

Séance du 02 février 2026 de la CTPENAF :
Révision du PLU de CORBARA (Haute-Corse)

**LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,**

VU le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1, L.112-1-2, L.112-1-3, D.112-1-11-3, D.112-1-18 à D.112-1-24 ;

VU le décret 2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions réglementaires du code des relations entre le public et l'administration ;

VU le décret 2016-161 du 17 février 2016 relatif à la CTPENAF de Corse ;

VU le décret 2017-1822 du 28 décembre 2017 portant adaptation du Code rural et de la pêche maritime et du Code forestier à la création de la Collectivité de Corse ;

VU le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU les arrêtés préfectoraux R20-2023-07-18-002 du 18 juillet 2023, R20-2021-10-14-001 du 14 octobre 2021, R20-2021-08-05-001 du 5 août 2021, R20-2021-03-18-001 du 18 mars 2021 et R20-2020-12-24.001 du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté préfectoral R20-2018-06-01.001 du 1er juin 2018 fixant la composition de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse ;

VU le règlement intérieur qui précise le fonctionnement de la CTPENAF et notamment la prise en compte des prescriptions du PADDUC ;

VU la saisine de la commune de CORBARA, du 17 décembre 2025, de la commission pour avis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de plan local d'urbanisme ;

VU la saisine du préfet de la Haute-Corse, du 23 janvier 2025, de la commission pour avis conforme au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur le projet de plan local d'urbanisme ;

VU le rapport de synthèse et sa présentation aux membres de la CTPENAF ;

Considérant que les zones U et AU impactent les surfaces ayant un usage ou une vocation agricole des aires géographiques des AOP « Brocciu corse / Brocciu », « Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica », « Miel de Corse – Mele di Corsica » de 30 hectares, soit 3.56 % de leur surface. Le seuil d'atteinte substantielle (2%) est atteint ;

Considérant que les zones U et AU impactent les surfaces ayant un usage ou une vocation agricole des aires géographiques des AOP « Coppa de Corse – Coppa di Corsica », « Jambon

sec de Corse - Prisuttu », « Lonzo de Corse - Lonzu » de 23.62 hectares, soit 5.85 %. Le seuil d'atteinte substantielle (2%) est atteint ;

Considérant que les zones U et AU impactent les surfaces ayant un usage ou une vocation agricole de l'aire parcellaire délimitée de l'AOP « Vin de Corse ou « Corse-Calvi » de 13.83 hectares, soit 10.13 % de leur superficie. Le seuil d'atteinte substantielle (2%) est atteint ;

Considérant que le projet de révision du PLU qui repose sur une hypothèse de croissance démographique de +1.5 % par an, supérieure aux dynamiques récentes entre 2016 et 2022, correspondant à l'accueil de 201 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, apparaît insuffisamment étayé et conduit à une ouverture à l'urbanisation excédant les besoins objectifs ;

Considérant que la traduction foncière des besoins en logements n'est pas explicitée et la capacité d'accueil du PLU n'est pas analysée de manière approfondie;

Considérant l'analyse géomatique menée par la DDT, qui évalue à environ 31 ha les surfaces libres mobilisables au sein du PLU parmi lesquelles 15 ha auraient déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme selon les indications de la commune, laissant ainsi environ 16 ha encore disponibles ;

Considérant que, rapportée au besoin identifié de 106 logements présenté dans le projet, cette surface conduirait à une densité d'environ 7 logements par hectare, ce qui apparaît particulièrement faible pour une commune littorale telle que Corbara ;

Considérant que le projet de PLU ne présente pas d'analyse de la consommation d'espace et ne justifie donc pas qu'il s'inscrive dans une trajectoire de sobriété foncière ;

Considérant toutefois qu'il ressort de l'analyse géomatique menée par la DDT qu'il prévoit environ 14 ha de consommation d'espace future en comptabilisant les zones AU et l'extension autour de la zone d'activités de San Cipriano, auxquelles s'ajoutent 7 ha de surfaces consommées depuis 2021 selon le portail national, ne présentant ainsi qu'une diminution très limitée de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 (22,4 ha selon la commune) ;

Considérant que le projet de révision du PLU entraîne une réduction globale des zones constructibles à vocation d'habitat (zones U et AU), au profit d'une augmentation significative des zones agricoles, intégrant les espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC ;

Considérant que cette évolution est cohérente avec la présence de filières sous SIQO sur la commune, notamment l'élevage de petits ruminants et l'oléiculture mais que les efforts de préservation des terres agricoles à fortes potentialités doivent toutefois être renforcés, en particulier par une diminution plus marquée de la consommation des ESA ;

Considérant qu'au niveau du village, plusieurs zones à urbaniser consomment des espaces agricoles ou naturels présentant des potentialités agronomiques avérées, notamment des ERPAT du PADDUC ;

Considérant que sur les Secteurs Déjà Urbanisés de Davia, Vignola et Cruzo (zones UD), de Fogata et d'Acqua Niella (zones UL), les parcelles libres situées en périphérie, bien qu'inconstructibles au regard du régime des SDU, restent classées en zones urbaines alors qu'elles présentent des potentialités agricoles, répondant aux critères des ESA et ERPAT du PADDUC ;

Considérant que la zone UG dans le secteur de Carhunaghja constitue un enjeu majeur dans la mesure où plusieurs parcelles non bâties présentent de fortes potentialités agricoles, notamment viticoles, sont intégrées à l'aire parcellaire de l'AOP « Corse-Calvi », répondent aux critères des ESA et ERPAT du PADDUC et sont aussi déclarées au registre parcellaire graphique 2024 en prairies ou ressources fourragères ;

Considérant que les besoins de la commune en matière d'accueil d'activités économiques ne sont pas justifiés et que l'extension de la zone d'activité concerne une zone à forte potentialités (ESA au PADDUC) irrigable et déclarée au RPG,

Considérant que les ESA identifiés par le PLU prennent en compte des espaces manifestement en terrasses dont le caractère cultivable reste à justifier ;

Conclut à une nécessité de modérer la consommation d'espaces agricoles à forte potentialité agronomique.

Emet en conséquence un avis conforme et simple favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme présenté. Assortit cet avis de trois réserves et deux recommandations :

Réserve 1: S'agissant des SDU identifiés, sur toutes les parcelles non bâties (ortho IGN 2024), faire une liste à jour des permis opposables à ce jour (février 2026) qui sera jointe au dossier de PLU.

Au vu des potentialités agricoles sur ces espaces,

Supprimer l'ensemble des parcelles non bâties en bordure (dont zone As interne) qui ne sont pas concernées par des autorisations d'urbanisme opposables,

Zone UG : supprimer l'ensemble des parcelles suivantes non bâties pour lesquelles aucun permis n'est déposé depuis 2020 :

- Les parcelles B-380 à 385, 389 et 1164 qui se situent entre la zone As et la RT 30 ;
- Les parcelles B - 407 à 409, 421 à 423, 1097,1144 et 645 en périphérie de la zone U au nord-est ;
- Les parcelles B-349, 351 à 353, 449 et 1798 au sud de la zone qui sont aussi déclarées au RPG 2024 ;
- Les parcelles B —368, 2341 et 2342, au sud-ouest.

Réintégrer l'ensemble des parcelles libres en zone A(s) préférentiellement ou N en fonction de leurs caractéristiques agronomiques.

Réserve 2: Afin de justifier que le PLU est compatible avec la préservation des espaces agricoles identifiés par le PADDUC, réduire significativement les zones AU du village, en priorité les espaces ayant des potentialités agricoles ainsi que les espaces déclarés au RPG 2023.

Réserve 3: Réduire la zone d'extension de la zone d'activité (env 4.5ha), et la reclasser en As.

Recommandation 1: Afin de justifier que le PLU est compatible avec l'objectif chiffré de préservation des ESA assigné par le PADDUC, réaliser un inventaire précis des jardins en

terrasses classés en zone As. Pour ce faire, il serait opportun d'accompagner l'inventaire d'une description des usages agricoles actuels et/ou passés identifiés sur ces terrains (terrasses historiquement cultivées, ouvrages de soutènement liés au pastoralisme ou aux parcours, vergers, murets associés à d'autres fonctions etc.). Le cas échéant, réviser et compléter le zonage.

Recommandation 2 : Démontrer que le PLU respecte le principe d'équilibre posé par le Code de l'urbanisme en justifiant et détaillant davantage les besoins exprimés pour l'accroissement de la population et l'accueil de nouvelles activités économiques, en chiffrant précisément la capacité d'accueil afin de justifier de la cohérence entre les surfaces mobilisables, les objectifs de production de logement et un niveau de densité compatible avec la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Enfin, en précisant l'analyse de la consommation d'espace, tant passée que future, afin de permettre une lecture précise de la trajectoire foncière du PLU.

Conformément à l'article L.112-1-1, alinéa 7 et alinéa 10, du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis est un avis conforme et simple qui doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Ajaccio, le 02 février 2026

Pour le préfet de Corse
Le secrétaire général
pour les affaires de Corse



Alexandre PATROU

Pour le président du Conseil exécutif de la
collectivité de Corse
Le conseiller exécutif coprésident délégué



Dominique LIVRELLI