

Commune de Corbara

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

La commune de Corbara a par délibération du 1er octobre 2025 arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Au titre de l'évaluation environnementale des plans et programmes, le dossier a été notifié à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) Corse qui en a accusé réception le 17 octobre 2025 et qui disposait d'un délai de trois mois pour rendre son avis. 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.

La MRAE Corse a rendu son avis le 6 janvier 2025 en formulant 17 recommandations. En application des dispositions de l'article L.122-5 du Code de l'Environnement, l'avis de la MRAE fait l'objet d'une réponse écrite de la commune. La réponse de la commune à chacune de ces recommandations est donc formulée dans le tableau ci-après.

Recommandations	Réponses apportées
Recommandation n°1 : 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.	Le rapport de présentation du PLU comporte plus de 300 pages agrémentées de nombreuses illustrations (photographies, cartographies, etc...), ce qui permet de proposer un document «présentant une organisation simple, claire et lisible» (avis MRAE). Il n'apparaît donc pas opportun de le surcharger par de nouvelles cartographies. Le résumé non technique est comme son nom l'indique un résumé. Il n'a donc pas vocation à l'exhaustivité.
Recommandation n°2 : 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 ».	Le projet de révision de PLU se traduit : - par une augmentation très significative des superficies des zones agricoles qui passent de 148 ha dans le PLU approuvé à 356 ha dans le projet de PLU révisé, soit une augmentation de +140% - une diminution très significative des zones ouvertes à l'urbanisation (zones U et 1AU) et des zones à urbaniser future (2AU). En particulier, toutes les zones à urbaniser du littoral présentant des enjeux agricoles ont été reclassées en zones agricoles - ces évolutions permettent d'identifier 312 ha de zones agricoles identifiées en Espaces Stratégiques Agricoles, soit 51,58 ha de plus que la cartographie des ESA du PADDUC 2020
Recommandation n°3 : 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).	Le projet de PLU comporte déjà de nombreuses justifications sur la compatibilité avec le PADDUC. La commune rappelle que la compatibilité n'est pas la conformité. Elle précise également que contrairement à ce qu'affirme la MRAE aucun Espace Remarquable et Caractéristique (ERC) du littoral n'autorise des constructions. Le règlement des zones les plus sensibles (ERC), identifiées notamment en zones Ar, Asr, Nr respecte scrupuleusement les dispositions de l'article R.121-25 du Code de l'Urbanisme
Recommandation n°4 : 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 Carbunaghja et San Ciprianu.	Le travail d'appréciation de la DREAL présenté dans l'avis MRAE consiste en un simple établissement sur le site géoportail de deux profils altimétriques, lorsque la partie du rapport de présentation du PLU consacrée à la redéfinition des Espaces Proches du Rivages (EPR) repose sur sa part sur quinze pages dûment argumentées et sur une approche territorialisée globale (analyse de la topographie et des co-visibilités, configuration des lieux et usages de l'espace, etc....).

Recommandations	Réponses apportées
Recommandation n°5 : 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.	L'état de référence est défini par le rapport de présentation du PLU sur la plupart des indicateurs (population, logement, agriculture, occupation du sol, etc....). Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.151-4 précise la nécessité de définir des indicateurs de suivi du plan mais en aucune manière des objectifs chiffrés. Lors du bilan de la réalisation du PLU prévu par les dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, ce dernier pourra se baser sur le rapport de présentation (diagnostic territorial et état initial de l'environnement) sans que des objectifs chiffrés soient a priori définis.
Recommandation n°6 : 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	Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point.
Recommandation n°7 : 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 rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point.
Recommandation n°8 : 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.	Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point.
Recommandation n°9 : 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.	Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point. La commune rappelle à la MRAE que les dernières statistiques INSEE font état de 3 logements vacants sur la commune....
Recommandation n°10 : 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 ZAN, en y intégrant les permis de construire délivrés depuis 2021 ainsi que les emplacements réservés générant une artificialisation des sols.	Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point.

Recommandations	Réponses apportées
<p>Recommandation n°11 : 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.</p>	<p>Le projet de révision du PLU arrêté prévoit</p> <ul style="list-style-type: none"> - une réduction de 229 hectares des zones constructibles à vocation d'habitat - le gel de 133 hectares de Secteur Déjà Urbanisés (SDU) situés dans les espaces proches du rivage où aucune nouvelle construction ne sera désormais autorisée - le reclassement en zone agricole ou naturelle de la quasi totalité des zones à urbaniser <p>Tous ces secteurs offriront de nombreuses surfaces de terrains propices à la renaturation.</p>
<p>Recommandation n°12 : 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.</p>	<p>Les zones agricoles As et Asr recoupant le périmètre de la ZNIEFF de type 1 sont intégralement situées dans les Espaces Proches du Rivage identifiés par le PLU et le règlement du PLU exclu toute possibilité de nouvelle construction ou toute extension dans ces EPR.</p> <p>Les zones 2AU recoupant le périmètre de la ZNIEFF de type 2 seront reclassées en zones agricoles ou naturelles dans le PLU destiné à être approuvé au regard de l'avis de la CTPENAF.</p>
<p>Recommandation n°13 : 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 ». La MRAe recommande également de traduire les enjeux de trame verte et bleu dans l'OAP thématique relative aux continuités écologiques.</p>	<p>Le projet de PLU repose très largement sur l'Atlas de la Biodiversité Communale qui présente des éléments sensiblement plus précis que les cartographies de présence supposée de la Cistude d'Europe ou de la Totrue d'Hermann évoqués par la MRAE.</p> <p>Par ailleurs la commune rappelle qu'un PLU est un document de planification prospective et non une étude d'impact.</p>
<p>Recommandation n°14 : 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.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU comporte déjà une évaluation des incidences Natura 2000 établie conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.</p>
<p>Recommandation n°15 : 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.</p>	<p>Les différentes données évoquées ne sont pas des cartographies opposables et ne peuvent donc pas figurer sur les documents graphiques du PLU qui ont valeur réglementaire.</p>

<i>Recommandations</i>	<i>Réponses apportées</i>
<p>Recommandation n°16 : 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.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point si les services compétents de l'intercommunalité sont en capacité de communiquer des informations à la commune sur cette question.</p>
<p>Recommandation n°17 : 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.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point si les services compétents de l'intercommunalité sont en capacité de communiquer des informations à la commune sur cette question.</p>