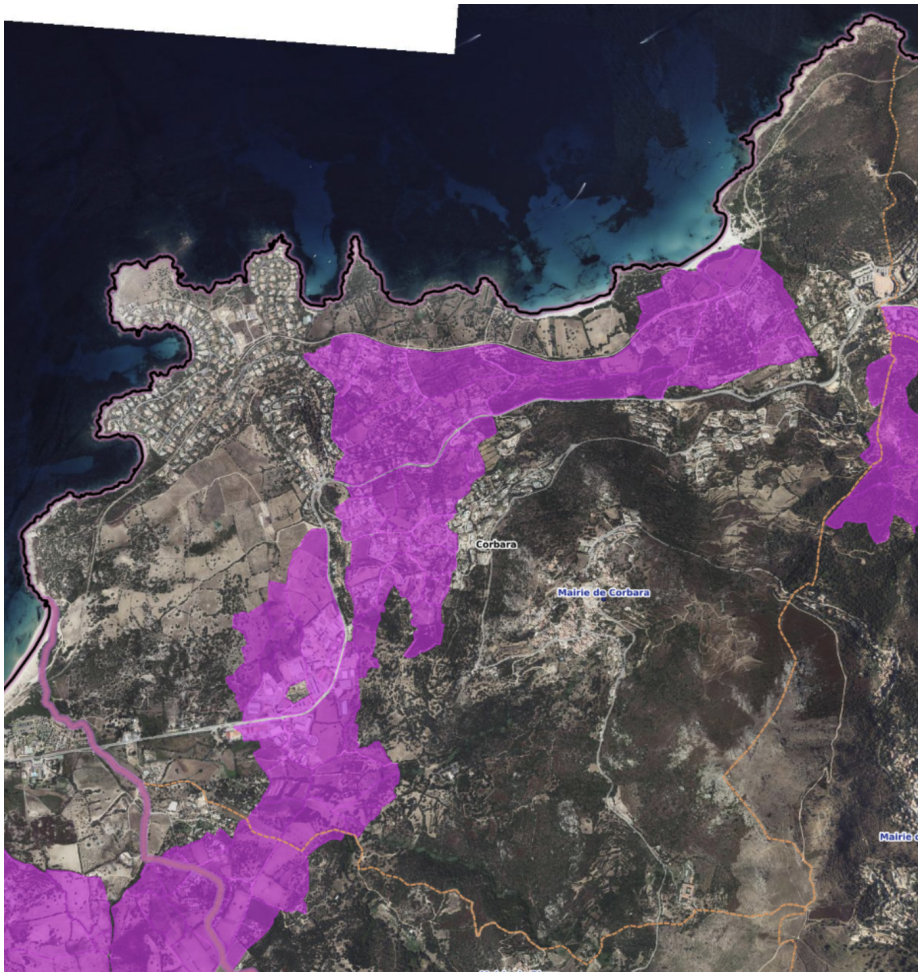


2. Analyses socio-économiques

2.5.2. Potentialités agricoles.

La commune de Corbara profite de 8 aires géographiques d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ou d'Appellation d'Origine Protégée (AOP) : le miel de Corse, le lonzo de Corse, l'huile d'olive de Corse, vin de Corse, vin de Corse/Calvi, coppa de Corse, jambon sec de Corse.

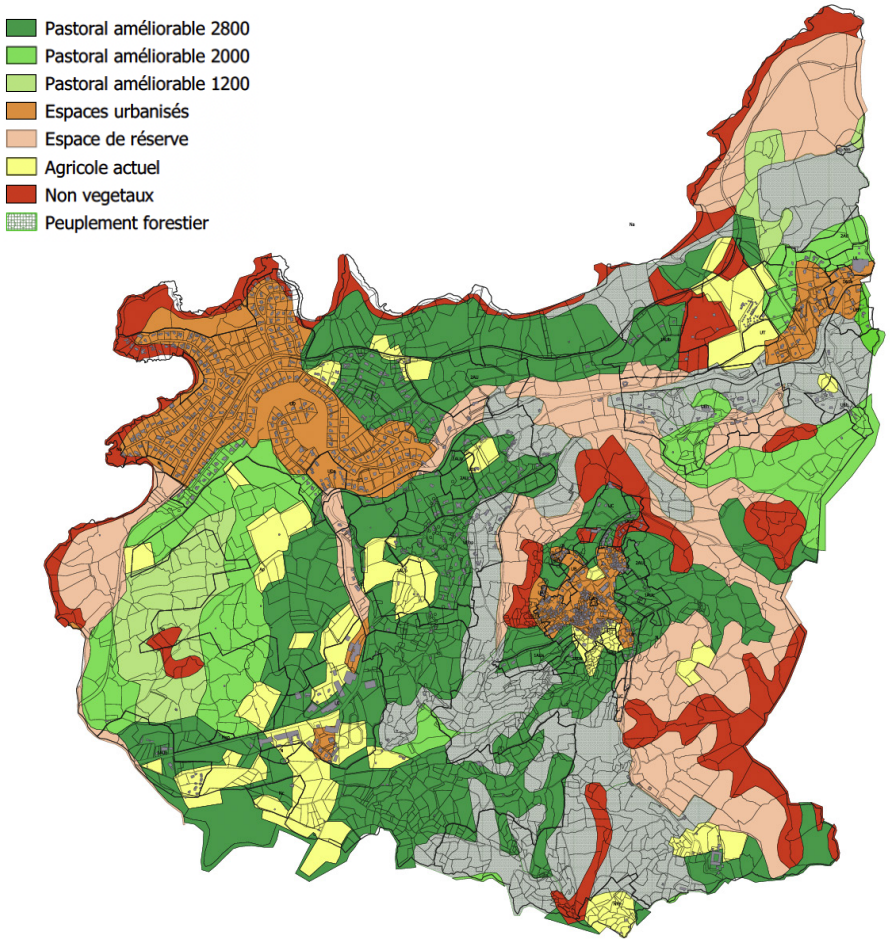
L'extrait cartographique ci-dessous localise les espaces en AOP/AOC vin de Corse et vin de Corse/Calvi en aplat de couleur violet.



La cartographie des potentialités de développement agro-pastoral (dite cartographie SODETEG) reproduite ci-dessous illustre également les importantes potentialités des sols avec notamment :

- d'importantes surfaces à très fortes potentialités (en vert foncé, pastoral améliorable 2800)

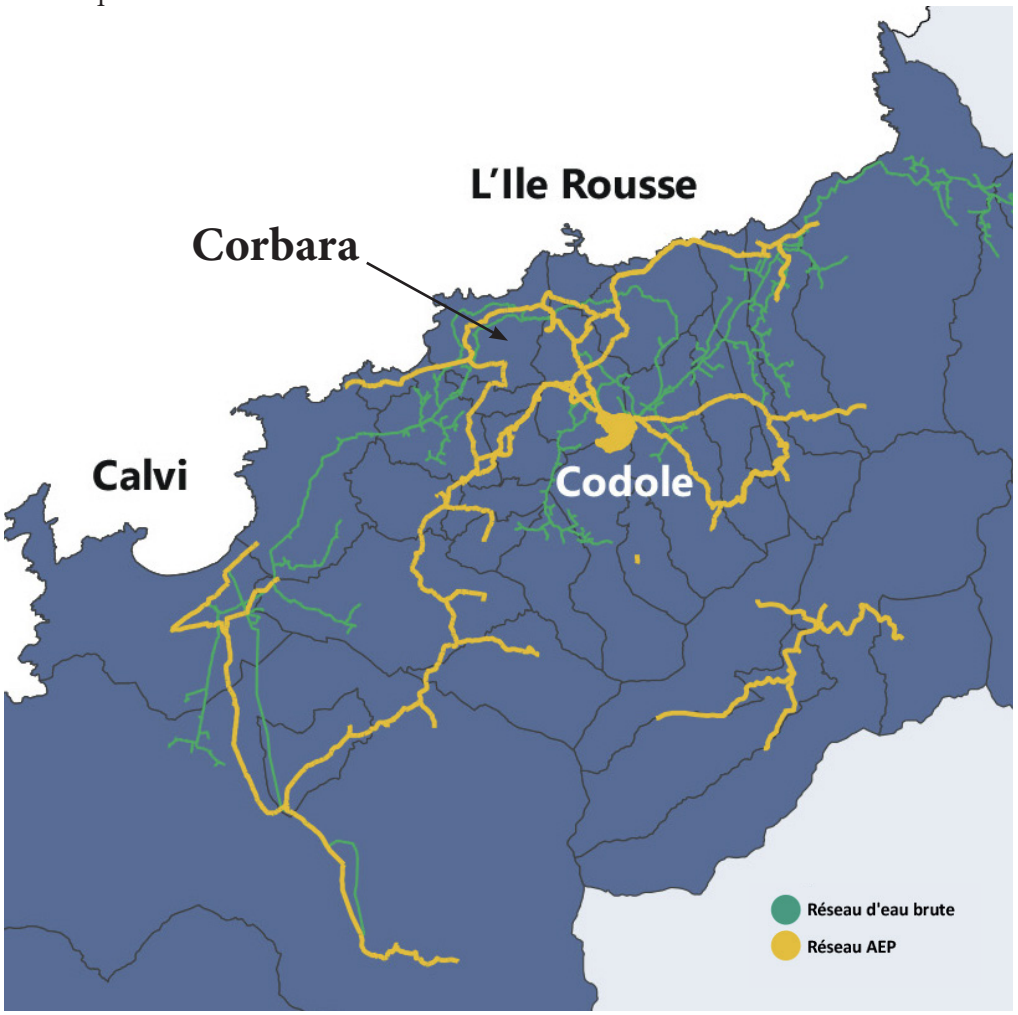
- d'importantes surfaces à fortes potentialités (en vert plus clair, pastoral améliorable 2000).



2. Analyses socio-économiques

Au titre des potentialités agricoles il y a également lieu de noter les potentialités en lien avec les possibilités d'irrigation grâce au réseau d'eau brute de l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse (OEHC) qui dessert une partie du territoire communal de Corbara à partir de la réserve d'eau de 6,6 millions de m3 du barrage de Codole (illustration ci-dessous).

Enfin, toujours au nombre des potentialités, il faut citer les possibilités de développement des circuits courts et de l'agro-tourisme en lien notamment avec son importante activité touristique estivale.



2.5.3. Les contraintes à l'agriculture.

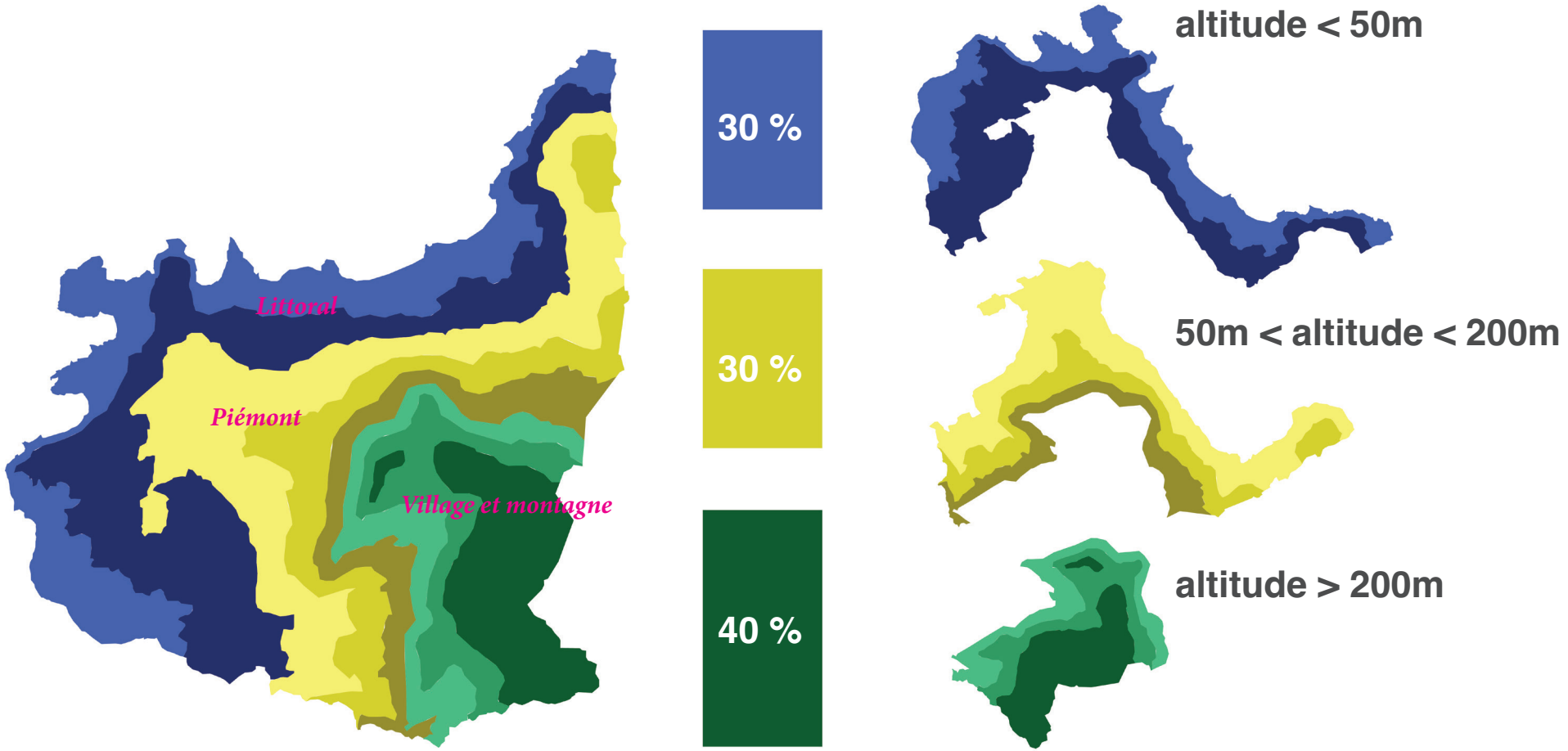
L'agriculture est contrainte par des critères physiques, notamment la topographie (ci-dessous la carte des pentes supérieures à 10%), mais la déprise agricole est surtout le fait de la pression foncière et urbaine, dans un contexte de très forte pression résidentielle et touristique.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.1. Le territoire : présentation générale.

Bien que de superficie relativement réduite (1015 hectares), le territoire de Corbara présente trois entités spatiales aux caractéristiques bien spécifiques :
- une entité «littoral» d'une altimétrie inférieure à 50 mètres
- une entité «piémont» d'une altimétrie comprise entre 50 et 200 mètres
- une entité «village et montagne» d'une altimétrie supérieure à 200 m et s'étageant jusqu'à la côte 561 mètres au sommet de la Cima di Sant'Angelo

Chacune de ces trois entités recouvre schématiquement un tiers du territoire communal et a très étroitement conditionné au fil du temps l'organisation fonctionnelle de la commune.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.2. Le territoire : une histoire séculaire, des évolutions spectaculaires.

3.2.1. Les «origines»

La première représentation cartographique du territoire de Corbara est celle issue du Plan Terrier élaboré dans la seconde moitié du 18 ème siècle (1770-1796) et dont un extrait est présenté ci-contre et zoom ci-dessous.
Bien qu'ancienne, cette cartographie fait parfaitement apparaître :
- la structuration du territoire, notamment topographique qui dessine les différentes entités territoriales
- les différents axes de circulation (chemin d'Algajola à l'Isle Rousse par le piémont, chemin d'Algajola à Corbara, chemin des crêtes de Corbara à Santa Reparata, etc....)
- la localisation du bâti qui se concentre principalement sur le village mais avec également du bâti dispersé sur le piémont (toponyme la Carbonaja).
- la localisation des fontaines indiquant les sources (sur le village, sur Acqua Niella, etc...)

3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.2. Le 19 ème siècle

La carte d'État Major sur le territoire Corse (extrait ci-contre et zoom ci-dessous) fut éditée en 1880.

Elle «confirme» la cartographie initiale du Plan Terrier au niveau des grandes entités territoriales et fait également apparaître :
- le tracé de l'actuelle route territoriale 30 (alors appelée Route Impériale n°199 d'Ajaccio à Bastia). Au delà de la seule commune de Corbara, le caractère structurant de cet axe apparaît dès cette période sur l'ensemble du territoire de la Balagne.
- le tracé de l'actuelle route départementale 151 reliant le village de Corbara à Ile Rousse.
- la localisation du bâti avec d'une part le village et d'autre part le bâti plus dispersé sur la partie piémont.

Sur cette carte d'État Major le tracé de la voie ferrée dont les travaux ont débuté en 1886 pour une ouverture de la ligne en 1890 n'apparaît logiquement pas.
En revanche, le sémaphore est d'ores et déjà présent.

3. Analyses territoriales et spatiales

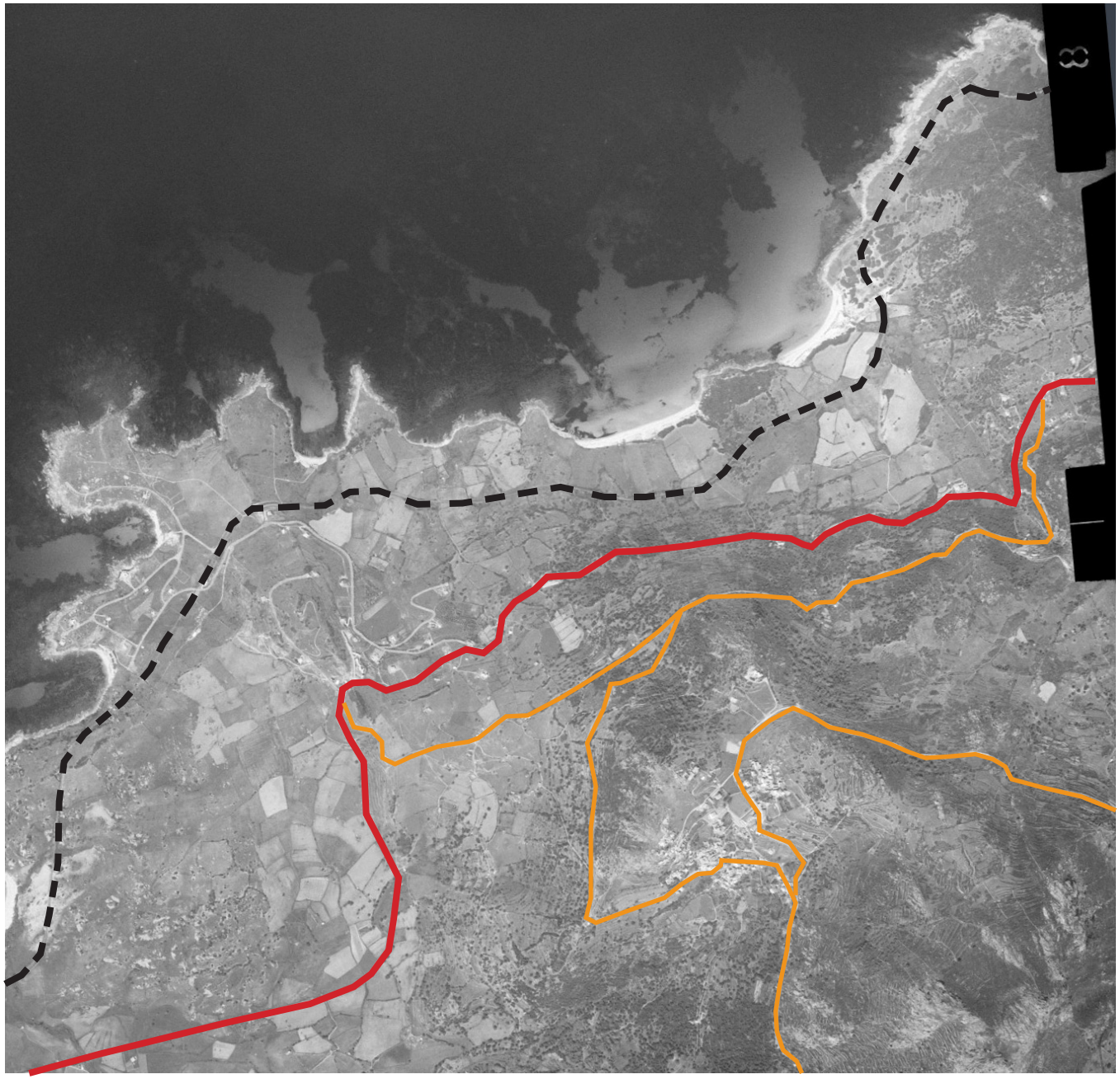
3.2.3. Photographie aérienne 1959

Les premières photographies aériennes disponibles datent du milieu du 20 ème siècle.
Sur la photo ci-contre datant de 1959, on distingue très clairement :
- le tracé de l'actuelle RT30 (en rouge) et du réseau de routes départementales (en orange)
- le tracé de la voie ferrée (en tirets noirs)
- une partie littorale vierge de toute urbanisation et quasiment vierge de tout boisement, avec une occupation des sols agricole
- la partie de piémont localement aménagée en terrasses de cultures épousant les lignes de forces du relief
- une «urbanisation» qui se concentre presque exclusivement sur la partie villageoise (cf zoom ci-dessous), avec seulement quelques paillers épars sur la partie du piémont

3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.4. Photographie aérienne 1968

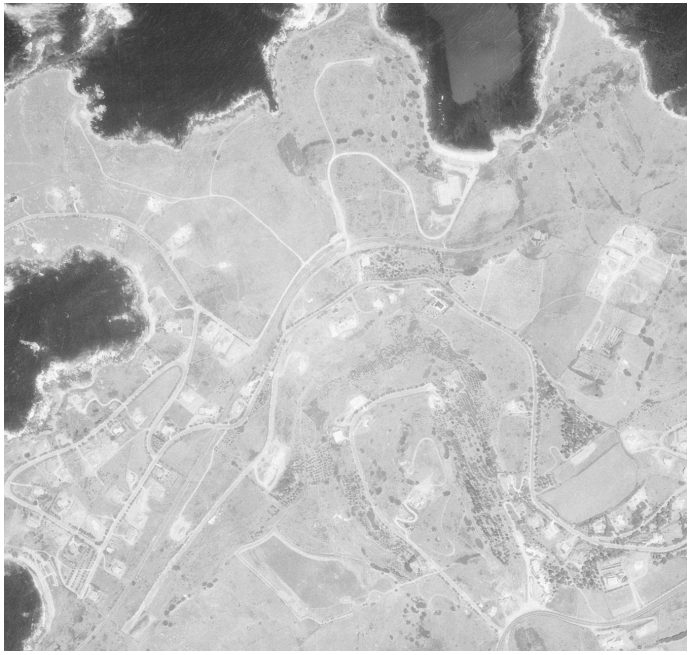
Dix ans plus tard, en 1968 (photo ci-contre & zoom ci-dessous), la principale évolution est le début d'une dynamique d'urbanisation sur le secteur de la Marine de Davia, suite à l'autorisation administrative d'une opération de lotissement (1959).
La trame de desserte viaire a été réalisée et les premières constructions ont été édifiées, dans un premier temps de manière très éparses, dont notamment un certain nombre d'habitations très proches du linéaire littoral.
On note également :
- l'apparition de quelques habitations éparses sur le secteur de Fogata
- une densification progressive de la trame boisée qui se substitue localement à d'anciennes zones agricoles

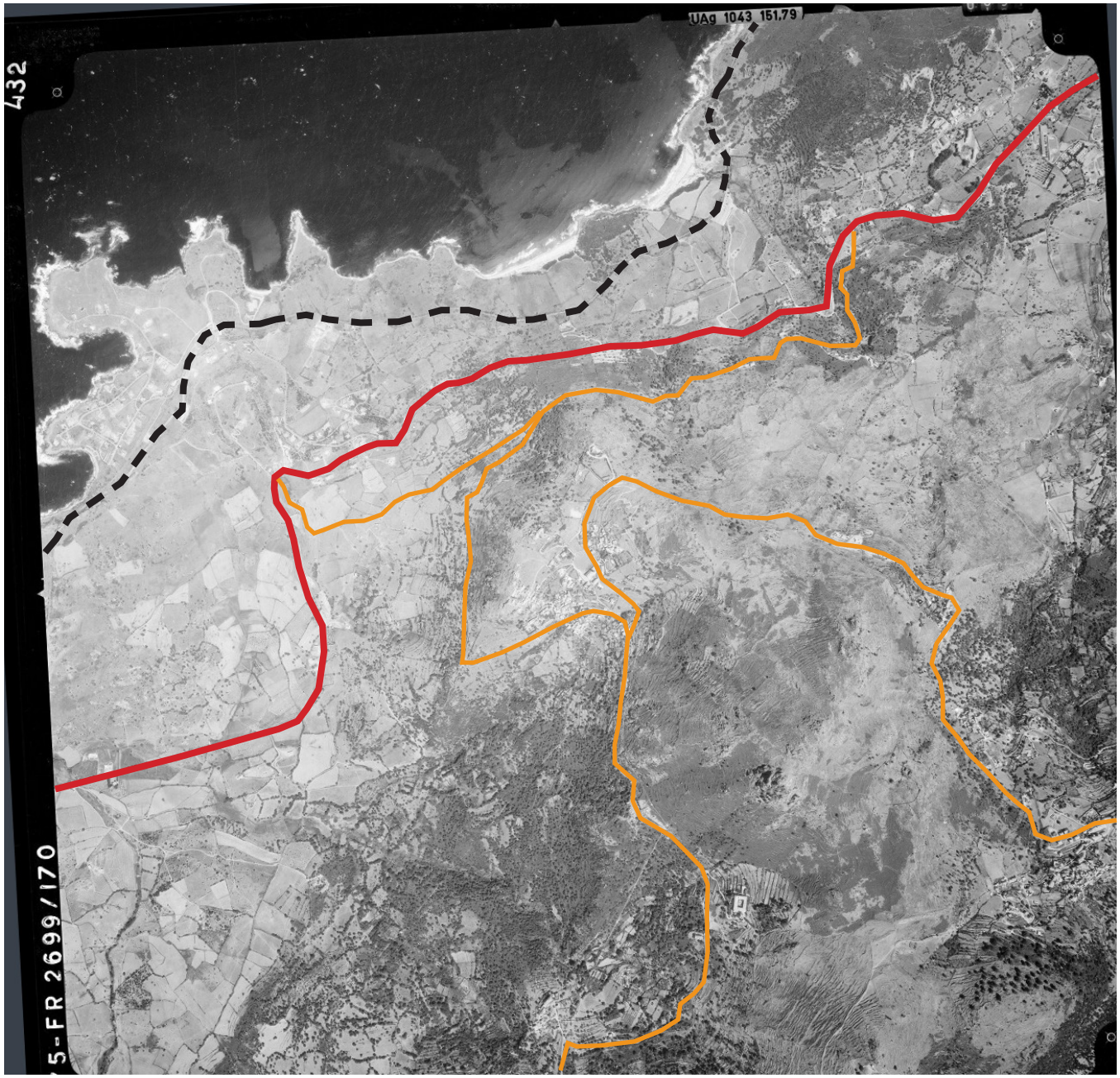


3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.5. Photographie aérienne 1975

La période 1968-1975 marque le début de la dynamique de production de logement avec environ 115 nouveaux logements présents sur la commune (cf titre 2).
Pour autant, à la comparaison des deux photographies aériennes 1968 et 1975, on n'observe encore que peu d'évolutions, avec toutefois :
- une augmentation du nombre de constructions sur le secteur de la Marine de Davia (cf zoom ci-dessous)
- l'apparition de quelques constructions éparses sur les secteurs d'Acqua Niella et Fogata (qui poursuivent une dynamique que l'on observe également sur la commune voisine d'Ile Rousse)

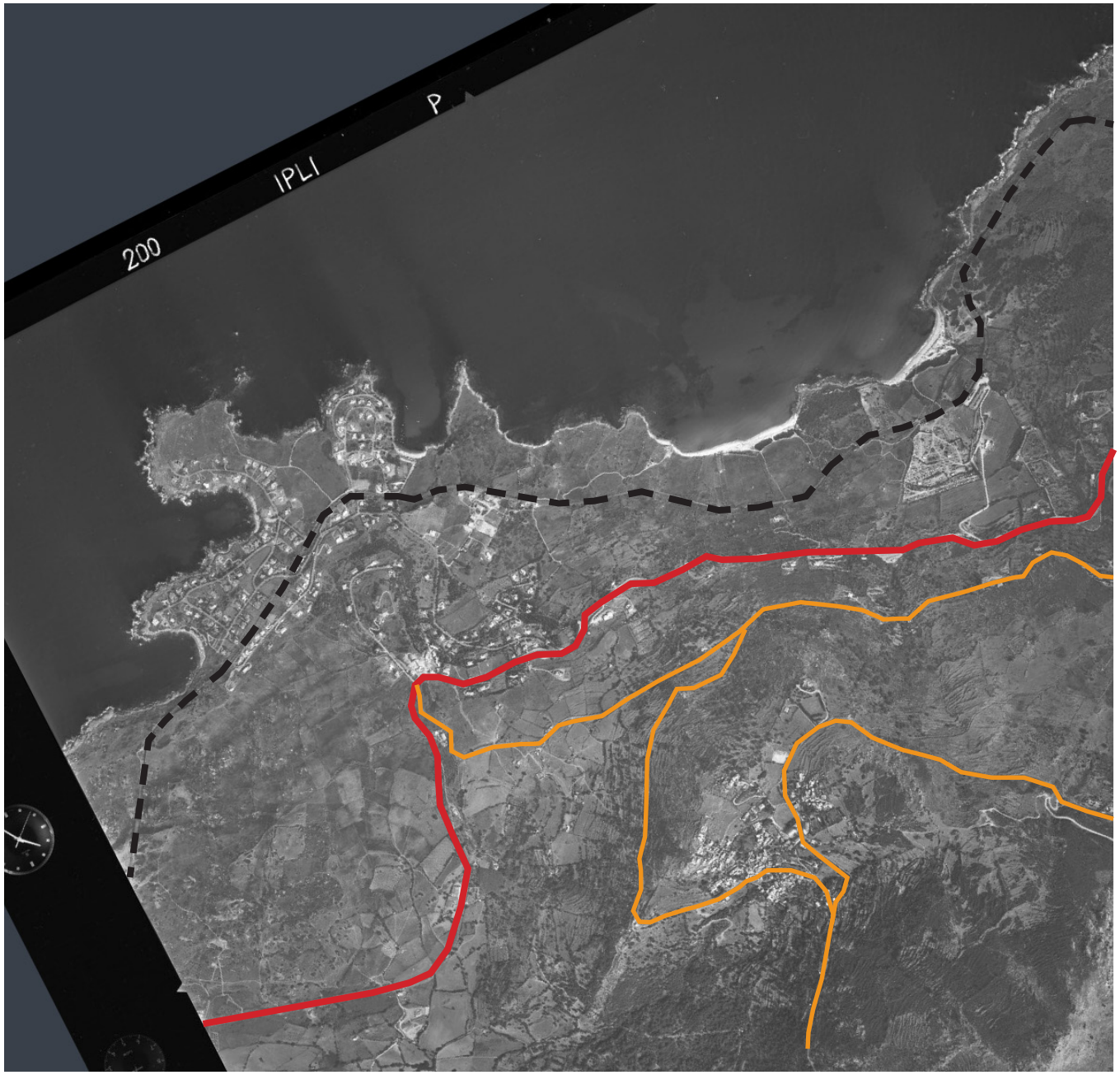




3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.6. Photographie aérienne 1982

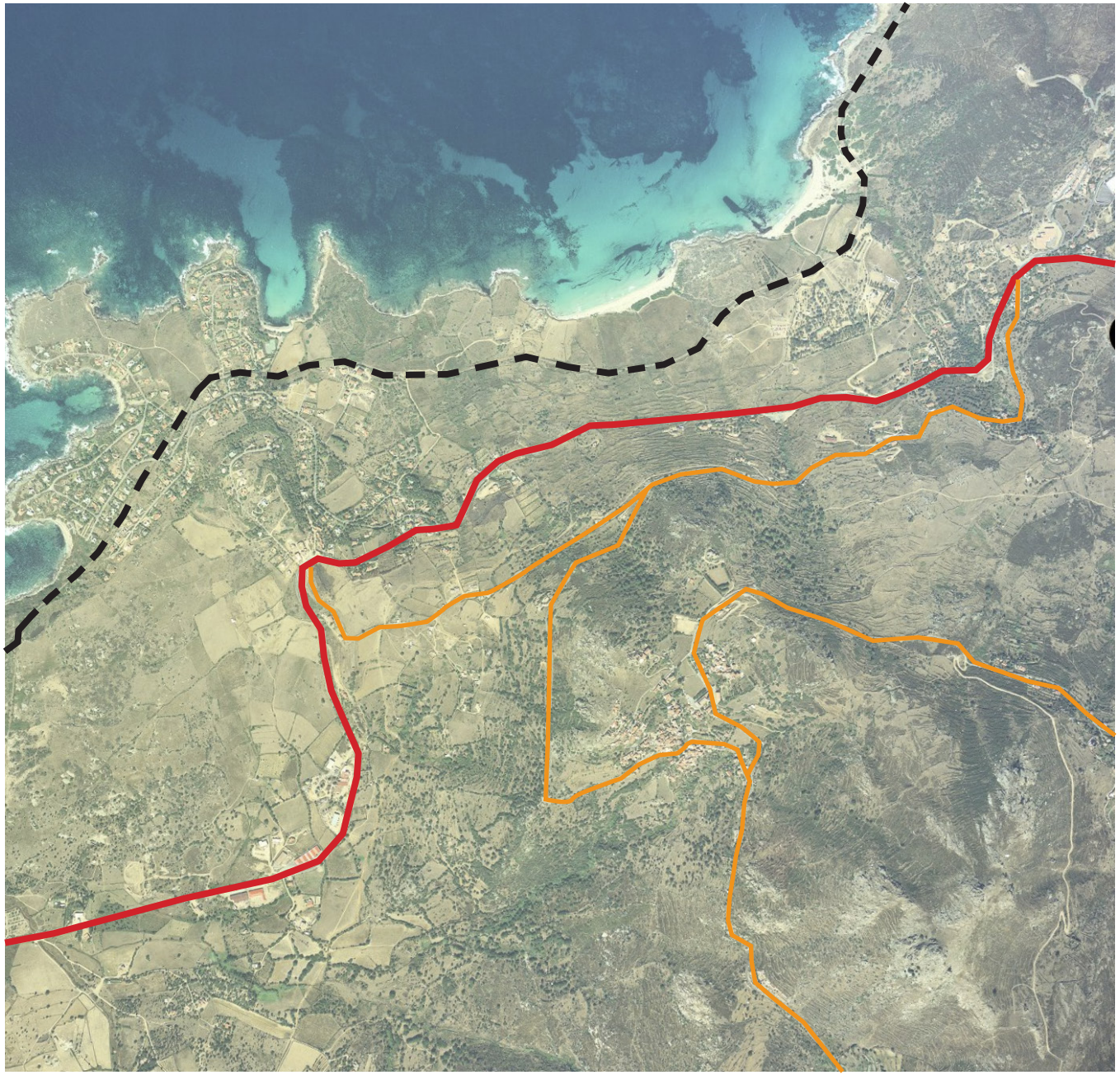
Entre 1975 et 1982, la dynamique de production de logements s'est accélérée avec plus de 200 nouveaux logements créés sur la commune.
Cette accélération commence à devenir perceptible sur photographie aérienne, notamment sur le secteur de Davia avec une augmentation significative du nombre de maisons individuelles au sein du lotissement et également de l'habitat collectif sur le secteur du Curzo.
Cette période est également marquée par le confortement des fonctions touristiques avec la création du vaste camping de Bodri (cf zoom ci-dessous) sur une superficie initialement aménagée d'environ 6,5 hectares à moins de 200 mètres de la plage. On note également l'apparition des premiers établissements de plage.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.7. Photographie aérienne 1990

La photographie aérienne de 1990 marque la poursuite de la dynamique d'urbanisation avec notamment :
- le confortement de la Marine de Davia qui s'étoffe et s'agrémente progressivement d'un couvert arboré
- un développement de l'habitat individuel épars sur les secteurs de Fogata et Acqua Niella
- le développement significatif des activités économiques avec l'émergence progressive de la zone d'activités sur le secteur de San Cipriano (cf zoom ci-dessous) et de la grande surface commerciale sur le secteur de Fogata, au contact de la commune voisine d'Ile Rousse



3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.8. Photographie aérienne 2002

En 2002, on recense plus de 700 logements et une population qui a plus que doublé en moins de vingt ans.
Les différents secteurs urbanisés (Davia, Fogata, Acqua Niella, etc..) se densifient et les activités économiques se renforcent (zone d'activités, confortement de la grande surface commerciale, renforcement des fonctions touristiques notamment sur le secteur de Bodri avec la création d'une résidence de tourisme sous forme de mobil-homes accolée au camping déjà existant).
Cette période marque également les prémices d'une urbanisation sur le secteur de Carbunaghja (cf zoom ci-dessous) par réhabilitation des anciens paillers historiquement implantés sur le secteur et par la construction de nombreuses nouvelles habitations.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.9. Photographie aérienne 2011

En 2011 la commune compte plus de 900 logements pour une population de quasiment 1000 habitants.
Les différents secteurs urbanisés qu'ils soient sur le village ou dans les quartiers pavillonnaires sont confortés (renforcement des équipements publics du village avec par exemple la création d'un nouveau groupe scolaire) et densifiés.
Sur certains secteurs comme par exemple la Marine de Davia, l'urbanisation prend une forme presque achevée avec la construction de quasiment tous les lots et le renforcement très net du couvert arboré des jardins d'agrément, dans une logique résidentielle de «parc urbanisé» (cf zoom ci-dessous).

3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.10. Photographie aérienne 2021

Enfin, la photographie aérienne ci-contre illustre la situation actuelle du territoire communal corbarais.
Tous les secteurs urbanisés et quelles que soient leurs destinations et leurs formes urbaines (village, espaces résidentiels, espaces touristiques, espaces économiques) se sont densifiés et présentent leurs physionomies actuelles.
Sur la période récente, les évolutions les plus significatives sont sur les secteurs de Carbunaghja (cf zoom ci-dessous) et d'Acqua Niella, les autres secteurs résidentiels étant déjà préalablement quasiment achevés.
Sur l'ensemble des cinquante dernières années on note donc un développement urbain important mais aussi la préservation totale de nombreux autres secteurs ayant conservé leur vocation agricole ou naturelle, ainsi qu'un net renforcement de la densité arborée sur l'ensemble de la commune, dessinant ainsi le cadre de vie d'aujourd'hui.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.3. Le territoire : un exemple de mutations mais aussi de résilience.

Si le territoire de Corbara a connu d'importantes évolutions et mutations au cours des soixante dernières années, il faut aussi souligner sa très forte capacité de résilience. Un exemple avec le secteur de Bodri, illustré au travers de ces deux planches et de quatre photographies aériennes (1959-1982-2002-2021).
En 1959 (ci-dessous à gauche), l'ensemble du secteur est totalement vierge de toute urbanisation et exempt de toute fréquentation. Il se compose d'une plage et d'une arrière plage dunaire bordées en arrière d'espaces naturels et agricoles. L'ensemble compose un écosystème particulier et résolument caractéristique qui sera ultérieurement consacré par un inventaire de ZNIEFF. En 1982 (ci-dessous à droite), un important camping-caravaning a été créé au Sud de la voie ferrée et la plage est devenue un très haut lieu de la

3. Analyses territoriales et spatiales

fréquentation touristique de la Balagne. En 2002 (ci-dessous à gauche), la capacité d'hébergement touristique de proximité est renforcée avec la création d'un village de vacances (mobil-homes) et la création d'un parking municipal. En 2021 (ci-dessous à droite) le camping s'est spatialement étendu sur près de 4 hectares, recouvrant désormais un total de plus de dix hectares, et le parking municipal a également été étendu. L'ensemble offre une capacité d'hébergement et d'accessibilité très importante (avec en outre l'accessibilité via la halte ferroviaire) et la plage de Bodri est sans conteste un très haut lieu de la fréquentation touristique de la Balagne littorale. **Pour autant, et malgré cette fréquentation croissante et désormais très importante, on note au travers de ces quatre photographies une remarquable stabilité des composantes naturelles du site (plage, arrière-plage, cordon dunaire, piémont de la colline du sémaphore, etc...) et même un renforcement au fil du temps de ses composantes arbustives & arborées (masses boisées, boisements linéaires, etc...). On ne relève également, sur un pas de temps de soixante ans, aucun recul apparent du trait de côte, malgré des conditions météorologiques et hydro-géomorphologiques particulièrement virulentes du fait de l'exposition du site (tempêtes, coups de mer, courants forts et shore-break, etc....).**

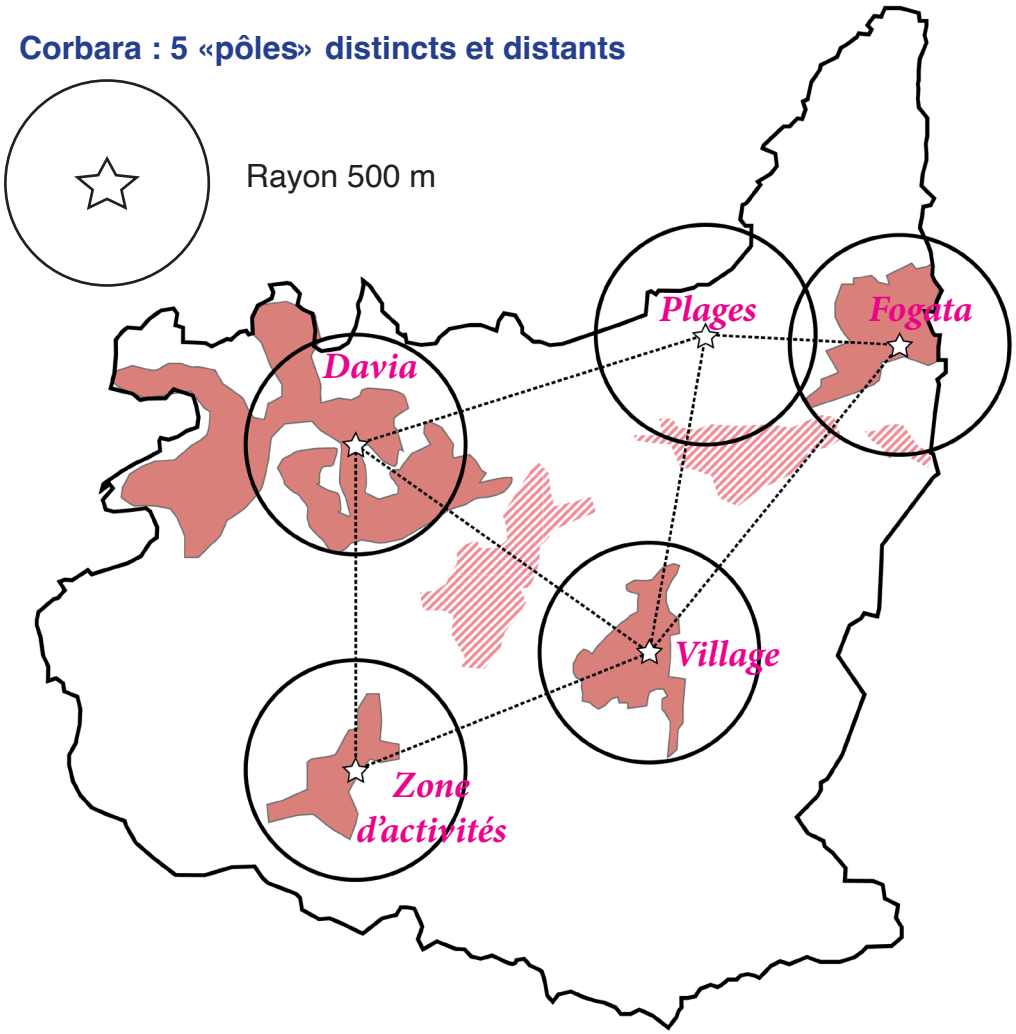
3. Analyses territoriales et spatiales

3.4. Le territoire : organisation et fonctionnement.

3.4.1. Les différentes polarités.

L'évolution des cinquante dernières années a conduit progressivement à la création de cinq polarités principales (cf ci-dessous) : le village (habitat, commerces, services, équipements), le secteur résidentiel de Davia (habitat), le secteur littoral/plages (fréquentation touristique et de loisirs), le secteur Fogata (habitat, commerces), et le secteur de la zone d'activités économiques (commerces, services, artisanat).

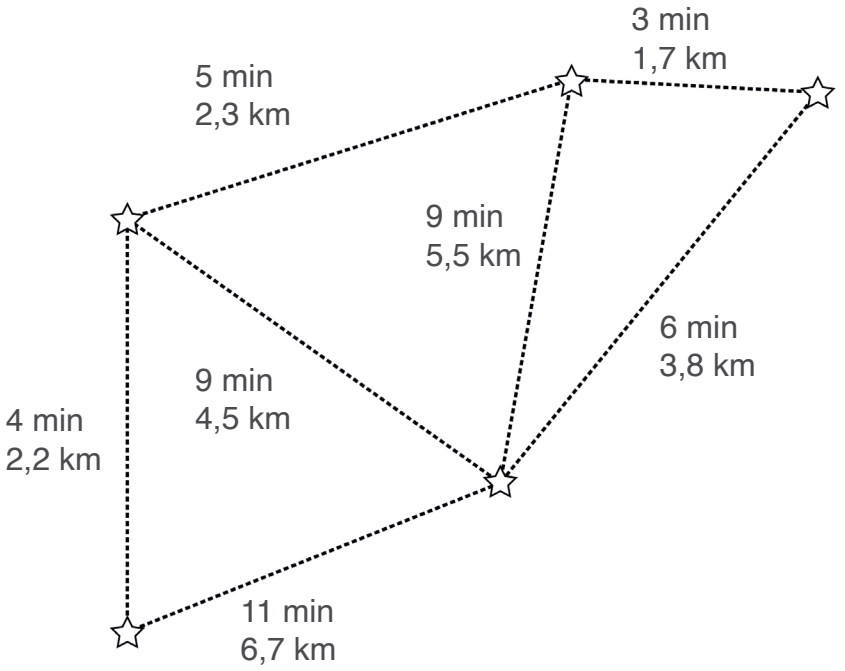
Corbara : 5 «pôles» distincts et distants



L'organisation territoriale et la structuration topographique de la commune imposent des relations entre ces différentes polarités presque exclusivement automobiles.

A noter également que les autres secteurs résidentiels d'émergence plus récente (Carbunaghja & Acqua Niella) ne constituent pas des polarités stricto sensu mais plutôt des espaces «d'entre deux» à vocation exclusive d'habitat.

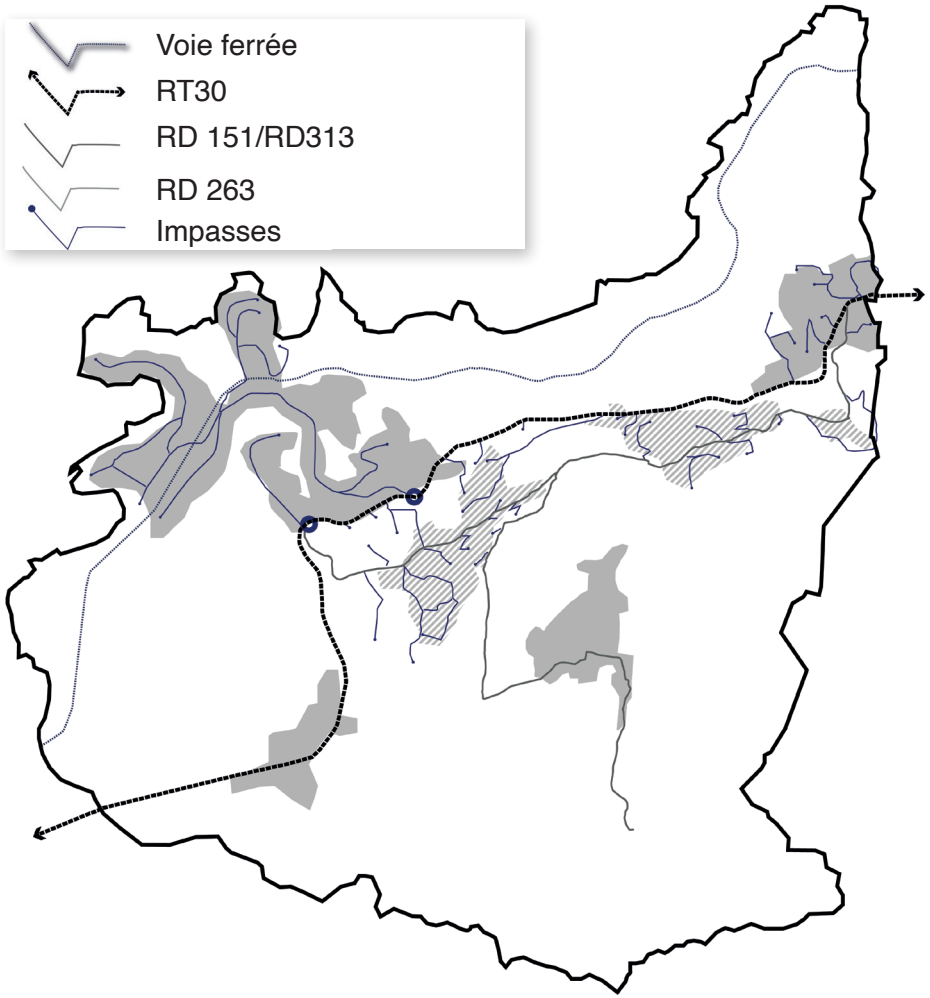
Temps de trajet estimés (déplacement automobile)

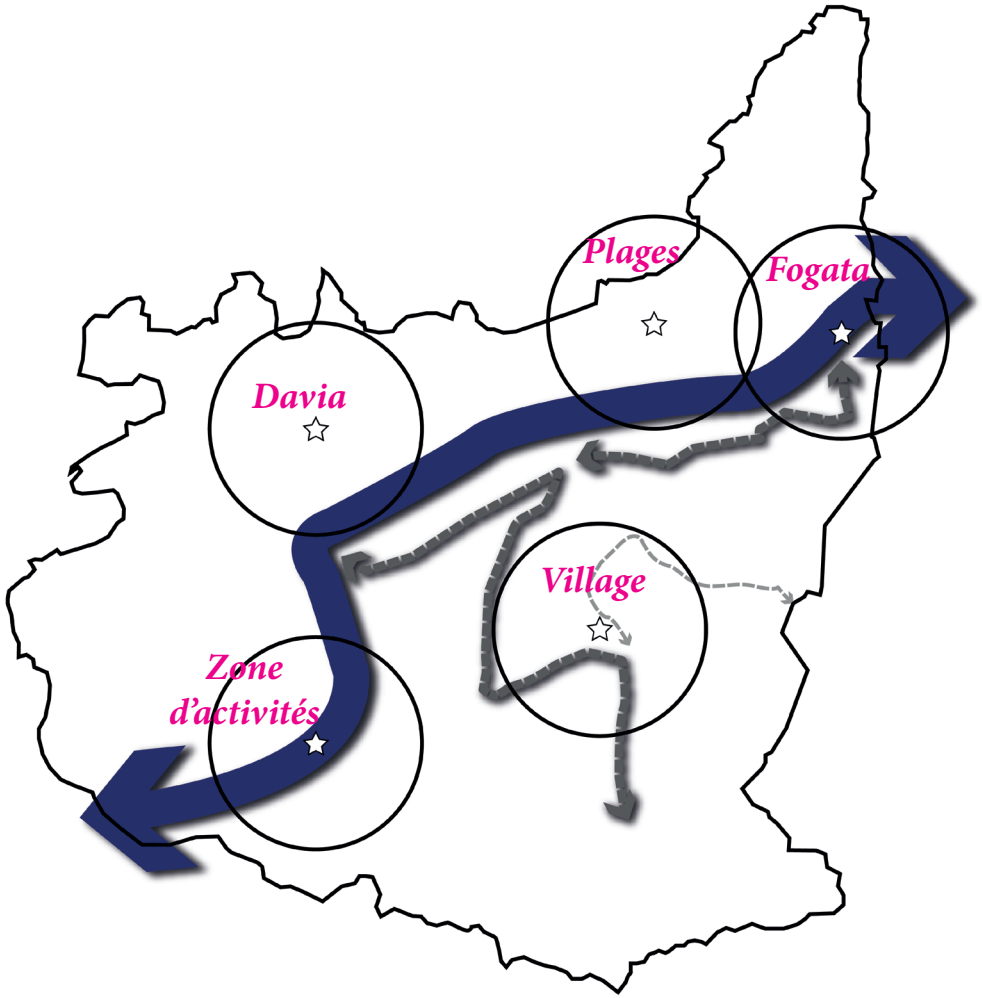


3. Analyses territoriales et spatiales

3.4.2. La RT 30 : un axe structurant.

On note également l'importance cruciale de l'axe de la RT 30.
Outre sa fonction de transit et de structuration fonctionnelle à l'échelle de l'ensemble de la Balagne littorale (axe Calvi-Ile Rousse), cet axe structure en effet très étroitement le fonctionnement et l'organisation de la commune puisqu'il relie directement quatre de ses cinq polarités (Fogata, plages, Davia et zone d'activités).
Le village, bien que polarité historique et majeure (habitat, équipements, etc...) est en revanche dissocié de cet axe structurant et «souffre» d'un certain «isolement» comme illustré ci-dessous et sur le bloc diagramme présenté planche ci-après.





3. Analyses territoriales et spatiales

La vue ci-dessous illustre la structuration territoriale, urbaine et fonctionnelle de la commune de Corbara avec l'axe structurant de la RT 30 et le relatif «isolement» du village historique. Cet axe viaire traversant le territoire apparaît ainsi comme faisant à la fois «coupure et couture»

Une situation mêlant avantages et inconvénients, mais une donnée fondamentale dans le fonctionnement territorial actuel et futur.

En partie haute, le village est relié aux villages voisins (Santa Reparata di Balagna, Pigna, Aregno, etc...) par le réseau de routes départementales dont une partie bénéficie du label Route des Artisans (Strada di l'Artigiani), circuit touristique majeur de la Balagne.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.4.3. Un réseau viaire secondaire limité.

Si la RT 30 structure étroitement le territoire, le réseau viaire secondaire reste limité et se compose notamment des trois routes départementales d'accès au village :
- la RD 151 depuis le secteur de Fogata, qui assure les liaisons fonctionnelles entre le village et l'Île Rousse, et qui se prolonge vers Pigna
- la RD 313 depuis le giratoire du Curzo, qui assure les liaisons fonctionnelles vers la zone d'activités et au delà vers Calvi via la RT 30
- la RD 263 qui relie le village de Corbara au village de Santa Reparata di Balagna

Chacune de ces trois routes départementales présentent des gabarits relativement limités et des tracés souvent sinueux.

Aucun de ces tracés n'est complété par un tracé cyclable et les gabarits limités des plateformes rend la circulation cyclable inconfortable et parfois périlleuse.

Au niveau de la desserte des différents quartiers, on note une desserte bien structurée sur le secteur de Davia, et des dessertes des autres quartiers nettement moins organisée, avec de nombreuses voies en impasses.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.4.4. Les modes de transport alternatifs à l'automobile.

La commune de Corbara est desservie par la ligne ferroviaire périurbaine de la Balagne reliant Calvi à Île Rousse par le littoral, le Trinichellu.

Cette ligne assure six cadencements aller-retour journaliers. En période estivale elle a essentiellement une fonction touristique et offre une alternative intéressante à l'automobile lors des pics de circulation estivaux.

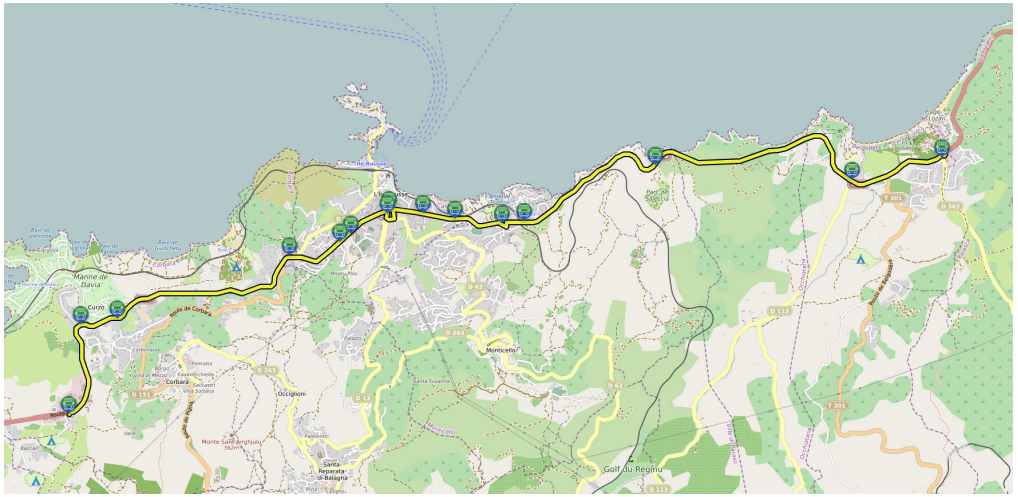
Le Trinichellu assure deux arrêts sur la commune, l'un au niveau de Botri, l'autre au sein de la marine de Davia.

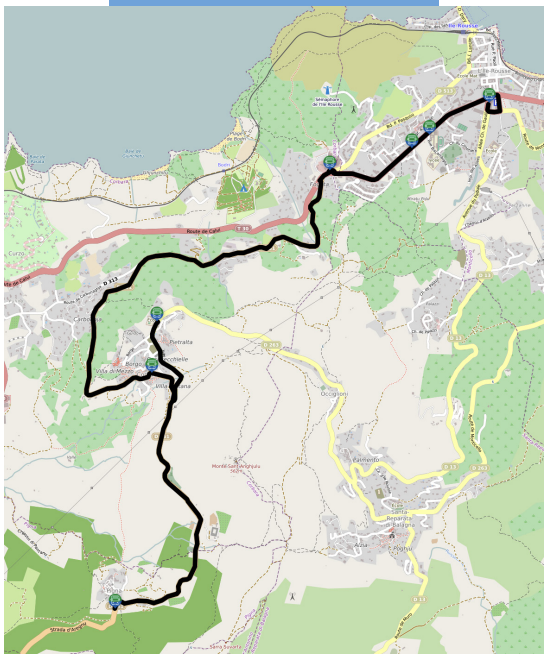
Au-delà d'Île Rousse, la ligne ferroviaire se poursuit vers Ajaccio ou verts Bastia, avec trois cadencements aller-retour journaliers.

La commune est également desservie par le transport intercommunal en bus de Lisula Balagna, «a Balanina» avec deux lignes :

- la ligne 1 (ZA Corbara / Île Rousse / L'Osari), avec 8 cadencements aller-retour quotidiens via la RT 30

- la ligne 4 (Ile-Rousse / Corbara / Pigna) avec 6 cadencements aller-retour quotidiens





3. Analyses territoriales et spatiales

3.4.5. Une offre en stationnement limitée.

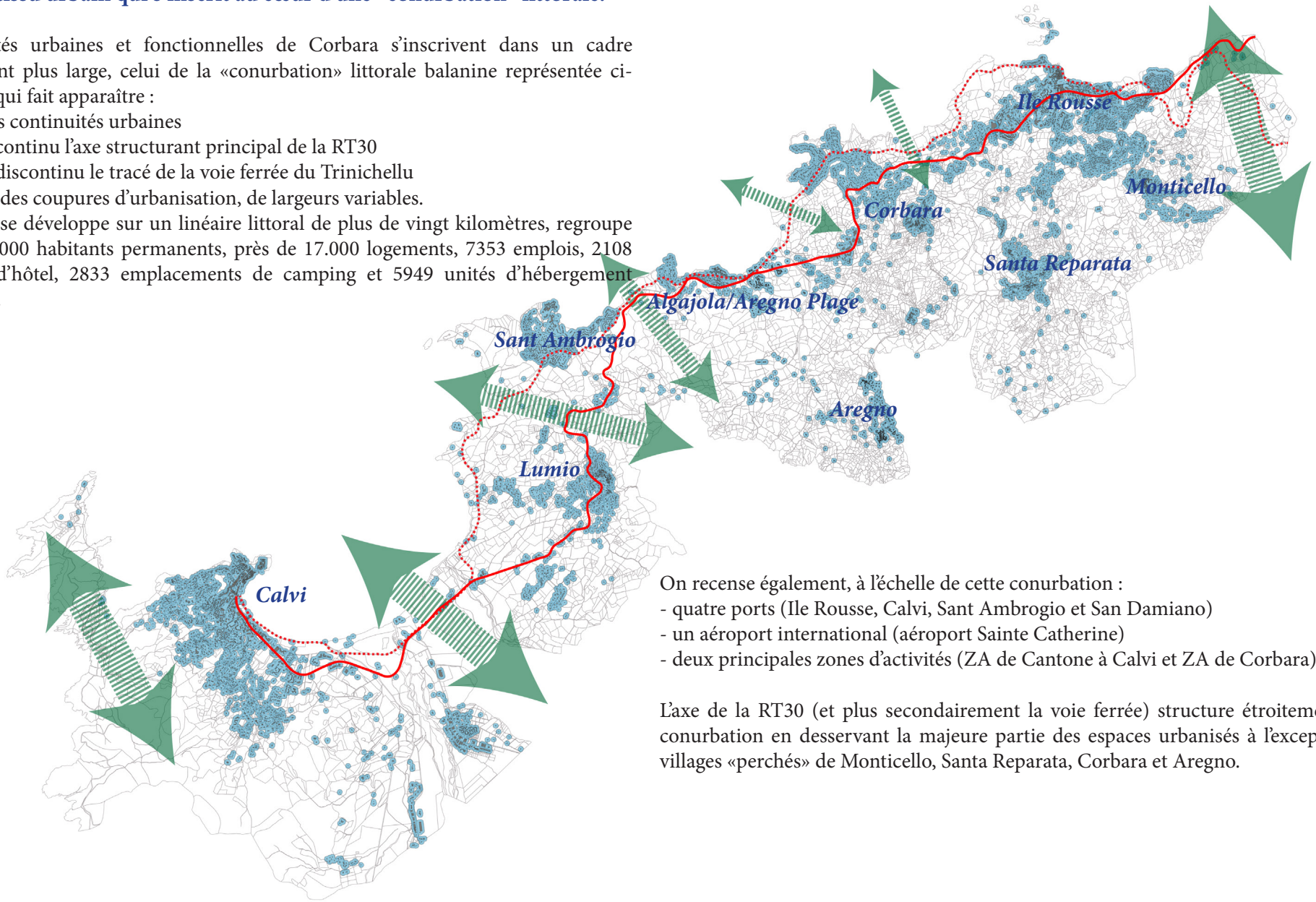
L'offre en parcs publics de stationnement est assez limitée. On recense :
- quelques petits parkings dans le village et un important stationnement latéral (photo ci-contre), suffisant en basse saison mais souvent saturé en période estivale
- deux importants parcs de stationnement pour desservir les plages, le parking de la plage de Bodri et le parking de la plage de Ghjunchitu (photos ci-dessous). Ces parkings de grande capacité ont un fonctionnement principalement en période estivale.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.4.6. Un tissu urbain qui s'inscrit au cœur d'une «conurbation» littorale.

Les polarités urbaines et fonctionnelles de Corbara s'inscrivent dans un cadre sensiblement plus large, celui de la «conurbation» littorale balanine représentée ci-dessous et qui fait apparaître :
- en bleu les continuités urbaines
- en rouge continu l'axe structurant principal de la RT30
- en rouge discontinu le tracé de la voie ferrée du Trinichellu
- et en vert des coupures d'urbanisation, de largeurs variables.

L'ensemble se développe sur un linéaire littoral de plus de vingt kilomètres, regroupe plus de 15.000 habitants permanents, près de 17.000 logements, 7353 emplois, 2108 chambres d'hôtel, 2833 emplacements de camping et 5949 unités d'hébergement touristique.



On recense également, à l'échelle de cette conurbation :
- quatre ports (Ile Rousse, Calvi, Sant Ambrogio et San Damiano)
- un aéroport international (aéroport Sainte Catherine)
- deux principales zones d'activités (ZA de Cantone à Calvi et ZA de Corbara)

L'axe de la RT30 (et plus secondairement la voie ferrée) structure étroitement cette conurbation en desservant la majeure partie des espaces urbanisés à l'exception des villages «perchés» de Monticello, Santa Reparata, Corbara et Aregno.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.5. La déclinaison de la loi Littoral et du PADDUC : identification et caractérisation des formes urbaines.

3.5.1. Une grande diversité de formes urbaines.

La cartographie ci-contre illustre la répartition du bâti sur le territoire communal de Corbara (le contour territorial sur la frange littorale est figuratif).

Cette illustration met en exergue :

1/ Une étendue conséquente des «enveloppes» urbaines qui occupent environ 290 hectares, soit près de 30% de la superficie du territoire communal et une superficie plus étendue que celle du territoire communal voisin d'Ile Rousse

2/ Une grande diversité des formes urbaines avec schématiquement :

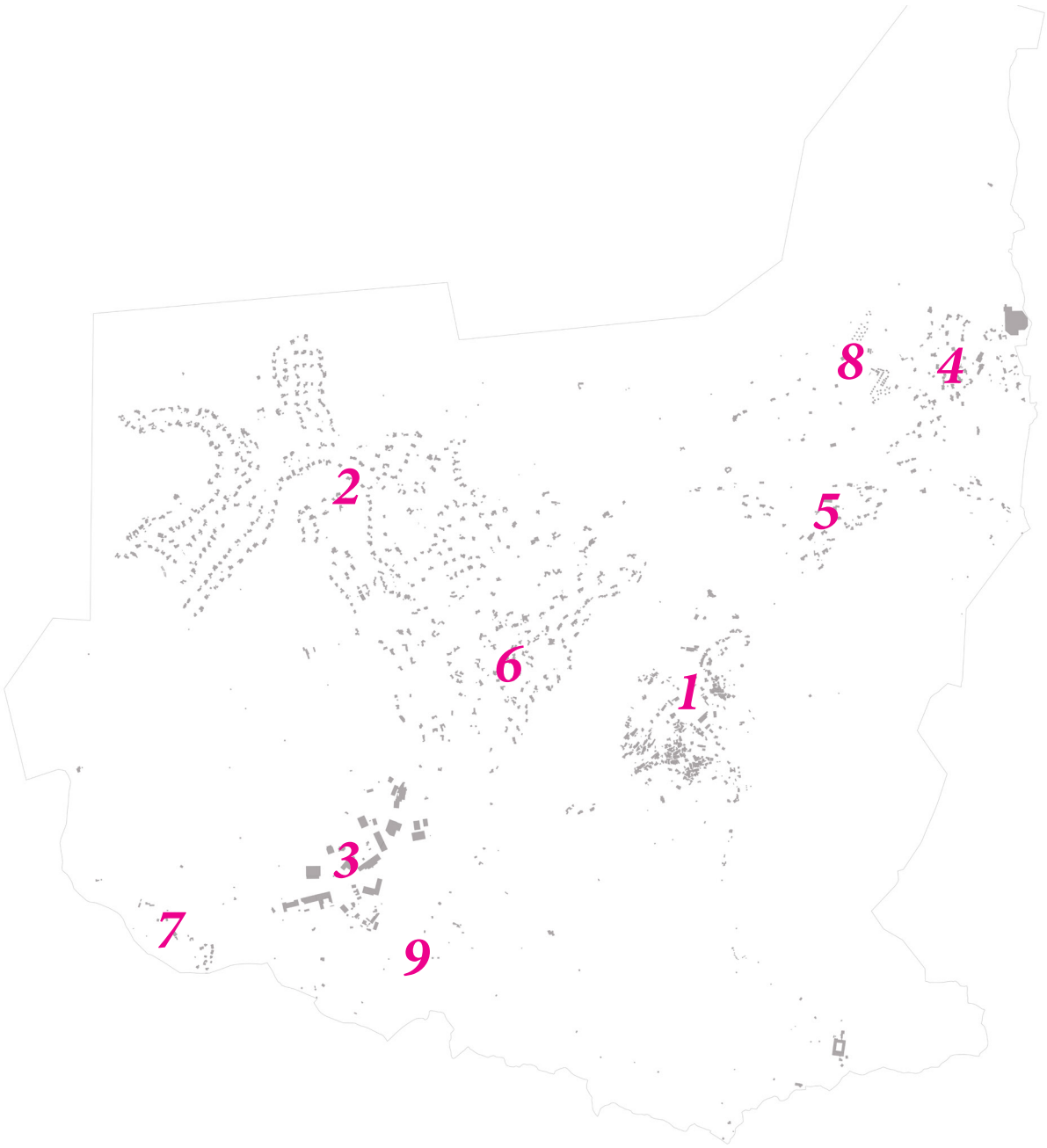
- la forme urbaine du village, dense et compacte (1)

- le secteur de Davia à l'organisation très caractéristique des opérations de lotissement (2)

- la zone d'activités économiques (3)

- des poches d'urbanisation sur les secteurs de Fogata (4), Acqua Niella (5), Carbunaghja (6) et Spelonca (7)

- les espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique sur le secteur de Bodri (8) et de Cantarettu (9)

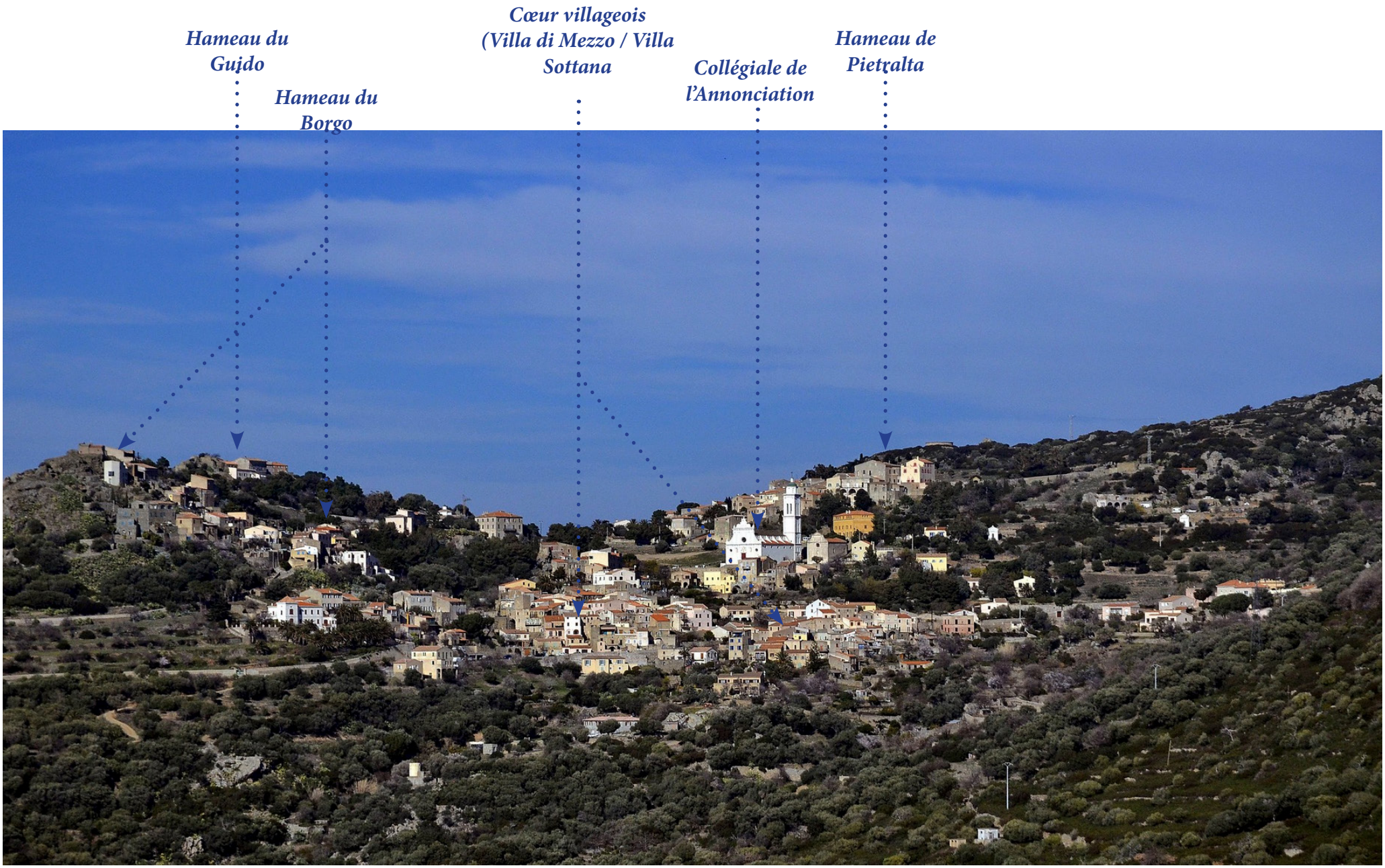


3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.2. Le village.

L'implantation du village de Corbara relève d'une histoire séculaire et sa physionomie d'aujourd'hui constitue un héritage. Très délicatement inscrit dans un «écrin» topographique en contrebas du Monte Rottu et de la Cima di Sant'Angelo (561 mètres), il est quasiment imperceptible depuis les franges littorales tout en offrant des perspectives paysagères impressionnantes sur le grand paysage (l'Ile Rousse, la plaine d'Aregno, etc...). Dominé par l'emblématique Collégiale de l'Annonciation, il présente la particularité d'être composé d'une trame villageoise principale (Villa di Mezzo & Villa Sottana) et de trois hameaux (hameau du Guido, hameau du Borgo, hameau de Pietralta).

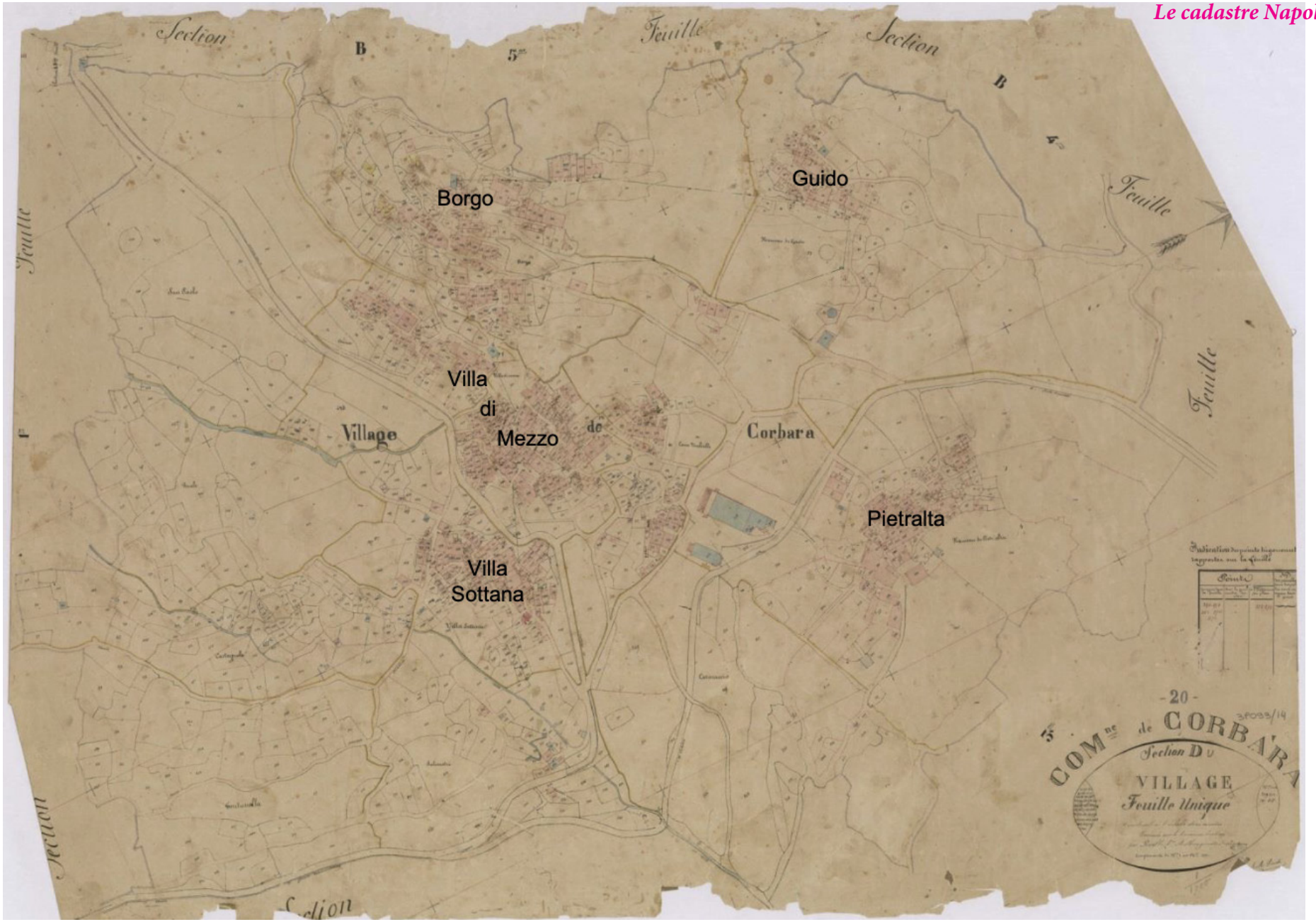
3. Analyses territoriales et spatiales



3. Analyses territoriales et spatiales

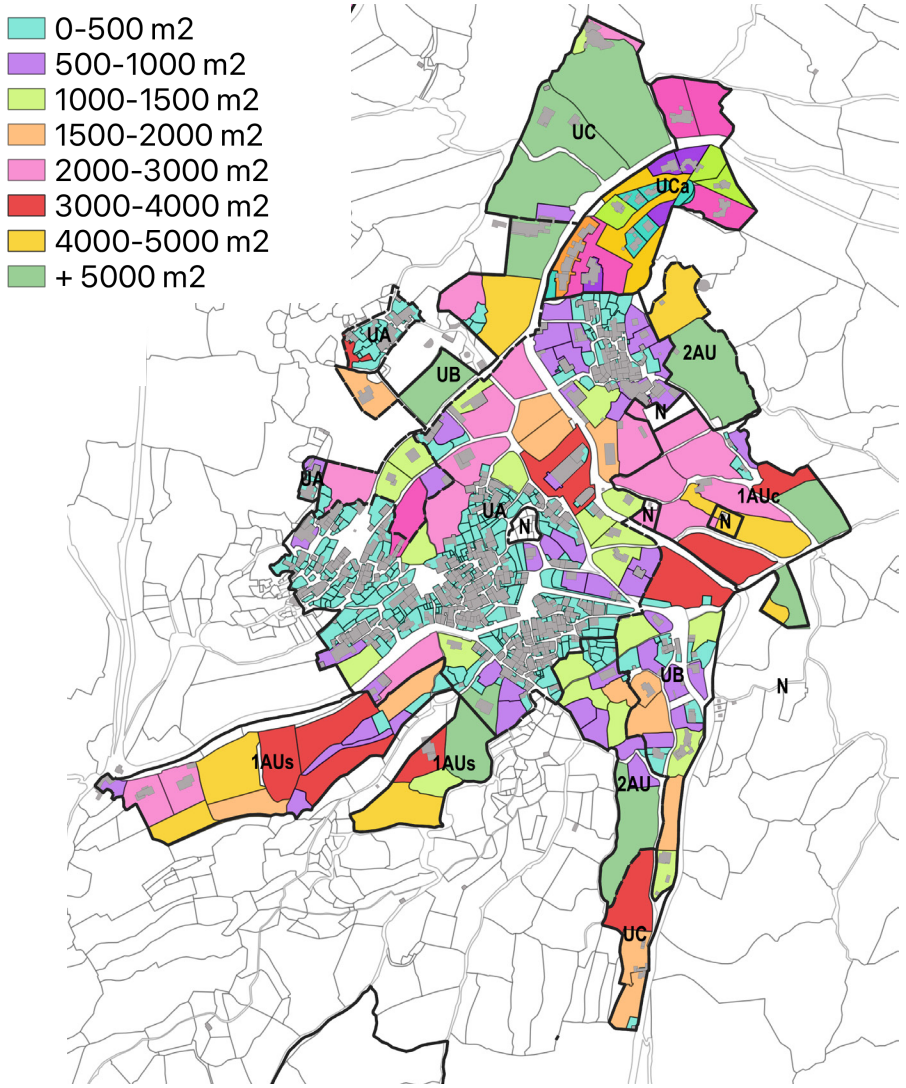
3. Analyses territoriales et spatiales

Le cadastre Napoléonien



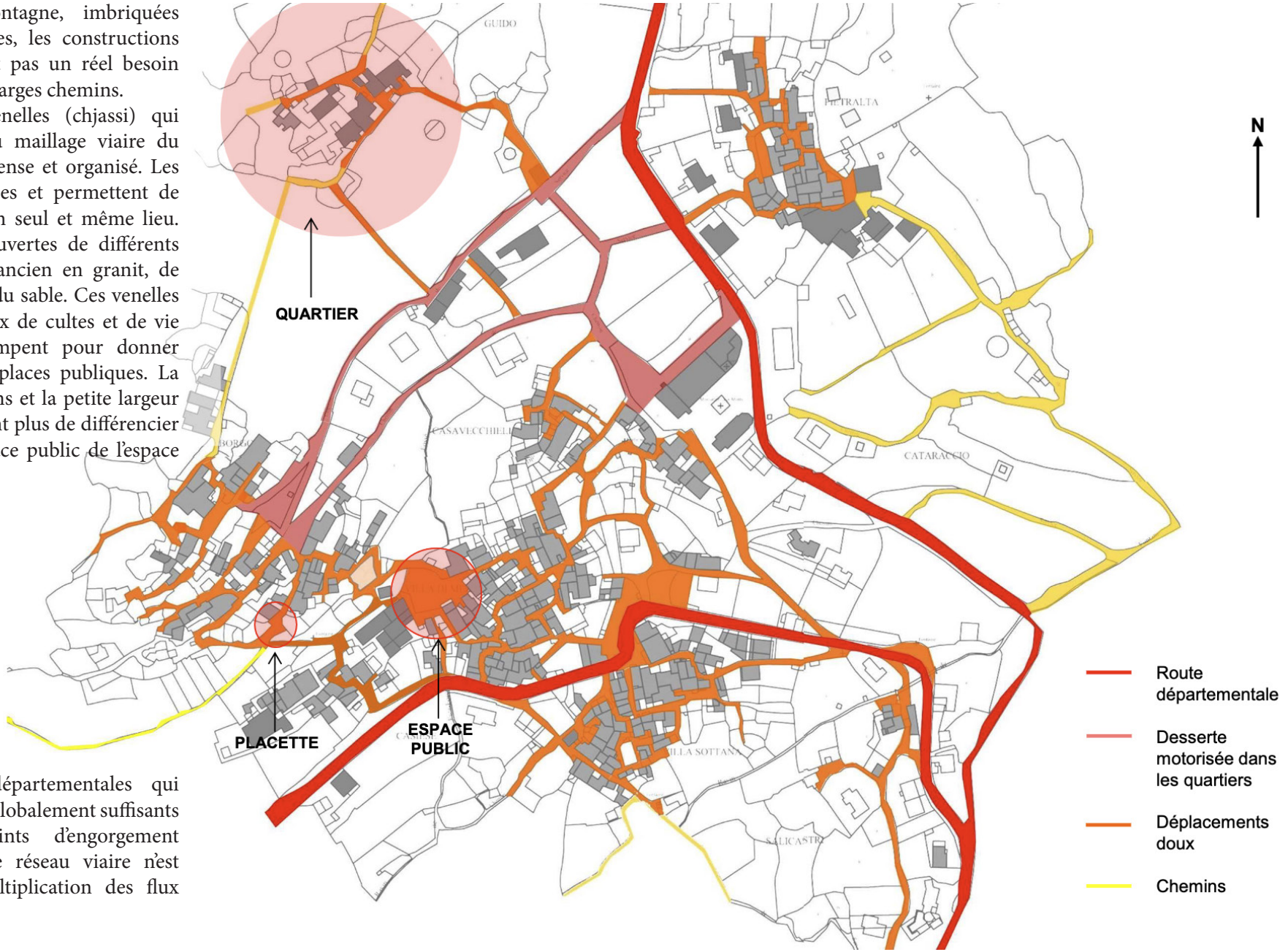
3. Analyses territoriales et spatiales

En termes de morphologie urbaine, le village et ses hameaux résultent d'une double culture urbaine (village perché) et rurale (village agro-pastoral).
L'urbanisation traditionnelle et historique présente une forme dense et compacte, une trame parcellaire très resserrée, une étroite imbrication du bâti organisé autour d'un subtil réseau d'espaces publics. Cette morphologie a été reprise au travers du programme contemporain «des terrasses de Pietralta». Elle se desserre localement sur les franges d'entrées de village où prédomine un habitat individuel de construction plus récente.
L'une des particularités caractéristiques du village de Corbara est de présenter une harmonie singulière d'espaces pleins (la trame bâtie) et d'espaces vides (espaces publics, jardins, etc...), le tout présentant une harmonie/identité architecturale et paysagère résolument symbolique et emblématique.



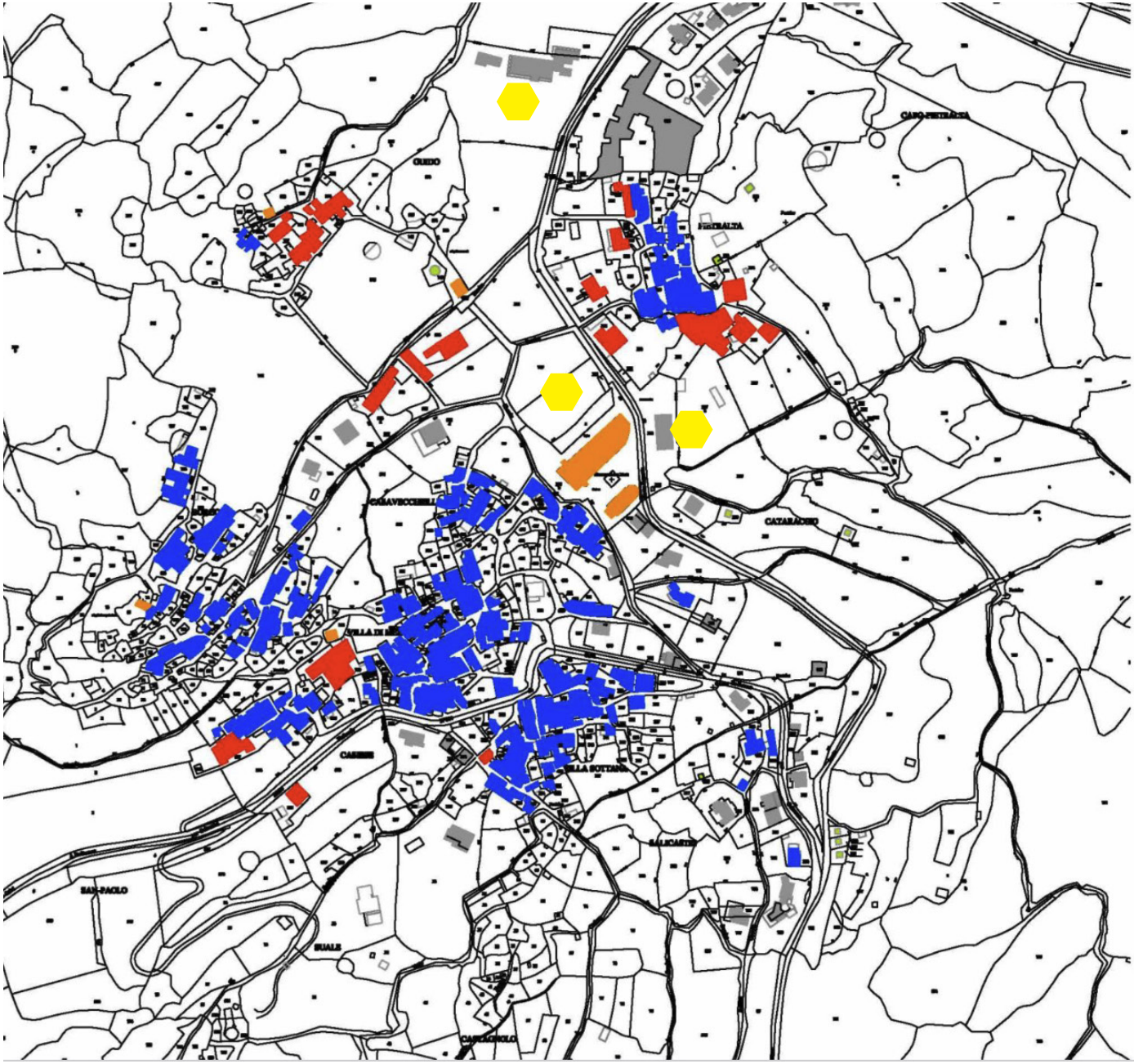
3. Analyses territoriales et spatiales

Accrochées à la montagne, imbriquées les unes dans les autres, les constructions traditionnelles n'avaient pas un réel besoin d'être desservies par de larges chemins.
Ainsi ce sont des venelles (chjassi) qui façonnent l'essentiel du maillage viaire du village. Ce réseau est dense et organisé. Les liaisons sont nombreuses et permettent de multiples accès pour un seul et même lieu. Ces venelles sont recouvertes de différents matériaux : le pavage ancien en granit, de l'enrobé, de la terre ou du sable. Ces venelles convergent vers les lieux de cultes et de vie sociale. Elles s'interrompent pour donner naissance à de petites places publiques. La proximité des habitations et la petite largeur des chjassi ne permettent plus de différencier à certains endroit l'espace public de l'espace privé.



Hormis les routes départementales qui présentent des gabarits globalement suffisants (malgré certains points d'engorgement par rétrécissement), ce réseau viaire n'est pas adapté à une multiplication des flux automobiles.

3. Analyses territoriales et spatiales



La majeure partie de l'habitat du village correspond à de l'habitat rural traditionnel. Les maisons se composent en général d'un étage, voire 2 étages ou plus, l'étage de soubassement étant généralement destiné aux fonctions de stockage ou de production.

On recense également un certain nombre de maisons de notables qui correspondent à des maisons de riches propriétaires ou commerçants, apparues surtout au 18ème et 19ème siècle. Leur architecture porte les marques des influences italiennes : corniche moulurée, balcon avec grille ouvragée sur la façade principale, chaînage d'angle, ordonnancement des fenêtres. La maison de notables s'adjoint habituellement une cour ou un jardin planté avec des murs de clôture et un portail.

Ces typologies d'habitat tradiotionnel sont complétées par le patrimoine religieux (Collégiale, Notre Dame des Sept Douleurs), les équipements publics structurants (mairie dans l'ancienne école, nouvelle école, espace culturel en cours de construction), et l'habitat contemporain (représenté ci-contre en gris).

Habitat rural

Maisons de notable et (ou) remarquables

Patrimoine religieux

Chapelles mortuaires

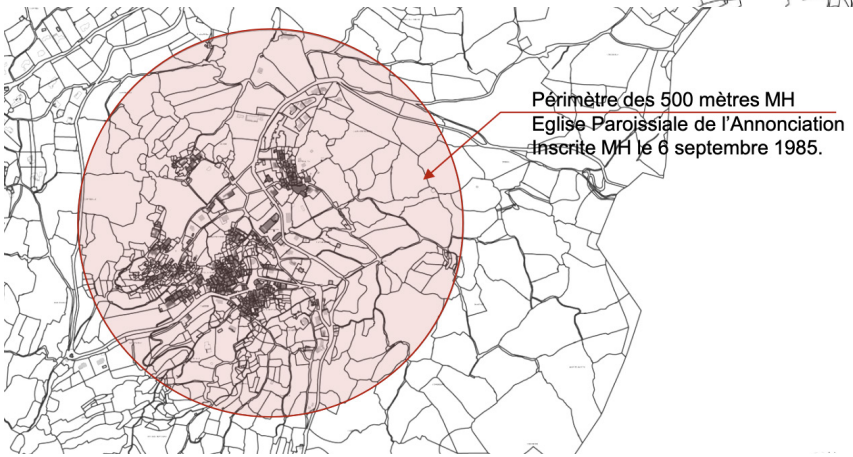
Équipements publics

3. Analyses territoriales et spatiales

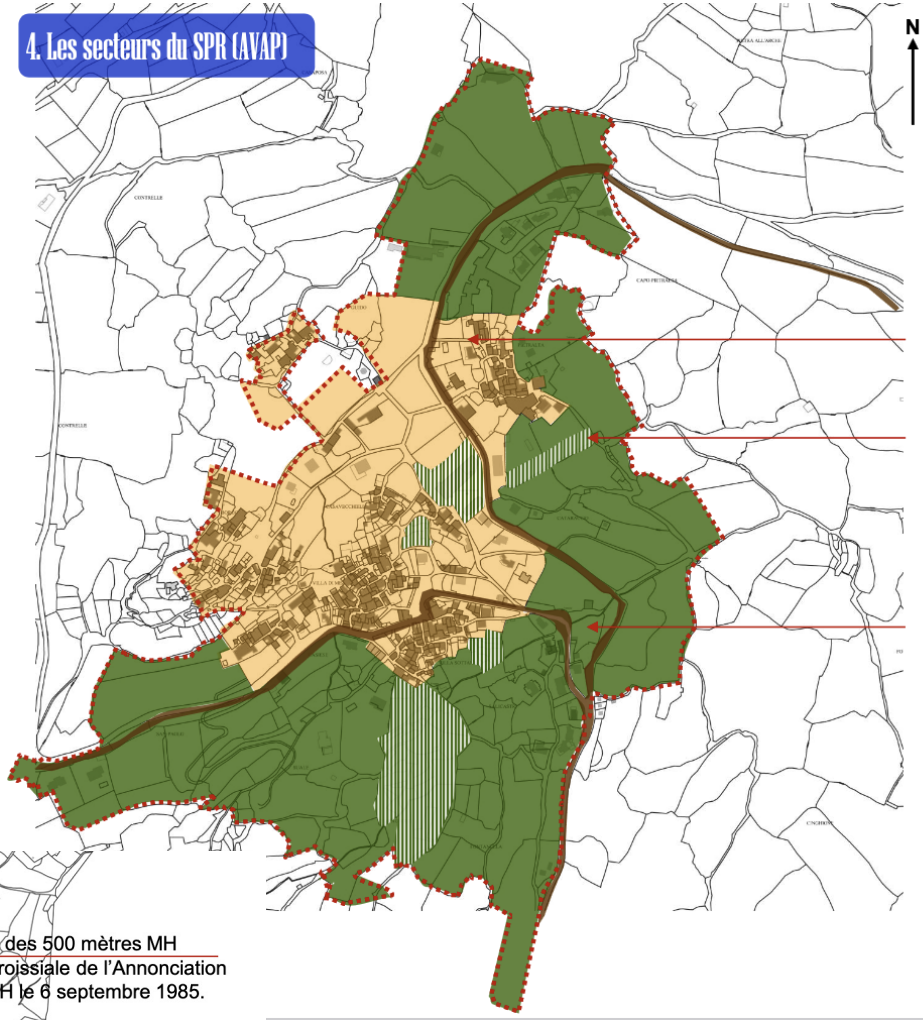
Le village est dans sa quasi-totalité inclus dans le périmètre de 500 mètres de protection autour du monument historique de l'Église Paroissiale de l'Annonciation, inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis le 6 septembre 1985.

Depuis le 15 juin 2017, le village fait en outre l'objet d'une protection au titre des Sites et Patrimoines Remarquables (SPR), servitude qui se substitue localement à la servitude du périmètre des 500 mètres et qui fait l'objet d'un règlement spécifique.

Le SPR identifie trois secteurs distincts (ci-contre) au sein desquels s'appliquent des dispositions réglementaires principalement relatives à l'aspect extérieur des constructions.



4. Les secteurs du SPR (AVAP)



▪ ***Le secteur 1*** *: le secteur du centre ancien.*
Il englobe les hameaux de Corbara et se concentre sur le tissu bâti ancien repéré au titre de la carte des typologies architecturales et des traces urbaines (similaire au plan du cadastre Napoléonien).
Ce secteur réglementera plus particulièrement les constructions anciennes à préserver et à rénover (matériaux, couleur, éléments de modénatures, etc.), les clôtures, ainsi que les constructions neuves et annexes (implantation, volumes, matériaux, etc.).

▪ ***Le secteur 2*** *: le secteur de conservation stricte.*
Il se caractérise par des zones très sensibles qu'il convient de préserver notamment à cause des cônes de vues, de la sensibilité paysagère ou de la proximité des Monuments.

▪ ***Le secteur 3*** *: la zone des coteaux.*
Il est proposé en fonction de la cartographie des éléments paysagés. Très exposé du fait du relief, il est composé de zones à l'intérieur desquelles la constructibilité sera possible en respectant des prescriptions paysagères (insertion, clôtures, implantation...).

3. Analyses territoriales et spatiales

Extraits du PADDUC :

«Dans un territoire soumis à l'application de la loi « Littoral », l'extension de l'urbanisation n'est admise qu'en ***continuité des agglomérations et villages*** *(article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.*

La mise en œuvre de cette faculté implique donc que les documents d'urbanisme locaux (PLU) identifient les agglomérations et villages au sens de la loi « Littoral ».

À cette fin, ils doivent justifier de l'identification et de la délimitation des agglomérations et villages au regard des ***critères et indicateurs*** *définis par le PADDUC.*

Leur rapport de présentation comporte le renseignement des grilles de lecture mises en place par le PADDUC.

Le PADDUC identifie les villages en s'appuyant sur un faisceau de critères et d'indices.

Le PADDUC constate que le terme de village recouvre des réalités diverses.

Cependant, au-delà de la forme urbaine propre à chaque village, en raison d'un tissu urbain souvent conditionné par la géomorphologie et de fonctions étroitement liées aux besoins socio-économiques du territoire, il est possible de dégager un certain nombre de traits communs dans la structure physique, l'organisation, les fonctions et le rôle joué vis-à-vis du territoire, qui permettent de dresser un portrait caractéristique d'un village : ***le village est un regroupement organisé de bâtis, selon une trame, disposant d'une centralité, présentant, ou du moins ayant présenté, des fonctions diversifiées, et en particulier, des espaces publics et ayant un caractère stratégique dans l'organisation communale.***

Afin d'être en mesure d'identifier objectivement l'ensemble des structures urbanisées pouvant répondre à l'appellation de « village » au sens de la loi « Littoral » et susceptibles, à ce titre, de supporter une extension de l'urbanisation, le PADDUC doit passer outre la terminologie couramment employée et dresser une liste de critères, permettant de caractériser la forme urbaine « village », tant dans son expression physique, le tissu urbain, que dans sa capacité à permettre des usages.

Pour ce faire, ***le PADDUC arrête une liste de critères et d'indicateurs constituant un faisceau d'indices de nature à permettre l'identification des villages au sens de la loi « Littoral », en recherchant dans la trame et la morphologie urbaine, les éléments constitutifs d'un tissu urbain villageois, dans les fonctions urbaines, une mixité témoignant d'une vie sociale, et dans le positionnement de l'ensemble urbanisé dans le territoire communal, un caractère stratégique pour l'organisation et le développement de la commune****.»*

Cette grille permet de caractériser un village, et par conséquent, d'apprécier la faisabilité d'une extension de l'urbanisation en continuité.
L'analyse de la forme urbaine doit porter sur la réalité, au regard de l'identification d'un village:

- Du tissu urbain, donc de la trame et de la morphologie urbaine – CRITÈRE 1 ;
- Des indices de vie sociale, notamment analysés à travers le prisme de la mixité des fonctions urbaines – CRITÈRE 2 ;
- Du caractère stratégique de la forme urbaine vis-à-vis de la structure communale – CRITÈRE 3.

La forme urbaine étudiée doit impérativement répondre cumulativement à chacun de ces trois critères.

Un ensemble de bâtiments, même regroupés, mais ne répondant pas à ces trois critères, ne saurait donc être qualifié de « village », au sens de la loi « Littoral », indépendamment de la terminologie employée localement.
Au sein de chaque critère, le secteur urbanisé étudié est confronté à une série d'indicateurs. Il n'est pas indispensable que le secteur urbanisé remplisse l'ensemble du champ «indicateur» d'un critère pour que celui-ci soit jugé atteint.

Cependant, certains indicateurs sont déterminants, car indissociables de la notion de village. Il s'agit de :

- Pour le critère 1 :
- La continuité des espaces bâtis : continuités physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâti, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène ;
- L'organisation par l'espace public : trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis.

3. Analyses territoriales et spatiales

- Pour le critère 2 :
- La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés : lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;
- La présence d'habitants.

- Pour le critère 3 :
- La taille : nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;
- Une place structurante dans l'organisation communale : positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique), influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome ;
- L'accessibilité : voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers.

Ces indicateurs-là s'appliquent de façon cumulative ; l'absence de l'un d'entre eux signifie que la forme urbaine analysée n'est pas un village au sens de la loi « Littoral ».

En revanche, les éléments de description des indicateurs en italique, tels que « voies d'accès, desserte par les transports en commun… », sont des indices permettant de comprendre ce que sous-entend l'indicateur et ainsi d'analyser si la forme urbaine étudiée répond à l'indicateur et au critère considérés ; ils sont donnés à titre d'exemple, ne sont pas exhaustifs et n'ont pas vocation à être forcément tous réunis.

Un système de notation allant de « A à E » permet d'analyser la forme urbaine et d'identifier le village, l'obtention d'une note E à l'un des indicateurs déterminants signifiant qu'il est absent et que la forme urbaine étudiée n'est donc pas un village.

Ces critères sont intégrés dans la grille de lecture représentée planche ci-après et renseignée pour le village de la commune de Corbara.

Il en ressort que cette forme urbaine répond parfaitement à l'ensemble des critères, indicateurs et indices définis par la grille du PADDUC et constitue bien une forme urbaine de village au sens de la loi Littoral et du PADDUC.

3. Analyses territoriales et spatiales

GRILLE DE LECTURE DES FORMES URBAINES : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU VILLAGE AU SENS DE LA LOI LITTORAL ET DU PADDUC (APPLICATION DE LA GRILLE D'ANALYSE AU VILLAGE DE CORBARA)				
CRITÈRES CUMULATIFS	**INDICATEURS**	**INDICES**	**NOTE (DE A À E)**	**OUI/NON**
1/ Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité		**A**	**OUI**
	Continuité		**A**	**OUI**
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		**A**	**OUI**
	Organisation par l'espace public	*Centralité*	**A**	**OUI**
		Place	**A**	
		Réseau viaire interne	**A**	
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics/espaces privés	**A**	
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)	**A**	
2/ Indices de vie sociale	Équipements et lieux collectifs actuels ou passés	*Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels ou passés*	**A**	**OUI**
		Édifices cultuels	**A**	
		Mobilier urbain et autres éléments de repères : jardins, moulins, fontaines,…	**A**	
	Lieu d'habitat		**A**	**OUI**
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc.)		**A**	**OUI**
	Ramassage ordures ménagères		**A**	**OUI**
3/ Caractère stratégique	Taille significative	*Proportion par rapport au principal noyau villageois*	**A**	**OUI**
		Nombre de bâtis	**A**	
	Fonction structurante	*Gestion et fonctionnement autonome*	**A**	**OUI**
		Influence sur l'espace environnant	**A**	
	Accessibilité	*Voies et réseaux divers*	**A**	**OUI**
		Desserte par les transports en commun	**C**	
	Valeur symbolique	*Importance patrimoniale*	**A**	**OUI**
		Origine ancienne	**A**	

3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.3. Le secteur de Davia.

Le secteur de Davia correspond à un espace situé en frange littorale de la commune de Corbara. Il couvre un total d'environ 100 hectares, soit environ 10% du territoire communal. Il est accessible depuis la RT 30 qui le borde sur sa frange Sud et descend jusqu'au rivage sur lequel alternent côte rocheuse (Punta di Varcale, Punta di Vallitone, Punta di Vignola, Punta di Parata) et petites plages en fonds de baies (baie de Fornello, baie de Capite, baie de Vallitone, baie de Vignola, baie de Parata). Il est également traversé par la voie ferrée Calvi / Ile Rousse empruntée par le symbolique Trinichellu et profite d'un arrêt avec accessibilité Personnes à Mobilité Réduites sur la ligne de ce «tramway côtier», avec 14 cadencements journaliers (7 dans le sens Calvi / Ile Rousse, 7 dans le sens Ile Rousse / Calvi). Contrairement au village qui relève de l'histoire séculaire de la commune, la Marine de Davia relève de son histoire contemporaine des soixante dernières années. Son analyse suppose, en préalable, un rappel chronologique et contextuel.

3. Analyses territoriales et spatiales

La photo ci-dessous date de 1960. La commune comptait alors à peine plus de 300 habitants et 200 logements. Hormis le village, le territoire communal est vierge de toute urbanisation et de toute installation touristique, mais est déjà traversé par la voie ferrée, le tracé de l'actuelle RT 30 et le tracé des actuelles routes départementales desservant le village (RD 151 et 313). Suite à l'autorisation d'aménagement du lotissement de Davia (1959), la trame de desserte viaire principale (Avenue de la Mer) a été aménagée. Il est intéressant de noter que quasiment aucune végétation arborée n'est alors présente sur le secteur de Davia.

La photo ci-dessous date de 1968. La commune comptait alors 355 habitants et 259 logements. Dans son ensemble, le territoire communal n'a que très peu évolué (pas de développement de l'urbanisation, pas de développement touristique) hormis sur le secteur de Davia sur lequel apparaissent les premières constructions, de manière très éparses mais toujours en lien avec la desserte viaire.

3. Analyses territoriales et spatiales

La photo ci-dessous date de 1982. La commune comptait alors 510 habitants et 591 logements. La majeure partie de l'urbanisation communale se développe sur le secteur de la marine de Davia où les constructions sont de plus en plus nombreuses et préfigurent déjà la forme urbaine actuelle. On note localement, au sein de l'enveloppe du lotissement, des poches d'intensification pavillonnaire comme en partie Nord du niveau de la Punta di Vignola, en rive Sud de la baie de Capite, ou en entrée de lotissement. On note également un développement de la végétation avec des espaces arborés qui se dessinent.

La photo ci-dessous date de 1990. La commune comptait alors 583 habitants et 604 logements. Le développement de la commune se poursuit avec par exemple l'aménagement de la zone d'activités économiques. L'essentiel des nouveaux logements sont toujours construits sur le secteur de Davia, soit sous forme d'habitat pavillonnaire au sein du lotissement stricto sensu, soit sous forme plus dense de petits collectifs sur le secteur du hameau du Curzo. On note également un confortement des espaces arborés qui se poursuit (espaces verts du lotissement et jardins d'agrément des villas).

3. Analyses territoriales et spatiales

La photo ci-dessous date de 2002. La commune comptait alors plus de 700 habitants et plus de 700 logements. L'intensification pavillonnaire se poursuit au sein de la marine de Davia. L'urbanisation s'y caractérise par sa forme très organisée et très structurée, localement en «coquille d'escargot», qui contraste avec les formes plus diffuses et plus hétérogènes du développement résidentiel qui a débuté sur le secteur de Carbunaghja ou le secteur d'Acqua Niela. Les limites entre les espaces urbanisés du lotissement et les espaces naturels (Punta di Vallitone, Punta di Parata) sont très nettes. Le développement de la strate arborée se poursuit au sein du lotissement.

La photo ci-dessous date de 2011 et ne fait apparaître qu'assez peu dévolutions hormis la préfiguration de la trame viaire du permis d'aménager du secteur Capite et une dynamique d'urbanisation en frange Est du secteur Davia, au contact du secteur de Parata, selon un schéma moins structuré que la forme urbaine du lotissement stricto sensu.

3. Analyses territoriales et spatiales

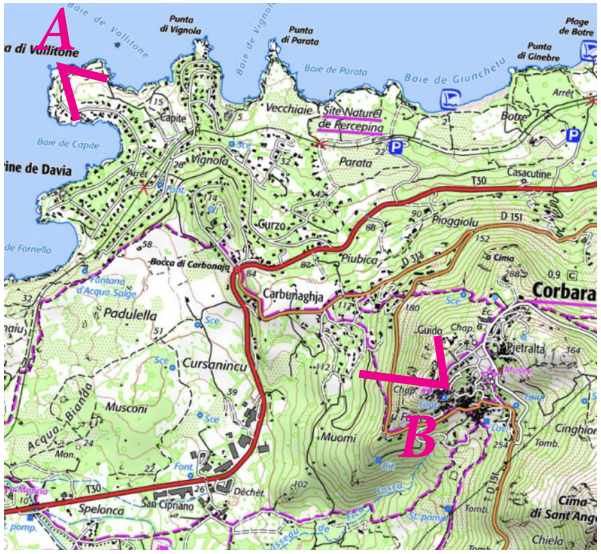
Enfin, les photos ci-dessous illustrent la situation actuelle et mettent en exergue un sensible ralentissement de la dynamique d'urbanisation, la quasi totalité des «dents creuses» ayant d'ores et déjà été bâties. Elles marquent l'achèvement progressif d'une urbanisation résidentielle initiée soixante ans plus tôt et qui s'est développée au fil du temps dans une dynamique régulière et homogène. La trame urbaine est très structurée et très homogène et contraste fortement avec les espaces naturels ou agricoles limitrophes. L'ensemble de la marine regroupe environ 250 logements soit près d'un quart du parc de logement existant sur la commune. A l'exception du hameau du Curzo qui regroupe quelques collectifs, elle ne compte que de l'habitat individuel pavillonnaire. Le zoom de droite (fond de la baie de Capite) illustre le caractère très structuré de l'urbanisation pavillonnaire qui s'organise de part et d'autre de la voie de desserte (corniche de Vallitone) avec en partie Ouest un rideau de villas «les pieds dans l'eau» très proches du trait de côte. On note également la limite très nette entre l'espace urbanisé et les espaces restés vierges de toute urbanisation au Nord (Punta di Vallitone). La plupart des habitations sont de très belle facture, généralement très spacieuses avec de subtils jeux de volumes et des jardins d'agrément disposant fréquemment de piscines.

3. Analyses territoriales et spatiales

Les vues photographiques ci-contre offrent deux illustrations de la forme urbaine du secteur de Davia.

La vue du haut (A) est prise depuis la frange littorale (Punta di Vallitone) vers l'intérieur (et sans zoom). Si l'urbanisation du secteur de Davia est perceptible, elle reste très discrète et globalement fondue dans le paysage du fait de la très nette prédominance de constructions de plain-pied avec toitures terrasses qui se noient dans le couvert arboré et arbustif.

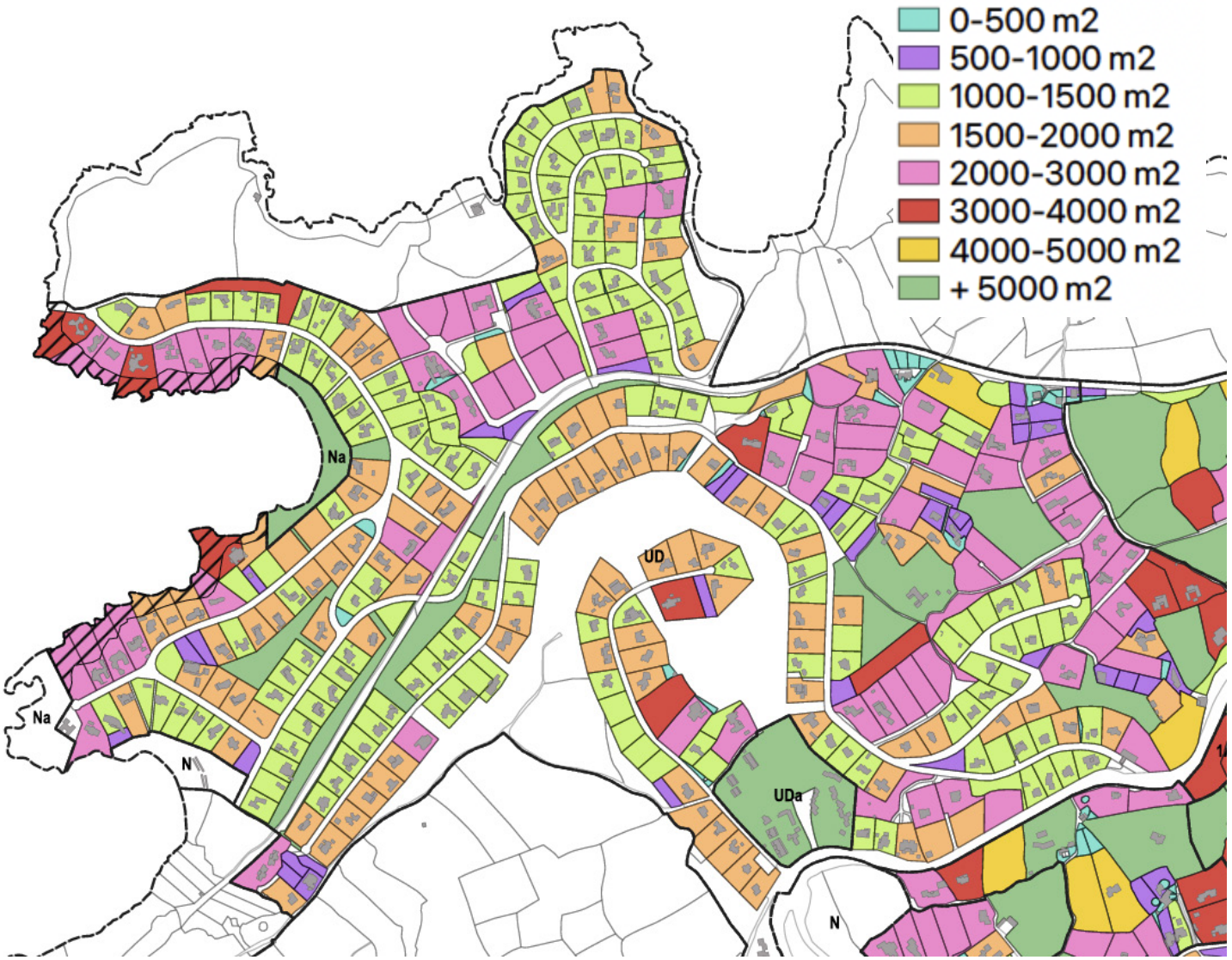
La vue du bas (B) est prise depuis le village et avec zoom vers la frange littorale. La situation dominante rend logiquement l'urbanisation visuellement plus perceptible mais les constructions restent très majoritairement noyées dans le couvert végétal. Les quelques constructions en R+1 et l'habitat collectif du secteur du Curzo sont en revanche plus perceptibles. L'ensemble renvoie globalement une image de «parc habité» paysagèrement bien intégré.



3. Analyses territoriales et spatiales

La forme urbaine très homogène du secteur de Davia et sa structuration paysagère sont à mettre en relation avec sa structuration foncière également très homogène issue de l'application, au fil du temps, de règles de gestion de la morphologie foncière :
- pour les constructions situées dans le périmètre du lotissement de Davia, le cahier des charges du lotissement imposait une surface minimale de 1500 m2 par terrain.
- le règlement du PLU de 2009 imposait une superficie minimale de 1200 m2 pour les terrains non raccordés au réseau collectif d'assainissement et de 1000 m2 pour les terrains raccordés. Ce règlement imposait en outre une superficie de 2000 m2 pour les terrains issus de divisions foncières. Ce corps de règle a perduré jusqu'à la promulgation de la loi ALUR de mars 2014 qui a abrogé la notion de superficie minimale.

Il en résulte une morphologie foncière très homogène (cf ci-contre) avec une grande majorité de terrains d'une superficie comprise entre 1000 et 2000 m2.



3. Analyses territoriales et spatiales

La structuration paysagère très qualitative du secteur de Davia résulte également fortement du PLU de 2009 :

- qui avait identifié sur les secteurs les plus sensibles sur le plan paysager une servitude d'Espace Boisé Classé représentée ci-contre en aplat de couleur verte. Cette servitude a garanti la pérennité d'espaces paysagers non bâtis qui sont des espaces de respiration au sein de l'enveloppe pavillonnaire.

- par l'application de règles de densité adaptées à une urbanisation douce avec notamment un coefficient d'occupation du sol de 0,10 défini par le PLU de 2009 (remplacé en 2015 par un coefficient d'emprise au sol de 15%) et un coefficient d'espace libre important (65%)

- par l'application d'une règle de hauteur limitée (à 6 mètres puis ramenée à 4,5 mètres par voie de modification).

3. Analyses territoriales et spatiales

Au regard des éléments qui précèdent, il ressort que le secteur de Davia est un secteur important dans la dynamique urbaine de la commune de Corbara au cours des 60 dernières années.

Initiée au début des années 1960, son urbanisation et son évolution doivent aujourd'hui être réexaminée au regard de l'évolution législative et réglementaire des dernières années et notamment au regard des dispositions du PADDUC de 2015.

Ce réexamen suppose en préalable la caractérisation au travers de la révision du PLU de la forme urbaine du secteur : un village ? une agglomération ? un secteur urbanisé ?

De toute évidence, le secteur de Davia ne correspond pas aux critères d'un village et ne saurait être considéré comme tel.

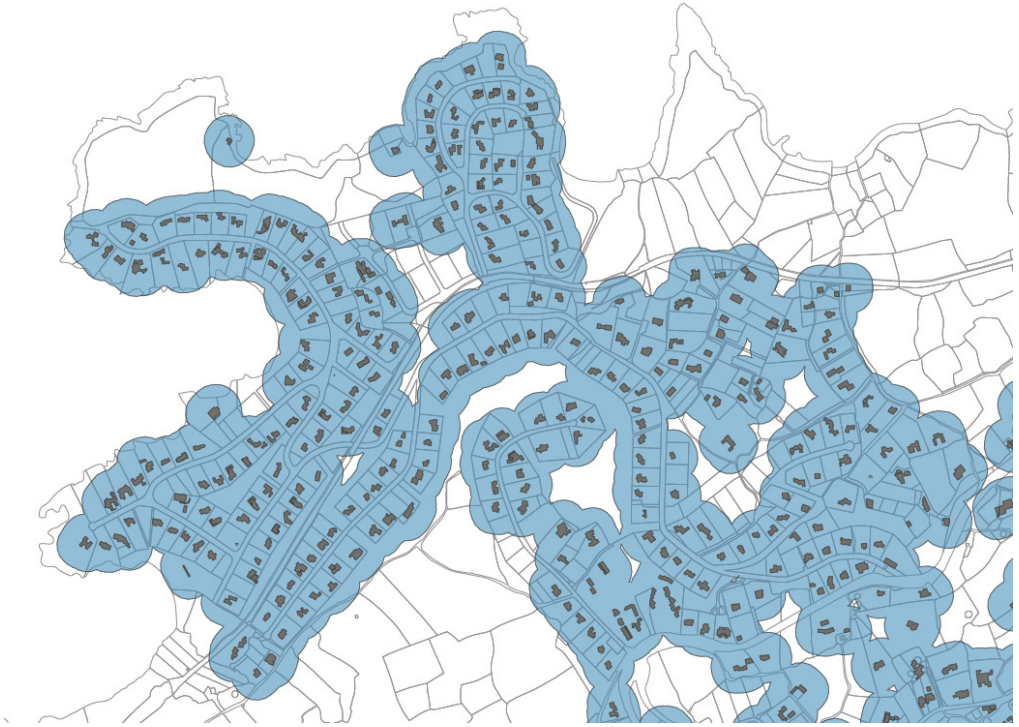
L'analyse des critères, des indicateurs et des indices de la grille définie par le PADDUC pour caractériser la forme urbaine d'agglomération fait apparaître pour le secteur de Davia une situation quelque peu ambiguë (cf planche ci-après) :

- au regard de certains critères, indicateurs et indices (lieu de vie, taille et densité, structuration et desserte, continuité urbaine, etc...), le secteur de Davia réunit les conditions de qualification d'agglomération. La cartographie ci-contre de la continuité urbaine du secteur met notamment en exergue le nombre de constructions, la densité bâtie, la structuration et la continuité urbaine du secteur.

- mais du fait de la vocation exclusivement résidentielle du secteur certains indicateurs et indices nécessaires à la qualification d'agglomération sont manquants (emplois, commerces, services)

En conséquence, le secteur de Davia ne peut être au travers de la révision du PLU identifié comme relevant de la forme urbaine de l'agglomération.

En revanche, et comme exposé planche ci-après, le secteur de Davia cumule l'ensemble des critères caractérisant les espaces urbanisés tels que définis par le PADDUC (nombre et densité des constructions, accès, niveau d'équipements) et remplit également les critères posés par la rédaction de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN de 2018 pour caractériser les Secteurs Déjà Urbanisés ou SDU (pour rappel : *«les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.»).*



Le secteur de Davia présentant une continuité urbaine structurée et équipée, il relève bien de la typologie des espaces urbanisés et ne saurait être considéré comme un secteur d'urbanisation diffuse.

3. Analyses territoriales et spatiales

GRILLE DE LECTURE DES FORMES URBAINES : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMÉRATIONS AU SENS DE LA LOI LITTORAL ET DU PADDUC (APPLICATION DE LA GRILLE D'ANALYSE AU SECTEUR DE DAVIA)				
CRITÈRES	**INDICATEURS**	**INDICES**	**NOTE (DE A À E)**	**OUI/NON**
1/ Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales		**B**	**OUI**
	Croissance démographique		**B**	**OUI**
	Croissance du parc de logements permanents		**B**	**OUI**
	Concentration d'emplois		**E**	**NON**
2/ Fonction structurante pour la micro-région ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	*Constitue une centralité*	**C**	**NON**
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes	**C**	
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois	**E**	
		Anime un territoire	**B**	
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	*Équipements et services*	**E**	**NON**
		Emplois	**E**	
		Activités et commerces	**E**	
		Habitat	**A**	
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics		**A**	**OUI**
	Présente une centralité		**C**	**OUI**
3/ Taille et densité importantes	Population importante	*Nombre supérieur au village*	**B**	**OUI**
		Densité de population élevée	**B**	
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	*Ensemble continu de bâti*	**B**	**OUI**
		Densité de bâtis significative	**B**	
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village	**A**	

3. Analyses territoriales et spatiales

GRILLE DE LECTURE DES FORMES URBAINES : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS (HORS VILLAGES & AGGLOMÉRATIONS) AU SENS DU PADDUC (APPLICATION DE LA GRILLE D'ANALYSE AU SECTEUR DE DAVIA)			
CRITÈRES	**INDICATEURS**		**OUI/NON**
1/ La structure bâtie : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local		**OUI**
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux		
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.		
	L'orientation de l'urbanisation		
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti		
	La continuité urbaine		
2/ Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes		**OUI**
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles		
3/ La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)		**OUI**
	Urbanisation industrielle et/ou agricole		
4/ L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès		**OUI**
5/ L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	**OUI**
		Qualité des réseaux	

3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.4. La zone d'activités économiques San Cipriano

La zone d'activités économiques de San Cipriano recouvre un périmètre de plaine d'environ 25 hectares traversé par la RT30, en situation d'entrée sur la plaine d'Aregno.

Elle regroupe aujourd'hui de multiples activités économiques, artisanales, commerciales, de services et d'entrepôts : La Foirfouille, King Jouet, Drive Leclerc, Mr Bricolage, GiFi, la Halle aux Chaussures, Crédit Mutuel, garages automobiles, la Vie Claire, recyclerie, etc...).

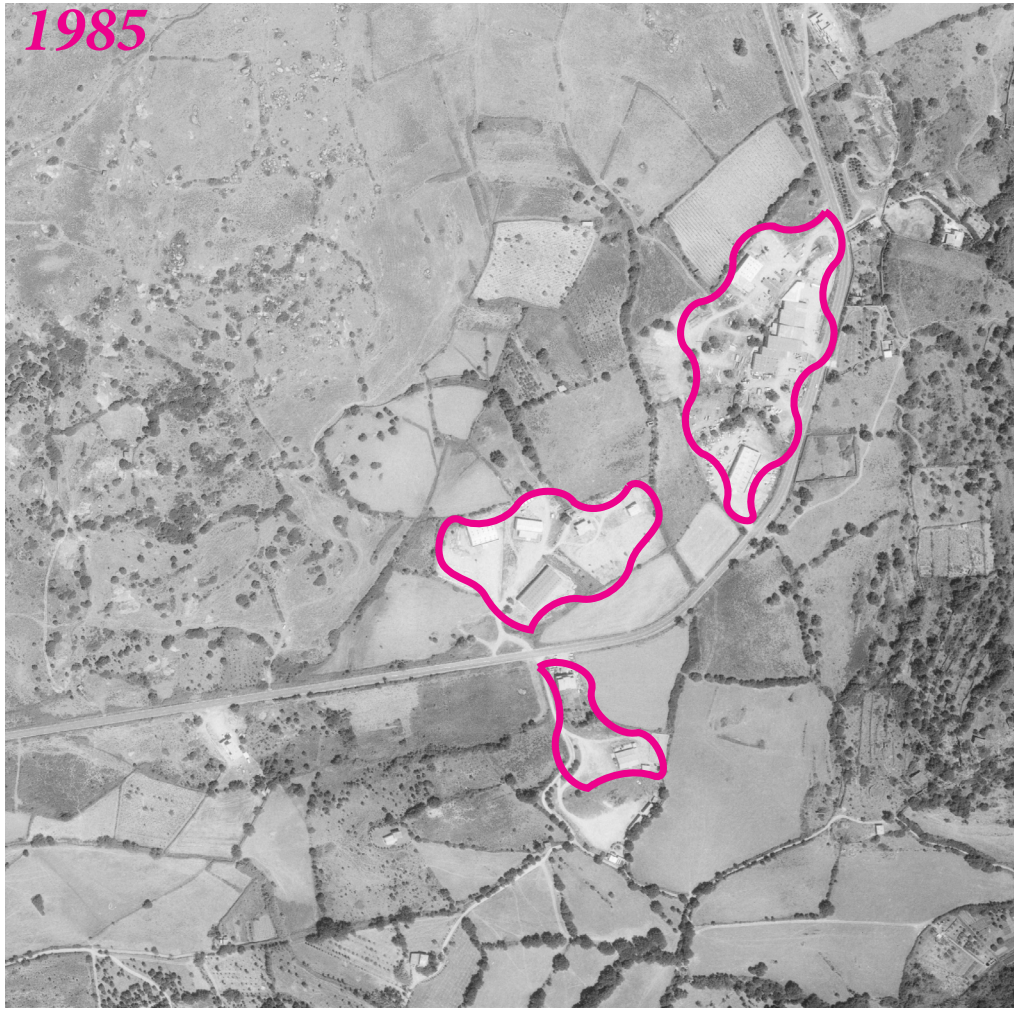
Elle est avec la zone d'activités de Cantone sur la commune de Calvi la principale et la seule zone d'activités économiques de la Balagne et joue donc un rôle stratégique dans l'économie locale.

Sa constitution urbaine est relativement récente mais son analyse suppose, en préalable, un rappel chronologique et contextuel.

3. Analyses territoriales et spatiales

En 1982, le secteur San Cipriano est presque exclusivement à dominante agricole, seules quelques constructions étant présentes en bordure de l'axe de l'actuelle RT 30 (alors route nationale 98). Les terrains sont peu contraints par la topographie et offrent une situation privilégiée de «vitrine» en bordure de l'axe stratégique Ile-Rousse / Calvi. C'est à cette période que germe l'idée d'aménagement d'une zone d'activités économiques.

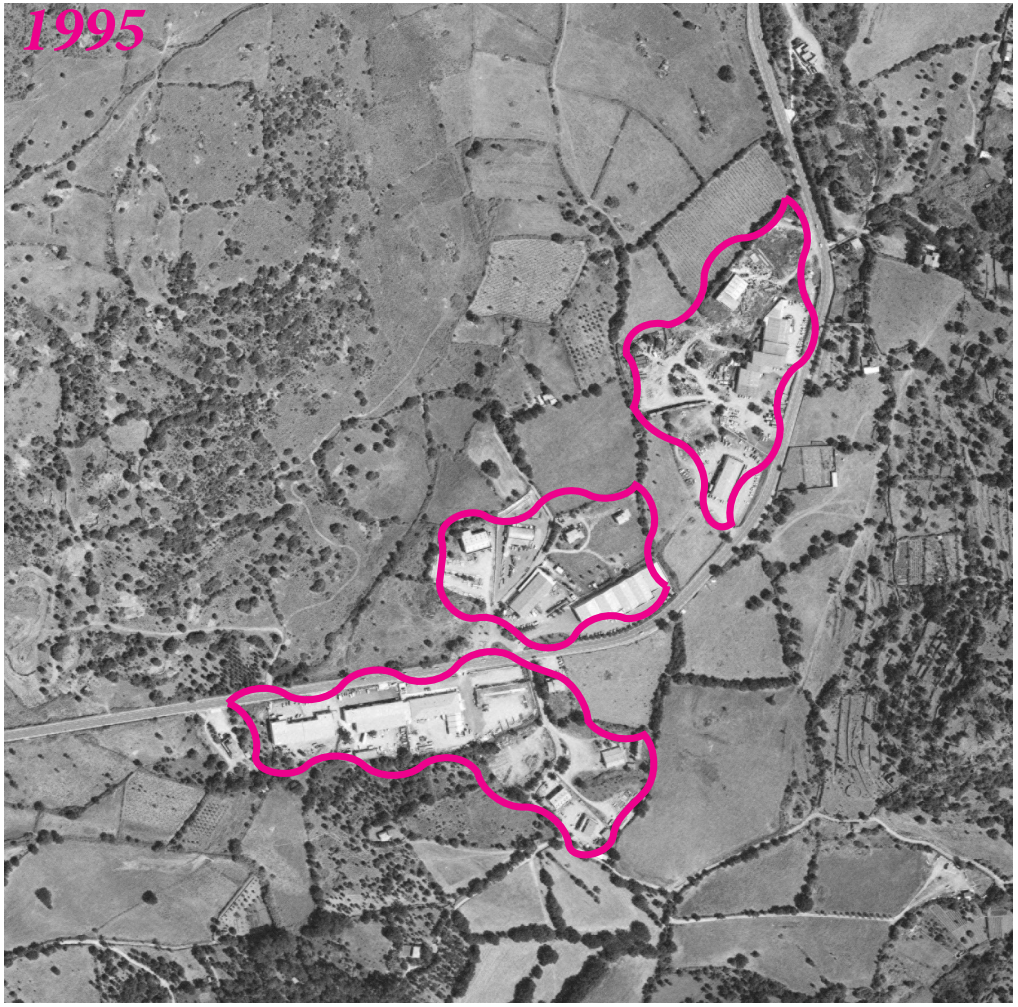
En 1985 plusieurs constructions ont été édifiées, mais sans aucun schéma d'organisation apparent. La desserte se fait par des piquages directs sur la RN 98.

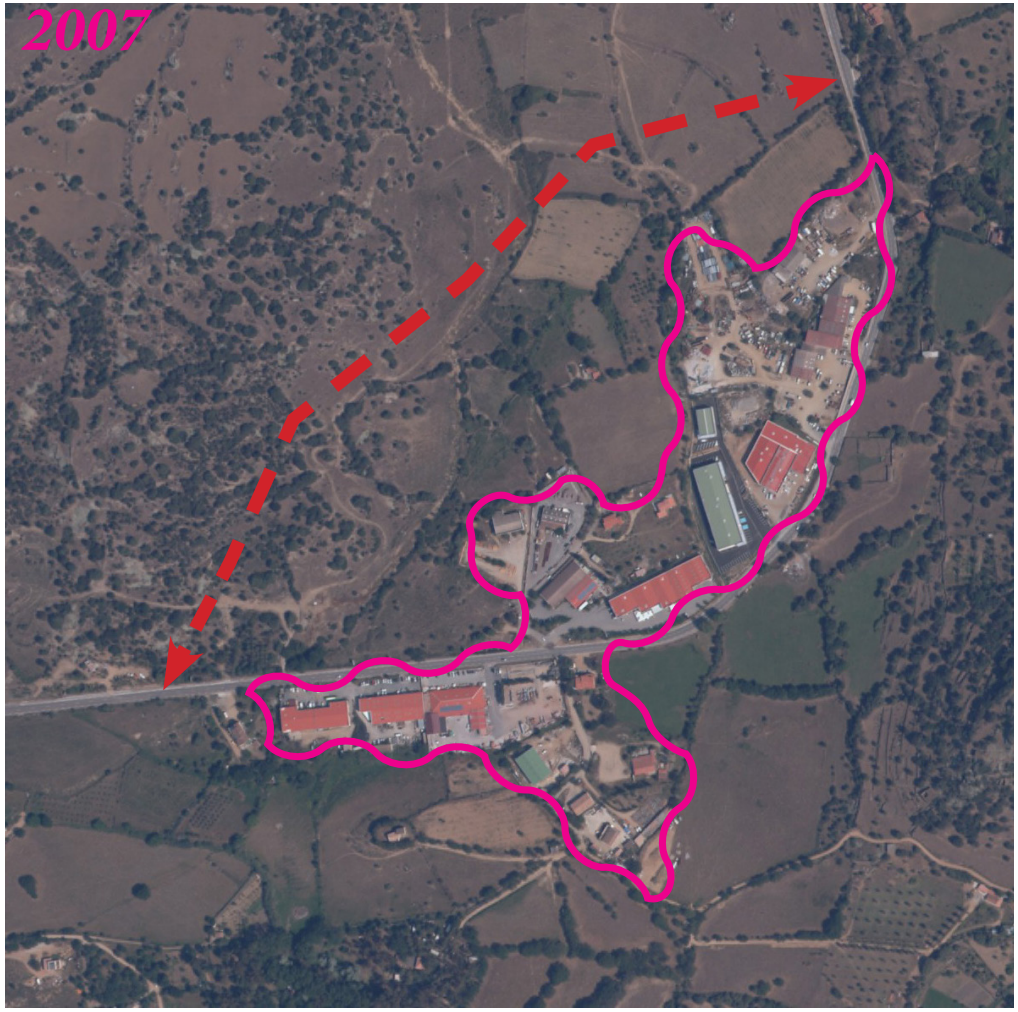


3. Analyses territoriales et spatiales

En 1995 la zone a poursuivi son développement avec notamment des implantations en bordure Sud de la RN 98 dans son tracé en ligne droite. Ces implantations se font avec davantage d'organisation en suivant un alignement parallèle à l'axe de la RN.

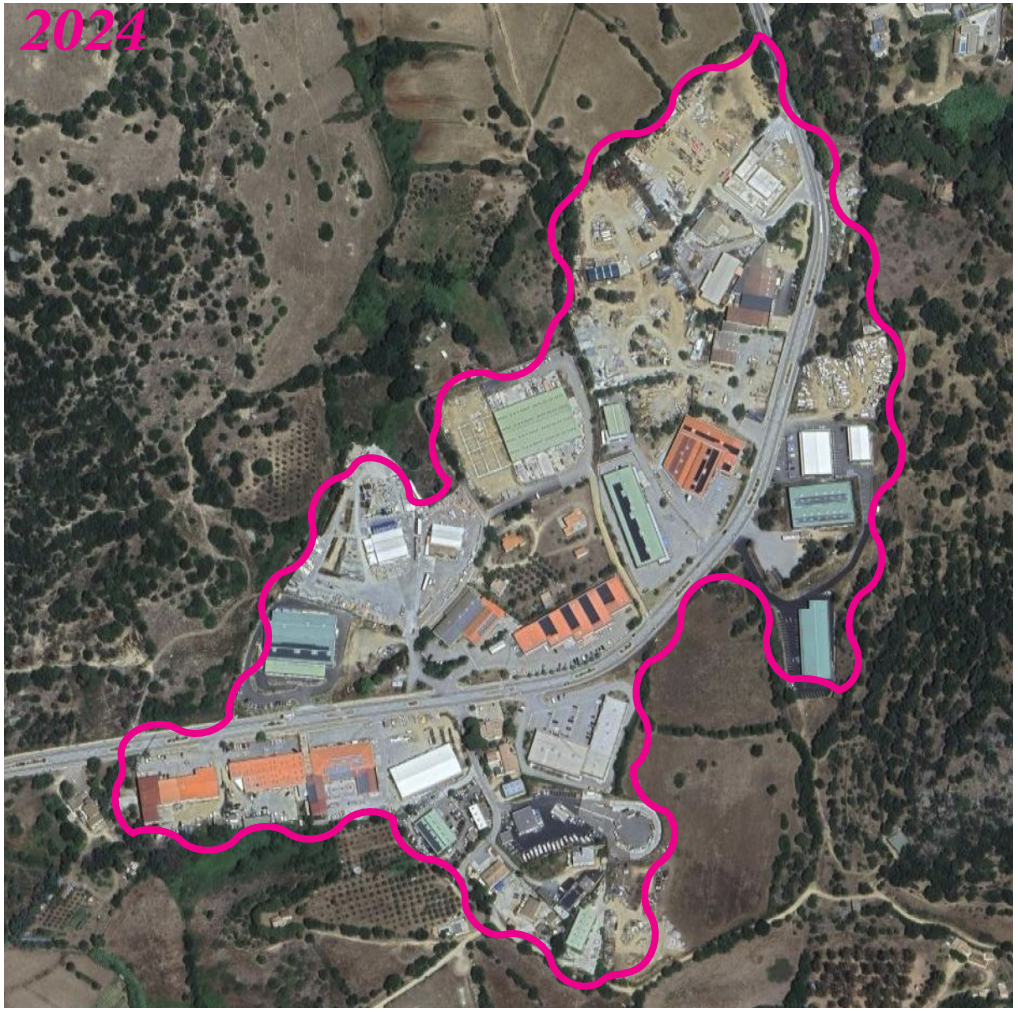
En 2007 les différentes poches de la zone d'activités se rejoignent du fait de l'implantation de nouvelles constructions dans d'anciennes dents creuses. La RN 98 n'a alors qu'une fonction routière avec uniquement des bandes de roulement pour les flux automobiles. A cette époque est envisagé l'opportunité de créer un axe de déviation de la zone avec un tracé schématiquement représenté en tirets rouges ci-dessous. Ce principe de tracé sera inscrit dans le PLU de 2009.





3. Analyses territoriales et spatiales

En 2024 la zone a poursuivi son développement avec de nouvelles implantations tant en rive Nord qu'en rive Sud de la RT 30. Le principe de création d'une voie de déviation a été abandonné et y a été préféré le principe d'un aménagement de l'axe routier en boulevard urbain, avec des trottoirs latéraux et l'aménagement de tourne-à-droite et de tourne-à-gauche. Si la zone souffre toujours d'une certaine anarchie paysagère (exubérance publicitaire, dépôts plus ou moins sauvages), la requalification de l'axe routier et les principes d'implantation des dernières constructions ont participé à une requalification du secteur qui est aujourd'hui une locomotive commerciale à l'échelle de la Balagne.



3. Analyses territoriales et spatiales

La qualification de la forme urbaine (village ?, agglomération ? secteur déjà urbanisé ?) des zones d'activités économiques en commune littorale pose un problème récurrent lié au faits :

- que le PADDUC de 2015 a totalement omis de traiter cette question spécifique dans son livret littoral et dans les grilles de qualification des différentes typologies d'espaces

- que les zones d'activités répondent à des logiques bien spécifiques et différentes de l'urbanisation à vocation d'habitat et que les critères classiques d'appréciation de la forme urbaine (nombre et densité des constructions notamment) ne peuvent y être appliqués

- que si les zones d'activités sont sans contestation possible des secteurs urbanisés, la rédaction de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue de la loi ELAN de 2018 interdit dans les Secteurs Déjà Urbanisés toute autre construction que celles «*à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics*».

Dès lors, la qualification de la forme urbaine de la zone d'activités économiques de San Cipriano pose questions et conduit à interroger la jurisprudence.
Sur la question, deux arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Nantes apparaissent éclairants :

- la décision du 14 mars 2018 (n° 16NT01335) qui précise notamment que les critères classiques du nombre et de densité significatifs de construction nécessaires à la qualification de village ou d'agglomération tels qu'issus de l'arrêt du Conseil d'État commune de Porto-Vecchio en novembre 2015 ne s'appliquent pas dans le cas particulier des zones d'activités économiques

- la décision du 25 février 2022 (n° 20NT00038) qui retient qu'une zone d'activités économiques qui comporte un nombre et une densité significative de constructions peut être qualifiée d'agglomération ou de village existant.

A l'aune de ces jurisprudences, au regard de l'importance stratégique de la zone d'activités économiques de San Cipriano à l'échelle de la commune de Corbara et plus largement à l'échelle de la Balagne et considérant que la zone comporte aujourd'hui un nombre et une densité significative de constructions, la révision du PLU fait le choix de qualifier cet espace comme relevant de la typologie d'agglomération économique.

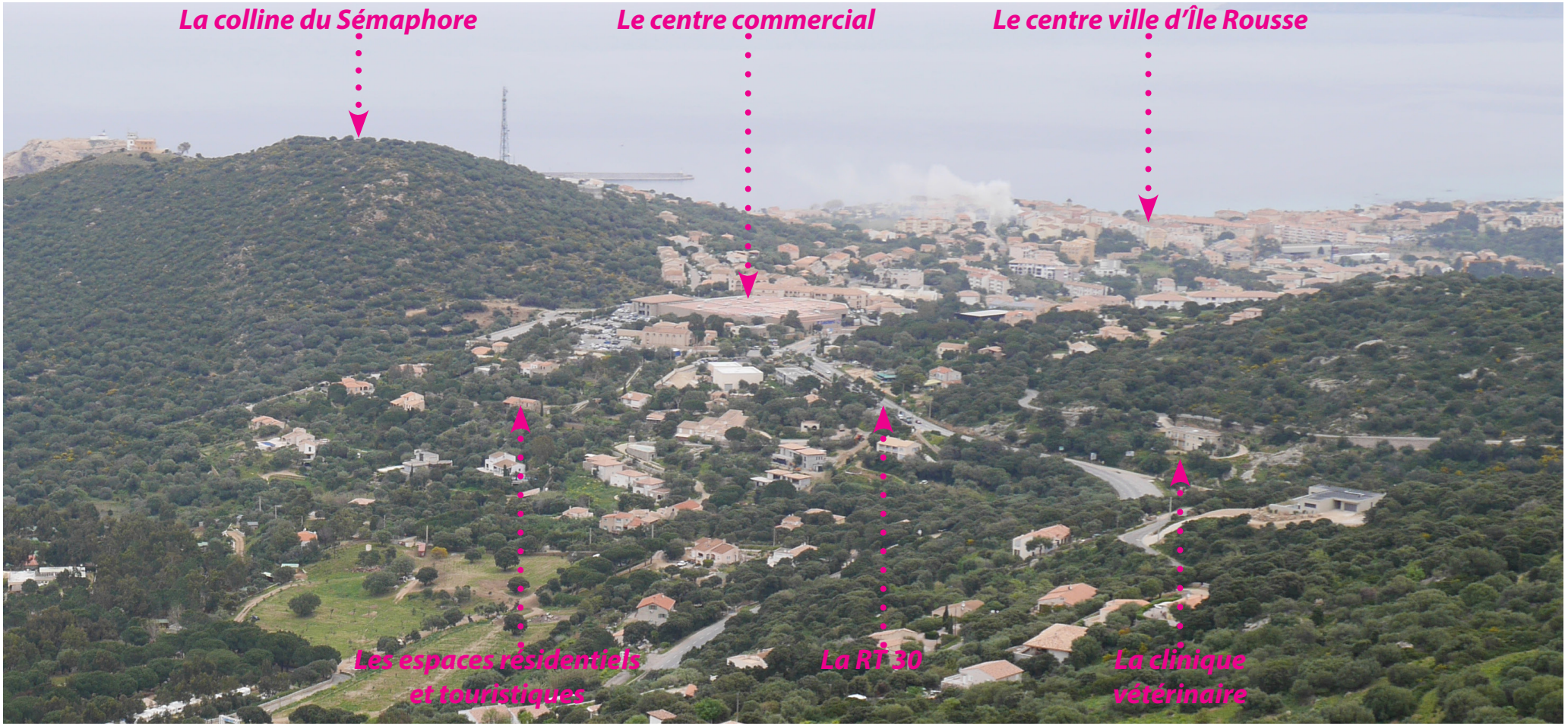
3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.5. Le secteur de Fogata

Situé en entrée de territoire Nord-Est de la commune de Corbara, le secteur de Fogata schématiquement représenté ci-dessous par le liseré rose (vue en zoom depuis la RD reliant le centre villageois de Corbara au centre villageois de Santa Reparata) occupe une place particulière dans l'armature territoriale et urbaine communale du fait :
- de sa situation en continuité physique et fonctionnelle du tissu urbain aggloméré de la commune d'Ile Rousse, dans une logique d'articulation
- de la diversité de ses fonctions mêlant activités commerciales, hébergement touristique, services et habitat (avec des densités d'habitat contrastées)
- de sa situation dominante par rapport aux espaces de forte attractivité littorale, notamment la plage de Bodri et ses importantes capacité d'hébergement touristique presque attenantes (camping, bungalow, résidence de tourisme)
- de l'articulation entre la RT 30 et la RD 151 (route du village) et de la présence du giratoire de Fogata, dans une importante fonction de carrefour

Les planches ci-après apportent quelques illustrations de ces différentes notions.

3. Analyses territoriales et spatiales



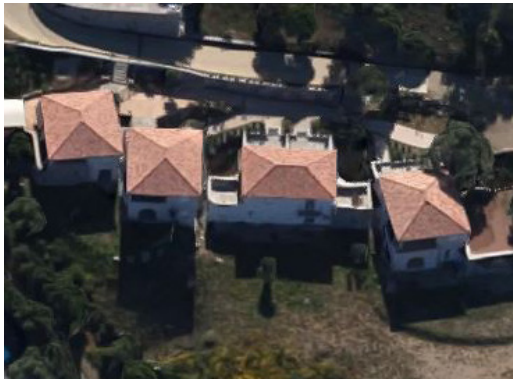
3. Analyses territoriales et spatiales

3. Analyses territoriales et spatiales

1. Individuel

2. Individuel mitoyen

3. Individuel groupé



4. Petit collectif

Sur le plan de la morphologie urbaine, le secteur de Fogata se caractérise par une grande diversité des typologies d'habitat avec :
- de l'habitat individuel, notamment sur ses franges
- de l'habitat individuel mitoyen
- de l'habitat individuel groupé
- de l'habitat collectif, sous forme de petites unités bâties, limitées en hauteur et en volume
- et des volumes plus imposants sur les différentes structures commerciales et/ou d'hébergement touristique (centre commercial, Mobalpa, hôtel Davia, etc...)

La page ci-après illustre ces différentes formes urbaines et typologies bâties, avec une densité dégressive de l'Est (contact immédiat Île-Rousse) vers l'Ouest (plage de Bodri).

3. Analyses territoriales et spatiales

3. Analyses territoriales et spatiales

Le secteur de Fogata est un quartier de constitution récente.

La photo aérienne ci-contre date de 1980.

On y repère les axes viaires déjà structurants :
- le tracé principal de la RT 30
- l'axe de la RD 151 qui monte vers le village de Corbara
- l'axe de la RD 513 (également appelé boulevard Pierre Pasquani) qui descend vers le port d'Île-Rousse

L'urbanisation est en revanche très peu développée, tant sur le territoire communal de Corbara que sur la commune limitrophe d'¨Île-Rousse, et se limite à des constructions éparses, à vocation d'habitation ou de commerces et services (on note déjà la présence du cinéma Fogata et du primeur du Marché Plein Air.

On note également que la végétation est sensiblement moins présente et prégnante qu'aujourd'hui et qu'elle se concentre presque exclusivement dans le vallon d'Acqua Niella.

3. Analyses territoriales et spatiales

La photo aérienne ci-contre date de 1990.

L'urbanisation s'est développée :
- dans des fonctions d'habitat, sur Corbara comme sur Île-Rousse. Sur la commune de Corbara l'urbanisation résidentielle apparaît toutefois peu structurée, avec une desserte par un réseau de pistes en impasses, sans maillage global du secteur.
- dans des fonctions commerciales avec l'émergence des bâtiments commerciaux au droit du giratoire de Fogata nouvellement créé

On relève également un renforcement de la trame boisée corollaire de l'urbanisation (aménagement de jardins d'agrément).

3. Analyses territoriales et spatiales

La photo aérienne ci-contre date de 2002.

On observe notamment :
- une extension des surfaces commerciales et l'aménagement de vastes espaces dévolus au stationnement
- une importante dynamique de densification sur la commune d'Île-Rousse, à vocation d'habitat (au Nord de la RD 513, en contrebas de la colline du Sémaphore) ou d'activités économiques (au Sud de la RT 30)
- une intensification pavillonnaire en partie Ouest sur la commune de Corbara, sur le versant descendant vers la plage de Bodri

La trame végétale poursuit également son développement, tant au niveau des jardins d'agrément que sur les espaces naturels (colline du Sémaphore notamment).

3. Analyses territoriales et spatiales

La photo aérienne ci-contre date de 2011.

On note :
- la poursuite de la densification commerciale (extension du centre commercial, émergence des bâtiments de Mobalpa) et de l'artificialisation avec notamment l'extension des espaces de stationnement du centre commercial vers le Nord
- un renforcement urbain, tant sur Île-Rousse (importants programme d'habitat collectif) que sur Corbara (résidence touristique l'Olivella, habitat individuel).

Le renforcement de la trame végétale vient «noyer» l'urbanisation dans son couvert arboré et arbustif actuel.

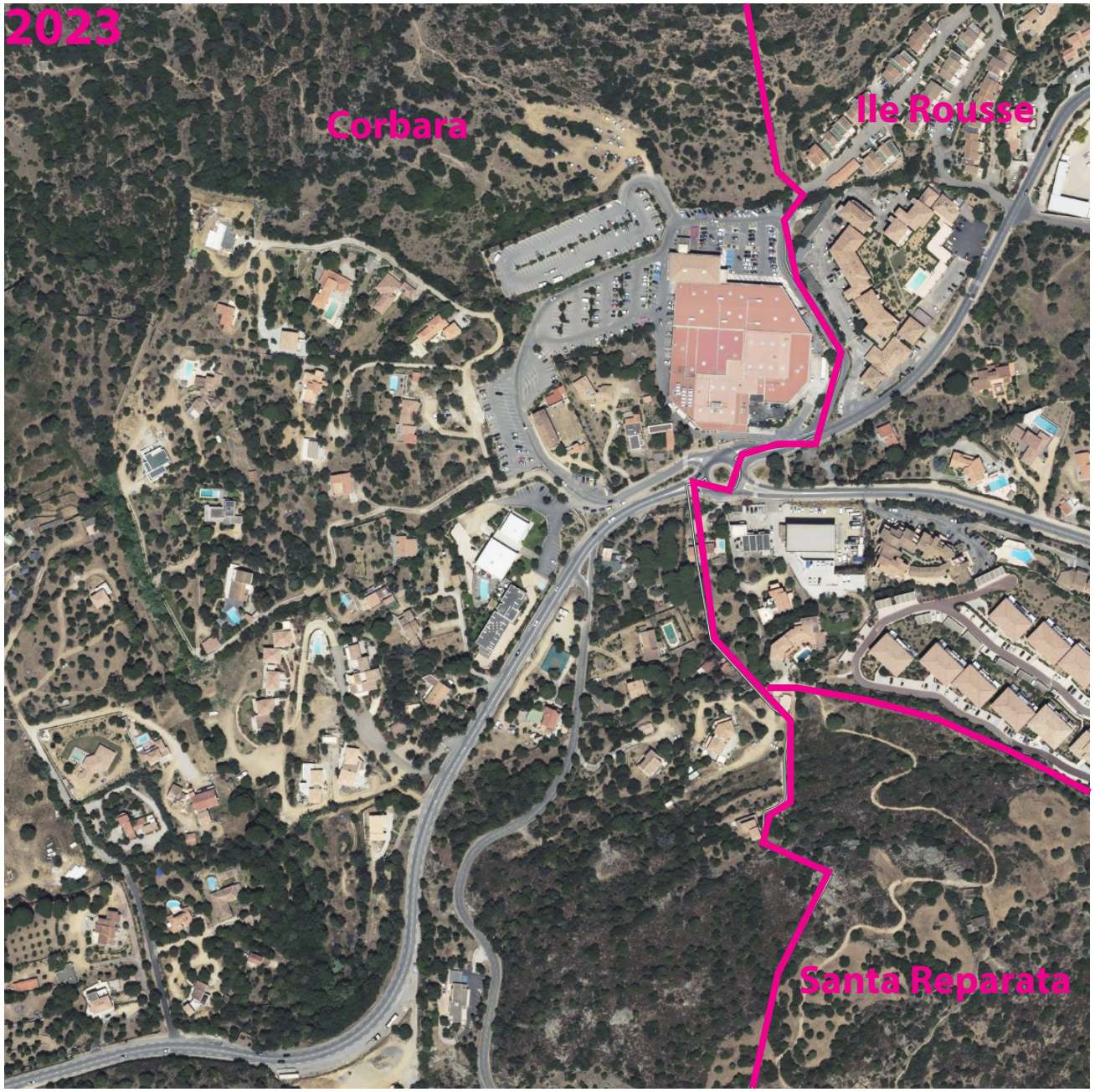
3. Analyses territoriales et spatiales

La dernière photo aérienne ci-contre met en exergue la situation actuelle.

On note :

- que sur sa partie haute (à l'Est), le secteur de Fogata se présente comme un prolongement de l'agglomération urbaine dense de la commune d'Ile Rousse, avec une urbanisation dense et une forte artificialisation.

- que la plupart des dents creuses du tissu pavillonnaire du versant descendant vers Bodri ont été comblées, avec des typologies de constructions variées (individuel, individuel groupé, etc....) mais que le secteur reste globalement mal structuré avec notamment une trame viaire insuffisante, sans maillage global (réseau d'impasses le plus souvent très étroites).

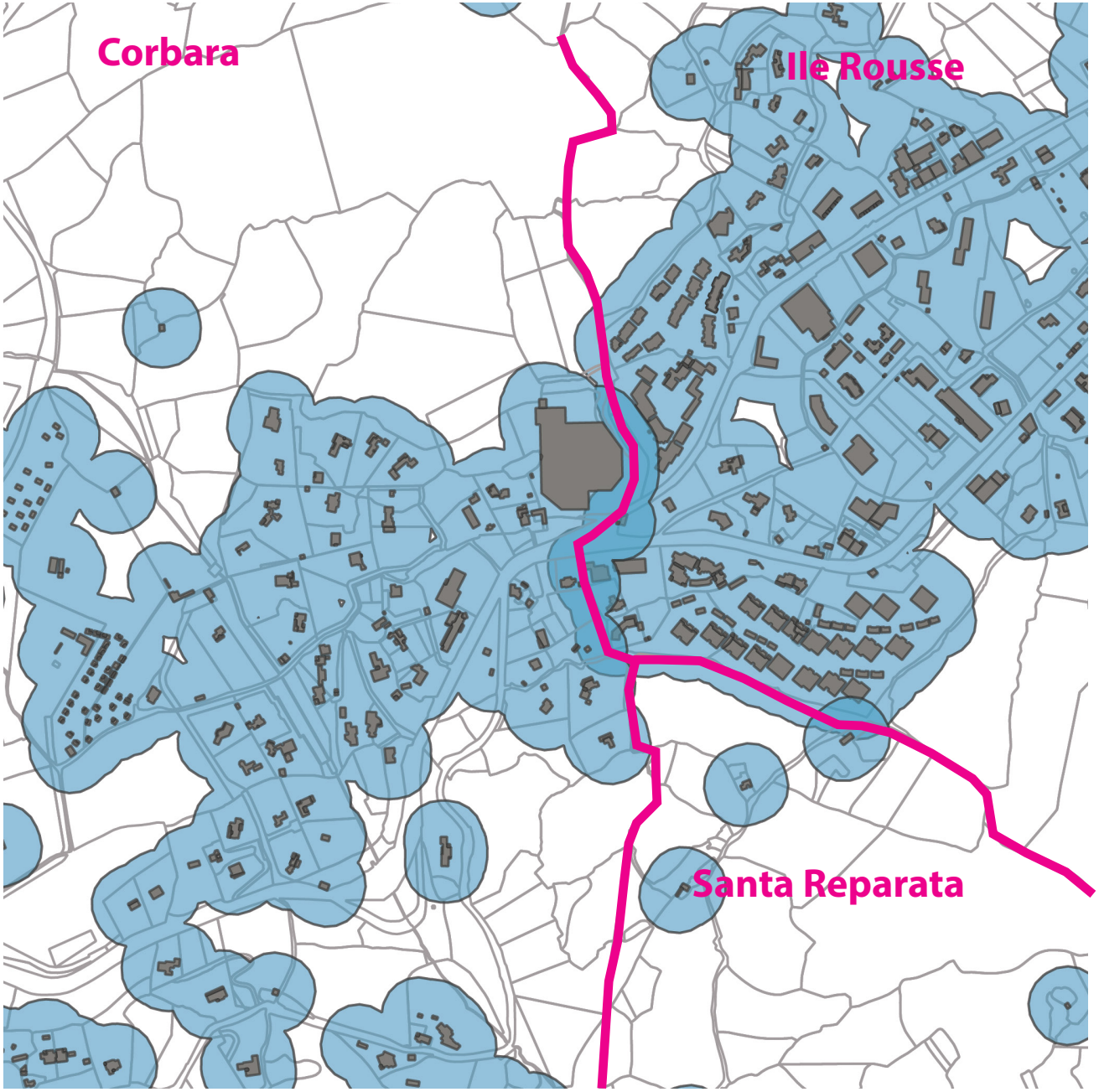


3. Analyses territoriales et spatiales

La cartographie de la continuité urbaine (buffers 40 mètres autour des constructions existantes) ci-contre met en exergue la continuité urbaine entre le tissu urbain d'Île-Rousse et le tissu urbain de Corbara sur le secteur de Fogata, le tout formant un tissu aggloméré sans ruptures ni discontinuités, avec un nombre et une densité de constructions importants.

Le secteur présente en outre une importante mixité des fonctions (commerces, services, équipements, habitat) et anime donc fortement le territoire.

Au regard de la grille d'analyse de la qualification de la forme urbaine du PADDUC présentée planche ci-après, le secteur de Fogata relève donc de la typologie de l'agglomération, tant intrinsèquement que du fait de sa situation en continuité de l'agglomération d'Ile Rousse.



3. Analyses territoriales et spatiales

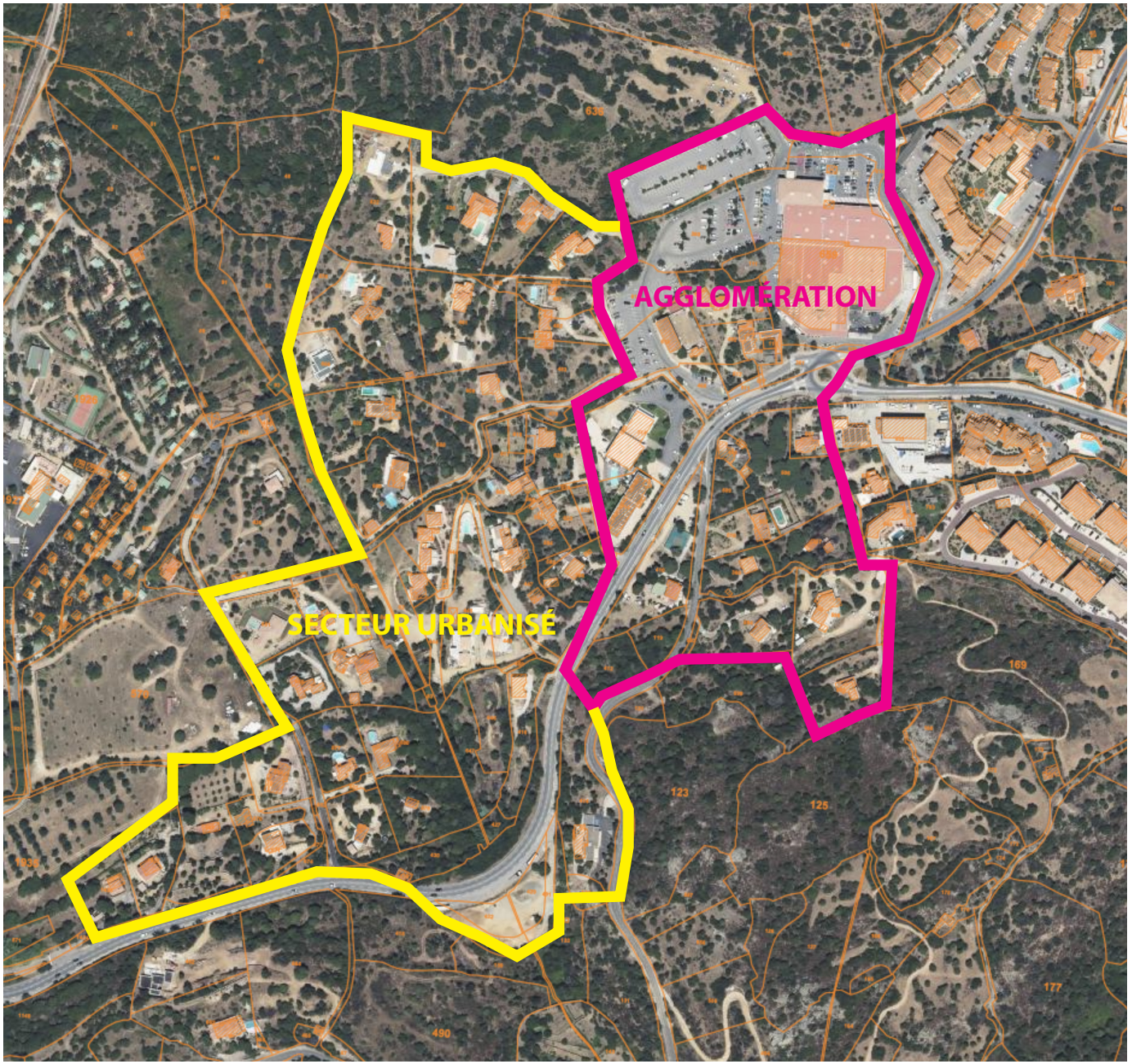
GRILLE DE LECTURE DES FORMES URBAINES : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMÉRATIONS AU SENS DE LA LOI LITTORAL ET DU PADDUC (APPLICATION DE LA GRILLE D'ANALYSE AU SECTEUR DE FOGATA)				
CRITÈRES	**INDICATEURS**	**INDICES**	**NOTE (DE A À E)**	**OUI/NON**
1/ Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales		**B**	**OUI**
	Croissance démographique		**B**	**OUI**
	Croissance du parc de logements permanents		**B**	**OUI**
	Concentration d'emplois		**A**	**OUI**
2/ Fonction structurante pour la micro-région ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	*Constitue une centralité*	**A**	**OUI**
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes	**A**	
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois	**A**	
		Anime un territoire	**A**	
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	*Équipements et services*	**A**	**OUI**
		Emplois	**A**	
		Activités et commerces	**A**	
		Habitat	**B**	
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics		**B**	**OUI**
	Présente une centralité		**B**	**OUI**
3/ Taille et densité importantes	Population importante	*Nombre supérieur au village*	**C**	**OUI**
		Densité de population élevée	**C**	
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	*Ensemble continu de bâti*	**B**	**OUI**
		Densité de bâtis significative	**B**	
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village	**B**	

3. Analyses territoriales et spatiales

Le secteur de Fogata étant bien constitutif d'une agglomération au sens des dispositions du PADDUC, il y a lieu de le délimiter au travers de la présente révision du PLU.

Cette délimitation se doit de prendre en considération les différences constatées entre la partie «haute» du secteur (à l'Est, dans le prolongement de l'agglomération d'Ile Rousse) et sa partie «basse» (à l'Ouest, tournée vers Bodri), différences tant dans la forme et les fonctions urbaines que dans la structuration urbaine ou la sensibilité paysagère.

Dès lors et en conséquence, la partie «haute» représentée ci-contre par une délimitation en rose est qualifiée d'agglomération, tandis que la partie «basse» représentée ci-contre par une délimitation en jaune est qualifiée de secteur déjà urbanisé au sens des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

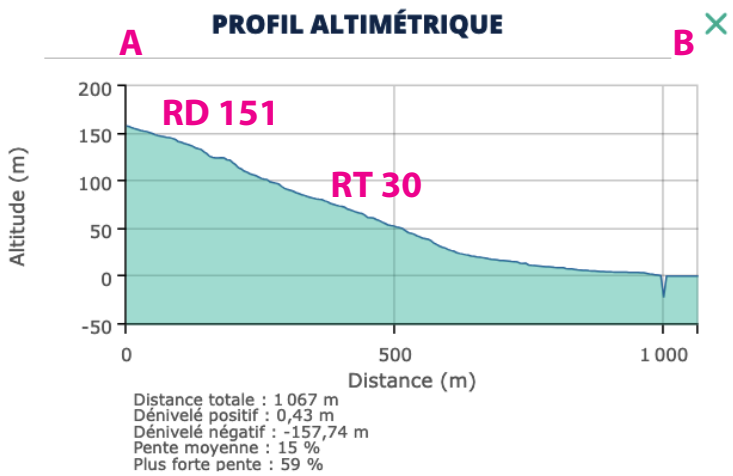


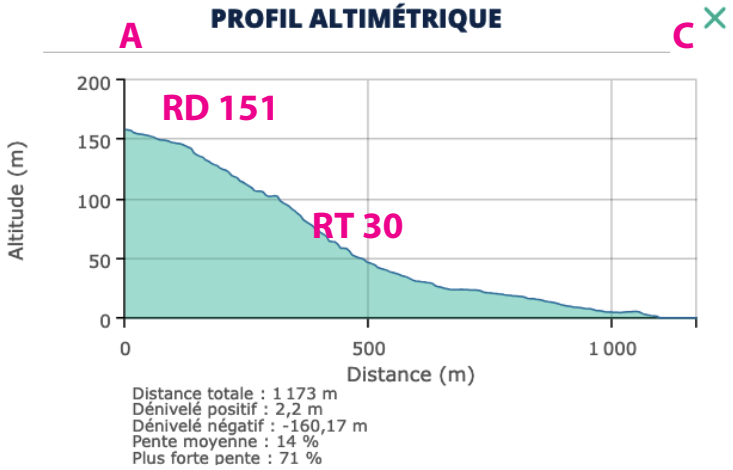
3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.6. Le secteur d'Acqua Niella

Le secteur d'Acqua Niella se situe au Sud de la RT 30 et correspond à des «poches» d'urbanisation résidentielle desservies par la RD 151 (route du village). Il correspond à un versant tourné vers le Nord et dominant le littoral des plages de Bodri et de Giunchetu, avec des pentes localement marquées (cf profils altimétriques planche page suivante).

3. Analyses territoriales et spatiales





3. Analyses territoriales et spatiales

Du fait de sa situation topographiquement dominante, le secteur d'Acqua Niella offre des perspectives paysagères de très grande qualité sur le littoral et ses plages, sur la mer, sur la colline du sémaphore, etc.... (cf vue ci-contre en haut).

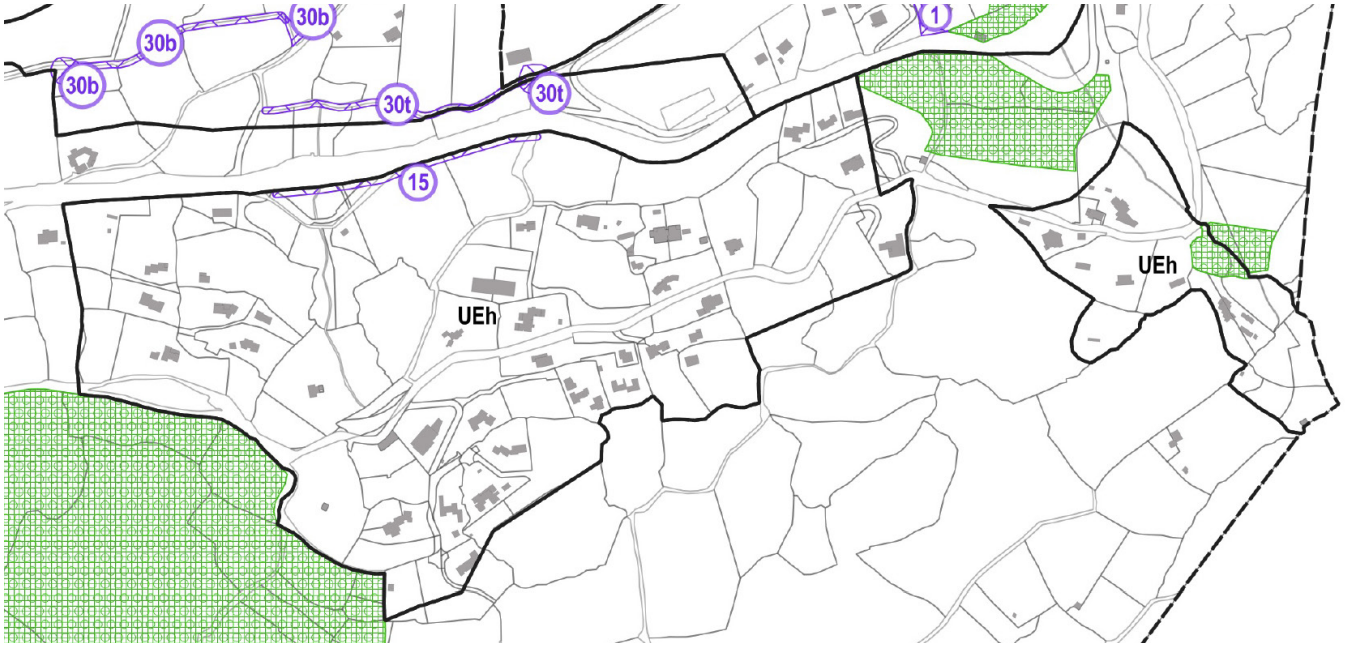
Mais cette situation a également pour corollaire de rendre cette urbanisation très prégnante dans le grand paysage, et notamment dans les perceptions paysagères depuis les espaces de frange littorale (cf vue ci-contre en bas, avec une vue depuis la plage de Bodri.)
Cette prégnance visuelle est minimisée par l'ordonnancement des volumes bâtis qui s'inscrivent dans la pente et par les hauteurs limitées (plains pieds et R+1) des constructions, mais la dynamique de densification des dernières années conduit peu à peu à une minéralisation du versant (associée à d'importants travaux de terrassements) qui a indéniablement pour effet une modification sensible des perceptions paysagères.

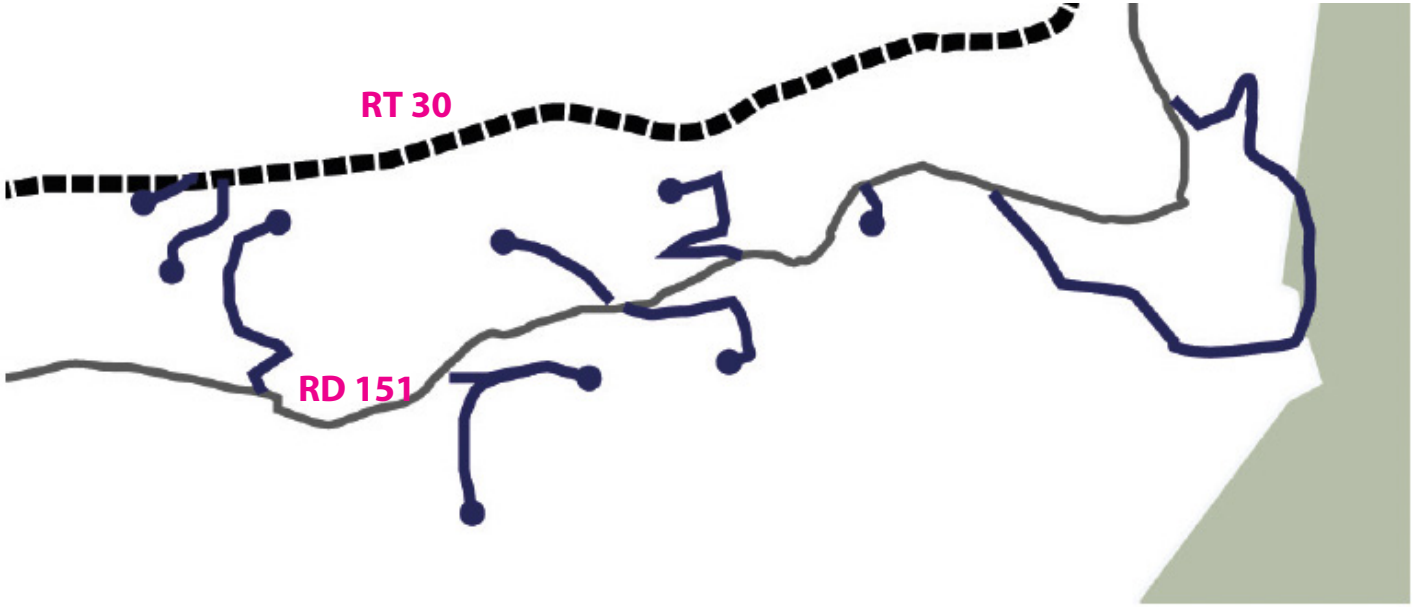
3. Analyses territoriales et spatiales

Dans le PLU approuvé, le secteur d'Acqua Niella est classé en zone urbaine UEh, zone dont le règlement limite la densité (coefficient d'emprise au sol de 12%, coefficient d'espace libre de 65%, hauteur désormais limitée à 4,5 mètres).

Il se compose de deux poches distinctes, une poche Ouest, la plus vaste, et une poche Est de dimension plus réduite, avec une césure interstitielle de zone naturelle.

Si la zone bénéficie d'un certain nombre d'équipements publics (alimentation en eau potable, raccordement au réseau collectif d'assainissement), sa desserte viaire manque de structuration et se compose de différentes voies d'accès pour la plupart connectées sur la RD 151 et se terminant en impasses.





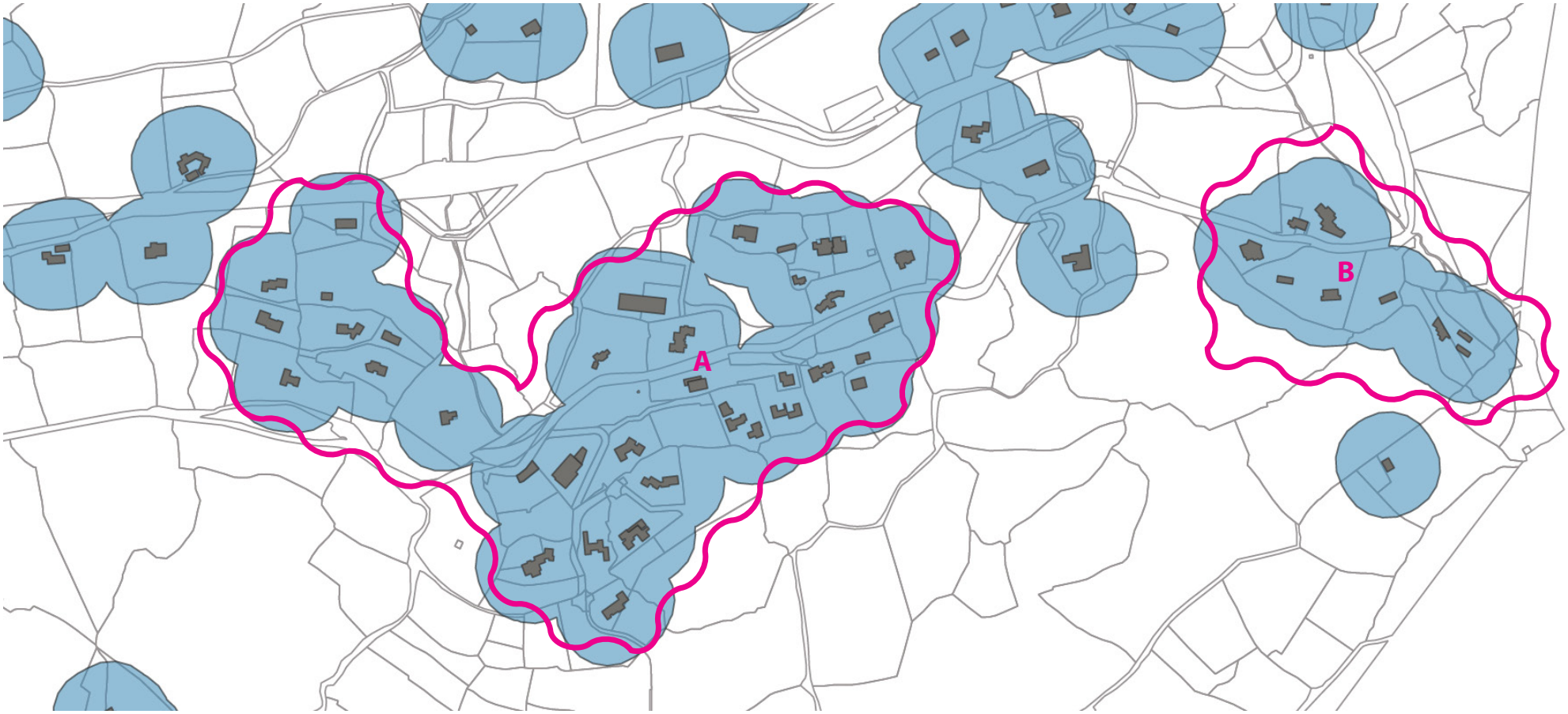
3. Analyses territoriales et spatiales

En termes de densité et de continuité urbaine, la cartographie de la continuité urbaine (buffers 40 mètres autour des constructions existantes et cadastrées) ci-dessous fait apparaître sur le secteur d'Acqua Niella :

- une poche Ouest (identifiée A ci-dessous) qui regroupe un nombre relativement important de constructions (dont de nombreuses constructions récentes) et qui bénéficie d'une desserte en équipements publics globalement satisfaisante (une partie de cette zone a fait l'objet d'un programme d'équipements publics financés via un Projet Urbain Partenarial).

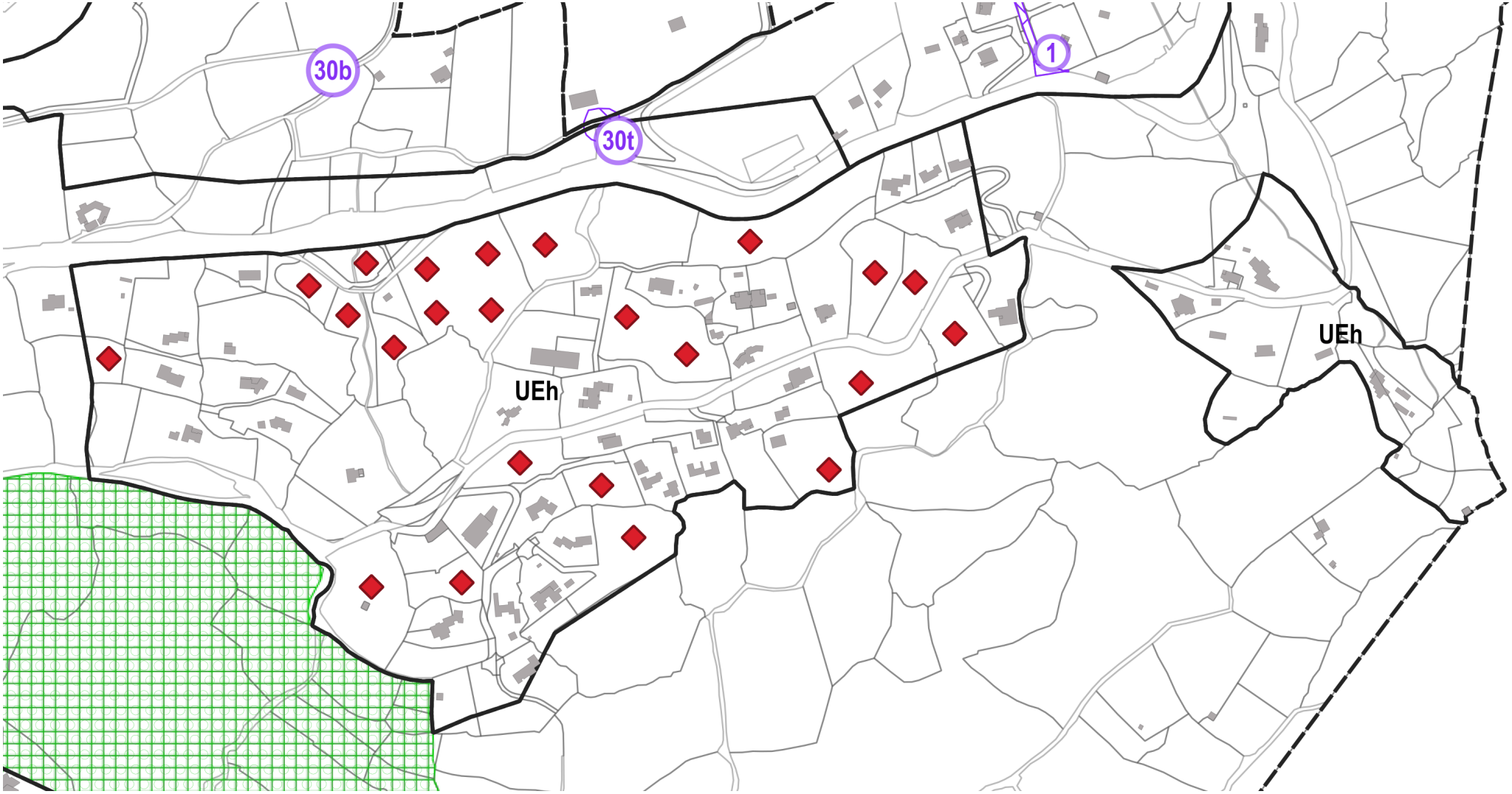
Le tableau des indicateurs PADDUC pour caractériser les espaces urbanisés présenté planche ci-après fait apparaître que cette poche centrale remplit les critères de caractérisation des espaces urbanisés

- une poche Est (identifiée B ci-dessous) qui apparait en revanche spatialement dissociée et isolée de la poche Ouest. Cette poches ne regroupe que quelques constructions et présente une plus faible densité bâtie. Elle n'est desservie que par des voies en impasses et pour parties privatives. Cette poche ne peut être qualifiée d'espace urbanisé et relève davantage de la typologie des espaces d'habitat diffus.



3. Analyses territoriales et spatiales

La caractérisation de ces deux poches distinctes Ouest et Est est confirmée par l'extrait cartographique ci-dessous qui illustre la localisation des autorisations d'urbanisme accordées au cours des dernières années mais non encore cadastrées, localisation reportée sur le fond de zonage du PLU approuvé sous forme de carrés rouges. La poche Ouest regroupe ainsi une soixantaine de constructions (existantes ou autorisées) tandis que la poche Est se caractérise par un nombre et une densité de construction sensiblement plus faible.



3. Analyses territoriales et spatiales

GRILLE DE LECTURE DES FORMES URBAINES : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS (HORS VILLAGES & AGGLOMÉRATIONS) AU SENS DU PADDUC (APPLICATION DE LA GRILLE D'ANALYSE AU SECTEUR D'ACQUA NIELLA PARTIE OUEST)			
CRITÈRES	**INDICATEURS**		**OUI/NON**
1/ La structure bâtie : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local		**OUI**
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux		
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.		
	L'orientation de l'urbanisation		
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti		
	La continuité urbaine		
2/ Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes		**OUI**
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles		
3/ La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)		**OUI**
	Urbanisation industrielle et/ou agricole		
4/ L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès		**OUI**
5/ L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	**OUI**
		Qualité des réseaux	

3. Analyses territoriales et spatiales

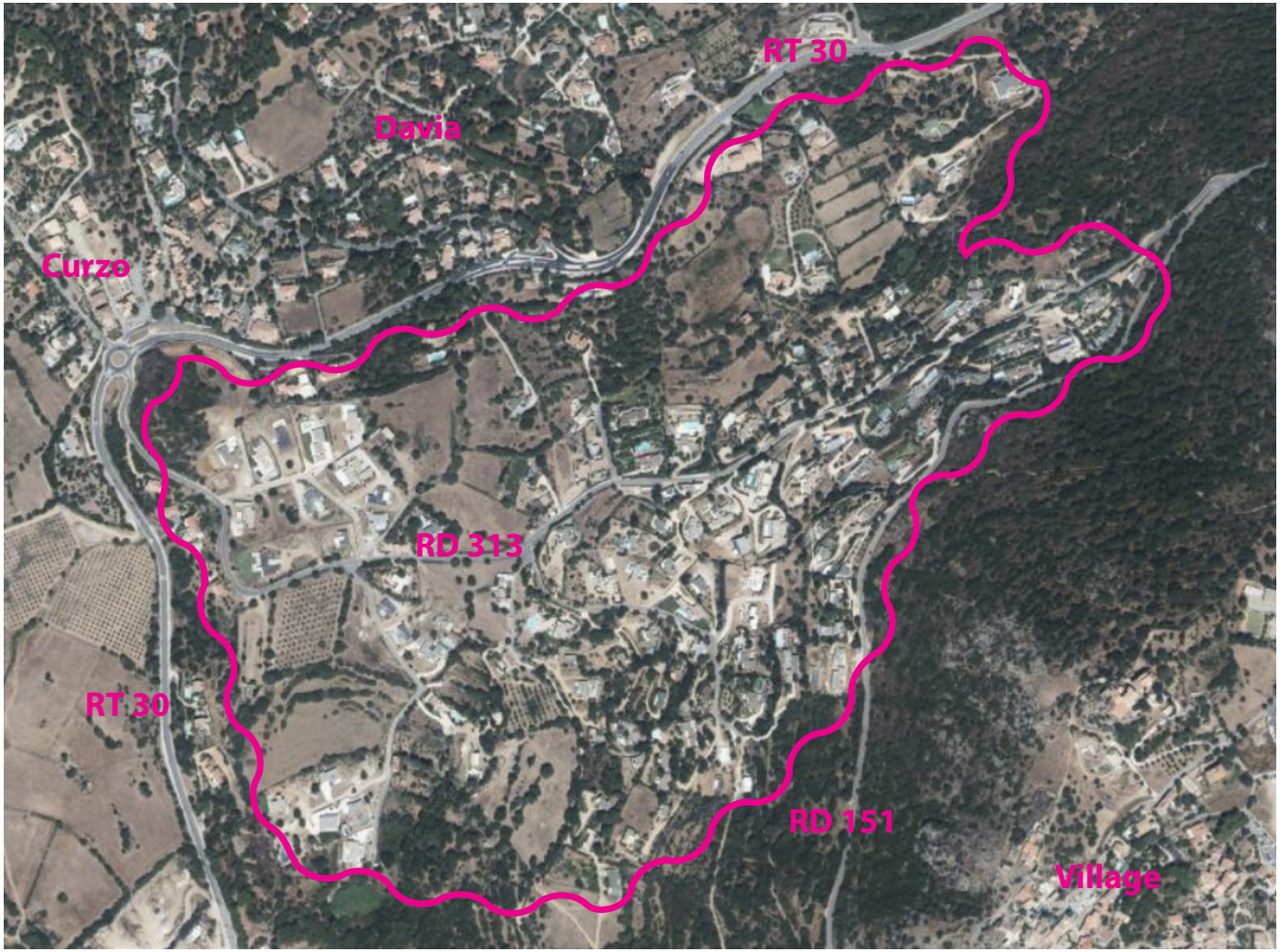
3.5.7. Le secteur de Carbunaghja

Le secteur de Carbunaghja dont le périmètre est schématiquement représenté ci-contre par un liseré rose occupe une place centrale au cœur du territoire communal de Corbara, entre le village et le secteur de Davia.

Il est bordé sur ses franges Nord et Ouest par la route territoriale 30 et est desservi par la RD 313 et la RD 151 (la RD 313 reliant la RD 151 depuis le giratoire du Curzo).

Il correspond pour l'essentiel à d'anciennes terres agricoles aujourd'hui pour une large partie urbanisées sous forme d'habitat résidentiel de type «pailler» avec des constructions de plain-pied et à toitures terrasse (cf vue ci-dessous, prise depuis le village de Corbara en avril 2016).

C'est, au sein de la commune, le secteur qui a connu la plus forte dynamique d'urbanisation au cours des dernières années.



3. Analyses territoriales et spatiales

En 1968 (photo ci-contre), alors que débutait la dynamique d'urbanisation du secteur de Davia au Nord, le secteur de Carbunaghja était quasiment vierge de toute urbanisation résidentielle et n'était qu'émaillé de quelques paillers agricoles traditionnels.

L'occupation du sol était alors à très large dominante agricole avec notamment des terrasses de cultures sur les secteurs de pentes.

3. Analyses territoriales et spatiales

En 1982 (photo ci-contre), la dynamique d'urbanisation ne concerne pas encore le secteur de Carbunaghja qui ne connaît que peu d'évolutions à l'exception de quelques implantations de constructions principalement sur les franges Nord et Ouest, avec des accès sur le tracé de l'actuelle RT30.

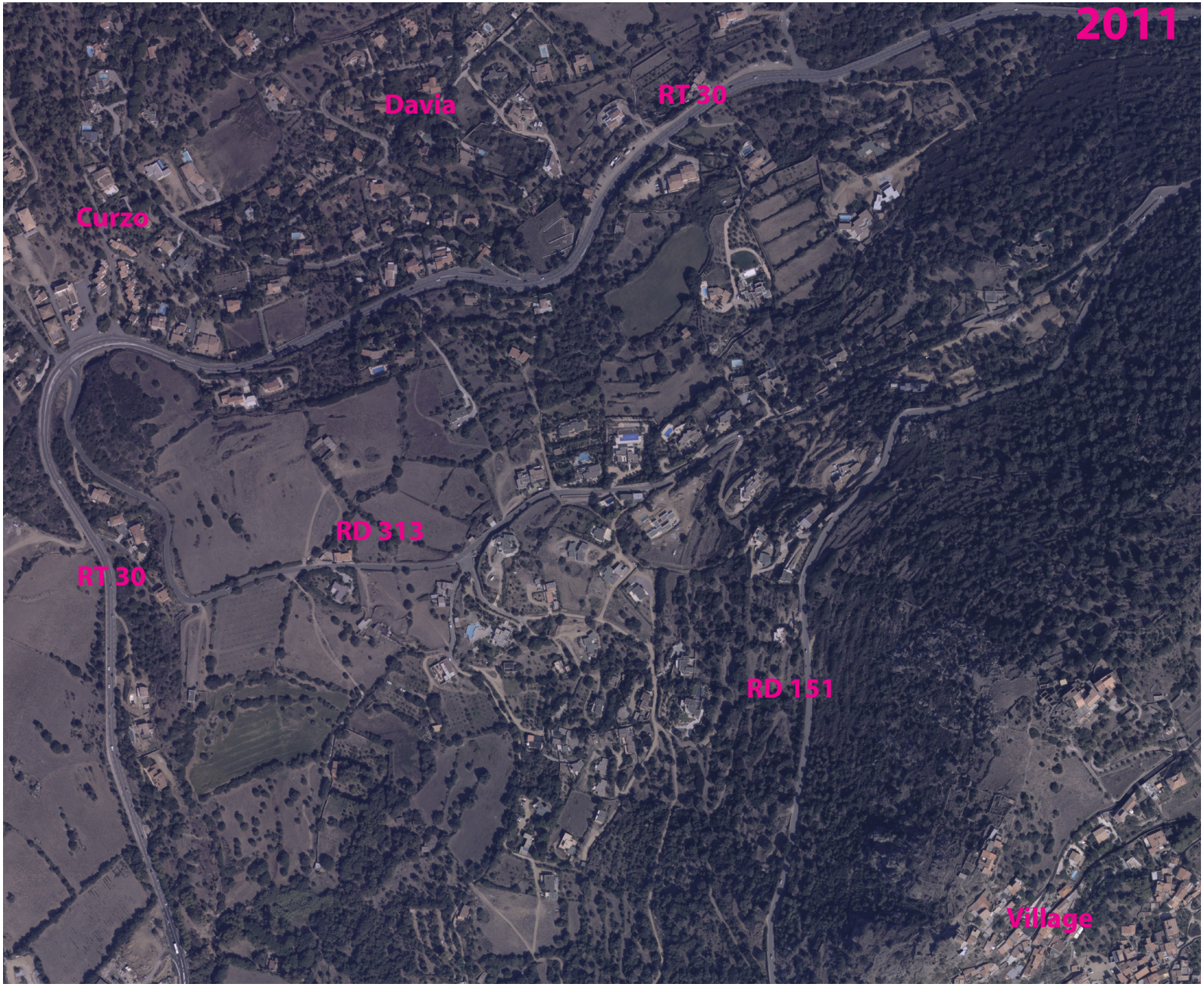
3. Analyses territoriales et spatiales

En 1996 (photo ci-contre), la dynamique d'urbanisation commence à se développer sur la partie centrale du secteur de Carbunaghja, notamment en bordure de la RT 313, mais le secteur reste globalement très peu urbanisé.
On note également que l'occupation agricole cède progressivement le pas au profit d'une occupation du sol arbustive et arborée.

3. Analyses territoriales et spatiales

En 2011 (photo ci-contre), la dynamique d'urbanisation s'est poursuivie, notamment sur la partie centrale, dans une logique d'intensification et de densification pavillonnaire.

La couverture arbustive et arborée se renforce également.



3. Analyses territoriales et spatiales

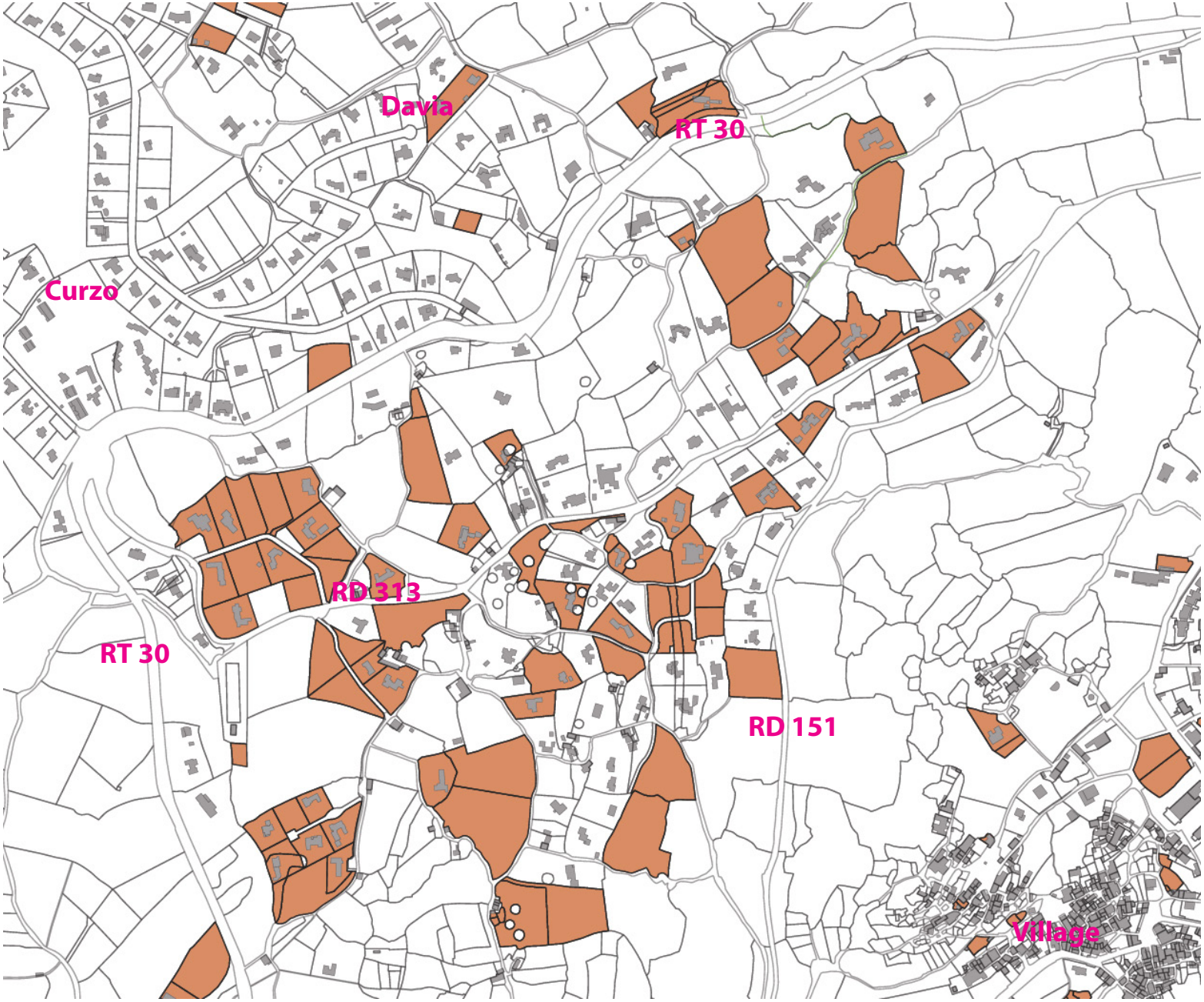
Enfin, en 2021 (photo-ci-contre), on observe un sensible renforcement de la dynamique d'urbanisation qui vient combler l'ensemble des espaces situés entre la RD 313 et la RD 151 ainsi que sous forme d'opérations d'aménagement.

Le secteur présente désormais une physionomie à dominante d'habitat résidentiel, seules quelques dents creuses subsistant. A l'exception de quelques oliveraies, les fonctions agricoles ont quasiment disparu.

3. Analyses territoriales et spatiales

L'analyse chronologique qui précède met en exergue le fait que le secteur de Carbunaghja a connu au cours des dernières décennies une importante dynamique d'urbanisation, dynamique qui a notamment été très forte sur la période récente des dix/quinze dernières années.

Cette dynamique est illustrée par la cartographie ci-contre qui illustre par aplat de couleur les parcelles ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme pour de nouvelles habitations sur la période 2011-2022.

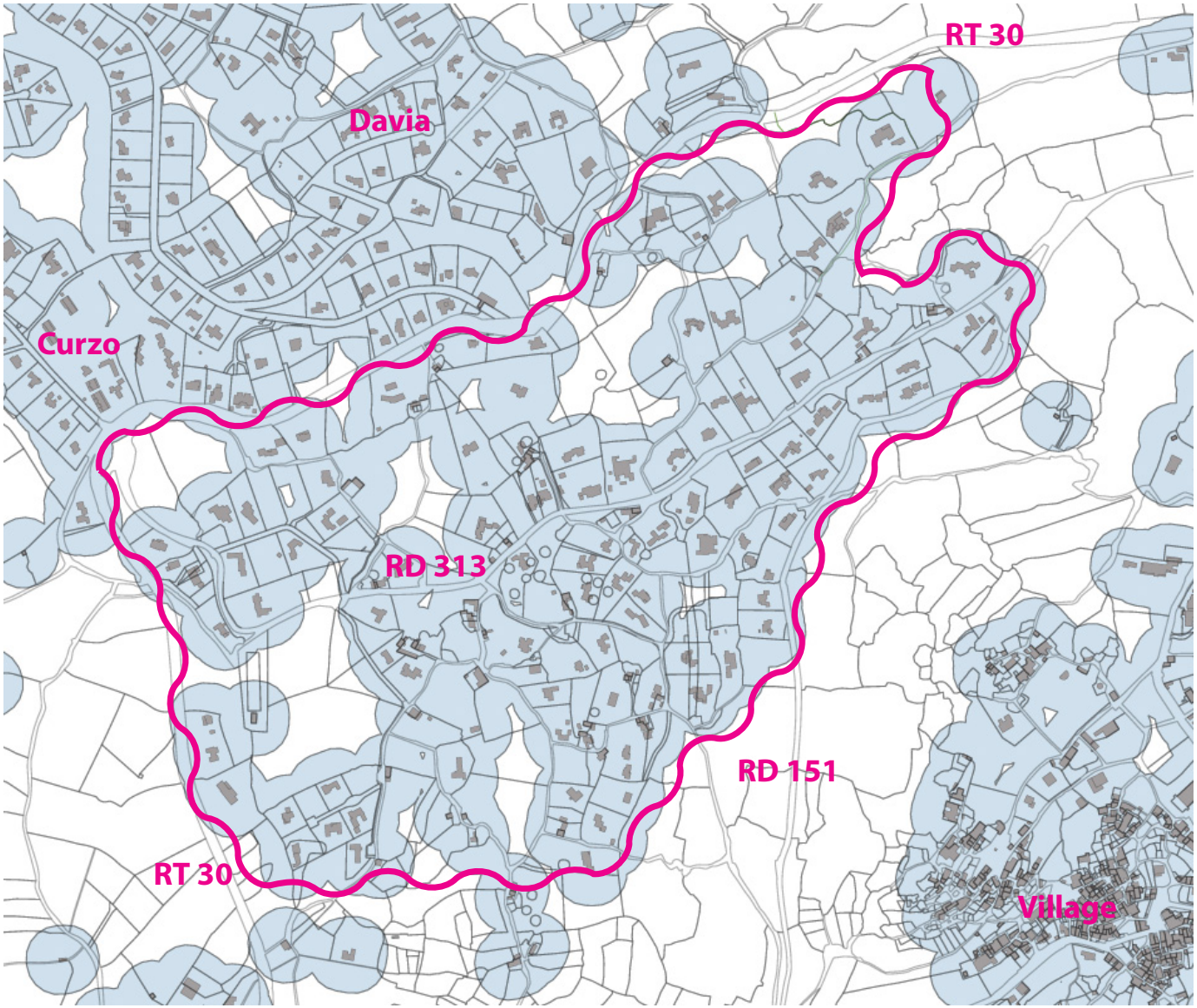


3. Analyses territoriales et spatiales

La dynamique d'urbanisation du secteur de Carbunaghja a conduit à la constitution progressive d'une continuité urbaine sur l'ensemble du périmètre schématiquement représenté ci-contre par le liseré rose dessiné sur la cartographie de la continuité urbaine des buffers de 40 mètres autour des constructions existantes.

A l'exception de quelques «vides» on note en effet :
- une continuité de l'urbanisation
- un nombre et une densité de construction significatifs
- une desserte par les principaux équipements publics (voirie, eau potable, assainissement, etc...).

Si le secteur présente une fonction exclusivement résidentielle, il remplit en revanche l'ensemble des critères posés par le PADDUC pour la caractérisation des espaces urbanisés (cf grille d'analyse planche ci-après).



3. Analyses territoriales et spatiales

GRILLE DE LECTURE DES FORMES URBAINES : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS (HORS VILLAGES & AGGLOMÉRATIONS) AU SENS DU PADDUC (APPLICATION DE LA GRILLE D'ANALYSE AU SECTEUR DE CARBUNAGHJA)			
CRITÈRES	**INDICATEURS**		**OUI/NON**
1/ La structure bâtie : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local		**OUI**
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux		
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.		
	L'orientation de l'urbanisation		
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti		
	La continuité urbaine		
2/ Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes		**OUI**
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles		
3/ La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)		**OUI**
	Urbanisation industrielle et/ou agricole		
4/ L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès		**OUI**
5/ L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	**OUI**
		Qualité des réseaux	

3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.8. Le secteur de Spelonca

Le secteur de Spelonca schématiquement représenté ci-dessous par le sinusoïde rose se situe en limite Ouest du territoire communal de Corbara, en bordure des communes d'Aregno (à l'Ouest) et de Pigna (au Sud), de part et d'autre de la RT 30 dans sa longue ligne droite entre l'agglomération littorale d'Aregno-Plage/Algajola et la zone d'activités économiques de San Cipriano.

3. Analyses territoriales et spatiales

Le secteur est occupé :
- par une station service et un garage de réparation automobile en rive Nord de la RT 30 (vue A ci-dessous)
- par des constructions d'habitation et une résidence de tourisme en rive Sud de la RT 30 (vue B ci-dessous).

Si ce secteur présente une certaine continuité urbaine, son caractère isolé au sein d'espaces naturels et agricoles, ainsi que le nombre insuffisant de constructions et la faible densité urbaine ne permettent pas de le catégoriser dans la typologie des espaces urbanisés. Il relève donc de la typologie de l'urbanisation diffuse.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.9. Les espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique : Bodri

Le secteur de Bodri schématiquement représenté ci-contre par le sinusoïde rosé est la «locomotive» en matière d'hébergement touristique sur la commune de Corbara.

Sur un périmètre de plus de 16 hectares bénéficiant de la proximité des plages, d'une desserte par la RT 30 et par le Trinicellu, ce secteur regroupe en effet :

- un camping trois étoiles comportant 333 emplacements

- un ensemble de bungalows regroupant près de 80 bungalows

- une résidence de tourisme en cours de construction

- des constructions et équipements associés : accueils/réceptions, bar/restaurant, supérette, tennis, salle de sport, jeux d'enfants, blocs sanitaires

- des espaces de stockage

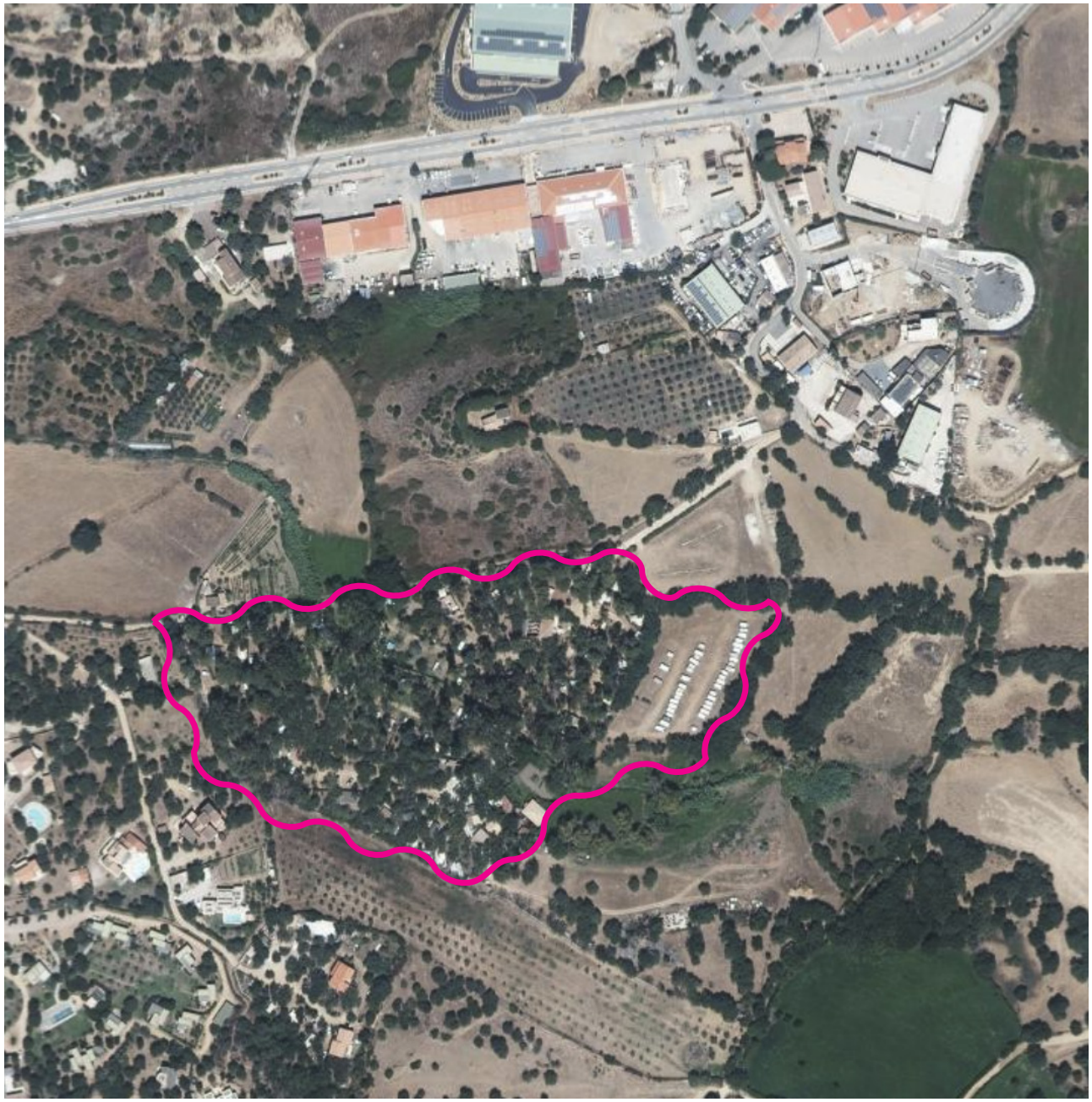
L'ensemble n'est pas constitutif d'une forme urbaine identifiée par la loi Littoral et par le PADDUC mais représente néanmoins du fait de sa capacité d'hébergement et de son rôle dans l'économie locale (rôle direct & indirect) un élément structurant dans le fonctionnement territorial communal.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.9. Les espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique : camping Balanea

Le camping Balanea schématiquement représenté ci-contre par le sinusoïde rose recouvre un périmètre de 4,2 hectares situé au Sud du territoire communal, en limite avec la commune voisine de Pigna.

Dans un environnement à dominante naturelle et agricole, il compte 120 emplacements de camping et une capacité d'hébergement touristique sous forme de bungalows, gîte et mini-villas.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.10. Synthèse de la caractérisation des formes urbaines

Au terme des analyses qui précèdent, la révision du PLU identifie et distingue trois typologies de formes urbaines présentes sur la commune de Corbara, schématiquement représentées par les sinusoïdes ci-contre (sinusoïdes figuratifs) :

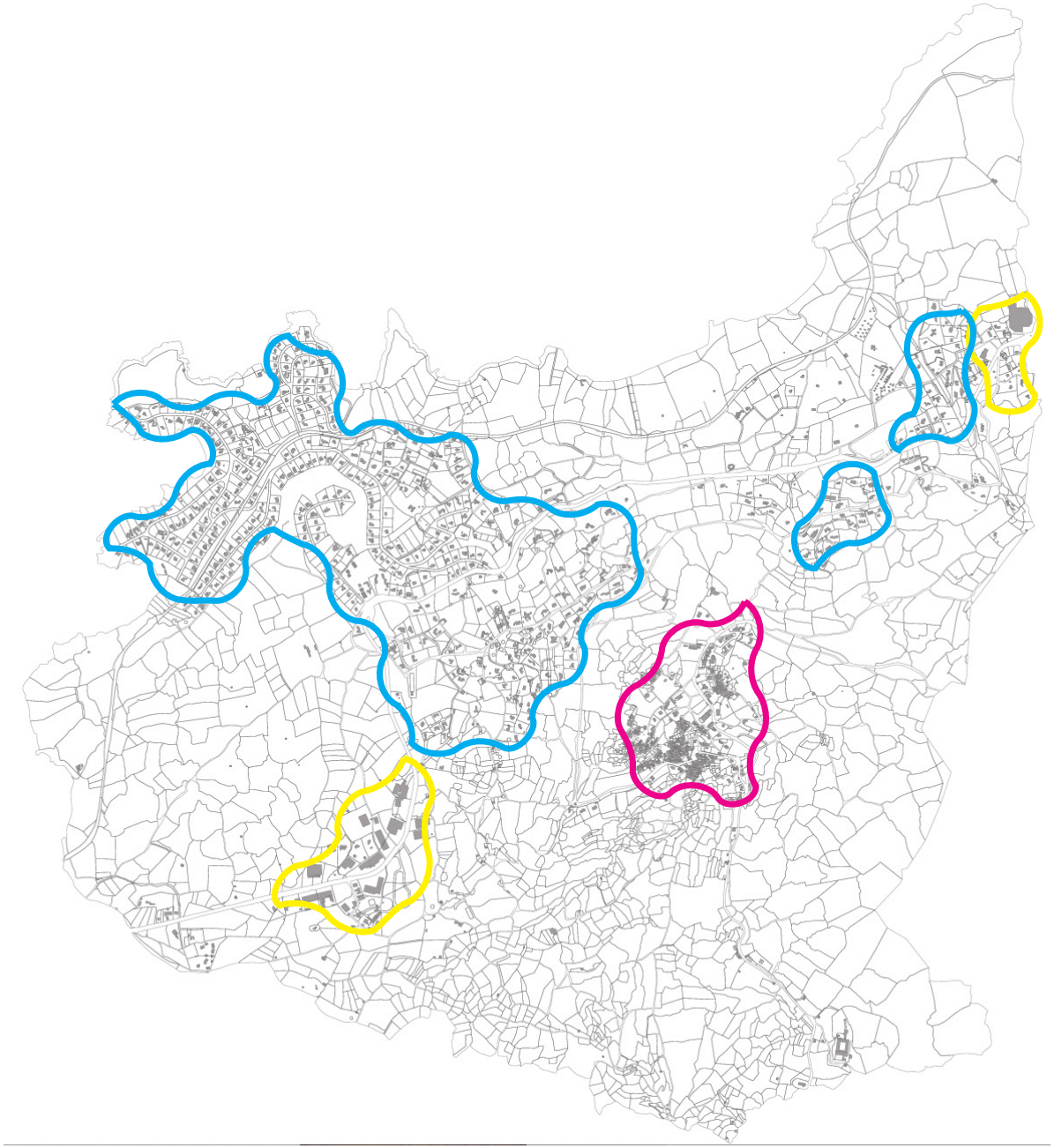
- la forme urbaine du village, en rose

- la forme urbaine de l'agglomération, en jaune, avec deux périmètres, l'un sur la zone d'activités économiques de San Cipriano, l'autre sur le secteur de Fogata

- la forme urbaine des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) en bleu, avec un vaste périmètre regroupant le secteur de Davia et le secteur de Carbunaghja, et deux plus petits périmètres sur les secteurs de Fogata et d'Acqua Niella

Le reste du territoire communal correspond soit à des espaces naturels ou agricoles, soit à des espaces d'habitat diffus, soit à des espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique, soit à des modes très particuliers d'occupation/utilisation du sol (exemple du monastère).

Aux termes des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation peut se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, tandis que le devenir des Secteurs Déjà Urbanisés dépend de leurs situations spécifiques, notamment au regard de leur situation ou non dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).



3. Analyses territoriales et spatiales

3.6. La déclinaison de la loi Littoral et du PADDUC : identification et caractérisation des Espaces Proches du Rivage (EPR).

3.6.1. La notion d'Espaces Proches du Rivage

La notion d'Espace Proche du Rivage (EPR) a été introduite dans le Code de l'Urbanisme par la loi littoral de 1986, dans un premier temps afin de préciser que dans ces espaces l'extension de l'urbanisation ne pouvait qu'être limitée (actuel article L.121-13).

Depuis lors, le régime applicable à ces EPR a été élargi avec notamment :

- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 qui a introduit la possibilité de déroger au principe de continuité urbaine pour les installations et constructions agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, **mais seulement en dehors des espaces proches du rivage** (actuel article L.121-10).

- la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui a précisé la possibilité d'autoriser des constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics dans des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, **mais seulement en dehors des espaces proches du rivage** (actuel article L.121-8).

Si la notion d'Espace Proche du Rivage revêt donc une grande importance, ces espaces n'ont pas été définis par la loi «littoral», ni par aucun texte d'application.

Face à ce vide, c'est le juge administratif qui a peu à peu précisé les critères à prendre en compte pour déterminer si une zone doit être qualifiée d'espace proche du rivage : distance séparant le secteur en cause du rivage, caractère urbanisé ou non du secteur en cause et covisibilité entre ce secteur et la mer.

Ces critères ont notamment été précisés par le Conseil d'État dans la décision dite Mme Barrière du 3 mai 2004.

En 2012, le Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (GRIDAUH) précisait que « *l'arrêt « Barrière » ne donne pas de définition mais des critères d'identification. Il rappelle, comme l'avait initié l'arrêt « Commune de Gassin », que l'identification des espaces proches du rivage doit reposer sur des critères de distance, de covisibilité et de nature des espaces. Afin de réduire le risque de contestation au moment de la délivrance des décisions liées à l'usage du sol, le rapport de présentation devra justifier cette délimitation.* »

La jurisprudence précise la notion de proximité du rivage, notamment au travers du principe de covisibilité avec le rivage :

> CE n°251534, 03 mai 2004
> « *Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les terrains pour lesquels les constructions projetées ont été autorisées par l'arrêt contesté sont situés dans le prolongement immédiat d'une zone entièrement urbanisée, qui les sépare du rivage de la mer, distant d'environ 800 m, et interdit toute covisibilité entre ces terrains et la mer ; que, dans ces conditions, ces terrains ne peuvent être regardés comme constituant un*
> *espace proche du rivage au sens des dispositions sus-rappelées du II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme (…)* ».
> Commentaire du Commissaire du Gouvernement : « *Se limiter au seul critère de distance reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer ou [l'urbanisation] venant boucher toute perspective sur la mer et non d'interdire aux communes littorales tout développement vers l'arrière* »
>
> CAA de Nantes n°07NT02525, 08 avril 2008
> « *Considérant, d'autre part, que le terrain d'assiette du projet litigieux, bien que situé à environ 200 mètres du rivage de la mer, en est séparé par une voie et par un espace urbanisé dont les constructions empêchent tout covisibilité entre ce terrain et la mer, de sorte que ce même terrain ne peut être regardé comme un espace proche du rivage au sens du II de l'article L.146-4 précité du code de l'urbanisme.* ».
>
> CAA de Marseille n°10MA00150, 12 janvier 2012
> « *Considérant, d'autre part, que ces terrains, ne sont pas visibles du rivage de la plage du Layet et de celle de Cavalière car ils en sont séparés par l'urbanisation existante, ainsi que par un rideau végétal dense ; qu'ils ne sont pas non plus visibles à partir du rivage de la plage du Cap Nègre, de laquelle ils sont séparés par une frange d'urbanisation et une ligne de crête (…) Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le classement de ces terrains (…) qui ne sont pas proches de la mer,*

3. Analyses territoriales et spatiales

en zone U (…), ne méconnait pas les dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme ».

En 2015, dans son Instruction du Gouvernement relative aux dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme du 7 décembre 2015 (cf. « Fiches techniques Littoral et Urbanisme : L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage » de Septembre 2015, cf extraits graphiques ci-contre), le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, précisait que « l'objectif … du principe d'extension limitée … (était) d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation en zone retro littorale ».

Il prenait appui sur la jurisprudence évoquée précédemment et apportait également des précisions quant à la délimitation des Espaces Proches du Rivage.

Critères de délimitation :

Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, ***il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative*** *(tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage), les critères suivants (CE, 3 mai 2004) :*

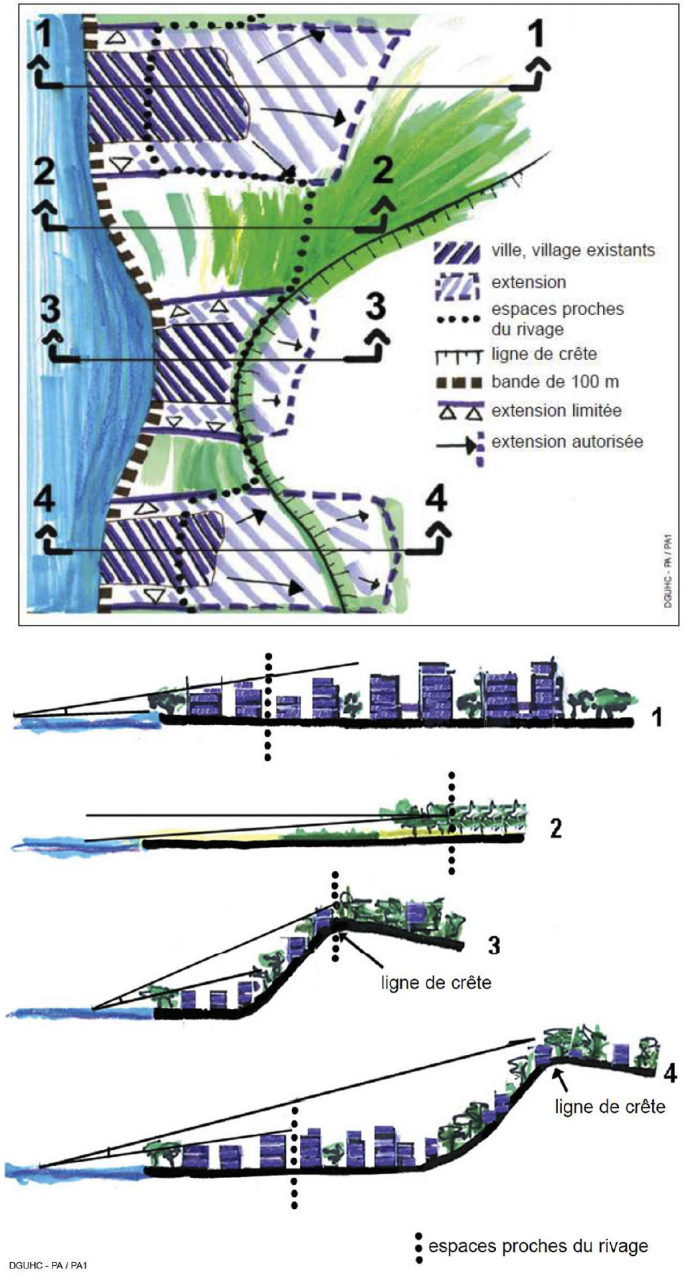
- La distance par rapport au rivage ;

- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux.

- L'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

<u>Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage.</u>

En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.



3. Analyses territoriales et spatiales

De plus, la délimitation dépendra de l'échelle territoriale d'analyse (parcelle, PLU, SCoT). Ainsi, à l'échelle d'un SCoT, il conviendra de prendre en compte un territoire formant un ensemble cohérent, nonobstant le fait que certaines parcelles incluses dans cet ensemble ne respectent pas certains des critères précédemment cités (CE, 3 juin 2009, Commune de Rognac, n° 310587).

Afin de sécuriser juridiquement l'application de l'article L. 146-4 II, les espaces proches du rivage doivent être délimités dans les PLU. Le SCoT définira quant à lui les critères de délimitation voire procédera à une délimitation cartographique à une échelle plus large.

Dans le contexte spécifique de la Corse, le PADDUC de 2015 avait par ailleurs précisé un certain nombre d'indicateurs permettant d'apprécier les différents critères d'analyse des Espaces Proches du Rivage (cf tableau ci-dessous) et avait proposé une cartographie indicative des EPR à l'échelle insulaire en précisant que «***les SCOT et PLU doivent, à partir de la cartographie régionale indicative des espaces proches du rivage intégrée au PADDUC, et de la pondération du faisceau de critères et d'indicateurs par séquence littorale qui figure dans le diagnostic du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, identifier et délimiter, à leur échelle, les espaces proches du rivage.***»

FAISCEAU DE CRITÈRES ET D'INDICATEURS AU SERVICE DE LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer	
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf annexe III.A) du présent livret)[6]
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude...
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route...) ou bien naturelle (ligne de crête...)
	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
Ambiance et paysage maritime ou littoral	Paysage maritime et littoral ⊢ cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Micro-climat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

3.6.2. La délimitation des Espaces Proches du Rivage dans le PADDUC

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du PADDUC a établi une cartographie de séquençage du littoral (reproduite ci-dessous)en distinguant différentes typologies de séquences. Le littoral balanin appartient à la séquence «Plaines et piémonts» pour laquelle le diagnostic du SMVM précise :

«*Cette typologie correspond à des surfaces planes, parfois légèrement vallonnées. Les plaines et plateaux sont adossés à un contrefort montagneux ou piémont, ou parsemés de collines.*

Dans ces espaces de plaine, la topographie n'est pas jugée comme un élément déterminant pour la délimitation des espaces proches du rivage, de même que la végétation qui peut rester similaire sur de longues distances loin de la côte.

Les critères dominants dans la délimitation des espaces proches du rivage dans le cas d'une typologie de plaine ou de plateau, sont donc la co-visibilité avec la mer qui donne l'impression de proximité avec le rivage, et l'ambiance maritime.»

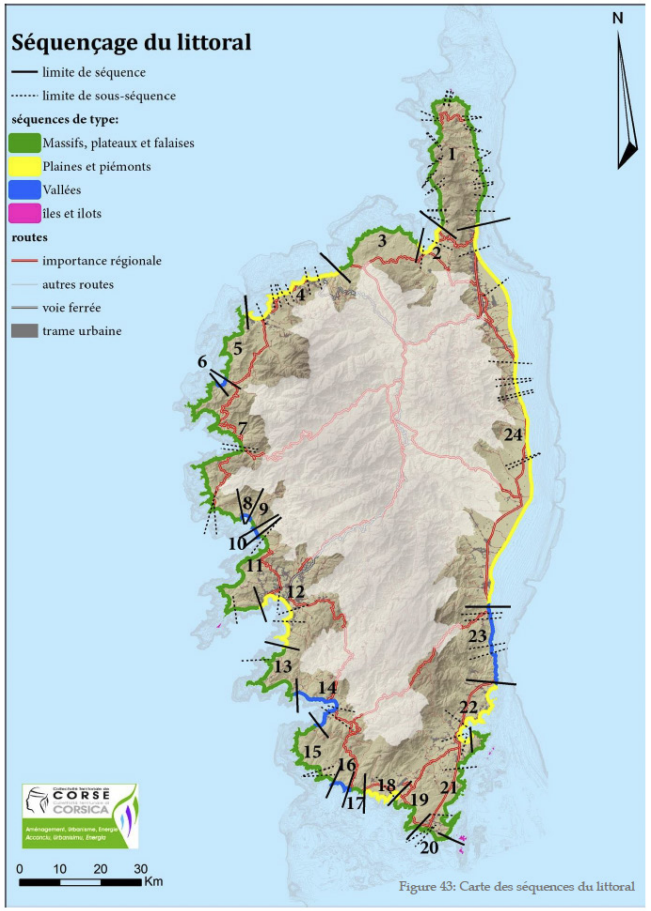
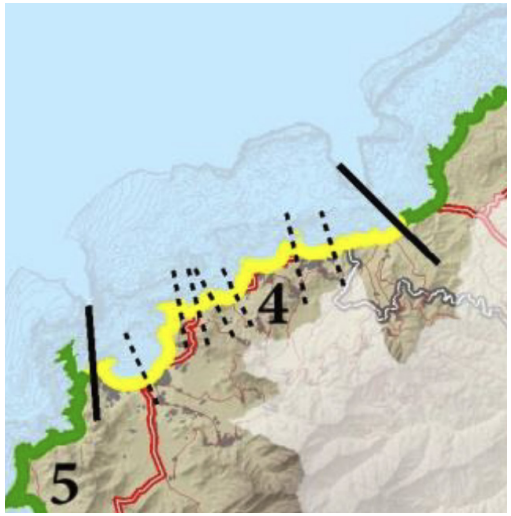


Figure 43: Carte des séquences du littoral

3. Analyses territoriales et spatiales

La description de la séquence 4 identifiée d'Ile Rousse à Calvi par le diagnostic du SMVM précise :



Caractéristiques communes :

L'ensemble s'ouvre largement sur la mer, entre l'Ile Rousse au nord, et la ville de Calvi au sud. Cette séquence se caractérise par l'alternance de petit massif et de plaines bocagères encore très agricoles en bord de mer.

Dynamiques littorales :

L'organisation de l'urbanisation induit une division en plusieurs sous-séquences, entre villes denses structurée et leur périurbanisation diffuse/ petits noyaux urbains/ urbanisation résidentielle éparpillée le long du rivage / séquence préservée :
4A : sous- séquence dans l'ensemble préservée en bord de mer comprenant néanmoins des unités touristiques. Elle est marquée par l'agriculture.
4B et 4H: Ces sous-séquences paysagères comptent les deux villes portuaires structurantes – Calvi et l'Île Rousse. Autour des noyaux urbains de ces deux villes, les dynamiques de périurbanisation s'étendent en banalisant progressivement les paysages. L'habitat diffus colonise les pentes à l'arrière des villes principales.
Entre ces deux villes centre, on remarque une alternance entre zones résidentielles, touristiques, de marina et d'espaces préservés, qui mitent progressivement les surfaces agricoles.
On distingue une urbanisation linéaire le long du littoral (4C, 4G) entrecoupée de petits noyaux plus denses (Algajola, Marines, 4D 4F) et de secteurs demeurés préservés (4E)

Enjeux :
Limiter le risque de conurbation entre les deux villes en préservant les coupures vertes encore existantes.
Maintenir l'activité agricole.

La délimitation indicative de la limite des Espaces Proches du Rivage sur le littoral balanin faite par le PADDUC est reportée planche ci-après.

Il n'appartient pas à la révision du PLU de Corbara d'analyser ou de critiquer cette cartographie mais certaines étrangetés peuvent être notées :

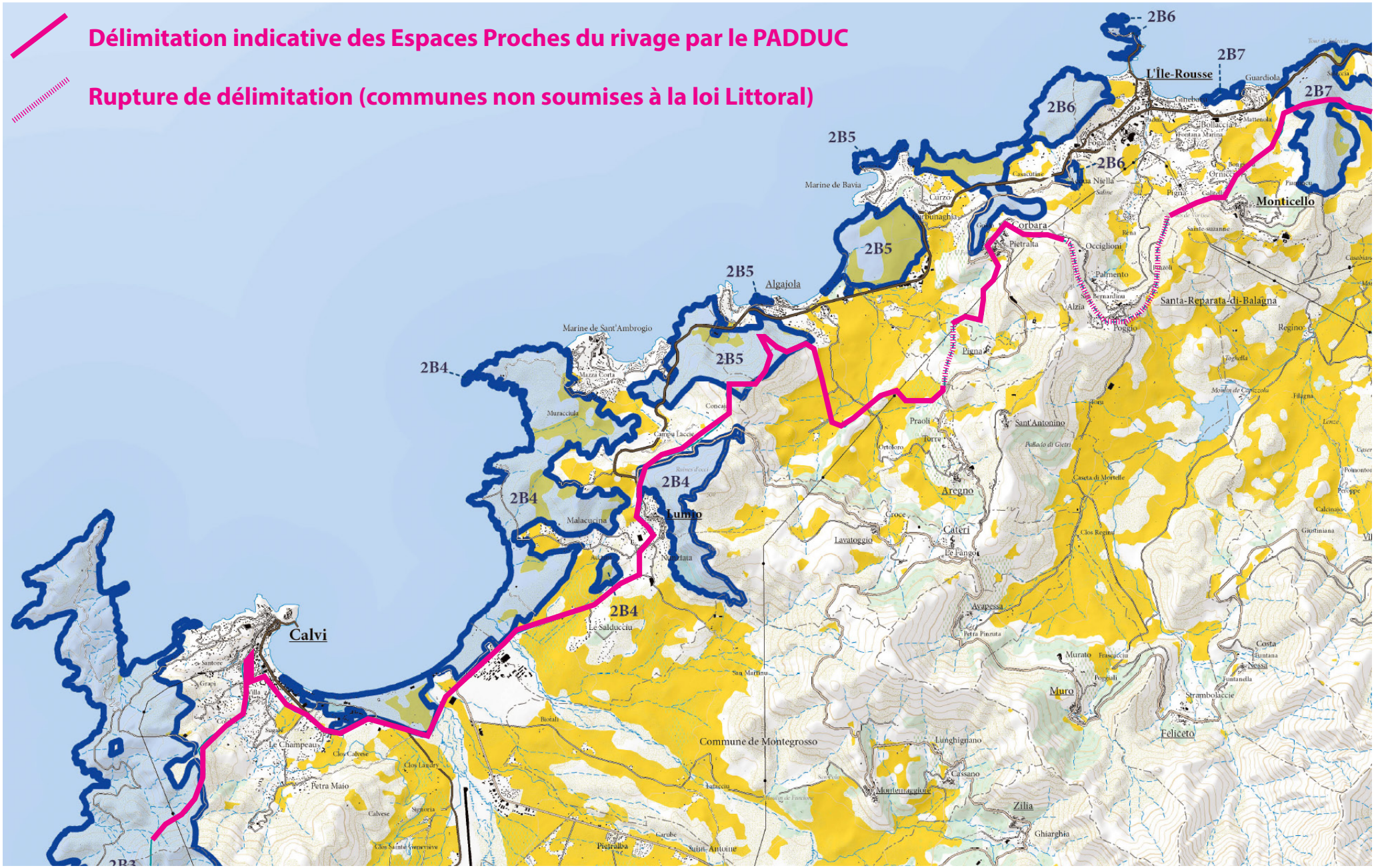
- toute la plaine de la Figarella et du Fiume Seccu en fond de golfe de Calvi est située en dehors des espaces proches du rivage (la limite est là calée sur le tracé de la RT 30) alors que toute la plaine d'Aregno est incluse dans ces espaces proches

- la limite des EPR est dessinée sur des communes non soumises aux dispositions de la loi Littoral (Pigna et Santa Reparata)

- tout le village de Santa Reparata est inclus dans les espaces proches (alors que la loi littoral ne s'applique pas sur cette commune) tandis que le village de Monticello (commune littorale) qui entretient également des relations importantes de co-visibilité avec le rivage en est exclu

- etc...

3. Analyses territoriales et spatiales



3. Analyses territoriales et spatiales

L'extrait cartographique ci-contre propose un zoom de la délimitation indicative des espaces proches du rivage du PADDUC sur le territoire communal de Corbara et ses abords.

Cet extrait met en exergue :

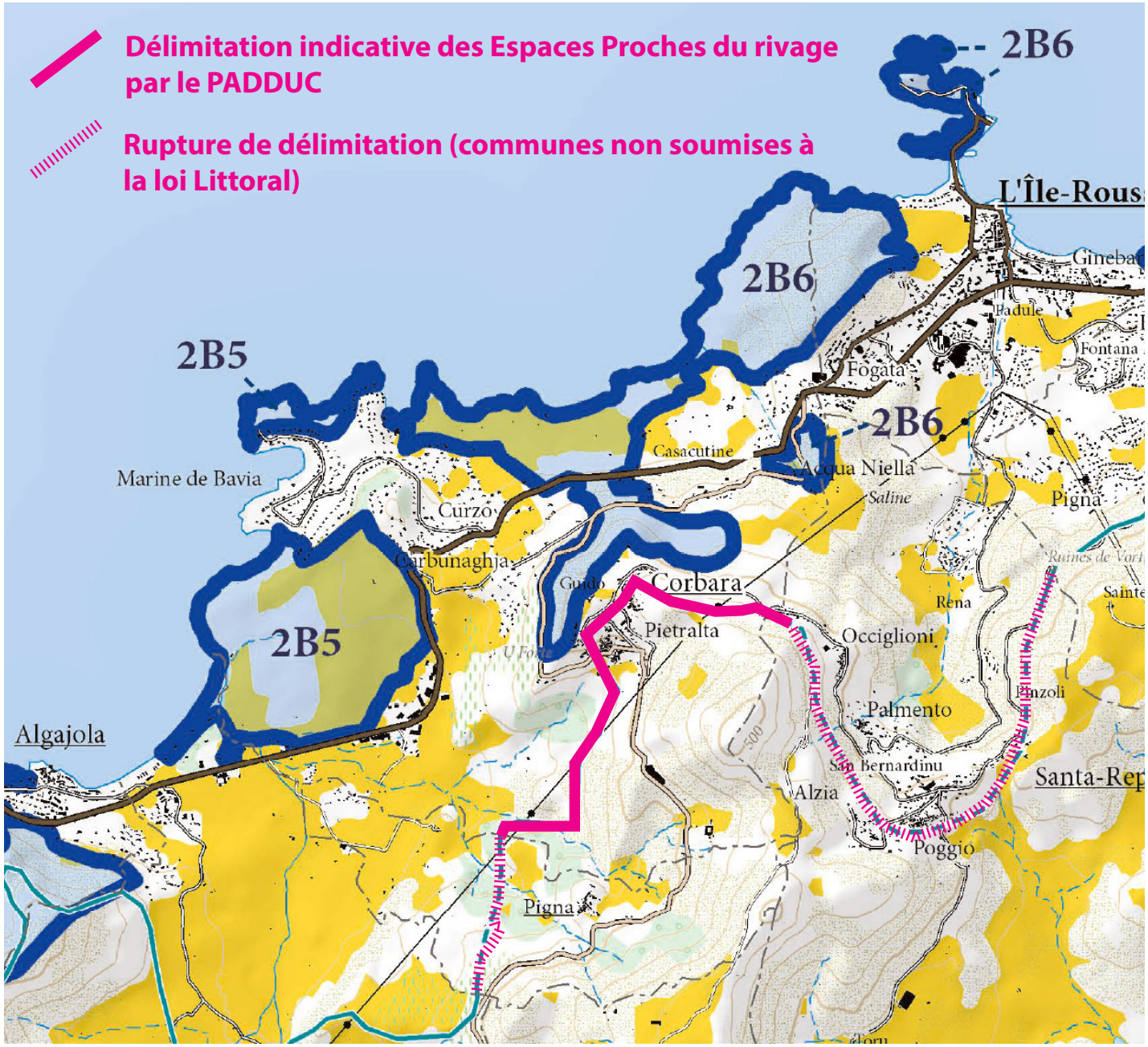
- une délimitation des EPR particulièrement extensive sur la commune de Corbara, seul le village et le Mont Sant'Angelo étant situés en dehors des espaces proches, avec une limite d'EPR positionnée localement jusqu'à 2,7 km du rivage, tandis que tout le reste du territoire communal et notamment les importants secteurs déjà urbanisés précédemment identifiés participe des EPR

- une délimitation bordée sur ses marges Ouest et Est par une limite d'EPR positionnée sur des communes non soumises à la loi Littoral donc sur lesquelles la notion d'espace proche du rivage n'existe pas

- que le tracé de la RT 30 qui est pourtant une rupture physique très importante dans l'organisation territoriale communale n'est pas pris en considération dans cette délimitation d'EPR

- que des secteurs sans aucune co-visibilité et sans lien physique ou fonctionnel avec le rivage (comme par exemple la zone d'activités) sont intégrés dans les EPR délimités par le PADDUC.

Au regard de ces éléments, et conformément aux prescriptions du PADDUC, la révision du PLU propose donc ci-après une reconsidération de la limite des espaces proches du rivage sur le territoire communal de Corbara.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.3. La reconsidération des Espaces Proches du Rivage par le PLU

La reconsidération des Espaces Proches du Rivage à l'échelle de la commune suppose une analyse fine de nombreux éléments étayée par une analyse de terrain : topographie et co-visibilités, configuration et ambiance des lieux, etc...
Dans le contexte spécifique de la Balagne littorale, le critère de co-visibilités, étroitement associé à la topographie, est logiquement le premier critère d'analyse.

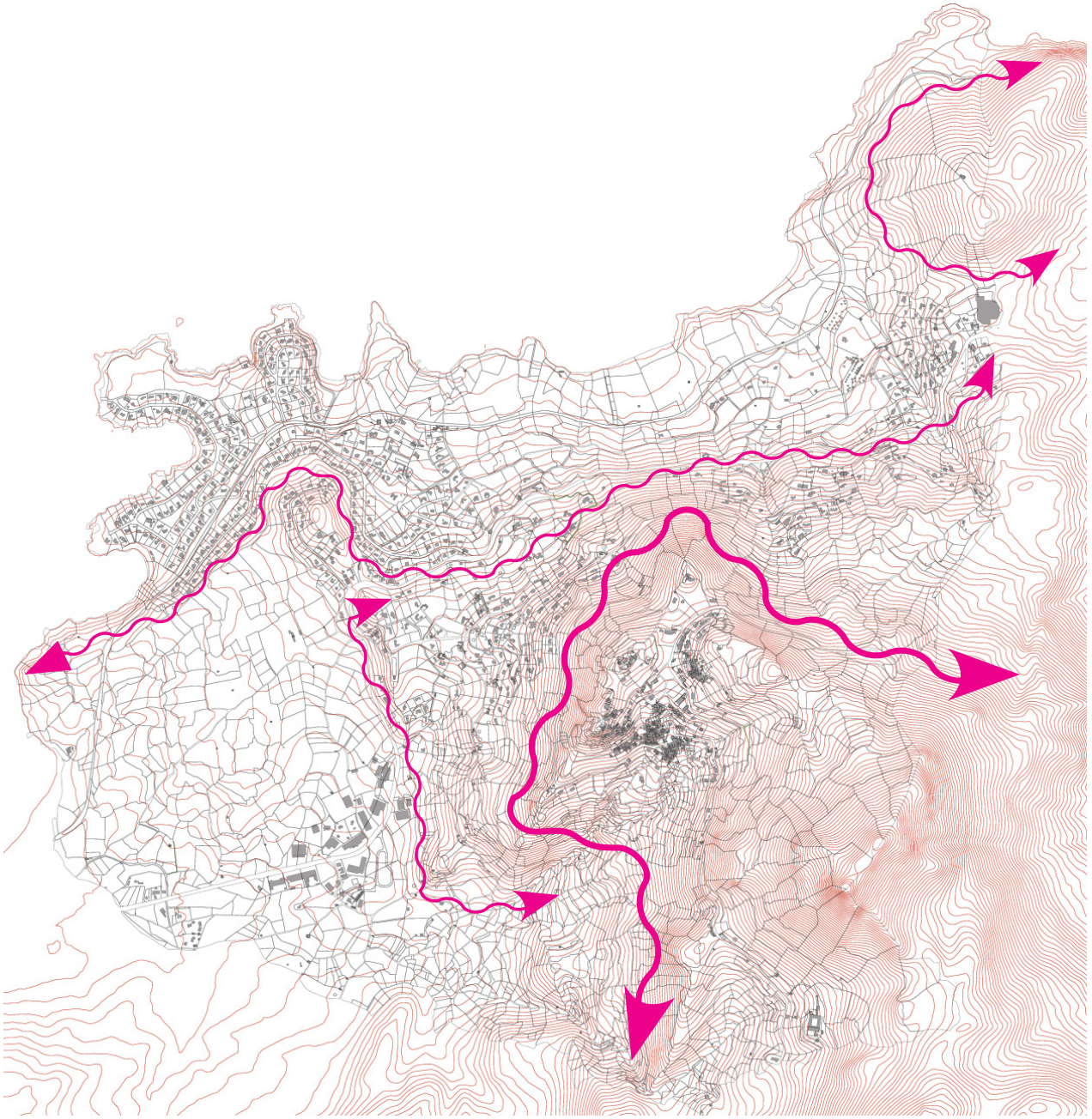
3.6.3.1. La topographie et les co-visibilités

La topographie est un élément fondamental dans la définition des relations de co-visibilités puisque :
- les points haut sont logiquement perceptibles depuis les points bas et inversement
- la topographie peut induire localement des effets de compartimentage ou de limitation des perceptions

La cartographie ci-contre représente les courbes de niveaux superposées sur le cadastre communal. Elle fait clairement apparaître :

- un axe topographique structurant principal qui prend en écharpe le site du village (trait épais) et qui assure l'étagement principal du territoire communal entre les espaces du littoral/piémont et les espaces de «montagne». Cet axe correspond schématiquement au tracé indicatif des EPR du PADDUC.

- des axes topographiques secondaires (traits plus fins), également structurants, qui individualisent des «compartiments de territoire», et notamment une entité littorale stricto sensu de Davia à Fogata, une entité de plateau sur le secteur de Carbunaghja, et l'entité du «plateau agricole» de Padulella

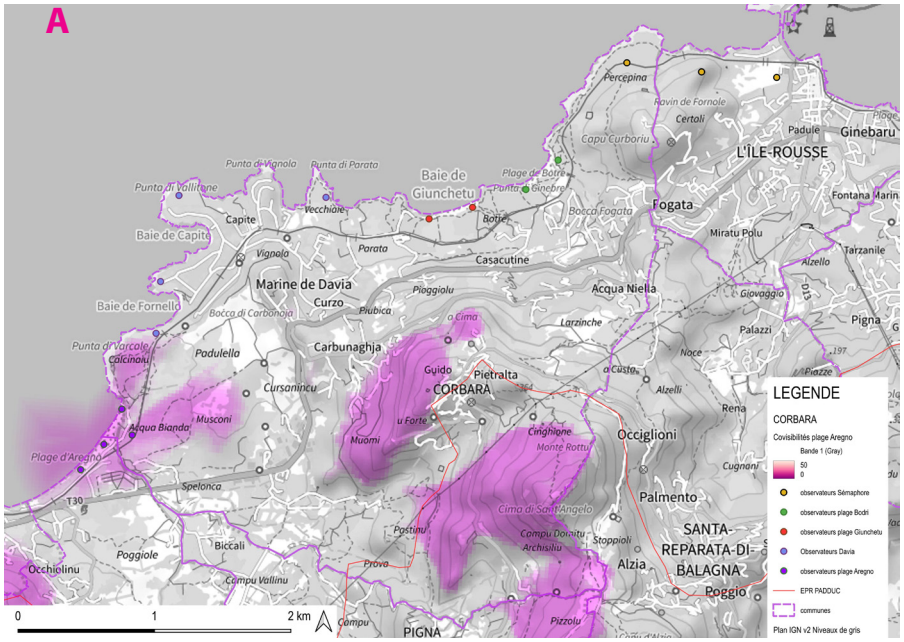


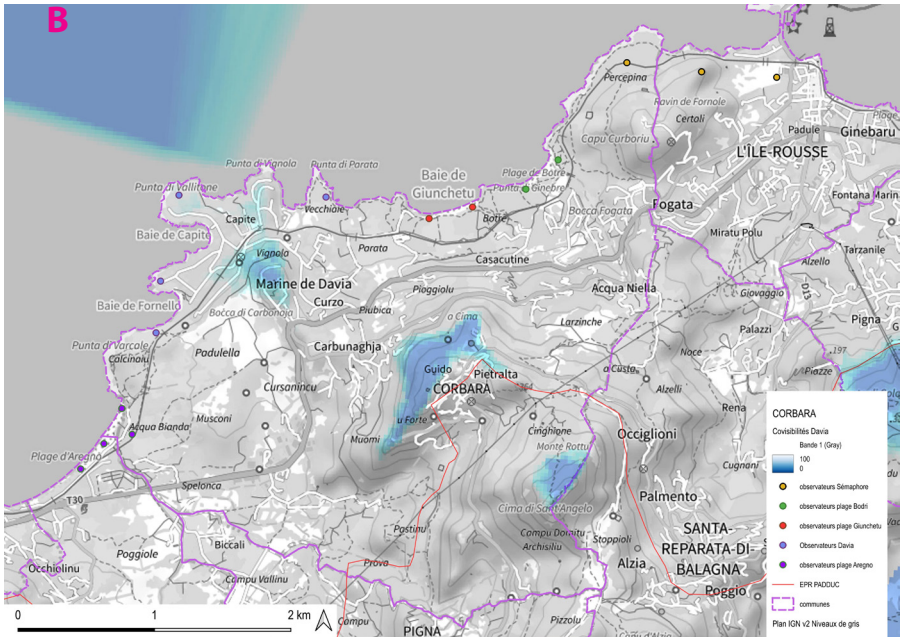
3. Analyses territoriales et spatiales

A partir de la structuration topographique du territoire une analyse des relations de co-visibilités depuis la ligne de rivage a été faite sur support de Système d'Information Géographique (logiciel QGIS avec l'extension Viewshed Analysis et d'après le mode d'emploi réalisé par la DDTM de la Vendée en février 2017) à partir de 15 points d'observations répartis sur les 7 kilomètres de façade littorale de la commune, analyse représentée ci-contre sous forme de cartes successives.

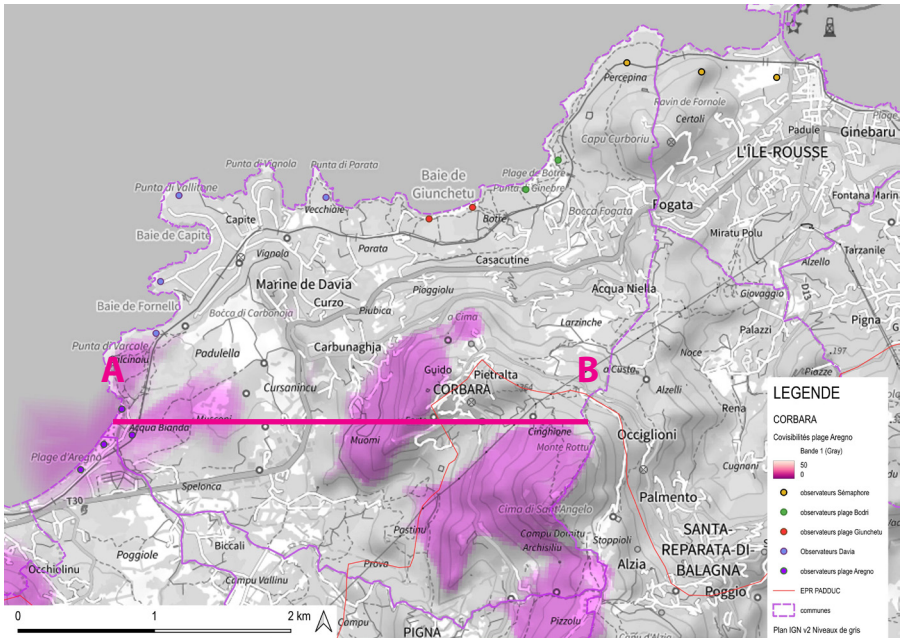
Les quatre premiers points d'analyse retenus sont localisés sur le long linéaire de la plage d'Aregno (cartographie A ci-contre). Depuis ces espaces, les relations de co-visibilités se font vers l'Est avec le premier plan visuel (schématiquement sur environ 500 mètres) avant d'être interrompues au niveau de la zone d'activités San Cipriano et de Carbunaghja (effets d'écrans visuels), puis de reprendre sur l'axe topographique ceinturant le village et le Mont Sant'Angelo. Cette cartographie est confirmée par la vue A ci-dessous prise depuis la plage d'Aregno.

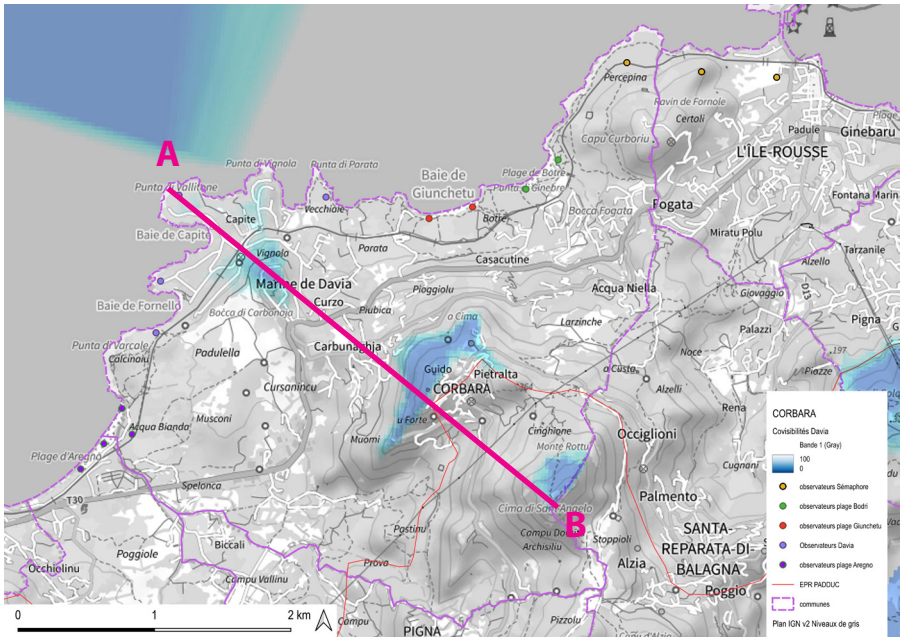
Les quatre points d'analyse suivants sont localisés de manière éparse sur le linéaire de rivage rocheux entourant le secteur de Davia (cartographie B ci-contre). Depuis ces points, le principal point d'appel visuel est la colline de Davia, en premier plan de perception et les autres points d'appels visuels concernent l'axe topographique ceinturant le village et le Mont Sant'Angelo (en situations d'arrières plans). En revanche, le secteur du Curzo et le secteur de Carbunaghja ne sont pas visibles car cachés par la petite colline dominant le parc habité de Davia. Cette cartographie est confirmée par la vue B ci-dessous prise depuis la Punta di Vallitone.
Ces deux premières cartographies sont associées à des coupes topographiques présentées planche ci-après.

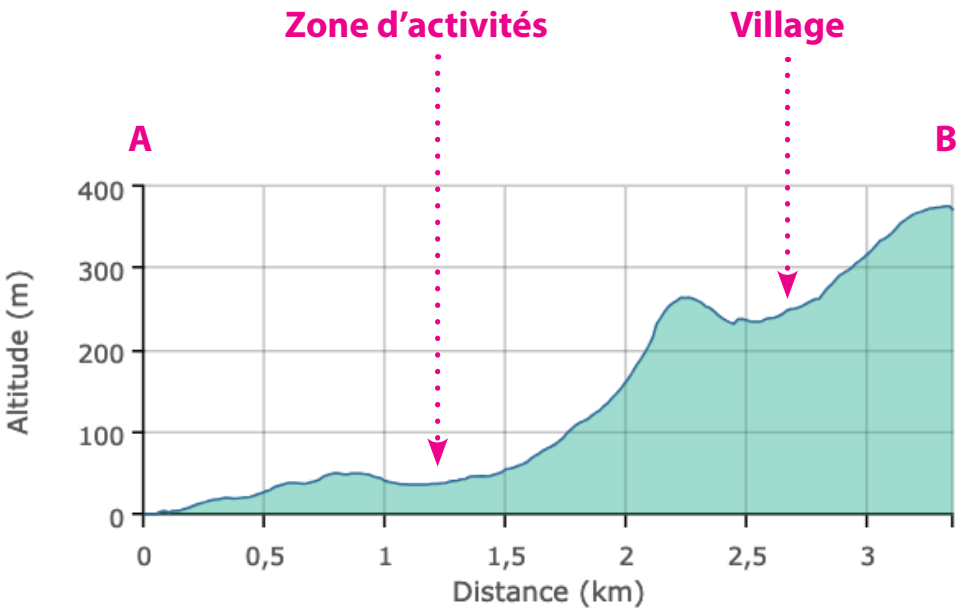


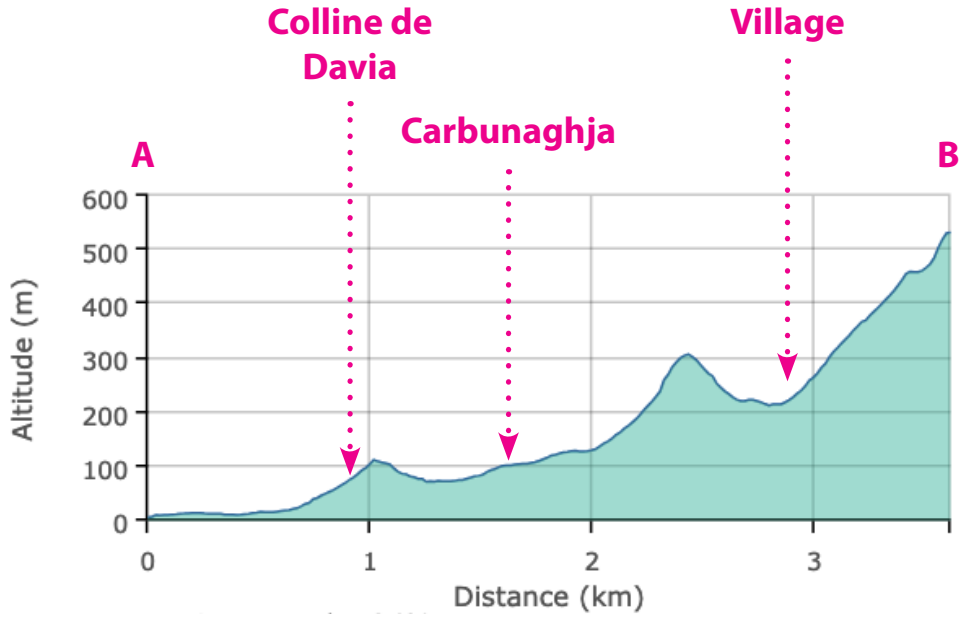


3. Analyses territoriales et spatiales







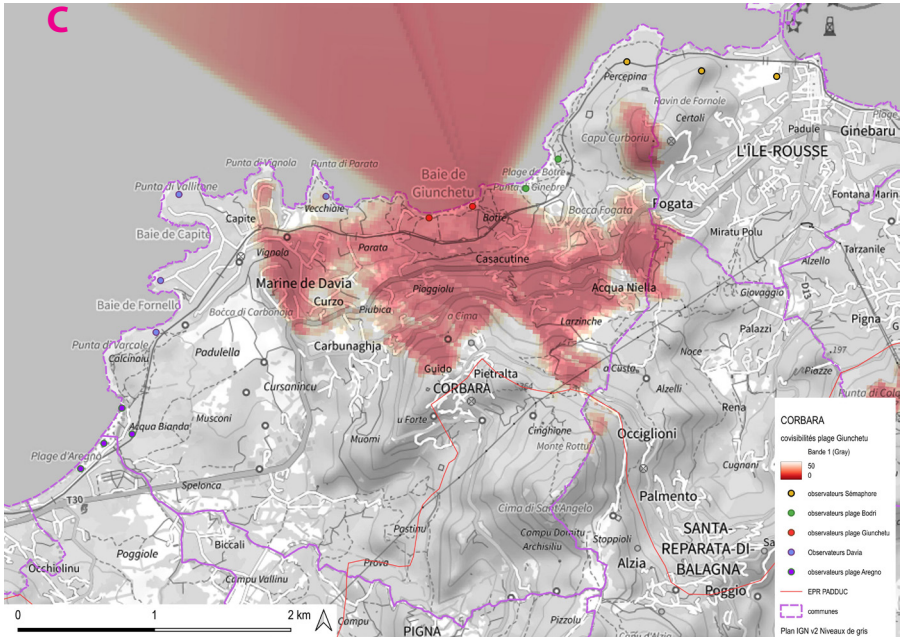


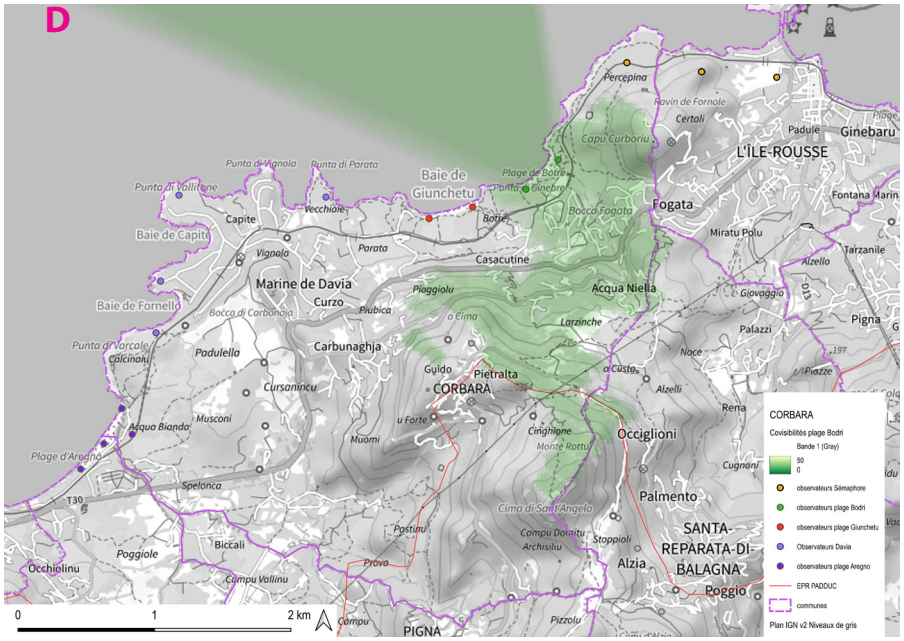
3. Analyses territoriales et spatiales

Les deux points d'analyse suivants sont localisés sur la plage de Giunchetu (cartographie C ci-contre), haut lieu de fréquentation touristique. Du fait de leur situation centrale et de leur situation dans la structuration topographique de la commune, ces points offrent des perceptions visuelles à 180° vers l'Ouest (Davia), vers le Sud (espaces collinaires ceinturant le village) et vers l'Est (Acqua Niella, Fogata, colline du Sémaphore). Au-delà des premiers et seconds plans visuels, les perceptions paysagères sont bloquées par des effets d'écrans visuels. Ainsi, le secteur de Padulella, la zone d'activités, Carbunaghja ou le village ne sont pas perceptibles. Cette cartographie est confirmée par la vue C ci-dessous prise depuis l'extrémité Ouest de la plage.

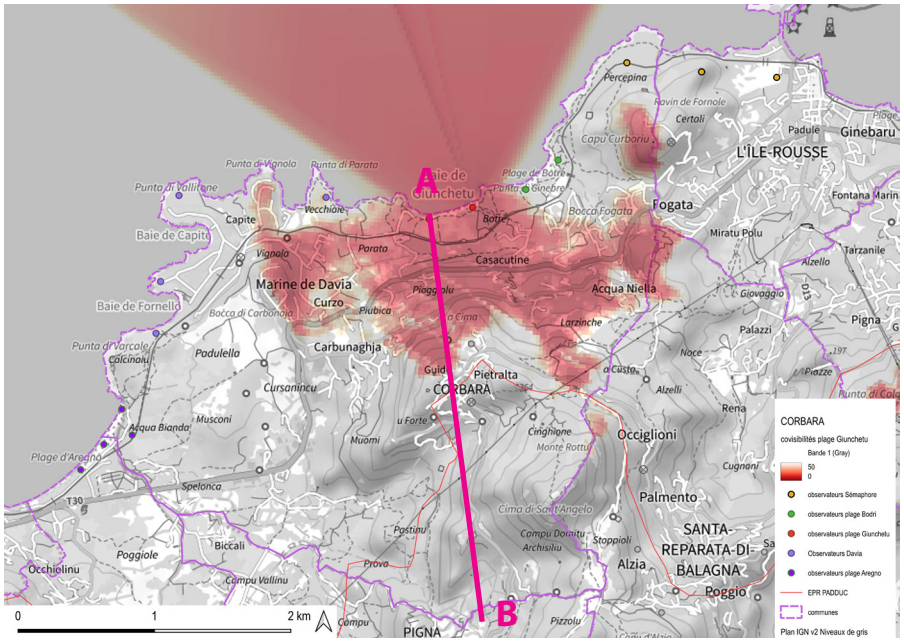
Les deux points d'analyse suivants sont localisés sur la plage de Bodri (cartographie D ci-contre), autre haut lieu de fréquentation touristique. Ces points offrent également des perceptions visuelles importantes vers le Sud, notamment sur l'ensemble du secteur d'Acqua Niella et de Fogata, avec toujours des effets d'écrans visuels qui rendent la partie Ouest du territoire communal et le village non perceptibles. Cette cartographie est confirmée par la vue D ci-dessous prise depuis l'extrémité Ouest de la plage de Bodri.

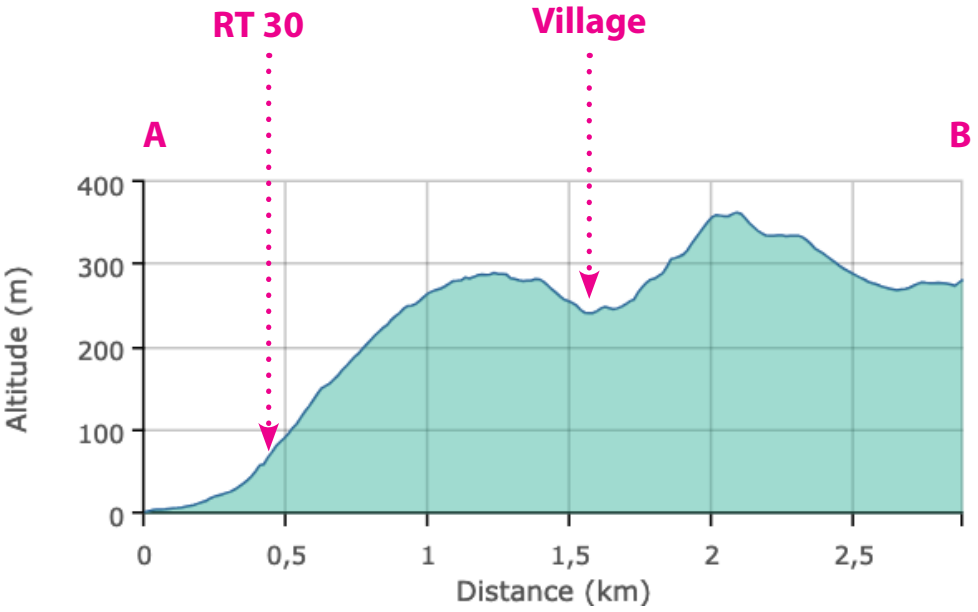
Ces deux cartographies sont également associées à des coupes topographiques présentées planche ci-après.

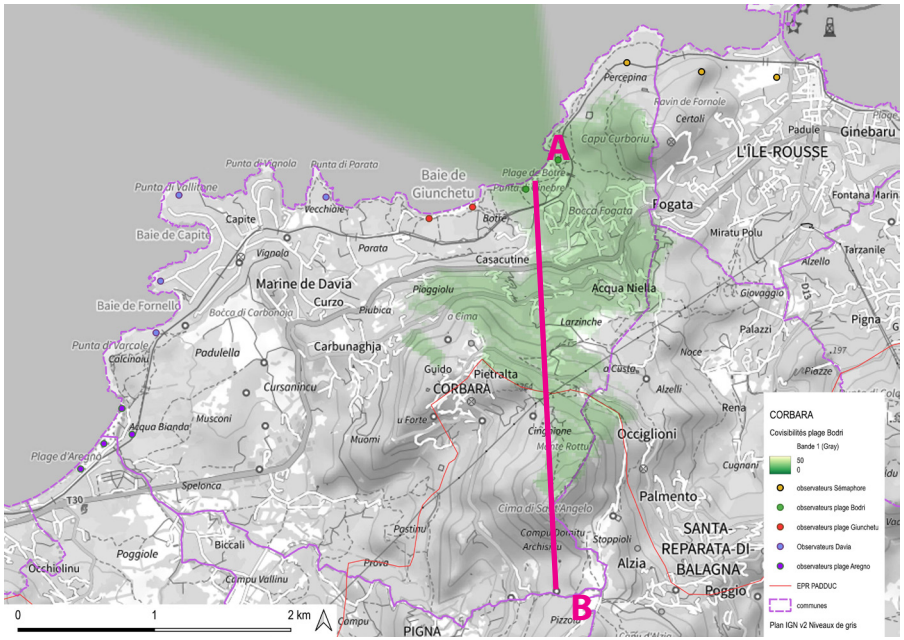


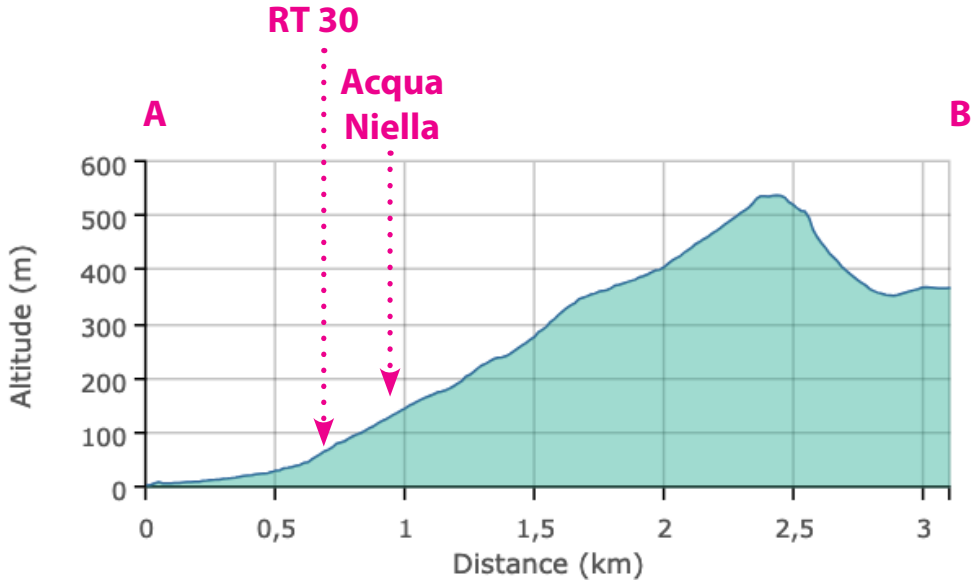


3. Analyses territoriales et spatiales



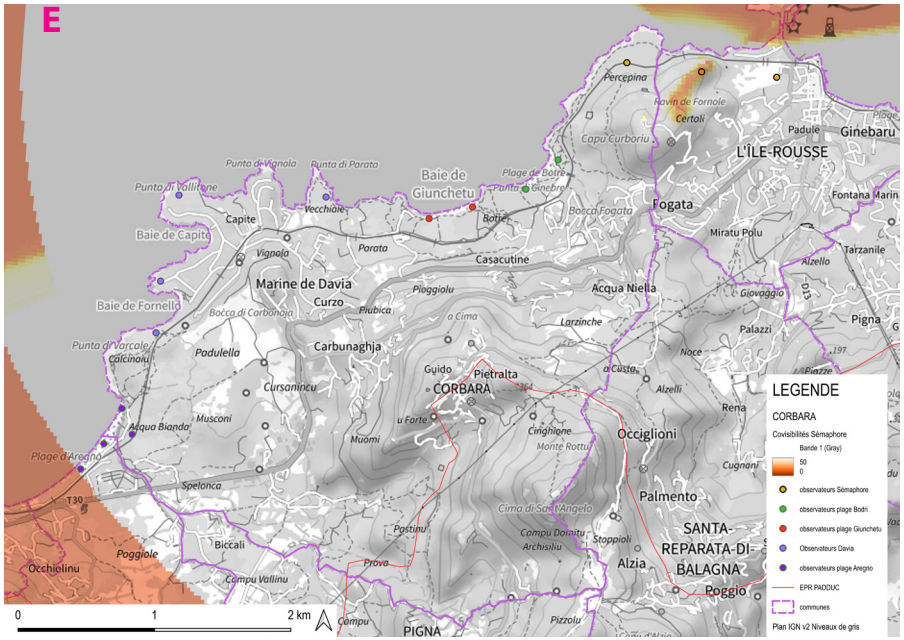






3. Analyses territoriales et spatiales

Enfin, les trois derniers points d'analyse (cartographie E ci-dessous) sont localisés sur le sentier littoral reliant Ile Rousse à la plage de Bodri, au pied Nord de la colline du Sémaphore, sentier très emprunté et qui suit en outre le tracé de la voie ferrée du Trinicellu (dit «train touristique»). Si ces points offrent des perceptions remarquables vers la mer au Nord, les perceptions visuelles vers le Sud sont en revanche bloquées par la colline du sémaphore, les paysages de Corbara ne se découvrant réellement qu'à l'approche immédiate de la plage de Bodri.



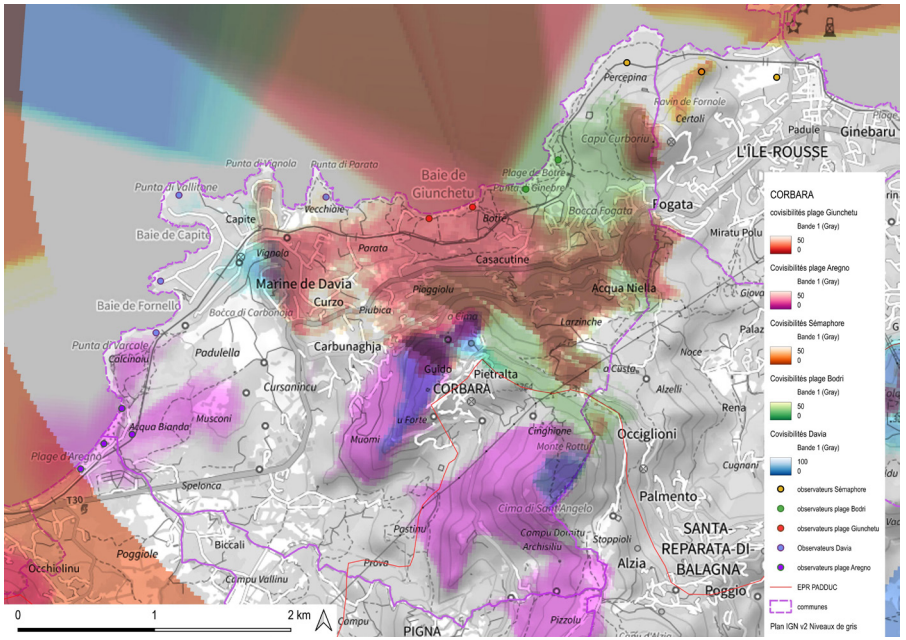
La superposition de ces différentes cartographies de co-visibilités depuis le rivage est présentée ci-dessous (cartographie F) et en zoom planche ci-après.

Elle fait clairement apparaître :

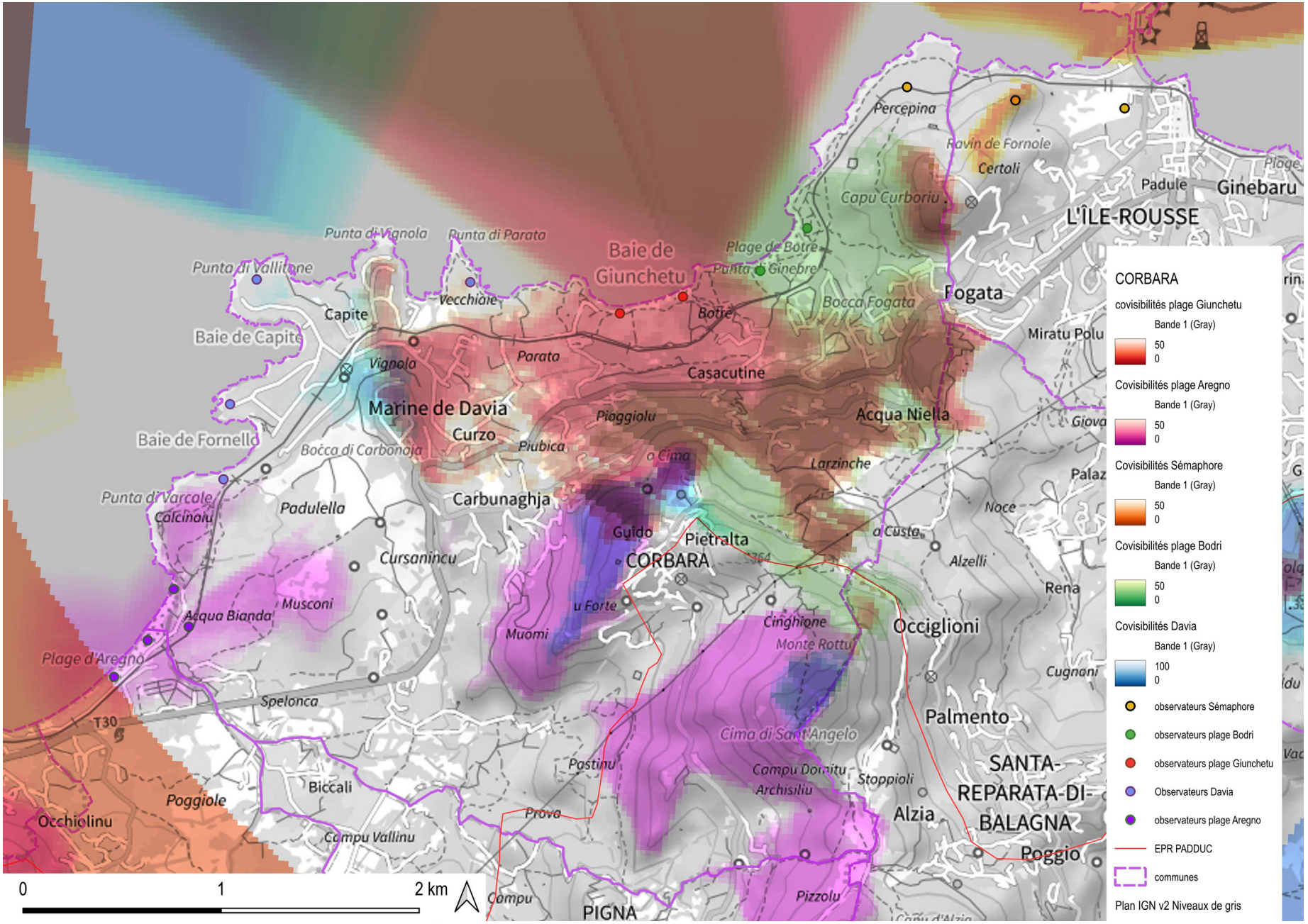
- d'importantes relations de co-visibilités sur toute la partie littorale Nord (schématiquement de la colline de Davia à la colline du Sémaphore) du fait du cumul des perceptions depuis le secteur Giunchetu et le secteur Bodri, de l'absence d'écrans visuels, et d'une situation à proximité du rivage.

- d'importantes relations de co-visibilités sur l'axe topographique structurant ceinturant le village du fait de sa situation dominante.

- une partie Ouest du territoire communal moins impactée par les relations de co-visibilités (secteurs de Spelonca, Padulella, San Cipriano, Carbunaghja)



3. Analyses territoriales et spatiales



3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.3.2. La configuration des lieux et l'usage de l'espace

Comme déjà évoqué dans les analyses précédentes, le territoire communal peut se compartimenter en entités spécifiques présentant des configurations et des usages de l'espace particuliers.

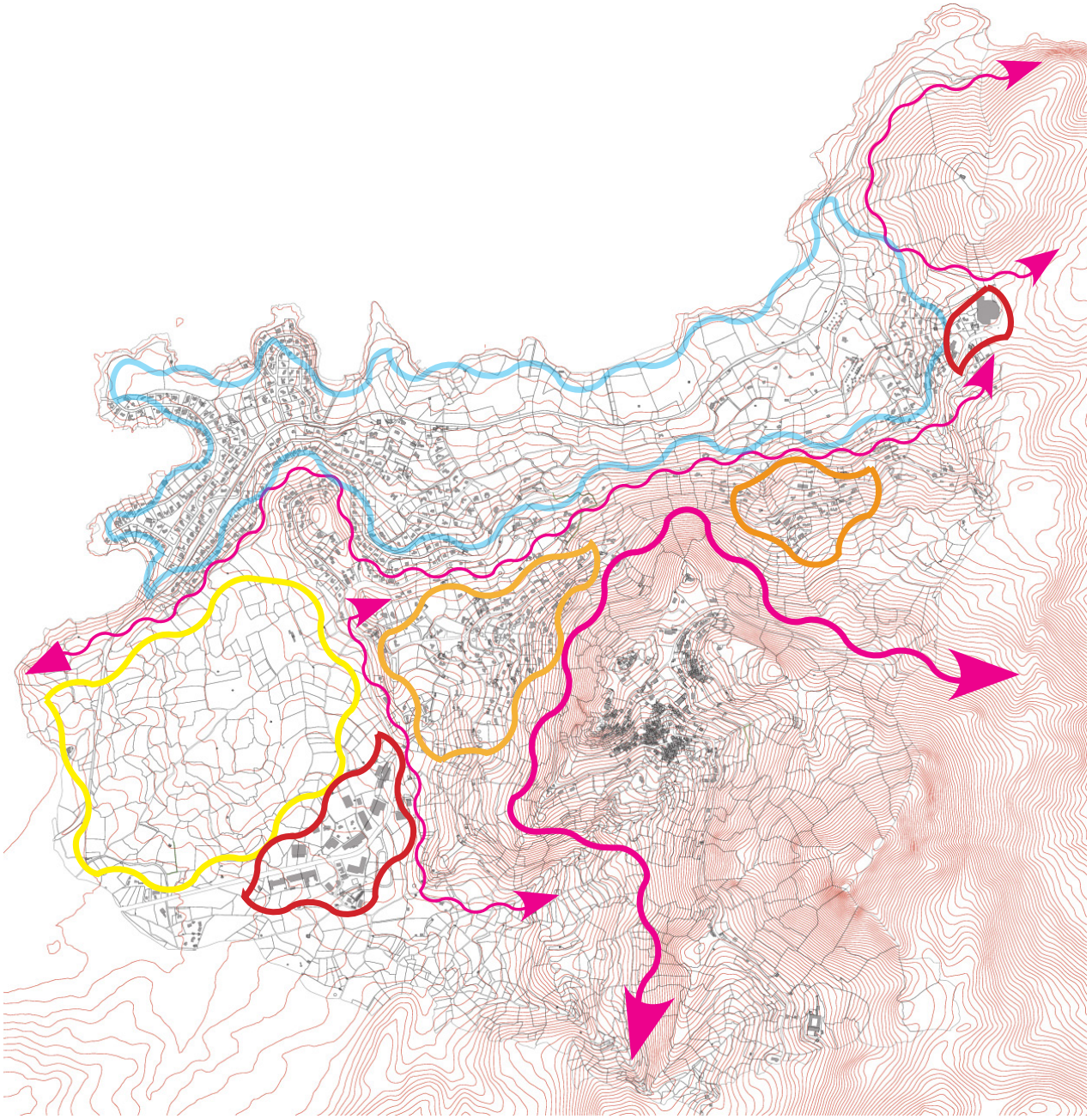
Ce «compartimentage» est schématiquement illustré ci-contre sous forme de «patates sinusoïdales» avec :

- une entité Nord (sinusoïde bleu) que l'on peut qualifier de «littorale et maritime» qui s'étire de Davia à Fogata avec une marine «les pieds dans l'eau» (Davia), des plages très attractives, une importante capacité d'hébergement touristique fonctionnant en lien étroit avec l'attractivité littorale, etc...

- une entité Ouest (sinusoïde jaune) que l'on peut qualifier de «naturelle et agricole» et qui recouvre l'ensemble du secteur de Padulella

- deux entités que l'on peut qualifier «d'économiques» (sinusoïdes rouges) sur le secteur de la zone d'activités de San Cipriano et la partie haute de Fogata

- deux entités que l'on peut qualifier de «résidentielles rétro-littorale» (sinusoïdes oranges) sur les secteurs de Carbunaghja et d'Acqua Niella. Si ces secteurs présentent comme le secteur de Davia une fonction exclusive d'habitat, elles s'en distinguent par leur forme urbaine (contrairement à Davia, ce ne sont pas des «Marines») et par leur situation au Sud de la RT 30 qui constitue une rupture importante. En ce qui concerne spécifiquement le secteur de Carbunaghja, il est important de souligner qu'il est dissocié de la façade littorale par les espaces urbanisés de Davia (ce qui n'est pas le cas du secteur d'Acqua Niella, les espaces entre ce dernier et la frange littorale n'étant pas urbanisés).



3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.3.3. Synthèse

Sur la base des analyses qui précèdent et au regard de la pondération des différents critères et indicateurs caractérisant la notion d'espace proche du rivage (distance, co-visibilités, vocations et ambiances des espaces, coupures physiques, etc...), la révision du PLU propose une délimitation des EPR alternative à la délimitation indicative proposée par le PADDUC.

Cette proposition alternative est cartographiée ci-contre et concerne la partie Ouest du territoire communal avec d'Ouest en Est :

- en entrée Ouest du territoire communal une limite des EPR calée sur la ligne droite de la RT 30

- au niveau de la zone d'activités de San Cipriano une limite des EPR calée sur la limite Nord-Ouest de la zone

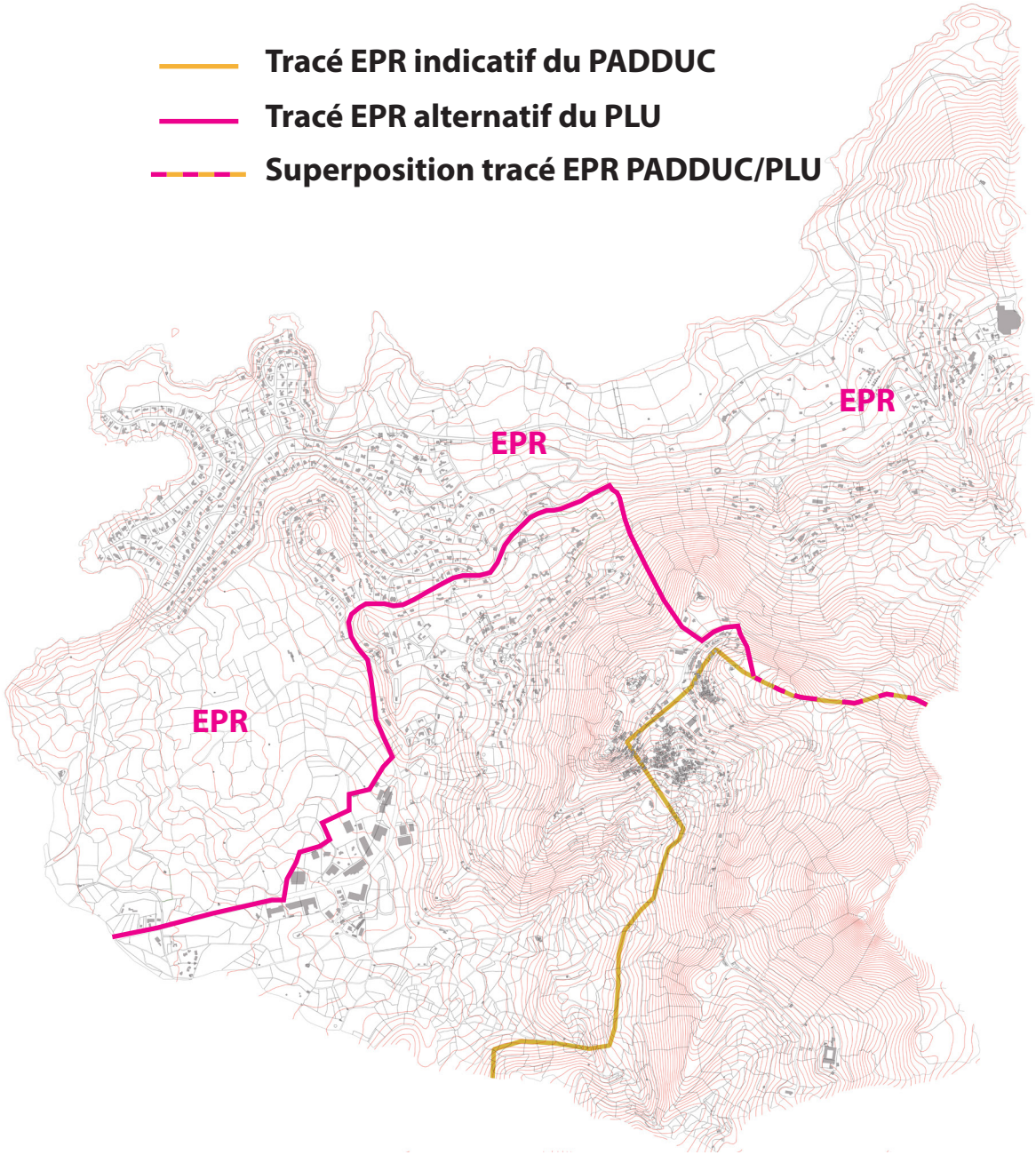
- puis une limite de l'EPR qui suit le tracé de la RT 30 jusqu'en limite Nord-Est du secteur de Carbunaghja

- puis une limite de l'EPR qui bifurque vers le Sud pour épouser la coupure d'urbanisation d'A Cima puis rejoindre au niveau du village le même tracé que la limite d'EPR proposée par le PADDUC

Avec ce tracé alternatif :

- sont maintenus en espaces proches du rivage l'ensemble des secteurs d'ambiance littorale de la façade Nord (de Davia à la colline du Sémaphore) ainsi que le secteur de Padulella et le secteur d'Acqua Niella et son versant

- sont en revanche exclus les secteurs hors co-visibilités et/ou en arrière de l'importante coupure de l'axe de la RT 30



3. Analyses territoriales et spatiales

3.7. La déclinaison de la loi Littoral et du PADDUC : identification et caractérisation des coupures d'urbanisation.

3.7.1. La notion de coupure d'urbanisation

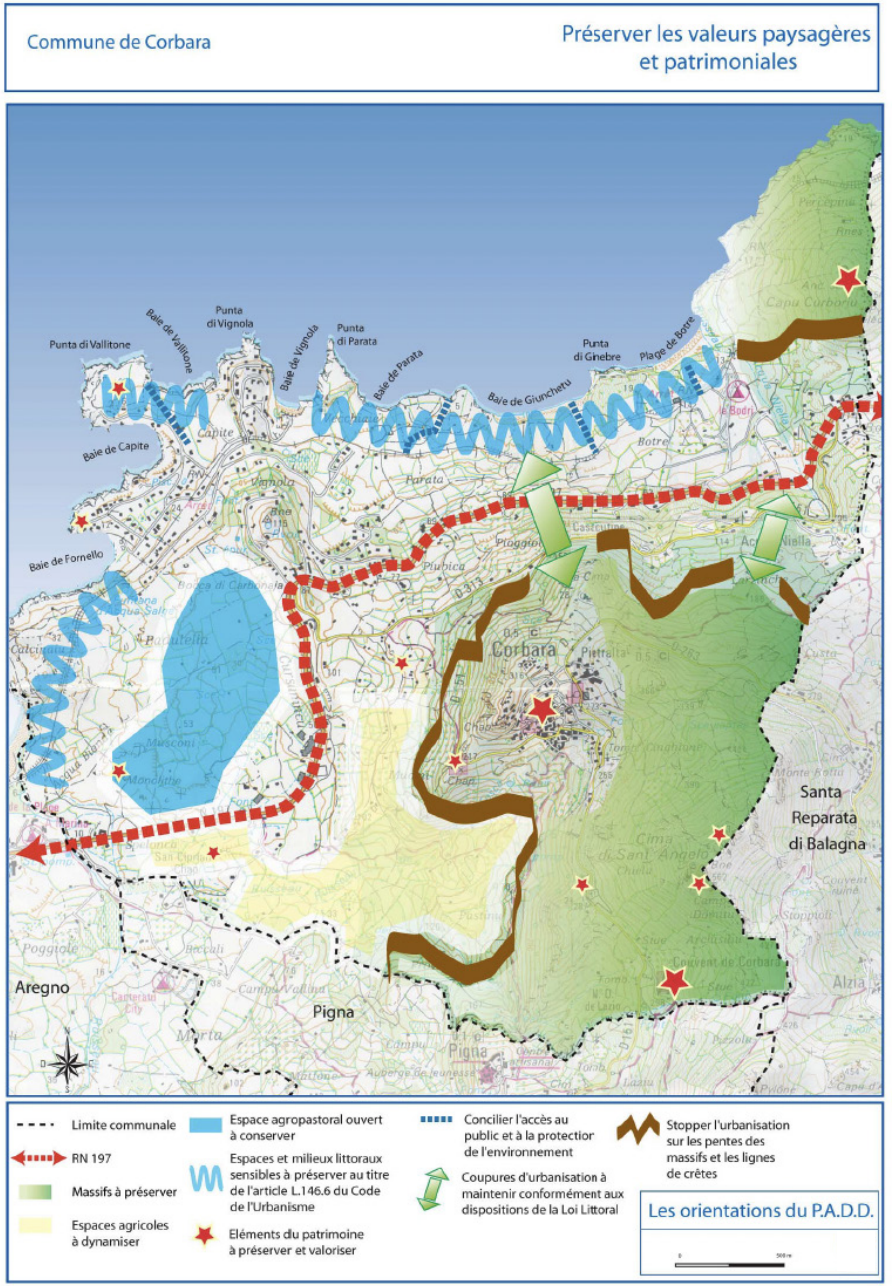
Comme la notion d'espace proche du rivage, la notion de coupure d'urbanisation a été introduite dans le Code de l'Urbanisme par la loi Littoral de 1986, dans le but notamment d'éviter des continuums urbanisés en bordure des espaces littoraux.

A cet effet, l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme précise que «*les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation*».

L'objectif de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple :
- elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain
- elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles
- elles contribuent à la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité
- elles permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique

Le PADDUC précise par ailleurs qu'aucune construction nouvelle ne peut être autorisée au sein d'une coupure d'urbanisation et que celles-ci doivent :
- avoir une taille significative
- respecter la vocation agricole ou naturelle de la zone
- être pérenne dans le temps et dans l'espace
- faire l'objet d'une gestion adaptée

Dans le PLU approuvé en 2007, le PADD avait identifié graphiquement deux coupures d'urbanisation (cf flèches verte ci-contre), l'une majeure entre le secteur d'Acqua Niella et le secteur de Carbunaghja, l'autre plus réduite entre deux poches d'urbanisation existantes sur le secteur d'Acqua Niella. Cette identification n'était toutefois que symbolique au niveau du PADD, sans véritable portée réglementaire.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.7.2. Identification de la coupure d'urbanisation par le PLU

Au travers de la révision du PLU, il est proposé de matérialiser la coupure d'urbanisation déjà identifié par le PLU approuvé entre les deux compartiments Ouest (Davia/Carbunaghja) et Est (Acqua Niella/Fogata) en l'élargissant :
- au Nord sur l'ensemble de la façade littorale de la Punta di Parata à la plage de Bodri
- et au Sud sur les versants très perceptibles ceinturant le village et dominant les espaces résidentiels de Carbunaghja à l'Ouest et d'Acqua Niella à l'Est.

Cette délimitation de coupure d'urbanisation est présentée ci-contre et sera reportée aux documents graphiques du PLU, assortie de prescriptions réglementaires spécifiques.

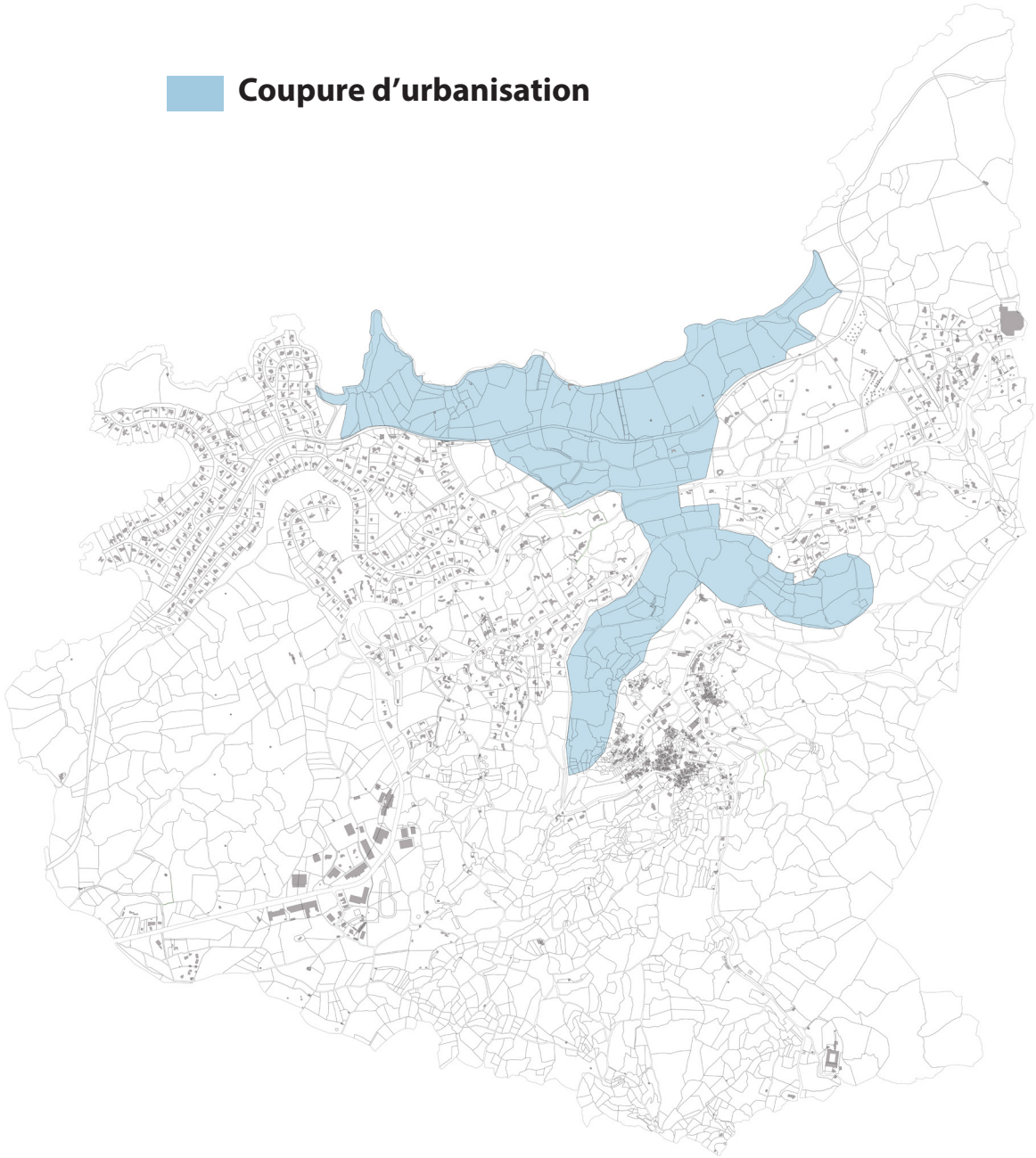
Cette délimitation répond à diverses logiques :

- logiques de cloisonnement entre deux entités spatiales

- logiques paysagères par la protection d'espaces très perceptibles et de grandes qualités paysagères

- logiques environnementales, la délimitation de la coupure d'urbanisation étant étroitement calée sur les limites des Espaces Remarquables et Caractéristiques identifiés en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (cf infra)

La coupure d'urbanisation symbolisée par le PADD du PLU de 2007 entre les deux poches d'urbanisation d'Acqua Niella est en revanche supprimée car elle n'a pas une taille suffisamment significative.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.8. La déclinaison de la loi Littoral et du PADDUC : identification et caractérisation des espaces remarquables et caractéristiques et des Espaces Boisés Classés.

3.8.1. La notion d'espace remarquable et caractéristique

L'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme précise qu'en commune littorale «*les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*»

L'article R.121-4 précise pour sa part que «*constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :*
1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
3° Les îlots inhabités ;
4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;
8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.
Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.»

Le PADDUC précise dans son livret littoral :

«*L'identification des sites et paysages à préserver au titre de la loi « Littoral » passe par un travail d'inventaire du territoire en recherchant les espaces qui répondent cumulativement aux deux critères suivants :*
- Appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article ..121-4 du Code de l'Urbanisme
- Présenter une valeur, soit en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, soit en tant qu'espace nécessaire au maintien des équilibres biologiques, soit encore, en raison de son intérêt écologique.
(...)
Il est ainsi nécessaire de protéger les sites et paysages naturels, qui en raison de leur caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont générateurs d'aménités. Leur fréquentation ou leur simple vision induit un agrément gratuit, leur conférant une valeur de patrimoine commun dont la préservation présente un caractère d'intérêt public et général, en dépit de leur statut souvent privé.
De même, il convient de protéger les lieux, qui sans être remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et sans générer directement d'aménités, contribuent à la richesse écologique, compte tenu de la présence de milieux ou d'espèces à fort intérêt écologique et/ou participent au maintien de la fonctionnalité et des équilibres biologiques. Ils sont par conséquent utiles et nécessaires pour les générations présentes et futures.
Certains espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, peuvent correspondre simultanément à plusieurs des critères évoqués ci-dessus.»

Dans le cadre de l'élaboration du PADDUC un exercice d'inventaire et d'expertise a été réalisé et a conduit à l'échelle insulaire à une identification cartographique des Espaces Remarquables et Caractéristiques. Cette cartographie a été établie à l'échelle du 1/50.000 représentant les espaces avec un contour de 2mm qui traduit l'imprécision aux limites de la localisation régionale. Le PADDUC précise qu'il appartient aux documents locaux d'urbanisme de délimiter, chacun à son échelle, les espaces concernés.

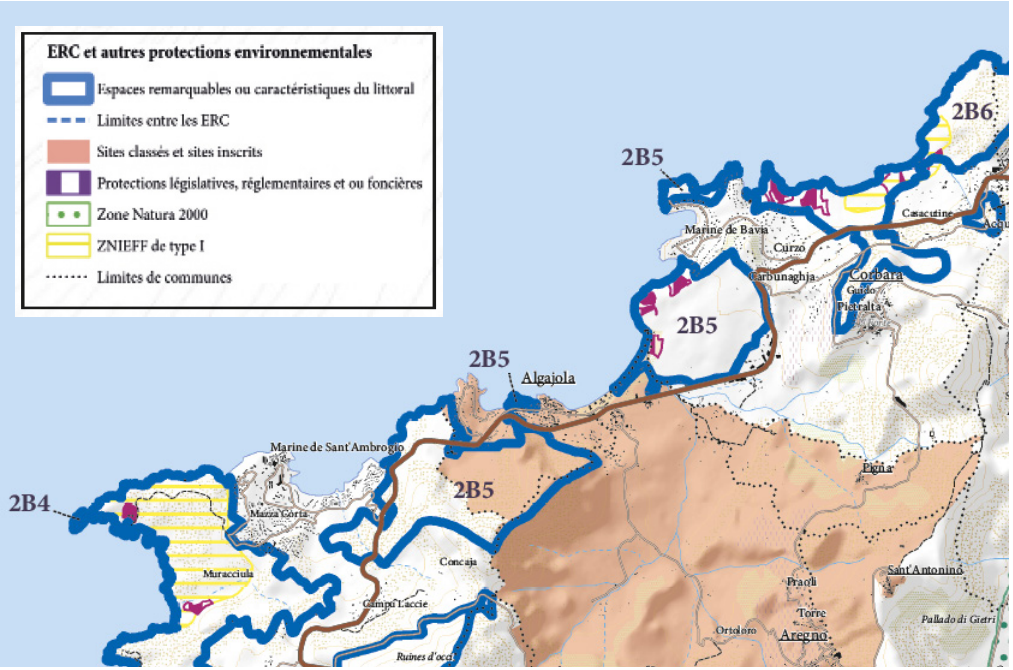
3. Analyses territoriales et spatiales

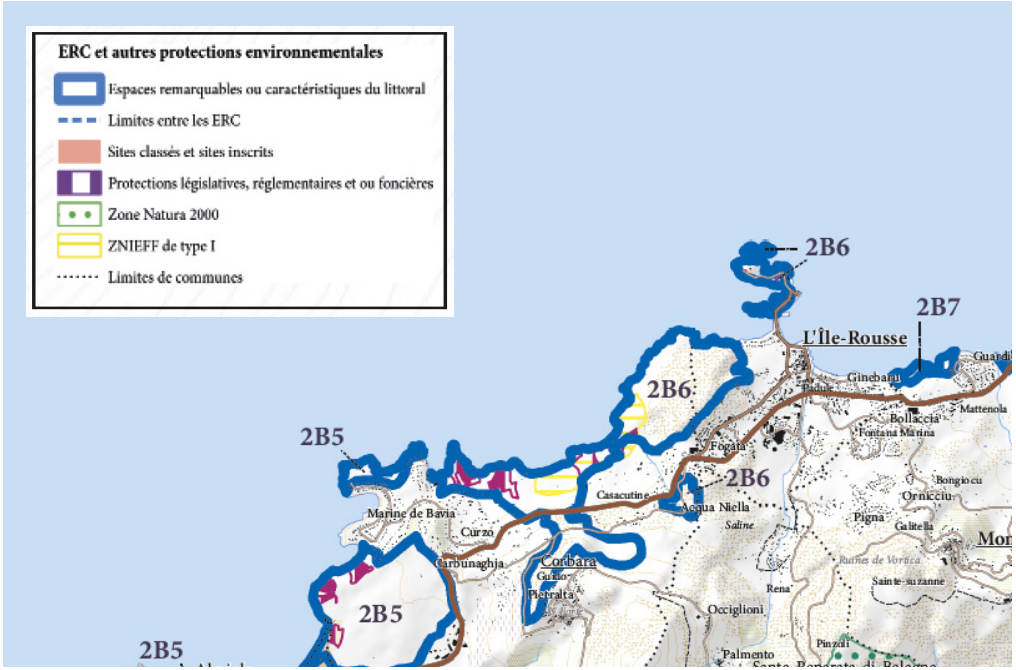
3.8.2. L'identification des Espaces Remarquables et Caractéristiques de Corbara par le PADDUC

Le PADDUC a identifié deux périmètres d'ERC qui concernent la commune de Corbara, l'ERC 2B5 et l'ERC 2B6. Ces périmètres sont reportés sur les extraits cartographiques ci-dessous par un contour bleu.

L'ERC 2B5 désigne l'Espace Remarquable et Caractéristique d'A Chialza, de la colline de Cocani, de la plage d'Aregno, du plateau de Padulella, de la Punta di Varcale, de la Punta di Vallitone, et de la Punta di Vignola. Il concerne les communes de Lumio, d'Algajola, d'Aregno et de Corbara. La conclusion de l'identification précise :
«***La complémentarité du site entre espaces ouverts et fermés, entre plaine agricole et village anciens, entre le littoral balnéaire et l'intérieur plus typique, dessine un paysage qui malgré l'expansion urbaine a pu conserver les traits caractéristiques du paysage littoral insulaire. Sur le plan écologique ensuite, le maintien d'espace refuge assure la pérennité des équilibres biologiques ici particulièrement important pour le maintien de la biodiversité ordinaire. Enfin la présence de plusieurs sites patrimoniaux ajoute à l'intérêt des deux entités identifiés***.»

L'ERC 2B6 désigne l'Espace Remarquable et Caractéristique de la Baie de Ghjunchetu, d'A Cima, du Capu Curboghju, et des îles de la Petra. Il concerne les communes de Corbara et Ile Rousse. La conclusion de l'identification précise :
«***L'échelle intimiste de cette coupure naturelle enfermée dans un amphithéâtre de verdure ainsi que la présence d'espèces protégés et d'un cordon dunaire représentant des formations géologiques peu fréquentes en Corse permettent d'identifier un site caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral.***»





3. Analyses territoriales et spatiales

Les tableaux ci-dessous extraits du PADDUC synthétisent pour chacun des Espaces Remarquables et Caractéristiques les raisons du classement au titre des ERC et les critères de délimitation.

Espace Remarquable et Caractéristique d'A Chialza, de la colline de Cocani, de la plage d'Aregno, du plateau de Padulella, de la Punta di Varcale, de la Punta di Vallitone, et de la Punta di Vignola (2B5)

Synthèse des raisons du classement au titre des ERC

Critères	Désignation	Importance
Présence de Périmètres à Statuts	**Site Inscrit «Bassin de Nonza et les monts environnants» ;** 5 terrains autour de la Punta di Varcale acquis par le Conservatoire du Littoral ; La Punta di Varcale et la Punta du Vallitone sont en zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles.	+
Importance paysagère	Littoral où alternent des zones urbanisées assez denses et des coupures naturelles formées par les cinq sites ici identifiés qui amènent une naturalité à l'ensemble pouvant être qualifié de valeur ajoutée paysagère. Cet ensemble est marqué par une succession de plans, chacun interconnectés par des liens de co-visibilité, ouvrant un jeu considérable de perspectives.	+++
Importance écologique	Malgré l'absence de périmètres à statut, le site prend en compte des espaces qui participent de la mosaïque des milieux de l'ensemble de ce littoral et maintiennent une flore et une faune caractéristique des landes et maquis.	++
Importance culturelle patrimoniale	Plusieurs sites archéologiques classés en zone archéologique sensible.	++
Eléments géologiques caractéristiques ou remarquables	L'intérêt géologique est moyen	++

Critères de délimitation du tracé de l'ERC

Lignes de crêtes principales	+++
Eloignement à la mer	+++
Limite des espaces artificialisés	+++
Entité paysagère	++

Espace Remarquable et Caractéristique de la Baie de Ghjunchetu, d'A Cima, du Capu Curboghju, et des îles de la Petra (2B6)

Synthèse des raisons du classement au titre des ERC

Critères	Désignation	Importance
Présence de Périmètres à Statuts	ZNIEFF 1 «Dune et pointes rocheuses de Botre et de Ghjunchetu» ; Terrains dans la Baie de Ghjunchetu acquis par le Conservatoire du Littoral ; La Punta di Varcale et la Punta du Vallitone sont en zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles.	+
Importance paysagère	Le site, entre la Punta di Parata et les Iles de a Petra en granit rouge déchiqueté, représente un espace de nature préservé sur un linéaire côtier très urbanisé. L'ensemble paysager relativement restreint est perçu comme un cocon bucolique grâce aux reliefs qui l'entourent et les espaces agricoles s'ouvrant sur un cordon dunaire abritant deux petites plages de sable fin.	++
Importance écologique	Malgré la faible protection réglementaire du site, il reste intéressant notamment pour l'avifaune grâce à la mosaïque de milieux ouverts et fermés qui le compose. Il abrite également quelques espèces protégées comme le *Juniperus oxycedrus* et des espèces rares à l'échelle de la Corse comme l'*Ephedra distachya*	+
Importance culturelle patrimoniale	Un important site archéologique du néolithique a été fouillé sur l'îlot de a Petra.	+++
Eléménts géologiques caractéristiques ou remarquables	L'intérêt géologique est fort en raison de la grande variété pétrographique et de la présence d'une intrusion plutonique calco-alcaline magnésio-potassique et d'une intrusion pluto-volcanique alcaline.	+++

Critères de délimitation du tracé de l'ERC

Lignes de crêtes principales	++
Limites communes non littorale	+
Limite des espaces artificialisés	+++
Périmètre à statuts	+

3. Analyses territoriales et spatiales

3.8.3. L'identification des Espaces Remarquables et Caractéristiques de Corbara par le PLU

Le PLU de Corbara approuvé en 2007 avait déjà identifié des Espaces Remarquables et Caractéristiques en application de la loi Littoral.

Cette identification avait notamment été faite sur les éléments portés à la connaissance de la commune à cette époque et notamment l'Atlas Loi Littoral établi par la Direction Départementale de l'Équipement.

Ces espaces avaient fait l'objet d'un zonage spécifique Na et d'un règlement spécifique qui précisait le régime réglementaire restrictif applicable à ces espaces.

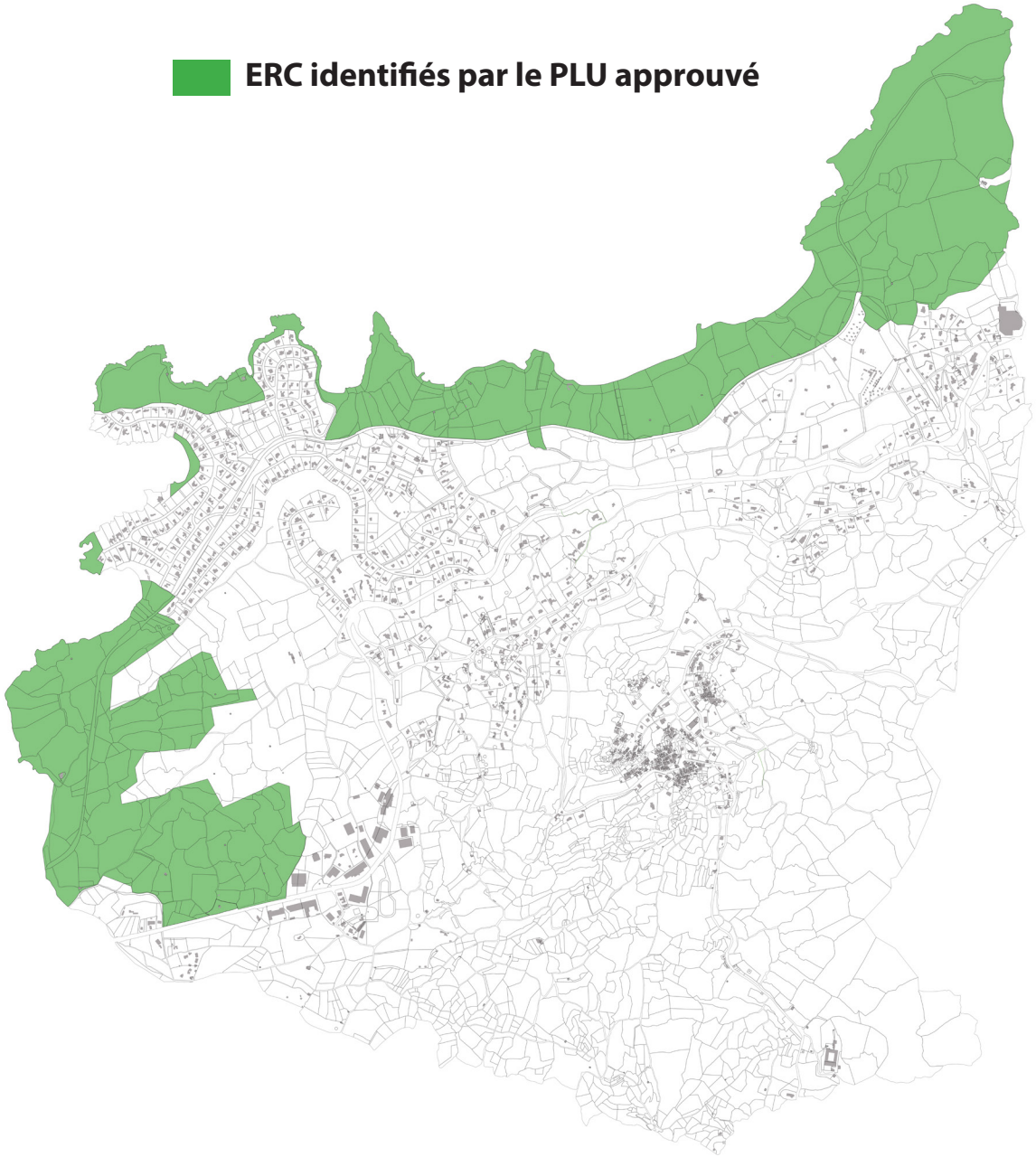
Ce zonage Na est reporté sur l'extrait cartographique ci-contre et fait notamment apparaître au titre des espaces remarquables :

- la partie Ouest du secteur de Padulella

- une partie du littoral rocheux du secteur de Davia

- un ensemble de frange littoral continue de Davia à la colline du Sémaphore dont la limite Sud était sur une large partie calée sur le tracé de la voie ferrée du Trinicellu.

Depuis 2007 ces espaces font donc l'objet d'une protection particulière puisqu'y sont seulement autorisés les aménagements légers visés par les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme (équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration des espaces littoraux, cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours, aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, etc...).

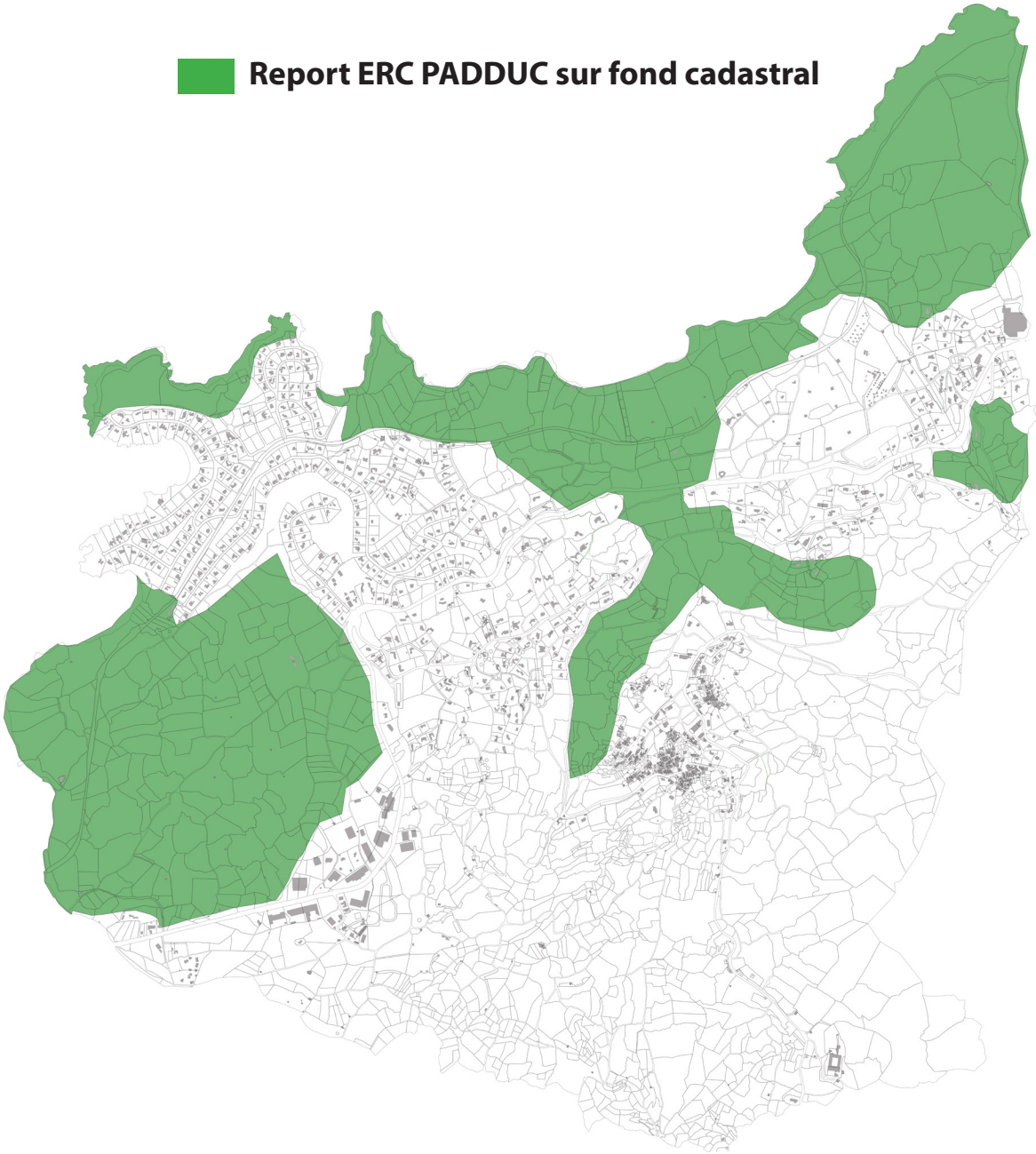


3. Analyses territoriales et spatiales

Le PADDUC approuvé en 2015 a significativement étendu les périmètres des espaces identifiés au titre des ERC par le PLU de 2007, notamment :
- par l'extension vers l'Est du périmètre de l'ERC de Padulella, qui englobe désormais l'ensemble de la plaine/plateau jusqu'à la limite de la RT 30
- par l'extension vers l'intérieur (vers le Sud) de l'ERC littoral de la baie de Ghjunchetu, qui englobe désormais les versants de l'axe topographique structurant ceinturant le village (A Cima). Cette extension apparaît tout à fait cohérente dans une logique de protection paysagère puisqu'elle épouse les limites de la coupure d'urbanisation déjà définie par le PLU de 2007.

Un nouveau petit périmètre isolé a également été identifié sur le fond du vallon d'Acqua Niella.

La cartographie ci-contre représente le report des périmètres établis au 1/50.000 ème par le PADDUC sur fond cartographique IGN sur fond cadastral. On note qu'en de très nombreux endroits les nouveaux périmètres d'ERC définis par le PADDUC ont été calés sur les limites du PLU, ces dernières définissant elles mêmes les limites de l'urbanisation.

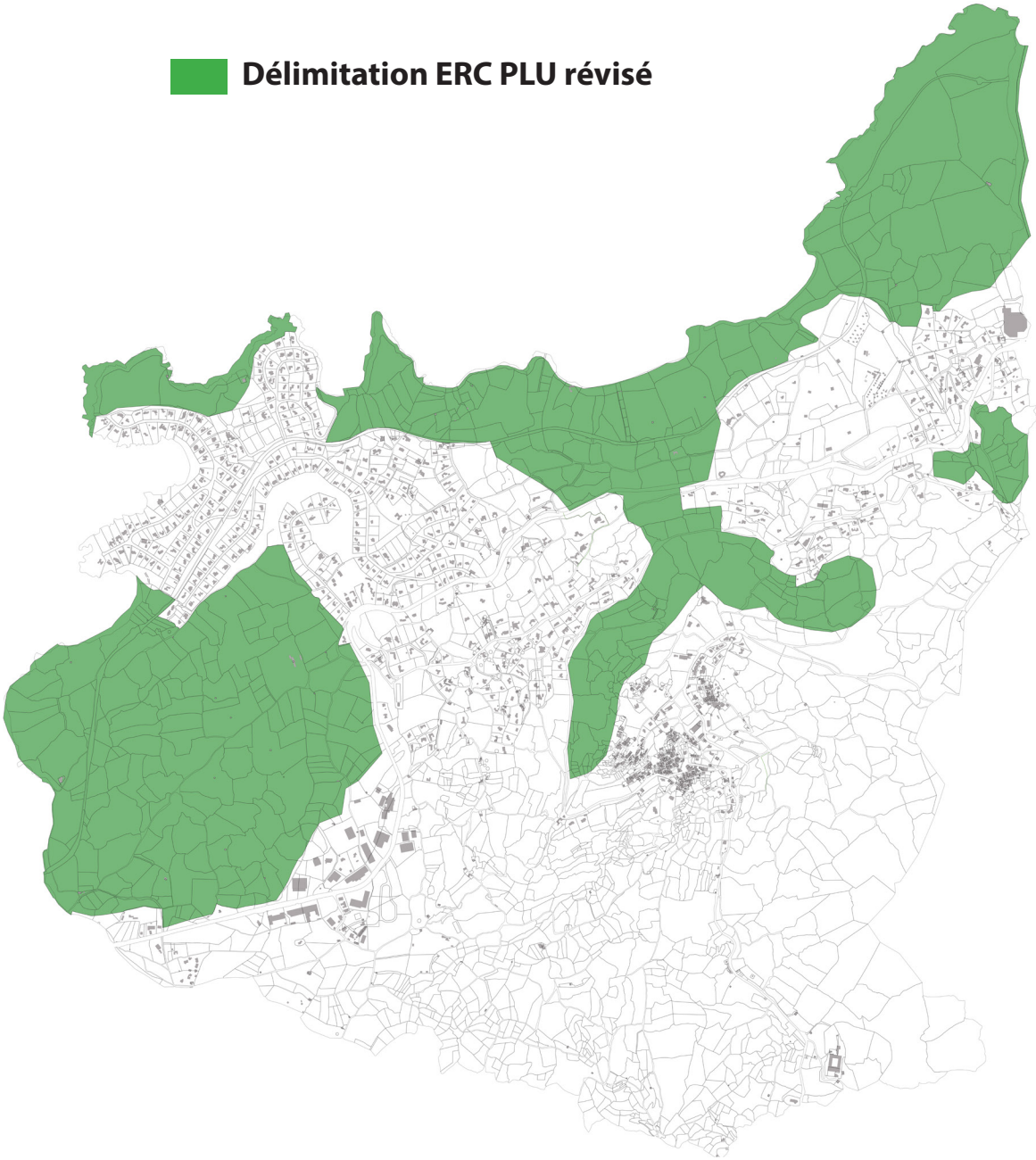


3. Analyses territoriales et spatiales

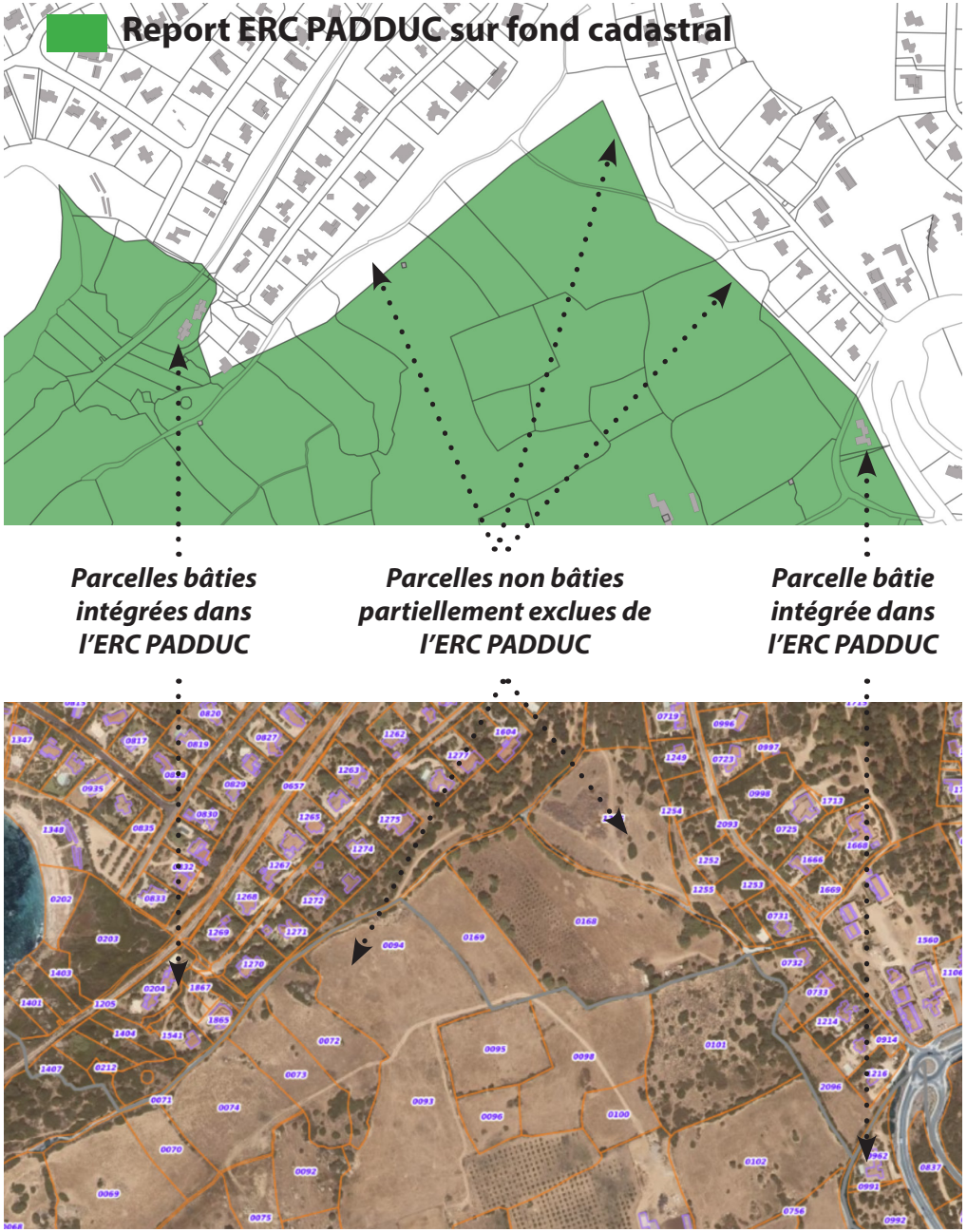
La révision du PLU entérine les périmètres d'ERC définis par le PADDUC en n'y apportant que des corrections d'erreurs matérielles de certains tracés, corrections qui peuvent être négatives (réductions localisées de l'emprise de l'ERC, notamment sur des constructions existantes) ou positives (extensions localisées de l'emprise de l'ERC, notamment pour coller à la réalité du cadastre et de l'occupation du sol).

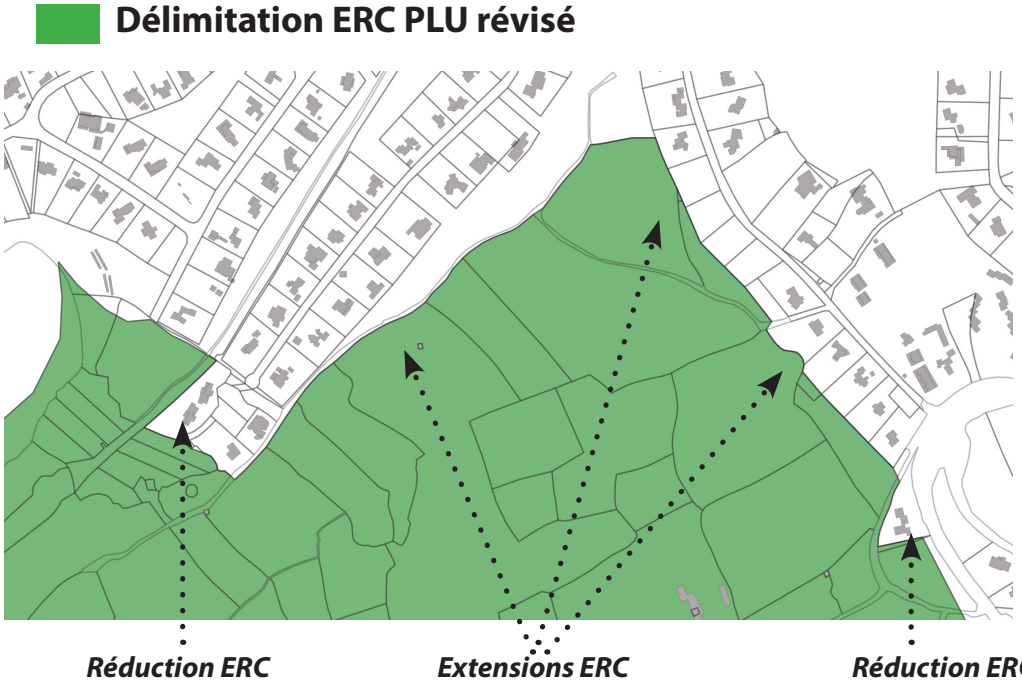
La planche page ci-après présente un exemple de ces évolutions apportées, avec un zoom sur la partie Nord de l'ERC de Padulella.

Cette nouvelle délimitation des Espaces Remarquables et Caractéristiques est présentée ci-contre et sera reportée aux documents graphiques du PLU, assortie de prescriptions réglementaires spécifiques.



3. Analyses territoriales et spatiales





3. Analyses territoriales et spatiales

3.8.4. L'identification des Espaces Boisés Classés

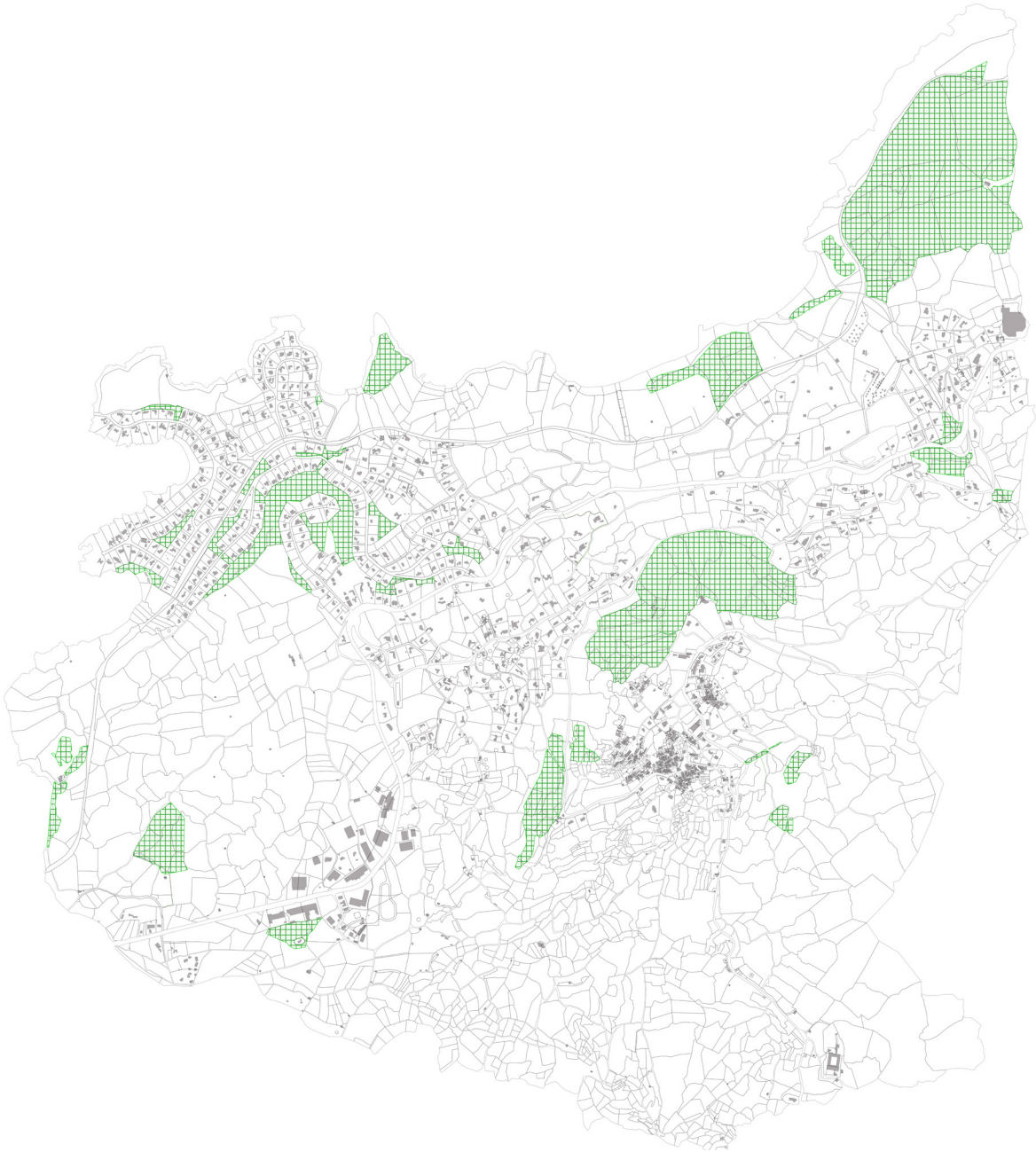
L'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme précise que «*le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*»

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Par ailleurs dans tout Espace Boisé Classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Au terme d'un travail fin d'analyses de terrain, le PLU approuvé en 2007 avait d'ores et déjà identifié les ensembles boisés les plus significatifs et les avait classé en Espaces Boisés Classés représentés ci-contre en vert.

Ils concernent notamment :
- la colline du Sémaphore
- les versants d'A Cima ceinturant le village (corollaire avec la coupure d'urbanisation)
- les parcs boisés du secteur de Davia
- le fond du vallon d'Acqua Niella
- le cordon dunaire et la végétation associée en arrière de la plage de Davia
- le massif boisé entre la plage de Bodri et la plage de Giunchetu (Punta di Ginebre)
- des petits boisements isolés mais paysagèrement structurants

Ces classements en Espaces Boisés Classés sont reconduits au travers de la révision, sans modification.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.9. La déclinaison de la loi Littoral et du PADDUC : la vocation des plages.

3.9.1. Les typologies de plages identifiées par le PADDUC

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du PADDUC a établi à l'échelle insulaire une caractérisation et une classification des différentes typologies de plages qui distingue quatre catégories de plages, auxquelles sont associées des orientations et vocations spécifiques.

Sont ainsi distinguées :

1. Les plages à vocation naturelle

Elles n'ont pas vocation à accueillir des activités autres que l'usage libre et gratuit par le public. Seuls les aménagements légers visant à y faciliter et sécuriser l'accès et l'usage, et ceux destinés à préserver les milieux peuvent s'y réaliser. En particulier, les constructions autres que les postes de secours et les sanitaires publics y sont interdites. Comme sur l'ensemble du Domaine Public Maritime, les activités de pêche y sont autorisées, voire promues, mais sans structure à terre.
Ces plages ont une fonction essentiellement écologique ou de maintien du trait de côte, qui doit être prioritairement maintenue voire restaurée. Les seuls ouvrages autorisés sont :
- Ceux destinés à faciliter ou sécuriser l'accès du public, ou à orienter ce dernier afin de protéger les sites
- La mise en place de récifs artificiels et de dispositifs permettant de favoriser la biodiversité, lorsqu'ils ne sont pas consubstantiels à d'autres aménagements
- Les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre
- L'entretien et l'aménagement du sentier du littoral et des servitudes transversales de passage piéton
- Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les cheminements piétonniers et accès pour les véhicules d'intervention d'urgence, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours
- La réfection des bâtiments existants
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement
- Les équipements indispensables aux services publics qui, sauf impossibilités techniques, seront enfouis.

Dans les ERC, les autres aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme ne pourront se faire qu'à l'arrière de la plage.

2. Les plages à vocation naturelle fréquentée

Il s'agit des plages s'inscrivant dans des milieux préservés de l'urbanisation, souvent inclues dans un périmètre de protection ou bien en frontière, et qui font l'objet d'une très forte fréquentation estivale. Elles sont l'image de la Corse, régulièrement citées dans les guides touristiques et font en général, historiquement, l'objet d'AOT : on y trouve souvent des « paillotes » et parfois des petites bases nautiques.
Elles ont tout à la fois une valeur environnementale et paysagère qui ne peut être altérée, et une valeur économique pour le territoire qui ne peut être négligée et dont l'existence même repose sur le maintien du bon état écologique et paysager du site. Les concurrences d'usages sont importantes sur ces sites et entraînent des phénomènes d'éviction de certaines activités et personnes. L'enjeu sur ces plages est de pouvoir encadrer la fréquentation et organiser l'accueil du public dans de bonnes conditions, de façon à limiter l'impact sur l'environnement.

En plus des aménagements cités précédemment pour les plages à vocation naturelle, y sont autorisés :
- Le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs non motorisés
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
- Les équipements réversibles constituant des pontons-débarcadères partagés, réservés à l'embarquement et au débarquement de personnes et à l'exclusion de tout amarrage

3. Analyses territoriales et spatiales

de longue durée. Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront les conditions d'utilisation de ces débarcadères, en particulier la durée maximale d'amarrage
- Les équipements amovibles saisonniers destinés à faciliter l'accès à la plage des personnes à mobilités réduites ou faisant fonction de cales de mise à l'eau temporaire (« tapis » de mise à l'eau). Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront leurs conditions d'utilisation, et en particulier, la durée d'occupation.
- Les zones de mouillages organisées : lorsqu'elles permettent d'améliorer la gestion du site et de diminuer l'impact de la fréquentation plaisancière sur le milieu naturel et n'impliquent pas d'autre installation terrestre qu'un aménagement léger et réversible de desserte à terre ; les véhicules nautiques à moteur sont alors autorisés uniquement si la zone de mouillage est accompagnée d'un plan de balisage de plage réglementé (chenal d'accès) et sous réserve qu'elles répondent aux orientations du SMVM en matière de gestion et développement des mouillages.

3. Les plages à vocation semi-urbaine

Ces plages s'inscrivent dans un contexte d'entrée de ville ou d'urbanisation résidentielle. L'enjeu sur ces plages est notamment d'éviter les « annexions privatives » aux lotissements et villas, et d'y rétablir un usage conforme avec l'utilité publique, en particulier en rétablissant les accès. Elles ont vocation à accueillir, les activités de pêche et de cultures marines, les activités balnéaires, les loisirs nautiques, les pontons et débarcadères pour faciliter l'accostage, ainsi que le mouillage de plaisance. La demande sociale est importante sur ces plages. Elles sont notamment historiquement et culturellement fréquentées par les insulaires pour leurs « paillotes ». Elles ont vocation à continuer d'accueillir ce type d'activités. Cependant, il convient de veiller à l'équilibre avec les loisirs et les sports, d'autant plus que les petits loisirs nautiques («transportables») connaissent un véritable essor. Sont autorisés (en plus des aménagements cités précédemment pour les plages à vocation naturelle et pour les plages à vocation naturelle fréquentées) :
- Le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs ;
- Les aménagements légers pour organiser les activités ludiques, physiques et sportives (filet de volley, jeux flottants…) ;
- La mise à disposition de matelas et de parasols, sous réserve :
o De répondre aux besoins du service public balnéaire ;
o De ne pas entraver la libre circulation sur la plage et le libre usage par le public d'un espace d'une largeur significative tout le long de la mer et de cohabiter avec les autres activités, telles que le nautisme, sans remettre en cause la destination fondamentale de la plage ;
- Les aménagements et installations terrestres relatives à l'exploitation et la gestion des ZMEL ;
- Les aménagements destinés à l'apprentissage et la pratique sportive. Les véhicules nautiques à moteur sont autorisés uniquement s'il existe un plan de balisage de plage réglementé par arrêté du préfet maritime et arrêté du maire (chenal d'accès). Il ne doit en tout état de cause, être délivré plus d'une seule autorisation par chenal.

4. Les plages à vocation urbaine

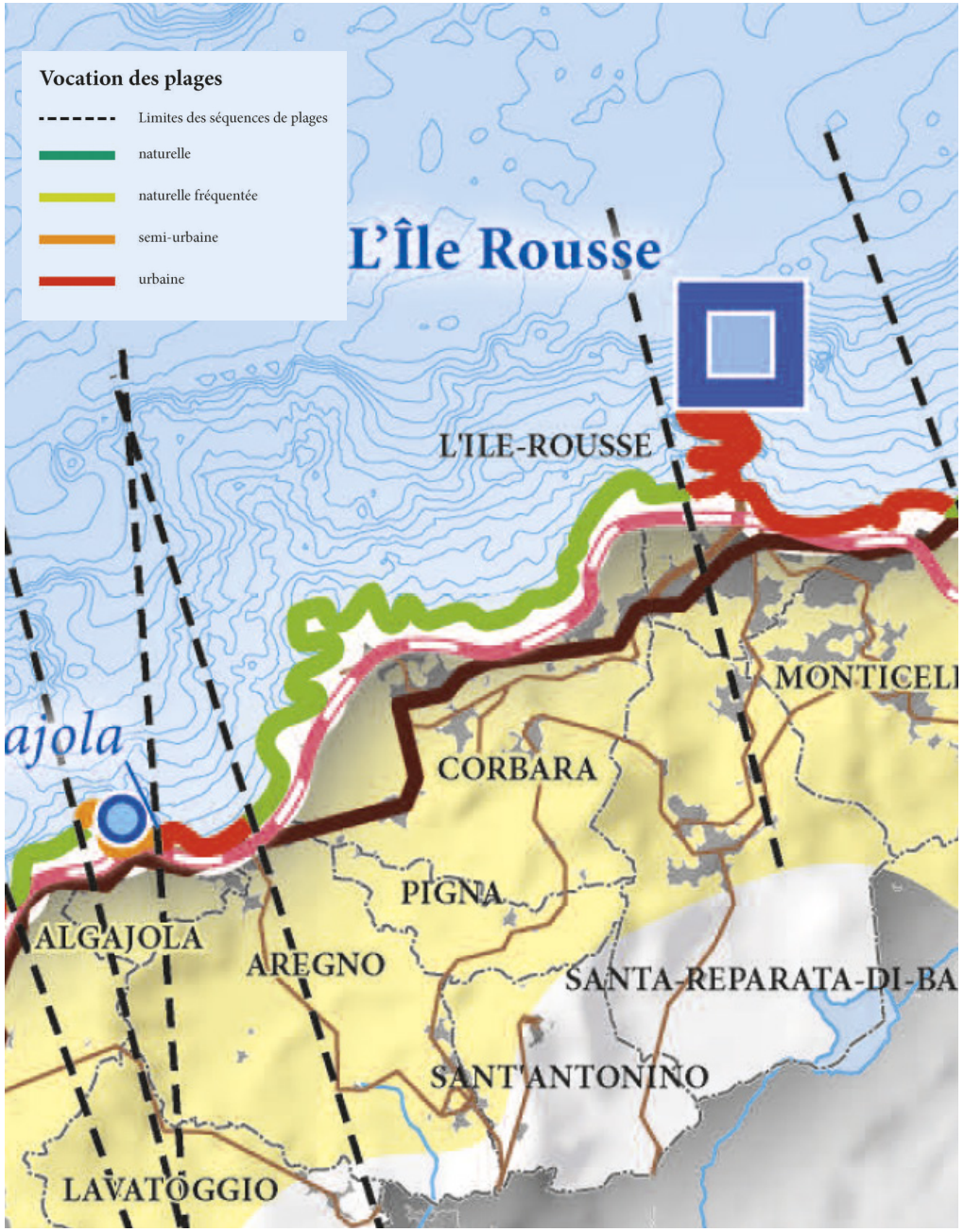
Ces plages sont incluses dans l'enveloppe urbaine des agglomérations et villages, ce qui leur confère de multiples fonctions et vocations : loisirs, restauration, nautisme en particulier, cales de mise à l'eau à haut niveau de service, pôle de gestion nautique… Leur fonction est donc avant tout urbaine et au service du processus d'ouverture sur la mer de la ville et de la dynamisation des activités maritimes et balnéaires de la ville. En plus des aménagements cités pour les trois autres typologies de plages y sont autorisées les cales de mise à l'eau à haut niveau de service.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.9.2. Les typologies de plages identifiées par le PADDUC sur la commune de Corbara

L'ensemble de la façade littorale de Corbara est identifiée par le PADDUC dans la typologie des plages naturelles fréquentées (cf extrait ci-contre).

Le PLU entérine cette identification au travers de sa révision.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.10. La déclinaison du PADDUC : les Espaces Stratégiques Agricoles.

3.10.1. La notion d'Espace Stratégique Agricole (ESA)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PADDUC a défini une orientation stratégique n°14 «***Préserver les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et sylvicoles***».

Cette orientation stratégique a notamment été définie «*compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable, au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation*».

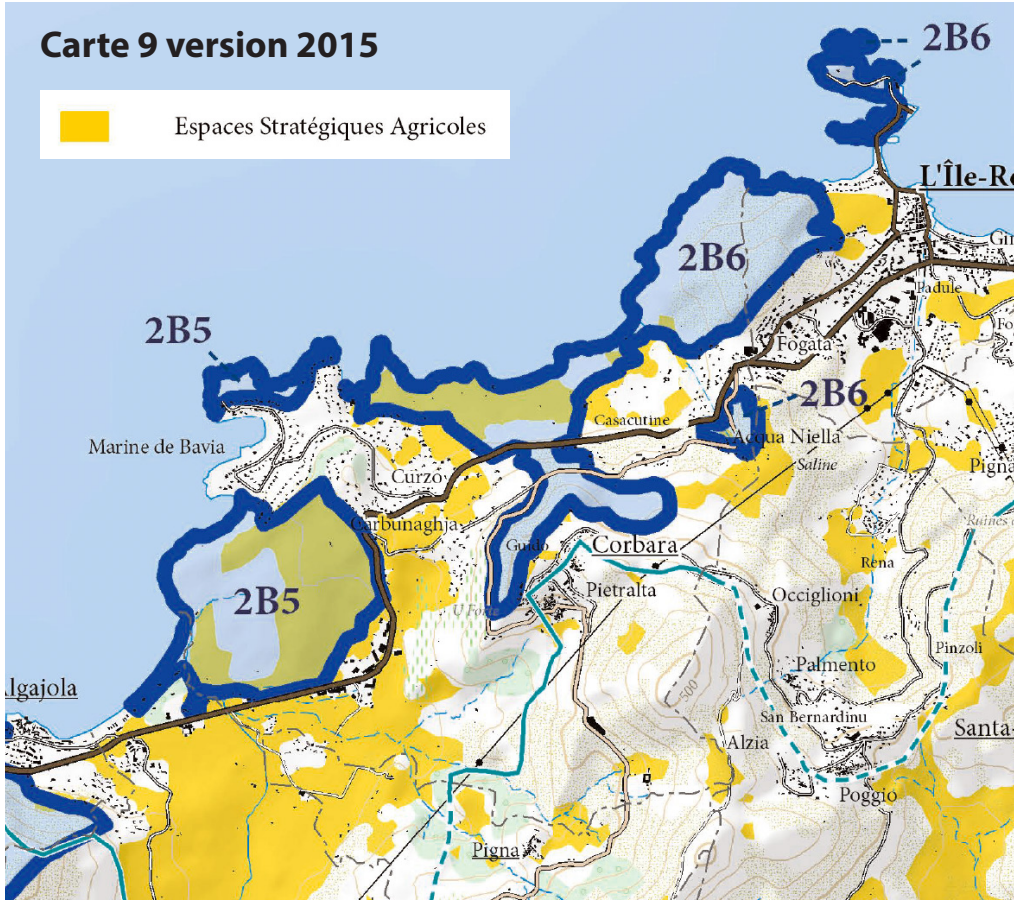
Dans ce contexte et en application de l'article L.4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales et «compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités» le PADDUC a :
- défini à l'échelle du territoire régional sur une cartographie au 1/50.000ème le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)
- fixé la vocation et les dispositions relatives à l'occupation du sol propres à ces espaces stratégiques

La typologie réglementaire des ESA dans le PADD du PADDUC précise que ces derniers correspondent «*aux espaces stratégiques agricoles à forte potentialité, constitués des espaces cultivables et mécanisables à potentialité agronomique, des espaces pastoraux à forte potentialité et des espaces équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation*»

Le PADD du PADDUC précise en outre que «*le maintien de ces espaces dans leur vocation doit être garanti, notamment dans les documents d'urbanisme et vis-à-vis des autorisations d'urbanisme. Cette préservation est au service du projet agricole dans toutes ses dimensions (économique, sociale, paysagère et environnementale). Elle ne vise pas uniquement la potentialité en termes de productivité, mais également en fonction d'une économie et d'une organisation du territoire*»

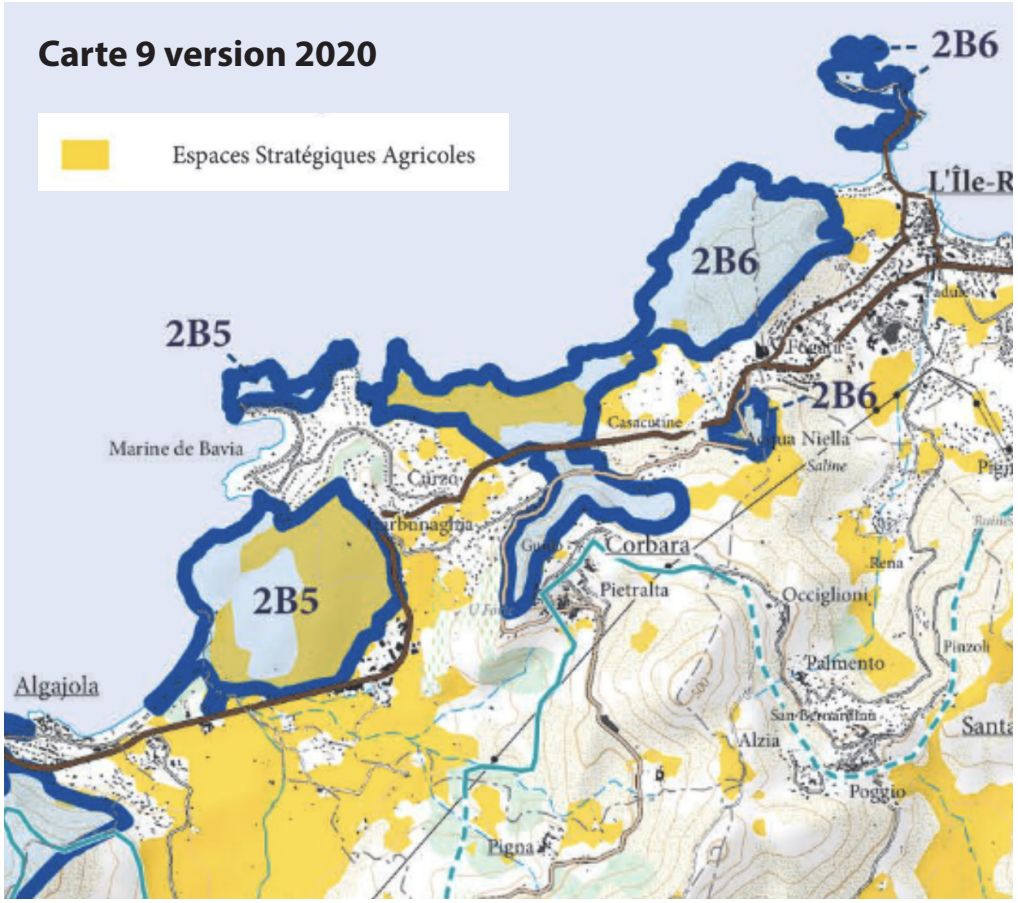
Dans sa version approuvée en 2015, le PADDUC avait :
- fixé un objectif quantitatif de préservation des ESA de 105.119 hectares ventilé commune par commune. Sur la commune de Corbara cet objectif quantitatif était alors de 281 hectares.
- produit une première version cartographique (carte 9) du périmètre des ESA dont un extrait centré sur la commune de Corbara est reproduit ci-dessous

Cette disposition du PADDUC de 2015 a donné lieu à de nombreuses contestations et à différents recours qui ont conduit à l'annulation de la carte 9 par une décision rendue par le Tribunal Administratif de Bastia le 1er mars 2018.



3. Analyses territoriales et spatiales

Suite à cette annulation partielle du PADDUC, une modification a été mise en œuvre en 2018-2019. Au travers de cette modification :
- la cartographie des ESA telle que figurant sur la carte 9 a été actualisée. Un extrait centré sur la commune de Corbara en est présenté ci-dessous.
- l'objectif quantitatif de préservation des ESA a été reconsidéré en le portant à 101.844 hectares à l'échelle insulaire avec toujours une ventilation par commune de cet objectif global. Sur la commune de Corbara cet objectif a alors été fixé à 261 hectares.
- il a été précisé (suite à une réserve de la commission d'enquête publique sur le projet de modification demandant une clarification du critère de cultivabilité des ESA) que bien que la pente constitue l'un des paramètres permettant d'apprécier la cultivabilité d'un espace, elle ne constitue pas l'un des critères de qualification des ESA.



Cette modification du PADDUC a été approuvée le 5 novembre 2020.

La délibération approuvant cette modification a fait l'objet de nouveaux recours et a été annulée le 29 avril 2022 par le Tribunal Administratif.

Cette décision d'annulation a de nouveau suspendu la carte n°9, qui a toutefois été revalidée suite à la décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 3 juillet 2023, décision confirmée par l'arrêt du Conseil d'État du 30 mai 2024.

La carte n°9 définissant le périmètre des ESA à l'échelle du territoire régional a donc été rétablie et il appartient désormais aux documents locaux d'urbanisme de localiser les ESA (localisation à l'échelle du SCOT) et de les délimiter (délimitation à l'échelle des PLU ou des Cartes Communales).

Le PADDUC précise que la localisation ou la délimitation des ESA à l'échelle des SCOT et des PLU/Cartes Communales doit se faire en tenant compte :

- de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles

- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et d'installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières)

- des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC

- des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU stricts des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC

- des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles

3. Analyses territoriales et spatiales

Le report sur fond cadastral des 261 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles cartographiés sur la commune de Corbara par le PADDUC au travers de sa carte n°9 est représenté ci-contre au travers d'aplats de couleur jaune. Ce report est complété par un report identique sur photo aérienne planche ci-après.

Ces reports appellent un certain nombre d'observations :

- de nombreux et relativement vastes espaces déjà artificialisés et/ou situés dans des zones U ou AU du PLU de 2007 sont restés cartographiés en ESA au travers de la carte n°9 modifiée en 2020, notamment sur le secteur de Carbunaghja et de la zone d'activités de San Cipriano

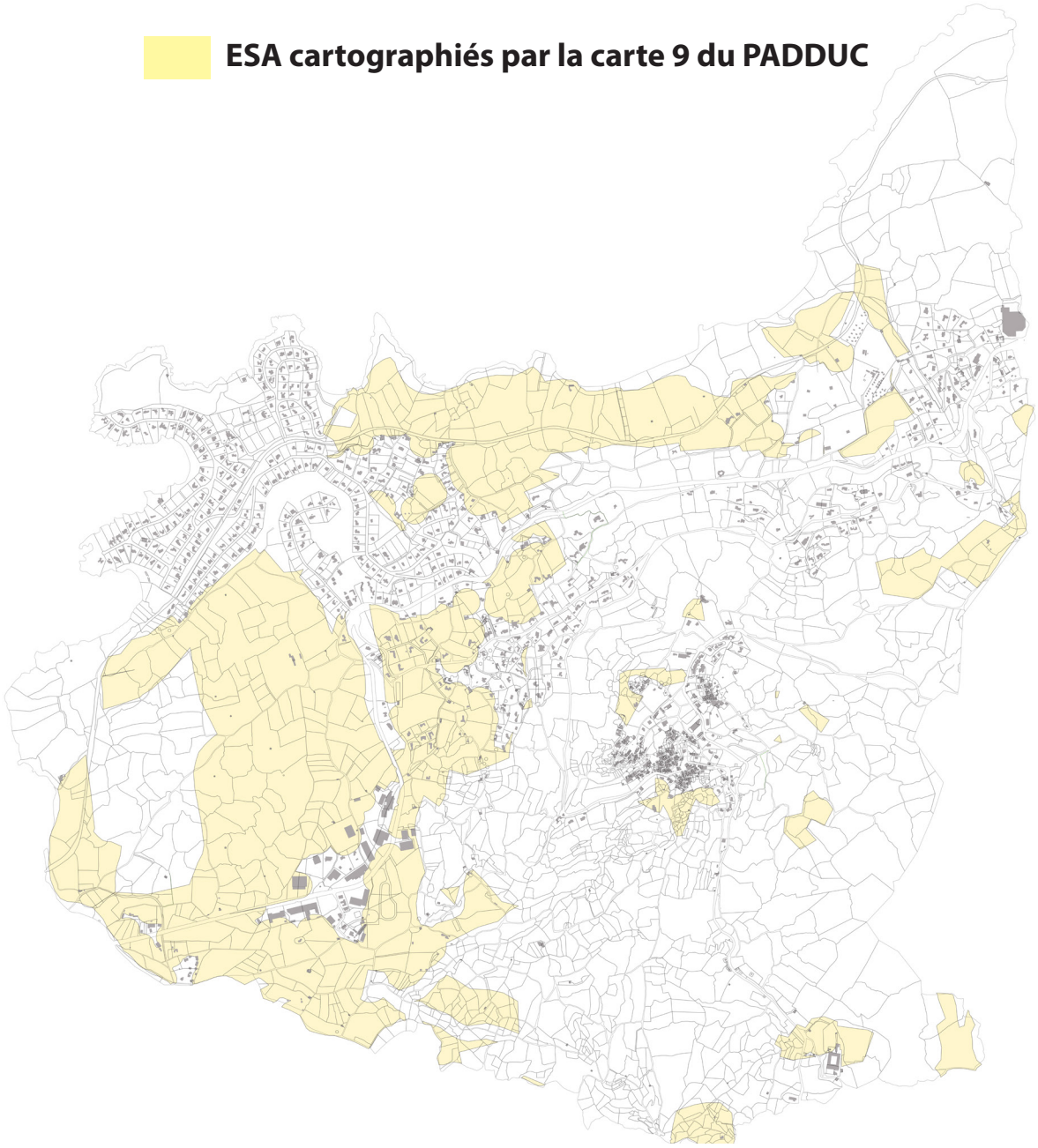
- des espaces ou parties d'espaces déjà occupés par des activités d'hébergement touristique sont restés cartographiés en ESA au travers de la carte n°9 modifiée en 2020 (exemples du camping Balanea et de la partie basse du camping de Bodri)

- si la cartographie au 1/50.000 identifie des entités d'ESA spatialement homogènes (en partie Ouest de la commune ou sur la frange littorale notamment), elle dessine également des «micro-poches» d'ESA isolées et non significatives dans l'organisation territoriale de la commune

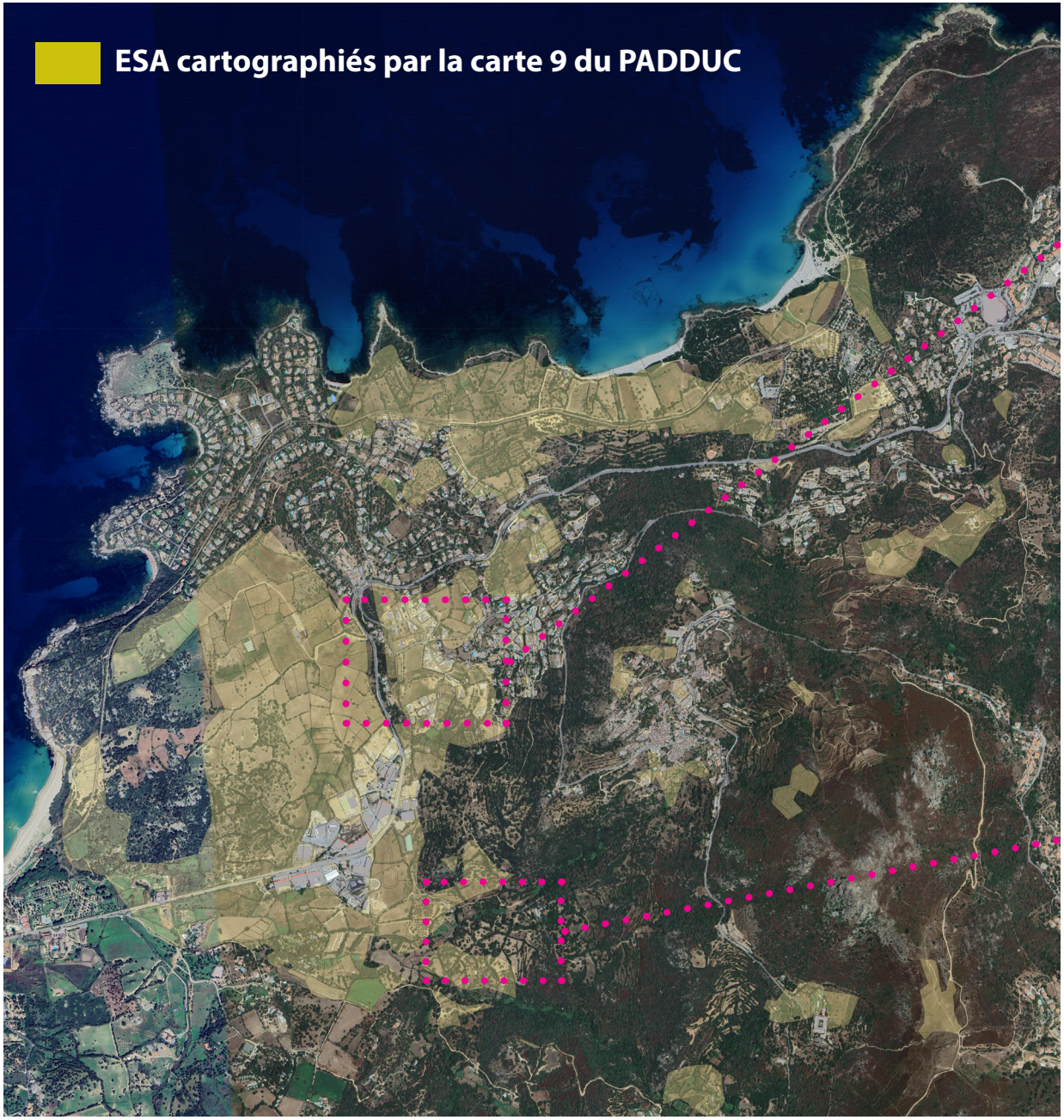
- de nombreux et relativement vastes espaces ayant une vocation agricole actuelle ou passée (terrasses de cultures abandonnées) ne sont pas cartographiés en ESA au travers de la carte n°9 modifiée en 2020 (exemples sur les secteurs de Padulella, de Pastinu, de Muomi, de Larzinche, etc...)

Les exemples en planche suivante illustrent ces situations.

Ces observations imposent au travers de la révision du PLU de reconsidérer la cartographie n°9 du PADDUC pour délimiter à l'échelle de la commune des périmètres d'Espaces Stratégiques Agricoles pertinents et cohérents.



3. Analyses territoriales et spatiales



Un exemple d'espace urbanisé cartographié en ESA

Un exemple d'espace agricole non cartographié en ESA

3. Analyses territoriales et spatiales

La cartographie ci-contre représente la délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles proposée au travers de la révision du PLU.

Elle a été établie sur la base :

- de la carte 9 du PADDUC dont elle reprend la très grande majorité des périmètres d'ESA

- des limites de zonage du PLU de 2007 et de l'actualisation de l'occupation/utilisation des sols

- d'analyses de terrain et d'analyse de photographies aériennes actuelles ou passées

- de la cartographie du Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2023 (zones de cultures déclarées par les exploitants agricoles)

- des besoins d'urbanisation en extension de formes urbaines identifiées par le PLU

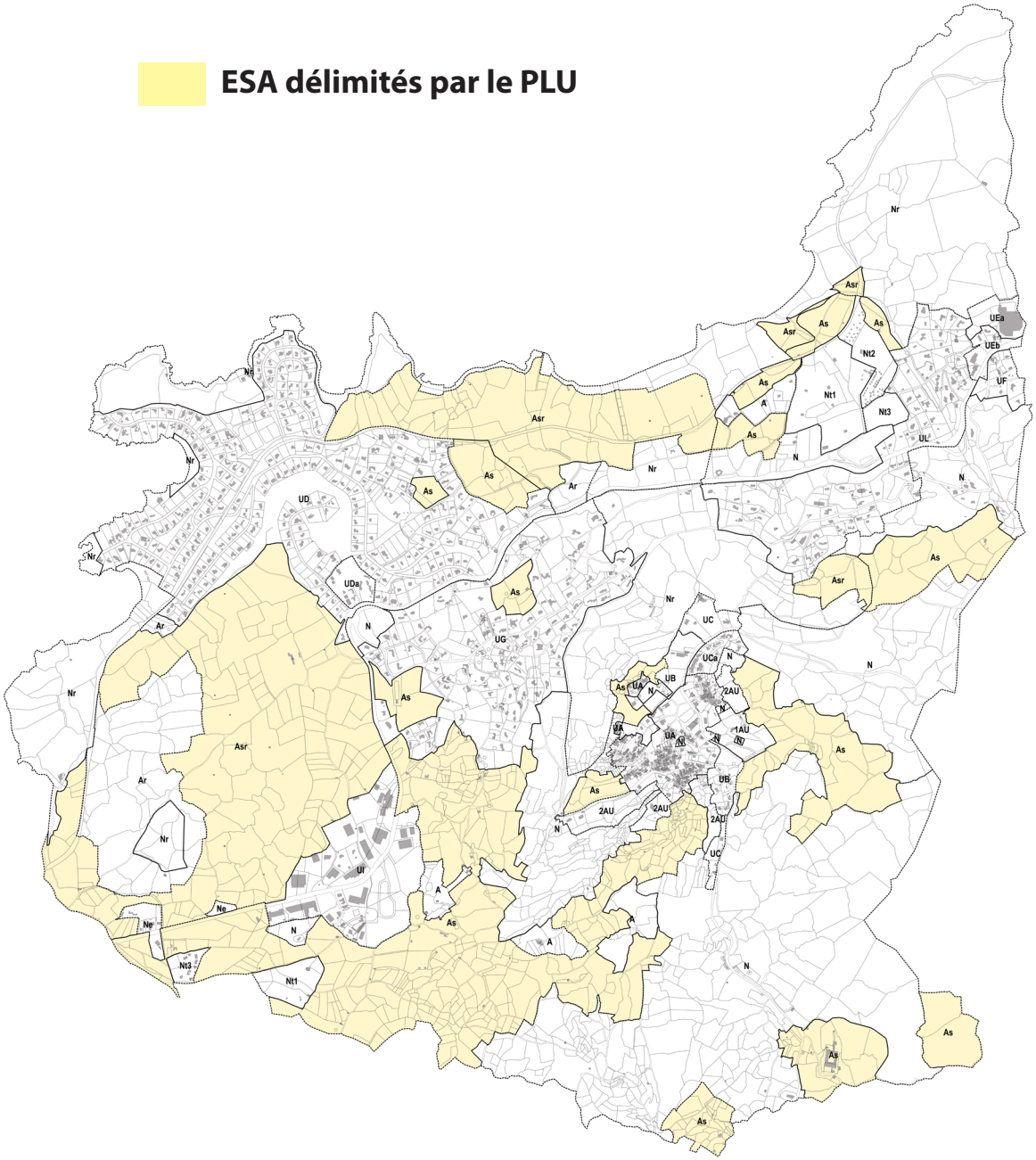
- d'une approche géographique et territoriale globale visant à identifier et à délimiter des entités spatialement homogènes et cohérentes

- de la cartographie établie au travers de l'étude «Éléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral (ZASP) de la Corse» réalisée entre 1975 et 1981 par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG)

- de la cartographie des pentes

- d'une soustraction dans la délimitation des ESA des surfaces faisant l'objet d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC) en application des dispositions de l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme.

Cette délimitation se traduit par une superficie totale d'Espaces Stratégiques Agricoles de 312,58 hectares, soit 51,58 hectares supplémentaires par rapport à la ventilation par commune définie



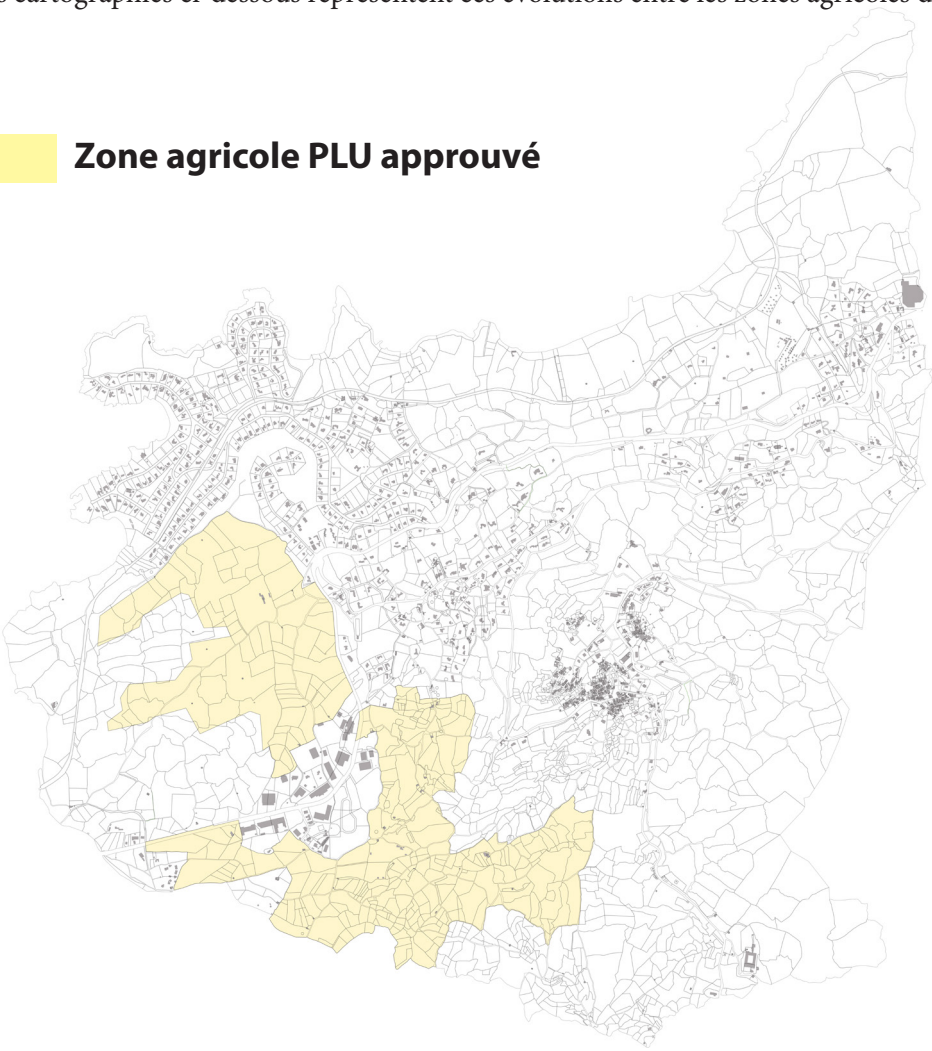
3. Analyses territoriales et spatiales

pour Corbara par le PADDUC modifié en 2020.

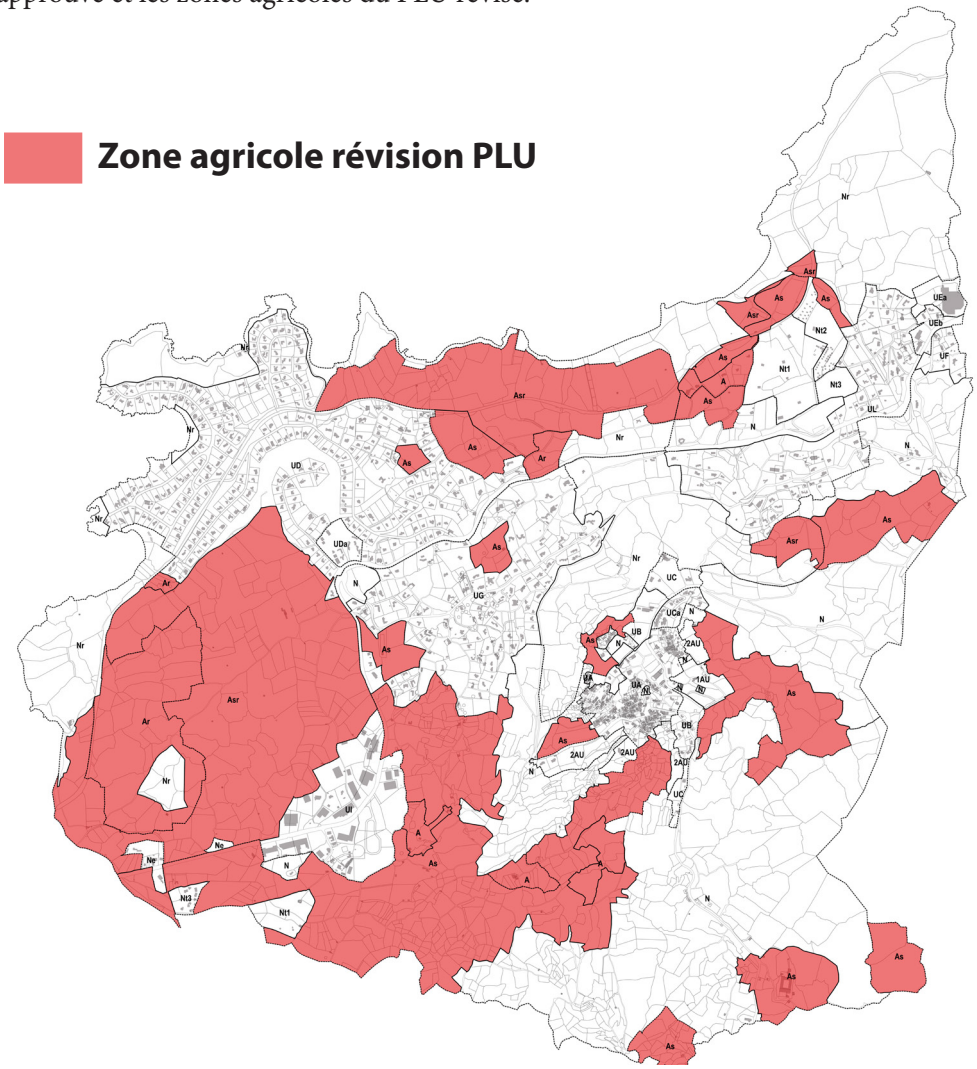
Ces reclassements en ESA se font sur des espaces auparavant classés dans le PLU approuvé en zone naturelle ou en zone à urbaniser 1AU ou 2AU sur la partie littorale.
Ils se traduisent par une augmentation très significative de la superficie totale des zones agricoles, ces dernières passant de 148,12 hectares dans le PLU approuvé à 356,30 hectares dans le PLU révisé (soit une augmentation de 208,18 hectares, soit +140,54%).

Les cartographies ci-dessous représentent ces évolutions entre les zones agricoles du PLU approuvé et les zones agricoles du PLU révisé.

Zone agricole PLU approuvé



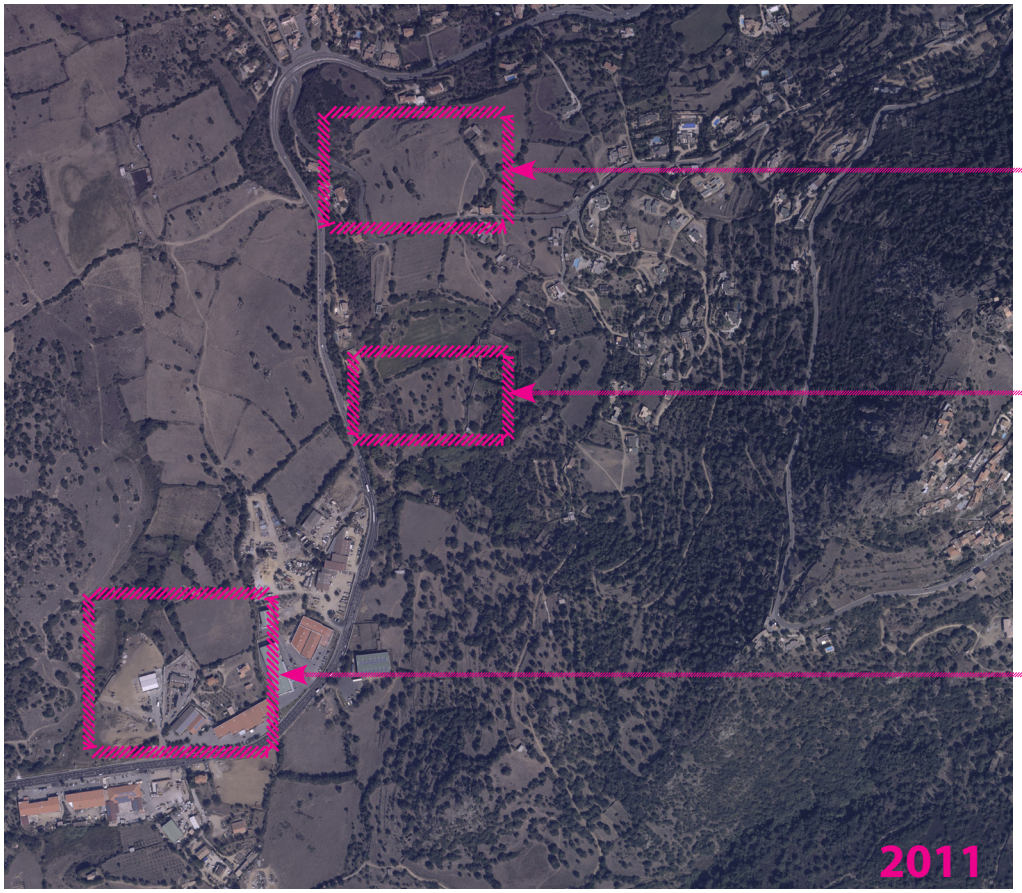
Zone agricole révision PLU

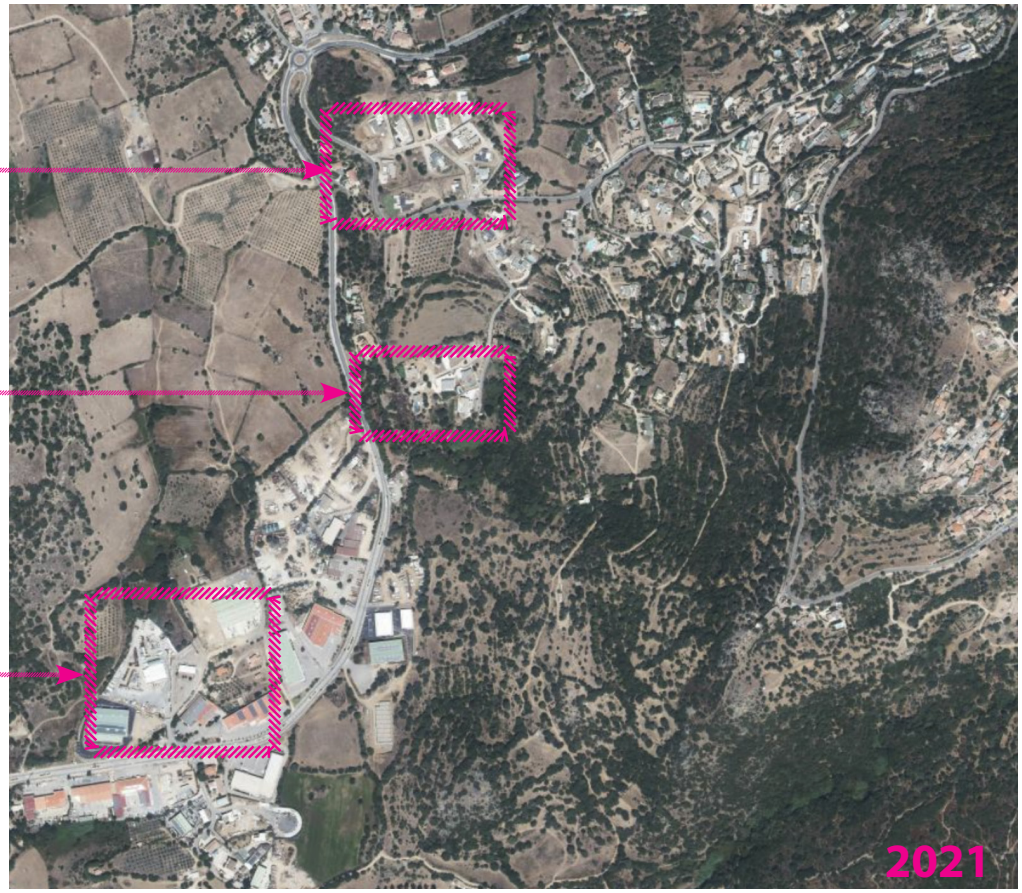


3. Analyses territoriales et spatiales

3.11. La consommation d'espace.

Dans la perspective de déclinaison à l'échelle communale des objectifs de modération de la consommation d'espace assignés par la loi «Climat et Résilience» d'août 2021, il a été procédé à une analyse fine de la consommation d'espace au cours des dix dernières années de référence.
Il a ainsi dans un premier temps été procédé à une analyse comparative de deux photographies aériennes de références, celle de 2011 et celle de 2021.
Cette analyse comparative permet, quartier par quartier et parcelle par parcelle, d'apprécier l'évolution de la consommation d'espace sur un pas de temps de référence de 10 ans (cf exemples ci-dessous).
Cette analyse de photo-interprétation a été complétée par une analyse de l'ensemble des permis de construire accordés pour de nouvelles constructions au cours de la même période 2011-2021.





3. Analyses territoriales et spatiales

Sur la base de l'analyse précédemment décrite (photos aériennes & permis de construire) a été établie la cartographie reproduite ci-contre, cartographie sur laquelle sont localisées les parcelles ayant fait l'objet d'une évolution sur la période 2011-2021.

Cette cartographie met en exergue :

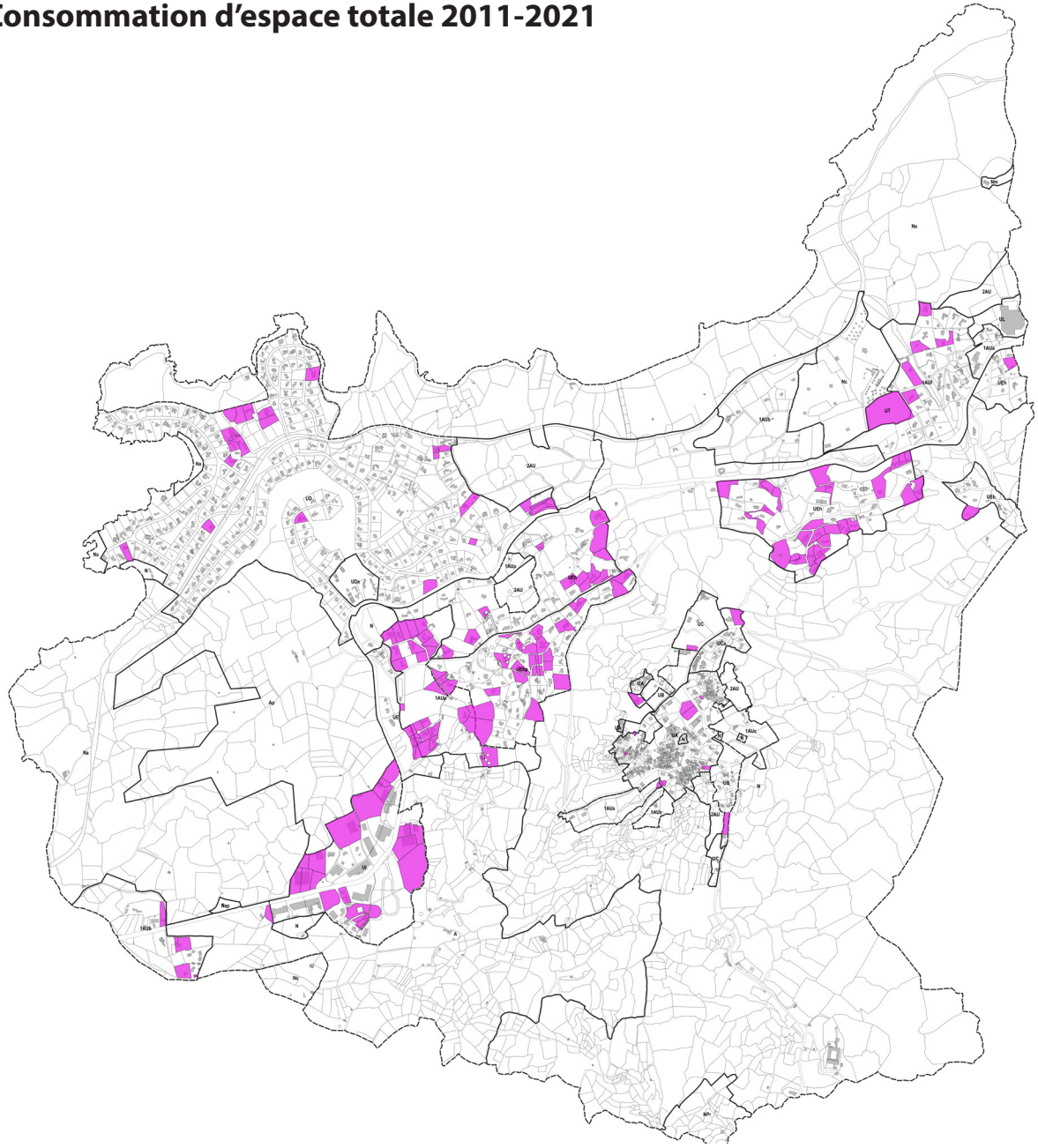
- une consommation totale de 35,74 hectares sur dix ans, soit un rythme moyen de consommation de 3,57 hectares par an

- une consommation qui s'est opérée en très grande majorité sur les espaces de piémont et très marginalement sur le village, poursuivant ainsi la tendance observée sur les dernières décennies

- une consommation qui s'est opérée majoritairement sur les espaces résidentiels de Carbunaghja et d'Acqua Niella, et plus secondairement sur la marine de Davia et le secteur de Fogata

- une importante consommation en lien avec le développement de la zone d'activités commerciales et artisanales de San Cipriano

Consommation d'espace totale 2011-2021



3. Analyses territoriales et spatiales

La consommation de 35,47 hectares cartographiée page précédente intègre l'ensemble des évolutions constatées sur la période 2011-2021 avec donc :
- une consommation en densification de l'enveloppe urbaine pré-existante
- une consommation en extension de cette enveloppe urbaine pré-existante

Cette dernière caractérise la consommation des Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF) au sens de la loi Climat et Résilience et de ses décrets d'application.

Cette consommation est représentée cartographiquement ci-contre et fait apparaître la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine pré-existante en 2011.

Cette cartographie met en exergue :

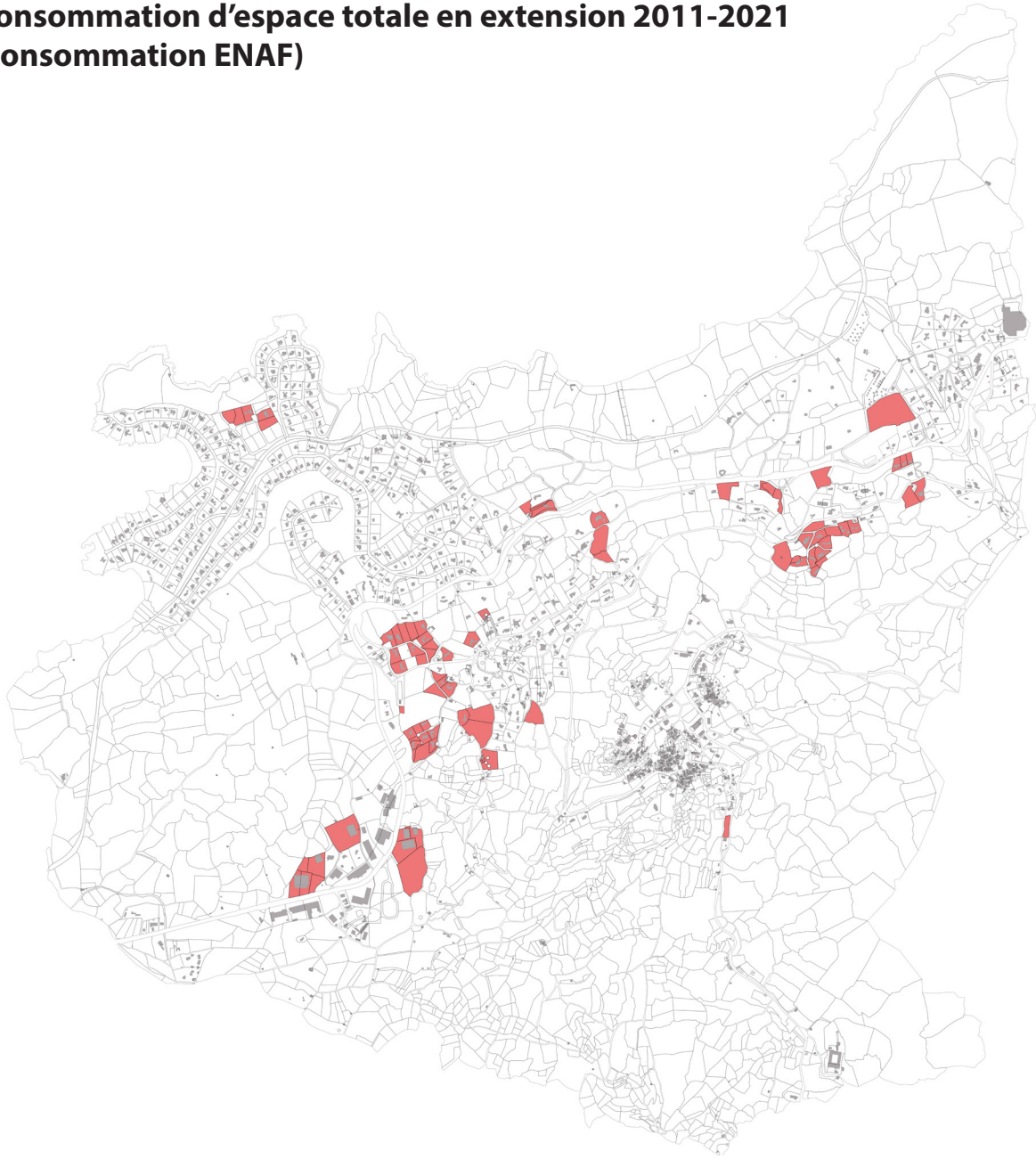
- une consommation totale de 22,4 hectares sur dix ans, soit un rythme moyen de consommation de 2,24 hectares par an. Près des deux tiers (62,7%) de la consommation foncière de la décennie 2011-2021 s'est opérée en extension de l'enveloppe urbaine, au détriment donc d'espaces auparavant naturels, agricoles ou forestiers.

- une confirmation d'une consommation qui s'est opérée en très grande majorité sur les espaces de piémont et très marginalement sur le village, poursuivant ainsi la tendance observée sur les dernières décennies

- une confirmation d'une consommation qui s'est opérée majoritairement sur les espaces résidentiels de Carbunaghja et d'Acqua Niella, et plus secondairement sur la marine de Davia et le secteur de Fogata

- une confirmation d'une importante consommation en lien avec le développement de la zone d'activités commerciales et artisanales de San Cipriano

Consommation d'espace totale en extension 2011-2021 (consommation ENAF)



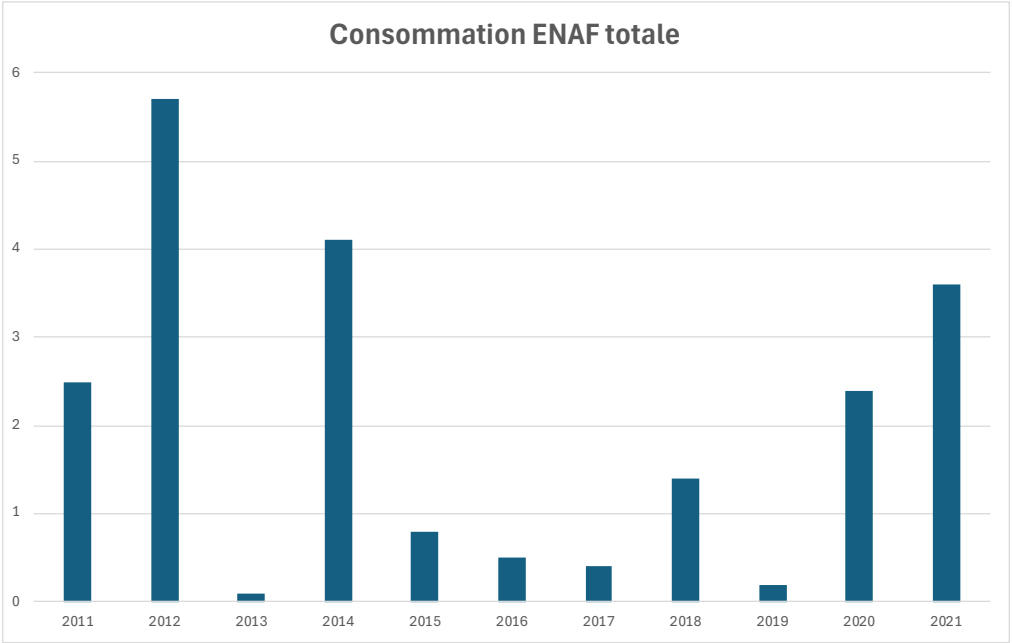
3. Analyses territoriales et spatiales

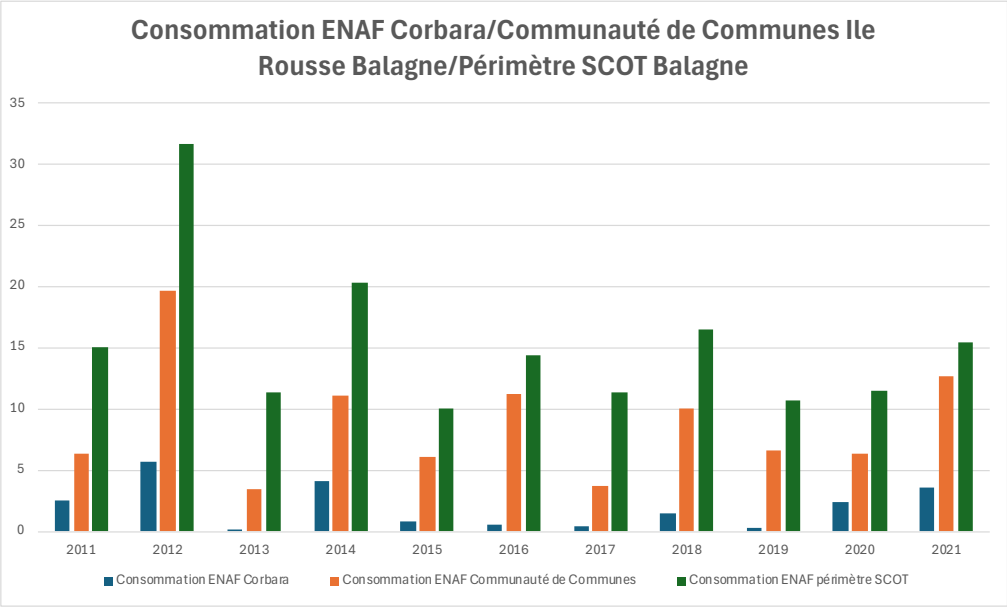
Les données exposées ci-avant sont confirmées par la statistique officielle de l'intelligence artificielle du portail national de l'artificialisation des sols (https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/81285f91fb774d3586b4b5dc2a9f5e6b) qui fait apparaître en août 2024 pour la commune de Corbara (graphiques ci-contre) :

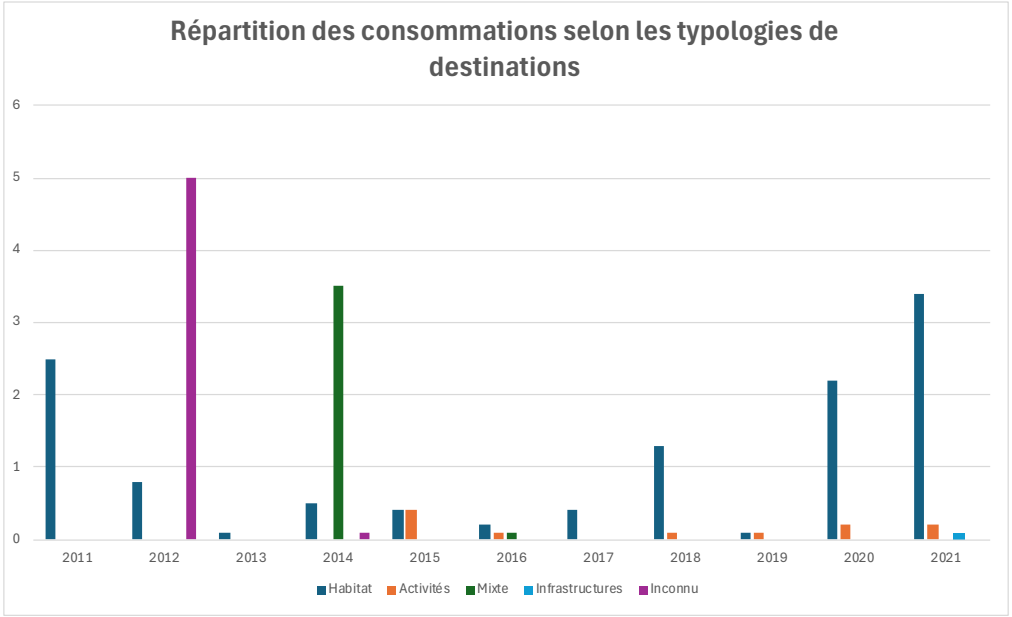
- une consommation totale d'ENAF de 21,7 hectares, avec d'importantes variations inter-annuelles.

- une consommation d'ENAF qui s'est opérée en premier lieu pour les besoins de l'habitat (11,9 ha, soit 54,6%), en deuxième lieu pour une destination «inconnue» (5,1 ha, soit 23,4%), en troisième lieu pour une destination «mixte» (3,6 ha, soit 16,5%), en quatrième lieu pour une destination «activités» (1,1 ha, soit 5%).

Une mise en perspective par rapport à l'échelle supra-communale (graphique ci-dessous) fait apparaître que sur la période 2011-2021 la consommation d'ENAF sur la commune de Corbara a représenté 22,3% de la consommation totale à l'échelle de la Communauté de Communes Ile Rousse Balagne (97,4 ha) et 12,9% de la consommation totale à l'échelle du périmètre de SCOT (168,4 ha)







3. Analyses territoriales et spatiales

3.12. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Pour analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, les quatre grandes typologies urbaines que l'on peut recenser sur la commune (le centre villageois et sa première périphérie - le secteur de Davia - les Secteurs déjà Urbanisés de Fogata, Acqua Niella et Carbunaghja - l'agglomération économique de San Cipriano) ont été analysés sous le prisme croisé de critères incitatifs à la densification/mutation et de critères limitatifs à la densification/mutation.

Ces analyses sont synthétisées dans les tableaux planches suivantes.

Les critères incitatifs sont nombreux et diversifiés : importance fonctionnelle à l'échelle de la commune, densité et compacité du bâti, unité architecturale, organisation du bâti, structuration de la trame urbaine par l'espace public, fonctions de centralité (lieu de vie & lieu d'emploi), présence d'équipements publics structurants, présence de commerces et de services, proportion d'habitat à l'échelle de la commune, diversité des typologies d'habitat, consommation foncière de l'habitat économe, croissance du parc de logements et attractivité résidentielle, niveau de desserte viaire, raccordement à l'assainissement collectif, disponibilités foncières résiduelles.
Chacun de ces critères a été noté pour chacune des typologies urbaines sur une échelle de 1 à 5 : critère très incitatif (5 points), critère incitatif (4 points), critère moyennement incitatif (3 points), critère peu favorable (2 points), critère défavorable (1 point).

Il ressort de l'analyse des critères incitatifs à la densification/mutation :
- que la typologie urbaine du centre villageois et de sa première périphérie est celle qui présente le plus de potentialités de densification/mutation du fait de sa fonction de centralité, de la présence d'équipements structurants, d'une diversité des typologies bâties, d'une consommation foncière économe, d'une bonne structuration urbaine, etc....
- qu'au sein des espaces d'habitat pavillonnaires (secteur de Davia et SDU de Fogata, d'Acqua Niella et de Carbunaghja), le secteur de Davia est celui qui offre le plus de potentialités. Cette situation s'explique aisément par le fait que ce secteur réalisé en grande partie sous forme d'opérations d'aménagements (lotissement, permis d'aménager) est sensiblement mieux structuré que les autres secteurs d'habitat pavillonnaires essentiellement édifiés «au coup par coup».
- que l'agglomération économique de San Cipriano offre également, dans une logique spécifique de confortement de l'activité économique, des opportunités de densification significatives.

L'analyse des opportunités de densification/mutation des espaces bâtis est également complétée par une analyse des critères limitatifs toujours sur la base de différents critères d'analyses : la desserte viaire, la consommation foncière du développement urbain et son incidence sur l'étalement urbain, la sensibilité paysagère/environnementale/patrimoniale, l'acceptabilité sociale d'une évolution de la forme urbaine et de la densification, les risques de surdensifications non maîtrisées (par divisions foncières notamment). Là aussi, chacun des critères a été noté pour chacune des typologies urbaines sur une échelle de 1 à 5, mais dans une logique inversée par rapport à la notation des critères incitatifs : critère très limitatif (5 points), critère limitatif (4 points), critère moyennement limitatif (3 points), critère favorable (2 points), critère incitatif (1 point).

Il ressort de l'analyse des critères limitatifs à la densification/mutation :
- que les espaces résidentiels (Davia & SDU de Fogata, d'Acqua Niella et de Carbunaghja) sont les typologies qui cumulent le plus de critères limitatifs, du fait notamment d'un développement urbain qui s'y traduit par une importante consommation foncière et un étalement urbain (confirmé par l'analyse de la consommation d'espace au cours des dernières années, cf chapitre 3.11) et des risques de surdensification par divisions foncières
- que les typologies urbaines du centre villageois et de l'agglomération économique de San Cipriano comptent le moins grand nombre de critères limitatifs, ces typologies étant déjà des espaces de densité (densité d'habitat sur le village et densité d'activités sur San Cipriano)

La synthèse s'obtient par la soustraction des critères limitatifs aux critères incitatifs et fait apparaître que les secteurs présentant le plus de capacité de densification/mutation sont le village et l'agglomération économique de San Cipriano.

3. Analyses territoriales et spatiales

CRITÈRES INCITATIFS DENSIFICATION & MUTATION	Centre villageois & première périphérie	Davia	SDU de Fogata, Acqua Niella, Carbunaghja	Agglomération économique de San Cipriano
Importance fonctionnelle à l'échelle de la commune	*****	***	***	*****
Densité et compacité du bâti	*****	***	**	*****
Unité architecturale du bâti (formes, couleurs, etc...)	*****	***	***	**
Organisation du bâti : homogénéité du découpage parcellaire, implantation du bâti	*****	****	**	****
Structuration de la trame urbaine par l'espace public	*****	***	*	**
Fonction de centralité (lieu de vie / lieu d'emploi)	*****	***	**	*****
Équipements publics structurants (administratifs, scolaires, sportifs)	*****	*	*	*
Commerces et services	***	*	*	*****
Proportion d'habitat à l'échelle de la commune	***	****	***	*
Diversité des typologies d'habitat	****	**	**	*
Consommation foncière de l'habitat économe	*****	**	**	*
Croissance du parc de logements au cours des dernières années, attractivité résidentielle, croissance démographique	**	****	****	*
Niveau de desserte viaire, accessibilité et circulation	*****	****	**	*****
Raccordement à l'assainissement collectif	*****	*****	*****	*****
Disponibilités foncières résiduelles	***	***	***	***
TOTAL	**65**	**45**	**36**	**46**

***** *Très incitatif*
**** *Incitatif*
*** *Moyennement incitatif*
** *Peu favorable*
* *Défavorable*

3. Analyses territoriales et spatiales

CRITÈRES LIMITATIFS DENSIFICATION & MUTATION	Centre villageois & première périphérie	Davia	SDU de Fogata, Acqua Niella, Carbunaghja	Agglomération économique de San Cipriano
Desserte viaire	**	**	*****	**
Consommation foncière / étalement urbain	*	****	****	***
Sensibilité paysagère / environnementale / patrimoniale	***	***	***	***
Acceptabilité sociale des évolutions	**	*****	*****	*
Risque de surdensification non maîtrisée (divisions foncières)	**	*****	*****	**
TOTAL	**10**	**19**	**22**	**11**

***** *Très limitatif*
**** *Limitatif*
*** *Moyennement limitatif*
** *Favorable*
* *Incitatif*

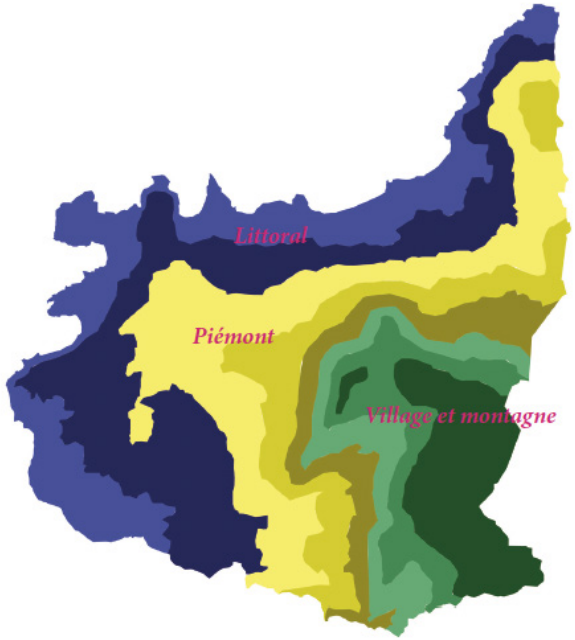
Synthèse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis				
	Centre villageois & première périphérie	Davia	SDU de Fogata, Acqua Niella, Carbunaghja	Agglomération économique de San Cipriano
A/ Critères incitatifs	65	45	36	46
B/ Critères limitatifs	10	19	22	11
SYNTHÈSE (A-B)	**55**	**26**	**14**	**35**

4. État initial de l'environnement

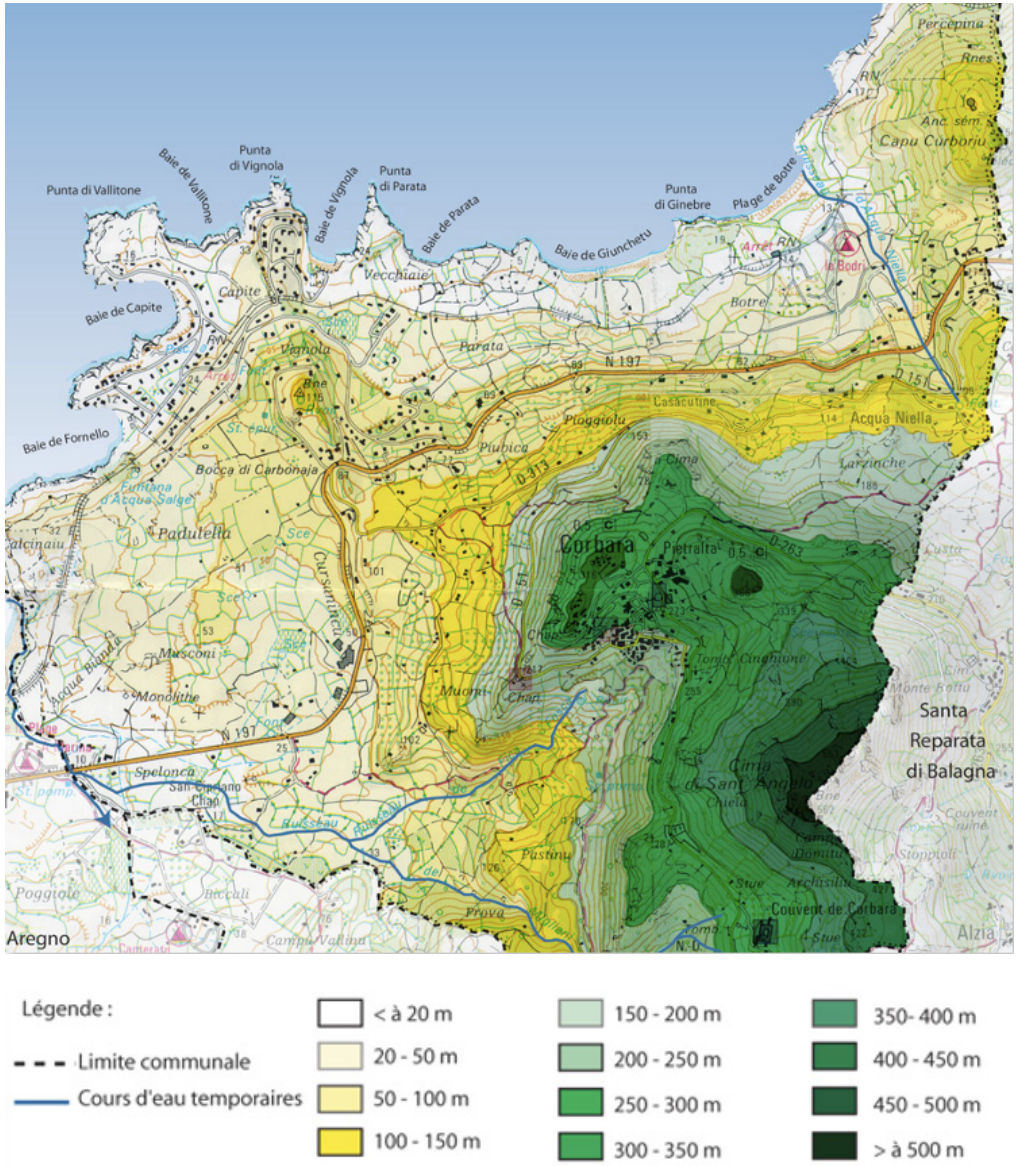
4.1. La topographie.

La topographie est un élément éminemment structurant dans l'organisation territoriale de la commune de Corbara.

La limite Est de la commune est constituée par la ligne de crête de la Cima San Angelo (altitude 562 m) et du Monte Rottu (altitude 430 m) qui rejoint vers le Nord le promontoire de Percepina que domine le Sémaphore de l'Ile Rousse (altitude 140 m).
Ce massif de San Angelo forme le piémont du massif de la Balagne ainsi qu'une dorsale d'Est en Ouest, derrière laquelle s'est installé le village perché de Corbara. Ce massif présente un ensemble de pentes plus ou moins homogènes tournées vers le Nord, vers la mer.
La Cima se trouve en contrebas des premiers abords du village de Corbara. Le village est caché par la Cima lorsqu'on le cherche à partir du littoral. La pointe de Corbara (altitude 366 m) au-dessus du village, le cache également.
Le massif de Percepina forme une dorsale Nord-Sud, avec des pentes homogènes tournées vers l'Ouest et la partie plane du littoral. Il sépare Corbara d'Ile Rousse.
Le quartier des Paillers (caractéristiques avec ses terrasses en pierres sèches) s'étale sur des pentes d'orientation Sud-Ouest tournée vers Algajola et la plaine d'Aregno. Les massifs ont des versants présentant un ensemble de pentes plus ou moins fortes qui convergent vers la partie littorale et la mer, en formant en quelque sorte un « cirque ».



Cette topographie identifie les trois entités du littoral, du piémont et du village/ montagne qui couvrent chacune schématiquement un tiers de la superficie communale.



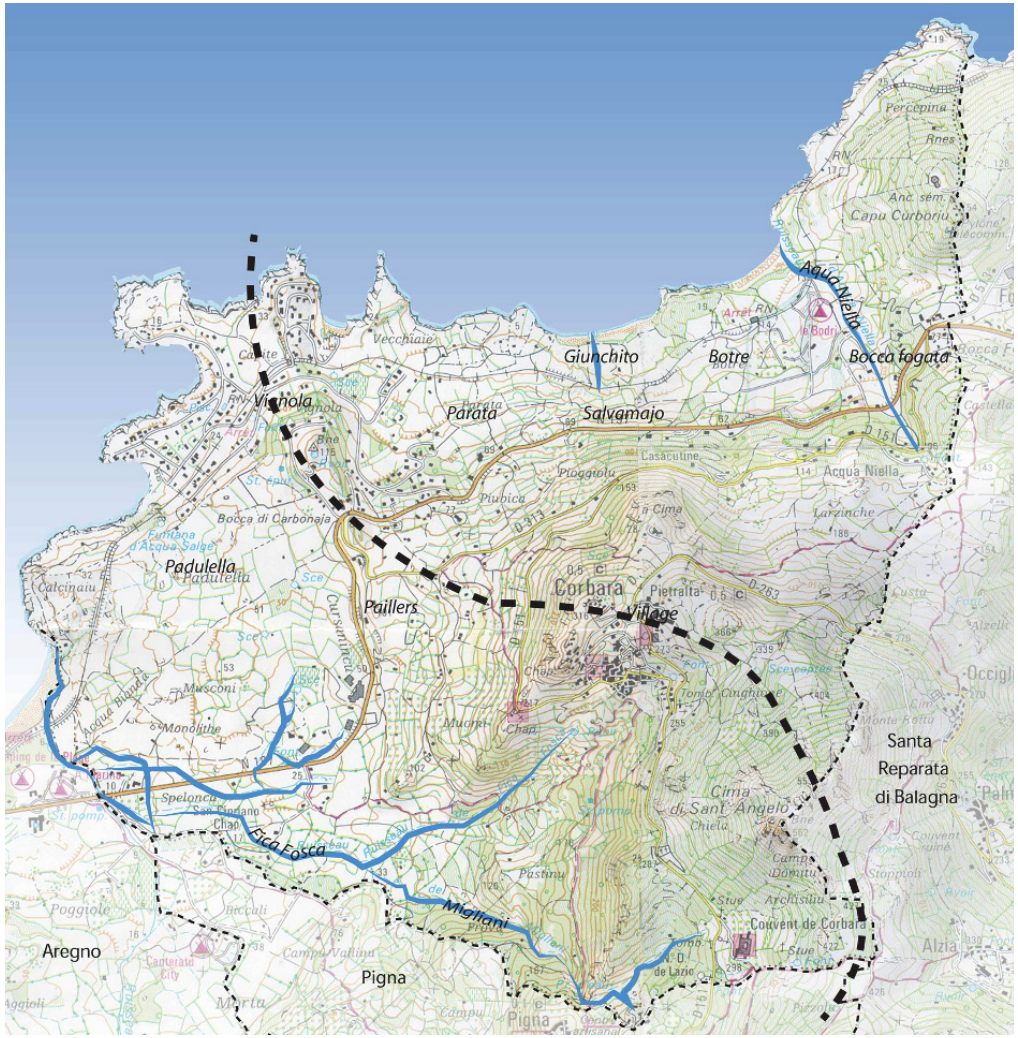
4. État initial de l'environnement

4.2. L'hydrologie.

La structuration topographique conditionne très étroitement la structuration du réseau hydrologique communal avec deux bassins versants distincts :

- un bassin versant Nord principalement organisé autour du vallon d'Acqua Niella, aux écoulements sporadiques

- un bassin versant Sud formé par les ruisseaux de Fica Fosca et Migliani situé au Sud-Ouest de la commune qui rejoignent vers l'Ouest le grand bassin versant du ruisseau de Teghiela qui draine la vaste plaine d'Aregno



4. État initial de l'environnement

4.3. Le climat.

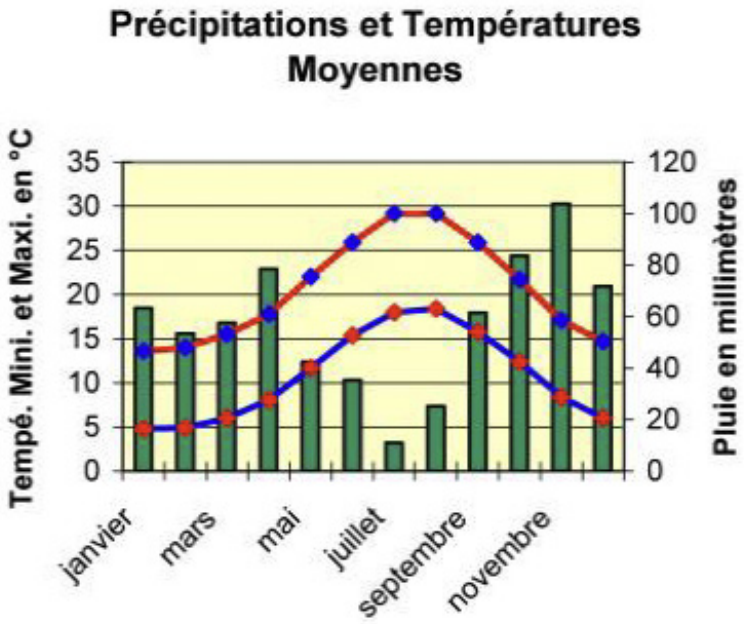
La commune de Corbara est caractérisée par un climat de type méditerranéen avec des températures douces et ne présentant qu'une faible amplitude thermique saisonnière, une sécheresse estivale prononcée et des précipitations modérées.

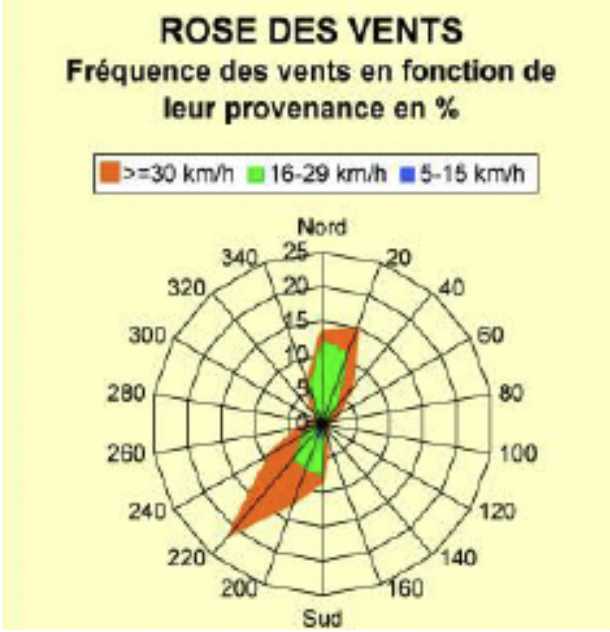
Le climat est marqué par une certaine irrégularité des précipitations qui sont la plupart du temps automnales et printanières. Elles peuvent se manifester sous forme orageuse et sont donc fréquemment subites, violentes et abondantes. Du mois de mai au mois de septembre les étés sont chauds et secs, et on enregistre durant cette période moins de 30% des précipitations totales annuelles.

Les températures sont douces et sont comprises entre 9°C en moyenne l'hiver, et 20°C l'été. Les étés sont chauds et secs et y succèdent des hivers humides et relativement doux.

A la station météorologique de Calvi, la durée d'insolation moyenne annuelle calculée sur 10 ans est de 2 666 heures dont 128,9 jours avec une fraction d'insolation supérieure à 80 %.

Les vents dominants sont de secteur Ouest/Nord-Ouest (Maestrale) ou Sud/Sud-Ouest (Libecciu) et dans une moindre mesure Nord-Est (Grecale). Ils sont sur ce secteur de la Balagne fréquents et souvent violents ce qui contribue à l'effet sécheresse et accentue le risque feu de forêt.





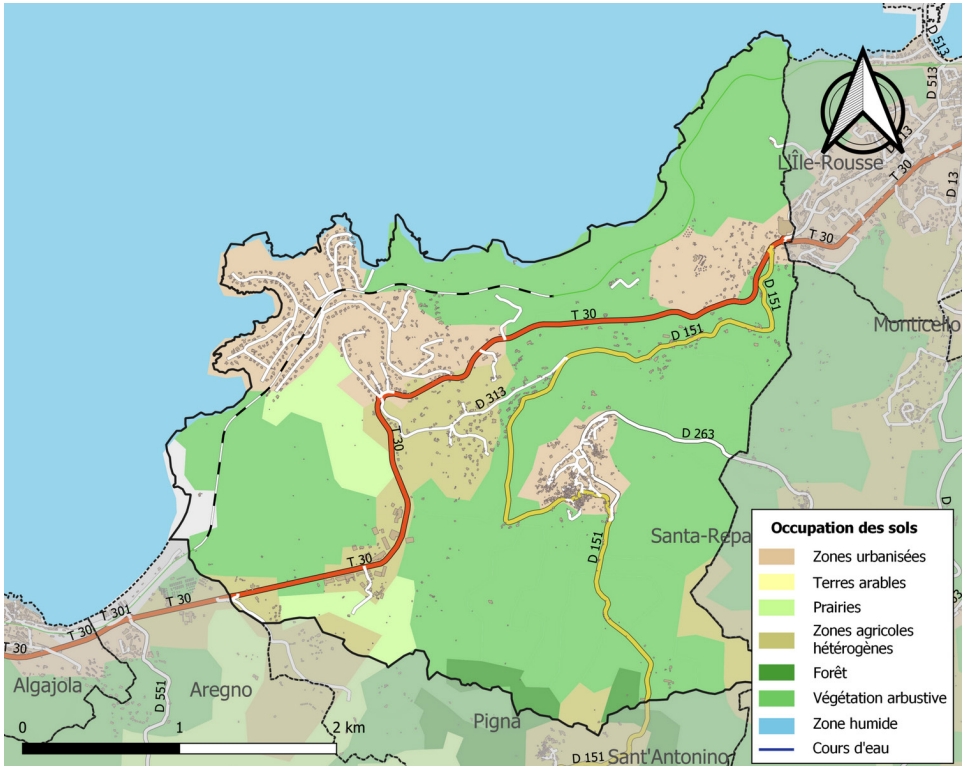
4. État initial de l'environnement

4.4. L'occupation du sol.

La commune est composée d'unités paysagères variées et présente de forts contrastes d'occupation du sol.

La cartographie ci-dessous à gauche représente la cartographie de l'occupation des sols issue de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC) et témoigne de l'importance et de la stabilité des forêts et milieux semi-naturels (66 % en 2018, une proportion quasiment identique à celle de 1990 puisqu'elle était alors de 66,3 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (63,6 %), zones urbanisées (17,1 %), zones agricoles hétérogènes (10,6 %), prairies (5,2 %), forêts (1,6 %), eaux maritimes (1,1 %), espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation (0,8 %).

La cartographie ci-dessous à droite est issue de l'Atlas de la Biodiversité Communale (réalisé en 2020 par le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement Corte Centre Corse - CPIE A Rinascita- en partenariat avec l'Agence Française pour la Biodiversité) et présente une version plus détaillée et plus précise de l'occupation du sol avec des formations arbustives et sous-arbrisseaux prédominantes sur les secteurs de montagne, et des formations herbacées et des peuplements de feuillus qui se concentrent davantage sur les secteurs de piémont et de plaine littorale. A noter également l'importance des peuplements mixtes au sein des espaces urbanisés ou artificialisés (secteur de Davia, camping de Bodri, etc...).



4. État initial de l'environnement

4.5. Les périmètres d'inventaire du patrimoine naturel.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I qui correspondent à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique

- Les ZNIEFF de type II qui correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune de Corbara recense deux périmètres de ZNIEFF sur son territoire, une ZNIEFF de type I « Dunes et pointes rocheuses de Botre et Giunchetu » et une ZNIEFF de type II « Oliveraies et boisements des collines de Balagne ». Ces périmètres sont reportés ci-contre.

4.5.1. La ZNIEFF des dunes et pointes rocheuses de Botre et de Giunchetu

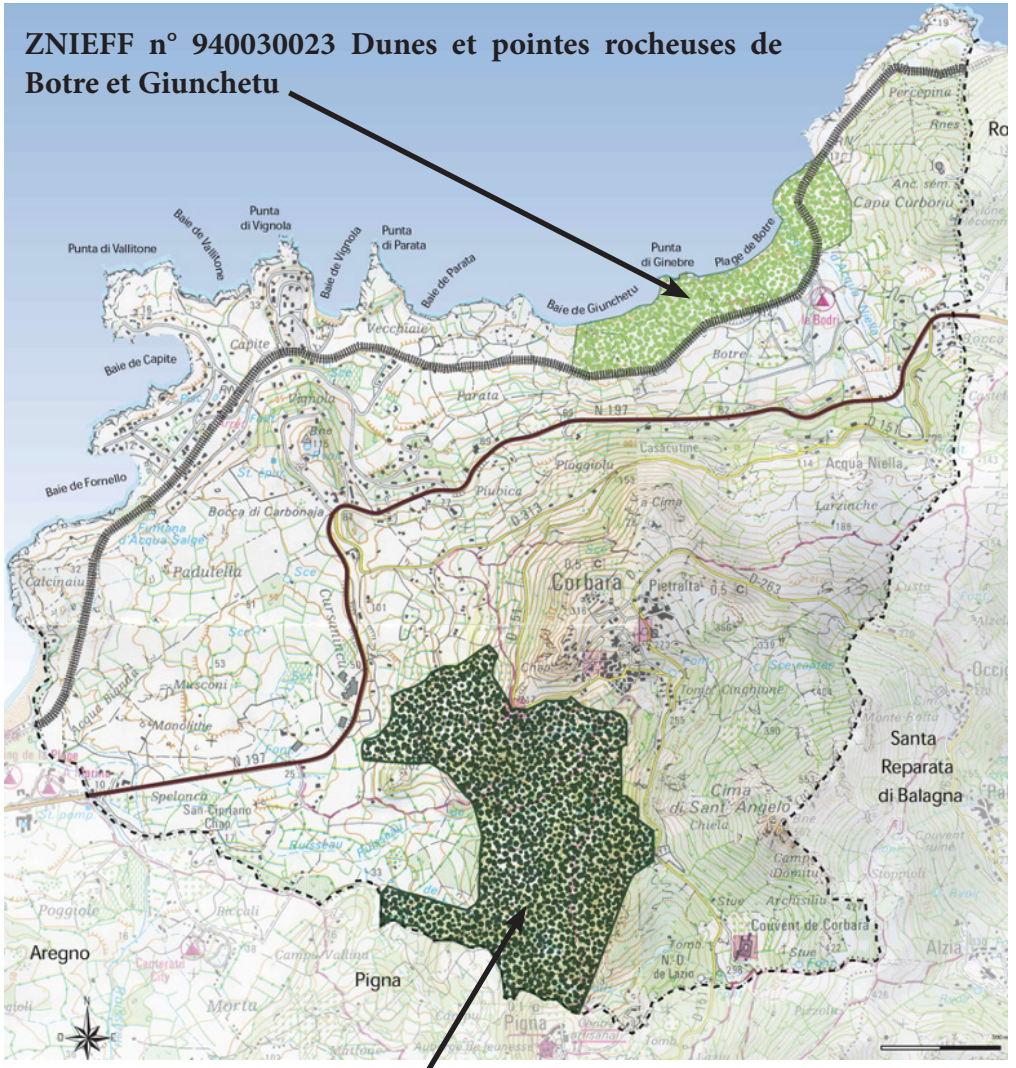
La ZNIEFF des dunes et pointes rocheuses de Botre et de Giunchetu se localise entre le Capu Curboriu et la Punta di Parata. Le site est constitué d'une partie de la pointe du sémaphore et des deux plages : Botre et Giunchetu, séparées par un petit monticule granitique : la Punta di Ginebre.

Les formations végétales visibles au niveau des plages de Botre et de Giunchetu sont quasiment identiques, avec, de la mer vers l'intérieur des terres :

- des formations herbacées des dunes ;

- un fourré littoral à genévriers à gros fruits côté mer, comportant une forte dominante d'oliviers côté terre ;

- des prairies aujourd'hui plus ou moins à l'abandon à inule visqueuse et asphodèle.



4. État initial de l'environnement

On trouve également, ponctuellement quelques tamaris et de petits peuplements de canne de Provence au niveau du ruisseau d'Acqua Niella ou de suintements d'eau douce. Les pointes rocheuses portent les dunes anciennes, ocres, colonisées par des fourrés à genévriers à gros fruits, à lentisques et à oliviers, qui remontent assez haut au niveau de la colline du sémaphore (environ 40 m).
Les trouées dans le fourré sont colonisées par un groupement à raisin de mer, des cistaies et des pelouses à thérophytes.

La création d'une ZNIEFF de type 1 sur le site de Botre-Giunchetu se justifie par la présence de formations géomorphologiques peu fréquentes en Corse. Il s'agit :

- de dunes anciennes ocres, plaquées sur le substratum rocheux au niveau du Capu Curboriu et de la Punta di Ginebre,

- et de dunes plus récentes relativement hautes sur la plage de Botre et beaucoup plus basses sur la plage de Giunchetu.

Ces formations dunaires portent des fourrés littoraux à genévriers à gros fruits (habitat déterminant et prioritaire), en voie de régression dans toute leur aire de répartition et donc d'un grand intérêt patrimonial. La présence du raisin de mer (Ephedra distachya), espèce déterminante, bien qu'importante dans le secteur, mais très localisée en Corse, justifie également le classement en ZNIEFF.

4. État initial de l'environnement

4.5.2. La ZNIEFF des oliveraies et boisements des collines de Balagne

La ZNIEFF des oliveraies et boisements des collines de Balagne est divisée en plusieurs unités réparties dans les principales vallées de la Balagne. Elle recouvre une vaste superficie (1958 hectares) répartie sur plusieurs communes (carte ci-contre).

Les différentes unités représentent les vestiges de l'ancien paysage arboré qui recouvrait la Balagne.

Dans ce secteur en cours de mutation, on distingue les principaux types de formations végétales :

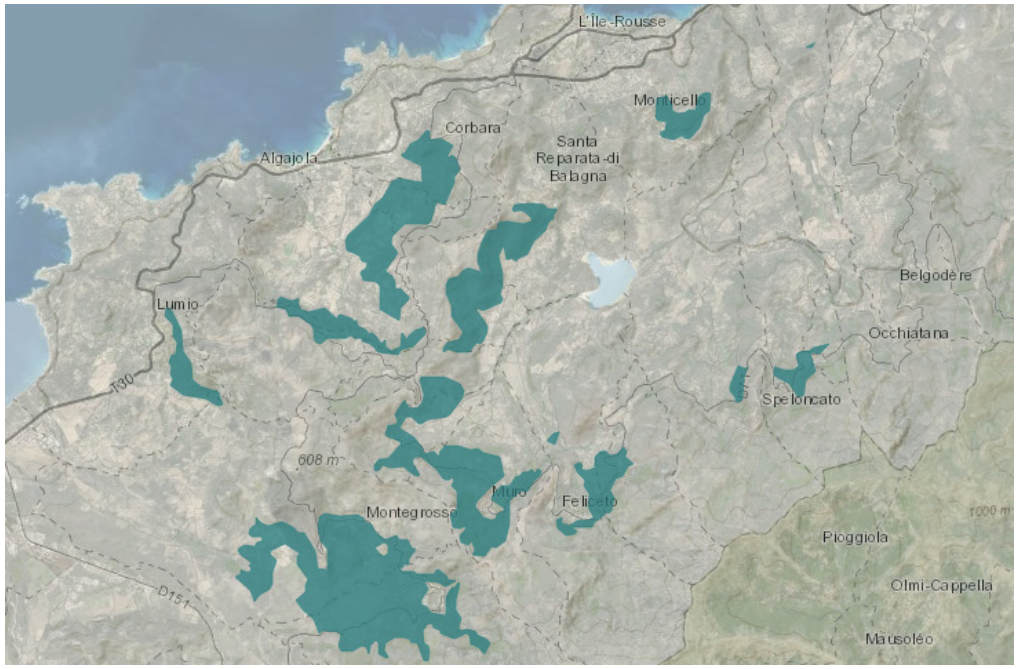
- les anciennes oliveraies pour la plupart abandonnées, où l'on peut voir des arbres multiséculaires aux dimensions remarquables ;

- les chênaies pubescentes qui se développent sur d'anciennes terrasses ;

- des bosquets ou des taillis de chênes verts qui s'établissent sur les adrets et les côtes rocheuses ;

- quelques châtaigneraies plantées dans les vallons humides qui descendent de la montagne.

A partir des années 50, les premiers grands incendies de Balagne ont commencé à morceler les oliveraies de Balagne et sur de vastes secteurs, l'olivier se rencontre sous la forme de rejets de souche après le feu. En revanche sur les sites les moins exposés, on assiste parallèlement à une dynamique forestière de reconquête du milieu par les chênaies.



4. État initial de l'environnement

4.6. Les propriétés du Conservatoire du Littoral.

Le Conservatoire du littoral, appelé aussi le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (CELRL), est un établissement public administratif national français créé en 1975.

Établissement membre de l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN), il n'a pas d'équivalent dans d'autres pays. Il assure la protection de 200.000 hectares sur plus de 750 sites, représentant environ 1 600 km de rivages maritimes, soit 15 % du linéaire côtier.

Son objectif est d'acquérir un tiers du littoral français afin qu'il ne soit pas construit ou artificialisé. Il peut acquérir des terrains situés sur le littoral mais aussi sur le domaine public maritime depuis 2002, les zones humides des départements côtiers depuis 2005, les estuaires, le domaine public fluvial et les lacs depuis 2009.

Sur la commune de Corbara le conservatoire du littoral est aujourd'hui propriétaire de 25,83 hectares représentés ci-contre en hachuré vert.

La composition particulière de ce site du conservatoire du littoral, en parcelles disjointes, ne permet pas une gestion satisfaisante de l'espace.

Le conservatoire a toutefois déjà réalisé plusieurs actions pour conserver les habitats, la faune et la flore du site : convention avec un agriculteur, plantation de genévriers à gros fruits, aménagement des sentiers littoraux, installation de platelage bois pour ne pas perturber le milieu naturel marécageux, installation de ganivelles sur les dunes…

4. État initial de l'environnement

4.7. Les milieux.

De par ses caractéristiques physiques, la commune de Corbara se compose d'une grande diversité de milieux aux caractéristiques bien spécifiques. Le présent chapitre présente une caractérisation de ces milieux issue de l'Atlas de la Biodiversité Communale.

4.7.1. Le littoral.

Le littoral de Corbara est constitué pour partie de petites baies sableuses situées entre des caps rocheux et pour partie d'un littoral rocheux. En arrière des anses sableuses se sont développées des zones agricoles.
En 1950-1965, le littoral de la commune de Corbara était un espace naturel très peu urbanisé. L'urbanisation de cet espace a été croissante et il accueille aujourd'hui des espaces urbanisés et des espaces de forte fréquentation touristique. Ces évolutions ont façonné une nouvelle image de Corbara, autrefois regroupée au sein du village et aujourd'hui ouverte sur le littoral.

4.7.1.1. Les plages et les dunes

Botre est composée d'une plage aérienne, d'une dune parabolique mobile avec des espèces telles que le chiendent des sables, le silène de Corse, la roquette de mer et quelques massifs d'oyat. Plus en arrière, une dune ancienne fixée est recouverte d'un maquis à lentisque (dune boisée). Dans la partie Nord-Est est présente une dune colonisée par un massif à genévrier à gros fruits. Le substrat granitique est visible dû à une érosion du sable. Celle-ci ayant perdu son contact avec le sable de la plage est devenue une dune perchée. La baie de Giunchettu est limitée à l'Est par la Punta di Ginèbre en partie recouverte de sable dunaire formant une dune perchée avec du maquis à genévrier à gros fruits et à l'Ouest par le site de Percepina. En arrière de la plage le site comprend une dune boisée recouverte d'un maquis à lentisque et genévrier à gros fruits. Elle est parfois directement au contact de la plage aérienne et est fragmentée en deux par un chemin d'accès à la plage. Quelques cordons de dunes mobiles sont présents avec du chiendent de mer, des oyats et du jonc dans une dépression.

4.7.1.2. Les rochers littoraux

La végétation des rochers siliceux littoraux est composée de criste marine et de limonium. Ces espèces constituent une végétation aéro-haline (soumise aux embruns) peu dense qui suit les fissures des rochers littoraux. Elles sont souvent accompagnées de la cousteline et de la bruyère marine. Les végétaux liés à ce milieu doivent obligatoirement posséder des adaptations physiologiques qui les rendent aptes à supporter des concentrations plus ou moins fortes en sel. Cela se traduit parfois par un aspect de plante grasse dû à la succulence des tissus dont les cellules accumulent de l'eau.

4.7.1.3. Les formations à Immortelle d'Italie

L'immortelle d'Italie souvent accompagnée de la passerine hérissée s'intercale entre les rochers littoraux et les fourrés de lentisques sur des pentes d'inclinaison faible et sur des sols terreux. Cet habitat se reconnait à sa couleur gris bleuté ponctuée de jaune en période de floraison.

4.7.1.4. Les fourrés à lentisque

Très fréquents en arrière plage, les lentisques ont une assez bonne résistance au sel et au vent. Ils forment des fourrés denses impénétrables entremêlés parfois de salsepareille. Dans les sols plus frais et plus profond c'est le myrte commun qui prend sa place.

4.7.1.5. Les fourrés dunaires à genévrier à gros fruits

Les genévriers à gros fruits, espèce protégée en Corse, sont exclusivement localisés sur les substrats sableux littoraux qu'ils contribuent à stabiliser. Ces fourrés sont principalement présents en arrière de la plage de Botre et entre les deux plages sur le massif dont il a donné son nom : punta di Genebre. Le peuplement de genévrier à gros fruits a été endommagé lors d'un incendie en 1989.

4.7.1.6. Les formations à Tamaris d'Afrique

Le tamaris d'Afrique, espèce protégée en France, vient s'installer en arrière plage au bord des ruisseaux ou des dépressions humides dont l'eau est légèrement salée. Ils sont bien présents à l'est de la plage d'Aregno et quelques individus sont présents au sud-ouest de la plage de Botre et en contre bas du sémaphore le long de la voie de chemin de fer. On retrouve également des tamaris dans la marine de Davia où ils sont dans des configurations qui suggèrent qu'ils sont cultivés.

4. État initial de l'environnement

4.7.1.7. Les espèces introduites

Le littoral corse est impacté par la présence d'espèces exotiques envahissantes et notamment la griffe de sorcière qui remplace petit à petit la flore locale et forme des tapis homogènes et denses difficile à supprimer. Ces espèces, originaires du Cap en Afrique du Sud, ont été introduites en Corse dans le but de consolider et stabiliser les sols à l'arrière du littoral. La griffe de sorcière se développe à grande vitesse et peut couvrir une surface de l'ordre de 20m² en 10 ans.
Malgré la communication et les opérations d'arrachage organisées en Balagne, il n'est pas rare de l'observer encore dans les jardins privés d'où elle s'est échappée pour coloniser les alentours.

4.7.2. Les milieux ouverts et agricoles.

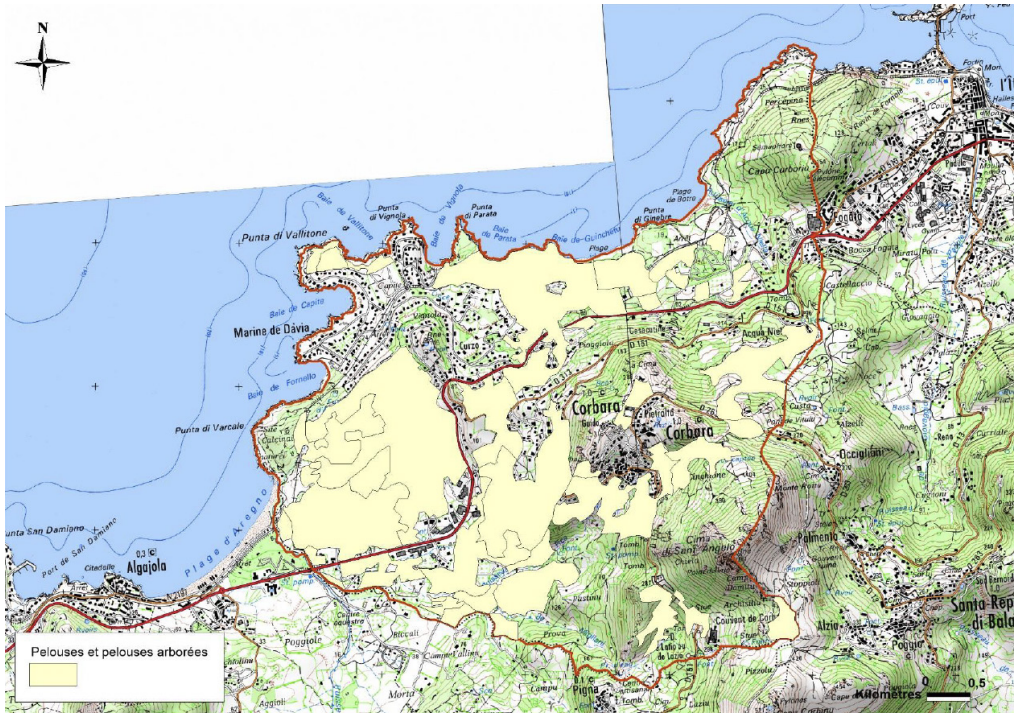
Les paysages d'aujourd'hui sont le fruit des pratiques agricoles anciennes et actuelles. Les milieux ouverts ont longtemps été entretenus par l'activité d'élevage et notamment par le pâturage du bétail.
La diminution de cette activité a entraîné une recolonisation des espaces par le maquis ou a permis l'extension de l'urbanisation. Aujourd'hui, les exploitants agricoles ne représentent plus que 2,2% de la population active contre 41% au lendemain de la seconde guerre mondiale sur le littoral Corse.
Le maintien de milieux ouverts est favorable à la biodiversité. En effet, de nombreuses espèces ont besoin d'un paysage varié et de milieux diversifiés pour se reproduire, se nourrir et se déplacer.

4.7.2.1. Les pelouses sèches

De nombreuses pelouses peuvent être observées sur la commune de Corbara, leurs compositions floristiques dépend de la nature du sol, l'altitude ou encore les usages anciens ou actuels. Elles sont composées de plantes annuelles et sont souvent en mosaïque avec des cistaies, du maquis bas ou bien arborées. Elles peuvent être humides en hiver mais s'assécher dès l'arrivée du printemps. Les pelouses se maintiennent grâce au pâturage et recouvre une importante surface sur la commune.

4.7.2.2. Les zones agricoles

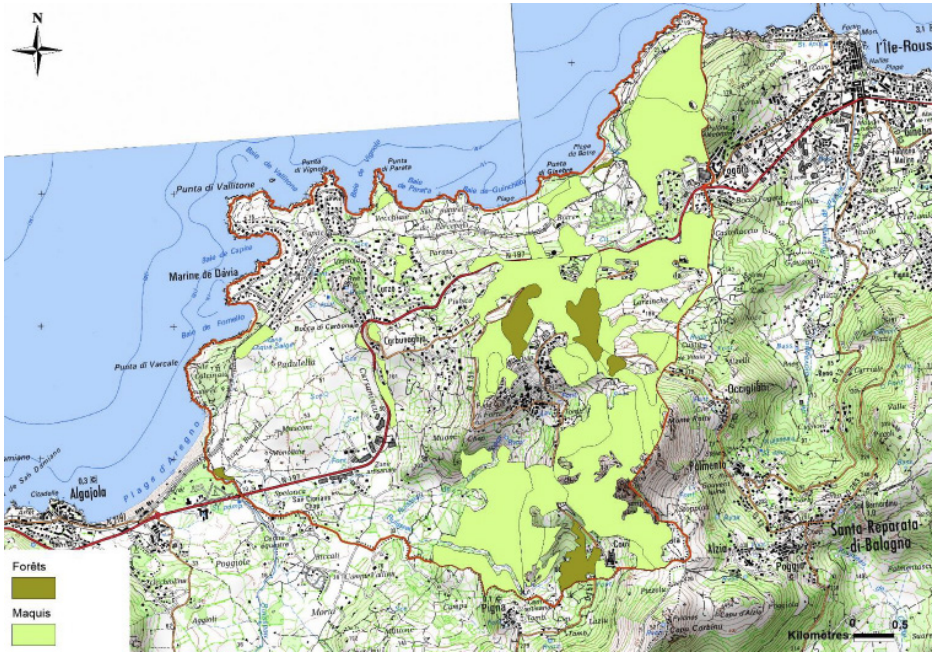
La Balagne était autrefois recouverte d'oliveraies, l'oléiculture composant l'économie principale du territoire balanin. Bien que moins nombreux, les oléiculteurs se sont aujourd'hui structurés et organisés et l'huile de Balagne est un produit de qualité reconnu, et cette région reste un exemple pour la Corse. De nombreux vestiges d'anciennes oliveraies restent dans le paysage et forment des forêts d'oléastres.
Les cultures pérennes d'oliviers se situent principalement entre la frange littorale et la RT 30.
Une part importante de l'espace agricole se compose également de prairies.
Les prairies, pelouses et pelouses arborées recouvrent 37% du territoire communal



4. État initial de l'environnement

4.7.3. Les milieux boisés et le maquis.

Les forêts ne représentent qu'une faible surface de la commune, 2,5 %. Certains boisements sont considérés comme exceptionnels car ils font partie des derniers boisements de Balagne ayant une fonction de protection des sols et de l'avifaune. Ces boisements situés sur les versants à pente assez forte ceinturent le village, et sont constitués de boisements denses à clairs d'oliviers, chênes verts et boisement à chênes pubescents.
Depuis 1960, la commune semble s'être légèrement emmaquisée. Ce phénomène s'explique par la transformation des pratiques agricoles. Les pentes de la montagne ont été investies en terrasses afin de cultiver le plus de terre. Aujourd'hui, ces pentes sont souvent recouvertes d'un maquis dense qui laisse encore deviner l'intervention humaine et notamment les murs des terrasses.



4.7.4. Les milieux humides.

La commune de Corbara compte très peu de milieux humides et cours d'eau. La plupart des ruisseaux et fossés sont à sec en été. Toutefois, une flore et une faune spécifique se développe dans ces quelques points d'eau ou à proximité.
On peut notamment observer des amphibiens, qui comme leur nom l'indique, réalisent un cycle de vie à la fois aquatique et terrestre.
Les milieux humides ont tendance à être envahis par la canne de Provence.

4.7.5. Le village et les milieux urbains.

Dans le village de Corbara, on trouve plusieurs jardins d'agrément qui constituent de véritables écrins de verdure à l'intérieur des quartiers et qui sont propices à l'accueil d'une certaine biodiversité. Ces jardins parfois de grandes tailles, sont clos par des murs de pierres.
Dispersés dans le village, les arbres et fruitiers isolés font le bonheur des oiseaux.
Plusieurs sentiers relient les différents quartiers du village entre eux ou rejoignent les autres villages à proximité. Ils sont eux aussi bordés de mur en pierres sèches.

4. État initial de l'environnement

4.8. Les continuités écologiques.

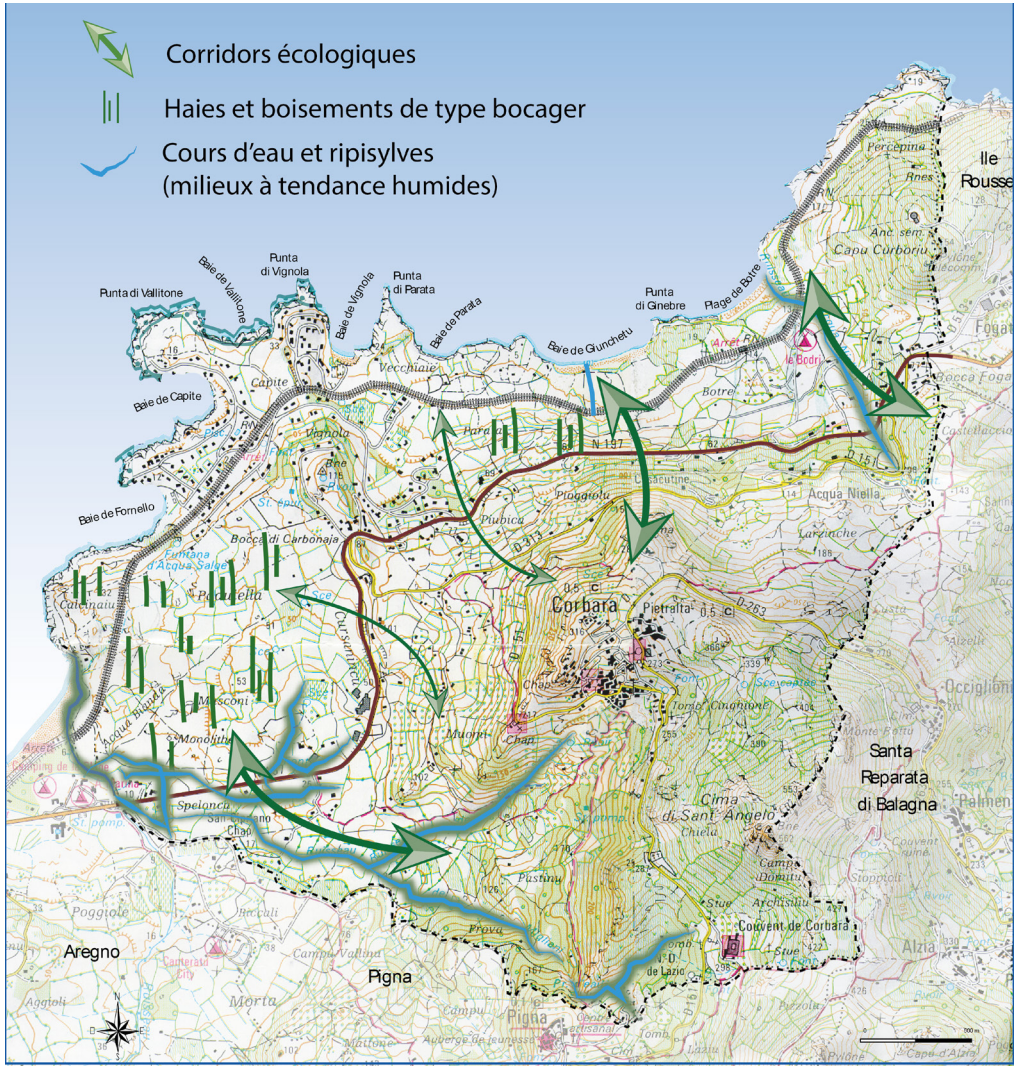
L'ensemble des milieux favorables à un groupe d'espèces et reliés fonctionnellement entre eux forme un continuum écologique. Ce continuum est donc constitué de zones nodales (grands espaces d'intérêt écologique, grands massifs forestiers), de zones tampons (ici les espaces agricoles, haies, boisements, et jardins…), ces zones nodales et zones tampons étant reliées entre elles par des corridors écologiques.

Les principaux continuums écologiques de Corbara (cartographie ci-contre) se situent au Nord et au Sud. La coupure verte, ou coupure d'urbanisation de la Cima est le continuum le plus représentatif. Les deux autres, se situent au Sud-Ouest. Il faut cependant souligner les obstacles à ces continuums, à savoir, les voies de communications que sont la RN197 et la voie de chemin de fer, ainsi que les infrastructures et l'anthropisation progressive de certains sites.

L'urbanisation de la commune apparaît cependant relativement perméable aux échanges et flux biologiques, puisque les espaces urbanisés sont en général très végétalisés : présence de jardins, d'alignements d'arbres…

Autour des cours d'eau, les milieux dit balanins sont organisés selon une trame croisée (réseau de haies et de vergers) perpendiculaire aux cheminement des cours d'eaux. Les ripisylves, de ceux-ci, forment des corridors qui relient les pentes des montagnes au littoral, de la source à l'embouchure.

Les « zones humides » d'arrières plage, et d'embouchures de ces cours d'eau côtiers présentent également une grande richesse écologique et jouent un rôle crucial dans la régulation des eaux, et dans le maintien de la qualité des milieux.



4. État initial de l'environnement

4.9. Les enjeux environnementaux.

La commune de Corbara, de par sa situation géographique, abrite d'une part une importante richesse en biodiversité et en paysages et est soumise, d'autre part, à des pressions urbanistiques et touristiques qui pourraient impacter ce patrimoine. Les milieux les plus vulnérables se situent sur le littoral avec notamment les dunes en arrière plage de Botre et de Giunchettu.

Avec 18 habitats d'intérêt communautaire répertoriés dans son périmètre, la commune de Corbara accueille une diversité de milieux naturels très intéressante. Cette diversité résulte essentiellement d'un contexte particulier : situation en bord de la méditerranée, contrastes du relief qui offre une diversité d'altitudes, de pentes et d'expositions et donc de microclimats propices à l'expression de nombreuses espèces et communautés végétales, gestion extensive ou semi-extensive de certains habitats notamment agro-pastoraux… 89 hectares, soit 8 % du territoire communal est concerné par des habitats d'intérêt communautaire dont certains relèvent d'enjeux fort notamment liés à leur vulnérabilité.
Avec 153 espèces protégées ou remarquables dont 17 sont en danger critique, en danger ou vulnérables à l'échelle nationale (liste rouge IUCN), il est également possible de mettre l'accent sur les espaces à enjeux pour leur conservation. La commune abrite des espèces rares que l'on ne retrouve parfois qu'en Balagne, ce qui lui confère une responsabilité toute particulière pour la conservation de la biodiversité sur son territoire.

4.9.1. Les enjeux de restauration et de maintien des corridors écologiques

La disparition et la fragmentation des habitats naturels est la deuxième cause mondiale d'érosion de la biodiversité. Pour se maintenir, les espèces sauvages ont besoin de se déplacer pour s'alimenter, se nourrir, se reproduire et se mettre à l'abri. Le développement des réseaux écologiques, c'est-à-dire le maintien de milieux naturels connectés entre eux, est largement préconisé par les scientifiques pour lutter contre l'érosion de la biodiversité.
La fragmentation et la dégradation des habitats se fait à plusieurs échelles : un sentier traversant une prairie, un axe routier séparant deux entités naturelles, ou encore la barrière de la lumière artificielle nocturne qui occasionne des ruptures du noir et peuvent être infranchissables pour certains animaux.
L'urbanisation et le cloisonnement des habitations restent la forme de morcellement des milieux la plus fréquente sur le littoral balanin. La commune de Corbara a vécu une urbanisation rapide du village à la mer, le maintien des espaces de refuge est indispensable pour la conservation de la biodiversité.

Les enjeux :

- Maintenir les espaces de refuge et de relais au sein des zones urbanisées pour favoriser les corridors écologiques.

- Appréhender les trames vertes et bleues à l'échelle de la communauté de communes ou du Pays de Balagne.

- Limiter l'étalement urbain et les constructions cloisonnées.

- Adapter l'éclairage public pour favoriser la biodiversité nocturne.

4.9.2. Les enjeux de conservation de la zone littorale

Le secteur allant du sémaphore de l'Ile Rousse jusqu'à la Punta di Parata offre une réelle « respiration » naturelle et visuelle entre l'agglomération de l'Ile-Rousse et la marine de Davia.
Cet espace naturel et semi-naturel, riche en biodiversité reconnu par une ZNIEFF et formant une zone refuge pour de nombreuses espèces, est à conserver et à préserver des projets d'urbanisation. Il est également soumis à de nombreuses pressions liées à la fréquentation touristique et demande une attention toute particulière.
Le conservatoire du littoral est actuellement propriétaire de quelques parcelles sur cette zone et souhaiterait développer sa démarche sur les parcelles alentours (Punta Ginebre, Percepina, Vecchiaie) dans un souci de cohérence d'action et de vision d'ensemble. Les dunes sont aujourd'hui dégradées en partie lié à la sur-fréquentation des plages en période estivale.

Les enjeux :

- Favoriser l'acquisition de terrains par le conservatoire du littoral.

- Maintenir le pâturage pour préserver une mosaïque d'habitats.

4. État initial de l'environnement

- Intégrer les éléments anthropiques au paysage.

- Canaliser la fréquentation.

- Favoriser l'écoulement naturel des cours d'eau à leurs embouchures.

- Limiter l'étalement urbain dans cette zone.

- Informer les usagers sur la vulnérabilité de la zone.

4.9.3. Les enjeux de maintien de la diversité des milieux

Une pluralité de paysages compose le territoire de Corbara ce qui permet l'installation d'une grande diversité d'espèces et participe à l'attractivité de la commune. Il est essentiel de veiller au maintien de cette mosaïque de milieux et de limiter l'emmaquisement lié à la déprise agricole. D'autant plus que l'homogénéisation des milieux par le maquis augmente le risque d'incendie.

Les enjeux :

- Entretenir les terrasses et limiter l'emmaquisement pour maintenir une diversité de milieux et lutter contre les incendies.

4.9.4. Les enjeux de restauration et de valorisation des milieux humides

Les cours d'eau représentent des enjeux majeurs en tant que corridors écologiques pour quasi tous les groupes biologiques (chauves-souris, libellules, mammifères terrestres, oiseaux, etc.). Ils représentent des habitats de chasse, d'abreuvage et de déplacement pour de nombreuses espèces. Ceux-ci sont peu nombreux sur la commune, parfois dégradés et ne sont pas mis en valeur. Les espaces adjacents sont en mauvais état et le patrimoine bâti qui y est associé également.

Les enjeux :

- Restaurer et maintenir les ripisylves en bon état, assurer un bon écoulement et une eau de bonne qualité.

- Mettre en lumière les cours d'eau et le patrimoine bâti en aménageant des sentiers de découverte.

- Restaurer le patrimoine bâti lié à l'eau (moulin, fontaine, etc.).

- Supprimer les macro-déchets.

4.9.5. Les enjeux de conservation de la biodiversité urbaine

Les rues et les bâtiments des villages abritent une flore et une faune variée qu'il convient de savoir accueillir et préserver. Certaines espèces prospèrent plus dans les villages qu'en milieu rural ou forestier. C'est le cas par exemple des espèces généralistes qui ne sont pas rattachées à un milieu spécifique et qui peuvent s'adapter à vivre en zones urbanisées ; ou bien d'espèces spécialisées à un milieu anthropique très particulier tel que les vieux murs où poussent certaines mousses.
Les espèces des villages sont attachées à des éléments de paysages urbains tels que les jardins d'agréments, les arbres et arbustes ornementaux, les arbres fruitiers, les talus et espaces verts, les bâtiments anciens, les murs en pierres, les fontaines…
Deux plantes protégées sont présentes dans le village de Corbara. Leur préservation est un enjeu d'autant plus majeur qu'elles sont rares en Corse et localisées.

Les enjeux :

- Maintenir les éléments de paysages urbains favorables à la biodiversité (arbres isolés, jardins, haies, murs en pierre sèche, etc.).

- Restaurer les bâtiments en prenant en compte les espèces présentes.

- Adapter l'entretien des espaces verts pour la protection des espèces protégées.

4.9.6. Les enjeux de lutte contre l'expansion des espèces exotiques envahissantes

Les zones urbanisées sont aussi un vivier pour les espèces exotiques invasives qui, en s'échappant des jardins, peuvent impacter considérablement la biodiversité locale. Le littoral est impacté par la griffe de sorcière et les résidences sont les premières

4. État initial de l'environnement

importatrices d'espèces exotiques. La commune peut être la vitrine auprès de sa population pour la valorisation d'espèces ornementales locales.

Les enjeux :

- Coordonner les actions de lutte contre les espèces exotiques envahissantes.

- Aménager les espaces verts communaux avec des espèces ornementales locales.

- Informer et sensibiliser la population sur les enjeux liés aux espèces exotiques envahissantes.

4.9.7. Les enjeux de conservation des sites dunaires

La dune en arrière de la plage de Botre a été réduite suite à des phénomènes d'érosion marine entre 2000 et 2010. La forte fréquentation et le prélèvement de sable ont accentué le phénomène d'érosion. La paillotte qui a longtemps fragilisé la dune a été démontée. Il ne reste sur le bas de la pente dunaire que le poste de secours.
Depuis 2008, le conservatoire du littoral essaie de concilier fréquentation et protection du site. Il a mis en place des ganivelles pour protéger la dune du piétinement et limiter l'érosion et la progression de la dune parabolique qui envahit le ruisseau d'Acqua Niella. Ce ruisseau ne peut d'ailleurs plus s'écouler correctement et il se forme une zone d'eau stagnante. Les ganivelles placées sur la dune parabolique n'ont pas freiné la progression du sable et ne dissuadent pas les gens de passer sur la dune.

Les enjeux :

- Canaliser la fréquentation du site dunaire.

- Informer et sensibiliser les usagers sur la fragilité des milieux.

- Rappeler les réglementations sur les espèces protégées.

- Favoriser l'acquisition de parcelles par le conservatoire du littoral.

4. État initial de l'environnement

4.9.8. Synthèse : cartographie des zones à enjeux environnementaux

L'Atlas de la Biodiversité Communale de Corbara de 2020 se conclut par une cartographie des zones à enjeux pour la conservation de la biodiversité reproduite ci-contre.

Les zones considérées à enjeux sur le territoire communal ont été identifiées en superposant différents facteurs :

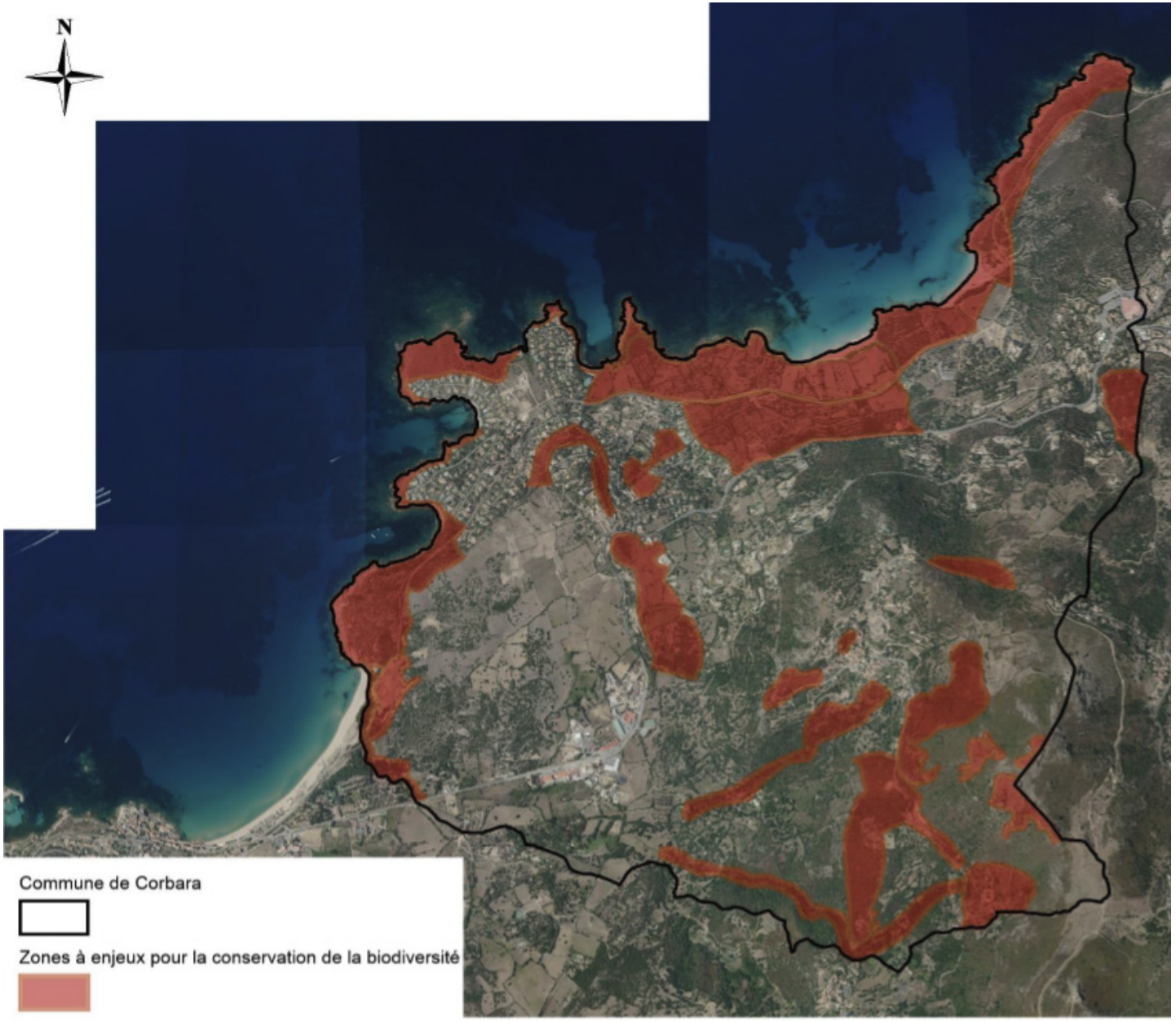
- la présence d'espèces patrimoniales (protégées ou remarquables)

- la présence d'habitats d'intérêt communautaire ou fragiles

- les zones de refuges pour les espèces ou permettant de maintenir les corridors écologiques

- les zones à fortes pressions urbanistiques

- les grands enjeux environnementaux déclinés ci-avant



4. État initial de l'environnement

4.10. Le paysage.

La structuration territoriale et la diversité des milieux composent des paysages communaux très diversifiés et très qualitatifs.

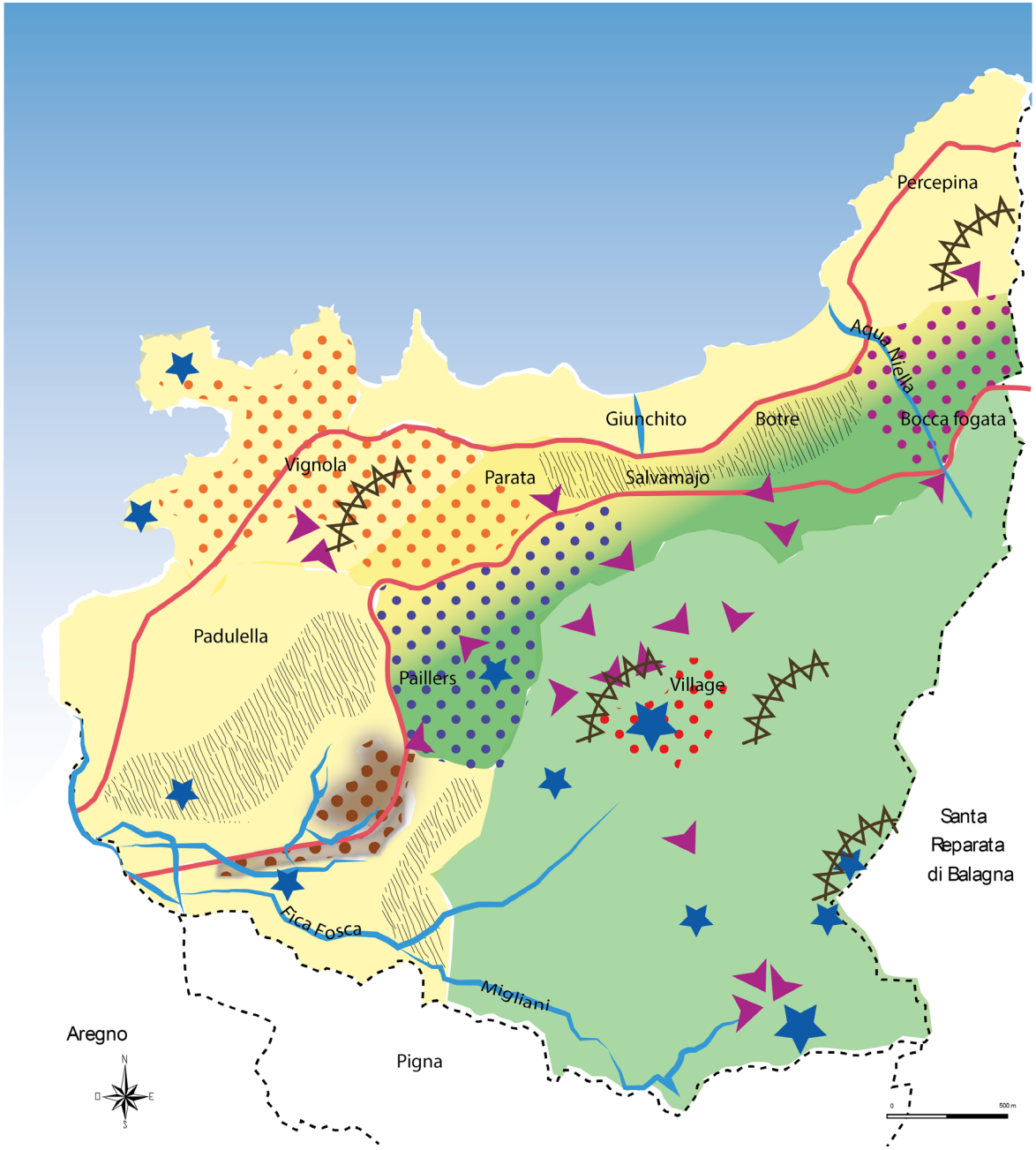
La cartographie planche page suivante met en exergue :

- la diversité des paysages alternant espaces ouverts en secteurs de plaine, espaces plus fermés sur les hauteurs et espaces semi-ouverts sur les secteurs de piémont. L'ensemble compose un paysage «entre terre et mer» riche de ses contrastes.

- la diversité des paysages urbains qui, en dépit de quelques points noirs, bénéficient d'une très bonne intégration paysagère et environnementale

- des paysages riches qui se découvrent et se contemplent depuis une multitude de points de vues et d'axes de découverte remarquables, à toutes les échelles de perception (du micro-paysage au grand paysage).

4. État initial de l'environnement



I) Un grand paysage varié, des contrastes forts entre terre et mer

- Paysage ouvert (maquis bas du bord du littoral)
- Paysage semi-ouvert
- Paysage fermé (maquis haut des versants montagneux)
- Trace d'un paysage agricole passé (restanques, terrasses, haies bocagères)
- Lignes de crêtes

II) Un paysage urbain adapté et bien intégré à son environnement

- Le village
- La marina de Davia
- Le secteur des Paillers
- Un système urbain en continuité de L'île Rousse
- Zone d'activités
- Elements du patrimoine bâti remarquable

III) Des espaces de contemplations

- Points de vue remarquables
- Voies de circulation avec des points de vues emblématiques sur le paysage communal

4. État initial de l'environnement

4.11. Le patrimoine.

La commune de Corbara possède un patrimoine rural et historique qui participe au pittoresque. On y recense de nombreux éléments de patrimoine bâti remarquables, certains édifices sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques : l'église paroissiale de l'Annonciation et Notre Dame de Latiu. La tour génoise de Vallitone ainsi que le sud de la Commune, autour du Couvent, sont inscrits à l'inventaire des sites.

Dans le village, quelques maisons particulièrement intéressantes ont été inventoriées : le manoir Savelli de Guido, la Casa di Mannone, la torre del Conte, la maison de Dianelli, la casi di Turchi, la maison Franceschini, la maison Pietri, le Castellu, la maison Gistucci.

Ainsi que des édifices religieux de caractère :
- la chapelle de la confrérie des pénitents de Saint Antoine, parallèle à l'église paroissiale,
- la chapelle de Sainte Lucie,
- la chapelle des 7 douleurs, visible de la mer et de très nombreux endroits et qui domine Corbara.

Des chapelles et autres édifices méritent de l'attention, il s'agit de :
- la chapelle San Pietro e Paolo, domine la plaine sous Corbara
- la chapelle romane de San Cipriano et Saint Corneille, dans la plaine de « Balanea », avec enclos de pierre et environnement végétal,
- le couvent de Corbara (la galerie du cloître et le bassin),
- le pressoir à huile à Guido, avec moulin à manège,
- le moulin de Spelonca, près de San Cipriano,
- etc...

De nombreuses constructions et petits édifices ruraux font partie des éléments structurants du paysage et participent au patrimoine vernaculaire : les terrasses et murets de pierre sèche, les sentiers (souvent bordés de murets et parfois dallés, les anciens chemins creux de la plaine bordés d'arbres), les fontaines (éléments très forts symboliquement), les aghie et paillers…

4. État initial de l'environnement

4.12. La Trame Verte et Bleue.

Les caractéristiques physiques, les différents milieux, l'occupation/ utilisation du sol, les paysages, etc... dessinent la Trame Verte et Bleue (TVB) communale qui est cartographiquement représentée ci-contre.

I) Des espaces de grande valeur écologique

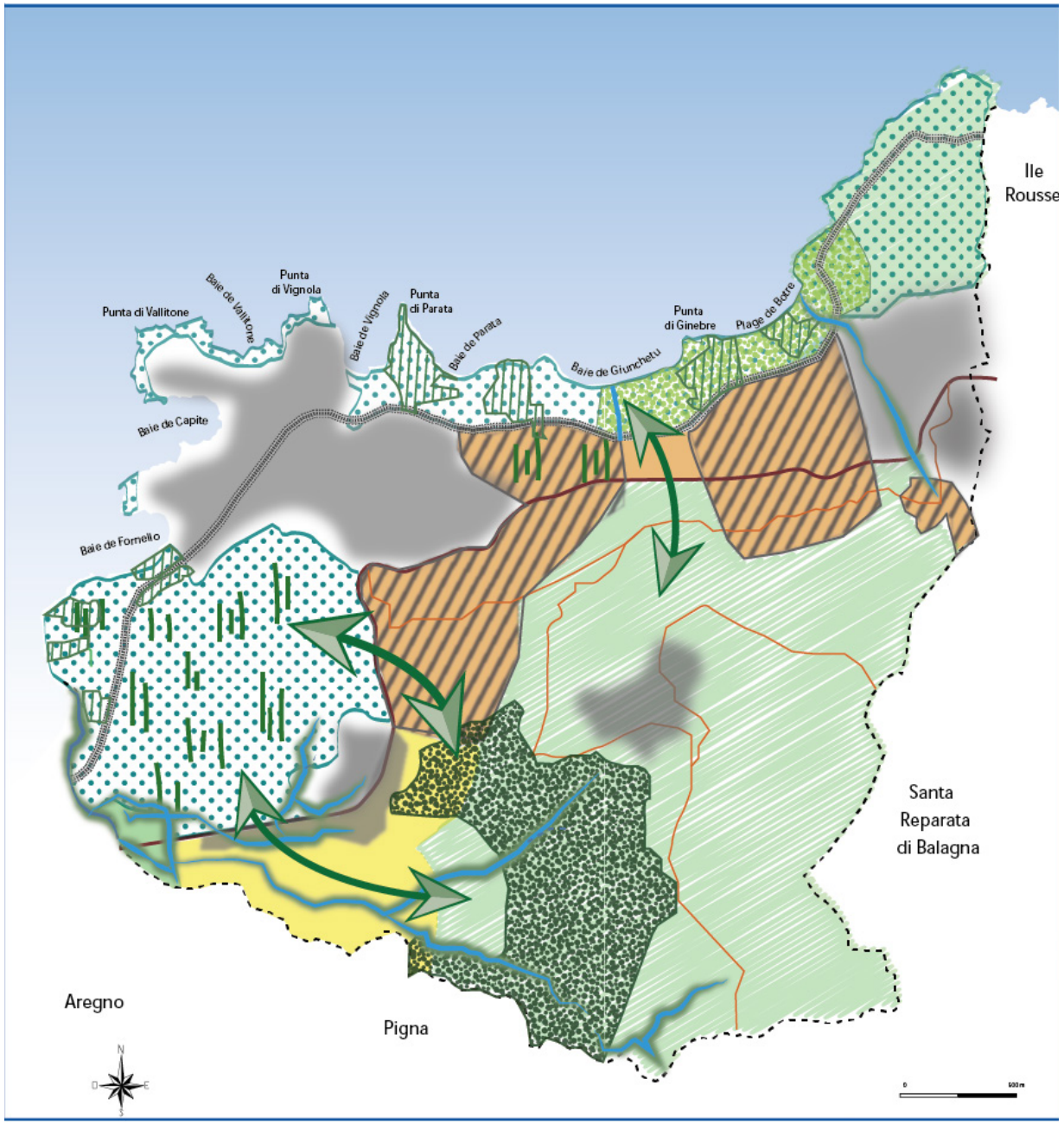
- **Espaces protégés - rivage de Corbara (propriétés du Conservatoire du Littoral)**
- **Znieff type 1 (dunes et pointes rocheuses)**
- **Znieff type 2 (oliveraies et boisements des collines)**
- **Principaux Espaces Remarquables et Caractéristiques**

II) Des corridors et des espaces relais qui font le lien entre tous les espaces

- **Corridors écologiques**
- **Cours d'eau et ripisylves (milieux à tendance humides)**
- **Espaces à dominante agricole**
- **Espace de prairies, maquis, ancien parcellaire agricole en friche**
- **Espaces à dominante boisée**
- **Haies et boisements de type bocager**

III) Les ruptures et obstacles à la trame verte et bleue

- **RT 30**
- **Ligne de voie ferrée**
- **Poche urbaine dense imperméable (village, Davia)**
- **Poche urbaine perméable**



4. État initial de l'environnement

4.13. Les risques.

4.13.1. Le risque feu de forêt.

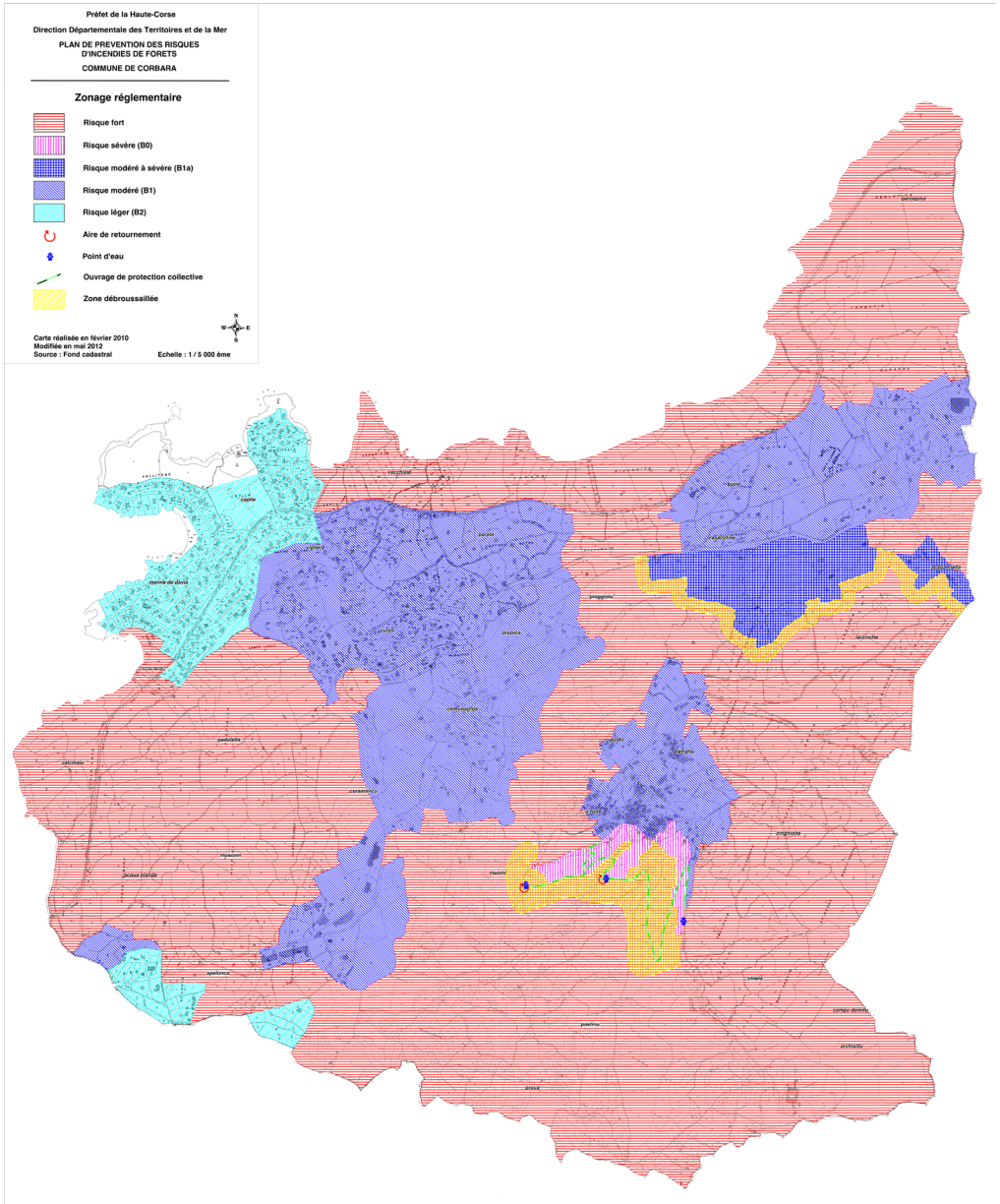
Le principal risque majeur connu sur la commune de Corbara est le risque feu de forêt. Dans ce contexte, un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêts (PPRIF) a été approuvé en août 2010 (et partiellement modifié en 2012). Le PPRIF a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au PLU.

Il définit :

- des secteurs de risque fort dénommés zone rouge. L'inconstructibilité y est la règle générale.

- des secteurs de risque limité dénommés zone bleue où le risque peut être réduit par des parades réalisées de manière collective ou individuelle. Une certaine constructibilité y est admise sous réserve du respect de prescriptions d'urbanisme, de construction et de gestion. La zone bleue distingue trois sous-zones de risque modéré à sévère, de risque modéré, et de risque léger.

- des secteurs de risque faible dénommés zone blanche

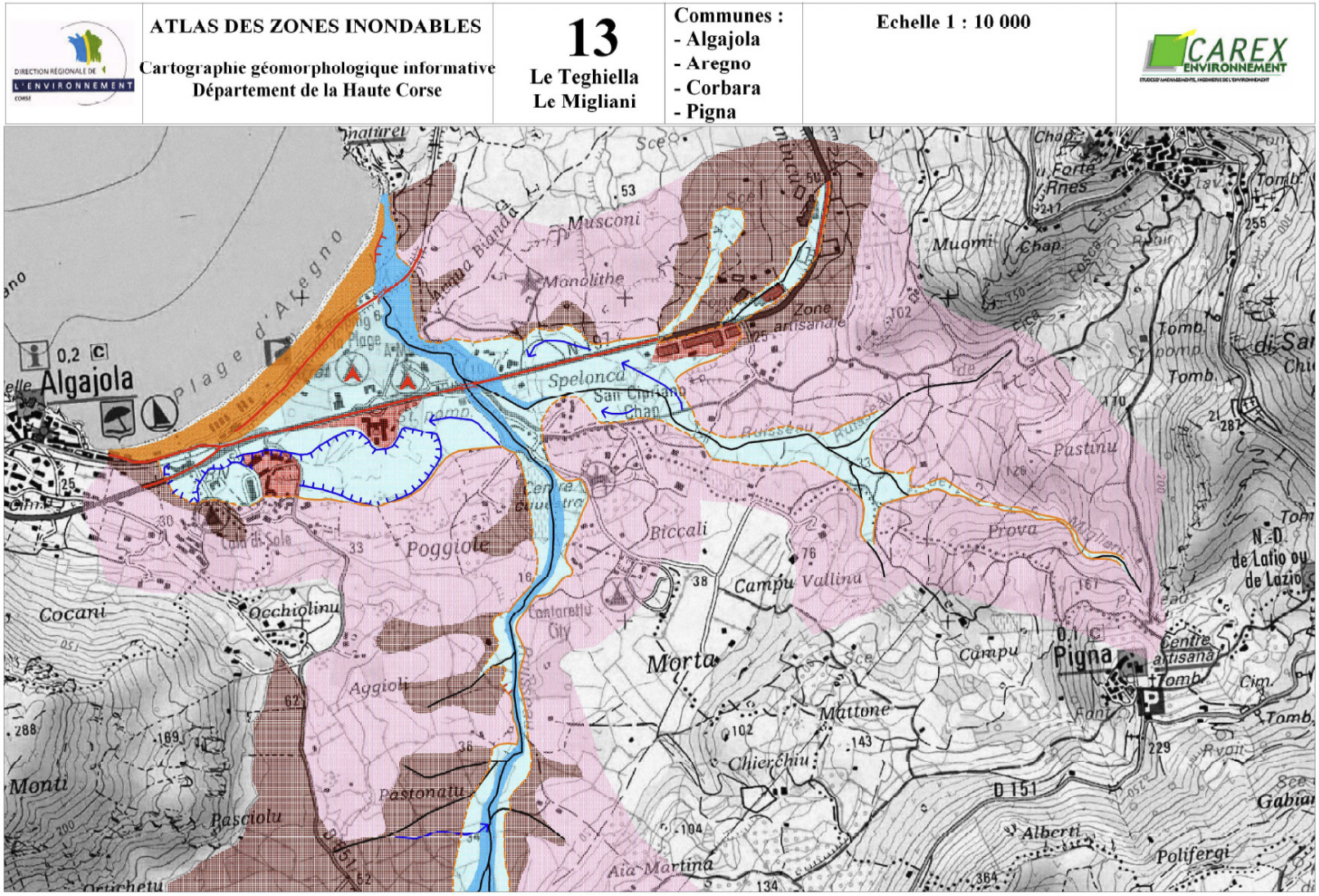


4. État initial de l'environnement

4.13.2. Le risque inondation.

Au regard de sa configuration territoriale et de l'absence de vaste bassin versant, la commune de Corbara est peu impactée par les risques inondations et notamment les risques de débordement fluviatiles.
Le régime pluviométrique caractérisé par des épisodes de pluies de forte intensité peut en revanche générer des risques de ruissellement pluvial localisé.

D'une manière générale le risque est peu connu et seule une cartographie des zones inondables basée sur une approche géomorphologique a été portée à la connaissance de la commune.
Cette cartographie ne comportant pas de légende, elle reste malgré tout peu exploitable et ne permet pas d'apprécier les niveaux de risques puisqu'une cartographie géomorphologique n'est pas une cartographie d'aléa.

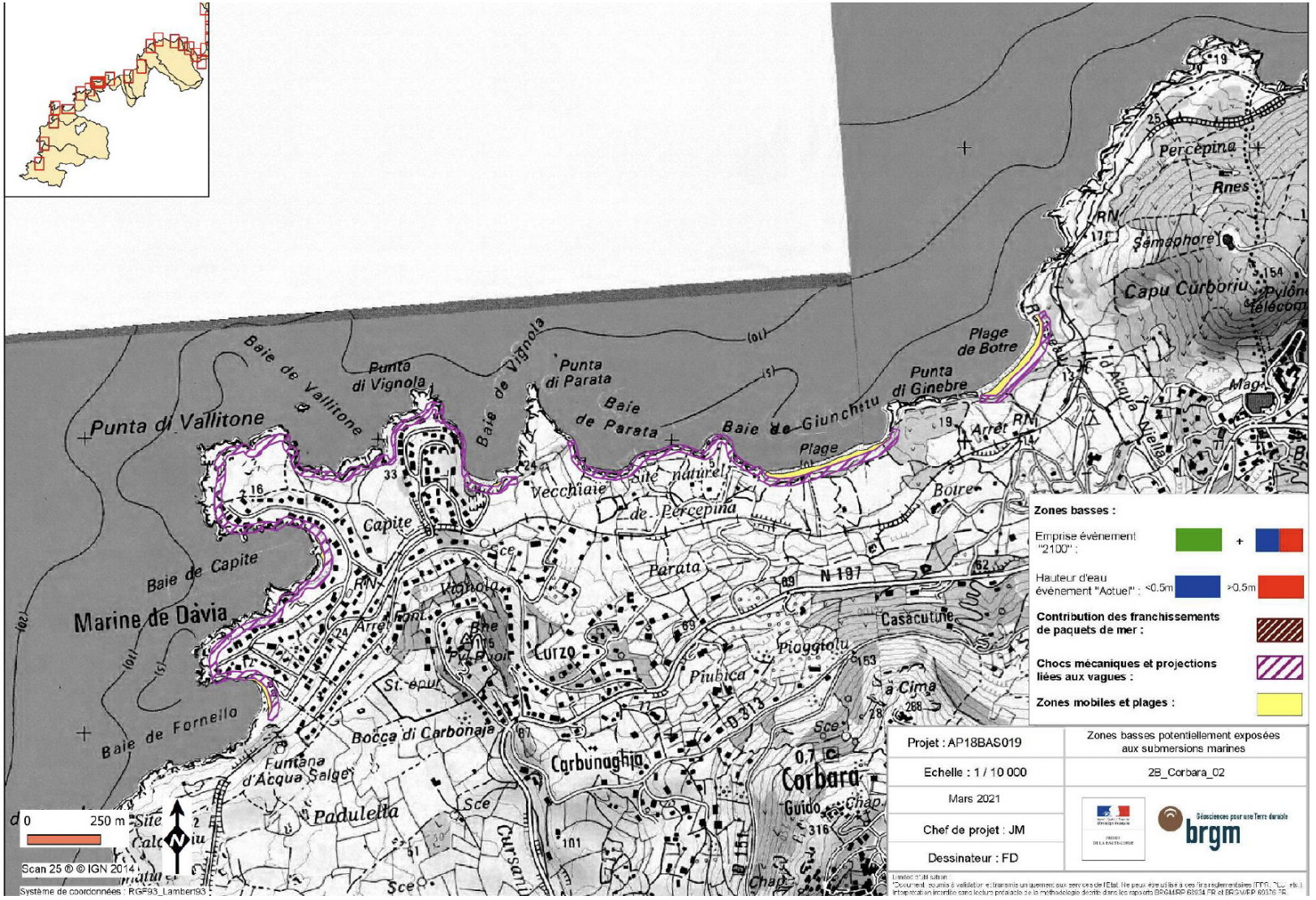


4. État initial de l'environnement

4.13.3. Le risque de submersion marine.

Le BRGM a établi en 2021 une étude de caractérisation des zones basses potentiellement exposées aux submersions marines en Haute-Corse, étude agrémentée d'une cartographie dont l'extrait sur la commune de Corbara est reproduit ci-contre.

Il en ressort que la commune n'est pas impactée par le risque de submersion marine, les seuls éléments notables étant les chocs mécaniques et les projections liées au vague.



4. État initial de l'environnement

4.14. La ressource et la qualité de l'eau.

L'alimentation en eau potable de la commune de Corbara est gérée par l'Office d'Équipement Hydraulique de la Corse (OEHC) au travers d'une délégation de service public de 5 communes (Île Rousse, Corbara, Santa Reparata, Monticello et Pigna).

Le synoptique du réseau de distribution d'eau est reproduit planche ci-après.

L'alimentation en eau est assurée par la réserve d'E Cotule située sur la commune de Santa Reparata et par la station de forage de Lozari.

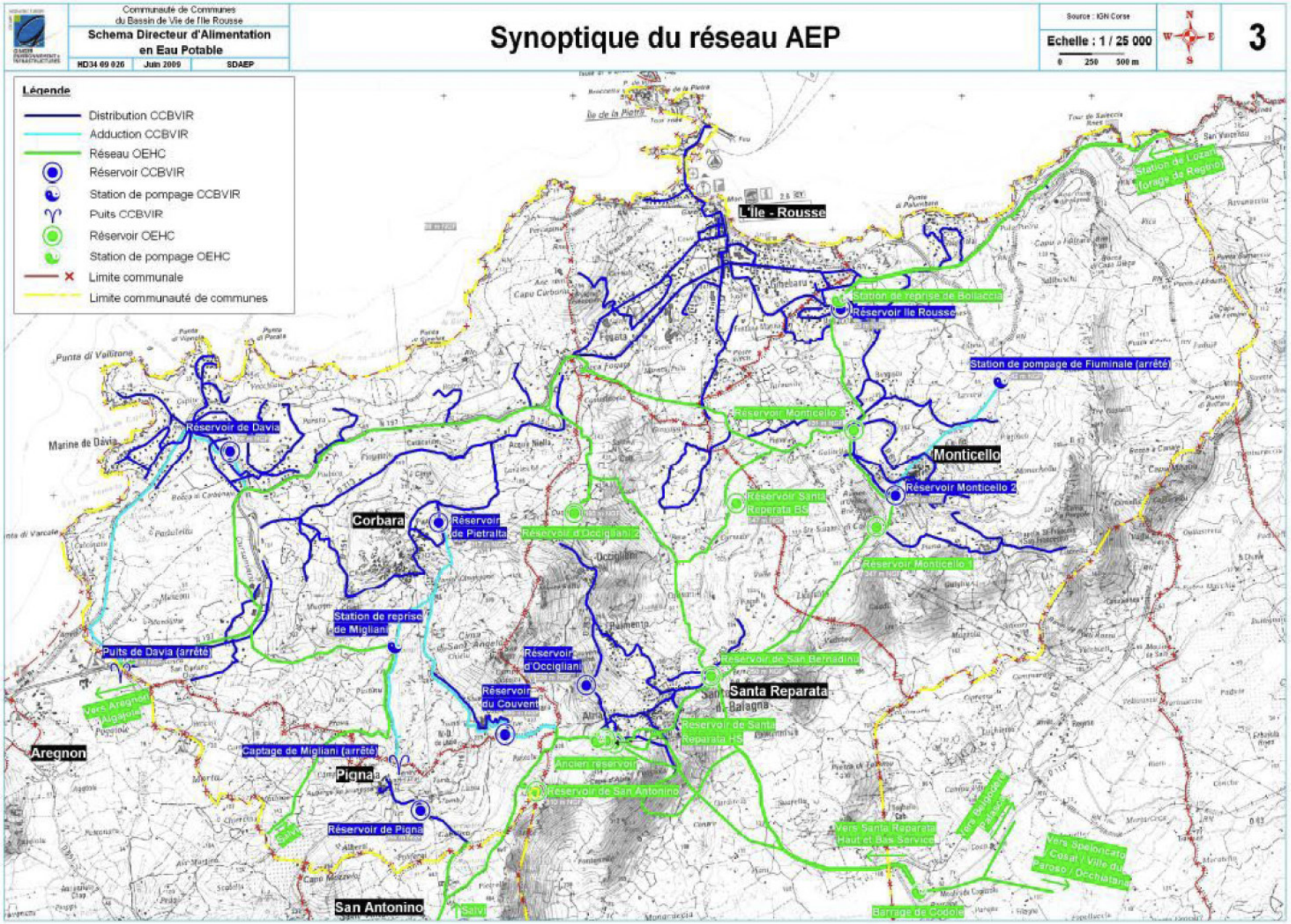
Dix ouvrages de stockage sont présents sur les cinq communes, pour une capacité de stockage totale de 2046 m3, dont 4 ouvrages sur la commune de Corbara (réservoir de Petralta au village à la côte NGF de 317 m et d'une capacité de 500 m3, deux réservoirs jumelés à Davia à la côte NGF de 110 m et d'une capacité de 184 m3, réservoir du Couvent à la côte NGF de 360 m et d'une capacité de 30 m3.

Le réseau dessert 7703 abonnements équivalents logement (données 2023). Il présente un rendement de 76%, et 737.660 m3 ont été facturés aux usagers, soit un volume moyen facturé de 95,76 m3 par abonnement.

Le tableau ci-contre présente la synthèse globale des prélèvements effectués par l'Agence Régionale de la Santé en 2022. Il en ressort un pourcentage de conformité de 100% et une eau de bonne qualité bactériologique.

Station de traitement	Unité de Codole	Unité de Codole	Station de Lozari	Unité de Codole	Unité de Codole	Unité de Codole
Distribution	Pompage de Salvi	Pompage de Salvi	Prise De Lozari	Pompage de Salvi	Pompage de Salvi	Réservoir de Salvi
Lieu du prélèvement	Réservoirs de Davia	Réservoir de Petralta	Réservoirs de Lisula	Réservoir de Monticello	Réservoir de Alzia	Réservoir de Pigna
Réseau désservi	Corbara littoral	Corbara village	Lisula ville et litorral	Monticello village	Sta-Réparata village	Pigna village
Nombre de mesure	29	30	25	19	5	15
Pourcentage de conformité	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Conclusion sanitaire	Eau de bonne Qualité bactériologique	Eau de bonne Qualité bactériologique	Eau de bonne Qualité bactériologique	Eau de bonne Qualité bactériologique	Eau de bonne Qualité bactériologique	Eau de bonne Qualité bactériologique

4. État initial de l'environnement



4. État initial de l'environnement

4.15. L'assainissement des eaux usées.

A l'exception de quelques rares constructions isolées, l'ensemble des habitations de la commune de Corbara sont raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement élaboré à l'échelle de la Communauté de Communes et dont l'extrait ci-contre présente la cartographie des zones en assainissement collectif qui avait été calée sur le zonage du PLU de 2007.

Le réseau d'eaux usées est raccordée à la station d'épuration intercommunale d'Île Rousse.

Les données clés de cette station d'épuration sont en 2023 :

- une capacité nominale de 30.000 équivalents habitants

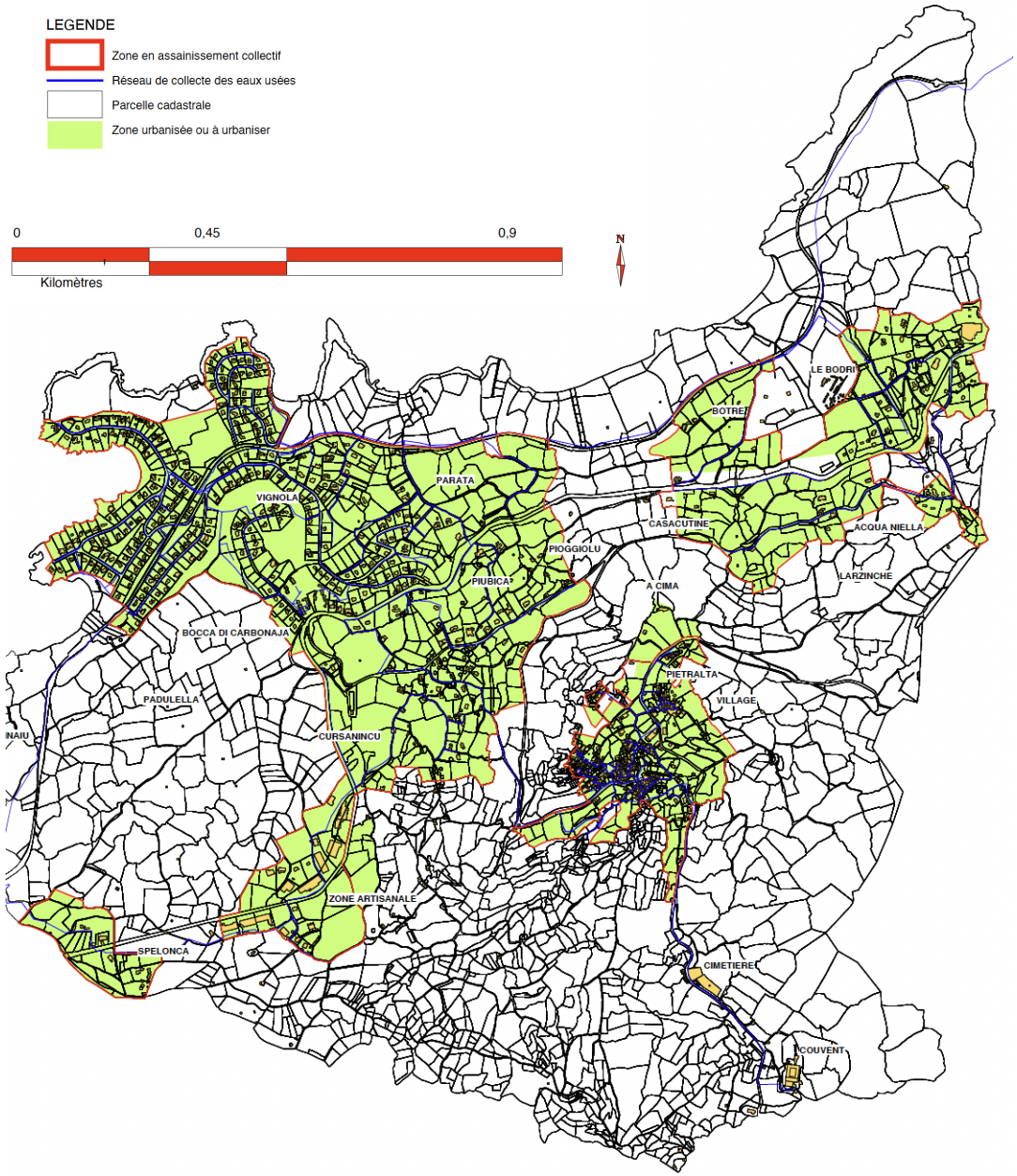
- une charge maximale d'entrée de 23.288 équivalents habitants

- une valeur moyenne des débits arrivant à la station de 2282 m3/jour

- un percentile 95 des débits arrivant à la station de 4242 m3/jour

- un débit de référence des débits arrivant à la station de 4242 m3/jour

- une production de boues de 219 tonnes de matière sèche par an



4. État initial de l'environnement

4.16. La gestion des déchets.

La gestion des déchets est assurée par la Communauté de Communes.

La collecte se fait via des containers permettant un tri sélectif à la source (containers spécifiques ordures ménagères, déchets alimentaires, papier, verre, emballages).

La collecte des encombrants se fait au porte à porte ou à la recyclerie située dans la zone d'activités de San Cipriano.

Il existe également des bornes à textile, ainsi qu'un composteur collectif implanté au village.

4.17. L'énergie.

La commune de Corbara est alimentée en énergie par le réseau EDF. Le réseau HTB 90 KV venant de la centrale thermique de Lucciana. Le réseau HTA alimente l'ensemble de la commune en réseau basse tension.

En 2022, la consommation d'électricité et de gaz totale sur la commune de Corbara s'établissait à 12,017 GWh (source ORE).

Cette consommation est principalement liée :

- aux besoins résidentiels à hauteur de 46,5%

- aux besoins des activités relevant du secteur tertiaire à hauteur de 42,4%

- aux besoins des activités relevant du secteur industriel à hauteur de 2,7%

Les énergies renouvelables sont assez peu représentées sur la commune et se limitent principalement à du photovoltaïque en toitures.

Le potentiel de développement de ces énergies renouvelables est important, notamment en éolien et en photovoltaïque, mais est totalement empêché par les diverses contraintes réglementaires, notamment l'application de la loi littoral.

Titre 2

Justifications des dispositions du PLU

1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Corbara répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme qui précise que le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD repose sur une synthèse du diagnostic et sur une définition des enjeux réalisées sur cinq thématiques distinctes : le territoire, la thématique population/habitat, la structuration urbaine, l'état initial de l'environnement, le bilan du PLU et la compatibilité avec le PADDUC.
Ont ainsi été définis les enjeux suivants :

1/ Sur la thématique du territoire :
- Conforter le positionnement de la commune dans son contexte territorial
- Articuler les différentes composantes territoriales en évitant tout isolement et toute spécialisation excessive
- Valoriser les multiples atouts de la commune (situation, desserte, attractivité, paysages, patrimoine...)
- Éviter les effets de la spécialisation touristique : surfréquentation estivale/morte saison hivernale, renchérissement foncier, gentrification résidentielle
- Répondre aux besoins de la population permanente (commerces, services, équipements, habitat...)
- Préserver et conforter l'identité communale : terroir agricole, patrimoine, capital beauté...

2/ Sur la thématique population/habitat :
- Ralentir et stopper la dynamique de gentrification résidentielle et touristique
- Renouer avec les conditions nécessaires à une croissance démographique par un rééquilibrage de la production d'habitat satisfaisant l'ensemble des besoins (jeunes, seniors)
- Réaffirmer une politique volontariste en faveur du logement (acquisition, préemption) pour réguler les prix du marché (foncier, habitat)
- Favoriser la mixité sociale par un développement de l'offre locative permanente
- Anticiper sur les nouveaux besoins et aspirations

3/ Sur la thématique de la structuration urbaine :
- Conforter et renforcer la centralité villageoise en respectant son contexte paysager et fonctionnel très contraint : intégration du bâti, gestion des flux de circulation et du stationnement, etc...
- Réorienter l'agglomération résidentielle littorale vers des fonctions d'habitat permanent et plus diversifié
- Contraindre le développement spatial de l'enveloppe urbaine littorale par des limites intangibles garantes de la préservation des continuités environnementales et paysagères
- Sacraliser et protéger la frange littorale emblématique de Padulella, Giunchetu, Bodri, Percepina

4/ Sur la thématique environnementale :
- Protéger durablement et valoriser l'ensemble des composantes naturelles du territoire
- Conforter la place de la nature en ville
- Préserver le terroir agricole par l'identification et la «sacralisation » d'espaces agricoles stratégiques homogènes
- Inventorier l'ensemble des éléments patrimoniaux significatifs et définir un cadre réglementaire de protection
- Identifier les points et axes de perceptions paysagères remarquables et résorber les points noirs
- Gérer le territoire et garantir une parfaite prévention et protection vis à vis des risques naturels

5/ Sur la thématique du bilan du PLU et de la compatibilité avec le PADDUC :
- «Moderniser» le PLU pour y intégrer les importantes évolutions législatives et réglementaires
- Faire évoluer le PLU pour assurer sa compatibilité avec le PADDUC et avec les modifications apportées à l'application de la loi Littoral par la loi ELAN
- Maîtriser le rythme de production de logements et le réorienter vers des typologies de résidences principales nécessaires à la satisfaction des besoins

1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Adapter la capacité d'accueil du PLU aux besoins communaux
- Limiter la consommation foncière en réorientant la production de logements dans le village et en densification des espaces urbanisés et des espaces agglomérés existants, sans extension spatiale de l'enveloppe urbaine au détriment des espaces agricoles et/ou naturels
- Protéger les espaces naturels et agricoles emblématiques

Pour répondre à ces enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur quatre axes distincts :

- Axe 1 : Apporter une dynamique structurelle au développement communal

- Axe 2 : Dynamiser et renforcer l'activité économique

- Axe 3 : Poursuivre les démarches de protection environnementale et paysagère

- Axe 4 : Assurer une compatibilité du PLU avec le PADDUC

L'axe 1 repose sur le constat que la commune de Corbara se trouve aujourd'hui confrontée à une forte dynamique de «gentrification» touristique et résidentielle qui se traduit par de multiples effets : évasion des jeunes actifs qui ne peuvent se loger sur la commune, vieillissement de la population, fortes tensions sur le marché de l'habitat du fait des effets concurrentiels des locations saisonnières, etc...
Cette dynamique a eu pour effet une diminution significative de la population communale au cours des dernières années, malgré un contexte de forte croissance démographique à l'échelle insulaire et micro-régionale et malgré une situation privilégiée dans l'armature urbaine de la Balagne (proximité de la centralité d'Île Rousse, activités économiques endogènes, etc...).
La commune souhaite rompre avec cette tendance et retrouver les conditions d'un développement communal maîtrisé et équilibré.

Au regard de ces constats et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe comme orientations :
- de retrouver une vitalité démographique
- de réorienter la production de logements
- de poursuivre les politiques d'équipements et de services structurants

Ces orientations se déclinent en 13 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

L'axe 2 repose sur le constat que Corbara participe très activement à l'économie balanine avec des activités diversifiées (commerces, services, artisanat, hébergement touristique, etc...), un indicateur de concentration d'emploi largement excédentaire, et plus de 400 emplois recensés sur la commune.
Ce dynamisme économique est notamment lié à la présence de la zone d'activités de San Cipriano et à la polarité commerciale de Fogata, et constitue pour la commune un atout fort qu'il convient de pérenniser et de renforcer.
L'économie locale profite également d'importantes potentialités de développement et de diversification qu'il faut encourager pour conforter les fonctions économiques de la commune au sein de la micro-région.

Au regard de ces constats et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe comme orientations :
- de conforter les activités commerciales et artisanales
- de valoriser et d'encourager les activités agricoles
- de promouvoir un tourisme durable et écoresponsable

Ces orientations se déclinent en 15 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

L'axe 3 repose sur le constat que la commune de Corbara profite d'un cadre paysager et environnemental d'exception qui participe activement à sa renommée et à son attractivité résidentielle et touristique.
Ce capital beauté bénéficie déjà d'importantes mesures de protection (Site Patrimonial Remarquable, Espaces Remarquables et Caractéristiques loi littoral, propriétés du Conservatoire du Littoral...) et doit être préservé et valorisé dans un strict respect de ses composantes et de l'identité locale.
Dans un monde en mutation, il est également nécessaire d'anticiper sur de nécessaires évolutions et adaptations pour accompagner des mutations sociétales et l'émergence de nouvelles aspirations collectives.

Au regard de ces constats et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe comme orientations :
- de protéger et de valoriser les paysages, le littoral et le patrimoine

1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- de promouvoir une urbanisation respectueuses et harmonieuse
- de valoriser et d'exploiter les ressources naturelles

Ces orientations se déclinent en 14 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

L'axe 4 repose sur le constat que le PLU de Corbara ayant été approuvé en 2007 c'est à dire bien antérieurement à l'approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) et que le PADDUC étant un document de rang supérieur s'imposant au PLU dans une logique de compatibilité, d'importantes évolutions du PLU s'imposent, tant au niveau de son zonage que des dispositions réglementaires applicables aux différentes zones identifiées par le PLU.

Au regard de ces constats et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe comme orientations :
- d'identifier et de délimiter les différentes formes urbaines définies par le PADDUC et la loi littoral
- d'identifier et de délimiter les espaces faisant l'objet de protections spécifiques
- de redéfinir les potentialités d'extension de l'urbanisation

Ces orientations se déclinent en 11 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

L'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Le Conseil Municipal de Corbara a débattu a trois occasions sur ces orientations générales, le 7 avril 2022, le 10 février 2023, et le 17 octobre 2024.

Les différents axes, orientations, objectifs et actions déclinés au travers du PADD ont un caractère le plus souvent transversal.
Le tableau ci-contre synthétise de manière croisée les thématiques listées à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme et les axes, orientations, objectifs et actions déclinés au travers du PADD.

Thématiques listées à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme Contenu du PADD	Axe 1	Axe 2	Axe 3	Axe 4
Politiques d'aménagement	X	X	X	X
Politiques d'équipement	X	X	X	
Politiques d'urbanisme	X	X	X	X
Politiques de paysage			X	X
Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers			X	X
Politiques de préservation ou de remise en état des continuités écologiques			X	X
Orientations générales habitat	X			X
Orientations générales transports & déplacements	X	X		
Orientations générales réseaux d'énergie & développement des communications numériques		X		
Orientations générales équipement commercial		X		
Orientations générales développement économique & loisirs		X	X	

2. Les choix retenus en matière de prospective démographique et urbaine

Document de planification urbaine, le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune à un horizon de référence de 10 ou 15 ans.
L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'un territoire est toujours un exercice très théorique au regard des multiples et très divers facteurs en présence (attractivité du territoire, disponibilités foncières, coût du foncier, coût des déplacements, évolutions conjoncturelles, effets de modes, etc...)
Il est toutefois nécessaire pour définir un projet de territoire et un projet urbain en adéquation avec un rythme de développement supportable.

Quatre scénarios présentés dans le tableau ci-dessous permettent d'apprécier les possibilités d'évolution de la commune :

- le premier scénario est calé sur un rythme de croissance très soutenu, à l'instar de celui enregistré sur la commune au cours des années 1990-2010. Générant une augmentation de la population de plus de 380 nouveaux habitants à l'horizon 2035, ce scénario n'apparaît pas soutenable au regard de l'incapacité du territoire et de la commune à absorber une telle croissance (équipements publics, besoins en logements induits, etc....)

- le deuxième scénario est calé sur celui observé à l'échelle insulaire au cours des dernières années. Il ferait gagner près de 140 habitants à la commune à l'échéance 2035. C'est un des scénarios envisageables.

- le troisième scénario est calé sur le taux moyen de variation annuelle de la population de la période 2011-2022 (taux négatif de -0,6%). Dans cette hypothèse la population communale continuerait de décroître de près d'une centaine d'habitants ce qui ne semble pas être une perspective souhaitable (poursuite du vieillissement structurel de la population, gentrification résidentielle, etc....)

- enfin le quatrième scénario est celui d'une croissance démographique retrouvée (après les diminutions de population de la dernière décennie), mais sur un rythme de croissance modéré de 1,5% par an. Dans cette perspective, la population communale augmenterait d'environ 200 habitants à échéance 2035. C'est le deuxième scénario envisageable.

	Population de référence (2022)	Taux de variation annuelle (simulations)	Population horizon 2035
Scénario 1 : Le rythme de croissance observé sur la commune sur la période 1990-2010	942 hab	2,5%	**1299 habitants**
Scénario 2 : Le rythme de croissance observé à l'échelle régionale sur la période 2015-2021	942 hab	1%	**1072 habitants**
Scénario 3 : Le rythme de croissance observé sur la commune sur la période 2015-2021	942 hab	- 0,6%	**855 habitants**
Scénario 4 : Un rythme de croissance «retrouvée»	942 hab	1,5%	**1143 habitants**

2. Les choix retenus en matière de prospective démographique et urbaine

Après analyses, la commune de Corbara a fait le choix du scénario 4, choix d'un rythme de croissance démographique retrouvée.

Ce choix est notamment motivé :

- par une volonté d'enrayer la dynamique des dix dernières années lors de laquelle le rythme important de production de résidences secondaires et les dynamiques associées (surenchérissement du foncier, effets concurrentiels, déficit d'offre, etc...) ont eu pour effet d'écarter les populations locales du marché immobilier

- par une volonté d'enrayer une dynamique déjà amorcée de vieillissement de la population communale

- par une volonté de valoriser les atouts de la commune (situation au contact de la polarité d'Île Rousse, dynamisme de l'économie locale, etc....) et de pérenniser sa situation dans l'armature urbaine et fonctionnelle de la Balagne littorale.

Ce choix a notamment été traduit dans le PADD au travers de l'axe 1 («Apporter une dynamique structurelle au développement communal», orientation 1 («Retrouver une vitalité démographique»), objectif 1 («Définir les conditions nécessaires à un objectif d'une population communale permanente de 1100 habitants à échéance 2025 avec une variation annuelle moyenne de population de + 1,5%»)

Ce choix a des incidences directes sur les besoins en production de nouveaux logement qui sont synthétisés dans le tableau planche page suivante qui détaille, en fonction de chacun des quatre scénarios envisageables les besoins en logements :
- pour satisfaire au besoin de la seule croissance démographique sur une hypothèse d'un taux d'occupation de 1,9 personne par logements
- les éventuels «besoins» complémentaires en matière de résidences secondaires sur la base de deux hypothèses, une hypothèse de 6 logements produits sur 10 à destination de résidence secondaire (situation actuelle) et une hypothèse de 3 logements produits sur 10 à destination de résidence secondaire (diminution substantielle de la part des résidences secondaires dans la production totale de logements).

Il en résulte des besoins oscillant dans des marges importantes avec une hypothèse haute d'un besoin à horizon 2035 de 301 nouveaux logements (hypothèse d'un taux de croissance annuelle de +2,5% et le maintien d'un taux de 60% de résidences secondaires) et une hypothèse basse de 69 nouveaux logements (hypothèse d'un taux de croissance annuelle de 1% et sans aucune production de résidence secondaire).

Avec le choix du scénario 4, la commune s'inscrit dans un scénario médian impliquant à l'horizon 2035 la production de 106 nouveaux logements pour satisfaire les besoins de la croissance démographique, soit une moyenne de 8 nouveaux logements par an.
Elle fait aussi le choix de consacrer l'intégralité de sa nouvelle production de logement dans une vocation de résidence principale et va définir les dispositifs réglementaires ad hoc pour remplir cet objectif (cf chapitre 3 justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage).

Au regard de l'importante production de logements de la dernière décennie (environ 30 nouveaux logements par an en moyenne) et notamment de l'importante production de résidences secondaires, la commune entend donc au travers des choix faits au travers de la révision du PLU marquer une rupture nette dans ses perspectives de développement.

2. Les choix retenus en matière de prospective démographique et urbaine

	Population supplémentaire 2022-2035	Besoins* en résidences principales horizon 2035 (base 1,9 personne par logement)	«Besoins*» complémentaires en résidences secondaires (hypothèse 60% de résidences secondaires dans la production de logements)	«Besoins*» complémentaires en résidences secondaires (hypothèse 30% de résidences secondaires dans la production de logements)
Scénario 1 : Le rythme de croissance observé sur la commune sur la période 1990-2010	357 habitants	188 logements (soit un besoin de 14 nouveaux logements par an)	188 + 113 = 301 logements (soit un besoin de 22 nouveaux logements par an)	188 + 57 = 245 logements (soit un besoin de 18 nouveaux logements par an)
Scénario 2 : Le rythme de croissance observé à l'échelle régionale sur la période 2015-2021	130 habitants	69 logements (soit un besoin de 5 nouveaux logements par an)	69 + 42 = 111 logements (soit un besoin de 8 nouveaux logements par an)	69 + 21 = 90 logements (soit un besoin de 7 nouveaux logements par an)
Scénario 3 : Le rythme de croissance observé sur la commune sur la période 2015-2021	- 87 habitants	-	-	-
Scénario 4 : Un rythme de croissance «retrouvée»	201 habitants	106 logements (soit un besoin de 8 nouveaux logements par an)	106 + 64 = 170 (soit un besoin de 13 nouveaux logements par an)	106 + 32 = 138 (soit un besoin de 10 nouveaux logements par an)

** En cas de valeur décimale, le besoin est toujours arrondi au nombre entier supérieur*

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

La révision du PLU offre à la commune de Corbara l'occasion d'une refonte globale du zonage et du règlement, refonte motivée par :

- la nécessaire évolution du PLU approuvé en 2007

- une importante évolution législative et réglementaire intervenue depuis 2007 (Grenelle de l'Environnement de 2020, loi ALUR de mars 2014, loi LAAF d'octobre 2014, réforme de l'urbanisme de septembre 2015, loi ELAN de novembre 2018, loi Climat et Résilience d'août 2021, etc...)

- l'évolution du contexte territorial et institutionnel, avec notamment à l'échelle locale l'approbation du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt, et à l'échelle insulaire l'approbation du PADDUC

- une volonté communale de redéfinir les perspectives d'évolutions de la commune

Une partie de cette refonte a déjà pu être introduite au travers des modifications du PLU survenues depuis 2007, notamment une nouvelle gestion de la densité urbaine au travers de l'application combinée des coefficients d'emprise au sol et d'espaces libres. Ces éléments sont confirmés au travers de la présente révision.

3.1. Les fondements du zonage et du règlement

3.1.1. Une restructuration typologique du zonage

Dans le cadre de la révision du PLU, un nouveau zonage est proposé, calé sur les dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

- en application des dispositions de ***l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme sont classés en zones urbaines U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter***.

- en application des dispositions de ***l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone à urbaniser AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.***

- en application des dispositions de ***l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone agricole A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.***

- en application des dispositions de l'article ***R151-24 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :***

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment

du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Il résulte de cette restructuration des différences notables entre le PLU approuvé et le PLU révisé.

Ces différences rendent impossible la classique comparaison zone par zone entre le zonage du PLU approuvé et du PLU révisé.

Seule une comparaison par typologies (zones à vocation d'habitat, zones AU, zones à vocation d'activités, zones à vocation agricole, zones à vocation naturelle, etc...) est possible et est représentée sous forme de tableau synthétique ci-après et sous forme cartographique.

Ces synthèses mettent en exergue :

- une **très importante réduction de la superficie des zones et des secteurs constructibles à vocation d'habitat**, qui sont réduits de 229,24 hectares, soit -88,33%

- une **légère augmentation de la superficie des zones et secteurs spécifiquement dévolus aux activités économiques**, augmentation de 4,82 hectares, soit +18,92%

- une **légère augmentation de la superficie des zones et secteurs spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique**, augmentation de 1,51 hectare, soit + 8,08%

- une **importante réduction de la superficie des zones à urbaniser futures**, qui sont réduites de 15,16 hectares, soit -68,56%

- une **très importante augmentation de la superficie des zones agricoles**, augmentation de 208,18 hectares, soit +140,54%

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

PLU APPROUVE		PLU RÉVISÉ		ÉVOLUTION Hectares	ÉVOLUTION %
Zones et secteurs constructibles à vocation d'habitat prédominante (UA, UB, UC, UCa, UD, UDa, UE, UEh, UEhp, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUf, 1AUp, 1AUs)	259,51 hectares	Zones et secteurs constructibles à vocation d'habitat prédominante (UA, UB, UC, UCa, UF, 1AU)	30,27 hectares	- 229,24 ha	- 88,33%
		Zones urbanisées mais n'autorisant plus de nouvelles constructions en l'absence de SCOT (SDU en dehors des Espaces Proches du Rivage) (UG)	51,99 hectares	+ 51,99 ha	+ 100%
		Zones et secteurs urbanisés mais n'autorisant plus de nouvelles constructions (SDU en Espaces Proches du Rivage) (UD, UDa, UL)	133,07 hectares	+ 133,07 ha	+ 100%
Zones à vocation exclusive d'activités économiques (UI, UL)	25,47 hectares	Zones et secteurs à vocation exclusive d'activités économiques (UEa, UEb, UI, Ne)	30,29 hectares	+ 4,82 ha	+ 18,92%
Zones et secteurs à vocation exclusive d'hébergement touristique (UT, Nc)	18,68 hectares	Zones et secteurs à vocation exclusive d'hébergement touristique (Nt1, Nt2, Nt3)	20,19 hectares	+ 1,51 ha	+ 8,08%
Zones d'urbanisation future (2AU)	22,11 hectares	Zones d'urbanisation future (2AU)	6,95 hectares	- 15,16 ha	- 68,56%
Zones et secteurs agricoles (A, Ap)	148,12 hectares	Zones et secteurs agricoles (A, As, Ar, Asr)	356,30 hectares	+ 208,18 ha	+ 140,54%
Zones naturelles inconstructibles (N, Na, Nap, Nm, Npr)	540,77 hectares	Zones naturelles inconstructibles (N, Nr)	387,13 hectares	- 153,64 ha	- 28,41%
Total*	1014,65 hectares	Total*	1016,18 hectares		

* Les superficies totales résultent des mesures effectuées sur Système d'Information Géographique (SIG). Elles comportent un différentiel de 1,53 hectare lié au fait que le PLU approuvé de 2007 avait été dessiné sur logiciel de dessin vectoriel moins précis que le SIG. On note aussi que la superficie mesurée diffère quelque peu de la superficie administrative officielle de la commune (1019 hectares)

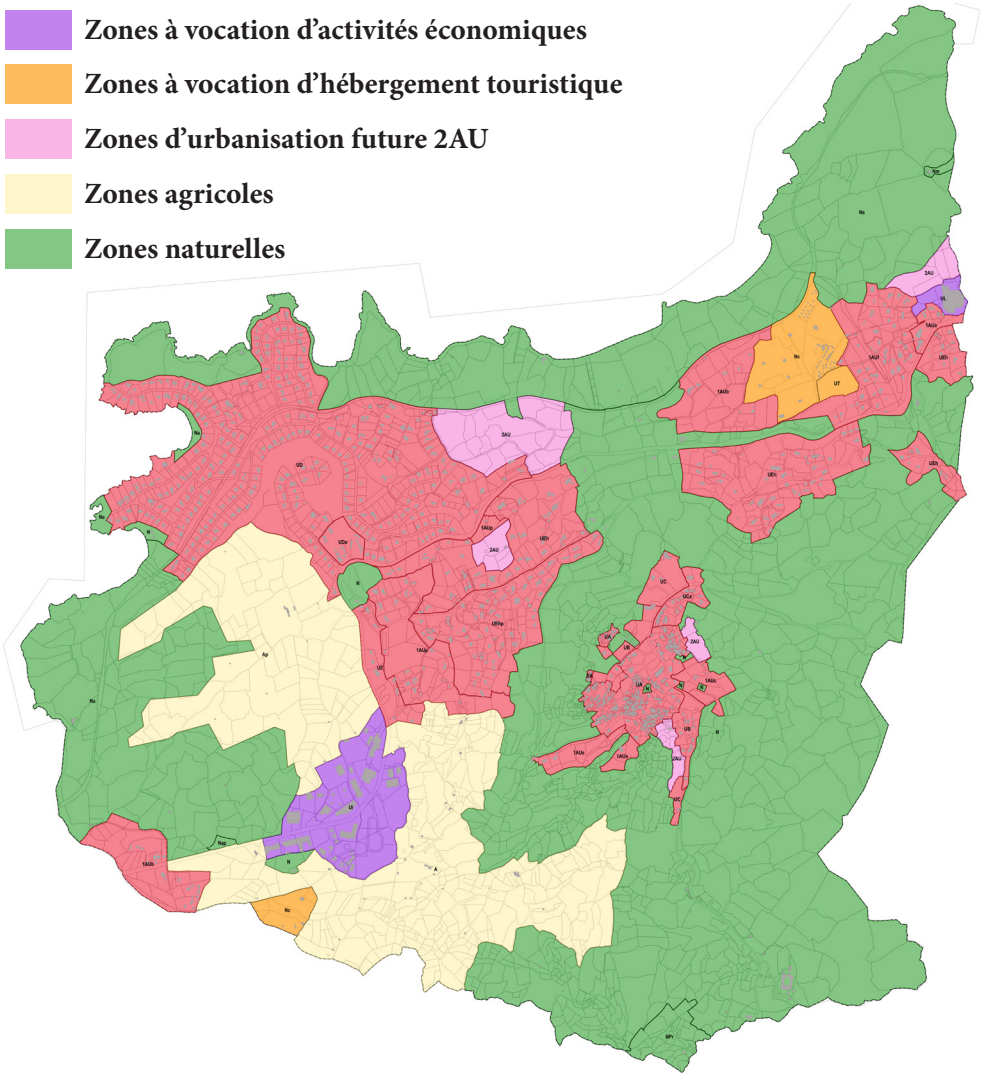
- une **importante réduction de la superficie des zones naturelles inconstructibles**, qui sont réduites de 153,64 hectares, soit - 28,41%. **Cette réduction n'est en aucune manière liée à des reclassements en zones ouvertes à l'urbanisation ou à des zones d'urbanisation future mais résulte de reclassement de zones naturelles en zones agricoles**

- **l'apparition de deux nouvelles typologies, les zones urbanisées n'autorisant pas de nouvelles constructions en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale** (qui correspondent à des Secteurs Déjà Urbanisés situés en dehors des Espaces Proches du Rivage et qui couvrent 51,99 hectares), et **les zones urbanisées n'autorisant plus de constructions** (qui correspondent à des Secteurs Déjà Urbanisés situés eu sein des Espaces Proches du Rivage et qui couvrent 133,07 hectares)

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

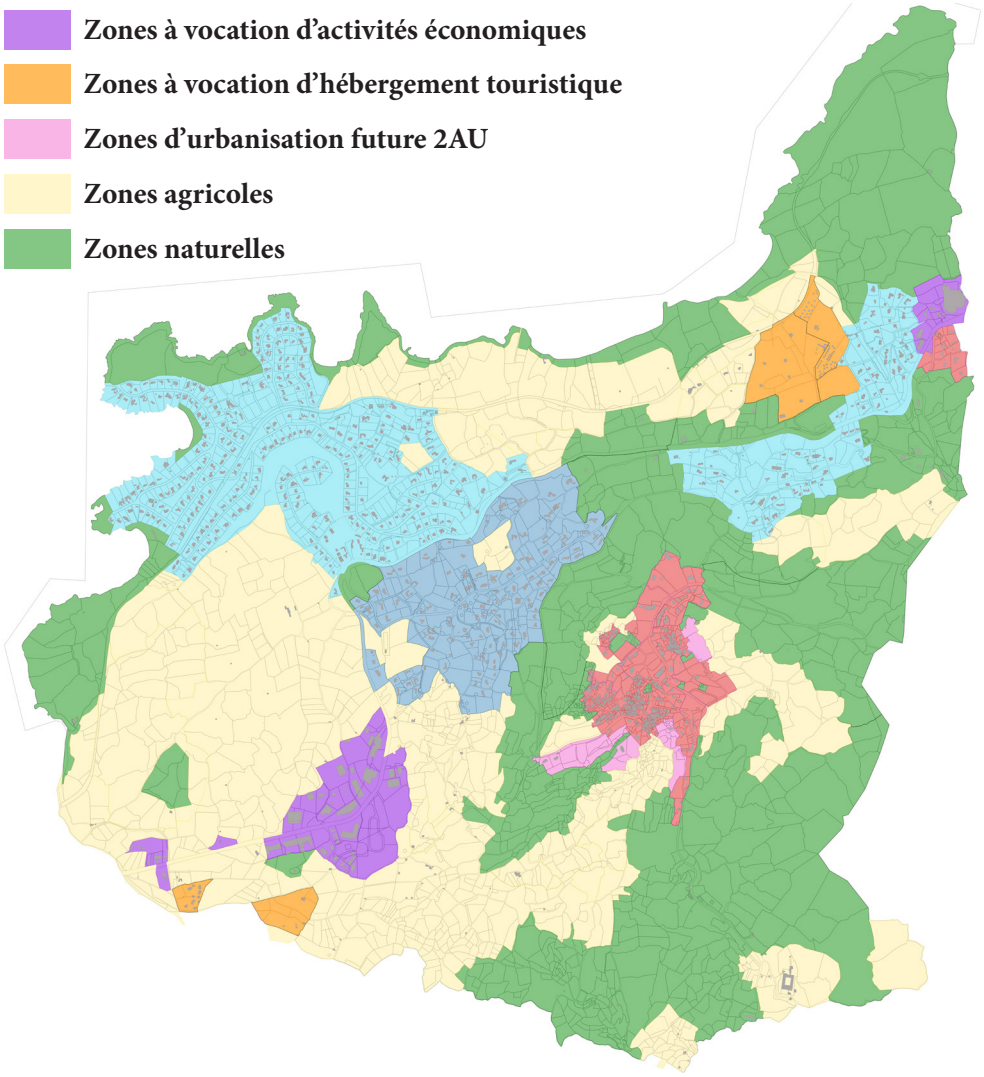
Cartographie de synthèse du PLU approuvé

Zones constructibles à vocation dominante d'habitat
Zones à vocation d'activités économiques
Zones à vocation d'hébergement touristique
Zones d'urbanisation future 2AU
Zones agricoles
Zones naturelles



Cartographie de synthèse du PLU révisé

Zones constructibles à vocation dominante d'habitat
Zones à vocation d'activités économiques
Zones à vocation d'hébergement touristique
Zones d'urbanisation future 2AU
Zones agricoles
Zones naturelles



Secteurs Déjà Urbanisés hors Espaces Proches du Rivage
Secteurs Déjà Urbanisés en Espaces Proches du Rivage

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.1.2. Une restructuration du règlement

Le règlement du PLU révisé est structuré comme le prévoient les nouvelles dispositions de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, entrées en vigueur au 1er janvier 2016.

Chaque zone est soumise à des règles propres définies en fonction des objectifs d'aménagement poursuivis au travers du PLU. A chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles applicables.

Au préalable sont énoncées les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

Ces dernières sont sensiblement renforcées au travers de la présente révision avec des rajouts généraux et des rajouts thématiques. Elles comportent 24 articles :

1/ L'article 1 précise le champ d'application territoriale du PLU.

2/ L'article 2 rappelle des articles de portée générale du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent nonobstant les dispositions spécifiques du règlement d'urbanisme (en matière de salubrité et de sécurité, en matière de desserte et d'accès, en matière de servitudes d'utilité publique, etc....)

3/ L'article 3 précise l'ensemble des zones et des secteurs identifiés sur le plan de zonage du PLU ainsi que toutes les informations portées sur ce plan (emplacements réservés, servitudes de protection du paysage ou du patrimoine, Espaces Boisés Classés, Espaces Proches du Rivage, etc...)

4/ L'article 4 précise la structuration du règlement applicable à chacune des zones du PLU, structuration reposant sur 3 sections et sur 17 articles

5/ L'article 5 précise le champ d'application des dispositions mineures

6/ L'article 6 précise des informations en matière de zones d'intérêt archéologique

7/ L'article 7 définit les conditions de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli

8/ L'article 8 précise le régime spécifique des Équipements d'Intérêt Collectif et des Services Publics (EICSP)

9/ L'article 9 précise la portée réglementaire des Espaces Boisés Classés

10/ L'article 10 rappelle les Obligations Légales de Débroussaillement telles que définies par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2022

11/ L'article 11 énonce des dispositions réglementaires relatives aux éléments techniques en façades

12/ L'article 12 énonce des dispositions réglementaires relatives aux panneaux photovoltaïques

13/ L'article 13 énonce des dispositions réglementaires relatives aux éléments de paysage à protéger

14/ L'article 14 énonce des dispositions réglementaires relatives aux éléments de patrimoine

15/ L'article 15 rappelle les régimes applicables aux différentes autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, défrichements, clôtures, etc...)

16/ L'article 16 définit les modalités d'application des normes de stationnement

17/ L'article 17 précise les différentes destinations et sous-destinations des constructions telles que définies par le Code de l'Urbanisme (5 destinations, 23 sous-destinations)

18/ L'article 18 précise les définitions d'un certain nombre de termes du règlement d'urbanisme, définitions agrémentées le cas échéant de croquis

19/ L'article 19 précise les dispositions relatives au développement des infrastructures pour la recharge des véhicules électriques

20/ L'article 20 précise les dispositions relatives aux aires de stationnement

21/ L'article 21 précise les dispositions relative à la protection de la trame noire

22/ L'article 22 précise les dispositions relatives aux clôtures

23/ L'article 23 précise les dispositions relatives au raccordement au réseau collectif d'assainissement

24/ L'article 24 précise les dispositions applicables aux piscines

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2. Justifications des choix en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U «. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sont classés en zones urbaines U l'ensemble des secteurs constituant l'enveloppe urbaine de la commune. En fonction de la morphologie urbaine, de la situation du secteur dans le fonctionnement urbain communal, de l'intérêt paysager de chacun des secteurs, du potentiel et de l'opportunité de mutabilité, de la forme urbaine au regard des dispositions de la loi Littoral, etc..., des règles d'occupation et d'utilisation des sols, d'implantation, de densité, de prospects, etc...spécifiques sont définies.

Les choix en matière de coefficients d'emprise au sol, de prospects, de coefficients d'espaces libres, de hauteur, etc... résultent de l'objectif visant à concilier accueil résidentiel et impératifs de protection des paysages et des équilibres (fonctionnels, environnementaux, etc...) des différents secteurs de l'enveloppe urbaine communale.

Sont identifiées comme zones urbaines :

- une zone UA correspondant au centre villageois stricto sensu.

- une zone UB correspondant aux extensions semi-denses en première périphérie du village.

- une zone UC correspondant à des secteurs d'habitat individuel situés dans le prolongement du village. Elle comporte un secteur UCa identifié au regard de sa densité urbaine plus élevée.

- une zone UD correspondant à la vaste zone urbanisée située sur les secteurs de Davia, Vignola et Curzo. Elle comporte un secteur UDa correspondant au secteur dit du Curzo occupé par des logements collectifs. Cette zone correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et est intégralement située dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

- une zone UE correspondant à des secteurs réservés à des activités économiques (commerces, services, équipements, hôtellerie, etc...) situées sur le secteur de Fogata, au contact de l'agglomération d'Île Rousse. Elle comporte un secteur UEa à vocation strictement commerciale et un secteur UEb à vocation mixte (commerces, hôtellerie, cinéma, etc...).

- une zone UF correspondant à un secteur d'habitat résidentiel situé dans la continuité de l'agglomération d'Île Rousse.

- une zone UG correspondant au secteur d'habitat résidentiel de Carbunaghja. Cette zone correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et est intégralement située en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR).

- une zone UI correspondant à l'agglomération économique de la zone d'activités de San Cipriano.

- une zone UL correspondant aux espaces urbanisés situés sur les secteurs de Fogata et Acqua Niella. Cette zone correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et est intégralement située dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Les pages ci-après décrivent chacune de ces zones et les dispositions réglementaires qui s'y appliquent.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

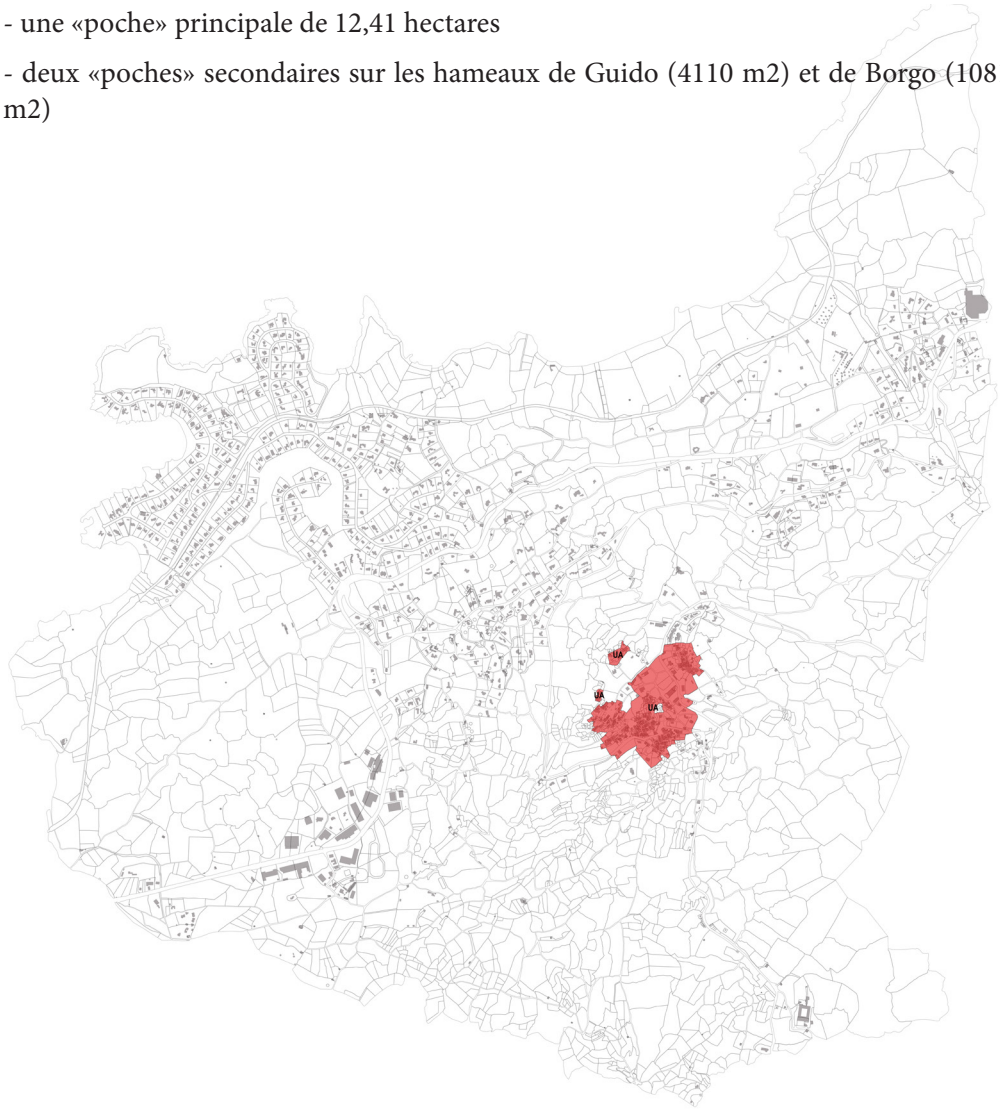
3.2.1. La zone UA

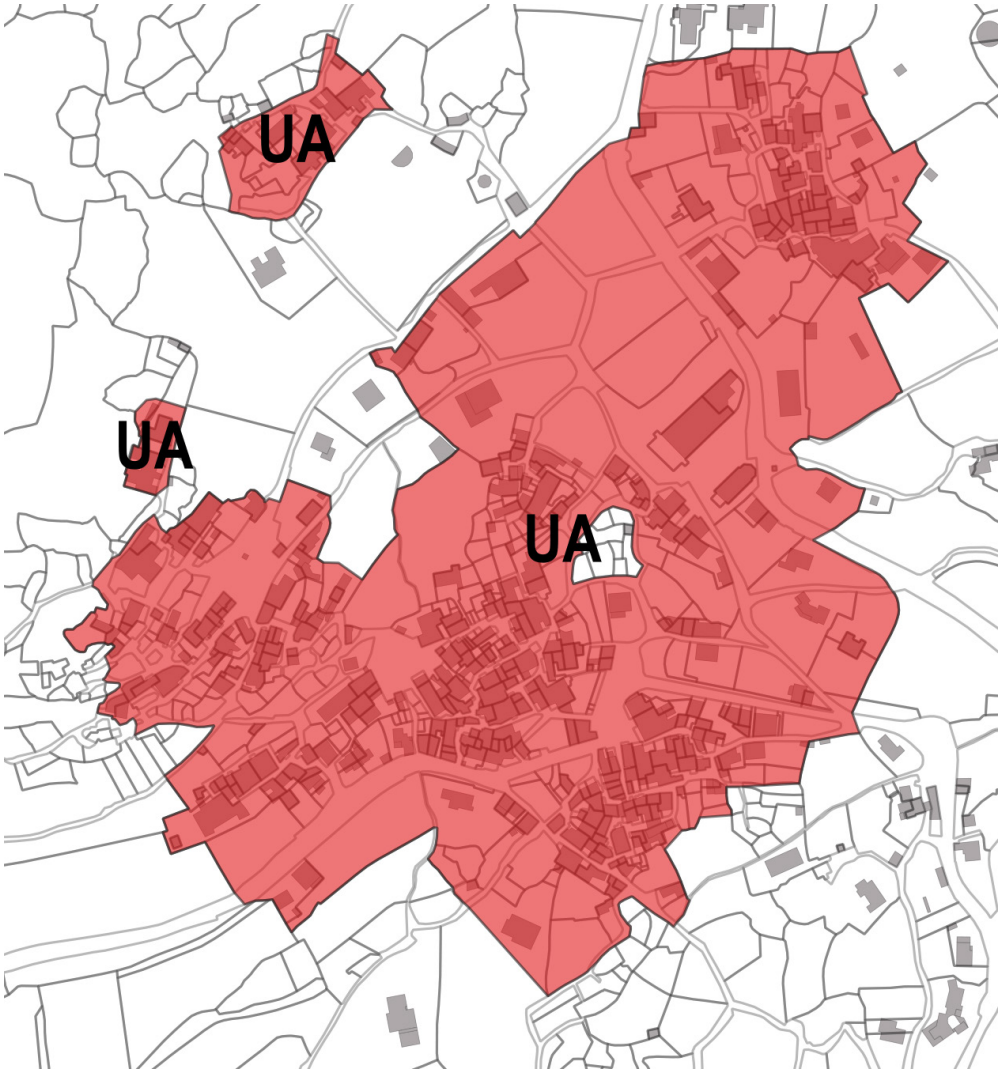
La zone UA correspond au centre villageois historique de la commune de Corbara.

Représentée ci-dessous à l'échelle de la commune et en zoom ci-contre, elle couvre une superficie totale de 12,93 hectares dont :

- une «poche» principale de 12,41 hectares

- deux «poches» secondaires sur les hameaux de Guido (4110 m2) et de Borgo (1081 m2)





La zone UA regroupe différentes fonctions de centralité : fonction d'habitat, fonction commerciale, fonctions d'équipements structurants (mairie, poste), fonctions cultuelles, etc...

Son organisation est l'expression d'une double culture urbaine (village perché) et rurale (village agro-pastoral). L'urbanisation de Corbara est basée sur un mode défensif. Corbara est un ancien village castral du moyen-âge. Le village est perché dans

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

la montagne et ne possède pas de façade sur le littoral. Tournée complètement vers l'intérieur des terres, Corbara se devine à peine depuis la mer. Ainsi le village était protégé des invasions. Les maisons d'habitation à Corbara sont formées de bâtiments jointifs, mais séparées par des passages et des places qui délimitent cinq quartiers dont trois d'entre eux comprennent plusieurs noyaux d'habitat :

- Borgo,

- Guido,

- Pietralta

- Villa di Mezzo,

- Villa Sottana.

Les cinq quartiers tendent aujourd'hui à se rejoindre. Il y a continuité entre Borgo, Villa di Mezzo et Villa Sottana que l'on ne peut distinguer que par certains endroits, particulièrement depuis le carrefour de la route de Pigna. Guido et Pietralta conservent une certaine individualité bien marquée. Seule la proximité de la mairie et de l'église rattache Pietralta au reste de la commune.

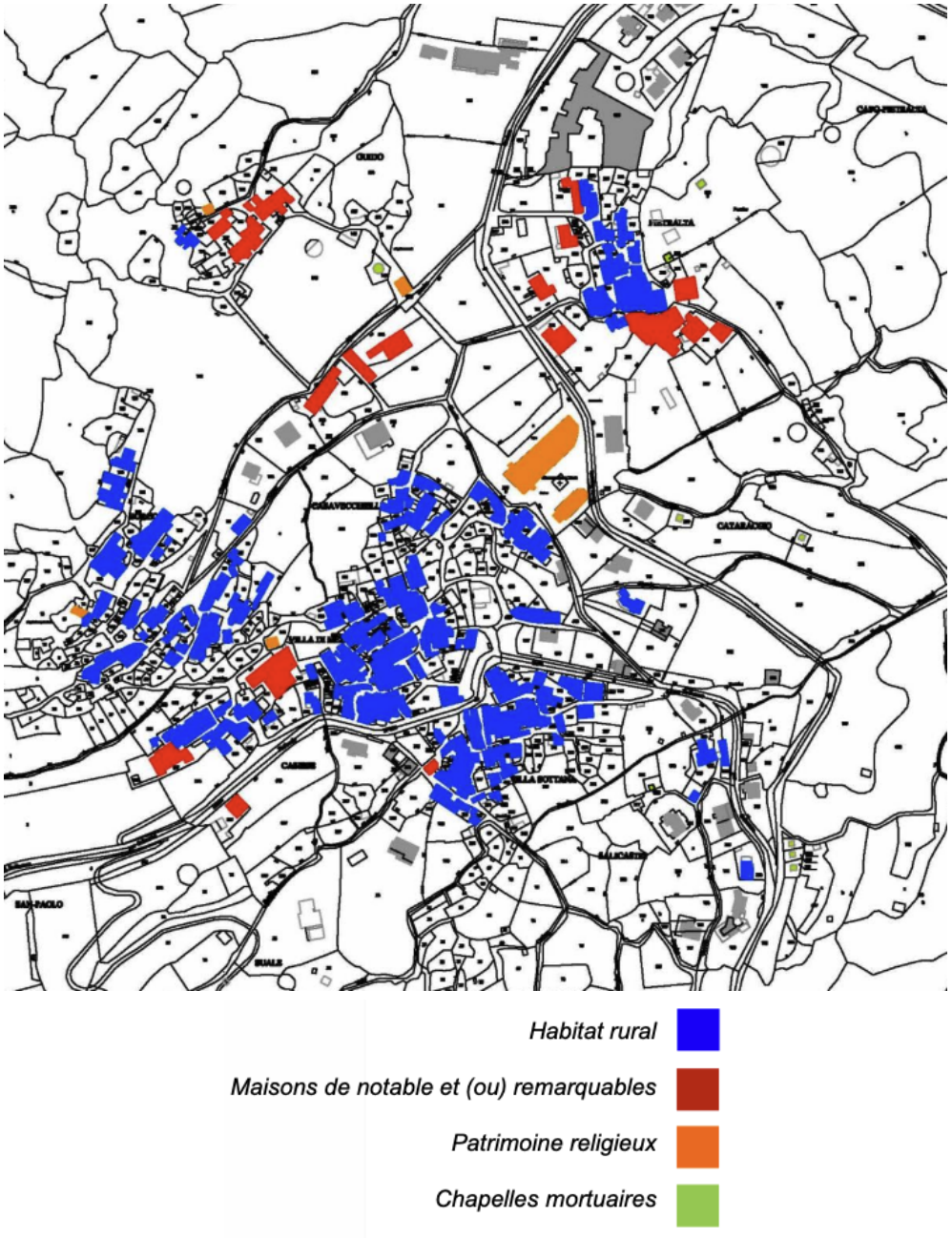
Accrochées à la montagne, imbriquées les unes dans les autres, les constructions n'avaient pas un réel besoin d'être desservies par de larges chemins. Ainsi ce sont des venelles (chjassi) qui façonnent le maillage urbain de Corbara. Ce réseau est dense et organisé. Les liaisons sont nombreuses et permettent de multiples accès pour un seul et même lieu. Ces venelles sont recouvertes de différents matériaux : le pavage ancien en granit, de l'enrobé, de la terre ou du sable. Ces venelles convergent vers les lieux de cultes et de vie sociale. Elles s'interrompent pour donner naissance à de petites places publiques. La proximité des habitations et la petite largeur des chjassi ne permettent plus de différencier à certains endroit l'espace public de l'espace privé.

On recense plusieurs typologies architecturales (cf ci-contre) :

- l'habitat rural traditionnel qui recouvre la majeure partie des éléments bâtis existants

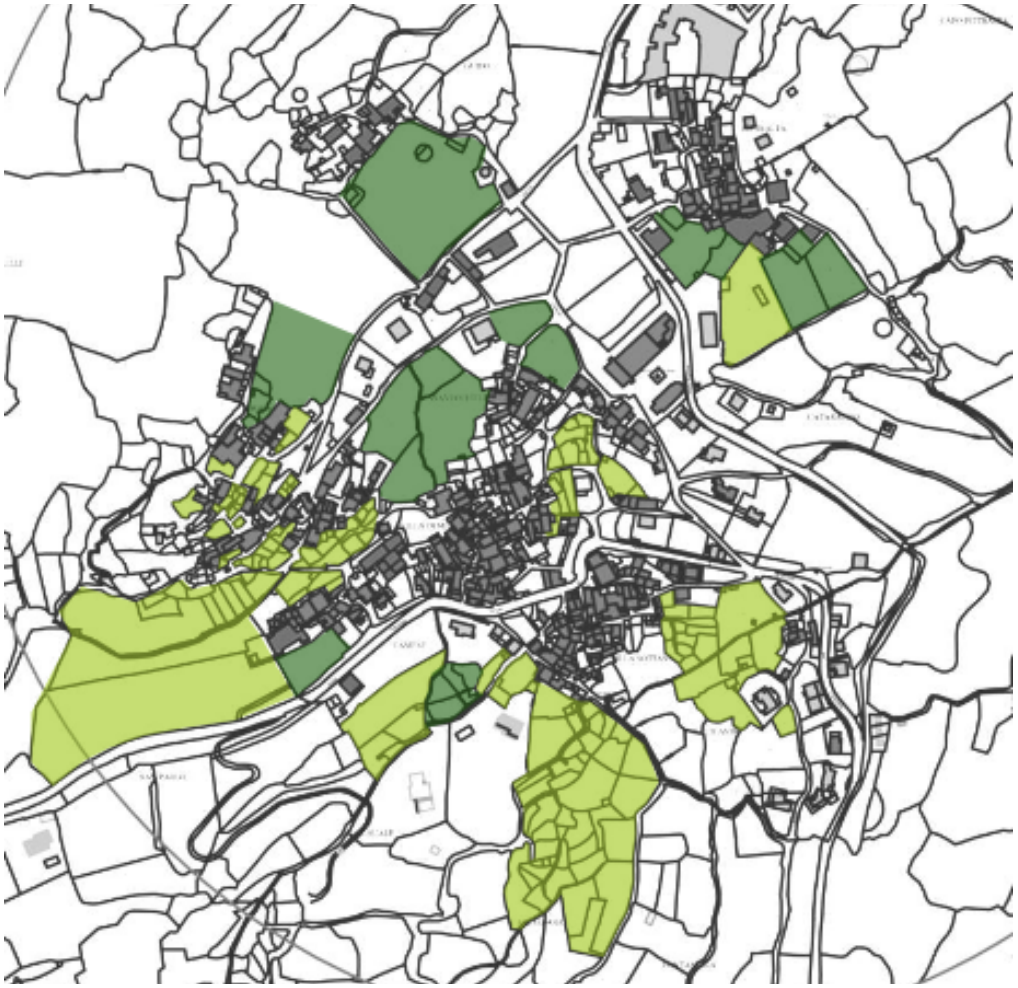
- les maisons de notable. Maison de riche propriétaire ou commerçant, elles apparaissent surtout au 18ème et 19ème siècle. L'architecture porte les marques des influences italiennes : corniche moulurée, balcon avec grille ouvragée sur la façade principale, chaînage d'angle, ordonnancement des fenêtres. La maison de notables s'adjoint habituellement une cour ou un jardin planté avec des murs de clôture et un portail.

- le patrimoine religieux



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Outre son patrimoine bâti et ses espaces publics, le village se caractérise également par la présence de vergers, de jardins potagers et de jardins d'agrément qui structurent étroitement l'espace et contribuent à la très grande qualité paysagère d'ensemble, avec un très subtil équilibre entre les espaces pleins et les espaces vides.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

La zone UA est dans son intégralité couverte par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un règlement d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2017.

Ce règlement édicte de nombreuses prescriptions qui s'imposent au règlement du PLU, notamment en matière d'aspect extérieur des constructions

En complément, le PLU confirme les principales règles suivantes, déjà existantes dans le PLU approuvé :

- interdiction des constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, de commerce de gros, d'hébergement touristique

- autorisation des constructions à destination de logement, de commerce (dans une limite de 300 m2 de surface de plancher)

- obligation d'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques

- emprise au sol non réglementée

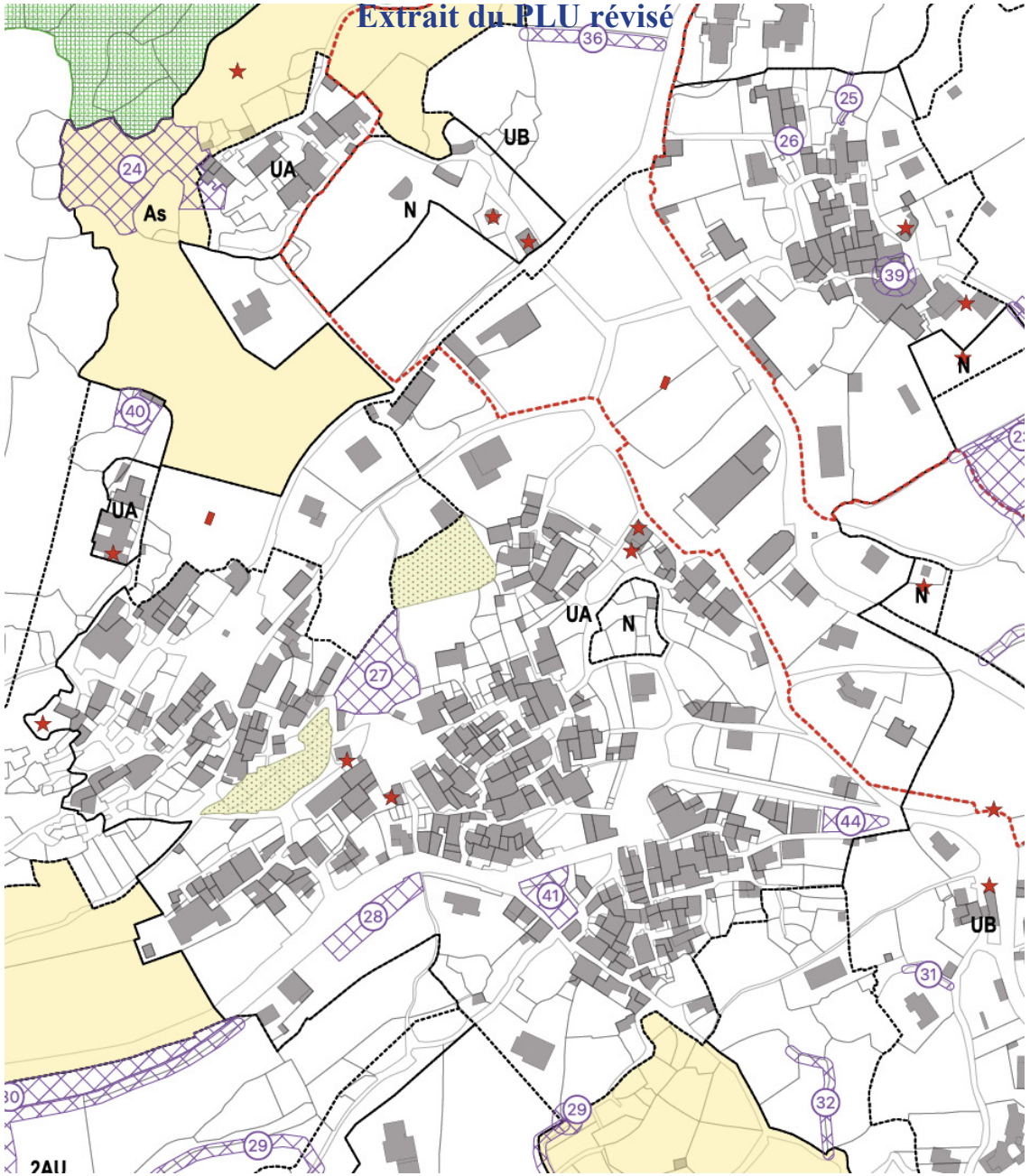
- hauteur des constructions sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à plus ou moins un mètre près

- protection des éléments de patrimoine identifiés par le PLU

Par ailleurs, la révision du PLU introduit un certain nombre d'évolutions :

- instauration d'une servitude de résidence principale en application de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 et de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude est précisée à l'article UA 3 du règlement d'urbanisme qui stipule que «*toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur les nouvelles constructions en porte la mention expresse. Les logements concernés par cette obligation ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions*

Extrait du PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.» Cette servitude confirme la volonté communale de rééquilibrer son parc de logement au bénéfice des résidences principales.

- dans le cœur de la zone UA, le PLU révisé identifie deux secteurs faisant l'objet d'une servitude paysagère en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude est instituée sur des terrains ou parties de terrains non bâtis et participant activement aux équilibres morphologiques du village. L'article UA 1 du règlement précise que toute construction est interdite sur ces terrains ou parties de terrains.

- une partie de la zone UA est intégrée dans le périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du village. Cette OAP définit notamment sur les terrains d'enjeux stratégiques des principes d'aménagement, d'intégration architecturale et urbaine, et de composition urbaine qui s'imposent à tout projet dans un rapport de compatibilité.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

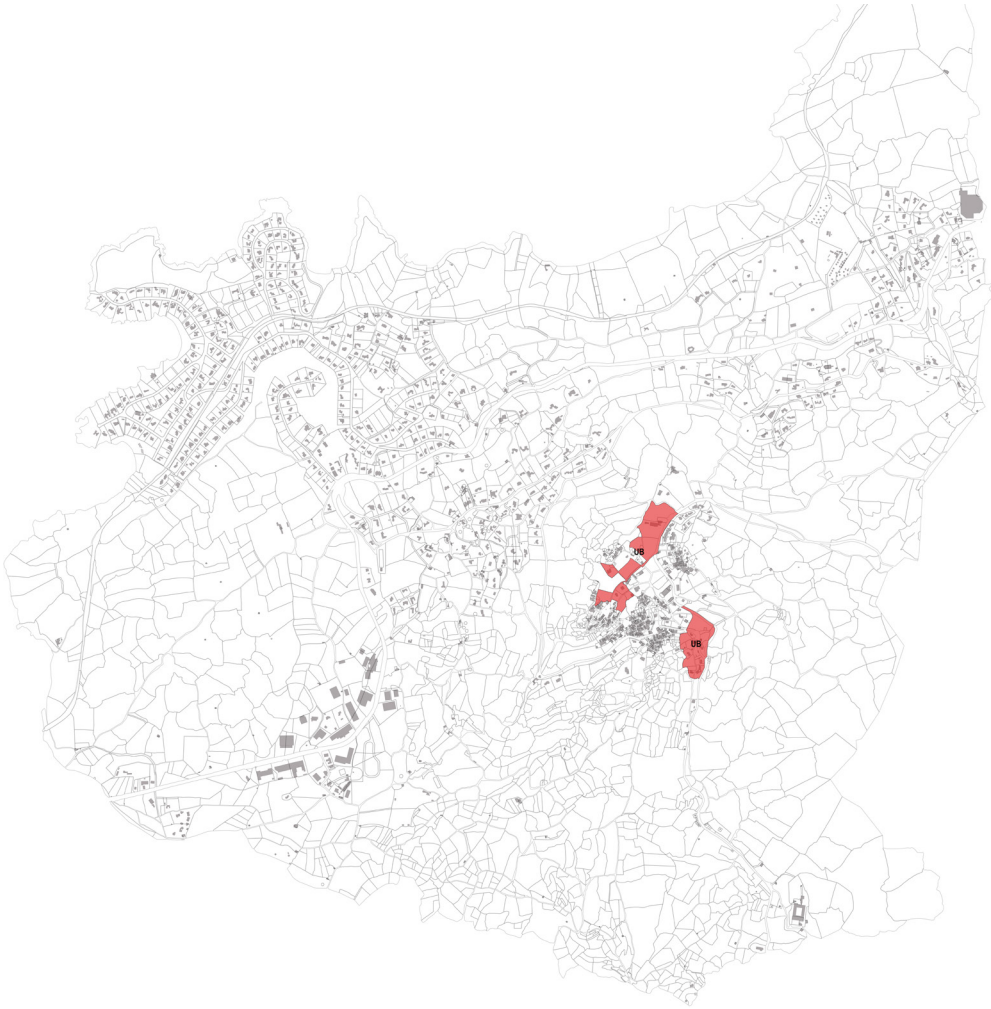
3.2.2. La zone UB

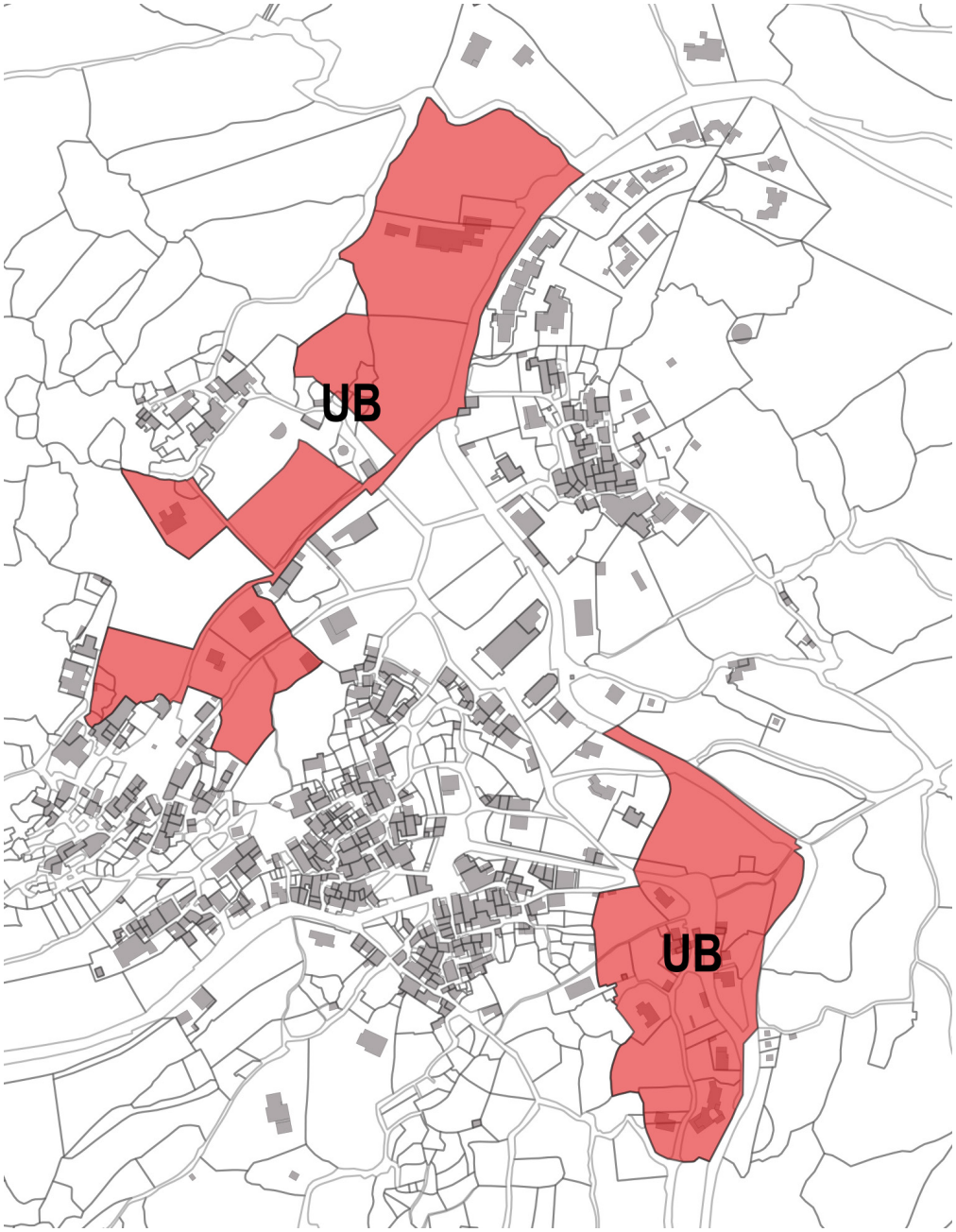
La zone UB correspond aux extensions semi-denses en première périphérie du village.

Représentée ci-dessous à l'échelle de la commune et en zoom ci-contre, elle couvre une superficie totale de 6,10 hectares dont :

- une «poche» Nord-Ouest de 3,74 hectares

- une «poche» Sud-Est de 2,36 hectares



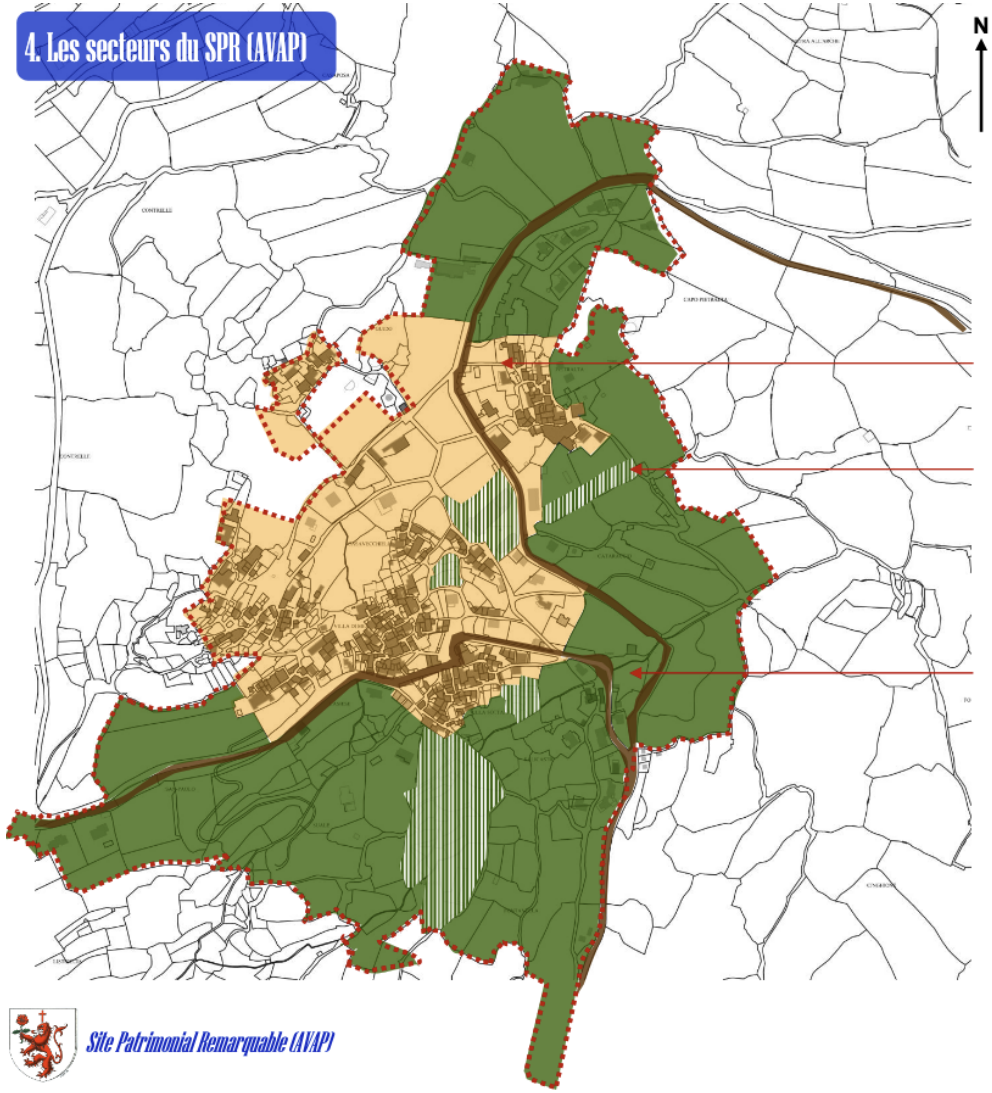


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

La zone UB se distingue du coeur villageois de la zone UA par une trame parcellaire plus lâche et des implantations de constructions en ruptures d'alignement.

Elle regroupe des fonctions d'habitat, d'équipements publics structurants (école, jardin d'enfants, mini-stade) et comporte un certain nombre de terrains non bâtis (pour partie de maîtrise foncière communale) présentant des enjeux fonciers stratégiques.

Elle est dans son intégralité couverte par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un règlement d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2017, soit en secteur 1, soit en secteur 3.



3 secteurs constitutifs du périmètre SPR (AVAP)

▪ ***Le secteur 1 :*** *le secteur du centre ancien.*
Il englobe les hameaux de Corbara et se concentre sur le tissu bâti ancien repéré au titre de la carte des typologies architecturales et des traces urbaines (similaire au plan du cadastre Napoléonien).
Ce secteur réglementera plus particulièrement les constructions anciennes à préserver et à rénover (matériaux, couleur, éléments de modénatures, etc.), les clôtures, ainsi que les constructions neuves et annexes (implantation, volumes, matériaux, etc.).

▪ ***Le secteur 2*** *: le secteur de conservation stricte.*
Il se caractérise par des zones très sensibles qu'il convient de préserver notamment à cause des cônes de vues, de la sensibilité paysagère ou de la proximité des Monuments.

▪ ***Le secteur 3*** *: la zone des coteaux.*
Il est proposé en fonction de la cartographie des éléments paysagés. Très exposé du fait du relief, il est composé de zones à l'intérieur desquelles la constructibilité sera possible en respectant des prescriptions paysagères (insertion, clôtures, implantation...).

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

En complément des règles de l'AVAP, le PLU confirme les principales règles suivantes, déjà existantes dans le PLU approuvé :

- interdiction des constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, de commerce de gros, d'hébergement touristique

- autorisation des constructions à destination de logement, de commerce (dans une limite de 300 m2 de surface de plancher)

- emprise au sol des constructions limitée à 40%

- hauteur des constructions limitée à 8 mètres

- coefficient d'espace libre de toute construction et de tout aménagement de 20%

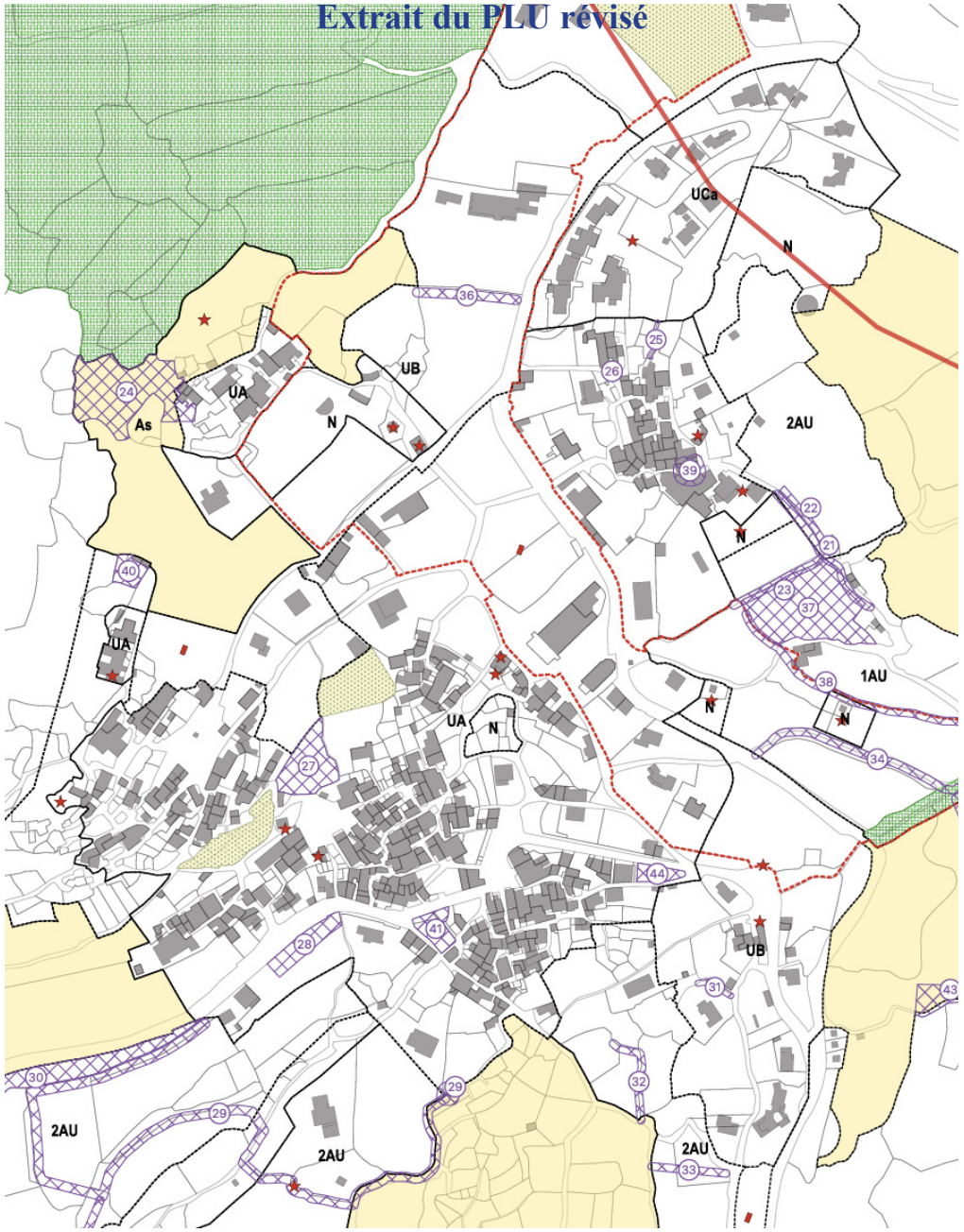
- obligation de production de places de stationnement

Par ailleurs, la révision du PLU introduit un certain nombre d'évolutions :

- comme en zone UA, instauration d'une servitude de résidence principale en application de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 et de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude est précisée à l'article UB 3 du règlement d'urbanisme et confirme la volonté communale de rééquilibrer son parc de logement au bénéfice des résidences principales.

- la majeure partie de la zone UB est intégrée dans le périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du village. Cette OAP définit notamment sur les terrains d'enjeux stratégiques des principes d'aménagement, d'intégration architecturale et urbaine, et de composition urbaine qui s'imposent à tout projet dans un rapport de compatibilité.

Extrait du PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

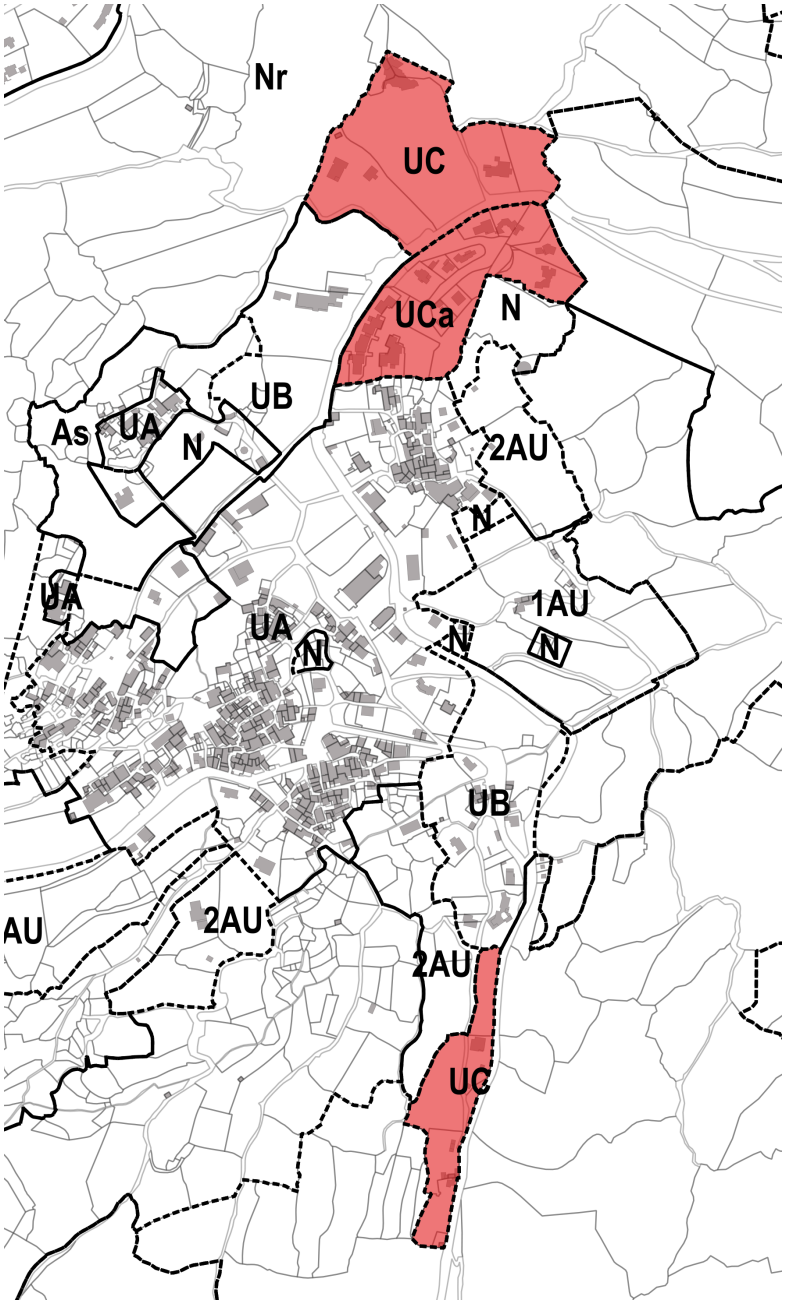
3.2.3. La zone UC

La zone UC correspond à des secteurs d'habitat individuel situés dans les prolongements Nord (route de Santa Reparata) et Sud (route de Pigna) du village. Elle comporte un secteur UCa identifié au regard de sa densité urbaine plus élevée.

Représentée ci-dessous à l'échelle de la commune et en zoom ci-contre, elle couvre une superficie totale de 5,59 hectares dont :

- une «poche» Nord de 4,56 hectares (dont 2,57 hectare en UC et 1,99 hectare en UCa)

- une «poche» Sud de 1,03 hectares



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

A vocation dominante d'habitat, la zone UC recouvre des typologies bâties relativement contrastées : habitat pavillonnaire individuel, habitat semi-collectif et individuel groupé sur l'opération d'aménagement du secteur UCa, «forteresse» bâtie de Cima et son parc paysager, constructions de type paillers en contrebas de la route de Pigna, etc...

Elle est dans son intégralité en secteur 3 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un règlement d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

En complément des règles de l'AVAP, le PLU confirme les principales règles suivantes, déjà existantes dans le PLU approuvé :

- interdiction des constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, de commerce de gros, d'hébergement touristique

- autorisation des constructions à destination de logement, de commerce (dans une limite de 300 m2 de surface de plancher)

- emprise au sol des constructions limitée à 15% en zone UC et à 20% en secteur UCa

- hauteur des constructions limitée à 4,5 mètres en zone UC et à 8 mètres en secteur UCa

- coefficient d'espace libre de toute construction et de tout aménagement de 60%

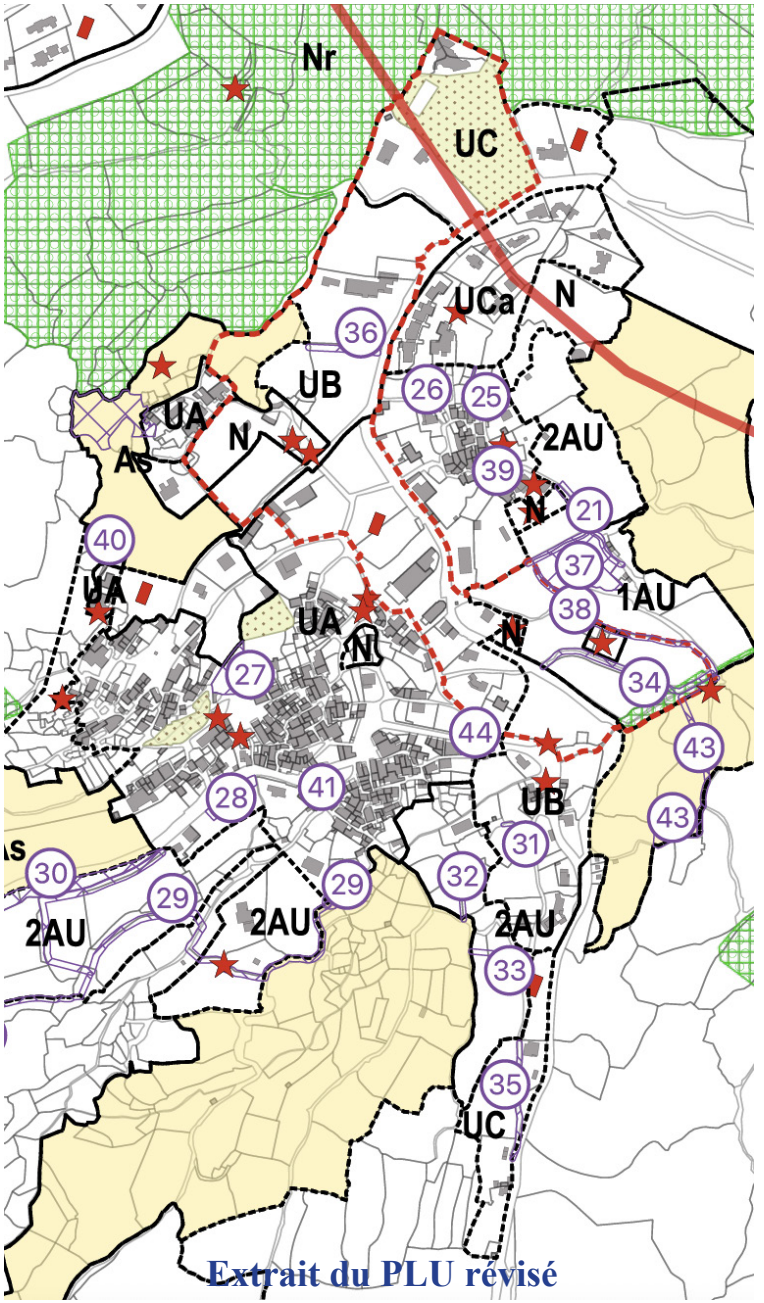
- obligation de production de places de stationnement

Par ailleurs, la révision du PLU introduit un certain nombre d'évolutions :

- comme en zone UA et UB, instauration d'une servitude de résidence principale en application de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 et de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude est précisée à l'article UC 3 du règlement d'urbanisme et confirme la volonté communale de rééquilibrer son parc de logement au bénéfice des résidences principales.

- une partie de la zone UC Nord est intégrée dans le périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du village. Cette OAP définit notamment sur les terrains d'enjeux stratégiques des principes d'aménagement, d'intégration architecturale et urbaine, et de composition urbaine qui s'imposent à tout projet dans un rapport de compatibilité.

- protection du parc paysager de la «forteresse» de Cima par une servitude de protection paysagère sur l'ensemble du parc à l'exception d'une fenêtre réservée à l'implantation d'un logement de gardien.



Extrait du PLU révisé

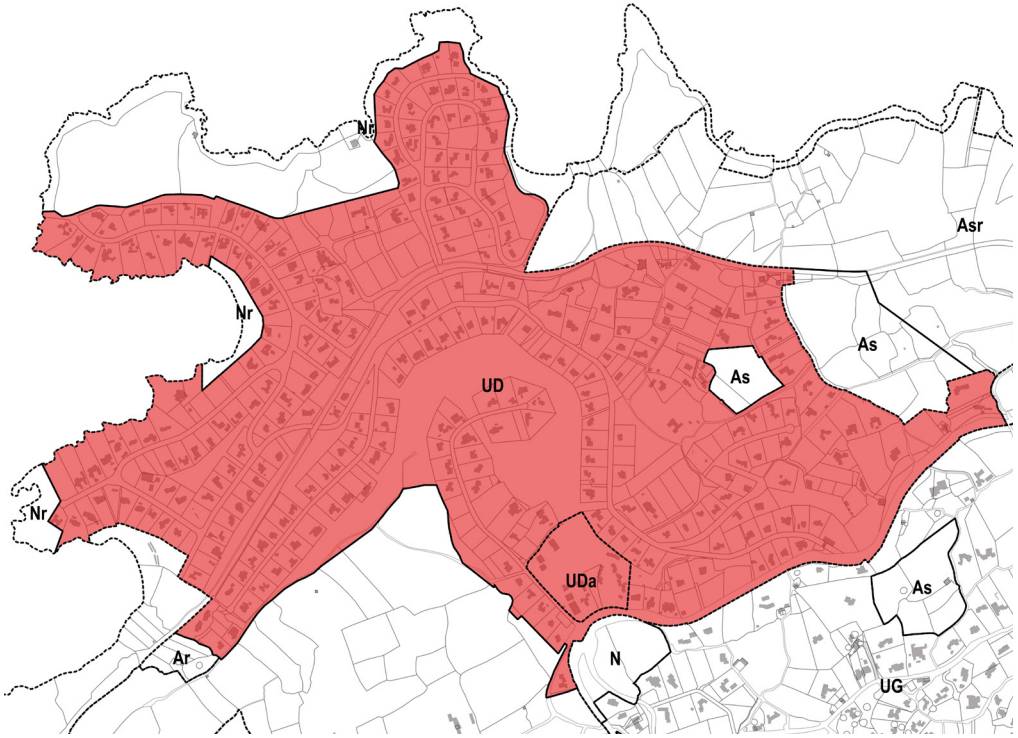
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

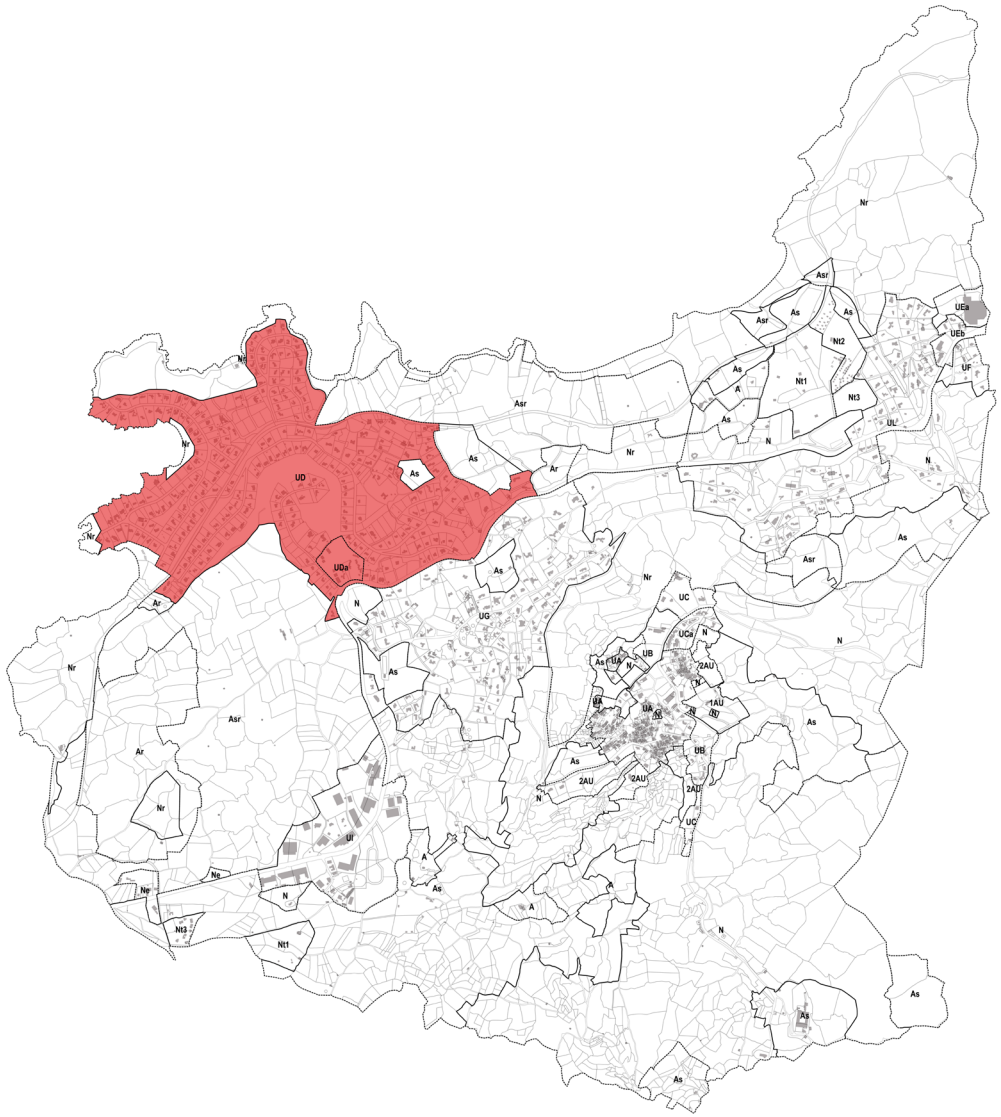
3.2.4. La zone UD

La zone UD correspond à la vaste zone urbanisée située sur les secteurs de Davia, Vignola et Curzo. Cette zone correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et est intégralement située dans les Espaces Proches du Rivage (EPR). Elle comprend un secteur UDa correspondant au secteur dit du Curzo occupé par des logements collectifs.

Représentée ci-contre à l'échelle de la commune et en zoom ci-dessous, elle couvre une superficie totale de 96,77 hectares dont 2,39 hectares de secteur UDa.

Elle est la plus vaste zone urbanisée de la commune et regroupe un important nombre de logements, dans une logique de mono-fonctionnalité résidentielle. Une partie importante de la zone a été réalisée au travers d'une opération de lotissement ce qui lui confère une forme urbaine caractéristique de parc urbain de type marine.





3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Comme analysé dans le chapitre des analyses territoriales et spatiales, la zone UD dans sa globalité remplit l'ensemble des critères caractérisant un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et de la grille d'analyse du PADDUC : nombre significatif de constructions, densité homogène et significative, accessibilité et desserte par les réseaux, fonction résidentielle, etc...

Ce SDU étant intégralement situé dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN de novembre 2018 interdisent toutefois dorénavant d'y autoriser toute nouvelle construction.

Le règlement de la zone UD est donc profondément modifié au travers de la révision du PLU avec notamment une réécriture des articles UD1 (occupations et utilisations du sol interdites) et UD2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions).

Ainsi l'article UD 1 interdit désormais toute nouvelle construction, toutes destinations confondues, à l'exception des cas prévus à l'article UD2.

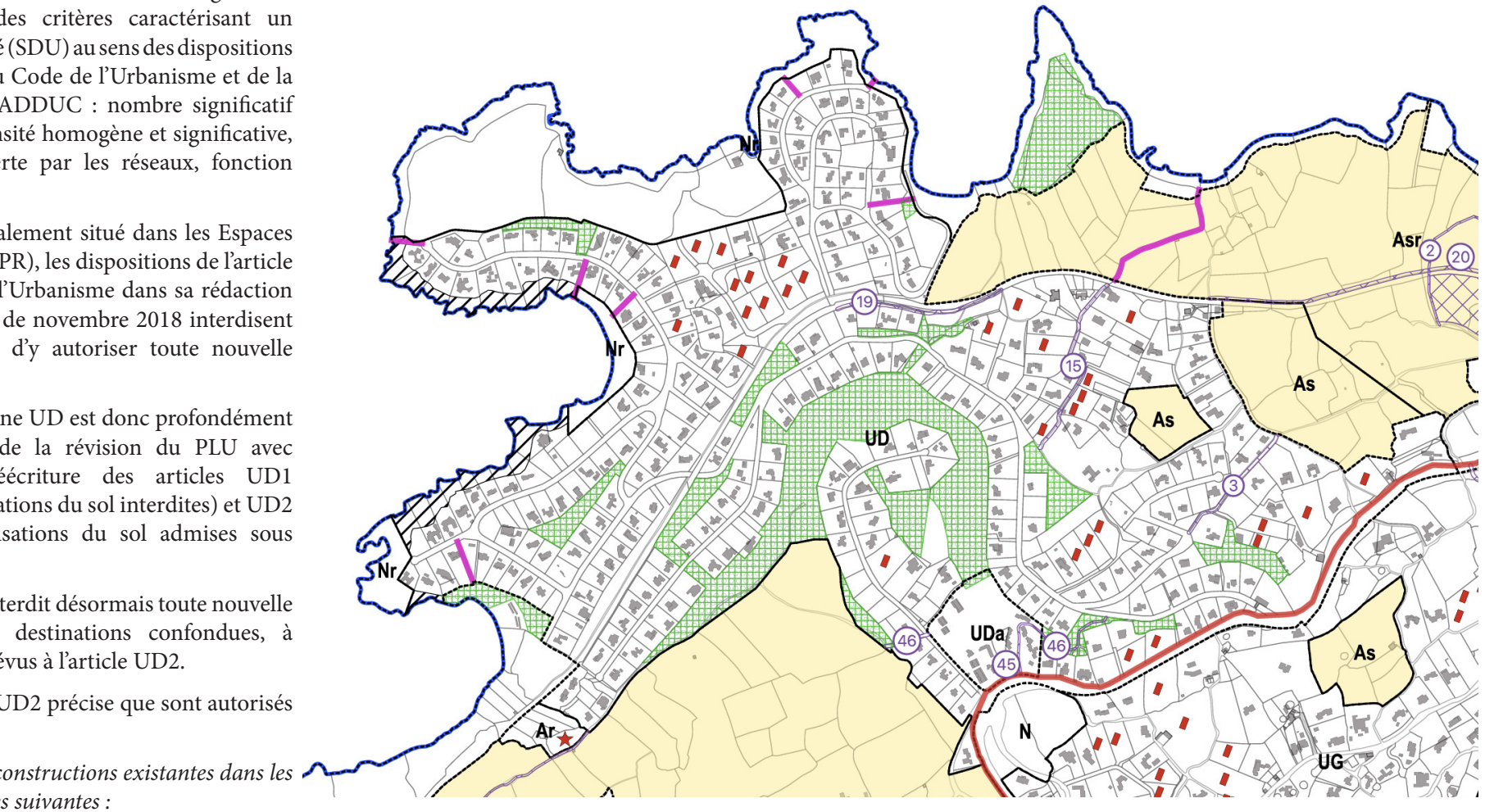
En parallèle, l'article UD2 précise que sont autorisés dans la zone UD :

1/ Les extensions des constructions existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire et que la surface de plancher totale (initiale + extension) n'excède pas 180 m2

- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de l'emprise au sol initiale et que l'emprise au sol totale

Extrait du PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

(initiale + extension) n'excède pas 15% de la surface du terrain

- que l'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- que les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- que les espaces libres de toute construction et de tout aménagement recouvrent au moins 65% de la superficie du terrain

- que l'extension soit en harmonie avec la construction initiale

2/ Les annexes aux constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction d'habitation

- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) soient limitées à un total cumulé de 30 m2 d'emprise au sol

- que les constructions annexes ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres

- que les annexes à destination de garage soient accolées à la construction d'habitation

3/ Les piscines, dans les conditions prévues dans les dispositions générales du règlement

4/ Les opérations de démolition/reconstruction des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'emprise au sol de la construction initiale ne soit pas majorée

- que la hauteur de la nouvelle construction soit limitée à 4,5 mètres, avec obligation de toiture terrasse

Avec ce nouveau corps de règles, le PLU révisé :

- interdit toute nouvelle construction d'habitation en zone UD

- n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes et leurs annexes, dans des conditions strictement encadrées par le règlement d'urbanisme (limitation des possibilités d'extension en surface de plancher mais aussi en emprise au sol, interdiction des surélévations, maintien d'un minimum de 65% d'espace libre de toute construction et de tout aménagement, etc...). A noter que le plafond de surface de plancher qui était de 400 m2 dans le PLU approuvé est revu sensiblement à la baisse dans le PLU révisé (180 m2)

- définit également un régime strictement encadré pour les annexes afin d'éviter les transformations «sauvages» d'annexes en surface de plancher (obligation par exemple d'accoler les garages à la construction d'habitation)

- autorise également, dans une logique de renouvellement urbain, les opérations de démolition/reconstruction des constructions d'habitation pré-existantes, également dans des conditions strictement encadrées par le règlement d'urbanisme.

En complément de ces importantes évolutions réglementaires, le PLU révisé :

- maintient l'ensemble des servitudes d'Espaces Boisés Classés qui préexistaient dans le PLU approuvé

- maintient le corps de règles déjà défini dans le PLU approuvé en matière de gestion de la densité (coefficients d'emprise au sol et d'espace libre, règle de hauteur, etc...)

- déclasse de zone UD vers un zonage agricole As une superficie de 1,15 hectare de terrains identifiés comme Espace Stratégique Agricole par le PADDUC et correspondant à des parcelles non bâties au cœur de la zone UD

- institue une servitude non aedificandi sur le linéaire littoral de la baie de Capite afin notamment d'y interdire toute implantation de piscine comme cela a pu être le cas par le passé

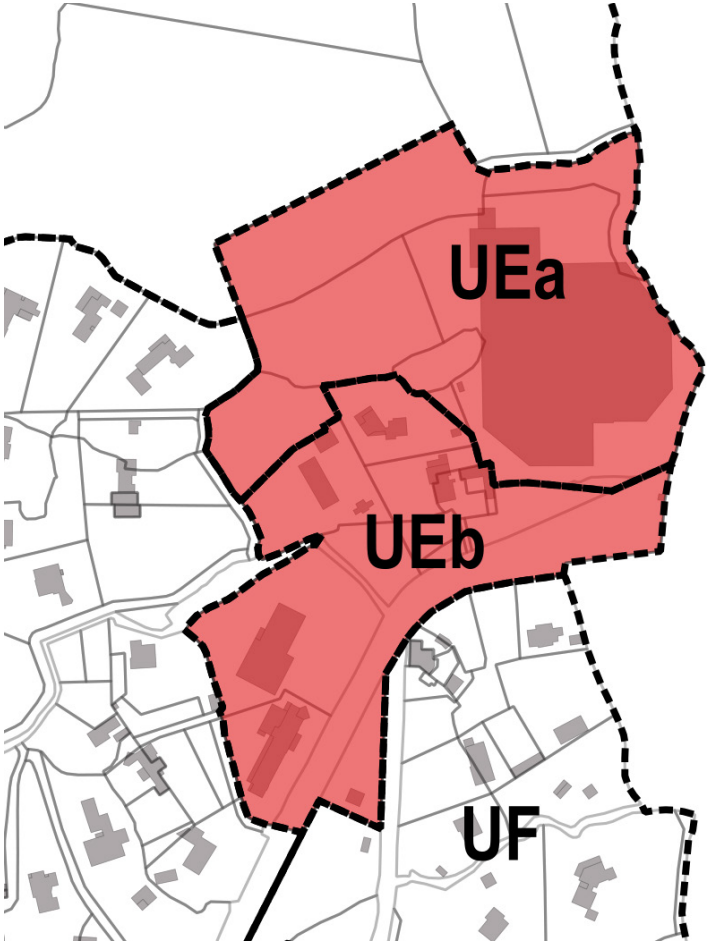
- maintient les tracés des cheminements piétonniers d'accès au rivage

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.5. La zone UE

La zone UE correspond à des secteurs réservés à des activités économiques (commerces, services, équipements, hôtellerie, etc...) situées sur le secteur de Fogata, au contact de l'agglomération d'Île Rousse. Elle comporte un secteur UEa à vocation strictement commerciale (supermarché Leclerc et ses espaces de stationnement) et un secteur UEb à vocation mixte (commerces, hôtellerie, cinéma, etc...).

Représentée ci-contre à l'échelle de la commune et en zoom ci-dessous, elle couvre une superficie totale de 4,80 hectares dont 2,69 hectares pour le secteur UEa et 2,11 hectares pour le secteur UEb.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Cette nouvelle zone UE du PLU révisé regroupe l'ancienne UL du PLU approuvé (zone du supermarché Leclerc) et des terrains auparavant classés en zone 1AUa qui autorisait toutes les typologies de constructions (habitat, commerce, etc....).

Afin de conforter cette importante polarité commerciale (à l'échelle de la commune et du bassin de vie), le PLU révisé définit une zone UE à vocation exclusive d'activités économiques, interdisant donc les constructions à destination de logement.

Les autres règles du PLU sont également révisées avec notamment :

- un coefficient d'emprise au sol fixé à 30% en secteur UEa (au lieu de 60% dans l'ancienne zone UT) et à 20% en secteur UEb

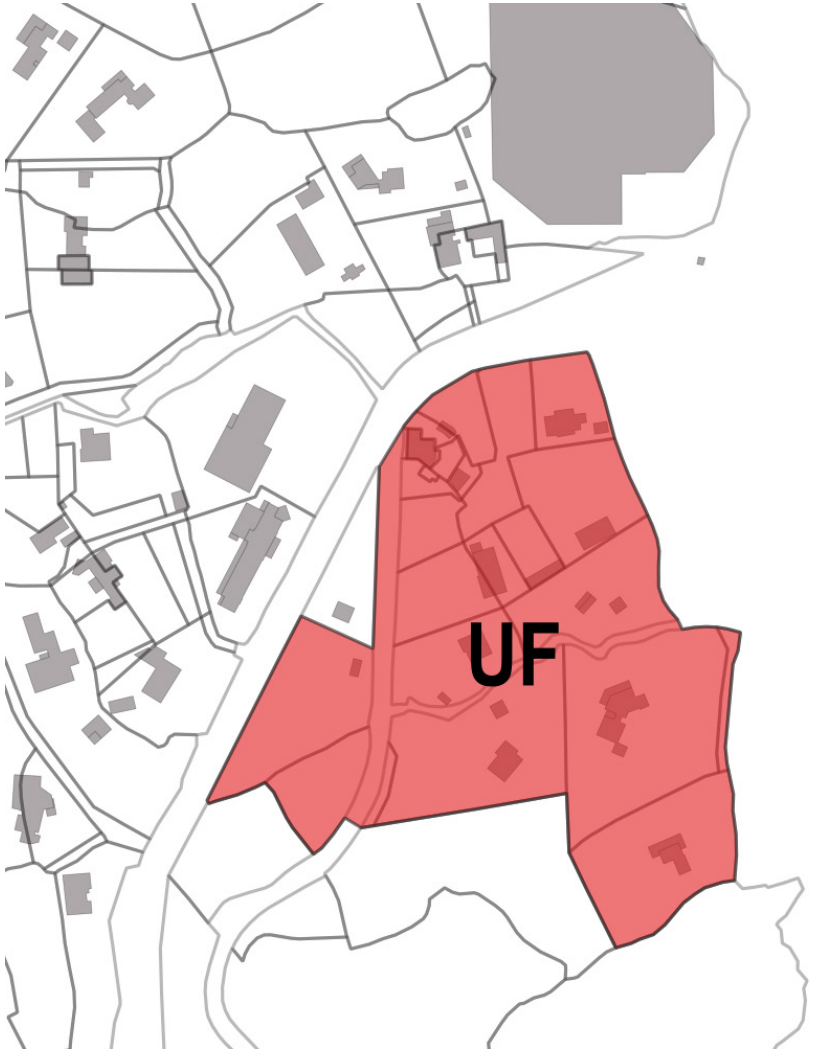
- une règle de hauteur fixée à 10 mètres en secteur UEa et à 8 mètres en secteur UEb

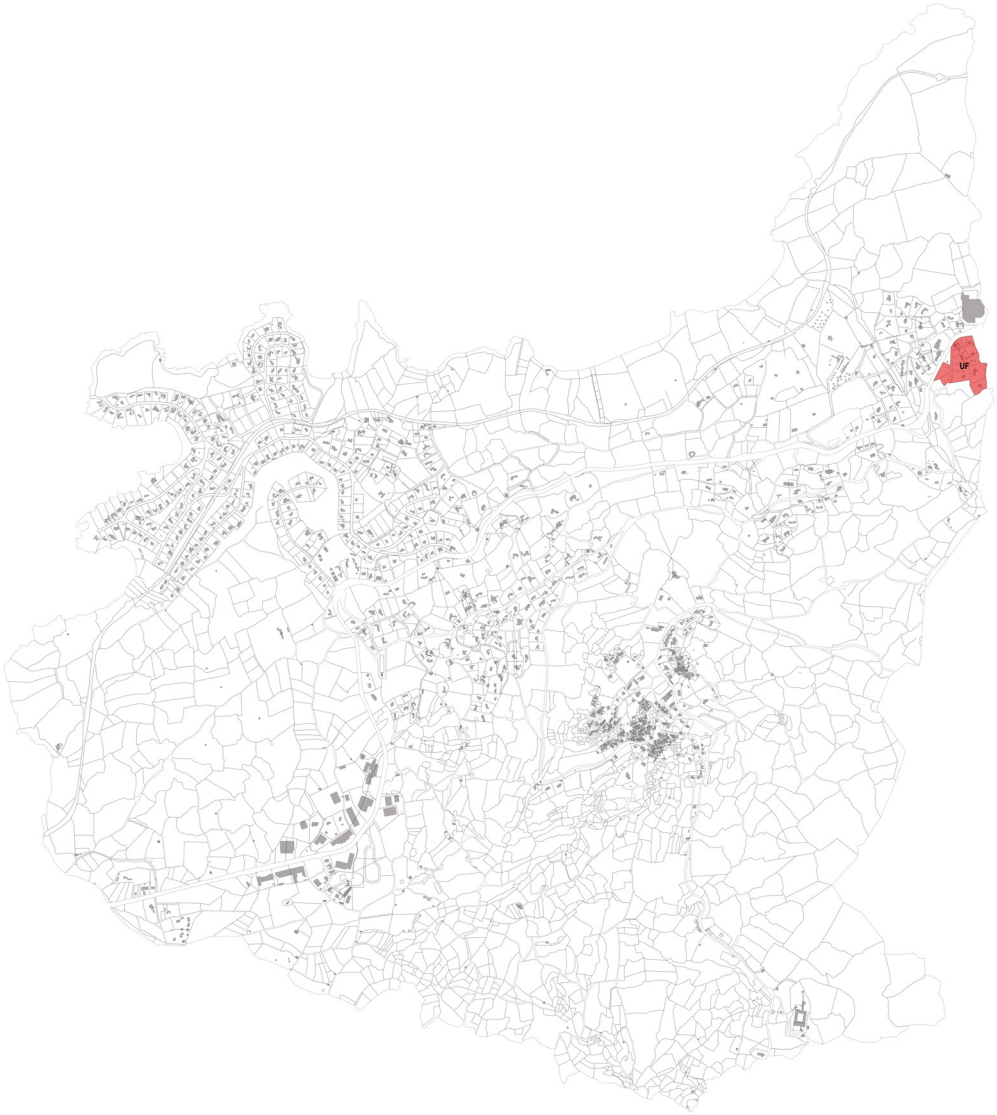
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.6. La zone UF

La zone UF correspond à un secteur d'habitat résidentiel situé dans la continuité de l'agglomération d'Île Rousse, en partie haute de Fogata.

Représentée ci-contre à l'échelle de la commune et en zoom ci-dessous, elle couvre une superficie totale de 2,76 hectares.





3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Cette nouvelle zone UF du PLU correspond à des terrains occupés par des logements individuels qui marquent l'articulation entre la commune de Corbara et la commune d'Île Rousse.

Ces terrains étaient classés dans le PLU approuvé en zone UEh avec comme corps de règles :

- un coefficient d'emprise au sol de 12%

- une hauteur limitée à 4,5 mètres

- un coefficient d'espaces libres de 65%

- un maximum de 400 m2 de surface de plancher par habitation

Afin d'éviter toute densification sur ce secteur sensible sur le plan paysager, le PLU révisé redéfinit les règles de densité avec notamment :

- un coefficient d'emprise au sol baissé à 10%

- un coefficient d'espaces libres augmenté à 70%

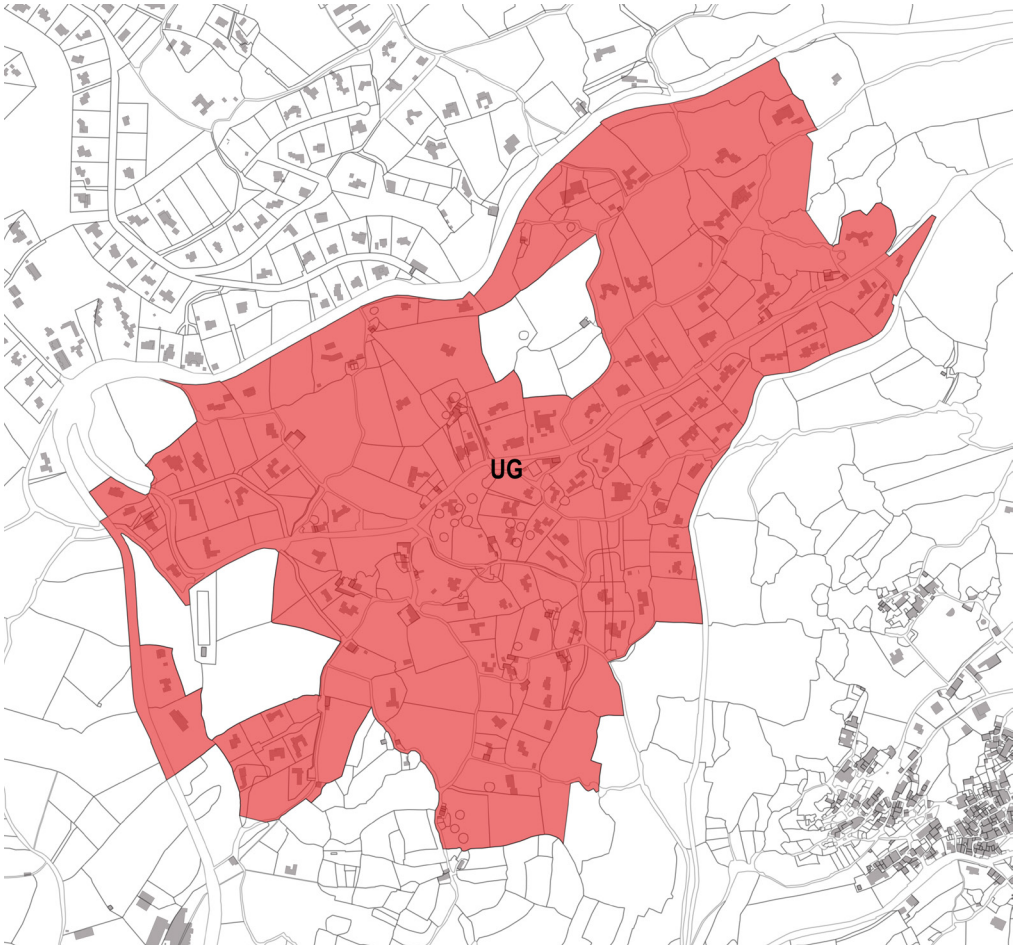
- un maximum de surface de plancher par habitation ramené à 180 m2

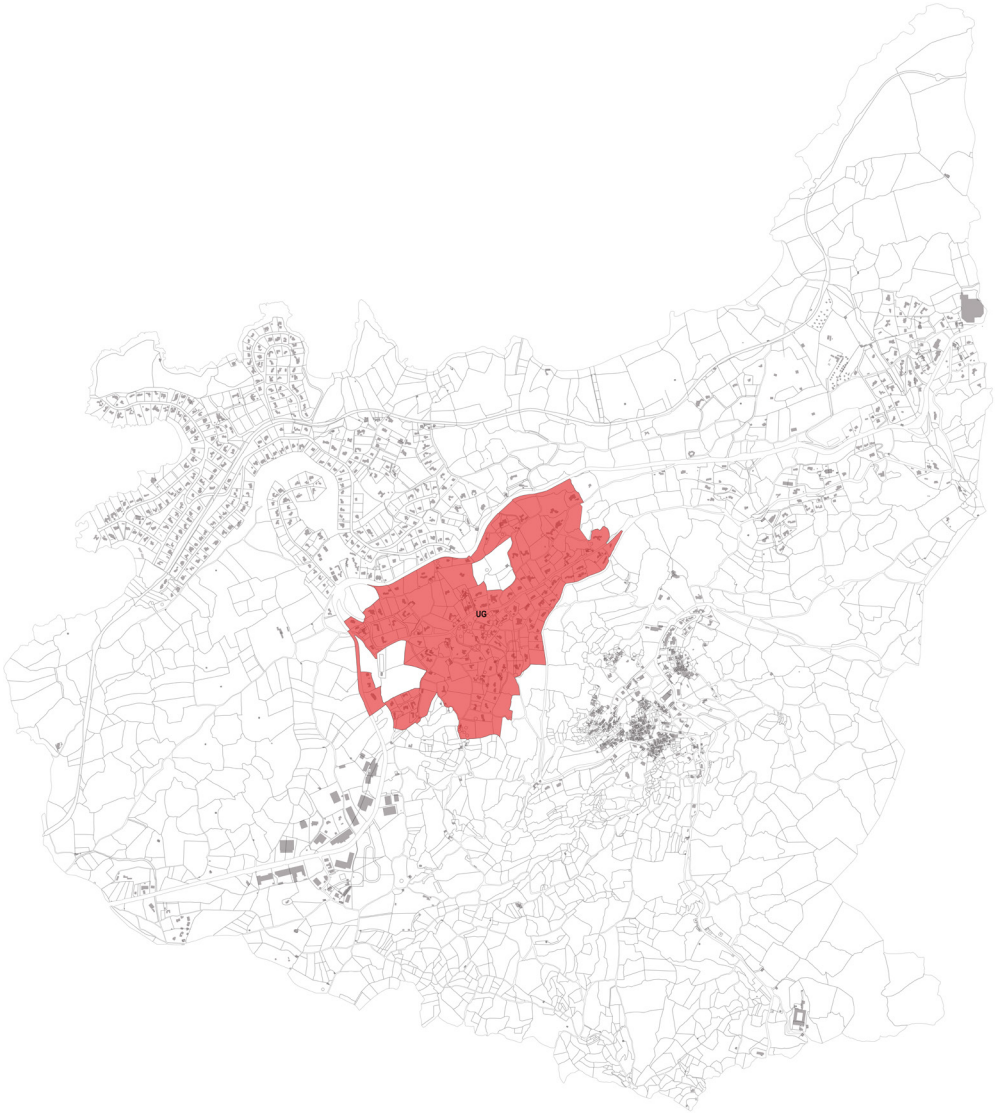
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.7. La zone UG

La zone UG correspond au secteur d'habitat résidentiel de Carbunaghja. Cette zone correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et est intégralement située en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR).

Représentée ci-contre à l'échelle de la commune et en zoom ci-dessous, elle couvre une superficie totale de 51,98 hectares.





3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Cette nouvelle zone UG correspond à des terrains qui étaient classés dans le PLU approuvé en zones constructibles UE, UEh, UEhp et 1AUp. Les principales dispositions réglementaires du PLU approuvé étaient dans ces zones et secteurs :

- une vocation d'habitat prédominante, avec une limitation de la surface de plancher des habitations à 400 m2

- des coefficients d'emprise au sol de 10% en zone UE, 12% en secteurs UEh et UEhp, et 15% en 1AUp

- une hauteur limitée à 7 mètres en UE et à 4,5 mètres en UEh, UEhp et 1AUp

- des coefficients d'espaces libres de 70% en UE, 65% en UEh et UEhp, et 75% en 1AUp

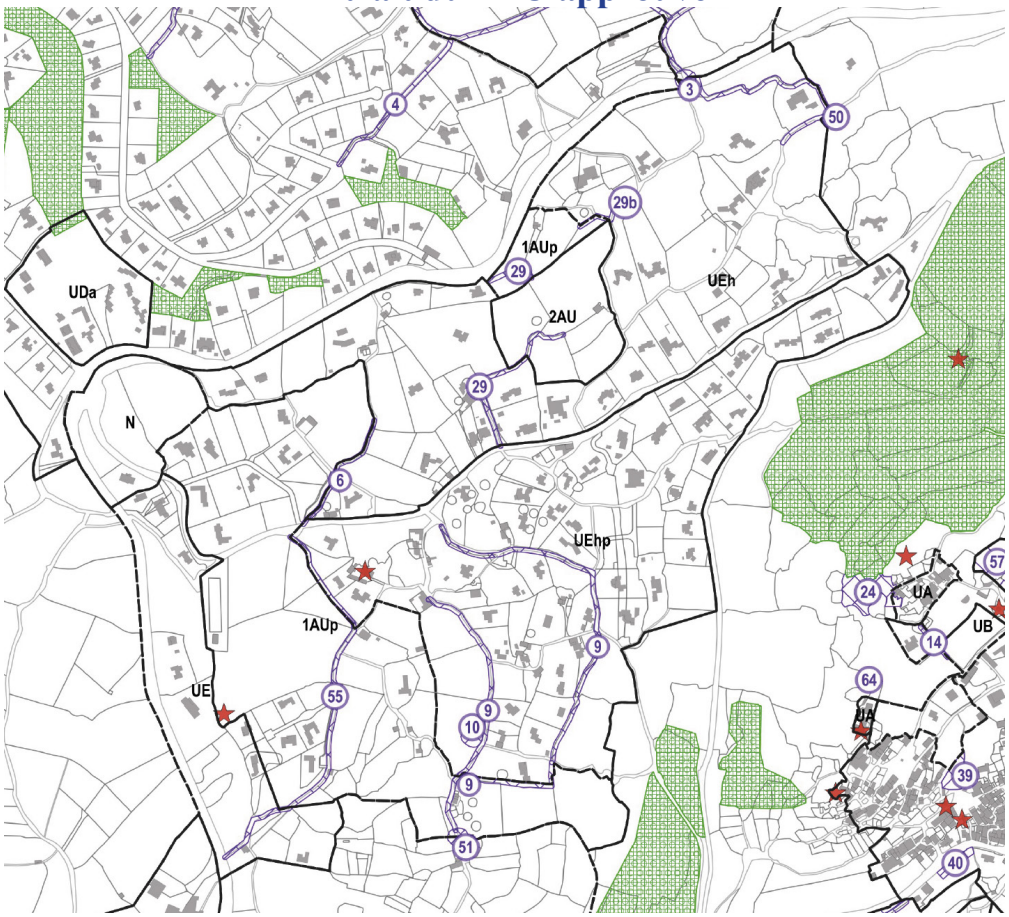
Les extraits ci-dessous du PLU approuvé et du PLU révisé mettent en exergue les différentes évolutions apportées au travers de la révision du PLU, notamment :

- une simplification du zonage avec une seule zone UG

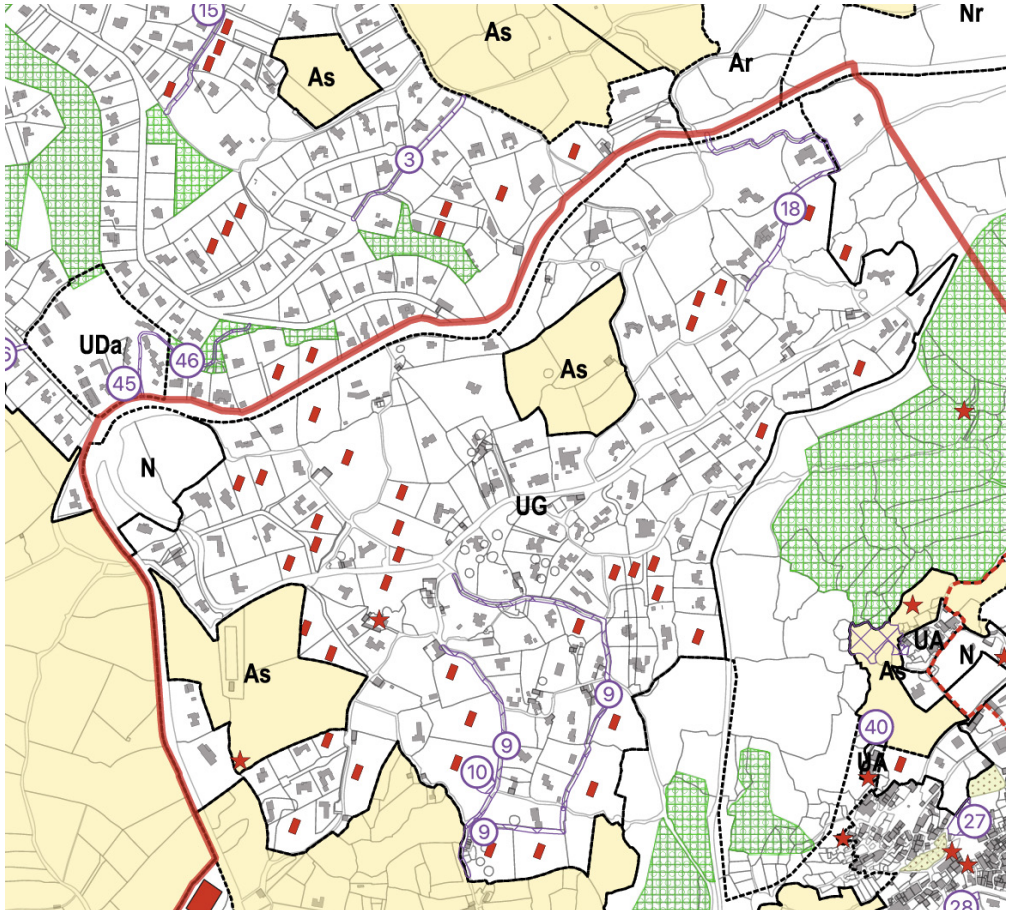
- le reclassement de terrains non bâtis et identifiés comme Espaces Agricoles Stratégiques par le PADDUC en zone agricole As

Ces extraits mettent également en exergue l'importante dynamique d'urbanisation de ce secteur de la commune au cours des deux dernières décennies, dynamique déjà

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

analysée dans le chapitre relatif aux analyses territoriales et spatiales ((autorisations d'urbanisme accordées mais non encore cadastrées figurant en rouge sur l'extrait de PLU révisé).

Ce chapitre avait en outre permis de caractériser ce secteur :

- comme étant un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et du PADDUC

- comme étant situé en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) tels que définis par le PLU révisé

Dans ces circonstances, le règlement du PLU révisé décline sur cette zone les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue de la loi ELAN de novembre 2018. Ainsi :

- des nouvelles constructions et installations pourront y être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, et à la condition que ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

- ces constructions ne pourront être autorisées que lorsque le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Balagne en cours d'élaboration aura identifié ce Secteur Déjà Urbanisé.

- ces constructions seront soumises pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elles pourront être refusées si elles sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le PLU révisé interdit donc toute nouvelle construction sur l'ensemble de la zone et subordonne les nouvelles constructions d'habitation à l'approbation préalable du SCOT de la Balagne, puis à un avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des site. L'article UG2 précise en outre que ces nouvelles constructions seront limitées à 150 m2 de surface de plancher (contre 400 m2 dans le PLU approuvé).

Le PLU révisé introduit en outre une corps réglementaire permettant une évolution limitée des constructions d'ores et déjà existantes. Ainsi, l'article UG 2 autorise :

1/ Les extensions des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire et que la surface de plancher totale (initiale + extension) n'excède pas 180 m2

- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de l'emprise au sol initiale et que l'emprise au sol totale (initiale + extension) n'excède pas 10% de la surface du terrain

- que l'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- que les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- que les espaces libres de toute construction et de tout aménagement recouvrent au moins 70% de la superficie du terrain

- que l'extension soit en harmonie avec la construction initiale

2/ Les annexes aux constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction d'habitation

- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) soient limitées à un total cumulé de 30 m2 d'emprise au sol

- que les constructions annexes ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres

- que les annexes à destination de garage soient accolées à la construction d'habitation

3/ Les piscines, dans les conditions prévues dans les dispositions générales du règlement

4/ Les opérations de démolition/reconstruction des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'emprise au sol de la construction initiale ne soit pas majorée

- que la hauteur de la nouvelle construction soit limitée à 4,5 mètres, avec obligation de toiture terrasse

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

En parallèle d'une modification substantielle des occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées dans cette nouvelle zone UG, son règlement redéfinit les règles de densité pour les futures constructions susceptibles d'y être édifiées. Ainsi :

- l'article UG7 fixe un nouveau coefficient d'emprise au sol de 10% applicable à l'ensemble de la zone

- l'article UG8 redéfinit la règle de hauteur en imposant sur l'ensemble de la zone les toitures terrasses, en limitant la hauteur à 4,5 mètres, en interdisant les surélévations, et en limitant la hauteur des annexes à 3 mètres

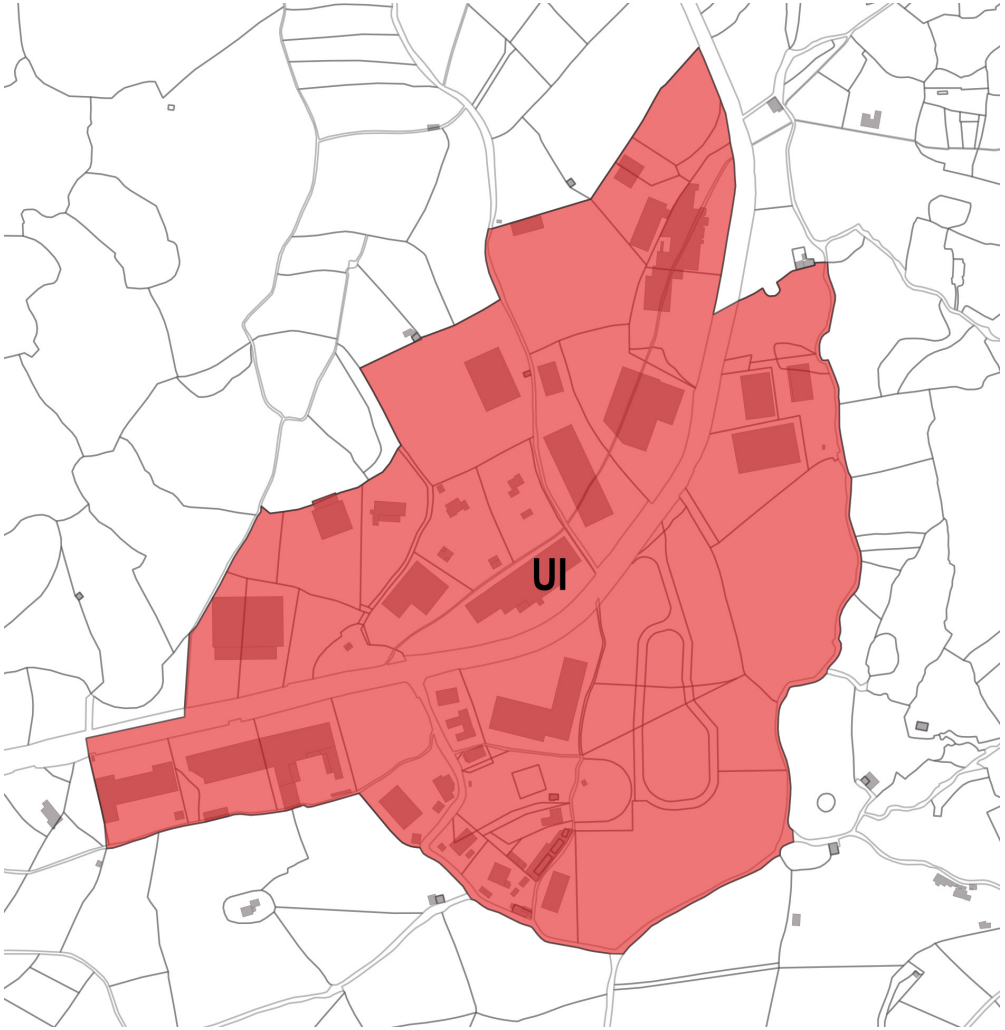
- l'article UG13 fixe un nouveau coefficient d'espace libre de toute construction et de tout aménagement de 70% applicable à l'ensemble de la zone

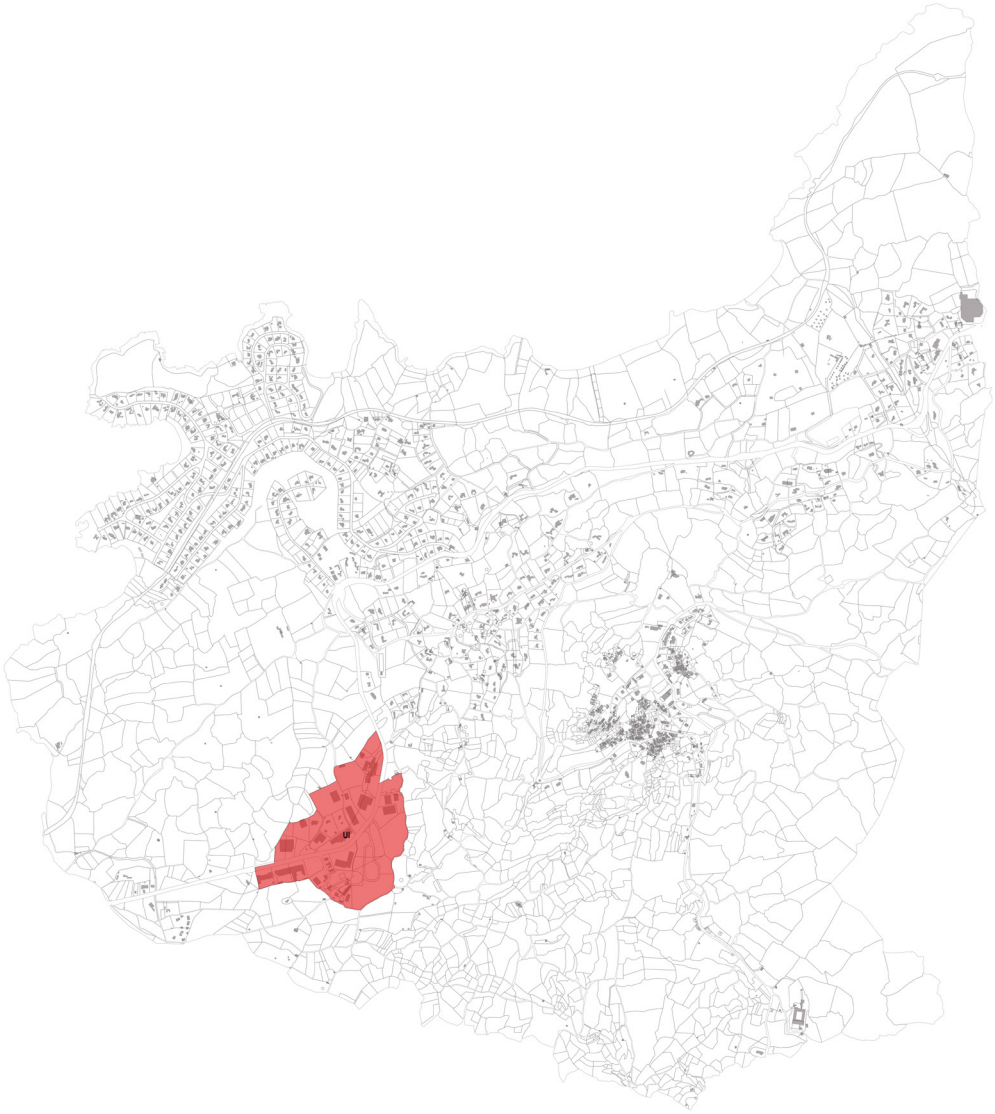
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.8. La zone UI

La zone UI correspond à l'agglomération économique de la zone d'activités de San Cipriano.

Représentée ci-contre à l'échelle de la commune et en zoom ci-dessous, elle couvre une superficie totale de 23,27 hectares.





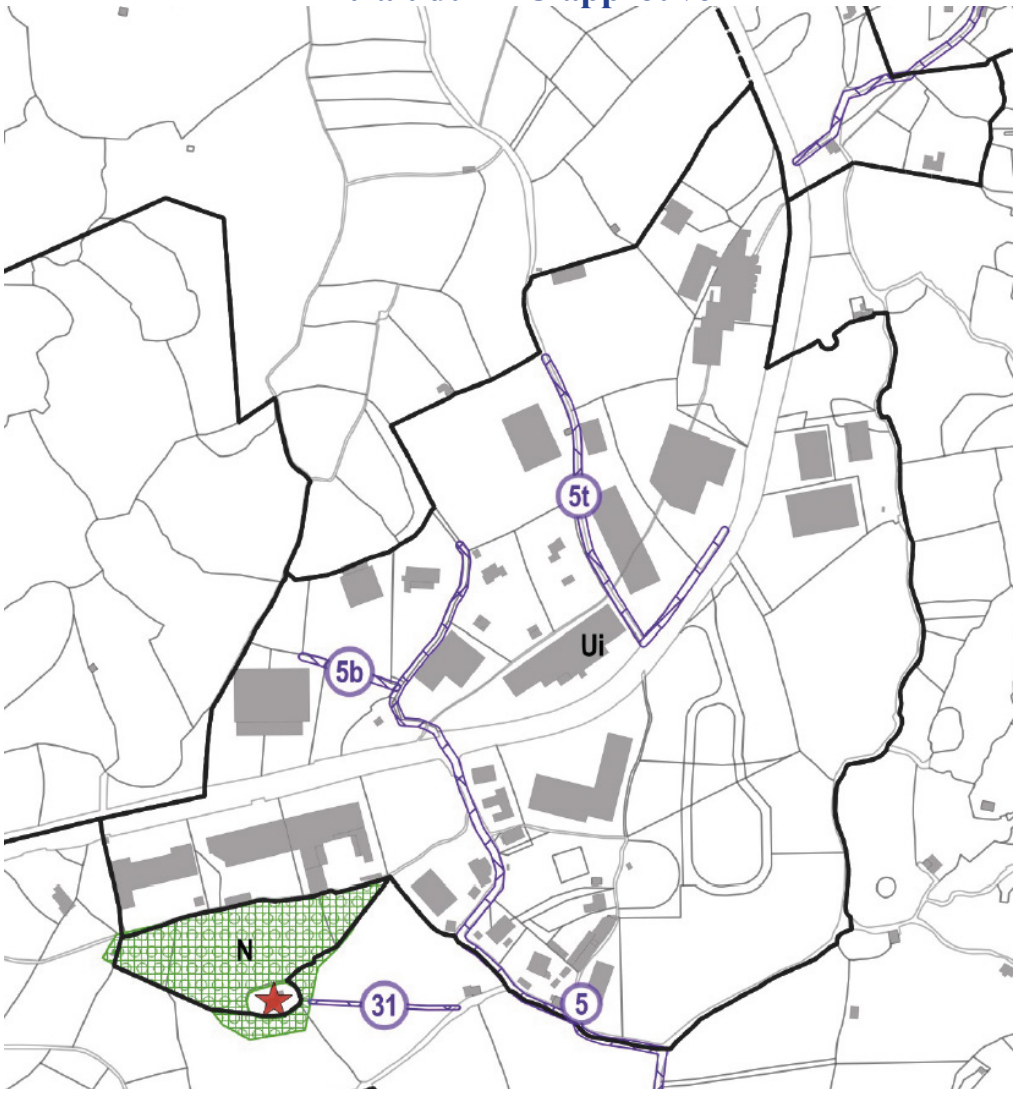
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Les deux extraits présentés ci-dessous mettent en évidence le fait que la zone UI du PLU révisé recouvre strictement le périmètre de la zone UI du PLU approuvé, sans aucune extension.

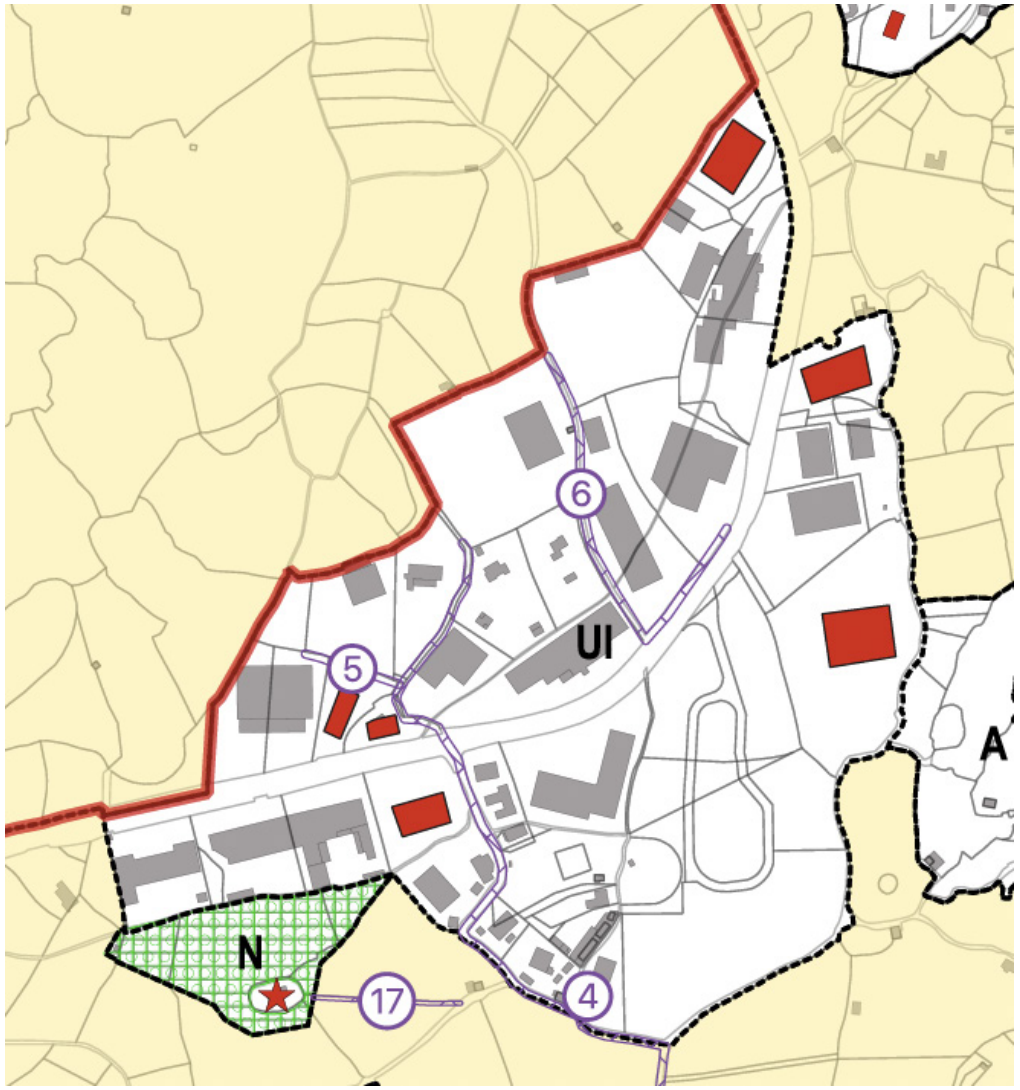
Comme analysé dans le chapitre relatif aux analyses territoriales et spatiales, cette zone d'activités économiques a été initiée dès les années 1980 via le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) et s'est renforcée au fil du temps pour devenir aujourd'hui avec la zone d'activités de Cantone (commune de Calvi) la principale zone d'activités économiques de la Balagne.

Elle a donc une fonction structurante tant à l'échelle de la commune qu'à l'échelle de la micro-région.

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

L'extrait de photographie aérienne de 2024 ci-contre met en exergue l'importance du «remplissage» de cette zone d'activités, avec un nombre et une densité de constructions important, et une capacité résiduelle d'accueil limitée à un périmètre d'environ 3,8 hectares en partie Sud-Est de la zone.

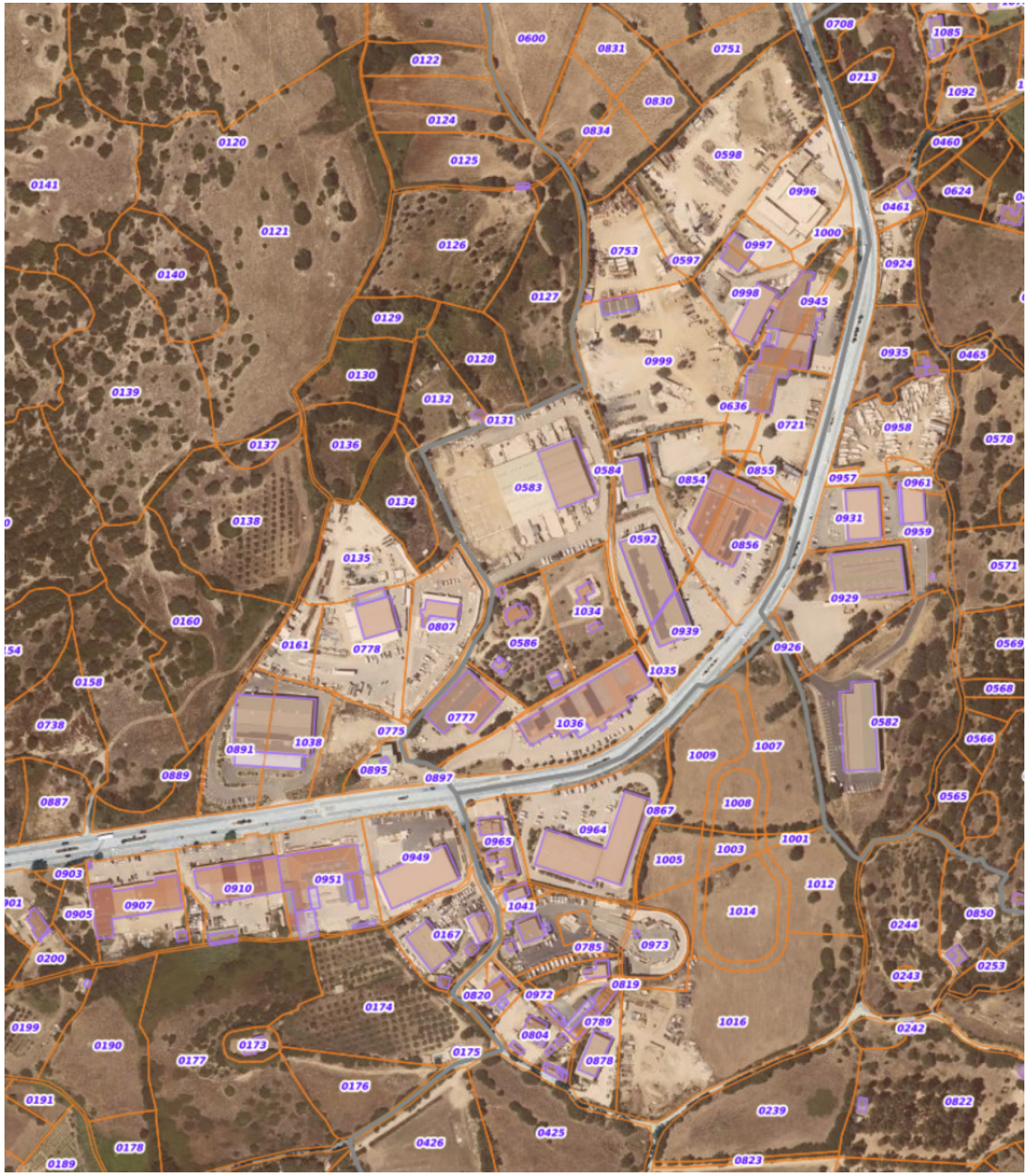
Sur ce périmètre, un permis d'aménager accordé en juillet 2021 a été annulé par le Tribunal Administratif de Bastia le 1er février 2024 aux motifs :

- que le secteur de San Cipriano-Catarelle n'est pas constitutif d'un village ou d'une agglomération au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et du PADDUC

- que le secteur de San Cipriano-Catarelle est situé dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) et que le projet autorisé par le permis d'aménager n'était pas constitutif d'une extension limitée de l'urbanisation

Cette annulation concernait un permis d'aménager délivré en application du PLU approuvé de 2007 qui n'avait pas identifié précisément les villages , les agglomérations et les Espaces Proches du Rivage.

Le PLU révisé identifiant dans son chapitre relatif aux analyses territoriales et spatiales le secteur comme une agglomération économique et délimitant les espaces proches du rivage en dehors du secteur de San Cipriano-Catarelle, ce périmètre est maintenu au sein de la zone UI.



En matière de dispositions réglementaires, le PLU révisé maintient le corps de règles déjà défini dans le PLU approuvé avec notamment :

- une vocation spécifique d'activités économiques excluant donc les constructions d'habitation en dehors de celles nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des activités économiques

- une implantation des constructions devant respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RT 30

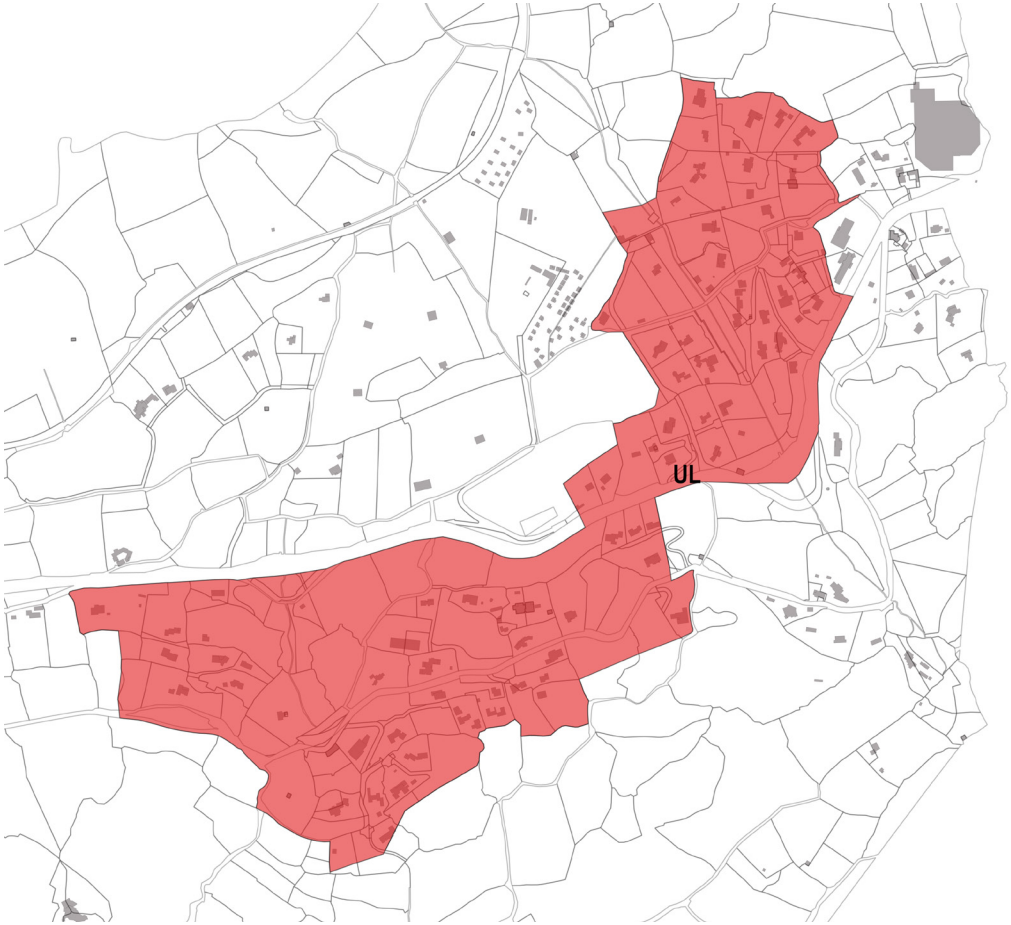
- un coefficient d'emprise au sol de 30%, une hauteur limitée à 7 mètres et un coefficient d'espace libre de 20%

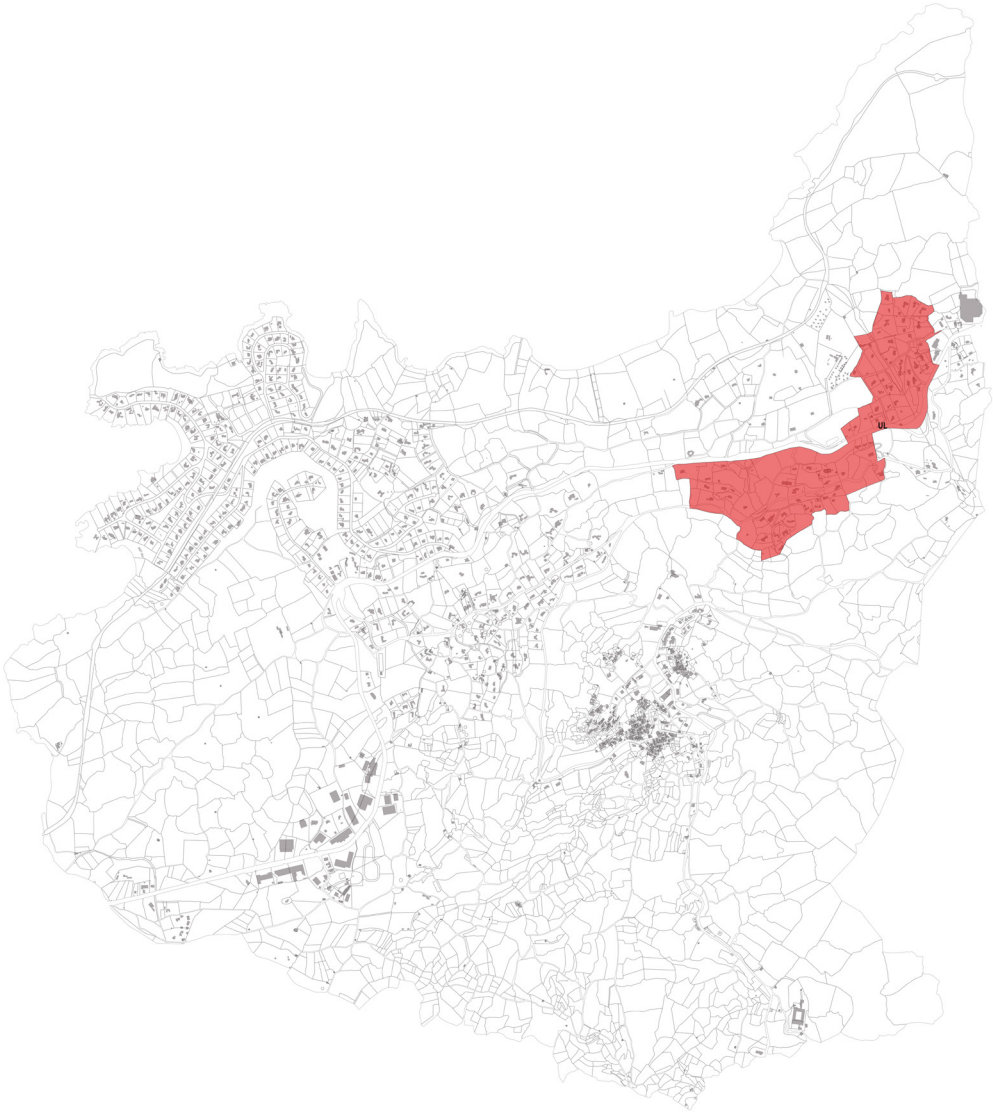
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.9. La zone UL

La zone UL correspond aux espaces urbanisés situés sur les secteurs de Fogata et Acqua Niella. Cette zone correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et est intégralement située dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Représentée ci-contre à l'échelle de la commune et en zoom ci-dessous, elle couvre une superficie totale de 36,28 hectares.





3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Cette nouvelle zone UL correspond à des terrains qui étaient classés dans le PLU approuvé (extrait ci-dessous) en zones constructibles UEh (Acqua Niella) et 1AUf. (Fogata) Les principales dispositions réglementaires du PLU approuvé étaient dans ces zones et secteurs :

- une vocation d'habitat prédominante, avec une limitation de la surface de plancher des habitations à 400 m2

- des coefficients d'emprise au sol de 12% en zone UEh et de 10% en 1AUf

- une hauteur limitée à 7 mètres en 1AUf et à 4,5 mètres en UEh

- des coefficients d'espaces libres de 65% en UEh et 75% en 1AUf

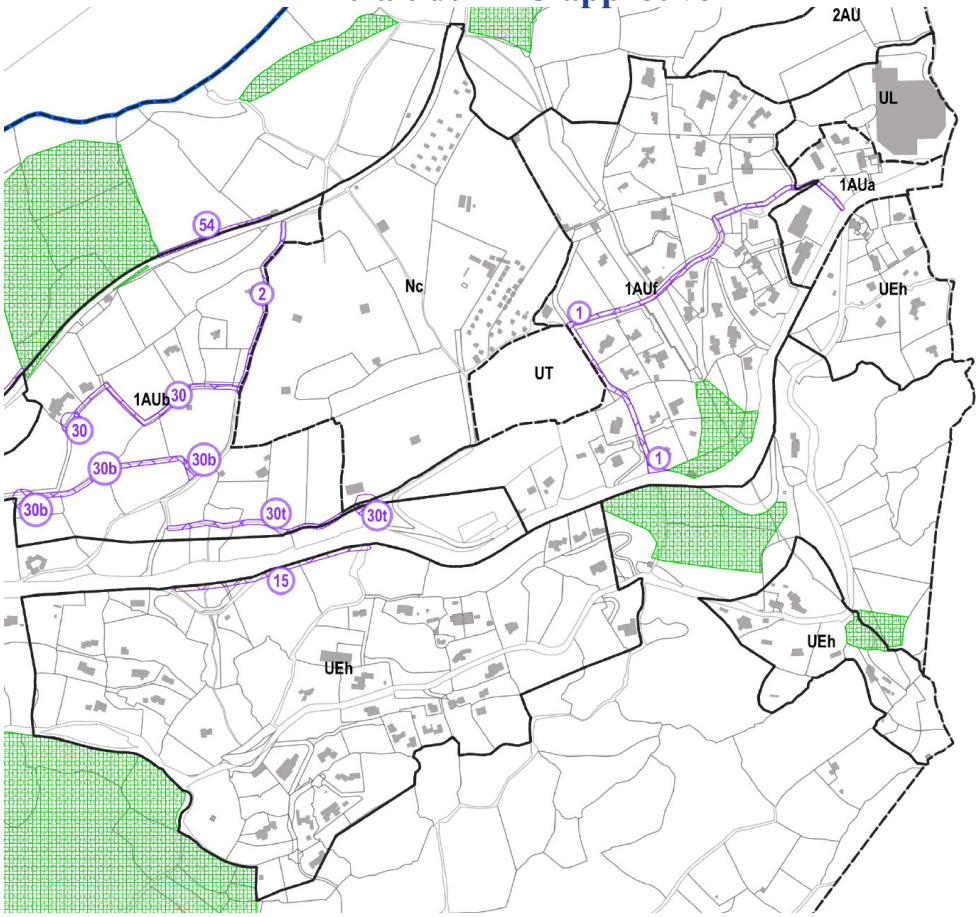
Les extraits ci-dessous du PLU approuvé et du PLU révisé mettent en exergue les différentes évolutions apportées au travers de la révision du PLU, notamment :

- une simplification du zonage avec une seule zone UL

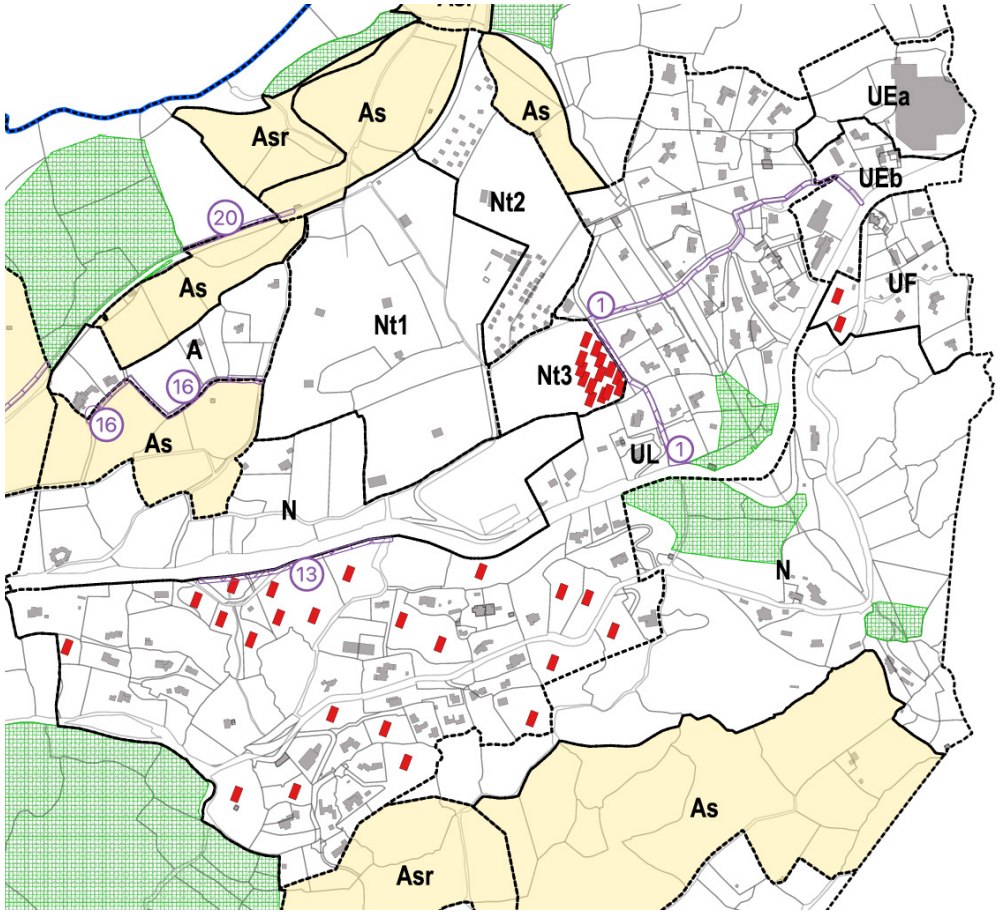
- le reclassement en zone naturelle de la poche Est de l'ancienne zone UEh d'Acqua Niella, cette poche ne comptant pas un nombre et une densité de constructions suffisante pour pouvoir être qualifiée de Secteur Déjà Urbanisé

- le reclassement en zone agricole ou en zone naturelle des parcelles non bâties situées

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

en franges externes de l'ancienne zone 1AUf de Fogata

Ces extraits mettent également en exergue l'importante dynamique d'urbanisation de ce secteur de la commune au cours des deux dernières décennies (notamment sur le secteur d'Acqua Niella), dynamique déjà analysée dans le chapitre relatif aux analyses territoriales et spatiales ((autorisations d'urbanisme accordées mais non encore cadastrées figurant en rouge sur l'extrait de PLU révisé).

Ce chapitre avait en outre permis de caractériser ce secteur :

- comme étant un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et du PADDUC

- comme étant situé au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) tels que définis par le PLU révisé

Ce SDU étant intégralement situé dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN de novembre 2018 interdisent toutefois dorénavant d'y autoriser toute nouvelle construction.

Le règlement de cette nouvelle zone UL est donc profondément modifié au travers de la révision du PLU par rapport aux règlement des zones UEh et 1AUf avec notamment une réécriture des articles UL1 (occupations et utilisations du sol interdites) et UL2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions).

Ainsi l'article UL 1 interdit désormais toute nouvelle construction, toutes destinations confondues, à l'exception des cas prévus à l'article UL2.

En parallèle, l'article UL2 précise que sont autorisés dans la zone UL :

1/ Les extensions des constructions existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire et que la surface de plancher totale (initiale + extension) n'excède pas 180 m2

- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de l'emprise au sol initiale et que l'emprise au sol totale (initiale + extension) n'excède pas 10% de la surface du terrain

- que l'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- que les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- que les espaces libres de toute construction et de tout aménagement recouvrent au moins 75% de la superficie du terrain

- que l'extension soit en harmonie avec la construction initiale

2/ Les annexes aux constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction d'habitation

- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) soient limitées à un total cumulé de 30 m2 d'emprise au sol

- que les constructions annexes ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres

- que les annexes à destination de garage soient accolées à la construction d'habitation

3/ Les piscines, dans les conditions prévues dans les dispositions générales du règlement

4/ Les opérations de démolition/reconstruction des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'emprise au sol de la construction initiale ne soit pas majorée

- que la hauteur de la nouvelle construction soit limitée à 4,5 mètres, avec obligation de toiture terrasse

Avec ce nouveau corps de règles, le PLU révisé :

- interdit toute nouvelle construction d'habitation en zone UL

- n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes et leurs annexes, dans des conditions strictement encadrées par le règlement d'urbanisme (limitation des possibilités d'extension en surface de plancher mais aussi en emprise au sol, interdiction des surélévations, maintien d'un minimum de 75% d'espace libre de toute construction et de tout aménagement, etc...). A noter que le plafond de surface de plancher qui était de 400 m2 dans le PLU approuvé est revu sensiblement à la baisse dans le PLU révisé (180 m2)

- définit également un régime strictement encadré pour les annexes afin d'éviter les

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

transformations «sauvages» d'annexes en surface de plancher (obligation par exemple d'accoler les garages à la construction d'habitation)

- autorise également, dans une logique de renouvellement urbain, les opérations de démolition/reconstruction des constructions d'habitation pré-existantes, également dans des conditions strictement encadrées par le règlement d'urbanisme.

En complément de ces importantes évolutions réglementaires, le PLU révisé :

- maintient l'ensemble des servitudes d'Espaces Boisés Classés qui préexistaient dans le PLU approuvé

- redéfinit le corps de règles déjà défini dans le PLU approuvé en matière de gestion de la densité (coefficients d'emprise au sol et d'espace libre, règle de hauteur, etc...)

- déclasse vers un zonage agricole ou naturel les parcelles non bâties situées en franges des espaces urbanisés (Fogata) ou les parcelles bâties non constitutives d'un secteur déjà urbanisé (Acqua Niella)

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.3. Justifications des choix en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU «. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Sont classés en zones à urbaniser AU les secteurs de la commune destinés à être urbanisés ou aménagés, à court terme (zones 1AU) ou à plus long terme (zones 2AU) après définition des programmes et des modalités de mise en œuvre traduite au travers d'une modification du PLU.

La révision du PLU se traduit par une refonte en profondeur des zonages en matière de zones à urbaniser par rapport au PLU approuvé.

Aux termes de cette refonte la zone AU du PLU révisé comprend un secteur 1AU et quatre secteurs 2AU, tous situés en continuité du village.

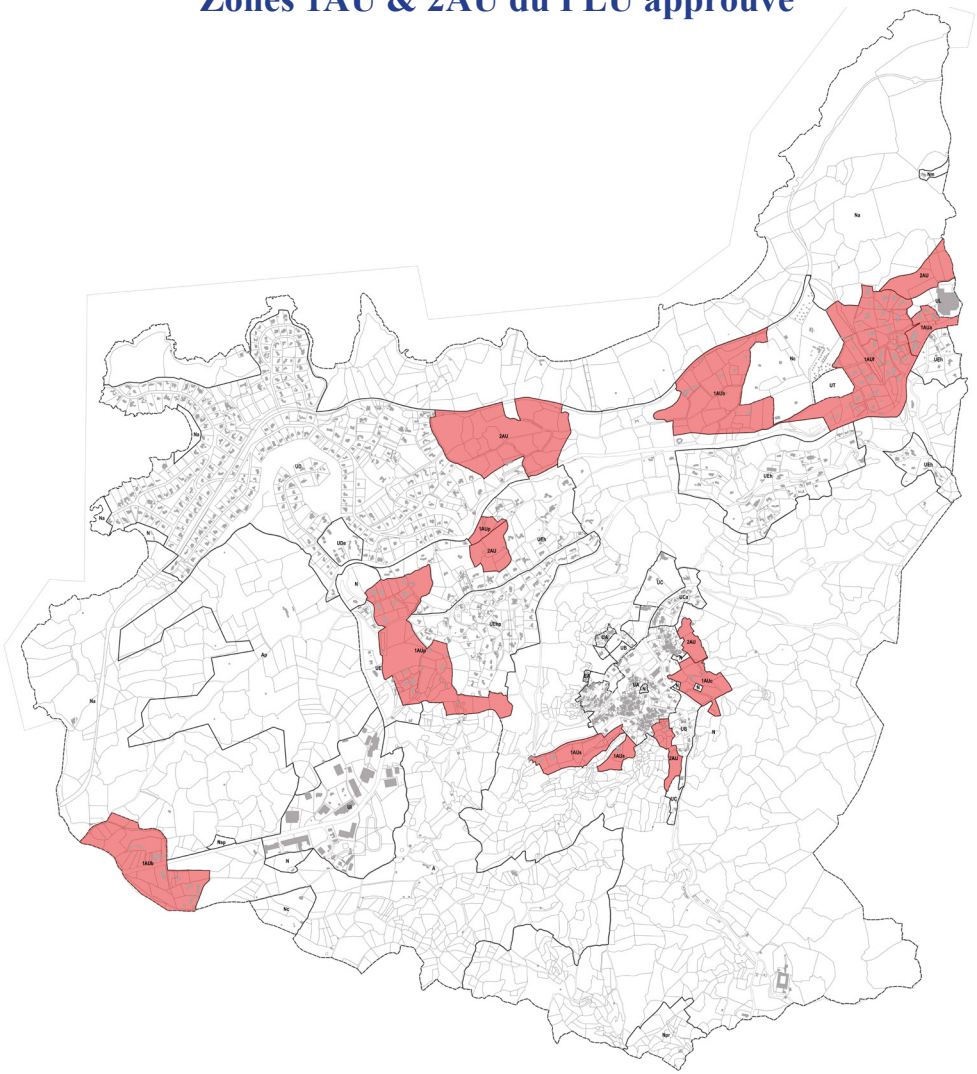
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.3.1. L'évolution des zones AU : considérations générales

Les zones AU (1AU & 2AU) du PLU approuvé étaient très étendues puisqu'elles couvraient un total de 85,62 hectares. Elles recouvraient toutefois des situations très contrastées avec d'importantes zones 1AU recouvrant des secteurs déjà urbanisés et d'autres zones (notamment 2AU) recouvrant des secteurs non urbanisés.

Leur superficie est très sensiblement réduite dans le PLU révisé puisqu'elles ne couvrent plus que 9,79 hectares, dont 2,84 hectares de zone 1AU et 6,95 hectares de zones 2AU.

Zones 1AU & 2AU du PLU approuvé



Zones 1AU & 2AU du PLU révisé

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Cette réduction très significative des superficies des zones AU au travers de la révision du PLU est liée :

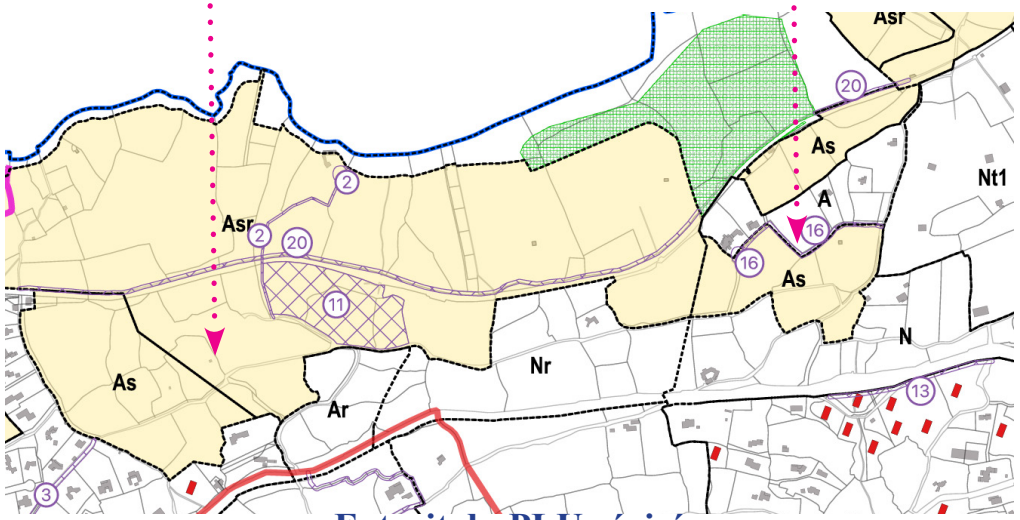
- pour partie à des reclassements localisés en zone urbaine UG ou UL pour les secteurs déjà urbanisés de Fogata (ancienne zone 1AUf reclassée en zone UL) et de Carbunaghja (ancienne zone 1AUp reclassée en zone UG)

- mais surtout à d'importants reclassements en zone agricole ou en zone naturelle des zones AU non urbanisées, notamment sur la partie littorale de la commune avec les reclassements des deux vastes zones AU de Botre et de Parata pour parties en zone agricole (notamment sur les terrains répertoriés comme Espaces Stratégiques Agricoles par le PADDUC) et pour parties en zone naturelle (cf ci-contre)

Ces évolutions s'imposent au regard des nécessaires compatibilité du PLU avec le PADDUC et avec les diverses dispositions législatives (loi Littoral, loi Climat et Résilience, etc...) mais marquent également une volonté communale de maîtrise du développement spatial de l'urbanisation et de préservation de ses espaces agricoles et naturels.

Les zones AU sont ainsi désormais limitées à des secteurs situés exclusivement au contact du village dans une logique de confortement de la polarité historique et d'arrêt de l'étalement urbain sur les secteurs littoraux et de piémont.

Extrait du PLU approuvé



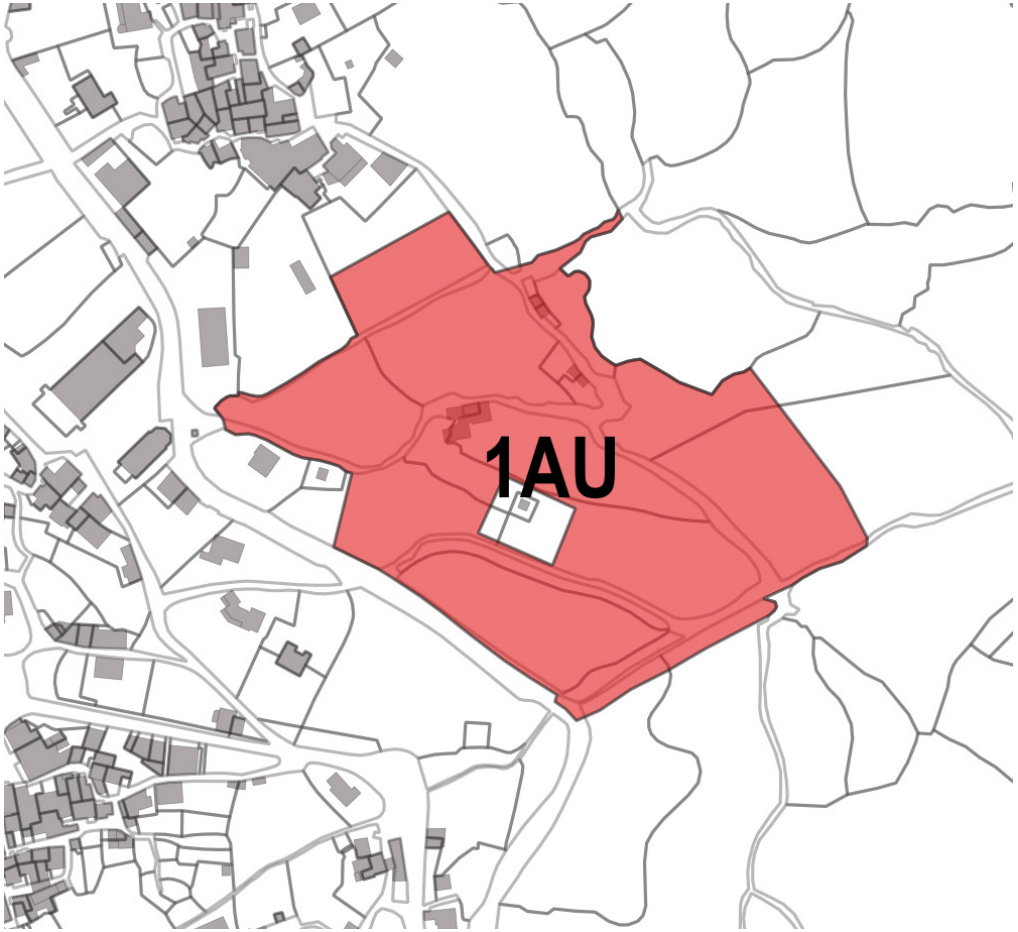
Extrait du PLU révisé

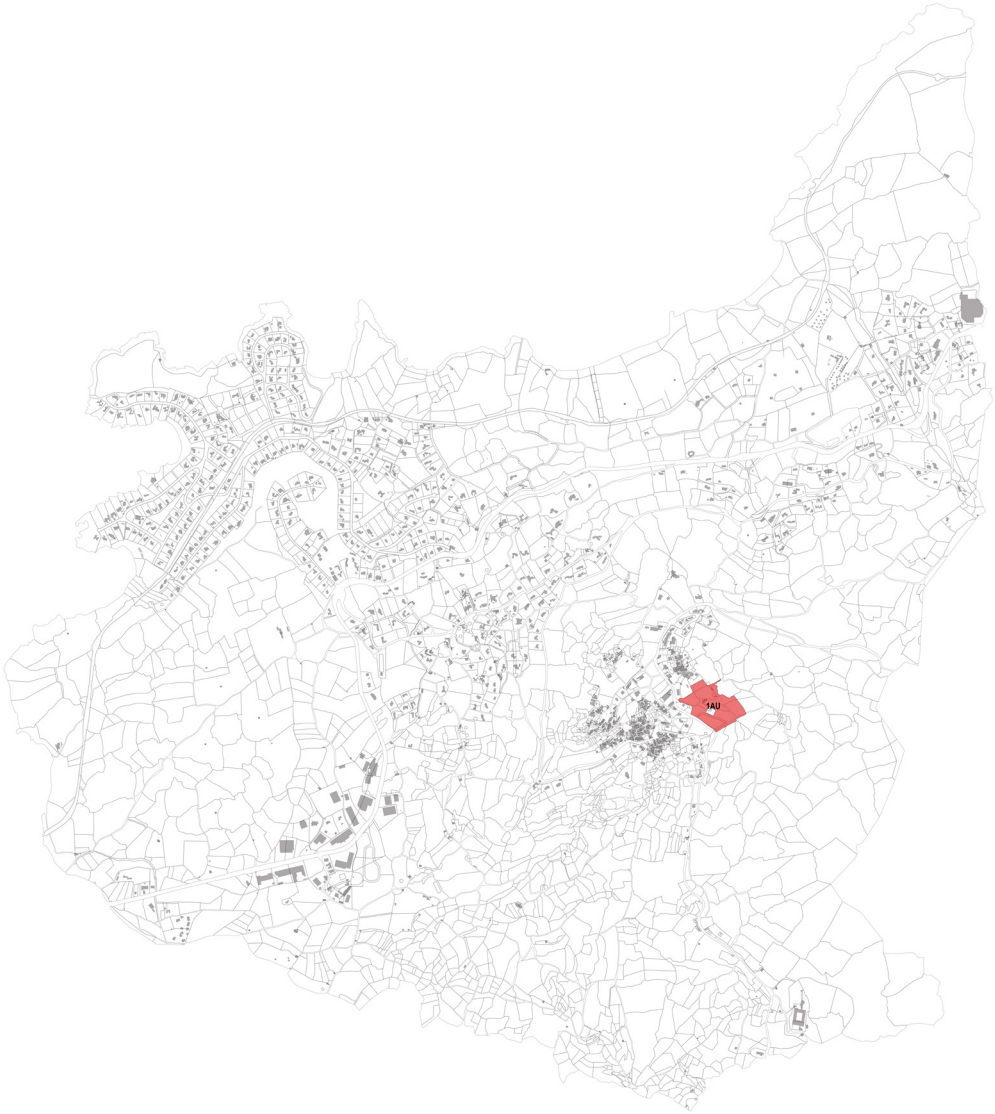
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.3.2. La zone 1AU

La zone 1AU correspond au secteur d'enjeux fonciers stratégiques de Cataraccio. Elle a une vocation exclusive d'habitat et d'équipements publics. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'impose à tout projet dans un rapport de compatibilité.

Représentée ci-contre à l'échelle de la commune et en zoom ci-dessous, elle couvre une superficie totale de 2,84 hectares, pour partie de maîtrise foncière communale.





3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Le périmètre de la zone 1AU du PLU révisé reprend le périmètre de la zone 1AUc du PLU approuvé, à l'exception d'un «décroché» Sud qui est reclassé en zone agricole. Les éléments de patrimoine (tombeaux) identifiés par le PLU approuvé sont également maintenus (avec des zonages N sur leurs pourtours), tout comme les Espaces Boisés Classés en limite Sud et les emplacements réservés destinés à la desserte de la zone et à la poursuite de la maîtrise foncière communale (maîtrise foncière déjà effective sur la partie Sud du périmètre de la zone 1AU).

La totalité du périmètre de la zone 1AU est située en secteur 3 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un règlement d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

En complément des règles de l'AVAP, le PLU confirme les principales règles suivantes, déjà existantes dans le PLU approuvé :

- interdiction des constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, de commerce et d'activités de services, d'activités des secteurs secondaires et tertiaires

- emprise au sol des constructions limitée à 25%

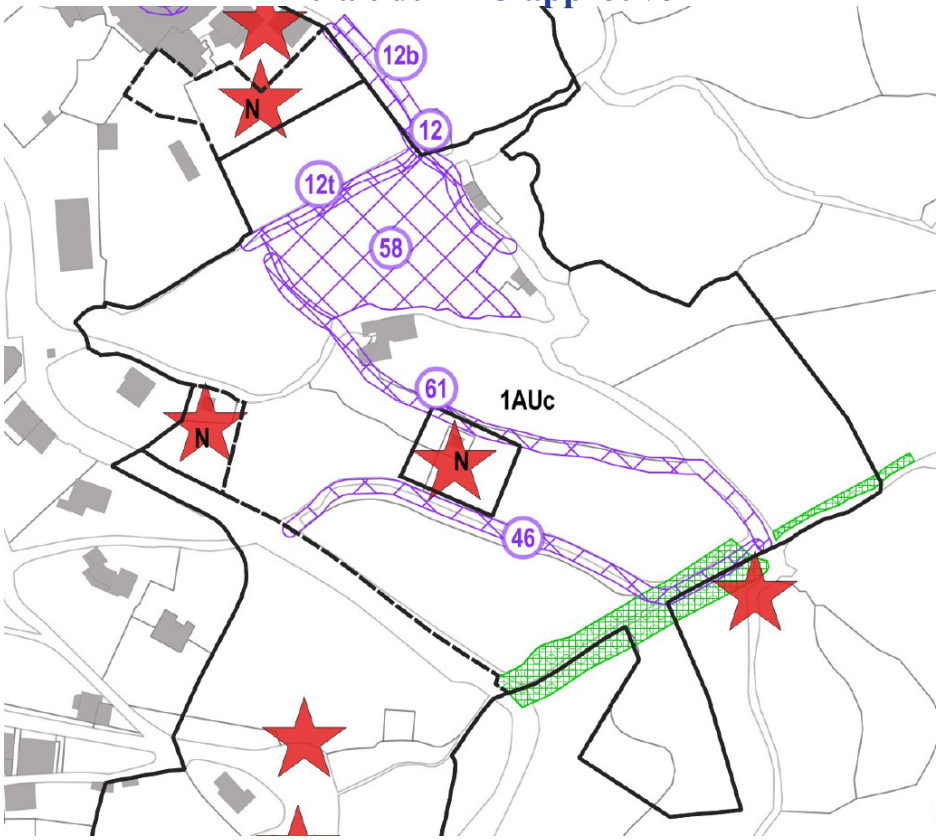
- hauteur des constructions limitée à 4,5 mètres

- coefficient d'espace libre de toute construction et de tout aménagement de 55%

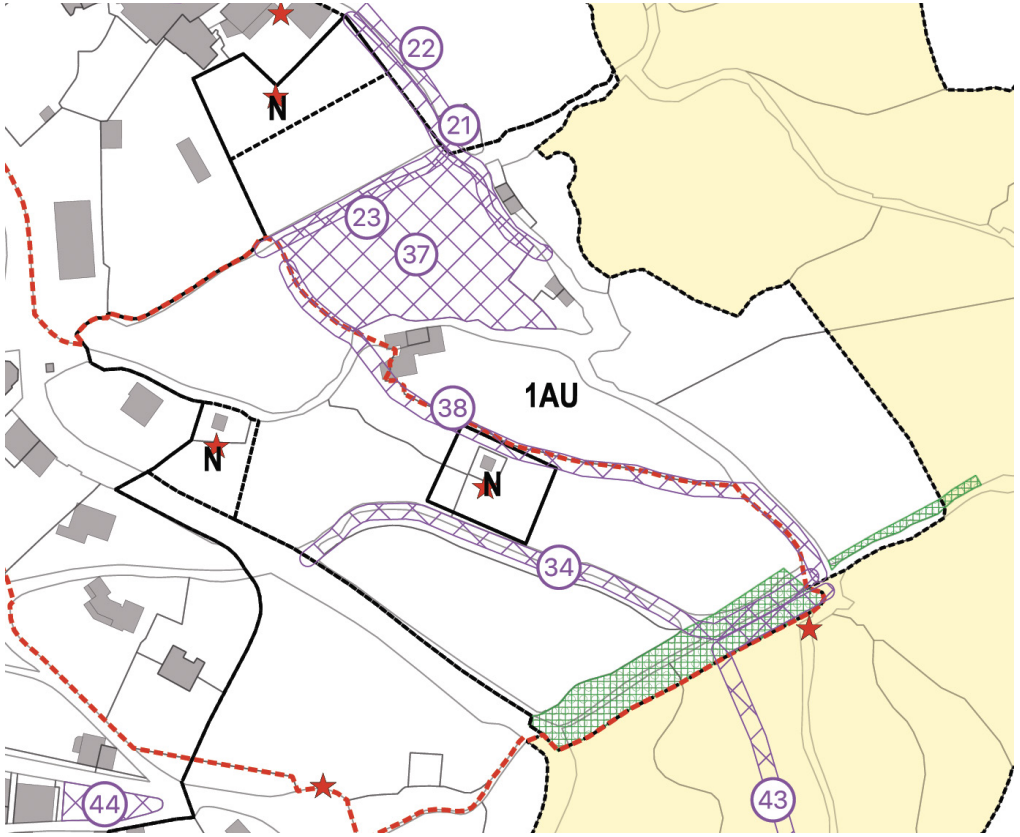
Par ailleurs, la révision du PLU introduit un certain nombre d'évolutions :

- comme dans les autres zones de la centralité villageoise (UA,UB et UC), instauration

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

d'une servitude de résidence principale en application de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 et de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude est précisée à l'article 1AU 3 du règlement d'urbanisme et confirme la volonté communale de rééquilibrer son parc de logement au bénéfice des résidences principales.

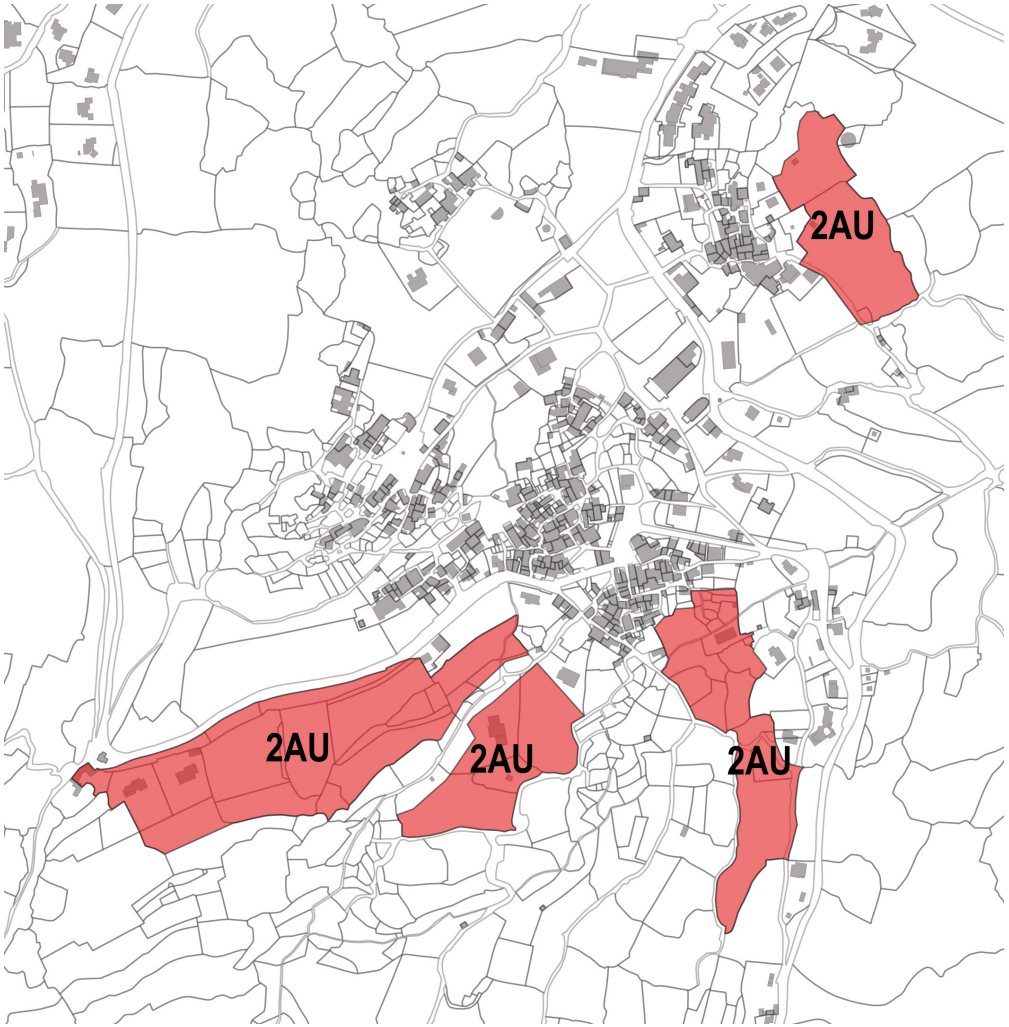
- la majeure partie de la zone est intégrée dans le périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du village. Cette OAP dont le schéma de principe est reproduit ci-contre prévoit notamment sur le périmètre de la zone 1AU la réalisation d'un nouveau parc public paysager de stationnement, l'aménagement d'un parc pédagogique, la valorisation des liaisons piétonnes vers le village, l'aménagement d'un carrefour sur la RD 263, etc... Ce schéma de principe s'inscrit dans un projet global de l'aménagement de l'entrée Est du village décliné au travers de l'OAP.

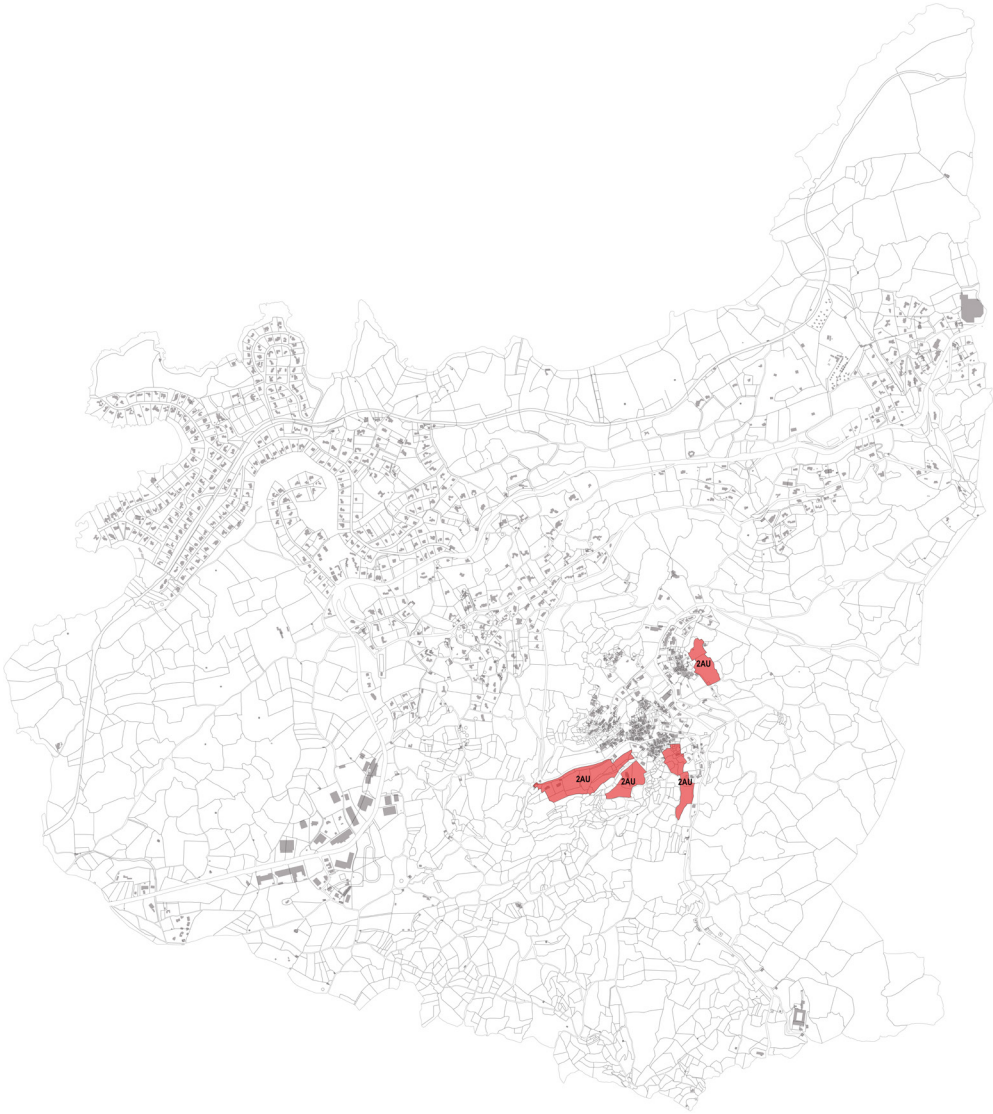
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.3.3. La zone 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs insuffisamment équipés et réservés à une urbanisation future.

Représentée ci-contre à l'échelle de la commune et en zoom ci-dessous, elle couvre une superficie totale de 6,95 hectares.



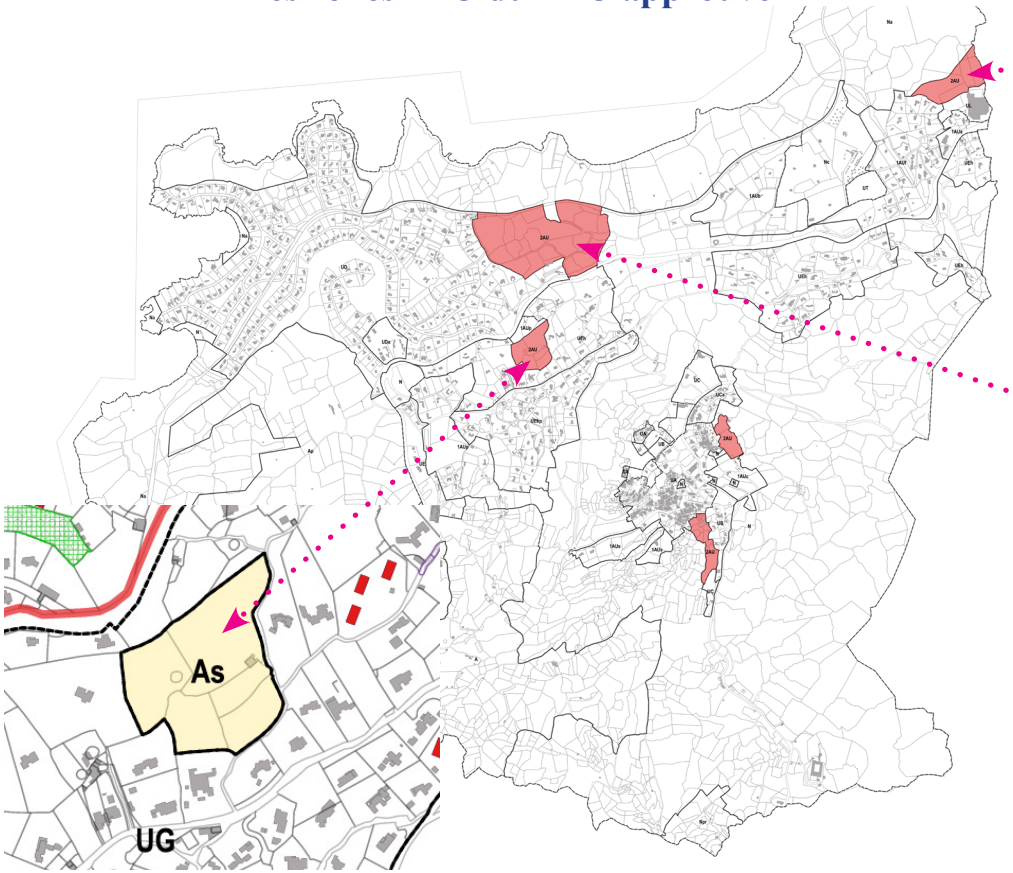


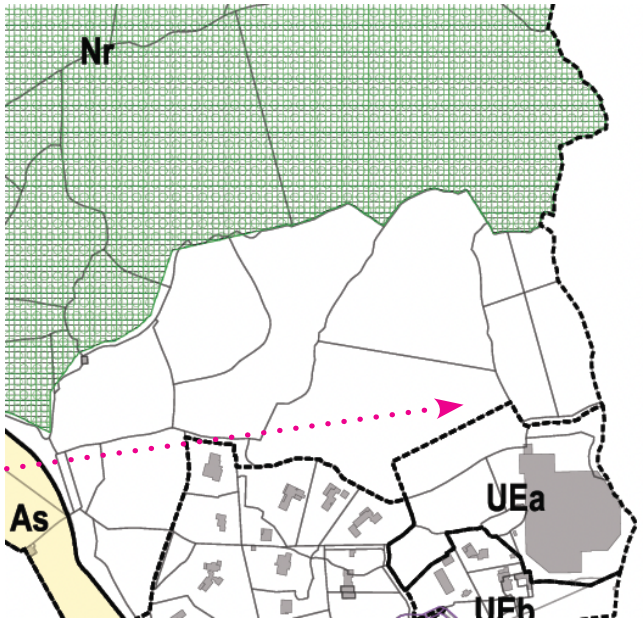
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

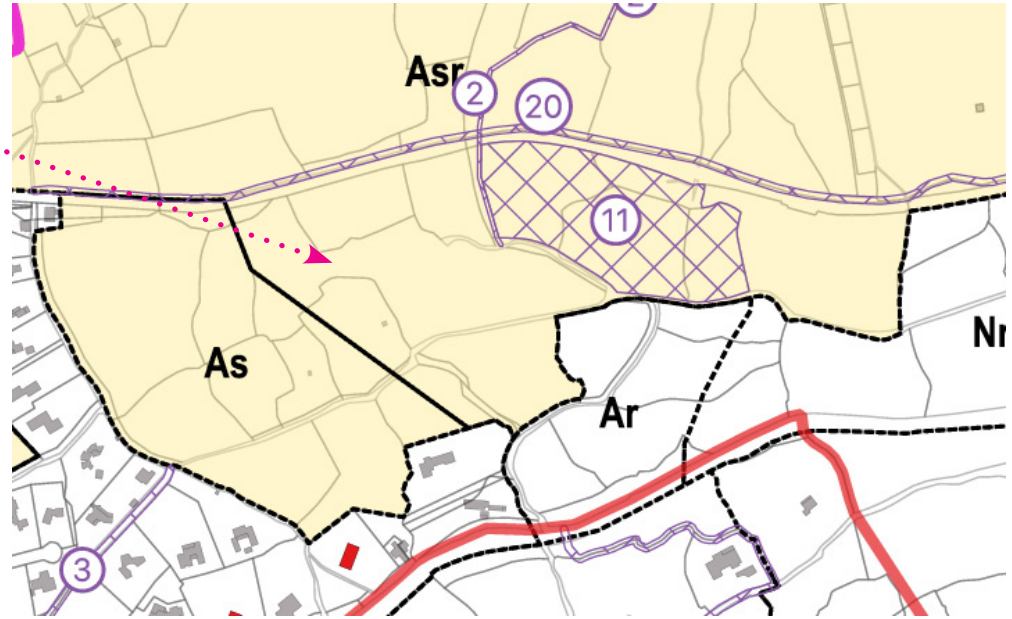
La superficie des zones 2AU est très sensiblement réduite par rapport au PLU approuvé du fait des reclassements (cf ci-dessous et ci-contre) en zone naturelle Nr de l'ancienne zone 2AU située en piémont de la colline du sémaphore et en zone agricole des anciennes zones 2AU de Parata et de Carbunaghja

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs maintenus en zone 2AU dans le PLU révisé se fera dans le cadre de projets d'aménagement qui seront étudiés et définis au travers de procédures d'évolution du PLU. Ces procédures définiront les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, les dispositions réglementaires et les modalités opérationnelles de mise en œuvre, notamment les régimes de participations financières pour le financement des équipements publics.

Les zones 2AU du PLU approuvé







3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.4. Justifications des choix en matière de zones agricoles

Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« *Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Rappel de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

«*Peuvent être autorisées, en zone A :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

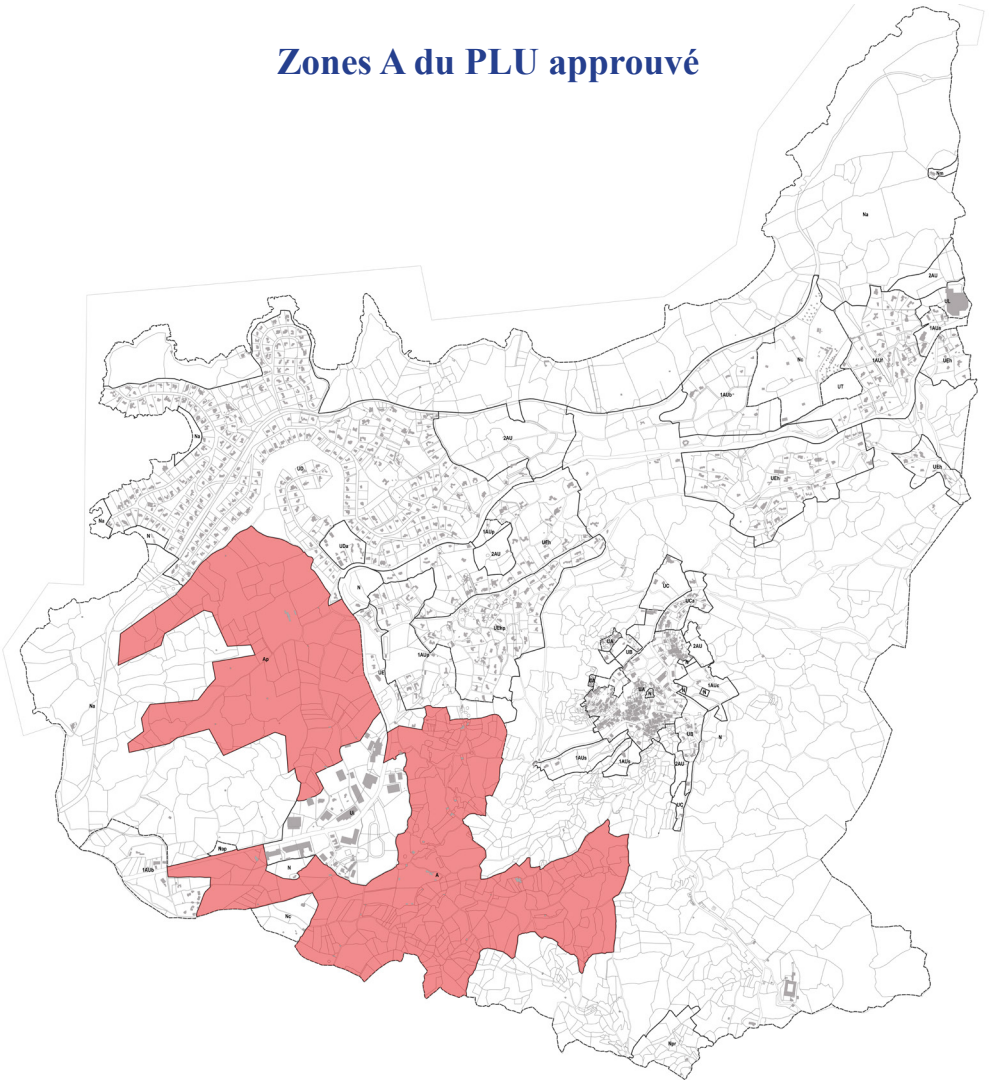
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

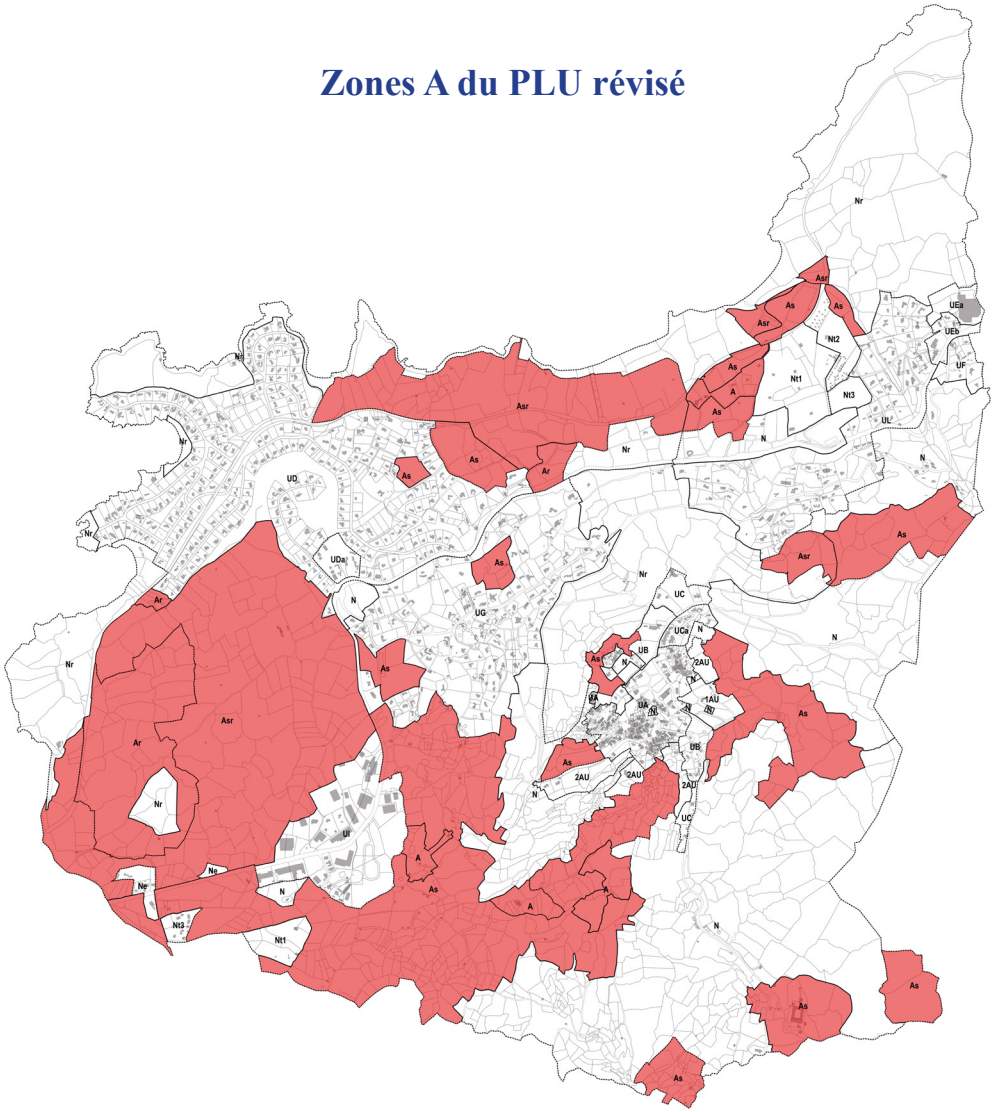
3.4.1. L'évolution des zones A : considérations générales

Les zones agricoles couvraient dans le PLU approuvé un total de 148,12 hectares. Elles sont spatialement très étendues au travers de la révision du PLU puisqu'elles couvrent désormais un total de 356,30 hectares, soit une augmentation de 140,54%. Par ailleurs, le PLU opère à une distinction entre quatre catégories de zones agricoles : la zone agricole stricto sensu (zone A), la zone agricole d'Espaces Stratégiques Agricoles (As), la zone agricole d'Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (Ar) et la zone agricole d'Espaces Stratégiques Agricoles et d'Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (Asr)

Zones A du PLU approuvé



Zones A du PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.4.2. La zone agricole «stricto sensu» (zone A)

La zone agricole «stricto sensu» (A) est spatialement la plus réduite des quatre typologies identifiées par le PLU révisé. Elle correspond à des espaces présentant des potentialités agricoles mais qui ne peuvent être identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles tels que définis par les dispositions du PADDUC.

Représentée ci-contre, elle couvre un total de 11,76 hectares sous forme de quatre poches distinctes, une poche sur le secteur de Botre au Nord, et trois poches sur les secteurs Muomi/Pastinu au Sud.

La poche Nord de Botre correspond à des terrains classés en zone constructible 1AUb dans le PLU approuvé que le PLU révisé reclasse en zone agricole.

Les poches Sud correspondent à des terrains déjà classés en zone agricole A dans le PLU approuvé et qui sont reconduits dans ce même zonage.

Le règlement de la zone agricole précise que dans ces zones A sont autorisés, en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), et avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L.121-10 du Code de l'Urbanisme) :

1 -A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.

- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,…).

2 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sont en outre autorisés dans ces zones A, y compris dans les Espaces Proches du Rivage et sans accord de l'autorité administrative compétente de l'État (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)

A/ L'extension dans une limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation et installations nécessaires à la production agricole

B/ L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m2 minimum

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 180 m² de surface de plancher, extension comprise

- L'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- Les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3 m

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation, et dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.4.3. La zone agricole des Espaces Stratégiques Agricoles (zone As)

La zone agricole des Espaces Stratégiques Agricoles (As) est spatialement la plus étendue des quatre typologies identifiées par le PLU révisé. Elle correspond à des Espaces Stratégiques Agricoles identifiés par la cartographie du PADDUC et à des terrains remplissant les critères définis par le PADDUC pour être identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles (pentes inférieures ou égales à 15% et zonage SODETEG reproduit planche ci-après)

Représentée ci-contre, elle couvre un total de 172,92 hectares

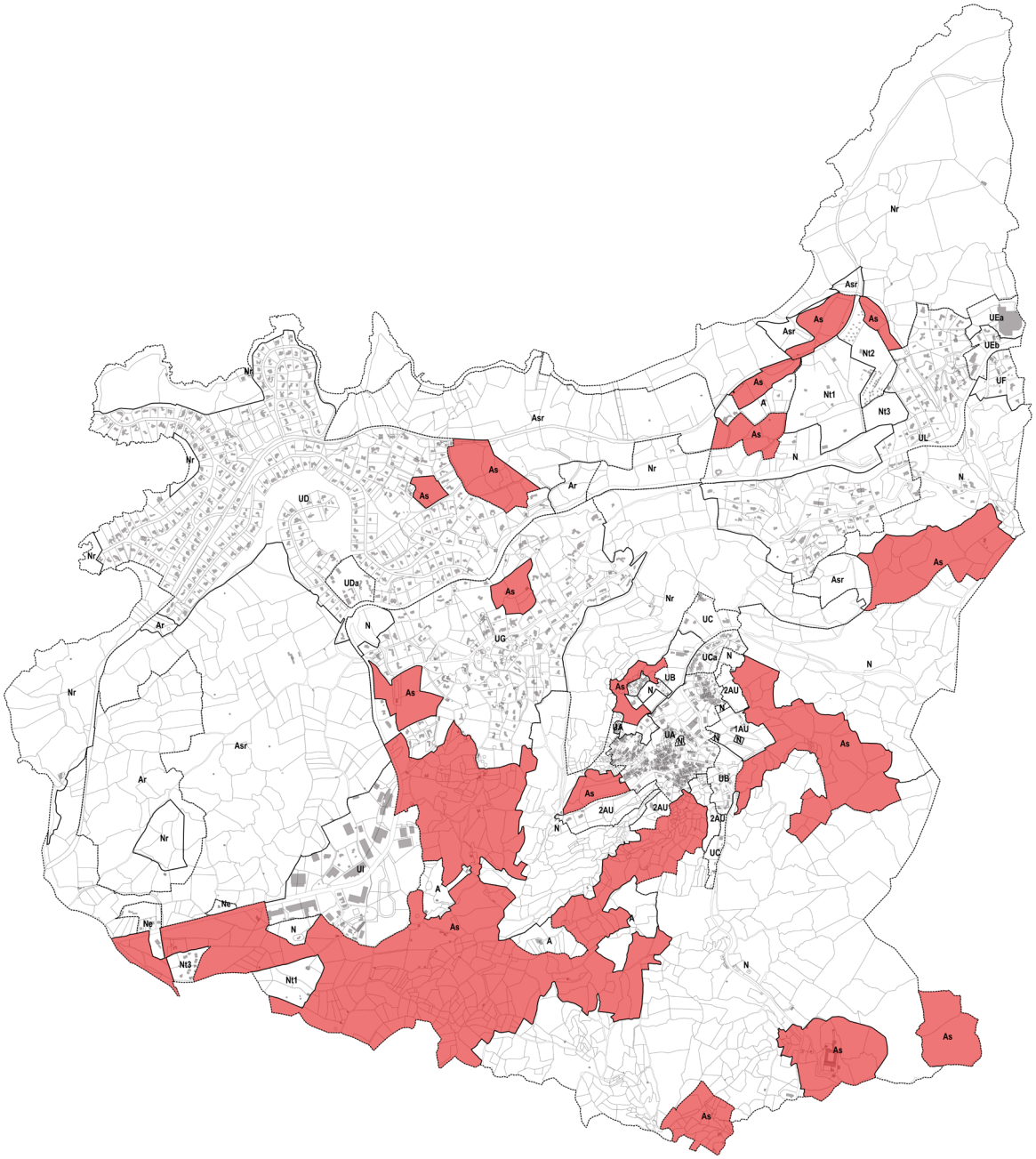
Le règlement de la zone agricole précise que dans ces zones As sont autorisés, en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), et avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L.121-10 du Code de l'Urbanisme) :

1 -A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.

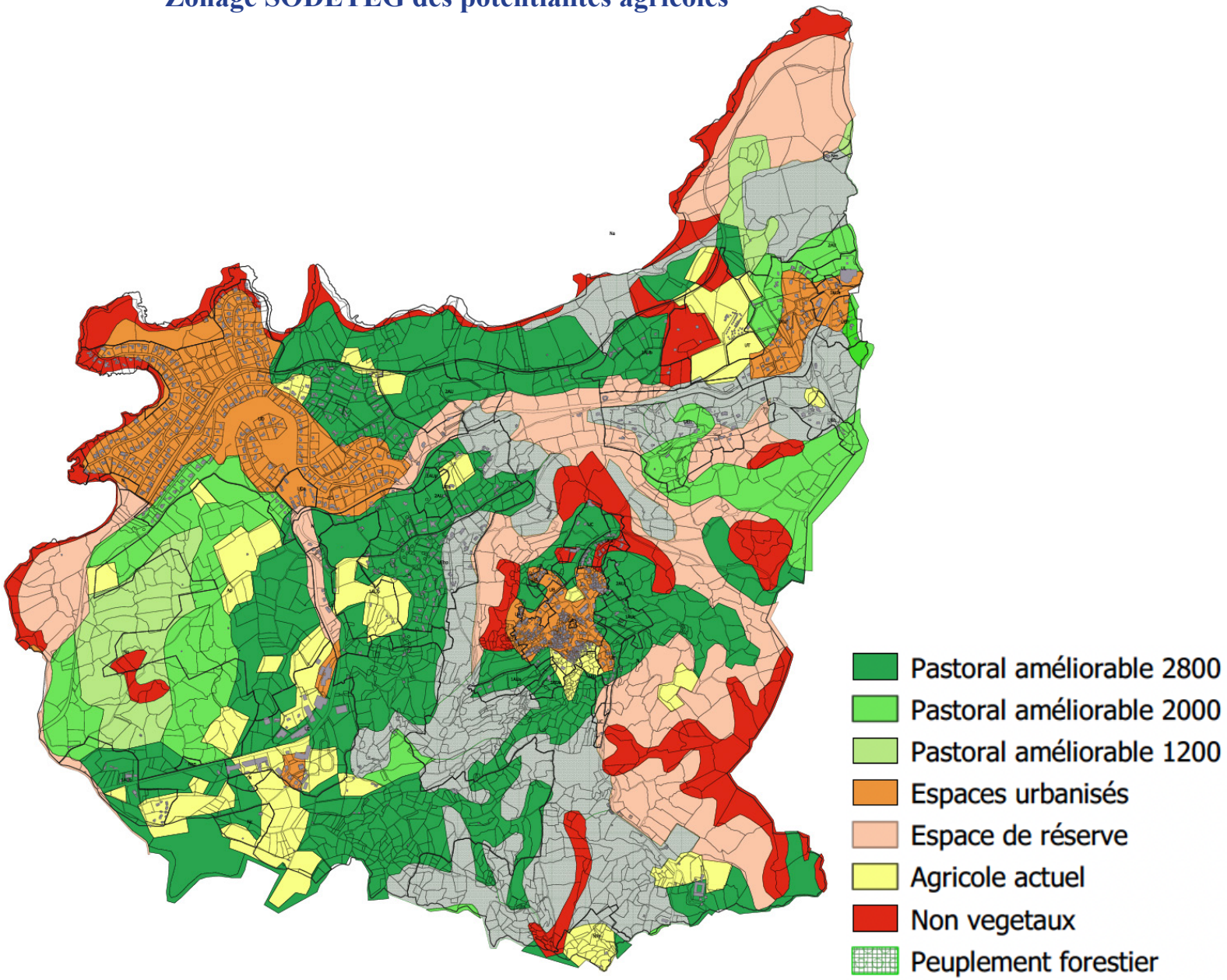
- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Zonage SODETEG des potentialités agricoles



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

(vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,…).

2 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sont en outre autorisés dans ces zones A, y compris dans les Espaces Proches du Rivage et sans accord de l'autorité administrative compétente de l'État (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)

A/ L'extension dans une limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation et installations nécessaires à la production agricole

B/ L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m2 minimum

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 180 m² de surface de plancher, extension comprise

- L'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- Les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3 m

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation, et dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.4.4. La zone agricole des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (zone Ar)

La zone agricole des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (Ar) correspond à des espaces de potentialités agricoles situés au sein des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du littoral identifiés par le PADDUC en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme mais qui ne peuvent être identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles tels que définis par les dispositions du PADDUC.

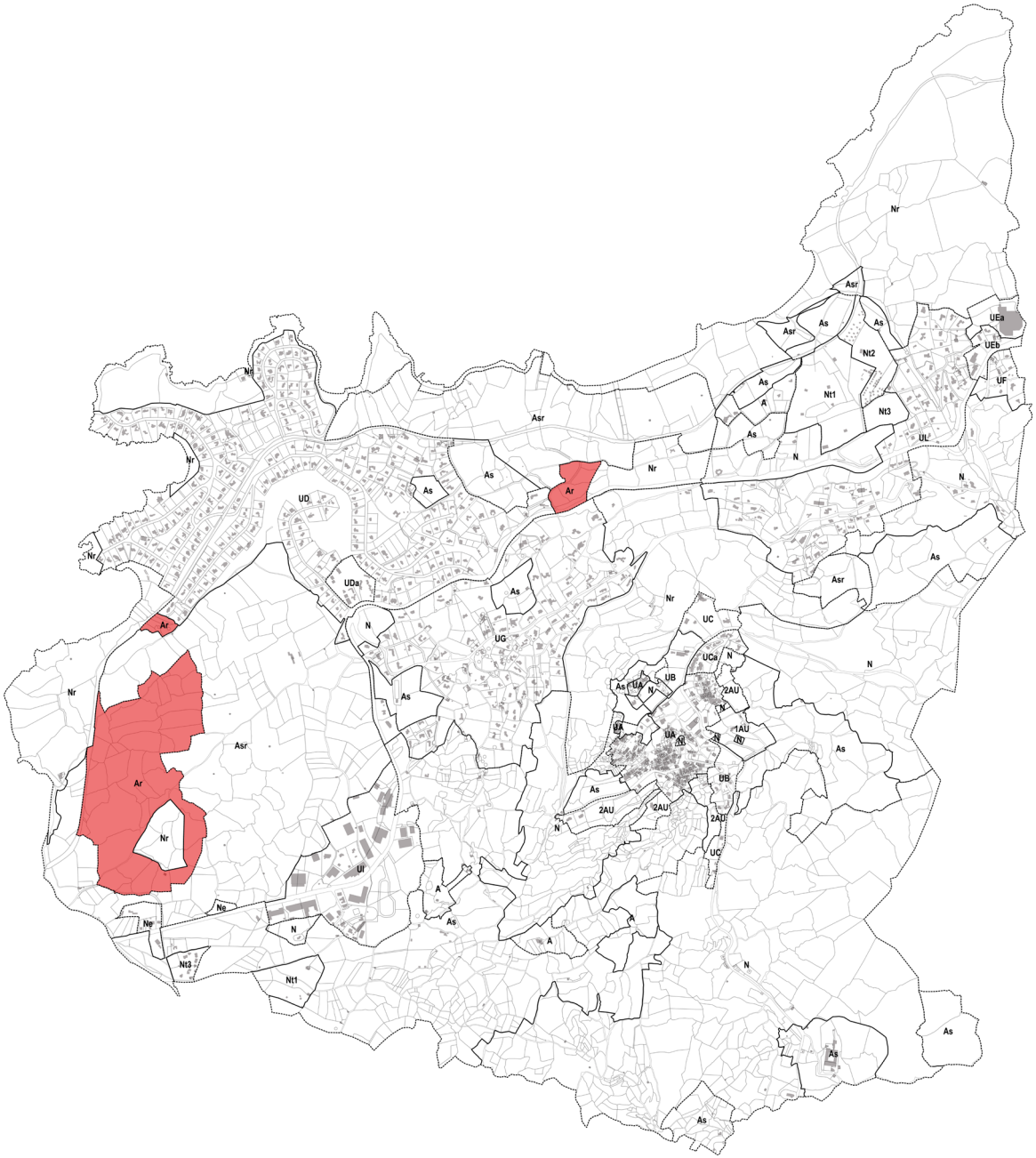
Représentée ci-contre, elle couvre un total de 31,94 hectares

Le règlement de la zone agricole précise que dans ces zones Ar seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.4.5. La zone agricole des Espaces Stratégiques Agricoles situés au sein des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (zone Asr)

La zone agricole des Espaces Stratégiques Agricoles situés au sein des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (Asr) correspond à des Espaces Stratégiques Agricoles identifiés par la cartographie du PADDUC et à des terrains remplissant les critères définis par le PADDUC pour être identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles qui sont par ailleurs situés au sein des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du littoral identifiés par le PADDUC en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

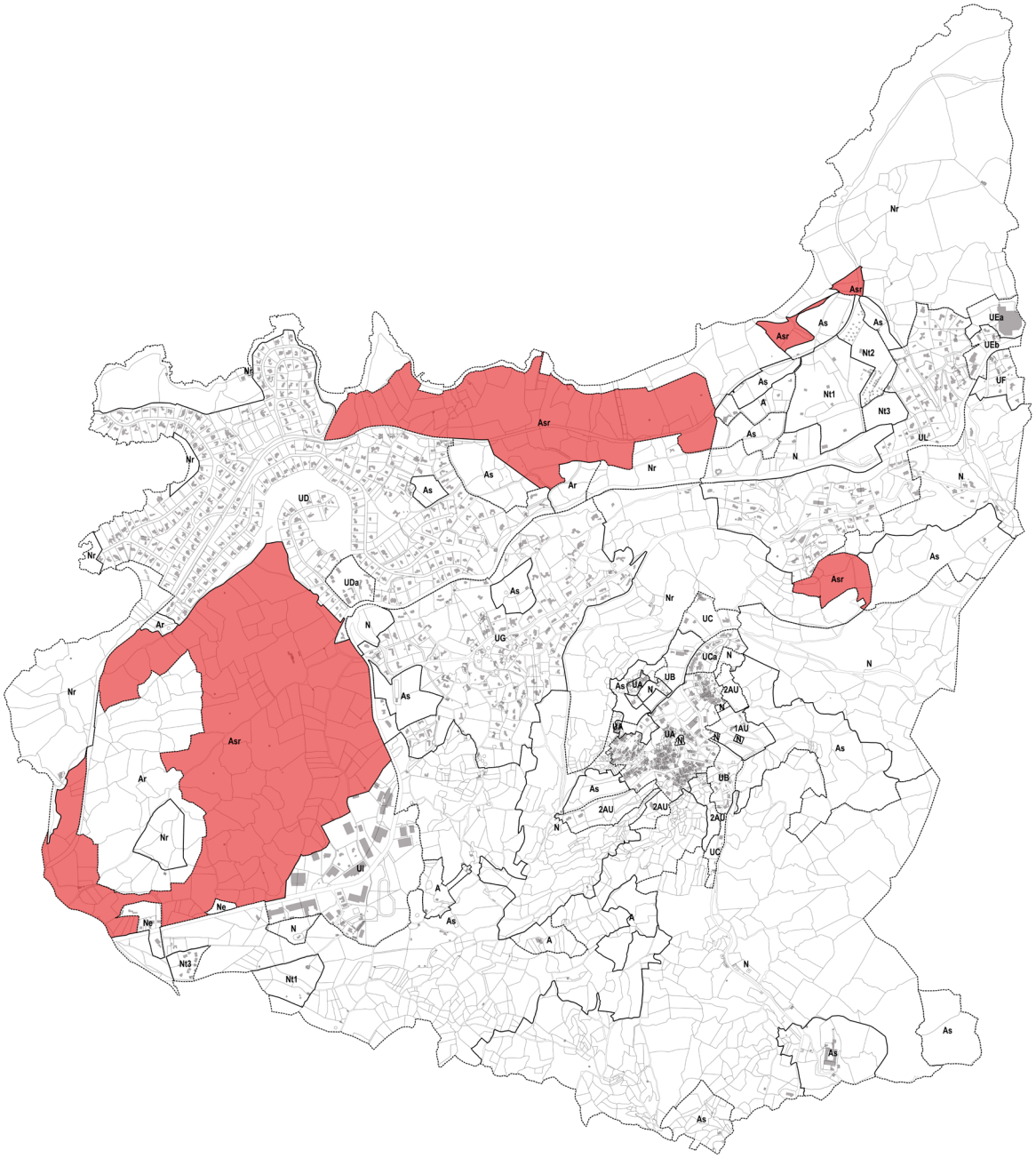
Représentée ci-contre, elle couvre un total de 139,65 hectares

Le règlement de la zone agricole précise que dans ces zones Asr seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

économiques

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5. Justifications des choix en matière de zones naturelles

Rappel de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N «. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

Rappel de l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

«*Peuvent être autorisées en zone N :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

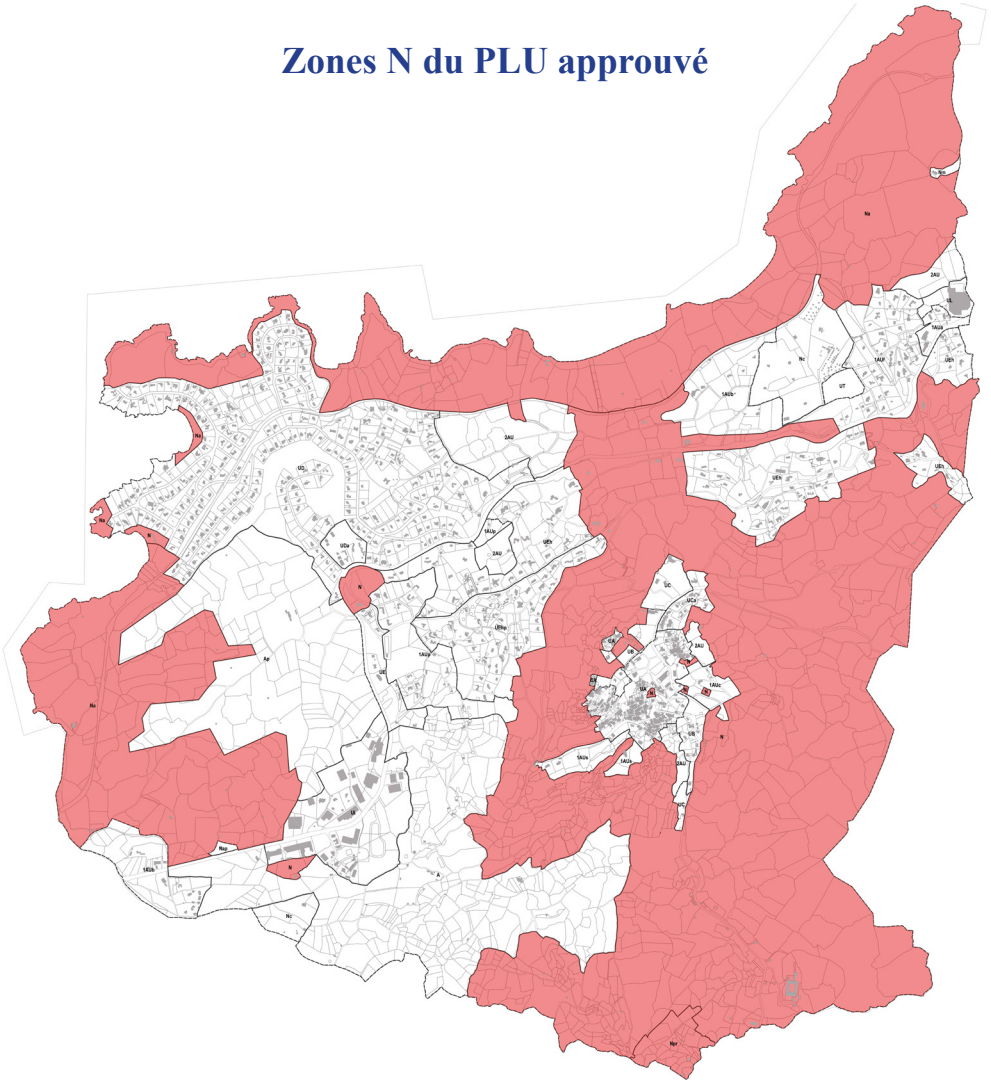
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

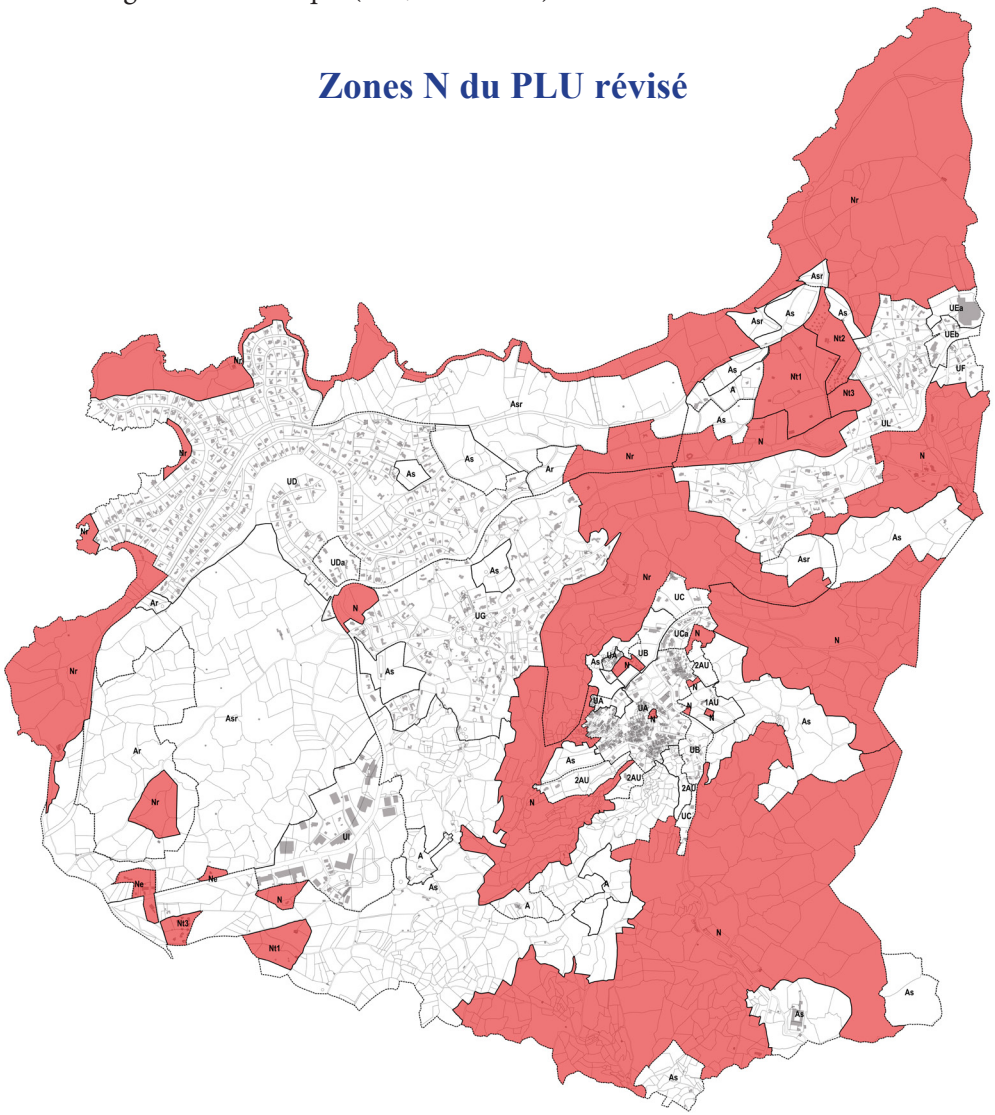
3.5.1. L'évolution des zones N : considérations générales

Les zones naturelles couvraient dans le PLU approuvé un total de 557,73 hectares. Elles sont spatialement réduites au travers de la révision du PLU puisqu'elles couvrent désormais un total de 407,32 hectares, soit une diminution de 26,96% en lien avec des reclassements en zone agricole. Par ailleurs, le PLU opère à une distinction entre quatre catégories de zones naturelles : la zone naturelle «stricto sensu» (zone N), la zone naturelle d'Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (Nr), la zone naturelle sur laquelle sont implantées des activités économiques existantes (Ne) et la zone naturelle ayant des fonctions d'hébergement touristique (Nt1, Nt2 et Nt3).

Zones N du PLU approuvé



Zones N du PLU révisé

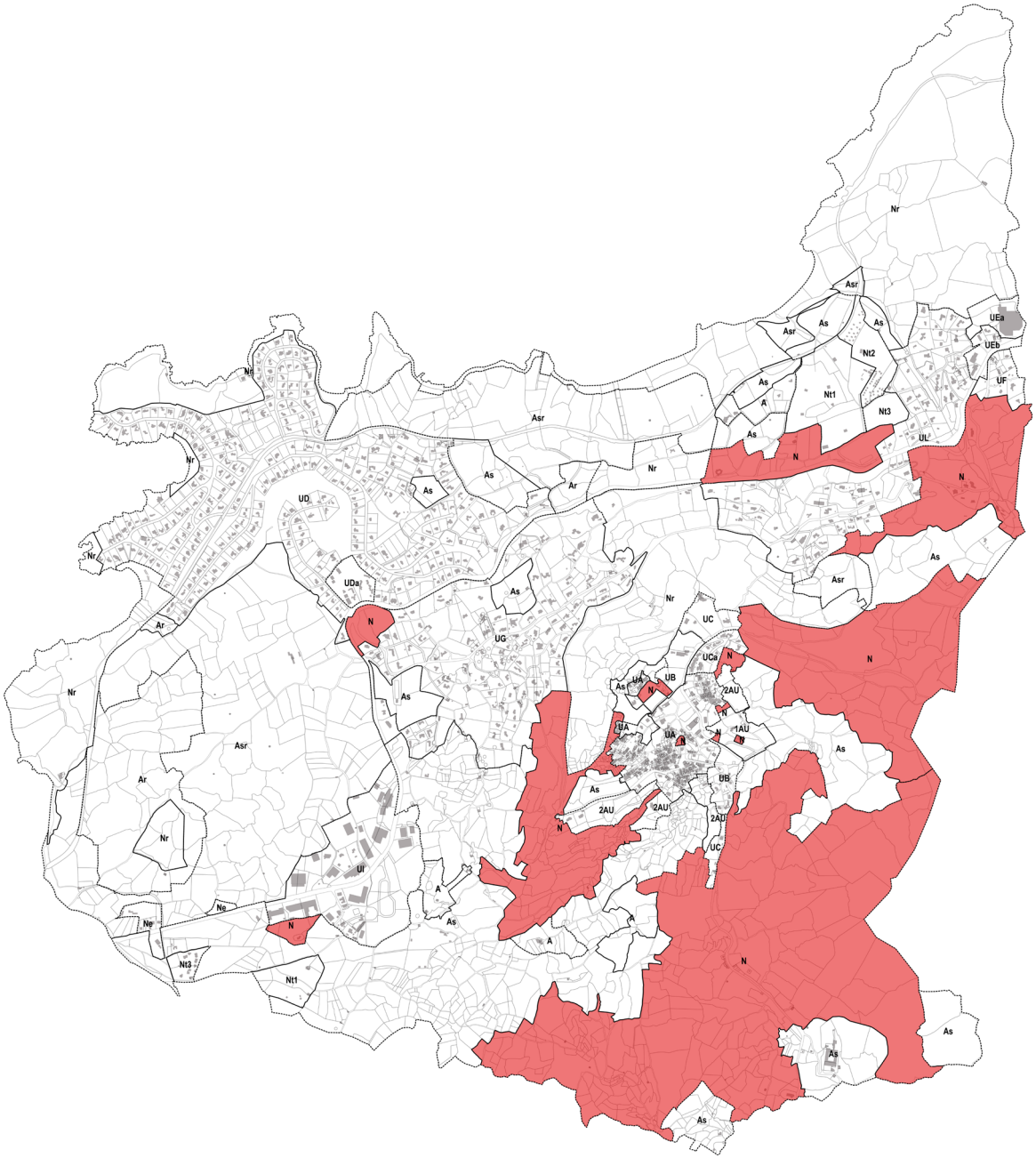


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.2. La zone naturelle «stricto sensu» (zone N)

La zone naturelle N couvre une superficie totale de 215,66 et représente la plus étendue des quatre typologies de zones naturelles identifiées par le PLU révisé. Hormis quelques petites poches en situation de piémont, elle couvre principalement les espaces collinaires Est du territoire communal (Cima di Sant'Angelo, Monte Rottu, etc...).

Elle est représentée ci-contre.



Le règlement de la zone naturelle précise que dans ces zones N sont autorisés, en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), et avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L.121-10 du Code de l'Urbanisme) :

1/ A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière.

- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,…).

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

2/ A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole ou forestière comme support :

- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sont en outre autorisés dans ces zones N, y compris dans les Espaces Proches du Rivage et sans accord de l'autorité administrative compétente de l'État (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme) :

A/ L'extension dans une limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation et installations nécessaires à la production agricole ou forestière

B/ L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m2 minimum

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 180 m² de surface de plancher, extension comprise

- L'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- Les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3 m

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation, et dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.3. La zone naturelle d'Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (zone Nr)

Cette zone correspond à des espaces naturels situés au sein des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du littoral identifiés par le PADDUC en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme. Elle couvre la quasi-totalité du linéaire littoral de la commune (à l'exception des espaces urbanisés bordant la baie de Capite), la colline du sémaphore et la coupure d'urbanisation séparant le bassin d'Acqua Niella à l'Est du secteur de Carbunaghja à l'Ouest et remontant jusque sous le village de Corbara.

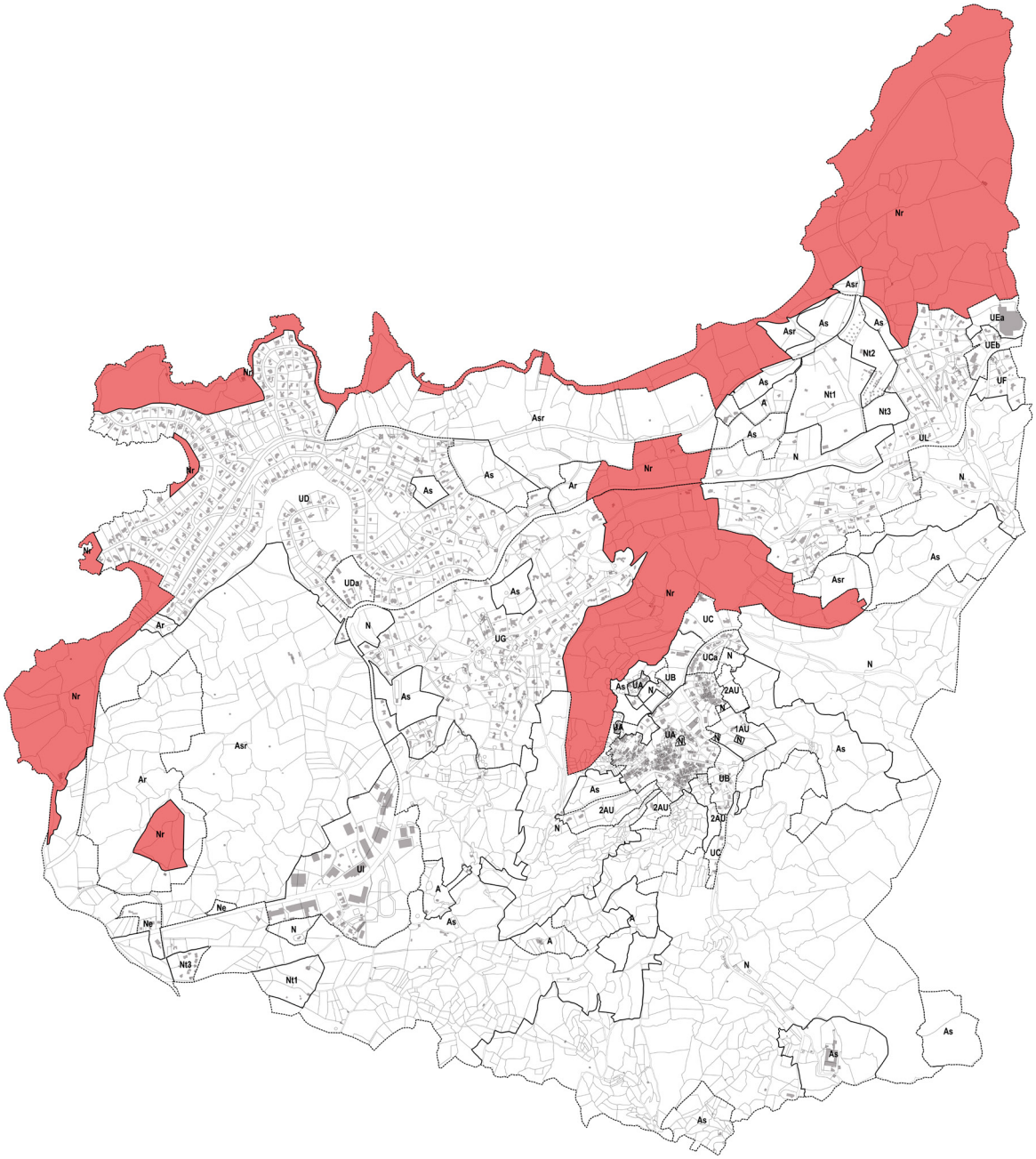
Représentée ci-contre, elle couvre un total de 171,46 hectares

Le règlement précise que dans ces zones Nr seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

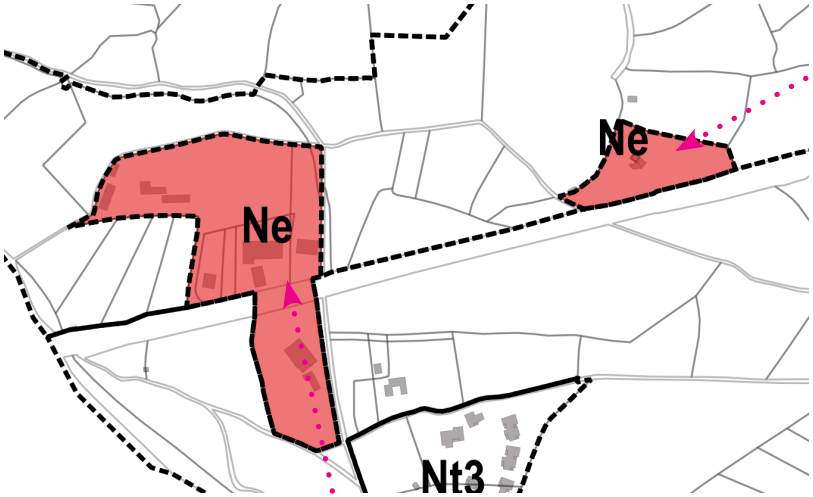
6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

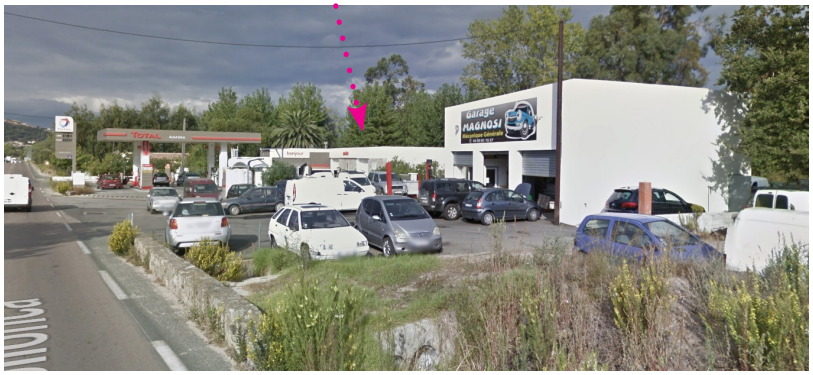
Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

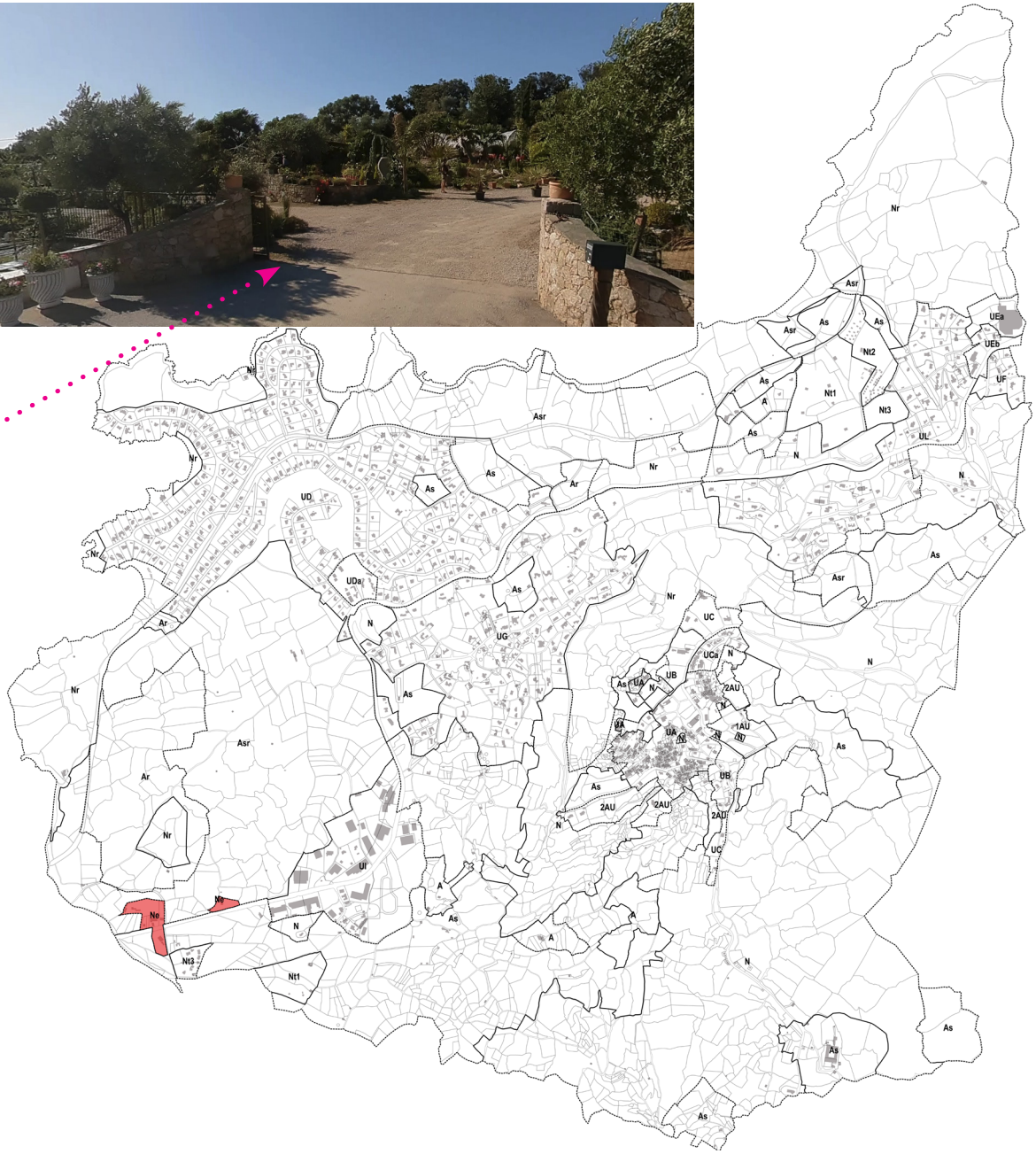
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.4. La zone naturelle d'activités économiques existantes (zone Ne)

Cette zone correspond à des terrains situés en bordure de la RT 30, en discontinuité de l'urbanisation existante, mais sur lesquels existent des activités économiques avec d'une part une activité de pépinière sur le secteur Ne Est (sur une superficie de 3853 m2) et d'autre part une activité de réparation automobile, station service et restauration sur le secteur Ne Ouest (sur une superficie de 1,81 hectare).







3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Au sein de ces secteurs Ne qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement d'urbanisme autorise l'extension des constructions à destination d'artisanat, de commerce ou de service légalement existantes, sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m2 minimum

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

- L'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

Dans la zone Ne Ouest, est en outre autorisé en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme le changement de destination d'un bâtiment identifié au document graphique du PLU vers une destination de commerce (cf ci-contre). Ce changement de destination sera soumis à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Enfin, en application des dispositions de l'article L.151-12 le règlement autorise également dans ces secteurs Ne :

A/ L'extension dans une limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation et installations nécessaires à la production agricole ou forestière

B/ L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m2 minimum

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 180 m² de surface de plancher, extension comprise

- L'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- Les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3 m

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation, et dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.5. La zone naturelle d'hébergement touristique (zone Nt)

La zone Nt correspond à des espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique. Elle recouvre une superficie totale de 20,19 hectares et compte trois sous-secteurs :

- un secteur Nt1 correspondant au camping de Bodri et au camping Balanea. L'hébergement touristique s'y fait principalement sous forme de camping-caravaning. Le camping Balanea compte en outre quelque bungalows, mobil home et mini-villas. Cette capacité d'hébergement touristique est complétée par des constructions nécessaires à leur bon fonctionnement : réception, blocs sanitaires, bar-restaurant, épicerie, jeux d'enfants, etc... Le secteur NT1 recouvre une superficie totale de 13,09 hectares.

- un secteur Nt2 correspondant au secteur de Bodri Bungalows, attenant au camping mais au fonctionnement spécifique. L'hébergement touristique s'y fait exclusivement sous forme de mobil home et est complété par quelques équipements (salle de sport, court de tennis). Le secteur Nt2 recouvre une superficie totale de 3,96 hectares.

- un secteur Nt3 correspondant aux deux résidences de tourisme, l'une sur le secteur de Bodri (attenante au camping et à Bodri Bungalows) en cours de construction, l'autre sur la résidence Spelonca au Sud de la RT30 composé d'un ensemble de mini-villas et d'une piscine.

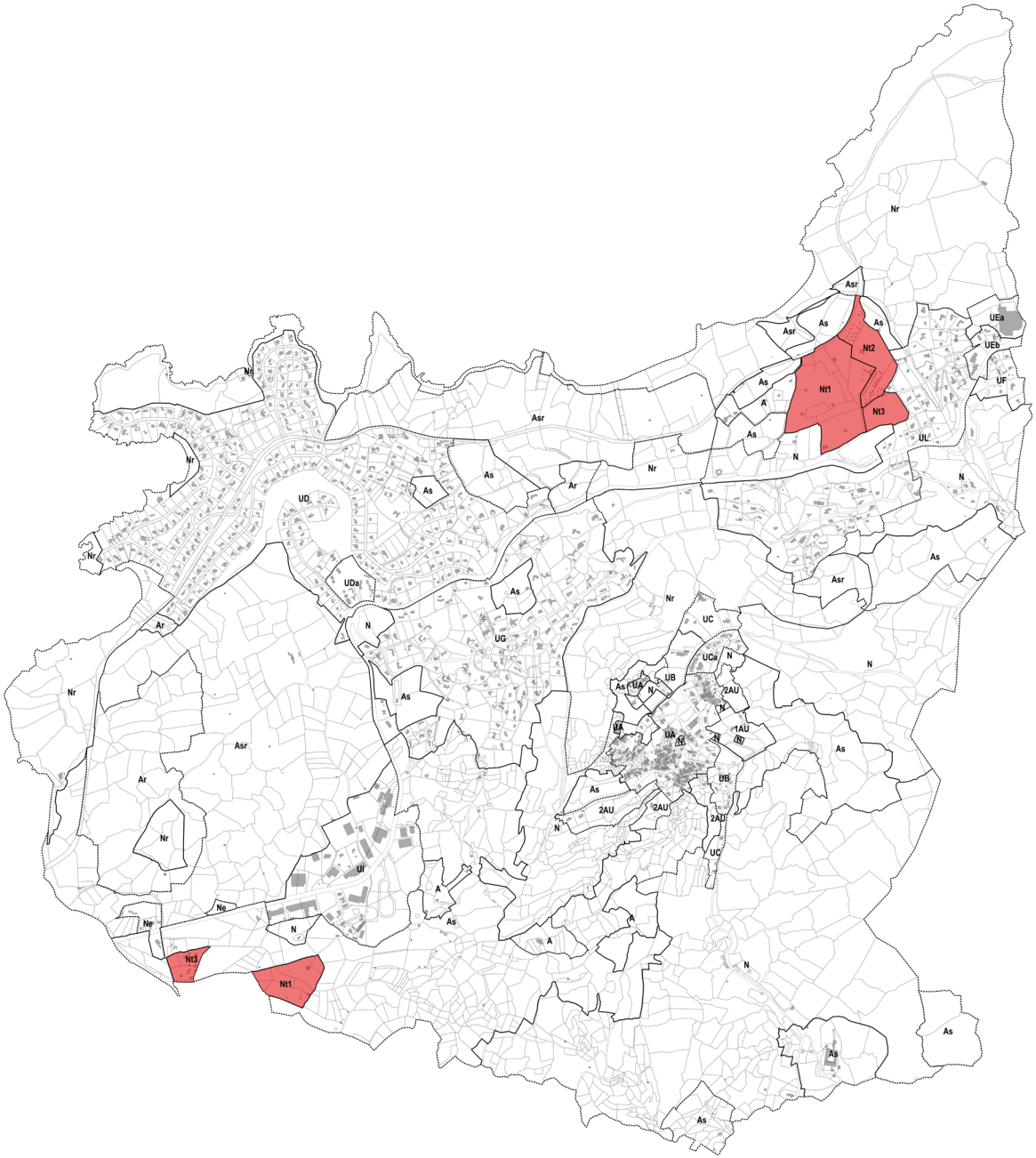
Dans ces secteurs Nt, le règlement du PLU révisé autorise :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage

- L'aménagement de terrains affectés à l'usage des habitations légères de loisirs (HLL)

- L'extension limitée dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire des constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités touristiques (sanitaires, équipements sportifs et ludiques, commerces, restauration, bureaux)

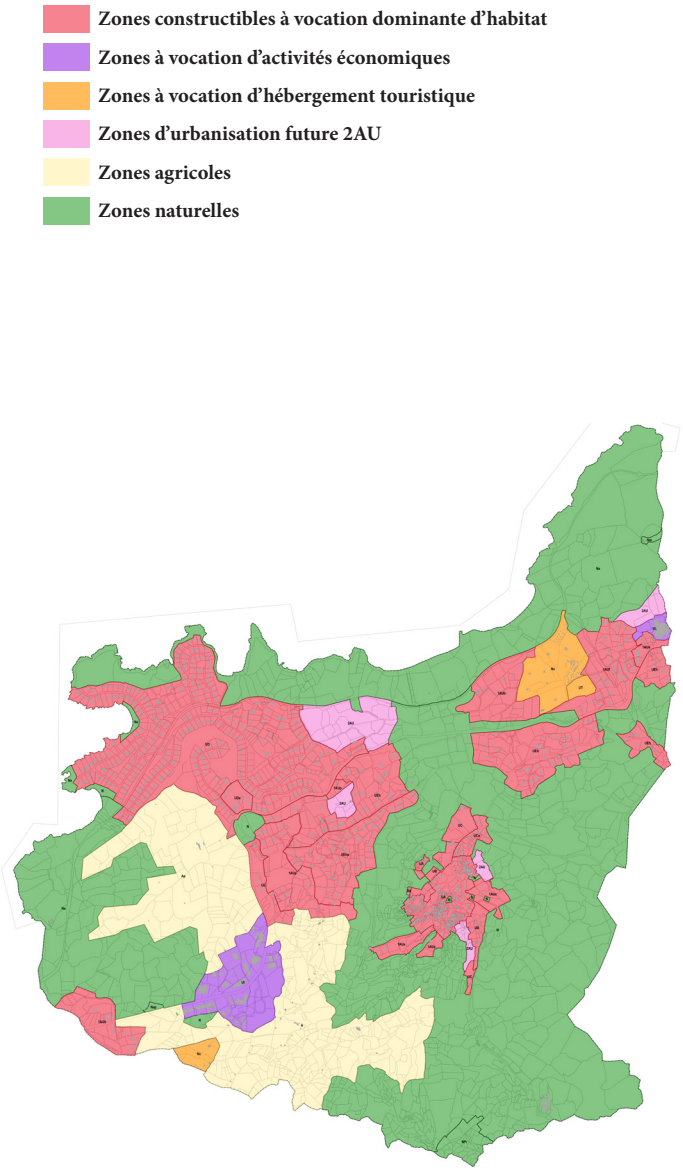
- L'extension limitée dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire des constructions existantes à destination d'hébergements touristiques

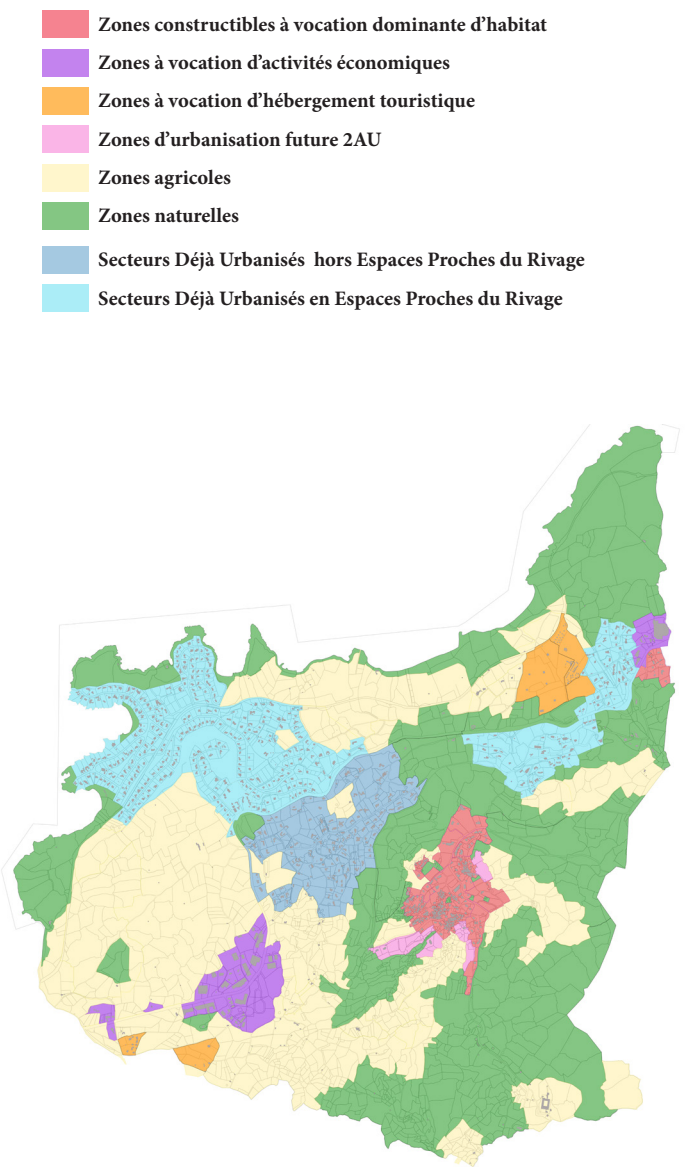


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.6. Tableaux et cartographies de synthèse de l'évolution des zones

PLU APPROUVÉ	
UA	12,89 ha
UB	5,27 ha
UC	3,56 ha
UCa	2,56 ha
UD	97,11 ha
UDa	2,40 ha
UE	5,37 ha
UEh	47,72
UEhp	19,11 ha
UI	23,27 ha
UL	2,20 ha
UT	1,72 ha
1AUa	2 ha
1AUb	22,54 ha
1AUc	2,99 ha
1AUf	16,70 ha
1AUp	15,14 ha
1AUS	4,14 ha
2AU	22,11 ha
A	86,11 ha
Ap	62,01 ha
N	326,27 ha
Na	298,23 ha
Nap	0,39 ha
Nc	16,96 ha
Nm	0,46 ha
Npr	5,43 ha





PLU RÉVISÉ	
UA	12,93 ha
UB	6,10 ha
UC	3,60 ha
UCa	1,99 ha
UD	94,38 ha
UDa	2,39 ha
UEa	2,69 ha
UEb	2,11 ha
UF	2,76 ha
UG	51,98 ha
UI	23,27 ha
UL	36,28 ha
1AU	2,84 ha
2AU	6,95 ha
A	11,76 ha
As	172,92 ha
Ar	31,94 ha
Asr	139,65 ha
N	215,66 ha
Nr	171,46 ha
Ne	2,19 ha
Nt1	13,09 ha
Nt2	3,96 ha
Nt3	3,13 ha

4. Justification des choix retenus en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est codifié par les articles L.151-6 à L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-6 précise que les OAP «comprennent, **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

L'article L.151-6-1 précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

L'article L.151-6-2 précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'article L.151-7 précise pour sa part que les OAP peuvent :

«1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.»

Le champ d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation est donc très large et vise à définir des conditions d'aménagement qualitatives sur les secteurs d'enjeux stratégiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables juridiquement, dans une logique de compatibilité.

Elles se composent de pièces manuscrites et graphiques et traduisent des ambitions concrètes et opérationnelles sur des secteurs présentant des enjeux particuliers.

La partie réglementaire du Code de l'Urbanisme distingue :

- les OAP dites sectorielles (article R.151-6) élaborées par quartier ou secteur et qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

- les OAP dites patrimoniales (article R.151-7) qui peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

- les OAP dites d'aménagement (article R.151-8) réservées aux zones à urbaniser.

Dans le cadre de la révision du PLU de Corbara, 2 OAP ont été élaborées, une OAP sectorielle sur le village (qui distingue deux sous secteurs 1 et 2 mais dans un seul et même périmètre d'OAP), et une OAP patrimoniale relative à la mise en valeur des continuités écologiques.

4. Justification des choix retenus en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.1.a. Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du Village

La redéfinition globale du zonage et des prescriptions réglementaires opérée au travers de la révision du PLU conduit à réduire de manière très significative la superficie des espaces ouverts à l'urbanisation sur le territoire communal qui passe, hors zones d'activités économiques, de 259,51 hectares à 30,27 hectares, soit une diminution de 88,33%.

Outre cette diminution surfacique, le PLU révisé opère à un important recentrage géographique des espaces ouverts à l'urbanisation (hors zones d'activités économiques et petit secteur résidentiel de Fogata) qui sont désormais tous concentrés sur le village historique et sur ses abords immédiats (zones UA, UB, UC et 1AU du PLU révisé).

Dans ces conditions, il est apparu nécessaire de réaliser en parallèle de la révision du PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur les principaux secteurs d'enjeux du village.

Le périmètre de cette OAP représentée ci-contre est large puisqu'il englobe toute la partie Nord-Est du village depuis l'entrée Nord en provenance de Santa Reparata di Balagna jusqu'à l'entrée de village Sud en provenance de Pigna.

L'OAP repose sur de nombreux éléments d'analyses, notamment cartographiques, partiellement reproduits ci-après :

- structuration foncière (parcelles libre, parcelles bâties, superficies des parcelles, domanialité foncière, etc...)

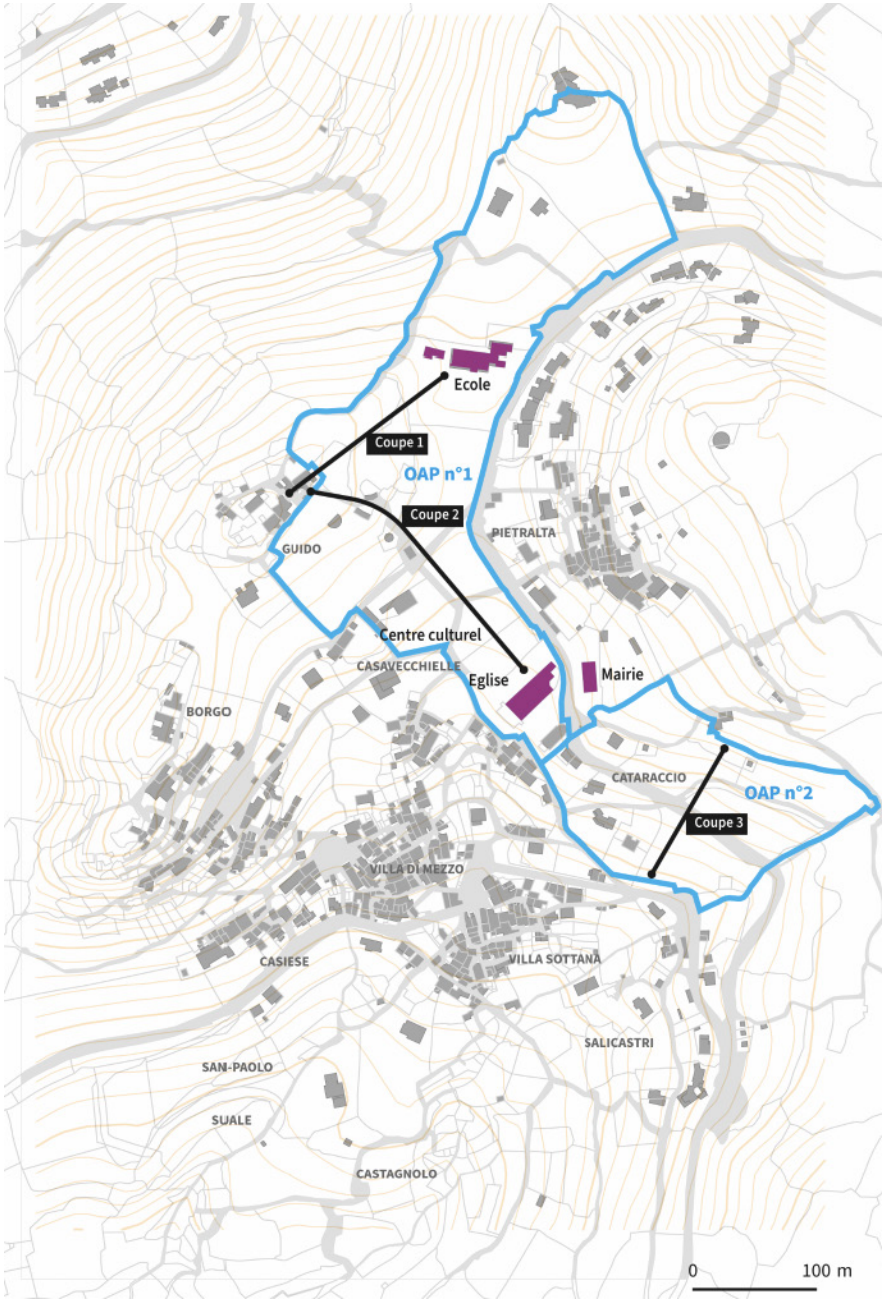
- relief et végétation, sensibilité paysagère

- occupation du sol, structuration paysagère, liaisons fonctionnelles

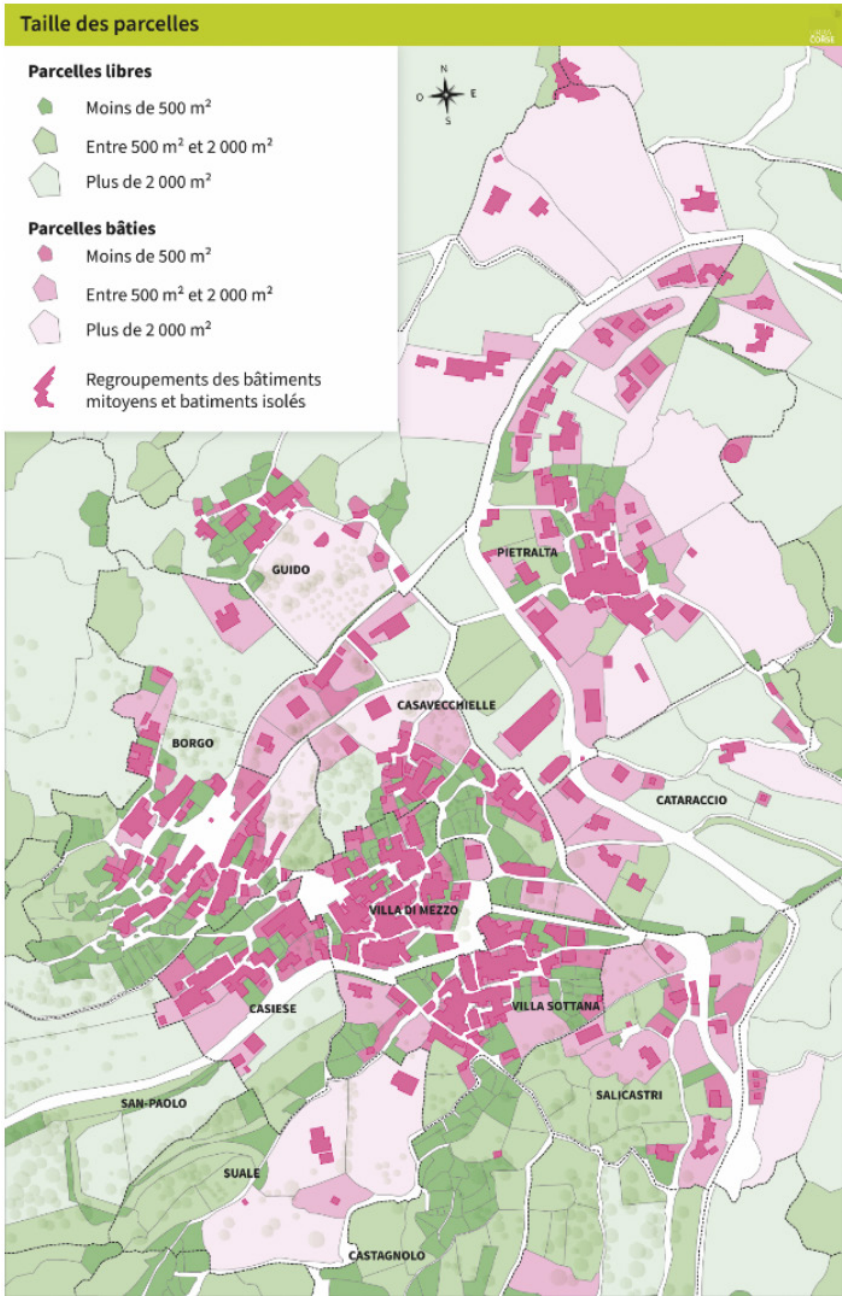
- etc....

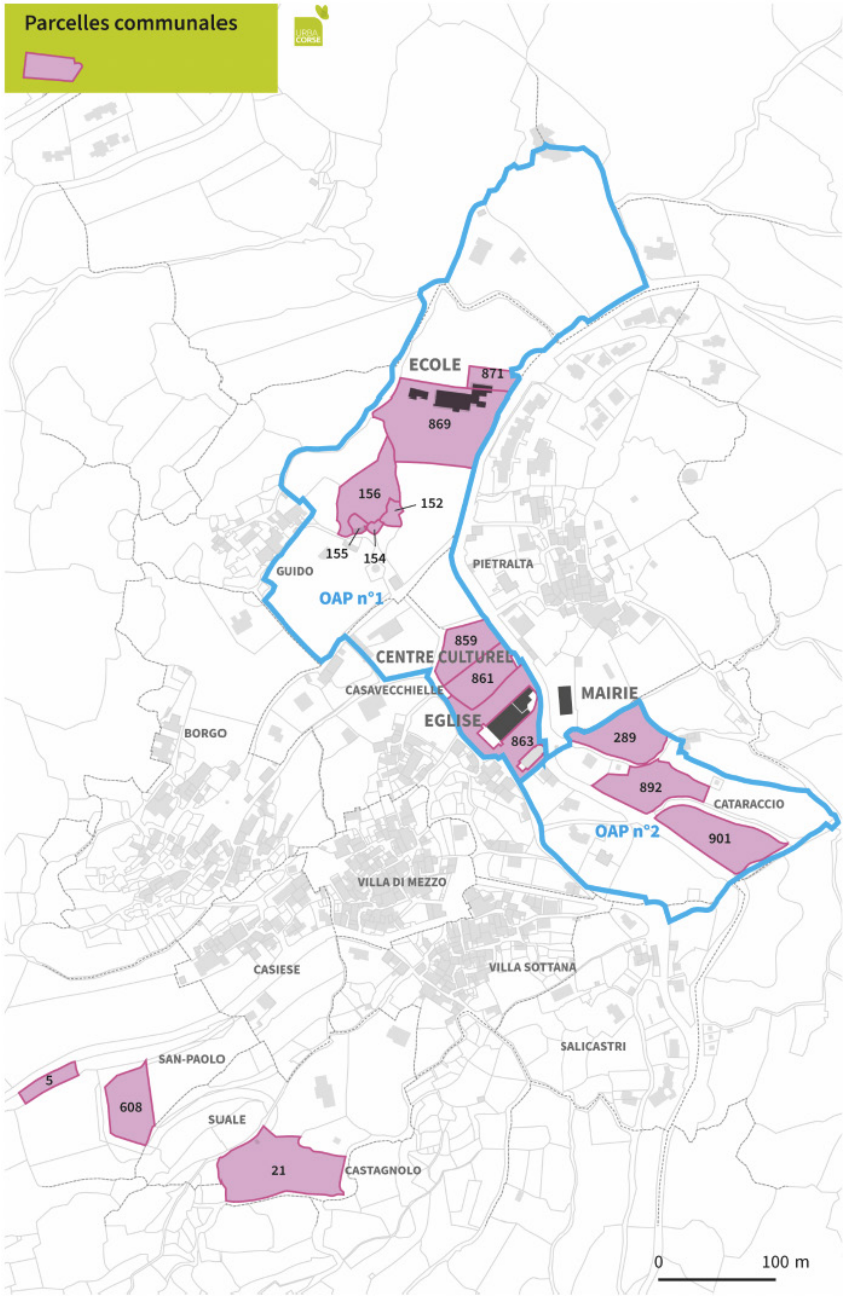
Sur la base de ces analyses, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur l'ensemble du périmètre de l'OAP sectorielle et plus spécifiquement sur les secteurs d'enjeux fonciers stratégiques.

Ces principes d'aménagement viennent compléter les prescriptions d'ores et déjà définies au travers du règlement de l'AVAP et des différentes règles définies dans le règlement d'urbanisme. Ils s'imposent aux différents projets dans un rapport de compatibilité.

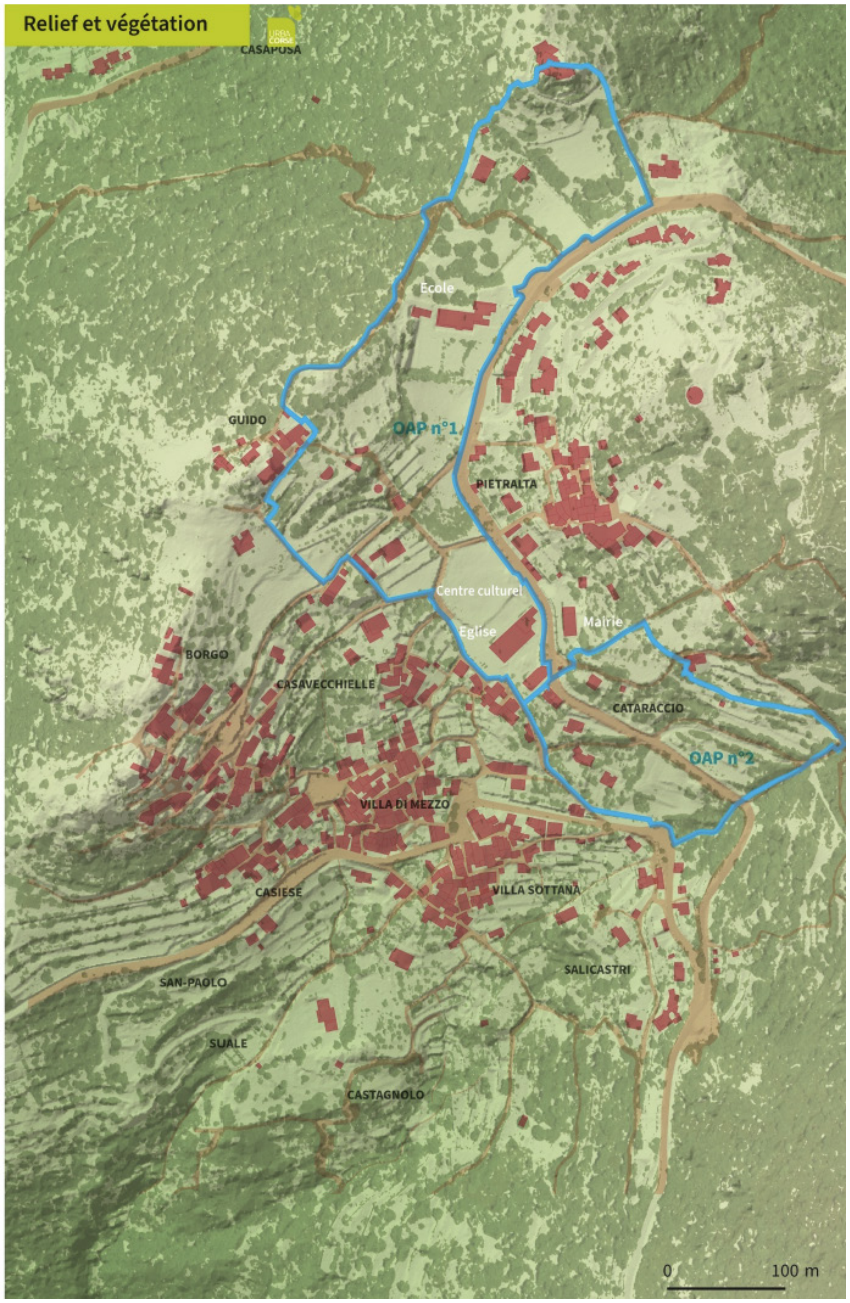


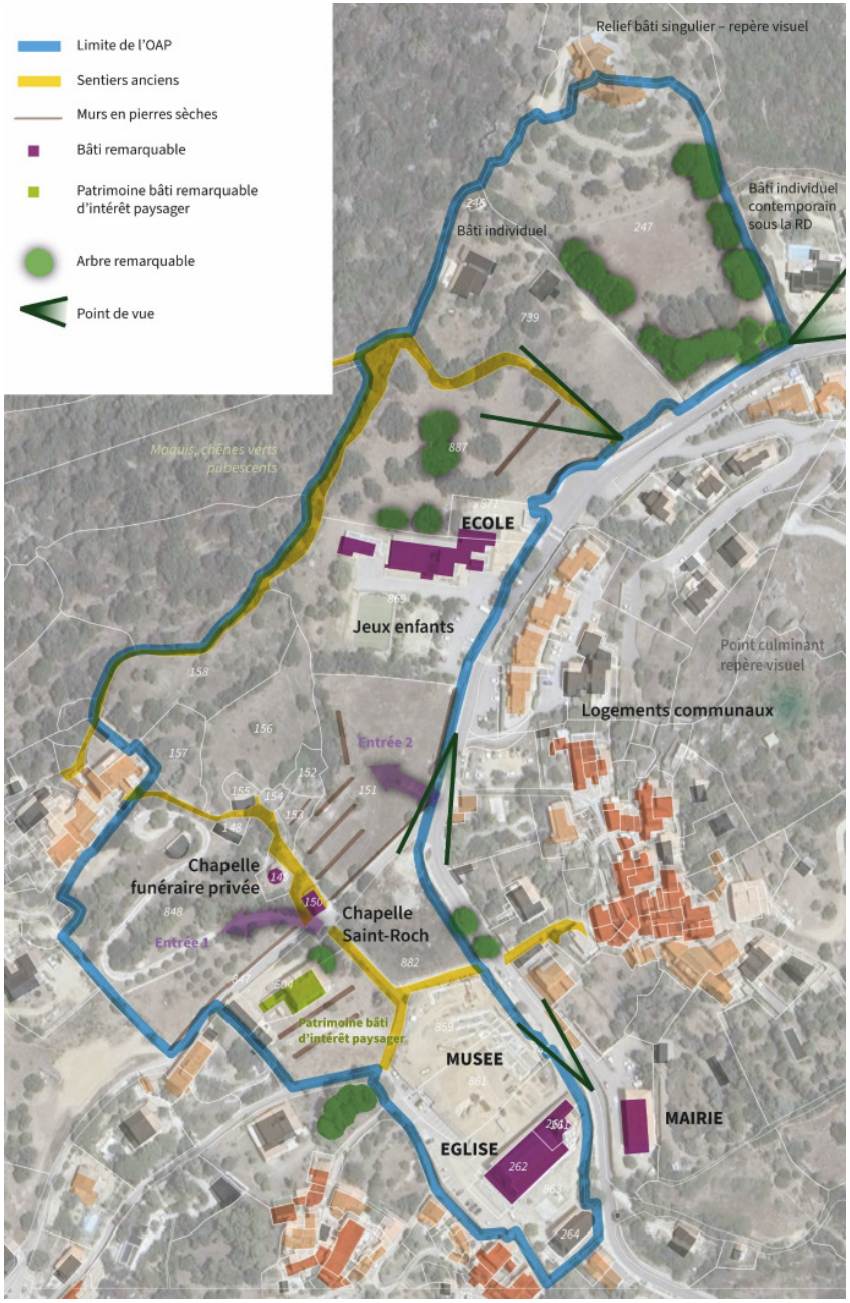
4. Justification des choix retenus en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



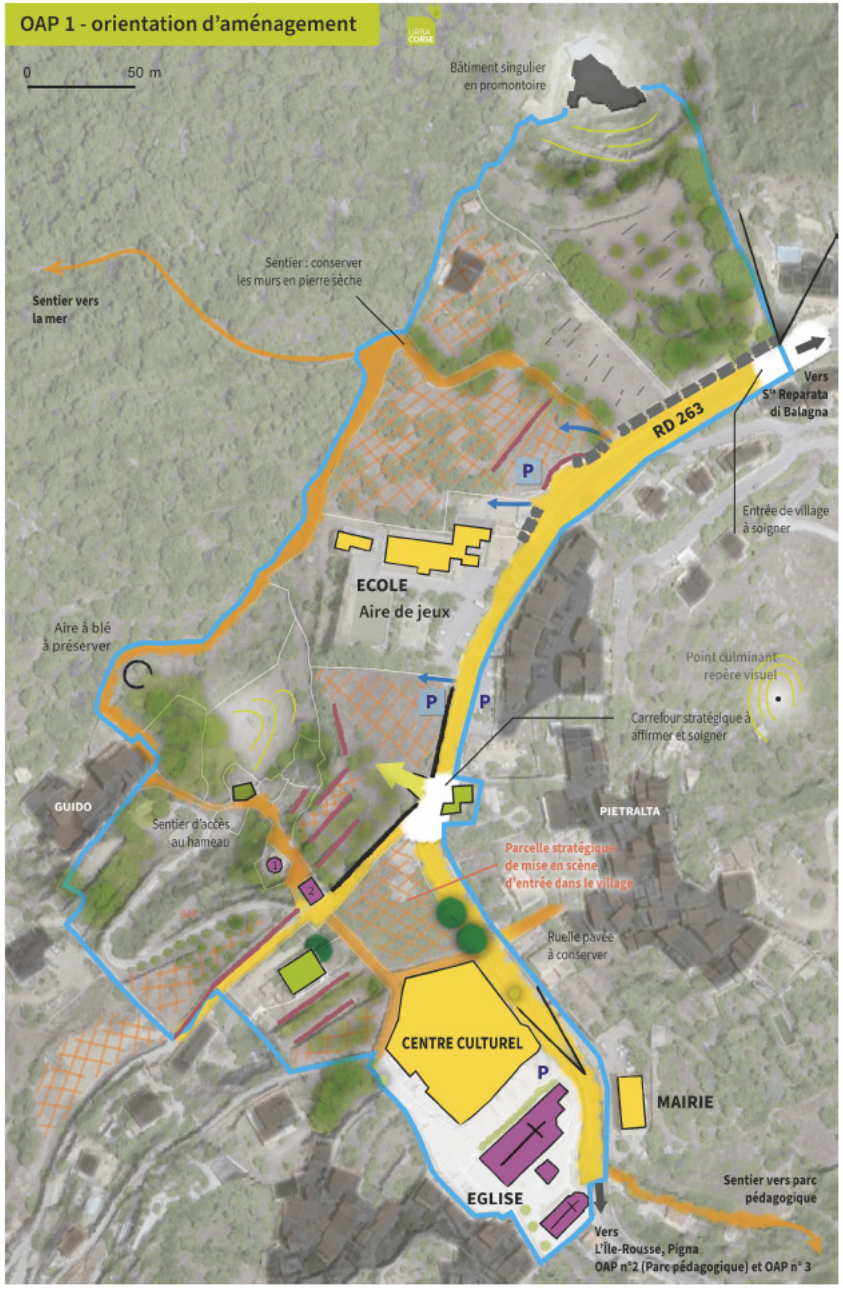


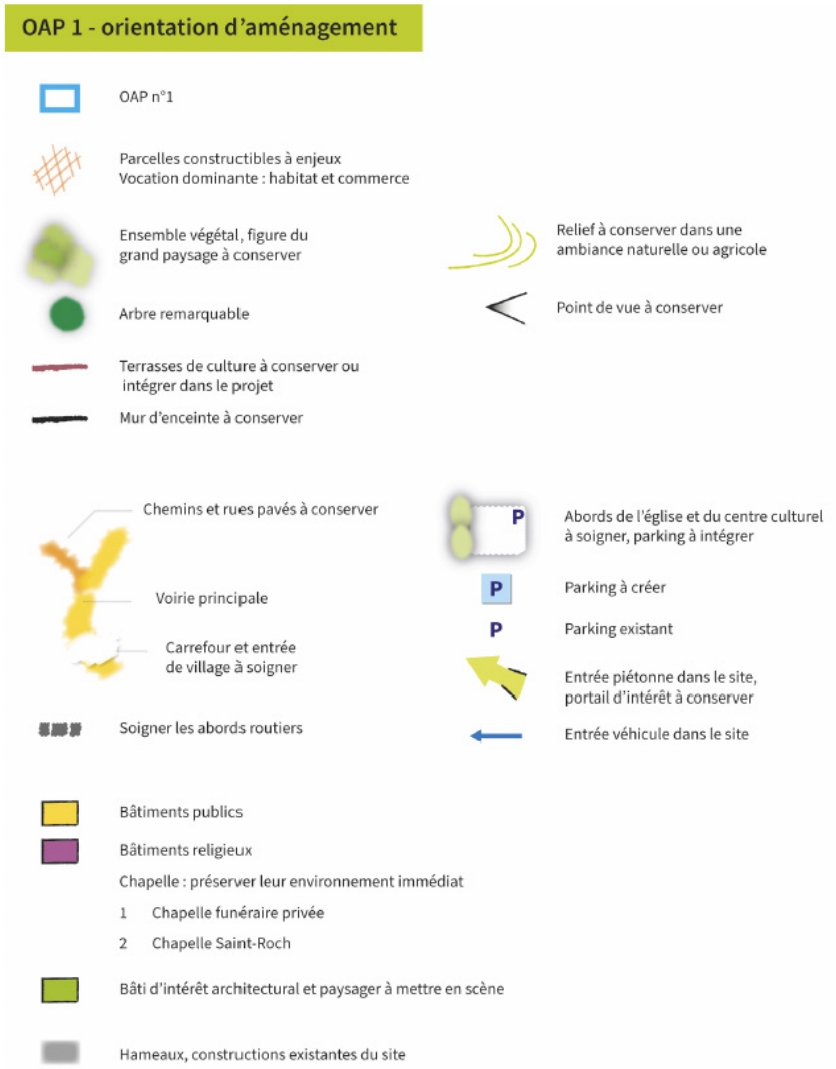
4. Justification des choix retenus en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





4. Justification des choix retenus en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





4. Justification des choix retenus en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.1.b. Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale de mise en valeur des continuités écologiques

En complément de l'OAP sectorielle sur le village, le PLU révisé définit une OAP patrimoniale relative à la mise en valeur des continuités écologiques.

Celle-ci s'applique à l'ensemble du territoire communal et repose sur six orientations :

- préserver la qualité écologique
- intégrer les projets dans le paysage
- perméabiliser les sols
- installer de clôtures poreuses
- protéger les réservoirs de biodiversité
- préserver les corridors et secteurs à enjeux

5. Cohérence des choix réglementaires retenus et des orientations du PADD

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation :

- expose les dispositions qui favorisent la densification des espaces présentant une bonne capacité de densification et de mutation ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a été effectuée au titre 1, chapitre 3.12.
Les perspectives de dynamiques économiques et démographiques ont été précisées au présent titre 2, chapitre 2.
Le présent chapitre justifie de la cohérence des choix réglementaires (zonage, règlement, OAP) de la révision du PLU avec les orientations du PADD et répond ainsi aux deux alinéas de l'article L.151-4 précisés ci-dessus.

l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement (c'est à dire les choix en matière de zonage, de prescriptions réglementaires afférentes aux différentes zones, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation) fixe, **en cohérence** (et non en conformité) avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme (cf notamment le zoom ci-contre sur les dispositions de l'article L.101-2)

Pour rappel, le PADD repose sur quatre axes stratégiques :

- Axe 1 : Apporter une dynamique structurelle au développement communal
- Axe 2 : Dynamiser et renforcer l'activité économique
- Axe 3 : Poursuivre les démarches de protection environnementale et paysagère
- Axe 4 : Assurer une compatibilité du PLU avec le PADDUC

Les choix décrits ci-avant en matière de zonage, de règlement et d'OAP s'inscrivent en parfaite cohérence avec ces différents axes. Ainsi :

- il est notamment répondu à l'axe 1 par une limitation et un recentrage de l'urbanisa-

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble 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, notamment les services aux familles, 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

5. Cohérence des choix réglementaires retenus et des orientations du PADD

tion sur les secteurs d'enjeux fonciers stratégiques articulés autour du village, par l'instauration d'une servitude de résidence principale pour les nouveaux logements, par la programmation d'équipements publics au travers notamment de l'OAP sectorielle du village, par la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services) autorisée par le règlement d'urbanisme, etc...

- il est notamment répondu à l'axe 2 par l'identification des zones d'activités économiques de Fogata et de San Cipriano à vocation exclusive d'activités, par une augmentation très significative de la superficie des zones agricoles identifiées par le PLU et par le classement en Espaces Stratégiques Agricoles de 312,58 hectares, par un règlement de zone agricole permettant la diversification des activités, etc...

- il est notamment répondu à l'axe 3 par le classement en Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral de 343,06 hectares, par l'arrêt de toute nouvelle urbanisation résidentielle sur les secteurs les plus sensibles sur le plan paysager de la frange littorale (Davia, Fogata, Acqua Niella), par la redéfinition des règles d'urbanisme notamment en matière de limitation de surface de plancher/hauteur des constructions/coefficient d'emprise au sol/superficie des annexes, par la définition de servitudes paysagères ou de servitudes non aedificandi, etc..

- il est notamment répondu à l'axe 4 par la caractérisation/localisation/délimitation des différentes formes urbaines (village, agglomération, Secteurs Déjà Urbanisés), par la redéfinition des possibilités d'urbanisation en fonction des typologies de formes urbaines, par l'analyse et la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR), par la préservation et l'extension de la coupure d'urbanisation par un classement en Espace Remarquable et Caractéristique (ERC) du littoral, etc...

Par ailleurs, le PLU révisé fixe au travers de son PADD un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace de 11,2 hectares, objectif basé sur l'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2011-2021 (22,4 hectares) et déclinant à l'échelle locale la trajectoire de lutte contre l'étalement urbain fixée par l'objectif à horizon 2050 du «Zéro Artificialisation Nette» (ZAN).

Le zonage et le règlement du PLU révisé offrent des possibilités d'extension de l'urbanisation limitées aux seules zones UA/UB/UC/1AU (dans une destination principale d'habitat) et aux zones UE/UI (dans une destination exclusive d'activités économiques).

Les zones UA/UB/UC couvrent une superficie totale de 23,6 hectares mais sont déjà densément et presque totalement urbanisées puisqu'on n'y recense qu'environ 3 hectares de parcelles non bâties.

La zone 1AU couvre une superficie totale de 2,84 hectares et est composée pour l'essentiel de parcelles non bâties.

Les zones UE et UI couvrent une superficie totale de 28,07 hectares mais sont également densément et presque totalement urbanisées puisqu'on ne recense qu'environ 3,8 hectares de parcelles non bâties.

L'enveloppe foncière réservée par le PLU révisé au développement urbain (à vocation d'habitat, d'équipement publics et d'activités économiques) est donc inférieure à 10 hectares, en deçà de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace telle que fixée par le PADD.

Titre 3

Évaluation environnementale du PLU

1. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

1.1. Compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de Corse pour la période 2022-2027, en vigueur depuis le 16 février 2022 (par parution au JO le 15 février 2022), a été validé par le Comité de bassin le 3 décembre 2021 puis approuvé par l'Assemblée de Corse le 17 décembre 2021. Le programme de mesures sur lequel le comité de bassin a donné un avis favorable le 3 décembre a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 23 février 2022.

Ce schéma repose sur 6 orientations fondamentales récapitulées ci-dessous :

ORIENTATIONS FONDAMENTALES			
OF O : Anticiper et s'adapter au changement climatique			
OF 1 : Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement			
OF 2 : Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé	2A	Poursuivre la lutte contre la pollution	
	2B	Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	
OF 3 : Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement	3A	Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux	
	3B	Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau	
	3C	Préserver, restaurer et gérer les zones humides pour garantir leurs fonctions et les services rendus	
	3D	Préserver et restaurer les éco-systèmes littoraux et marins	
OF 4 : Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau			
OF 5 : Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques			

L'ensemble des enjeux identifiés par le SDAGE est pris en considération par le PADD, le zonage et le règlement du PLU :

- ***Concernant l'adaptation au changement climatique, le projet de PLU montre une artificialisation des sols limitée au sein des zones urbanisées*** : le règlement du PLU limite la constructibilité et l'imperméabilisation des sols de manière générale (coefficient d'emprise au sol et coefficient d'espace libre notamment). En outre, le PLU révisé réduit de 229,24 hectares les secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat.

- ***Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement*** : la révision du PLU se traduit par une diminution très significative (-88,33%) des espaces ouverts à l'urbanisation afin notamment de limiter la capacité d'accueil de la commune et de maîtriser son rythme de développement démographique et urbain dans une logique globale intégrant la question de la préservation de la ressource en eau.

- ***Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé*** : le PLU priorise une constructibilité sur des zones urbanisées toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif ce qui limite l'émergence de pollutions.

- ***Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement*** : les milieux aquatiques humides et littoraux font l'objet d'une protection au travers de zonages naturels ou agricoles. Les Espaces remarquables et Caractéristiques du littoral font l'objet d'une protection renforcée et sont spatialement étendus par rapport au PLU approuvé.

- ***Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau*** : la gestion de la ressource en eau est réalisée en concertation avec la Communauté de Communes qui assure les compétences de la gestion de la ressource en eau potable et de l'assainissement collectif et non collectif. La volonté du PLU révisé est d'assurer un équilibre entre le développement de la commune et la gestion de la ressource avec une réduction très significative des zones ouvertes à l'urbanisation et des zones à urbaniser.

- ***Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques*** : la commune ne compte pas de zones inondables significatives autres que celles impactées par le risque de ruissellement pluvial. La limitation de l'urbanisation et de la densité urbaine permet de limiter ce risque.

L'ensemble du PLU respecte les orientations du SDAGE de Corse, il est donc compatible avec ce document.

1. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

1.2. Compatibilité du PLU avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse a été approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 et modifié le 5 novembre 2020.

Il est constitué de plusieurs livrets :

- Livret I – Diagnostic stratégique territorial ;

- Livret II – PADD ;

- Livret III – Schéma d'Aménagement Territorial ;

- Livret IV – Orientations réglementaires ;

- Livret V – Évaluation environnementale.

Et de nombreuses annexes telles que la Trame Verte et Bleue, le livret littoral, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, la cartographie des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) etc...

Le PLU approuvé de Corbara étant très antérieur au PADDUC (2007 vs 2015), la compatibilité du PLU avec le PADDUC était un axe fort justifiant la révision du PLU, axe qui a été retranscr it dans le PADD du PLU révisé (axe 4, assurer une compatibilité du PLU avec le PADDUC).

A cet effet 3 orientations avaient été inscrites au PADD :

1/ Identifier et délimiter les différentes formes urbaines définies par le PADDUC et la loi littoral

2/ Identifier et délimiter les espaces faisant l'objet de protections spécifiques

3/ Redéfinir les potentialités d'extension de l'urbanisation

Ces trois orientations précisaient par ailleurs 11 objectifs et actions :

- Identifier et délimiter la forme urbaine du village, espace de centralité principale aux formes et aux fonctions urbaines caractéristiques : densité et unité du bâti, vie sociale, fonction structurante, etc...

- Identifier et délimiter le secteur de Fogata comme un espace d'agglomération, prolongeant l'agglomération d'Île Rousse et assurant une mixité de fonctions (habitat, commerces, services...)

- Identifier et délimiter le secteur de San Cipriano comme un espace d'agglomération économique structurante à l'échelle de la micro région

- Identifier et délimiter les autres secteurs urbanisés de la commune (Davia, Carbunaghja, Acqua Niella) comme des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens du PADDUC et des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme

- Identifier et délimiter des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) homogènes et pertinents au regard de la structuration territoriale communale et des réalités de l'occupation des sols

- Étendre la délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral dans une double logique de protection paysagère et environnementale

- Définir à l'échelle communale la délimitation des espaces proches du rivage au regard de l'ensemble des critères d'appréciation de la notion (distance au rivage, caractérisation de l'occupation du sol, coupure physique de la RT 30, relations de co-visibilité, etc...)

- Préserver les coupures d'urbanisation d'ores et déjà identifiées par le PLU

- Encourager et accompagner la mise en œuvre de projets d'urbanisation sur des secteurs d'enjeux fonciers stratégiques du village, dans une double logique de revitalisation villageoise et de diversification des typologies de logements produites (logement locatif permanent, logement en accession, etc....)

- Stopper l'extension de l'urbanisation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) situés dans les espaces proches du rivage mais y permettre une évolution/mutation du bâti existant par un régime d'extension limitée des constructions

- Permettre le comblement des «dents creuses» des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) situés en dehors des espaces proches du rivage dans une double logique de renforcement de l'urbanisation par densification (Orientation fondamentale d'urbanisme du PADDUC) et de respect des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le PADD, ces 3 orientations et ces 11 objectifs et actions ont été déclinés dans les différentes pièces réglementaires du PLU avec notamment :

- un recentrage des possibilités d'urbanisation principalement dans la continuité du

1. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

village et très secondairement sur le secteur de Fogata

- l'instauration d'une servitude de résidence principale en application de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 et de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, servitude applicable à l'ensemble des secteurs d'urbanisation du village

- l'identification des secteurs de Davia, d'Acqua Niella et de Carbunaghja comme des Espaces Déjà Urbanisés et des possibilités d'urbanisation ou d'arrêt de toute nouvelle urbanisation dans ces secteurs conditionnées à leur situation en dehors ou au sein des Espaces Proches du Rivage délimités au travers de la révision du PLU

- une réduction très significative des zones à urbaniser futures (zones 2AU) et une limitation de leur localisation à des espaces situés dans la continuité du village

- le classement en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) de 312,58 hectares, soit 51,58 hectares de plus que l'objectif fixé par le PADDUC (261 hectares)

- le classement en Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du littoral de 343,06 hectares, soit 134,83 hectares de plus que les ERC identifiés dans le PLU approuvé de 2007 (208,23 hectares)

- etc...

L'ensemble du PLU respecte les orientations du PADDUC, il est donc compatible avec ce document.

1.3. Compatibilité du PLU avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de Corse a été approuvé par l'assemblée de Corse le 20 décembre 2013.

Il définit les objectifs et orientations pour la Corse aux horizons 2020-2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation aux changements climatiques. Il comporte trois grandes parties :

- L'état des lieux, les potentiels et les enjeux prioritaires en Corse incluant un bilan énergétique du territoire, un inventaire des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, une évaluation e la qualité de l'air, une évaluation de la vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique et une évaluation des potentiels d'économie d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

- Les scénarios d'évolution prospectifs tendanciels et volontaristes aux horizons 2020 et 2050 des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et de polluants ainsi que des productions d'énergies renouvelables.

- Les orientations stratégiques du SRCAE en cohérence avec ces scénarios qui visent à réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et de polluants, développer les énergies renouvelables et adapter le territoire et les activités aux effets du changement climatique.

Il comporte 40 orientations stratégiques déclinées en orientations transversales, en orientations d'aménagement et d'urbanisme, en orientations sectorielles, en orientations pour les énergies renouvelables, en orientations pour l'adaptation au changement climatique et en orientations pour la qualité de l'air.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme sont les suivantes :

- Développer une maîtrise publique d'aménagement pour planifier les évolutions des territoires

- Repenser l'aménagement des territoires et les formes urbaines en intégrant les dimensions Energie/Air/Climat

- Développer la mixité fonctionnelle et sociale des espaces urbanisés

- Mettre en cohérence les politiques territoriales pour atteindre les objectifs Energie,

1. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Air, et Climat, en s'appuyant sur les outils de planification (PADDUC, PCET, PLU, SCOT, SAGE…)

- Aménager la ville pour assurer le confort thermique et prévenir le phénomène d'îlot de chaleur urbain

Au travers de ses différentes dispositions (recentrage de l'urbanisation, importante réduction spatiale des espaces ouverts à l'urbanisation, mixité fonctionnelle et sociale des secteurs d'enjeux fonciers stratégiques, etc...) le PLU révisé répond à ces orientations. Il est donc compatible avec le SRCAE.

2. État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement figure dans le Titre 1, chapitre 4.

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

La mise en application du PLU révisé aura *de facto* des impacts sur le territoire communal.

Ceux-ci peuvent être positifs, via une meilleure gestion des besoins, des ressources et une forte prise en compte environnementale, mais peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, et notamment lorsqu'il s'agit de consommation foncière, de dispositions prévues insuffisantes, voire nuls sur certains aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences qui découlent de l'application des dispositions du PLU, et notamment celles liées à tout type de production urbaine.

L'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme, modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, prévoit que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

(....)

2° De leur révision :

(....)

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

(....)

La révision du PLU ayant pour effet de modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le projet de PLU révisé est donc soumis à une évaluation environnementale.

Il s'agit d'examiner dans cette partie :

- les incidences thématiques sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et de ses perspectives d'évolution : effets du PADD, incidences du zonage et du règlement.

- les incidences sur les sites susceptibles d'être touchés par la révision du PLU

- les incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

3.1. Les incidences du PADD sur l'environnement.

Les orientations générales du PADD constituent le projet de territoire à l'horizon 2030/2035.
Elles reposent sur quatre axes stratégiques :

Axe 1 : Apporter une dynamique structurelle au développement communal

Axe 2 : Dynamiser et renforcer l'activité économique

Axe 3 : Poursuivre les démarches de protection environnementale et paysagère

Axe 4 : Assurer une compatibilité du PLU avec le PADDUC

Ces quatre axes stratégiques se déclinent en orientations, en objectifs et en actions.

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours.

Le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et se déclinent dans un double objectif :
- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable est dorénavant intégré au code de l'environnement et pris en compte par le code de l'urbanisme. Il définit cinq finalités du développement durable et invite à renouveler les modes de savoir-faire.
Chacune de ces finalités renvoie à des enjeux en termes d'urbanisme et de gestion des territoires, enjeux susceptibles d'être pris en considération dans le PLU, à savoir :
- Finalité 1 : Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- Finalité 2 : Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- Finalité 3 : Épanouissement de tous les êtres humains
- Finalité 4 : Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- Finalité 5 : Un développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Pour la révision du PLU, au regard des orientations retenues pour le PADD, la prise en compte du Développement Durable et de ses finalités est évaluée dans le tableau ci-après.

Elle s'appuie sur les principaux «domaines d'actions» répondant aux finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable et pouvant être traduits dans le PLU.

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Orientations**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Axe 1 : Apporter une dynamique structurelle au développement communal	***1.1. Retrouver une vitalité démographique***	XX	XX	XXX	XXX	XXX
	1.2. Réorienter la production de logements	XX	XX	XXX	XXX	XXX
	1.3. Poursuivre les politiques d'équipements et de services structurants	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
		7/9	7/9	9/9	9/9	9/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Orientations**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Axe 2 : Dynamiser et renforcer l'activité économique	***2.1. Conforter les activités commerciales et artisanales***	XX	XX	XXX	XXX	XXX
	2.2. Valoriser et encourager les activités agricoles	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	2.3. Promouvoir un tourisme durable et écoresponsable	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
		8/9	8/9	9/9	9/9	9/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Orientations**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Axe 3 : Poursuivre les démarches de protection environnementale et paysagère	***3.1. Protéger et valoriser les paysages, le littoral et le patrimoine***	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	3.2. Promouvoir une urbanisation respectueuses et harmonieuse	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	3.3. Valoriser et exploiter les ressources naturelles	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
		9/9	9/9	9/9	9/9	9/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Orientations**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Axe 4 : Assurer une compatibilité du PLU avec le PADD	***4.1. Identifier et délimiter les différentes formes urbaines définies par le PADDUC et la loi littoral***	XX	XX	XXX	XXX	XXX
	4.2. Identifier et délimiter les espaces faisant l'objet de protections spécifiques	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	4.3. Redéfinir les potentialités d'extension de l'urbanisation	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
		8/9	8/9	9/9	9/9	9/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

	FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axes	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Axe 1 : Apporter une dynamique structurelle au développement communal	7	7	9	9	9
Axe 2 : Dynamiser et renforcer l'activité économique	8	8	9	9	9
Axe 3 : Poursuivre les démarches de protection environnementale et paysagère	9	9	9	9	9
Axe 4 : Assurer une compatibilité du PLU avec le PADD	8	8	9	9	9
TOTAL	32/36	32/36	36/36	36/36	36/36

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

La prise en compte dans le PADD des finalités du développement durable est donc très forte sur les thématiques de la qualité de vie, de la cohésion sociale et d'une production et d'une consommation responsables, et forte sur les thématiques de l'énergie/climat et de la biodiversité/ressources.

Cette hiérarchisation s'explique logiquement par l'objet même du Plan Local d'Urbanisme, document de planification et d'administration du droit des sols (article L.101-3 du Code de l'Urbanisme : «*la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment* ***la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions***»).

Elle s'explique également par le fait que la biodiversité relève de nombreux autres documents d'inventaire et de protection (ZNIEFF, Natura 2000...) et est abondamment déclinée au travers de documents de rang supérieur au PLU, et que la thématique de l'énergie relève d'abord d'une politique générale et de comportements individuels et collectifs sur lesquels le PLU n'a que peu d'incidences directes.

A l'échelle locale de Corbara, commune au territoire à dominante naturelle et agricole mais inscrit dans une dynamique résidentielle et touristique importante, cette hiérarchisation s'explique également par :

- l'objectif premier de la révision du PLU, à savoir la maîtrise du développement communal pour une préservation du cadre de vie et le bien être de ses habitants

- la volonté communale de préservation et de valorisation de son environnement naturel et de ses paysages qui sont la base même de son attractivité résidentielle et touristique

- la prise de conscience de la nécessité de rompre avec la logique d'un développement très fortement tourné sur l'attractivité résidentielle et touristique pour privilégier un recentrage de l'urbanisation et une diversification de l'habitat permettant de répondre à l'ensemble des besoins de la population locale

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

3.2. Les incidences de la révision du PLU sur la consommation des sols.

3.2.1 - Enjeux :

Le premier document d'urbanisme (POS) élaboré dans les années 1980 avait ouvert sur la commune de Corbara de vastes à l'urbanisation. Ces secteurs urbanisables avaient été confirmés par le PLU approuvé en 2007 avec un total de 259,51 hectares constructibles à vocation d'habitat, 25,47 hectares constructibles à vocation d'activités économiques, et 22,11 hectares de zones d'urbanisation future 2AU. L'importante superficie de ces espaces s'est traduit par une importante dynamique d'urbanisation (pour partie à vocation de résidences principales, pour partie à vocation de résidences secondaires, et pour partie à vocation d'activités économiques) et une forte consommation foncière
Au travers de la révision de son PLU, la commune affiche sa volonté d'un développement à un rythme maîtrisé tout en recentrant son urbanisation autour de la polarité de village et en stoppant l'urbanisation sur la plupart des secteurs d'extension résidentielle des dernières décennies.

Le tableau ci-dessous synthétise l'évolution des différentes typologies de zones du PLU, entre le PLU approuvé de 2007 et le projet de révision.

PLU APPROUVE		PLU RÉVISÉ		ÉVOLUTION Hectares	ÉVOLUTION %
Zones et secteurs constructibles à vocation d'habitat prédominante (UA, UB, UC, UCa, UD, UDa, UE, UEh, UEhp, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUf, 1AUp, 1AUs)	259,51 hectares	Zones et secteurs constructibles à vocation d'habitat prédominante (UA, UB, UC, UCa, UF, 1AU)	30,27 hectares	- 229,24 ha	- 88,33%
		Zones urbanisées mais n'autorisant plus de nouvelles constructions en l'absence de SCOT (SDU en dehors des Espaces Proches du Rivage) (UG)	51,99 hectares	+ 51,99 ha	+ 100%
		Zones et secteurs urbanisés mais n'autorisant plus de nouvelles constructions (SDU en Espaces Proches du Rivage) (UD, UDa, UL)	133,07 hectares	+ 133,07 ha	+ 100%
Zones à vocation exclusive d'activités économiques (UI, UL)	25,47 hectares	Zones et secteurs à vocation exclusive d'activités économiques (UEa, UEb, UI, Ne)	30,29 hectares	+ 4,82 ha	+ 18,92%
Zones et secteurs à vocation exclusive d'hébergement touristique (UT, Nc)	18,68 hectares	Zones et secteurs à vocation exclusive d'hébergement touristique (Nt1, Nt2, Nt3)	20,19 hectares	+ 1,51 ha	+ 8,08%
Zones d'urbanisation future (2AU)	22,11 hectares	Zones d'urbanisation future (2AU)	6,95 hectares	- 15,16 ha	- 68,56%
Zones et secteurs agricoles (A, Ap)	148,12 hectares	Zones et secteurs agricoles (A, As, Ar, Asr)	356,30 hectares	+ 208,18 ha	+ 140,54%
Zones naturelles inconstructibles (N, Na, Nap, Nm, Npr)	540,77 hectares	Zones naturelles inconstructibles (N, Nr)	387,13 hectares	- 153,64 ha	- 28,41%
Total	1014,65 hectares	Total	1016,18 hectares		

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

3.2.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

La révision du PLU se traduit par une diminution surfacique très significative des zones constructibles à vocation d'habitat qui sont réduites de 229,24 hectares, soit une diminution de 88,33%. Cette diminution s'est notamment opérée par le reclassement en Secteurs Déjà Urbanisés inconstructibles de 133,07 hectares (SDU situés dans les Espaces Proches du Rivage).
Les zones d'urbanisation future 2AU ont également été sensiblement réduites, passant de 22,11 hectares dans le PLU approuvé à 6,95 hectares dans le PLU révisé (soit une diminution de 68,56%), et seules ont été maintenues les zones 2AU situées dans la continuité du village.
En parallèle, le PLU révisé a très sensiblement étendu les zones agricoles qui passent de 148,12 hectares à 356,30 hectares (soit une augmentation de 140,54%). La carte planche ci-après superposant les zones agricoles du PLU révisé (en aplat de couleur jaune) sur le zonage du PLU approuvé met en exergue l'importance de ces reclassements, notamment en lieu et place de zones AU du PLU approuvé.
Il est également à noter qu'aucun terrain classé en zone agricole ou en zone naturelle dans le PLU approuvé de 2007 n'a été reclassé en zone ouverte à l'urbanisation ou en zone à urbaniser dans le PLU révisé.

Ces évolutions surfaciques traduisent très concrètement les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD.

Incidences potentiellement négatives

Pour répondre aux nécessaires besoins de développement de l'habitat et de l'économie locale (et régionale), le PLU révisé confirme les classements en zones urbaines ou en zones à urbaniser du village et de la zone d'activités économiques de San Cipriano. Ces zones comportent des terrains aujourd'hui non urbanisés, mais sur des superficies très limitées.

3.2.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les classements en zones urbaines ou en zones à urbaniser du village et de la zone d'activités économiques de San Cipriano sont accompagnés :

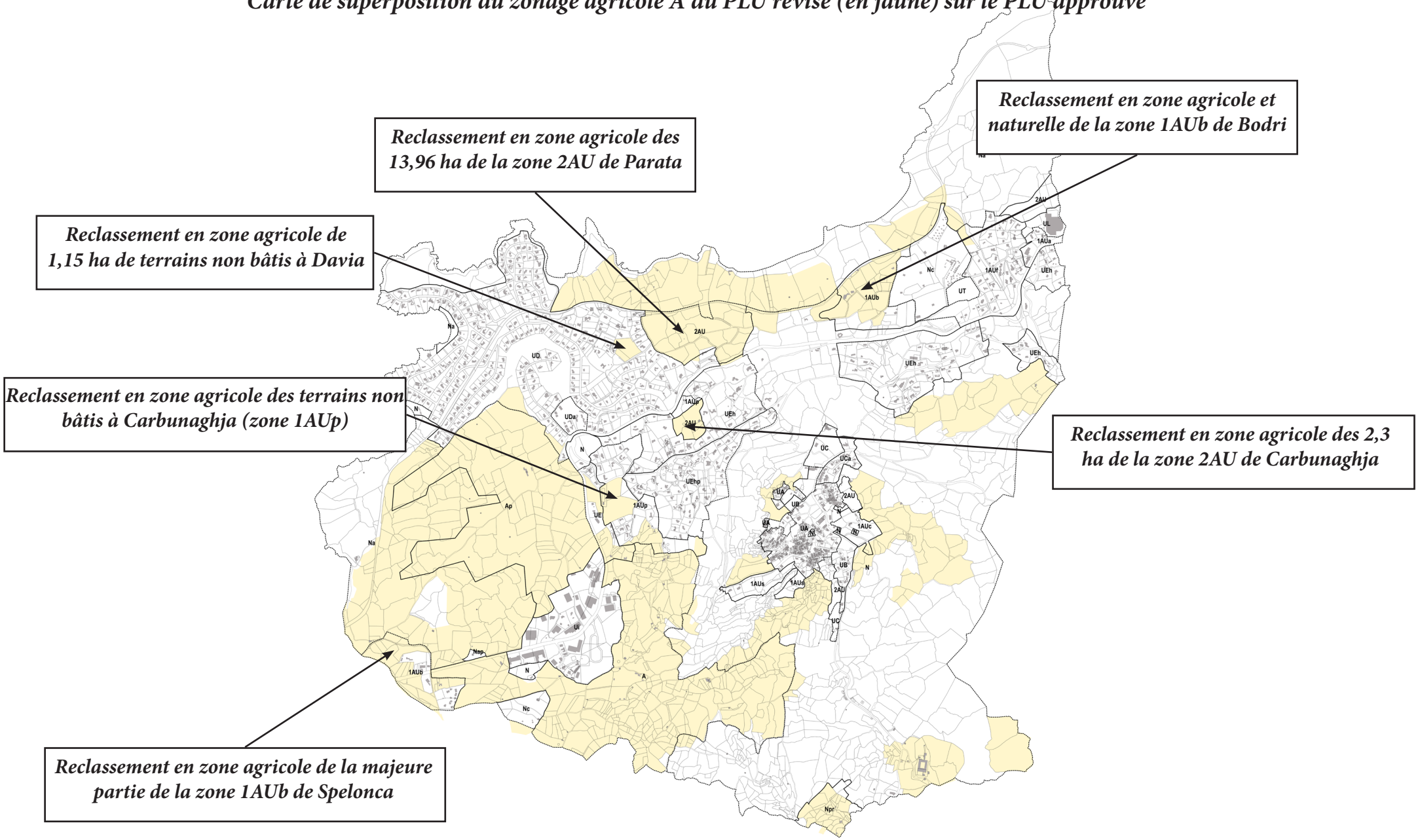
- par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle sur l'ensemble des secteurs à enjeux du village. Cette OAP repose sur une analyse fine (paysagère, foncière, fonctionnelle, patrimoniale, etc....) et définit des principes d'aménagement visant à garantir une parfaite intégration urbaine, architecturale et paysagère des projets.

- par des règles d'urbanisme définissant des coefficients d'emprise au sol limités et des coefficients d'espaces libres garantissant une limitation de l'artificialisation des sols

- par des reclassements compensatoires en zone agricole d'importantes superficies de terrains auparavant classés en zones constructibles ou en zones à urbaniser. Ces reclassements compensatoires sont cartographiquement présentés planche ci-après.

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

Carte de superposition du zonage agricole A du PLU révisé (en jaune) sur le PLU approuvé



3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

3.3. Les incidences de la révision du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels.

3.3.1 - Enjeux :

La commune de Corbara présente une grande diversité de milieux (milieux littoraux, milieux agricoles ouverts, milieux collinaires boisés, milieux humides, etc....) qui lui offre une biodiversité riche. Elle fait également l'objet d'une importante attractivité résidentielle et touristique qui peut potentiellement menacer la pérennité des milieux et de la biodiversité.
La préservation de la biodiversité et de ces milieux est donc un des enjeux forts de la révision du PLU.

3.3.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Outre une évolution vers une réduction quantitative très importante des zones ouvertes à l'urbanisation décrite en point 3.2 ci-avant, le PLU révisé supprime dans une logique qualitative toute possibilité d'extension de l'urbanisation dans des secteurs particulièrement sensibles sur le plan de la biodiversité. Ces suppressions viennent compléter les dispositifs de protection d'ores et déjà existants dans le PLU approuvé (zonages agricoles ou naturels, espaces boisés classés, etc...).

La cartographie page suivante illustre, sur la base de la cartographie des enjeux pour la conservation de la biodiversité issue de l'atlas communal de la biodiversité, les principaux reclassements opérés par la révision du PLU sur des secteurs présentant des enjeux :
- reclassement en zone agricole des 13,96 hectares de la zone 2AU identifiée dans le PLU approuvé sur le secteur de Parata
- reclassement en zone agricole de 1,15 hectare de terrains non bâtis situés au cœur du secteur de Davia et présentant des enjeux de conservation de la biodiversité (terrains classés en zone constructible UD dans le PLU approuvé)
- reclassement en zone agricole de 3,76 hectares de terrains non bâtis situés sur le secteur de Carbunaghja et présentant des enjeux de conservation de la biodiversité (terrains classés en zones constructibles UE et 1AUp dans le PLU approuvé)
- reclassement en zone agricole de la zone humide de Teghiella (terrains classés en zone constructible 1AUb dans le PLU approuvé)
- reclassement en zone naturelle de l'ensemble du fonds de vallon d'Acqua Niella (terrains classés pour partie en zone constructible UEh dans le PLU approuvé).

Outre ces évolutions opérées sur des secteurs présentant des enjeux particuliers de conservation de la biodiversité et identifiés au travers de l'atlas communal de la biodiversité, la révision du PLU se traduit également par une augmentation significative du périmètre des secteurs identifiés au titre des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du littoral (343,06 hectares dans le PLU révisé, soit 134,83 hectares de plus que les ERC identifiés dans le PLU approuvé de 2007).

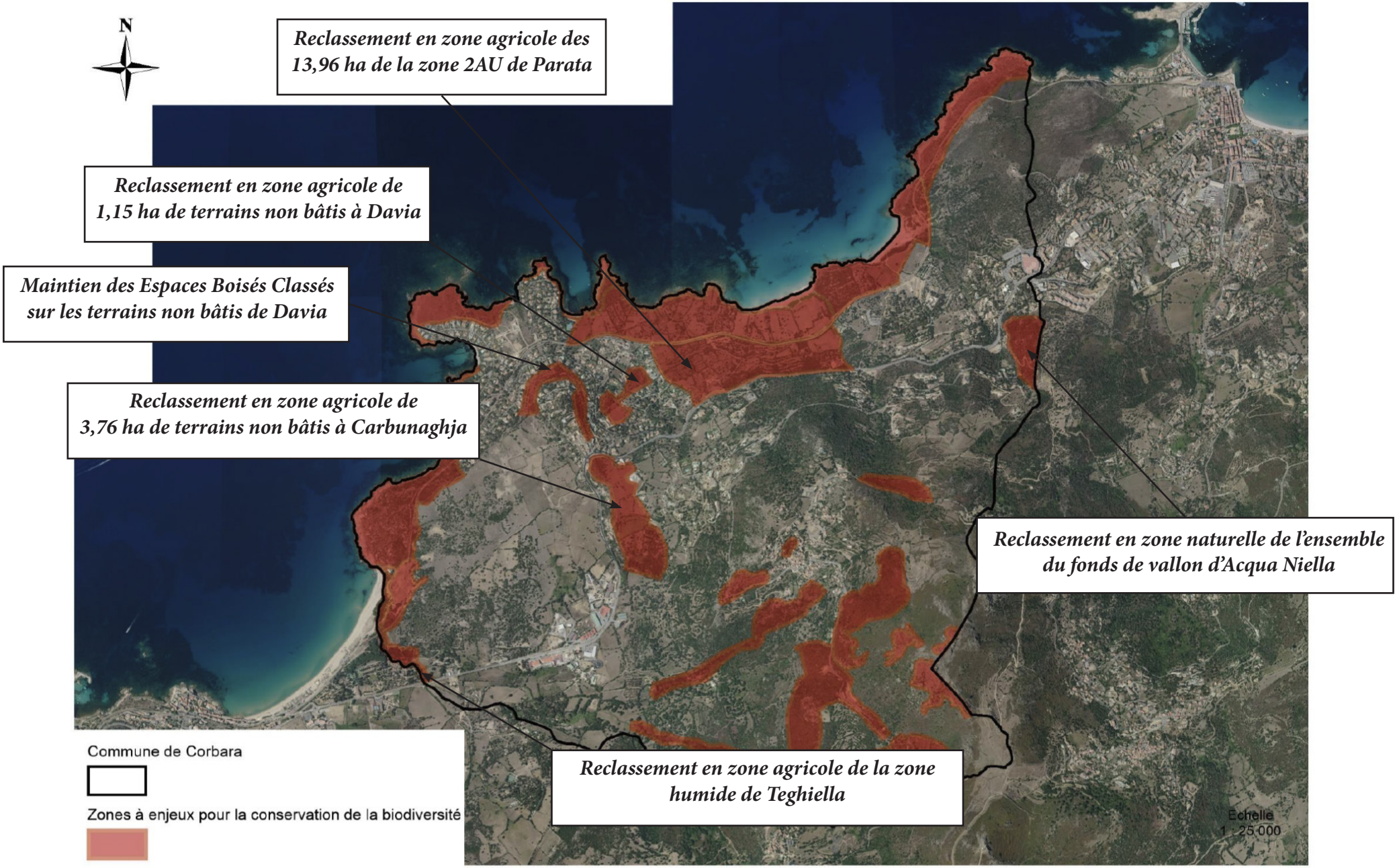
Incidences potentiellement négatives

Pour répondre aux nécessaires besoins de développement de l'habitat et de l'économie locale (et régionale), le PLU révisé confirme les classements en zones urbaines ou en zones à urbaniser du village et de la zone d'activités économiques de San Cipriano. Ces zones comportent des terrains aujourd'hui non urbanisés susceptibles de présenter des enjeux de biodiversité. Il y a toutefois lieu de préciser que ces zones sont situées en dehors des secteurs d'enjeux pour la conservation de la biodiversité de l'atlas communal de la biodiversité.

3.3.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les classements en zones urbaines ou en zones à urbaniser du village et de la zone d'activités économiques de San Cipriano sont accompagnés par des reclassements compensatoires en zone agricole d'importantes superficies de terrains auparavant classés en zones constructibles ou en zones à urbaniser.

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement



3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

3.4. Les incidences de la révision du PLU sur les risques et les nuisances.

3.4.1 - Enjeux :

La commune de Corbara est fortement exposée au risque feu de forêt qui fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque (PPRIF) approuvé. Elle est en revanche peu exposée au risque inondation hormis les problématiques liées au ruissellement pluvial. En matière de nuisances, les principales nuisances sur la commune sont liées au bruit en lien avec la RT 30 (nuisances davantage liées à des vitesses excessives qu'à l'importance des flux de circulation).

3.4.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Contrairement aux autres secteurs résidentiels de Davia, de Fogata ou de Carbunaghja identifiés par le PPRIF comme des zones de risque modéré, le secteur d'Acqua Niella est identifié comme une zone de risque modéré à sévère, en raison notamment de sa situation sous le vent de secteurs à dominante boisée. Le PLU révisé reclasse ce secteur en Secteur Déjà Urbanisé (SDU) situé au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR). Ce classement se traduit par l'interdiction de toute nouvelle construction d'habitation et par une limitation des possibilités d'extension qui ont pour effet de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque incendie.
La zone 1AUs de San Paolo en entrée de village est identifiée par le PPRIF comme une zone de risque sévère. Ouverte à l'urbanisation par les dispositions du PLU approuvé, elle est reclassée en zone d'urbanisation stricte 2AU par le PLU révisé.
Enfin, le reclassement en Secteur Déjà Urbanisé et l'interdiction de toute nouvelle construction d'habitation sur les secteurs de Fogata, Acqua Niella et Davia vient limiter l'exposition aux nuisances sonores de la RT 30.

Incidences potentiellement négatives

Dans la mesure où il autorise une croissance démographique même limitée, le PLU génère obligatoirement et arithmétiquement un accroissement de la vulnérabilité des personnes et des biens, aux risques et nuisances.
L'imperméabilisation des sols est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires participant ponctuellement à l'augmentation du risque inondation.

3.4.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de limiter les effets potentiels du ruissellement urbain, le PLU maintient des coefficients d'emprise au sol des constructions limités et assortis de coefficients d'espace libre élevés. La réduction très importante de la superficie des secteurs ouverts à l'urbanisation et la limitation significative des possibilités d'extension du bâti existant aura pour effet de limiter les possibilités d'imperméabilisation des sols. Enfin les secteurs de projets de développement sur le village (périmètre d'OAP) et sur la zone d'activités de San Cipriano sont localisées sur des terrains soumis à un aléa feu de forêt modéré et bénéficient de bonnes conditions de défendabilité.

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

3.5. Les incidences de la révision du PLU sur les paysages et le patrimoine.

3.5.1 - Enjeux :

La commune de Corbara présente des paysages très qualitatifs et très diversifiés qui participent activement à son attractivité résidentielle et touristique. La dynamique récente d'intensification de l'urbanisation a pu avoir des incidences négatives sur ces paysages avec notamment une dynamique d'artificialisation et de minéralisation (liée aux constructions, aux terrassements, etc...) des espaces d'habitat résidentiel.

3.5.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

La réduction très significative des espaces ouverts à l'urbanisation déjà évoquée ci-avant (cf notamment 3.2) va permettre de stopper toute nouvelle urbanisation sur l'ensemble des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) situés dans les Espaces Proches du Rivages (EPR), notamment sur les secteurs paysagèrement très sensibles de Davia, d'Acqua Niella, de Fogata (covisibilités avec les espaces littoraux). Par ailleurs, le nouveau corps réglementaire défini sur ces espaces résidentiels vient limiter significativement les possibilités de constructions (en cas d'extensions) avec des surfaces de plancher limitées à 180 m2 en lieu et place du plafond antérieur de 400 m2, et une importante limitation des possibilités de constructions d'annexes.
Sur le village, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle comporte une importante composante paysagère et patrimoniale visant à assurer une urbanisation harmonieuse et respectueuse de la haute sensibilité paysagère du secteur.
Enfin, le PLU révisé introduit des servitudes non aedificandi sur des secteurs de forte sensibilité paysagère du village et du littoral (secteur de Davia)

Incidences potentiellement négatives

Pour répondre aux nécessaires besoins de développement de l'habitat et de l'économie locale (et régionale), le PLU révisé confirme les classements en zones urbaines ou en zones à urbaniser du village et de la zone d'activités économiques de San Cipriano. Ces zones comportent des terrains aujourd'hui non urbanisés susceptibles de présenter des enjeux paysagers.

3.5.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les réflexions menées sur les sites de projets urbains ont permis de définir des principes d'aménagement et des règles destinés à assurer une bonne intégration paysagère des projets. Ces principes sont définis au travers de l'OAP et ont valeur réglementaire.

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

3.6. Les incidences de la révision du PLU sur l'espace agricole

3.6.1 - Enjeux :

La commune de Corbara dispose d'un potentiel agricole important qui a pu souffrir au cours des dernières décennies d'incidences négatives : dynamique généralisée de déprise agricole, concurrence de la dynamique d'urbanisation, etc... Au travers de son axe 2 («Dynamiser et renforcer l'activité économique»), le PADD définit comme orientation une volonté de valorisation et d'encouragement des activités agricoles. Cette orientation se traduit notamment par des objectifs/actions spécifiques :
- Définir un zonage agricole homogène et cohérent par l'identification d'Espaces Stratégiques Agricoles ancrés sur les potentialités et les réalités du territoire
- Reconquérir les vergers traditionnels et les cultures en terrasses, promouvoir les jardins partagés et/ou familiaux
- Encourager l'installation de jeunes agriculteurs : accès au foncier, pérennité des exploitations, garanties de commercialisation des productions, etc...

3.6.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Les zones agricoles couvraient dans le PLU approuvé un total de 148,12 hectares. Elles sont spatialement très étendues au travers de la révision du PLU puisqu'elles couvrent désormais un total de 356,30 hectares, soit une augmentation de 140,54%. Par ailleurs, le PLU opère à une distinction entre quatre catégories de zones agricoles : la zone agricole stricto sensu (zone A), la zone agricole d'Espaces Stratégiques Agricoles (As), la zone agricole d'Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (Ar) et la zone agricole d'Espaces Stratégiques Agricoles et d'Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (Asr). Le classement de zones agricoles en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) recouvre 312,58 hectares, soit 51,58 hectares de plus que l'objectif fixé par le PADDUC (261 hectares).

Outre ces évolutions de zonage, le règlement d'urbanisme applicable aux zones agricoles est également adapté aux objectifs fixés au travers du PADD avec notamment :

- la possibilité d'aménager un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique

- la possibilité d'autoriser des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

Incidences potentiellement négatives

Les terrains restant disponibles au sein de l'agglomération économique de la zone de San Cipriano sont identifiés au titre des Espaces Agricoles Stratégiques par le PADDUC approuvé.

3.6.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La non identification des Espaces Agricoles Stratégiques de la zone d'activités économiques de San Damiano est très largement compensée par le reclassement au titre des ESA :
- des 13,96 hectares de la zone 2AU identifiée par le PLU approuvé sur le secteur de Parata
- des 3,76 hectares de terrains non bâtis classés en zone UE et 1AUp par le PLU approuvé sur le secteur de Carbunaghja
- des 2,3 hectares e la zone 2AU identifiée par le PLU approuvé sur le secteur de Carbunaghja

3. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

3.7. Les incidences de la révision du PLU sur la ressource en eau.

3.7.1 - Enjeux :

Les principaux enjeux en matière de préservation de la ressource en eau sont liés au bon fonctionnement de l'assainissement collectif et au bon raccordement à ce dernier, à la limitation des dispositifs d'assainissement individuel, à la limitation des prélèvements directs de la ressource en eau et à la protection de la qualité de cette dernière.

3.7.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

La révision du PLU se base sur un objectif de croissance démographique maîtrisée et raisonnée et un rythme de production de logements très sensiblement inférieur aux rythmes que la commune a pu connaître au cours des dernières décennies. Cette modération du rythme de croissance permettra de limiter les besoins automatiquement générés en matière de consommation d'eau et de rejets d'effluents. Le PLU révisé ne prévoit aucune urbanisation dans des secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement. La révision du PLU encourage une diversification de l'habitat vers des modes moins consommateurs d'eau (moins de jardins, moins de piscines...). Le PLU révisé maintient une disposition générale qui précise une limitation à 25 m2 de l'emprise au sol des piscines, disposition que la commune avait introduite de manière très novatrice dès la modification n°9 du PLU approuvée en août 2022.

Incidences potentiellement négatives

Les objectifs de croissance démographique même modérés impliquent corrélativement une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement et exercent ainsi une pression accrue sur la ressource en eau et potentiellement sur la qualité de la ressource. L'augmentation des surfaces imperméabilisées induite par le projet du PLU engendrera un accroissement d'éléments polluants contenus dans les eaux de pluie et de ruissellements collectées sur des surfaces imperméabilisées (voiries, trottoirs et parking) et donc un risque de pollution du milieu naturel.

3.7.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le PLU révisé fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui permettront une limitation de l'artificialisation des sols.
Le règlement du PLU définit des coefficients d'emprise au sol et des coefficients d'espaces libres permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

4. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

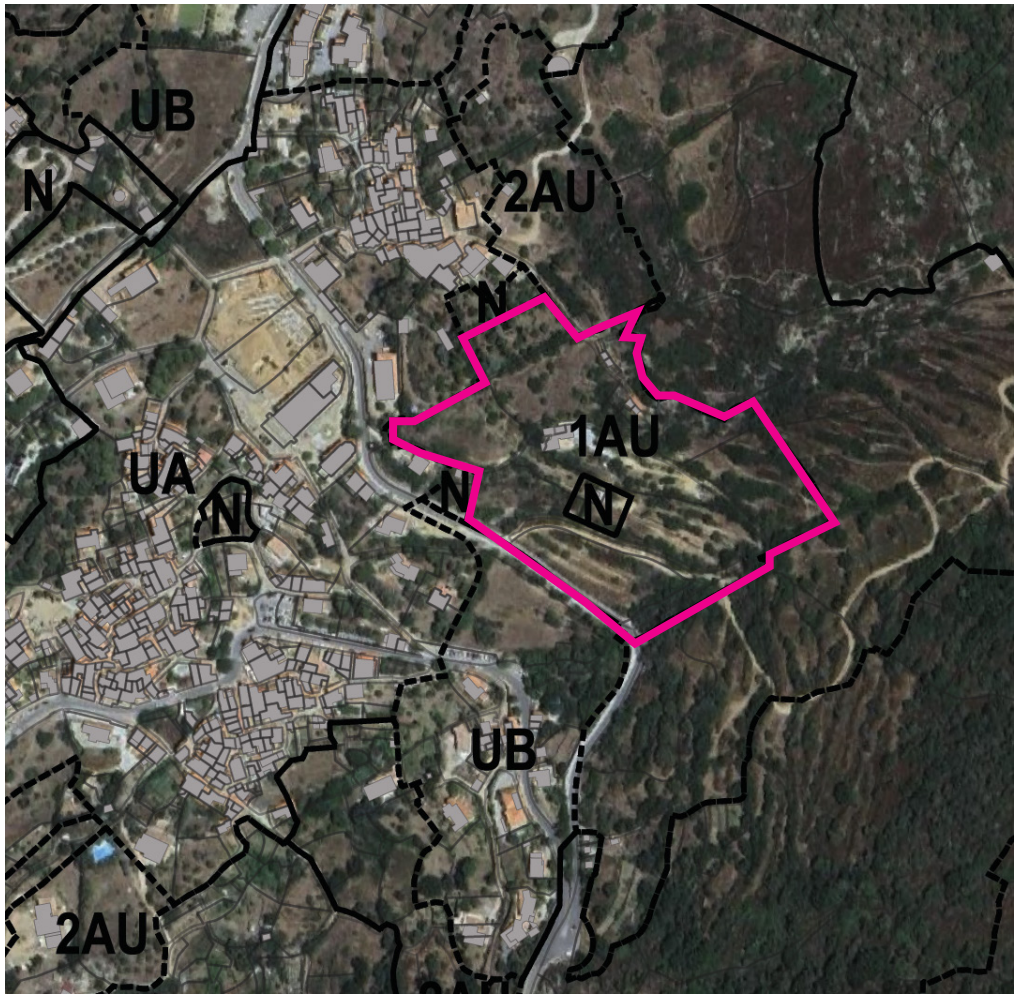
4.1. Localisation du site.

Au titre de l'évaluation environnementale, le PLU analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs sur lesquels la révision du PLU se traduit par des évolutions significatives en termes de possibilités d'évolutions.

Dans le cadre de la présente révision, un secteur a été identifié comme pouvant être touché de manière notable par la mise en œuvre du plan, le secteur de la zone 1AU de Cataraccio (cf ci-contre)

Ce secteur est analysés ci-après au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques, etc…). Au regard des éventuelles incidences négatives préssenties sur l'état initial de l'environnement, sont également présentées les mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan.



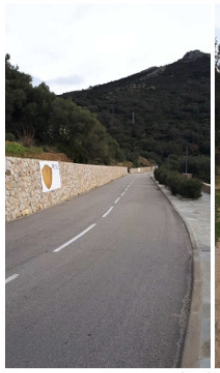
Périmètre de la zone 1AU de Cataraccio

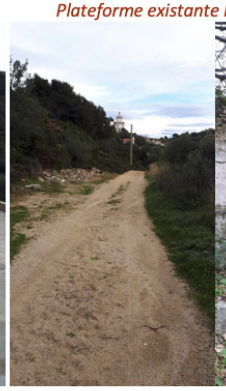
4. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

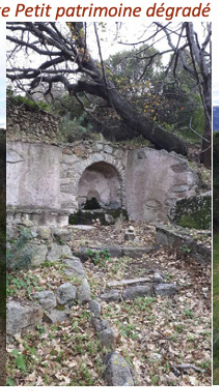
4.2. Description du site.

Thématique	Description de l'état initial
Occupation du sol	Le secteur couvre une superficie de 2,84 hectares de terrains en friches agricoles et est également occupé par une unité d'habitation (pailler) et des tombeaux. Il est aménagé sous formes d'anciennes terrasses de cultures. Il est délimité au Sud par un vallon, à l'Ouest par la RD 263, au Nord par le secteur de la mairie et le hameau de Pietralta, et à l'Est par des espaces collinaires de maquis
Paysage et patrimoine	Le secteur s'inscrit dans l'unité paysagère articulée autour du village de Corbara et de ses différentes composantes. S'il n'est pas perceptible depuis la plaine littorale ou le piémont, il est en revanche très perceptible depuis différents secteurs du village, notamment depuis le hameau du Borgo qui lui fait face (cf vue ci-contre, le site vu depuis le hameau du Borgo). Il se situe en co-visibilité avec des éléments forts du patrimoine, notamment l'église de l'A Nunziata et compte sur son périmètre différents éléments de patrimoine (tombeaux, fontaine)
Biodiversité	Le secteur correspond à une nature ordinaire de friche sans enjeux de biodiversité spécifiques identifiés par l'Atlas Communal de la Biodiversité. Il est situé hors périmètre d'inventaire ou de protection spécifique. Il compte toutefois quelques arbres (oliviers et chênes) assez remarquables
Risques et nuisances	Le secteur est classé en zone de risque modéré dans le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt. Il n'est pas impacté par un risque inondation et ne subit aucune nuisance.
Circulations et déplacements	Le secteur est bordé par la RD 263. Il est desservi par une piste connectée à cette route départementale. La RD 263 a fait l'objet d'un réaménagement avec une bande roulante recalibrée et l'aménagement d'un trottoir agrémenté de bancs sur la totalité du linéaire entre l'intersection avec la route de Pigna et l'église de l'A Nunziata.
Réseaux divers	Le secteur est raccordable au réseau collectif d'alimentation en eau potable, au réseau collectif d'assainissement, au réseau électrique et au réseau fibre optique.

Plateforme existante Petit patrimoine dégradé







Paysage routier et accès de la zone *La fontaine* *La vue vers le grand paysage*

Arbre remarquable *Chapelle funéraire et sa vue*

4. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

4.3. Incidences sur l'environnement.

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Occupation du sol	- Artificialisation du site	- Emprise au sol des constructions limitée à 25% - Coefficient d'espace libre de toute construction et de tout aménagement de 55% - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du village prévoit la création d'un parc paysager
Paysage et patrimoine	- Impacts visuels des nouvelles constructions	- La hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres afin de respecter à la sensibilité paysagère du secteur et à la préservation des vues les plus intéressantes - Le règlement d'urbanisme précise que les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti. Les différents projets devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'intégration topographique, d'intégration paysagère (qui sera appréciée à partir des principaux points de co-visibilité), d'intégration architecturale, et d'intégration chromatique - L'OAP localise les éléments de patrimoine à préserver. - Des périmètres de zone naturelle inconstructible (N) sont maintenus au sein du zonage 1AU sur les éléments de patrimoine
Assainissement des eaux usées	- Augmentation des effluents à traiter	- La station d'épuration intercommunale dispose d'une marge de capacité suffisante pour traiter l'augmentation des effluents
Trame verte et bleue	- Artificialisation du site - Réduction d'espaces à dominante naturelle	- Le règlement impose des règles en matière de protection des espaces libres (coefficients de pleine terre) - L'OAP programme la réalisation d'un parc pédagogique sous forme d'un arboretum (jardin méditerranéen) - L'OAP impose une préservation et une valorisation du vallon limitant le secteur sur sa frange Sud
Circulations et déplacements	- L'urbanisation du secteur va générer de nouveaux flux de circulation et des besoins en stationnement et mobilités	- L'OAP sectorielle du village prévoit la création d'un carrefour sécurisé - Le projet intègre la réalisation d'un parking paysager pour répondre aux besoins de l'opération d'aménagement et pour compléter l'offre en stationnement du village - Le projet prévoit la valorisation des liaisons piétonnes vers le centre villageois et vers la polarité église/mairie/centre culturel - Le secteur de projet est desservi par la ligne de transport collectif intercommunal en bus de Lisula Balagna, «a Balanina» via la ligne 4 (Ile-Rousse / Corbara / Pigna) avec 6 cadencements aller-retour quotidiens
Imperméabilisation des sols et ruissellement	- Artificialisation et imperméabilisation des sols - Augmentation des flux de ruissellement pluvial	- Le règlement impose des règles en matière de protection des espaces libres (coefficients de pleine terre) - L'OAP programme la réalisation d'un parc pédagogique sous forme d'un arboretum (jardin méditerranéen) - L'OAP impose une préservation et une valorisation du vallon limitant le secteur sur sa frange Sud
Gestion des déchets	- Augmentation de la production de déchets	- Gestion de la collecte sélective organisée dans le cadre de l'opération d'aménagement

5. Évaluation des incidences Natura 2000

5.1. Le contexte réglementaire Natura 2000 et les documents d'urbanisme.

Les zones Natura 2000 constituent un réseau de sites écologiques à l'échelle Européenne. Ces zones ont deux objectifs majeurs qui sont :

- la préservation de la diversité biologique.
- la valorisation du patrimoine naturel de nos territoires.

Les zones Natura 2000 forment un maillage qui se veut cohérent à travers toute l'Europe, afin que cette démarche favorise la bonne conservation des habitats naturels et des espèces.

Les textes les plus importants qui encadrent cette initiative sont les directives «Oiseaux» (1979) et «Habitats», faune, flore (1992). Ces deux directives sont les éléments clefs de la création des zones Natura 2000.

La directive Oiseaux/ ZPS permet ainsi de :
• Répertorier les espèces et sous-espèces menacées.
• Classer à l'échelle Européenne plus de 3000 zones qui ont un intérêt particulièrement fort pour l'avifaune.
• Délimiter les Zones de Protection Spéciales (ZPS).

La directive Habitats, faune, flore/ ZSC permet quant à elle de :
• Répertorier les espèces animales, végétales qui présentent un intérêt communautaire.
• Classer à l'échelle Européenne plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales.
• Délimiter les Zones de Spéciales de Conservations (ZSC).

En outre, le Code de l'environnement consacre une section particulière aux sites Natura 2000 qui précise le cadre général de désignation et de gestion de ces zones (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

Les récentes évolutions législatives et réglementaires ont renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, en élargissant :
- d'une part, le champ des plans et programmes, en particulier les documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale,
- et d'autre part, le champ des études d'incidences Natura 2000.

Le Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 élargit le champ des opérations soumises à études d'incidences citées aux articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement. Il impose aux documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale de réaliser une étude d'incidences Natura 2000.

Dans ce cadre, la révision du PLU de Corbara doit comporter une étude d'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu :

« (…) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I - Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (…);
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (…)

II - Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir,

III - S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV - Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables

5. Évaluation des incidences Natura 2000

subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :
1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (…)
2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (…)
3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (…). »

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus).

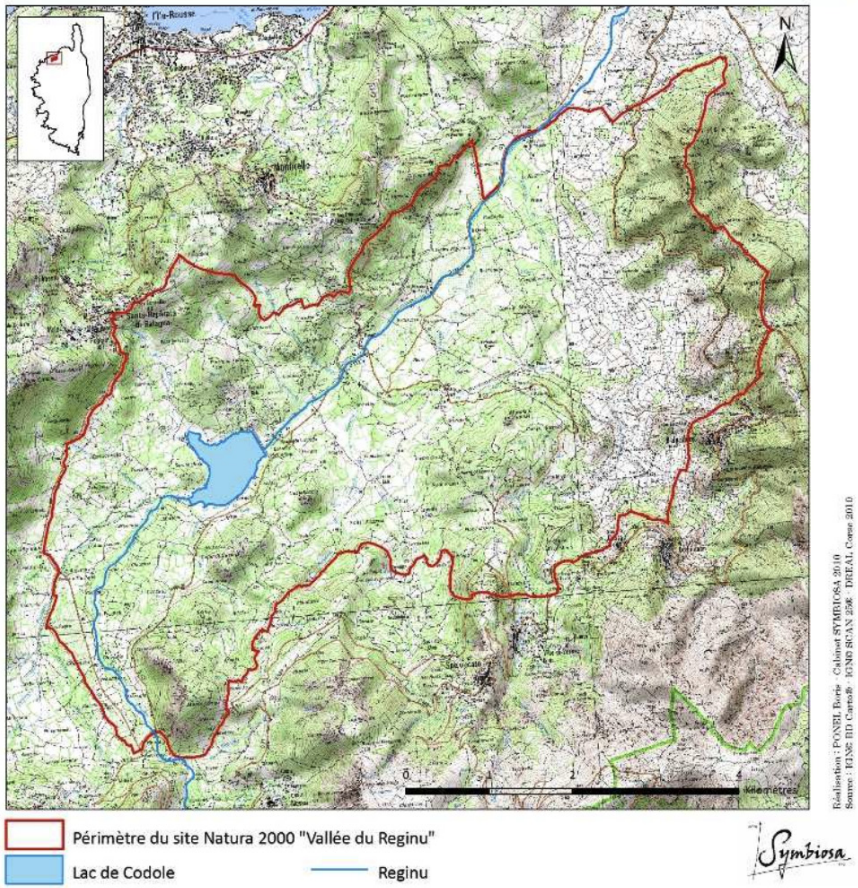
Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

La réalisation de cette étude d'évaluation des incidences Natura 2000 ne dispensera en aucun cas les porteurs de projet soumis à la réalisation d'une étude spécifique et détaillée.

4.2. Présentation du site Natura 2000

La commune de Corbara n'est couverte par aucun périmètre Natura 2000. Le seul périmètre à proximité est le site Natura 2000 « Vallée du Reginu » N°FR9412007 qui a été classé comme Zone de Protection Spéciale (ZPS), au titre de la Directive 79/409/CEE du 2 avril 1979, dite Directive « Oiseaux », en janvier 2006.

Le site représente 3713,40 hectares pour un périmètre de 34,93 kilomètres2, compris entre 22 et 394 mètres d'altitude et s'étend sur 8 communes de Balagne : Belgodère, Costa, Feliceto, Occhiatana, Sant'Antonino, Santa Reparata di Balagna, Speloncato, Ville di Paraso.



5. Évaluation des incidences Natura 2000

La vallée du Reginu a fait l'objet au début des années 1990 d'une inscription en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO N°CS08) en raison des fortes densités de Milan royal (Milvus milvus) rencontrées (entre 47 et 63 couples).
Le site se prête très bien à la présence du Milan royal qui est probablement arrivé avec les premiers éleveurs dans cette région de « bocage ». Il s'agit vraisemblablement des plus grosses densités de Milan royal nicheurs connues en milieu insulaire. Le pastoralisme et l'agriculture semi-extensive favorisent cette espèce, ainsi que d'autres espèces de l'Annexe I de la Directive « Oiseaux », ce qui explique les densités remarquables des diverses espèces.
En effet, de nombreuses espèces d'intérêt communautaire sont présentes sur le site de manière représentative. On comptabilise ainsi 15 espèces d'oiseaux inscrites à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux ». Elles font donc l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution :
- Aigle royal (Aquila chrysaetos) Résident (non nicheur)
- Alouette lulu (Lullula arborea) Résident
- Balbuzard pêcheur (Pandion haliaetus) Résident (non nicheur)
- Blongios nain (Ixobrichus minutus) Migrateur et nicheur possible
- Busard des roseaux (Circus aeruginosus) Migrateur et hivernant (non nicheur)
- Echasse blanche (Himantopus mimantopus) Migrateur (non nicheur)
- Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus) Résident
- Faucon pèlerin (Falco peregrinus) Résident
- Fauvette pitchou (Sylvia undata) Résident
- Fauvette sarde (Sylvia sarda) Résident
- Milan royal (Milvus milvus) Résident
- Œdicnème criard (Burhinus oedicnemus) Nicheur
- Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio) Nicheur
- Pipit rousseline (Anthus campestris) Nicheur
- Rollier d'Europe (Coracias garrulus) Nicheur possible

Le site présente une densité exceptionnelle des couples d'Engoulevent d'Europe (1 à 4 couples/10 ha). Les densités d'Alouette lulu et de Pie-grièche écorcheur sont également remarquables.
Les espèces d'oiseaux du site ne font l'objet d'aucune gestion particulière, néanmoins les pratiques agro-pastorales leur sont favorables. Le maintien des activités agricoles qui créent une mosaïque de milieux est donc un atout pour la préservation durable des espèces. Pour l'avenir, la pérennisation du système agro-pastoral de ce site est fondamentale.

D'un point de vue géologique, le site se situe dans le massif de la corse granitique (granite à porphyroïdes de la région de Calvi), qui domine à 90%, avec quelques secteurs de sédiments quaternaires (cuvette du Reginu) et de formations sédimentaires et métamorphiques.

L'occupation du sol est précisée ci-dessous :

Code IFN	Caractéristiques	% du site
Zones agro-pastorales		**37,5**
Autre (00)	Autre terrain ou type de formation pouvant inclure des petits boisements isolés situés hors des secteurs forestiers	36,3
Pelouse pastorale (69)	Formation pastorale de plus de 4 ha située à l'intérieur ou en bordure de peuplements forestiers ou formant elle-même la dominante du paysage	1,2
Maquis non boisé (49)	Lande de plus de 4 ha située à l'intérieur ou en bordure de peuplements forestiers autres que des boisements lâches et formant elle-même la dominante du paysage	**30,1**
Maquis boisé		**28,5**
Maquis boisé de Chêne vert (ZD)	Forêt ouverte où le Chêne vert est prépondérant dans le couvert	18
Maquis boisé de feuillus indifférenciés (ZF)	Forêt ouverte où les feuillus sont prépondérants dans le couvert (sans que le Chêne-liège, le Chêne vert, le Châtaigner et l'Olivier le soient)	10,3
Maquis boisé d'Olivier (ZJ)	Forêt ouverte où l'Olivier est prépondérant dans le couvert	0,2
Inculte ou friche (46)	Délaissé de cultures, au voisinage de terrains agricoles, généralement de petite étendue avec des limites nettes, ou culture récemment abandonnée et déjà embroussaillée	**3,5**
Taillis de feuillus indifférenciés (QF)	Taillis ou ni le Chêne vert, ni le Châtaigner, ni le Hêtre, ni l'Eucalyptus n'ont plus de 75 % du couvert	**0,4**

Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 définit les enjeux suivants :

- Enjeu A : Maintenir les milieux favorables aux espèces d'intérêt communautaire

- Enjeu B : Assurer un développement économique valorisant les richesses naturelles

- Enjeu C : Assurer le suivi écologique des espèces d'intérêt communautaire

- Enjeu D : Communiquer et sensibiliser sur la valeur écologique du site

- Enjeu E : Animer le site

5. Évaluation des incidences Natura 2000

5.3. Analyse des incidences du PLU sur le site Natura 2000

Au regard :

- de la distance entre le territoire communal de Corbara et le périmètre Natura 2000,

- des principales évolutions apportées par la révision du PLU et notamment une extension significative des zones agricoles en vue de la pérennisation du système agro-pastoral corrélée à une réduction très importante de la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation,

Il peut être conclu que le projet de révision du PLU n'entraînera aucune incidence directe ou indirecte significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation du site Natura 2000 de la vallée du Reginu.

6. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

En application de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci.
Ces indicateurs sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Critères à analyser	Indicateurs à apprécier	Modalités d'analyse
Démographie	Évolution de la population communale Évolution de la structure démographique Évolution de la structure des ménages Évolution de la population active et des lieux d'emploi	Sources INSEE Analyse des effectifs scolarisés sur la commune Enquête de déplacement domicile/travail
Logement	Évolution du nombre de logement Évolution de la structure du parc de logement Évolution du parc social Évolution du marché du logement	Sources INSEE Sources SITADEL
Économie	Évolution de l'activité économique sur la commune Analyse des créations d'entreprises Fonctionnement de l'économie touristique	Sources INSEE / Chambre de Commerce et d'Industrie / Chambre des Métiers
Agriculture	Évolution de la Surface Agricole Utilisée Évolution des productions agricoles Évolution des aires AOP Évolution de l'emploi agricole Évolution du foncier agricole	Sources recensement agricole / Chambre d'Agriculture / INAO / SAFER
Transport et déplacement	Évolution des flux de circulation Analyse de l'accidentologie Analyse de l'usage des transports en commun Analyse de l'évolution de la capacité en stationnement	Sources Collectivité Territoriale / Communauté de Communes / Commune
Eaux	Évolution de la consommation d'eau potable Évolution de la production d'eaux usées État des réseaux Fonctionnement de l'assainissement individuel Analyse des eaux de surface	Sources sociétés fermières / SPANC / ARS / Communauté de Communes
Occupation du sol	Évolution de la consommation du sol Évolution des typologies d'occupations du sol Analyse des surfaces mobilisables disponibles	Sources Commune / PETR Pays de balagne

6. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

Critères à analyser	Indicateurs à apprécier	Modalités d'analyse
Paysages et patrimoine	Protection et valorisation des paysages Nombre d'éléments identifiés par des dispositifs de protection L.151-19 & L.151-23 du Code de l'Urbanisme Préservation des éléments protégés	Sources Commune / DREAL
Biodiversité et milieux naturels	Évolution de l'occupation du sol Parties du territoire bénéficiant de protections réglementaire ou de périmètres d'inventaire Nombre et nature des projets d'aménagement dans des espaces naturels	Sources Commune / DREAL / DDTM / CEN Corse
Climat, air, énergie	Quantité de gaz à effet de serre émise en un an sur la commune Part relative de projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments Nombre de projets d'énergies renouvelables sur le territoire communal Puissance potentielle théorique de production par énergie renouvelable sur la commune Quantité annuelle d'oxyde d'azote (NOx) émise Quantité annuelle de CO2 émise Quantité annuelle de particules en suspension (PM) émise	Sources Commune / DDTM / AUE
Nuisances	Nombre de logements exposés aux nuisances sonores Nombre d'aménagements réalisés ou part relative annuelle de projets intégrant des obligations de réduction des nuisances sonores	Sources Commune / DDTM / DREAL
Risques	Nombre de logements exposés à un risque Nombre de logements exposés à l'aléa incendie Nombre de logements exposés à l'aléa inondation Nombre de transports de marchandises dangereuses	Sources Commune / DDTM / DREAL

7. Méthodologies utilisées pour la révision du PLU et l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès le début de la révision du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement (considéré au sens large), qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet.

L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche est d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement d'un territoire, dans un contexte territorial donné, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre les enjeux environnementaux du territoire et les orientations stratégiques fixées pour son développement.

Les outils sont donc eux aussi été adaptés : plus que des investigations techniques ciblées, la mission requiert une démarche de réflexion, d'analyse et de synthèse.

7.1. Élaboration de l'état initial de l'environnement

Il s'agit dans un premier temps de dresser un état initial de l'environnement stratégique et transversal, c'est-à-dire non encyclopédique mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire et leurs interrelations réciproques.

Ces études préalables permettent de dégager les atouts et faiblesses du territoire ainsi que les opportunités et problèmes auxquels il est soumis, autour de différents axes thématiques. Il est ensuite possible d'identifier les enjeux thématiques auxquels le projet de PLU doit répondre.

Un travail de synthèse et d'analyse est mené sur les caractéristiques du territoire, identifiées à travers les différentes données disponibles (biodiversité, transports, assainissement, déchets…). Des réunions de travail et d'échange de données associent le maître d'ouvrage, les services techniques et personnes ressources concernées, les Personnes Publiques Associées.

Ces éléments ont été complétés et enrichis par :
- de nombreuses visites de terrain sur l'ensemble du territoire puis sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques. Ces visites de terrain sont essentielles puisqu'elles permettent d'appréhender très concrètement le territoire et ses diverses composantes (humaines, physiques, fonctionnelles, etc...)
- l'analyse de diverses études et rapports antérieurs existants,
- des dires d'experts sur les sites susceptibles d'être impactés par la révision du PLU

7.2. Élaboration du PADD

L'ensemble des réflexions durant les phases de diagnostic et d'état initial de l'environnement ont contribué à la formalisation du document stratégique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce dernier est le fruit de nombreuses réunions de travail au travers desquelles ont émergé progressivement et de manière itérative les différentes composantes du projet communal qui est traduit dans le projet de territoire du PADD.

Cette approche doit d'abord et avant tout relever d'une démarche d'analyse sensible du territoire et de ses enjeux (le territoire vécu), et non d'une approche exclusivement comptable.

7.3. Phase de traduction réglementaire du PADD : zonage, règlement, OAP...

Cette phase de travail a pour objectif de traduire les enjeux environnementaux et les orientations retenues au travers du PADD dans le zonage, le règlement, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle donne également lieu à de nombreuses réunions de travail du groupe de travail PLU (élus, techniciens) et est menée de manière itérative, zone par zone, règle par règle.

Il s'agit au travers de cette phase de définir un zonage et des prescriptions réglementaires cohérents avec les orientations du PADD et le scénario de développement retenu

7. Méthodologies utilisées pour la révision du PLU et l'évaluation environnementale

par la commune. Chaque choix réglementaire est donc apprécié au regard des incidences de l'application des règles sur les évolutions futures de l'ensemble des composantes territoriales de la commune. Dans le cadre de cette phase sont également définies des prescriptions thématiques sur de nombreux et divers sujets.

7.4. Analyse des incidences

L'objectif de cette analyse est d'apprécier les incidences potentielles sur le milieu, consécutives à la mise en œuvre du document d'urbanisme. Toutefois, le PLU étant un document de planification et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets sur l'environnement.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant la politique de développement choisie par la commune (orientations du PADD) et la traduction réglementaire qui en découle (zonage, règlement, prescriptions thématiques spécifiques…) pour chacun des thèmes analysés l'état initial de l'environnement, et du niveau de sensibilité qu'il présente.

Il s'agit d'apprécier les conséquences du développement attendu sur le territoire et les incidences négatives possibles sur l'environnement. Ces incidences peuvent être liées à des pressions déjà existantes sur le territoire, mais qui se trouveront accentuées - ou diminuées - par la mise en œuvre de la révision du PLU ou bien à des pressions nouvelles résultant des choix stratégiques du PLU.

Cette approche thématique permet d'apprécier l'incidence des actions du PLU sur l'ensemble des problématiques environnementales générales, traitées dans l'état initial de l'environnement (patrimoine naturel, paysage, consommation d'espace, gestion de la ressource en eau, risques, énergie, etc...).

Elle est ensuite complétée par une approche spatialisée qui se concentre sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques avec la mise en œuvre de la révision du PLU. Cette étape s'applique à apprécier la transformation des zones impactées, à partir du croisement de leurs caractéristiques spécifiques avec les caractéristiques de l'aménagement envisagé.

8. Résumé non technique

8.1. Résumé non technique du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

Située au cœur de la Balagne littorale, la commune de Corbara couvre une superficie de 1019 hectares et est limitrophe des communes de l'Île Rousse au Nord-Est, Santa Reparata di Balagna à l'Est, Pigna au Sud et Aregno au Sud-Ouest. Toute sa façade Ouest et Nord est littorale sur un linéaire d'environ 7 km.

La commune comptait plus de 1300 habitants au 19ème siècle avant de connaître une longue phase de déclin démographique tout au long de la première moitié du 20ème siècle (exode rural, diaspora) jusqu'à ne compter plus que 314 habitants en 1962.

A partir des années 1970 elle retrouve un essor démographique et s'inscrit dans une nouvelle dynamique de développement urbain et touristique en lien avec sa situation privilégiée et ses multiples atouts (situation, paysages, patrimoine, environnement naturel, etc...).

Entre 1975 et 2022, sa population permanente a été multipliée par 2,57 (de 366 habitants à 942 habitants) et son parc de logements a été multiplié par 3,13 (de 375 logements à 1176), avec une importante progression des résidences secondaires qui représentent aujourd'hui 60% du parc de logements.

Sur la même période on note un important développement économique avec notamment l'émergence progressive de la zone d'activités économiques de San Cipriano et le développement de l'économie touristique (campings, résidences de loisirs).

Le territoire communal est marqué par la primauté des zones naturelles et agricoles qui recouvrent schématiquement 80% de sa superficie. Il se compose de trois unités distinctes, une unité littorale, une unité de piémont et une unité «collinaire» où se localise le village historique.

Si historiquement l'urbanisation se cantonnait au seul village, une dynamique de diffusion de l'urbanisation a été initiée au début des années 1960 avec notamment la mise en œuvre progressive du lotissement de la marine de Davia.

Cette dynamique a été poursuivie par le premier document d'urbanisme communal (le POS, Plan d'Occupation des Sols élaboré au début des années 1980) qui avait ouvert de vastes secteurs à l'urbanisation qui ont été le réceptacle d'un important développement urbain encouragé par l'attractivité résidentielle et touristique de la commune.

Cette dynamique urbaine s'est traduite par une importante diffusion spatiale de l'urbanisation et l'émergence progressive de différents quartiers spatialement et fonctionnellement dissociés du village (Fogata, Acqua Niella, Davia, Carbunaghja, etc....).

La commune dispose d'un PLU approuvé depuis 2007 et ce document a depuis lors connu des évolutions principalement réglementaires au travers de procédures de modifications.

Sur le plan environnemental, la commune présente d'importants atouts liés notamment à la diversité des milieux. Elle offre également des paysages emblématiques très qualitatifs et très diversifiés et dispose d'un important patrimoine (architectural, cultuel, culturel, etc....). Cet environnement qualitatif est notamment consacré par le Site Patrimonial Remarquable du village, les périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les propriétés du Conservatoire du littoral, certaines dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé en 2015, etc....

S'il est riche, cet environnement est aussi fragile et peut être menacé par des risques de surfréquentation, de banalisation, de fermeture des milieux, de concurrence entre pression urbaine et préservation des espaces naturels et agricoles, etc...

8. Résumé non technique

8.2. Résumé non technique de la justification des choix du Plan Local d'Urbanisme

Le 30 mars 2016, le Conseil Municipal de Corbara a prescrit la mise en œuvre d'une révision générale du PLU, avec pour principaux objectifs :

1. Poursuivre un développement maîtrisé de la commune, en adéquation avec la capacité des équipements publics et la fiscalité communale.
2. Développer un bâti harmonieux et intégré aux paysages et à l'environnement naturel
3. Protéger l'environnement et les paysages communaux.
4. Permettre un développement économique diversifié
5. Conforter le rôle de la commune à l'échelle de la Communauté de Communes et du Pays de Balagne

Dans le cadre de cette révision, de nombreuses études ont été mises en œuvre, notamment le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, études qui ont permis de définir les enjeux et de jeter les bases du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD repose sur quatre axes stratégiques :

- Axe 1 : Apporter une dynamique structurelle au développement communal

- Axe 2 : Dynamiser et renforcer l'activité économique

- Axe 3 : Poursuivre les démarches de protection environnementale et paysagère

- Axe 4 : Assurer une compatibilité du PLU avec le PADDUC

L'axe 1 définit 3 orientations principales (Retrouver une vitalité démographique / Réorienter la production de logements / Poursuivre les politiques d'équipements et de services structurants) qui se déclinent en 13 objectifs et actions.

L'axe 2 définit 3 orientations principales (Conforter les activités commerciales et artisanales / Valoriser et encourager les activités agricoles / Promouvoir un tourisme durable et écoresponsable) qui se déclinent en 15 objectifs et actions.

L'axe 3 définit 3 orientations principales (Protéger et valoriser les paysages, le littoral et le patrimoine / Promouvoir une urbanisation respectueuse et harmonieuse / Valoriser et exploiter les ressources naturelles) qui se déclinent en 14 objectifs et actions.

L'axe 4 définit 3 orientations principales (Identifier et délimiter les différentes formes urbaines définies par le PADDUC et la loi littoral / Identifier et délimiter les espaces faisant l'objet de protections spécifiques / Redéfinir les potentialités d'extension de l'urbanisation) qui se déclinent en 11 objectifs et actions.

Le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

En cohérence avec les axes, orientations, objectifs et actions déclinés au travers du PADD, les pièces réglementaires du PLU ont été profondément remaniées par rapport au PLU approuvé de 2007.

Ces remaniements se traduisent notamment par :

- une très importante réduction de la superficie des zones et des secteurs constructibles à vocation d'habitat, qui sont réduits de 229,24 hectares, soit -88,33%

- une légère augmentation de la superficie des zones et secteurs spécifiquement dévolus aux activités économiques, augmentation de 4,82 hectares, soit +18,92%

- une légère augmentation de la superficie des zones et secteurs spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique, augmentation de 1,51 hectare, soit + 8,08%

- une importante réduction de la superficie des zones à urbaniser futures, qui sont réduites de 15,16 hectares, soit -68,56%

- une très importante augmentation de la superficie des zones agricoles, augmentation de 208,18 hectares, soit +140,54%

- une importante réduction de la superficie des zones naturelles inconstructibles, qui sont réduites de 153,64 hectares, soit - 28,41%. Cette réduction n'est en aucune manière liée à des reclassements en zones ouvertes à l'urbanisation ou à des zones d'urbanisation

8. Résumé non technique

future mais résulte de reclassement de zones naturelles en zones agricoles

- l'apparition de deux nouvelles typologies, les zones urbanisées n'autorisant pas de nouvelles constructions en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (qui correspondent à des Secteurs Déjà Urbanisés situés en dehors des Espaces Proches du Rivage et qui couvrent 51,99 hectares), et les zones urbanisées n'autorisant plus de constructions (qui correspondent à des Secteurs Déjà Urbanisés situés eu sein des Espaces Proches du Rivage et qui couvrent 133,07 hectares)

Le PLU révisé comporte 9 typologies de zones urbaines :

- zone UA
- zone UB
- zone UC (dont un secteur UCa)
- zone UD (dont un secteur UDa)
- zone UE (avec deux secteurs UEa et UEb)
- zone UF
- zone UG
- zone UI
- zone UL

Il comporte deux typologies de zones à urbaniser :

- zone 1AU
- zone 2AU

Il comporte une zone agricole distinguant quatre secteurs A, As, Ar et Asr.

Il comporte une zone naturelle distinguant six secteurs N, Nr, Ne, Nt1, Nt2 et Nt3.

Chacune de ces zones dispose d'un règlement spécifique reposant sur 3 sections :

- Section 1 : destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Section 3 : équipements et réseaux

Ces dispositions particulières applicables à chacune des zones sont complétées par des dispositions générales.

Les règles définies au travers du règlement d'urbanisme s'imposent à tout projet dans un rapport de conformité.

Le PLU révisé comporte en outre deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- une OAP sectorielle sur les secteurs d'enjeux stratégiques du village
- une OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques

Les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent à tout projet dans un rapport de compatibilité.

8. Résumé non technique

8.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU est proportionnée à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux.

Elle comporte, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme :

1/ Une description de l'articulation du PLU avec les plans et les programmes de rang supérieurs avec lesquels le PLU doit être compatible : SDAGE, PADDUC, etc...

2/ Une évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement avec notamment :

- une analyse des incidences du PADD sur l'environnement
- une analyse des incidences de la révision du PLU sur la consommation des sols
- une analyse des incidences de la révision du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels
- une analyse des incidences de la révision du PLU sur les risques et nuisances
- une analyse des incidences de la révision du PLU sur les paysages et le patrimoine
- une analyse des incidences de la révision du PLU sur l'espace agricole
- une analyse des incidences de la révision du PLU sur la ressource en eau

3/ Une évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

4/ Une évaluation des incidences Natura 2000

5/ Une description des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

6/ Une description des méthodologies utilisées pour la révision du PLU et l'évaluation environnementale

7/ Le présent résumé non technique

On notera en conclusion qu'au regard des objectifs poursuivis par la commune au travers de la révision de son PLU, des orientations du PADD et de sa traduction réglementaire qui se traduit notamment par une diminution très significative de la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation (-88,33%) et une augmentation très importante de la superficie des zones agricoles (+140,54%), le PLU révisé présente un bilan comparatif entre incidences positives sur l'environnement et incidences négatives sur l'environnement très largement positif.