

Département de la Haute-Corse

Commune de Corbara



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



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

INTRODUCTION

La commune de Corbara dispose d'un PLU approuvé depuis le 2 mars 2007. Ce document n'a depuis lors fait l'objet que d'adaptations mineures au travers de procédures de modifications et révisions simplifiée ou allégée, mais sans que le fond du document ne connaisse d'évolutions substantielles.

Par délibération en date du 30 mars 2016, la commune a prescrit la révision générale du PLU avec pour ***principaux objectifs*** :

- *de poursuivre un développement maîtrisé de la commune, en adéquation avec la capacité des équipements publics et la fiscalité communale.*
- *de développer un bâti harmonieux et intégré aux paysages et à l'environnement naturel*
- *de protéger l'environnement et les paysages communaux.*
- *de permettre un développement économique diversifié*
- *de conforter le rôle de la commune à l'échelle de la Communauté de Communes et du Pays de Balagne*

Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 et modifié par une succession de lois (loi Urbanisme et Habitat, dite «loi UH» de juillet 2003 ; loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 » de juillet 2010 ; loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, dite «loi ALUR» de mars 2014 ; loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite «loi ELAN» de novembre 2018 ; loi Climat et Résilience d'août 2021), le Plan Local d'Urbanisme :

- est un **document de planification**, reposant sur un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement et visant à répondre à l'ensemble des

enjeux de l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie, environnement, paysage, patrimoine, etc...)

- est un **document qui doit s'inscrire dans une logique de compatibilité** avec les documents de planification de rang supérieur comme le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) **et dans une logique de conformité** avec certains documents comme par exemple le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF)

- se compose d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement (écrit et graphique) et de pièces annexes.

- est élaboré dans le cadre d'une **démarche concertée** entre la commune, la population, et les Personnes Publiques Associées (Préfet, Collectivité de Corse, Chambres Consulaires, etc..) ou consultées.

- est le **document référent** en matière d'Administration du Droit des Sols (ADS) au travers de ses pièces réglementaires opposables aux tiers.

INTRODUCTION

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à son article L.151-5 :

«Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones

déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

Le PADD repose sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, et la synthèse des enjeux. Il est l'expression d'un projet territorial prospectif, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme.

Non opposable aux tiers, le PADD revêt toutefois une place capitale dans la démarche et le contenu du PLU. Ses orientations générales constituent en effet le socle fondateur du PLU et imposent un rapport de cohérence aux autres pièces réglementaires (zonage, règlement, etc...).

Le PADD est l'expression du projet de territoire et du projet urbain communal, reposant sur le diagnostic et les enjeux spécifiques C'est un document prospectif, constitué d'orientations générales pour l'ensemble des thématiques de la planification territoriale et d'objectifs en matière de consommation de l'espace.

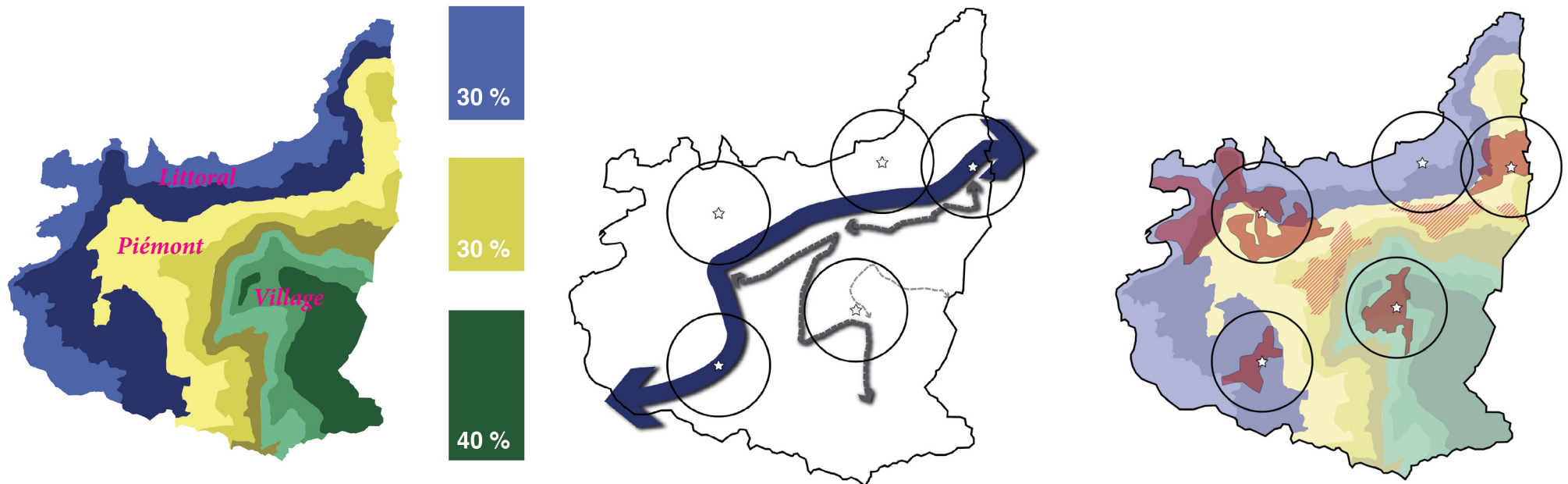
C'est une pièce essentielle du PLU, non opposable, mais qui impose toutefois un rapport de cohérence aux autres pièces du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement et zonage).

Le PADD doit faire l'objet d'un débat du Conseil Municipal sur ses orientations générales (article L.153-12 du Code de l'Urbanisme)

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

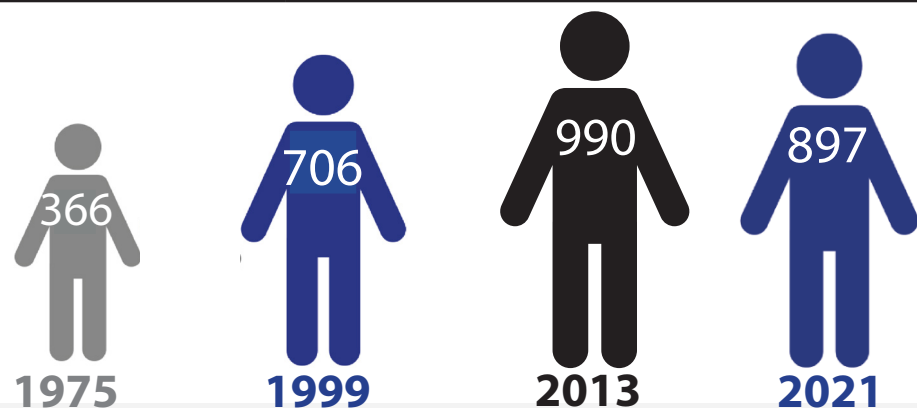
1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

THÉMATIQUES	DIAGNOSTIC	ENJEUX
LE TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire de 1019 hectares au cœur de la Balagne littorale - Une structuration territoriale qui identifie trois niveaux bien distincts et avec une répartition homogène : le littoral, le piémont, le village - Un linéaire côtier de 7 km avec des plages emblématiques et très attractives - Un territoire irrigué par la RT30, colonne vertébrale de la Balagne littorale mais qui «évite» et «isole» le village - Un territoire très marqué par ses fonctions agricoles, ses activités artisanales et son patrimoine (bâti, paysager et culturel) - Des évolutions contemporaines dominées par la pression touristique et résidentielle - Un territoire marqué par différentes polarités spatiales et fonctionnelles (le village, Fogata, Davia, la zone d'activités, les plages...) 	<ul style="list-style-type: none"> - 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...

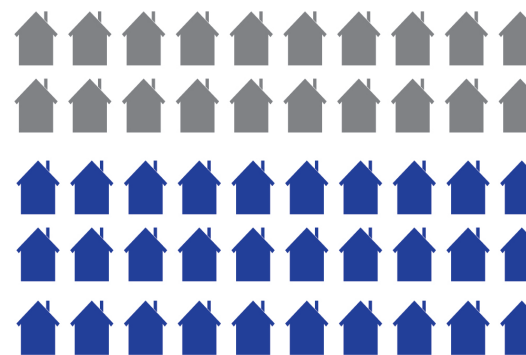


1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

THÉMATIQUES	DIAGNOSTIC	ENJEUX
POPULATION HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> - Une forte croissance démographique au cours des années 1980-2000, mais une décroissance significative au cours des dernières années qui témoigne de la spécialisation touristique progressive de la commune - Une tendance confirmée par une diminution importante de la part des jeunes dans la population communale (notamment des jeunes actifs) - Une production de logements importante depuis cinquante ans, un rythme soutenu en tendance longue et qui perdure - Une stagnation du nombre de résidences principales, un nombre et une part de résidences secondaires en très forte augmentation - Une raréfaction de l'offre foncière et des prix qui s'envolent : un «ticket d'entrée» à 400.000 euros le terrain et à plus de 4000 euros le m2 de surface de plancher dans les transactions immobilières 	<ul style="list-style-type: none"> - 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



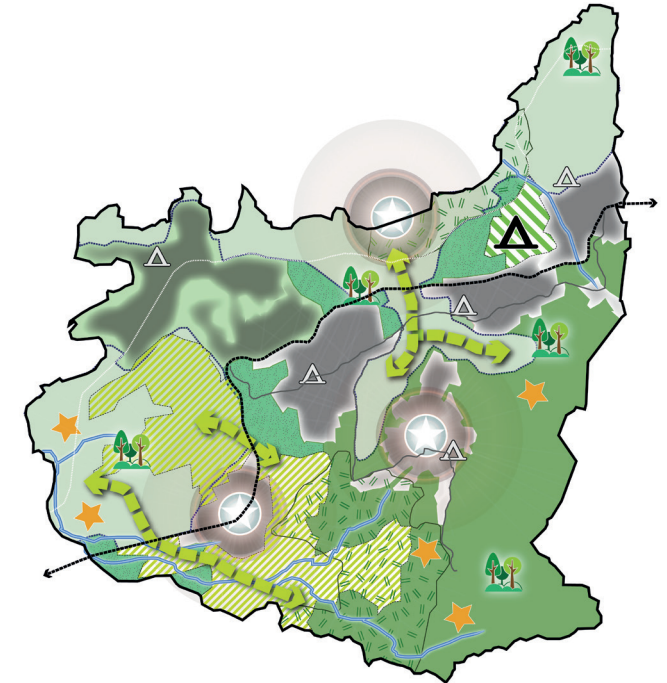
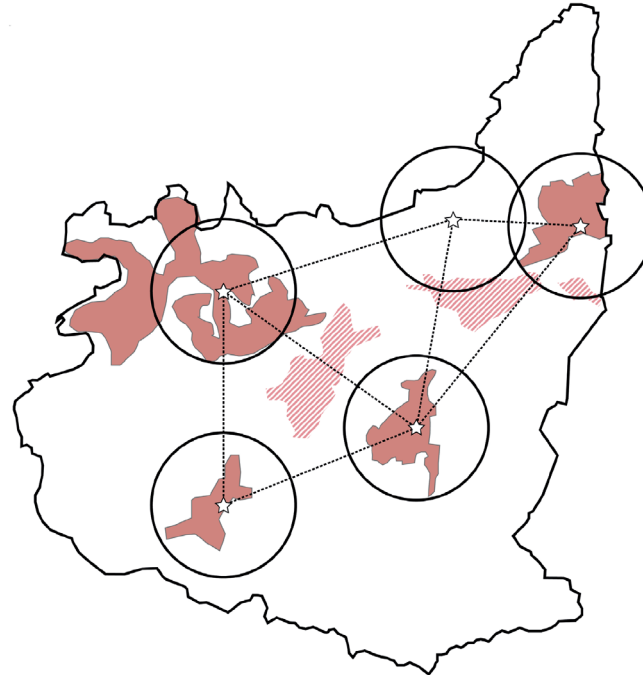
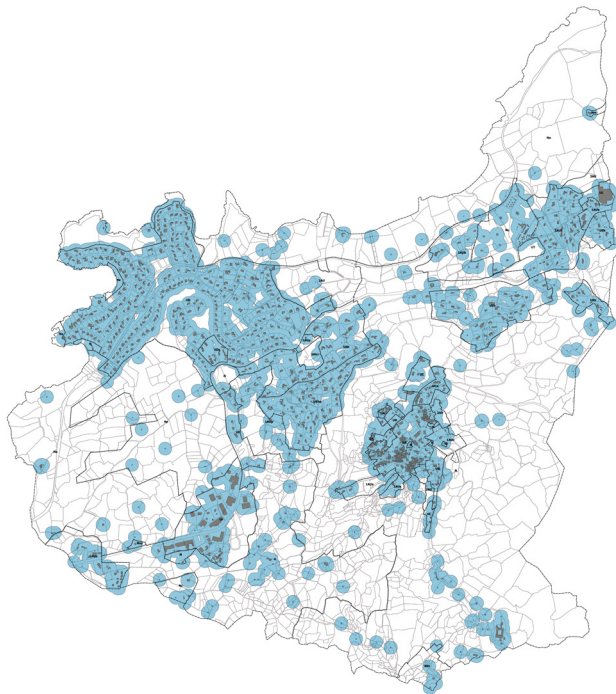
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,4	4,8	1,7	2,1	3,0	1,4	-2,0
due au solde naturel en %	-1,1	-1,0	-0,7	-0,5	-0,2	0,1	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,6	5,8	2,4	2,6	3,2	1,3	-1,8
Taux de natalité (‰)	8,4	5,7	5,8	6,3	6,5	5,5	6,1
Taux de mortalité (‰)	19,5	15,8	12,7	11,0	8,5	4,6	7,4



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	259	375	591	604	690	840	1 037	1 103
Résidences principales	127	157	192	234	281	404	447	446
Résidences secondaires et logements occasionnels	132	182	398	347	405	436	585	653
Logements vacants	0	36	1	23	4	0	5	4

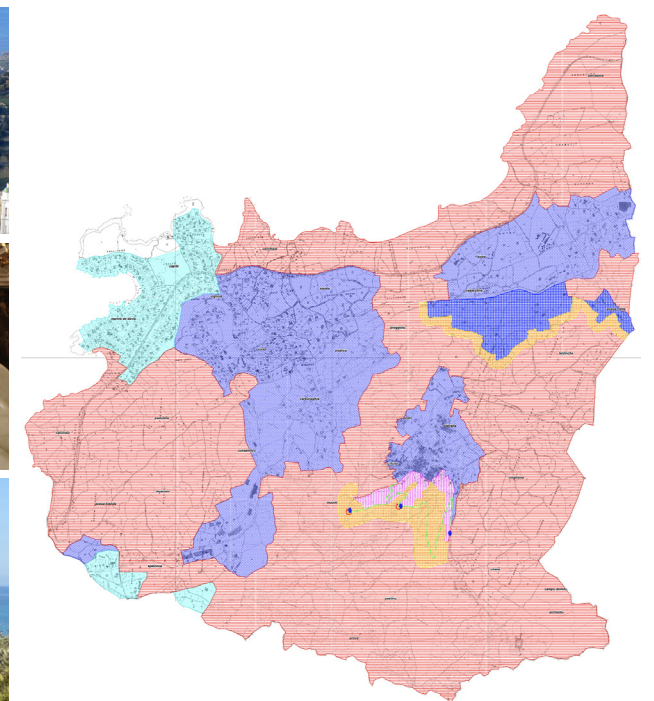
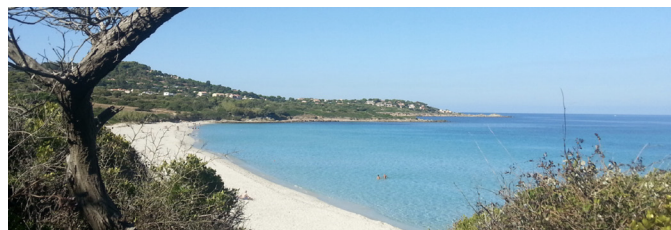
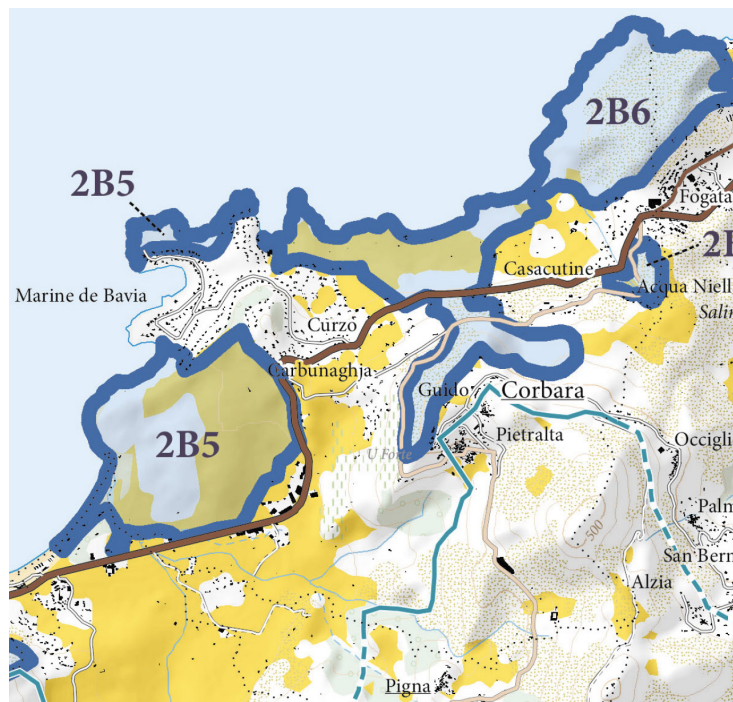
1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

THÉMATIQUES	DIAGNOSTIC	ENJEUX
LA STRUCTURATION URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> - Une armature urbaine héritée de l'histoire séculaire (le village) et des évolutions contemporaines (marine de Davia, zone d'activités...) - Une répartition inégale de la population et des logements : 20% environ sur le village, 80% sur le littoral et le piémont - Des polarités, des formes et des fonctions urbaines affirmées et contrastées : le village, le secteur de Fogata au contact de l'agglomération d'Ile-Rousse, les espaces résidentiels de Davia/Carbunaghja/Acqua Niella, la zone d'activités de San Cipriano, les plages et l'hébergement touristique - Des formes urbaines qui s'inscrivent dans un contexte environnemental, paysager et patrimonial d'exception - Un territoire d'interactions et d'inter-relations réciproques 	<ul style="list-style-type: none"> - 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



1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

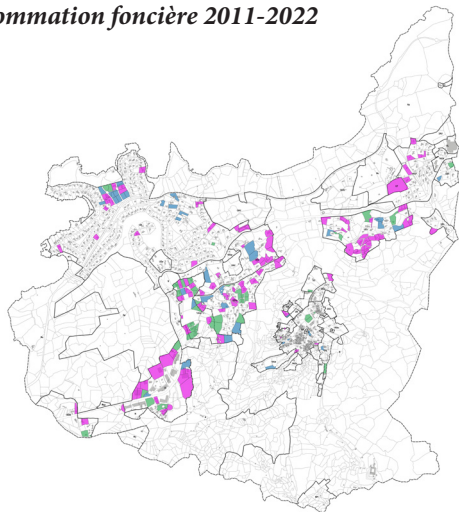
THÉMATIQUES	DIAGNOSTIC	ENJEUX
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Un environnement naturel riche et consacré par des périmètres de ZNIEFF, des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du littoral balain, d'importantes propriétés du Conservatoire du Littoral - Des espaces agricoles étendus, paysagèrement très structurants, et avec d'importantes fonctions écologiques - Un patrimoine vernaculaire de tout premier ordre et qui participe activement à la renommée/attractivité de la commune, consacré par le Site Patrimonial Remarquable sur le village - Une mosaïque paysagère, des points de vue remarquables et emblématiques (route des crêtes, balcon sur la mer, etc...) - Un territoire contraint par les risques, notamment le risque incendie 	<ul style="list-style-type: none"> - 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



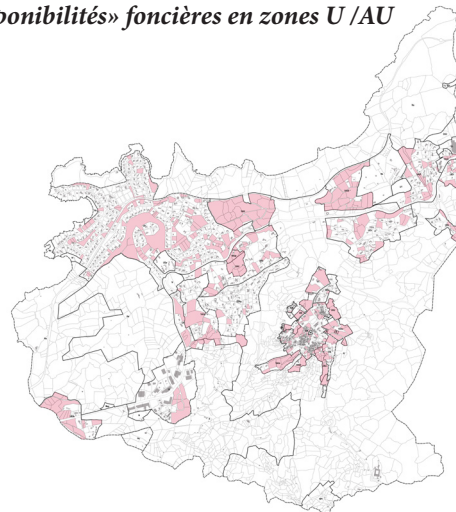
1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

THÉMATIQUES	DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>BILAN DU PLU ET COMPATIBILITÉ AVEC LE PADDUC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un PLU approuvé en 2007, soit bien antérieurement aux évolutions du Grenelle de l'Environnement (2010), de la loi ALUR (2014), de l'approbation du PADDUC (2015), de la loi ELAN (2018), de la loi Climat et Résilience (2021) - Un PLU ayant fait l'objet d'évolutions et d'adaptations, notamment au travers de procédures de modifications mais sans redéfinition du document «sur le fond» (le zonage, les règles de densité, etc....) - Environ 170 nouveaux logements autorisés par le PLU, principalement sous forme de maisons individuelles et dans les espaces d'habitat résidentiel - Une accélération du rythme de la construction depuis 2015, et une importante consommation foncière qui tend à s'accroître - Des disponibilités foncières encore importantes mais souvent incompatibles avec les orientations du PADDUC (espaces naturels remarquables, espaces stratégiques agricoles, espaces proches du rivage, espaces hors village ou agglomération, etc...) 	<ul style="list-style-type: none"> - «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 - 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

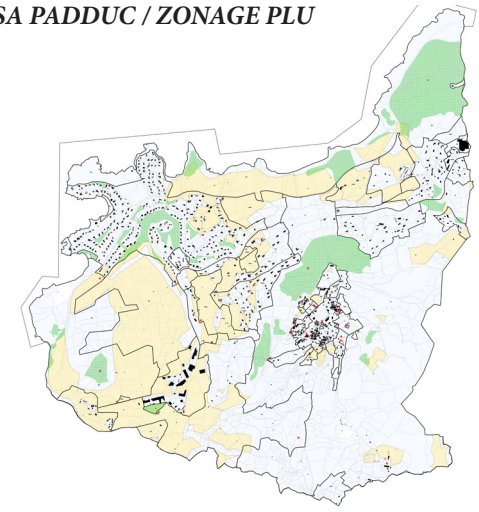
Consommation foncière 2011-2022



«Disponibilités» foncières en zones U/AU



ESA PADDUC / ZONAGE PLU



2. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

2. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Le diagnostic territorial complété par l'analyse du fonctionnement urbain et de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en exergue les principaux enjeux de la commune.

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

Ces quatre axes sont déclinés ci-après sous forme d'orientations générales et précisés au travers d'objectifs et d'actions qui seront concrètement définis au travers des pièces réglementaires du PLU.

AXE 1 : APPORTER UNE DYNAMIQUE STRUCTURELLE AU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

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 : évacuation 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. La commune souhaite rompre avec cette tendance et retrouver les conditions d'un développement communal maîtrisé et équilibré.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
<p>1.1. Retrouver une vitalité démographique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Définir les conditions nécessaires à un objectif d'une population communale permanente de 1100 habitants à échéance 2035 (variation annuelle moyenne de 1,5%) - Encourager l'installation de jeunes actifs locaux pour revitaliser la structure démographique communale - Poursuivre et conforter, en partenariat avec l'intercommunalité, la politique de la petite enfance pour offrir des équipements et services permettant la satisfaction des besoins (micro-crèche)
<p>1.2. Réorienter la production de logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les actions publiques d'acquisitions/réhabilitations du bâti ancien pour éviter sa reconversion vers une offre spéculative de location saisonnière - Engager sur les propriétés communales du centre villageois des programmes de logements adaptés aux besoins et aux capacités financières de la population - Identifier les opportunités foncières permettant la programmation de projets d'habitat permanent en location ou en accession sociale - Mobiliser les acteurs publics (Office Foncier) et privés pour accompagner la commune dans cette démarche (portage foncier) - Rééquilibrer les typologies d'habitat sur le secteur littoral/piémont pour y encourager davantage de résidences principales
<p>1.3. Poursuivre les politiques d'équipements et de services structurants</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager l'installation de commerces et de services de proximité dans le centre villageois pour assurer une vitalité à l'année - Améliorer la circulation, les déplacements et le stationnement au sein du village pour optimiser son fonctionnement et contribuer à son attractivité - Anticiper sur les évolutions sociétales en encourageant les démarches novatrices et participatives (habitat partagé) - Favoriser l'implantation de professionnels d'aide à la personne et de professions médicales, en synergie avec les communes alentour - Finaliser le projet d'espace culturel et de parc paysager en cœur de village pour contribuer à son rayonnement et à son attractivité

AXE 2 : DYNAMISER ET RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Avec plus de 400 emplois recensés sur la commune (INSEE 2018), Corbara participe très activement à l'économie balaigne avec des activités diversifiées (commerces, services, artisanat, hébergement touristique, etc...) et un indicateur de concentration d'emploi largement excédentaire (113,7 en 2018). 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.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
<p>2.1. Conforter les activités commerciales et artisanales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser, conforter et structurer les espaces spécifiquement dévolus aux activités économiques sur les secteurs de la zone d'activités de San Cipriano et de Fogata, dans une logique globale de fonctionnement de l'ensemble du bassin de vie - Encourager une diversification commerciale par l'implantation de commerces de proximité au cœur de la centralité villageoise - Promouvoir les interrelations entre les activités commerciales et les productions artisanales et agricoles (valorisation des produits du terroir, promotion des circuits courts) - Poursuivre le développement de la fibre pour encourager le développement des activités numériques
<p>2.2. Valoriser et encourager les activités agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Définir un zonage agricole homogène et cohérent par l'identification d'Espaces Stratégiques Agricoles ancrés sur les potentialités et les réalités du territoire - Sacraliser le terroir agricole par des protections spécifiques (définition de périmètres de Zones Agricoles Protégées en corollaire de l'identification des ESA) - 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...
<p>2.3. Promouvoir un tourisme durable et écoresponsable</p>	<ul style="list-style-type: none"> - S'orienter vers un tourisme durable et respectueux de l'environnement, de l'identité et de la culture locale - Poursuivre les actions de valorisation du patrimoine communal (historique, religieux, culturel) au travers de circuits de découverte : sentier botanique, visites guidées - Encourager le développement de l'agrotourisme (hébergement, commercialisation des produits) - Étendre la saisonnalité touristique par la programmation de manifestations culturelles hors saison estivale - Mobiliser les nouvelles technologies pour promouvoir un tourisme culturel ancré sur le territoire - Développer les potentialités d'un tourisme sportif (randonnée, VTT, activités nautiques...) - Encourager les structures touristiques assurant une saisonnalité plus étendue (hôtellerie, résidence hôtelière, chambres d'hôtes)

AXE 3 : POURSUIVRE LES DÉMARCHES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Au cœur de la Balagne littorale, 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.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
<p>3.1. Protéger et valoriser les paysages, le littoral et le patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser un inventaire paysager et patrimonial sur l'ensemble de la commune : entités paysagères, points de vues remarquables, éléments de patrimoine, etc... - Décliner au travers de la révision du PLU l'ensemble des dispositifs de protection et de valorisation : prescriptions réglementaires, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) paysagère et patrimoniale - Encourager les plantations de végétaux endémiques (oliviers, poiriers, orangers) et la végétalisation des espaces publics (cheminements piétons, aires de stationnement...) - Travailler en étroite concertation avec le Conservatoire du Littoral (schémas d'aménagement des plages et des espaces naturels) - Restaurer et valoriser les éléments de patrimoine
<p>3.2. Promouvoir une urbanisation respectueuses et harmonieuse</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Décliner au travers de la révision du PLU des caractéristiques réglementaires pour une intégration consensuelle et harmonieuse des nouveaux projets d'habitat : harmonisation des hauteurs, des emprises au sol, gestion des espaces libres, aspect extérieur des constructions... - Proscrire toute banalisation architecturale et urbaine - Garantir la pérennité du cadre de vie très qualitatif des espaces résidentiels - Stopper l'urbanisation sur les secteurs paysagèrement les plus sensibles et dissociés des formes urbaines agglomérées - Fixer les limites de l'urbanisation en lien étroit avec les impératifs de protection paysagère et environnementale et dans une logique de limitation de l'étalement urbain - Identifier et conserver les trames vertes sur l'ensemble du territoire communal, sacrifier les espaces naturels remarquables et les coupures d'urbanisation
<p>3.3. Valoriser et exploiter les ressources naturelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier et utiliser les ressources naturelles inexploitées - S'appuyer sur les caractéristiques géographiques locales pour porter un projet de territoire durable (valorisation agricole) - Encourager les nouvelles dispositions énergétiques (architecture bioclimatique) dans une logique de parfaite intégration avec l'architecture vernaculaire

AXE 4 : ASSURER UNE COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADDUC

Approuvé en 2007, le PLU de Corbara est antérieur à l'approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC). Le PADDUC étant un document de rang supérieur, il impose au PLU un rapport de compatibilité sur de nombreuses thématiques : déclinaison et modalités d'application de la loi littoral, préservation des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), protection des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du littoral, etc...

Cette mise en compatibilité impose d'importantes évolutions au PLU, tant au niveau de son zonage que des dispositions réglementaires applicables aux différentes zones identifiées par le PLU.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
<p>4.1. Identifier et délimiter les différentes formes urbaines définies par le PADDUC et la loi littoral</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>4.2. Identifier et délimiter les espaces faisant l'objet de protections spécifiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>4.3. Redéfinir les potentialités d'extension de l'urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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

3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain s'inscrit dans une démarche prospective qui suppose en préalable une analyse rétrospective des évolutions enregistrées au cours des dernières décennies.

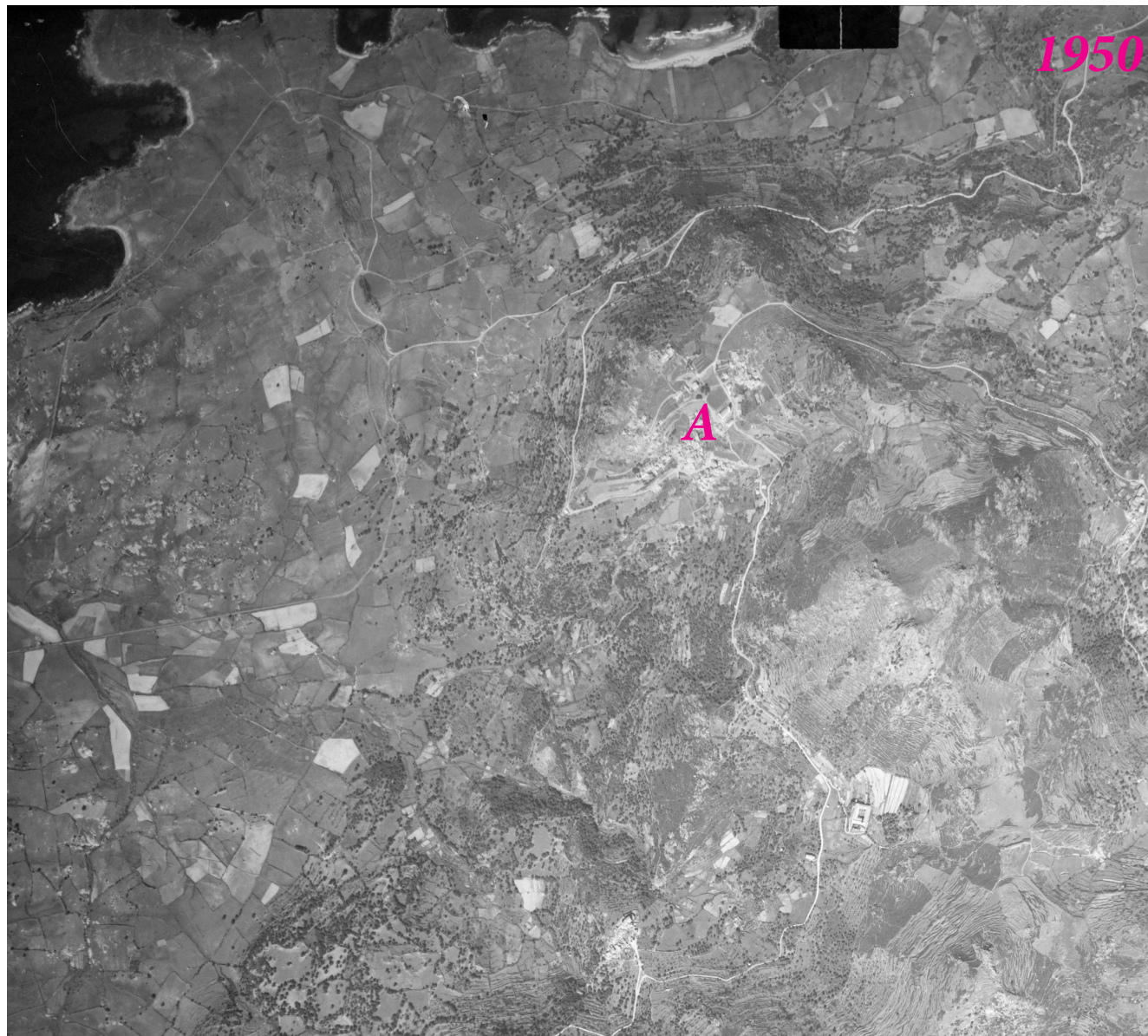
Cette dernière peut être réalisée à l'aide d'une analyse des photos aériennes successives qui illustrent bien les évolutions et les dynamiques territoriales en présence.

Sur Corbara, la première photo aérienne disponible date de 1950 (ci-contre).

Dans cet immédiat après-guerre, la commune comptait environ 500 habitants (soit moitié moins que tout au long du 19ème siècle) et l'urbanisation se cantonnait au village (A ci-contre) et à quelques constructions de paillers éparses.

Le tracé des différentes infrastructures routières et ferroviaire structure déjà le territoire qui a alors une vocation exclusivement agricole et naturelle.

A noter également une très faible présence du couvert végétal.



3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

En 1968 (ci-contre), la commune ne compte plus que 355 habitants et 259 logements dont 127 résidences principales et 132 résidences secondaires ou logements occasionnels.

Ces logements se concentrent toujours principalement sur le village (A ci-contre) mais une nouvelle forme urbaine commence à faire son apparition sur le secteur de Davia (B ci-contre) avec la création du lotissement/marine éponyme sur une enveloppe foncière de plusieurs dizaines d'hectares, c'est à dire très sensiblement plus étendue que l'enveloppe urbaine villageoise.

Le lotissement/marine ne compte alors que quelques constructions éparses mais le tracé de sa trame viaire se lit déjà très clairement et annonce les évolutions ultérieures.

Le reste du territoire reste à vocation agricole ou naturelle avec toujours une faible représentation du couvert végétal.



3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

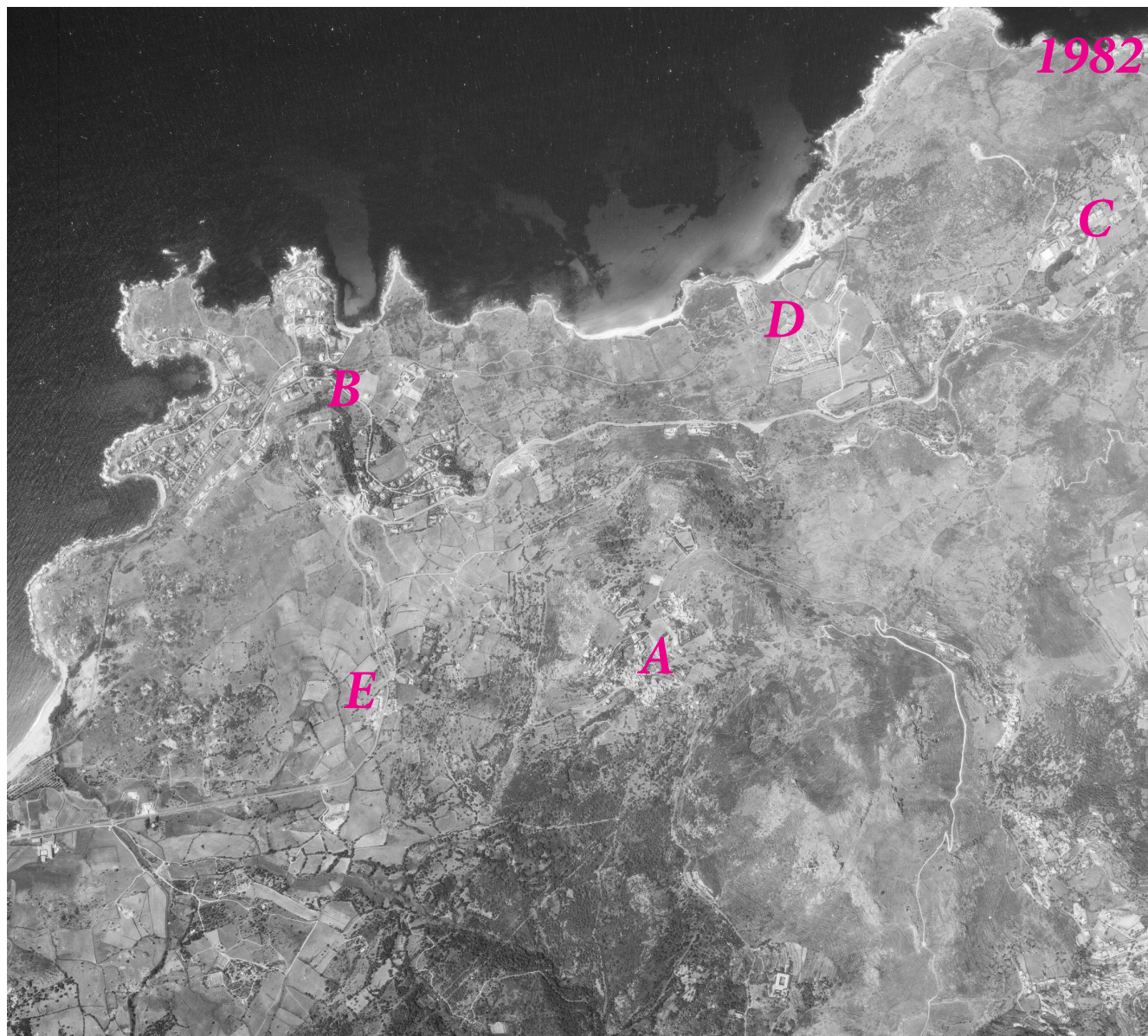
En 1982 (ci-contre), la commune a retrouvé une certaine vitalité démographique avec une population de 510 habitants. Le parc de logements s'est également sensiblement accru avec un total de 591 logements, dont 192 résidences principales et 398 résidences secondaires ou logements occasionnels.

Le village (A ci-contre) enregistre peu d'évolutions, en revanche l'urbanisation se développe sensiblement sur le secteur de Davia (B ci-contre) avec l'implantation de nombreuses villas.

On note également les prémices d'une urbanisation sur le secteur de Fogata (C ci-contre) prolongeant le tissu urbain en extension sur la commune voisine d'Île-Rousse, ainsi que l'émergence du vaste camping de Bordri (D ci-contre) au contact des plages.

Enfin, le secteur de San Cipriano voit apparaître les premières implantations d'activités économiques en bordure de la route nationale (E ci-contre).

Le reste du territoire reste toujours à vocation agricole ou naturelle mais on note une progression du couvert végétal. Ce dernier se développe également sur le secteur de Davia, préfigurant ainsi l'émergence d'un vaste «parc urbain».



3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

En 2002 (ci-contre), la dynamique démographique se poursuit avec une population de plus de 700 habitants (706 au recensement de 1999, 923 au recensement de 2008), tout comme la dynamique de production de logements avec plus de 700 logements (690 logements au recensement de 1999, 840 logements au recensement de 2008).

On note toujours une progression des résidences secondaires (405 au recensement de 1999, 436 au recensement de 2008) mais surtout des résidences principales (281 au recensement de 1999, 404 au recensement de 2008).

Le développement urbain se poursuit sur la marine de Davia (B ci-contre) et sur Fogata (C ci-contre) avec sur ce secteur un développement de l'habitat et des fonctions commerciales (supermarché). L'hébergement touristique de Bodri (D ci-contre) est conforté par le développement d'un vaste parc de bungalows.

La zone d'activités artisanales et commerciales (E ci-contre) se développe également de part et d'autre de la route nationale.

Enfin, on note l'émergence et le développement de l'habitat résidentiel sur le secteur de Carhunaghja (F ci-contre) et d'Acqua Niella (G ci-contre).

Il est à préciser que l'ensemble de ce développement urbain s'est opéré alors que la commune ne disposait pas de document d'urbanisme, le PLU ayant été approuvé en 2007.



3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

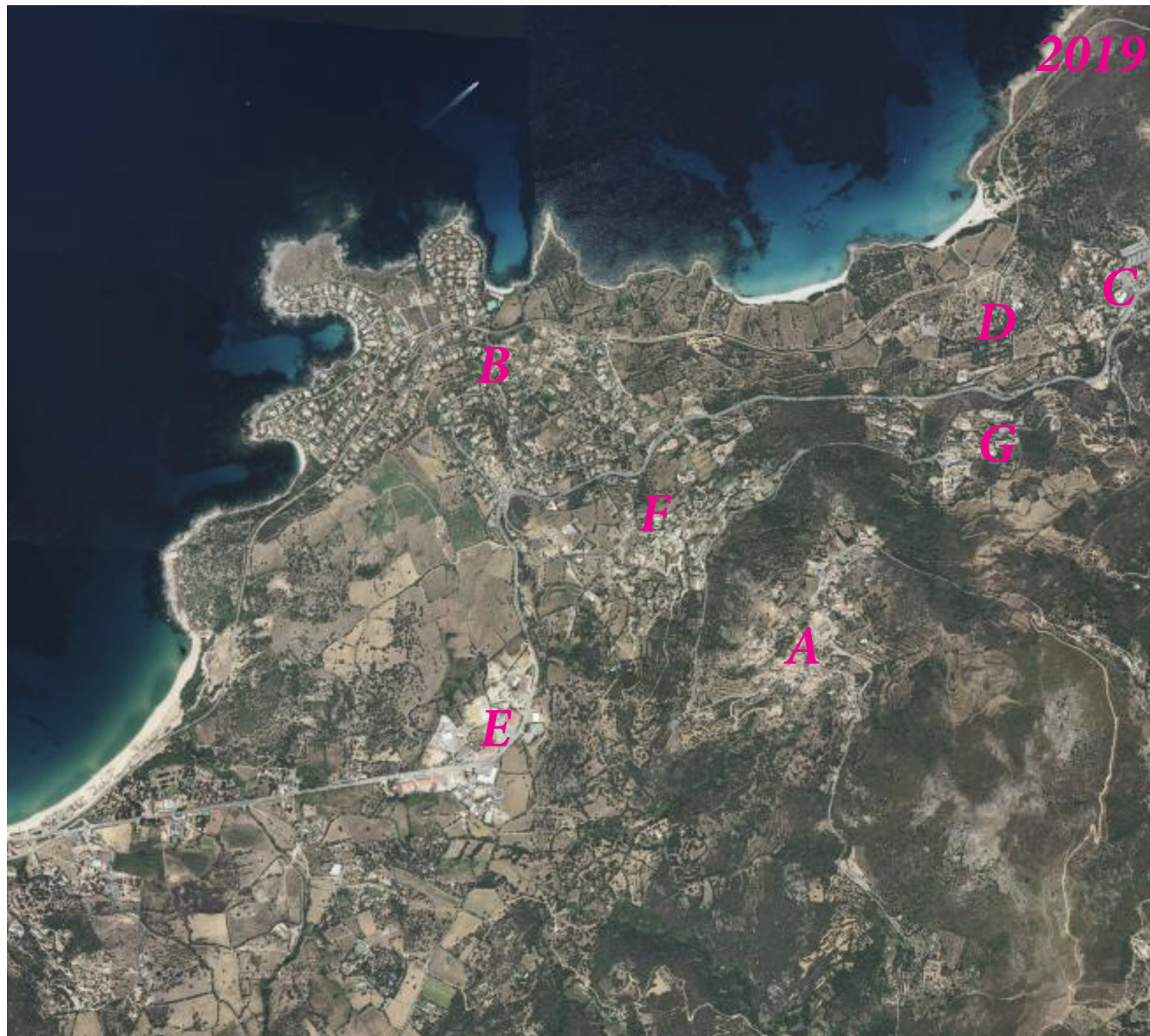
En 2019 (ci-contre), la commune compte 895 habitants. Le parc de logements a poursuivi sa progression avec un total de 1119 logements dont 452 résidences principales et 662 résidences secondaires ou logements occasionnels.

Les dynamiques déjà observées antérieurement se sont poursuivies avec notamment :

- un quasi «achèvement» de l'urbanisation sur le secteur de Davia (B ci-contre)
- une poursuite du développement résidentiel sur les secteurs de Fogata (C ci-contre), Carunaghja (F ci-contre) et Acqua Niella (G ci-contre)
- le confortement de la zone d'activités économiques de San Cipriano (E ci-contre).

Le secteur du village (A ci-contre) ne connaît en revanche que relativement peu d'évolutions.

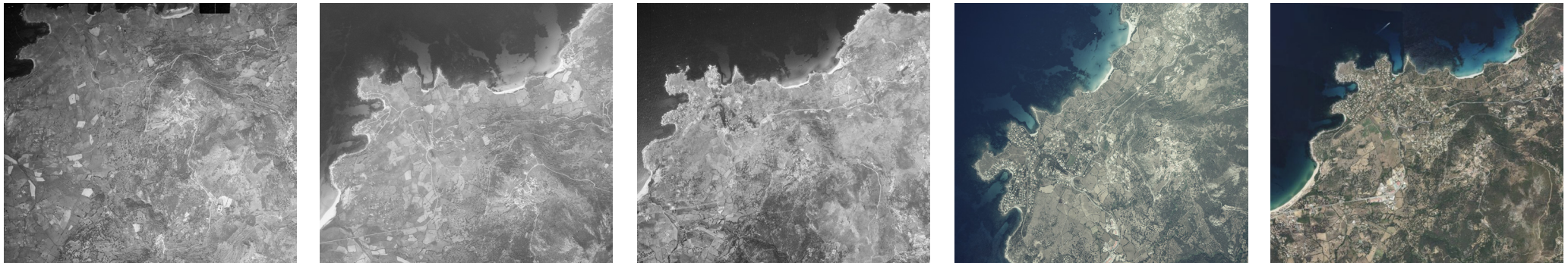
On note toujours une progression du couvert végétal.



3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Il ressort en synthèse de l'analyse précédente :

- qu'en l'espace de 70 ans, le territoire de Corbara a connu d'importantes mutations et une forte progression de l'urbanisation. Initialement strictement cantonnée au secteur du village, l'urbanisation s'est développée sur une large partie du territoire, avec des formes et des dynamiques diverses (opération groupée de lotissement, opérations strictement individuelles d'habitat résidentiel, formes urbaines liées au commerce et à l'artisanat, hébergement touristique de plein air, etc...).
- que si le village constituait le noyau originel de l'urbanisation, il est aussi le secteur qui a connu le moins de mutations au cours de la période contemporaine.
- que l'évolution contemporaine de l'urbanisation traduit des évolutions sociétales dans les modes d'habiter (recherche de la maison individuelle, du jardin d'agrément, etc...). Ces évolutions sont en outre exacerbées sur une commune littorale comme Corbara du fait de la très forte pression touristique.
- que les dynamiques urbaines des dernières décennies se sont traduites par une importante consommation d'espace et un fort étalement urbain. Cette consommation d'espace est difficile à mesurer quantitativement sur un pas de temps long mais on peut noter qu'entre les années 1960 correspondant aux prémices du développement contemporain et aujourd'hui, le parc de logement de la commune a été multiplié par trois quand dans le même temps la surface de la «tâche urbaine» a été multipliée par vingt.
- que si le développement urbain contemporain a dans un premier temps (années 70-80-90 et début des années 2000) permis de satisfaire aux besoins en logements et aux besoins du parcours résidentiel comme en témoigne la progression la population communale au cours de ces périodes, les dernières années marquent en revanche une rupture avec une poursuite de la production de logements mais une stagnation voire une baisse de la population communale.



3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'obligation faite au PLU de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain existe depuis le Grenelle de l'Environnement de 2010.

Cette obligation a été reformulée à l'occasion de la loi Climat et Résilience d'août 2021 puisque désormais le PADD doit : *«pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*

Cette nouvelle formulation s'inscrit dans l'objectif de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à échéance 2050 et pour la déclinaison duquel il a été défini une «trajectoire» à échéance 2031 de diminution de 50% de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport au rythme de consommation constaté sur les dix années précédant la promulgation de la loi.

Elle a été précisée au travers du décret du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation.

La note de présentation du décret précise notamment :

- que pour la première tranche de dix années, (c'est à dire 2021-2031) le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation

des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes (c'est à dire 2011-2021).

- que pour la première tranche de dix années, le rythme de consommation d'espace ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date du 22 août 2021.

- que le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'effectue au regard, non pas des zonages du document d'urbanisme (en comptabilisant, par exemple, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

Ces nouveaux objectifs doivent être déclinés au travers des documents de planification supra-communaux que sont le PADDUC et les Schémas de Cohérences Territoriales (SCOT). Dans l'attente de cette déclinaison, les PLU doivent fixer des objectifs compatibles avec la trajectoire définie.

3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pour décliner les nouveaux objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il a été procédé à une double analyse :

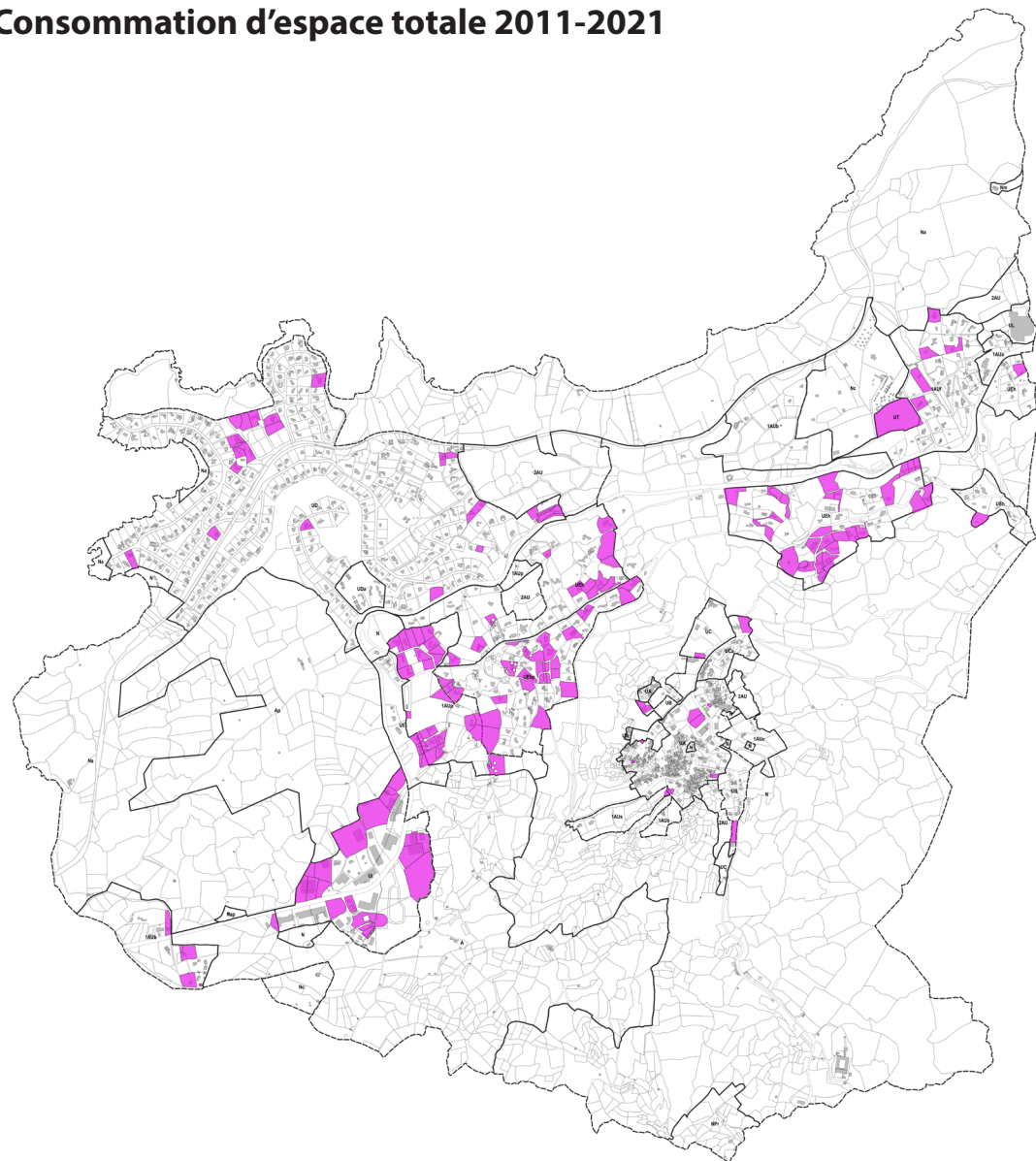
- une analyse comparative des photographies aériennes de 2010 et 2019
- une analyse complémentaire des permis de construire délivrés sur la période 2011-2021

Cette double analyse a permis d'établir la cartographie présentée ci-contre et qui fait apparaître sous forme d'aplats de couleur violet les espaces consommés par l'urbanisation sur la période de référence 2011-2021.

Il en ressort :

- une consommation totale de 35,74 hectares sur dix ans, soit un rythme moyen 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 Carunaghja 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. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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 :

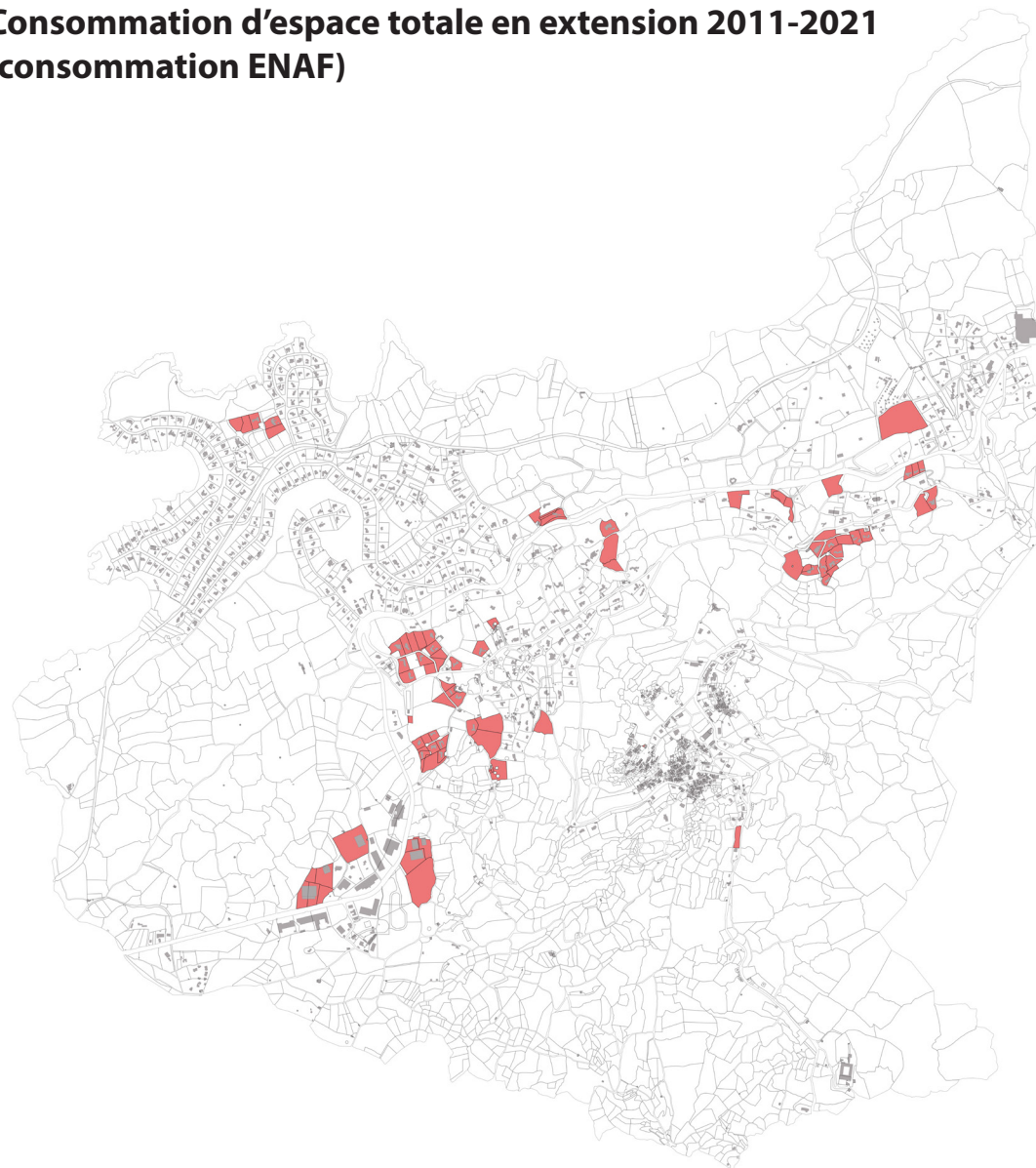
- **une consommation totale d'ENAF de 22,4 hectares sur dix ans**, soit un rythme moyen de consommation de 2,24 hectares par an. Près des deux tiers (62,7%) de la consommation foncière de la décennie 2011-2021 s'est opérée en extension de l'enveloppe urbaine, au détriment donc d'espaces auparavant naturels,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

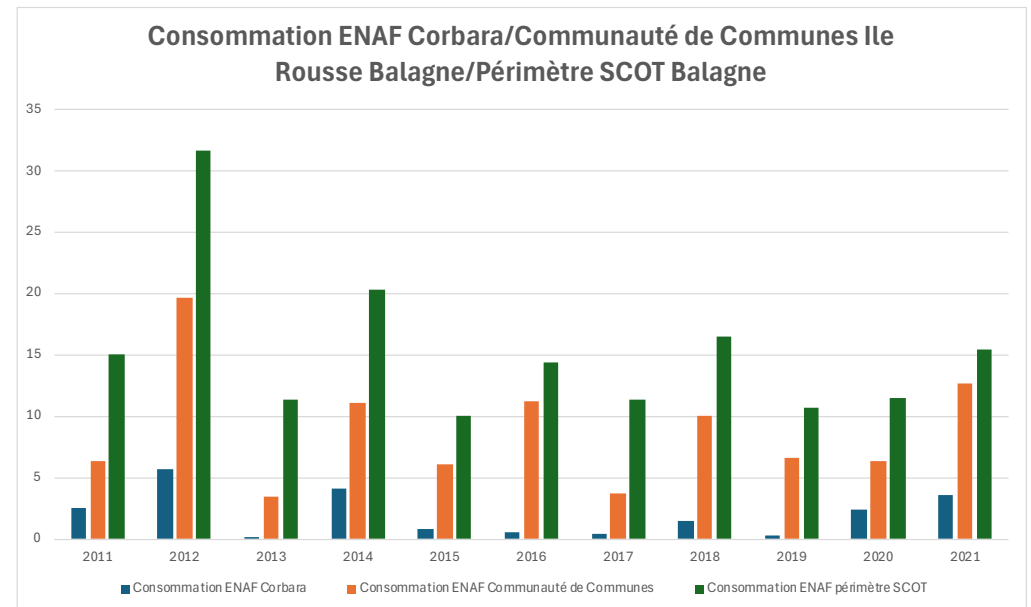
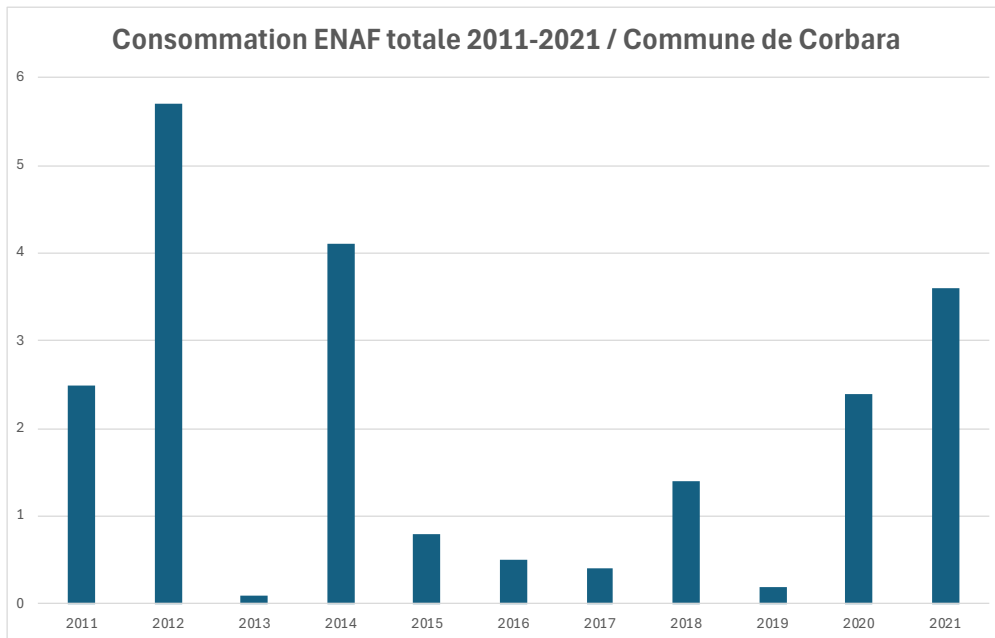
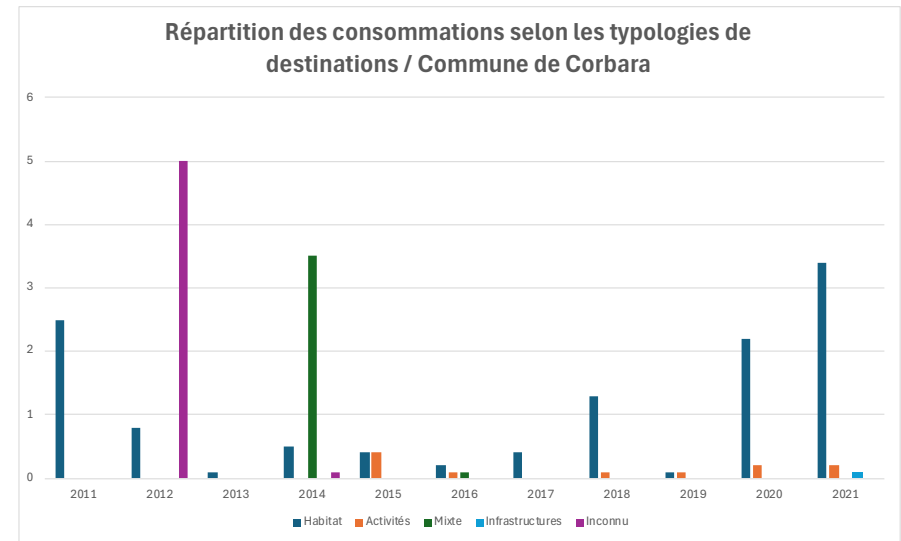


3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les données exposées ci-avant sont confirmées par la statistique officielle de l'intelligence artificielle du portail national de l'artificialisation des sols qui fait apparaître en août 2024 pour la commune de Corbara (graphiques ci-dessous et 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. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Sur cette base analytique d'une consommation de 22,4 hectares pour la période 2011-2021, la déclinaison sur la commune de Corbara de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace issue de la loi Climat et Résilience conduit à échéance 2031 de limiter la nouvelle consommation maximale possible d'espaces naturels agricoles et forestiers à un total de 11,2 hectares (50% de 22,4 ha).

Cet objectif traduit une modération très significative de la consommation d'espace et un important engagement de lutte contre l'étalement urbain puisque cette «enveloppe» de 11,2 hectares ne représente que 3,6% de la superficie des zones urbaines et à urbaniser identifiées par le PLU de 2007.

Cet objectif sera par ailleurs à pondérer quantitativement :

- au regard de la consommation d'espace d'ores et déjà enregistrée au cours de la période courant depuis août 2021, date de promulgation de la loi Climat et Résilience.
- au regard de l'adéquation avec le principe d'équilibre avec les perspectives de développement de l'habitat et des activités économiques et de la satisfaction des besoins fonciers nécessaires à ces perspectives.

3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'objectif quantitatif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain devra également être mis en perspective avec les «disponibilités» foncières résiduelles de l'actuel PLU.

La cartographie ci-contre fait apparaître sous forme d'aplats de couleur rose les parcelles non bâties dans l'enveloppe de l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU. Ces parcelles non bâties couvrent un total cumulé de 108,02 hectares.

Cette cartographie met en exergue des «disponibilités» foncières «brutes» qui ne prennent pas en compte de multiples facteurs limitatifs (zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation par l'actuel PLU, espaces boisés classés, espaces publics, etc....).

Les «disponibilités» foncières «nettes» couvrent donc une superficie très en deçà de ces 108,02 hectares mais restent néanmoins bien supérieures à l'enveloppe d'extension potentielle résultant des objectifs de modération de la consommation d'espace et du respect du principe d'équilibre.

Il appartiendra donc au PLU révisé de redéfinir les zonages et les règles d'urbanisme en fonction des orientations stratégiques du PADD et du respect des objectifs quantitatifs sus-visés.

