

Conclusions et Avis motivé

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbara



Commissaire enquêteur titulaire : Pierre-Paul Nicaise

Commissaire enquêteur suppléant : Jean-Philippe Vinciguerra

Désignation N° E26000010/20 du 24 mars 2026 du tribunal administratif de Bastia
Arrêté Municipal N° A020-2026 du 14 avril 2026

Table des matières

1	Rappel.....	3
1.1	Contexte général	3
1.2	Objet de l'enquête.....	3
1.3	Cadre juridique	3
2	Conclusions et avis motivé.....	4
2.1	Déroulement de l'enquête.	4
2.2	Dossier de présentation	4
2.3	Sur le fond du projet.....	6
2.4	Aspects positifs du projet	7
2.5	Aspects négatifs du projet.....	9
2.6	Avis	10

1 Rappel

1.1 Contexte général

La commune de Corbara a approuvé son premier plan local d'urbanisme (PLU) en 2007. Ce document a fait l'objet de douze modifications.

Le 30 mars 2016, le conseil municipal a prescrit la mise en œuvre d'une révision générale avec pour principaux objectifs :

- La poursuite d'un développement maîtrisé de la commune, en adéquation avec la capacité des équipements publics et la fiscalité communale.
- Le développement d'un bâti harmonieux et intégré aux paysages et à l'environnement.
- La protection de l'environnement et des paysages communaux.
- Le renforcement du rôle de la commune à l'échelle de la communauté des communes.

La révision du PLU doit assurer la compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur (PADDUC, Loi Littoral etc.).

1.2 Objet de l'enquête

Une enquête publique a été diligentée pour étudier le projet de révision du PLU de Corbara.

Le PLU révisé doit répondre aux besoins d'évolution de la population tout en garantissant un équilibre avec les espaces agricoles et forestiers du territoire de la commune. Il doit être compatible avec les documents supra-communaux.

Le projet prévoit la création d'une OAP sur le secteur du village et interdit toute nouvelles constructions sur les espaces proches du rivage.

1.3 Cadre juridique

Madame la Présidente du tribunal administratif de Bastia par décision N° E26000010 /20 du 24 mars 2026 a désigné M. Pierre-Paul NICAISE en tant que commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-Philippe VINCIGUERRA en tant que commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête a été prescrite et planifiée par l'arrêté municipal N°19/2016 et le projet a été arrêté par la délibération N°58/2025.

Le projet de révision s'inscrit dans le cadre du code de l'environnement (Art L.123-1 à L.13-19 et R.123-1 à R.123-33) et de l'urbanisme (Art L.160-1 à L.163-10 et R.161-1 à R.161-9).

Le cadre juridique applicable à la révision du PLU est défini aux Articles L.153-31 à L.153-50 (révisions et modifications) et Articles R.153-1 à R.153-42 (modalités pratiques).

Le projet de révision du PLU doit être présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées et à l'Autorité Environnementale (MRAe).

2 Conclusions et avis motivé

2.1 Déroulement de l'enquête.

L'enquête publique s'est tenue à la mairie de Corbara du 11 mai au 12 juin 2026, conformément à l'Arrêté municipal n° A020-2026 du 14 avril 2026. D'une durée de 33 jours, elle s'est déroulée dans de bonnes conditions et a permis de recueillir les observations du public. L'information de cette enquête a été faite par :

- Par publication dans deux journaux locaux (Le Petit Bastiais et le Corse-Matin) 15 jours Corse-Matin : 19 avril 2026 et 14 mai 2026 Le Petit Bastiais : N°1138 (semaine du 20-26 avril 2026 et n°1142 (semaine du 18-24 mai 2026).
- Par affichage dans les lieux habituels de la commune (sur le site internet de la mairie, dans les vitrines d'affichage légales, dans le hall de la mairie et sur le panneau d'affichage numérique de la mairie) au moins quinze jours avant l'ouverture de la procédure et durant toute sa durée.

Le registre papier a été déposé par mes soins en mairie le jour de l'ouverture de l'enquête et est resté accessible durant toute l'enquête.

De même un registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/7288> a permis aux personnes de prendre connaissance du dossier et de déposer des contributions.

J'ai effectué cinq permanences à la mairie de Corbara dont la première à l'ouverture le 11 mai 2026 et la dernière à la clôture le 12 juin 2026. Il était également possible d'adresser ses observations par mail (enquete-publique-7288@registre-dematerialise.fr) ou par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de Corbara.

Lors des permanences une quarantaine de personnes se sont manifestées pour prendre des renseignements ou déposer des contributions sur le registre papier.

La participation du public a été assez importante :

- Concernant la consultation du dossier, la voie dématérialisée a été privilégiée avec 3116 visiteurs dont 1895 ont téléchargé au moins 1 document ; 4220 téléchargements ayant été réalisés.
- 34 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé.
- 12 observations ont été portées sur le registre déposé en mairie de Corbara.
- 5 courriers postaux ont été reçus en mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

La plupart des personnes qui ont déposé des observations sur le registre dématérialisé sont venus prendre des renseignements pendant les permanences et ont demandé le classement de leurs biens fonciers en zone constructible.

2.2 Dossier de présentation

Le dossier d'enquête et le registre papier ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit 33 jours à la mairie de Corbara aux heures habituelles d'ouverture. Il était également consultable en ligne sur le site dédié, composé des documents suivants :

- ✓ Le Registre d'enquête publique
- ✓ L'Arrêté municipal Arrêté Municipal N° A020-2026 du 14 avril 2026 portant organisation de l'enquête publique,

➤ **Pour le PLU de Corbara**

- ✓ Le Rapport de présentation comprend :
 - ✓ Titre 1 : Diagnostic Territorial et Etat initial de l'environnement
 - ✓ Titre 2 : Justification des dispositions du PLU
 - ✓ Titre 3 : Evaluation Environnemental du PLU
- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- ✓ Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)
- ✓ Le règlement comprenant :
- ✓ Le règlement graphique :
 - Zonage général du PLU (1 planche au 1/5000e)
 - Zonage loupe (1 planche au 1/1500e)
- ✓ Le règlement écrit
- ✓ La Liste des emplacements réservés
- ✓ Les Annexes
 - ✓ Liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
 - ✓ Zonage et règlement du Plan de Prevention des Risques d'Incendie de Forêts (PPRIF).
 - ✓ Zonage et règlement SPR de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP).
 - ✓ Zonage et Schéma directeur d'assainissement
 - ✓ Rapport CTPNAF
- ✓ Annexes complémentaires
 - ✓ Textes et procédures Enquête Publique
 - ✓ Délibérations communales
 - ✓ Désignation du Commissaire Enquêteur par le tribunal administratif de Bastia
 - ✓ Arrêté d'Enquête Publique
 - ✓ Avis d'Enquête Publique
 - ✓ 1ere et 2eme parution Corse Matin
 - ✓ 1ere et 2eme parution Le Petit Bastiais
- ✓ Les avis et les réponses de la commune aux :

- ✓ Services de l'Etat
- ✓ Collectivité de Corse
- ✓ CTPNAF (Commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)
- ✓ MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale)
- ✓ Dossier administratif
 - ✓ Texte et procédure d'enquête publique
 - ✓ Délibération prescription révision du PLU
 - ✓ Délibération et annexe tenue des débats sur le PADD
 - ✓ Délibération bilan de concertation et arrêt du PLU
 - ✓ Ordonnance désignation du Commissaire Enquêteur
 - ✓ Arrêté enquête publique
 - ✓ Avis d'enquête publique
 - ✓ 1ere et 2eme parution Corse Matin
 - ✓ 1ere et 2eme parution Le Petit Bastiais
 - ✓ Constat d'affichage avis d'enquête publique
 - ✓ Certificat affichage panneau numérique

La composition du dossier est conforme à l'Article L.161.1 du Code de l'Urbanisme.

Les conditions de déroulement de l'enquête ont été conformes aux différentes prescriptions. Les réponses du porteur de projet apportées aux avis des personnes publiques associées (CDC, Services de l'Etat, CTPNAF) et de la MRAe, ont été mises à disposition du public en ligne avec le dossier d'enquête.

2.3 Sur le fond du projet

Depuis les années soixante la commune de Corbara connaît une évolution démographique continue et régulière. Elle s'inscrit parmi les secteurs de Balagne particulièrement touchés par l'extension urbaine et le mitage, notamment sur la façade maritime et le piémont, tandis que le village demeure moins impacté et conserve une certaine préservation de ses formes urbaines traditionnelles.

Dans la révision du PLU de la commune de Corbara, la définition des besoins s'appuie sur des données statistiques disponibles, et sur les évolutions démographiques observées ces dernières années.

Le projet retient une hypothèse d'évolution de la population de 1.5%, soit 201 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. En adoptant un taux d'occupation de 1.9 habitant par logement, la commune estime que la production nécessaire pour accompagner cette croissance s'élève à 106 logements destinés exclusivement à des résidences principales. Cette projection correspond à une augmentation de 1% du parc de logement existant, ce qui traduit une volonté de maîtriser l'évolution du tissu urbain et de recentrer l'effort de construction sur l'habitat permanent.

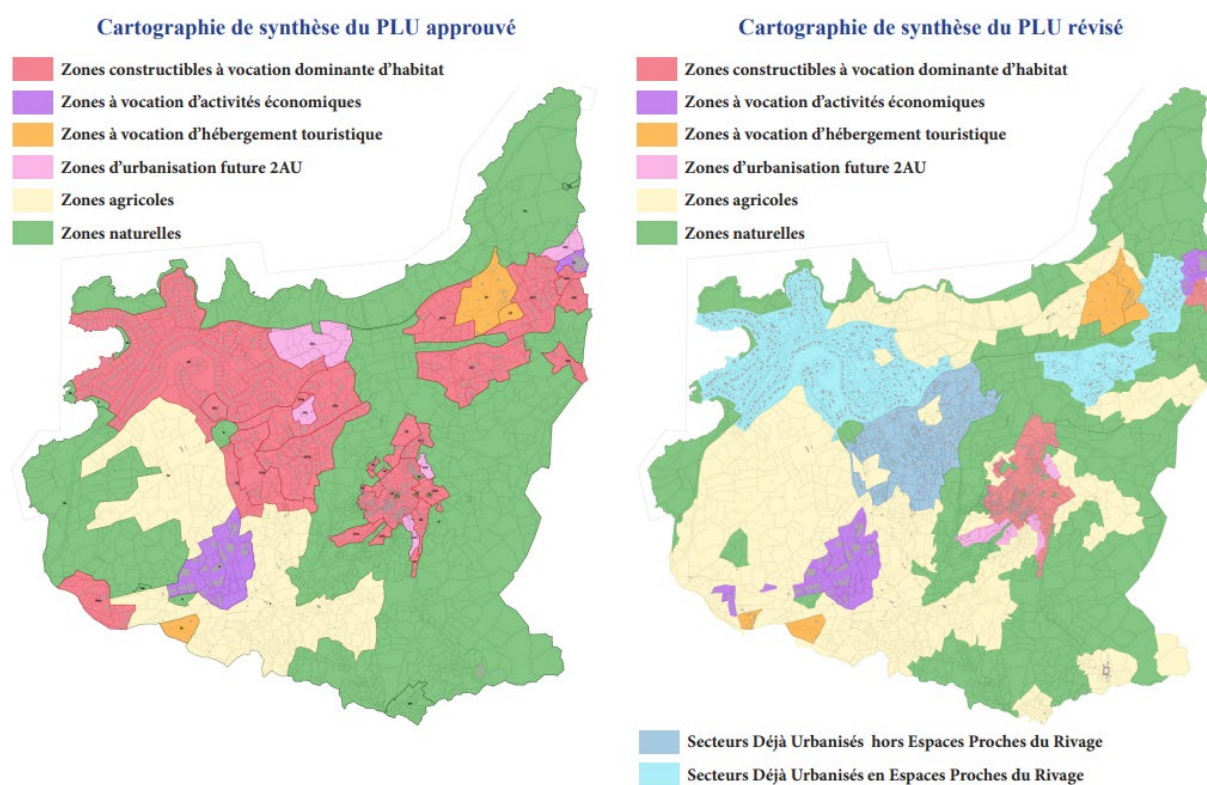
Le projet de révision du PLU fixe également, au travers de son PADD, un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace de 11,2 hectares. Cet objectif découle de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021, qui s'élève à 22,4 hectares, et

traduit localement la trajectoire de lutte contre l'étalement urbain inscrite dans l'objectif national de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Les quatre objectifs du PADD apparaissent clairs et pertinents au regard des enjeux identifiés. La commune a en effet été fortement marquée ces dernières décennies par la progression des résidences secondaires, passées de 132 unités en 1968 à 678 en 2020, ce qui a contribué à une artificialisation importante du territoire. À cela s'ajoutent 115 autorisations d'urbanisme non encore cadastrées, délivrées principalement sur la façade maritime et le piémont.

Face à ces constats, le PADD propose une stratégie structurée autour de quatre axes : relancer la dynamique démographique en réorientant la production de logements vers l'habitat permanent et en renforçant les équipements et services ; soutenir l'activité économique, valoriser l'agriculture et encourager un tourisme durable ; protéger et mettre en valeur les paysages, le littoral et le patrimoine tout en garantissant une urbanisation harmonieuse ; et mettre le PLU en conformité avec le PADDUC en redéfinissant les formes urbaines, les espaces protégés et les possibilités d'urbanisation.

La cartographie de synthèse comparative entre le PLU approuvé et le projet illustre clairement ces orientations et témoigne de la volonté de la commune de maîtriser son développement tout en préservant ses équilibres territoriaux.



2.4 Aspects positifs du projet

-Le PLU révisé corrige les dérives du document précédent, en particulier l'artificialisation du littoral et du piémont ainsi que la dispersion de l'habitat. Le PADD fixe des orientations claires : conforter le rôle

du village comme cœur de vie, maîtriser l'urbanisation littorale, préserver les espaces agricoles et garantir une urbanisation compatible avec les capacités d'accueil et les risques identifiés. Les OAP, le règlement et le zonage traduisent fidèlement ces objectifs,

- Le porteur de projet réoriente l'urbanisation vers le village, qui avait été délaissé ces dernières décennies, et limite l'urbanisation de la plaine et du piémont, fortement affectés par la consommation foncière depuis les années soixante,
- Le règlement écrit réduit les surfaces maximales de plancher (180 m² au lieu de 400 m²), les surfaces des annexes et des extensions.
- La superficie des secteurs constructibles sont réduits de 229.24 ha (- 88,33%),
- Les zones à urbaniser futures connaissent également une réduction importante de 15,16 ha (- 65,56 %),
- La révision du PLU introduit deux nouvelles typologies de zones urbanisées : des secteurs déjà urbanisés situés hors des Espaces Proches du Rivage, où aucune nouvelle construction n'est possible en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (51,99 hectares), et des secteurs déjà urbanisés situés au sein des Espaces Proches du Rivage, devenus inconstructibles (133,07 hectares),
- Le porteur de projet fait le choix de réserver les nouvelles constructions à l'habitat permanent, afin de répondre aux besoins de la population résidente et de limiter la progression des résidences secondaires.
- Les secteurs situés en Espaces Proche du Rivage deviennent inconstructibles ce qui assure une protection renforcée de la partie littorale et de sa biodiversité,
- Le PLU renforce la protection des espaces agricoles en créant plusieurs sous-zones (A, As, Ar, Asr). Les surfaces agricoles progressent de 148,12 hectares dans le PLU approuvé à 365,3 hectares dans le projet. Ces chiffres ne concordent toutefois pas entièrement avec les données de la CTPENAF, de l'État et de la Collectivité de Corse, qui contestent certaines délimitations,
- Le PLU intègre les risques incendie, inondation et submersion, en adaptant le zonage et le règlement aux contraintes identifiées.
- Le projet prend en compte la nécessité de conserver le patrimoine existant et de le préserver à travers les OAP, qui encadrent les secteurs sensibles,
- L'OAP et le PADD accordent une attention particulière à la trame verte et bleue et aux réservoirs de biodiversité. La suppression des extensions urbaines et l'extension des Espaces Remarquables et Caractéristiques dans les secteurs sensibles ont un effet positif sur la biodiversité,
- La révision du PLU matérialise clairement la coupure d'urbanisation entre les secteurs de Davia et Carunaghja à l'ouest et ceux d'Acqua Niella et Fogata à l'est, et l'assortit de prescriptions réglementaires spécifiques destinées à protéger les sensibilités paysagères,
- L'assainissement de la commune est assuré par la station d'épuration d'Île-Rousse, dont la capacité de 30 000 équivalents-habitants permet d'accueillir l'augmentation de population prévue, sous réserve de cohérence avec les autres communes raccordées,
- L'OAP vise à concilier le développement urbain et la préservation du patrimoine naturel et paysager, en définissant des règles précises destinées à éviter le mitage et à favoriser une insertion harmonieuse des constructions dans le territoire,
- Le projet de révision du PLU est compatible avec les documents supra-communaux notamment le PADDUC,

- Le réseau d'irrigation de l'OEHC alimenté par le barrage d'E Cotule constitue un atout majeur pour la commune, garantissant la pérennité de l'activité agricole,
- Dans ses réponses aux PPA et à la MRAe, le porteur de projet répond favorablement à de nombreuses remarques et réserves. Les zones 2AU sont supprimées, la zone de San Cipriano est réduite de 4,5 hectares reclassés en ESA, et les parcelles non bâties en périphérie de la zone UG sont reclassées en zones agricoles ou naturelles.

2.5 Aspects négatifs du projet

- Une différence notable apparaît entre la délimitation des EPR du PADDUC et celle du projet de PLU. Le PADDUC propose une approche régionale fondée sur la morphologie littorale, tandis que le PLU transpose cette méthode à l'échelle communale en produisant une cartographie plus précise. Pour établir son tracé, la commune a retenu une méthode d'analyse fondée sur les relations de covisibilité depuis la ligne de rivage, en procédant à des observations depuis 15 points répartis sur les 7 kilomètres de façade littorale. Cette déclinaison locale conduit à distinguer les secteurs déjà urbanisés (SDU) situés en Espaces proches du rivages (EPR), où toute nouvelle construction est interdite et les SDU situés hors EPR, comme Carunaghja, où la constructibilité pourrait être réactivée en cas d'élaboration d'un SCoT,
- Les autorisations d'urbanisme accordées mais non encore réalisées devront être déduites de l'estimation des besoins en logements,
- Certains risques n'ont pas été intégrés dans le rapport, notamment les mouvements de terrain, la présence de moustiques et le radon,
- Les zones naturelles représentant 387.13 ha sont en recul par rapport au PLU approuvé, cette diminution résulte du reclassement de certaines parcelles en zones agricoles.
- Les observations des PPA et de la MRAe :

Les services de l'Etat

- Les fragilités identifiées dans le projet,
- Les observations relatives aux dernières données INSE
- L'extension des servitudes de résidences principales aux zones UF et UG.
- Les objectifs de modération de la consommation d'espaces.
- La nécessité de déduire les autorisations d'urbanisme accordée mais non encore réalisées de l'estimation des besoins en logements,
- L'identification de l'agglomération de San Cipriano,
- L'analyse des parcelles périphériques du secteurs de Carunaghja
- La préservation des ERPAT et ESA.

Collectivités de Corse

- Justification démographique,
- La définition des formes urbaines notamment à San Cipriano,

- Le tracé de la limite des EPR,
- La capacité de densification dans le projet,
- La consommation des espaces ENAF,

CTPNAF :

- La suppression des parcelles non bâties et sans autorisation d'urbanisme en cours en périphérie du secteur Carunaghja (zone UG),
- La réduction significative des zones AU (futures) du village ayant des potentialités agricoles,
- La réduction de la zone d'activité de San Cipriano (réduction de 4.5 ha).

MRAe :

- Réduction des zones AU,
- L'adéquation de la capacité de traitement de la station d'assainissement avec l'ensemble des communes raccordées,

- Bien que la commune ne soit pas compétente en matière d'eau potable, l'extension future de la Balagne pourrait, à terme, entraîner des difficultés d'approvisionnement de cette ressource.

2.6 Avis

- Après étude du dossier,
- Après avoir pris en compte les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe,
- Après avoir recueilli, au cours de l'enquête les observations du public,
- Après avoir transmis au porteur de projet de synthèse le 18 juin 2026 et avoir reçu une réponse le 02 juillet 2026,
- Après avoir analysé les réponses du maire de Corbara au PV de synthèse

Je considère que le projet de révision du PLU de Corbara est cohérent dans sa globalité.

En conclusion, pour les motifs exposés ci-dessus et constatant que :

- L'enquête publique du projet de révision du PLU de Corbara s'est déroulée selon les modalités prévues sans incident ou dysfonctionnement,
- L'enquête publique a été conduite dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables,
- L'enquête publique a permis l'information du public qui a disposé de toutes les facultés nécessaires pour s'exprimer,
- Le projet de révision du PLU de Corbara apparaît compatible avec les normes supra-communales, régionales et nationales notamment la Loi Littoral et le PADDUC,
- Le projet opère une réduction très significative des zones constructibles et intègre la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers en augmentant leurs superficies,

- Le projet recentre l'urbanisation sur le village et limite fortement les possibilités de construction dans la plaine et le piémont (secteurs particulièrement affectés par un nombre élevé d'autorisations d'urbanisme ces dernières années),
- Le porteur de projet répond favorablement à plusieurs recommandations et réserves formulées par les Personnes Publiques Associées et par la MRAe,
- Le porteur de projet entend, par l'instauration d'une servitude, favoriser l'habitat permanent en dédiant les 106 nouveaux logements à des résidences principales,

Au terme de l'examen du projet présenté dans le cadre de l'enquête publique, je recommande,

- D'apporter les compléments d'informations nécessaires pour répondre clairement aux principales observations des PPA et de la MRAe, notamment sur la justification démographique, la consommation d'espaces, la délimitation des EPR, la prise en compte des autorisations d'urbanisme déjà accordées, et la cohérence des formes urbaines.
- D'instaurer un dialogue avec les propriétaires des parcelles concernées par l'aménagement des E.R.

**J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan local d'Urbanisme
de la commune de Corbara**

Fait à Ville di Pietrabugno, le 10 juillet mai 2026

Le commissaire enquêteur

Pierre Paul Nicaise

