Département de la Haute-Corse

Commune de Corbara

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dossier CTPENAF

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

1. Présentation du territoire communal

1.1. Déterminisme géographique de la commune.

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.

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...).


Phare de la Pietra
Isula di u Brocciu
Île de la Pietra
L'Île-Rousse
Tour de Saleccia
Punta di Vallitone
Baie de Giunchetu
Marine de Davia
Punta di Varcale
Corse
Algajola
Punta d'Ambrogio
Collégiale a Nunziata
Corbara
562. Cima di Sant'Angelo
Monticello St-Sébastien
Ste-Suzanne
Palmento
Occiglioni
Couvent St-Dominique
Pigna
Santa-Reparata-di-Balagna
Golf du Reginu
Barrage de Codole
Sant'Antonino
Ruines d'Occi
Lumio
Couvent de Marcasso
Aregno
Égl. de la Trinité
Cateri
Égl. de l'Assomption
Lavatoggio
San Petru
Nunziata
le Fango
Ville-di-Pa
Guardiola
Ginebaru
Bollaccia
Fogata
Ornicciu
Acqua-Niella
Pointe di Colombaja
Praoli
Torre
Croce
Fiume di Regino
Rau de Piano
Rau de Monacaccia
Rau de l'Aldinu
Rau de Regino
Rau de Lingualonga
Rau de Lingualonga
Rau de Lingualonga

1. Présentation du territoire communal

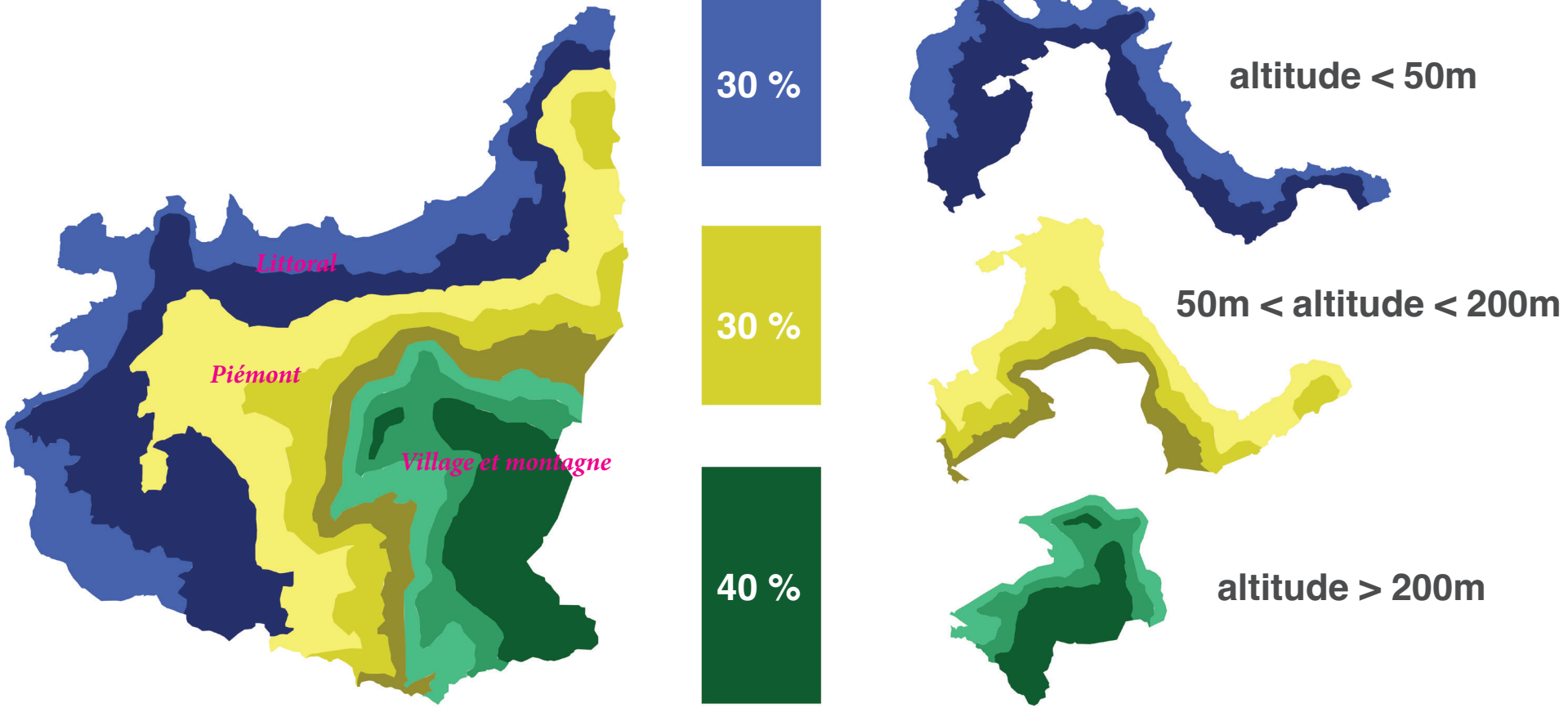
Bien que de superficie relativement réduite, le territoire de Corbara présente trois entités spatiales aux caractéristiques bien spécifiques :

- 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.



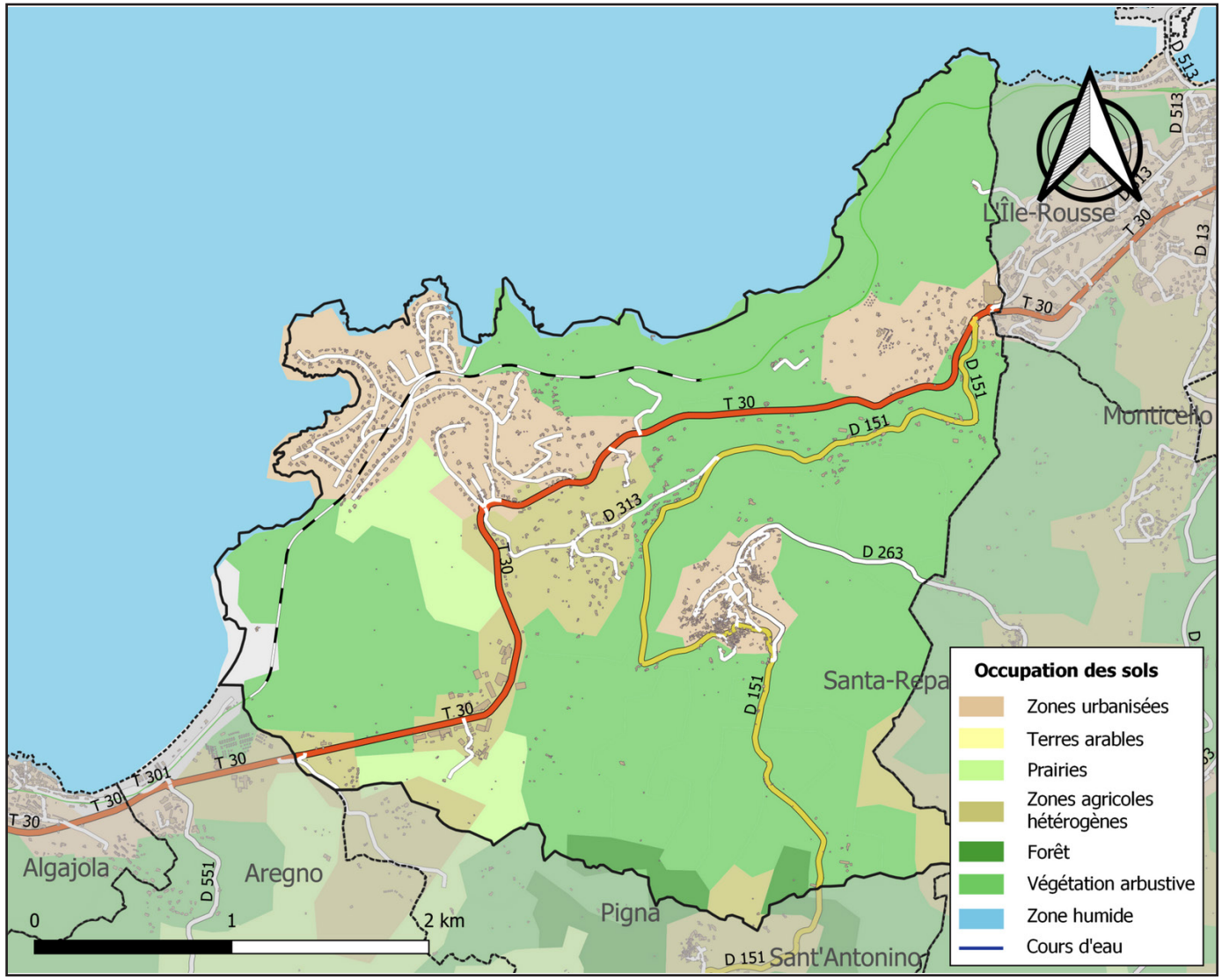
1. Présentation du territoire communal

1.2. Répartition de l'occupation des sols et descriptif.

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 %).



1. Présentation du territoire communal

Le PLU de Corbara a été approuvé en 2007.

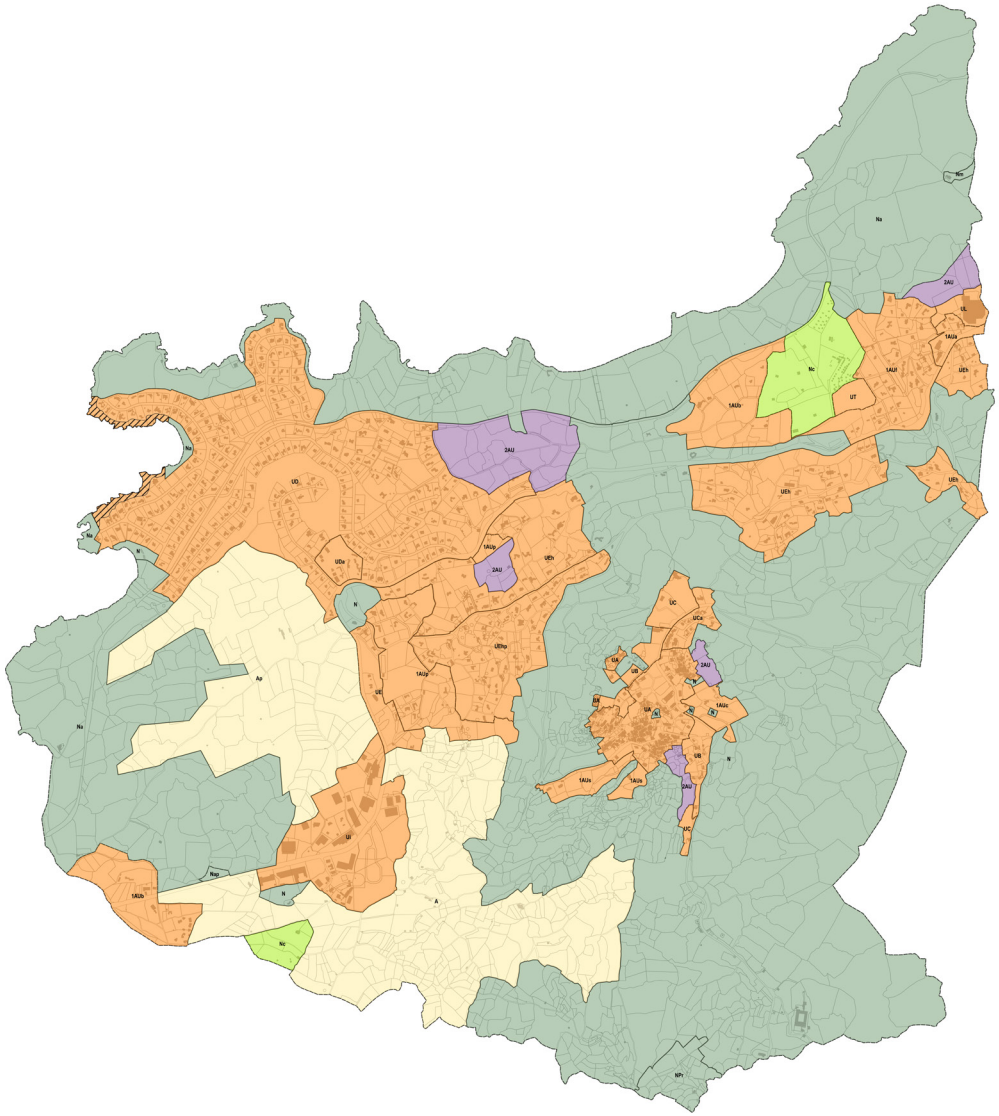
Le zonage du PLU dont une version schématique est présentée ci-contre identifiait :

- 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. Dans le PLU de 2009, les zones 1AU étaient des zones AU dites alternatives donc réglementées et constructibles.

- 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).



1. Présentation du territoire communal

1.2.1. Les espaces urbanisés.

Dans le cadre de la révision du PLU, une analyse descriptive des différentes formes urbaines présentes sur la commune a été réalisée. Cette analyse distingue les formes urbaines suivantes schématiquement représentées par les sinusoïdes ci-contre (sinusoïdes figuratifs) :

- la forme urbaine du village, en rose (A), forme urbaine originelle de la commune (habitat dense, mixité des fonctions)

- la forme urbaine de la Marine de Davia, en bleu foncé (B), qui correspond dans sa grande majorité à une opération d'aménagement (lotissement autorisé en 1959), à vocation exclusivement résidentielle. Habitat pavillonnaire semi-dense.

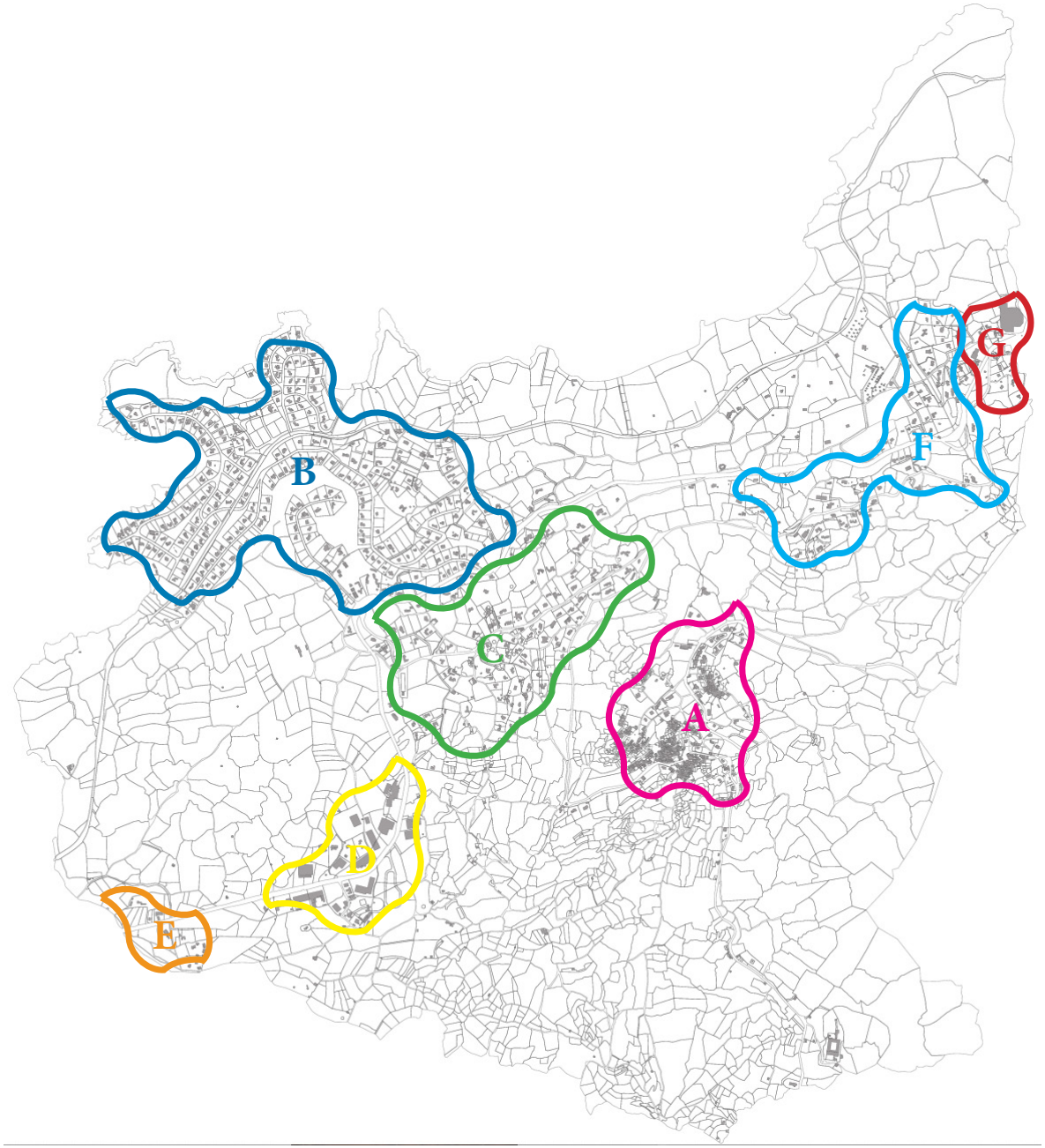
- la forme urbaine de Carbunaghja, en vert (C), à vocation résidentielle et de constitution récente. Habitat pavillonnaire de faible densité.

- la forme urbaine de la zone d'activités économiques de San Cipriano, en jaune (D). Vocation exclusive d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

- la forme urbaine de Spilonca, en orange (E). Vocation commerciale et touristique. Nombre et densité de constructions faible.

- la forme urbaine de Fogata-Acqua Niella, en bleu ciel (F) à vocation résidentielle et de constitution récente. Habitat pavillonnaire de faible densité.

- la forme urbaine de l'agglomération de Fogata, en rouge (G) qui constitue un «prolongement» de l'agglomération d'Île-Rousse. Vocation commerciale prédominante + habitat résidentiel.



1. Présentation du territoire communal

Dans le cadre de la révision du PLU, il a été procédé à une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (article L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

1. Présentation du territoire communal

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*

1. Présentation du territoire communal

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*

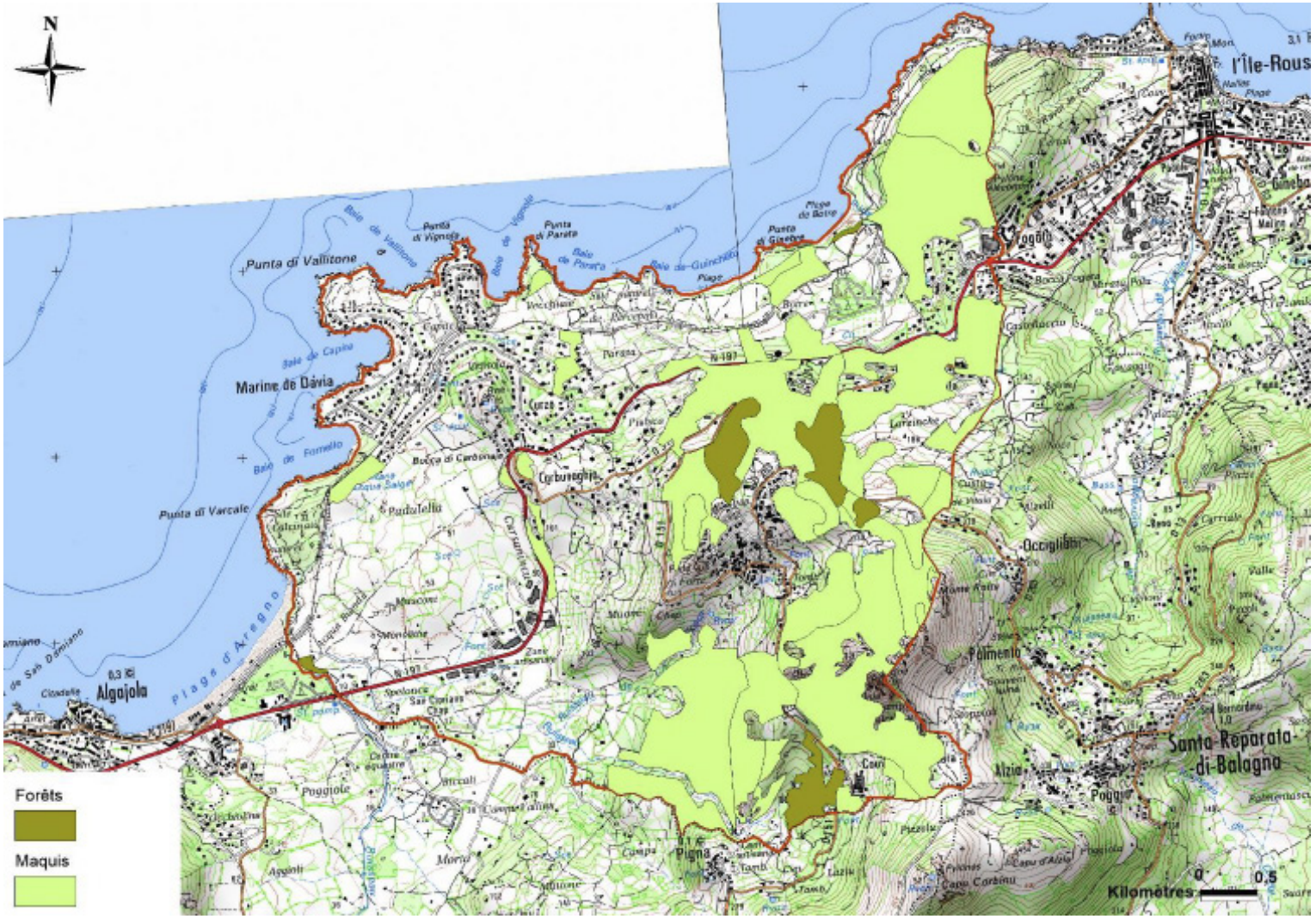
Synthèse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis				
	Centre villageois & première périphérie	Davia	SDU de Fogata, Acqua Niella, Carbunaghja	Agglomération économique de San Cipriano
A/ Critères incitatifs	65	45	36	46
B/ Critères limitatifs	10	19	22	11
SYNTHÈSE (A-B)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

1. Présentation du territoire communal

1.2.2. Les espaces naturels et forestiers.

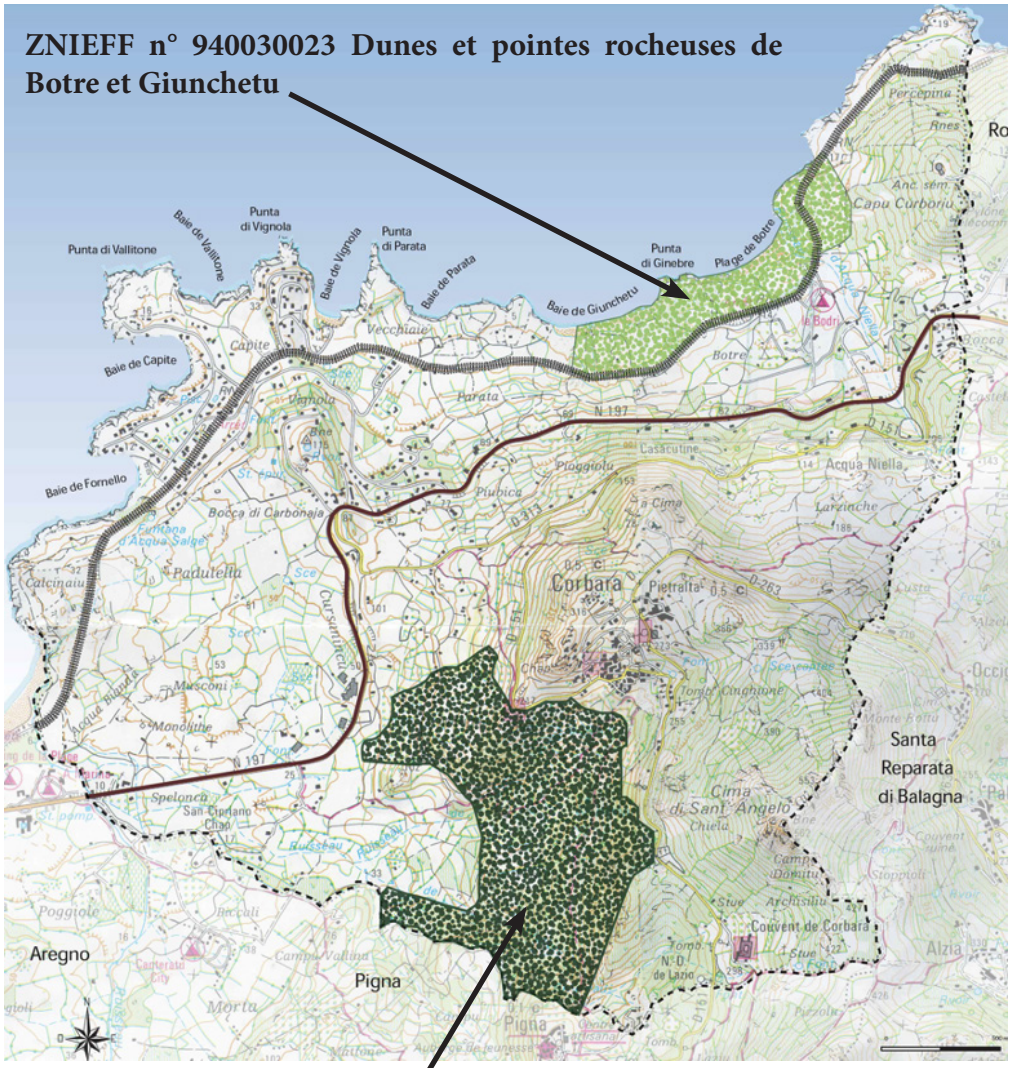
Les espaces forestiers stricto sensu sont très peu représentés sur la commune de Corbara. Les boisements présents sont situés sur les versants à pente assez forte ceinturant le village et en contrebas du monastère, et sont constitués de boisements denses à clairs d'oliviers, chênes verts et boisements à chênes pubescents.

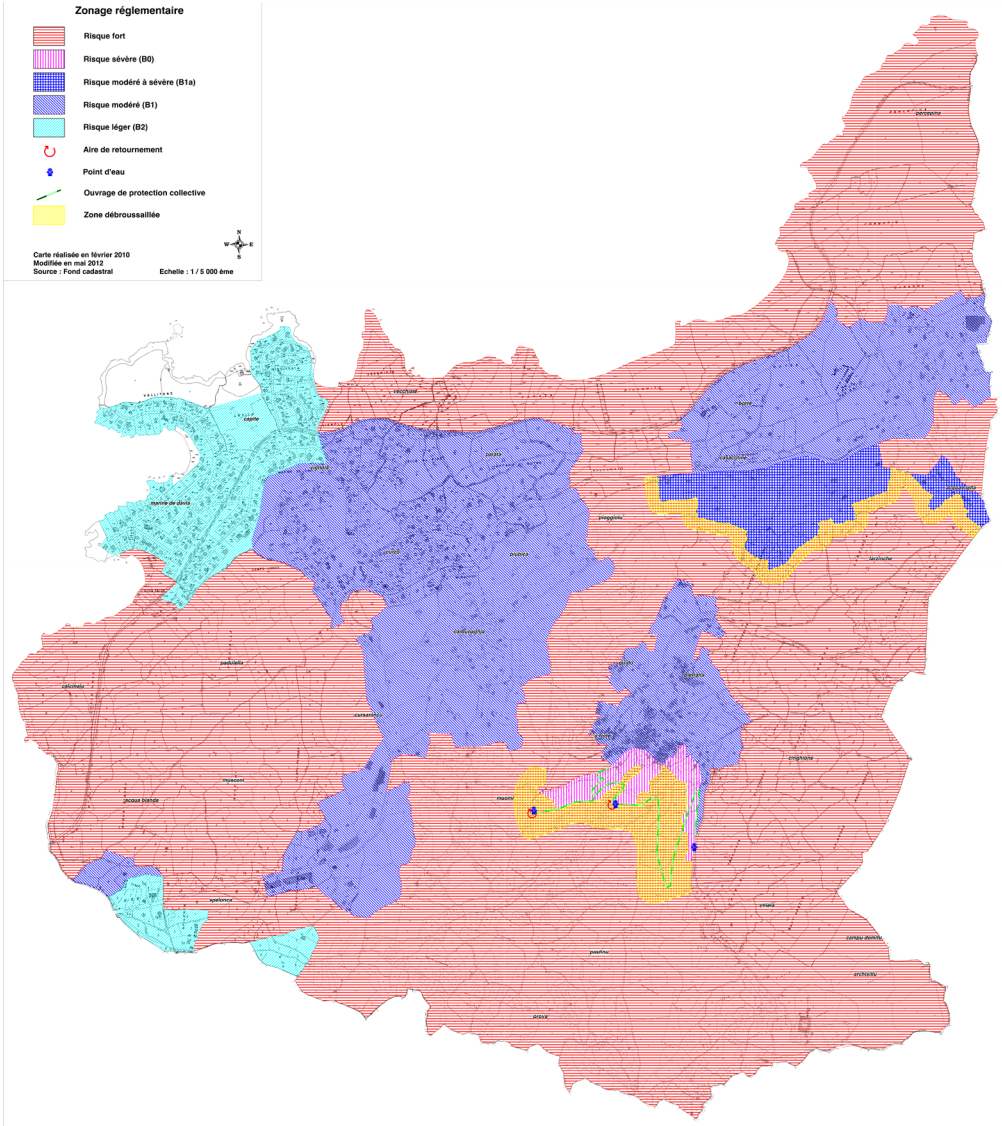
La végétation dominante est constitué de maquis résultant d'une reconquête arbustive suite à des épisodes de feux ou d'abandon d'anciennes terres agricoles.



1. Présentation du territoire communal

Les espaces naturels de la commune sont pour partie couverts par des périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) avec la présence de 2 ZNIEFF, l'une de type 1 (Dunes et pointes rocheuses de Botre et Giunchetu), l'autre de type 2 (Oliveraies et boisements des collines de Balagne).
La commune est concernée par un risque majeur, le risque feu de forêt, et est couverte par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvé depuis août 2010 dont le zonage réglementaire est reproduit ci-dessous.



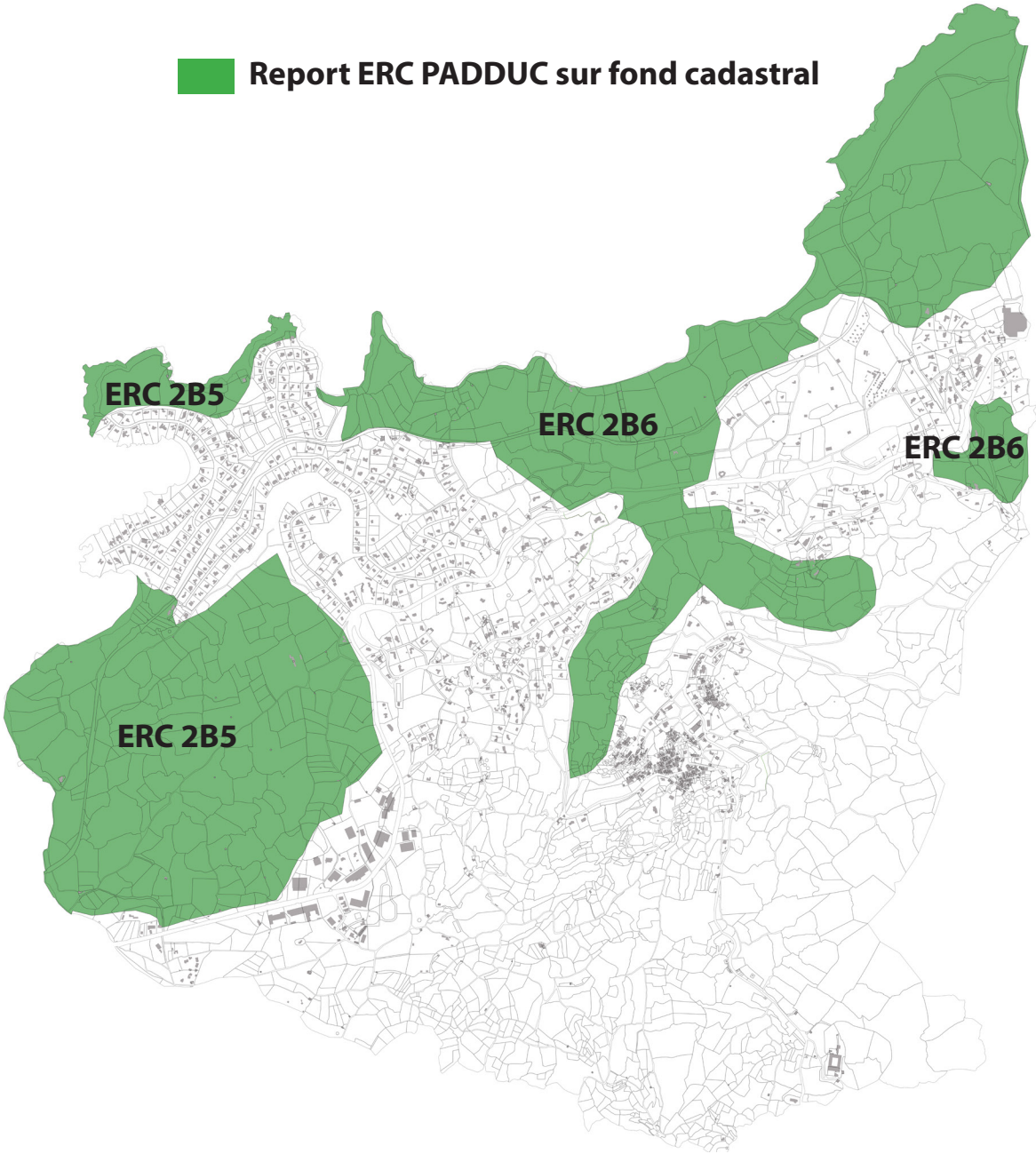


1. Présentation du territoire communal

Le PADDUC a identifié sur la commune de Corbara deux périmètres d'Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral, l'ERC 2B5 et l'ERC 2B6.

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.***»



1. Présentation du territoire communal

1.2.3. Les espaces 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).

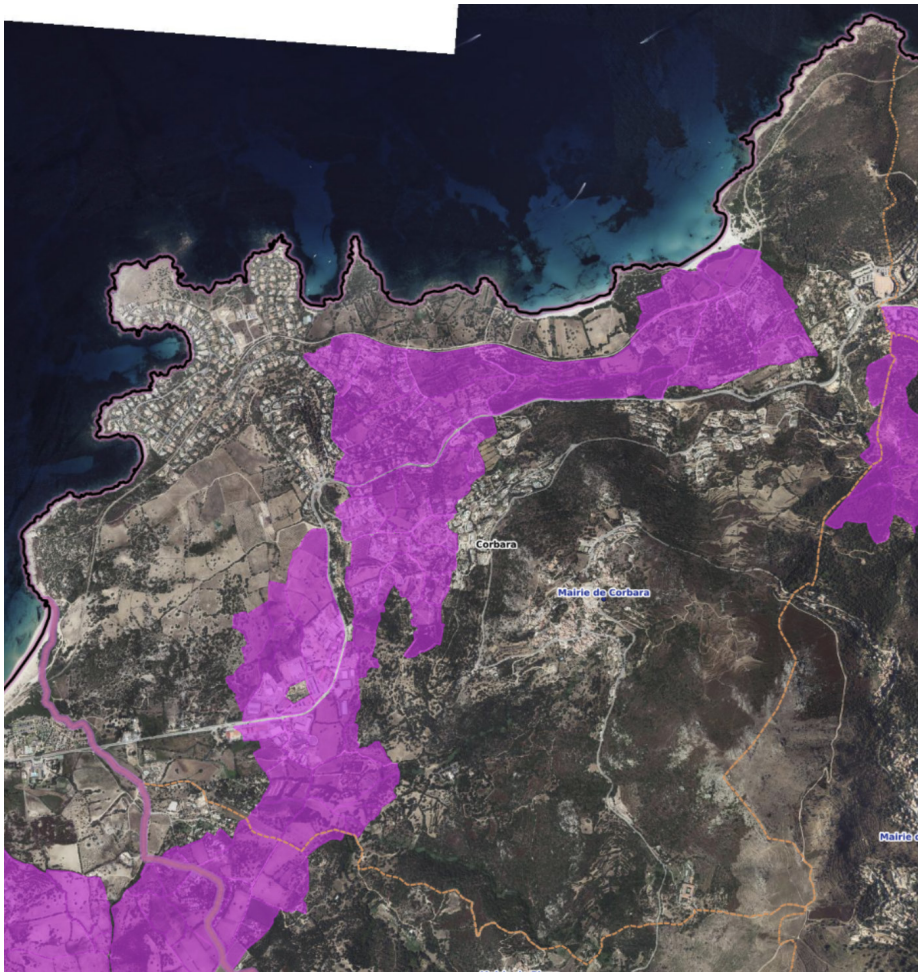
La cartographie ci-contre issue du Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2023 localise les parcelles déclarées comme faisant l'objet d'une utilisation agricole, principalement sous forme de surfaces pastorales (prairies, ressources fourragères) et plus secondairement sous forme d'oléiculture et de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



1. Présentation du territoire communal

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.

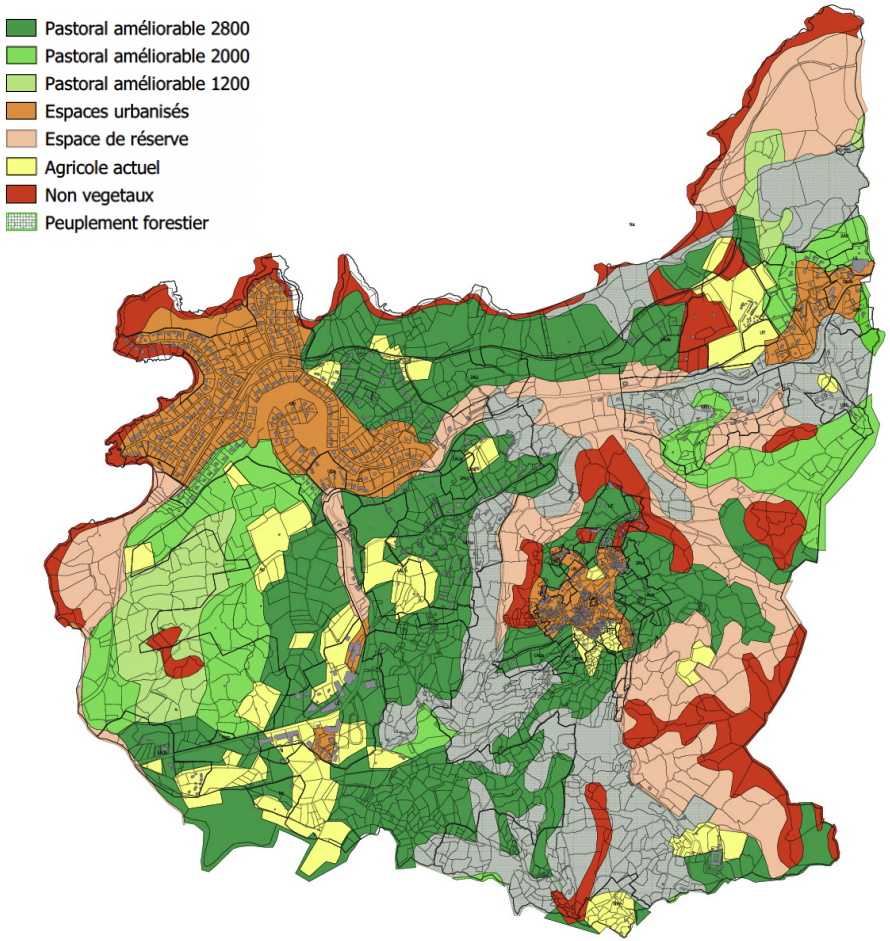
L'extrait cartographique ci-dessous localise les espaces en AOP/AOC vin de Corse et vin de Corse/Calvi en aplat de couleur violet.



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)

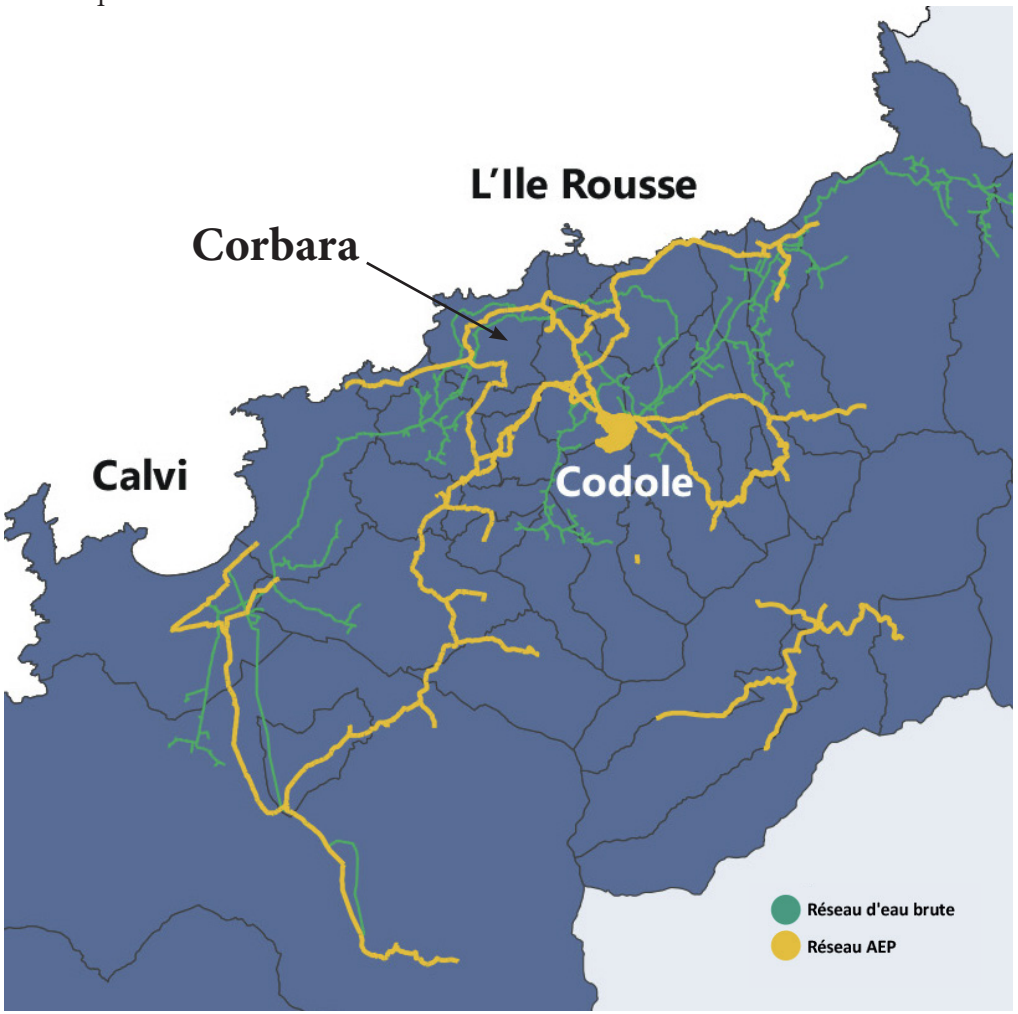
- d'importantes surfaces à fortes potentialités (en vert plus clair, pastoral améliorable 2000).



1. Présentation du territoire communal

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).

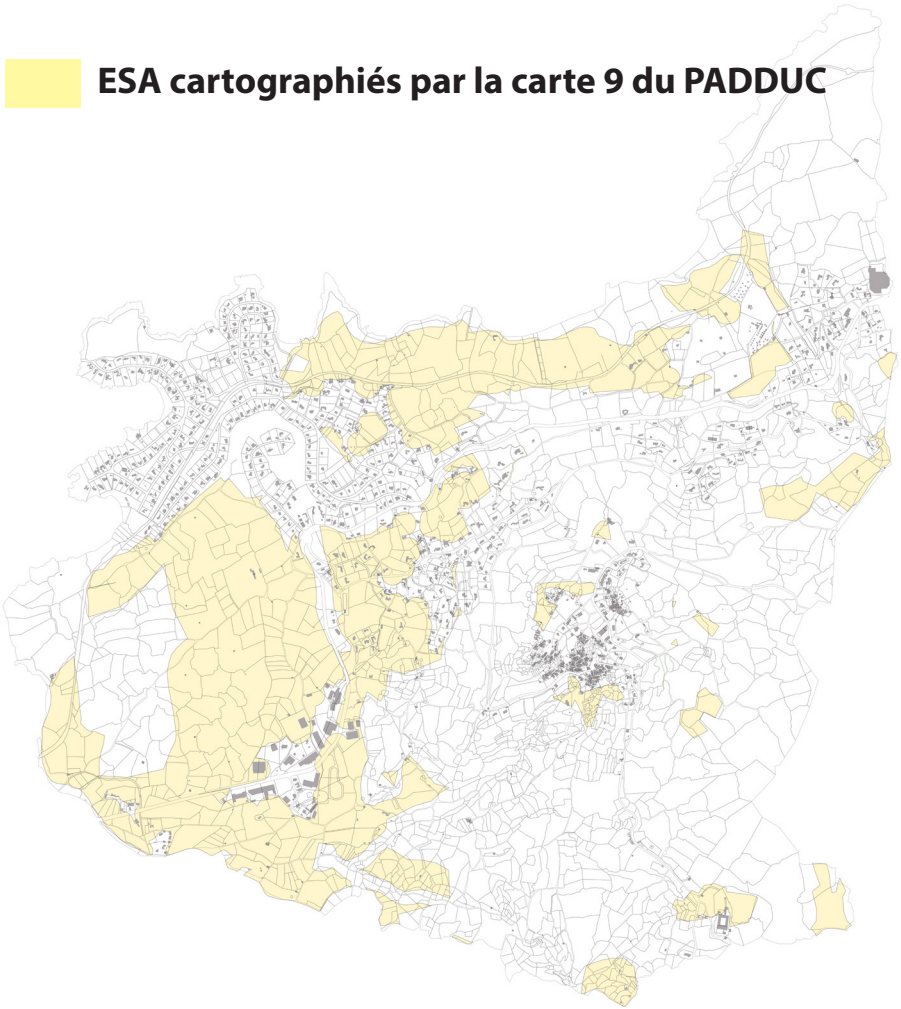
Enfin, toujours au nombre des potentialités, il faut citer les possibilités de développement des circuits courts et de l'agro-tourisme en lien notamment avec son importante activité touristique estivale.



Le PADDUC a dans sa version approuvée en 2020 défini 261 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) sur le commune de Corbara. Le report de ces ESA sur fonds cadastral figure ci-dessous. On note :

- que la grande majorité des ESA sont situés en plaine et sur le piémont où ils forment de vaste entités homogènes

- que la grande majorité des ESA bénéficie de potentialités d'irrigation via le réseau d'eau brute de l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse (OEHC)



2. Le projet de révision du PLU

2.1. Présentation du projet de zonage.

La révision du PLU de Corbara se traduit par une importante refonte du zonage et des dispositions réglementaires applicables aux différentes zones, refonte synthétisée dans le tableau ci-dessous.

PLU APPROUVE 2007		PLU RÉVISÉ 2025		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)

2. Le projet de révision du PLU

Ce tableau de synthèse met 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%

- 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**

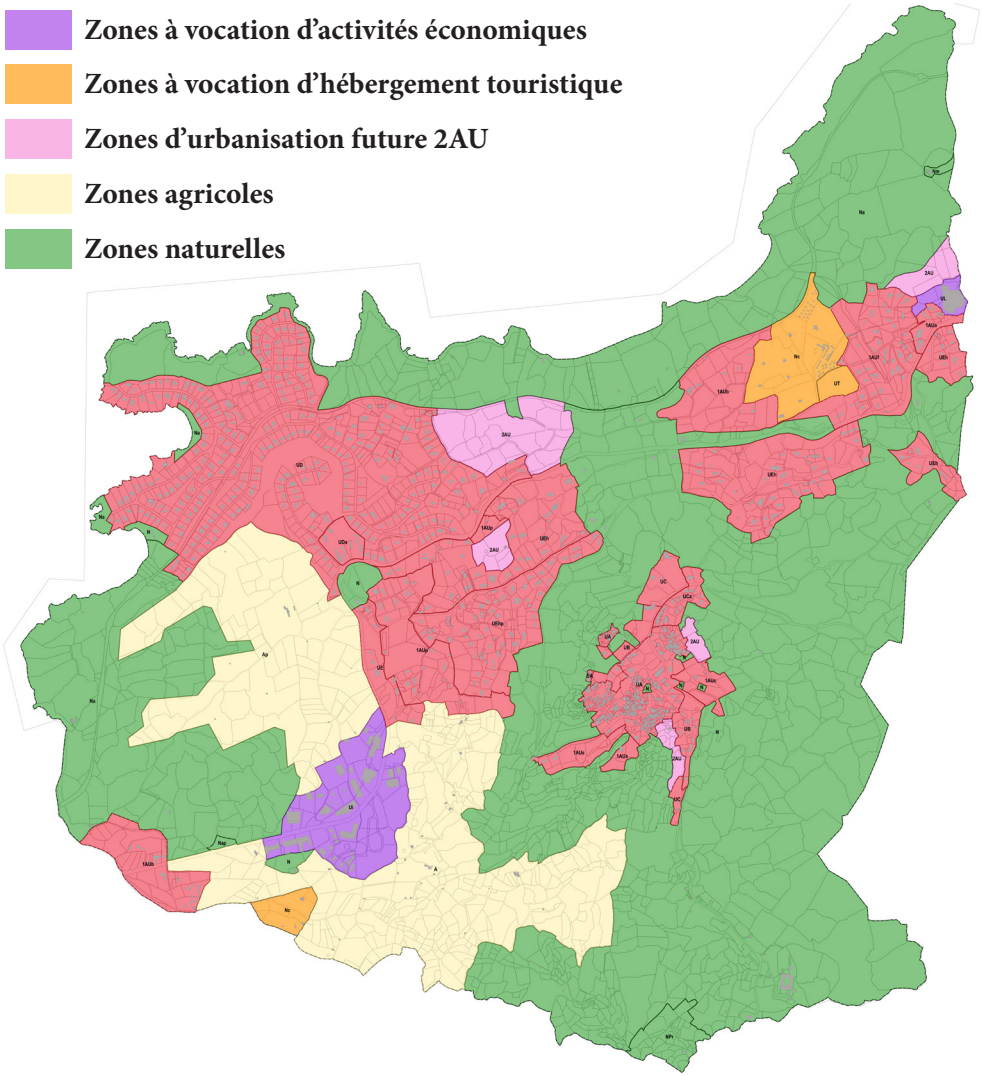
- **l'apparition de deux nouvelles typologies, les zones urbanisées n'autorisant pas de nouvelles constructions en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale** (qui correspondent à des Secteurs Déjà Urbanisés situés en dehors des Espaces Proches du Rivage et qui couvrent 51,99 hectares), et **les 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)

Les cartographies de synthèse présentées planche page suivante illustrent spatialement les évolutions apportées.

2. Le projet de révision du PLU

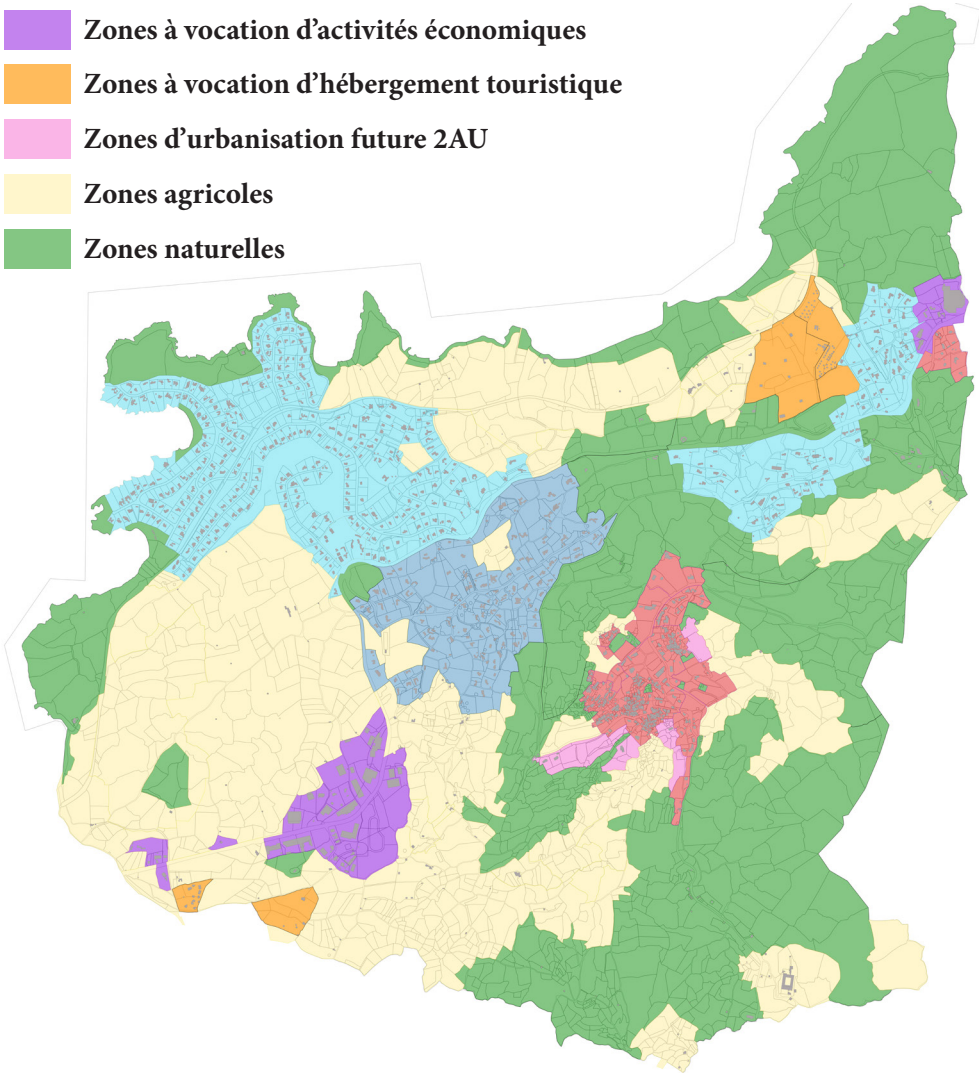
Cartographie de synthèse du PLU approuvé

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



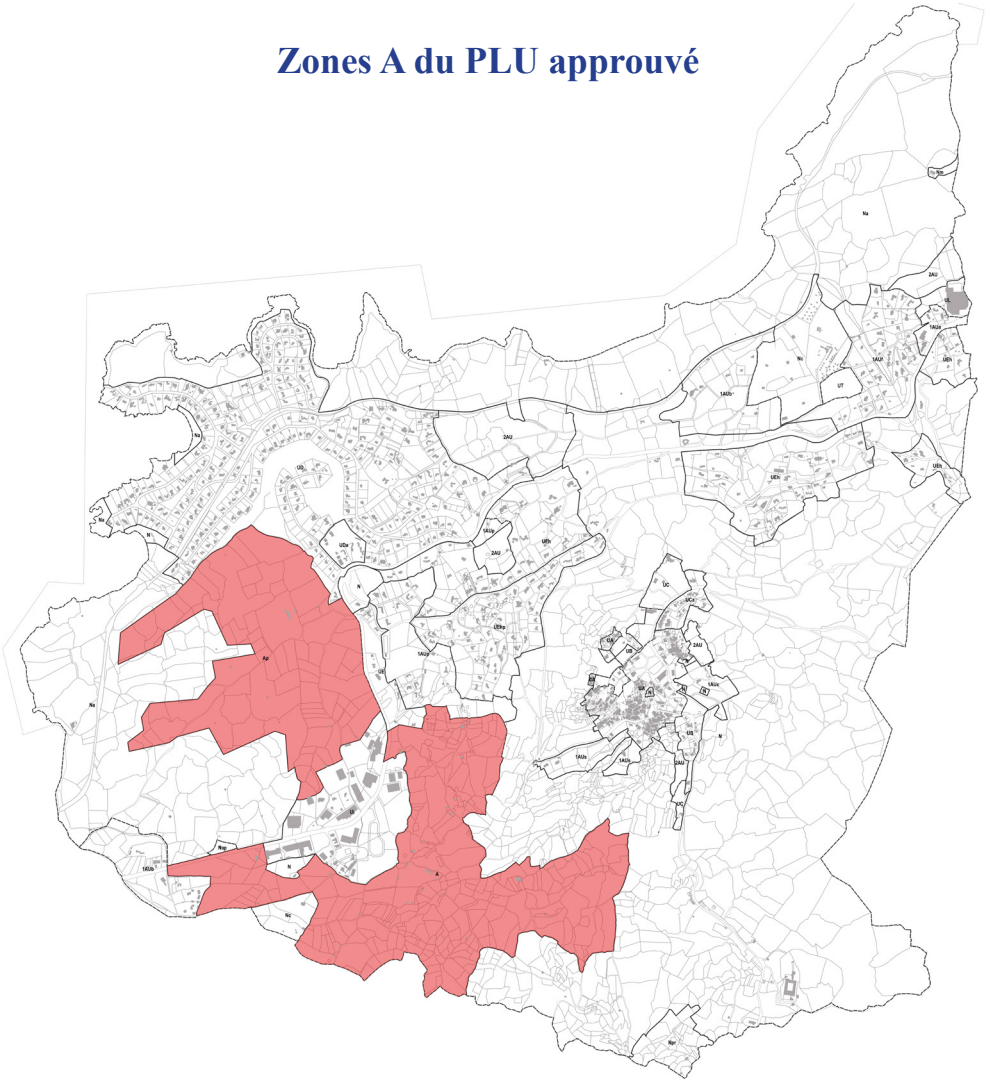
Secteurs Déjà Urbanisés hors Espaces Proches du Rivage
Secteurs Déjà Urbanisés en Espaces Proches du Rivage

2. Le projet de révision du PLU

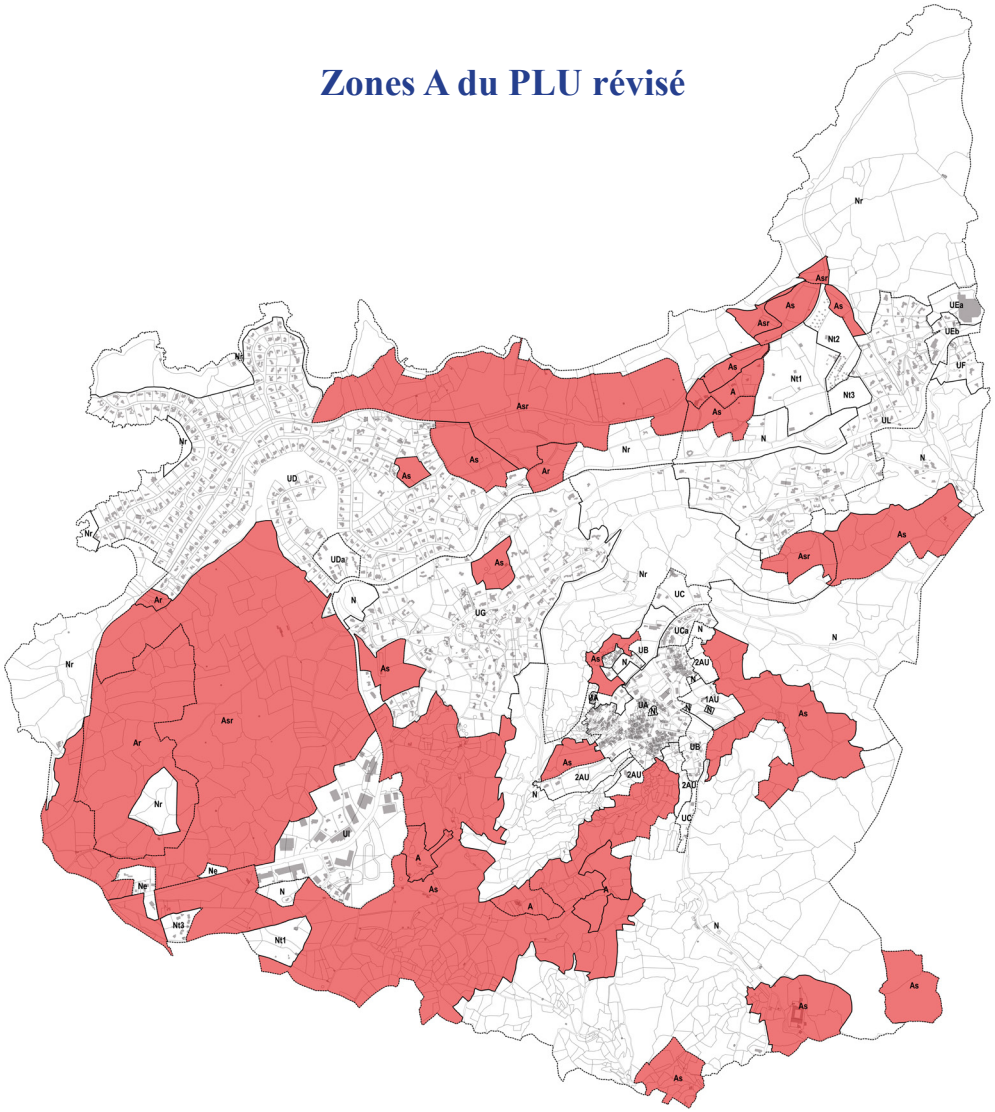
2.1.1. L'évolution des zones A : considérations générales

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



2. Le projet de révision du PLU

2.1.2. 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



2. Le projet de révision du PLU

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

2. Le projet de révision du PLU

2.1.3. 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)

Représentée ci-contre, elle couvre un total de 172,92 hectares

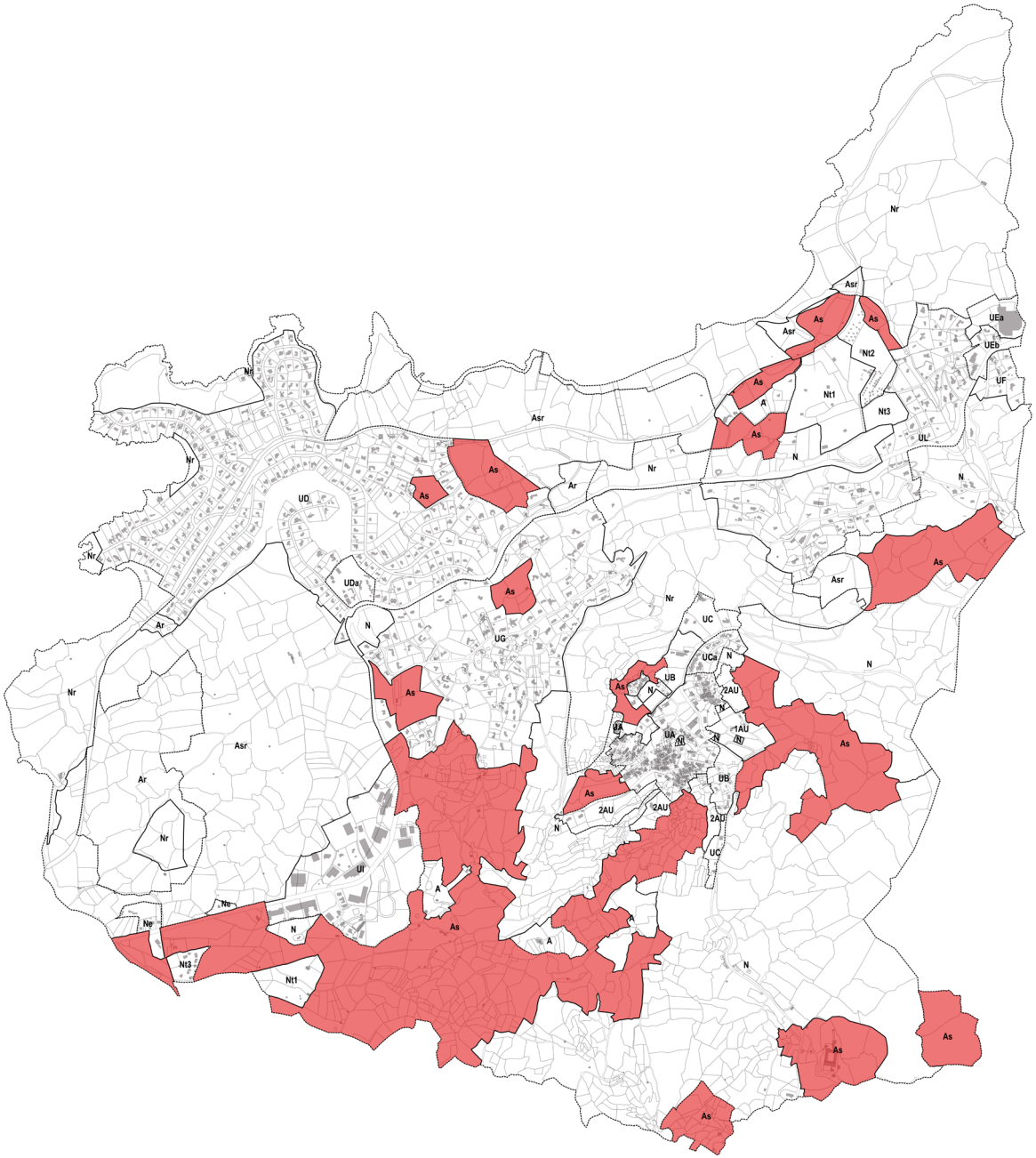
Le règlement de la zone agricole précise que dans ces zones As sont autorisés, en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), et avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale 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



2. Le projet de révision du PLU

(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

2. Le projet de révision du PLU

2.1.4. 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.

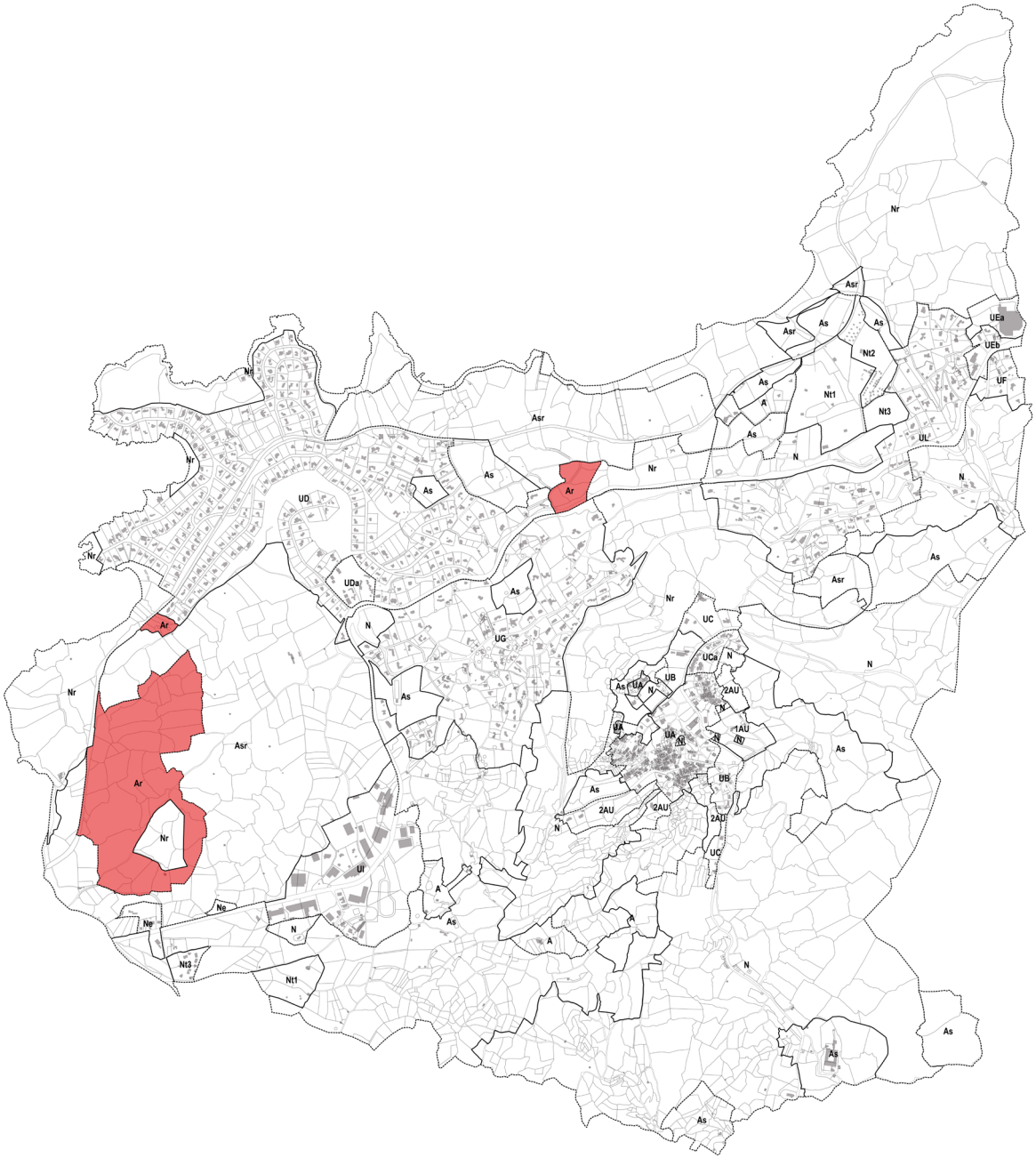
Représentée ci-contre, elle couvre un total de 31,94 hectares

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



2. Le projet de révision du PLU

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.

2. Le projet de révision du PLU

2.1.5. 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.

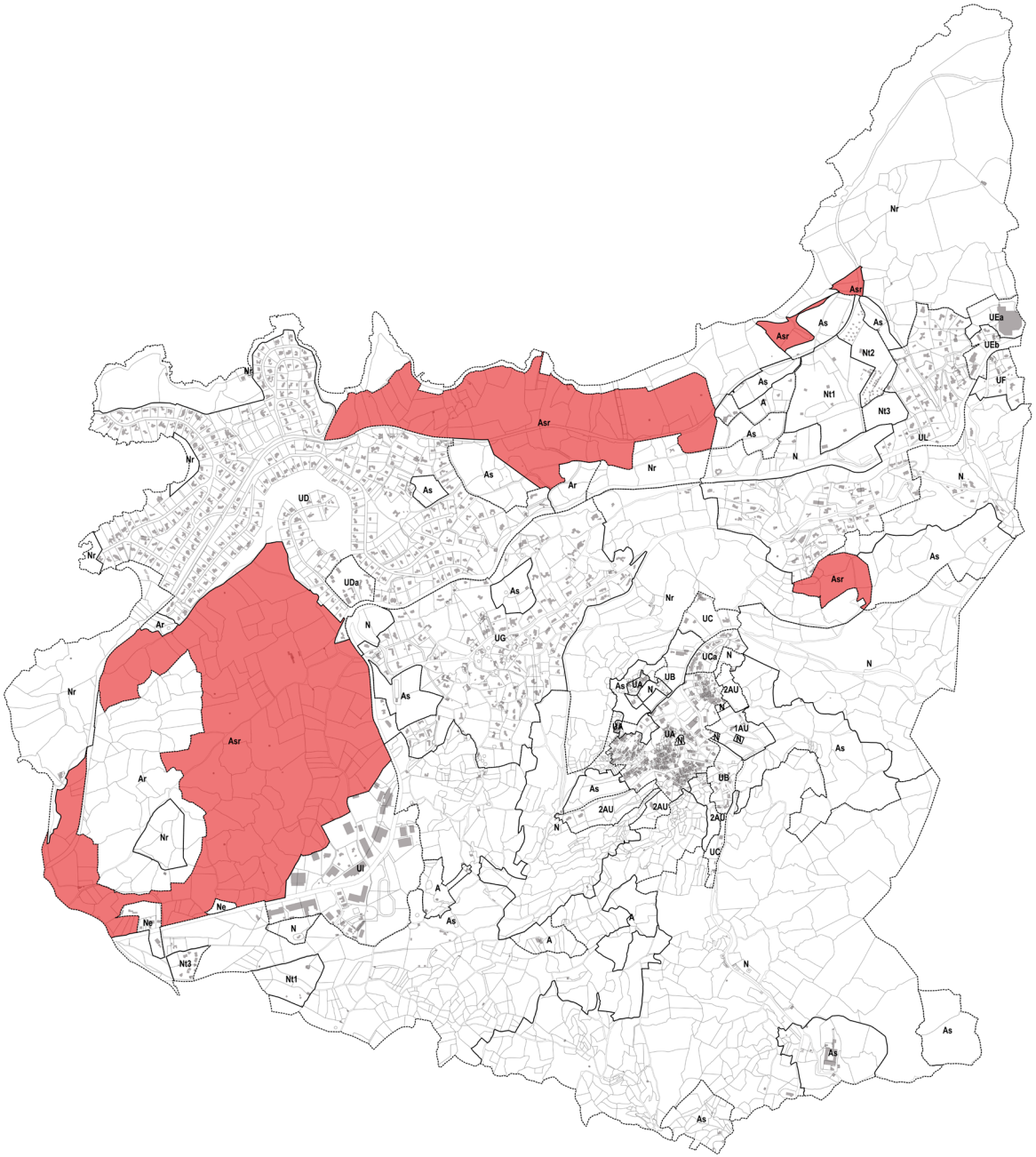
Représentée ci-contre, elle couvre un total de 139,65 hectares

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



2. Le projet de révision du PLU

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.

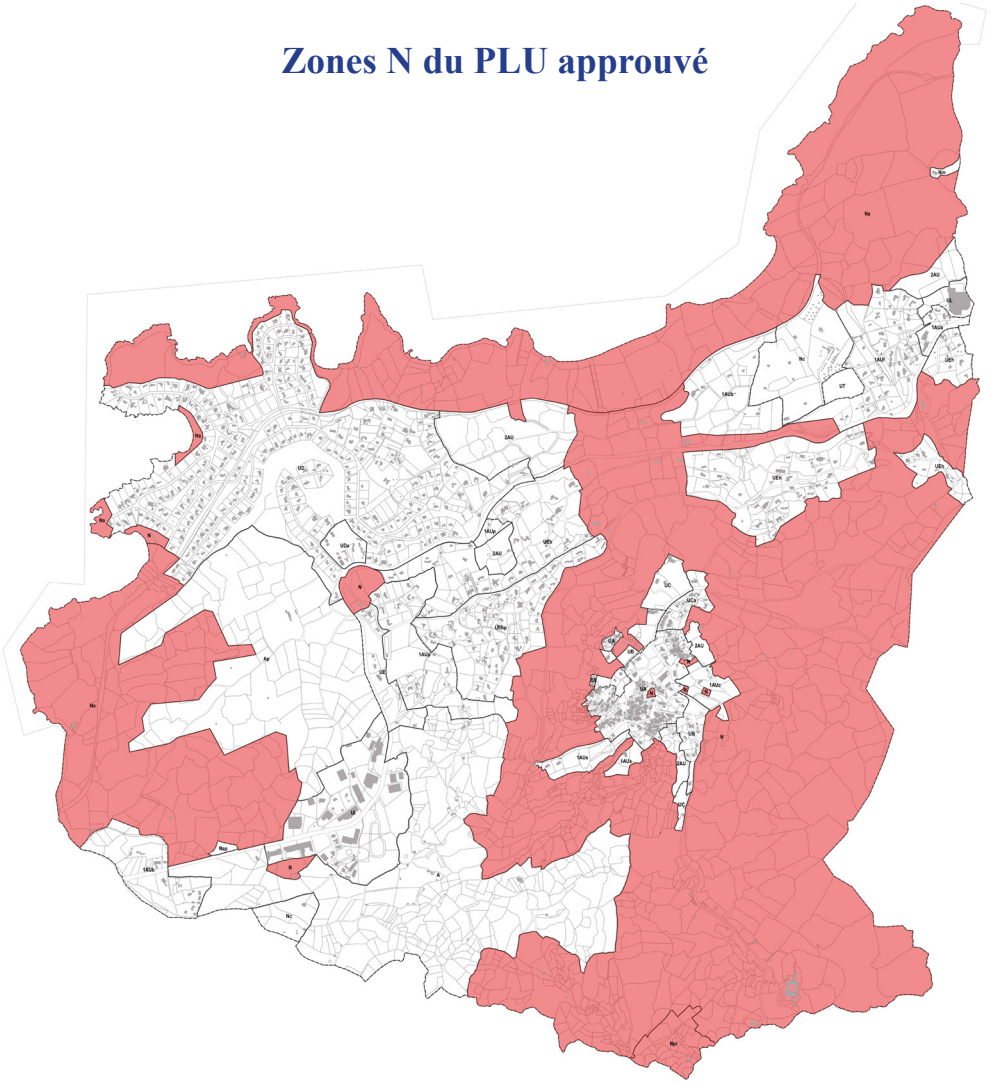
Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. Le projet de révision du PLU

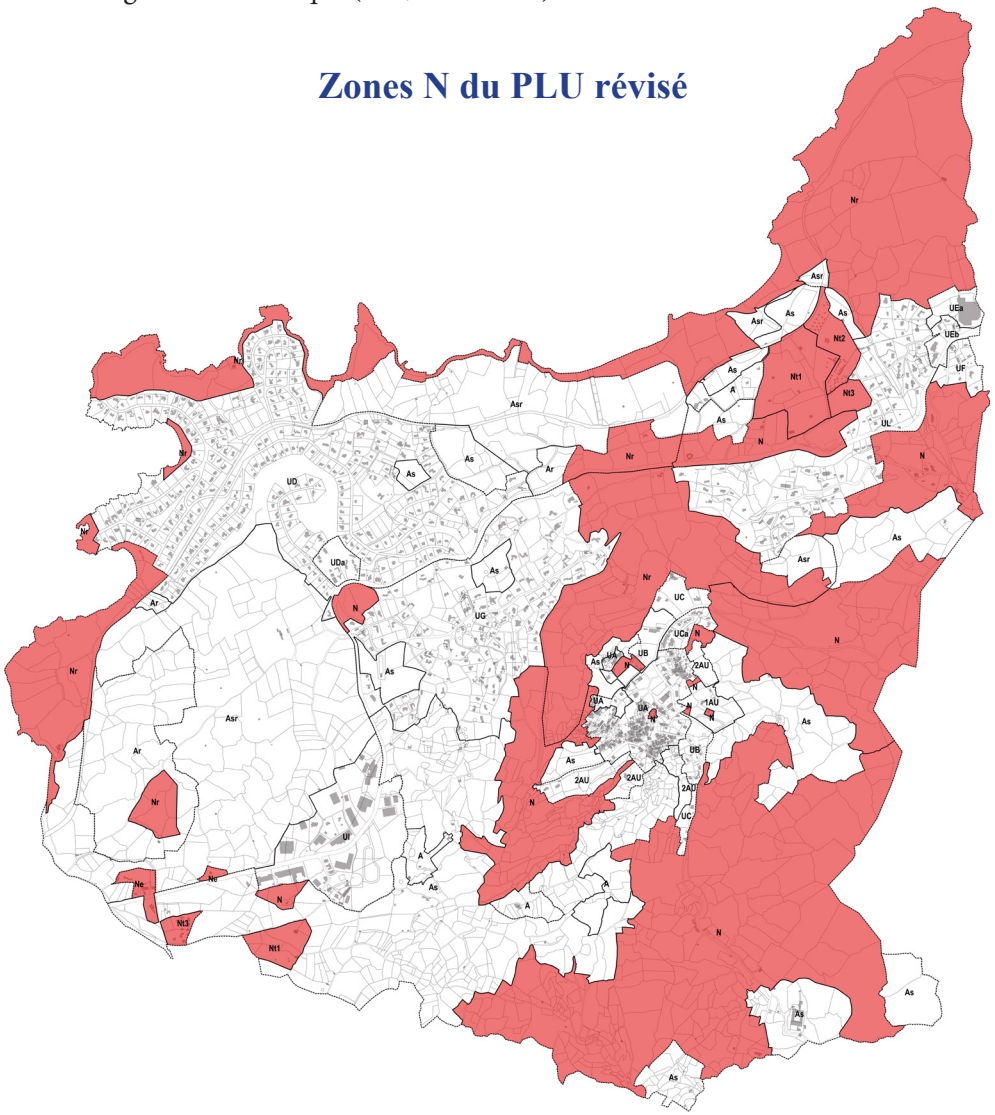
2.1.6. L'évolution des zones N : considérations générales

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

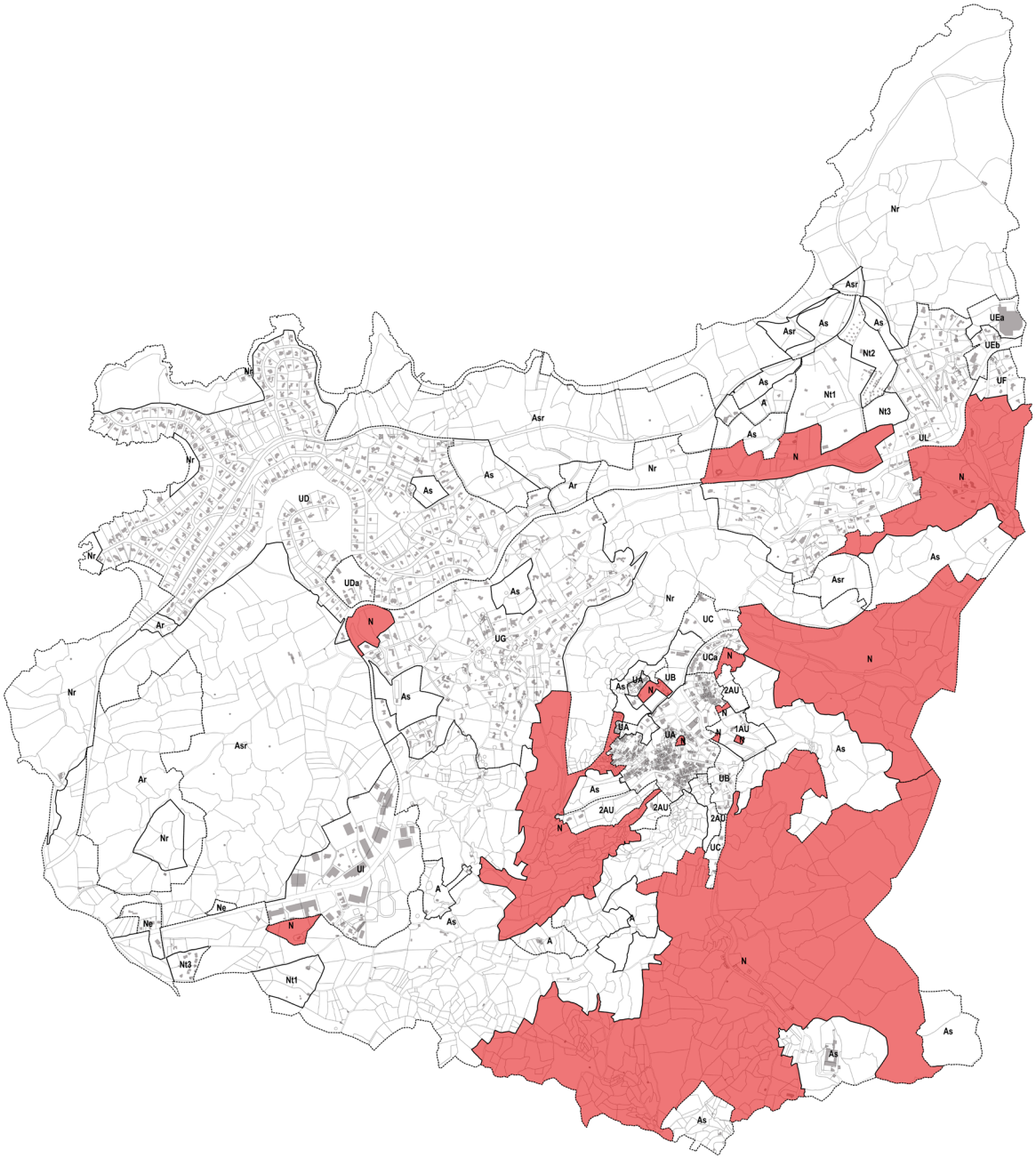


2. Le projet de révision du PLU

2.1.7. 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,…).

2. Le projet de révision du PLU

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

2. Le projet de révision du PLU

2.1.8. 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.

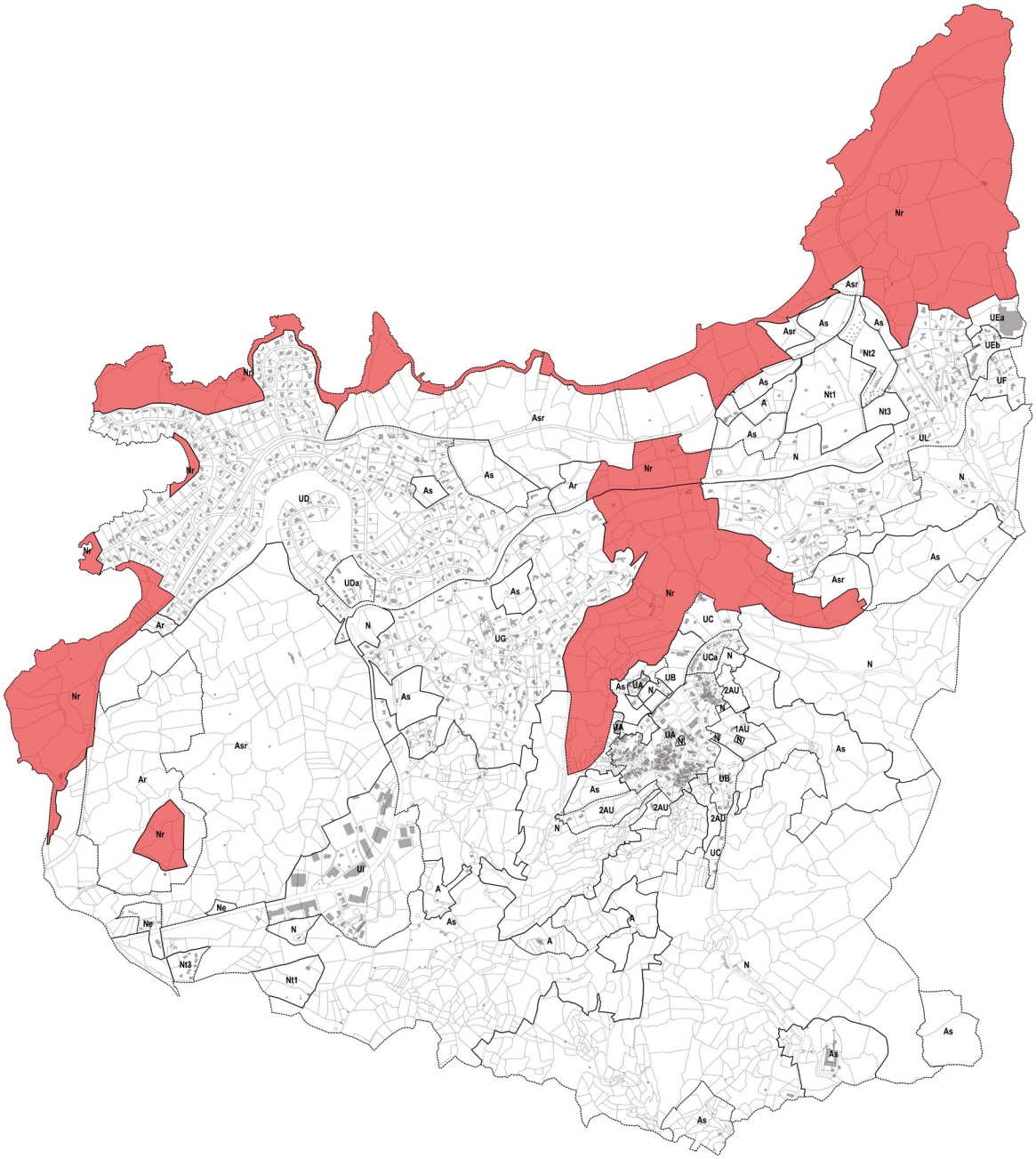
Représentée ci-contre, elle couvre un total de 171,46 hectares

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



2. Le projet de révision du PLU

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.

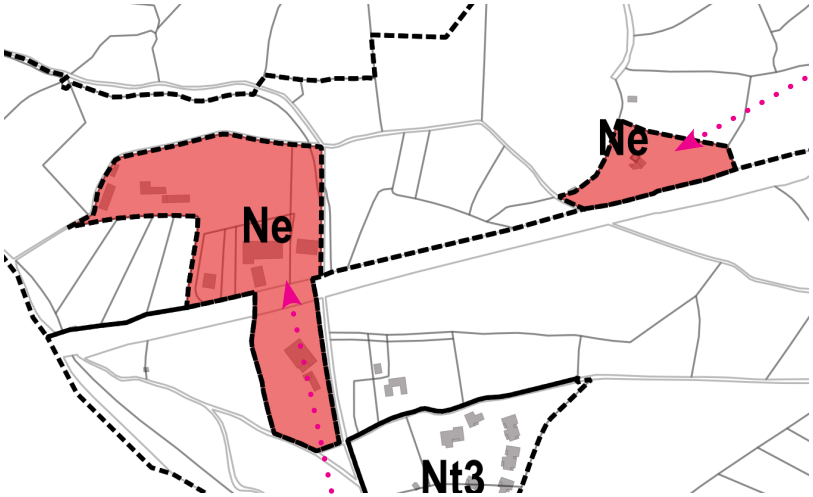
6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

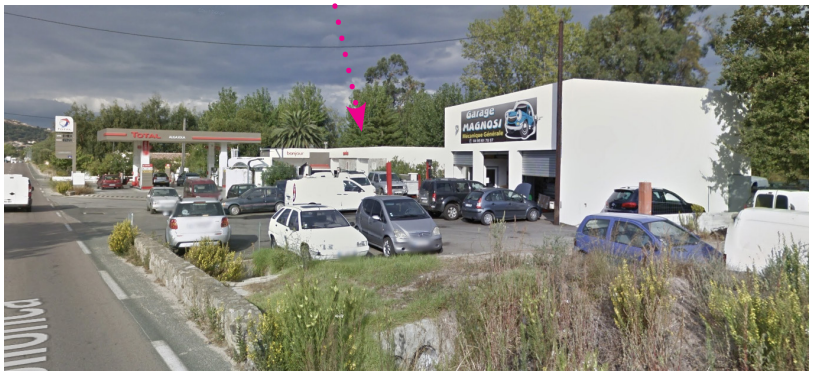
Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

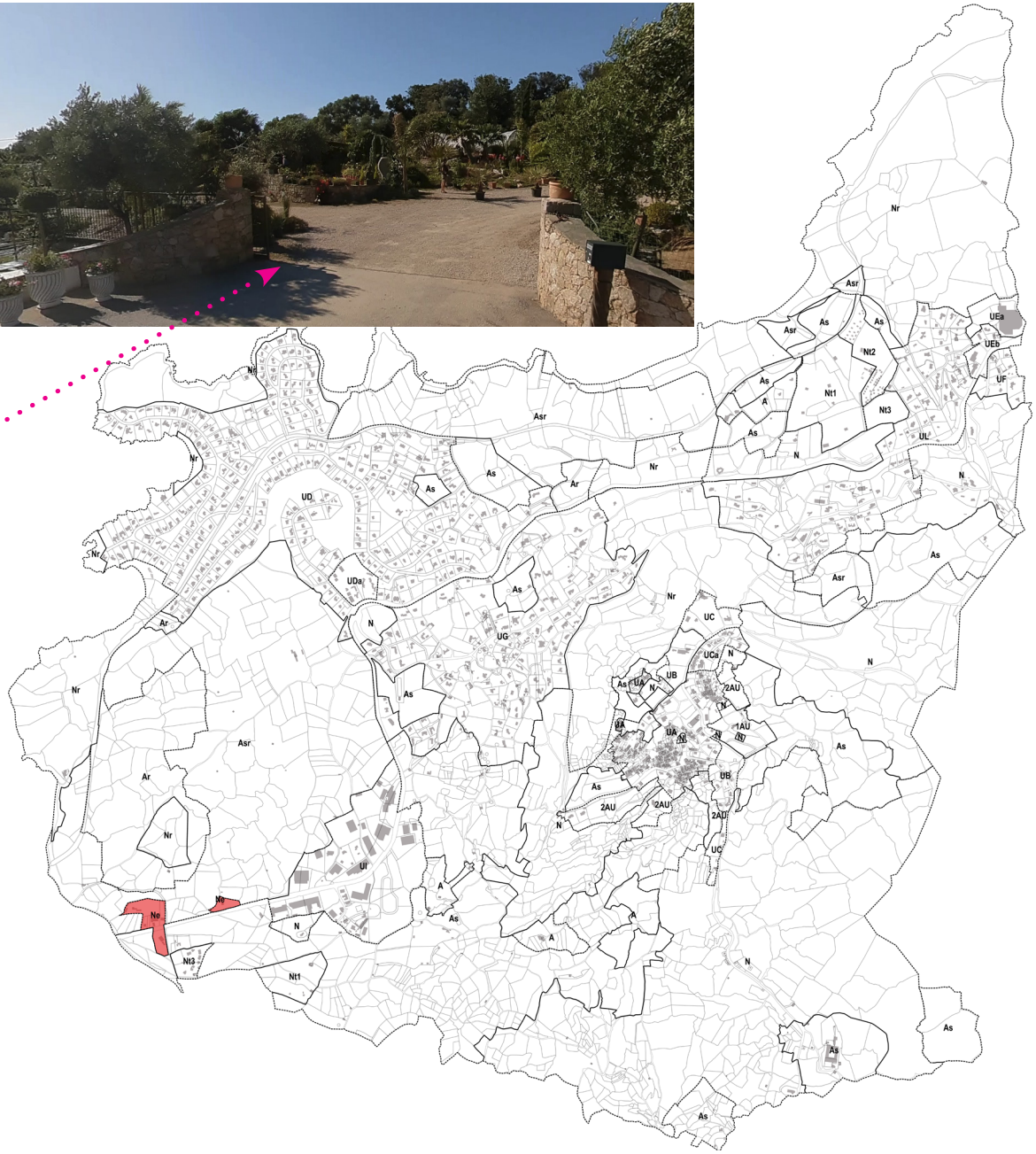
2. Le projet de révision du PLU

2.1.9. 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).







2. Le projet de révision du PLU

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

2. Le projet de révision du PLU

2.1.10. 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.

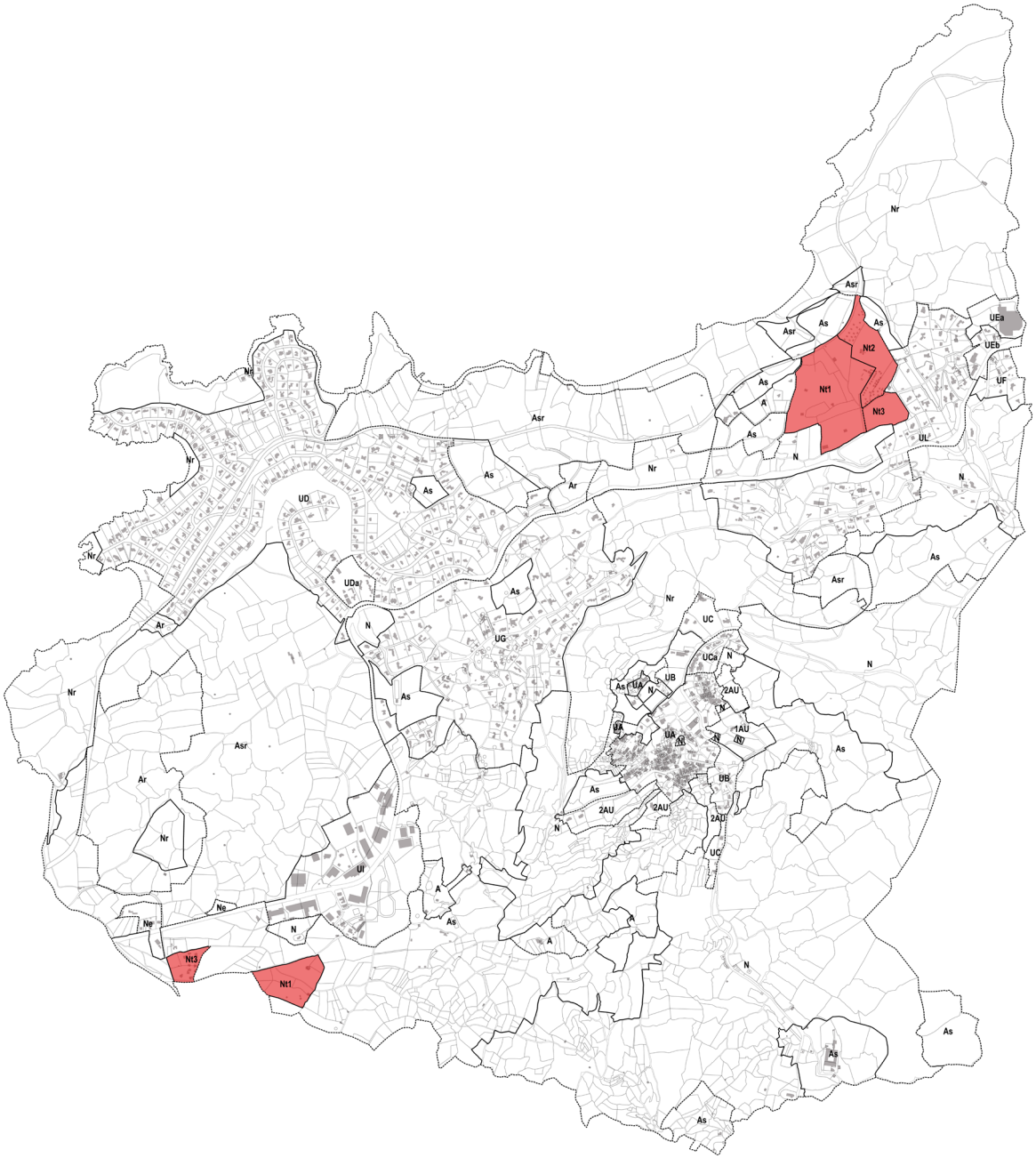
Dans ces secteurs Nt, le règlement du PLU révisé autorise :

- 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)

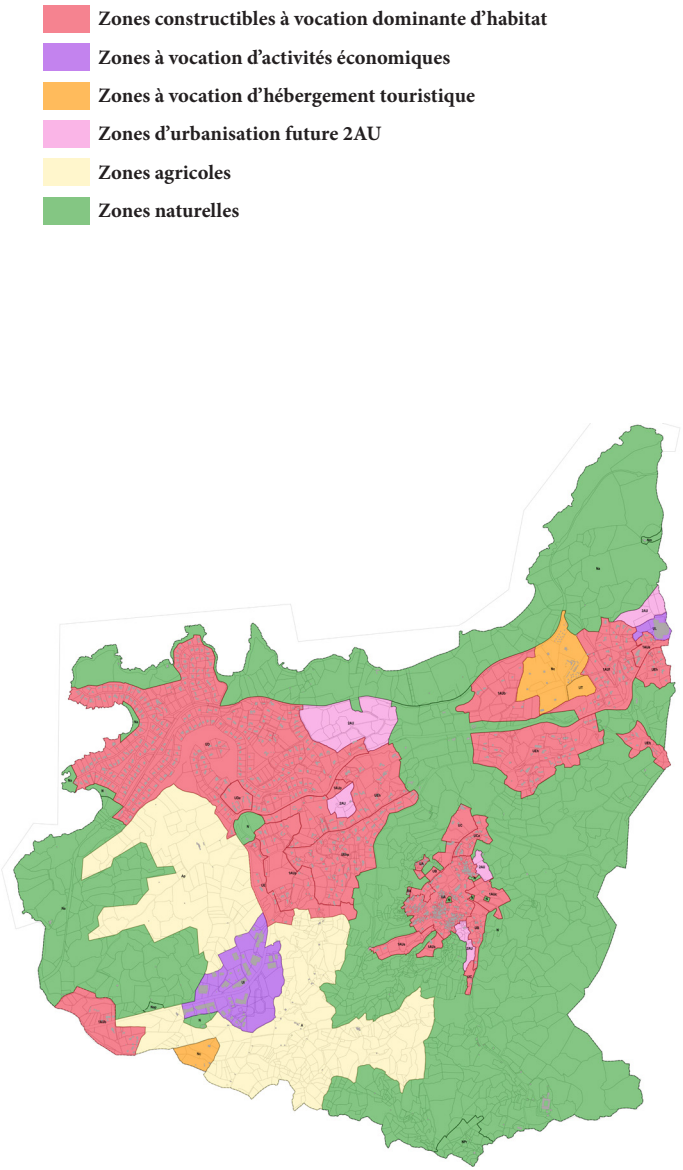
- L'extension limitée dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire des constructions existantes à destination d'hébergements touristiques

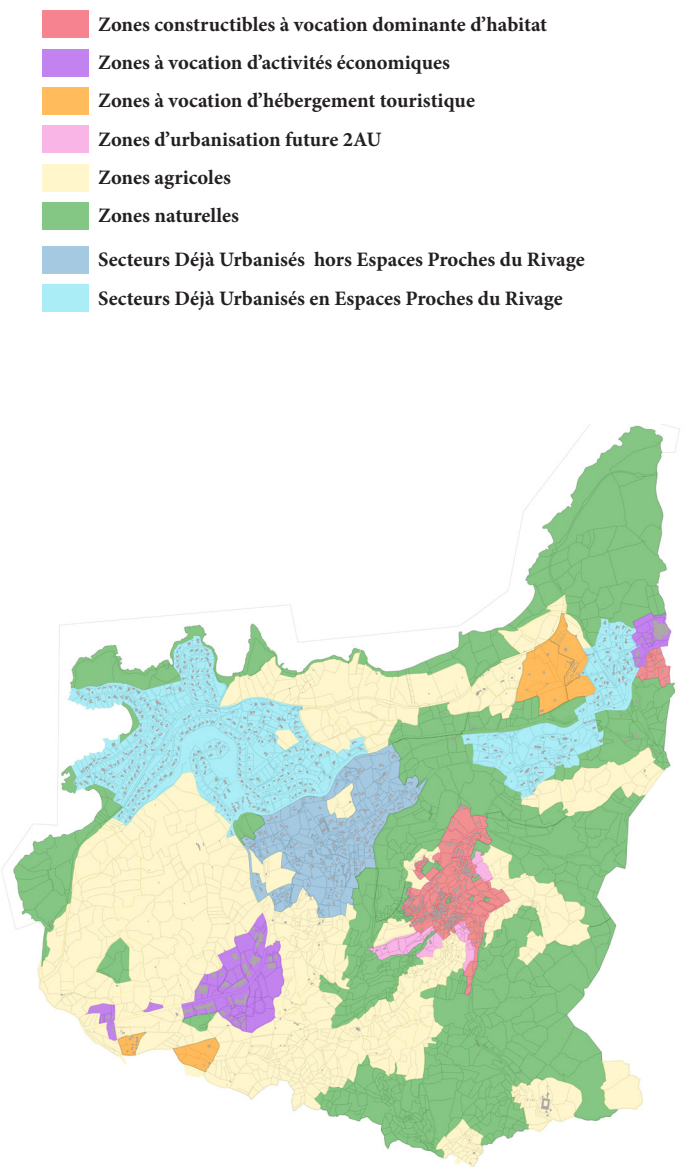


2. Le projet de révision du PLU

2.1.11. 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

2. Le projet de révision du PLU

2.2. Rappel des grandes orientations du PADD.

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

2. Le projet de révision du PLU

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
- 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

2. Le projet de révision du PLU

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
- 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.

2. Le projet de révision du PLU

2.3. Justification des extensions des zones urbanisées.

Les perspectives d'évolution de la commune ont été étudiées dans le cadre de la révision du PLU via 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. Le projet de révision du PLU

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.

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. Le projet de révision du PLU

	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*

2. Le projet de révision du PLU

La commune de Corbara fait au travers la révision de son PLU le choix :

- d'une croissance démographique et urbaine maîtrisée

- d'un ralentissement significatif dans la production de logements

- d'un recentrage de l'urbanisation sur le secteur du village avec le gel définitif de tous les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) situés au sein des Espaces Proches du Rivage (Davia, Acqua Niella, Fogata) et du gel du SDU de Carbunaghja dans l'attente de l'approbation d'un SCOT. Ces espaces étant des espaces urbanisés, ils sont maintenus dans une typologie de zone U (un reclassement en zone agricole ou naturelle relèverait d'une erreur d'appréciation) mais les nouvelles constructions y sont interdites

- d'importants reclassements de zones 1AU et 2AU identifiés par le PLU approuvé en zone naturelle ou agricole

- d'aucune consommation de zone agricole ou naturelle identifiée dans le PLU approuvé au profit d'une ouverture à l'urbanisation. La révision du PLU se traduit donc par aucune extension de l'urbanisation.

- de 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 sur l'ensemble du village

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1. Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation et la restitution.

Pour l'analyse des secteurs impactés par la consommation, 7 entités homogènes ont été distinguées et sont cartographiquement représentées planche ci-après :

1/ Le village
- 34,10 hectares dans le PLU approuvé
- 34,44 hectares dans le projet de PLU révisé
- zones UA, UB, UC, UCa, 1AUc, 1AUs, 2AU dans le PLU approuvé
- zones UA, UB, UC, UCa, 1AU, 2AU dans le projet de PLU révisé

2/ Le secteur de Davia
- 113,48 hectares dans le PLU approuvé
- 96,78 hectares dans le projet de PLU révisé
- zones UD, UDa, 2AU dans le PLU approuvé
- zones UD, UDa dans le projet de PLU révisé

3/ Le secteur de Carbunaghja
- 61,41 hectares dans le PLU approuvé
- 51,98 hectares dans le projet de PLU révisé
- zones UE, UEh, UEhp, 1AUp, 2AU dans le PLU approuvé
- zone UG dans le projet de PLU révisé

4/ Le secteur de la zone d'activités de San Ciprano
- 23,26 hectares dans le PLU approuvé
- 23,27 hectares dans le projet de PLU révisé
- zone UI dans le PLU approuvé
- zone UI dans le projet de PLU révisé

5/ Le secteur de Spilonca
-10,07 hectares dans le PLU approuvé
- 3,15 hectares dans le projet de PLU révisé
- zone 1AUb dans le PLU approuvé
- zone Ne & NT3 dans le projet de PLU révisé

6/ Le secteur de Fogata Acqua-Niella
- 55,69 hectares dans le PLU approuvé
- 36,28 hectares dans le projet de PLU révisé
- zones UEh, 1AUb, 1AUf dans le PLU approuvé
- zone UL dans le projet de PLU révisé

7/ Le secteur de l'agglomération de Fogata
- 10,76 hectares dans le PLU approuvé
- 7,58 hectares dans le projet de PLU révisé
- zones UL, 1AUa, 2AU dans le PLU approuvé
- zones UEa, UEb, UF dans le projet de PLU révisé

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

PLU APPROUVÉ

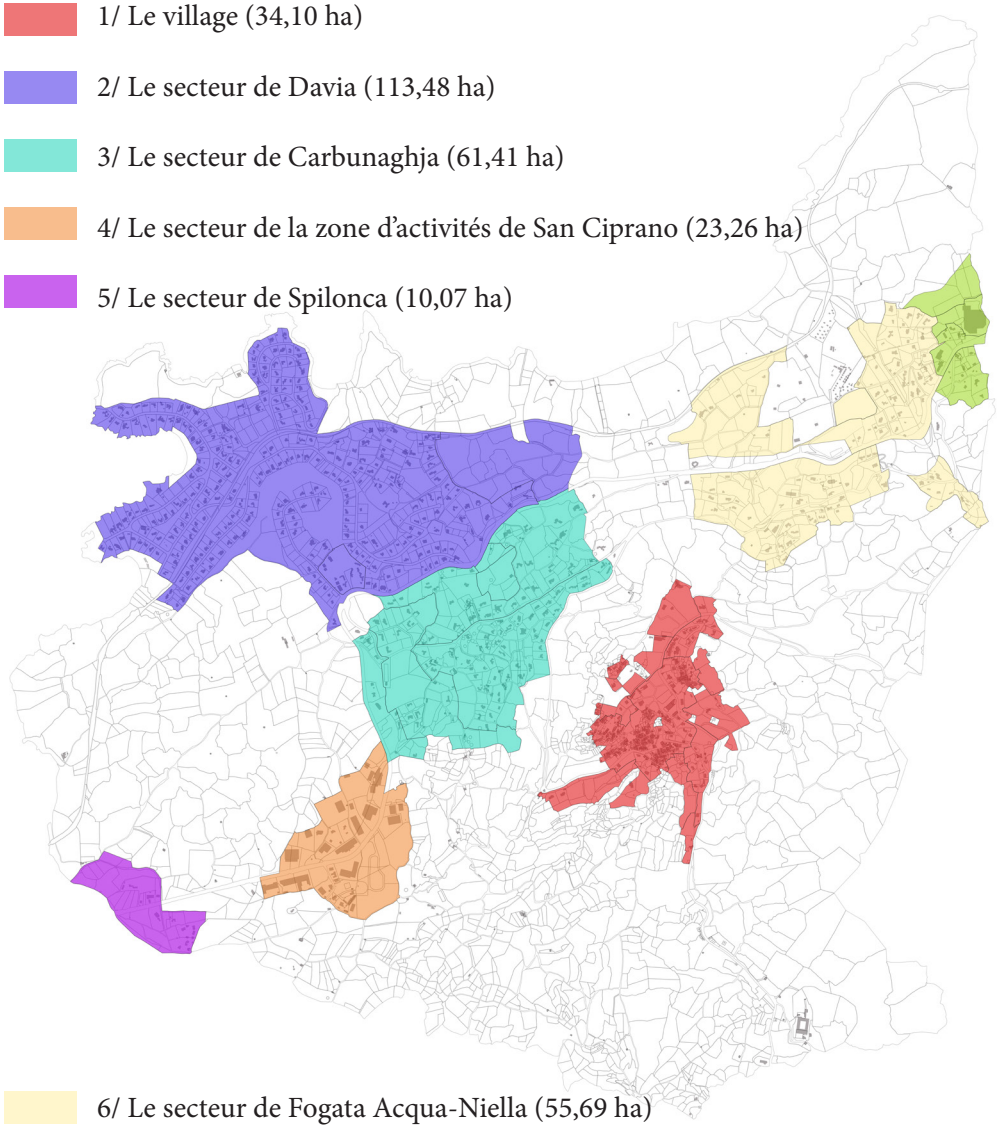
1/ Le village (34,10 ha)

2/ Le secteur de Davia (113,48 ha)

3/ Le secteur de Carbunaghja (61,41 ha)

4/ Le secteur de la zone d'activités de San Ciprano (23,26 ha)

5/ Le secteur de Spilonca (10,07 ha)



6/ Le secteur de Fogata Acqua-Niella (55,69 ha)

7/ Le secteur de l'agglomération de Fogata (10,76 ha)

PLU RÉVISÉ

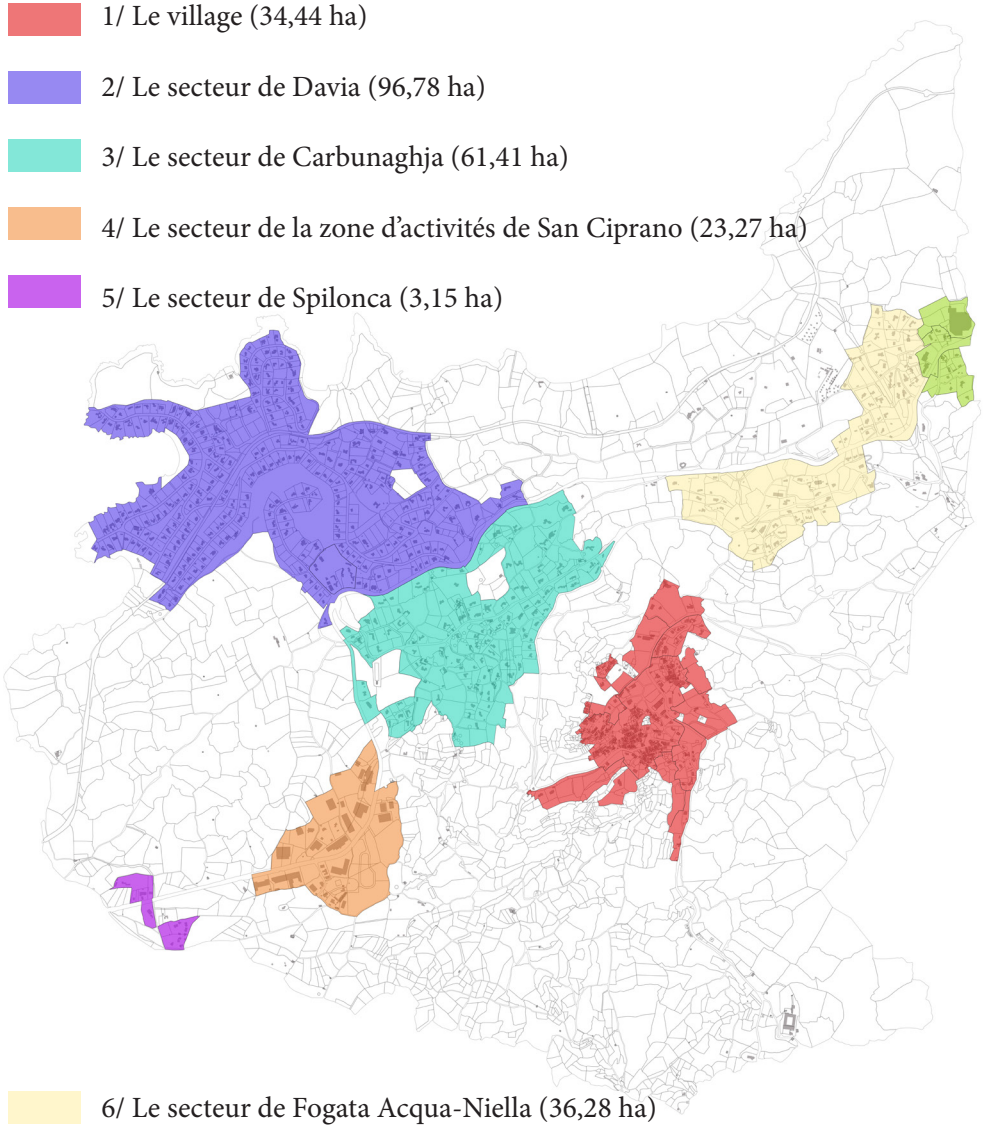
1/ Le village (34,44 ha)

2/ Le secteur de Davia (96,78 ha)

3/ Le secteur de Carbunaghja (61,41 ha)

4/ Le secteur de la zone d'activités de San Ciprano (23,27 ha)

5/ Le secteur de Spilonca (3,15 ha)



6/ Le secteur de Fogata Acqua-Niella (36,28 ha)

7/ Le secteur de l'agglomération de Fogata (7,58 ha)

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1. La consommation PADDUC/RPG

3.1.1a. La consommation d'Espaces Stratégiques Agricoles.

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC (en jaune)et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces d'ESA impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat jaune/hachuré rouge.

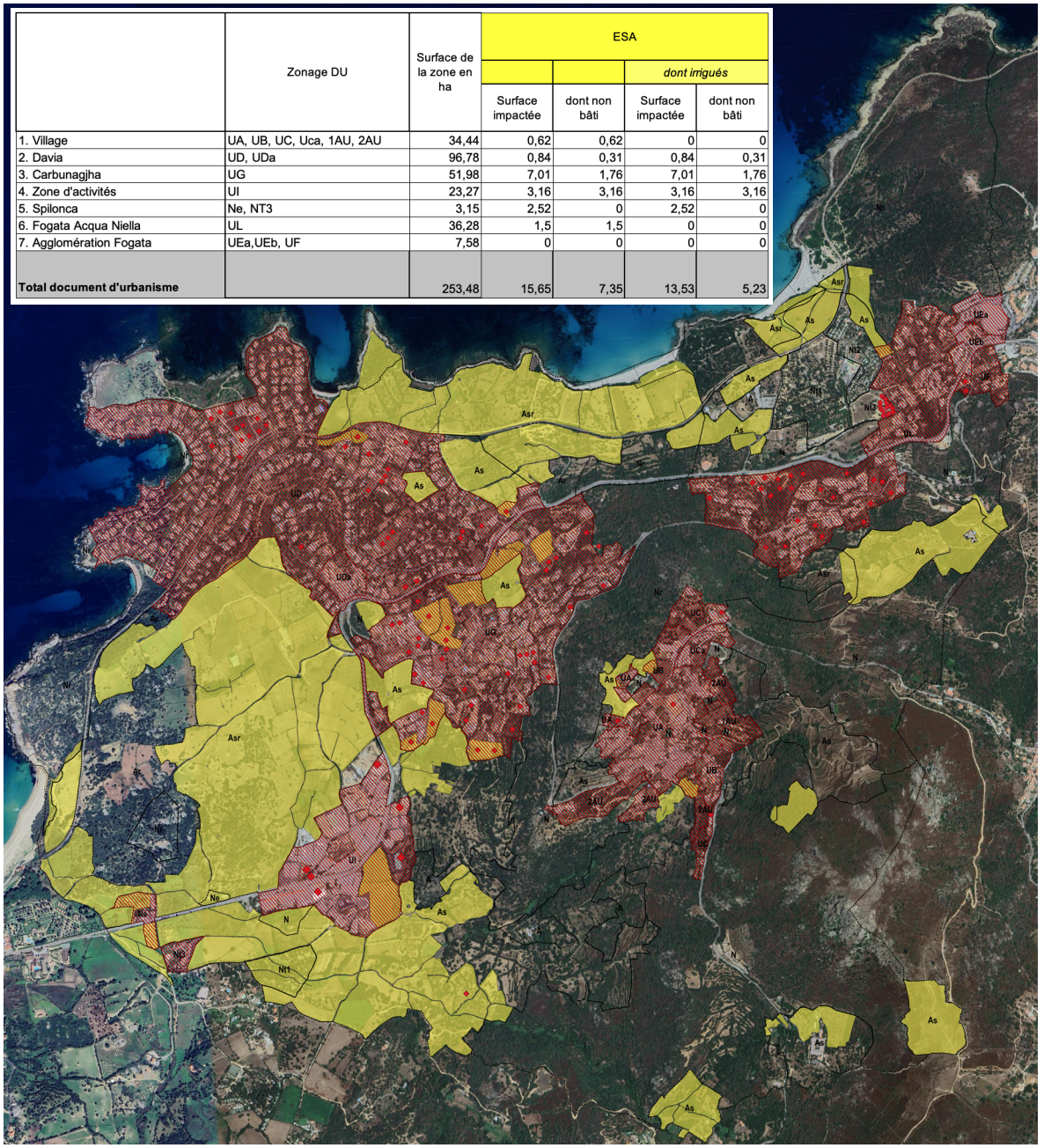
Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface d'ESA impactée par un zonage U ou AU est au total de 15,65 hectares dont 7,35 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

Ces surfaces d'ESA impactées se concentrent principalement sur le secteur de Carbunaghja et de la zone d'activités de San Cipriano.

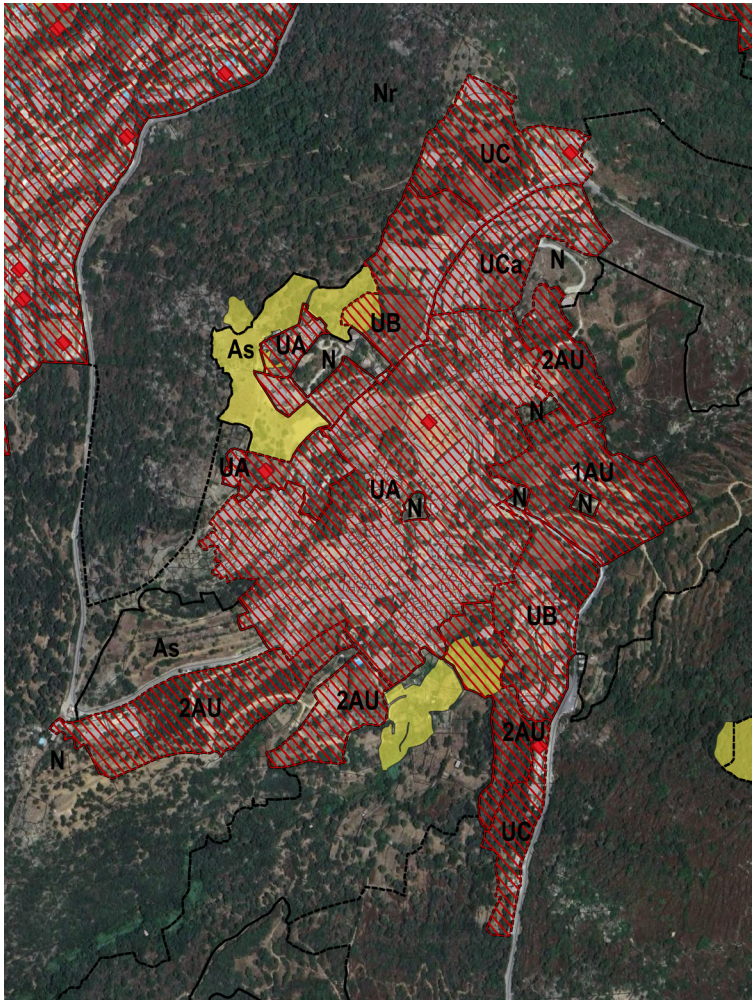
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 7 secteurs précédemment définis.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ESA			
					dont irrigués	
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0,62	0,62	0	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	0,84	0,31	0,84	0,31
3. Carbunagjha	UG	51,98	7,01	1,76	7,01	1,76
4. Zone d'activités	UI	23,27	3,16	3,16	3,16	3,16
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	2,52	0	2,52	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	1,5	1,5	0	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	15,65	7,35	13,53	5,23

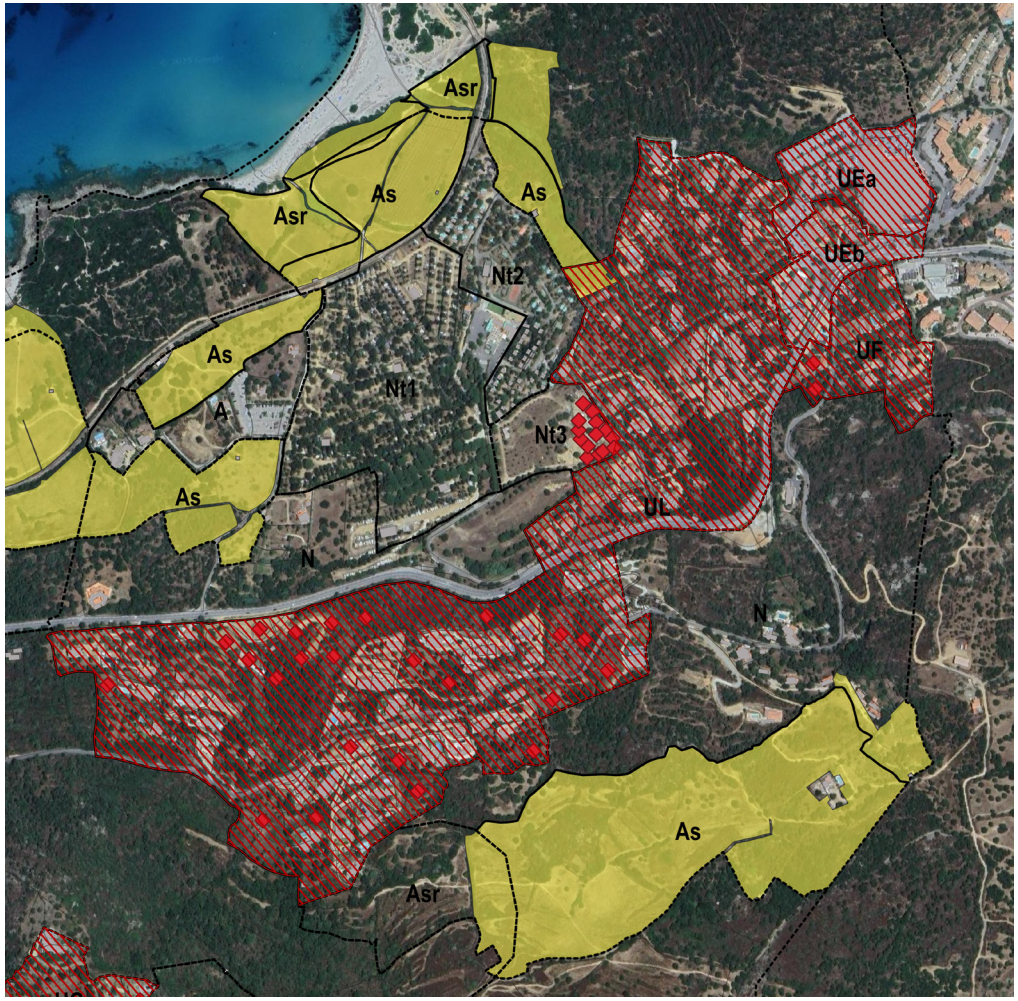


3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : le village
0,62 ha d'ESA impactés (dont 0,62 ha non bâtis)

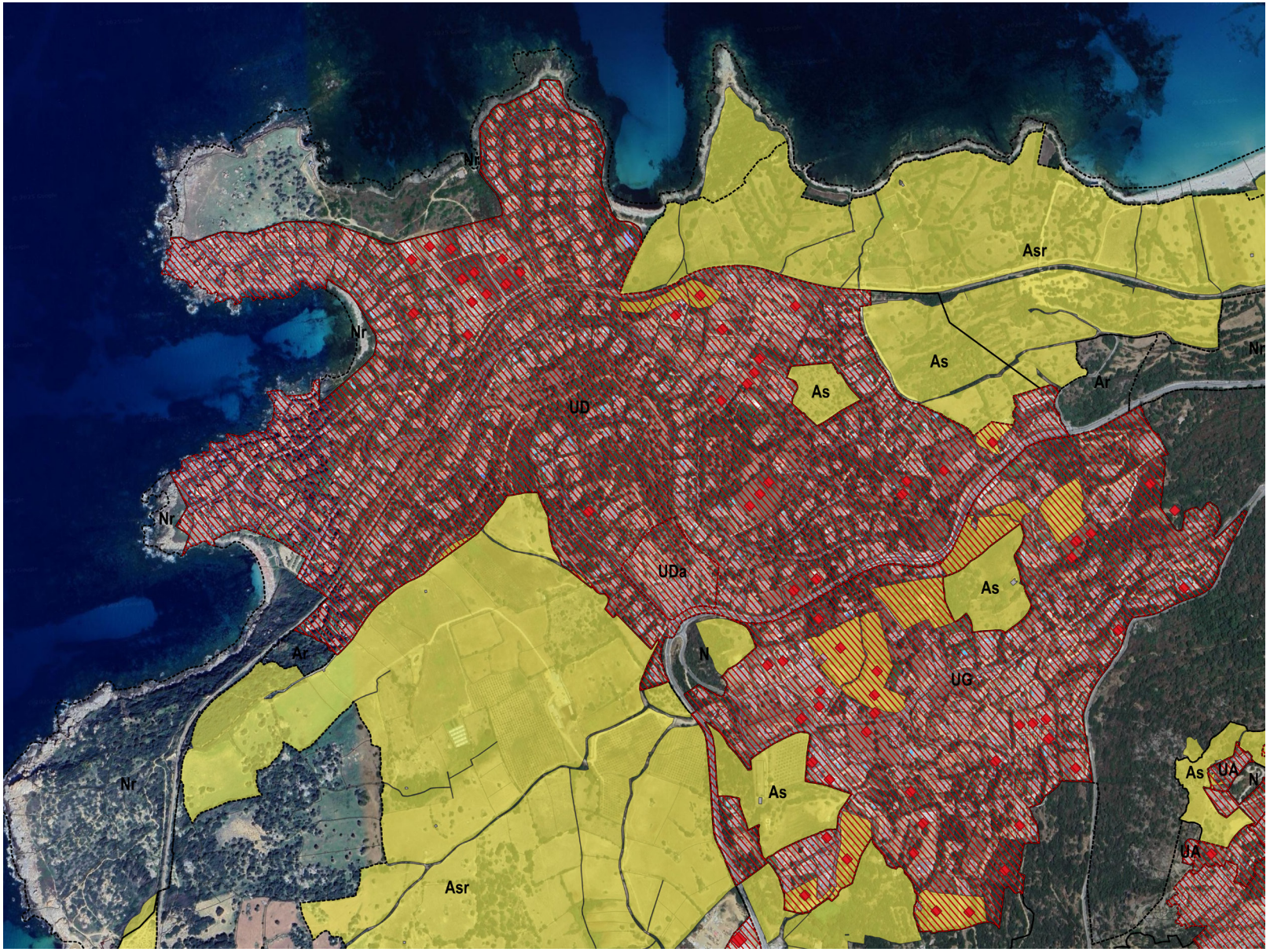


Secteurs 6 et 7 : Fogata / Acqua Niella / Agglomération Fogata
1,5 ha d'ESA impactés (dont 1,5 ha non bâtis)



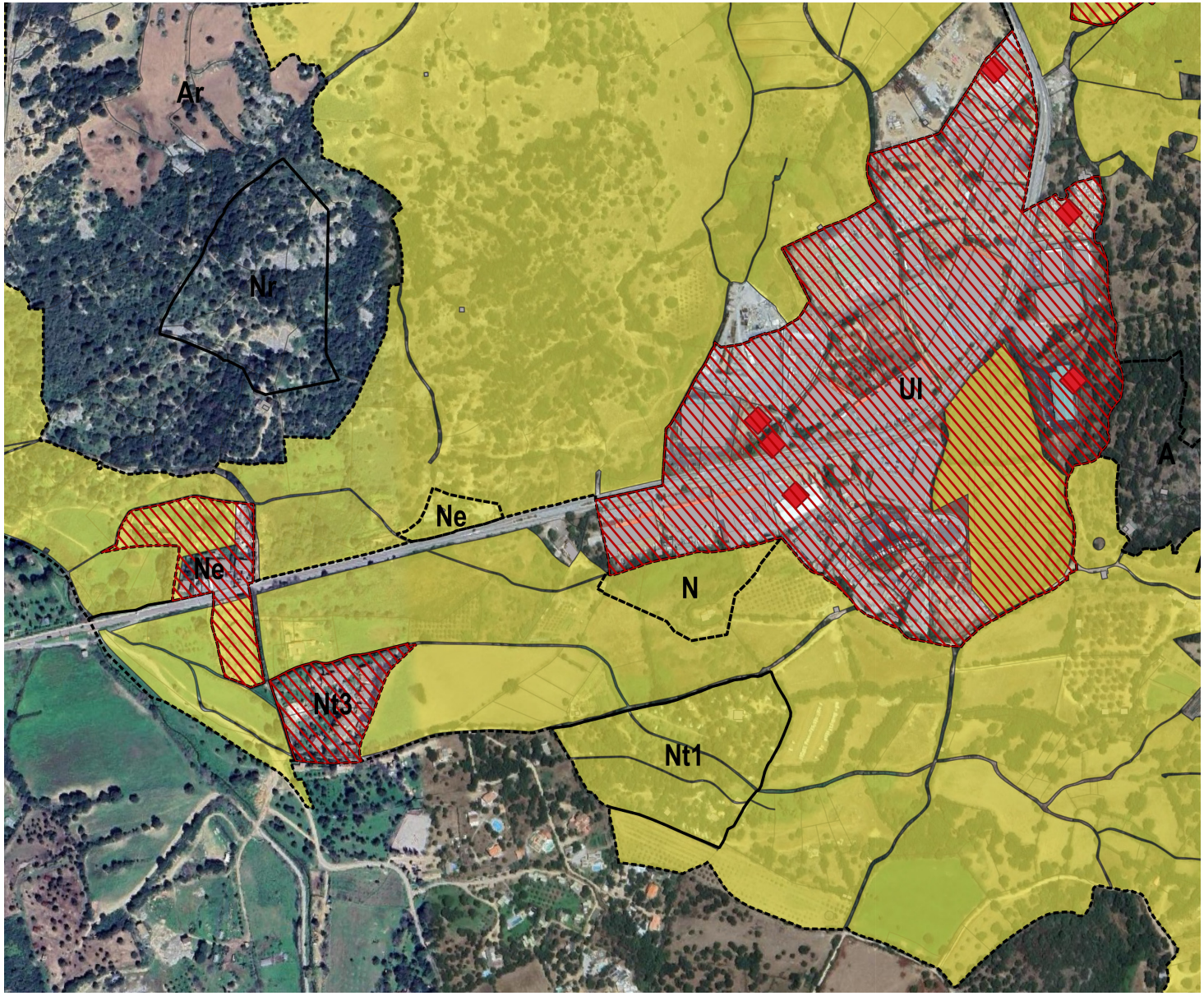
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
7,85 ha d'ESA impactés (dont 2,07 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 4 et 5 : zone d'activités / Spilonca
5,68 ha d'ESA impactés (dont 3,16 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1.b. La consommation d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) du PADDUC (en vert) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces d'ERPAT impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat vert/hachuré rouge.

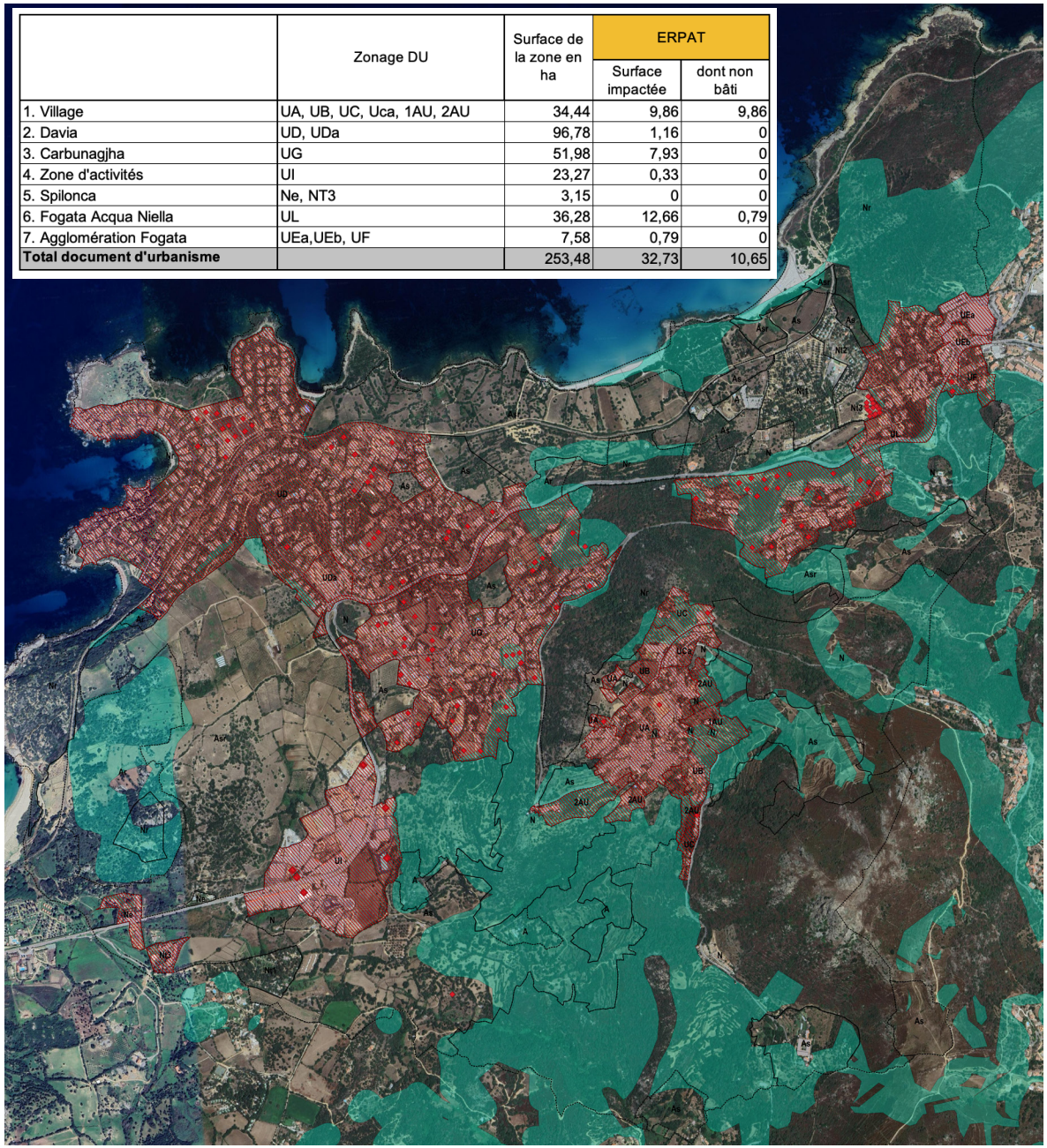
Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface d'ERPAT impactée par un zonage U ou AU est au total de 32,73 hectares dont 10,65 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

Ces surfaces d'ERPAT impactées se concentrent principalement sur le secteur du village, de Carbunaghja et de Fogata Acqua Niella.

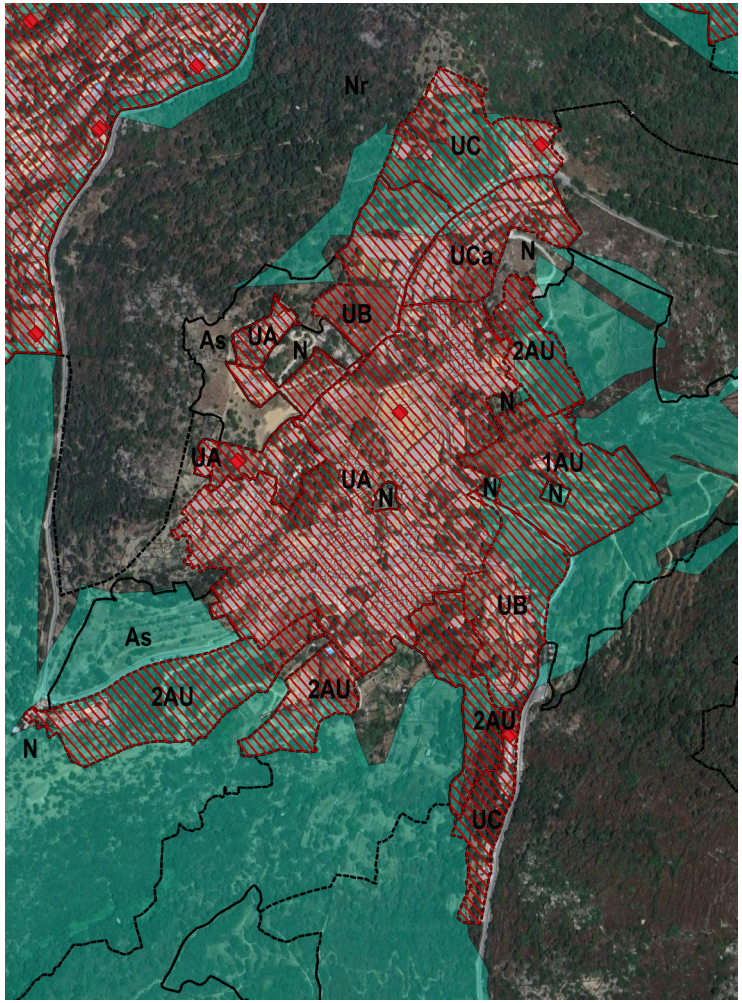
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 7 secteurs précédemment définis.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ERPAT	
			Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	9,86	9,86
2. Davia	UD, UDa	96,78	1,16	0
3. Carbunagjha	UG	51,98	7,93	0
4. Zone d'activités	UI	23,27	0,33	0
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	12,66	0,79
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0,79	0
Total document d'urbanisme		253,48	32,73	10,65

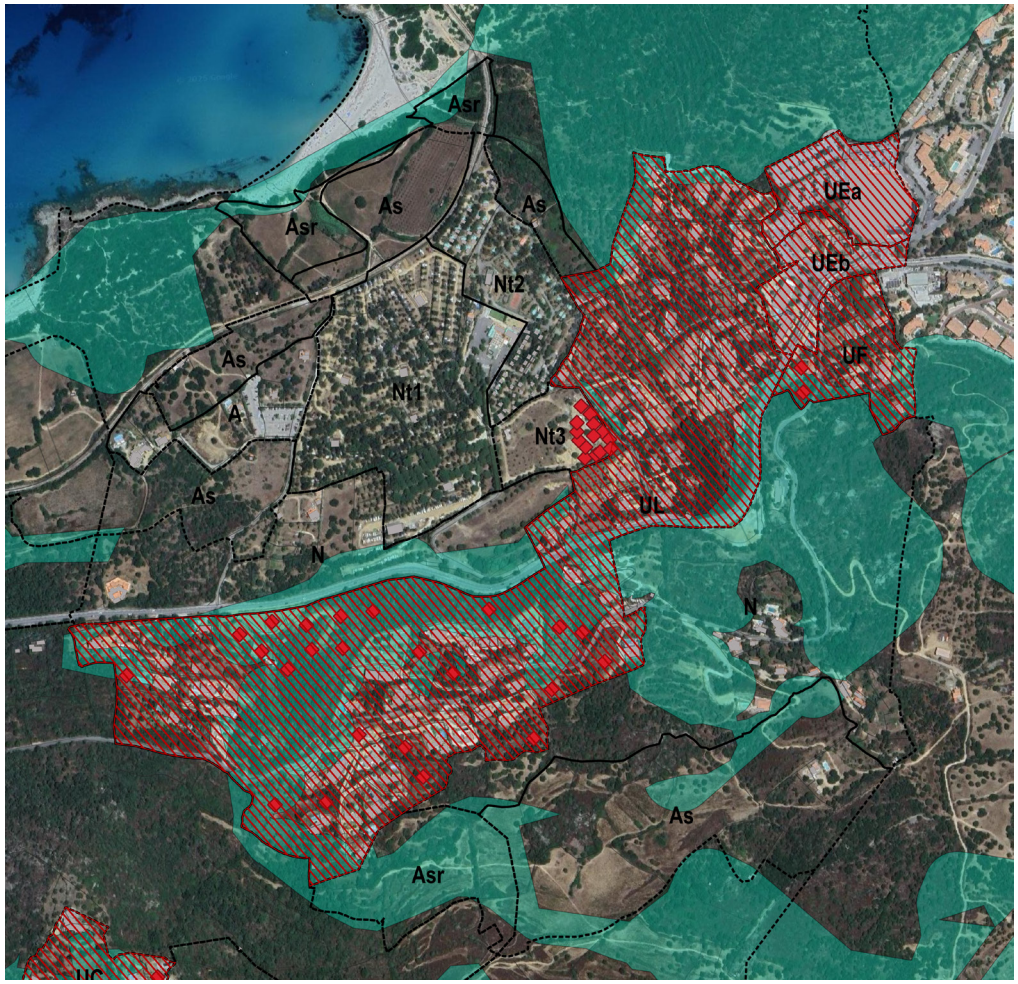


3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : le village
9,86 ha d'ERPAT impactés (dont 9,86 ha non bâtis)

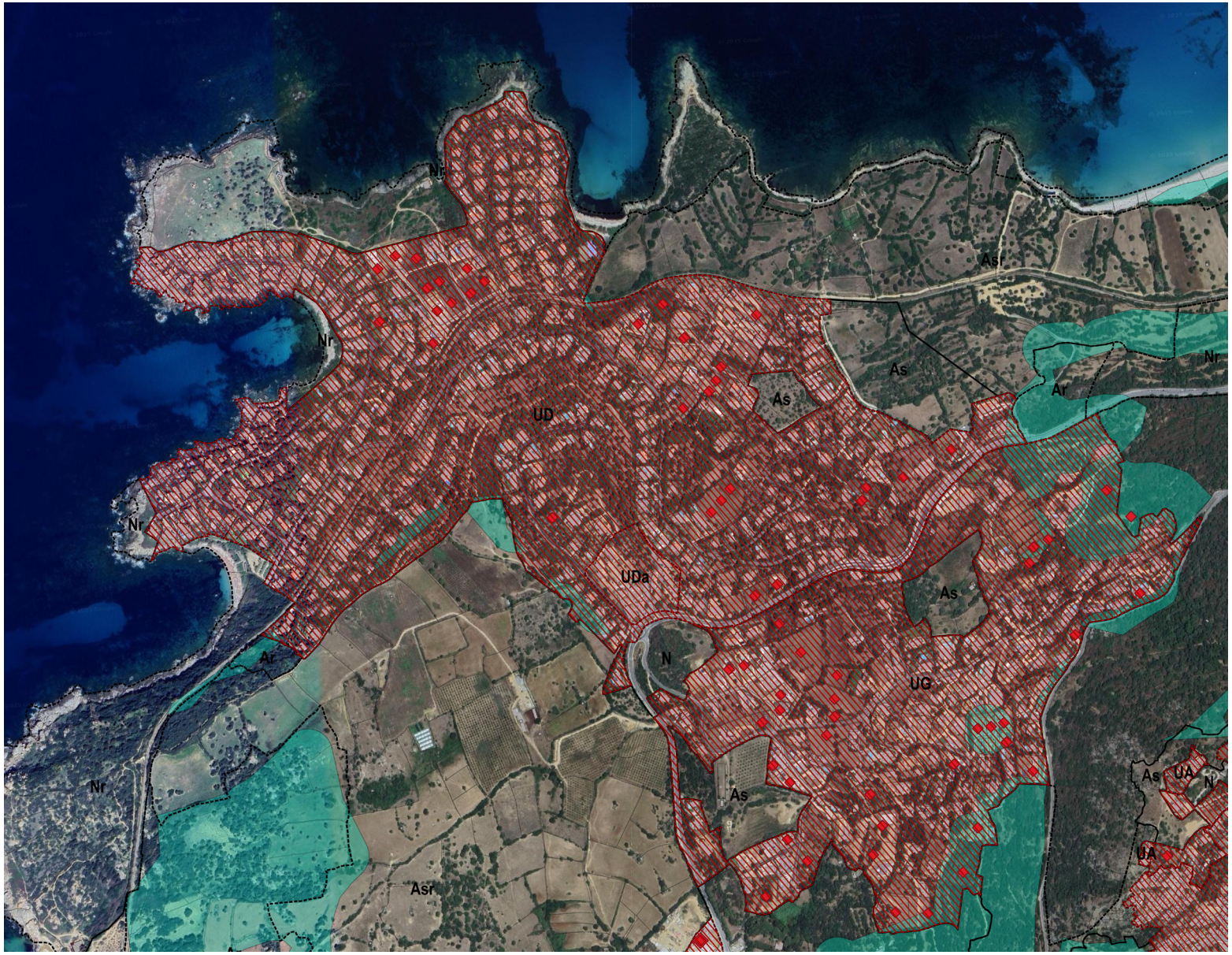


Secteurs 6 et 7 : Fogata / Acqua Niella / Agglomération Fogata
13,45 ha d'ERPAT impactés (dont 0,79 ha non bâtis)



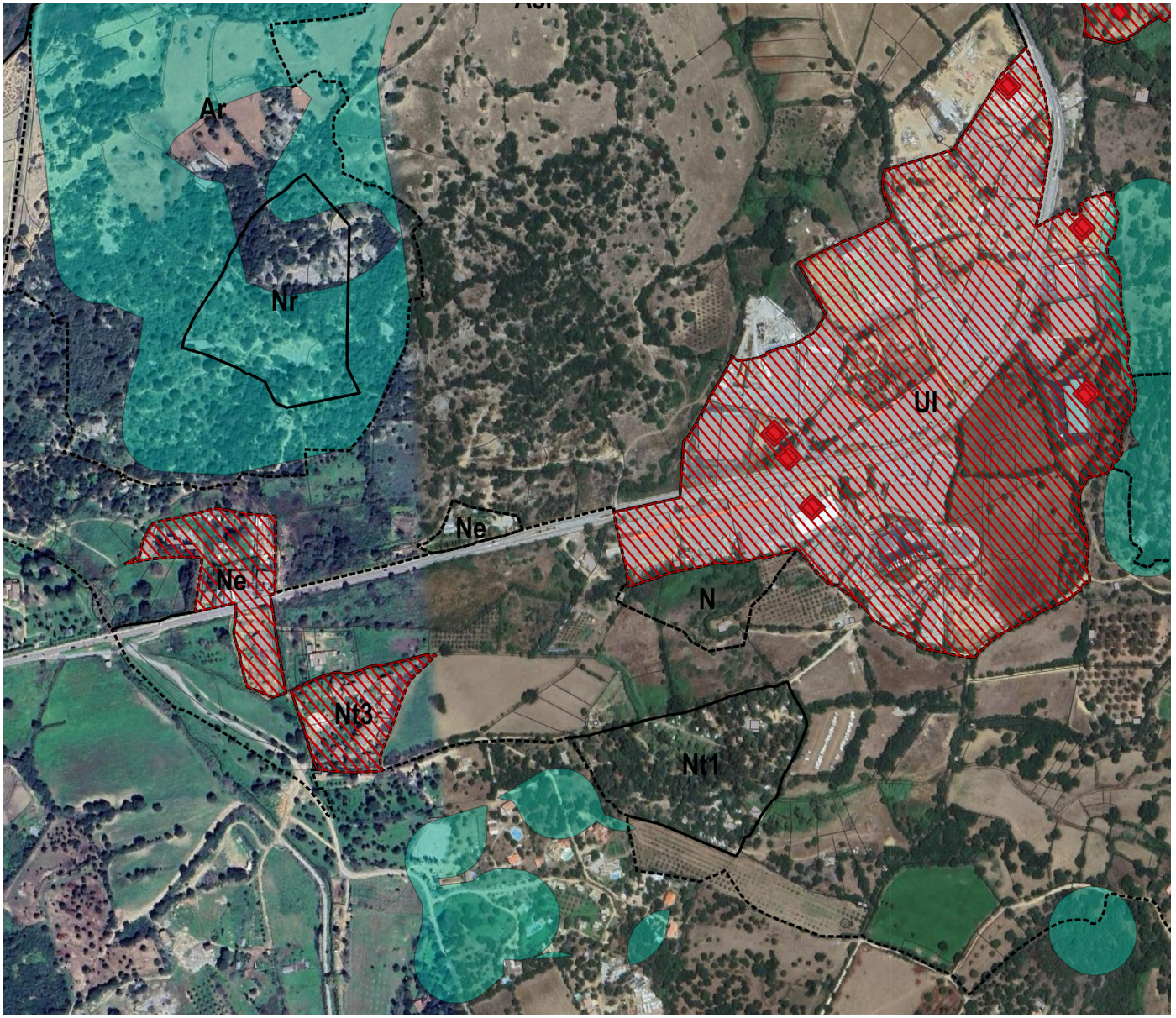
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
9,09 ha d'ERPAT impactés (dont 0 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 4 et 5 : zone d'activités / Spilonca
0,33 ha d'ERPAT impactés (dont 0 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1.c. La consommation d'Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux (ENSP) du PADDUC (en beige) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces d'ENSP impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat beige/hachuré rouge.

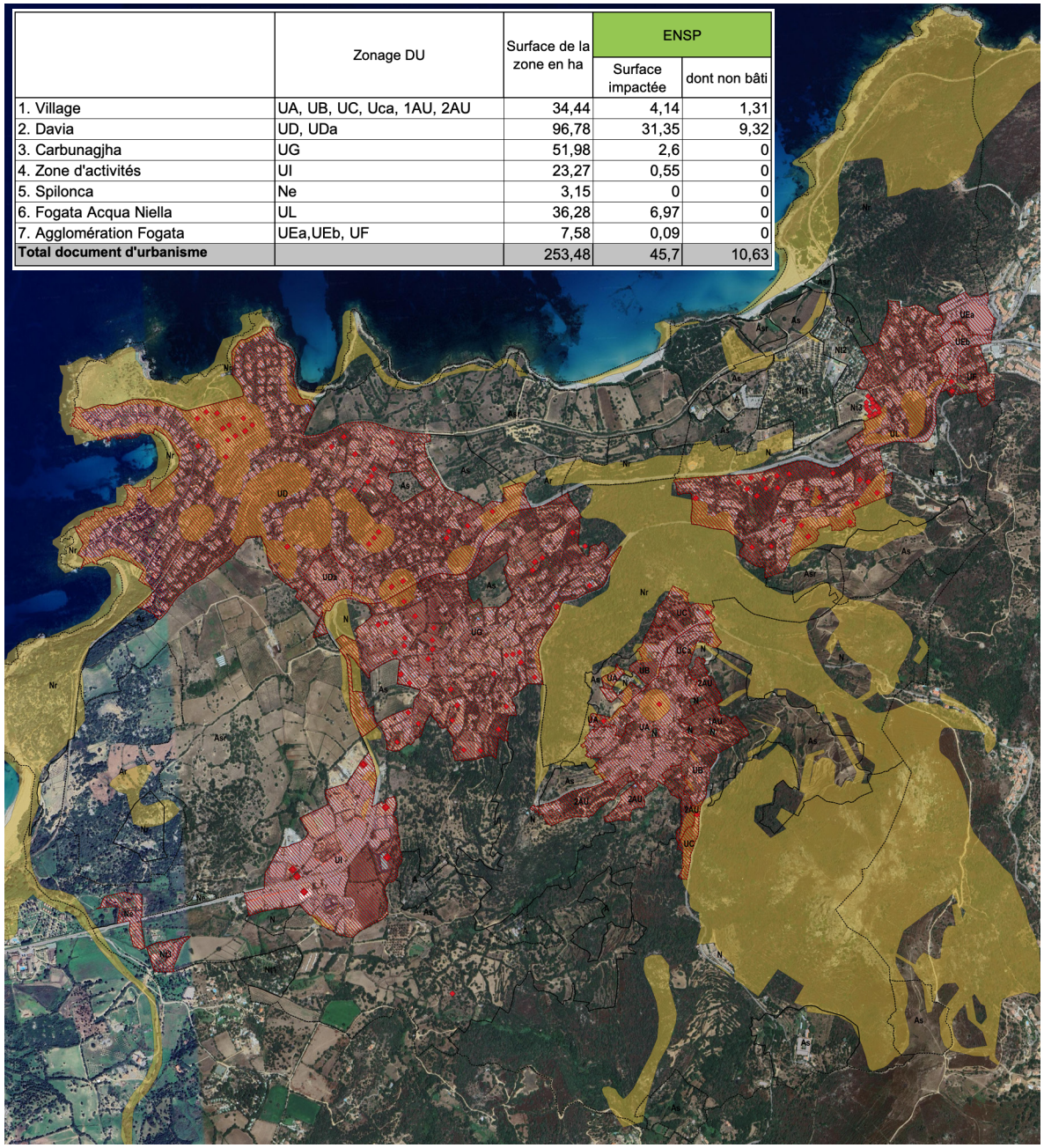
Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface d'ENSP impactée par un zonage U ou AU est au total de 45,7 hectares dont 10,63 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

Ces surfaces d'ENSP impactées se concentrent principalement sur le secteur de Davia, du village, et de Fogata Acqua Niella.

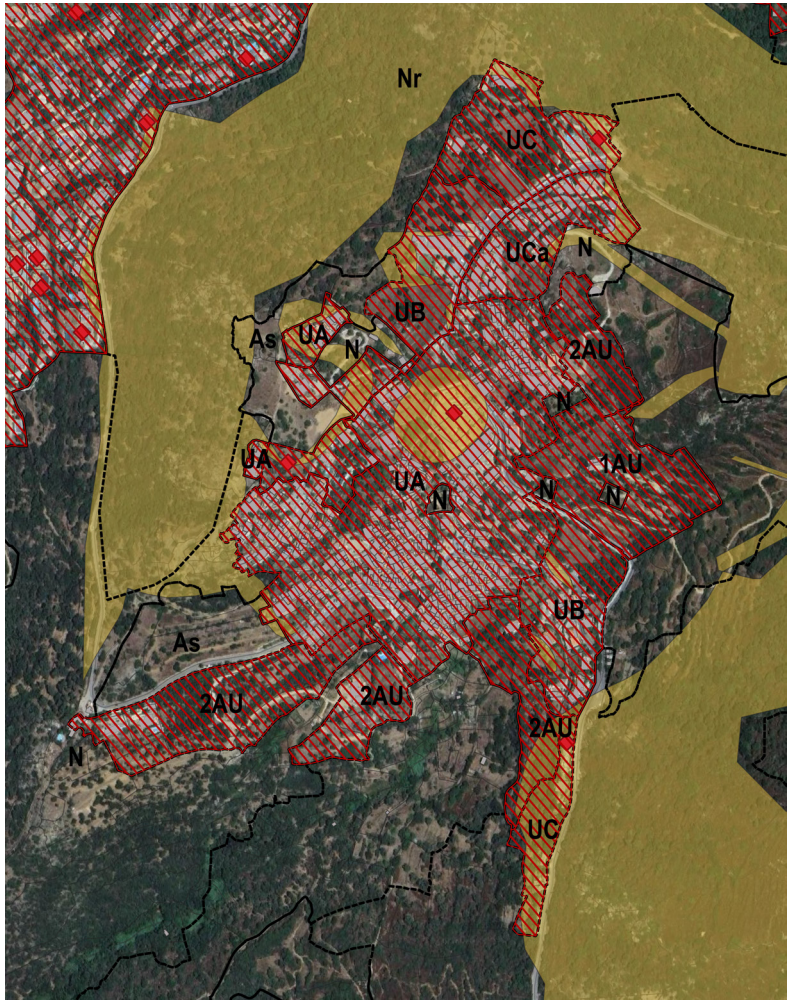
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 7 secteurs précédemment définis.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ENSP	
			Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	4,14	1,31
2. Davia	UD, UDa	96,78	31,35	9,32
3. Carbunagjha	UG	51,98	2,6	0
4. Zone d'activités	UI	23,27	0,55	0
5. Spilonca	Ne	3,15	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	6,97	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0,09	0
Total document d'urbanisme		253,48	45,7	10,63

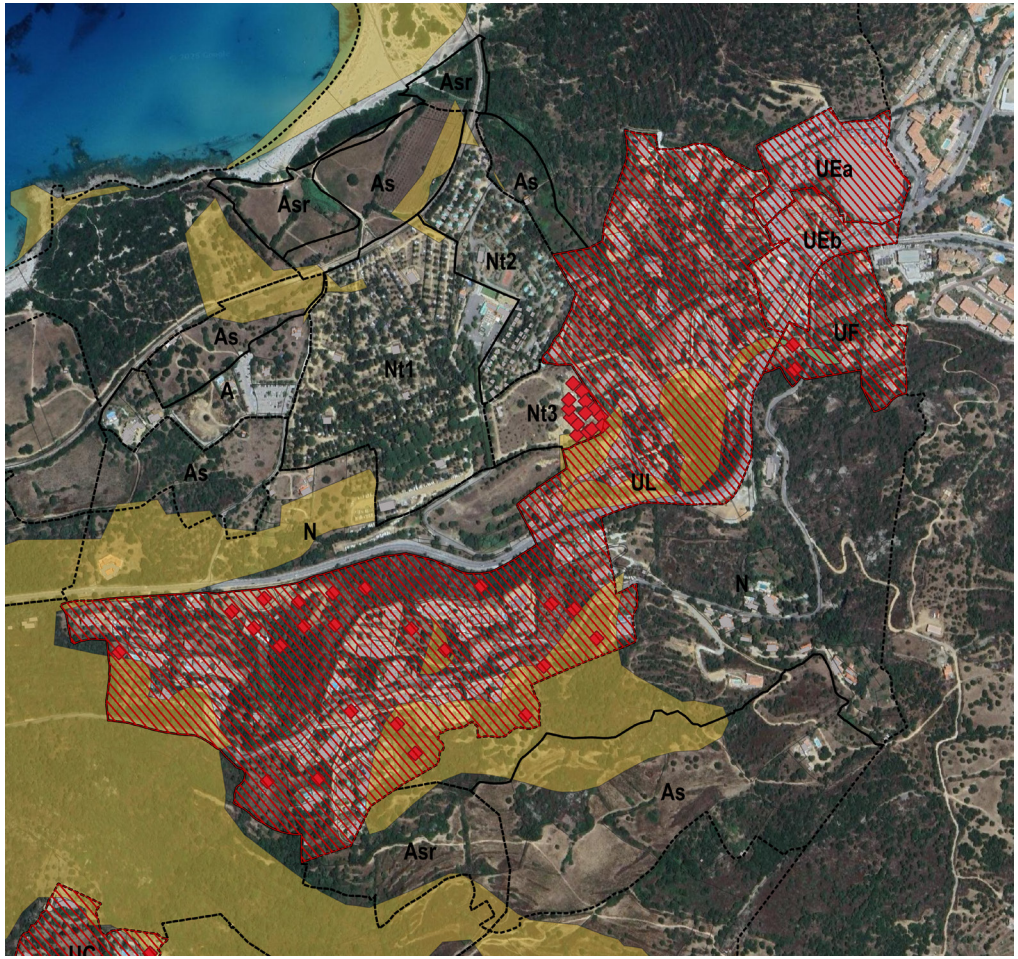


3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : le village
4,14 ha d'ENSP impactés (dont 1,31 ha non bâtis)



Secteurs 6 et 7 : Fogata / Acqua Niella / Agglomération Fogata
7,06 ha d'ENSP impactés (dont 0 ha non bâtis)



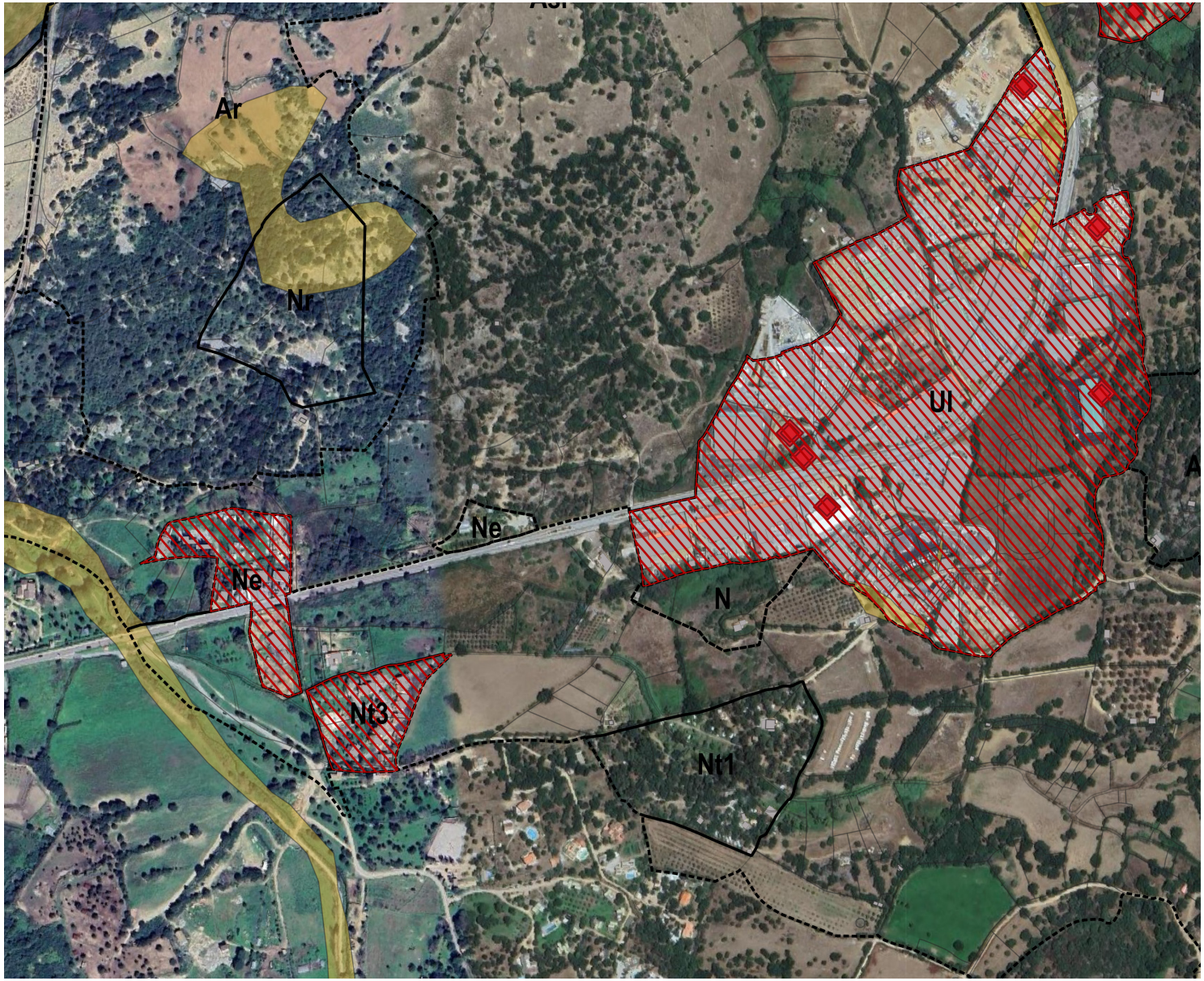
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
33,95 ha d'ENSP impactés (dont 9,32 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 4 et 5 : zone d'activités / Spilonca)
0,55 ha d'ENSP impactés (dont 0 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1.d. La consommation d'Espaces Stratégiques Environnementaux

La commune de Corbara n'est concernée par aucun Espace Stratégique Environnemental identifié par le PADDUC.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ESE	
			Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0
5. Spilonca	Ne, Nt3	3,15	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	0	0

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1.e. La consommation de Surfaces Pastorales d'Herbes Prédominantes (SPH) répertoriées par le Registre Parcellaire Graphique

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Surfaces Pastorales d'Herbes Prédominantes (SPH) répertoriées par le Registre Parcellaire Graphique (en violet) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces de SPH impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat violet/hachuré rouge.

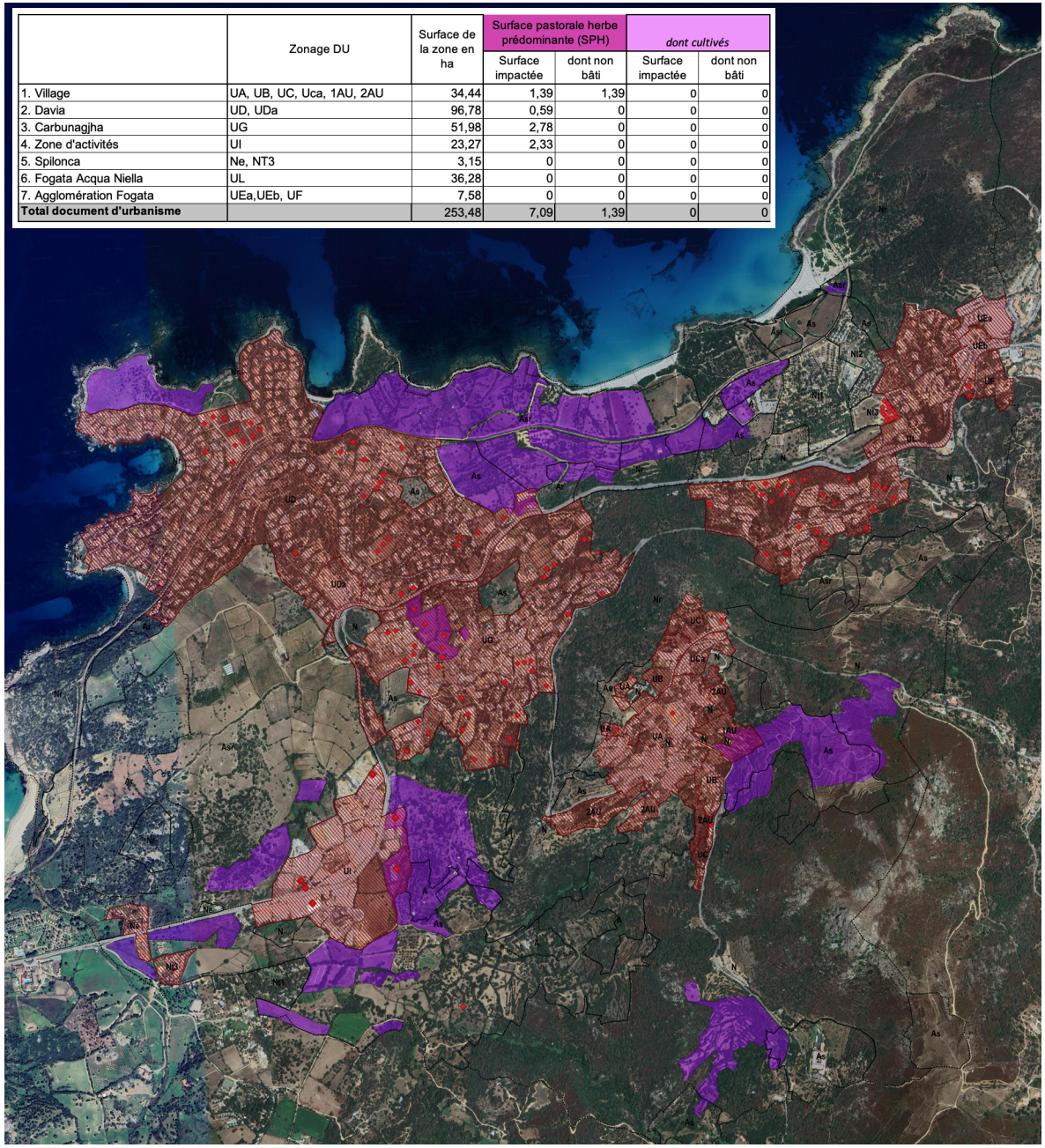
Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface de SPH impactée par un zonage U ou AU est au total de 7,09 hectares dont 1,39 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

Ces surfaces de SPH impactées se concentrent exclusivement sur le secteur du village, de Davia, de Carbunaghja et de la zone d'activités.

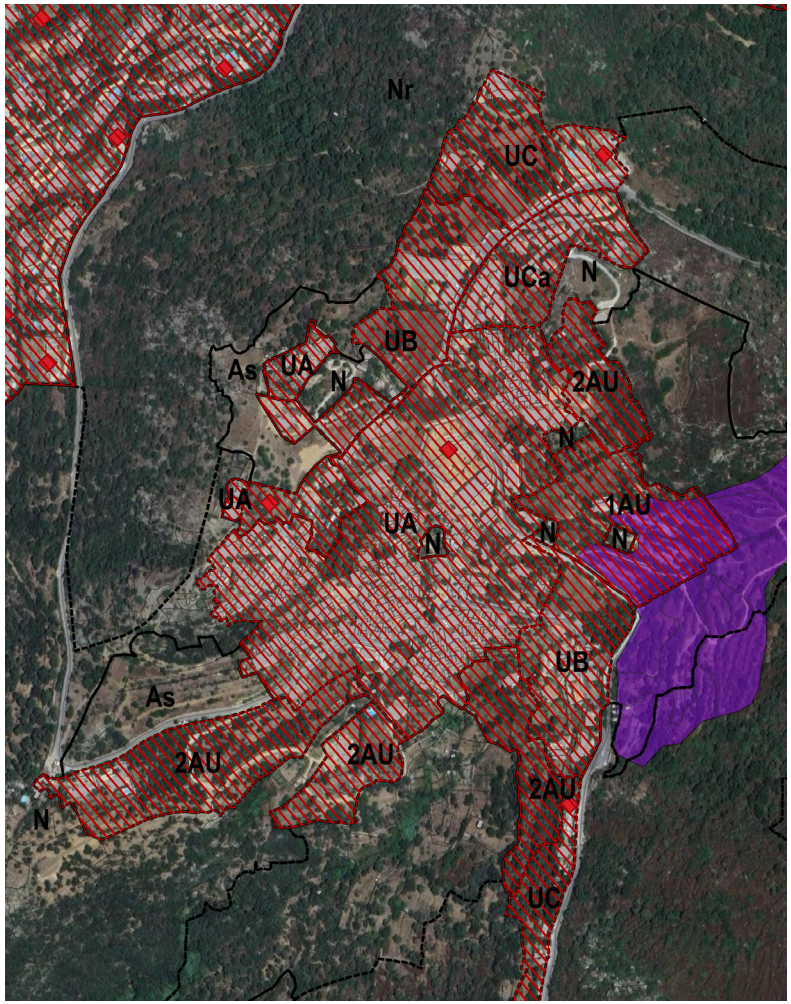
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 4 secteurs impactés.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Surface pastorale herbe prédominante (SPH)		*dont cultivés*	
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	1,39	1,39	0	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	0,59	0	0	0
3. Carbunagjha	UG	51,98	2,78	0	0	0
4. Zone d'activités	UI	23,27	2,33	0	0	0
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0	0	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	7,09	1,39	0	0

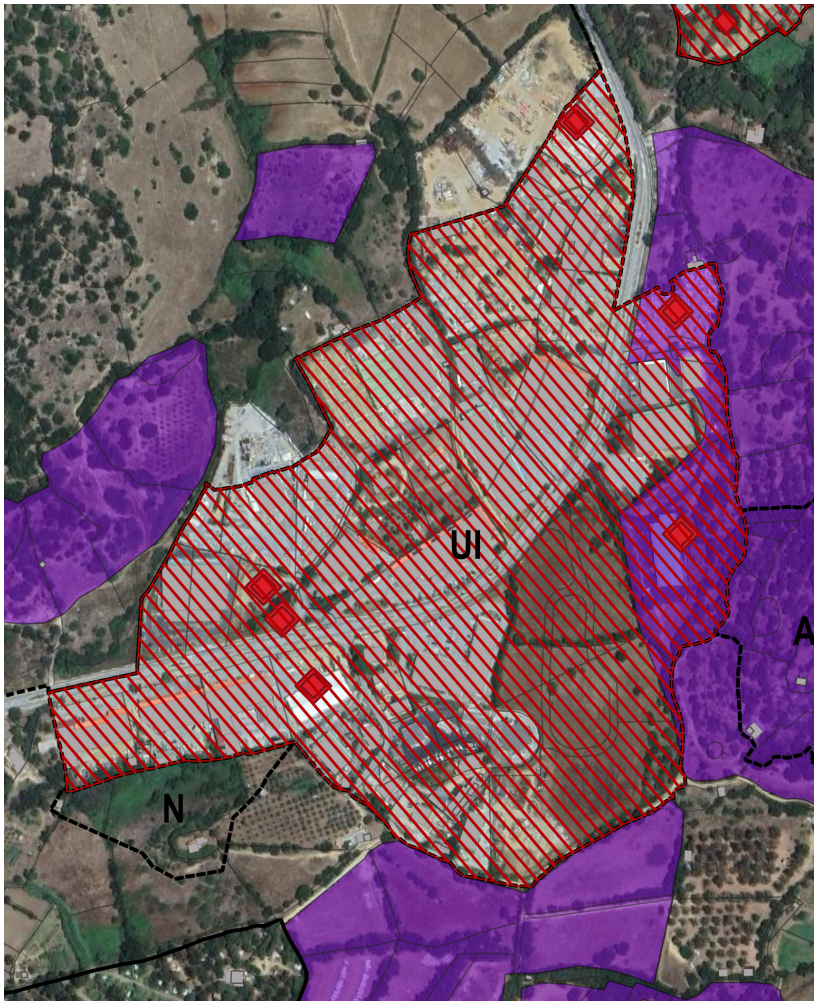


3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : le village
1,39 ha de SPH impactés (dont 1,39 ha non bâtis)



Secteur 4 : zone d'activités
2,33 ha de SPH impactés (dont 0 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
4,37 ha de SPH impactés (dont 0 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1.f. La consommation de Surfaces Pastorales Ligneuses Prédominantes (SPL) répertoriées par le Registre Parcellaire Graphique

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Surfaces Pastorales Ligneuses Prédominantes (SPL) répertoriées par le Registre Parcellaire Graphique (en violet) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces de SPL impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat violet/hachuré rouge.

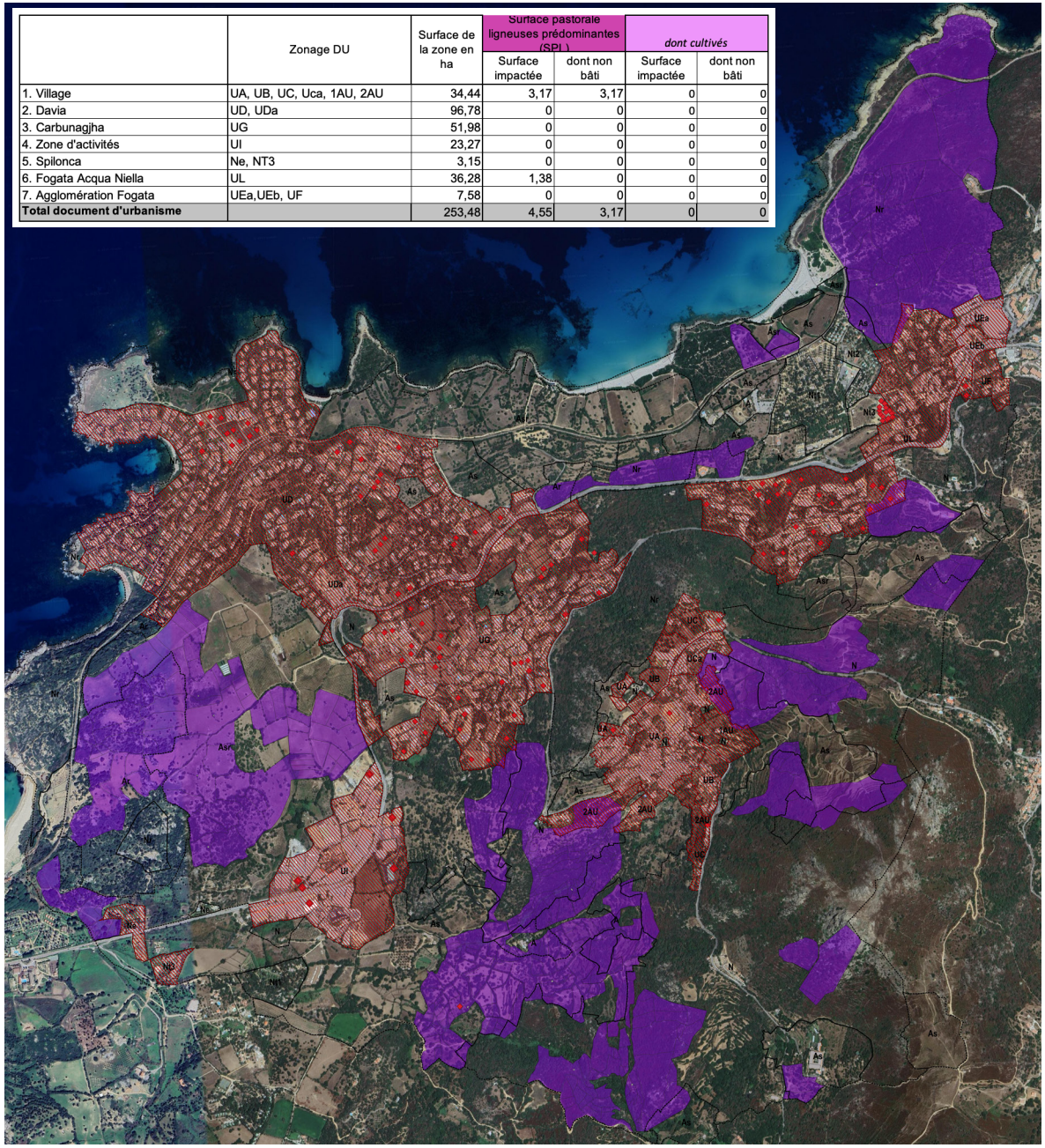
Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface de SPL impactée par un zonage U ou AU est au total de 4,55 hectares dont 3,17 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

Ces surfaces de SPL impactées se concentrent exclusivement sur le secteur du village et de Fogata Acqua Niella

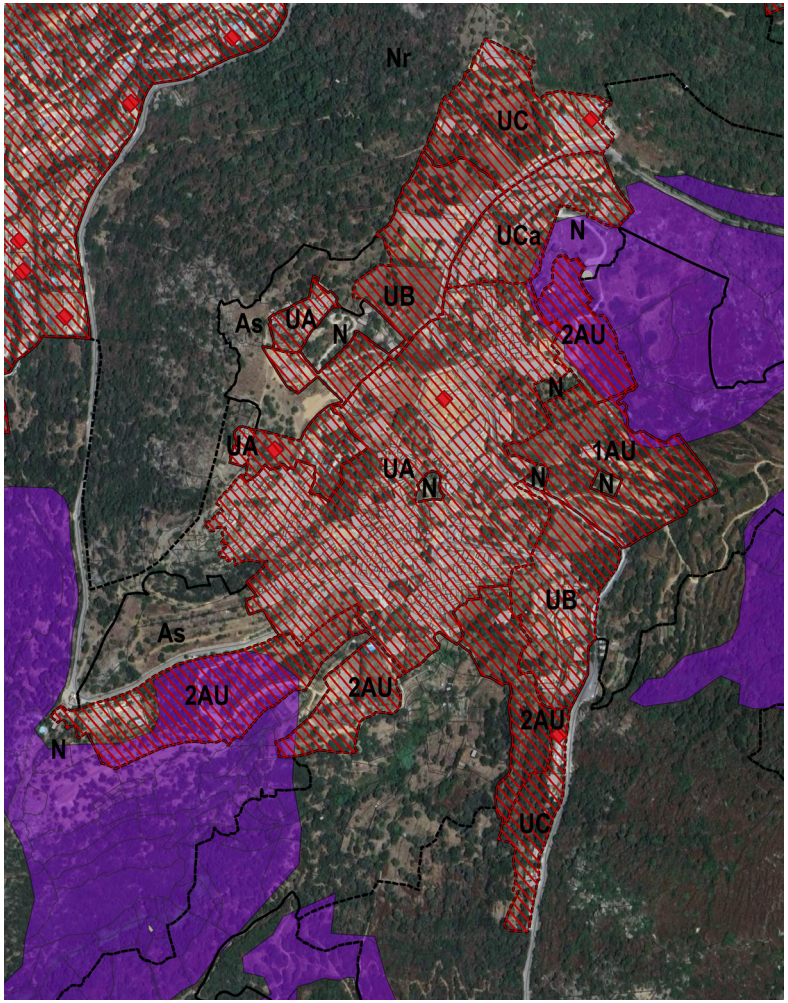
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 2 secteurs impactés.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Surface pastorale ligneuses prédominantes (SPL)		dont cultivés	
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	3,17	3,17	0	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0	0	0
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0	0	0
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0	0	0
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	1,38	0	0	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	4,55	3,17	0	0

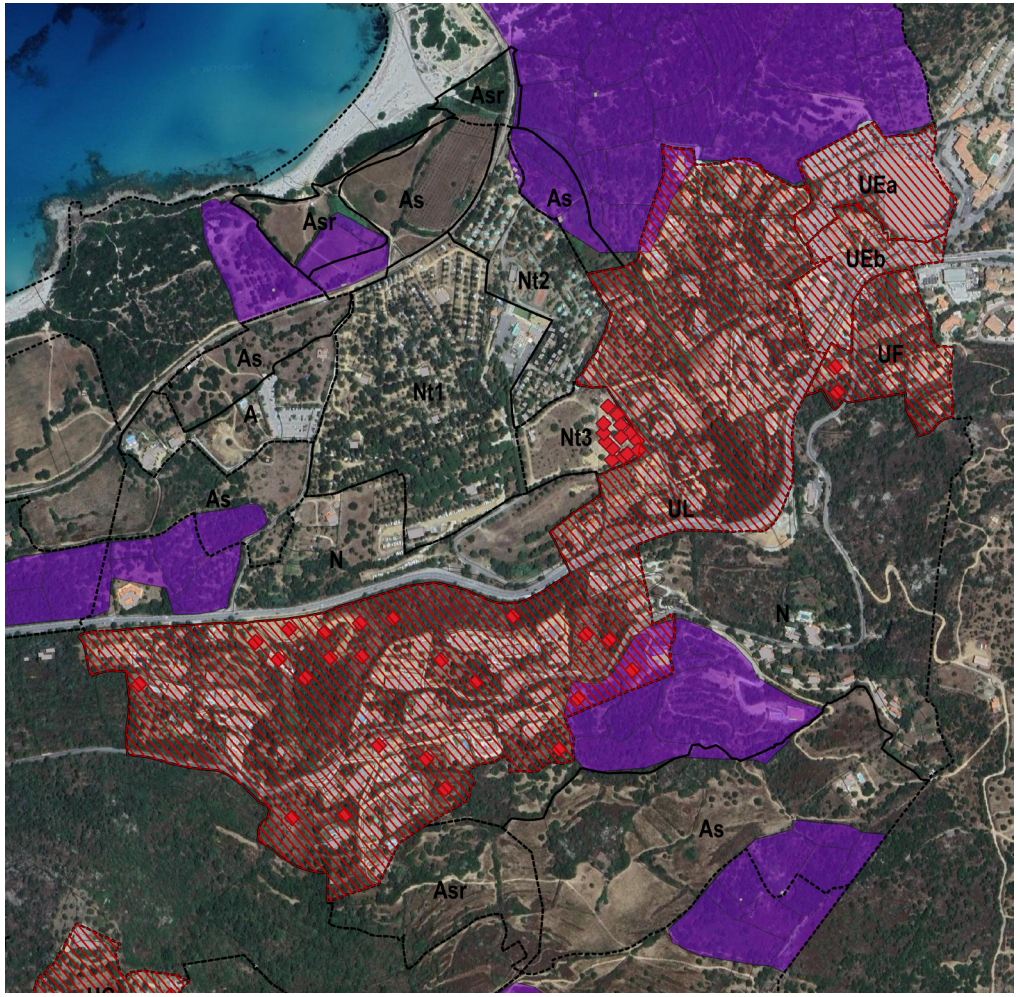


3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : le village
3,17 ha de SPL impactés (dont 3,17 ha non bâtis)



Secteurs 6 et 7 : Fogata / Acqua Niella / Agglomération Fogata
1,38 ha de SPL impactés (dont 0 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1g. La consommation de Prairies Permanentes d'Herbe Prédominante (PPH) répertoriées par le Registre Parcellaire Graphique

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Prairies Permanentes d'Herbe Prédominante (PPH) répertoriées par le Registre Parcellaire Graphique (en violet) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces de PPH impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat violet/hachuré rouge.

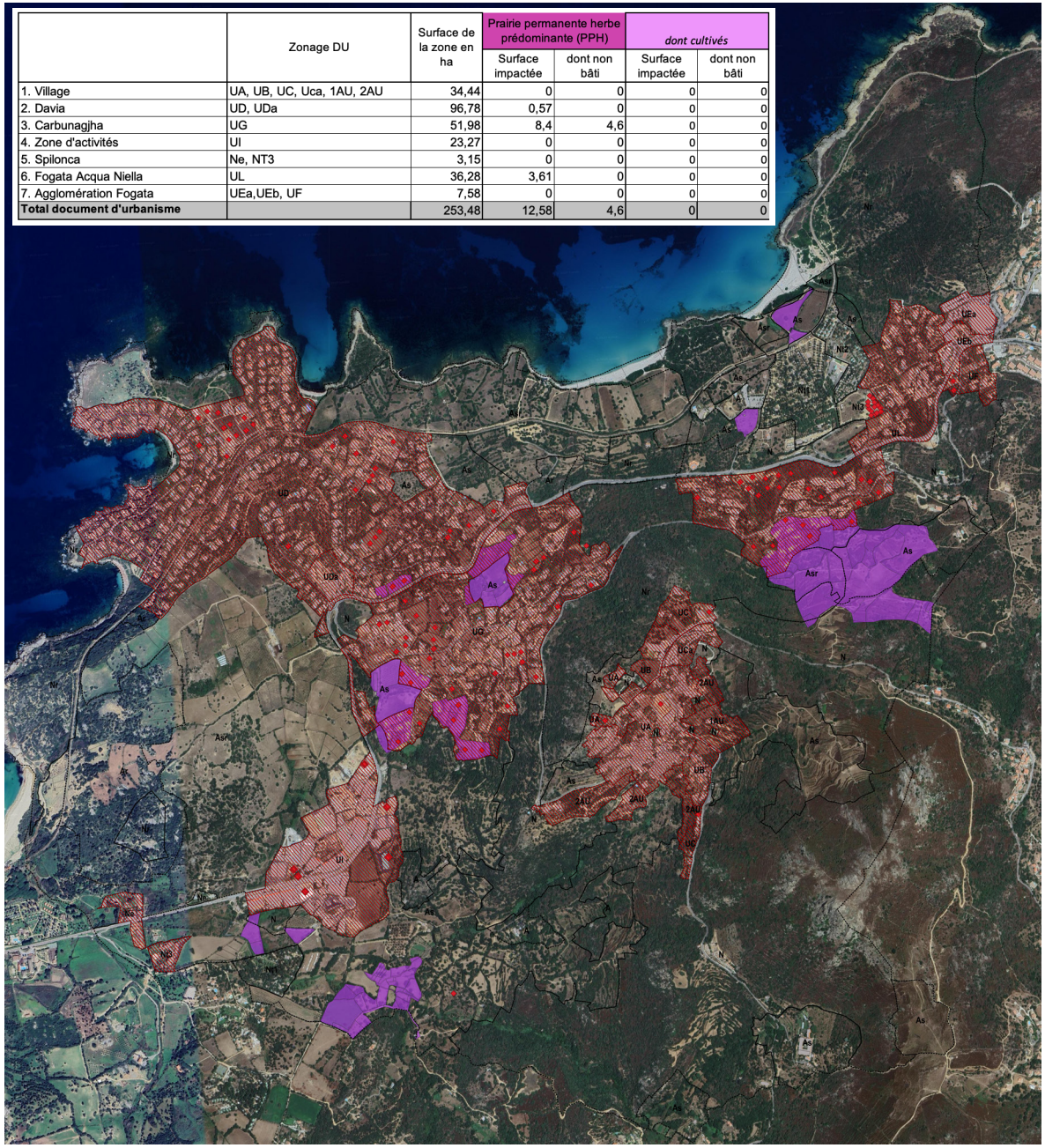
Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface de PPH impactée par un zonage U ou AU est au total de 12,58 hectares dont 4,6 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

Ces surfaces de PPH impactées se concentrent sur les secteurs de Davia, Carbunaghja et Fogata Acqua Niella

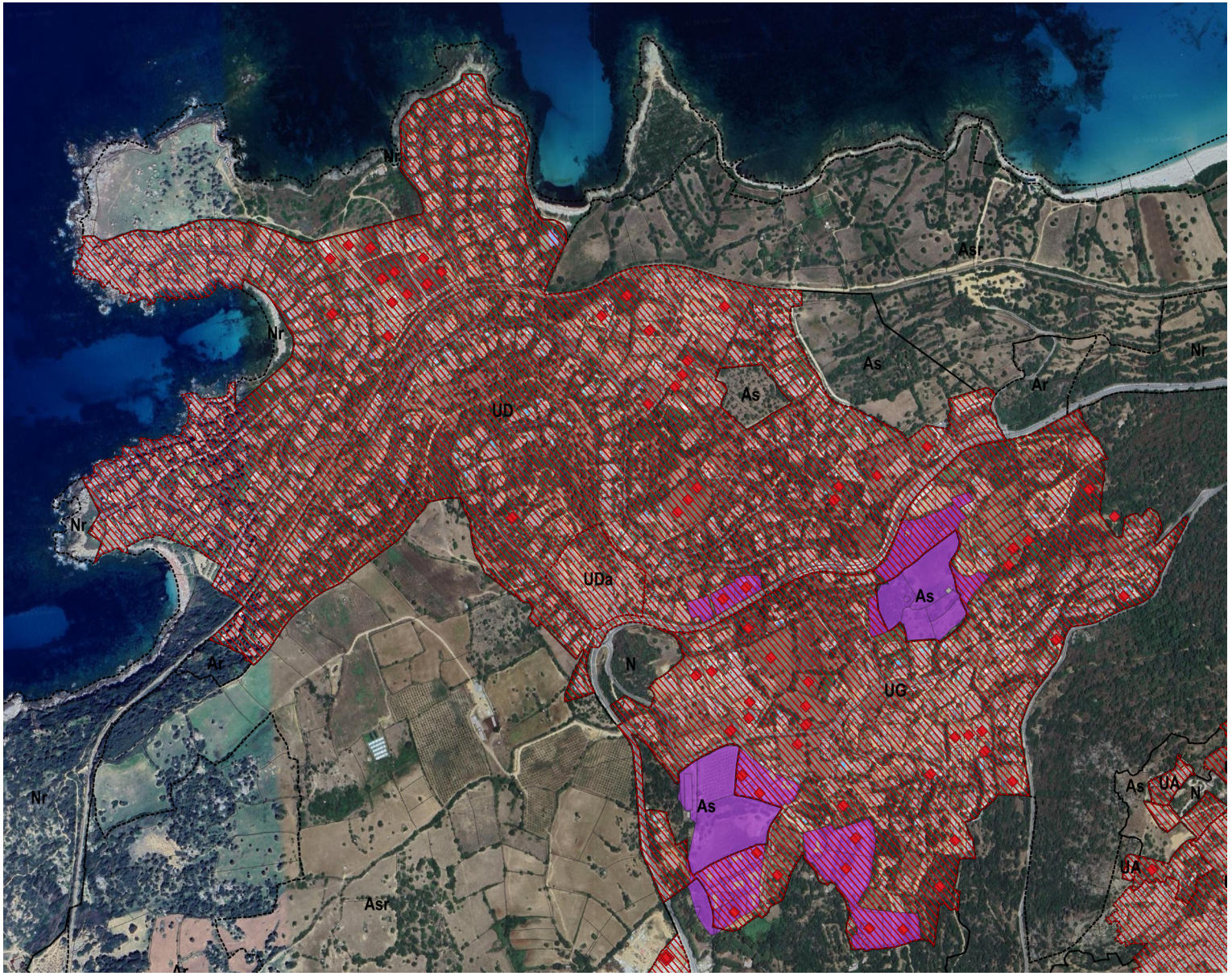
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 3 secteurs impactés.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Prairie permanente herbe prédominante (PPH)		*dont cultivés*	
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0	0	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	0,57	0	0	0
3. Carbunagjha	UG	51,98	8,4	4,6	0	0
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0	0	0
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	3,61	0	0	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	12,58	4,6	0	0



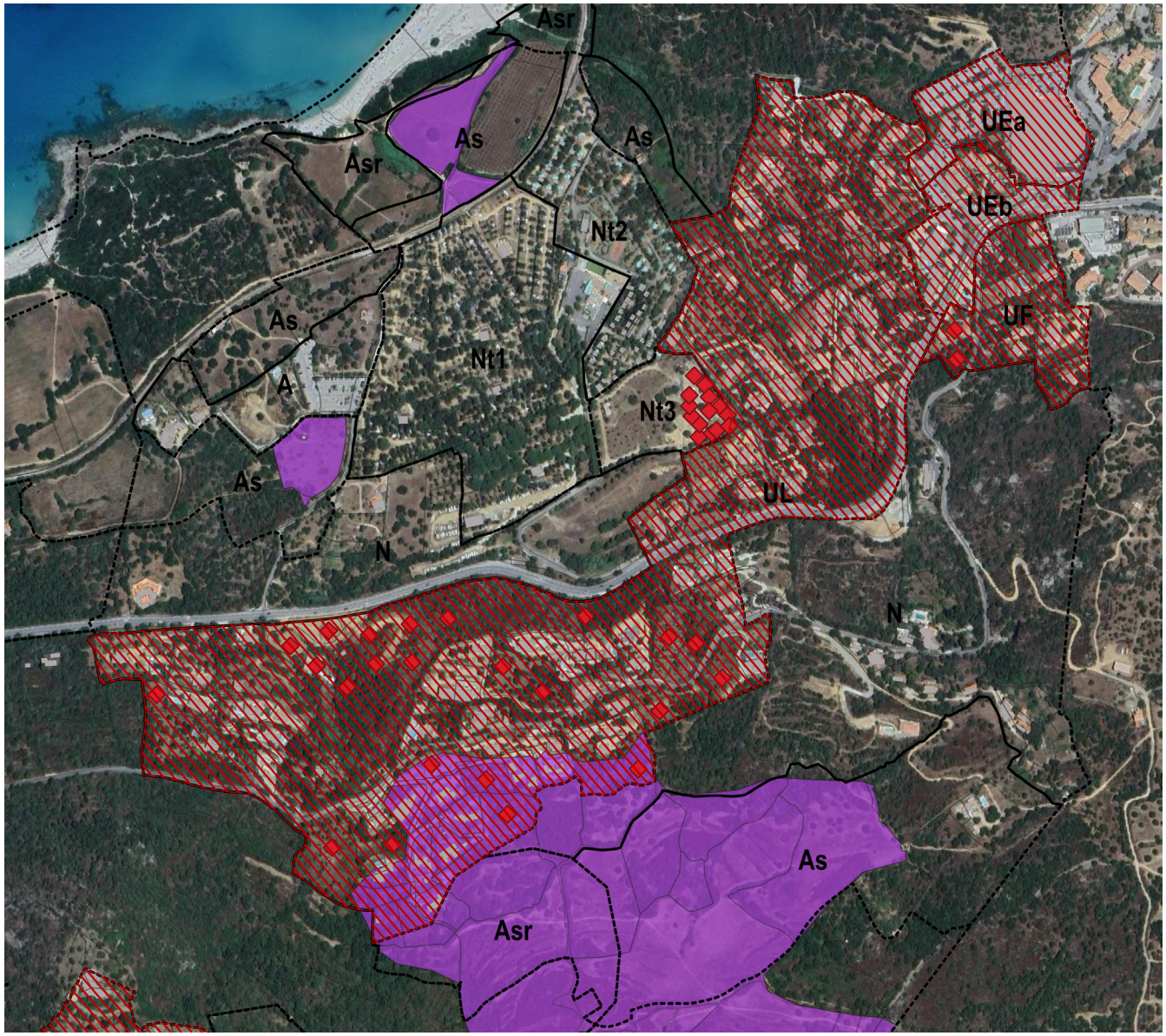
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
8,97 ha de PPH impactés (dont 4,6 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 6 et 7 : Fogata / Acqua Niella / Agglomération Fogata
3,61 ha de PPH impactés (dont 0 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1.h. La consommation d'autres Prairies Temporaires (PTR) répertoriées par le Registre Parcellaire Graphique

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des autres Prairies Temporaires (PTR) répertoriées par le Registre Parcellaire Graphique (en violet) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces de PTR impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat violet/hachuré rouge.

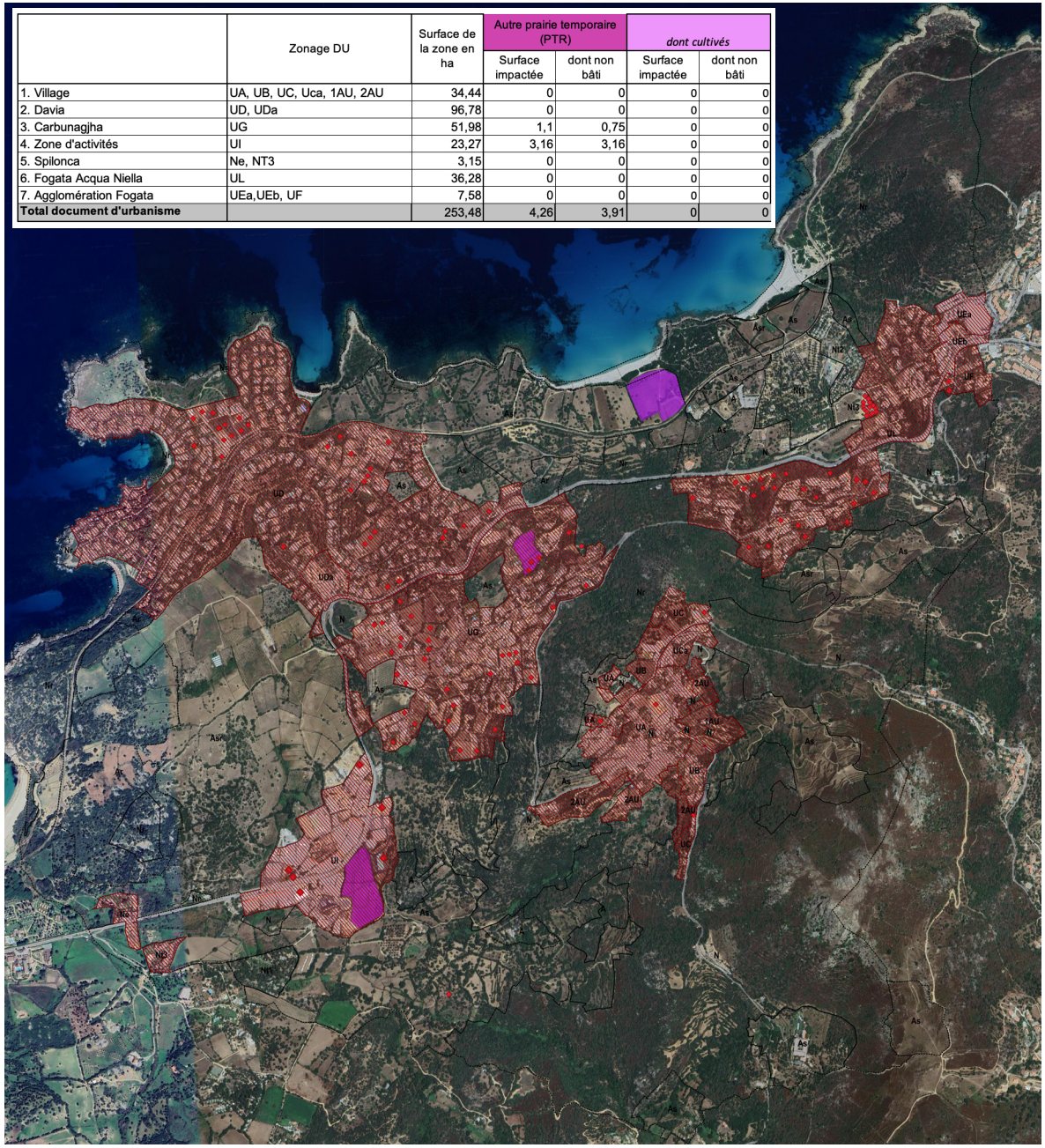
Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface de PTR impactée par un zonage U ou AU est au total de 4,26 hectares dont 3,91 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

Ces surfaces de PPH impactées se concentrent sur les secteurs de Carbunaghja et de la zone d'activités.

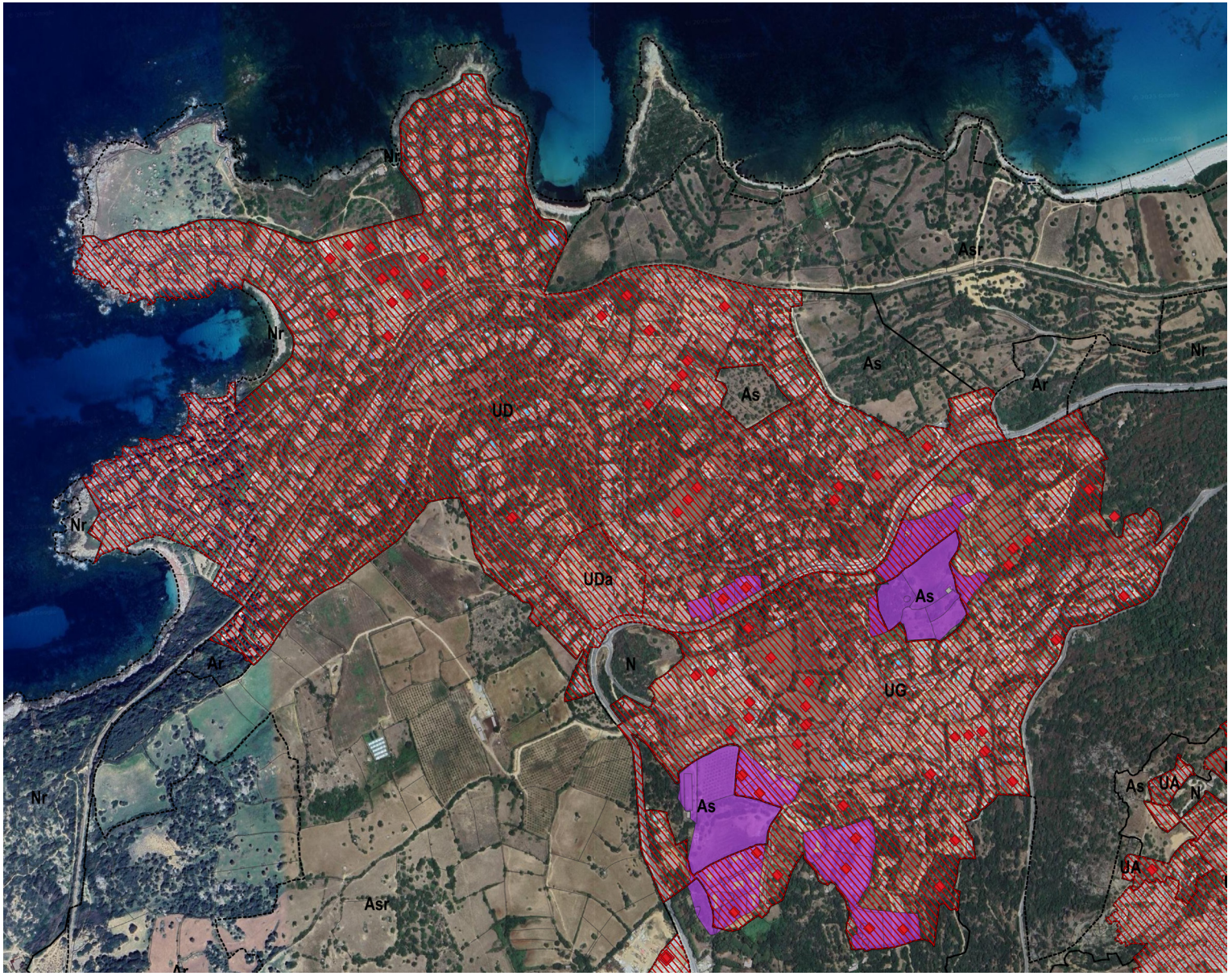
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 2 secteurs impactés.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Autre prairie temporaire (PTR)		*dont cultivés*	
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0	0	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0	0	0
3. Carbunagjha	UG	51,98	1,1	0,75	0	0
4. Zone d'activités	UI	23,27	3,16	3,16	0	0
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0	0	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	4,26	3,91	0	0



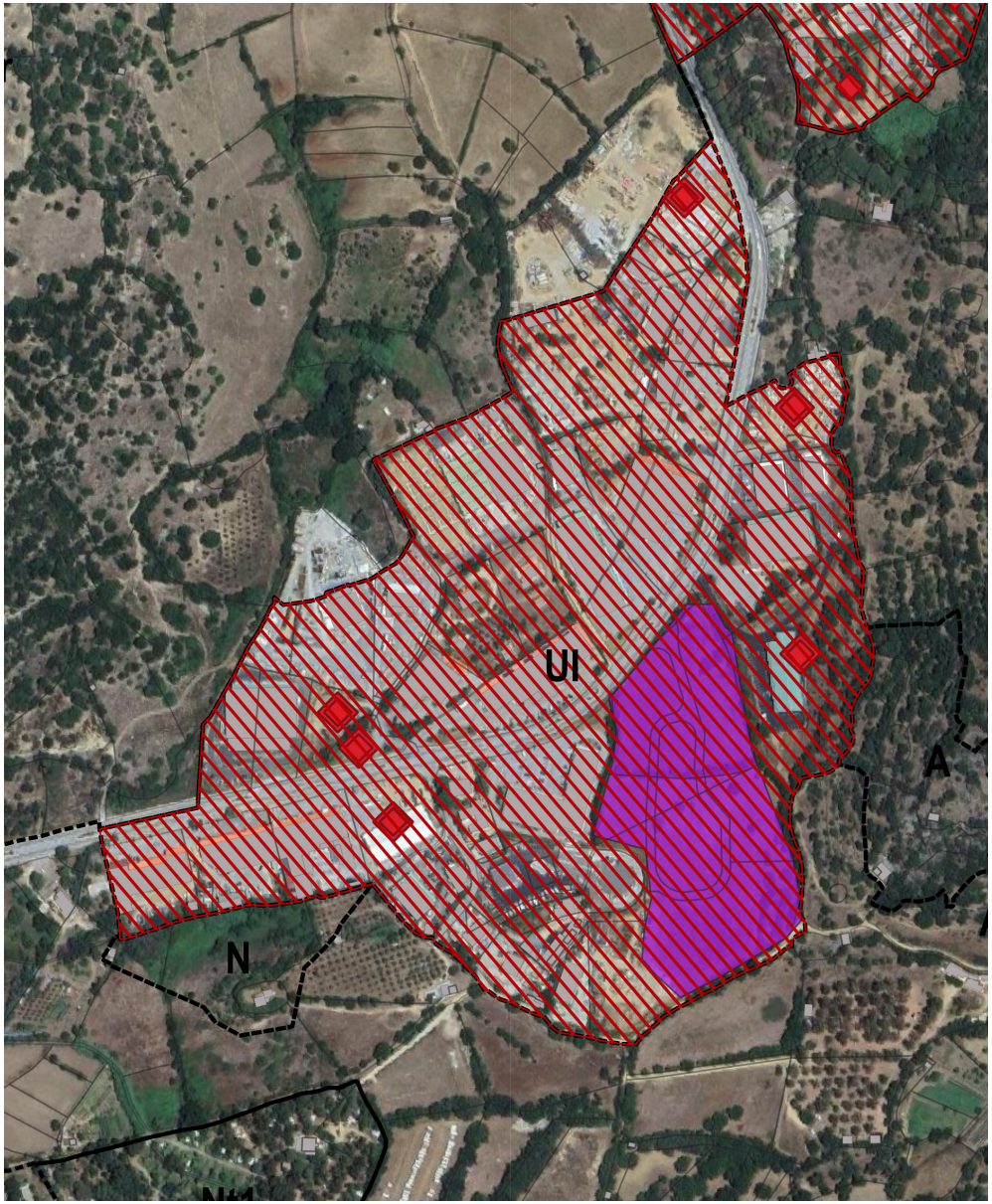
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 3 : Carbunaghja
1,1 ha de PTR impactés (dont 0,75 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 4 : zone d'activités
3,16 ha de PTR impactés (dont 3,16 ha non bâtis)



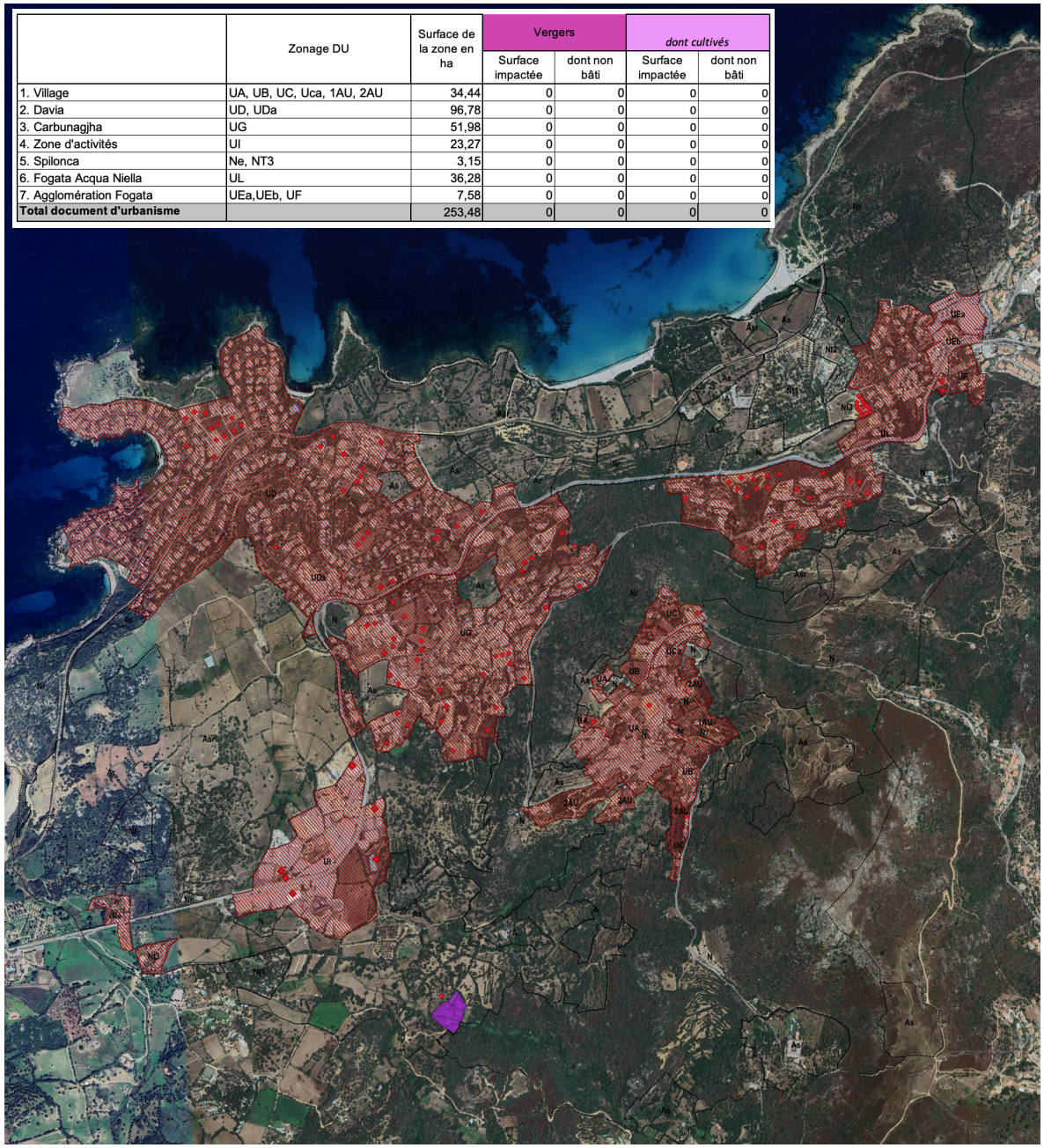
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1.i. La consommation de vergers répertoriés par le Registre Parcellaire Graphique

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des espaces de vergers répertoriés par le Registre Parcellaire Graphique (en violet) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

On note qu'aucun espace de verger n'est impacté par une zone U ou AU.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Vergers		*dont cultivés*	
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0	0	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0	0	0
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0	0	0
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0	0	0
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0	0	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	0	0	0	0



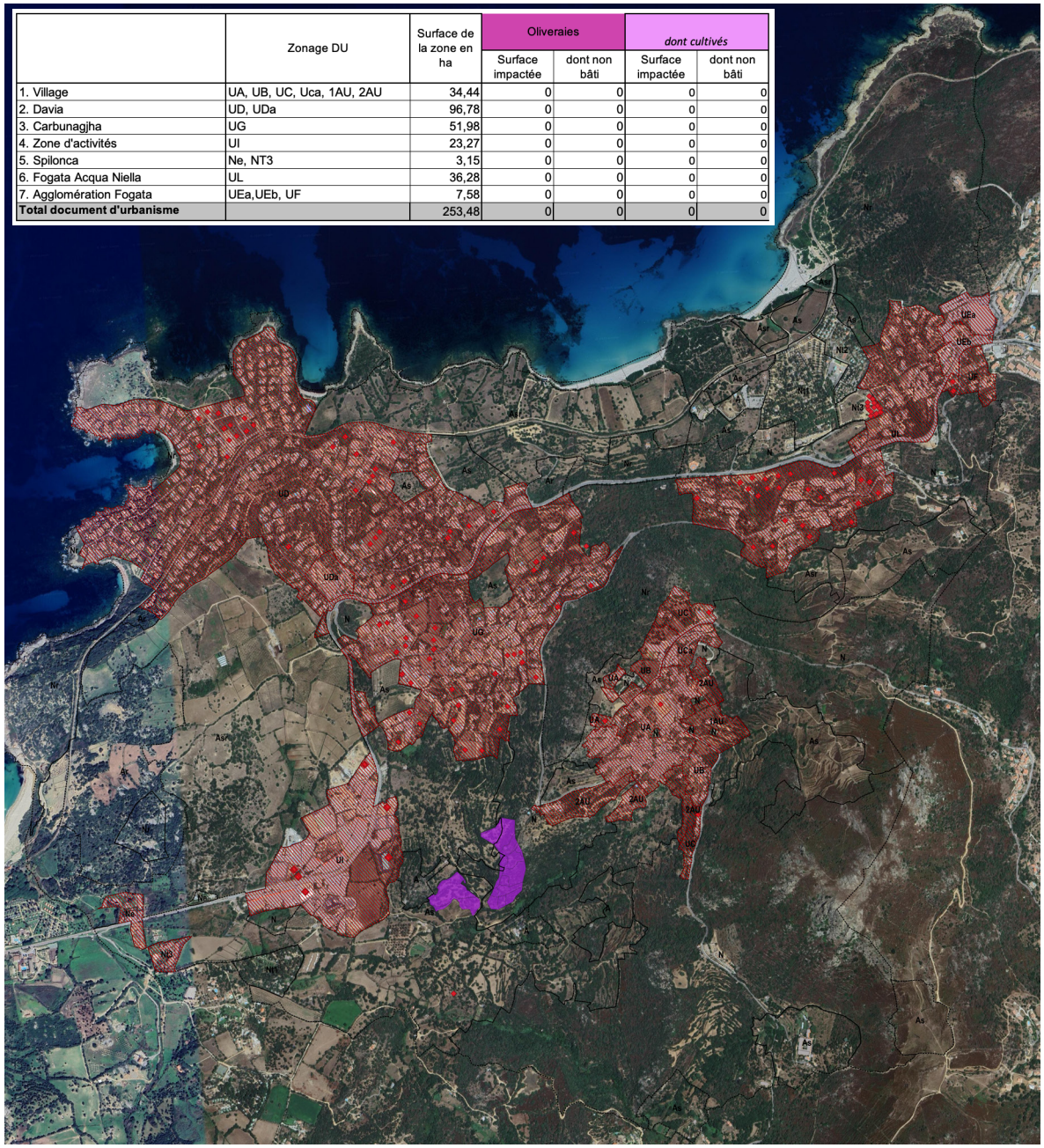
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.1.j. La consommation d'oliveraies répertoriées par le Registre Parcellaire Graphique

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des espaces d'oliveraies répertoriés par le Registre Parcellaire Graphique (en violet) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

On note qu'aucun espace d'oliveraie n'est impacté par une zone U ou AU.

	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Oliveraies		*dont cultivés*	
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0	0	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0	0	0
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0	0	0
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0	0	0
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0	0	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	0	0	0	0



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.2. La consommation SODETEG

3.1.2.a. La consommation de terres cultivables SODETEG

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des terres cultivables à fort potentiel (en vert) de la cartographie SODETEG (typologies CP1, CP2, CPB1, CPB2) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

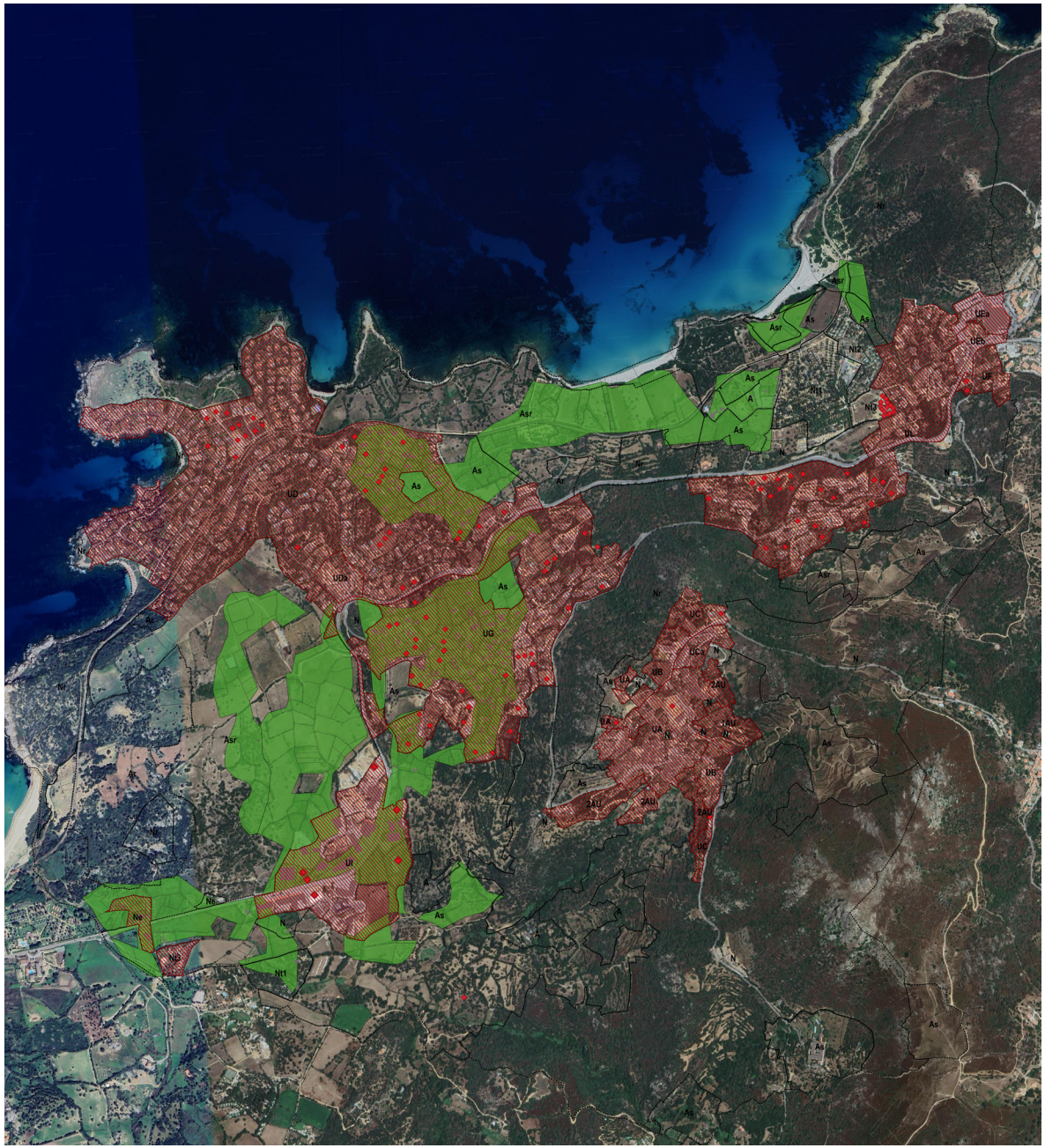
Les surfaces des terres cultivables à fort potentiel impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat vert/hachuré rouge.

Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface des terres cultivables à fort potentiel impactées par un zonage U ou AU est au total de 52,9 hectares dont 7,38 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

Ces surfaces se concentrent principalement sur les secteurs de Davia, de Carbunaghja, de la zone d'activités de San Cipriano, et de Spilonca

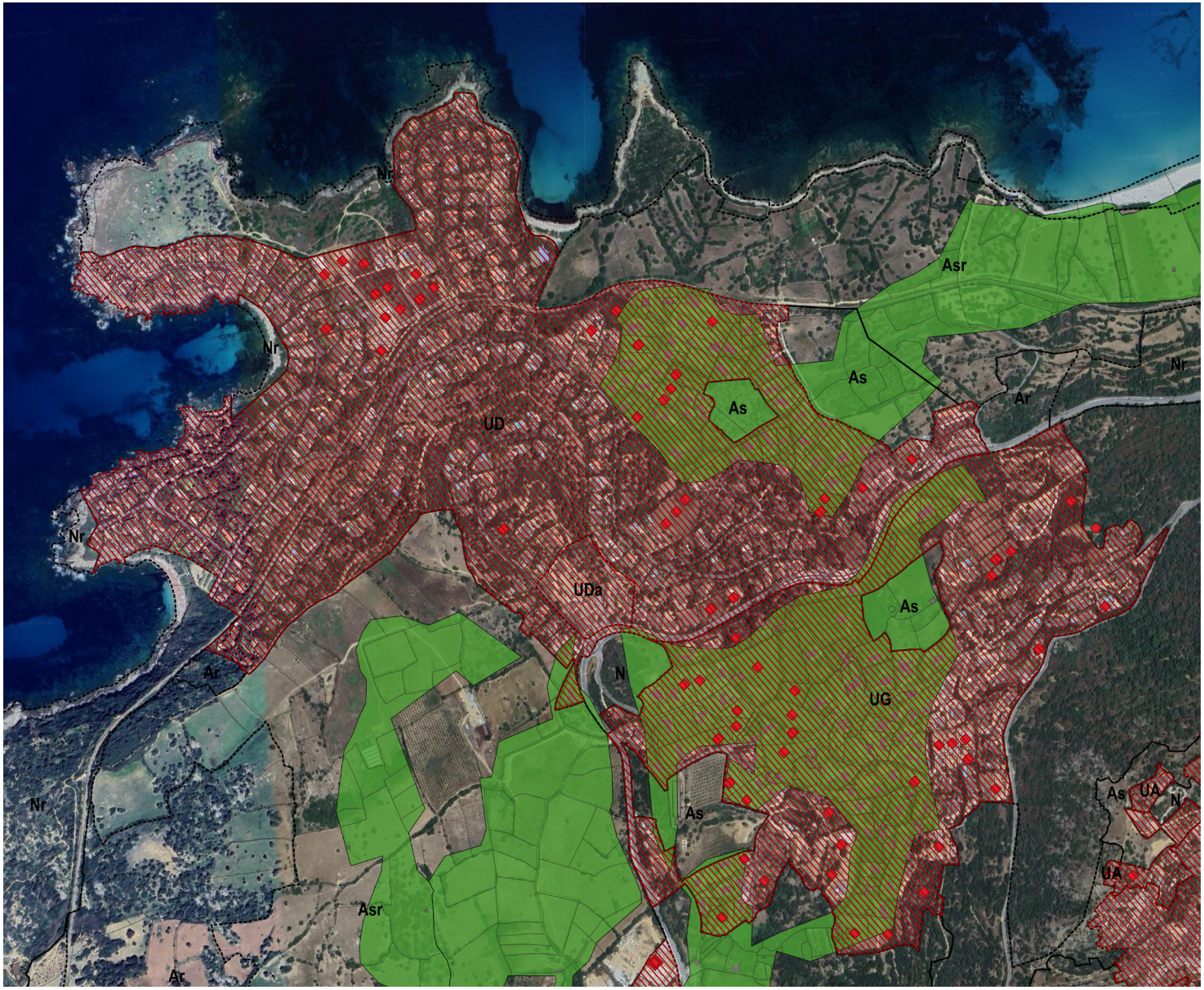
Les planches ci-après présentent des zooms sur ces 4 secteurs.



Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Espaces SODETEG				
			TERRES CULTIVABLES				
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	**Total terres cutivables**	**dont non bâti**
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0	3,42	3,42	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	12,93	0	2,14	15,07	1,46
3. Carbunagjha	UG	51,98	28,14	0	5,84	33,98	3,77
4. Zone d'activités	UI	23,27	10,06	0	8,35	18,41	2,03
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	1,77	0	1,36	3,13	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0	0,28	0,28	0,12
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0	0	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	52,9	0	21,39	74,29	7,38

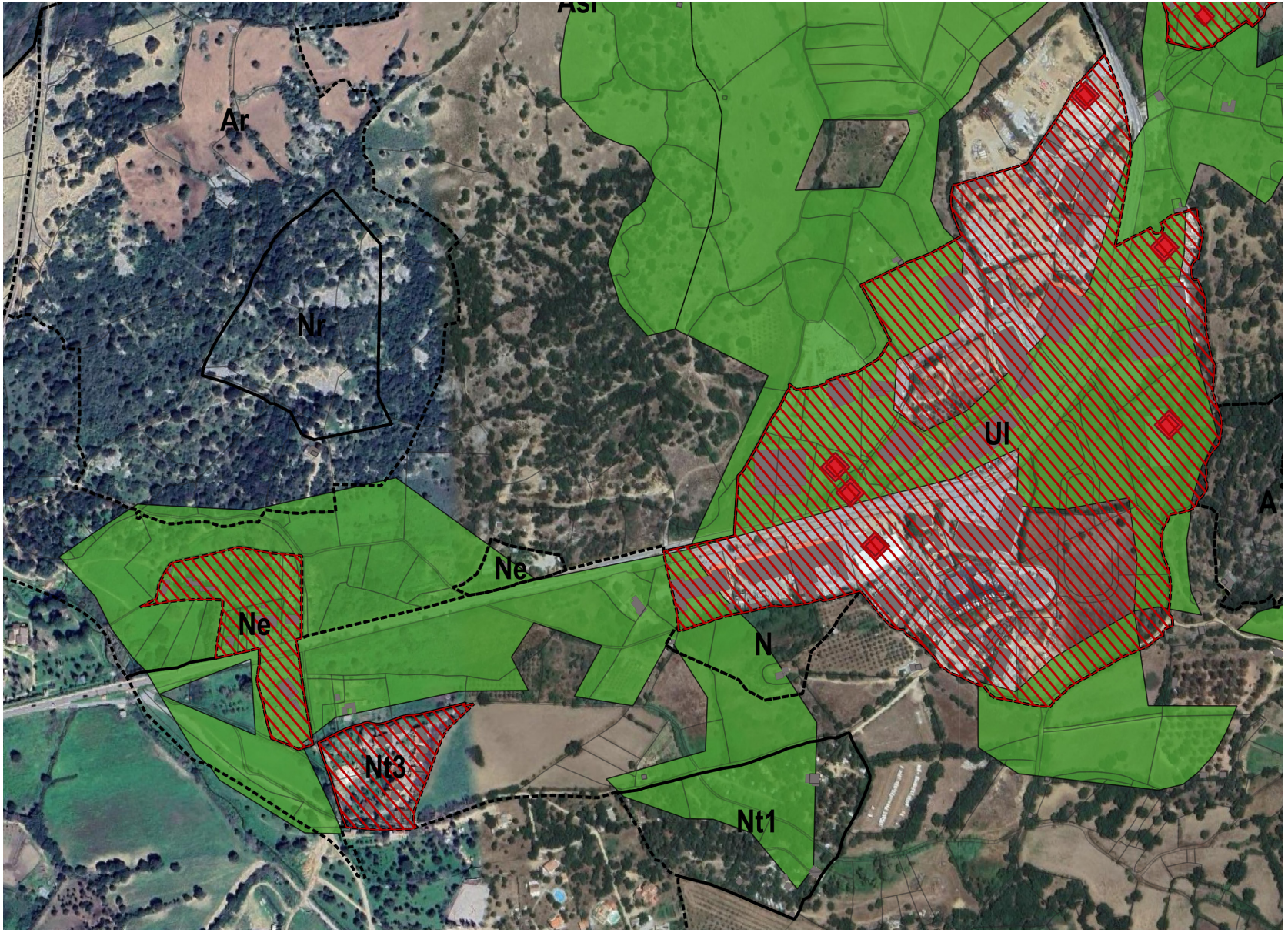
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
41,07 ha de terres cultivables à fort potentiel impactées (dont 3,77 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 4 et 5 : zone d'activités / Spilonca)
11,83 ha de terres cultivables à fort potentiel impactées (dont 2,03 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.2.b. La consommation des terres cultivées 1980 SODETEG

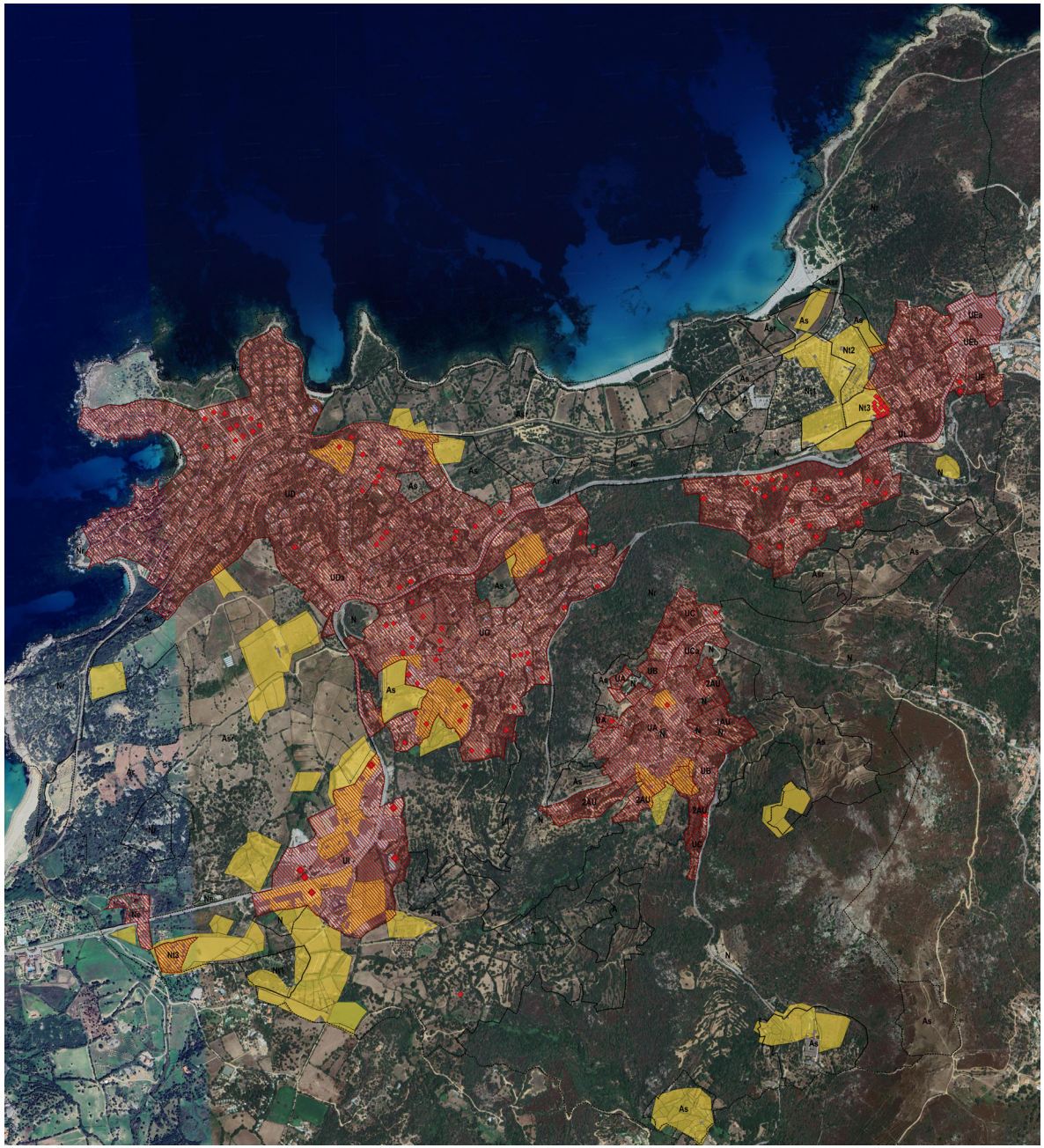
La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des terres cultivées en 1980 (en jaune) de la cartographie SODETEG et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces des terres cultivées en 1980 impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat jaune/hachuré rouge.

Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface des terres cultivées en 1980 impactées par un zonage U ou AU est au total de 21,39 hectares dont 6,76 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

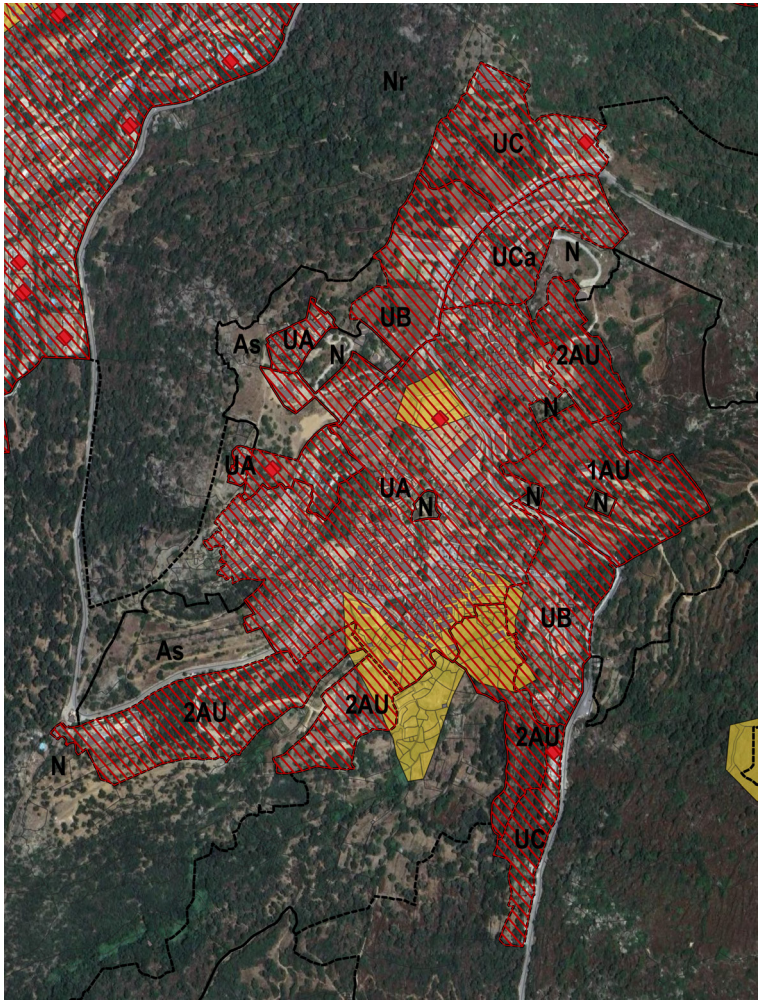
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 6 secteurs concernés.



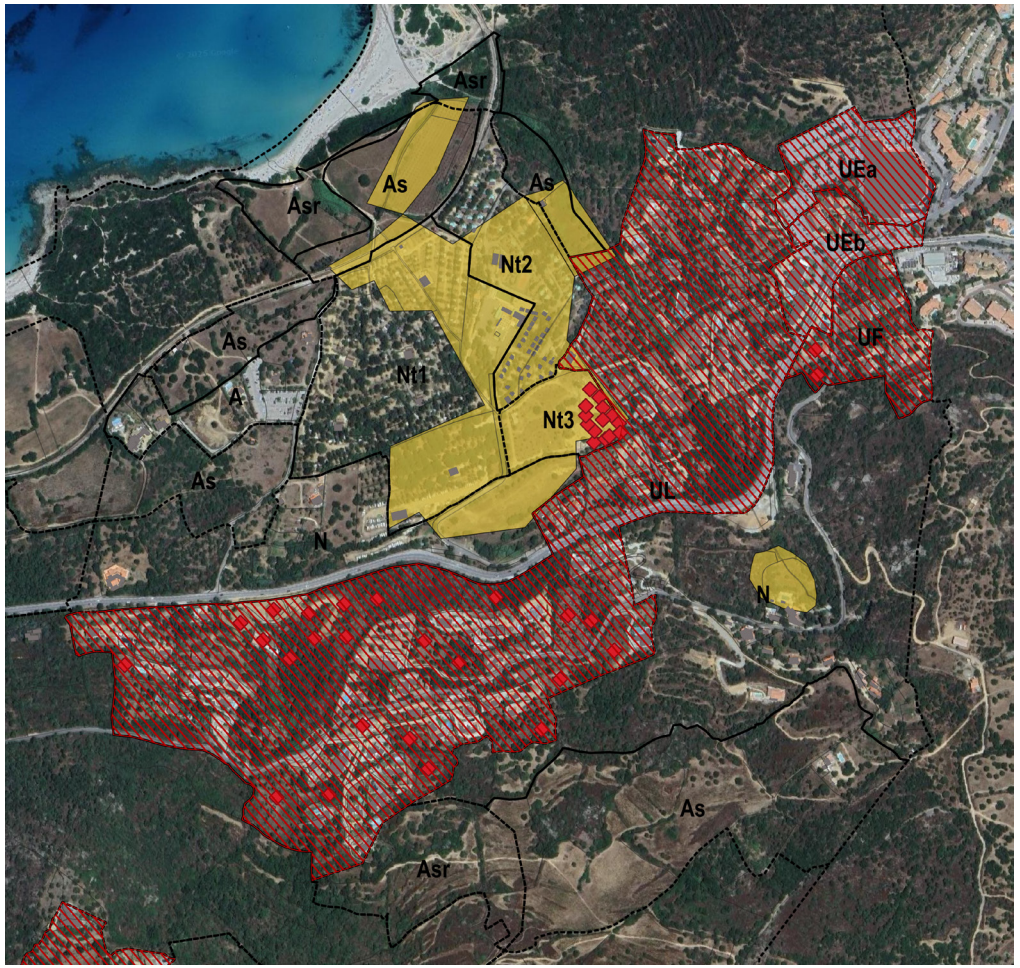
Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Espaces SODETEG				
			TERRES CULTIVABLES				
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	**Total terres cutivables**	**dont non bâti**
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0	3,42	3,42	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	12,93	0	2,14	15,07	1,46
3. Carbunagjha	UG	51,98	28,14	0	5,84	33,98	3,77
4. Zone d'activités	UI	23,27	10,06	0	8,35	18,41	2,03
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	1,77	0	1,36	3,13	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0	0,28	0,28	0,12
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0	0	0	0
Total document d'urbanisme		253,48	52,9	0	21,39	74,29	7,38

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : le village
3,42 ha de terres cultivées 1980 impactées (dont 3,42 ha non bâtis)

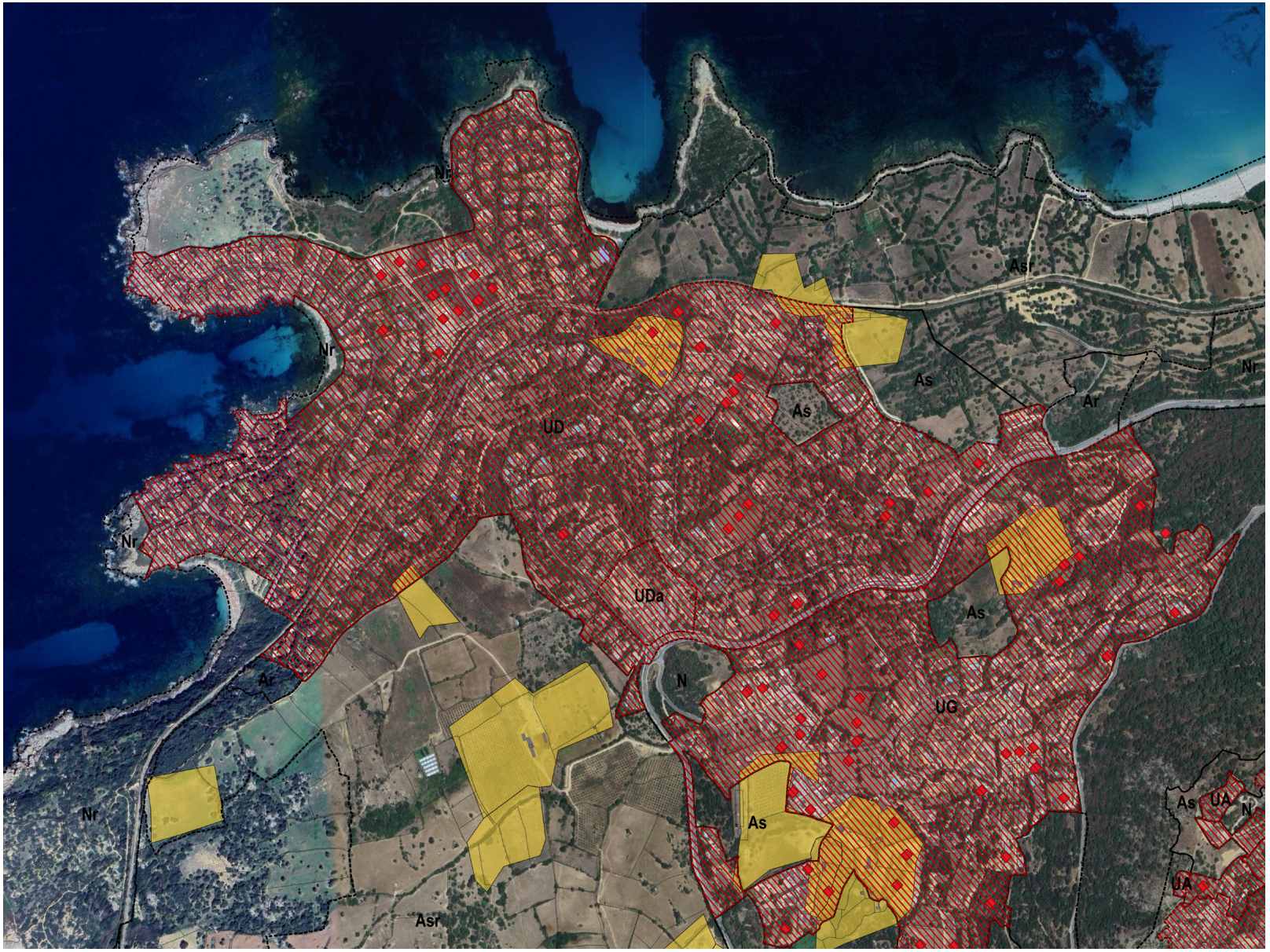


Secteurs 6 et 7 : Fogata / Acqua Niella / Agglomération Fogata
0,28 ha de terres cultivées 1980 impactées (dont 0 ha non bâtis)



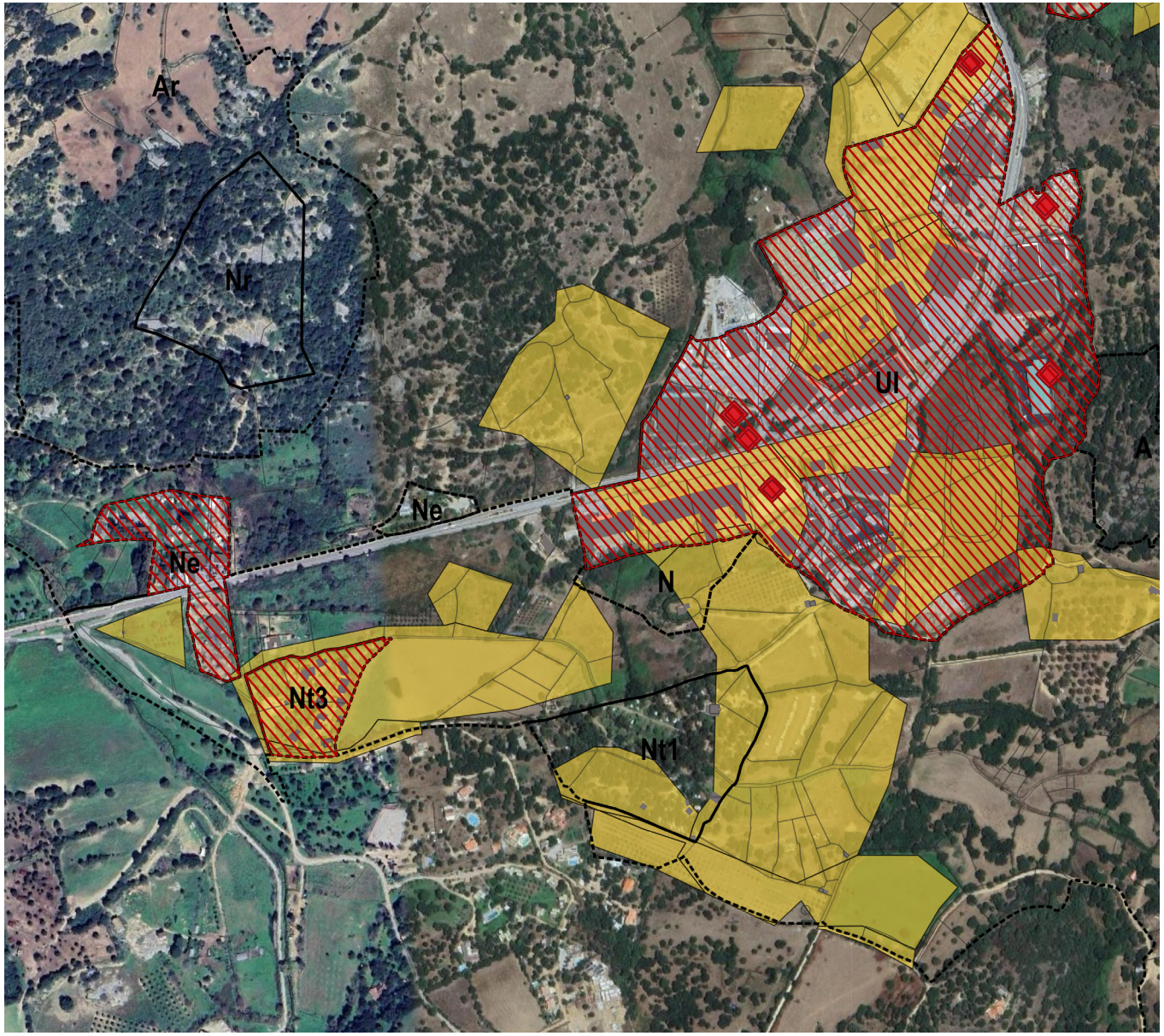
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
7,98 ha de terres cultivées 1980 impactées (dont 1,31 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 4 et 5 : zone d'activités / Spilonca
9,71 ha de terres cultivées 1980 impactées (dont 2,03 ha non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.2.c. La consommation d'espaces pastoraux SODETEG

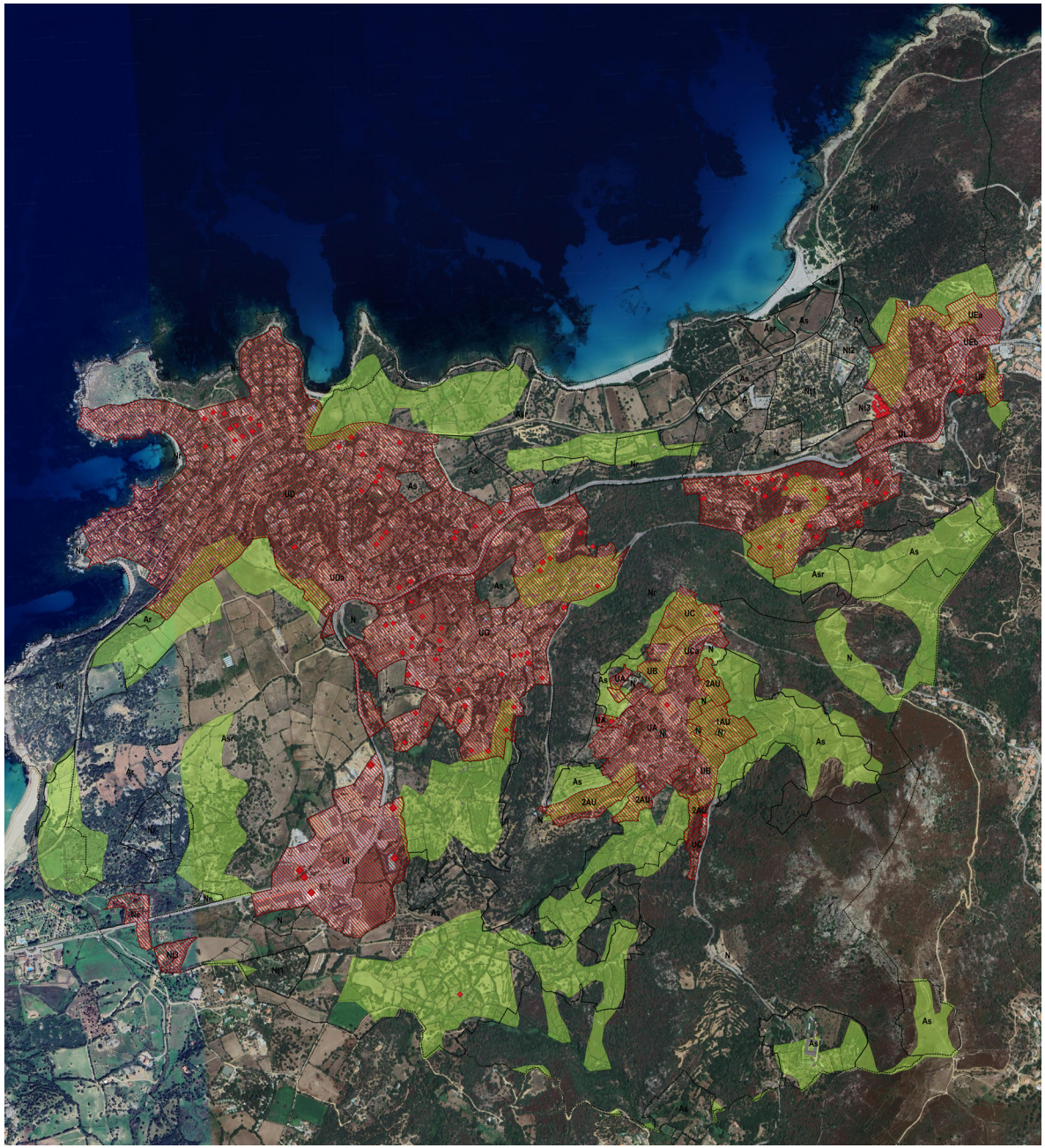
La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des espaces pastoraux à fort potentiel (en vert) de la cartographie SODETEG (typologies P1,P2,PB1,PB2) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces des espaces pastoraux à fort potentiel impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat vert/hachuré rouge.

Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

La surface des espaces pastoraux à fort potentiel impactés par un zonage U ou AU est au total de 42,73 hectares dont 11,24 hectares de terrains non bâtis ou sur lesquels une autorisation d'urbanisme n'a pas été accordée.

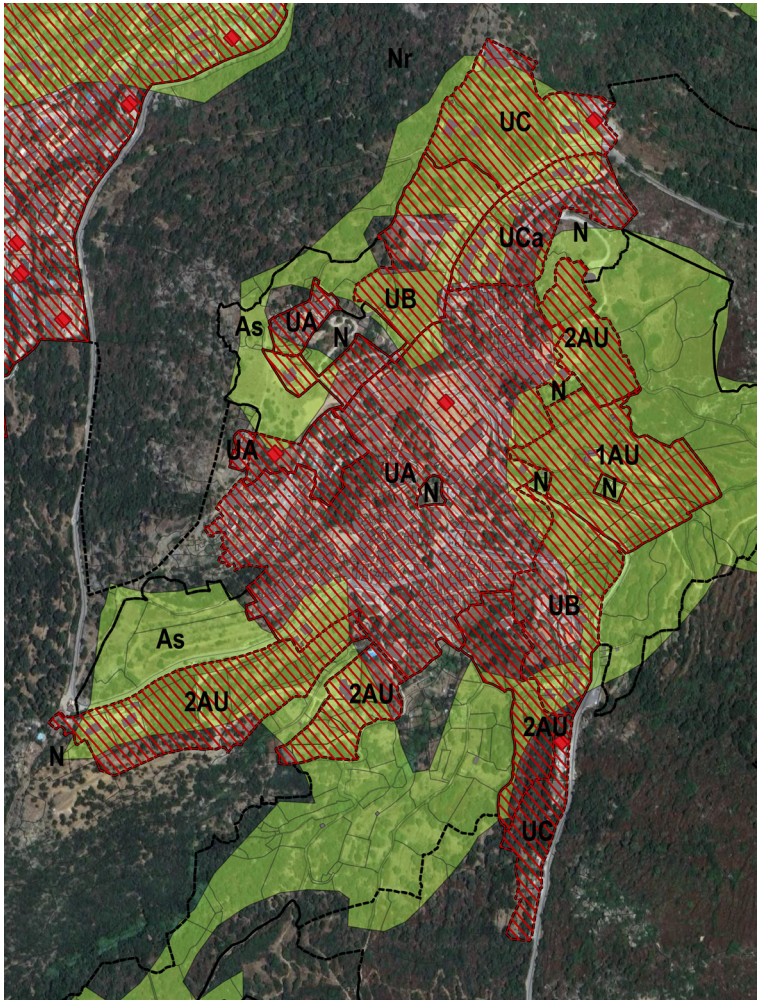
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 6 secteurs concernés.



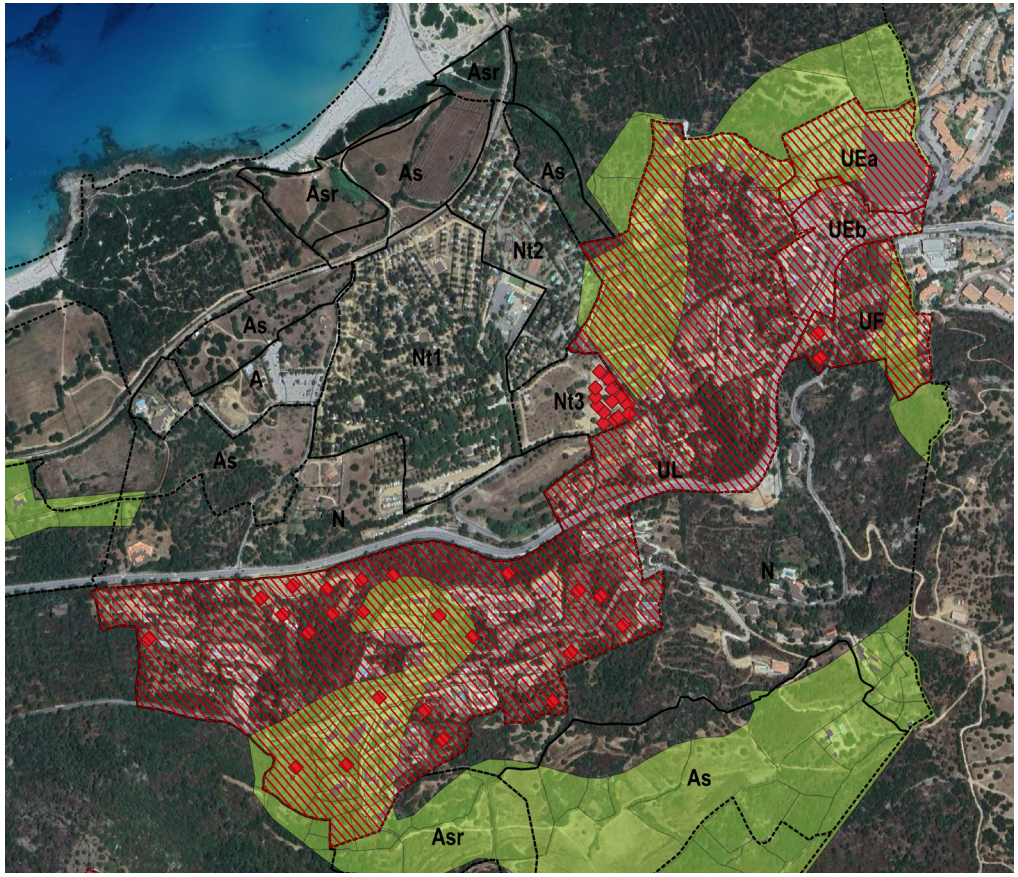
Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale						
			ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	**Total espaces pastoraux et vergers**	**dont non bâti**
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	15,91	0	0	15,91	9,18
2. Davia	UD, UDa	96,78	5,16	0	0	5,16	0,37
3. Carbunagjha	UG	51,98	8,12	0	0	8,12	1,69
4. Zone d'activités	UI	23,27	0,38	0	0	0,38	0
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0	0	0	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	10,15	0	0	10,15	0
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	3,01	0	0	3,01	0
Total document d'urbanisme		253,48	42,73	0	0	42,73	11,24

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : le village
15,91 ha d'espaces pastoraux à fort potentiel impactés (dont 9,18 non bâtis)

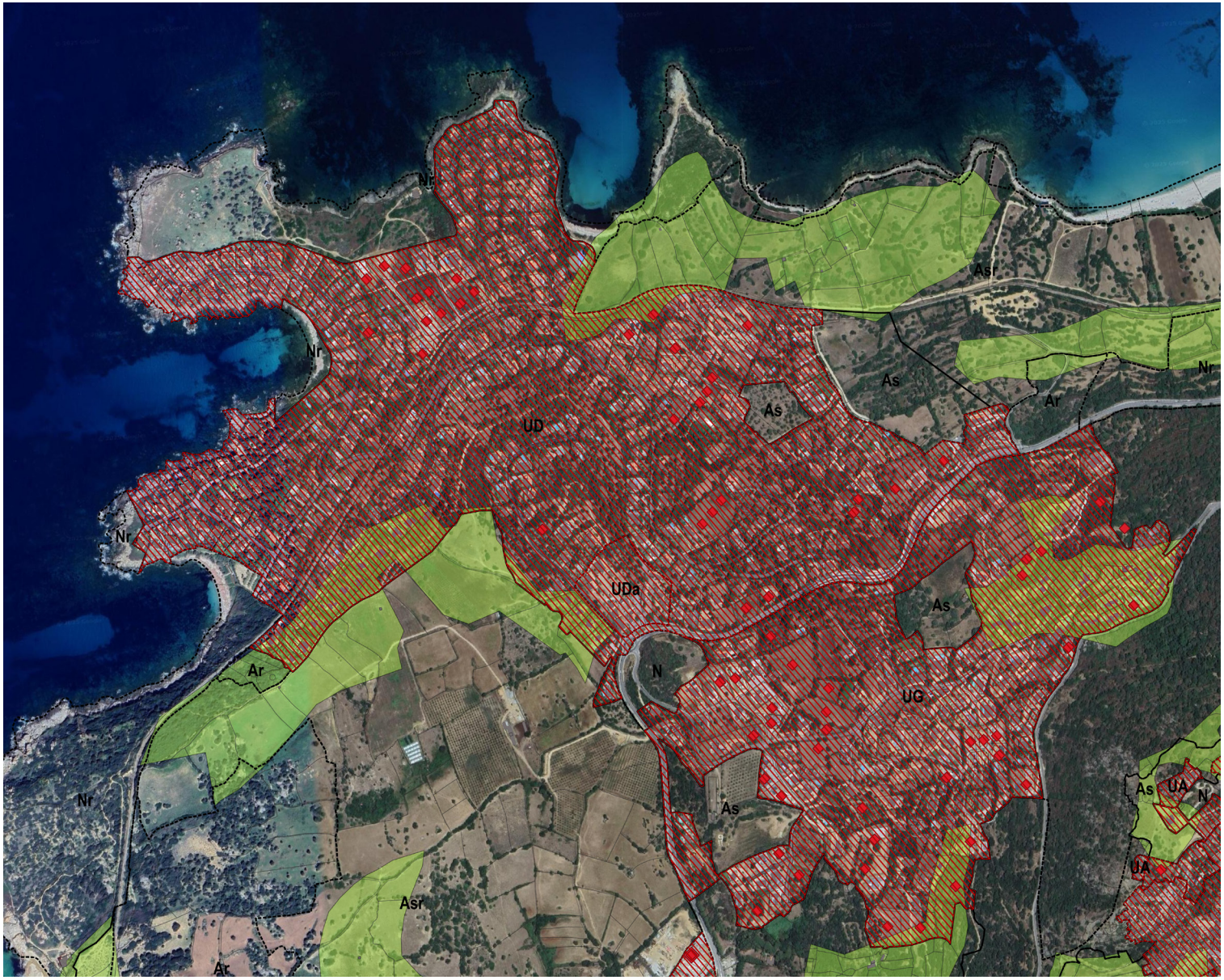


Secteurs 6 et 7 : Fogata / Acqua Niella / Agglomération Fogata
13,16 ha d'espaces pastoraux à fort potentiel impactés (dont 0 non bâtis)



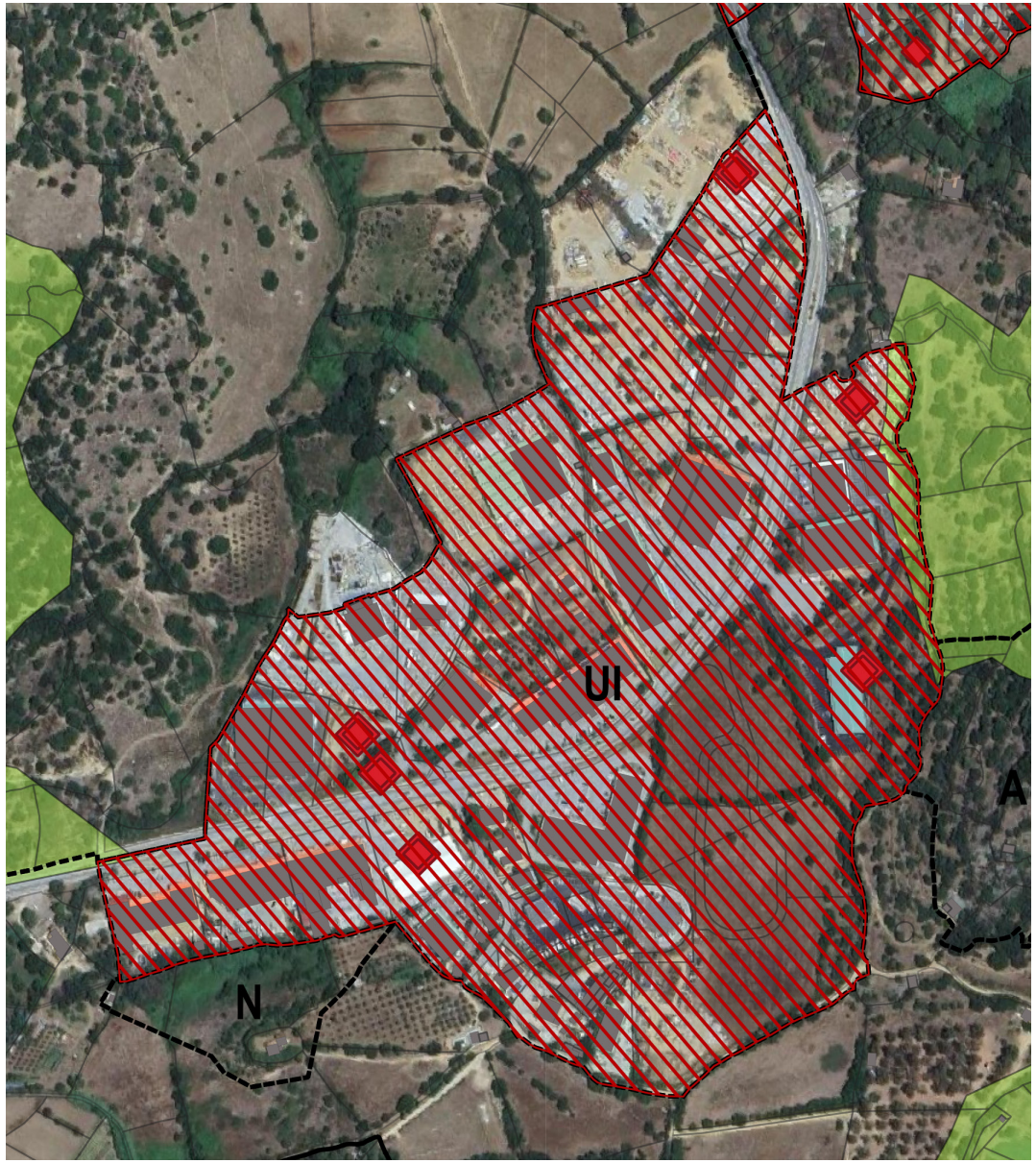
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
13,28 ha d'espaces pastoraux à fort potentiel impactés (dont 2,06 non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 4 : zone d'activités
0,38 ha d'espaces pastoraux à fort potentiel impactés (dont 0 non bâtis)



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

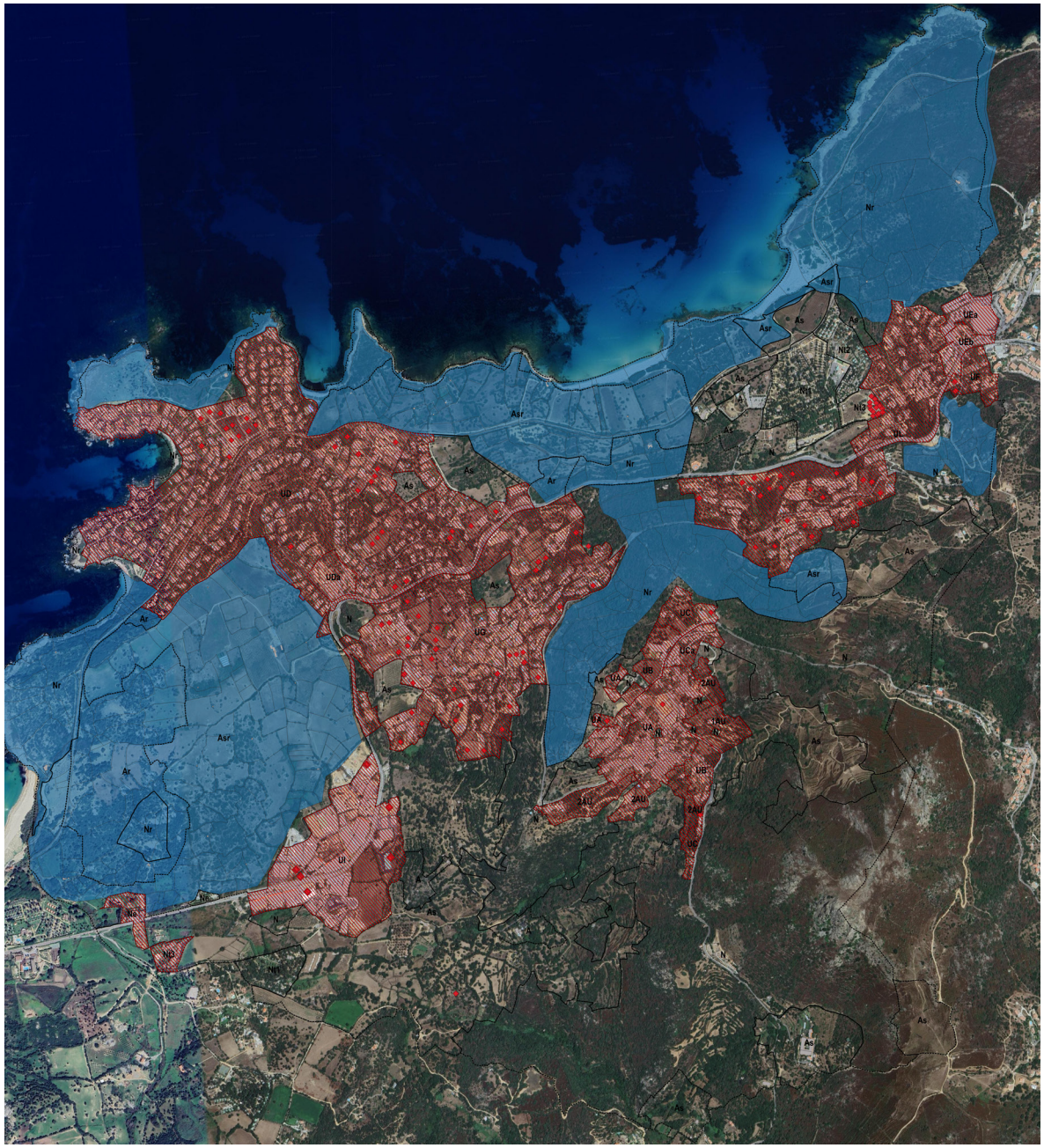
3.1.3. La consommation des espaces naturels de portée réglementaire

3.1.3.a. La consommation d'Espaces Remarquables et Caractéristiques

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du PADDUC (en bleu) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

On ne relève aucune superposition entre la cartographie des ERC et la cartographie des zonages U et AU



Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Espaces du PADDUC	
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ERC	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0,00%
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0,00%
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0,00%
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0,00%
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0,00%
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0,00%
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0,00%
Total document d'urbanisme		253,48	0	0,00%

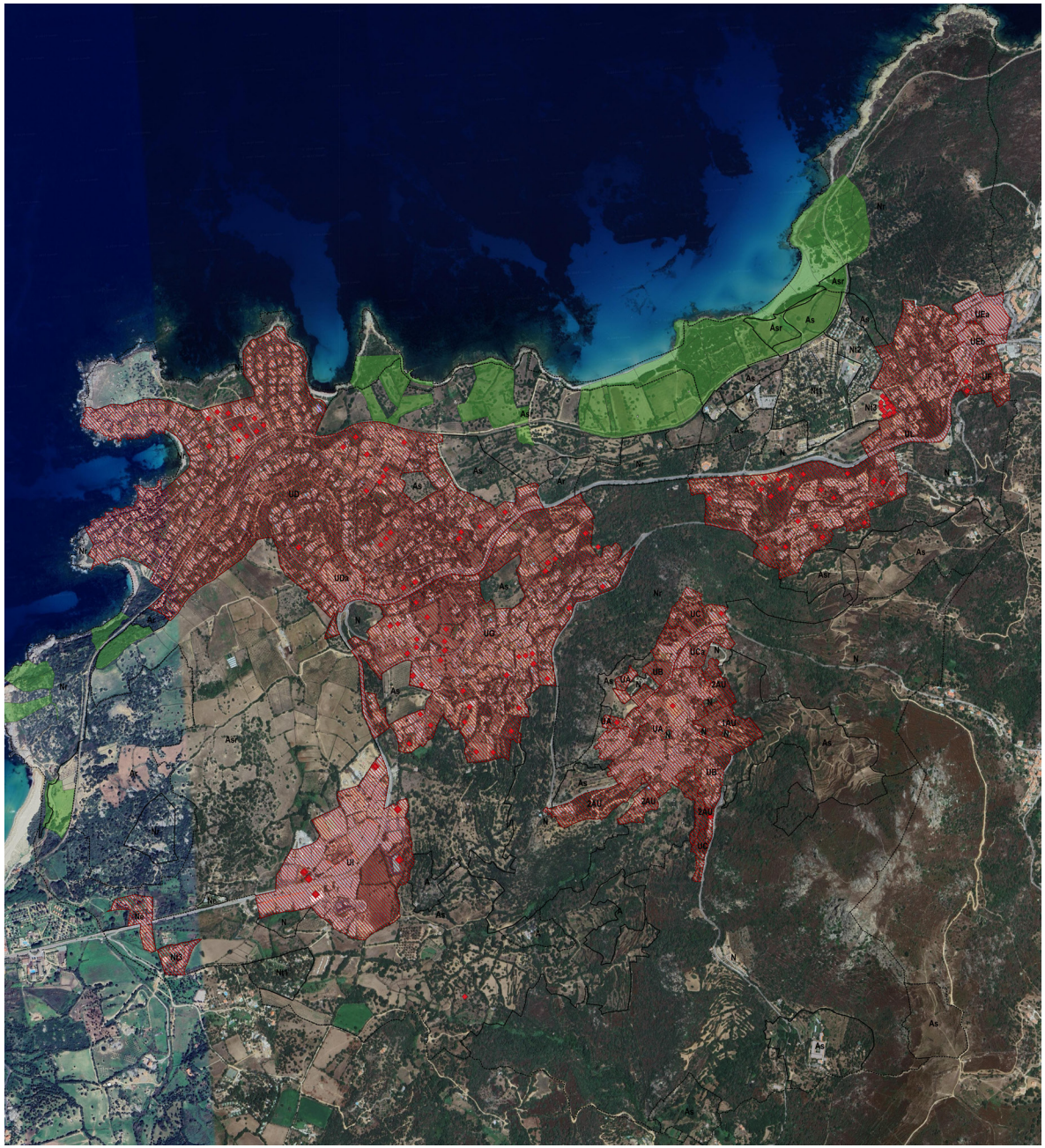
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.3.b. La consommation d'Espaces Remarquables et Caractéristiques

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition de la Trame Verte et Bleue (TVB) du PADDUC (en vert) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

On ne relève aucune superposition entre la cartographie de la TVB et la cartographie des zonages U et AU



Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Espaces du PADDUC	
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	TVB	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0,00%
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0,00%
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0,00%
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0,00%
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0,00%
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0,00%
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0,00%
Total document d'urbanisme		253,48	0	0,00%

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.3.c. La consommation Natura 2000

La commune de Corbara n'est couverte par aucun périmètre Natura 2000.

Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Périmètres à statut	
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Natura 2000*	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0,00%
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0,00%
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0,00%
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0,00%
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0,00%
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0,00%
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0,00%
Total document d'urbanisme		253,48	0	0,00%

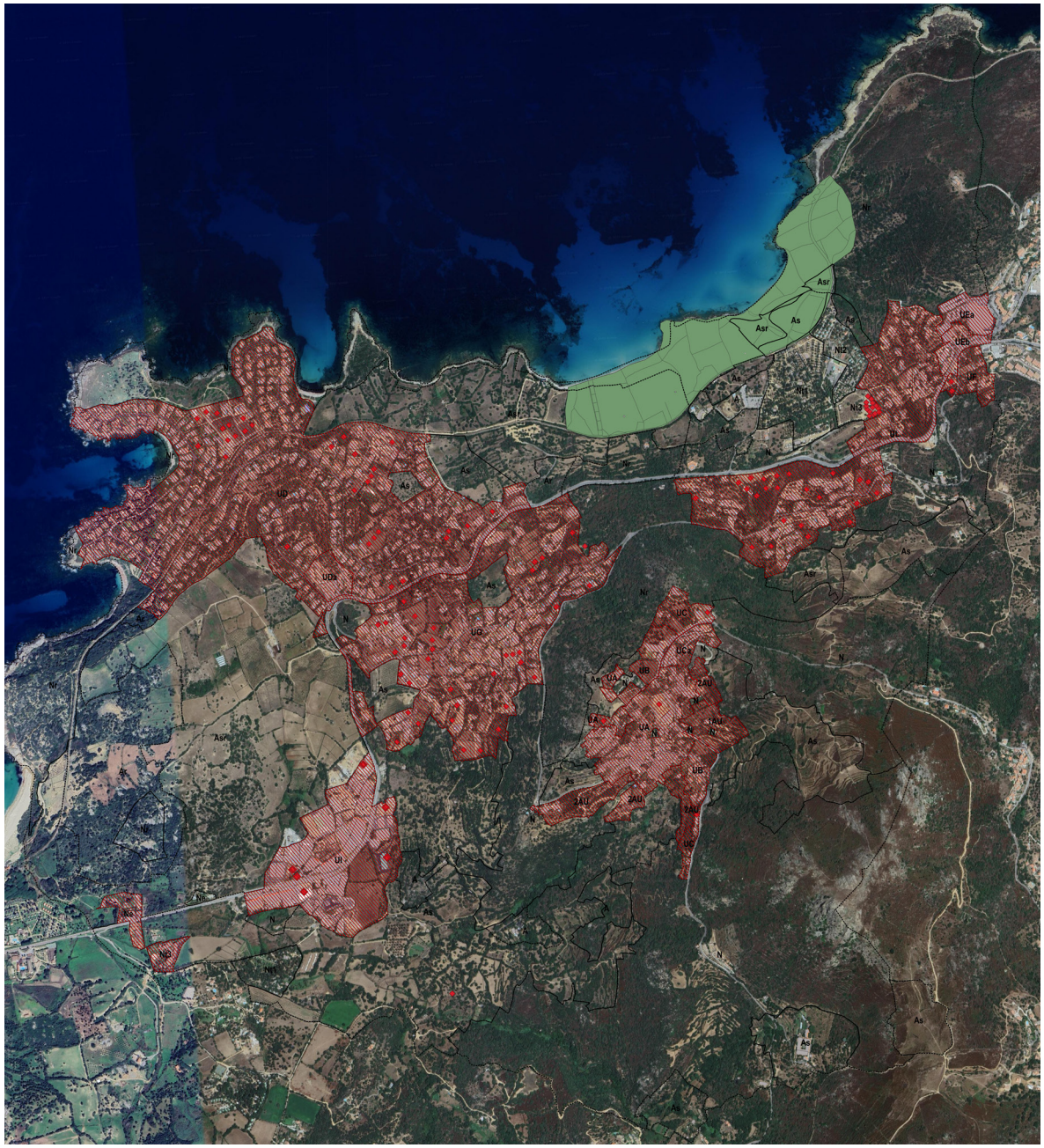
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.3.d. La consommation de ZNIEFF de type 1

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition du périmètre de ZNIEFF de type 1 (en vert) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

On ne relève aucune superposition entre la cartographie de la ZNIEFF de type 1 et la cartographie des zonages U et AU



Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Périmètres à statut	
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Znieff 1*	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0,00%
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0,00%
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0,00%
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0,00%
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0,00%
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0,00%
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0,00%
Total document d'urbanisme		253,48	0	0,00%

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

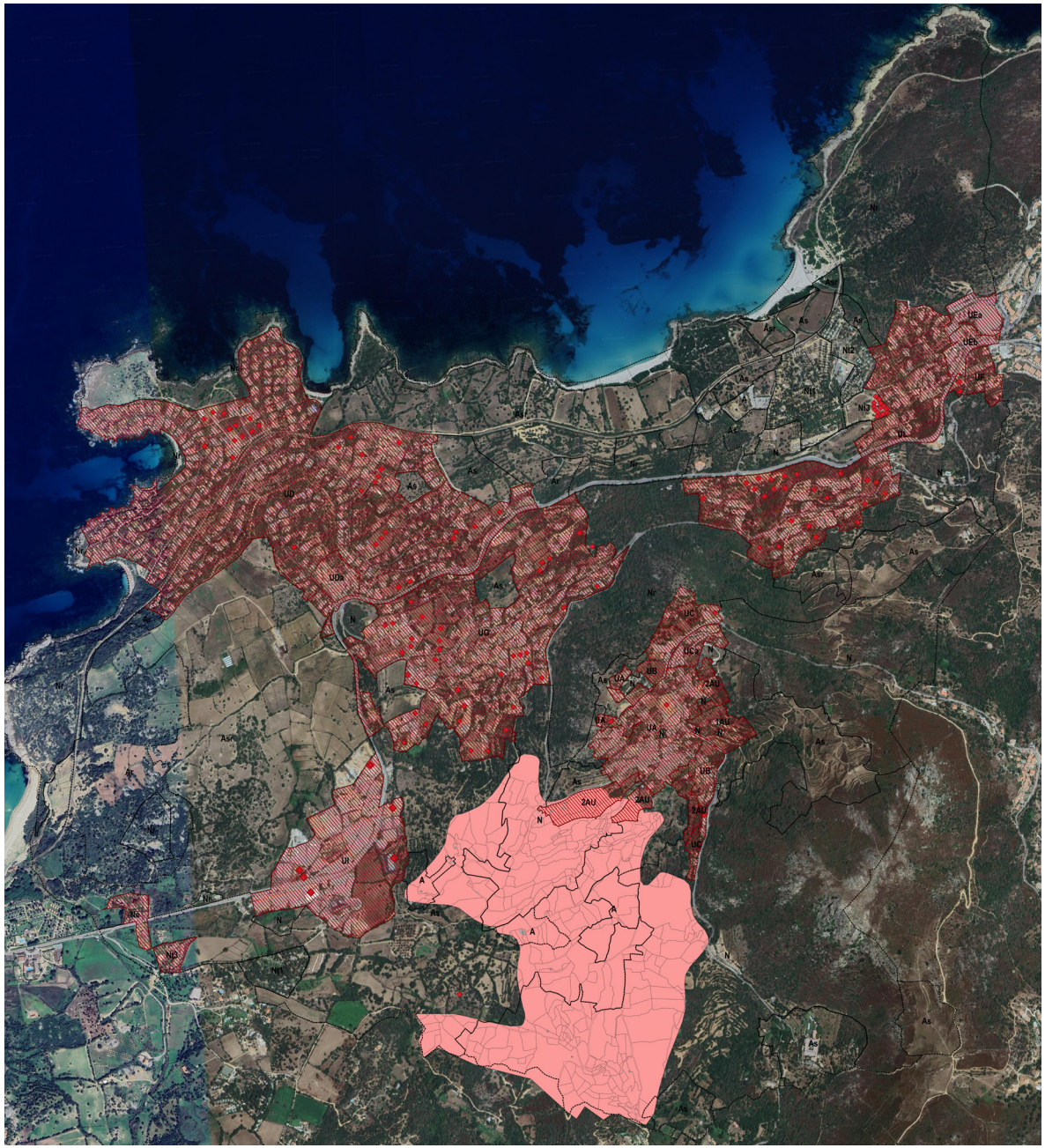
3.1.3.e. La consommation de ZNIEFF de type 2

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition du périmètre de ZNIEFF de type 2 (en rose) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

On relève une superposition entre la cartographie de la ZNIEFF de type 2 et le zonage 2AU au sud du Village. La partie de la zone 2AU en ZNIEFF de type 2 recouvre 3,06 hectares soit 72% de son périmètre

Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Périmètres à statut	
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Znieff 2*	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	3,02	72,00%
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0,00%
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0,00%
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0,00%
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0,00%
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0,00%
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0,00%
Total document d'urbanisme		253,48	3,02	



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.3.f. La consommation de couche de protection forte

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des périmètres des propriétés du conservatoire du littoral (en orange) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge). La commune de Corbara n'est pas concernée par d'autres protections fortes de type Espaces Naturels Sensibles, Arrêté de Protection de Biotope, etc...

Sur cette cartographie ont également été indiquées par des points rouges les autorisations d'urbanisme autorisées mais dont le bâti n'est pas encore cadastré.

On ne relève aucune superposition entre la cartographie des propriétés du Conservatoire du Littoral et la cartographie des zonages U et AU

Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Périmètres à statut	
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Couche protection forte* : ENS, APPB, RNC, conservatoire	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0,00%
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0,00%
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0,00%
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0,00%
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0,00%
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0,00%
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0,00%
Total document d'urbanisme		253,48	0	0,00%



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.3.g. La consommation de site classé ou de site inscrit

La commune de Corbara n'est couverte par aucun site inscrit ou site classé.

Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Périmètres à statut	
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0	0,00%
2. Davia	UD, UDa	96,78	0	0,00%
3. Carbunagjha	UG	51,98	0	0,00%
4. Zone d'activités	UI	23,27	0	0,00%
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0	0,00%
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	0	0,00%
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0	0,00%
Total document d'urbanisme		253,48	0	0,00%

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.4. La consommation des espaces bénéficiant d'une Appellation d'Origine Protégée

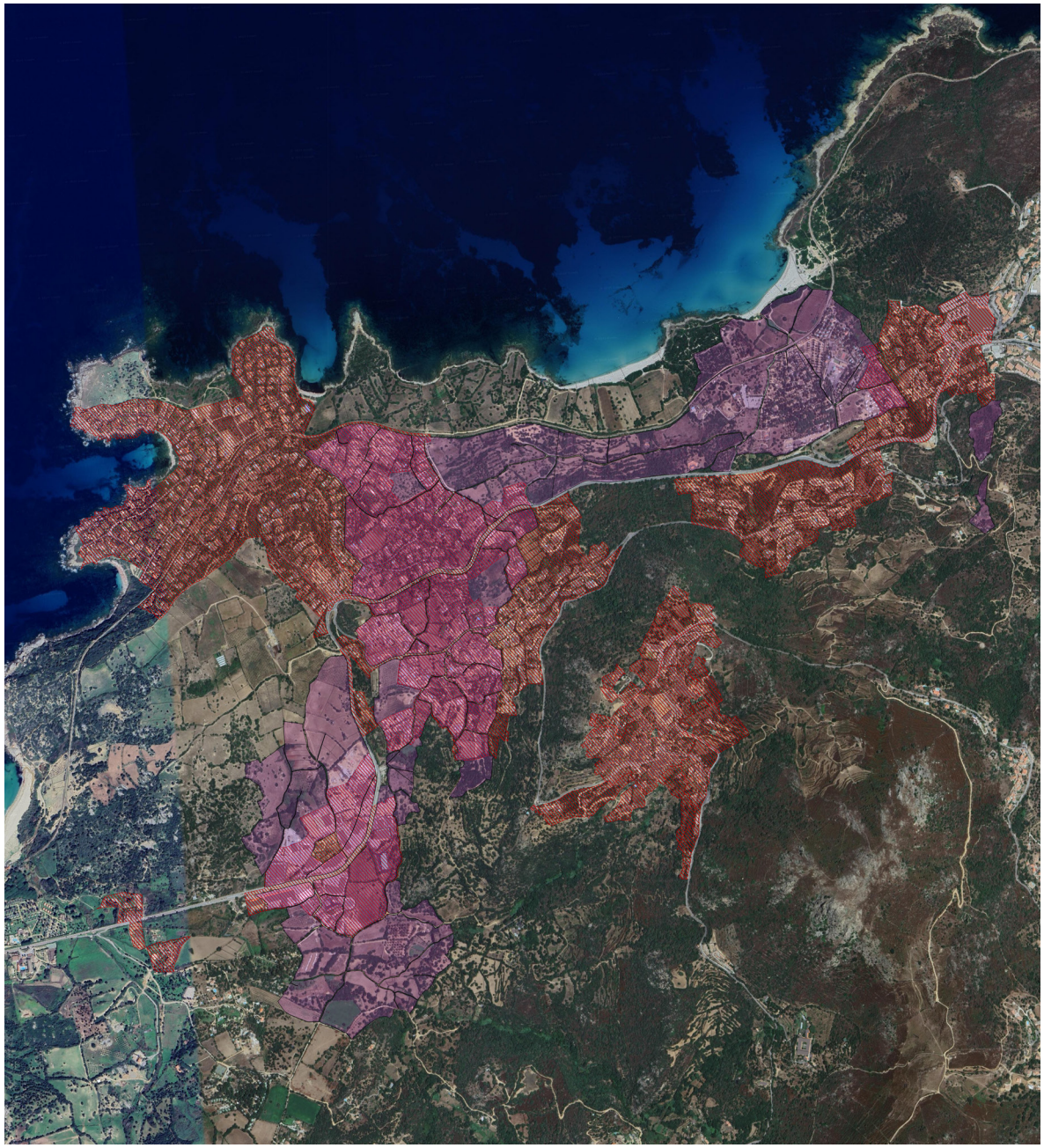
3.1.4.a. La consommation des espaces en AOP viticole

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des espaces en Aire d'Appellation d'Origine viticole (en couleur lie de vin) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Les surfaces des terres en AOP viticole impactées par un zonage U ou AU correspondent donc à la superposition aplat lie de vin/hachuré rouge.

Ces surfaces couvrent une superficie totale de 79,86 hectares sur les 387,29 hectares de l'aire d'AOP viticole sur la commune.

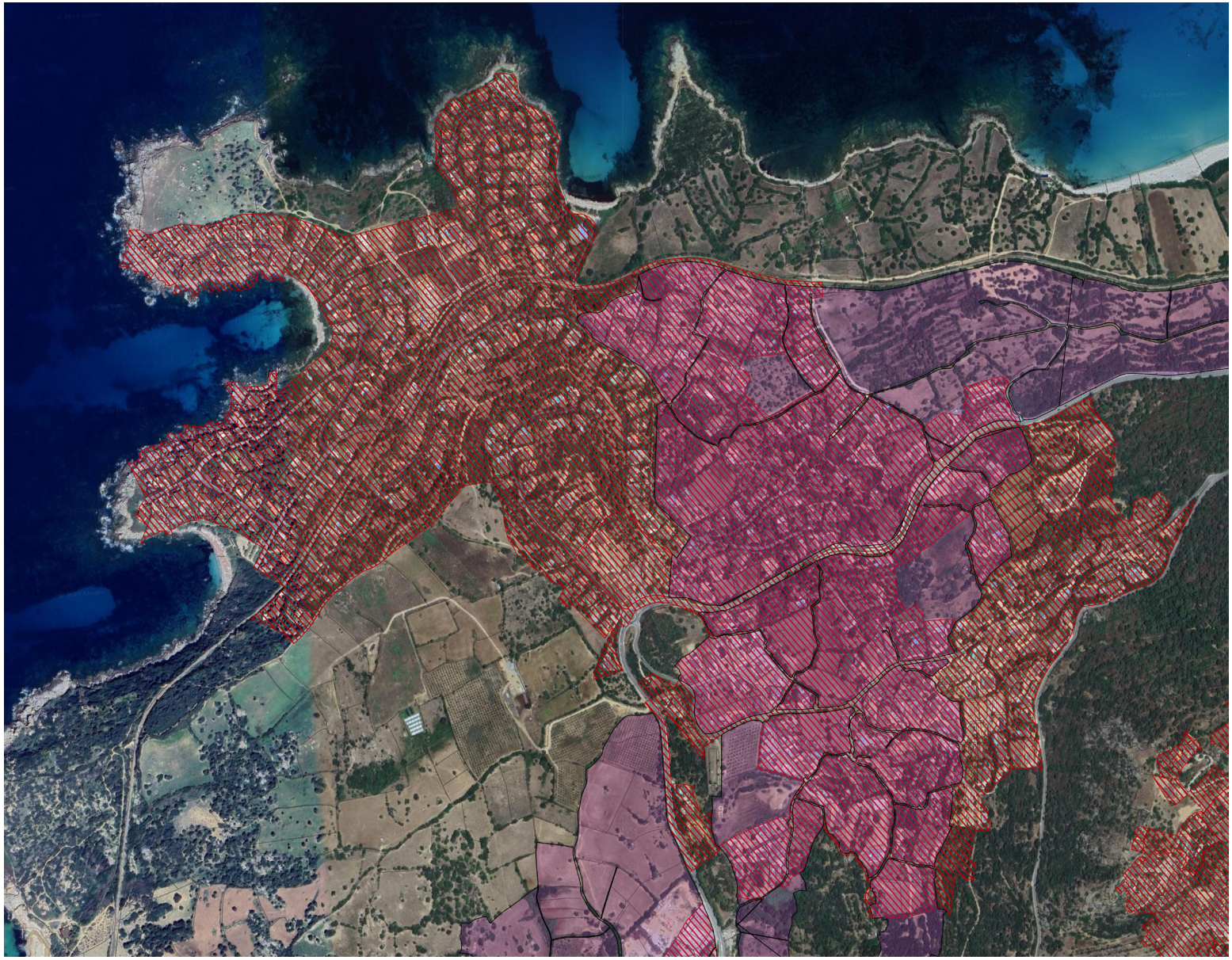
Les planches ci-après présentent des zooms sur les 4 secteurs concernés.



Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		AOP Viticoles
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Aire parcellaire délimitée Surface impactée
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	0
2. Davia	UD, UDa	96,78	27,82
3. Carbunagjha	UG	51,98	29,63
4. Zone d'activités	UI	23,27	20,11
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	2,3
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	0
Total document d'urbanisme		253,48	79,86
Surface totale de l'AOP sur la commune			387,29

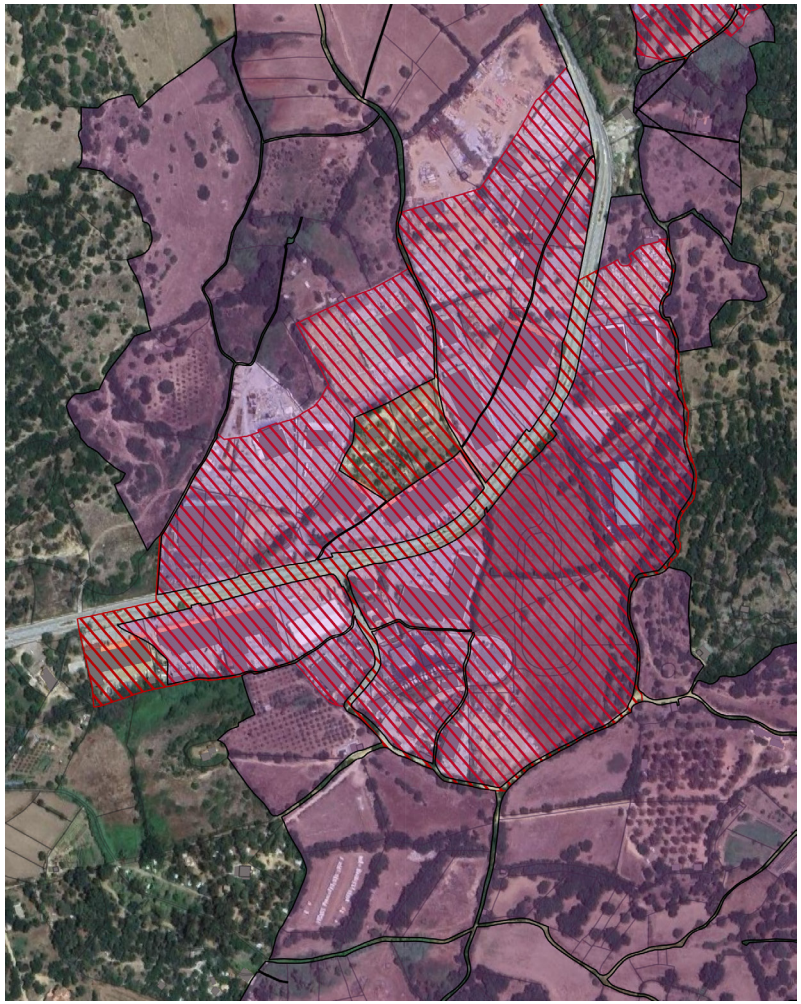
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
57,45 ha d'espaces AOP viticoles impactés

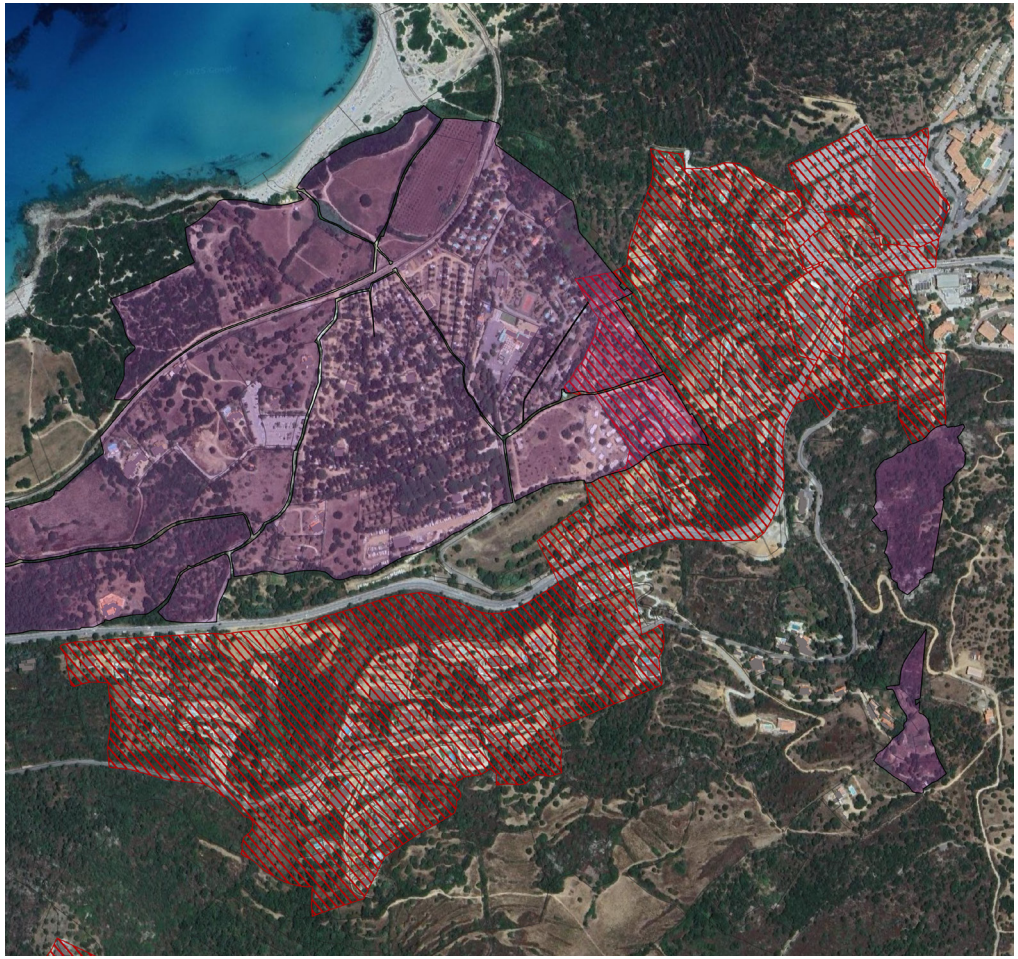


3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 4 : zone d'activités
20,11 ha d'espaces AOP viticoles impactés



Secteurs 6 : Fogata / Acqua Niella
2,3 ha d'espaces AOP viticoles impactés



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.4.b. La consommation des espaces en AOP huile d'olive

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des espaces en Aire d'Appellation d'Origine huile d'olive (en vert) et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

L'aire d'appellation AOP huile d'olive couvrant l'intégralité du territoire communal, toutes les zones U et AU du PLU l'impactent.

Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Autres AOP
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Aire géographique AOP huile d'olive
			Surface impactée
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	34,44
2. Davia	UD, UDa	96,78	96,78
3. Carbunagjha	UG	51,98	51,98
4. Zone d'activités	UI	23,27	23,27
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	3,15
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	36,28
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	7,58
Total document d'urbanisme		253,48	253,48
Surface totale de l'AOP sur la commune			1016



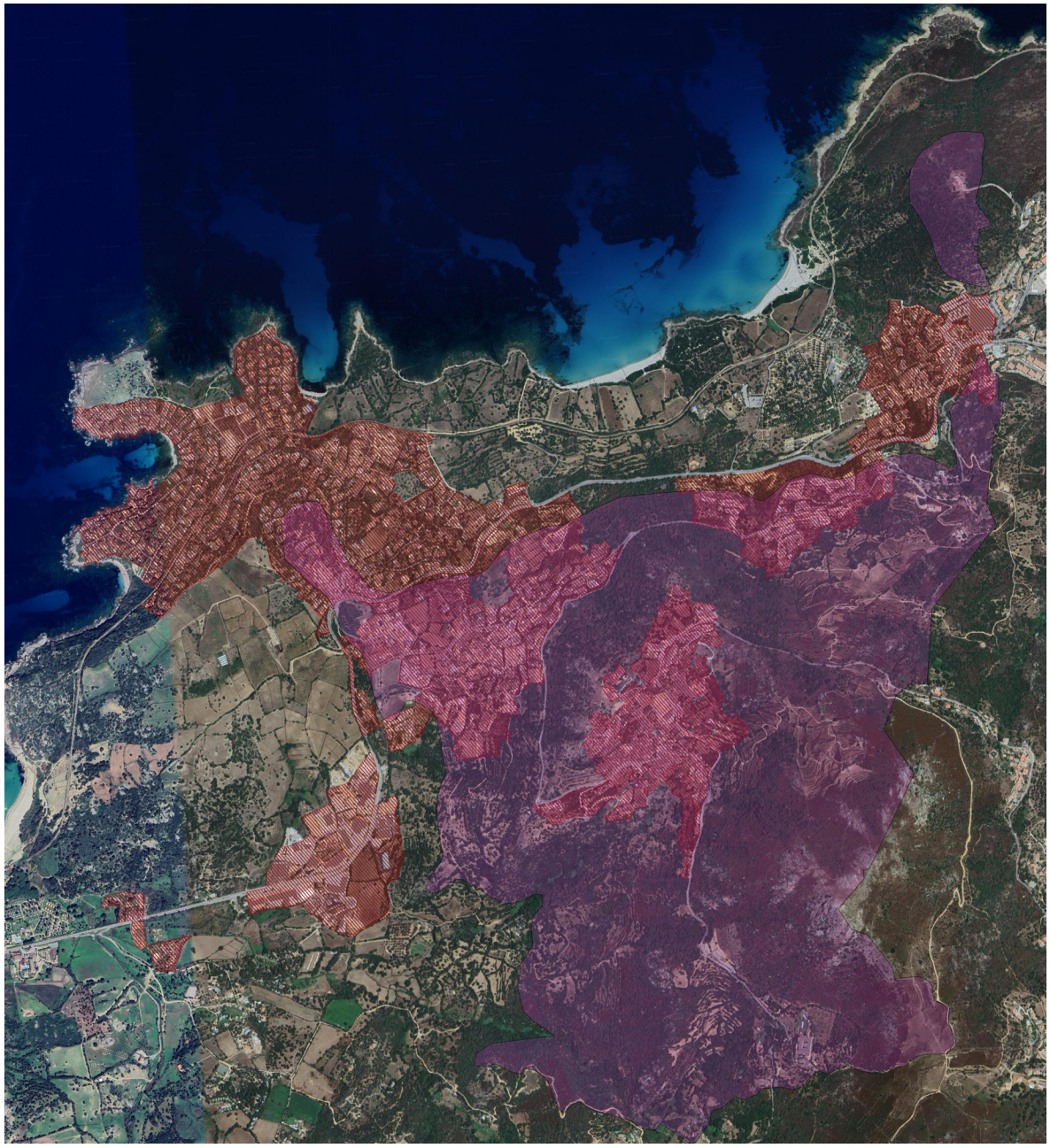
3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1.4.c. La consommation des espaces en AOP huile d'olive

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des espaces en Aire d'Appellation d'Origine charcuterie (Coppa, Jambon Sec & Lonzo) en violet et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

L'aire d'appellation AOP charcuterie couvre sur la commune de Corbara un total de 458,99 hectares, dont 104,32 hectares impactés par les zones U et AU du PLU.

Les planches ci-après présentent des zooms sur les secteurs concernés.



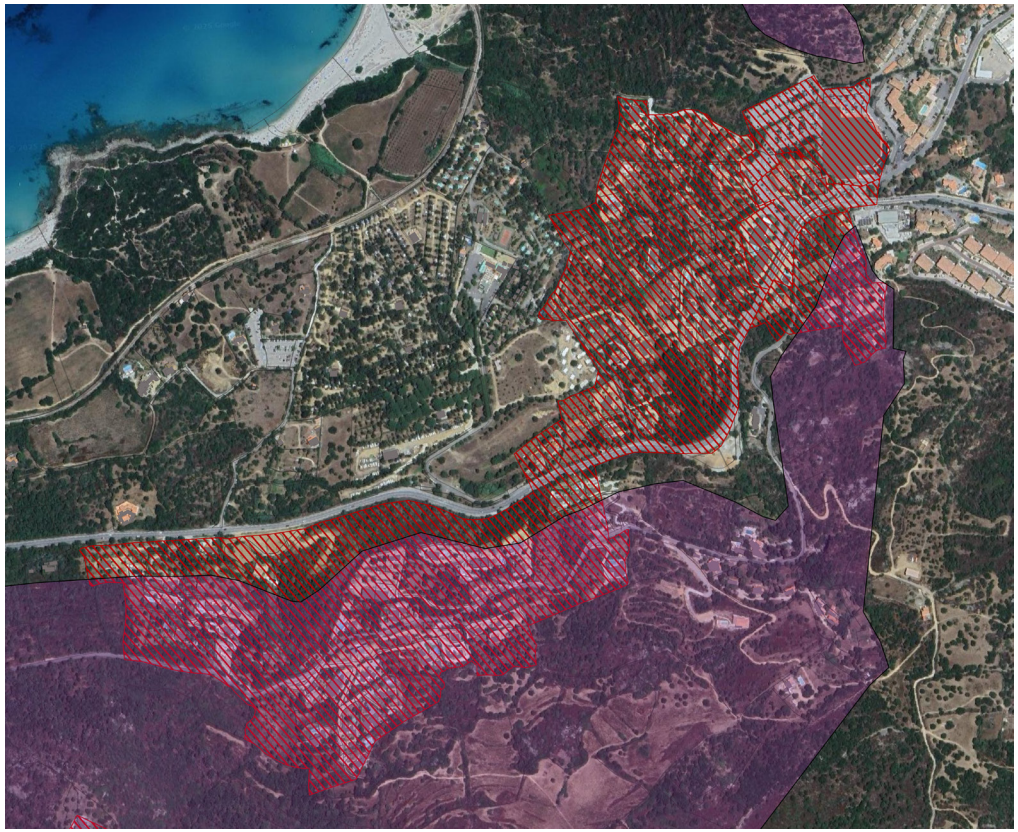
Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Autres AOP
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	Aire géographique AOP charcuterie (Coppa, Jambon Sec, Lonzo) Surface impactée
1. Village	UA, UB, UC, Uca, 1AU, 2AU	34,44	34,44
2. Davia	UD, UDa	96,78	8,33
3. Carbunagjha	UG	51,98	43,5
4. Zone d'activités	UI	23,27	0
5. Spilonca	Ne, NT3	3,15	0
6. Fogata Acqua Niella	UL	36,28	16,62
7. Agglomération Fogata	UEa,UEb, UF	7,58	1,43
Total document d'urbanisme		253,48	104,32
Surface totale de l'AOP sur la commune			458,99

3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : village
34,44 ha d'espaces AOP charcuterie impactés

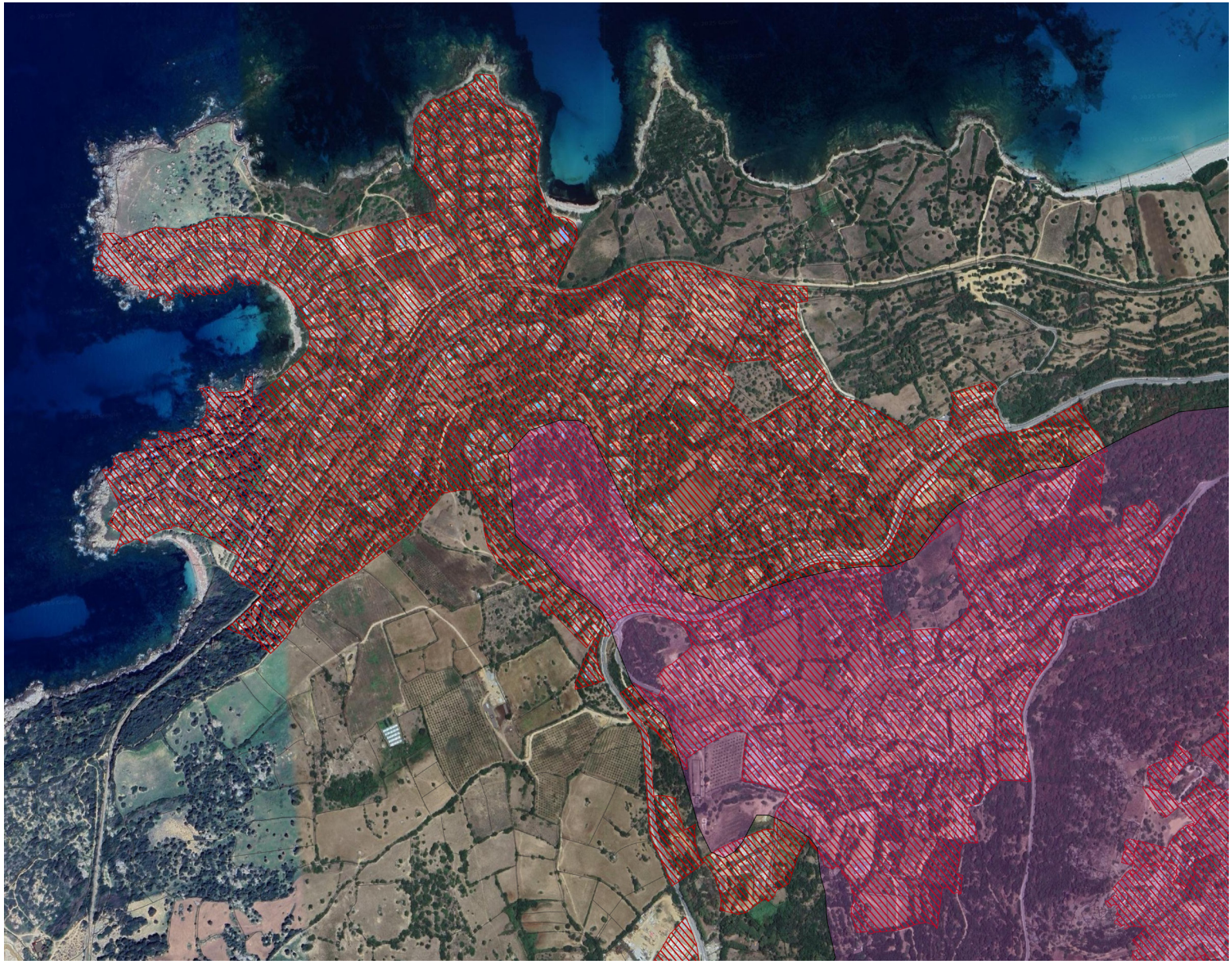


Secteurs 6 et 7 : Fogata / Acqua Niella & agglomération Fogata
18,05 ha d'espaces AOP charcuterie impactés



3. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
51,83 ha d'espaces AOP charcuterie impactés



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Préambule

Comme déjà évoqué dans le chapitre 2 relatif au projet de révision de PLU, cette dernière se traduit par une diminution significative des espaces ouverts à l'urbanisation. Cette diminution a pour corollaire des effets positifs sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, avec notamment d'importantes restitutions par reclassements en zones agricoles ou naturelles d'espaces auparavant destinés à un développement de l'urbanisation (zones U ou AU du PLU approuvé de 2007). Ces évolutions sont synthétisées dans les tableaux ci-dessous et précisées ci-après.

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

Numéro du secteur examiné	Superficie zones U & AU PLU 2007	Superficie zones U & AU PLU 2025	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
			Extension (ha)	Restitution (ha)	ESA				ERPAT		ENSP		ESE		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		*dont cultivés*	
							dont irrigués											
					Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
1. Village	34,11	34,44	0,52	0,19	0	0	0	0	0,1	0,19	0,17	0	0	0	0,04	0,19	0	0
2. Davia	113,48	96,78	0,08	16,78	0	13,23	0	13,23	0,07	3,39	0	1,07	0	0	0	12,43	0	0
3. Carbunaghia	61,41	51,98	1,04	10,47	0	9,24	0	9,24	0,28	0,51	0,31	0,91	0	0	0	5,27	0	0
4 . ZI	23,26	23,27	0,01	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Spilonca	10,07	3,15	0	6,92	0	5,81	0	5,81	0	0,12	0	0,67	0	0	0	3,9	0	0
6 . Fogata Acquaniella	55,69	36,28	0,3	19,71	0	6,2	0	6,2	0,19	1,81	0,03	3,44	0	0	0	7,69	0	0
7. Agglo Fogata	10,77	7,58	0	3,19	0	0	0	0	0	3,05	0	0	0	0	0	2,53	0	0
Total document d'urbanisme	**308,79**	**253,48**	**1,95**	**57,26**	**0**	**34,48**	**0**	**34,48**	**0,64**	**9,07**	**0,51**	**6,09**	**0**	**0**	**0,04**	**32,01**	**0**	**0**
Solde restitution - extension			55,31		34,48		34,48		9,07		6,09		0		32,02		0	

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

Numéro du secteur examiné	Superficie zones U & AU PLU 2007	Superficie zones U & AU PLU 2025	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recoupement avec les espaces du PADDUC, en particulier recoupement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
			Extension (ha)	Restitution (ha)	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte *: ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
					Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
1 Village	34,11	34,44	0,52	0,19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Davia	113,48	96,78	0,08	16,78	0	9,17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Carbunaghja	61,41	51,98	1,04	10,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Zone d'activité	23,26	23,27	0,01	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Spilonca	10,07	3,15	0	6,92	0	2,53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Fogata Acquaniella	55,69	36,28	0,3	19,71	0	1,15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Agglo Fogata	10,77	7,58	0	3,19	0	0,44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total document d'urbanisme	**308,79**	**253,48**	**1,95**	**57,26**	0	13,29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Solde restitution - extension			55,3		13,29		0		0		0		0		0		0	

4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Les tableaux présentés page précédentes détaillent pour chacun des sept secteurs identifiés sur la commune leur superficie en zones U et AU dans le zonage du PLU approuvé de 2007, et leur superficie en zones U et AU dans le zonage du projet de révision.

Il en ressort :

1/ **que seuls le secteur du village et le secteur de la zone industrielles ont une superficie stable entre 2007 et 2025 (respectivement 34,11 ha versus 34,44 ha et 23,26 ha versus 23,27 ha)**

2/ **que les autres secteurs font l'objet d'importantes restitutions vers les zones naturelles ou agricoles :**
- 16,78 ha sur le secteur de Davia soit près de 15% de l'enveloppe spatiale de zone U et AU du PLU 2007
- 10,47 ha sur le secteur de Carbunaghja soit17% de l'enveloppe spatiale de zone U et AU du PLU 2007
- 6,92 ha sur le secteur de Spilonca soit 68% de l'enveloppe spatiale de zone U et AU du PLU 2007
- 19,71 ha sur le secteur de Fogata Acqua Niella soit 35% de l'enveloppe spatiale de zone U et AU du PLU 2007
- 3,19 ha sur le secteur de l'agglomération de Fogata soit 29% de l'enveloppe spatiale de zone U et AU du PLU 2007

3/ **que les éventuelles extensions pour chacun des sept secteurs sont extrêmement limitées (1,95 en total cumulé) et ne concernent pour l'essentiel que des corrections d'erreurs matérielles du PLU de 2007.**

4/ **que le solde extension-restitution est très largement excédentaire au bénéfice des reclassements en zones agricoles ou naturelles qui gagnent au total 55,31 hectares.**

5/ **que ces évolutions permettent des gains de protections significatifs sur de nombreux espaces de référence : restitution de 34,48 ha d'Espaces Stratégiques Agricoles(ESA), restitution de 9,07 ha d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT), restitution de 6,09 ha d'Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux (ENSP), restitution de 32,02 ha de terrains répertoriés au Registre Parcellaire Graphique de 2024, restitution de 13,29 hectares d'Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (ERC).**

Les planches pages suivantes détaillent pour chacune des typologies et pour chacun des secteurs le détail de ces restitutions.

4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1. Les restitutions PADDUC/RPG

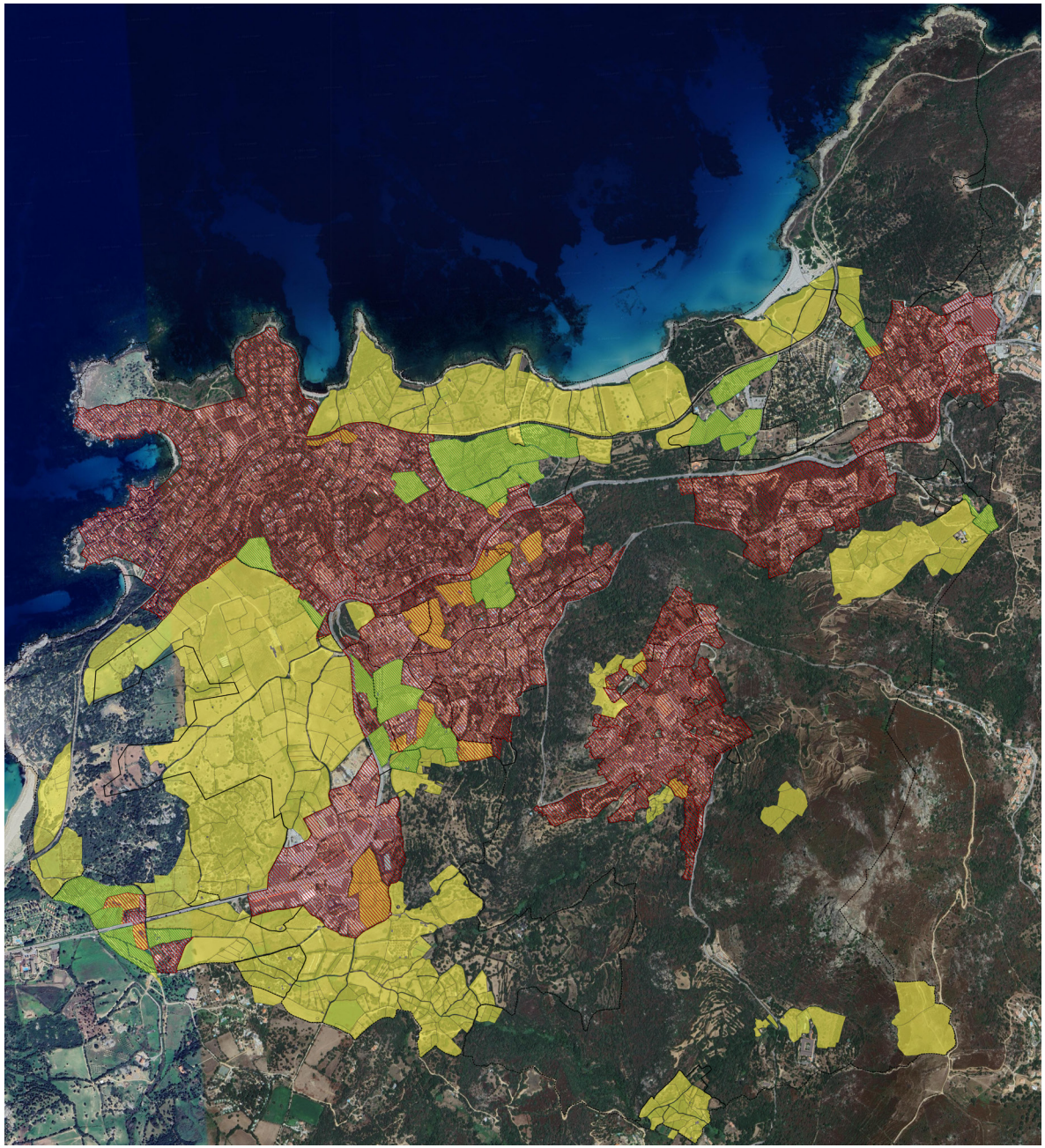
4.1.a. La restitution d'Espaces Stratégiques Agricoles.

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC (en jaune), les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge), et en vert les superficies d'ESA classées dans le PLU approuvé en zone U ou AU et reclassées en zone agricole ou naturelle au travers de la révision.

Un total de 34,48 hectares d'ESA auparavant classés en zones U ou AU sont reclassées en zones agricoles.

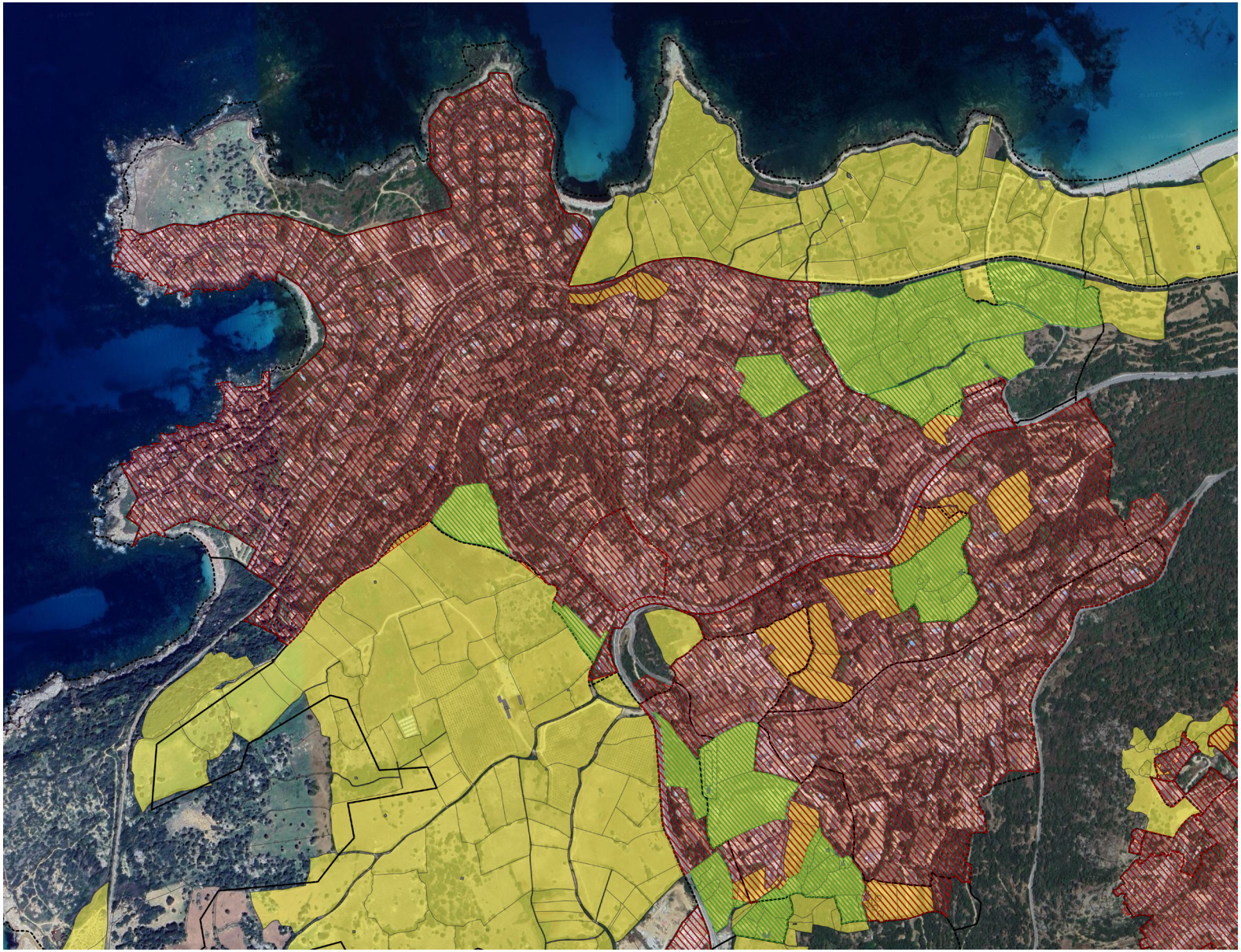
Les planches ci-après présentent des zooms sur les secteurs concernés.

Numéro du secteur examiné	Superficie zones U & AU PLU 2007	Superficie zones U & AU PLU 2025	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC			
					ESA			
							dont irrigués	
			Extension (ha)	Restitution (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
1. Village	34,11	34,44	0,52	0,19	0	0	0	0
2. Davia	113,48	96,78	0,08	16,78	0	13,23	0	13,23
3. Carbunaghia	61,41	51,98	1,04	10,47	0	9,24	0	9,24
4 . ZI	23,26	23,27	0,01	0,00	0	0	0	0
5. Spilonca	10,07	3,15	0	6,92	0	5,81	0	5,81
6 . Fogata Acquaniella	55,69	36,28	0,3	19,71	0	6,2	0	6,2
7. Agglo Fogata	10,77	7,58	0	3,19	0	0	0	0
Total document d'urbanisme	**308,79**	**253,48**	**1,95**	**57,26**	**0**	**34,48**	**0**	**34,48**
Solde restitution - extension			55,31		34,48		34,48	



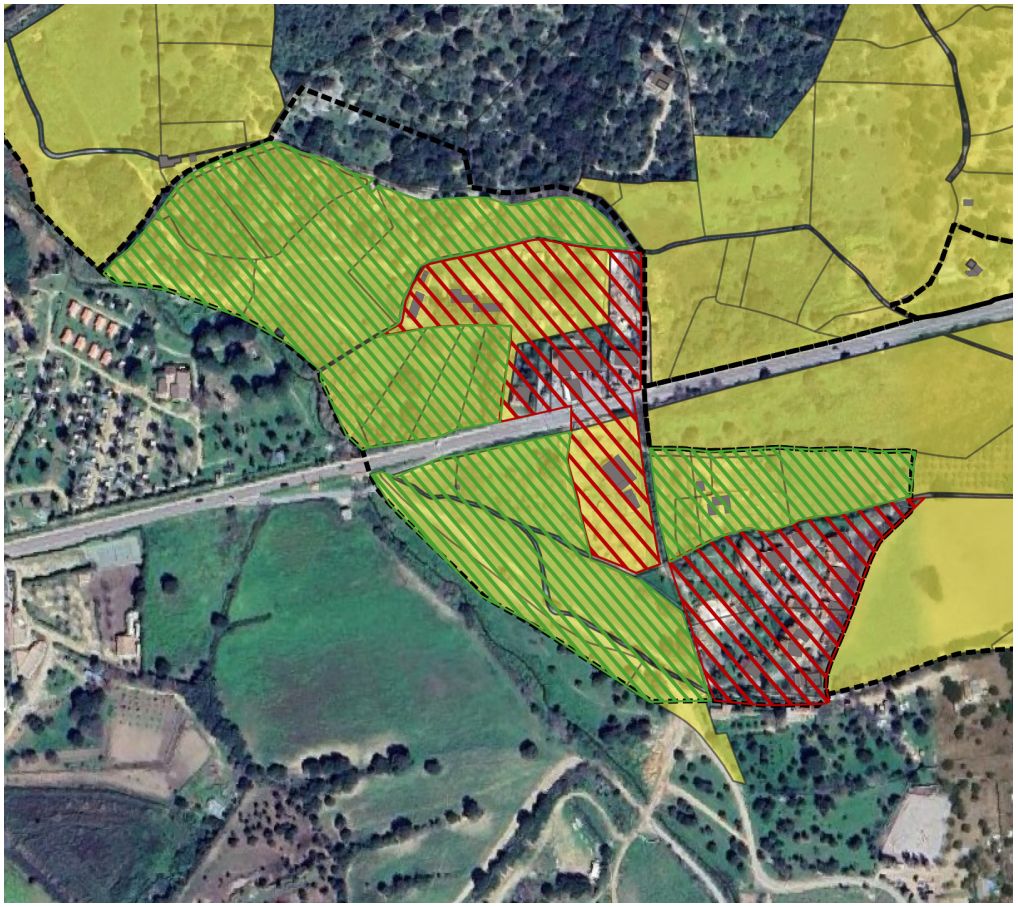
4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
22,47 ha d'ESA restitués

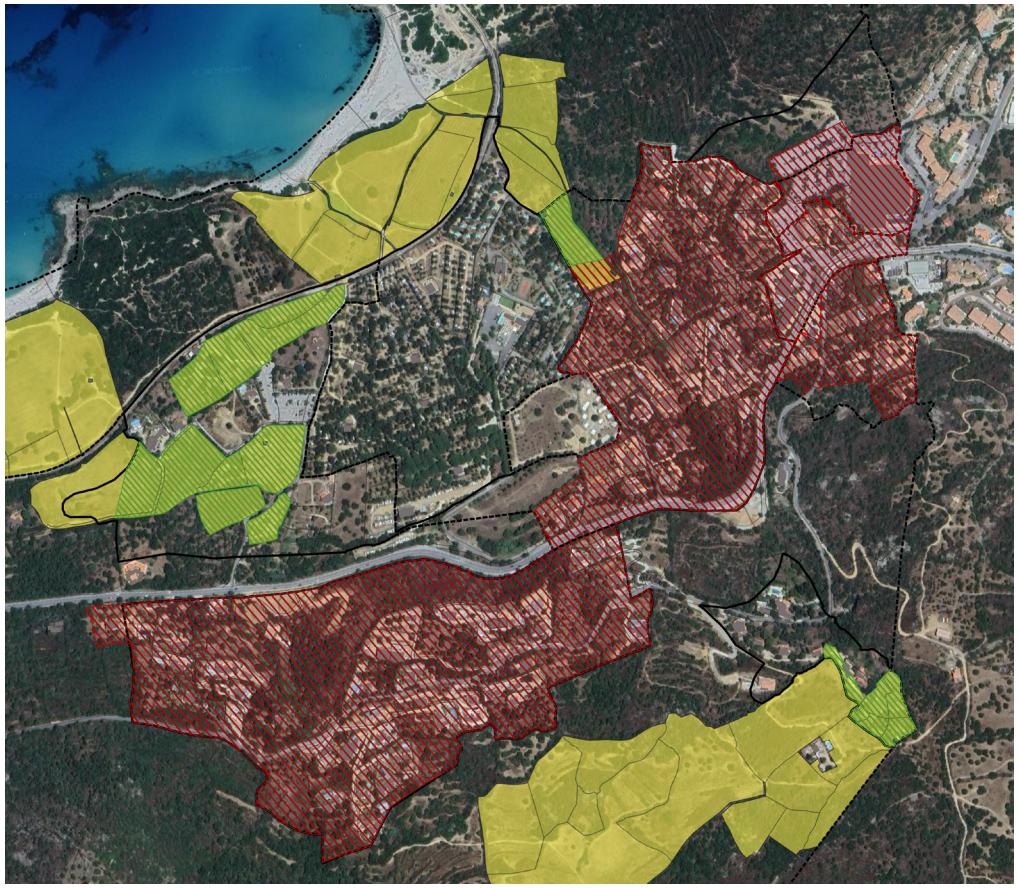


4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 5 : Spilonca
5,81 ha d'ESA restitués



Secteur 6 : Fogata / Acqua Niella
6,2 ha d'ESA restitués



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1.b. La restitution d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle.

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) du PADDUC (en orange), les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge), et en vert les superficies d'ERPAT classées dans le PLU approuvé en zone U ou AU et reclassées en zone agricole ou naturelle au travers de la révision.

Un total de 9,07 hectares d'ERPAT auparavant classés en zones U ou AU sont reclassées en zones agricoles ou naturelles.

Les planches ci-après présentent des zooms sur les secteurs concernés.



Numéro du secteur examiné	Superficie zones U & AU PLU 2007	Superficie zones U & AU PLU 2025	Révision de la zone urbanisable		ERPAT	
			Extension (ha)	Restitution (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
1. Village	34,11	34,44	0,52	0,19	0,1	0,19
2. Davia	113,48	96,78	0,08	16,78	0,07	3,39
3. Carbunaghia	61,41	51,98	1,04	10,47	0,28	0,51
4 . ZI	23,26	23,27	0,01	0,00	0	0
5. Spilonca	10,07	3,15	0	6,92	0	0,12
6 . Fogata Acquaniella	55,69	36,28	0,3	19,71	0,19	1,81
7. Agglo Fogata	10,77	7,58	0	3,19	0	3,05
Total document d'urbanisme	**308,79**	**253,48**	**1,95**	**57,26**	**0,64**	**9,07**
Solde restitution - extension			55,31		9,07	

4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : Village
0,19 ha d'ERPAT restitués

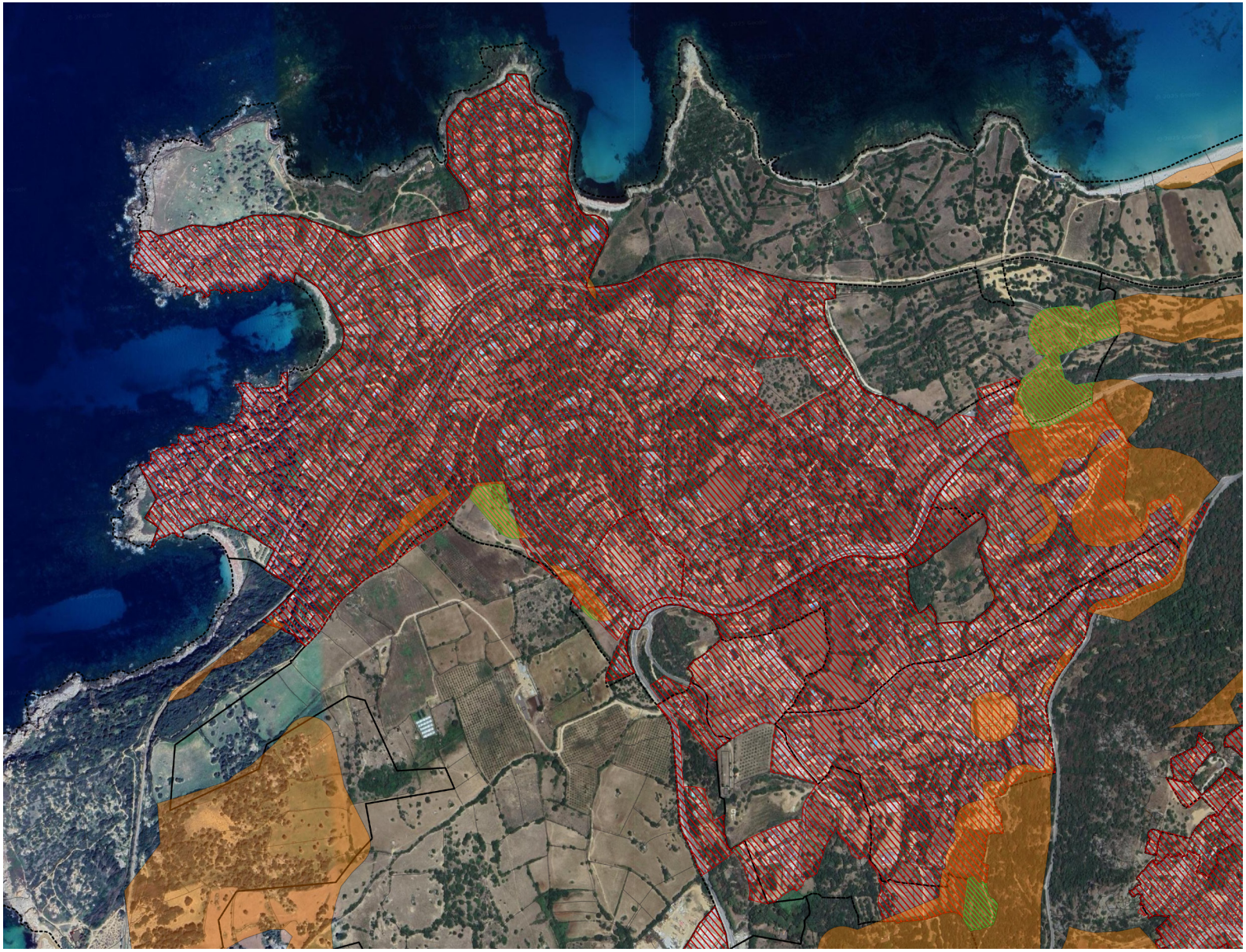


Secteur 5 : Spilonca
0,12 ha d'ERPAT restitués



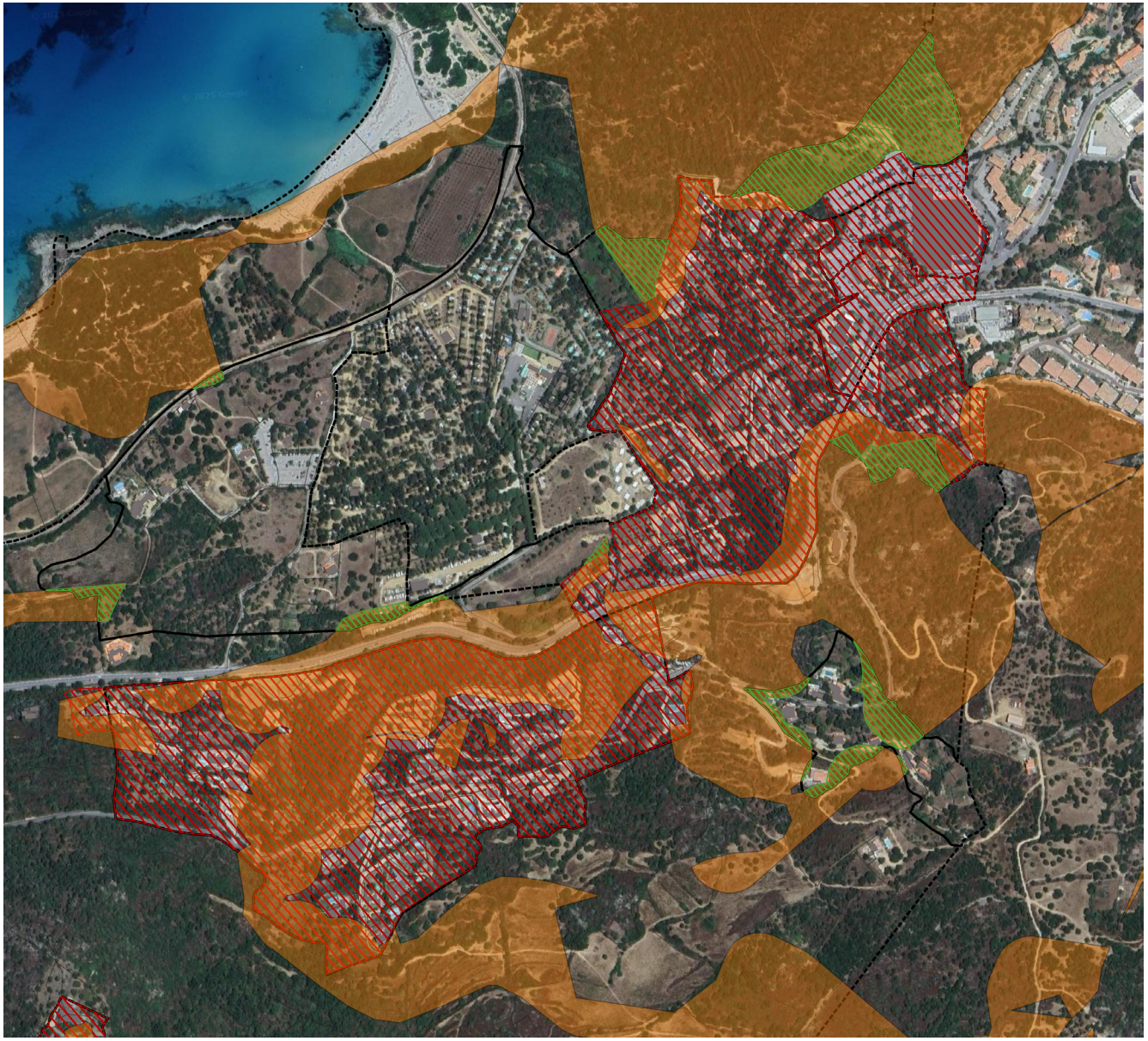
4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
3,9 ha d'ERPAT restitués



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 6 et 7 : Fogata, Acqua Niella, agglomération Fogata
4,86 ha d'ERPAT restitués



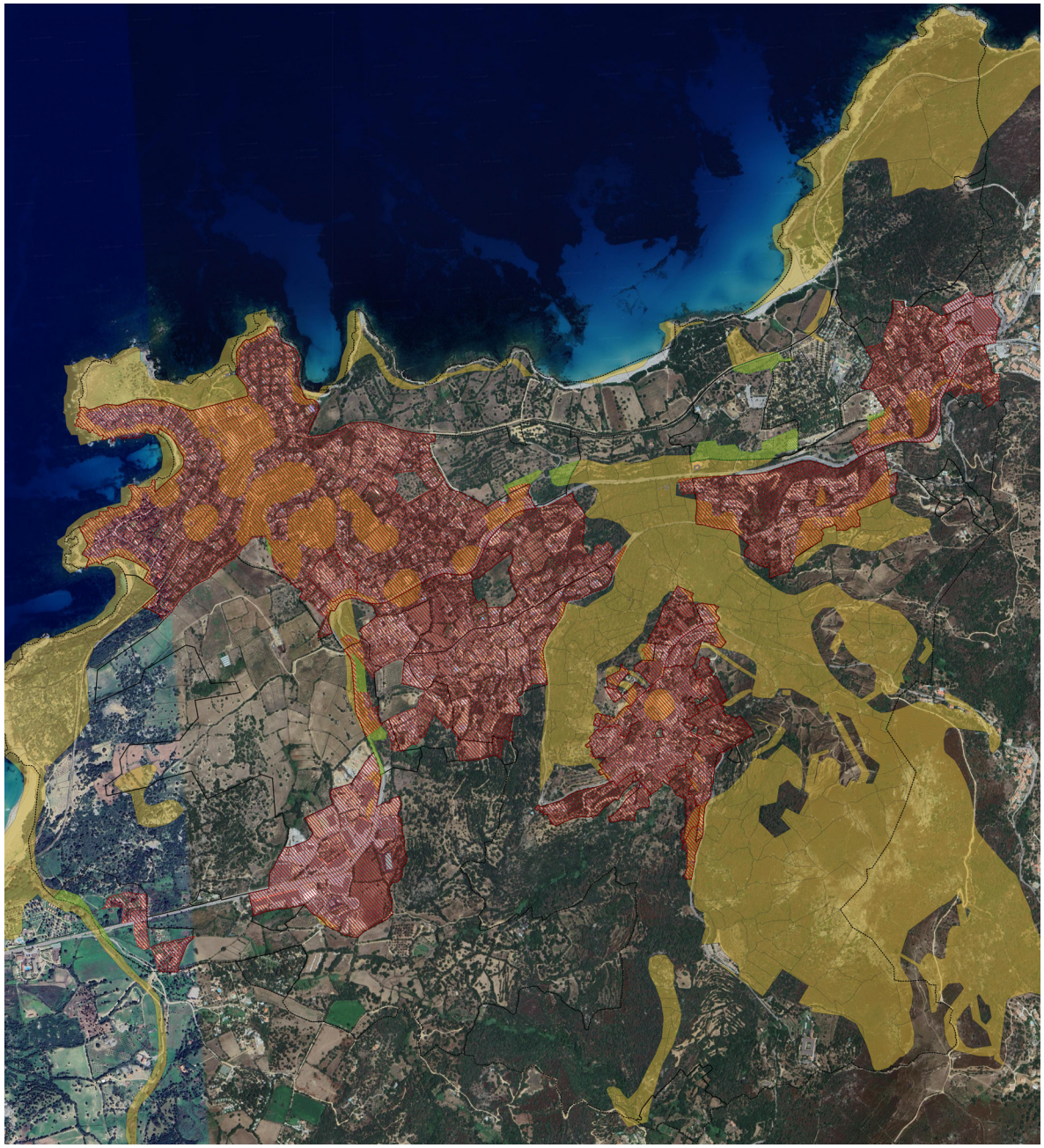
4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1.c. La restitution d'Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux (ENSP) du PADDUC (en beige), les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge), et en vert les superficies d'ENSP classées dans le PLU approuvé en zone U ou AU et reclassées en zone agricole ou naturelle au travers de la révision.

Un total de 6,09 hectares d'ENSP auparavant classés en zones U ou AU sont reclassées en zones agricoles ou naturelles.

Les planches ci-après présentent des zooms sur les secteurs concernés.



Numéro du secteur examiné	Superficie zones U & AU PLU 2007	Superficie zones U & AU PLU 2025	Révision de la zone urbanisable		ENSP	
			Extension (ha)	Restitution (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
1. Village	34,11	34,44	0,52	0,19	0,17	0
2. Davia	113,48	96,78	0,08	16,78	0	1,07
3. Carbunaghia	61,41	51,98	1,04	10,47	0,31	0,91
4 . ZI	23,26	23,27	0,01	0,00	0	0
5. Spilonca	10,07	3,15	0	6,92	0	0,67
6 . Fogata Acquaniella	55,69	36,28	0,3	19,71	0,03	3,44
7. Agglo Fogata	10,77	7,58	0	3,19	0	0
Total document d'urbanisme	**308,79**	**253,48**	**1,95**	**57,26**	**0,51**	**6,09**
Solde restitution - extension			**55,31**		**6,09**	

4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
1,98 ha d'ENSP restitués

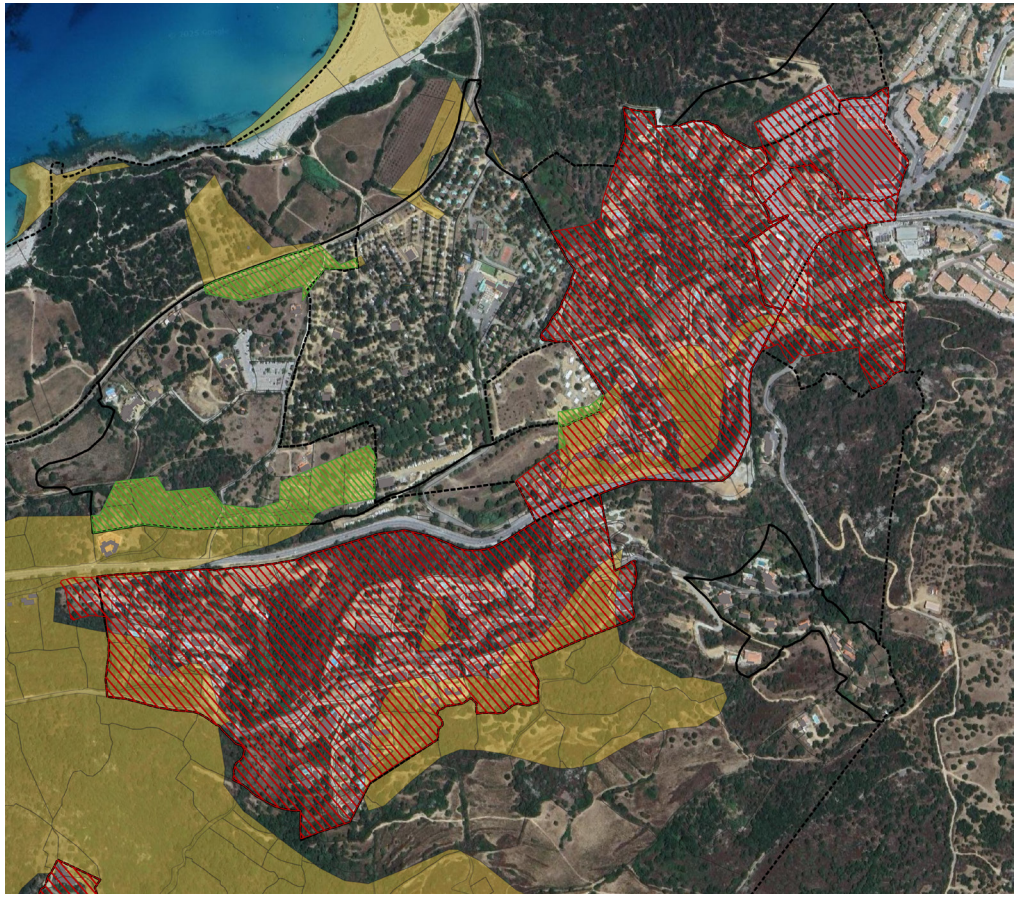


4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 5 : Spilonca
0,67 ha d'ENSP restitués



Secteur 6 : Fogata, Acqua Niella
3,44 ha d'ENSP restitués



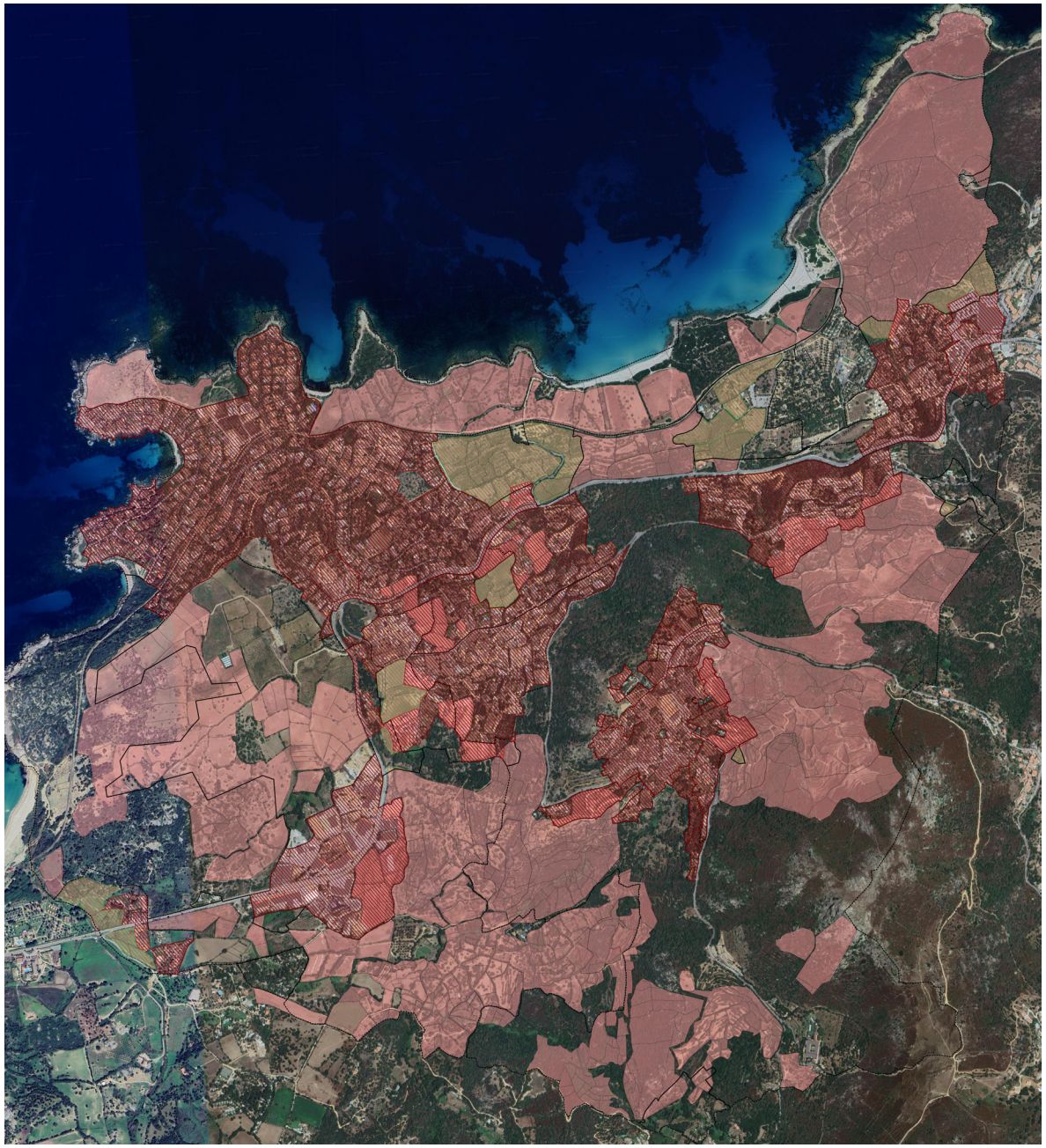
4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1.d. La restitution de terrains répertoriés au Registre Parcellaire Graphique

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des terrains répertoriés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024 (en rose), les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge), et en hachuré vert vert les superficies de terrains répertoriés au RGP classées dans le PLU approuvé en zone U ou AU et reclassées en zone agricole ou naturelle au travers de la révision.

Un total de 32,01 hectares de terrains répertoriés au RGP 2024 et auparavant classés en zones U ou AU sont reclassés en zones agricoles ou naturelles.

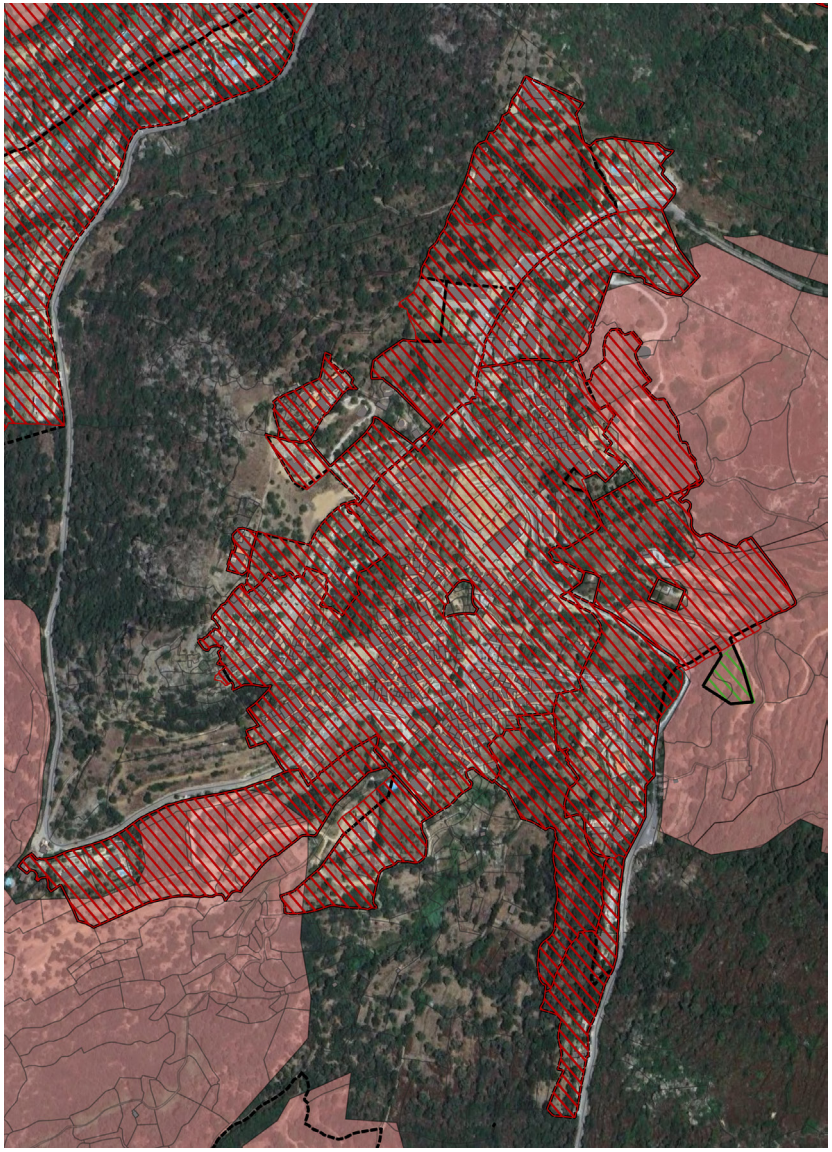
Les planches ci-après présentent des zooms sur les secteurs concernés.



Numéro du secteur examiné	Superficie zones U & AU PLU 2007	Superficie zones U & AU PLU 2025	Révision de la zone urbanisable		Espaces exploités			
			Extension (ha)	Restitution (ha)	d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		*dont cultivés*	
					Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
1. Village	34,11	34,44	0,52	0,19	0,04	0,19	0	0
2. Davia	113,48	96,78	0,08	16,78	0	12,43	0	0
3. Carbunaghia	61,41	51,98	1,04	10,47	0	5,27	0	0
4 . ZI	23,26	23,27	0,01	0,00	0	0	0	0
5. Spilonca	10,07	3,15	0	6,92	0	3,9	0	0
6 . Fogata Acquaniella	55,69	36,28	0,3	19,71	0	7,69	0	0
7. Agglo Fogata	10,77	7,58	0	3,19	0	2,53	0	0
Total document d'urbanisme	**308,79**	**253,48**	**1,95**	**57,26**	**0,04**	**32,01**	**0**	**0**
Solde restitution - extension			**55,31**		**32,02**		**0**	

4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : Village
0,19 ha de terrains déclarés RPG 2024 restitués

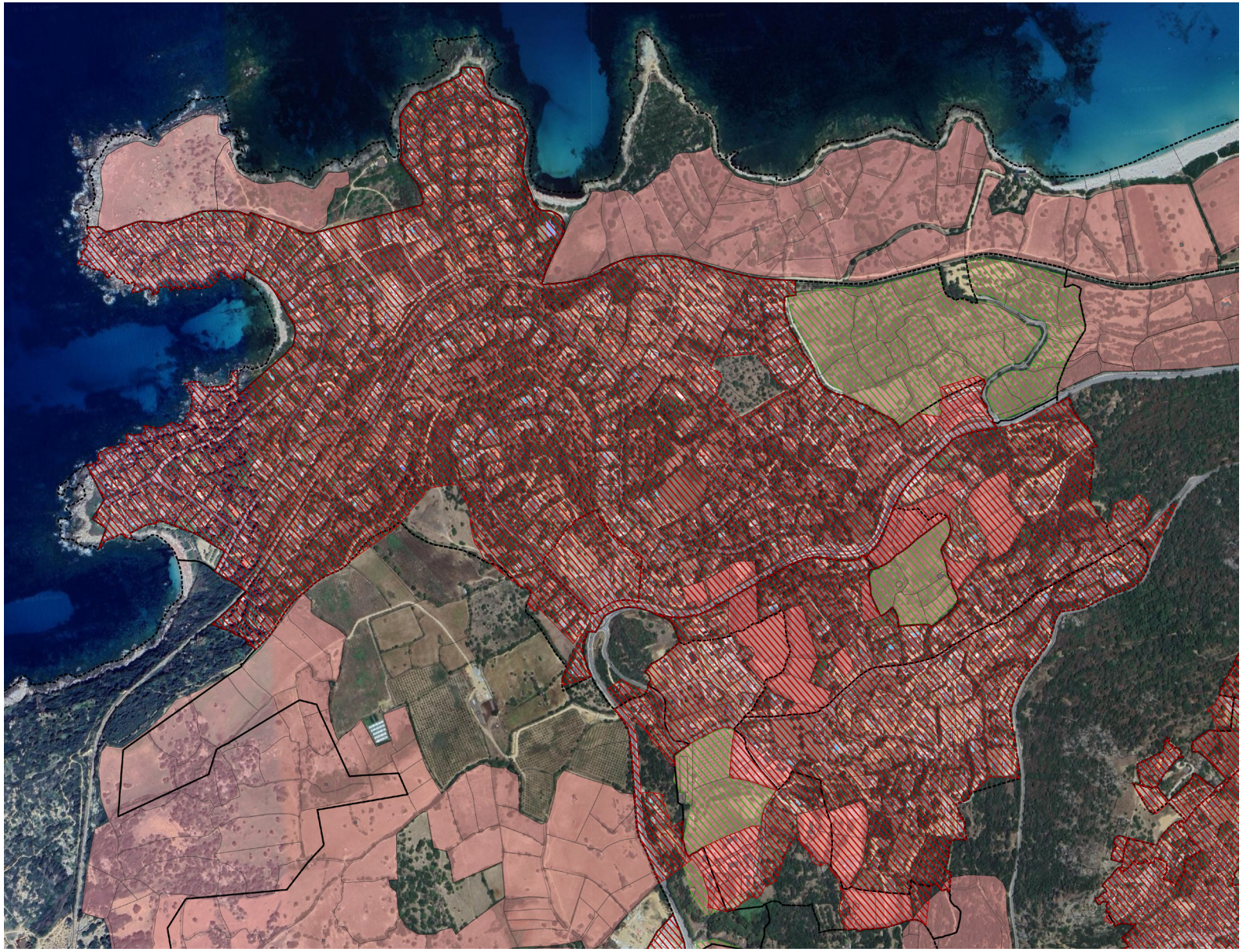


Secteur 5 : Spilonca
3,9 ha de terrains déclarés RPG 2024 restitués



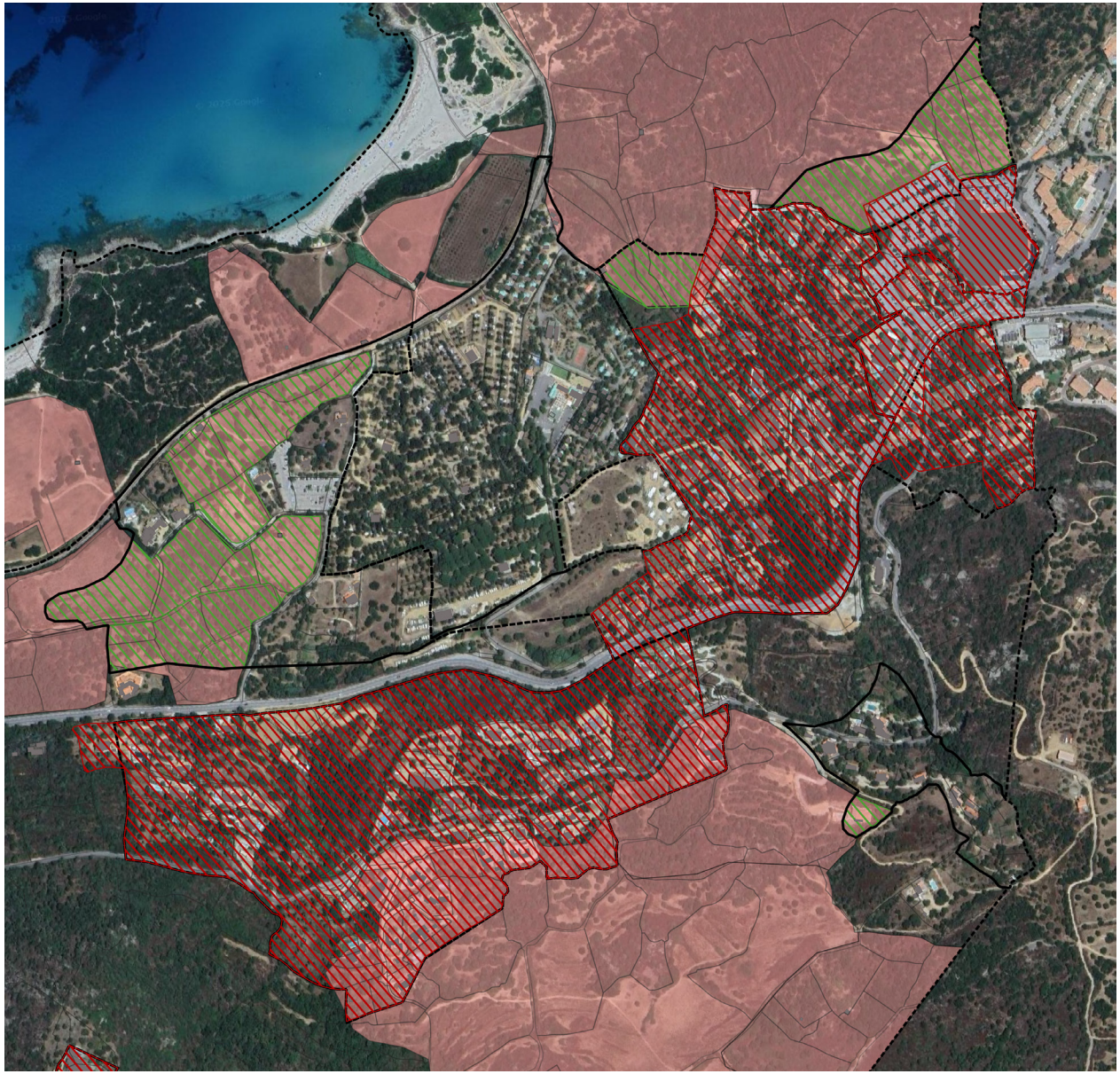
4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia / Carbunaghja
17,7 ha de terrains déclarés RPG 2024 restitués



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 6 et 7 : Fogata, Acqua Niella, agglomération Fogata
10,22 ha de terrains déclarés RPG 2024 restitués



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

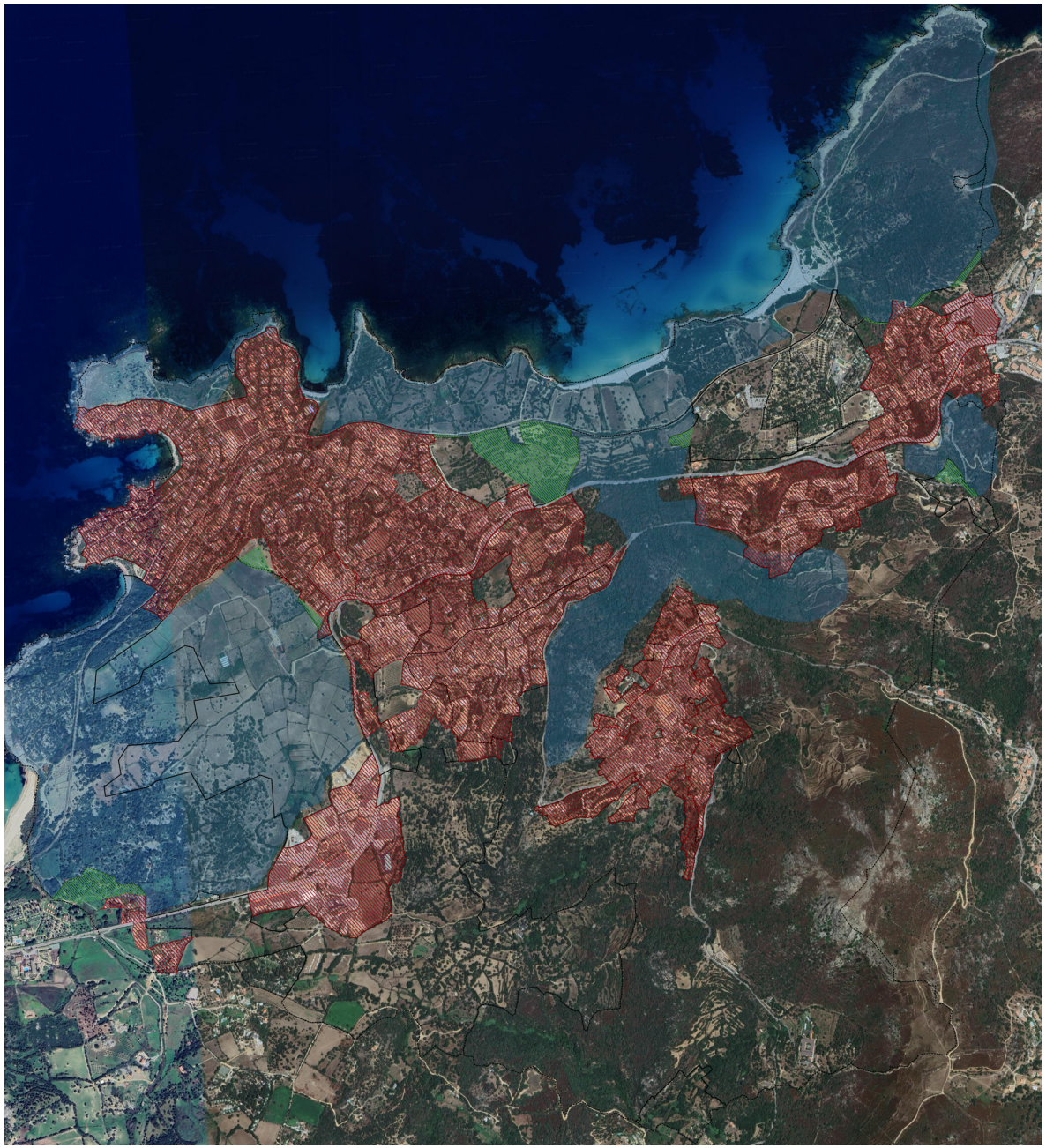
4.2. Les restitutions d'espaces naturels de portée réglementaire

4.2.a. La restitution d'Espaces Remarquables et Caractéristiques

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du PADDUC (en bleu), les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge), et en vert les superficies d'ERC classées dans le PLU approuvé en zone U ou AU et reclassées en zone agricole ou naturelle au travers de la révision.

Un total de 13,29 hectares d'ERC auparavant classés en zones U ou AU sont reclassées en zones agricoles.

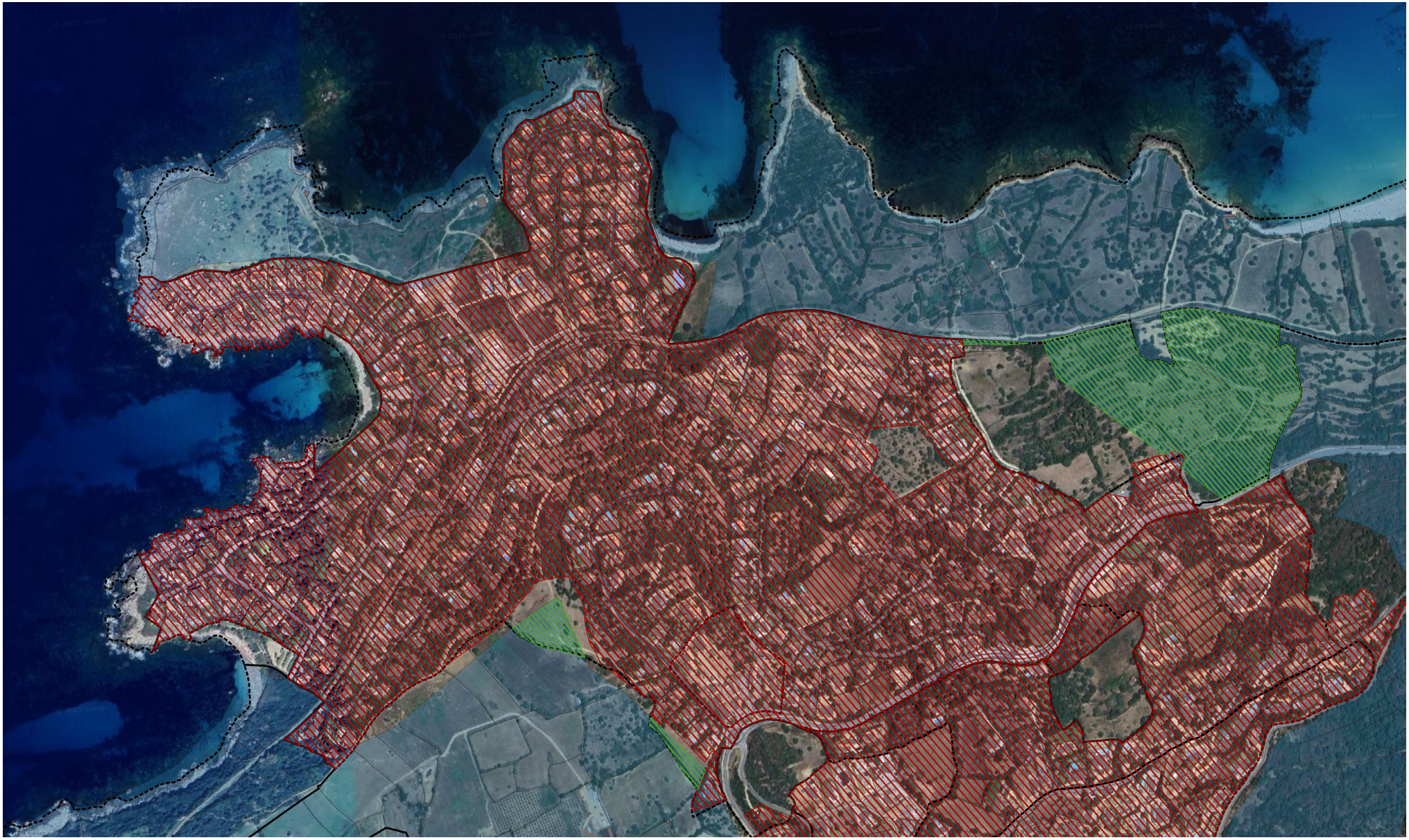
Les planches ci-après présentent des zooms sur les secteurs concernés.



Numéro du secteur examiné	Superficie zones U & AU PLU 2007	Superficie zones U & AU PLU 2025	Révision de la zone urbanisable		Espaces du PADDUC	
			Extension (ha)	Restitution (ha)	ERC	
					Extensions (ha)	Restitutions (ha)
1 Village	34,11	34,44	0,52	0,19	0	0
2. Davia	113,48	96,78	0,08	16,78	0	9,17
3. Carbunaghja	61,41	51,98	1,04	10,47	0	0
4. Zone d'activité	23,26	23,27	0,01	0,00	0	0
5. Spilonca	10,07	3,15	0	6,92	0	2,53
6. Fogata Acquaniella	55,69	36,28	0,3	19,71	0	1,15
7. Agglo Fogata	10,77	7,58	0	3,19	0	0,44
Total document d'urbanisme	**308,79**	**253,48**	**1,95**	**57,26**	0	13,29
Solde restitution - extension			55,3		13,29	

4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 2 : Davia
9,17 ha d'ERC restitués



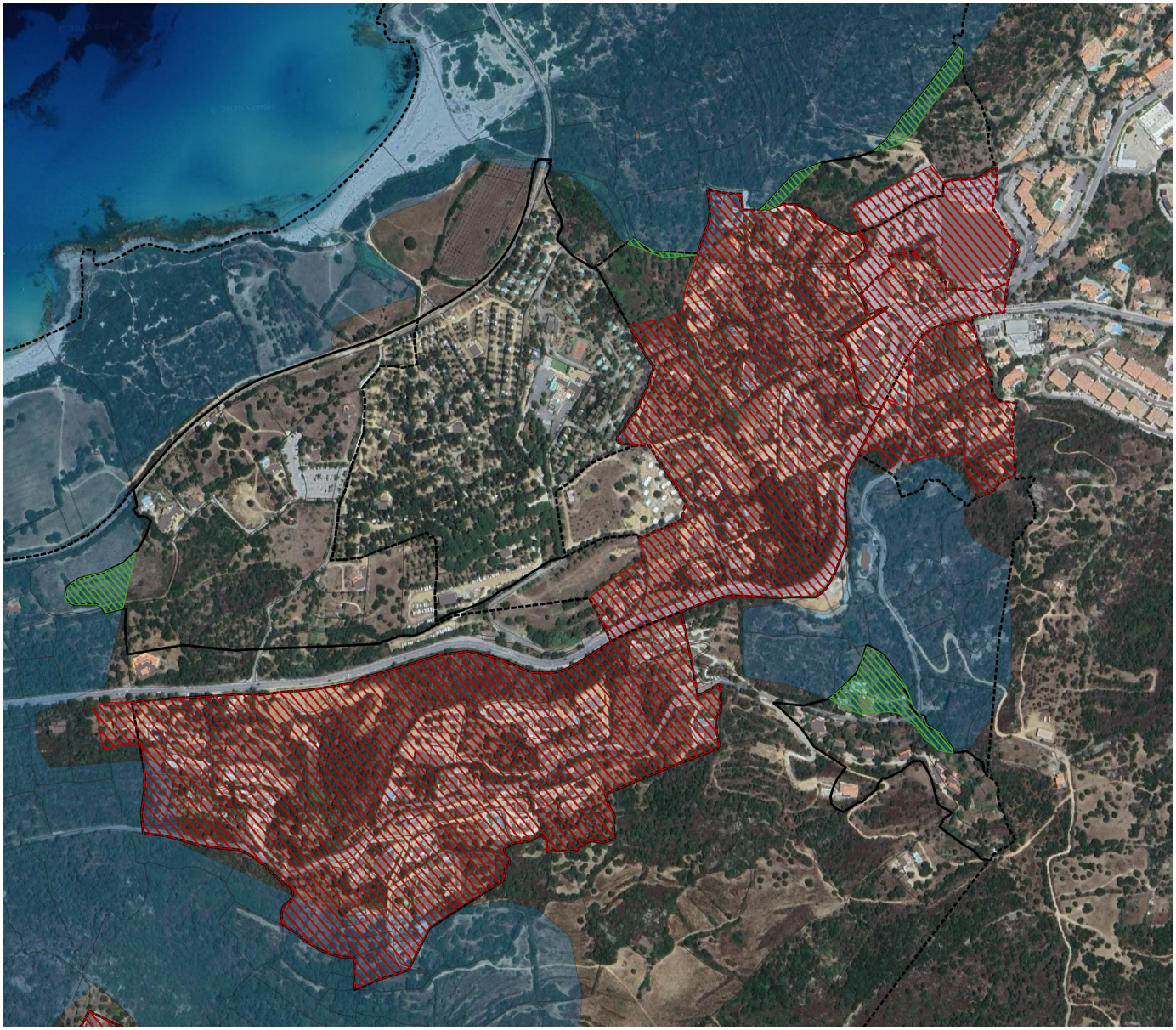
4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 5 : Spilonca
2,53 ha d'ERC restitués



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 6 et 7 : Fogata, Acqua Niella, agglomération Fogata
1,59 ha d'ERC restitués



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

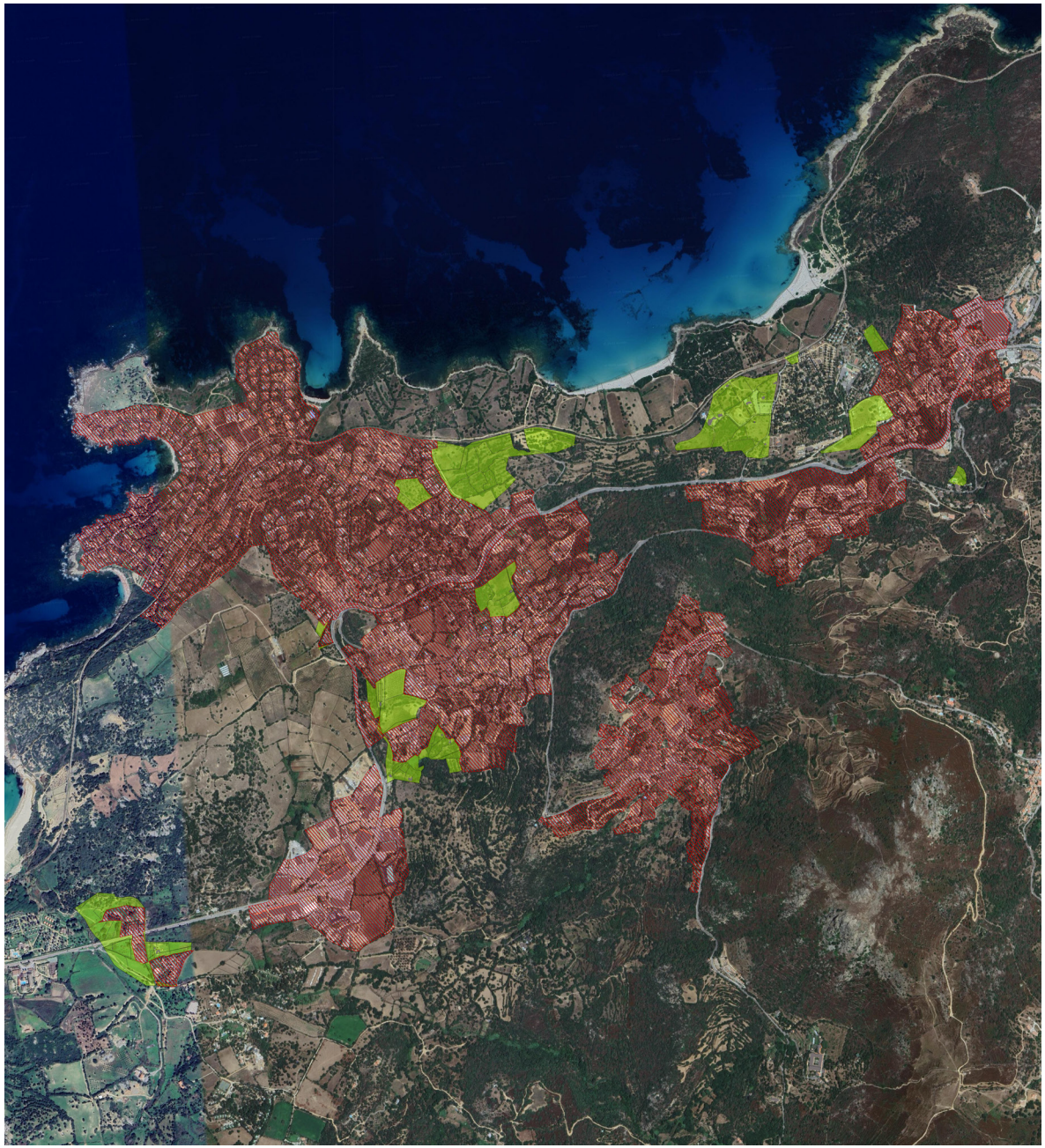
4.3. Les restitutions d'espaces SODETEG

4.3.a. La restitution de terres cultivables SODETEG

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des terres cultivables du zonage SODETEG (typologies CP et CPB 1 à 4, C, V, J, v) restituées par le projet de révision de PLU (reclassement de zones U ou AU vers une zone A ou N) en vert et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge).

Un total de 30,88 hectares de terres cultivables sont restituées (reclassement de zone U ou AU vers une zone A ou N), dont 8,07 hectares de terres cultivables à fort potentiel et cultivées en 1980, et dont 24,89 hectares de terres non bâties.

Les planches ci-après présentent des zooms sur les secteurs concernés.

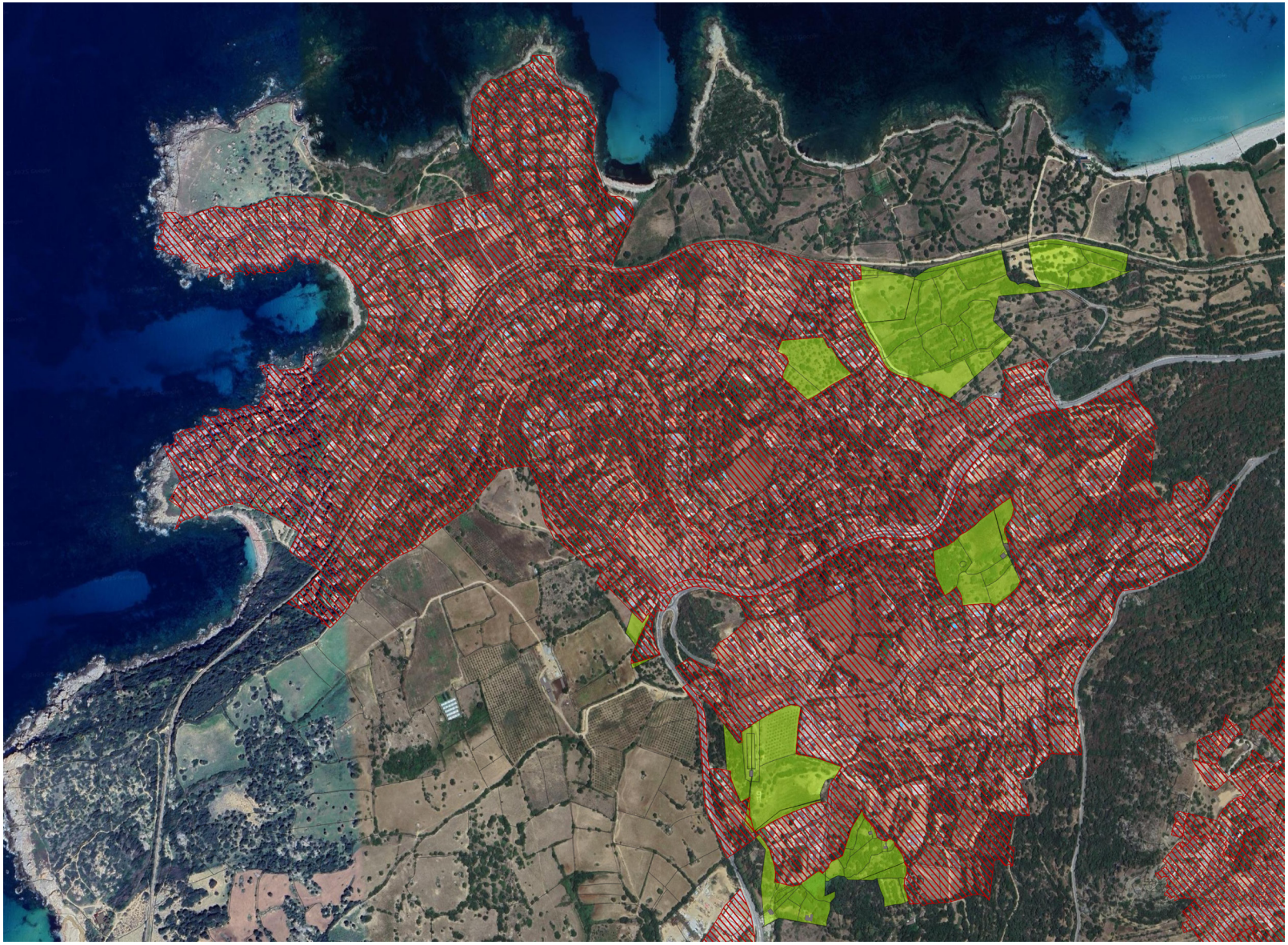


Numéro du secteur examiné	Superficie zones U & AU PLU 2007	Superficie zones U & AU PLU 2025	Révision de la zone urbanisable		Zonage SODETEG					
					TERRES CULTIVABLES					
							dont à fort potentiel et cultivées en 1980		dont non bâti	
			Extension (ha)	Restitution (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
1. Village	34,11	34,44	0,52	0,19	0	0	0	0	0	0
2. Davia	113,48	96,78	0,08	16,78	0	9,38	0	1,11	0	8,27
3. Carbunaghia	61,41	51,98	1,04	10,47	0	4,45	0	3,86	0	3,49
4 . ZI	23,26	23,27	0,01	0,00	0	0	0	0	0	0
5. Spilonca	10,07	3,15	0	6,92	0	5,86	0	0,37	0	5,58
6 . Fogata Acquaniella	55,69	36,28	0,3	19,71	0	11,19	0	2,73	0	7,55
7. Agglo Fogata	10,77	7,58	0	3,19	0	0	0	0	0	0
Total document d'urbanisme	**308,79**	**253,48**	**1,95**	**57,26**	**0,00**	**30,88**	**0,00**	**8,07**	**0,00**	**24,89**
Solde restitution - extension			**55,31**		**30,88**		**8,07**		**24,89**	

4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia, Carbunaghja

13,83 ha de terres cultivables SODETEG restituées, dont 4,97 ha de terres à fort potentiel et cultivées en 1980, et dont 11,76 ha de terres non bâties



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 5 : Spilonca

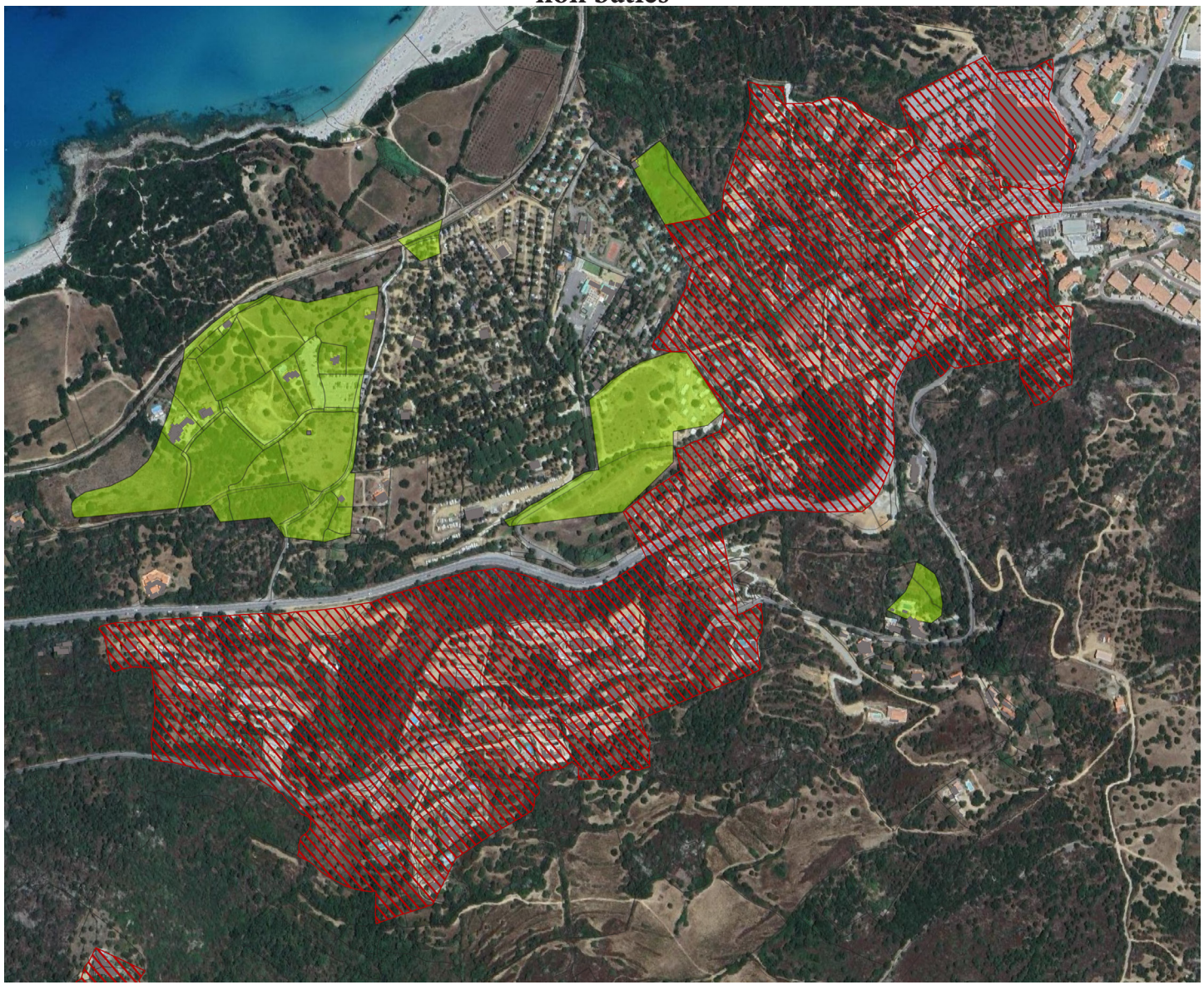
5,86 ha de terres cultivables SODETEG restituées, dont 0,37 ha de terres à fort potentiel et cultivées en 1980, et dont 5,58 ha de terres non bâties



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 6 : Fogata, Acqua Niella

11,19 ha de terres cultivables SODETEG restituées, dont 2,73 ha de terres à fort potentiel et cultivées en 1980, et dont 7,55 ha de terres non bâties



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

4.3. Les restitutions d'espaces SODETEG

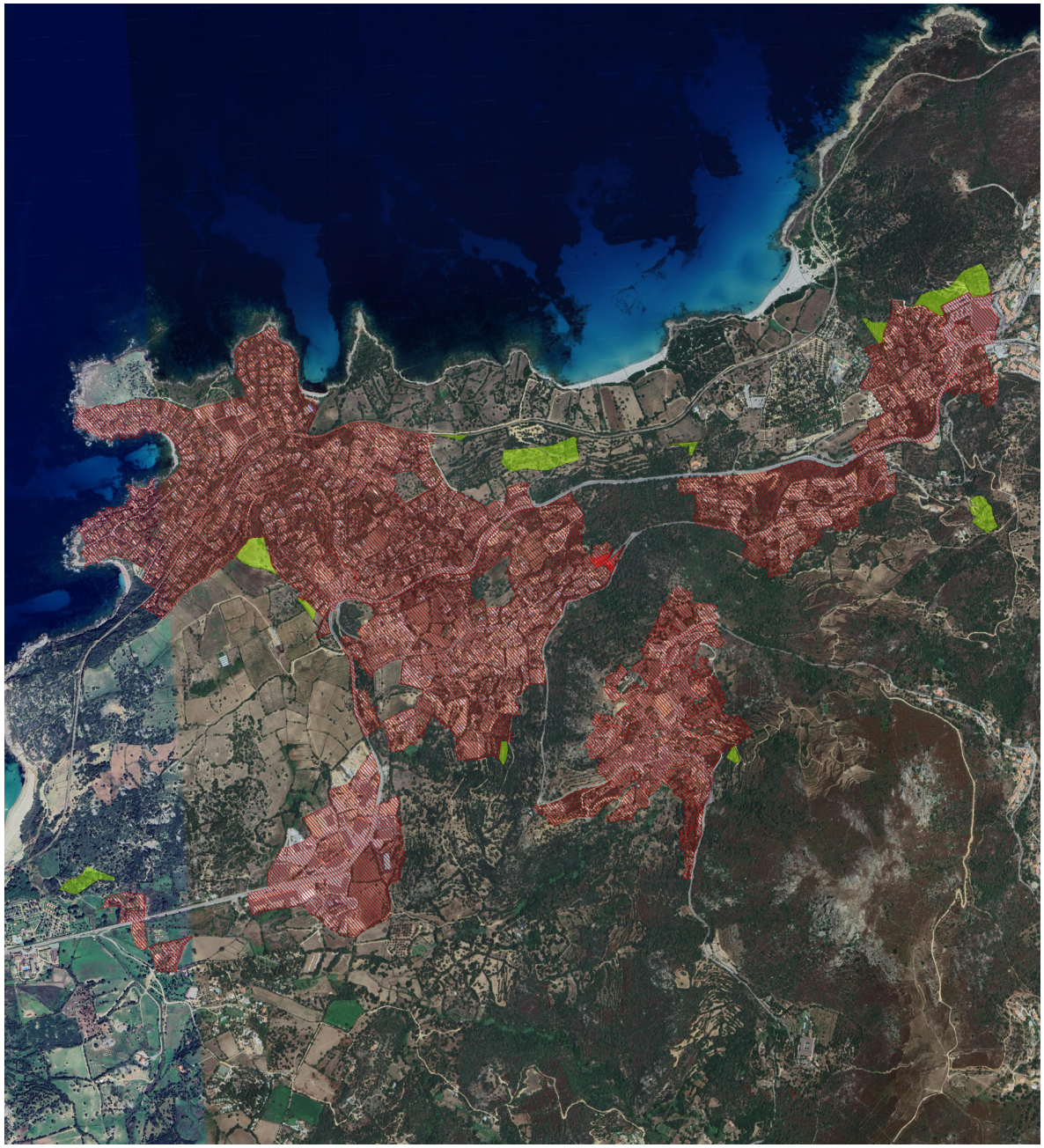
4.3.b. La restitution d'espaces pastoraux SODETEG

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la superposition des espaces pastoraux du zonage SODETEG (typologies P et PB de 1 à 4) restituées par le projet de révision de PLU (reclassement de zones U ou AU vers une zone A ou N) en vert et les zones U et AU du projet de révision du PLU (en hachuré rouge). Figure également en rouge une extension du zonage U sur une parcelle bâtie.

Un total de 9,36 hectares d'espaces pastoraux sont restitués (reclassement de zone U ou AU vers une zone A ou N), dont 4,48 hectares de terres à fort potentiel pastoral, et dont 8,5 hectares de terres non bâties.

Les planches ci-après présentent des zooms sur les secteurs concernés.

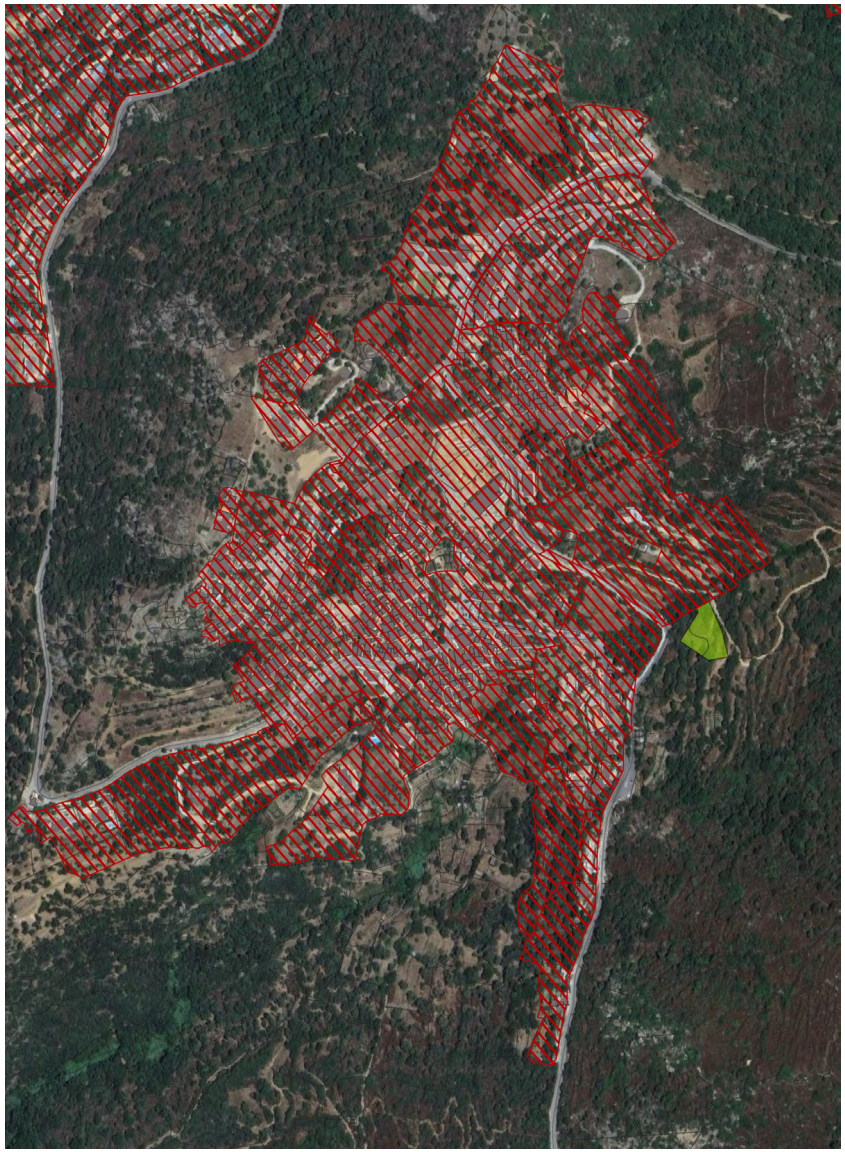
Numéro du secteur examiné	Superficie zones U & AU PLU 2007	Superficie zones U & AU PLU 2025	Révision de la zone urbanisable		ESPACES PASTORAUX & VERGERS							
			Extension (ha)	Restitution (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	dont fort potentiel pastoral		dont vergers		dont non bâti	
							Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)	Extensions (ha)	Restitutions (ha)
1. Village	34,11	34,44	0,52	0,19	0	0,2	0	0,2	0	0	0	0,2
2. Davia	113,48	96,78	0,08	16,78	0	4,26	0	4,26	0	0	0	4,26
3. Carbunaghia	61,41	51,98	1,04	10,47	0,41	0,24	0,41	0,24	0	0	0	0,24
4 . ZI	23,26	23,27	0,01	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Spilonca	10,07	3,15	0	6,92	0	1	0	0	0	0	0	1
6 . Fogata Acquaniella	55,69	36,28	0,3	19,71	0	1,66	0	0,19	0	0	0	1,39
7. Agglo Fogata	10,77	7,58	0	3,19	0	2,41	0	0	0	0	0	2,41
Total document d'urbanisme	**308,79**	**253,48**	**1,95**	**57,26**	**0,41**	**9,77**	**0,41**	**4,89**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9,50**
Solde restitution - extension			55,31		9,36		4,48		0,00		9,50	



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur 1 : Village

0,2 ha d'espaces pastoraux SODETEG restitués, dont 0,2 ha de terres à fort potentiel pastoral, et dont 0,2 ha de terres non bâties



Secteur 5 : Spilonca

1 ha d'espaces pastoraux SODETEG restitués, dont 0 ha de terres à fort potentiel pastoral, et dont 1 ha de terres non bâties



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 2 et 3 : Davia, Carbunaghja

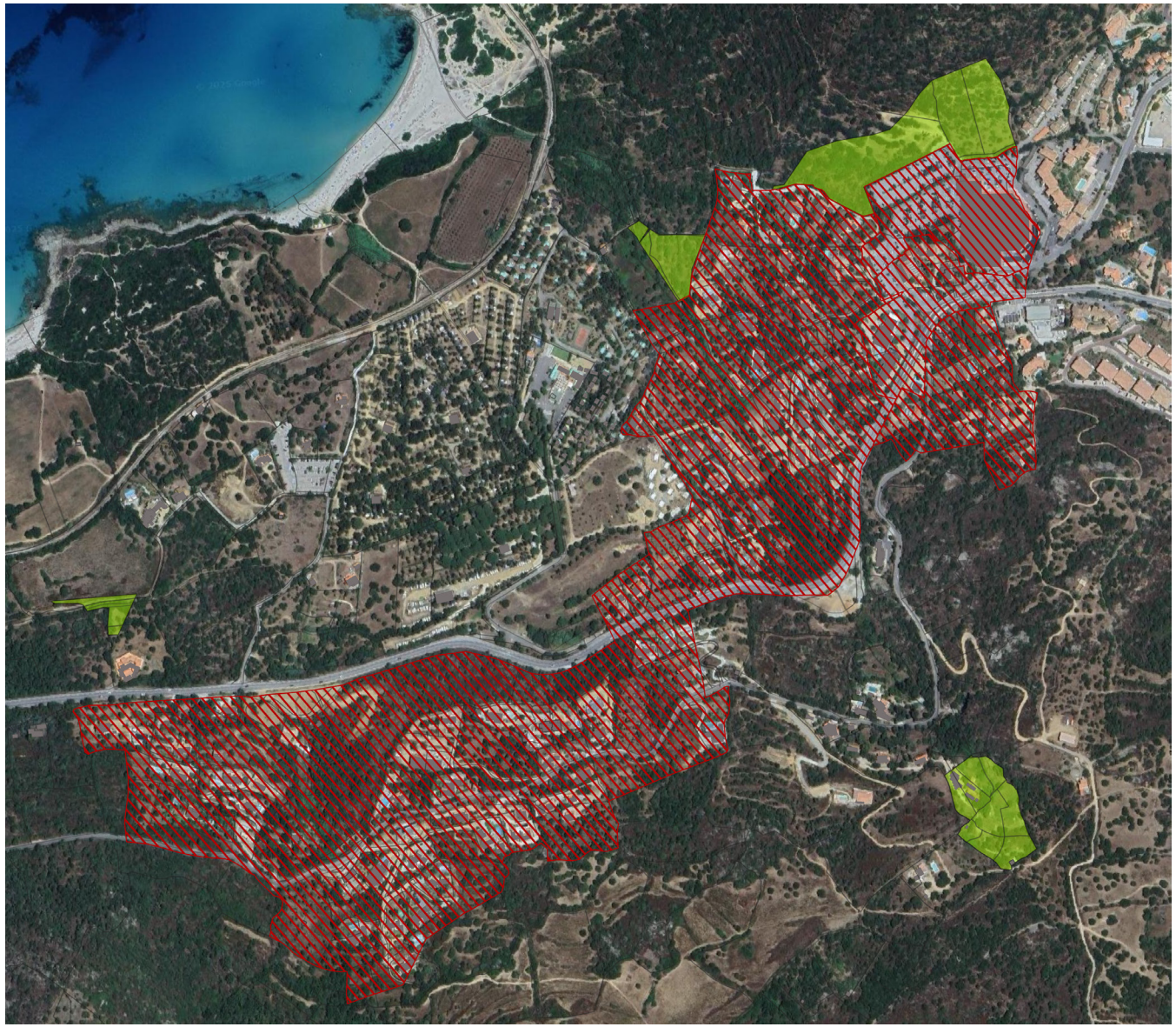
4,5 ha d'espaces pastoraux SODETEG restitués, dont 4,5 ha de terres à fort potentiel pastoral, et dont 4,5 ha de terres non bâties

0,41 en extension de zone U sur un espace pastoral à fort potentiel (parcelle bâtie)



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteurs 6 et 7 : Fogata, Acqua Niella, Agglomération Fogata
4,07 ha d'espaces pastoraux SODETEG restitués, dont 0,19 ha de terres à fort potentiel pastoral, et dont 3,8 ha de terres non bâties



4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

4.4. Appréciation de la préservation des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une OAP

La révision du PLU ne se traduisant par aucun déclassement d'une surface bénéficiant d'une appellation d'origine protégée au profit d'une zone urbaine ou à urbaniser, ce point est sans objet.

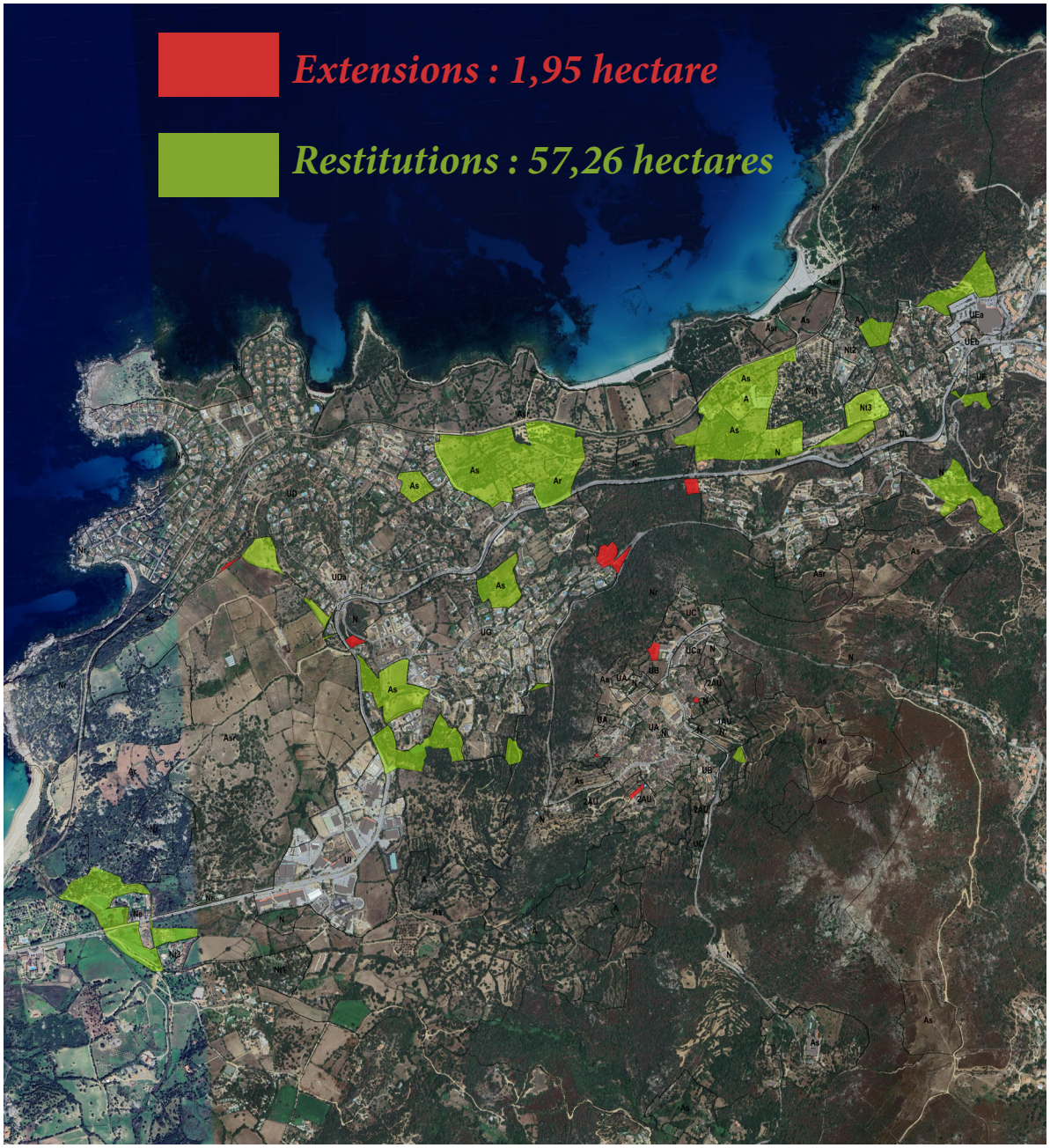
5. Évolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

La cartographie ci-contre fait apparaître à l'échelle de la commune la synthèse :

- des extensions (passage de zone A ou N dans le PLU approuvé de 2007 à une zone U ou AU dans le PLU révisé) représentées en rouge. Elles représentent un total cumulé de 1,95 hectare.

- et des restitutions (passage de zone U ou AU dans le PLU approuvé de 2007 à une zone A ou N dans le PLU révisé) représentées en vert. Elles représentent un total cumulé de 57,26 hectares.

Le bilan extensions/restitutions est donc extrêmement positif en faveur des restitutions (55,31 hectares)



6. Résumé pour la CTPENAF

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

- la surface communale : 1016 hectares

- consommation foncière 2011-2021 : 35,47 hectares dont 22,4 en consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

- prévision démographique escomptée : + 1,5% de croissance démographique annuelle, perspective 1100 habitants permanents à horizon 2035

- prévision de logements : 106 nouveaux logements horizon 2035. Servitude de résidence principale instituée sur l'ensemble des zones demeurant constructibles dans le PLU révisé.

- besoins de surfaces à vocation économique : 3,5 hectares (achèvement de la zone d'activités économiques de San Cipriano)

- la surface de foncier à densifier : la révision du PLU se traduit par un gel de l'ensemble des zones pavillonnaires correspondant à des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et au sein desquelles les nouvelles constructions d'habitations seront interdites. Ces espaces couvrent un total de 185,06 hectares. Les possibilités de densification ne concernent plus que le secteur du village (notamment les zones UB, UC et 1AU qui couvrent une superficie totale cumulée de 14,53 hectares mais qui sont déjà pour l'essentiel urbanisées) et le secteur de la zone d'activités (qui couvre une superficie de 23,27 hectares dont 3,5 hectares de terrains non urbanisés)

- la surface totale des zones U et AU passe de 325,77 hectares dans le PLU approuvé de 2007 à 252,57 hectares dans le projet de PLU révisé, soit une réduction de 22,5%. La révision du PLU ne se traduit par aucun déclassement de zone agricole ou naturelle au profit d'une zone U ou d'une zone AU. A contrario, d'importantes surfaces de zones AU notamment sur la partie littorale sont reclassées en zones naturelles ou agricoles.

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

- la surface agricole communale : 251 hectares de Surface Agricole Utilisée

- les surfaces agricoles déclarées dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024 : 411,85 hectares

- surface des zones A : 148,12 hectares dans le PLU approuvé de 2007, 356,30 hectares dans le projet de révision 2025, soit une augmentation de 208,18 ha (+140,54%)

- surface des ESA dans le PLU révisé : surface totale de 312,57 hectares dont 172,92 hectares d'ESA «stricto sensu» (zone As) et 139,65 hectares d'ESA également Espaces Remarquables et Caractéristiques (zone Asr)

- surface des zones N : 387,13 hectares dont 215,66 hectares de zone N «stricto sensu» (zone N) et 171,46 hectares de zone naturelle également Espaces Remarquables et Carac-

6. Résumé pour la CTPENAF

téristiques (zone Nr)

- surfaces déclarées agricoles dans le RPG 2024 «consommés» par le PLU 2025 (en zones U ou AU) : 28,48 hectares dont 13,07 hectares non bâtis et 0 hectare cultivé

- surfaces déclarées agricoles dans le RPG 2025 «restituées» par le PLU 2025 (en zone U ou AU dans le PLU 2007 et en zone A ou N dans le PLU 2025) : 32,02 hectares

- surface d'AOP viticole «consommée» par le PLU 2025 (en zone U ou AU) : 79,86 hectares

- surface d'AOP huile d'olive «consommée» par le PLU 2025 (en zone U ou AU) : 253,48 hectares

- surface d'AOP charcuterie «consommée» par le PLU 2025 (en zone U ou AU) : 104,32 hectares

- ESA du PADDUC : 261 hectares / ESA du PLU 312,58 hectares