

## Commune de Corbara

### Note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de la Collectivité Territoriale de Corse sur le projet de révision du PLU

NATURE DE L'OBSERVATION	MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DESTINÉ À L'APPROBATION
<b>I/ L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre</b>	
<b>A/ Justification de la projection démographique et des besoins en logements retenus</b>	<p>Le SCOT du Pays de Balagne est en cours d'élaboration depuis plus de quinze ans et n'a pas fait l'objet d'avancées significatives récentes. Dans ces conditions, la commune de Corbara a révisé son PLU dans un contexte exclusivement communal mais sans méconnaître les dynamiques de territoire de la Balagne et notamment de la Balagne littorale.</p>
<b>B/ Le respect de la loi littoral</b> <b>B.1. Les formes urbaines</b>	<p>La zone d'activités économiques de San Ciprianu est avec la zone d'activités de Cantone (commune de Calvi) la principale zone d'activités économiques de la Balagne et représente un véritable poumon économique.</p> <p>Le PADDUC a au travers de ses 3200 pages totalement ignoré la question du statut des zones d'activités économiques ce qui pose à l'échelle insulaire de multiples et récurrents débats (et impasses)</p> <p>Dans ces conditions le PLU révisé de Corbara s'appuie sur des jurisprudences nationales pour justifier la notion « d'agglomération économique ». Ce sujet a été débattu longuement lors de la réunion des Personnes Publiques Associées du 18 septembre 2024 et avait fait l'objet d'une validation de principe de principe de Monsieur le Sous-Préfet de Calvi.</p> <p>En ce qui concerne le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Bastia, il y a lieu de préciser que ce dernier avait été rendu sur la base du</p>

	<p>PLU approuvé de 2007, donc bien antérieur à l'approbation du PADDUC et à la définition à l'échelle communale des différentes typologies de formes urbaines. La révision du PLU a offert à la commune la possibilité de procéder à cet exercice avec la caractérisation des formes urbaines de village, d'agglomération, de Secteurs Déjà Urbanisés et d'agglomération économique.</p>
<p><b>B/ Le respect de la loi littoral</b> <b>B.2. La limite des Espaces Proches du Rivage</b></p>	<p>Le rapport de présentation du PLU arrêté comporte déjà un argumentaire étayé (15 pages) sur la justification de la redéfinition à l'échelle communale des EPR.</p>
<p><b>C/ Traduction du besoin foncier constructible dans le plan de zonage</b></p>	<p>Le PADD du PLU révisé évoque bien une consommation foncière de 35,74 ha sur la période 2011-2021 (page 24) mais précise que la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) a pour sa part été de 22,4 ha (page 25), soit un chiffre proche de celui issu de la statistique de l'intelligence artificielle des portails « Mon diagnostic artificialisation » ou « Portail de l'artificialisation »</p> <p>La commune rappelle par ailleurs que comme précisé dans le rapport de présentation du PLU arrêté, la révision du PLU se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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%</li> <li>- une importante réduction de la superficie des zones à urbaniser futures, qui sont réduites de 15,16 hectares, soit -68,56%</li> <li>- l'instauration d'une servitude de résidence principale sur les zones restées constructibles sur le village et dans son prolongement, en vue de prioriser le logement de la population locale</li> </ul>
<p><b>II/ La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers</b></p>	
<p><b>A/ L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC</b> <b>A.1. La consommation des espaces agricoles par les zones U et AU du projet de révision du PLU</b></p>	<p>La commune s'étonne des chiffres figurant dans l'avis de la CTC. Dans le dossier spécifiquement réalisé pour la CTPENAF et non contesté par cette commission, il est en effet fait état d'une consommation totale</p>



	SPR, encadrer strictement les projets dans une perspective de cohérence architecturale, urbaine et paysagère optimale.
<b>IV/ Les Espaces Naturels Sensibles</b>	N'appelle pas d'observation de la part de la commune.
<b>V/ La ligne ferroviaire et le domaine routier de la Collectivité de Corse</b>	La délibération identifiant la RT 30 comme voie à grande circulation ayant été prise postérieurement à l'arrêt du projet de révision du PLU, ce dernier ne pouvait logiquement pas l'intégrer. Les marges de reculs imposées par ce statut de voie à grande circulation (L.111-6 du Code de l'Urbanisme) et les autres marges de recul demandées par la CTC seront intégrées dans le règlement du PLU destiné à être approuvé.
<b>VI/ La ressource en eau potable</b> <b>A/ Besoin en eau potable</b>	La commune prend note des besoins de définition d'une stratégie de sécurisation du stockage, de maîtrise des consommations et de modernisation des réseaux. Elle précise que le PLU révisé vient diminuer très sensiblement les espaces ouverts à l'urbanisation et donc la capacité de développement de la commune (et donc des consommations induites).
<b>B/ Besoin en eau brute pour l'agriculture</b>	N'appelle pas d'observation de la part de la commune.