

Commune de Corbara

Note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de l'État sur le projet de révision du PLU

NATURE DE L'OBSERVATION	MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DESTINÉ À L'APPROBATION
Titre 1. Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU	
1. Observations relatives au règlement écrit	
1.1. Dispositions applicables aux zones urbaines	
Équipements d'intérêt collectif	L'alinéa autorisant les équipements d'intérêt collectif dans les zones UD, UG et UL sera supprimé. Dans la zone UG il sera précisé que leur implantation pourra être possible dès lors que le SDU aura été identifié par le SCOT
Zone UD	Le règlement sera complété d'une mention précisant l'interdiction des installations et aménagements. En revanche, il ne sera pas fait référence à la bande des 100 mètres puisque la zone UD est un espace urbanisé de la commune. L'article L.121-16 ne s'y applique donc pas.
Zone UL	La révision du PLU a entériné les périmètres d'ERC définis par le PADDUC en n'y apportant que des corrections mineures d'erreurs matérielles de certains tracés, corrections qui peuvent être négatives (réductions localisées de l'emprise de l'ERC, notamment sur des constructions existantes) ou positives (extensions localisées de l'emprise de l'ERC, notamment pour coller à la réalité du cadastre et de l'occupation du sol). Les pages 143 et 144 du rapport de présentation exposent ces corrections. Dès lors, aucune zone urbaine n'intègre de périmètre d'ERC qui ont fait l'objet d'une identification spécifique en zone A ou en zone N.
1.2. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	Le règlement sera modifié afin d'interdire l'emploi du PVC pour les fermetures.

1.3. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	Le règlement des zones A et N sera complété d'une mention précisant que les constructions d'habitation ne seront autorisées que si l'activité impose une présence permanente de l'exploitant sur le site. L'observation relative au domaine public est sans objet puisqu'il n'y a pas de domaine public maritime sur la commune de Corbara.
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone 1AU	L'OAP n°2 sera complétée afin de prendre en compte l'ensemble du zonage de la zone 1AU.
Titre 2. Observations relatives aux points de fragilité juridique du PLU	
1. Principe d'équilibre posé par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme	Le rapport de présentation du PLU sera complété sur les thèmes des besoins de la commune, de la capacité d'accueil du territoire et de la justification des ouvertures à l'urbanisation.
1.1. Scénario d'évolution démographique	Des données de perspectives démographiques établies par l'INSEE et communiquées à la commune font état de taux de croissance démographique de +0,7% pour la période 2022-2023, de +2,3% sur la période 2023-2024, de +2,2% pour la période 2024-2025 et de +2,1% sur la période 2025-2026. Ces données non encore disponibles lors de la rédaction du rapport de présentation (printemps-été 2025) seront intégrées dans le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé.
1.2. Détermination des besoins	La définition des besoins sera précisée au travers : <ul style="list-style-type: none"> - d'une analyse des autorisations d'urbanisme accordées (résidence principale ou résidence secondaire) - d'une analyse des besoins en équipements et activités économiques Le rapport de présentation sera complété sur ces questions.
1.3. Traduction foncière du besoin et analyse des capacités d'accueil du territoire	Le rapport de présentation sera complété en présentant une traduction foncière des besoins en logement. Par ailleurs il est rappelé que la quasi-totalité des espaces d'habitat pavillonnaire de densité faible ou moyenne (marine de Davia, secteurs de Fogata ou d'Acqua Niella) sont rendus inconstructibles par la révision du PLU, la commune souhaitant privilégier des formes urbaines denses sur les espaces d'enjeux fonciers stratégiques situés en continuité du village.

<p>1.4. Objectifs de modération de la consommation d'espace</p>	<p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fixé des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace avec notamment une limitation de consommation de 11,2 hectares à échéance 2031. Le rapport de présentation sera complété par une analyse plus précise de la consommation d'espace passée et future et par la justification de la compatibilité entre le zonage du PLU la trajectoire foncière définie, étant précisé que la révision du PLU se traduit par une réduction très significative de la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat (de 259,51 hectares dans le PLU approuvé à 30,27 hectares dans le PLU révisé, dont une très large majorité d'espaces déjà urbanisés).</p>
<p>1.5. Alimentation en eau potable</p>	<p>La compétence Alimentation en Eau Potable est une compétence déléguée à l'intercommunalité qui a été à de nombreuses reprises sollicitée sur la question des perspectives futures en matière de sécurisation de la ressource, sans réponse. La commune va de nouveau saisir l'intercommunalité pour obtenir des données qui seront intégrées dans le rapport de présentation.</p>
<p>2. Respect des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme</p>	
<p>2.1. Délimitation des formes urbaines</p>	<p>Dans sa partie analyse des formes urbaines, le rapport de présentation présente les différents secteurs avec des contours schématiques et approximatifs. Ces contours sont toutefois précisés zone par zone sur support cadastral et à l'échelle des parcelles dans le chapitre de la justification en matière de zonage et de règlement.</p>
<p>2.2. Identification de l'agglomération de San Cipriano</p>	<p>Les jugements rendus par le TA de Bastia sur cette zone ont été rendus sur la base du PLU approuvé en 2007. Le PLU révisé en 2025 intègre dans le rapport de présentation une analyse des formes urbaines loi littoral qui identifie la zone d'activités comme une agglomération économique. Le PLU révisé ne sera donc pas modifié sur ce point, la zone d'activités de San Cipriano étant une polarité économique majeure à l'échelle de la Balagne.</p>
<p>2.3. Délimitation du SDU de Carunaghja</p>	<p>Le secteur de Carunaghja a fait l'objet d'une analyse fine et les parcelles agricoles significatives ont été écartés du zonage UG pour être</p>

	reclassées en zone agricole As. Un réexamen de ce zonage sera de nouveau fait sur la base de l'avis de la CTPENAF.
3. Compatibilité du PLU avec les dispositions du PADDUC	
3.1. Préservation des ESA et des ERPAT	Le PLU révisé a défini les Espaces Stratégiques Agricoles sur la base de la cartographie du PADDUC, de la cartographie SODETEG, de la cartographie des pentes, et des espaces déjà consommés par l'urbanisation. Le PLU révisé a ainsi identifié 312,58 hectares d'ESA. Le dossier CTPENAF préparé postérieurement à l'arrêt du PLU met en exergue le fait que le PLU impacte 15,65 hectares d'ESA dont 7,35 hectares non bâtis. Concernant les ERPAT, le dossier CTPENAF met en exergue le fait que le PLU impacte 32,73 hectares d'ERPAT dont 10,65 hectares non bâtis.
3.2. Vocation des plages	Sans objet.
4. Servitudes d'utilité publique	La liste des servitudes annexée au PLU reprend in extenso les éléments communiqués par la DDTM sur demande de la commune.
5. Prise en compte du risque incendie de forêt	Les contours des zones du PPRIF seront superposés au zonage du PLU.
6. Préambule du règlement des zones UD,UG, UL et 2AU	Le paragraphe caractère de la zone sera modifié et les mentions réglementaires seront intégrées dans les articles 2 de chacune des zones.
7. Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Le règlement précisera que la mention relative aux ICPE concerne les ICPE existantes
Titre 3. Points d'incohérence, d'imprécision, d'incomplétude et erreurs matérielles	
1. Prise en compte des risques naturels	
1.1. Sur le rapport de présentation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aléa inondation. La carte de l'Atlas des Zones Inondables ne comporte pas de légende. Elle est par ailleurs une carte géomorphologique et non une carte d'aléa. 2. Aléa feux de forêts. Le rapport de présentation sera complété par une mention de l'ouvrage de protection collectif au lieu-dit San Paolo 3. Aléa mouvements de terrain.

	<p>Le rapport de présentation sera complété par une mention de l'aléa retrait-gonflement des argiles.</p> <p>4. Radon. Le rapport de présentation sera complété d'un chapitre relatif au risque élevé d'émanation de radon.</p>
1.2. Sur le règlement écrit	Les dispositions générales du règlement seront complétées par un article relatif à la gestion des eaux pluviales
2. Prise en compte du patrimoine historique	Le rapport de présentation sera complété par une mention de l'église de l'Annonciation et du couvent Saint Dominique au titre du patrimoine historique.
3. Lutte contre la prolifération des moustiques	Les dispositions générales du règlement seront complétées par un article relatif à la prévention de la reproduction des moustiques
4. Instauration d'un droit de préemption urbain.	L'usage impose d'une nouvelle délibération relative au périmètre de droit de préemption urbain soit prise après approbation du PLU.
5. Fichiers SIG	Les fichiers SIG transmis sont des fichiers provisoires. Il seront mis au standard CNIG avant approbation du PLU afin que ce dernier soit publié sur le géoportail de l'urbanisme.