

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CORSE

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Corse
sur la révision du plan local d'urbanisme de Corbara (2B)

N° MRAe
2025CORSE / 007299-APP

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 6 janvier 2026 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Louis Olivier et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune de Corbara, pour avis de la MRAe sur la révision du plan local d'urbanisme de Corbara (2B). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- documents administratifs (délibérations, bilan de la concertation),
- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes, dont le secteur spécifique du site patrimonial remarquable (SPR).

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 17 octobre 2025. Conformément à l'article R. 104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 CU, la DREAL a consulté par la plate-forme numérique le 17 octobre 2025 l'Agence régionale de santé de Corse, qui a transmis de contribution en date du 28 novembre 2025. Elle a également consulté le 17 octobre 2025 la Direction départementale des territoires de la Haute-Corse ainsi que la Direction de la mer et du littoral Corse en date du 17 octobre 2025 qui n'ont pas transmis de contributions dans le délai réglementaire.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL de Corse et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

SYNTHÈSE

La commune de Corbara, située dans le département de Haute-Corse, comptait une population de 942 habitants au dernier recensement de l'Insee en 2022, sur une surface de 10,2 km².

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), la commune affiche l'objectif d'accueillir, à l'horizon 2035, une population de 158 habitants supplémentaires, ce qui nécessitera, selon le dossier, la production de 106 logements destinés à la résidence principale.

Globalement, la démarche d'évaluation environnementale mérite d'être revue pour mieux intégrer plusieurs enjeux importants, tels que la limitation de la consommation d'espaces, le respect des objectifs de protection portés par les documents cadres (PADDUC), la préservation de la biodiversité et du paysage.

La MRAe recommande ainsi de justifier le scénario de croissance retenu, de revoir l'analyse des besoins en logements, en tenant compte des constructions déjà réalisées ou en projet, et enfin de justifier la cohérence des choix du PLU au regard de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces portée par la loi « Climat-Résilience ».

La MRAe recommande de justifier la compatibilité du projet de révision du PLU avec le PADDUC, et notamment de préciser l'équivalence des terres agricoles proposées en compensation de la consommation d'espaces agricoles stratégiques (ESA). La MRAe recommande également de justifier davantage la compatibilité du projet de PLU avec la modification de la délimitation des espaces proches du rivage.

La MRAe recommande de préciser les enjeux de biodiversité dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et impactés par le projet de PLU (secteurs encadrés par des OAP, et les zones As, Asr, 2AU situées en zone naturelle d'intérêt écologique), en déclinant et explicitant la séquence « éviter, réduire et compenser ».

La MRAe recommande de faire figurer dans le PLU les données relatives aux risques d'inondation, de submersion marine et de mouvement de terrain, et d'expliciter la bonne prise en compte de ces risques dans les zones qui seront urbanisées.

Enfin, la MRAe recommande de mettre à jour les schémas directeurs d'assainissement (SDA) et d'eau potable (SDAEP) et de justifier l'adéquation des réseaux aux projections précitées.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.1.1. <i>La commune de Corbara</i>	5
1.1.2. <i>Les objectifs de l'élaboration du PLU</i>	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	8
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du plan local d'urbanisme proposé.....	9
1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés.....	9
1.4.1. <i>Compatibilité avec le PADDUC</i>	9
1.5. Indicateurs de suivi.....	11
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	12
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	12
2.1.1. <i>Les besoins en termes de logements</i>	12
2.1.2. <i>La consommation des espaces</i>	13
2.2. Biodiversité	14
2.2.1. <i>Habitats, espèces, continuités écologiques</i>	14
2.2.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i>	16
2.3. Paysage et patrimoine.....	16
2.4. Risques naturels.....	16
2.5. Ressources en eau et assainissement.....	17
2.5.1. <i>Eau potable</i>	17
2.5.2. <i>Assainissement</i>	18

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

1.1.1. La commune de Corbara

La commune de Corbara couvre une superficie de 1 019 hectares ; elle 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 dispose de la qualification de site patrimonial remarquable (SPR) pour la zone correspondant au village historique, dont le plan de zonage et le règlement spécifique est joint à celui du projet de PLU.

Elle s'inscrit dans le bassin de vie de la micro-région d'Île-Rousse et du pays de la Balagne, attractive et touristique, au sein de la communauté de communes « L'Île Rousse Balagne ».

1.1.2. Les objectifs de l'élaboration du PLU

Afin de rendre son PLU (approuvé en 2007) compatible avec les réglementations récentes, et pour respecter les nouvelles servitudes d'utilité publiques sur le territoire communal (le plan de prévention des risques incendie de forêts approuvé en 2010 et le site patrimonial remarquable approuvé en 2017), la commune a lancé une procédure de révision de son PLU depuis 2016, aboutissant à l'arrêt du projet par délibération du 1^{er} octobre 2025.

La commune porte au sein du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, quatre axes d'orientations : *apporter une dynamique structurelle au développement communal ; dynamiser et renforcer l'attractivité économique ; poursuivre les démarches de protection environnementale et paysagère ; et assurer une compatibilité avec le PADDUC¹.*

Elle prévoit notamment d'accompagner l'augmentation de sa population, en proposant des conditions d'un développement communal maîtrisé et équilibré, par un zonage concentré sur le village de Corbara, l'agglomération de Fogata, les secteurs déjà urbanisés d'Aqua Niella, de Davia, Carburnaghja, ainsi que les secteurs spécifiques dédiés à l'hébergement touristique de Bodri et Balanea.

Le projet de révision du PLU prévoit également de renforcer et de développer l'activité économique au sein du secteur de San Ciprianu, qui constitue pour la commune un atout fort qu'elle souhaite pérenniser et renforcer.

1 Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse

Cartographie de synthèse du PLU révisé

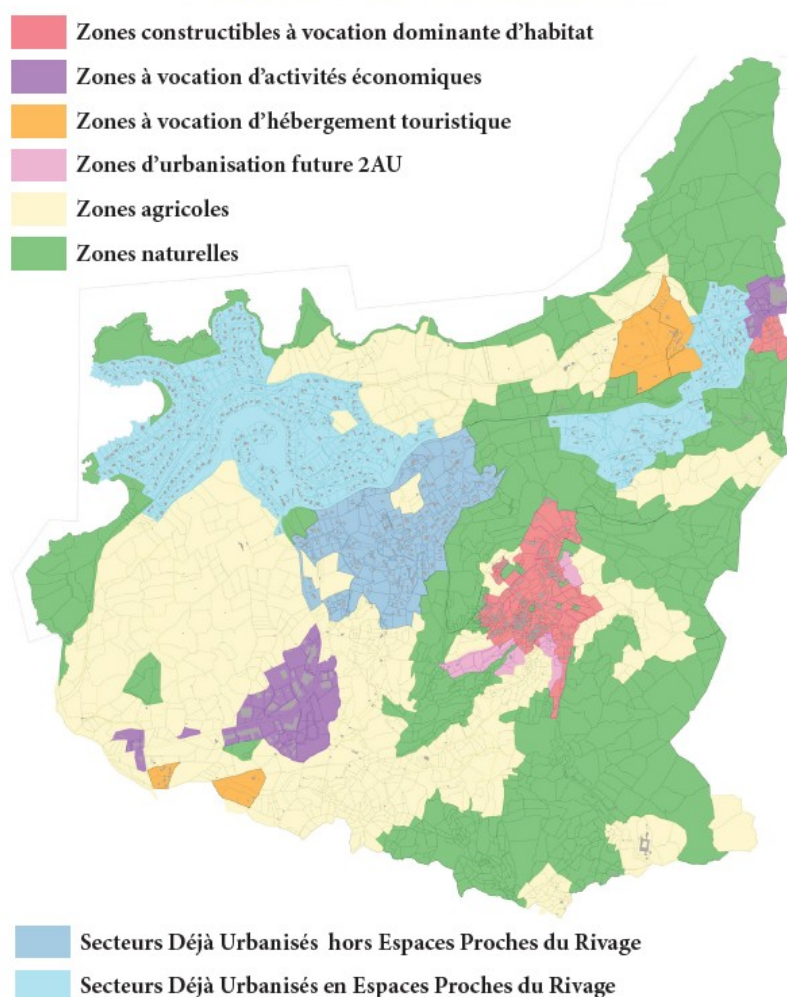


Figure 1: Extrait du rapport de présentation

En 2022, la commune comptait 942 résidents (Insee²). L'objectif affiché dans le projet arrêté du PLU (PADD) est d'atteindre 1 100 habitants en 2035, soit 158 personnes supplémentaires³.

Pour répondre à l'accueil de cette future population, le besoin en logements est estimé à 106 nouveaux logements (destinés à la résidence principale)⁴, générant un besoin foncier non estimé dans le dossier.

Ce « besoin foncier » portera au sein des zones urbaines (U, 1AU et 2AU), en densification et en extension de la forme urbaine. Afin de structurer les zones ouvertes à l'urbanisation, le dossier détaille trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont deux OAP sectorielles portant sur le village de Corbara (n°1 et n°2) au sein du site patrimonial remarquable, et une OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques.

2 Institut national de la statistique et des études économiques

3 Page 193 du rapport de présentation : Le « scénario 4 » retenu par la commune indique également un objectif de 1143 habitants, soit +200 habitants par rapport à 2022

4 La commune a fait le choix d'instituer une servitude de résidence principale en zone UA, UB et UC (L.151-14-1 de Code de l'urbanisme) ce qui limitera de fait la production de résidences secondaires sur le territoire communal

Il convient de noter que l'OAP sectorielle n°1 (portant sur trois sites en zones UA, UB et UC) porte au total sur 6,70 ha. La commune y prévoit la production de nouveaux logements estimés entre 25 et 37 logements, ainsi que la création de parkings et la mise en valeur de plusieurs bâtiments d'intérêt architectural.

L'OAP sectorielle n°2 (en zones UB et 1AU) vise, quant à elle, l'implantation d'un parking paysager, d'un parc pédagogique et de jardins à l'entrée est du village sur près de 2,7 ha.

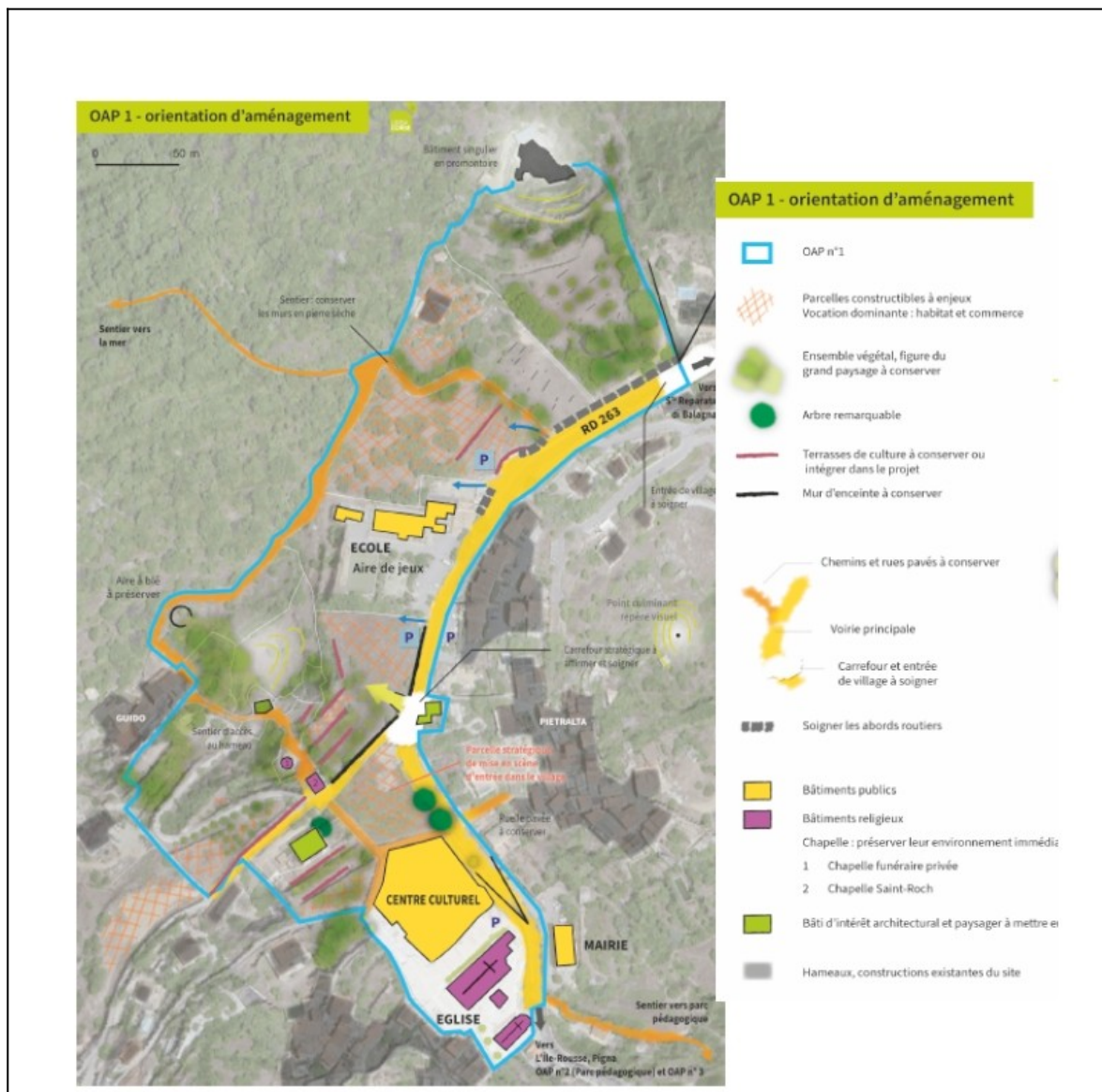


Figure 2: Extrait OAP sectorielle n°1

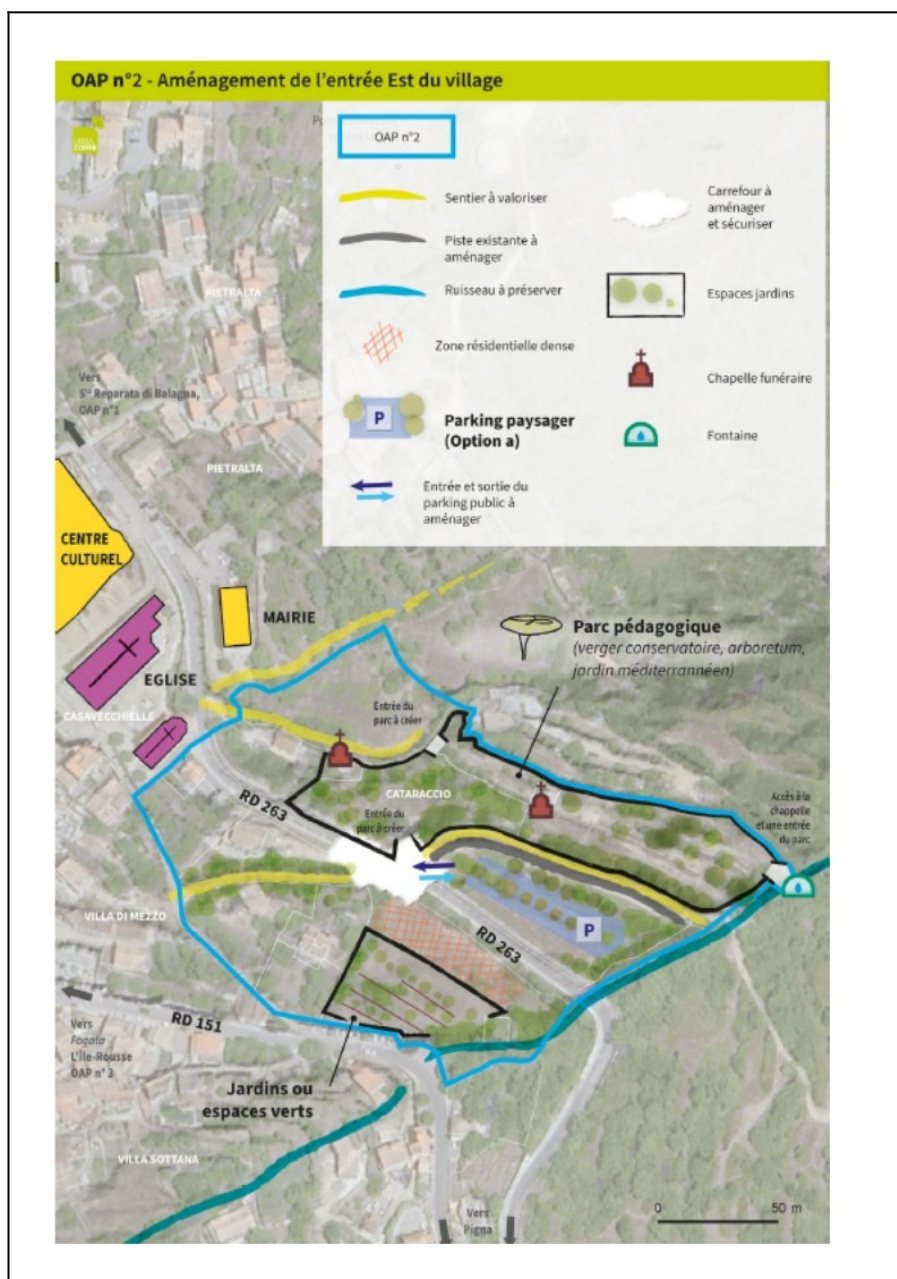


Figure 3: OAP sectorielle n°2

Concernant la volonté de renforcer et développer l'activité économique portée par l'extension de la zone d'activité de San Ciprianu, la MRAe regrette que cela n'ait pas été traduit par une OAP dédiée.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation de la qualité du paysage ;

- la prise en compte des risques naturels ;
- la préservation de la santé et la salubrité publique.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du plan local d'urbanisme proposé

Sur la forme, le dossier dans son ensemble présente une organisation simple, claire et lisible. La MRAe note cependant le manque d'illustrations cartographiques du rapport de présentation et de l'analyse des incidences du projet de PLU, ainsi qu'un résumé non technique très succinct qui permet difficilement d'appréhender les enjeux des choix d'aménagement opérés.

La MRAe recommande, dans le cadre de l'évaluation environnementale, de compléter le rapport de présentation par des cartographies explicitant les incidences du projet de PLU sur l'environnement et d'améliorer la lisibilité du résumé non technique.

Sur le fond, la MRAe estime que la démarche d'évaluation environnementale mérite d'être revue pour mieux intégrer plusieurs enjeux importants, tels que la limitation de la consommation d'espaces, le respect des objectifs de protection portés par les documents cadres (PADDUC), et la préservation de la biodiversité.

Enfin, il apparaît difficile d'analyser les incidences environnementales induites par le projet de PLU, en l'absence d'informations sur la faune et la flore potentiellement présentes sur les futures zones d'aménagement prévues par les deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (n°1 et 2). Ce point est abordé plus en détail dans le paragraphe lié à la biodiversité, dans la suite du présent avis (cf § 2.2).

1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés

Le dossier analyse l'articulation du projet de PLU avec les principaux documents qui lui sont opposables en termes de compatibilité : le PADDUC, le SDAGE⁵ et le SRCAE⁶ notamment.

1.4.1. Compatibilité avec le PADDUC

- **Les espaces stratégiques agricoles (ESA)**

Le PADDUC définit des objectifs chiffrés concernant les espaces stratégiques agricoles (ESA), que les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer. Cette délimitation doit se faire dans le respect des critères des ESA (potentiel agronomique, pente, alimentation en eau). Ces espaces présentent souvent un intérêt sur le plan environnemental, à la fois pour les continuités écologiques, les enjeux de biodiversité terrestre, mais également de préservation des paysages.

Dans le cadre de cette définition requise par le PADDUC, le PLU révisé retient comme ESA une superficie totale de 312,58 ha, classés par le PLU en zones As et Asr (zones agricoles correspondantes aux espaces stratégiques agricoles, et en zone remarquable pour la zone Asr). Cette surface cumulée dépasse significativement la surface prédéfinie par le PADDUC (261 ha).

Le dossier du PLU ne détaille cependant pas les espaces impactés par la future urbanisation ainsi consommés par le projet de PLU. Ainsi, en zone UG (SDU de Carunaghja), UI (agglomération et zone d'activité de San Ciprianu), Nt1 et Nt3 (hébergements touristiques), la MRAe note que le choix a été fait de ne pas maintenir plusieurs ESA du PADDUC.

5 SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 SRCAE : Schéma régional climat – air – énergie

Concernant les terres agricoles proposées en zone As ou Asr « en compensation », le dossier ne démontre pas leur « équivalence agricole » en termes de potentiel agronomique, de pente ou d'accès aux réseaux d'eau.

La MRAe recommande d'argumenter le choix de supprimer certains ESA identifiés par le PADDUC dans le projet de PLU, et de mieux justifier le potentiel agricole et d'accès aux réseaux d'eau des secteurs proposés en « compensation ».

- **La trame verte et bleue (TVB) et les espaces remarquables caractéristiques (ERC)**

La commune est également couverte au nord, le long de son littoral, par une trame verte et bleue (TVB) identifiée par le PADDUC. Or, au sein de ce réservoir de biodiversité, sur le secteur de Fogata, le PLU prévoit plusieurs zones constructibles en densification et en extension urbaine, délimitées UL (SDU de Fogata), UF (zone urbaine, secteur d'habitat résidentiel en continuité d'Ile Rousse), UEb et UEa (zone à vocation d'activité économique). Il convient de noter cependant que ces secteurs sont en partie déjà urbanisés et ce réservoir de biodiversité se trouve, de fait, d'ores et déjà fragmenté.

La commune est également couverte par plusieurs espaces remarquables caractéristiques (ERC) délimités par le PADDUC⁷. La commune a intégré ces espaces en zones A et N indicées « r », où seules sont autorisées les « constructions admises » dans ces secteurs remarquables⁸. Cependant, un ERC situé entre Fogata et Aqua Niella a été classé en zone naturelle N où les constructions (dont habitations) sont autorisées. Le choix de rendre ces espaces en partie constructibles n'est pas accompagné de justifications dans le dossier. De plus, plusieurs emplacements réservés (ER) sont prévus, sans être justifiés, pour la création de voiries, dont l'ER n°11 destiné à la création d'une aire de stationnement sur près de 1,9 ha⁹, ce qui impactera ces zones sensibles. .

La MRAe recommande de justifier davantage la compatibilité du projet de PLU avec le PADDUC, d'analyser l'impact des mesures prises par le règlement dans ces zones les plus sensibles et de démontrer en quoi ces constructions pourraient être autorisées dans les ERC (ou de revoir le règlement).

- **Espaces proches du rivage (EPR)**

Les espaces proches du rivage (EPR), également définis par le PADDUC et la loi Littoral, imposent une urbanisation strictement limitée. Dans ces zones, aucune nouvelle construction n'est permise en dehors des villages et des agglomérations ; les extensions de l'urbanisation doivent être limitées, et les bâtiments agricoles ne peuvent être implantés.

Au regard des critères fixés par le PADDUC¹⁰, la justification de la nouvelle délimitation des EPR proposée par la commune est présentée dans le dossier. Toutefois, un travail d'appréciation topographique réalisé par la DREAL (cf figure 3) montre que des co-visibilités sont possibles depuis le littoral pour les secteurs de Carbunaghja et San Ciprianu.

7 Il convient de rappeler que ces espaces sont délimités afin d'être préservés, car ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques, ou présentent un intérêt écologique un objectif de préservation face à une forte pression urbaine.

8 Conformément aux articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'urbanisme

9 Extrait article R.121-5 CU, sont autorisées en ERC : « 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 »

10 Page 26 annexe 3 livret littoral PADDUC, extraits indicateurs pour caractériser les EPR : « distance et co-visibilité par rapport à la mer, ambiance et paysage maritime, usage et écosystème maritime ».

La MRAe recommande de compléter l'analyse notamment au regard de la co-visibilité potentielle avec la mer, et l'argumentation concernant la modification de la délimitation des espaces proches du rivage (EPR) pour les secteurs de Carunaghja et San Ciprianu.

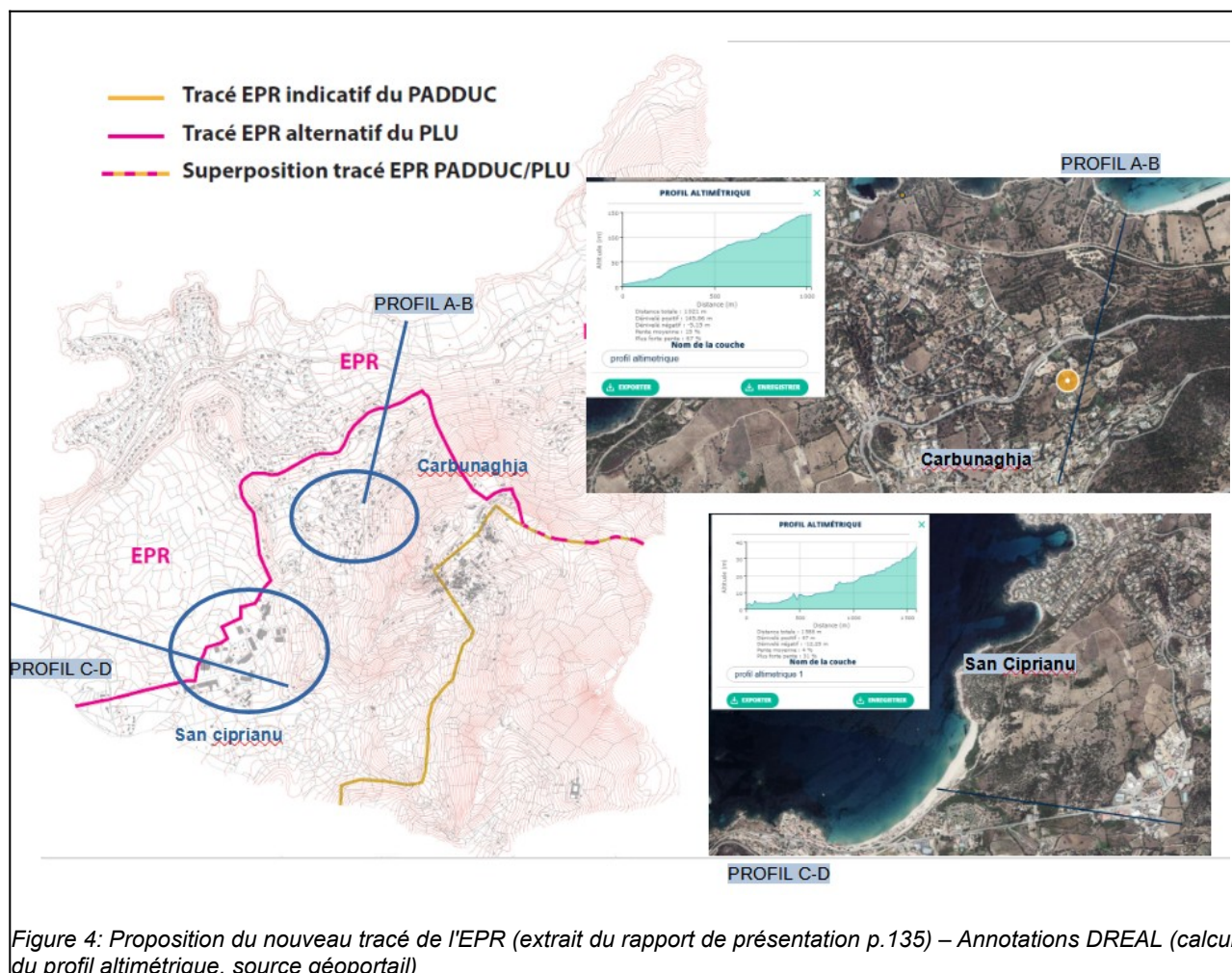


Figure 4: Proposition du nouveau tracé de l'EPR (extrait du rapport de présentation p.135) – Annotations DREAL (calcul du profil altimétrique, source géoportail)

1.5. Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation propose une liste d'indicateurs concernant plusieurs thématiques¹¹ afin de suivre les effets de la mise en œuvre du PLU. Les indicateurs proposés ne sont toutefois pas assortis d'un état de référence, ni d'objectifs chiffrés avec une échéance cible permettant d'une part, d'évaluer les effets du PLU sur l'environnement et, d'autre part, de définir les éventuelles mesures correctives à mettre en place dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux objectifs définis.

Dans ce contexte, la MRAe estime que la révision du PLU de Corbara n'est pas assortie d'un dispositif de suivi opérationnel.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU par la définition d'un état de référence et par le choix d'objectifs chiffrés afin de le rendre plus opérationnel et de mener une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles retenues.

11 Page 296 du rapport de présentation

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

2.1.1. Les besoins en termes de logements

D'après les données de l'Insee, la commune de Corbara comptait 942 habitants (en 2022). Après une diminution entre 2011 et 2016 (- 0,8%), la commune a connu une légère augmentation (+ 0,2%) de sa population. La commune estime que la population pourrait atteindre 1 100¹² habitants en 2035, en se basant sur un taux annuel d'accroissement moyen de 1,19 %/an¹³ à partir de 2022, ce qui correspondrait à 158 habitants supplémentaires à l'échéance 2035 par rapport à 2022.

Cette perspective de 1 100 habitants à l'horizon 2035 vise un taux d'accroissement important de la population. Le taux retenu d'accroissement est en décalage avec la tendance observée ces dix dernières années, et s'inscrit au-delà des tendances observées à l'échelle intercommunale de 0,8 % entre 2016 et 2022, sans que le dossier ne justifie ce choix.

La MRAe recommande d'étayer le choix du scénario de croissance soutenue de la population retenu dans le projet, eu égard à la tendance observée ces dernières années

Pour accueillir cette population prévisionnelle, le dossier prévoit un besoin de 106 logements pour des résidences principales uniquement¹⁴. Le besoin en logement exprimé s'appuie sur un calcul qui intègre la diminution de la taille des ménages, avec un desserrement estimé à 1,49 habitants/logement¹⁵, (contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier : 1,9 habitants par logement¹⁶) contre 1,96 habitants/logement en 2022, si l'on considère une projection à 1 100 habitants.

La MRAe recommande de clarifier le nombre d'habitants par logement retenu, et de justifier, ou réévaluer en conséquence, le nombre de logements à produire à l'horizon 2035.

Le dossier précise également que sur les 106 futurs logements, aucun ne sera destiné à de l'habitat secondaire : « *La commune a fait aussi le choix de consacrer l'intégralité de sa nouvelle production de logement dans une vocation de résidence principale* » en divergence avec les chiffrages indiqués ensuite. En effet, le dossier¹⁷ indique également 64 (ou 32) résidences secondaires projetées en plus (suivant les hypothèses) des 106 logements précités. Ces résidences secondaires demeurent en effet possibles sur certains secteurs de la commune (zones UF et UG).

Enfin, ce besoin de 106 logements ne prend pas en compte les logements déjà créés depuis 2022 ou en projet (en distinguant les résidences principales et les résidences secondaires).

La MRAe recommande de reprendre l'analyse des besoins en logements, en clarifiant la production attendue de résidences secondaires, et en tenant compte des données communales récentes et des constructions déjà réalisées ou en projet à ce jour.

12 Page 12 PADD

13 Calculé par la DREAL, le dossier indique quant à lui 1,5 % en page 12 du PADD

14 Page 194 rapport de présentation. En effet, afin de limiter la production de résidences secondaires, la commune mobilise la « servitude de résidence principale » en zone UA, UB, UC et AU

15 Calcul DREAL : 158 habitants/ 106 logements = 1,49 habitants/logement

16 Page 194 rapport de présentation

17 Tableau page 195 du rapport de présentation

2.1.2. La consommation des espaces

Pour répondre à la production de logements précitée, le dossier n'évalue pas les besoins en foncier pour la mise en œuvre de ces projets et la commune prévoit la réalisation de plusieurs zones en extension de l'urbanisation (1AU et 2AU) sans s'appuyer sur une analyse précise des disponibilités foncières en densification dans les différentes formes urbaines retenues. En effet, seule une analyse du « potentiel de densification » est fournie¹⁸ et des chiffres approximatifs sont avancés (notamment 3 ha en zone UA/UB/UC)¹⁹ sans être justifiés au regard d'une analyse parcellaire précise.

De même, les besoins fonciers relatifs à l'accueil d'activités, au regard des besoins intercommunaux, ne sont pas estimés.

La MRAe recommande de reprendre l'analyse des besoins fonciers associés à la production de logements attendue en densification et en extension de l'urbanisation, en y intégrant les logements vacants potentiellement mobilisés. Les besoins fonciers relatifs à l'accueil d'activités devront compléter cette analyse.

L'objectif théorique de réduction de la consommation foncière portée par la loi Climat et Résilience vise à une trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 avec un objectif intermédiaire sur la période 2021-2031 de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la période de référence 2011-2021²⁰. Il appartient au PADDUC de fixer une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Les PLU devront être mis en compatibilité avant le 22 février 2028, faute de quoi aucune autorisation d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans une zone à urbaniser du PLU, à partir de cette date.

Bien que cette trajectoire ne soit pas encore fixée par le PADDUC à ce jour, cela ne dispense pas la commune d'intégrer d'ores et déjà dans le PLU des objectifs chiffres de réduction de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), pour anticiper cette traduction et se conformer au principe général de lutte contre l'artificialisation des sols.

Pour la commune de Corbara, le portail numérique de l'artificialisation²¹ identifie, sur la période 2011-2021 un bilan de consommation des ENAF estimé à 21,7 ha. Selon cette donnée, le potentiel de consommation d'espaces pour s'inscrire dans la trajectoire du ZAN serait théoriquement de 10,85 ha à l'horizon 2031, et de 13 ha au total à l'horizon du PLU (2035).

Il convient de noter que ce potentiel de 13 ha, pour respecter la trajectoire ZAN précitée, devra intégrer les consommations effectives entre 2021 et 2025 au regard des permis de construire délivrés et mis en œuvre. Le portail de l'artificialisation chiffre à 6,8 ha les surfaces consommées sur cette période (2021-2023).

Le projet de révision du PLU n'aborde que très succinctement les objectifs ZAN ci-dessus rappelés, et précise uniquement que le projet de PLU se limitera à une consommation d'ENAF de 11,2 ha à l'horizon 2031²².

18 Page 160 rapport de présentation : critères incitatifs en densification et mutation

19 Page 265 rapport de présentation

20 La baisse de moitié ne s'applique pas de fait en Corse à l'échéance 2031, mais la tendance en termes de réduction et l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici à 2025 demeurent applicables

21 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

22 Page 27 PADD et page 265 rapport de présentation

Il convient néanmoins d'indiquer que, dans le présent projet de PLU, la commune fait le choix de diminuer de près de 50 ha²³ la taille des zones et secteurs constructibles à vocation d'habitat par rapport au PLU approuvé de 2007 actuellement opposable.

La MRAe recommande de justifier la cohérence des choix du PLU au regard de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces portée par la loi Climat-Résilience . Elle recommande également de préciser le calcul de la consommation potentielle d'ENAF par le projet de PLU projeté, en référence à la méthodologie ZAN²⁴, en y intégrant les permis de construire délivrés depuis 2021 ainsi que les emplacements réservés générant une artificialisation des sols.

Enfin, le rapport de présentation n'évoque aucune mesure de renaturation ni aucune zone de compensation qui pourraient être associées aux ouvertures à l'urbanisation en application de la séquence « éviter, réduire et compenser » de la démarche d'évaluation environnementale, notamment eu égard à la compensation des ENAF consommés par le projet de PLU.

La MRAe recommande d'inclure dans le rapport, une analyse des terrains propices à la renaturation qui pourraient être mobilisés pour compenser les impacts environnementaux des ouvertures à l'urbanisation.

2.2. Biodiversité

2.2.1. Habitats, espèces, continuités écologiques

- **Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)**

La commune est couverte par une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type I « *Dunes et pointes rocheuses de Botre et Giunchetu* » et une ZNIEFF de type II « *Oliveraies et boisements des collines de Balagne* ».

Concernant la ZNIEFF de type I, la commune a fait le choix de classer la zone en As et Asr au projet de PLU. Il convient d'indiquer que le règlement associé à ces zones permet une relative constructibilité des parcelles (extension des constructions existantes, construction d'annexes et piscines), sans justifier ce choix ni de fournir une évaluation de l'impact de ces mesures sur la zone naturelle d'intérêt écologique majeur.

De plus, le projet de plan de zonage maintient constructible (classement en zone 2AU) plusieurs parcelles au sein de la ZNIEFF de type II (cf. figure 4 du présent avis). Même si l'urbanisation de ce futur secteur ne se fera qu'après une évolution du PLU (par révision), une séquence « éviter-réduire-compenser » n'est pas proposée pour justifier de la préservation des enjeux de biodiversité relatif à ce site d'intérêt écologique. Il convient de noter que les zones 2AU ne font pas l'objet d'OAP à ce stade.

23 Page 280 rapport de présentation. Ces terres anciennement constructibles sont majoritairement reclassées en zone agricole du PLU révisé.

24 Fascicule 1 de la mise en œuvre de la réforme ZAN « *définir et observer* » du 21/12/2023 : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/ZAN_Fascicule1.pdf

Implantation zone 2AU en ZNIEFF de type II

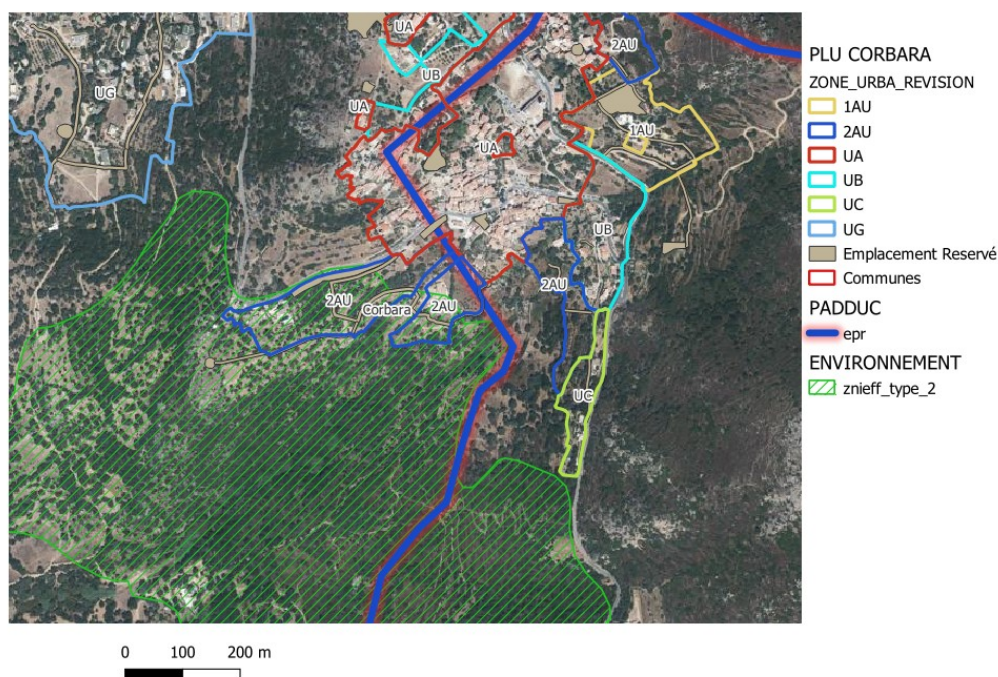


Figure 5: Zones constructibles en zone à enjeux environnementaux (cartographie DREAL)

La MRAe recommande d'analyser les incidences du projet de PLU sur la biodiversité et notamment dans les zones As, Asr et 2AU situées en zone naturelle d'intérêt écologique, et de décliner la démarche d'évitement et de réduction des incidences, et de justifier en conséquence les mesures réglementaires retenues par le PLU dans ces secteurs.

- **Autres zones susceptibles d'être impactées par le projet de PLU**

La MRAe relève que plusieurs projets de développement, situés dans des zones UI, UL et UE, se trouvent aussi en zone de « probabilité de présence moyenne à forte » de la Cistude d'Europe (espèce protégée). La commune est également située en aire diffuse de la tortue d'Hermann. Encore une fois, aucune séquence « éviter-réduire-compenser » n'est proposée pour justifier de la préservation des enjeux de biodiversité relatif à ces espèces.

Plus généralement, le projet de PLU n'indique pas si la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) a été développée dans le choix des OAP présentées, ni si des scénarios d'aménagement alternatifs ont été étudiés (sur différents sites de la commune). Le choix des OAP gagnerait à être justifié sur la base d'un pré-diagnostic des enjeux de faune, de flore et d'habitats d'espèces dont les zones humides s'il y a lieu. Cette justification serait particulièrement utile pour les OAP n°1 et 2 (respectivement 6,7 ha et 2,7 ha), qui portent sur l'aménagement et l'extension du village de Corbara.

Il est rappelé que le PLU, afin de protéger la biodiversité et les écosystèmes²⁵, doit veiller à inventorier les zones humides présentes, particulièrement au sein des parties de son territoire concerné par des OAP. Les documents fournis ne signalent pas que de tels inventaires y aient été réalisés.

Concernant l'OAP thématique relative à la « mise en valeur des continuités écologiques », aucune cartographie n'accompagne les mesures prises notamment sur la traduction des enjeux de « trame verte et bleue » pourtant identifiées dans le rapport de présentation.

25 Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

La MRAe préconise de mieux décrire les enjeux de biodiversité associés à ces zones ouvertes à l'urbanisation, notamment pour les deux OAP entraînant une artificialisation des sols, en fournissant un inventaire des zones humides en présence, voire de la faune, de la flore et des habitats concernés, et en déclinant la séquence « éviter, réduire et compenser »²⁶.

La MRAe recommande également de traduire les enjeux de trame verte et bleu dans l'OAP thématique relative aux continuités écologiques.

2.2.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Le territoire communal n'est pas couvert par un site Natura 2000. Le dossier de PLU comporte cependant des éléments relatifs au site Natura 2000 « Vallée du Reginu » N°FR9412007 qui a été classé comme Zone de protection spéciale (ZPS), au titre de la Directive 79/409/ CEE du 2 avril 1979, dite Directive « Oiseaux », en janvier 2006, situé à 700 m du territoire communal.

L'analyse des incidences demeure très succincte et ne répond pas aux exigences de l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

La MRAe recommande à la commune de produire une évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000, comme le prévoit l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

2.3. Paysage et patrimoine

La topographie est un élément structurant dans l'organisation territoriale de la commune de Corbara qui s'appuie sur trois entités : le littoral, le piémont avec ses plaines et ses terrasses agricoles, et enfin le village perché de Corbara dominé par le mont Sant Angelo (562 m). Chaque entité couvre chacune schématiquement un tiers de la superficie communale.

La commune dispose d'un patrimoine architectural bâti et paysager qu'elle souhaite préserver et valoriser. Sur le volet patrimonial, la commune dispose du Site patrimonial remarquable doté d'un règlement d'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine spécifique²⁷. Pour compléter les mesures, la commune a également délimité dans son plan de zonage, les éléments

du patrimoine et paysager à protéger et à mettre en valeur²⁸ et notamment la protection du parc paysager de la « forteresse » de Cima par une servitude de protection paysagère sur l'ensemble du parc.

Enfin, un travail a également été réalisé dans les orientations d'aménagements sectorielles proposées afin de s'assurer de l'intégration paysagère des projets portés et de proposer des extensions urbaines qualitatives, en harmonie avec l'identité villageoise.

La MRAe note que le projet de PLU ne fait aucune mention à la charte paysagère du Pays de Balagne.

2.4. Risques naturels

La commune est exposée à plusieurs risques :

26 Guides du Commissariat Général au Développement Durable : 2018 « évaluation environnementale : guide d'aide à la définition de mesures ERC » et 2021 : « guide pour la mise en œuvre de l'évitement ».

27 Le Site patrimonial remarquable (SPR), est doté d'un règlement d'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016, est une servitude d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme

28 Protections prises en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Inondation** : Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier²⁹, la commune est couverte par un atlas des zones inondables (AZI)³⁰ ainsi qu'une doctrine relative à son application en 2019. Seule une partie d'ores et déjà construite de la zone UI (zone économique de San Ciprianu) se situe dans le lit majeur du cours d'eau du Teghiella. Le dossier n'expose pas la compatibilité de la zone avec le risque inondation.
- **Submersion marine** : Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier, la commune est également soumise au risque de submersion marine en référence au porter à connaissance relatif à l'atlas des zones submersibles (AZS) transmis par l'État en date 11/07/2022, ainsi que sa doctrine d'application. Compte tenu de ce risque, la MRAe s'interroge sur l'opportunité de créer une plate-forme de secours en zone d'aléa « choc mécanique » de l'AZS (correspondant à l'emplacement réservé n°2).
- **Feu de forêt** : Le territoire communal est soumis à un plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) approuvé le 02 novembre 2010 et modifié le 11 octobre 2012, qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique. L'ensemble des zones dites « urbanisables » (U et AU) délimitées au projet de PLU sont situées en secteur de risque faible ou limité, et donc en dehors d'un aléa fort. Il convient de noter néanmoins que deux des zones 2AU se trouvent en risque sévère (B0), défendable après réalisation de zone de protection collective rapprochée. Le dossier ne détaille pas l'intégration de ce risque dans l'aménagement des futures zones à urbaniser 2AU qui feront l'objet d'une OAP dans le cadre de la révision ultérieure du PLU.
- **Mouvement de terrain** : la commune est sujette au risque de mouvements de terrain (aléa retrait-gonflement des argiles), mais ce risque, ainsi que l'étude réalisée par le BRGM en 2010, ne sont pas évoqués dans le dossier.
- **Radon**³¹ : Le risque lié au radon est très élevé dans cette commune (avec un niveau de 3/3). Pour la sécurité des habitants, il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires³². Le règlement devra faire figurer ces informations.

La MRAe recommande de faire figurer dans les zonages, les données relatives au risque inondation, submersion marine et à l'aléa mouvement de terrain, et de veiller à la bonne prise en compte de ces risques dans les zones concernées.

2.5. Ressources en eau et assainissement

2.5.1. Eau potable

Le dossier indique que l'alimentation en eau est assurée par la réserve de Codole située sur la commune de Santa Reparata di Balagna, et que 4 réservoirs sont présents sur la commune de Corbara « pour un volume disponible de 714 m³ ». Le dossier n'indique pas si la capacité actuelle de desserte en eau potable est suffisante au regard des besoins générés par les projections de population prévues (+158 habitants en 2035). La période estivale (pic saisonnier) et les incidences liées au changement climatique qui sont susceptibles de conduire à un régime de précipitations beaucoup plus irrégulier ainsi qu'à des périodes de forte chaleur de plus longue durée, ne sont pas envisagées. La MRAe note également que le schéma directeur d'alimentation en eau potable n'a pas été mis à jour depuis 2006.

29 Page 183 du rapport de présentation

30 L'AZI est une cartographie basée sur une approche hydrogéomorphologique permettant de délimiter les emprises des phénomènes d'inondation par débordement de cours d'eau (lit majeur notamment). L'AZI a été réalisée en 2003 par le bureau d'étude Carex environnement

31 <https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/2023-11/Fiche-radon.pdf>

32 <https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/2023-11/Fiche-radon.pdf>

La MRAe recommande de compléter le dossier en justifiant l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins additionnels à l'horizon 2035 en y intégrant les besoins relatifs au pic estival et, si nécessaire, d'actualiser le schéma directeur d'alimentation en eau potable.

2.5.2. Assainissement

La commune ne dispose d'aucune station d'épuration sur son territoire. Le réseau d'assainissement collectif est actuellement raccordé à la commune d'Île-Rousse qui dispose d'une station d'épuration (STEU) d'une capacité nominale de 30 000 équivalent-habitants (EH). Le dossier indique que la charge maximale en 2023 en entrée de la STEU était de 23 288 EH et que l'unité de traitement des eaux usées domestiques intercommunale de l'Île-Rousse est en capacité de traiter les effluents supplémentaires engendrés par l'accroissement de population prévue au projet de PLU.

Néanmoins, avec une population supplémentaire projetée de +158 habitants (par rapport à 2022), il est nécessaire de s'assurer de la capacité de traitement de cette station à l'horizon 2035, en tenant compte du pic estival ainsi que les projets de développement portés par l'ensemble des communes raccordées à cette même station d'épuration intercommunale (Ile-Rousse, Santa Reparata, Monticello, Pigna).

La MRAe note également que le schéma directeur d'assainissement de la commune n'a pas été mis à jour depuis 2011. Il convient d'indiquer également que le zonage d'assainissement, fourni en annexe au projet de PLU, datant de 2012, indique que l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (U et AU) sont, ou seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

La MRAe recommande de compléter le dossier en justifiant l'adéquation entre la capacité de traitement de la station d'épuration intercommunale avec l'estimation des besoins additionnels à l'horizon 2035 pour l'ensemble des communes raccordées, et si nécessaire, d'actualiser le schéma directeur d'assainissement de la commune.