



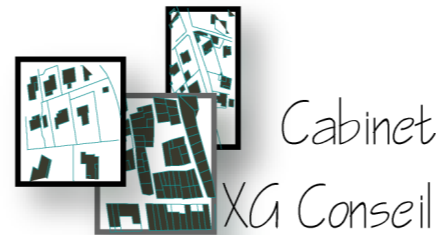
Département de la Haute Corse

COMMUNE DE CORBARA

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°9

Rapport de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel: 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



PRÉAMBULE

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 2 mars 2007.

Ce document a depuis lors fait l'objet :

- d'une modification n° 1 approuvée le 16 avril 2009 ;
- d'une modification n° 2 approuvée le 16 février 2010 ;
- d'une révision simplifiée approuvée le 12 mai 2010 ;
- d'une modification n° 3 approuvée le 27 octobre 2010 ;
- d'une modification n° 4 approuvée le 26 janvier 2012 ;
- d'une modification n° 5 approuvée le 12 mars 2014 ;
- d'une modification n° 6 approuvée le 7 septembre 2015 ;
- d'une modification n° 7 approuvée le 3 mars 2017 ;
- d'une modification n° 8 approuvée le 11 février 2020 ;
- d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 11 août 2020 ;
- d'une révision allégée n° 1 approuvée le 18 décembre 2020.

Le 30 mars 2016 la commune a prescrit la mise en œuvre d'une révision générale de son PLU, procédure actuellement en cours.

Parallèlement, une nouvelle procédure de modification est aujourd'hui mise en œuvre avec deux principaux objectifs poursuivis, tous deux de portée réglementaire et dans une perspective de préservation paysagère :

- la redéfinition de certaines dispositions réglementaires sur le secteur de Davia
- la redéfinition de certaines règles de densité dans la zone 1AUs sur le secteur dit de San Paolo, en entrée de village

En corollaire, la procédure de modification engagée offre l'occasion d'apporter des adaptations réglementaires diverses relatives à :

- l'aspect extérieur des constructions
- la réglementation relative aux piscines

Cette procédure est mise en œuvre en application :

- des dispositions des articles L.153-36 définissant le champ procédural de la modification du PLU
- des dispositions de l'article L.153-35 du Code de l'Urbanisme qui stipulent «*qu'entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan*».



CADRAGE PROCÉDURAL

La procédure de modification du PLU est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification du PLU.

Le projet de modification fait l'objet d'une analyse par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour son éligibilité à l'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure dite du «cas par cas».

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal.

Il est notifié préalablement à l'ouverture de l'enquête publique aux Personnes Publiques Associées, en l'occurrence :

- le Préfet du Département de la Haute-Corse
- le Président de la Collectivité Territoriale de Corse,
- le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Vie de l'Île Rousse
- le Président du Syndicat Mixte du SCOT de la Balagne
- les Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- la section régionale de conchyliculture
- les communes limitrophes.

Après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

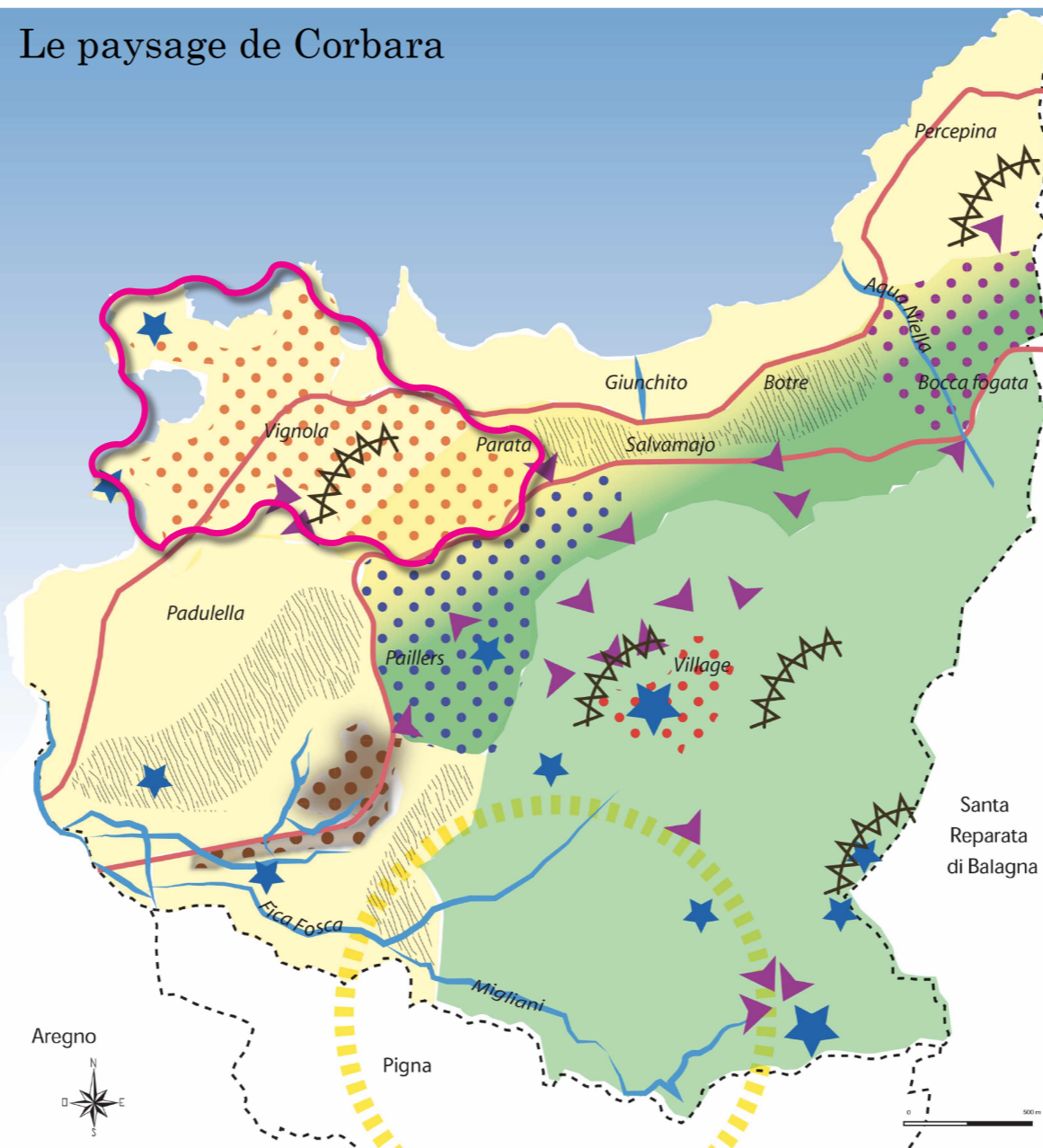
1. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

Le secteur de Davia correspond à un espace situé en frange littorale de la commune de Corbara. Il est schématiquement représentée ci-contre par un liseré rosé et couvre un total d'environ 120 hectares, soit plus de 10% du territoire communal.

Il est accessible depuis la RT 30 qui le borde sur sa frange Sud et descend jusqu'au rivage sur lequel alternent côte rocheuse (Punta di Varcale, Punta di Vallitone, Punta di Vignola, Punta di Parata) et petites plages en fonds de baies (baie de Fornello, baie de Capite, baie de Vallitone, baie de Vignola, baie de Parata).

Il est également traversé par la voie ferrée Calvi / Ile Rousse empruntée par le symbolique Trinichellu et profite d'un arrêt avec accessibilité Personnes à Mobilité Réduites sur la ligne de ce «tramway côtier», avec 14 cadencements journaliers (7 dans le sens Calvi / Ile Rousse, 7 dans le sens Ile Rousse / Calvi).

Le paysage de Corbara



I) Un grand paysage varié, des contrastes forts entre terre et mer

- Paysage ouvert (maquis bas du bord du littoral)
- Paysage semi-ouvert
- Paysage fermé (maquis haut des versants montagneux)
- Trace d'un paysage agricole passé (restanques, terrasses, haies bocagères)
- Lignes de crêtes

II) Un paysage urbain adapté et bien intégré à son environnement

- Le village en piémont
- La marina de Davia
- Le secteur des Paillers
- Un système urbain en continuité de L'Ile Rousse
- La zone d'activité commerciale
- Elements du patrimoine bâti remarquable

III) Des espaces de contemplations

- Points de vue remarquables
- Voies de circulation avec des points de vue emblématiques sur le paysage communal
- Site d'enjeu paysager répertorié dans le Scot

1. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

Le secteur de Davia présente une morphologie urbaine et paysagère très traditionnelle des «marinas» corses :

- un habitat pavillonnaire sous forme de villas, avec jardins paysagers d'agrément souvent équipés de piscines
- des logiques fonctionnelles et paysagères de «parc habité», avec un habitat aéré dans un environnement très verdoyant
- une trame parcellaire et foncière très régulière et homogène sous forme de lots
- une desserte viaire très structurée avec un axe structurant principal (l'Avenue de la Mer) et une importante ramification d'axes secondaires (Avenue de Vignola, boulevard des Oliviers, boulevard des Tamaris, etc...). Ces différents axes organisent une trame urbaine aux formes souvent arrondies, épousant les lignes de force du site
- un très bon niveau de desserte en équipements publics : desserte viaire, desserte AEP, défense incendie, assainissement collectif, éclairage public, collecte des ordures ménagères, etc...
- un cadre de vie très qualitatif et très attractif
- etc...



1. REDÉFINITIONS RÈGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

Le secteur de Davia est aussi, à l'échelle de la commune de Corbara, un élément clef de son urbanisation contemporaine.

La photo ci-contre date de 1960. La commune comptait alors à peine plus de 300 habitants et 200 logements.

Hormis le village, le territoire communal est vierge de toute urbanisation et de toute installation touristique, mais est déjà traversé par la voie ferrée, le tracé de l'actuelle RT 30 et le tracé des actuelles routes départementales desservant le village (RD 151 et 313).

Suite à l'autorisation d'aménagement du lotissement de Davia (1959), la trame de desserte viaire principale (Avenue de la Mer) a été aménagée. Il est intéressant de noter que quasiment aucune végétation arborée n'est présente sur le secteur de Davia





1. REDÉFINITIONS RÈGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

La photo ci-contre date de 1968. La commune comptait alors 355 habitants et 259 logements.

Dans son ensemble, le territoire communal n'a que très peu évolué (pas de développement de l'urbanisation, pas de développement touristique) hormis sur le secteur de Davia sur lequel apparaissent les premières constructions, de manière très éparse mais toujours en lien avec la desserte viaire.



1. REDÉFINITIONS RÈGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

La photo ci-contre date de 1982. La commune comptait alors 510 habitants et 591 logements.

Cette photo marque les prémices du développement touristique de la commune (aménagement du camping de Bodri par exemple).

Le territoire communal reste très peu urbanisé à l'exception de la marine de Davia où les constructions sont de plus en plus nombreuses et préfigurent déjà la forme actuelle.

On note localement, au sein de l'enveloppe du lotissement, des poches d'intensification pavillonnaire comme en partie Nord du niveau de la Punta di Vignola, en rive Sud de la baie de Capite, ou en entrée de lotissement.

On note également un développement de la végétation avec des espaces arborés qui se dessinent.



1. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

La photo ci-contre date de 1990. La commune comptait alors 583 habitants et 604 logements.

Le développement de la commune se poursuit avec par exemple l'aménagement de la zone d'activités économiques.

L'essentiel des nouveaux logements sont construits sur le secteur de Davia, soit sous forme d'habitat pavillonnaire au sein du lotissement stricto sensu, soit sous forme plus dense de petits collectifs sur le secteur du hameau du Curzo.

On note également un confortement des espaces arborés



1. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

La photo ci-contre date de 2002. La commune comptait alors plus de 700 habitants (706 habitants au recensement de 1999) et plus de 700 logements (690 logements au recensement de 1999).

L'intensification pavillonnaire se poursuit au sein de la marine de Davia.

L'urbanisation s'y caractérise par sa forme très organisée et très structurée, localement en «coquille d'escargot», qui contraste avec les formes plus diffuses et plus hétérogènes du développement résidentiel qui a débuté sur le secteur de Carunaghja ou le secteur d'Acqua Niela.

Les limites entre les espaces urbanisés du lotissement et les espaces naturels (Punta di Vallitone, Punta di Parata) sont très nettes.

Le développement de la strate arborée se poursuit également au sein du lotissement.



1. REDÉFINITIONS RÈGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

La photo ci-contre date de 2019.

Elle marque l'achèvement progressif d'une urbanisation résidentielle initiée soixante ans plus tôt et qui s'est développée au fil du temps dans une dynamique régulière et homogène. La trame urbaine est très structurée et très homogène et contraste fortement avec les espaces naturels ou agricoles limitrophes. L'ensemble de la marine regroupe environ 250 logements soit près d'un quart du parc de logement existant sur la commune. A l'exception du hameau du Curzo qui regroupe quelques collectifs, elle ne compte que de l'habitat individuel pavillonnaire.



1. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

Les photos ci-contre et ci-dessous illustrent les formes urbaines et les structures paysagères du secteur de Davia, telles que perçues du promontoire du village. Hormis les petits collectifs du hameau du Curzo (ci-dessous à gauche), le secteur se caractérise par son habitat pavillonnaire et l'importance des jardins d'agrément. D'une manière générale et même si le secteur de Davia est très perceptible dans le grand paysage (depuis la RT 10, depuis la mer, depuis les multiples promontoires), l'urbanisation s'intègre harmonieusement dans son environnement paysager.

Les typologies d'habitat sont assez contrastées, notamment en fonction de leurs périodes de construction. Si une part importante des plus anciennes villas sont à toiture deux pentes et pour tout ou partie en R+1, les plus récentes sont majoritairement des maisons de plain pied avec toiture terrasse, dans une logique de pailleurs.



1. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

Les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur de Davia et notamment de la marine sont l'héritage de l'application d'un corps de règles qui l'a étroitement et qualitativement façonné :

- une règle de superficie minimale des lots de 1500 m² imposée par le cahier des charges du lotissement
- une règle de superficie minimale des terrains imposée par le PLU approuvé en 2007 et qui a perduré jusqu'à l'abrogation de l'outil par la loi ALUR de mars 2014
- un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) limité à 0,10 imposé par le PLU approuvé en 2007 et qui a perduré jusqu'à l'abrogation de l'outil par la loi ALUR de mars 2014
- le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) sur les secteurs les plus sensibles sur le plan paysager (en vert ci-dessous)
- le classement des franges en Espaces Naturels Remarquables (zone Na sur les franges littorales et zone Ap sur la zone agricole de Padulella au Sud) en application des dispositions de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette sanctuarisation des franges associée aux classements en EBC fige l'enveloppe urbaine et en interdit toute extension spatiale.

Suite à la promulgation de la loi ALUR qui a eu pour effet de supprimer la règle de superficie minimale et la règle de COS, la commune a introduit au travers de la modification n°6 du PLU approuvée en septembre 2015 un nouveau corps de règles destiné à maintenir les équilibres urbanistiques et paysagers existants, avec notamment :

- un Coefficient d'Emprise au Sol des constructions de 0,15
- un Coefficient d'Espaces Libres de tout aménagement et de toute construction de 0,65. L'application de cette règle impose, à l'échelle de la parcelle un minimum de 65% d'espaces dits «de pleine terre», sans aucune artificialisation possible.

Ce corps de règles a été renforcé par la modification n°8 du PLU approuvée en février 2020 qui est venue préciser que dans les zones pavillonnaires (dont la zone UD de Davia) le PLU s'oppose aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme (article qui encourage une densification en cas de division foncière par l'application des règles du PLU à la seule parcelle mère et non aux parcelles détachées).

L'ensemble de ce corps de règles et de son évolution témoigne de la volonté permanente de la commune de protéger la structure paysagère et urbaine du secteur de Davia et de le préserver de toute surdensification préjudiciable.



1. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

Certaines évolutions récentes interrogent aujourd'hui la commune sur un risque de dégradation paysagère lié à la création de volumes de constructions trop imposants, notamment en front de mer.

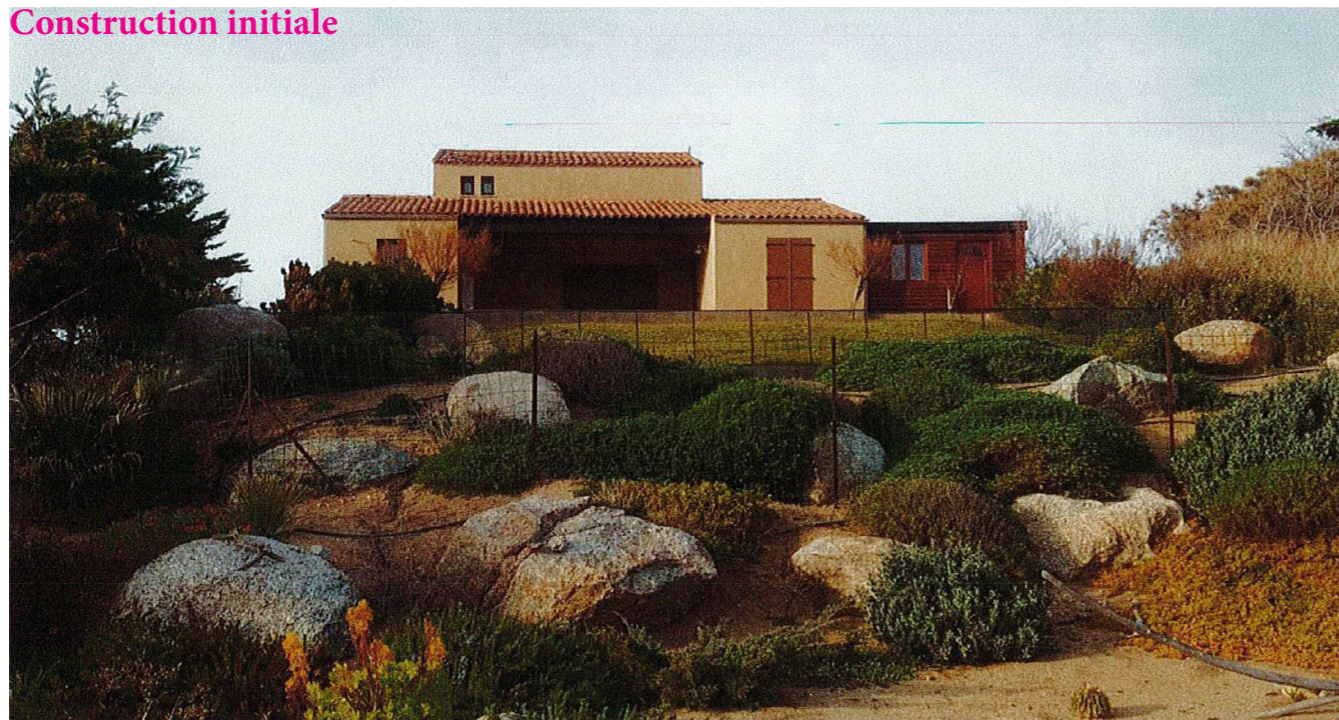
Certains projets sont en effet aujourd'hui mis en œuvre sur des parcelles déjà bâties (et notamment sur les plus anciennement bâties) avec des opérations de démolition du bâti existant et de reconstruction de nouvelles habitations conçues dans une logique de consommation maximale des possibilités de construction telles qu'elles résultent de l'application combinée de la règle d'emprise au sol (0,15) et de la règle de hauteur (6m, ce qui autorise la création de deux niveaux de construction). Un exemple en est présenté ci-dessous.

Cette dynamique est notamment liée :

- au vieillissement d'une partie des constructions implantées sur le secteur, vieillissement qui encourage la démolition/reconstruction
- à la très forte pression foncière sur le littoral balain et à la très forte attractivité du secteur (cadre de vie exceptionnel, proximité des polarités urbaines, etc...)
- à la très forte pression touristique qui peut encourager la construction de volumes bâtis composés de plusieurs logements destinés à la location saisonnière (le PLU encadre réglementairement les constructions mais n'a pas de prise sur le nombre de logements potentiellement créés au sein des constructions)
- etc...

Si un renouvellement du parc de logement du secteur de Davia est en soit une dynamique positive (habitabilité, performance énergétique, etc...), la commune s'interroge en revanche sur les risques de bouleversement ou de perturbation des équilibres paysagers, architecturaux et urbains induits par cette dynamique (intensification pavillonnaire, typologie des logements nouvellement produits, obturation des vues et perspectives depuis l'espace public terrestre ou maritime, obturation des vues depuis les fonds voisins ou proches, intégration paysagère du secteur de Davia dans le grand paysage, etc...)

Construction initiale



Construction après démolition/reconstruction





1. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR DE DAVIA

Dans une perspective de préservation des équilibres paysagers, architecturaux et urbains du secteur de Davia, il est donc proposé au travers de la présente modification du PLU de reformuler les dispositions de l'article UD 9 relatif à la hauteur des constructions.

Dans le PLU approuvé, cet article précise :

ARTICLE UD 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions (cheminées exclues), mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lotissements dont les règles ont été maintenues.

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

La nouvelle formulation proposée est la suivante :

ARTICLE UD 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les nouvelles constructions et pour les constructions issues d'opérations de démolition/reconstruction :

- ne sont autorisées que les toitures terrasses
- la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,5 mètres à la couverture de la dalle. Il n'est admis qu'un seul niveau principal d'habitation
- au regard de la sensibilité paysagère de la zone, les projets susceptibles d'y être édifiés devront garantir une parfaite intégration architecturale et paysagère dans le site

2. Pour les constructions existantes :

- la hauteur frontale des constructions (cheminées exclues), mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres
- toute extension verticale conduisant à une surélévation par rapport à la hauteur initiale de la construction est interdite
- toute extension horizontale ne devra pas excéder une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

Cette nouvelle formulation de la règle de hauteur conduit à élargir au secteur de Davia les dispositions réglementaires déjà définies par le PLU sur le secteur dit des Paillers (zones UE du PLU) avec l'obligation de toiture terrasse et une limitation des constructions à un seul niveau d'habitation, dans le strict respect de l'architecture vernaculaire.

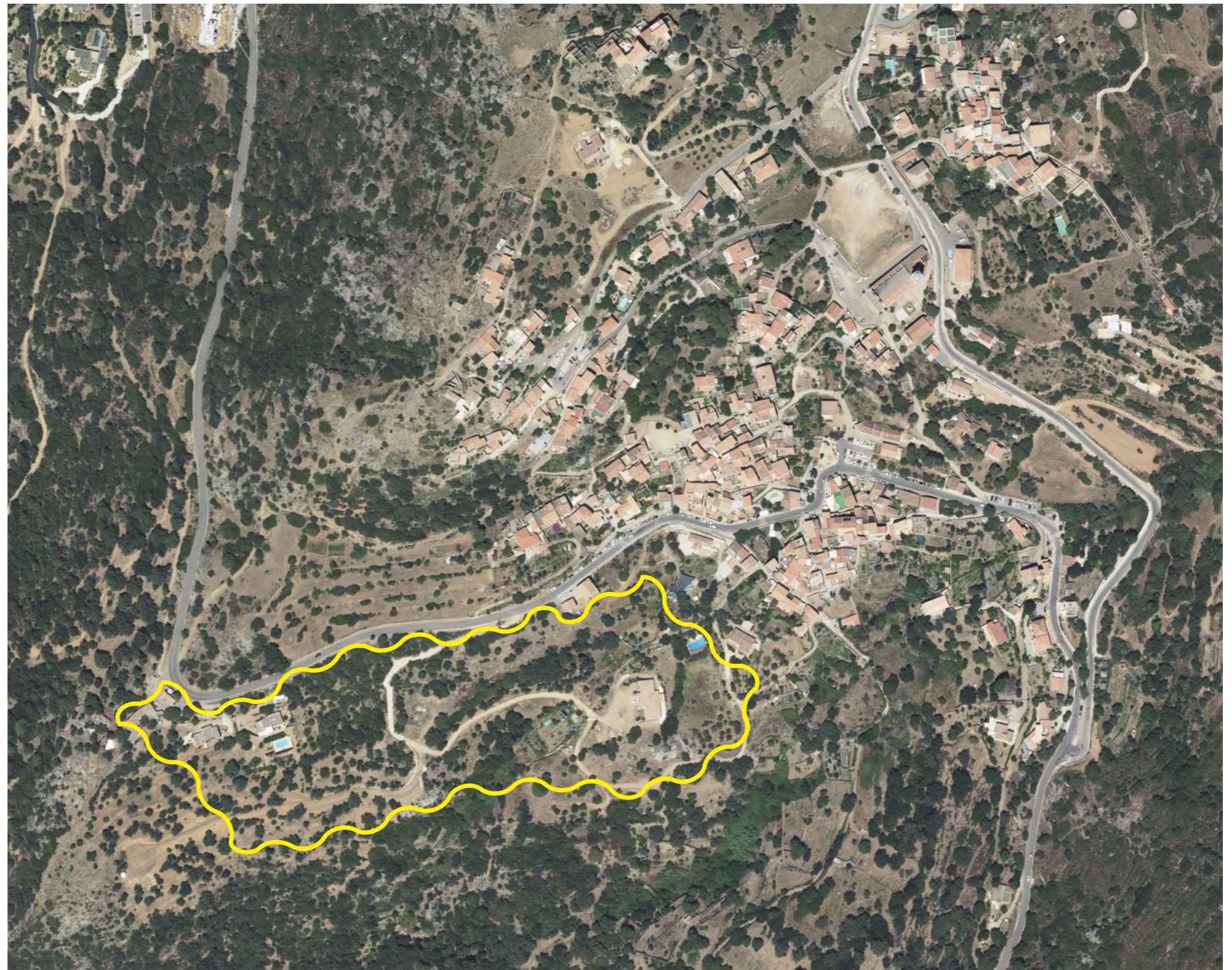
Par ailleurs, une évolution réglementaire est apportée à l'article UD 10 relatif à l'aspect extérieur des constructions. Dans le PLU approuvé, cet article impose sur la zone UD que les constructions soient réalisées soit totalement en pierres, soit totalement enduite. Cette rédaction interdit toute association d'éléments de façades en pierre avec des éléments enduits, ce qui limite l'expression architecturale. La rédaction est donc complétée d'une mention précisant que les constructions doivent être réalisées soit totalement en pierres, soit totalement enduites, volume par volume.

2. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR SAN PAOLO

Le secteur dit de San Paolo se situe en entrée de village, en situation de contrebas par rapport à la plateforme de la RD 151.

Il couvre une superficie d'environ 5 ha et compte quelques unités d'habitation.

Très exposé à l'aléa incendie, le secteur a fait l'objet d'importants aménagements prévus par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) en vue de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels.



2. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR SAN PAOLO

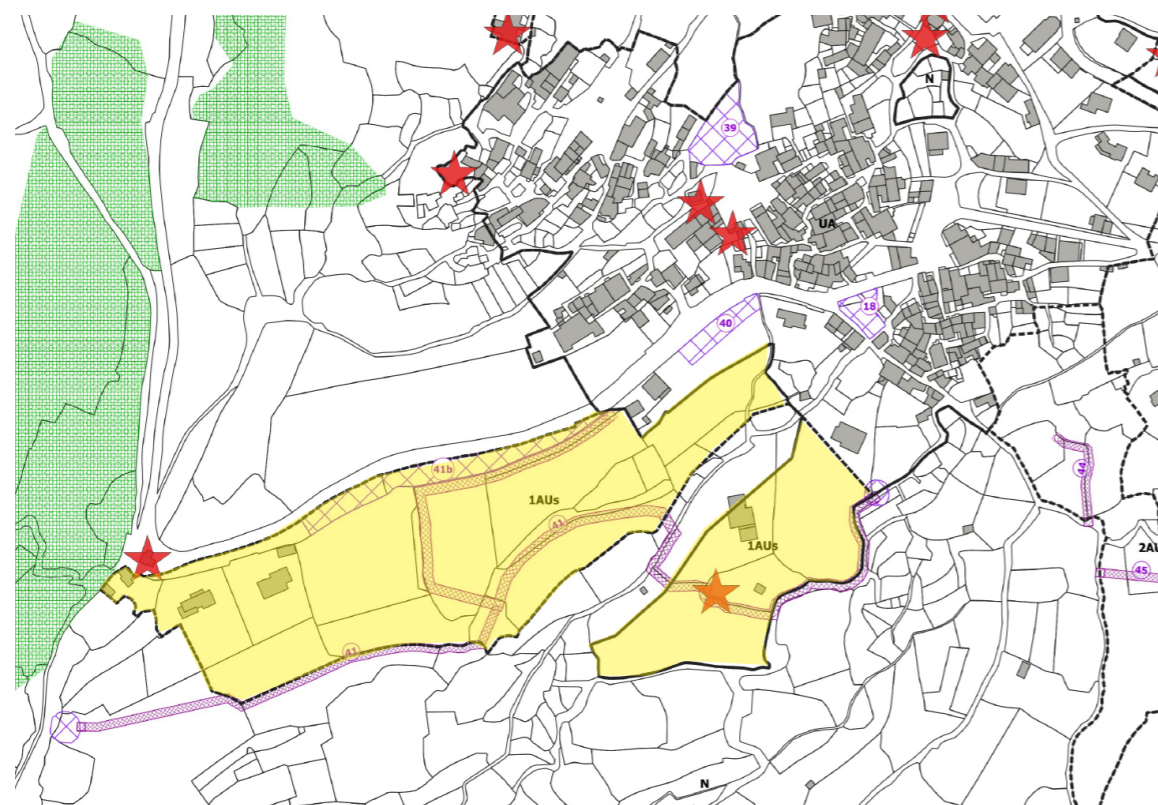
Du fait de sa situation et de sa structuration physique notamment topographique, le secteur dit de San Paolo présente une grande sensibilité paysagère, notamment depuis la route touristique des crêtes (RD 151) ou depuis les villages proches de Pigna ou Sant-Antonino.

La vue ci-contre prise depuis le balcon du village de Sant-Antonino avec la mer en toile de fond illustre cette sensibilité paysagère et l'attention particulière que ce secteur requiert pour son aménagement et son développement.

Dans le PLU approuvé, ce secteur fait l'objet d'un zonage spécifique 1AUs. Cette zone a une vocation principale d'habitat, avec, au regard de la sensibilité paysagère une limitation de la hauteur des constructions à un niveau (4,5 mètres de hauteur absolue), une obligation de toiture-terrasse, et une emprise au sol des constructions à destination d'habitation limitée à 10%.

Le règlement y précise en outre certaines dispositions particulières :

- une emprise au sol maximale des constructions portée à 30% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- la possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives
- la possibilité d'implantation des constructions à l'alignement des voies
- un coefficient d'espace libre de 50%





2. REDÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR SAN PAOLO

Si la règle d'une emprise de 30% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier était une règle incitative pour encourager l'implantation d'éventuelles structures d'hébergement touristique dans ce secteur de proximité immédiate avec le village, les risques de détournement de la règle (changement de destination a posteriori vers une fonction d'habitat) conduisent aujourd'hui la commune à réinterroger cette disposition réglementaire incitative qui apparaît aujourd'hui plus comme une menace (de surdensification et d'incidences paysagères négatives) que comme une véritable opportunité.

En conséquence, il est proposé au travers de la présente modification :

- de supprimer la règle de 30% d'emprise au sol pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier en précisant au travers de l'article 1AU8 que dans le secteur 1AUs, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% (pour tout type de construction donc, qu'elle soit à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier)
- de supprimer aux articles 1AU5 (implantation par rapport aux voies) et 1AU6 (implantation par rapport aux limites séparatives) le régime applicable à la seule zone 1AUs permettant une implantation à l'alignement des voies et en limite séparative. Avec cette suppression le PLU étend à la zone 1AUs les règles applicables à l'ensemble des zones 1AU de la communes imposant une implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement et des limites séparatives.
- de maintenir le régime spécifique défini sur la zone 1AUs en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Contrairement aux autres zones 1AU du PLU où il est imposé une distance minimale de 4 mètres entre les constructions non contiguës, le règlement du PLU approuvé avait précisé que cette règle des 4 mètres ne s'appliquait pas au sein du secteur 1AUs mais «*que les volumes devaient respecter un ordonnancement respectueux des lignes directrices de la topographie du secteur et qu'en cas de superpositions verticale de volumes bâtis, ces derniers devaient respecter des décrochements significatifs permettant de limiter leur impact visuel*». Au regard des spécificités de cette zone (topographie contraignante) et des enjeux paysagers du secteur, cette règle garde en effet toute sa justification.
- de majorer le coefficient d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement, en le portant de 50% à 75%, à l'instar de celui déjà imposé dans les secteurs 1AUb, 1AUf et 1AUg aux enjeux paysagers, architecturaux et urbains comparables
- de supprimer la disposition de l'article 1AU2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) qui autorisait en zone 1AUs les constructions à usage de commerce et d'entrepôt, sous réserve que la surface de plancher totale des constructions commerciales n'excède pas 300 m² et que la fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale et que la surface de plancher dévolue à la fonction d'entrepôt ne dépasse pas 30% de la surface de plancher dévolue à la fonction commerciale. Au regard des enjeux paysagers de la zone, de sa situation dans l'organisation urbaine communale et de sa desserte, il ne semble en effet pas opportun d'y autoriser des constructions à destination de commerce (et les éventuels entrepôts liés). La suppression de cette disposition confirme le secteur dans sa vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier, mais dans des potentialités de densification compatibles avec les enjeux paysagers et architecturaux.

3. RÉGIME RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE AUX PISCINES

Dans le PLU approuvé, les piscines sont autorisées en complément des constructions d'habitations dans quasiment toutes les zones du PLU (zones UA, UB, UC, UD, UE, UT, 1AU, A et N). Elles sont en revanche logiquement interdites dans les zones à vocations spécifiques d'activités économiques (zones UI et UL).

Ces piscines ne sont réglementées que sur la question de l'aspect extérieur avec une mention portée à l'article 10 des différentes zones et qui précise qu'afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

Les piscines particulières sont devenues au fil du temps très nombreuses sur la commune, avec plusieurs centaines de piscines recensées, notamment au sein des espaces d'habitat pavillonnaire comme le montrent les deux exemples ci-contre.

Sur le secteur de Carunaghja d'urbanisation récente, une piscine accompagne quasiment toutes les constructions d'habitation.

Sur le secteur de Davia, d'urbanisation plus ancienne, les piscines accompagnent près d'une construction sur deux.

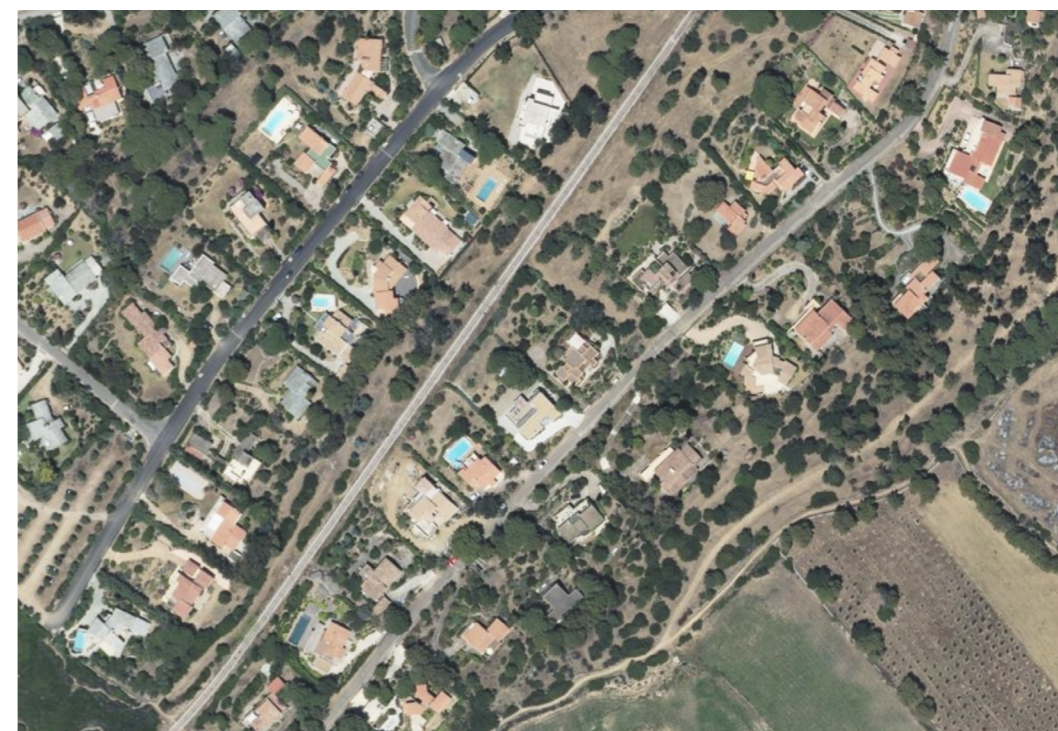
Au-delà de leur intégration paysagère, les piscines interrogent aujourd'hui sur leurs incidences en matière de consommation d'eau (remplissage régulier et ordinaire des bassins, vidanges et réemplissages saisonniers des bassins des résidences secondaires, etc...) dans un contexte où les alertes sur la bonne alimentation en eau et les arrêtés de restrictions de consommation ont tendance à se multiplier lors des pics de consommation estivale.

Dans ces conditions, la commune souhaite aujourd'hui mieux encadrer le régime réglementaire applicable aux piscines en limitant leurs superficies (et en corollaire leurs volumes) pour éviter la multiplication de grands bassins très consommateurs en eau.

A cet effet, il est introduit dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme un nouvel article (numéro 10) spécifiquement relatif aux piscines et qui précise que dans les zones où elles sont autorisées, les piscines édifiées en complément des constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que dans une limite d'emprise du bassin de 35m², avec un seul bassin par construction à destination d'habitation.

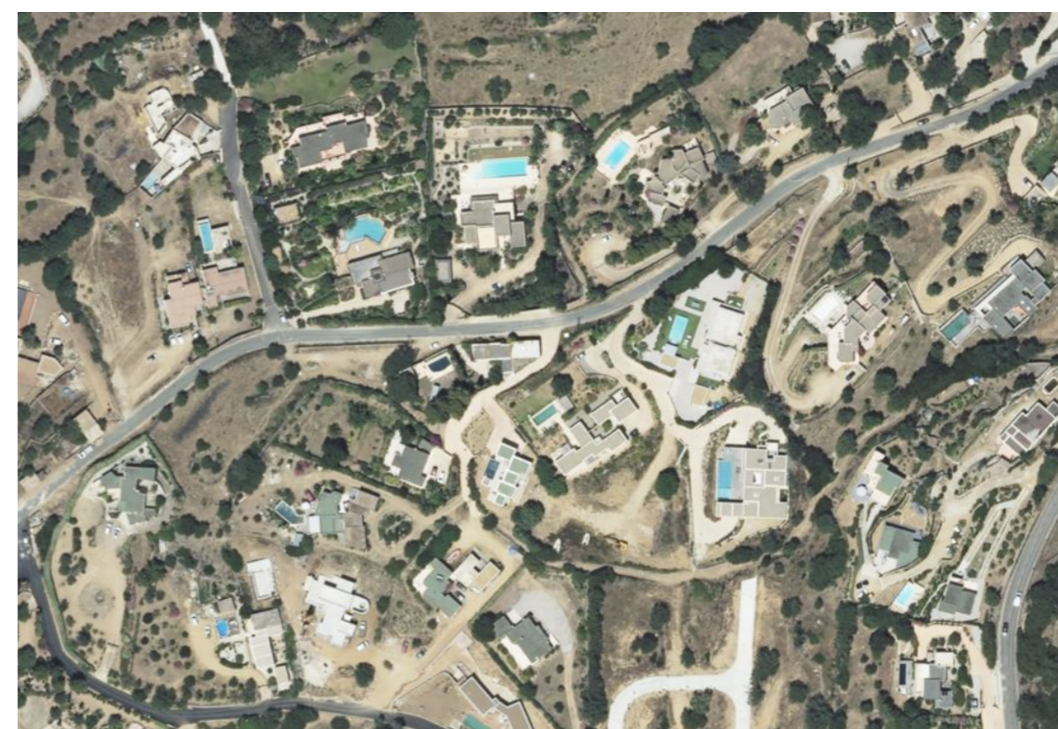
Pour des questions sanitaires, le règlement est en outre complété par une disposition générale relative aux eaux de piscines (numéro 11) qui précise :

- que l'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite
- que l'évacuation des eaux de piscine doit se faire dans le réseau pluvial lorsqu'il existe
- qu'en l'absence de réseau pluvial, l'évacuation doit se faire à l'échelle de la parcelle sans avoir pour effet d'entraîner des écoulements sur fonds voisins.



Habitat pavillonnaire & piscines sur le secteur de Davia

Habitat pavillonnaire & piscines sur le secteur de Carunaghja





4. RÉGIME RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE AUX CLIMATISEURS / POMPES À CHALEUR

Le règlement du PLU approuvé ne comporte aucune disposition réglementaire applicable aux blocs des climatiseurs et pompes à chaleur. Cette non réglementation conduit à des installations parfois disgracieuses, avec la pose des blocs en toiture ou en éléments apparents en façades.

Dans une volonté de préservation du cadre de vie et de la qualité architecturale des constructions, il est donc rajouté dans les dispositions générales du règlement un nouvel article (numéro 12) spécifiquement relatif aux climatiseurs et pompes à chaleur, article qui précise :

- l'installation en toitures de blocs climatiseurs / pompes à chaleur est interdite
- pour les nouvelles constructions, les blocs climatiseurs seront obligatoirement intégrés dans la façade de la construction, sans être apparents ni saillants
- pour les travaux sur constructions existantes, les blocs climatiseurs seront préférentiellement intégrés à la façade de la construction. A défaut de pouvoir être intégrés à la façade, ils feront l'objet d'habillages destinés à les rendre le moins perceptible possible.



5. RÉGIME RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE AUX PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Dans le règlement du PLU approuvé, les panneaux photovoltaïques ne sont encadrés sur le plan réglementaire que dans les zones d'habitat (UA, UB, UC, UD, UE, 1AU).

Dans ces zones, le règlement précise à l'article 10 relatif à l'aspect extérieur des constructions :

«Dans le but de permettre la recherche de nouveaux éléments architecturaux motivés par l'intégration de nouvelles techniques seront autorisés :

(...)

- l'intégration des panneaux solaires dans l'architecture, en toitures, en terrasses ou sur le terrain, après examen détaillé des emplacements projetés.»

Les panneaux photovoltaïques sont également encadrés par le règlement de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR) applicable sur le village. Ce règlement précise que *«la pose de capteurs solaires apparents en façade ou toiture sera autorisée au cas par cas si le contexte le permet.»*

Dans les autres zones (zones d'activités, zones agricoles, etc...) les panneaux photovoltaïques ne font l'objet d'aucun encadrement réglementaire.

Au regard du développement important de ces panneaux photovoltaïques, il apparaît opportun de mieux les encadrer afin d'optimiser leur parfaite intégration architecturale et paysagère. A cet effet, il est rajouté une nouvelle disposition générale dans le règlement du PLU (numéro 13) qui précise :

La pose de capteurs solaires apparents en façade, en toiture ou au sol sera autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient réalisés avec des structures non réfléchissantes

- qu'ils soient dimensionnés en corrélation avec les besoins énergétiques des constructions

- qu'ils soient conçus et positionnés dans une recherche d'optimisation de leur intégration paysagère et architecturale, tant en perceptions proches qu'en perceptions lointaines de grand paysage (points hauts, belvédères paysagers, etc...). Cette intégration paysagère et architecturale devra faire l'objet d'une note spécifique jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

En corollaire du rajout de cette disposition générale, les dispositions particulières des articles 10 sur la question du photovoltaïque sont supprimées.

Ces évolutions apportées par la modification permettent :

- d'étendre la réglementation relative aux panneaux photovoltaïques à l'ensemble du territoire communal

- de la compléter par des dispositions destinées à optimiser leur intégration architecturale et paysagère.



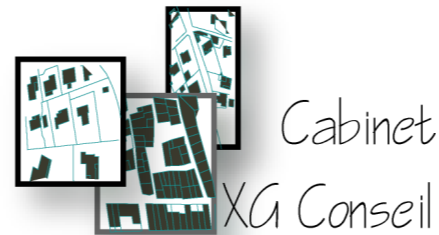
Département de la Haute Corse

COMMUNE DE CORBARA

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION «ALLÉGÉE» N°1

Rapport de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



PRÉAMBULE

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 2 mars 2007.

Ce document a fait l'objet d'une révision simplifiée et de plusieurs modifications :

- modification n° 1 approuvée le 16 avril 2009 ;
- modification n° 2 approuvée le 16 février 2010 ;
- révision simplifiée approuvée le 12 mai 2010 ;
- modification n° 3 approuvée le 27 octobre 2010 ;
- modification n° 4 approuvée le 26 janvier 2012 ;
- modification n° 5 approuvée le 12 mars 2014 ;
- modification n° 6 approuvée le 7 septembre 2015 ;
- modification n° 7 approuvée le 3 mars 2017

Le 30 mars 2016 la commune a prescrit la mise en oeuvre d'une révision générale de son PLU, procédure actuellement en cours.

Au printemps 2019 la commune a engagé une nouvelle modification n° 8 avec pour principaux objectifs d'apporter des évolutions mineures au document (règlement, emplacements réservés, etc...).

Parallèlement, la commune a par délibération en date du 20 août 2019 prescrit la mise en oeuvre d'une procédure de révision dite «allégée» du PLU (article L.153-34 du Code de l'Urbanisme) afin de procéder à un déclassement mineur d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

Ces procédures sont mises en oeuvre en application des dispositions de l'article L.153-35 du Code de l'Urbanisme qui stipulent *«qu'entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan»*.



Déroulement de procédure

Le Conseil Municipal a initié la procédure par délibération du 20 août 2019.

S'agissant d'une procédure visant au déclassement d'une protection d'Espace Boisé Classé (EBC) sur une commune soumise aux dispositions de la loi Littoral, un avis de la Commission des Sites est préalablement sollicité. En effet, aux termes de l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme «*le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites*»

Parallèlement, la procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Après recueil de l'avis de la Commission des Sites et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), le dossier de révision allégée est destiné à faire l'objet d'un examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées, en l'espèce :

- le Préfet du Département
- le Président de la Collectivité Territoriale de Corse,
- le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Vie de l'Ile Rousse
- le Président du Syndicat Mixte du SCOT de la Balagne
- les Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- la section régionale de conchyliculture
- les communes limitrophes.

Le dossier fait ensuite l'objet d'une enquête publique.

Après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de révision allégée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

1. Présentation générale de la commune

Située au coeur de la Balagne, la commune de Corbara couvre un territoire de 10,19 km², entre mer et montagne.

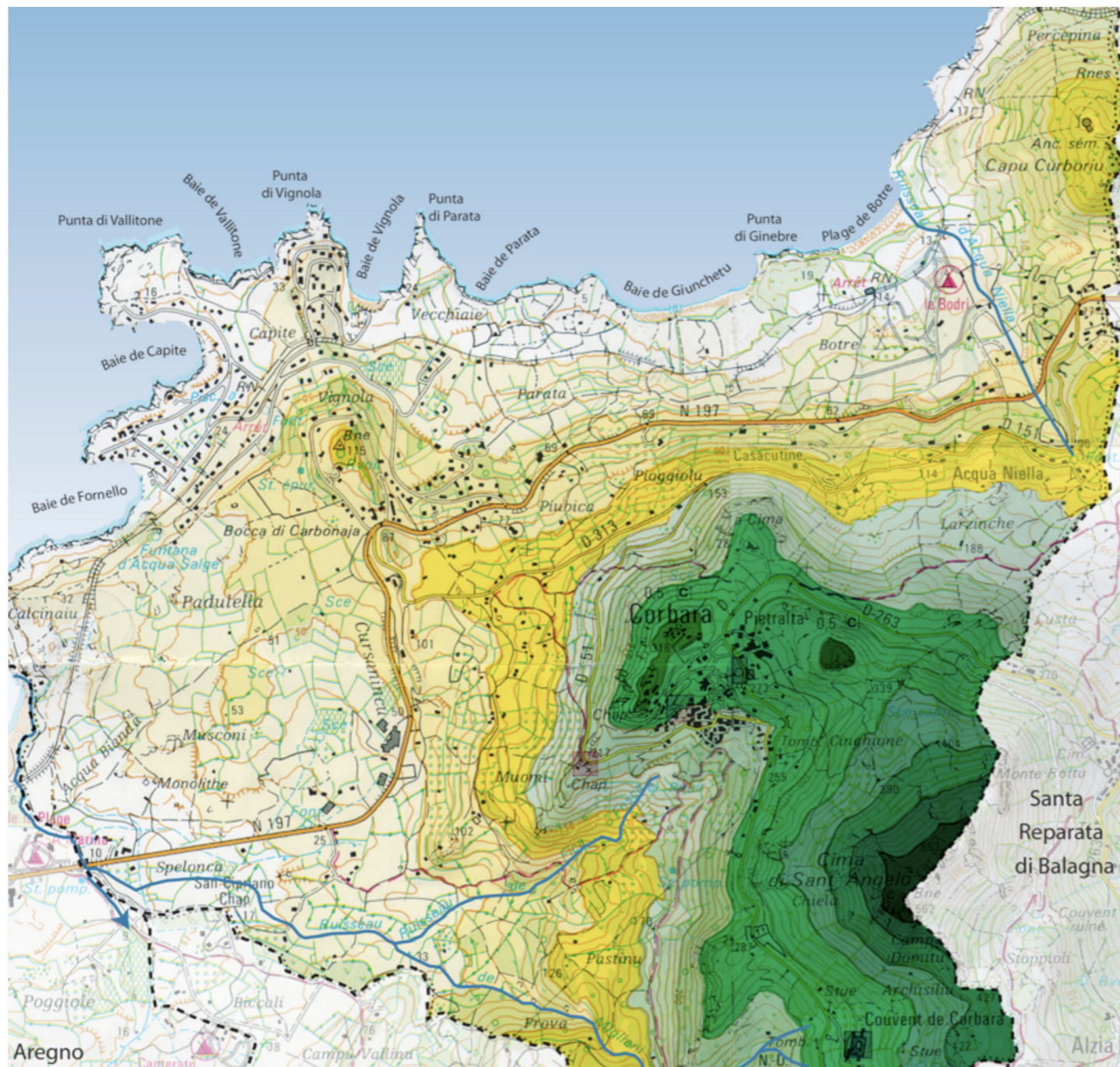
Limitrophe de la commune d'Ile Rousse, la commune se caractérise notamment par :

- sa fonction résidentielle, dans un bassin de vie attractif, pour une population permanente de 957 habitants. Cette fonction résidentielle se répartit sur différentes polarités (village historique, Marine de Davia, quartiers résidentiels).
- sa fonction touristique, liée à la qualité de ses paysages et de son patrimoine (plages, montagne, village, couvent, etc...) et à sa capacité d'hébergement
- sa fonction économique et commerciale (principale zone d'activités de Balagne, en bordure de la RT 30, centre commercial, etc...)
- la prédominance des espaces naturels et agricoles
- une architecture vernaculaire de grande qualité
- un environnement naturel, des paysages et des éléments patrimoniaux riches et diversifiés
- etc...

Sont présentées pages ci-après des cartographies descriptives de ce territoire.



La topographie



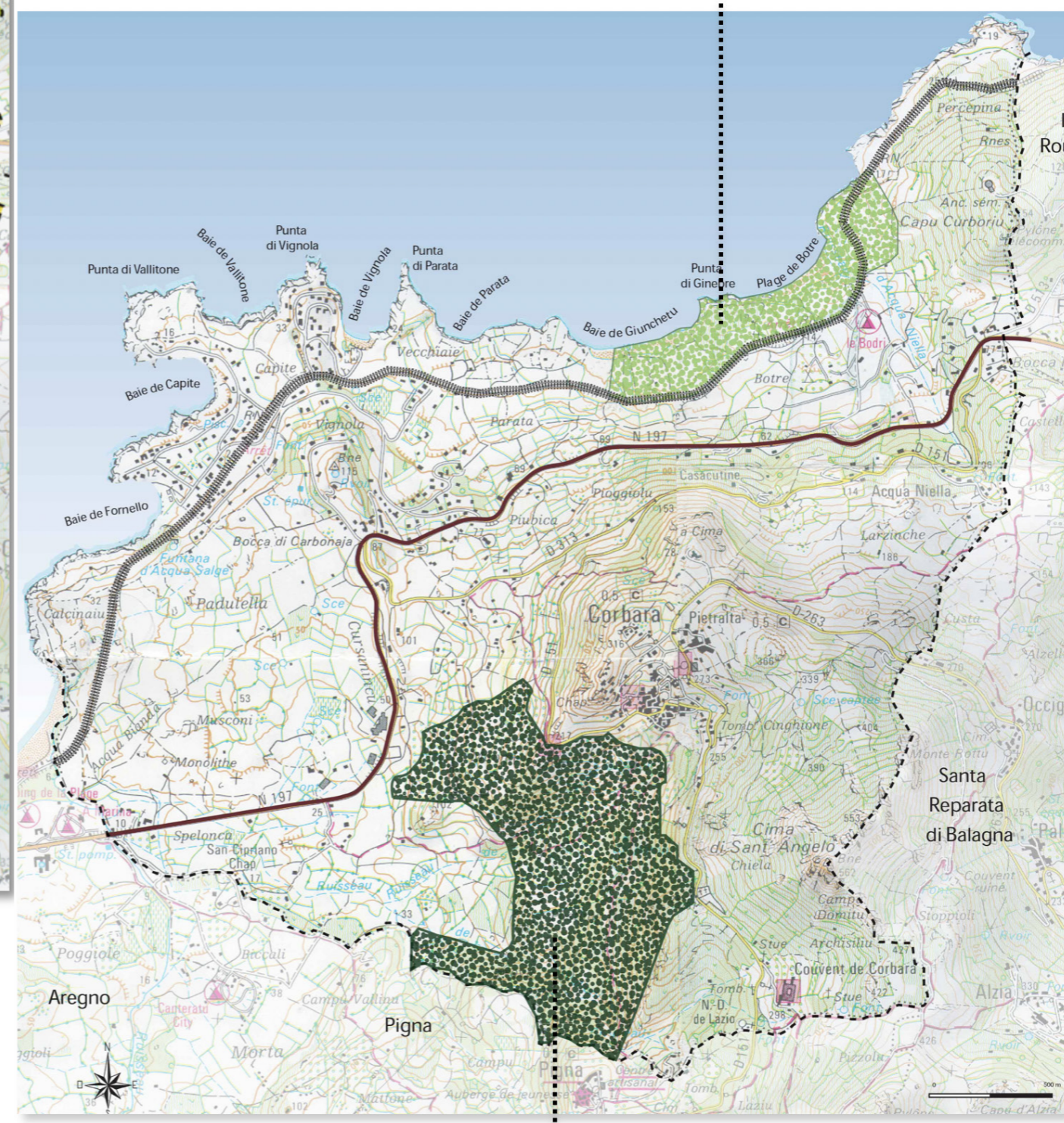
Légende :

	< à 20 m		150 - 200 m		350 - 400 m
	20 - 50 m		200 - 250 m		400 - 450 m
	50 - 100 m		250 - 300 m		450 - 500 m
	100 - 150 m		300 - 350 m		> à 500 m

Limite communale
 Cours d'eau temporaires

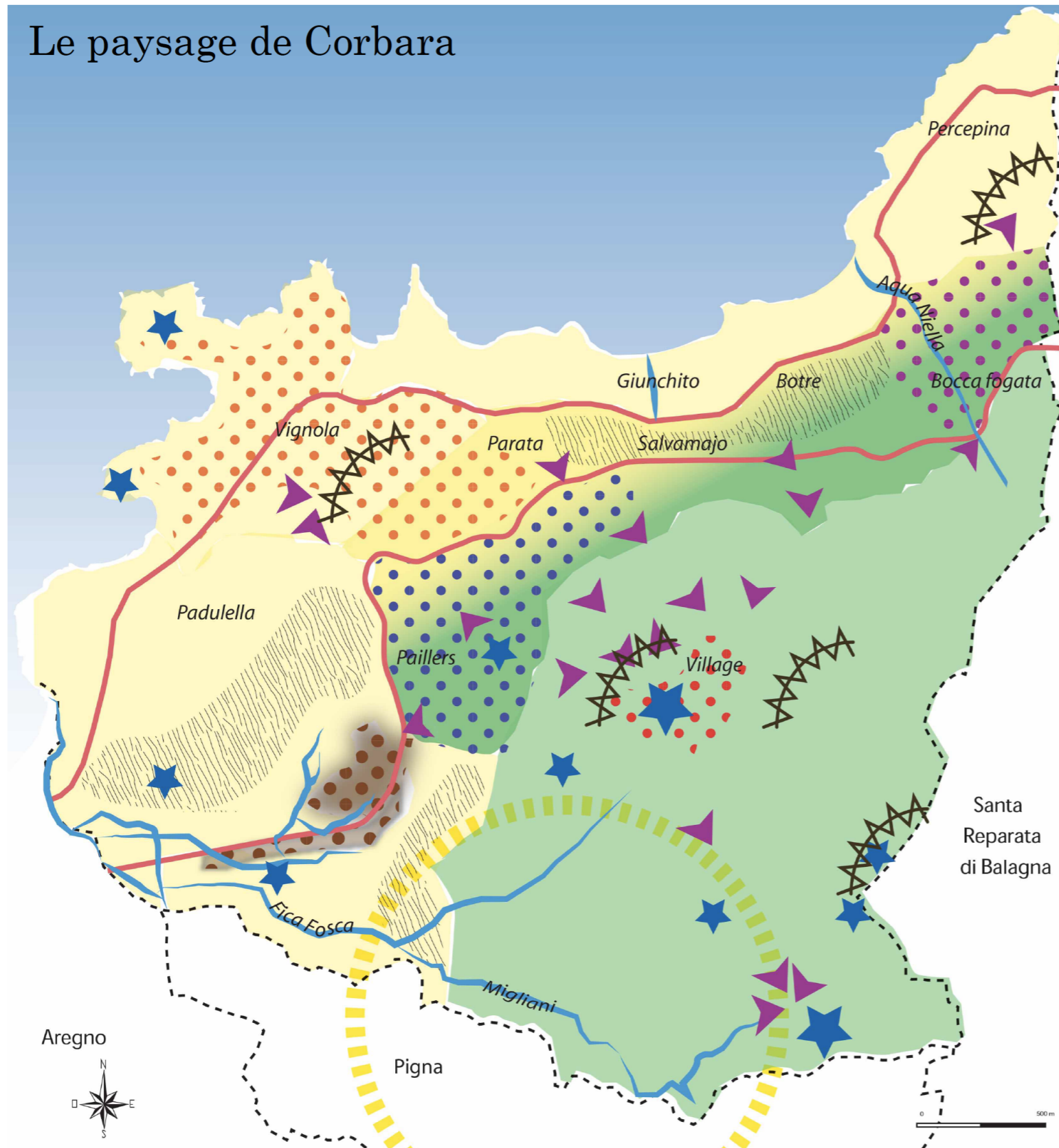
L'environnement naturel

ZNIEFF type 1 « Dunes et pointes rocheuses de Botre et Giunchetu »



ZNIEFF type 2 « Oliveraie et boisement des collines de Balagne »

Le paysage de Corbara



I) Un grand paysage varié, des contrastes forts entre terre et mer

- Paysage ouvert (maquis bas du bord du littoral)
- Paysage semi-ouvert
- Paysage fermé (maquis haut des versants montagneux)
- Trace d'un paysage agricole passé (restanques, terrasses, haies bocagères)
- Lignes de crêtes

II) Un paysage urbain adapté et bien intégré à son environnement

- Le village en piémont
- La marina de Davia
- Le secteur des Paillers
- Un système urbain en continuité de L'île Rousse
- La zone d'activité commerciale
- Elements du patrimoine bâti remarquable

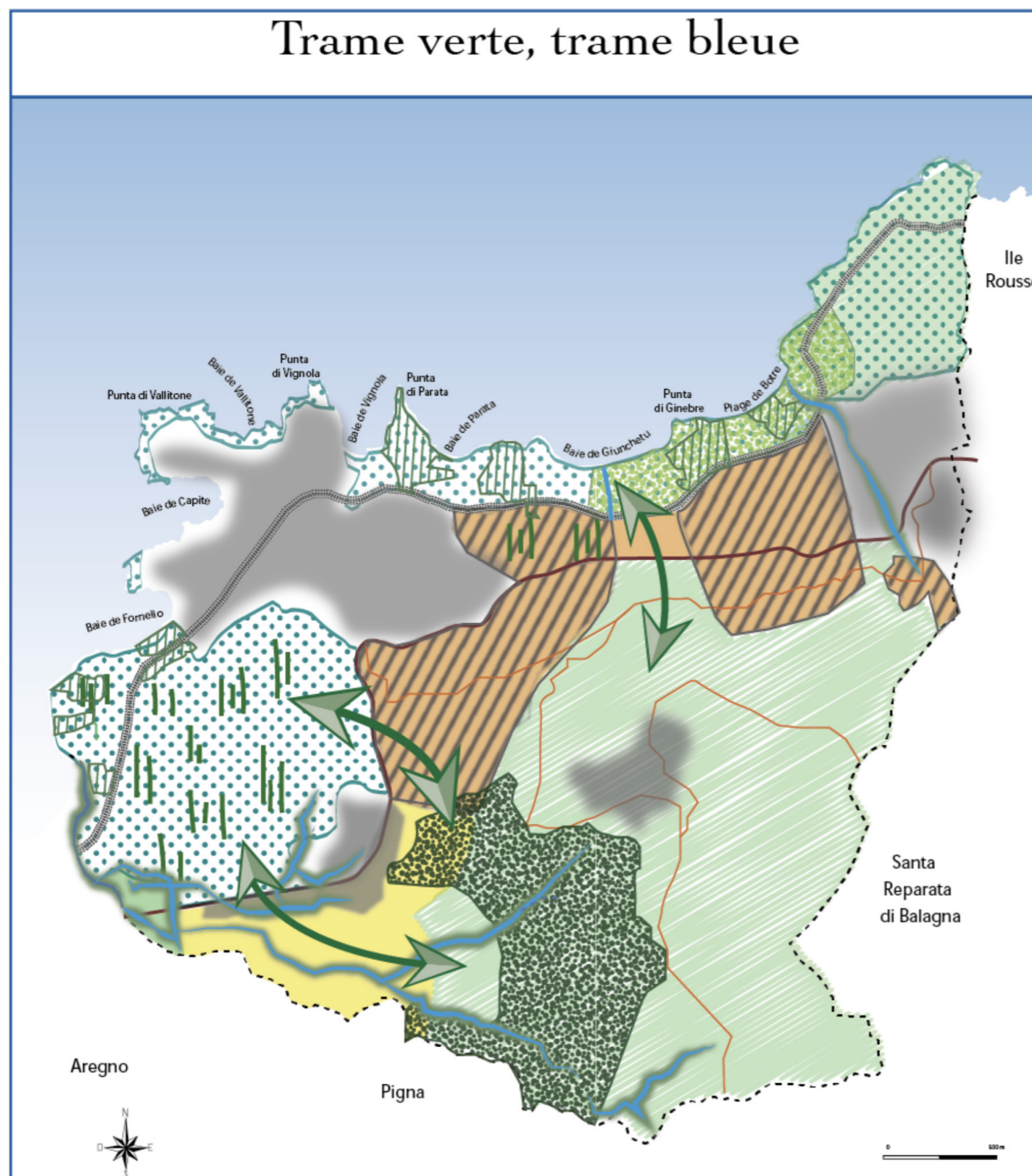
III) Des espaces de contemplations

- Points de vue remarquables
- Voies de circulation avec des points de vue emblématiques sur le paysage communal
- Site d'enjeu paysager répertorié dans le Scot





Aregno










Trame verte, trame bleue







I) Des espaces de grande valeur écologique

-  Espaces protégés - rivage de Corbara (propriété du Conservatoire du Littoral)
-  Znieff type 1 (dunes et pointes rocheuses)
-  Znieff type 2 (oliveraies et boisements des collines)
-  Espaces littoraux protégés au titre de la loi littoral

II) Des corridors et des espaces relais qui font le lien entre tous les espaces

-  Corridors écologiques
-  Cours d'eau et ses ripisylves (milieux à tendance humides)
-  Espaces à dominante agricole
-  Espace naturel (prairies, maquis, ancien parcellaire agricole en friche, etc...)
-  Espaces à dominante boisée
-  Espaces urbanisés à dominante naturelle
-  Haies et boisements de type bocager

III) Les ruptures et obstacles à la trame verte et bleue

-  RN 197
-  RD 151, RD 313
-  Ligne de voie ferrée
-  Poche urbaine dense imperméable (centre-bourg, marina de Davia, zone d'activité)

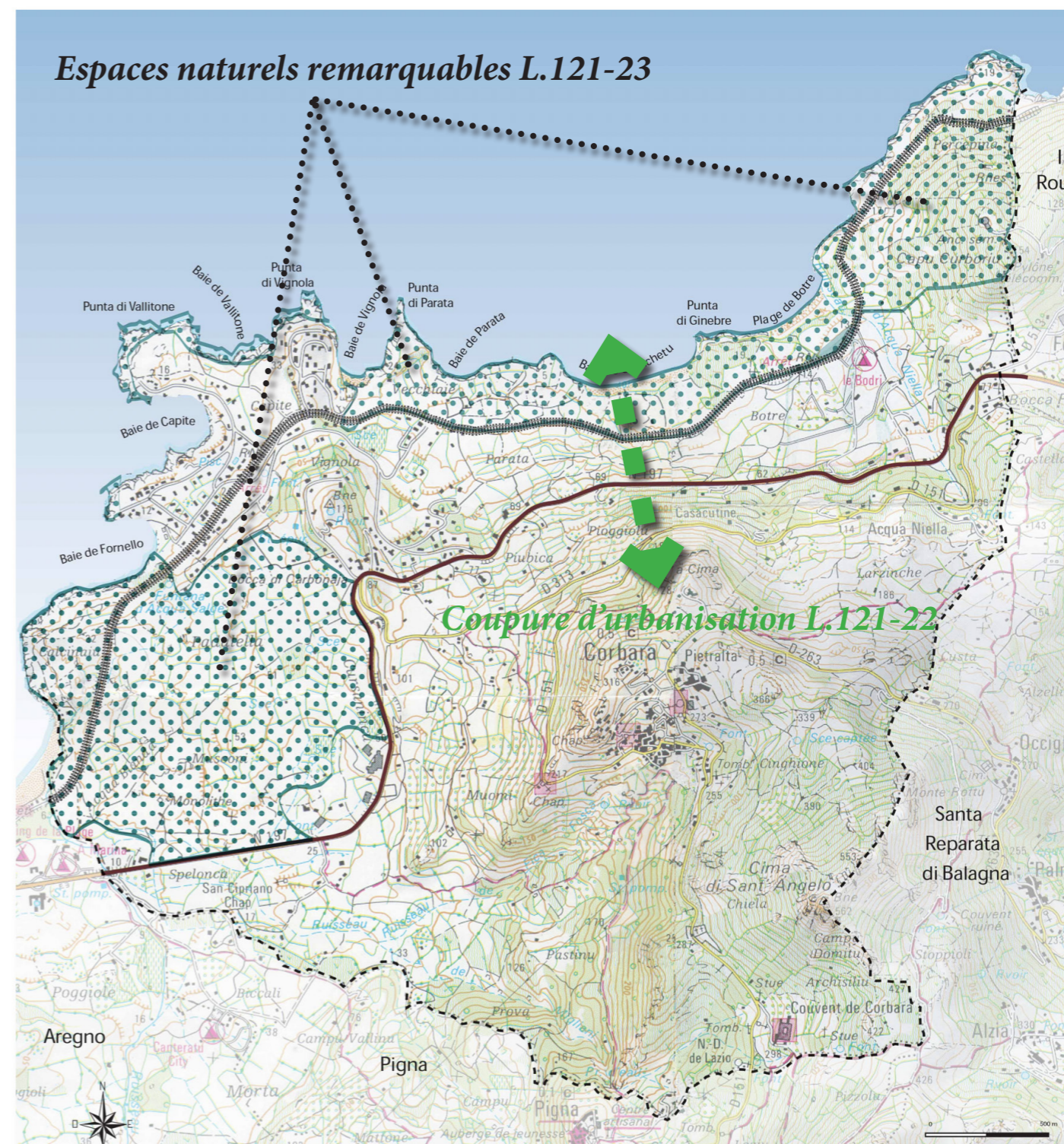
2. Le PLU approuvé

La commune de Corbara dispose d'un PLU approuvé depuis 2007.

Au titre de la prise en compte des dispositions particulières au littoral telles qu'issues notamment de la loi littoral de 1986, le PLU avait notamment :

- identifié, en application des dispositions de l'article L.121-23, les espaces naturels les plus remarquables du littoral de la commune. Ces espaces avaient fait l'objet de zonages spécifiques Na et Ap qui garantissent leur totale inconstructibilité et n'autorisent que des aménagements légers. Toute la frange littorale depuis la Marine de Davia jusqu'au site du Sémaphore ainsi que le plateau agricole de Padullela et sa frange littorale ont été identifiés à ce titre (cf carte ci-contre)
- prévu une coupure d'urbanisation en application des dispositions de l'article L.121-22, coupure d'urbanisation non représentée aux documents graphiques du PLU mais faisant l'objet d'un classement en zone naturelle N et schématiquement représentée ci-contre.
- inscrit graphiquement la servitude de passage des piétons sur la frange littorale
- classé en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, en application des dispositions de l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme. La cartographie de ces Espaces Boisés Classés (EBC) est présentée page ci-après.

Espaces naturels remarquables L.121-23

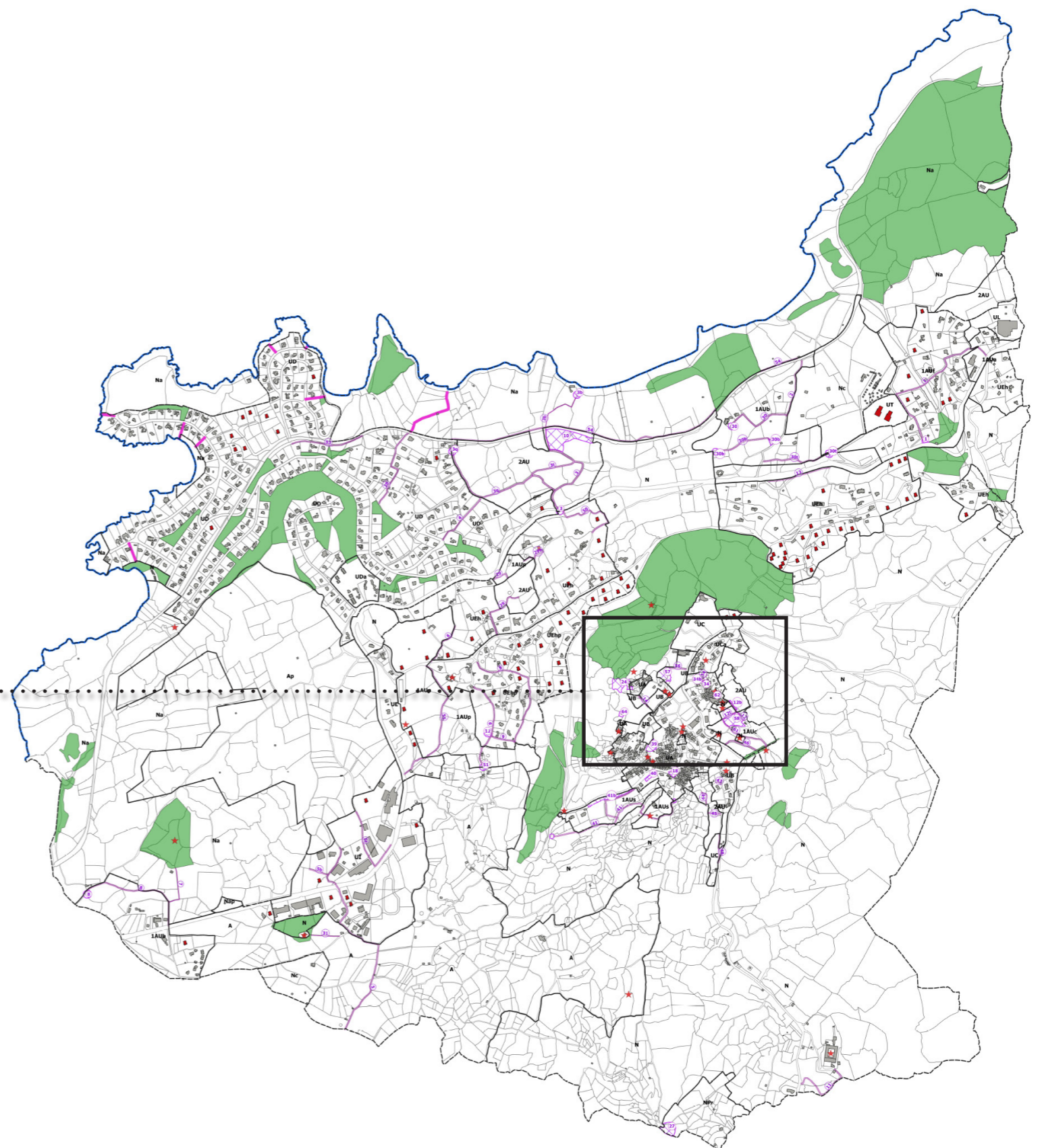
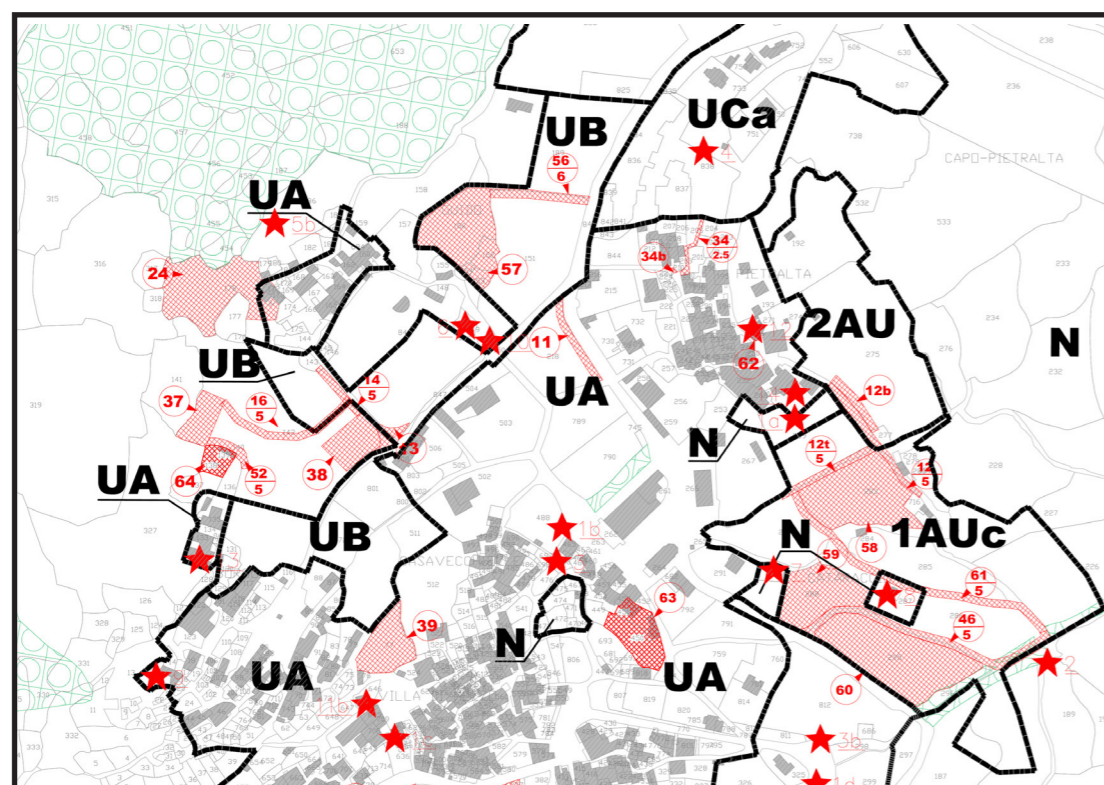


Les EBC identifiés par le PLU de 2007 sont représentés sur l'extrait de zonage PLU ci-contre par des aplats de couleur verte.

Ils couvrent un total de 96,9 hectares et recouvrent des réalités de terrain très différentes :

- EBC identifiés sur des espaces naturels emblématiques comme la colline du sémaphore (38 ha) ou le piémont du village (22,7 ha)
- EBC identifiés sur des boisements littoraux d'arrière plage
- EBC correspondant aux espaces verts du lotissement de Davia
- EBC ponctuels sur des boisements épars ou en lien avec des protections patrimoniales

Ces différents espaces boisés classés avaient été identifiés au travers d'une étude paysagère menée dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols, et dont les conclusions avaient été intégrées dans le PLU au travers du maintien des EBC initiaux.



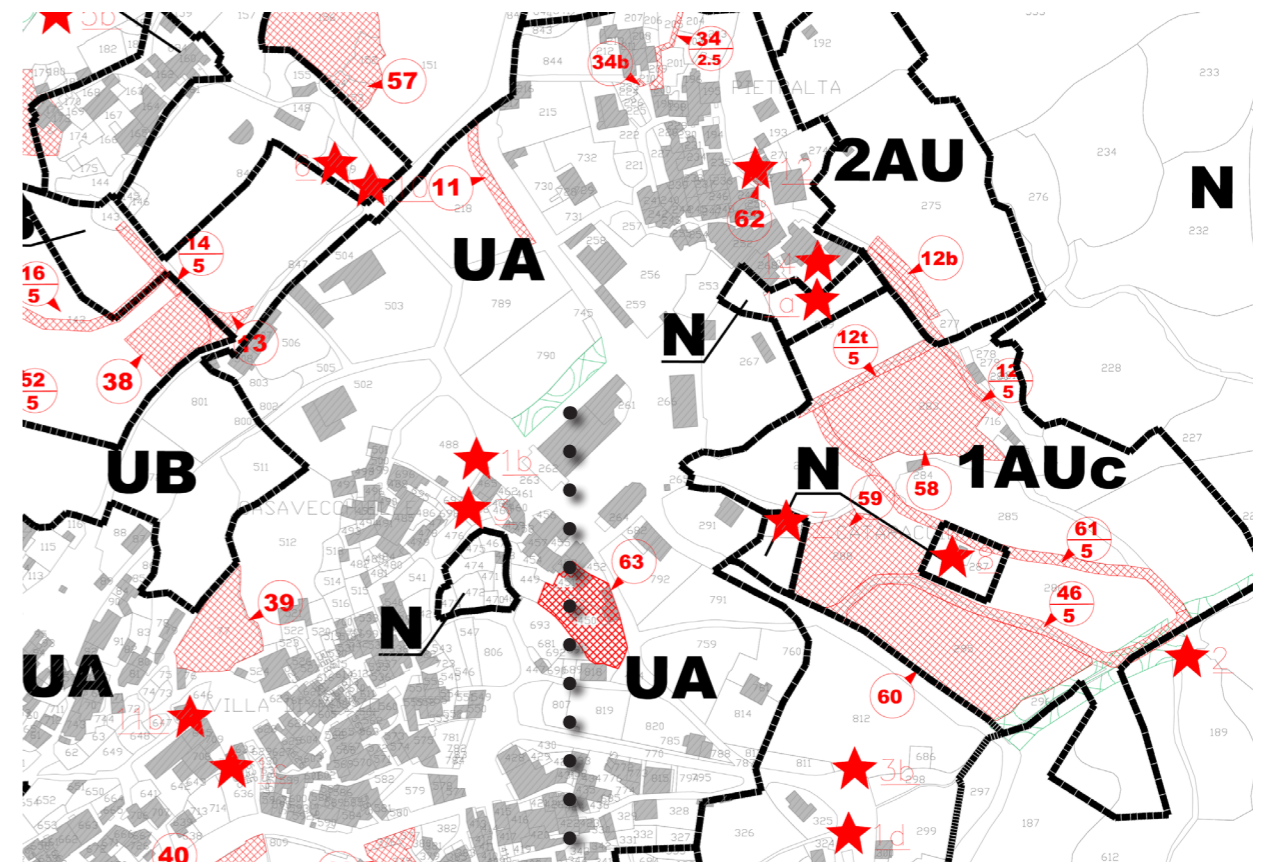
Parmi ces Espaces Boisés Classés identifiés par le PLU de 2007 figurait un EBC de 408 m² localisé linéairement parallèlement au flanc Nord-Ouest de l'église de l'Annonciation, ancienne collégiale catholique située au coeur du village et inscrite aux Monuments Historiques.

Ce secteur correspond à un espace de respiration au sein de l'enveloppe villageoise communale, à l'articulation des différents hameaux qui la compose (Pietralba, Borgo, Guido, etc...), et du positionnement de différents équipements publics (mairie, poste, école, parcs de stationnement, etc...). Il occupe une situation stratégique du fait :

- de sa centralité au sein du village et de ses diverses composantes fonctionnelles
- de son importance dans la composition paysagère, architecturale et patrimoniale du village de Corbara
- des disponibilités foncières qu'il offre (dont une part de terrains communaux) dans une perspective de confortement du village et de ses fonctions de centralités urbaines et fonctionnelles.

Mairie & Poste

Eglise de l'Annonciation



Localisation EBC





L'occupation du sol de ce secteur résulte d'une histoire aujourd'hui séculaire.

Il correspondait déjà à un vide dans l'enveloppe villageoise au début du XX^{ème} siècle (ci-contre), probablement en lien avec une fonction agricole).

Dans les années 1970-1980, il évolue vers une fonction de stationnement et un boisement linéaire de pins, implanté parallèlement à l'église de l'Annonciation apparaît, probablement en lien avec une fonction d'ombrière végétale pour le stationnement.

Ce boisement sera au début des années 2000 victime de chenilles processionnaires qui le détruiront totalement et imposeront son abatage.

Le flanc de l'église redevient alors un espace libre de toute végétation à l'exception d'un sujet isolé mais garde une fonction de stationnement «sauvage».

C'est ce boisement linéaire de pins qui fit l'objet d'une identification et d'une protection au titre des espaces boisés significatifs de la commune dans le PLU de 2007, servitude d'EBC qui a perduré jusqu'à aujourd'hui.



Début XX^{ème} siècle



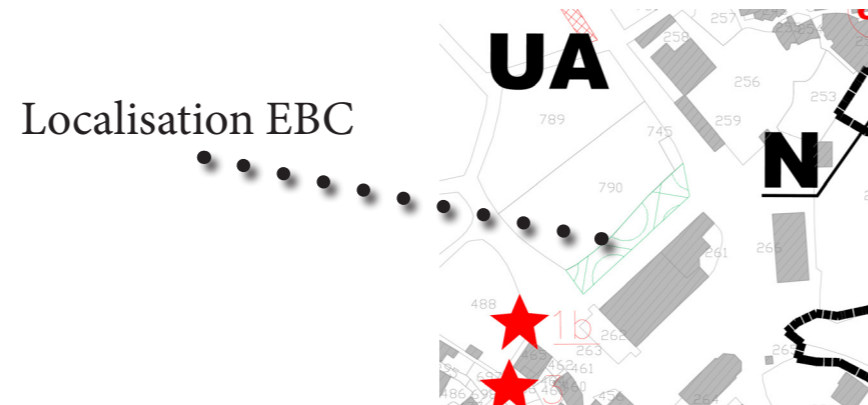
Vers 1990



Vers 2000



Aujourd'hui



3. Le projet communal de recomposition urbaine du village

La commune mène depuis de nombreuses années une politique de valorisation et de recomposition du centre villageois avec notamment :

- de nombreuses actions menées en matière d'aménagement d'espaces publics qualitatifs (cheminements piétonniers, organisation du stationnement, etc...)
- des équipements publics structurants, à l'image de la nouvelle école communale relocalisée il y a une dizaine d'années
- l'aménagement de l'ensemble du quartier de Pietralba, avec une forme urbaine dense et une diversification des typologies d'habitat
- une politique d'acquisition foncière pour le renforcement progressif des polarités villageoises

Il est à noter que toutes ces actions ont été mises en oeuvre parallèlement à une démarche de protection de l'architecture du patrimoine menée au travers de la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) aujourd'hui approuvée et devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR).

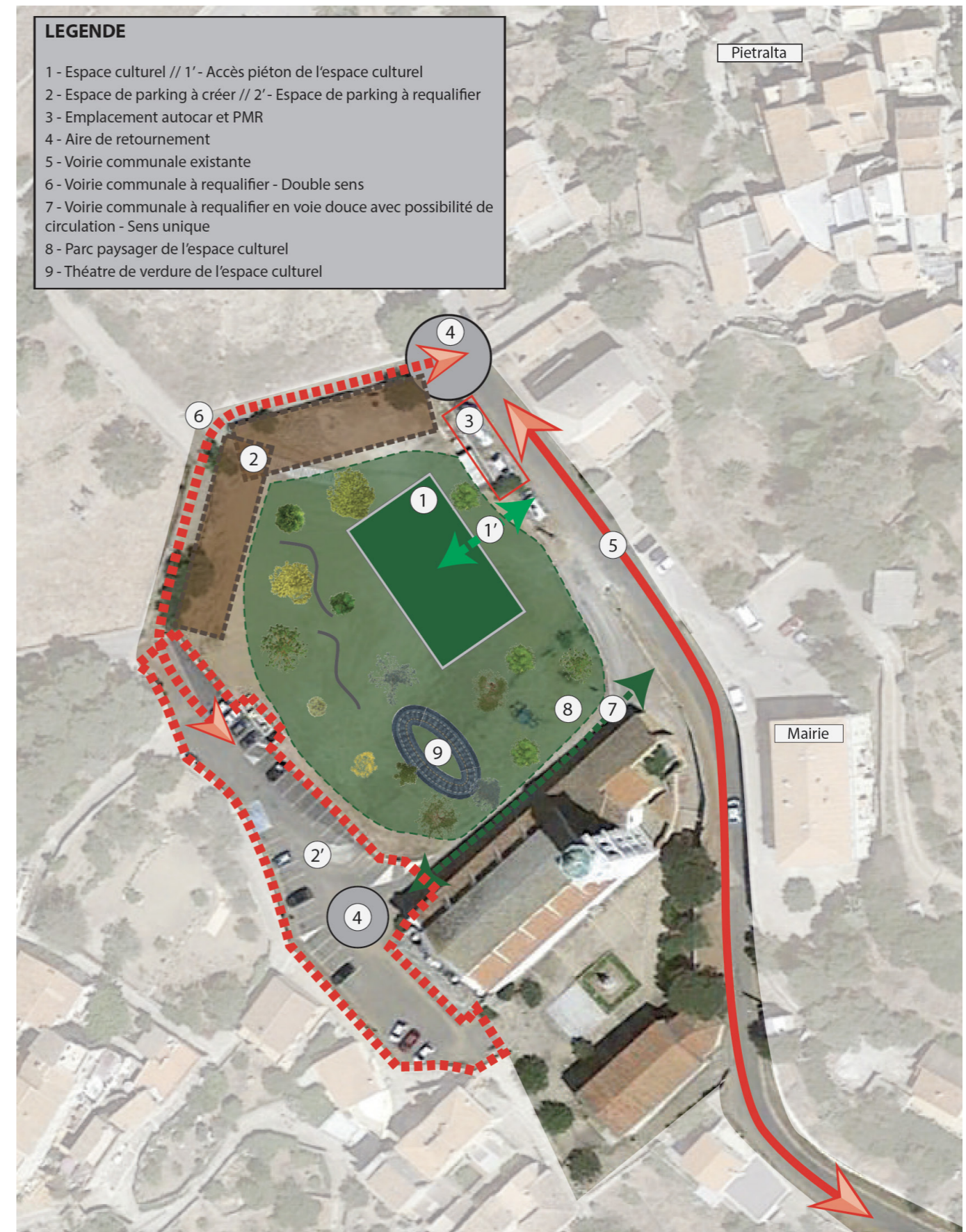
Dans la continuité de ces actions, la commune souhaite aujourd'hui réaliser un programme d'équipements structurants articulés autour d'un espace culturel, d'un parc paysager et d'un théâtre de verdure, programme s'inscrivant sur les parcelles D859, D861 et D 863 (correspondant aux anciennes parcelles 789-790).

Ce programme dont le schéma de principe est présenté ci-contre s'accompagne d'une réorganisation de la circulation, des déplacements et du stationnement.

Afin de garder toute latitude dans la définition définitive de ce programme et dans sa mise en oeuvre, la commune souhaite aujourd'hui procéder au déclassement de la servitude d'Espace Boisé Classé.

Il est à noter :

- que la levée de la servitude ne remet nullement en cause un boisement significatif de la commune
- que la levée de la servitude ne se fait que sur 408 m², soit 0,04% des Espaces Boisés Classés identifiés par le PLU



4. La révision allégée du PLU

La révision allégée du PLU a pour seul et unique objet le déclassement des 408 m² d'Espaces Boisés Classés positionnés parallèlement à l'Eglise de l'Annonciation.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-34, ce déclassement ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

A contrario, il s'inscrit dans les objectifs affichés dans le PADD de revitalisation du village et de valorisation architecturale et patrimoniale.



Suppression de l' EBC



5. Evaluation environnementale de la révision allégée du PLU

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée (article R.151-3 du Code de l'Urbanisme).

5.1. Articulation de la révision allégée du PLU avec les plans et programmes

5.1.1. Compatibilité du projet avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Corse

Le SDAGE fixe, pour une période de six ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques. Compte tenu des résultats confirmant la richesse et la diversité du patrimoine naturel, l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques s'est avéré être un principe environnemental majeur à respecter et constitue un enjeu très fort l'île car indispensable à un développement économique harmonieux.

Le schéma se structure de la manière suivante :

- Un chapitre introductif sur le changement climatique a pour objet de porter à la connaissance des acteurs les effets probables du changement climatique et inciter à leur anticipation.
- Cinq orientations fondamentales (OF) sont développées :
- OF1 - Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences des évolutions climatiques, les besoins de développement et d'équipement
- OF2 - Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé
- OF3 - Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement
- OF4 - Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau
- OF5 - Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques

De par son objet très limité, la révision allégée est compatible avec le SDAGE.

5.1.2. Compatibilité du projet avec le PADDUC

Approuvé en octobre 2015, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) est le projet d'aménagement et de développement de la Corse à l'horizon 2040. Le PADDUC est un projet de société pour le territoire corse et les Corses. C'est, en premier lieu, un document d'aménagement qui est organisé autour d'un projet spatial régional répondant à 5 grands défis et se déclinant en objectifs de niveaux local et régional. C'est également un document d'urbanisme qui dit le droit des sols à travers des «orientations réglementaires» énoncées dans un fascicule spécifique et une «carte de destination générale du territoire». Les documents d'urbanisme locaux devront le décliner pour permettre la mise en œuvre de ses objectifs. C'est ensuite un document opérationnel qui propose les moyens de sa mise en œuvre par une programmation, des partenariats et des modes de faire. Enfin, c'est un document anticipateur qui évalue les incidences prévisibles du projet d'aménagement sur l'environnement et propose des ajustements afin de les éviter, de les réduire, et si ce n'est pas possible, de les compenser.

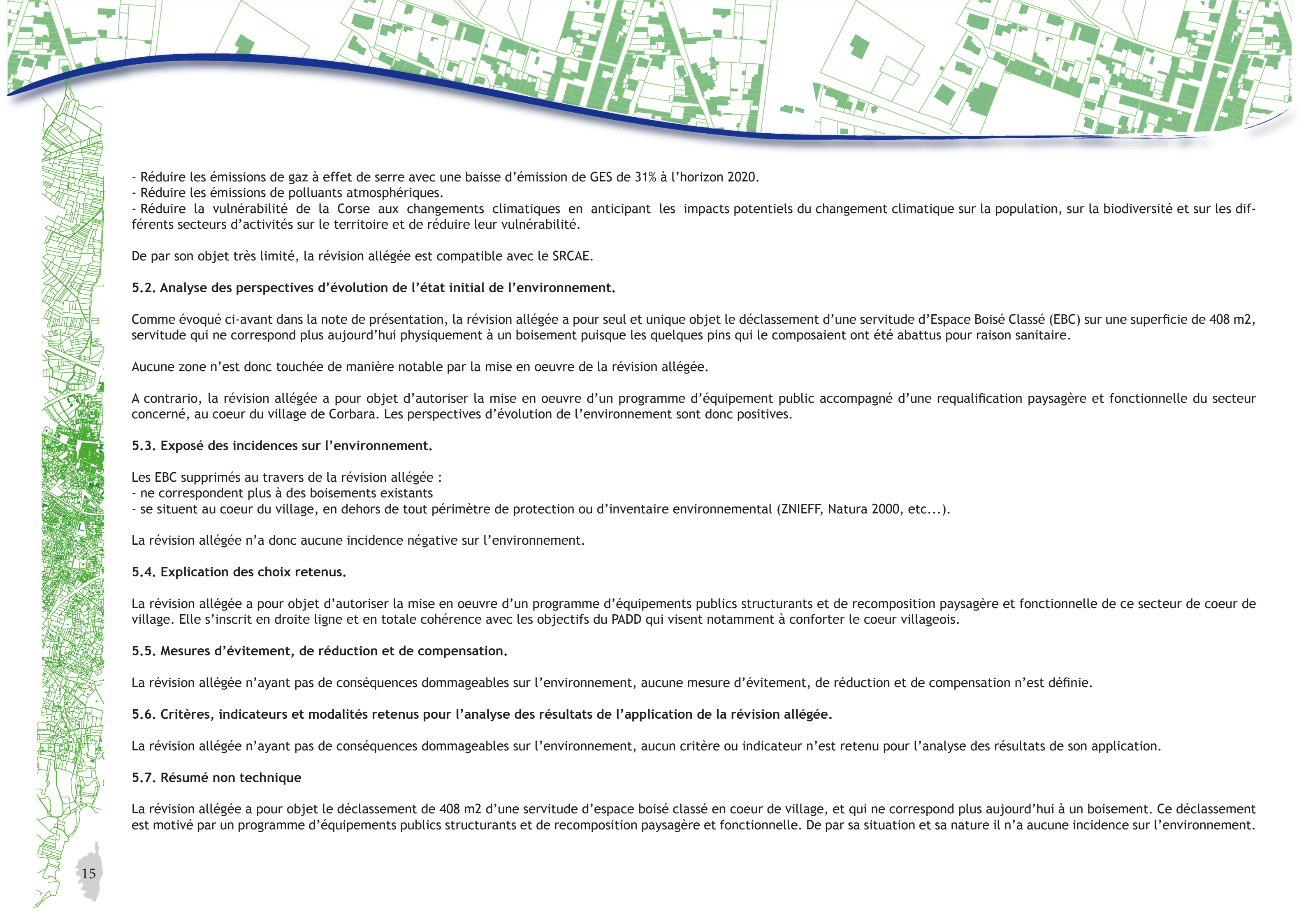
Le PLU de Corbara fait actuellement l'objet d'une révision générale pour mise en compatibilité avec le PADDUC.

De par son objet très limité, la révision allégée est compatible avec le PADDUC. Elle n'affecte aucun espace remarquable, aucune coupure d'urbanisation, aucun Espace Stratégique Agricole, etc... A contrario, dans les logiques d'aménagement déclinées par le PADDUC, elle vient conforter la centralité villageoise principale et les équipements publics structurants.

5.1.3. Compatibilité avec le Schéma Régional Climat-Air-Energie

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) vaut Schéma Régional des Energies Renouvelables, au sens de la loi du 3 août 2009, et Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA). Fixant des orientations à l'horizon 2020-2050 en application de l'article L. 222-1 du code de l'environnement, le SRCAE de la Corse se donne les objectifs suivants :

- Réduire les consommations finales d'énergie dans tous les secteurs.
- Développer la production d'énergies renouvelables avec un taux de couverture des Energies Renouvelables (EnR) de 20% en 2020.

- 
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre avec une baisse d'émission de GES de 31% à l'horizon 2020.
 - Réduire les émissions de polluants atmosphériques.
 - Réduire la vulnérabilité de la Corse aux changements climatiques en anticipant les impacts potentiels du changement climatique sur la population, sur la biodiversité et sur les différents secteurs d'activités sur le territoire et de réduire leur vulnérabilité.

De par son objet très limité, la révision allégée est compatible avec le SRCAE.

5.2. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement.

Comme évoqué ci-avant dans la note de présentation, la révision allégée a pour seul et unique objet le déclassement d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC) sur une superficie de 408 m², servitude qui ne correspond plus aujourd'hui physiquement à un boisement puisque les quelques pins qui le composaient ont été abattus pour raison sanitaire.

Aucune zone n'est donc touchée de manière notable par la mise en oeuvre de la révision allégée.

A contrario, la révision allégée a pour objet d'autoriser la mise en oeuvre d'un programme d'équipement public accompagné d'une requalification paysagère et fonctionnelle du secteur concerné, au coeur du village de Corbara. Les perspectives d'évolution de l'environnement sont donc positives.

5.3. Exposé des incidences sur l'environnement.

Les EBC supprimés au travers de la révision allégée :

- ne correspondent plus à des boisements existants
- se situent au coeur du village, en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire environnemental (ZNIEFF, Natura 2000, etc...).

La révision allégée n'a donc aucune incidence négative sur l'environnement.

5.4. Explication des choix retenus.

La révision allégée a pour objet d'autoriser la mise en oeuvre d'un programme d'équipements publics structurants et de recomposition paysagère et fonctionnelle de ce secteur de coeur de village. Elle s'inscrit en droite ligne et en totale cohérence avec les objectifs du PADD qui visent notamment à conforter le coeur villageois.

5.5. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

La révision allégée n'ayant pas de conséquences dommageables sur l'environnement, aucune mesure d'évitement, de réduction et de compensation n'est définie.

5.6. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la révision allégée.

La révision allégée n'ayant pas de conséquences dommageables sur l'environnement, aucun critère ou indicateur n'est retenu pour l'analyse des résultats de son application.

5.7. Résumé non technique

La révision allégée a pour objet le déclassement de 408 m² d'une servitude d'espace boisé classé en coeur de village, et qui ne correspond plus aujourd'hui à un boisement. Ce déclassement est motivé par un programme d'équipements publics structurants et de recomposition paysagère et fonctionnelle. De par sa situation et sa nature il n'a aucune incidence sur l'environnement.



Département de la Haute Corse

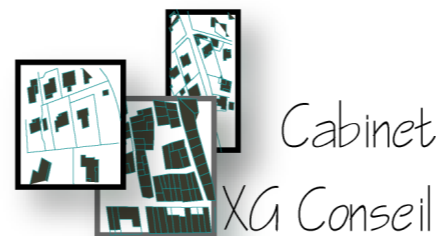
COMMUNE DE CORBARA

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOSSIER D'APPROBATION

Notice de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



PRÉAMBULE

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 2 mars 2007.

Ce document a fait l'objet d'une révision simplifiée et de plusieurs modifications :

- modification n° 1 approuvée le 16 avril 2009 ;
- modification n° 2 approuvée le 16 février 2010 ;
- révision simplifiée approuvée le 12 mai 2010 ;
- modification n° 3 approuvée le 27 octobre 2010 ;
- modification n° 4 approuvée le 26 janvier 2012 ;
- modification n° 5 approuvée le 12 mars 2014 ;
- modification n° 6 approuvée le 7 septembre 2015 ;
- modification n° 7 approuvée le 3 mars 2017
- modification n° 8 approuvée le 11 février 2020

Le 30 mars 2016 la commune a prescrit la mise en oeuvre d'une révision générale de son PLU, procédure actuellement en cours.

Les dispositions de l'article L.153-35 du Code de l'Urbanisme stipulent «*qu'entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan*».

En application de cette disposition, une nouvelle procédure de modification simplifiée est aujourd'hui engagée avec pour unique objet de mieux préciser le régime dérogatoire aux règles d'urbanisme définies par le PLU pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).



Déroulement de procédure

Les procédures de modification de droit commun et de modification simplifiée sont codifiées par les articles L.153-37 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées listées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

En l'espèce :

- au Préfet du Département
- au Président de la Collectivité Territoriale de Corse,
- au Président de la Communauté de Communes de l'Ile-Rousse-Balagne
- au Président du PETR du Pays de Balagne, en charge de l'élaboration du SCOT
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- à la section régionale de conchyliculture
- aux communes limitrophes.

Le dossier de modification simplifiée, l'exposé des motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées listées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme est ensuite mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par une délibération du Conseil Municipal au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.



Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine réglementant le droit des sols sur les différents secteurs du territoire communal.

Il définit ainsi des typologies de zones :

- des zones urbaines dites zones U, qui se déclinent en zones UA, UB, UC, etc... en fonction des typologies d'urbanisation
- des zones à urbaniser dites zones AU
- des zones agricoles
- des zones naturelles

Au sein de ces différentes zones identifiées par les documents graphiques du PLU (plans de zonage), le règlement d'urbanisme définit les possibilités et les modalités d'occupation et d'utilisation des sols au travers du règlement d'urbanisme articulé, pour chacune des zones, en quatorze articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales -

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les règles définies pour chacune des zones peuvent être différentes en fonction des diverses typologies de constructions.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbara ayant été élaboré avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas concerné par la recodification du Code de l'Urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

Dès lors, les typologies de constructions sont définies par l'ancien article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction issue de la loi SRU de décembre 2000) qui distinguait les destinations ou fonctions suivantes :

1. Destination d'habitation,
2. Destination hébergement hôtelier,
3. Destination bureaux,
4. Destination commerce,
5. Destination artisanat,
6. Destination industrie,
7. Destination exploitation agricole ou forestière,
8. Fonction d'entrepôt,
9. Destination services publics ou intérêt collectif.



Exposé des motifs

Dans le règlement du PLU approuvé, l'article 7 des dispositions générales précise la déclinaison de ces différentes typologies de construction. Ainsi, et par exemples :

- il est précisé que l'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.
- il est précisé que les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
- il est précisé que la destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante
- etc...

Parmi ces typologies, les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif que l'usage a désigné sous l'acronyme CINASPIC occupent une place particulière car :

- elles recouvrent des typologies de constructions ou d'installations très diverses (équipements d'infrastructure, équipements de superstructures, équipements éducatifs, équipements culturels, équipements culturels, équipements sanitaires, équipements sportifs, équipements administratifs, équipements de sécurité, etc...)
- elles ont en commun de répondre à des besoins de service public ou d'intérêt collectif
- elles peuvent avoir à répondre à des normes et des exigences particulières en matière d'accessibilité, de sécurité, de fonctionnement, etc...

Il est à préciser que ce «statut» particulier était en outre reconnu par l'article R.123-9 pré-cité qui précisait que le règlement pouvait définir des règles différentes en fonction de huit typologies de constructions (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt) et qui précisait «*qu'en outre des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*».

A l'usage, l'écriture réglementaire des PLU a la plupart du temps consacré un régime de dérogation pour ces CINASPIC avec des alinéas intégrés dans les corps réglementaires des différents articles du règlement.

Ainsi, et pour ne prendre qu'un exemple, l'article UA 6 du règlement du PLU de Corbara réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone du village précisait :

«La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.»

Si la construction n'est pas contiguë à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.»

Ce régime dérogatoire avait notamment pour but de ne pas contrarier la réalisation d'éventuelles CINASPIC par des règles applicables aux constructions n'ayant pas les mêmes impératifs.

Si le PLU prévoyait ce régime dérogatoire pour toutes les zones au sein desquelles les CINASPIC étaient autorisées, il ne le prévoyait pas pour tous les articles. Ainsi, dans le village le règlement du PLU prévoyait la possibilité d'un régime dérogatoire par rapport à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, mais ne prévoyait pas cette possibilité par rapport à la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article UA 7), par rapport à la règle de hauteur (article UA 9), etc...

Un arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Marseille en novembre 2016 ayant précisé qu'un règlement de PLU peut légalement soustraire les CINASPIC à l'ensemble de ses prescriptions en les soumettant à une simple condition de compatibilité d'aspect, la présente modification simplifiée vient clarifier et simplifier ce régime réglementaire en introduisant en dispositions générales du règlement d'urbanisme un nouvel article (article 9) spécifique aux CINASPIC.



Traduction réglementaire

Le nouvel article 9 introduit en dispositions générales vient préciser que :

«Dans les zones où elles sont autorisées et sous la double réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas contrevenir aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF), les CINASPIC peuvent déroger aux dispositions des articles 5 à 14 de la zone (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Emprise au sol des constructions / Hauteur maximale des constructions / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords/ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement / Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations / Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales / Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques)»

En corollaire de cette nouvelle disposition générale et pour éviter tout doublon rédactionnel, les différents alinéas du règlement des différentes zones prévoyant le régime dérogatoire des CINASPIC sont supprimés.



Département de la Haute Corse

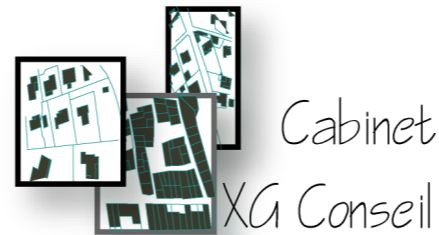
COMMUNE DE CORBARA

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°8

DOSSIER D'APPROBATION

Rapport de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



PRÉAMBULE

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 2 mars 2007.

Ce document a fait l'objet d'une révision simplifiée et de plusieurs modifications :

- modification n° 1 approuvée le 16 avril 2009 ;
- modification n° 2 approuvée le 16 février 2010 ;
- révision simplifiée approuvée le 12 mai 2010 ;
- modification n° 3 approuvée le 27 octobre 2010 ;
- modification n° 4 approuvée le 26 janvier 2012 ;
- modification n° 5 approuvée le 12 mars 2014 ;
- modification n° 6 approuvée le 7 septembre 2015 ;
- modification n° 7 approuvée le 3 mars 2017

Le 30 mars 2016 la commune a prescrit la mise en oeuvre d'une révision générale de son PLU, procédure actuellement en cours.

Les dispositions de l'article L.153-35 du Code de l'Urbanisme stipulent *«qu'entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan»*.

En application de cette disposition, une nouvelle procédure de modification est aujourd'hui engagée avec pour principaux objectifs d'apporter des évolutions mineures au document (règlement, emplacements réservés, etc...)

Il est précisé que ces différentes modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme qui précise que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.



Déroulement de procédure

Le Maire initie la procédure de modification du PLU et établit le projet de modification (Article L153-37 du Code de l'Urbanisme)

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal. Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées listées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

En l'espèce :

- au Préfet du Département
- au Président de la Collectivité Territoriale de Corse,
- au Président de la Communauté de Communes de l'Ile-Rousse-Balagne
- au Président du PETR du pays de Balagne, en charge de l'élaboration du SCOT
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- à la section régionale de conchyliculture
- aux communes limitrophes.

Après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

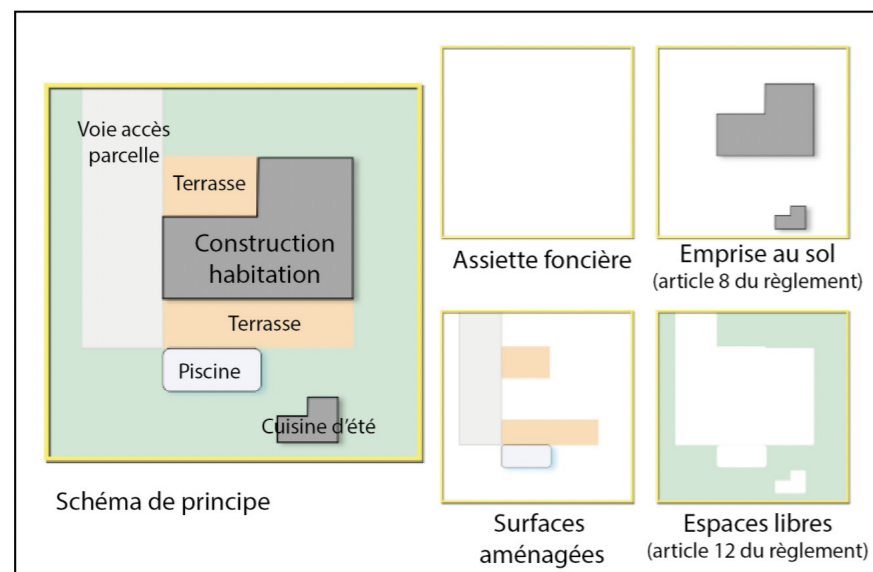
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Point n°1 de la modification : redéfinition des règles de densité dans les secteurs d'habitat pavillonnaire

La commune de Corbara compte en dehors de l'enveloppe urbaine du village un certain nombre de secteurs d'habitat individuel pavillonnaire, répartis sur différents quartiers : Marine de Davia, Fogata, Acqua-Niella, Carunaghja, etc... (aplats bleus ci-contre).

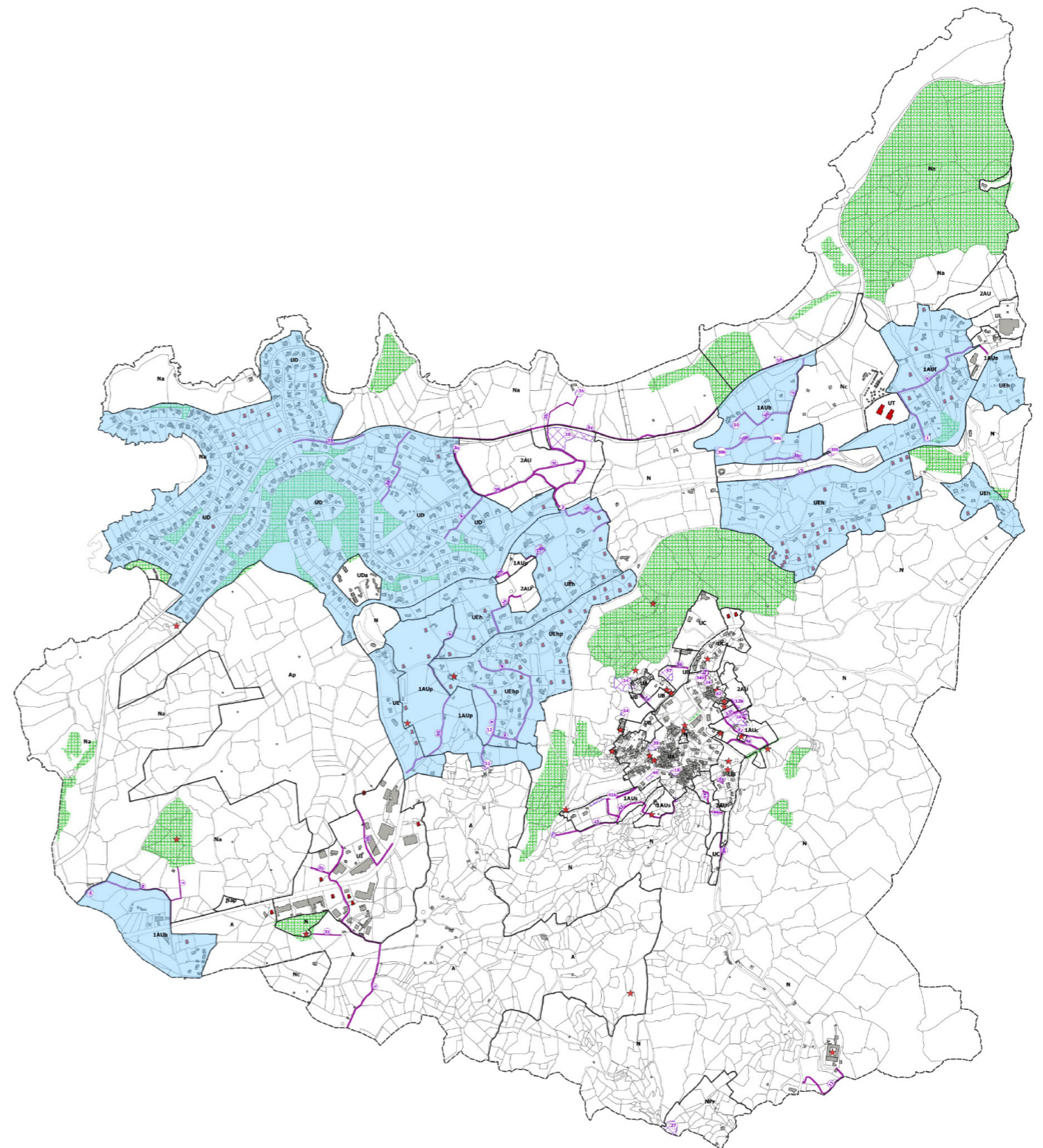
Ces secteurs présentent une forme urbaine et une densité qui ont été façonnées par l'application des corps de règles successifs de l'historique Plan d'Occupation des Sols (POS) et du PLU approuvé en 2007, et notamment par les règles de superficies minimales requises pour la constructibilité d'un terrain (imposées pour des raisons d'intégration paysagère des constructions) et de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Ces deux règles ayant été abrogées par la loi ALUR de mars 2014, un nouveau corps de règles avait été défini au travers de la modification n°6 du PLU approuvée le 7 septembre 2015, corps de règle reposant désormais sur l'application combinée de la règle d'emprise au sol des constructions et sur la règle du coefficient d'espace libre de toute construction et de tout aménagement, sur la base du schéma de principe suivant :



Avaient ainsi été définis :

- sur la zone UD correspondant à la Marine de Davia, un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 15% et un Coefficient d'Espace Libre de 65%
- sur la zone UE (Carunaghja, en bordure Est de la RT 30) un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 8% et un Coefficient d'Espace Libre de 80%



- sur la zone UEh et UEhp (Carbunaghja, Acqua Niella, etc...) un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 10% et un Coefficient d'Espace Libre de 70%

- sur les zones 1AUb (Bodri) et 1AUp (Carbunaghja) un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 15% et un Coefficient d'Espace Libre de 75%

- sur la zone 1AUf (Fogata) un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 10% et un Coefficient d'Espace Libre de 75%

Les «droits à construire» au sein de ces différentes zones sont donc définis depuis 2015 par ces coefficients, combinés aux règles de prospects et à la règle de hauteur. Cette dernière était fixée à :

- 7 mètres (deux niveaux) dans les zones UE et 1AUf
- 6 mètres (deux niveaux) dans la zone UD
- 4,5 mètres (un niveau) dans les zones UEh, UEhp, 1AUb et 1AUp (avec en outre une obligation de toiture terrasse en zones UEhp et 1AUp).

L'application de ce corps de règle depuis maintenant quatre ans a mis en exergue une inadaptation relative de ce corps de règle sur les zones UE, UEh et UEhp qui se trouvent contraintes par un très faible coefficient d'emprise au sol (zone UE, CES de 8%) ou doublées contraintes par un faible coefficient d'emprise au sol combiné à une hauteur limitée (zone UEh et UEhp, CES de 10% et hauteur limitée à un niveau). Ces contraintes conduisent à une relative sous densification en terme de consommation de l'espace, dans des secteurs déjà urbanisés et bénéficiant d'un bon niveau de desserte en équipements publics.

Pour corriger cette inadaptation, il est proposé au travers de la présente modification :

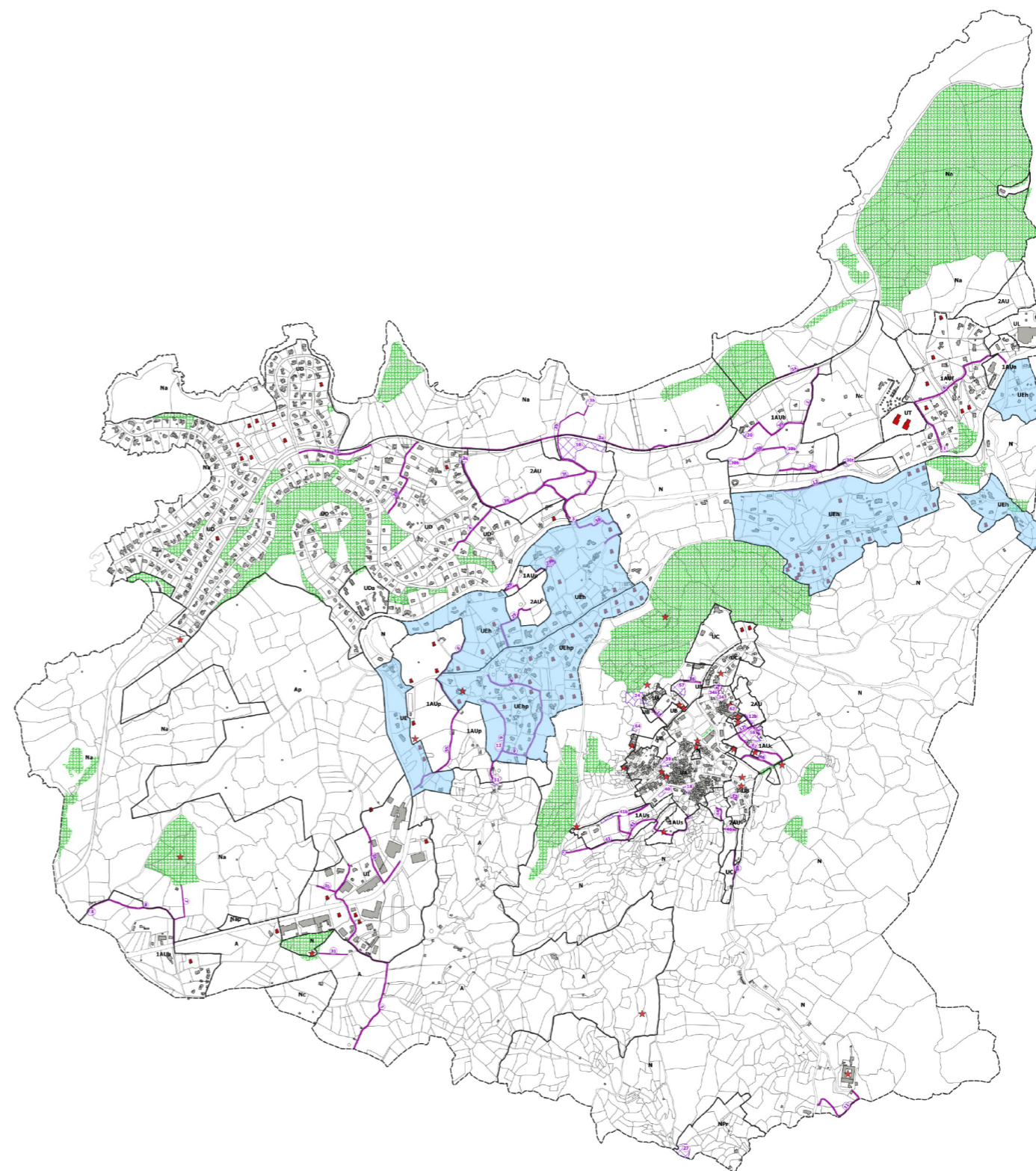
- de majorer le Coefficient d'Emprise au Sol de la zone UE, en le faisant passer de 8% à 10% (majoration de 25%)
- de majorer le Coefficient d'Emprise au Sol des zones UEh et UEhp, en le faisant passer de 10% à 12% (majoration de 20%)


Corrélativement, il est proposé de porter le Coefficient d'Espace Libre :

- de 80% à 70% dans la zone UE (minoration de 12,5%)
- de 70% à 65% dans les zones UEh et UEhp (minoration de 7%)

Il est à noter :

- que la majoration des Coefficients d'Emprise au Sol présente un caractère limité et ne concerne qu'une partie des espaces résidentiels pavillonnaires, représentés en aplat de couleur bleue page ci-contre.





- que la minoration des Coefficients d'Espace Libre présente également un caractère limité, même sensiblement plus limitée que la majoration des CES afin de préserver la structure paysagère de ces secteurs et la nette prédominance des espaces libres de toute construction et de tout aménagement.

- que cette évolution du corps de règles n'est pas de nature à bouleverser les équilibres (paysagers, fonctionnels) et la morphologie pavillonnaire de ces quartiers du fait notamment du maintien des règles de prospects et surtout de la règle de hauteur qui est le principal élément d'intégration paysagère dans ces secteurs.

Sur les zones UEh et UEhp notamment, la hauteur limitée à 4,5m (et l'obligation de la toiture terrasse en zone UEhp) garantit en effet une bonne intégration architecturale et paysagère des constructions sur ces secteurs en pentes. La zone UE étant pour sa part située en piémont du plateau de Carunaghja, la hauteur de 7 mètres y garantit également une bonne intégration paysagère.



Point n°2 de la modification : opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme dans les zones d'habitat pavillonnaire

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Au regard des dispositions de cet article, pour les lotissements ou les permis de construire valant division parcellaire, les règles du PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (la parcelle «mère») et non sur chacun des lots issus de la division foncière. Ce même article permet toutefois au PLU de s'opposer à ce principe.

La commune de Corbara souhaitant protéger la structure paysagère de ses secteurs d'habitat pavillonnaire et y éviter toute surdensification préjudiciable, il apparaît opportun de s'opposer à ce principe dans les zones UD, UE et 1AU. A cet effet, il est rajouté un nouvel article dans les dispositions générales du règlement (article 8) qui précise :

«Le PLU s'oppose aux dispositions de l'article R. 151-21 dans l'ensemble des zones d'habitat pavillonnaire UD, UE et 1AU. Dans ces zones, toutes les opérations d'aménagement et notamment les divisions foncières doivent respecter les dispositions réglementaires définies par le règlement. L'autorisation d'opération d'aménagement ne peut donc être autorisée que si toutes les unités foncières (parcelles « mère » et parcelles détachées) respectent :

- les règles de prospects par rapport aux voies et emprises publiques telles que définies par les articles UD5, UE5 et 1AU5
- les règles de prospects par rapport aux limites séparatives telles que définies par les articles UD6, UE6 et 1AU6
- les règles de prospects entre les différentes constructions telles que définies par les articles UD7, UE7 et 1AU7
- les règles d'emprise au sol des constructions telles que définies par les articles UD8, UE8 et 1AU8
- les règles de coefficient d'espace libre de toute construction et de tout aménagement telles que définies par les articles UD12, UE12 et 1AU12»

Point n°3 de la modification : conditions d'application de la règle du Coefficient d'Espace Libre

Comme évoqué ci-avant la modification n°6 du PLU approuvée en septembre 2015 et réalisée pour redéfinir les conditions de gestion de la densité urbaine suite à l'abrogation des règles de COS et de superficie minimale a conduit à une nouvelle gestion articulée sur une redéfinition des règles d'emprise au sol et sur la définition de coefficients d'espace libre de toute construction et de tout aménagement.

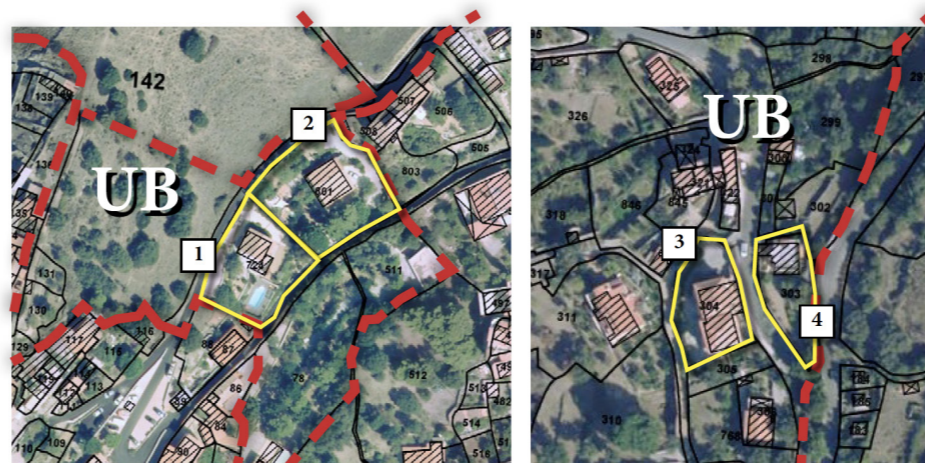
Ces coefficients n'étaient en effet pas règlementés auparavant car les règles de superficie minimale requise pour la constructibilité combinées aux anciennes règles de COS et d'emprise au sol suffisaient à garantir le maintien d'espaces libres importants dans les espaces d'habitat pavillonnaire.

L'application depuis 2015 du nouveau corps de règles articulé sur l'emprise au sol et les espaces libres a toutefois mis en exergue des situations dans lesquelles des extensions de constructions existantes autorisées par l'application du coefficient d'emprise au sol étaient rendues impossibles du fait de coefficients d'espaces libres inférieurs à ceux nouvellement définis par le PLU modifié (40% en zone UB, 60% en zone UC, 65% en zone UD, etc...)

Les extraits d'analyses parcellaires de parcelles bâties présentés ci-contre mettent en évidence ces situations (exemple de la parcelle 3 en zone UB, exemples des parcelles 1 et 4 en zone UCa, exemples des parcelles 1, 6 et 10 en zone UD).

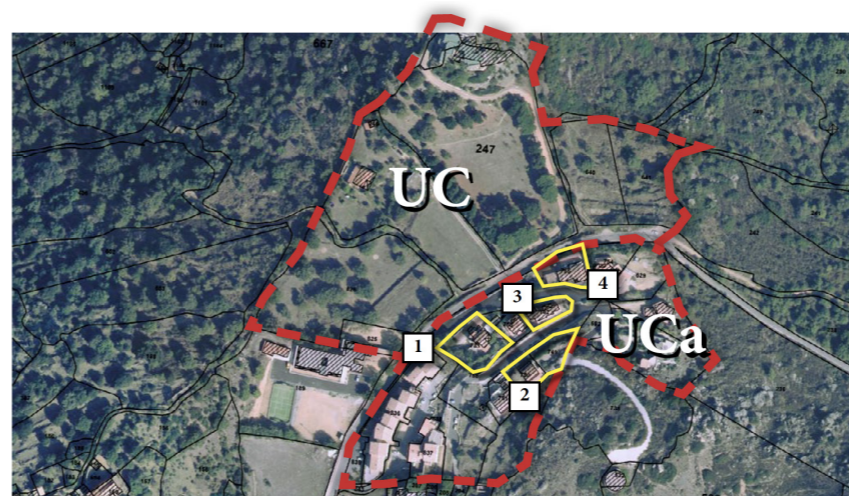
La nouvelle définition de coefficients d'espaces libres ayant pour objectif d'encadrer la densité des nouvelles constructions suite à l'abrogation des règles de COS et de superficie minimale et non d'empêcher d'éventuelles extensions de constructions pré-existantes, il est proposé au travers de la présente modification le rajout d'un alinéa à l'article 12 des zones UB, UC, UD, UE, 1AU, alinéa précisant qu'un coefficient d'espace libre moindre peut être accepté dans les cas d'extensions de constructions existantes et ne disposant pas du coefficient d'espace libre défini.

Cet alinéa n'est en revanche pas introduit pour les zones UI et UL à vocation d'activités économiques et commerciales qui se caractérisent par des coefficients d'espaces libres bas (respectivement 20% et 15%).



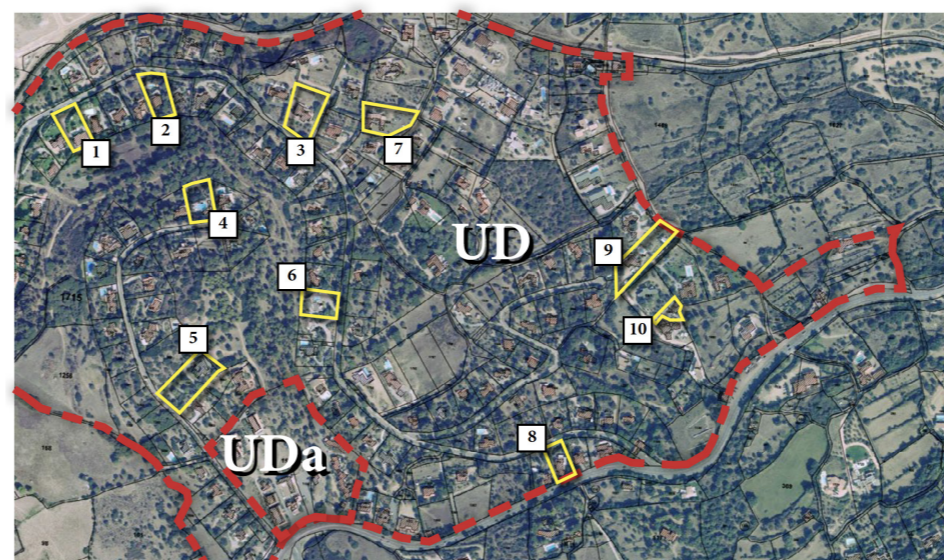
ANALYSE PARCELLAIRE

Secteur	UB			
	1	2	3	4
Assiette foncière	1100	1400	760	600
Emprise au sol	120	150	230	100
Coef. Emprise Sol	11%	11%	30%	16%
Surf. Aménagée	380	450	300	60
Espace libre	600	800	230	440
Coefficient Espace libre (%)	55%	57%	30%	73%



ANALYSE PARCELLAIRE

Secteur	UC	UCa			
		1	2	3	4
Assiette foncière	--	1000	1000	500	700
Emprise au sol	--	140	100	130	220
Coef. Emprise Sol	--	0,14	0,10	0,26	0,31
Surf. Aménagée	--	300	80	50	250
Espace libre	--	560	820	320	230
Coefficient Espace libre (%)	--	56%	82%	64%	33%



ANALYSE PARCELLAIRE

Secteur	UD				
	1	2	3	4	5
Assiette foncière	1650	1700	2700	1800	3000
Emprise au sol	250	160	270	150	370
Coef. Emprise Sol	0,15	0,09	0,10	0,08	0,12
Surf. Aménagée	480	250	370	360	550
Espace libre	920	1290	2060	1290	2080
Coefficient Espace libre (%)	56%	76%	76%	72%	69%

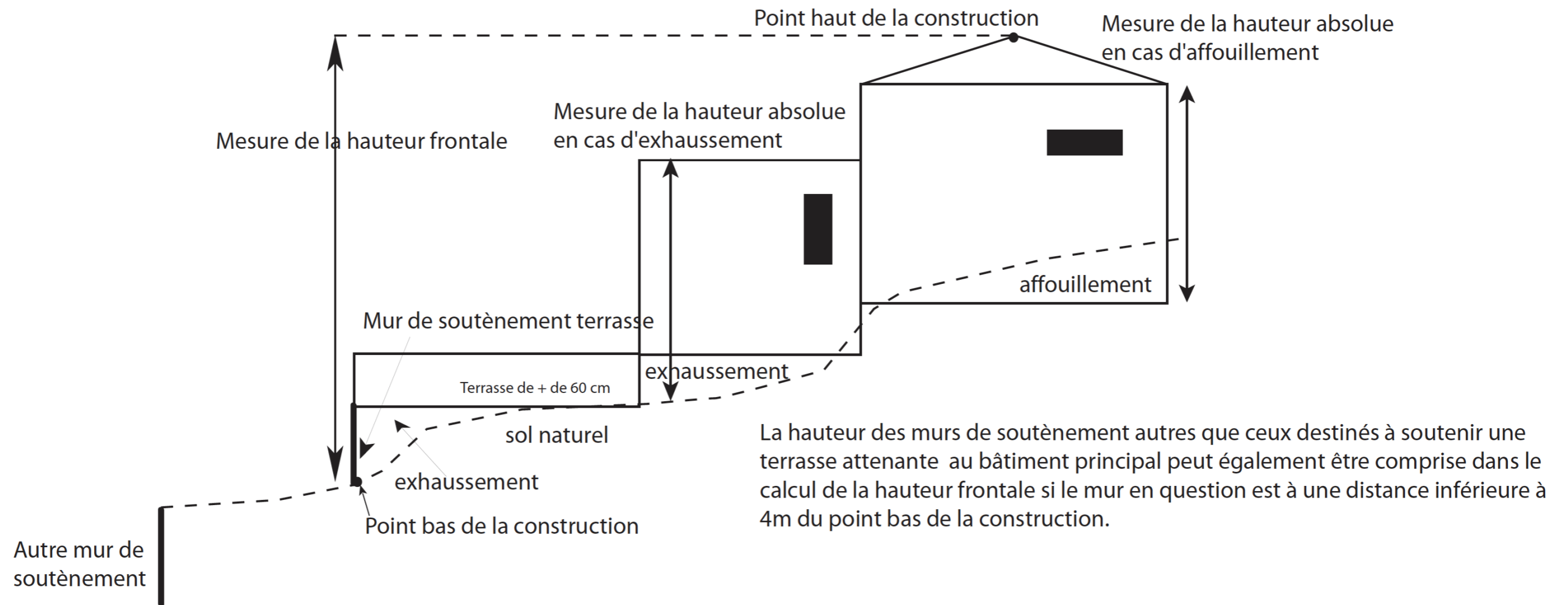
Secteur	UD				
	6	7	8	9	10
Assiette foncière	1700	2400	1200	2500	670
Emprise au sol	210	280	170	220	90
Coef. Emprise Sol	0,12	0,12	0,14	0,09	0,13
Surf. Aménagée	560	350	250	600	210
Espace libre	930	1770	780	1680	370
Coefficient Espace libre (%)	55%	74%	65%	67%	55%

Point n°4 de la modification : conditions d'application de la règle de hauteur

Le règlement du PLU approuvé définit pour chacune des zones des hauteurs maximales des constructions susceptibles d'y être édifiées.

L'application de l'administration du droit des sols fait toutefois apparaître des divergences dans les conditions d'appréciation de la mesure de la règle de hauteur, notamment par rapport aux éventuels exhaussements ou affouillements dans le cas de terrains en pente.

Afin de clarifier ces éventuelles divergences d'appréciation, un croquis explicatif des conditions de mesure de la règle de hauteur présenté ci-dessous est rajouté en annexe du règlement du PLU et les articles 9 de chacune des zones du règlement sont complétés par une mention renvoyant à ce croquis annexe.





Point n°5 de la modification : règle de stationnement dans les espaces résidentiels

Le règlement du PLU approuvé impose pour les constructions à usage d'habitation implantées dans les zones pavillonnaires UB, UC, UD et 1AU une place et demie de stationnement par construction.

Par ailleurs, le règlement du PLU approuvé impose pour les constructions à usage d'habitation implantées dans les zones pavillonnaires UE une place de stationnement couverte par logement.

L'application au quotidien de l'Administration du Droit des Sols a mis en exergue les difficultés d'application de ce corps de règles avec d'une part la nécessaire détermination d'une demie place de stationnement sur les zones UB,UC,UD et 1AU, et d'autre part l'obligation de produire des places de stationnement **couvertes** (qui comptent donc dans la définition de l'emprise au sol) en zone UE.

Pour corriger ces difficultés, les dispositions réglementaires relatives au stationnement sont modifiées dans toutes les zones pavillonnaires avec l'obligation imposée de produire au minimum une place de stationnement par construction (sans qu'il ne soit plus désormais fait référence à des places couvertes).

Point n°6 de la modification : suppressions et modifications d'emplacements réservés

Au travers de la présente modification, un certain nombre d'emplacements réservés au bénéfice de la commune sont supprimés du document graphique et de la liste des emplacements réservés suite à la réalisation des acquisitions foncières visées par ces réservations.

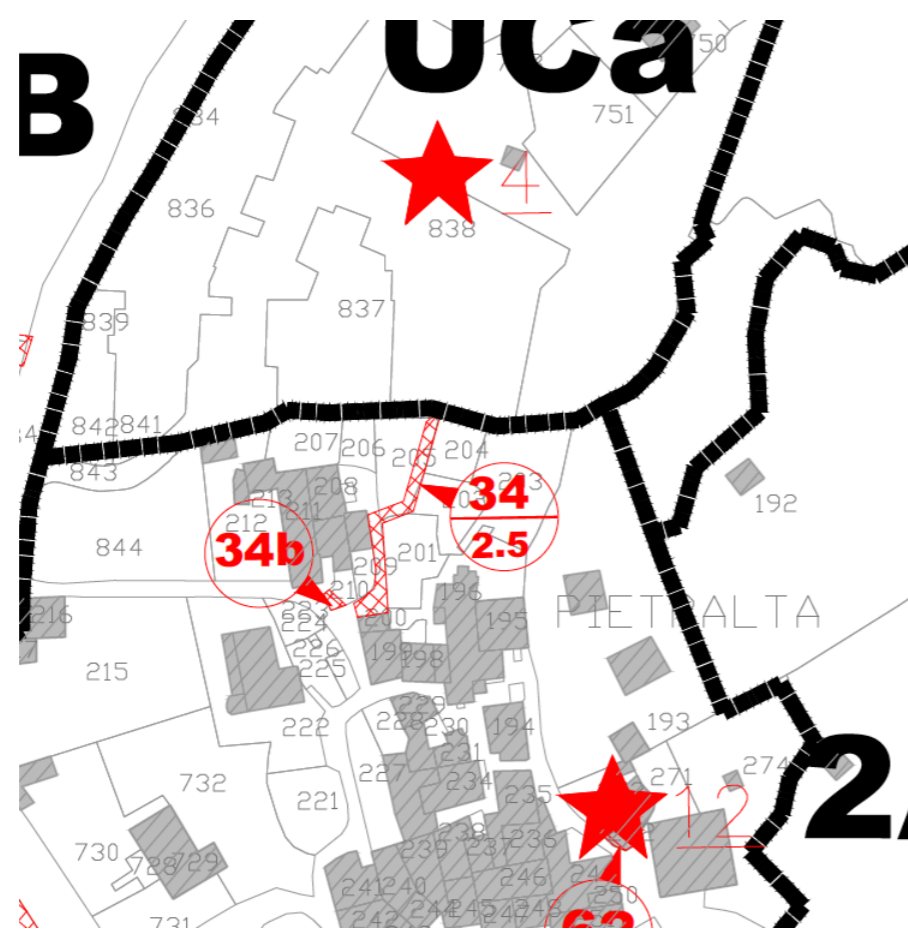
Il s'agit :

- de l'emplacement réservé n° 11 (aménagement viaire)
- de l'emplacement réservé n° 13 (aménagement de pattes d'oie)
- de l'emplacement réservé n° 16 (aménagement d'une voies hameaux du Borgo et du Guido)
- de l'emplacement réservé n° 37 (aménagement d'une aire de stationnement hameau du Borgo)
- de l'emplacement réservé n° 38 (aménagement d'une aire de stationnement hameau du Guido)
- de l'emplacement réservé n° 52 (aménagement d'un chemin piétonnier hameau du Borgo)
- de l'emplacement réservé n° 59 (réalisation d'un programme de logement social au lieu-dit Cataraccio)
- de l'emplacement réservé n° 60 (réalisation d'une aire de stationnement au lieu-dit Cataraccio)
- de l'emplacement réservé n° 63 (réalisation d'un programme de logement social au lieu-dit Cataraccio)

L'emplacement réservé n° 2 destiné à l'aménagement de la voie reliant la RT 30 au secteur de Bodri est pour sa part partiellement supprimé (de la RT 30 jusqu'au parking communal) mais reste maintenu sur sa partie basse.

L'emplacement réservé n° 34 destiné à l'aménagement d'une voie sur le secteur de Pietralta est modifié avec un repositionnement vers l'Est du tracé de l'emplacement réservé (cf extraits ci-dessous)

Extrait PLU approuvé

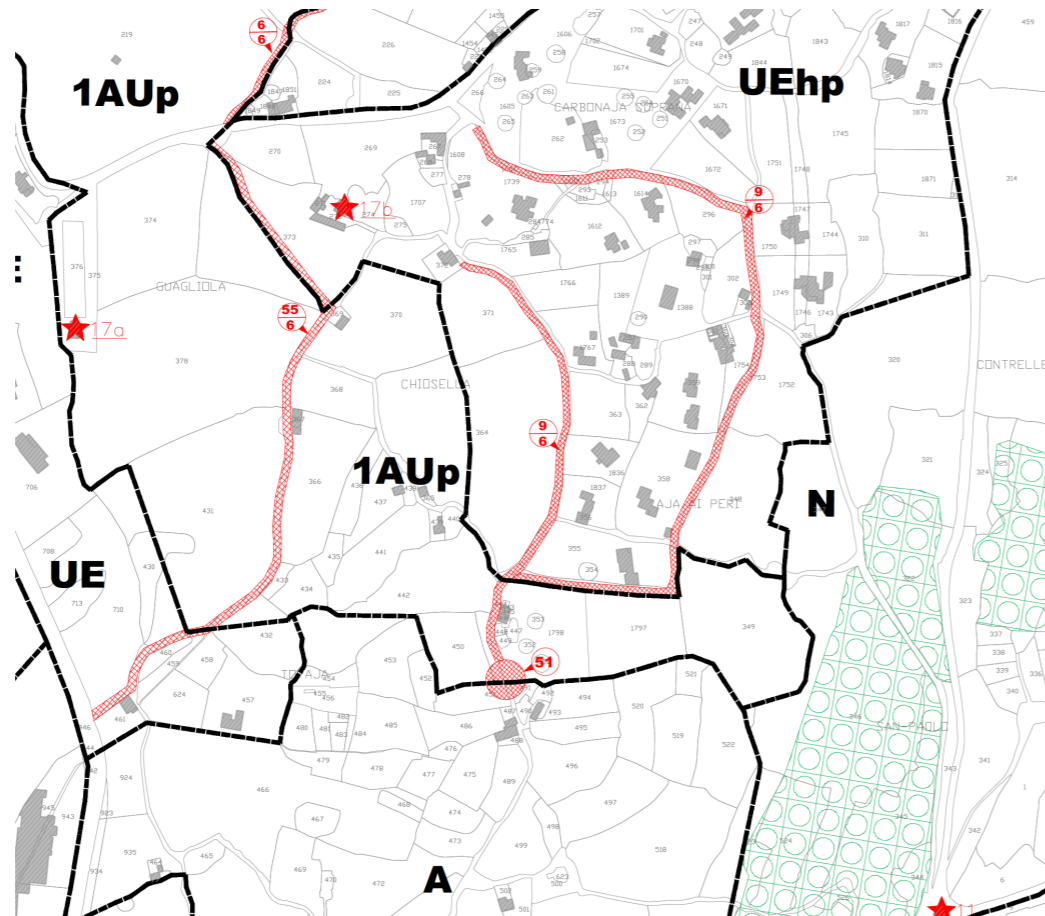


Extrait PLU modifié

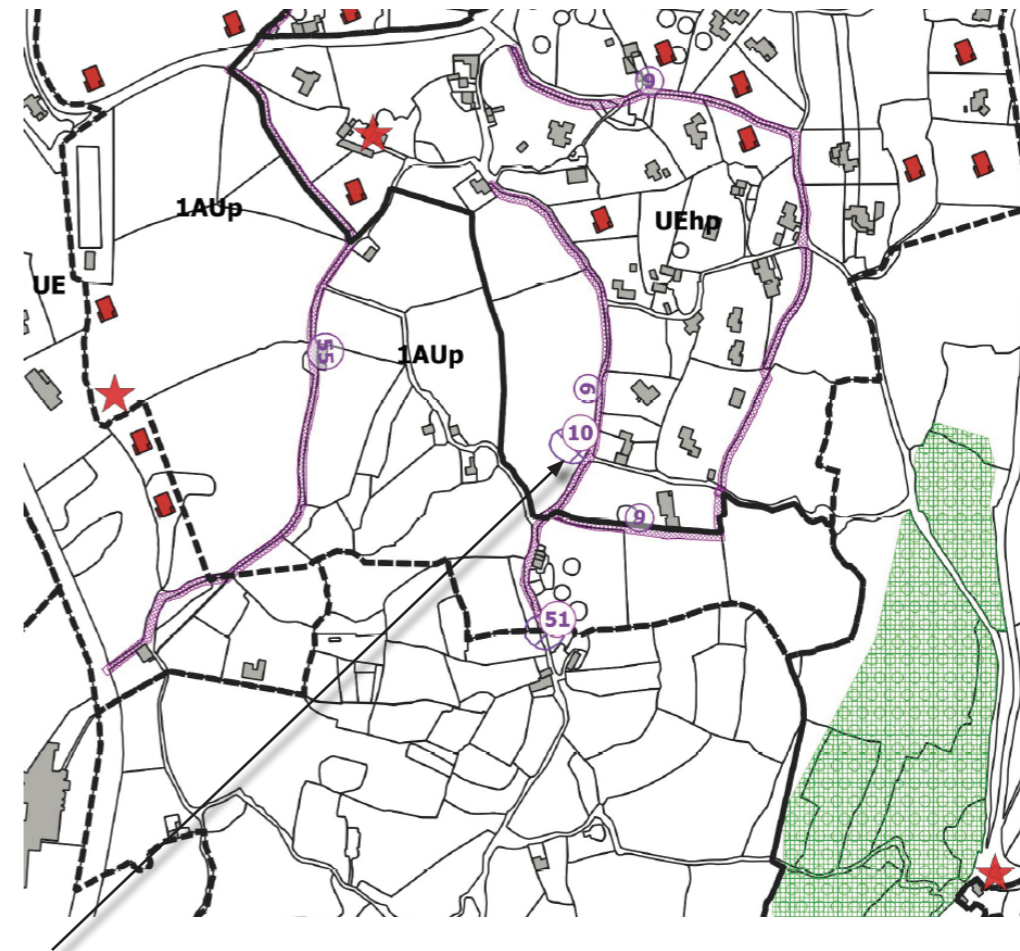


Dans le quartier de Chiosella (zone 1AUp), une nouvelle aire de retournement fait l'objet d'un emplacement réservé numéroté ER 10 pour une emprise de 549 m2 (cf extraits ci-dessous)

Extrait PLU approuvé



Extrait PLU modifié



Création ER 10 pour aire de retournement

Point n°7 de la modification : rajouts d'emplacements réservés

Outre la nouvelle aire de retournement inscrite en complément du repositionnement du tracé de l'emplacement réservé 9, trois nouveaux emplacements réservés sont inscrits au travers de la présente modification du PLU.

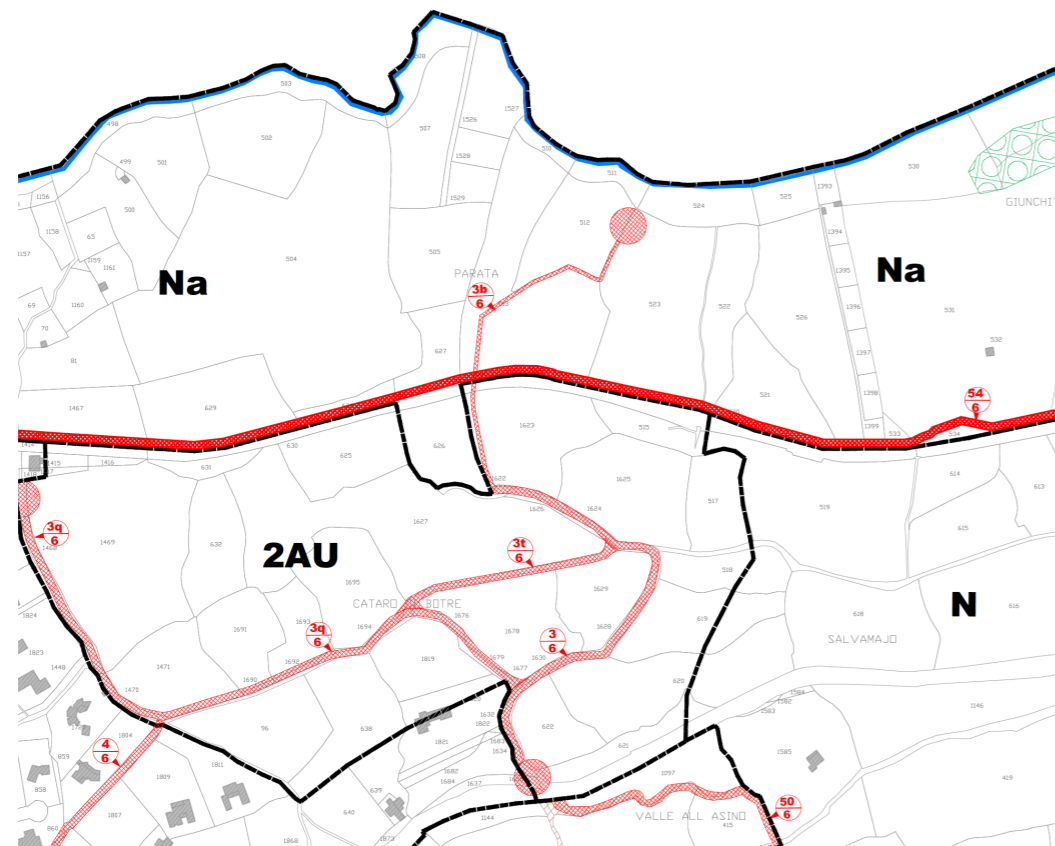
L'emplacement réservé n° 11, d'une superficie de 8415 m² est positionné sur les parcelles 515 et 1623, au lieu-dit Parata pour l'aménagement d'un parc public de stationnement en lien avec la plage de Giunchetu.

Ces parcelles situées en arrière de l'axe ferroviaire ont déjà une fonction d'aire de stationnement et sont avec le parking communal de Bodri la principale capacité de stationnement pour la desserte des plages de la commune, qui comptent parmi les plages les plus fréquentées de la Balagne.

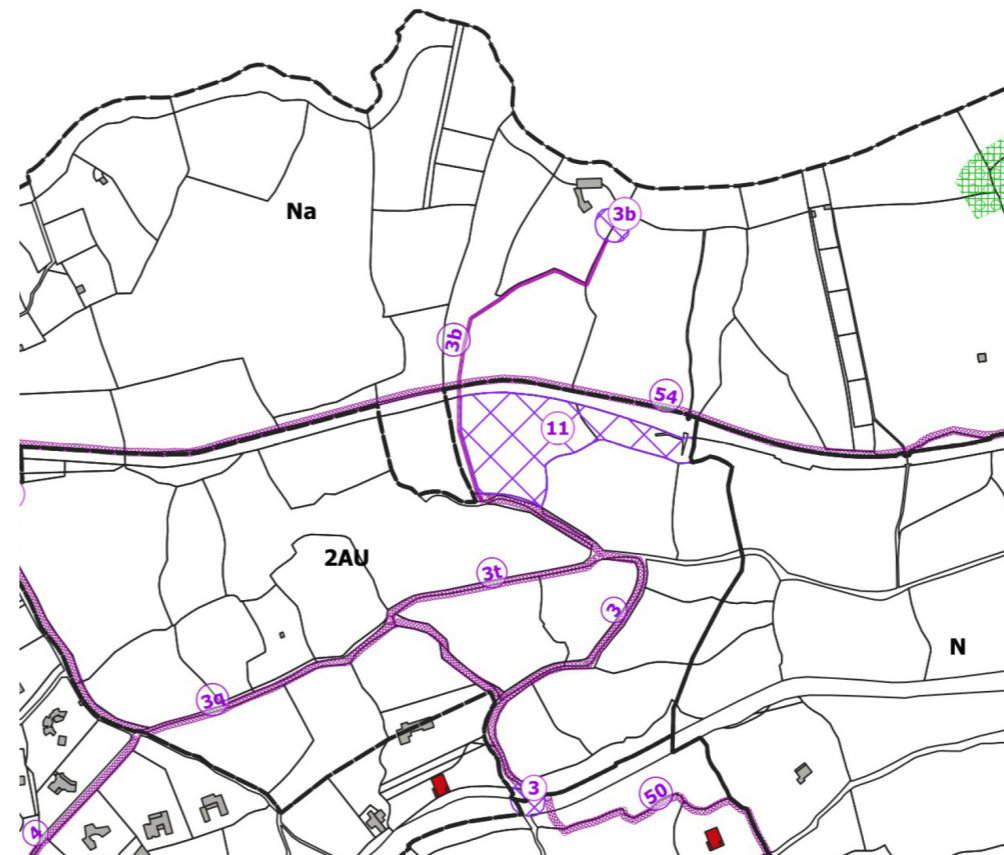
La commune souhaite y réaliser un parc public de stationnement aménagé et structuré afin d'optimiser la gestion du stationnement et les problématiques de sécurité.



Extrait PLU approuvé



Extrait PLU modifié

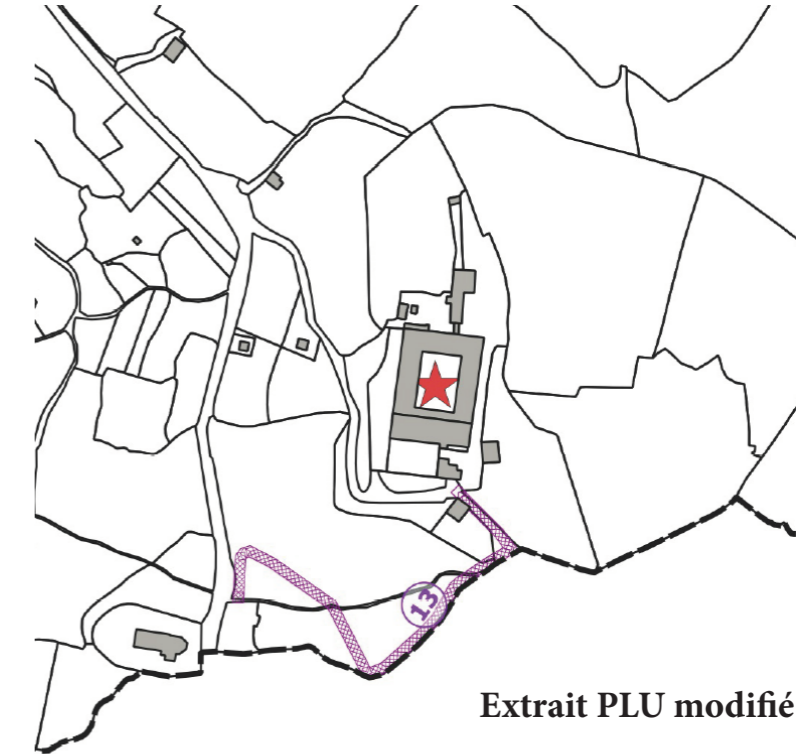


L'emplacement réservé n°13 est créé sur le secteur du couvent Saint Dominique afin d'optimiser les conditions de sécurité du public, notamment lors des manifestations religieuses et culturelles à l'occasion desquelles un public important peut être présent sur le site.

Situé en bordure de la route Corbara-Pigna, le couvent Saint Dominique n'est actuellement desservi que par un axe unique et étroit se terminant en impasse au niveau du couvent.

Un ancien chemin aujourd'hui désaffecté mais figurant par exemple sur la carte IGN le dessert pourtant par le Sud à partir d'une connection secondaire sur la route de Pigna.

Afin de permettre la réalisation d'un bouclage viaire du site du couvent et l'optimisation des conditions de sécurité, la plateforme de cet ancien chemin est inscrite en emplacement réservé au travers de la présente modification.



La voie d'accès vers le couvent

La connection avec la route de Pigna

L'amorce du chemin sur la route de Pigna

La plate forme du chemin

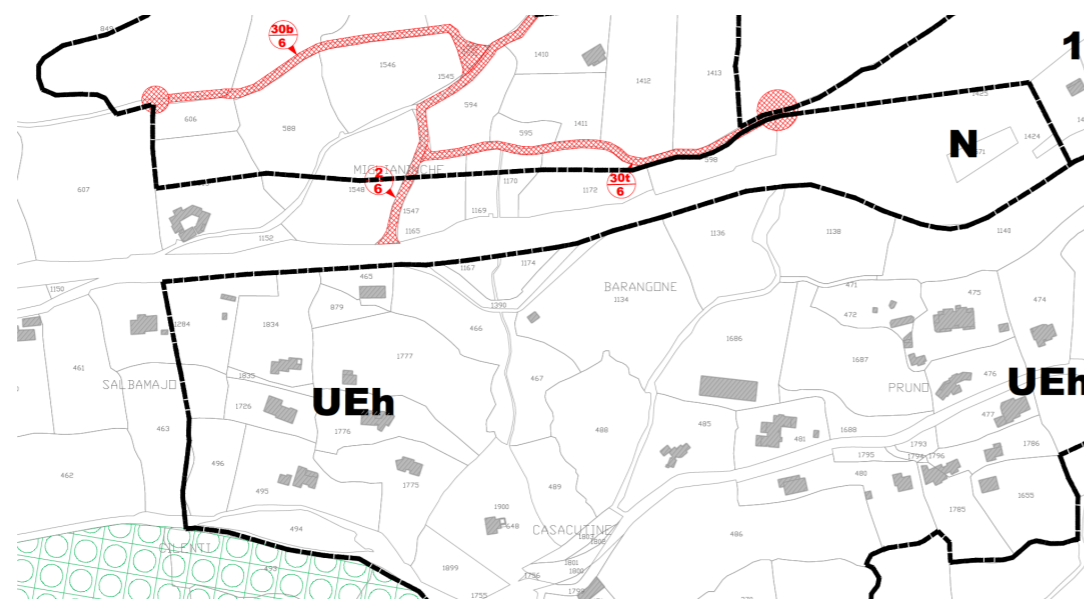


L'emplacement réservé n° 15 est créé sur le secteur de Barangone en bordure de la RT 30, au niveau d'un ancien délaissé routier.

Il a pour objet la création d'une voie de desserte de ce secteur urbanisé (zone UEh du PLU) par une voie à aménager parallèlement à la RT 30, avec un seul piquage sécurisé sur la RT 30.



Extrait PLU approuvé



Extrait PLU modifié



A detailed cadastral map of Corbara, showing property boundaries, buildings, and streets. The map is rendered in green and white, with a blue wavy line separating the top section from the rest of the page. The map is oriented vertically on the left side of the page.

Point n°8 de la modification : changement de support cadastral et actualisation du bâti

Le zonage du PLU opposable de Corbara avait été établi sur un plan cadastral devenu aujourd'hui ancien et plus à jour de certaines évolutions du parcellaire et du bâti.

Au travers de la présente modification, le zonage (ainsi que l'ensemble des informations graphiques : emplacements réservés, espaces boisés classés, etc...) est reporté sur la dernière BD Parcellaire disponible pour la commune de Corbara en vue de disposer de plans plus actualisés et de permettre la publication prochaine du PLU sur le géoportail de l'urbanisme.

Sont également reportées sur ces nouveaux fonds de plans, à titre informatif et symbolique, les nouvelles constructions réalisées ou autorisées depuis la dernière mise à jour cadastrale. Ces constructions sont reportées avec un symbole spécifique.



Département de la Haute Corse

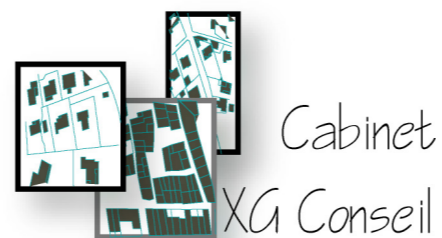
COMMUNE DE CORBARA

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°7

DOSSIER D'APPROBATION

Rapport de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



PRÉAMBULE

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 2 mars 2007.

Ce document a fait l'objet d'une révision simplifiée et de plusieurs modifications :

- modification n° 1 approuvée le 16 avril 2009 ;
- modification n° 2 approuvée le 16 février 2010 ;
- révision simplifiée approuvée le 12 mai 2010 ;
- modification n° 3 approuvée le 27 octobre 2010 ;
- modification n° 4 approuvée le 26 janvier 2012
- modification n° 5 approuvée le 12 mars 2014.
- modification n° 6 approuvée le 7 septembre 2015.

Une nouvelle procédure de modification est aujourd'hui engagée avec pour principaux objectifs d'apporter des évolutions mineures au document (règlement, emplacements réservés, etc...)

Il est précisé que ces différentes modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme qui précise que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.



Déroulement de procédure

Le Maire initie la procédure de modification du PLU et établit le projet de modification (Article L153-37 du Code de l'Urbanisme)

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal. Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées listées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

En l'espèce :

- au Préfet du Département
- aux Présidents de la Collectivité Territoriale de Corse et du Conseil Départemental de la Haute Corse,
- au Président de la Communauté de Communes du Bassin de Vie de l'île Rousse
- au Président du Syndicat Mixte du SCOT de la Balagne
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- à la section régionale de conchyliculture
- aux communes limitrophes.

Après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

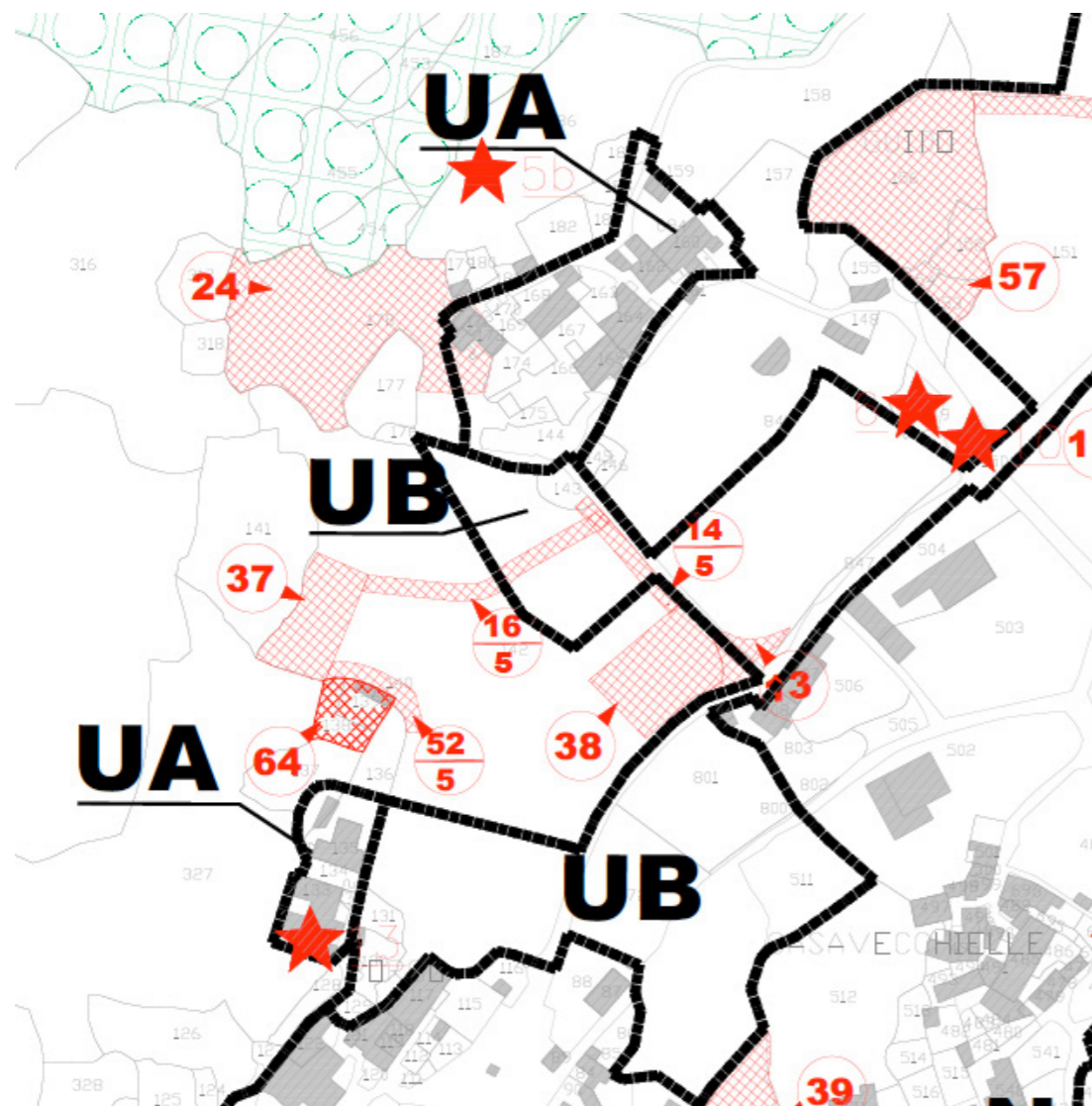
La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

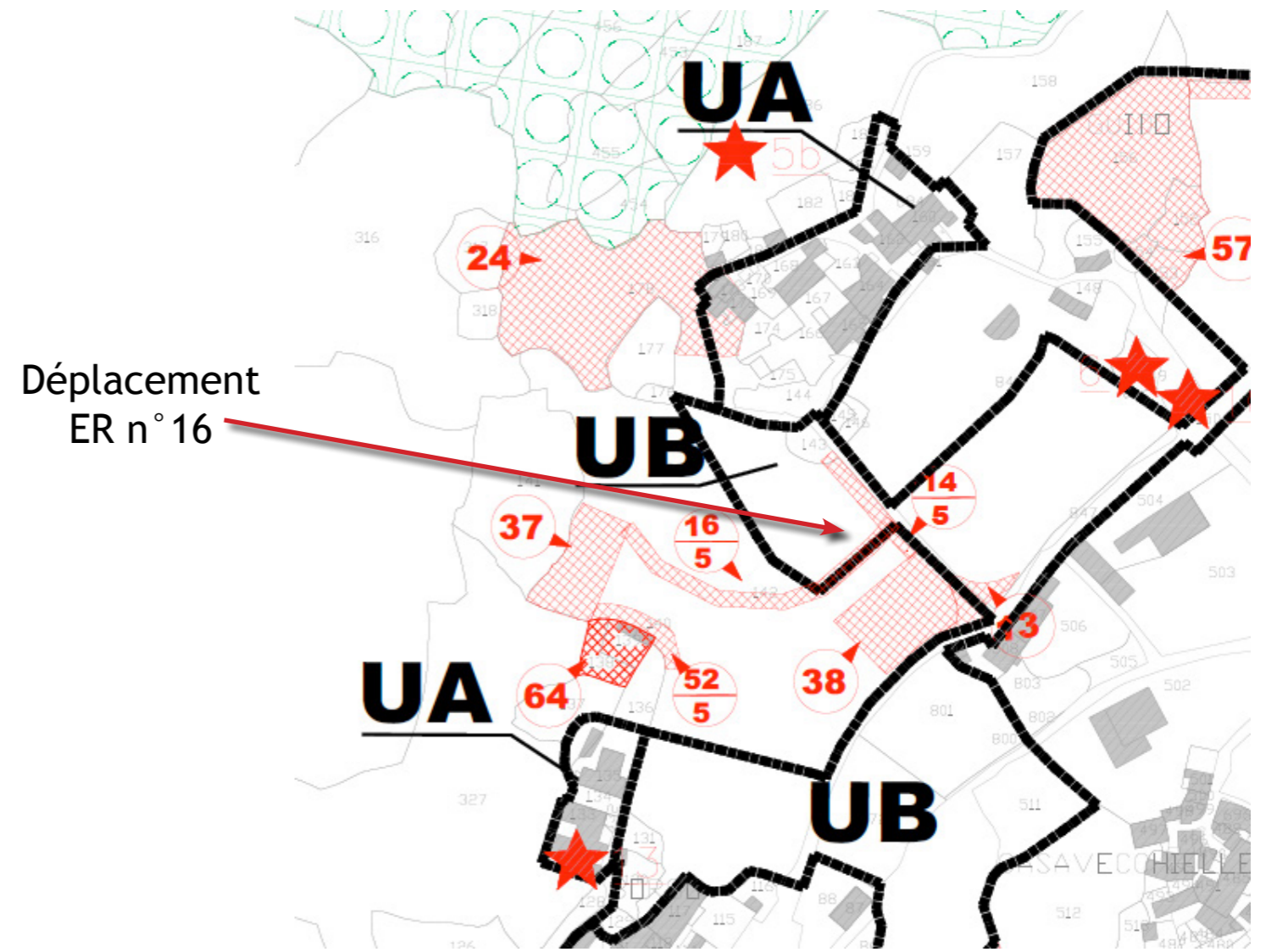
Point n°1 de la modification

Le point n°1 de la modification consiste en un déplacement de l'emprise de l'emplacement réservé n°16, sur le haut du village, emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une voie de liaison entre le hameau du Borgo et le hameau du Guido. Dans son tracé du PLU approuvé cet emplacement réservé coupe une partie de parcelle classée en zone UB ce qui, avec l'application des règles de prospects, rend cette dernière de facto inconstructible. La configuration du terrain permettant de déplacer l'emprise de l'emplacement réservé, celle ci est décalée vers le Sud.

Extrait du PLU approuvé



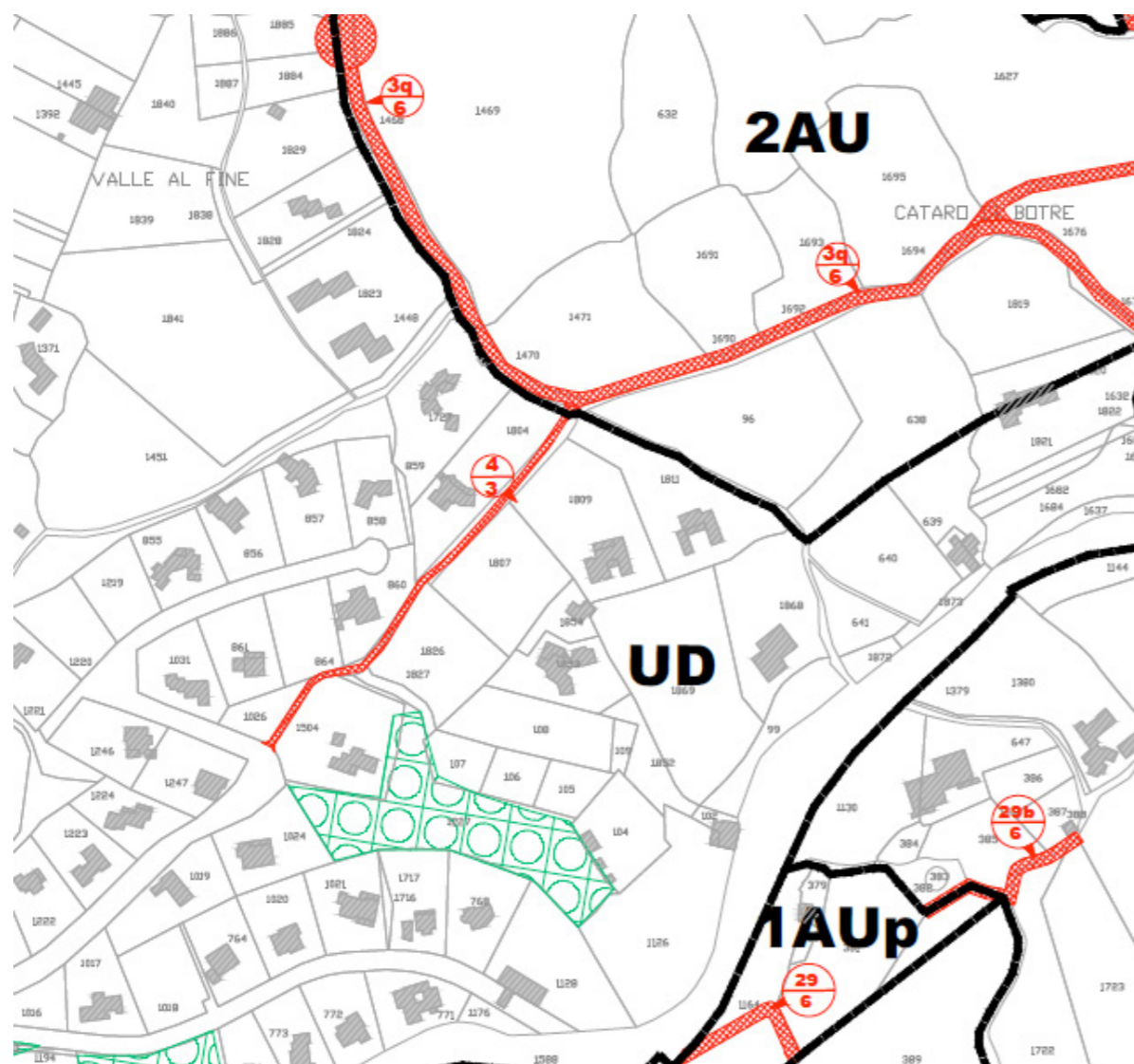
Extrait du PLU modifié



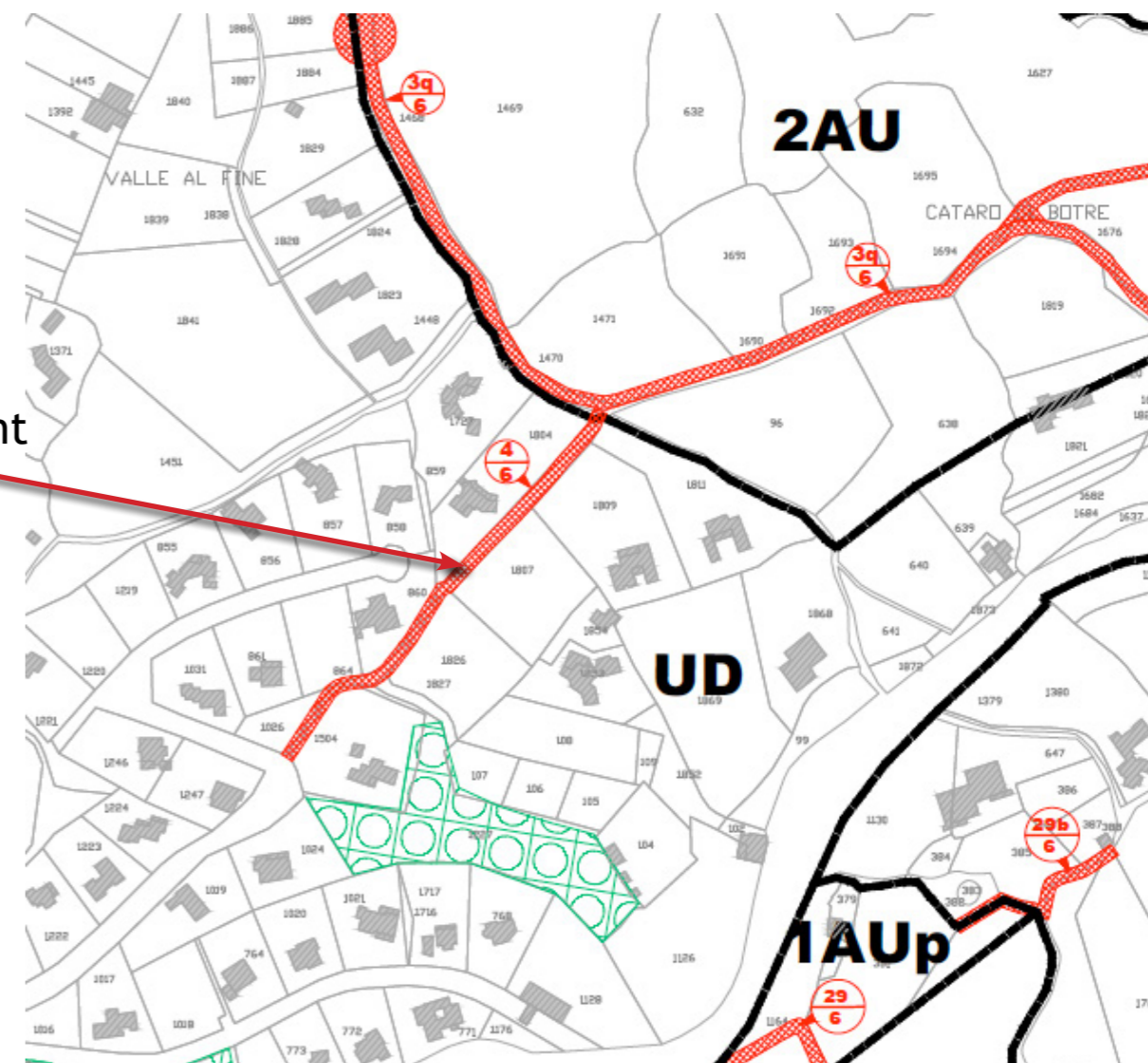
Point n°2 de la modification

Le point n°2 de la modification consiste en un élargissement de l'emplacement réservé n°4, emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une liaison piétonne entre la Marine de Davia et le secteur de Cataro. D'une emprise de 3m dans le PLU approuvé, cet emplacement réservé est porté via la présente modification à une emprise de 6 m afin de laisser la possibilité à la commune d'aménager également, en complément de la liaison piétonne, une voie de circulation automobile, notamment pour répondre aux objectifs de sécurité (passage véhicules de secours).

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié

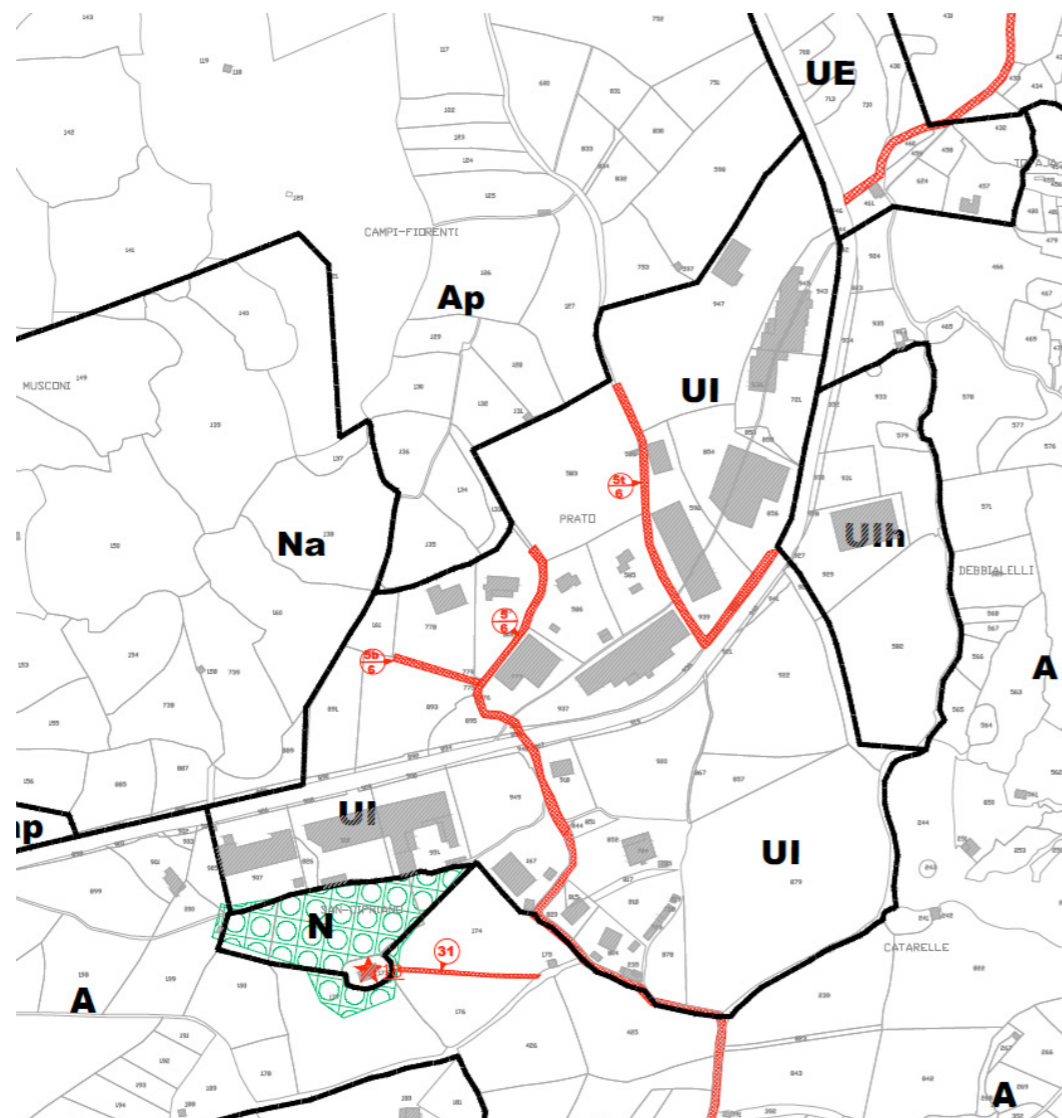


Élargissement
ER n°4

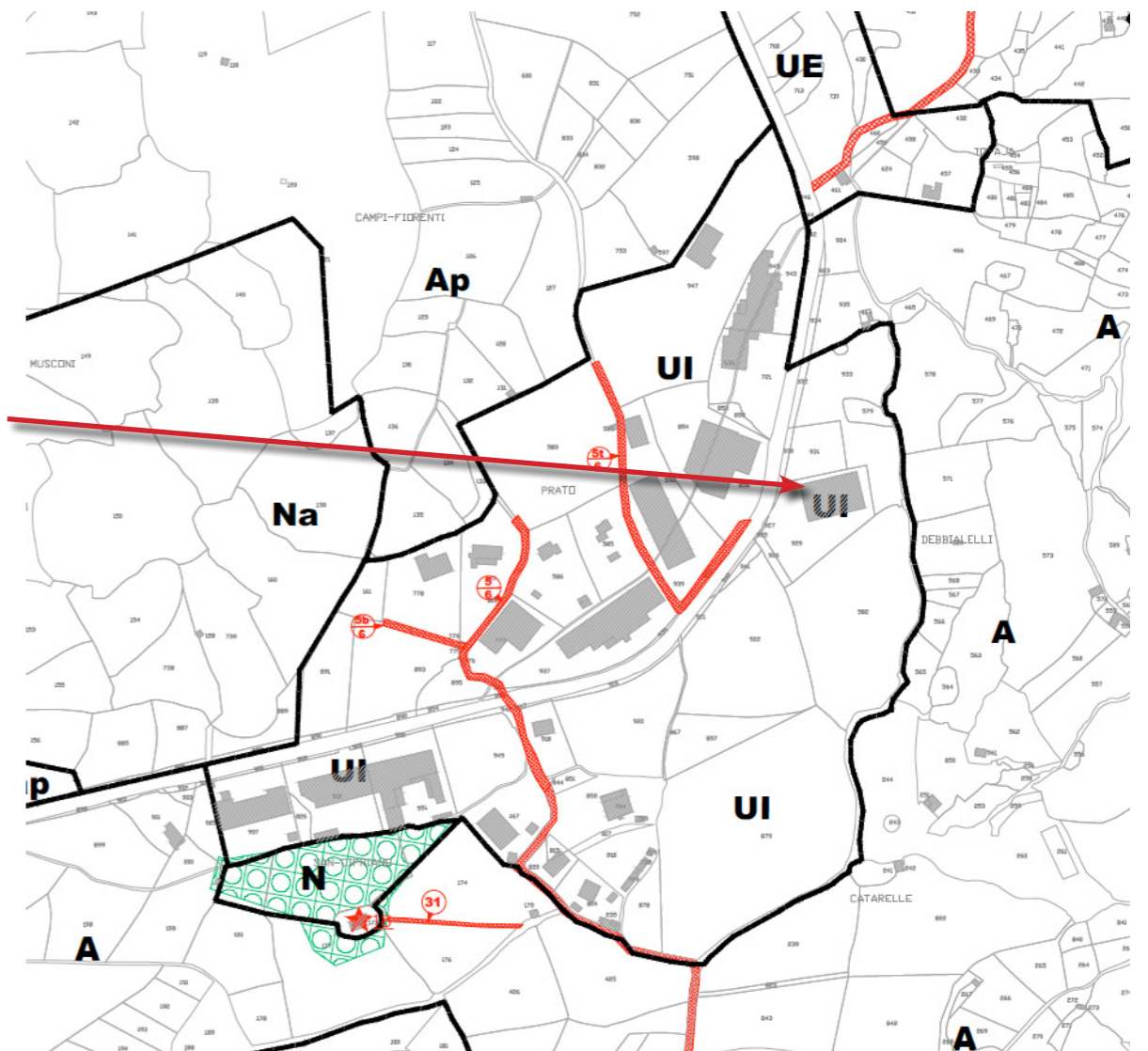
Point n°3 de la modification

Le point n°3 de la modification consiste en la suppression du sous secteur Uih au sein de la zone d'activités. Ce sous secteur avait été créé dans le PLU initial car toute la zone d'activités n'était alors pas desservie par le réseau public d'assainissement et le secteur Uih autorisait donc l'assainissement individuel (sous conditions d'études de sol, etc...). L'ensemble de la zone étant désormais raccordée au réseau d'assainissement, le secteur Uih n'a plus de raison d'être et est donc supprimé du document graphique et du règlement.

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié

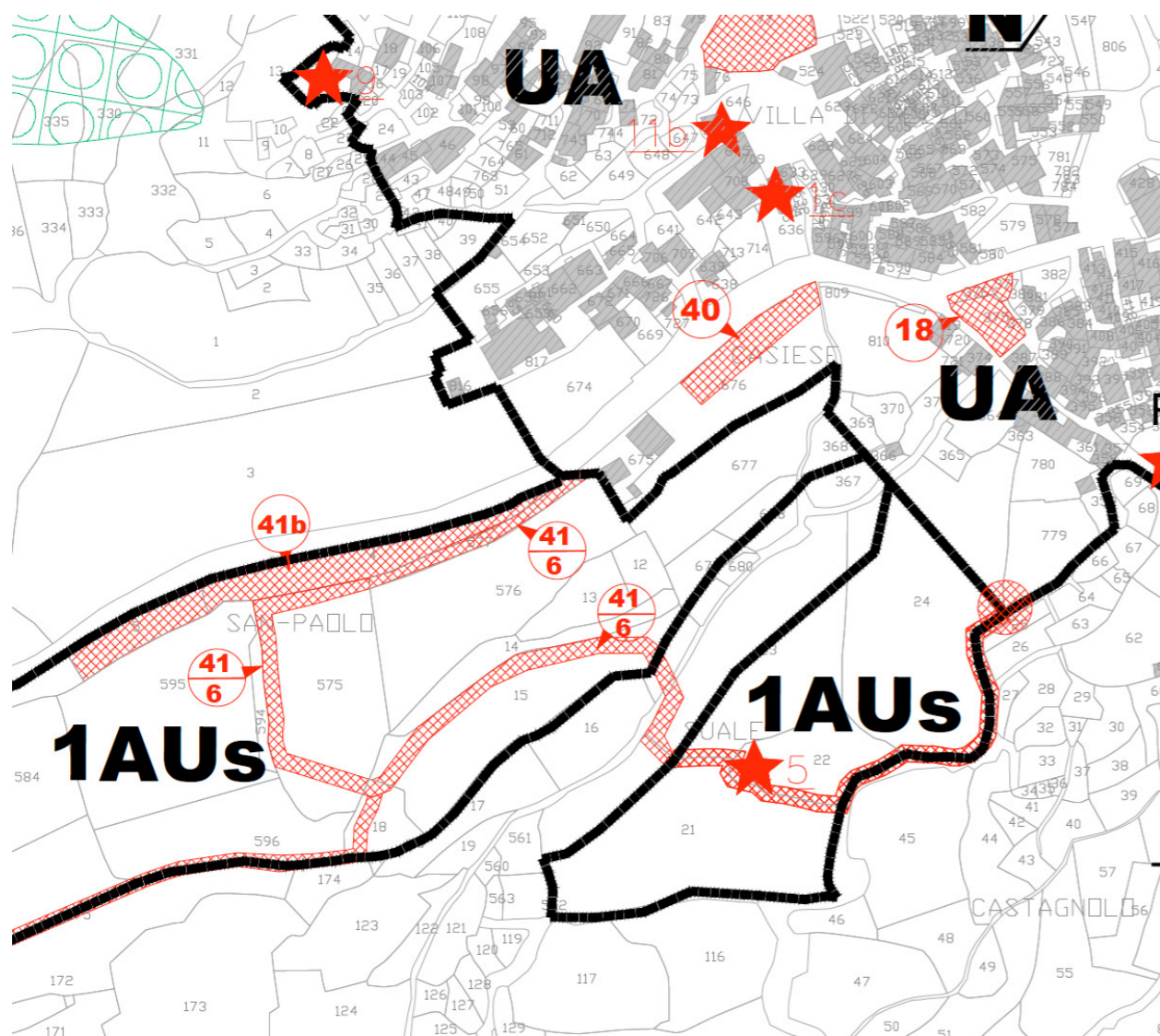


Suppression
secteur Uih

Point n°4 de la modification

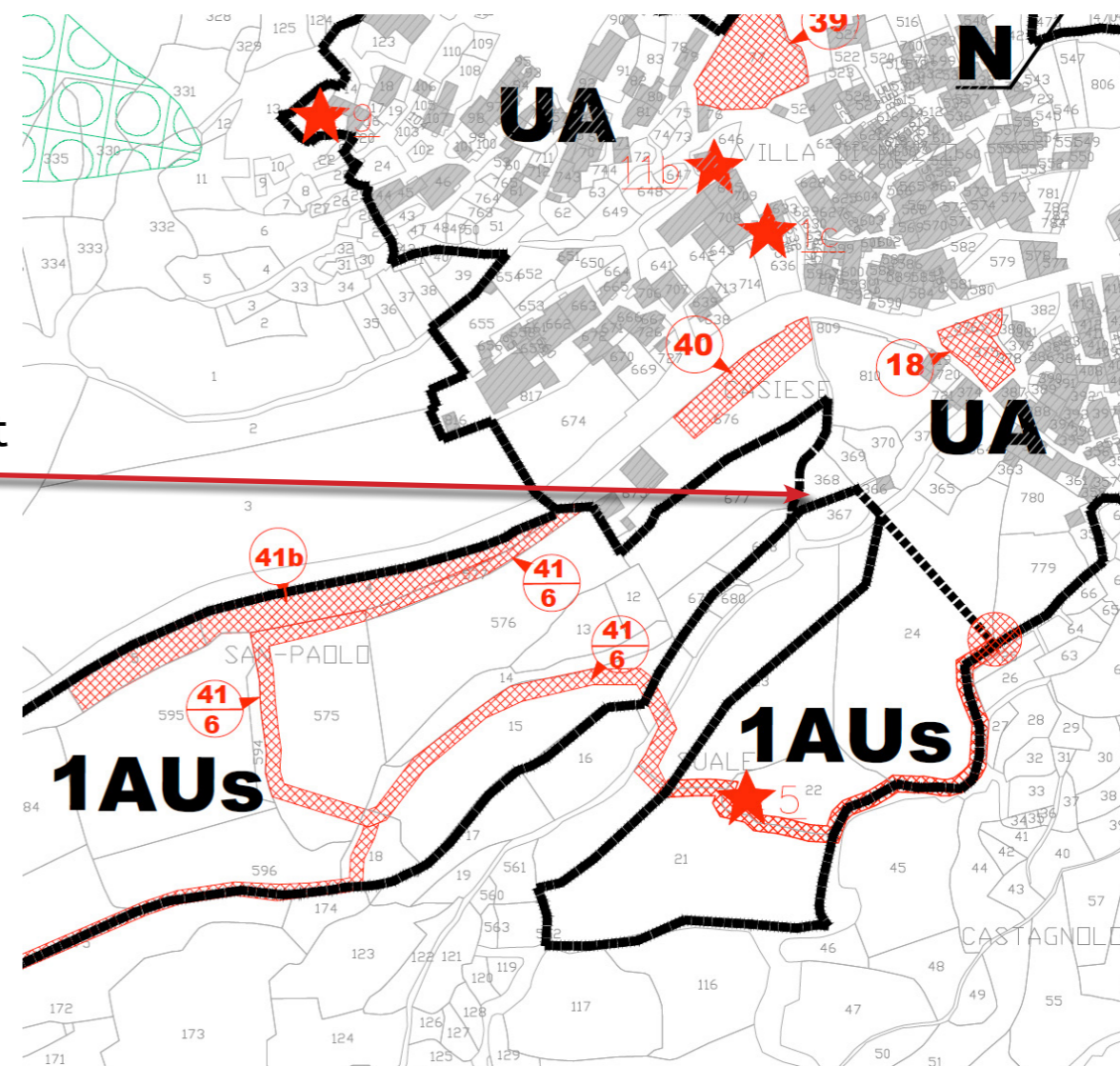
Le point n°4 de la modification porte sur le reclassement de la parcelle 368 (sur le secteur de Sao Paolo, en entrée de village) de zone 1AUs en zone centrale UA. Ce terrain participe en effet d'une unité foncière avec d'autres petits terrains eux classés en zone UA dans le PLU approuvé et n'est de par sa situation pas appelé au projet d'aménagement de la zone 1AUs de Sao Paolo. LA parcelle est donc classée via la présente modification de zone 1AUs en zone UA.

Extrait du PLU approuvé



Reclassement
en UA

Extrait du PLU modifié





Point n°5 de la modification

Le point n° 5 de la modification est pour sa part strictement réglementaire et porte sur une disposition réglementaire de la zone UE. La zone UE est rappelons-le la zone résidentielle de piémont, zone de faible densité, de forte sensibilité paysagère, avec un corps réglementaire très strict (emprise au sol limitée à 8 ou 10%, espaces libres minimum de 70 ou 80%, hauteurs limitées, etc...).

Dans le règlement du PLU approuvé, l'article UE 2 autorisait les constructions à usage de commerce et d'entrepôt, sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m² et que la fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale.

La commune souhaitant que cette zone garde sa fonction strictement résidentielle, cet alinéa réglementaire est supprimé, et les constructions à usage de commerce et d'entrepôt sont interdites par un rajout à l'article UE 1.



Département de la Haute Corse

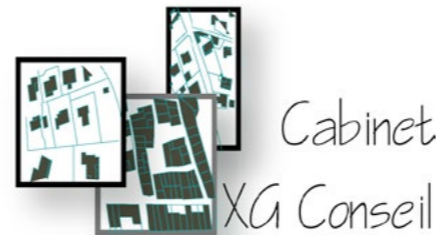
COMMUNE DE CORBARA

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°6

DOSSIER D'APPROBATION

Rapport de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



PRÉAMBULE

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 2 mars 2007.

Ce document a fait l'objet d'une révision simplifiée et de plusieurs modifications :

- modification n°1 approuvée le 16 avril 2009 ;
- modification n°2 approuvée le 16 février 2010 ;
- révision simplifiée approuvée le 12 mai 2010 ;
- modification n°3 approuvée le 27 octobre 2010 ;
- modification n°4 approuvée le 26 janvier 2012
- modification n°5 approuvée le 12 mars 2014.

Une nouvelle procédure de modification est aujourd'hui engagée avec pour principaux objectifs :

- de prendre en compte les incidences apportées par la loi ALUR de mars 2014 et d'anticiper les effets sur la structure urbaine de la commune. A cet effet, il a été réalisée une analyse factuelle des différentes typologies urbaines afin d'apprécier les éventuelles opportunités et incidences de la densification sur les différents tissus urbains de la commune.
- de prendre en compte les incidences de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014
- d'apporter des évolutions mineures au document (règlement, emplacements réservés, etc...)

Il est précisé que ces différentes modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.



ÉVOLUTION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE : LA LOI ALUR

Les récentes évolutions apportées aux PLU par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, impliquent notamment :

- la suppression pour un PLU de pouvoir édicter une règle de Coefficient d'Occupation du Sol (COS, ancien article 14 des règlements d'urbanisme) et une règle de superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain (ancien article 5 des règlements d'urbanisme)
- la disparition immédiate des éventuelles règles de COS et de superficie minimale définies dans les PLU approuvés, les nouvelles dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquant à toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel.

Or la rédaction du règlement d'urbanisme ayant été réalisée dans une logique à prendre comme un ensemble, une procédure de modification est aujourd'hui nécessaire pour mettre en cohérence les nouvelles dispositions réglementaires avec les objectifs du développement communal.

La présente étude analyse les effets potentiels de telles évolutions réglementaires sur le tissu urbain, notamment résidentiel, et permet de réfléchir, dans le cadre d'une nouvelle modification du PLU, à de nouvelles adaptations des règles de constructibilité.

De surcroît, cette étude permet d'amorcer une nouvelle contribution à inclure dans le rapport de présentation lors d'une révision du PLU et qui consiste à « analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».



MÉTHODOLOGIE

Si la densification des zones d'habitat, notamment pavillonnaires, peut en effet paraître de prime abord vertueuse, la déréglementation brutale d'un tissu urbain préexistant peut en effet également poser de nombreux problèmes :

- non maîtrise par la puissance publique du rythme de développement
- développement urbain spatialement anarchique, et au coup par coup (en fonction des opportunités de divisions foncières)
- apparition d'un mode d'urbanisation qui profite de l'existence de capacités d'accueil résiduelles importantes sans se préoccuper de la capacité des divers équipements publics
- « bouleversements » sociaux et conflits de voisinage
- banalisation architecturale et paysagère
- Etc.

La densification urbaine est justifiée dans des quartiers urbains, dotés en équipements et en services. L'est-elle dans des tissus résidentiels lâches et excentrés ? Tous les quartiers ont-ils la vocation à se remplir davantage ? En ont-ils la capacité ?

L'analyse suivante cherche à répondre à ces questions et s'attelle à dresser un portrait global des différentes typologies résidentielles au regard des actualités réglementaires impliquées par la loi ALUR (suppression du COS et de la superficie minimale) et du besoin d'« *analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

L'objectif n'est pas la présentation exhaustive des champs des possibles, mais bien la démonstration que selon les typologies et selon les contextes (assiette foncière, bâti existant et corps de règles), la densification est plus ou moins justifiée.

Cette partie de l'étude s'organise de la manière suivante :

- une première présentation générale rappelant les caractéristiques de l'environnement, du paysage et du tissu urbain
- une présentation par zone incluant une analyse à l'aide de photos aériennes du tissu parcellaire et des formes urbaines
- une prise de recul sur les potentielles évolutions, densifications et mutations de ces espaces, notamment dans des tissus pavillonnaires
- des propositions de modifications du corps réglementaire du PLU, alimentées par les réflexions du point précédent et adaptées aux objectifs communaux



PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE COMMUNAL



LE RELIEF

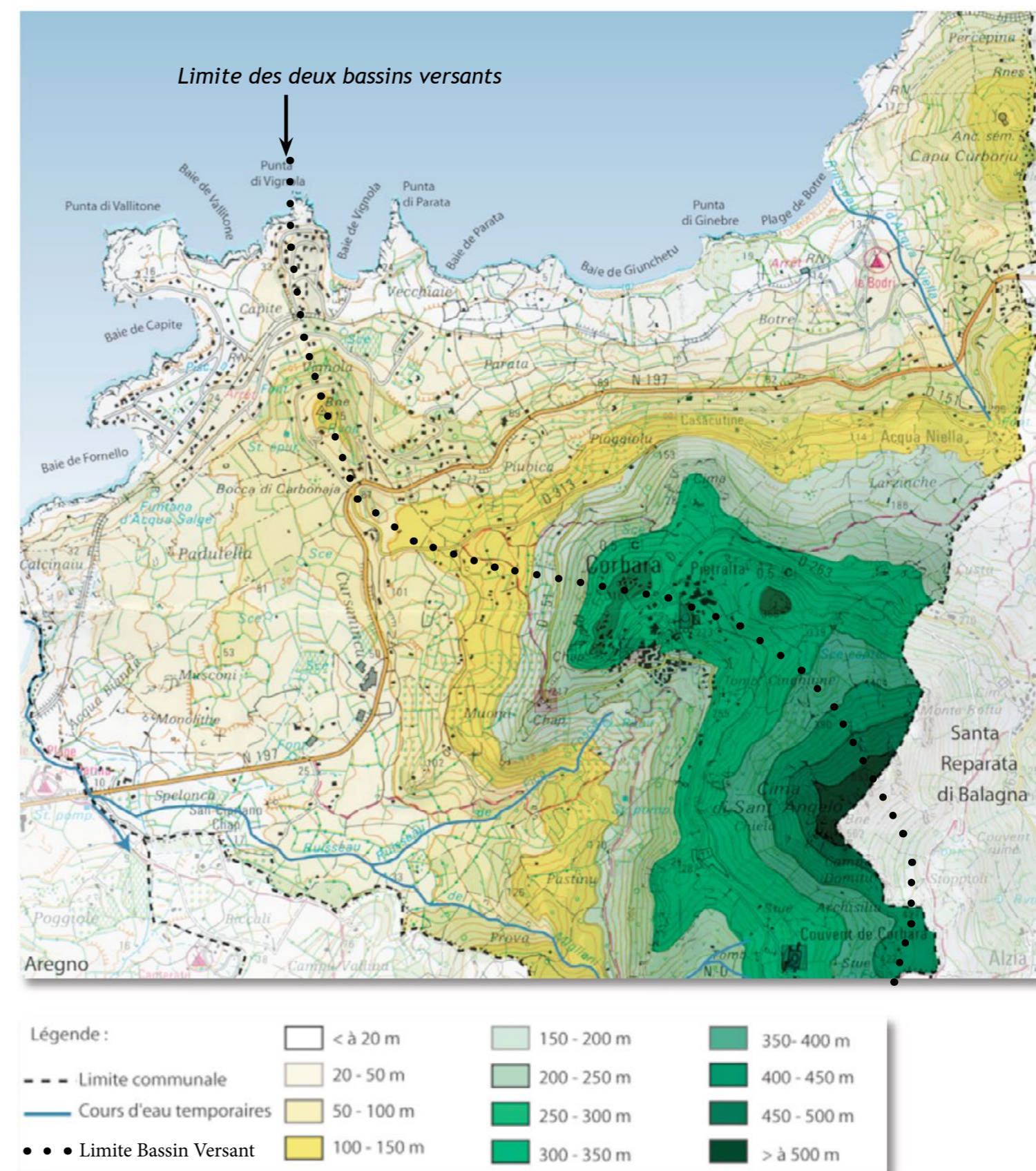
Des massifs de l'est, au littoral Nord

Le relief de la commune est marqué, à l'Est, par le Monte Rottu (430m) et par la ligne de crête de la Cima San Angelo (altitude 562m). Cette formation rocheuse, piémont du massif de la Balagne, forme une dorsale d'Est en Ouest derrière laquelle se trouve le village perché de Corbara. Au nord on trouve le promontoir de Percepina, formant une dorsale Nord-Sud marquant la séparation avec l'Île Rousse. Au Nord-Ouest, la pointe de Vignola se dresse à proximité du littoral. C'est à cet endroit que se situe la Marina de Davia. Les pentes de ces ensembles naturels sont plus ou moins fortes et convergent vers la partie littorale, plus plane au Nord.

Ce relief marqué est un élément puissant de la composition paysagère. Ainsi, la position dominante du village lui offre une vue panoramique sur les différentes formations naturelles (la Cima, le littoral, la pointe de Corbara, la Percepina) ainsi que sur les différents quartiers (Marina de Davia, les Pailiers). Tandis que depuis le littoral, ce même centre est masqué par la formation de la Cima.

Il faut noter que deux bassins versants sont présents sur la commune, ce qui est important dans la prise en compte du ruissellement des eaux. Le bassin d'Aqua Niella se trouve au Nord et se jette dans la mer tandis que le bassin du ruisseau Teghiella irrigue la plaine à l'Ouest.

CARTE DE LA TOPOGRAPHIE : CORBARA



L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Des espaces de grande valeur écologique

La commune de Corbara est concernée par la loi littorale. Les secteurs à proximité de la mer sont donc protégés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Deux principes sont soumis aux espaces littoraux :

- détermination d'une bande de cent mètre d'«inconstructibilité»
- «inconstructibilité» signifiant l'interdiction de constructions et d'installations en dehors des zones déjà urbanisées.

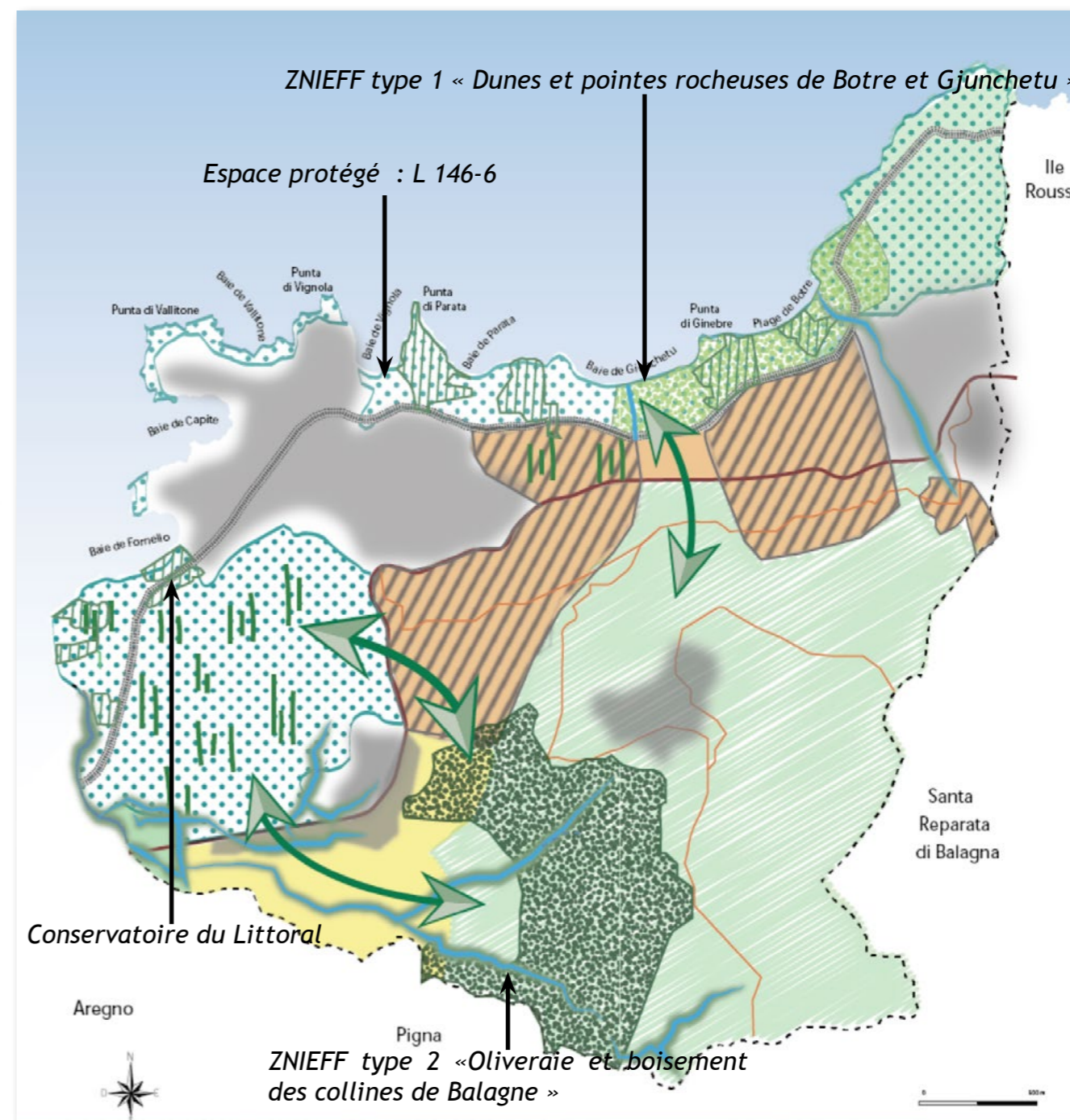
La protection du littoral est renforcée par le conservatoire du littoral et des rivages lacustres qui, d'une part, définit des zones d'intervention, et d'autre part, achète de nombreux terrains pour éviter la spéculation immobilière.

Deux périmètres de Zones Naturelles d'Intérêts Écologique Floristique et Faunistique viennent renforcer la protection du territoire remarquable de Corbara.

De surcroît, ces réservoirs de biodiversité de grande envergure sont connectés par plusieurs espaces tampons, qualifiés de corridors écologiques. Connectant les espaces naturels et permettant notamment le passage de la faune, il peut s'agir de prairies en friches, d'espaces agricoles, de maillages de haies ou de murs en pierre sèches.

LA BIODIVERSITÉ ET LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS

- I) Des espaces de grande valeur écologique
- Esaces protégés - rivage de Corbara (propriété du Conservatoire du Littoral)
 - Znieff type 1 (dunes et pointes rocheuses)
 - Znieff type 2 (oliveraies et boisements des collines)
 - Espaces littoraux protégés au titre de la loi littoral
- II) Des corridors et des espaces relais qui font le lien entre tous les espaces
- Corridors écologiques
 - Cours d'eau et ses ripioylves (milieux à tendance humides)
 - Espaces à dominante agricole
 - Espace naturel (prairies, maquis, ancien parcellaire agricole en friche, etc...)
 - Espaces à dominante boisée
 - Espaces urbanisés à dominante naturelle
 - Haies et boisements de type bocager
- III) Les ruptures et obstacles à la trame verte et bleue
- RN 197
 - RD 151, RD 313
 - Ligne de voie ferrée
 - Poche urbaine dense imperméable (centre-bourg, marina de Davia, zone d'activité)



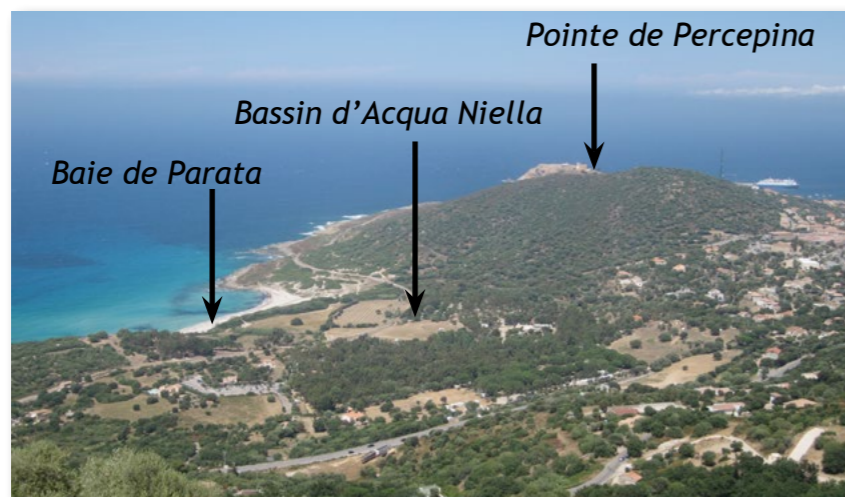
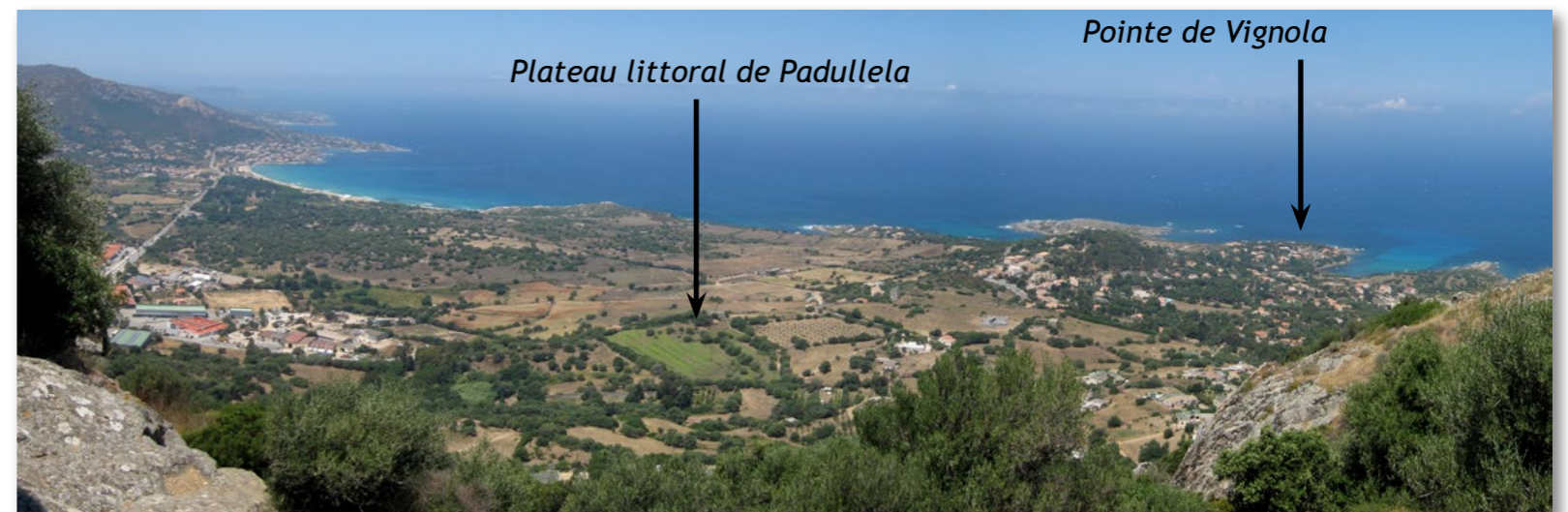
COMPOSITION DU PAYSAGE : RICHESSES NATURELLES, AGRICOLES ET PATRIMONIALES

Le relief : socle de la relation paysage - urbanisation

Les caractéristiques topographiques et naturelles locales contribuent à la richesse et la diversité du paysage de Corbara. Les massifs en dentelles sont des éléments hauts du repérage visuel. Ils s'opposent aux sites plats comme les plages, l'océan, les plaines littorales et les arrières-plages.

Il se dégage ainsi des « entités paysagères » formées par les versants des crêtes (Percepina, San Angelo) et les 2 grandes ouvertures littorales (baie de Gjunchito et baie d'Algajola) qui se présentent comme une série de vastes amphithéâtres naturels.

Les éléments naturels, notamment les lignes de crête, les lignes de partage des eaux et la végétation, permettent d'identifier ces entités paysagères.

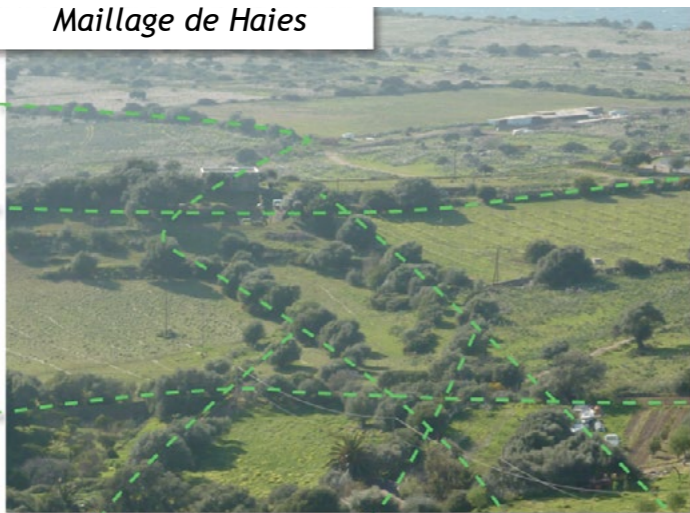


PAYSAGE DE CORBARA : ACTIVITÉS HUMAINES ET RICHESSES NATURELLES

Patrimoine et activités agricoles

L'activité agricole et les vestiges patrimoniaux sont des éléments qui contribuent à la richesse du paysage de Corbara. Le maillage de haies du plateau de Padullela, la présence de restanques, d'oliviers ou encore de murets de pierres sèches sont à la fois des témoins du passé local et aussi d'importantes niches écologiques. La prise en compte de ces divers éléments de patrimoine permet protection de la qualité du paysage communal.

Maillage de Haies



Murets de pierre sèches



Anciennes restanques



Urbanisation et préservation du paysage

Le déclin de l'activité agricole, l'augmentation de la pression touristique et l'ouverture à l'urbanisation de nombreux secteurs de la commune fragilise l'ambiance paysagère et pittoresque de Corbara. Un développement urbain harmonieux, respectueux du paysage passe par le respect de la topographie, de la biodiversité, du cadre naturel exceptionnel, de l'activité agricole et des éléments de patrimoine.

Nouvelle construction, visibilité dûe au relief



Une végétation dense dissimule les constructions



La densification de quartiers résidentiels



PAYSAGE DE CORBARA : ACTIVITÉS HUMAINES ET RICHESSES NATURELLES

Paysage et urbanisation : un couple indissociable

La commune de Corbara dispose d'un paysage remarquable et très contrasté. Des pentes allant des massifs montagneux à la partie littorale, le territoire alterne entre espaces naturels à la végétation dense et luxuriante, activités agricoles, vestiges patrimoniaux et espaces urbanisés.

La topographie rend la perception des sites les uns envers les autres particulièrement forte. Plusieurs d'entre eux font office de belvédères naturels. La perception des quartiers urbanisés depuis des points de vue hauts, notamment sur les toits, est très importante. La qualité de l'intégration architecturale et la densité végétale est particulièrement sensible dans ces situations.

Par ailleurs, la monumentalité des massifs augmente la visibilité des constructions depuis les quartiers proches du littoral. Les constructions d'autant plus perceptibles, se doivent d'adopter une architecture de qualité et respecter les courbes de niveau.

Les différents ensembles urbains s'intègrent relativement bien dans le paysage grâce à la végétation dense.

LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DE CORBARA

I) Un grand paysage varié, des contrastes forts entre terre et mer

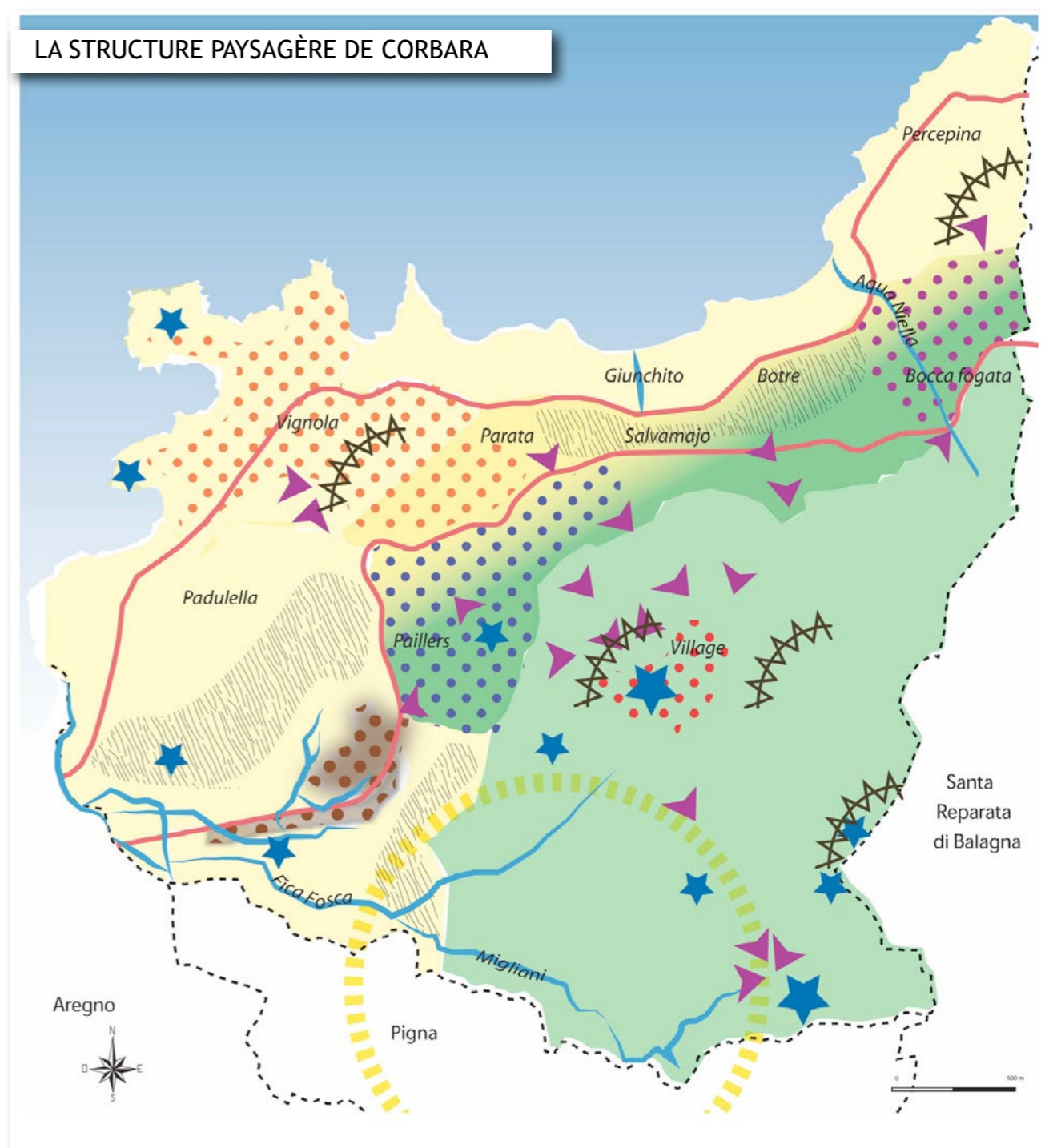
- Paysage ouvert (maquis bas du bord du littoral)
- Paysage semi-ouvert
- Paysage fermé (maquis haut des versants montagneux)
- Trace d'un paysage agricole passé (restanques, terrasses, haies bocagères)
- Lignes de crêtes

II) Un paysage urbain adapté et bien intégré à son environnement

- Le village en piémont
- La marina de Davia
- Le secteur des Paillers
- Un système urbain en continuité de L'île Rousse
- La zone d'activité commerciale
- Elements du patrimoine bâti remarquable

III) Des espaces de contemplations

- Points de vue remarquables
- Voies de circulation avec des points de vue emblématiques sur le paysage communal
- Site d'enjeu paysager répertorié dans le Scot





LA STRUCTURE URBAINE COMMUNALE

LE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les différentes zones du PLU

Les principales zones dédiées à recevoir de l'habitat sont les zones :

- UA : centre ancien dense
- UB : zone d'extension semi-dense du village
- UC : zone d'habitat individuel
- UD : zone d'habitat individuel proche du littoral
- UE : zone d'habitat discontinu, peu dense

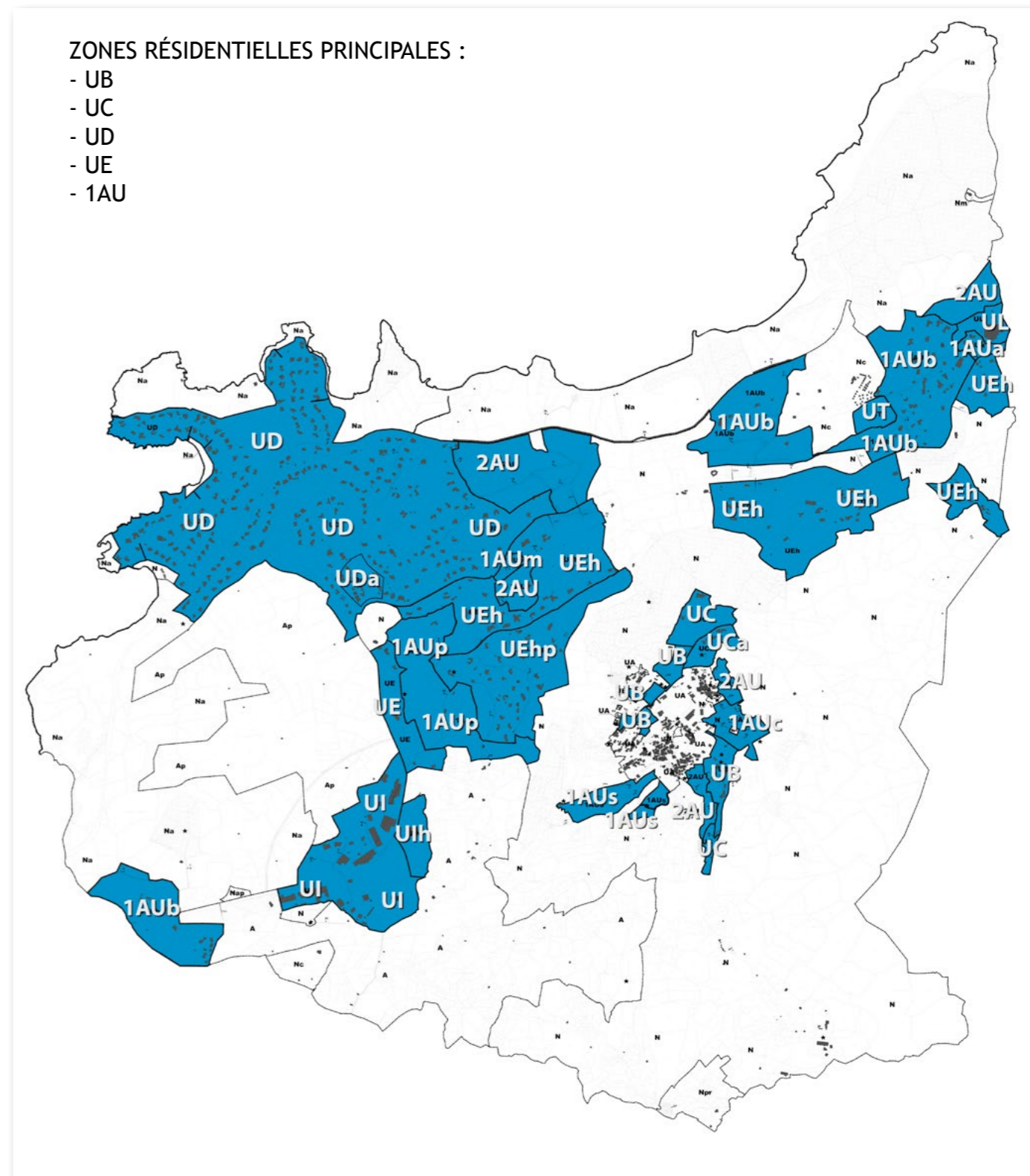
Les espaces destinés à recevoir des activités, des commerces, des activités touristiques, etc. sont les zones UI, UT et UL.

Les zones à urbaniser dites AU se composent :

- d'une part des zones 1AU dans lesquelles les constructions à usage d'habitation sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par le règlement (zones AU dites alternatives).
- d'autre part des zones 2AU, non équipées et qui sont soumises à urbanisation ultérieure (zones AU dites strictes). De ce fait, ces zones ne feront pas analysées dans la suite de l'étude.

Enfin, la majeure partie du territoire de Corbara est composée de zones naturelles et agricoles. Elles ne seront pas détaillées dans l'étude car elles ne sont pas concernées par les modifications de la loi ALUR.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME



STRUCTURE URBAINE

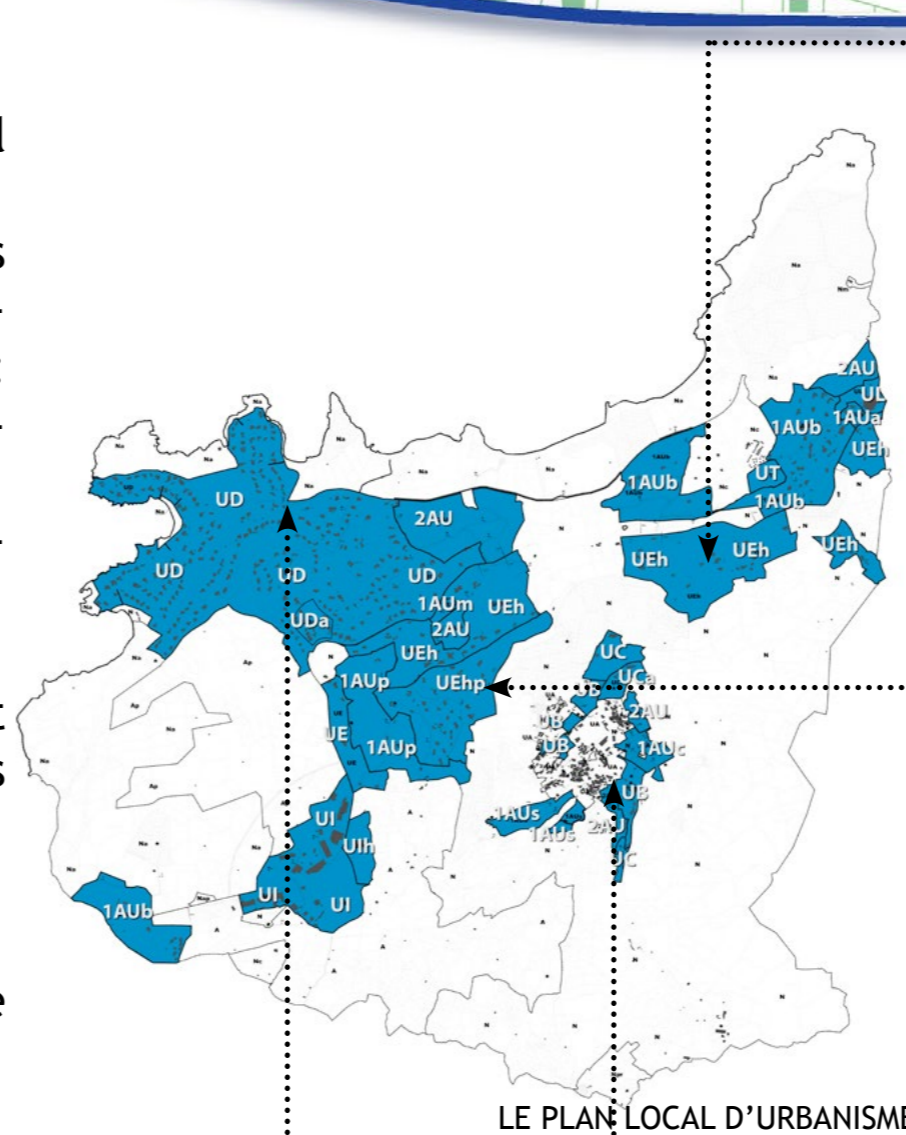
Un tissu pavillonnaire tourné vers le littoral

La commune de Corbara présente différents ensembles urbains qui accueillent de l'habitat. La structure morphologique se compose :

- du centre du village dense et de ses différentes zones d'extensions
- d'un étalement urbain pavillonnaire parallèle au littoral

Cet étalement est amplifié par un étagement dû au relief, qui distingue plusieurs secteurs pavillonnaires :

- la Marina de Davia
- le secteur des Pailers à l'Ouest du centre
- un système urbain en continuité de l'île Rousse au Nord-Est



HABITAT PAVILLONNAIRE À PROXIMITÉ DE L'ÎLE ROUSSE



SECTEUR DES PAILLERS



VUE SUR LA MARINA DE DAVIA



ENTRÉE PRIVÉE SUR LA MARINA



VILLAGE EN PIÉMONT



LA DENSIFICATION : LIAISON ÉTROITE ENTRE PAYSAGE ET URBANISATION

Questionner la densification des tissus résidentiels

La densification des secteurs de la Marina de Davia, des Paillers ou encore du bassin versant de l'Acqua Niella, pose de sérieux enjeux paysagers. La tension foncière et l'ampleur des terrains disponibles pourrait entraîner une importante densification des quartiers pavillonnaires sur les pentes des massifs. Si la densification des abords du centre villageois apporte de nombreux avantages, il est nécessaire d'anticiper les coûts pour la collectivité du point de vue de l'intérêt général de la permissivité des règles de constructibilité dans ces quartiers.

Impact paysager du tissu pavillonnaire



Cadre naturel et boisé à préserver



Visibilité des constructions proche du littoral



Limiter la détérioration paysagère : exemple des environs de la commune de l'Île Rousse

Vue sur les quartiers résidentiels de l'Île Rousse



Vue sur les quartiers résidentiels de l'Île Rousse

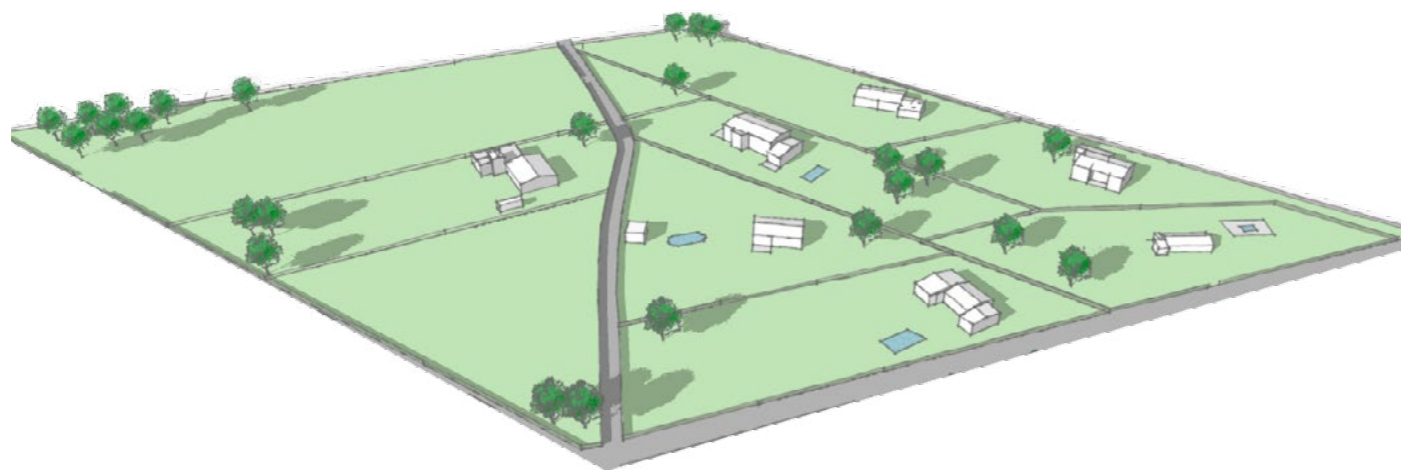


LA DENSIFICATION : LIAISON ÉTROITE ENTRE PAYSAGE ET URBANISATION

Questionner la densification des tissus résidentiels

La densification est possible si elle intègre plusieurs éléments : le respect du tissu urbain local et du paysage, la capacité des réseaux et services à accepter une augmentation des surfaces bâties et de la population, la qualité architecturale, etc. Une densification douce, respectueuse des contraintes et des atouts locaux provient rarement des seules logiques de rentabilité foncière. Les initiatives privées doivent être soutenues et maîtrisées afin qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt général de la commune.

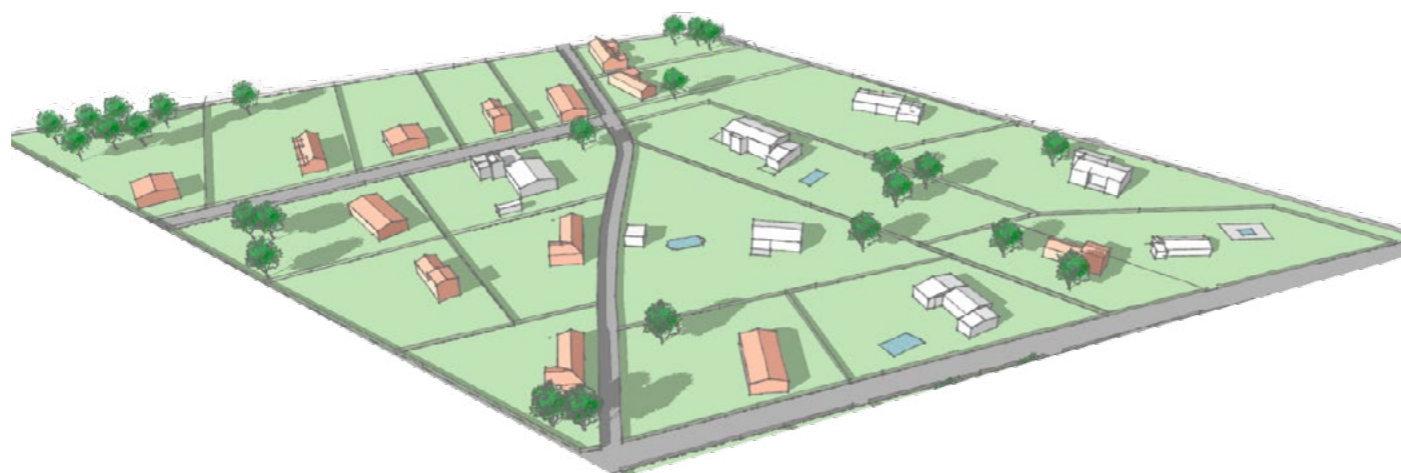
EXEMPLE D'UN SCÉNARIO DE DENSIFICATION



ÉTAT INITIAL D'UN QUARTIER PAVILLONNAIRE



SCÉNARIO D'ÉVOLUTION PERMISSIF



SCÉNARIO DE DENSIFICATION ADAPTÉ AU TISSU LOCAL...



... INTÉGRANT DES POSSIBILITÉS DE DENSIFICATION DOUCE, SUR LE TRÈS LONG TERME.



POTENTIELS DE MUTABILITÉ ET DE DENSIFICATION PAR ZONES



RAPPEL DE DÉFINITIONS

Avec la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), la gestion de la densité urbaine passe désormais par une meilleure articulation de trois notions clefs, la hauteur des constructions, leur emprise au sol (notion de Coefficient d'Emprise au Sol ou CES), et les espaces libres (notion de Coefficient d'Espace Libre ou CEL)

Emprise au sol :

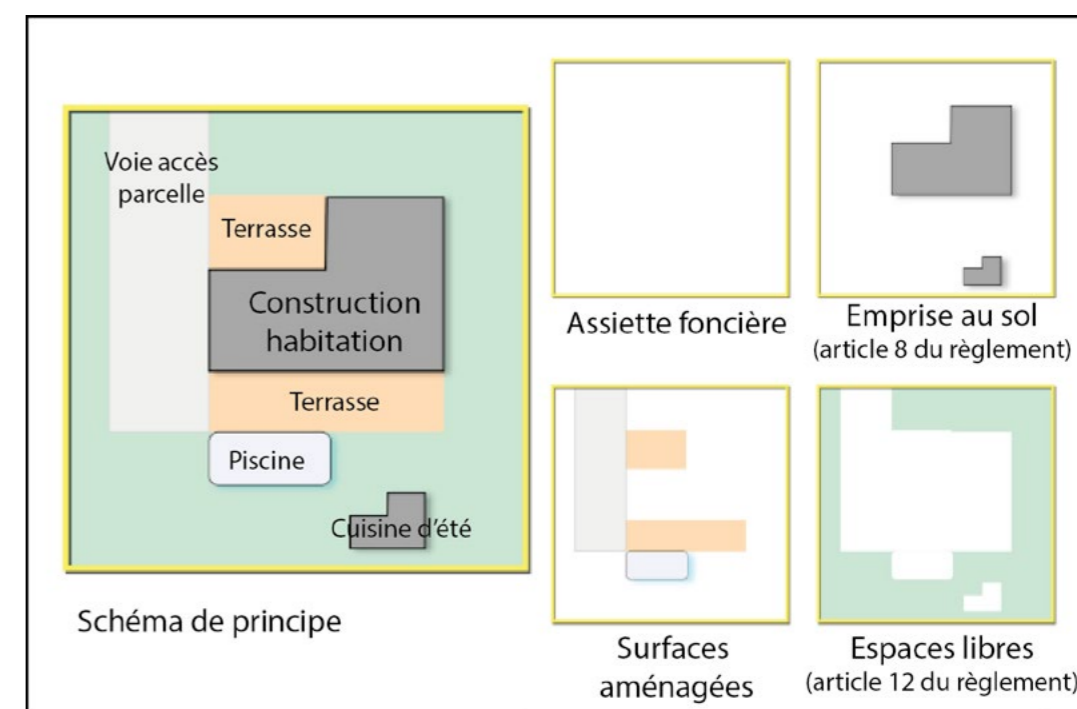
Aux termes de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du **volume** de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un **volume de construction**, ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol. Elles sont toutefois comptabilisées dans le calcul des espaces libres.

Espace libre :

Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements.

Notons que ce coefficient est très important compte tenu des problématiques d'écoulement des eaux, qui peuvent être accentuées par une sur-densification et une imperméabilisation incontrôlée des sols.



RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ

RÈGLES SUPPRIMÉES : ARTICLES 5 ET 14 DU RÈGLEMENT D'URBANISME DE CORBARA

ZONE	article 5 (sup minimale)	article 14 (COS)
UA	Non réglementé	Non réglementé
UB	Non réglementé	0,35
UC, UCa	Non réglementé	UC : 0,20 -- UCa : 0,25
UD, UDa	1200m ² , 1000m ² ou 2000m ²	UD : 0,10 -- UDa : Non réglementé
UE, UEh, UEhp	1500m ² , 1000m ² , 2000m ²	0,10
UI, UIh	1200 m ² si non raccordé au réseau	Non réglementé
UL	Non réglementé	0,15
UT	Non réglementé	0,15
1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUm, 1AUp, 1AU _s	2000 m ² si division ou 1AUa, 1AUb, 1AUm, 1AU _p , 1AU _s : 1000m ² -- 1AUc : 1500 m ²	1AUa : 0,20 -- 1AUb, 1AU _p : 0,15 -- 1AUc, 1AUm : 0,15 -- 1AU _s : 0,30
2AU	Non réglementé	Non réglementé
N	Non réglementé	Non réglementé
A	Non réglementé	Non réglementé

Description des modifications réglementaires

Les modifications apportées par la Loi Alur suppriment les articles 5 et 14 du PLU. Le tableau ci-dessus permet de visualiser rapidement les conséquences d'un tel changement :

- Les règlements des zones UA, 2AU, N et A ne sont pas concernés, ces articles étant non réglementés dans ces zones.
- Les zones UD, UE et 1AU, qui correspondent aux tissus pavillonnaires, sont les plus touchées car leurs règlements se basaient très largement sur l'application de ces deux articles. Ils deviennent donc beaucoup plus permissifs.
- Les zones UB et UC ne sont plus régies par l'application d'un COS, ce qui laisse des opportunités de densification par divisions parcellaires ou extensions des constructions existantes.
- Les zones UI, UL et UT ne devraient connaître que peu de changements compte tenu de la nature particulière des activités qu'elles accueillent, mais le règlement devient tout de même plus souple.

ZONAGE UB

Caractéristiques

Les zones UB correspondent aux secteurs d'extension du village. Elles accueillent principalement de l'habitat et admettent les activités compatibles avec le caractère résidentiel, comme des locaux commerciaux et des entrepôts.

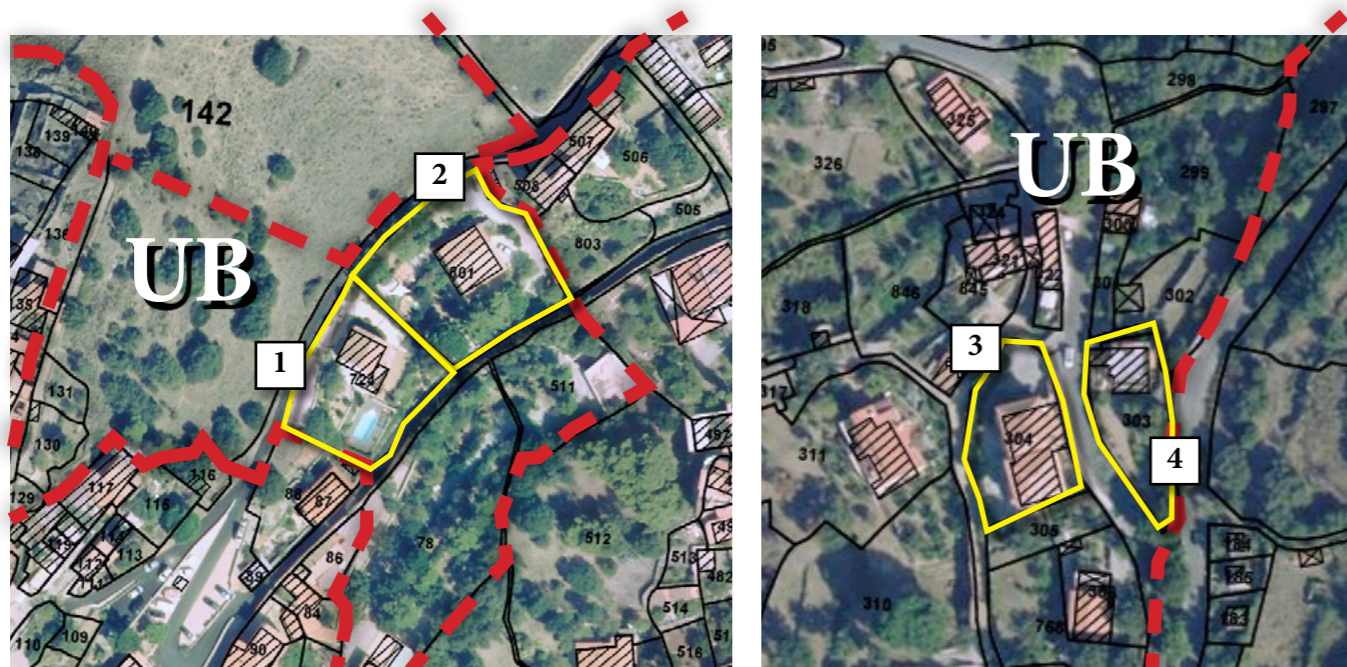
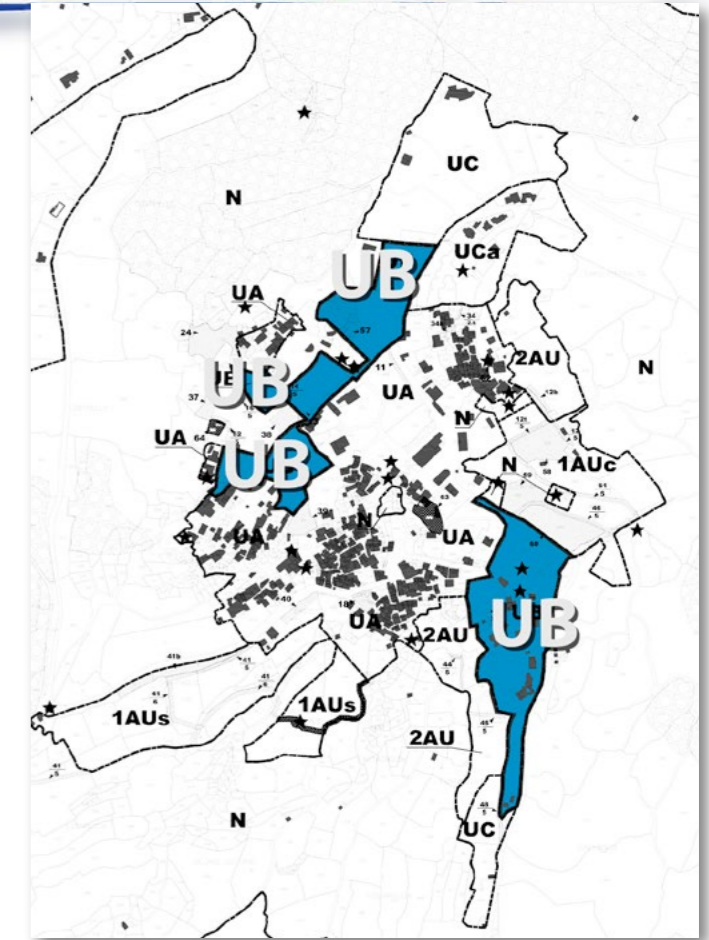
Formes urbaines

Les parcelles en zone UB, de formes et de tailles hétérogènes sont relativement grandes. De nombreuses sont pour l'instant libres de constructions. Le potentiel de densification est de ce fait plutôt important et stratégique compte tenu de la connexion directe avec le centre.

Les constructions sont pour la plupart des maisons individuelles situées en cœur de parcelle ou en rez de rue.

RÉCAPITULATIF RÉGLEMENTAIRE

Article	contenu	UB
5	Superficie minimale	Non réglementé
9	Emprise au sol	40 %
10	Hauteur	8 m
13	Espace Libre	--
14	Coefficient d'occupation des sols	0,35



ANALYSE PARCELLAIRE

	UB			
Secteur	1	2	3	4
Assiette foncière	1100	1400	760	600
Emprise au sol	120	150	230	100
Coef. Emprise Sol	11%	11%	30%	16%
Surf. Aménagée	380	450	300	60
Espace libre	600	800	230	440
Coefficient Espace libre (%)	55%	57%	30%	73%

ZONAGE UB

Potentiel de densification

Le potentiel de densification des zones UB était déjà important avant les modifications apportées par la loi ALUR. Cette caractéristique est à préserver compte tenu de la position stratégique des zones UB par rapport au centre villageois. Il est donc proposé de maintenir la règle d'emprise au sol à 40%.

Si une densification urbaine est souhaitée sur ces secteurs, elle ne doit toutefois pas se traduire par une trop importante minéralisation, qui peut avoir de nombreux impacts négatifs (en termes de perceptions paysagères, en termes de gestion des eaux de ruissellement pluvial, etc...). Il est donc proposé au travers de la présente modification de réglementer l'article UB 12 relatif aux espaces libres de toute construction et de tout aménagement, en y fixant un Coefficient d'Espace Libre (CEL) de 40%.

Modifications réglementaires

Précédent corps de règles	UB
5 : Sup Minimale	Non réglementé
9 : Emprise au sol	40%
10 : Hauteur	8m
13 : Espace libre	--
14 : COS	0,35

Corps de règles proposé	UB
Art 8 : Emprise au sol	40%
Art 9 : Hauteur	8m
Art 12 : Espace libre	40%

ZONAGE UC

Caractéristiques

Les zones UC correspondent à des zones d'habitat individuel à proximité du village. Elles comprennent un secteur UCa, correspondant à un lotissement communal où les règles de COS étaient majorées. Ces zones sont à dominantes d'habitat et admettent les activités compatibles avec le caractère résidentiel.

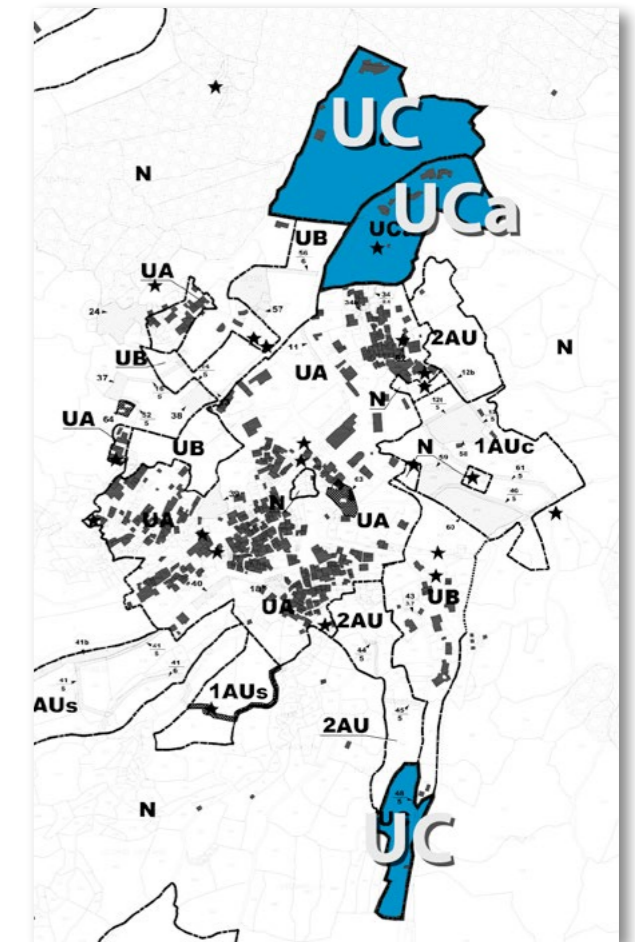
Formes urbaines

Les zones UC accueillent, tout d'abord de l'habitat de type pavillonnaire, fait de constructions individuelles en coeur de parcelle ou mitoyennes. Le lotissement communal en UCa, forme un ensemble d'habitat dense.

Le relief marqué contribue à l'hétérogénéité et la complexité des formes parcellaires. De vastes parcelles sont des réservoirs de fonciers intéressants, offrant des opportunités de densification à proximité du centre. Cependant, le degré des pentes impliquent d'importants enjeux de paysages et des problématiques de mobilité.

RÉCAPITULATIF RÉGLEMENTAIRE

Article	contenu	UC	UCa
5	Superficie minimale	Non réglementé	
9	Emprise au sol	Non réglementé	
10	Hauteur	8 m	
13	Espace Libre	Non réglementé	
14	Coefficient d'occupation des sols	0,20	0,25



LOTISSEMENT DENSE



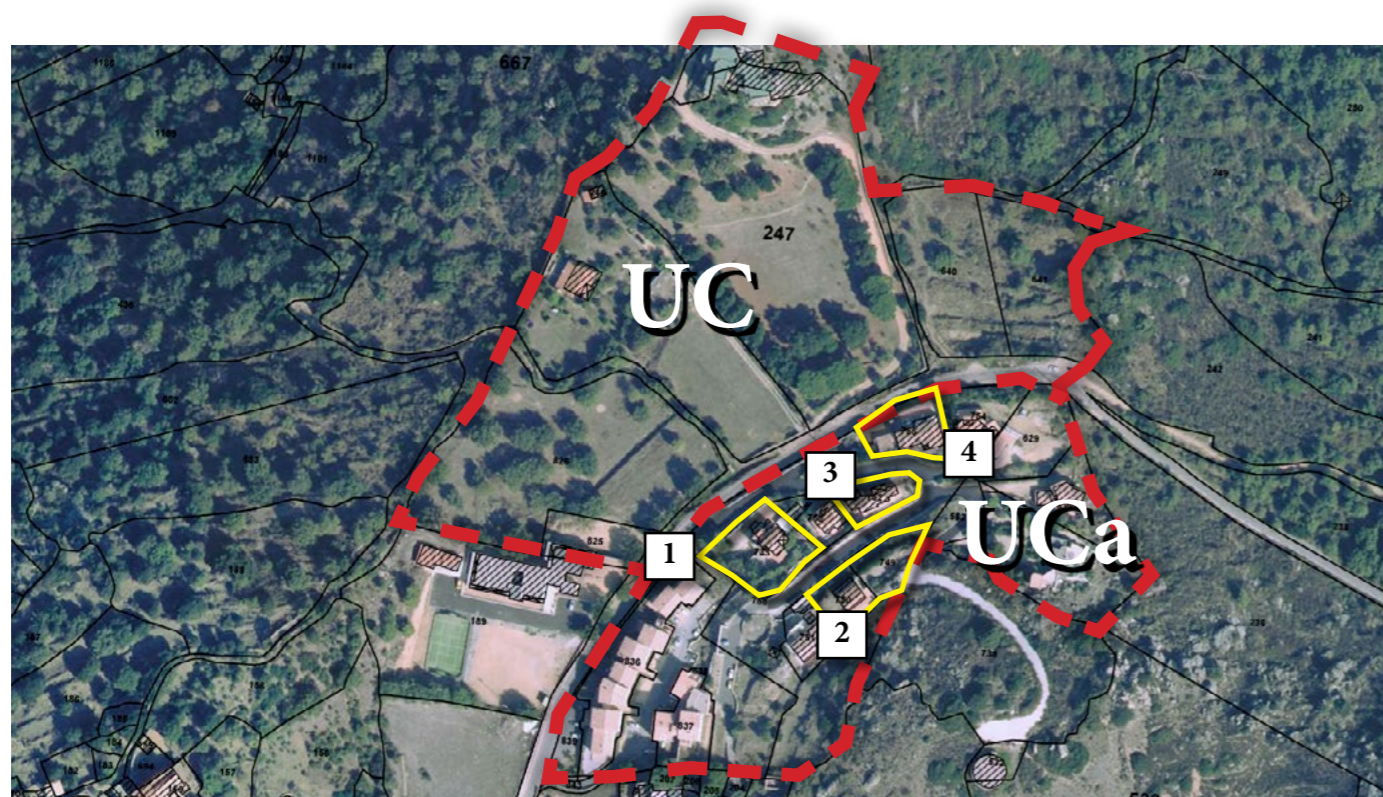
PAVILLONNAIRE SUR LES PENTES



NOUVELLE CONSTRUCTION EN ZONE UC



ZONAGE UC



ANALYSE PARCELLAIRE

	UC	UCa			
Secteur	--	1	2	3	4
Assiette foncière	--	1000	1000	500	700
Emprise au sol	--	140	100	130	220
Coef. Emprise Sol	--	0,14	0,10	0,26	0,31
Surf. Aménagée	--	300	80	50	250
Espace libre	--	560	820	320	230
Coefficient Espace libre (%)	--	56%	82%	64%	33%

Potentiel de densification

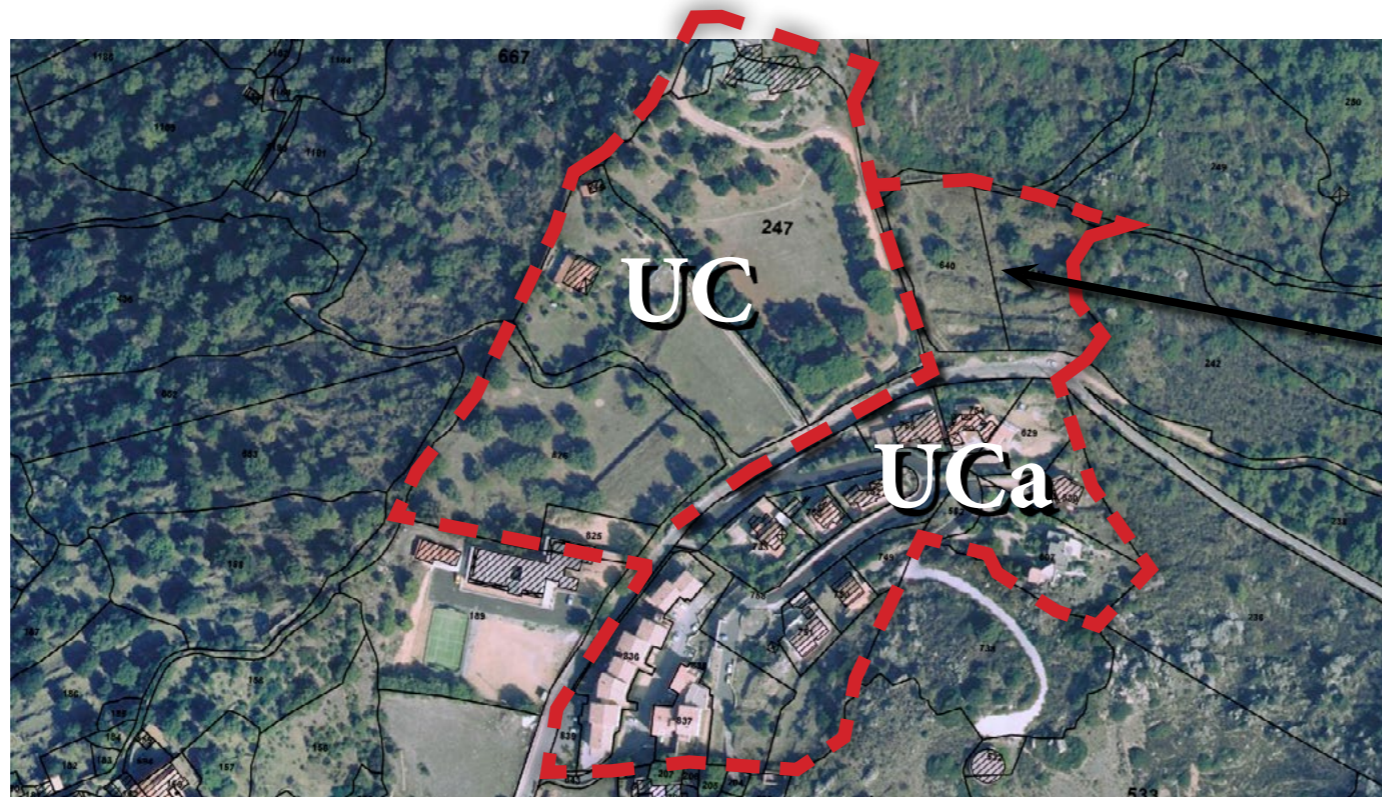
Les zones UC sont peu construites et disposent de vastes parcelles vides. Avec la disparition du COS, le potentiel de densification y est très important puisque ni l'emprise au sol ni les espaces libres ne sont réglementés par le PLU approuvé. Au travers de la présente modification, le règlement fixe un coefficient d'emprise au sol de 15% et impose un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement. Par ailleurs, au regard de la sensibilité paysagère de ces terrains, la règle de hauteur est ramenée à 4,5 mètres sur le secteur UC.

Le secteur UCa est pour sa part largement constitué et ne dispose que de peu de capacité résiduelle. Afin d'éviter une trop importante minéralisation des terrains encore mobilisables, il apparaît toutefois nécessaire d'y fixer une règle d'emprise au sol (20%) et un coefficient d'espaces libres (60%), en adéquation avec la densité déjà observable sur le secteur (cf tableau ci-dessus).

A noter que le règlement d'urbanisme prévoit une règle alternative d'emprise au sol pour les éventuelles extensions des constructions existantes qui dépasseraient déjà le coefficient d'emprise nouvellement défini. Dans ce cas, les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante.

A noter également qu'au travers de la présente modification deux parcelles classées par le PLU en zone UC sont reclassées dans le secteur UCa car elles appartiennent à la même entité spatiale et se dissocient topographiquement et paysagèrement du secteur UC (cf page ci-après).

ZONAGE UC



Reclassement en secteur UCa

Modifications réglementaires

Précédent corps de règles	UC	UCa
5 : Sup Minimale	Non réglementé	
9 : Emprise au sol	Non réglementé	
10 : Hauteur	8m	
13 : Espace libre	--	
14 : COS	0,20	0,25

Corps de règles proposé	UC	UCa
Art 8 : Emprise au sol	15%	20%
Art 9 : Hauteur	4,5m	8m
Art 12 : Espace libre	60%	60%

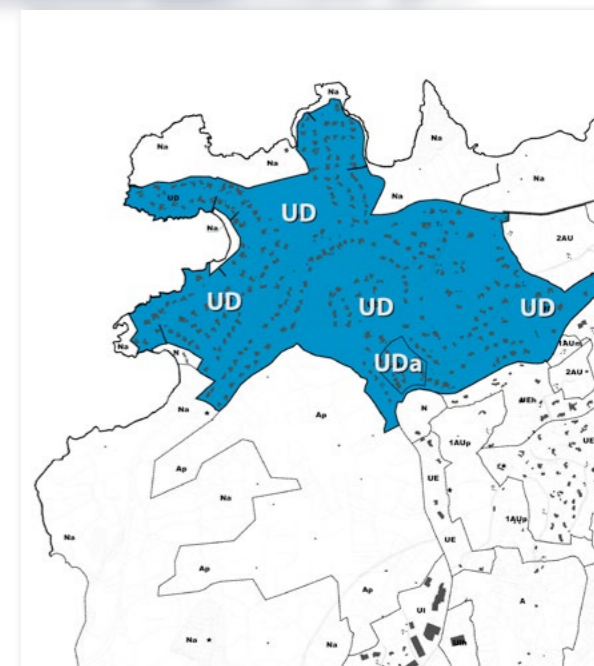
ZONAGE UD

Caractéristiques

La zone UD correspond à l'ensemble spécifique d'habitat individuel proche du littoral de la Marina de Davia. Elle comprend un secteur UDa, dit du Curzo, qui est occupé par des logements collectifs. Ces zones admettent les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Article	contenu	UD	UDa
5	Superficie minimale	1200 m2 si non raccordé au Réseau collectif 1000 m2 si rattaché au réseau 2000 m2 dans le cas de divisions	
9	Emprise au sol	Non réglementé hors lotissement	Limitée à celle existante
10	Hauteur	6 m	
13	Espace Libre	--	
14	Coefficient d'occupation des sols	0,10	Non réglementé

RÉCAPITULATIF RÉGLEMENTAIRE



Formes urbaines

La zone UD correspond à une forme urbaine spécifique de logement pavillonnaire, la Marina de Davia. Les parcelles sont de formes et de tailles souvent similaires. Le réseau viaire présente plusieurs impasses et l'entrée dans ce quartier privatisé fonctionnant en vase clos se fait par des entrées contrôlées. Malgré une diversité des formes non négligeable, les constructions sont relativement grandes pour des ensembles pavillonnaires. Elles sont situées en coeur de parcelle sans respecter d'alignement précis et sont généralement accompagnées d'une piscine, et d'un jardin boisé.

Le secteur UDa accueille des petits collectifs et des logements individuels mitoyens répartis sur une vaste parcelle. Du point de vue des circulations, cette zone est très imperméable, du fait du réseau viaire uniquement formé de rares impasses privées.

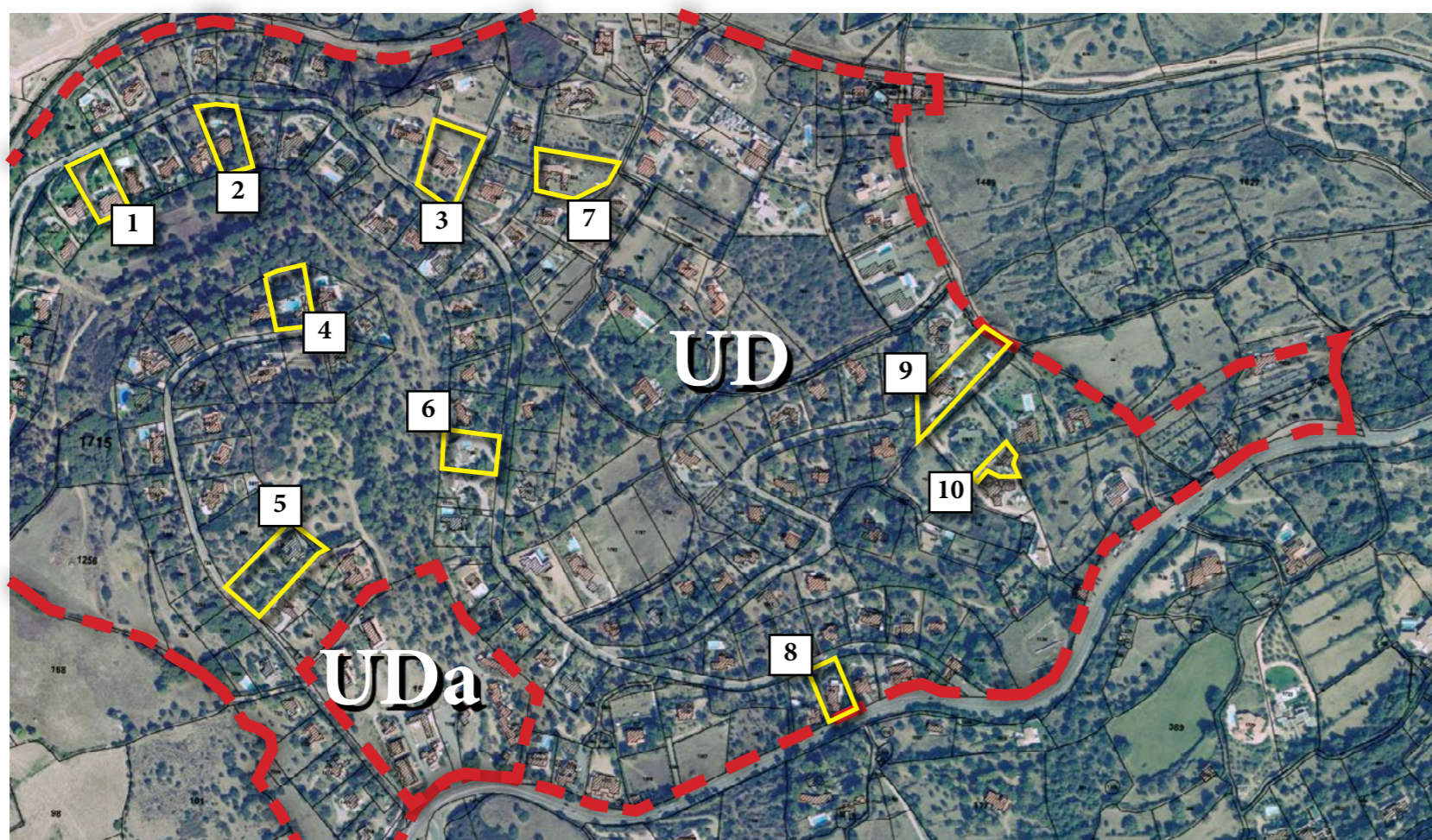
VUE PANORAMIQUE: LA MARINA DE DAVIA



COLLECTIF EN UDa



ZONAGE UD



ANALYSE PARCELLAIRE

	UD				
Secteur	1	2	3	4	5
Assiette foncière	1650	1700	2700	1800	3000
Emprise au sol	250	160	270	150	370
Coef. Emprise Sol	0,15	0,09	0,10	0,08	0,12
Surf. Aménagée	480	250	370	360	550
Espace libre	920	1290	2060	1290	2080
Coefficient Espace libre (%)	56%	76%	76%	72%	69%

	UD				
Secteur	6	7	8	9	10
Assiette foncière	1700	2400	1200	2500	670
Emprise au sol	210	280	170	220	90
Coef. Emprise Sol	0,12	0,12	0,14	0,09	0,13
Surf. Aménagée	560	350	250	600	210
Espace libre	930	1770	780	1680	370
Coefficient Espace libre (%)	55%	74%	65%	67%	55%

Potentiel de densification

La loi ALUR n'a que très peu de répercussions sur le secteur UDa. Son potentiel de densification associé au règlement actuel est quasi nul. En effet, même si les espaces libres semblent importants, seuls sont autorisés «les travaux confortatifs et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas générer d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas entraîner de surélévation des bâtiments existants».

La zone UD dispose de rares dents creuses (parcelle libre de construction entre deux terrains bâtis) et un vaste secteur aménagé au nord, à proximité du littoral. Cette zone devrait donc accueillir à moyen et long terme de nouvelles résidences. La suppression de la règle de superficie minimale rend possible la division parcellaire de nombreux terrains ce qui pourrait perturber à terme le cadre de vie de ce quartier résidentiel. Par ailleurs, hors lotissement, aucune règle d'emprise au sol n'est définie et seules les hauteurs et les prospects encadrent les volumes des constructions. Des extensions verticales et horizontales sont de ce fait envisageables. L'augmentant du nombre de logements pourrait aussi provenir de constructions de logements sur de petites parcelles.

ZONAGE UD

Avec la disparition du COS et de la règle de superficie minimale qui encadraient et limitaient les risques de surdensification, notamment par divisions foncières, la densité urbaine de cette zone n'est plus gérée que par la règle de hauteur et les règles de prospects.

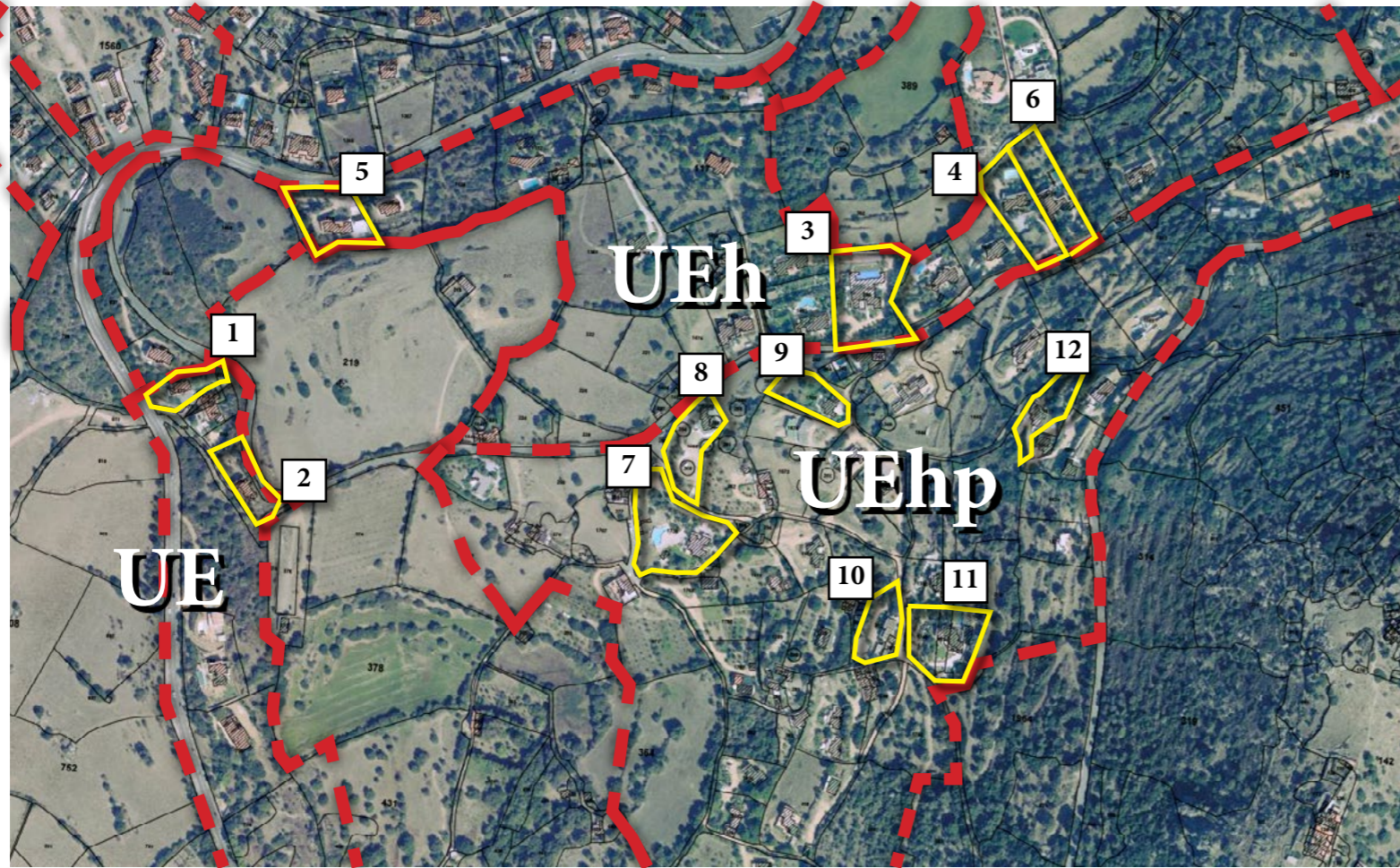
Au regard de la sensibilité paysagère de la zone qui apparaît comme un parc habité en façade littorale, il y a lieu d'y définir de nouvelles règles de gestion de la densité urbaine. Aussi, au travers de la présente modification, il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 15% en zone UD (la règle d'emprise n'est pas modifiée sur le secteur UDa) et un coefficient d'espace libre de toute construction et de tout aménagement de 65%. Ces coefficients ont été établis au regard de la densité existante (cf analyse parcellaire ci-avant), et de la nécessité d'éviter toute surdensification du secteur.

Modifications réglementaires

Précédent corps de règles	UD	UDa
5 : Sup Minimale	1200, 1000 ou 2000m ²	
9 : Emprise au sol	Non réglementé	Limitée à l'existant
10 : Hauteur	6m	
13 : Espace libre	--	
14 : COS	0,10	Non réglementé

Corps de règles proposé	UD	UDa
Art 8 : Emprise au sol	15%	Limitée à l'existant
Art 9 : Hauteur	6m	
Art 12 : Espace libre	65%	Non réglementé

ZONAGE UE



ANALYSE PARCELLAIRE : SECTEUR DES PAILLERS

Secteur	UE		UEh			
	1	2	3	4	5	6
Assiette foncière	1200	1500	3800	2500	2500	2800
Emprise au sol	140	160	550	190	170	350
Coef. Emprise Sol	0,12	0,11	0,15	0,08	0,07	0,13
Surf. Aménagée	100	180	450	500	750	400
Espace libre	960	1160	2800	1810	1580	2050
Coefficient Espace libre (%)	80%	77%	74%	73%	63%	73%

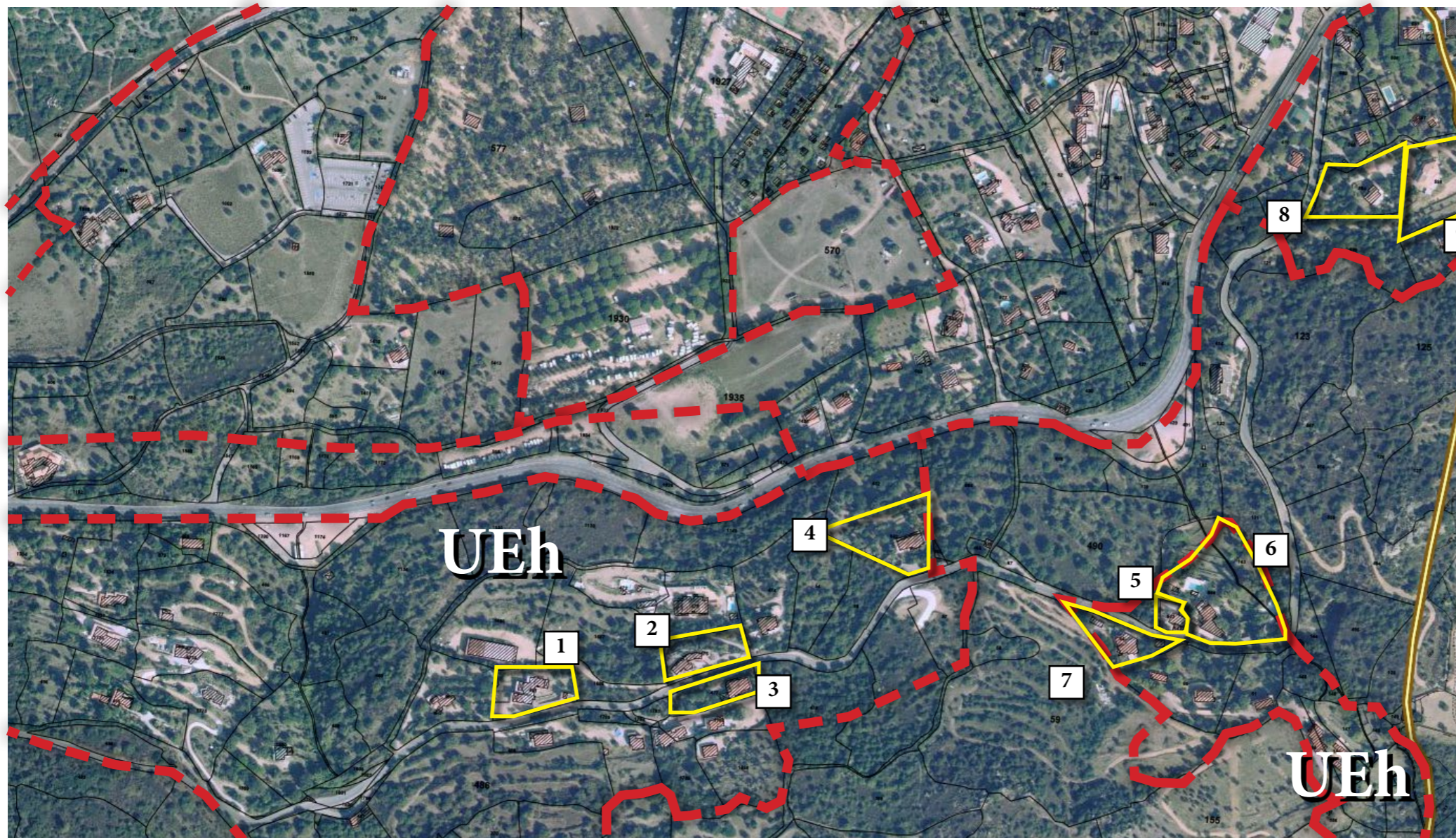
Secteur	UEhp					
	7	8	9	10	11	12
Assiette foncière	4500	2400	1800	1800	3300	1800
Emprise au sol	300	180	130	220	380	150
Coef. Emprise Sol	0,07	0,08	0,07	0,12	0,12	0,08
Surf. Aménagée	800	450	160	120	360	300
Espace libre	3400	1770	1510	1460	2560	1350
Coefficient Espace libre (%)	76%	74%	84%	81%	78%	75%

Potentiel de densification

L'important potentiel de densification des zones UE provient principalement de la grande superficie des terrains disponibles. En plus des vastes parcelles construites permettant des divisions parcellaires, de nombreux terrains sont encore vides et devraient accueillir prochainement de nouvelles constructions.

Par ailleurs, la suppression des règles de superficie minimale et de COS renforcent fortement les possibilités de constructions. En effet, aucune règle d'emprise au sol n'étant définie, la densité n'est plus encadrée que par les règles de prospects et la règle de hauteur. La zone UE stricte est la plus soumise à un important potentiel de densification du fait de la règle de hauteur permettant la création de deux niveaux. La multiplication de ces formes ne serait pas sans incidences sur le paysage, l'environnement naturel (imperméabilisation des sols) mais aussi la structure urbaine des zones UE. Le réseau viaire, fait de voies étroites et en pentes, ne semble d'ailleurs pas prêt à supporter un flux croissant de véhicules.

ZONAGE UE



	UZh								
Secteur	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Assiette foncière	2500	2200	1700	3800	550	6800	1900	3500	4400
Emprise au sol	350	200	220	220	120	360	350	130	260
Coef. Emprise Sol	0,14	0,09	0,13	0,06	0,22	0,05	0,18	0,04	0,06
Surf. Aménagée	530	670	220	290	220	1000	350	520	900
Espace libre	1620	1310	1260	3290	210	5440	1200	2850	3240
Coefficient Espace libre (%)	65%	60%	74%	87%	39%	80%	63%	81%	74%

ZONAGE UE

Modification réglementaire

Au regard de la très forte sensibilité paysagère de la zone (secteurs pentus, très perceptibles depuis le littoral ou la RT), tout processus de densification et de minéralisation doit être proscrit et il y a lieu donc lieu d'y définir de nouvelles règles de gestion de la densité urbaine. Aussi, au travers de la présente modification, il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 8% en zone UE, et de 10% sur les secteurs UEh et UEhp. A noter que la règle d'emprise est moins élevée sur le secteur UE strict sur lequel sont autorisés deux niveaux par construction. Par ailleurs, afin de maintenir le caractère ouvert de ces espaces et d'éviter toute minéralisation préjudiciable sur le plan du paysage et du ruissellement pluvial, il est fixé un coefficient d'espace libre de toute construction ou de tout aménagement de 80% en zone UE et de 70% en secteurs UEh et UEhp.

Tout comme sur les autres zones, ces coefficients ont été établis au regard de la densité existante (cf analyse parcellaire ci-avant), et de la nécessité d'éviter toute surdensification du secteur.

Précédent corps de règles	UE	UEh	UEhp
5 : Sup Minimale	1500, 1000 ou 2000		
9 : Emprise au sol	Non réglementé		
10 : Hauteur	7 mètres, 2 niveaux	4,5m, 1 niveau	4,5m, 1 niv + toit terrasse
13 : Espace libre	--		
14 : COS	0,10		

Corps de règles proposé	UE	UEh	UEhp
Art 8 : Emprise au sol	8%	10%	10%
Art 9 : Hauteur	7 mètres, 2 niveaux	4,5m, 1 niveau	4,5m, 1 niv + toit terrasse
Art 12 : Espace libre	80%	70%	70%

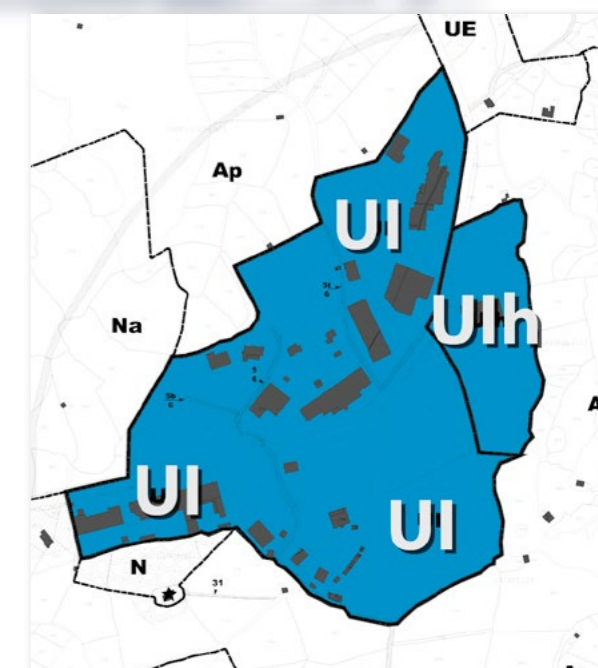
ZONAGE UI

Caractéristiques

La zone UI est réservée à l'accueil d'activités économiques. Elle comprend un secteur UIh qui autorise les dispositifs d'assainissement autonome.

Article	contenu	UI	UIh
5	Superficie minimale	1200 m ² si non raccordé au réseau	
9	Emprise au sol	30 %	
10	Hauteur	7 m	
13	Espace Libre	--	
14	Coefficient d'occupation des sols	Non réglementé	

RÉCAPITULATIF RÉGLEMENTAIRE



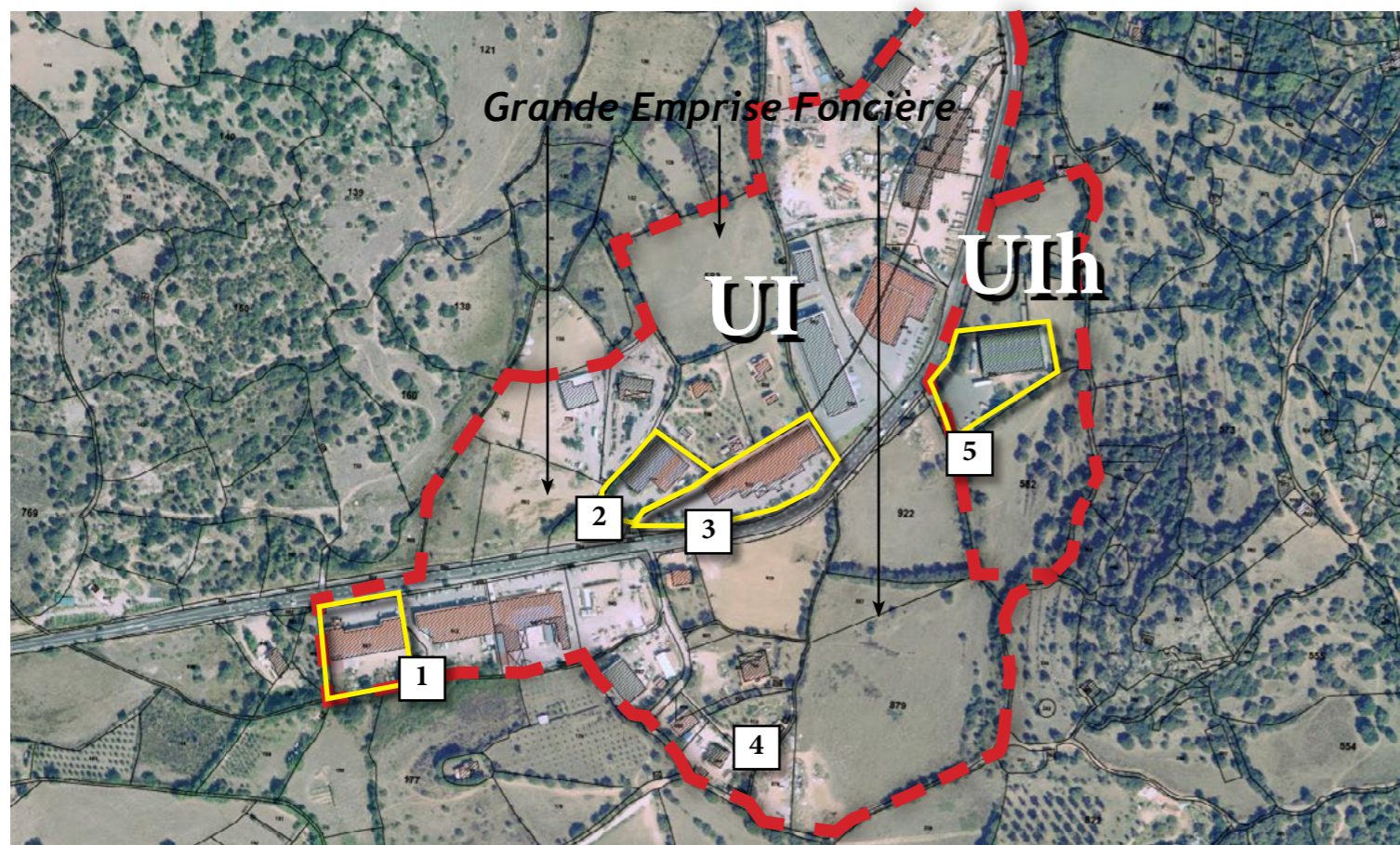
Formes urbaines

Les zones UI sont composées de grands hangars typiques des zones d'activités périphériques, souvent entourés d'importants parkings. Les constructions, faites de matériaux industriels, sont situées sur de très grande parcelles qui ne respectent pas de plan précis. Quelques grands tènements fonciers sont encore disponibles dans ces zones. Elles peuvent donc potentiellement accueillir des activités supplémentaires.

VUE PANORAMIQUE DEPUIS LE CENTRE DU VILLAGE



ZONAGE UI



ANALYSE PARCELLAIRE

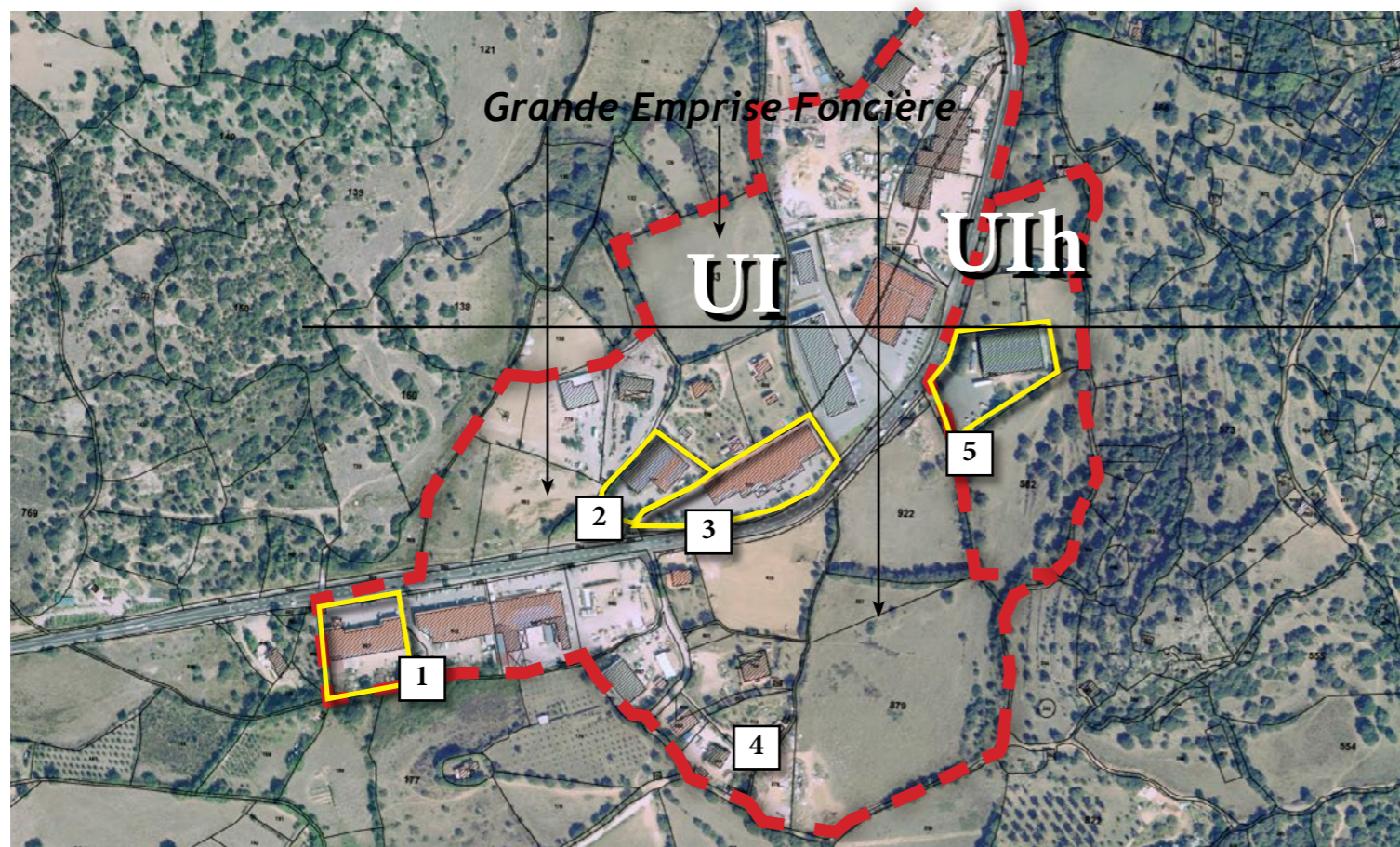
Secteur	UI				UIh
	1	2	3	4	5
Assiette foncière	4700	3400	6500	2000	6000
Emprise au sol	1400	1350	2500	400	1600
Coef. Emprise Sol	0,30	0,40	0,38	0,2	0,27
Surf. Aménagée	2550	1450	3300	1350	2500
Espace libre	750	600	700	250	1900
Coefficient Espace libre (%)	16%	18%	11%	13%	32%

Formes urbaines

Les modifications réglementaires apportées par la loi ALUR n'auront que peu d'incidences dans les zones UI. D'une part, le règlement ne définissait pas de COS dans ces dernières mais il fixait déjà une règle d'emprise au sol et une règle de hauteur. Les potentialités d'extensions verticales ou horizontales, lorsqu'elles existent, ne sont donc pas modifiées.

La règle de superficie minimale avait été fixée à 1200m² dans le cas où les zones n'étaient pas raccordées au réseau. Du fait des activités particulières de la zone, la suppression de cette règle ne devrait avoir que peu d'incidence. Cependant, la préoccupation technique et environnementale ne doit pas être perdue. Une nouvelle prise en compte de la gestion des espaces libres et des contraintes liées aux réseaux sont des alternatives intéressantes.

ZONAGE UI



ANALYSE PARCELLAIRE

	UI				UIh
Secteur	1	2	3	4	5
Assiette foncière	4700	3400	6500	2000	6000
Emprise au sol	1400	1350	2500	400	1600
Coef. Emprise Sol	0,30	0,40	0,38	0,2	0,27
Surf. Aménagée	2550	1450	3300	1350	2500
Espace libre	750	600	700	250	1900
Coefficient Espace libre (%)	16%	18%	11%	13%	32%

Modification réglementaire

Précédent corps de règles	UI	UIh
5 : Sup Minimale	1200 si non raccordé	
9 : Emprise au sol	30%	
10 : Hauteur	7m	
13 : Espace libre	--	
14 : COS	non réglementé	

Corps de règles proposé	UI	UIh
Art 8 : Emprise au sol	30%	
Art 9 : Hauteur	7m	
Art 12 : Espace libre	20%	30%

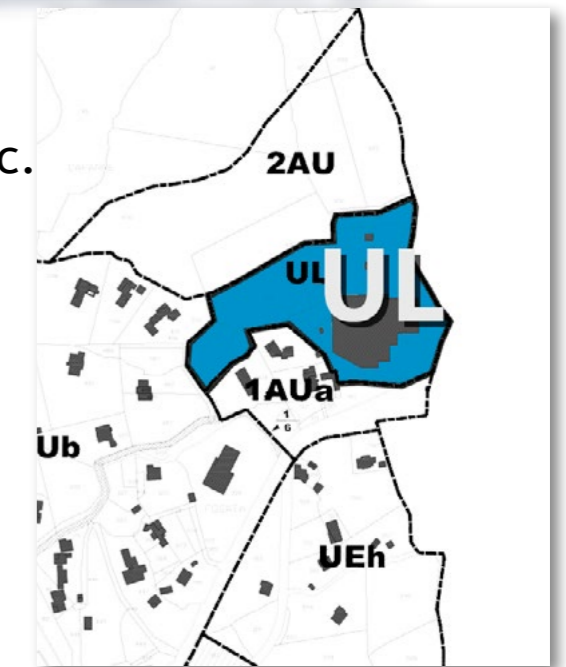
ZONAGE UL

Caractéristiques

La zone UL est réservée à l'activité commerciale, elle accueille notamment le centre commercial Leclerc. Cette zone jouxte la limite communale avec l'île Rousse.

RÉCAPITULATIF RÉGLEMENTAIRE

Article	contenu	UL
5	Superficie minimale	non réglementé
9	Emprise au sol	non réglementé
10	Hauteur	10m
13	Espace Libre	--
14	Coefficient d'occupation des sols	0,35

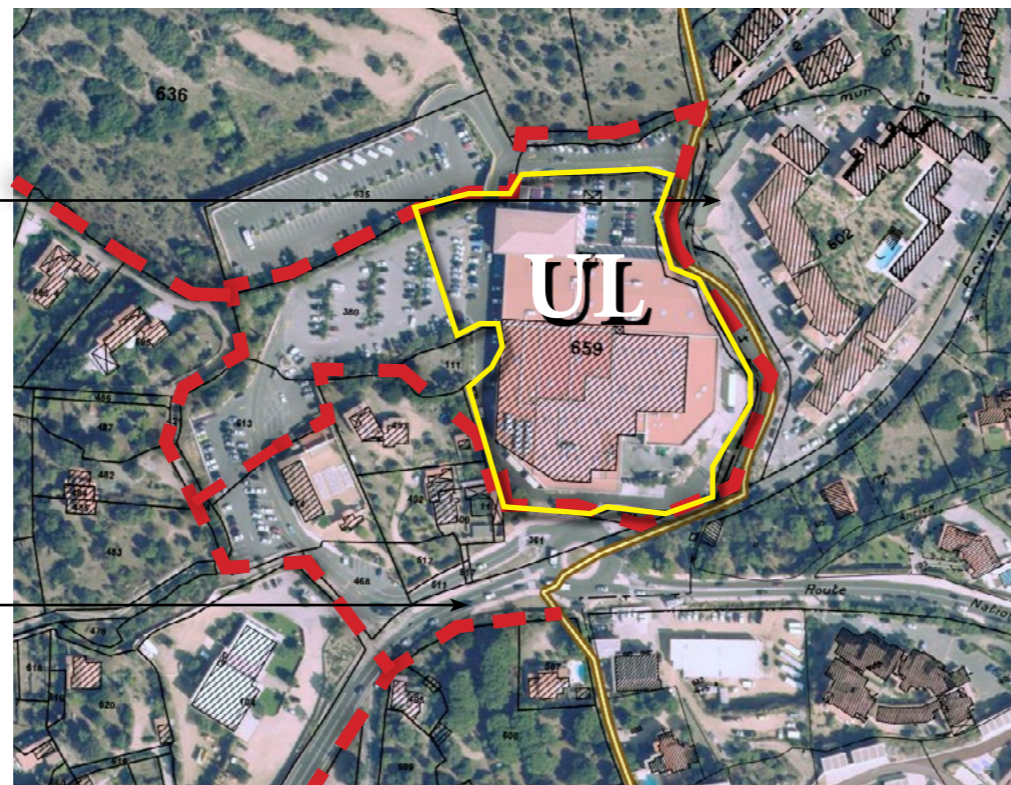


Formes urbaines

Cette zone particulière accueille un grand bâtiment commercial (environ 7700m²) orienté sur la route territoriale 30. Le reste de la zone est exclusivement dédiée au parking accompagnant cette activité et inclut les voies de circulation internes.

Île Rousse

N197



ANALYSE PARCELLAIRE

Ensemble de la zone : 13400m²
Emprise au sol bâtie : 7700m²
Coefficient d'emprise au sol : 57%



ZONAGE UL

Potentiel de densification

Avec la suppression du COS en zone UL, seule la règle de hauteur vient réellement réguler les formes urbaines. Dans cette optique le bâtiment commercial pourrait éventuellement s'étendre. Le calcul de son emprise au sol à l'échelle de la zone donne un chiffre d'environ 57%. Une emprise au sol de 60% est fixée pour respecter la situation existante. Un tel règlement semble d'ailleurs mieux adapté que l'ancienne réglementation par un COS, dans le sens où ce type d'activités pouvait difficilement aménager des niveaux intérieurs.

Modification réglementaire

--

Précédent corps de règles	UL
5 : Sup Minimale	non réglementé
9 : Emprise au sol	non réglementé
10 : Hauteur	10m
13 : Espace libre	--
14 : COS	0,35

Corps de règles proposé	UL
Art 8 : Emprise au sol	60%
Art 9 : Hauteur	10m
Art 12 : Espace libre	15%

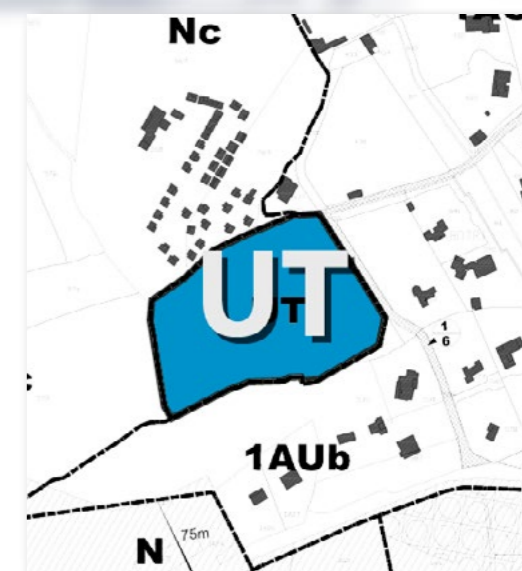
ZONAGE UT

Caractéristiques

La zone UT correspond à une zone spécifiquement dévolue à l'activité d'hébergement hôtelier.

RÉCAPITULATIF RÉGLEMENTAIRE

Article	contenu	UT
5	Superficie minimale	Non réglementé
9	Emprise au sol	Non réglementé
10	Hauteur	7m
13	Espace Libre	--
14	Coefficient d'occupation des sols	0,15



Formes urbaines et potentiel d'évolution

La zone UT est spécifiquement dévolue à l'hébergement hôtelier et exclut toutes les autres typologies de constructions. Du fait de la disparition du COS, il apparaît nécessaire d'y substituer un coefficient d'emprise au sol qui est fixé à 10%

Modification réglementaire

Précédent corps de règles	UT
5 : Sup Minimale	Non réglementé
9 : Emprise au sol	Non réglementé
10 : Hauteur	7m
13 : Espace libre	--
14 : COS	0,15

Corps de règles proposé	UT
Art 8 : Emprise au sol	10%
Art 9 : Hauteur	7m
Art 12 : Espace libre	--



LE CAS PARTICULIER DES ZONES 1AU



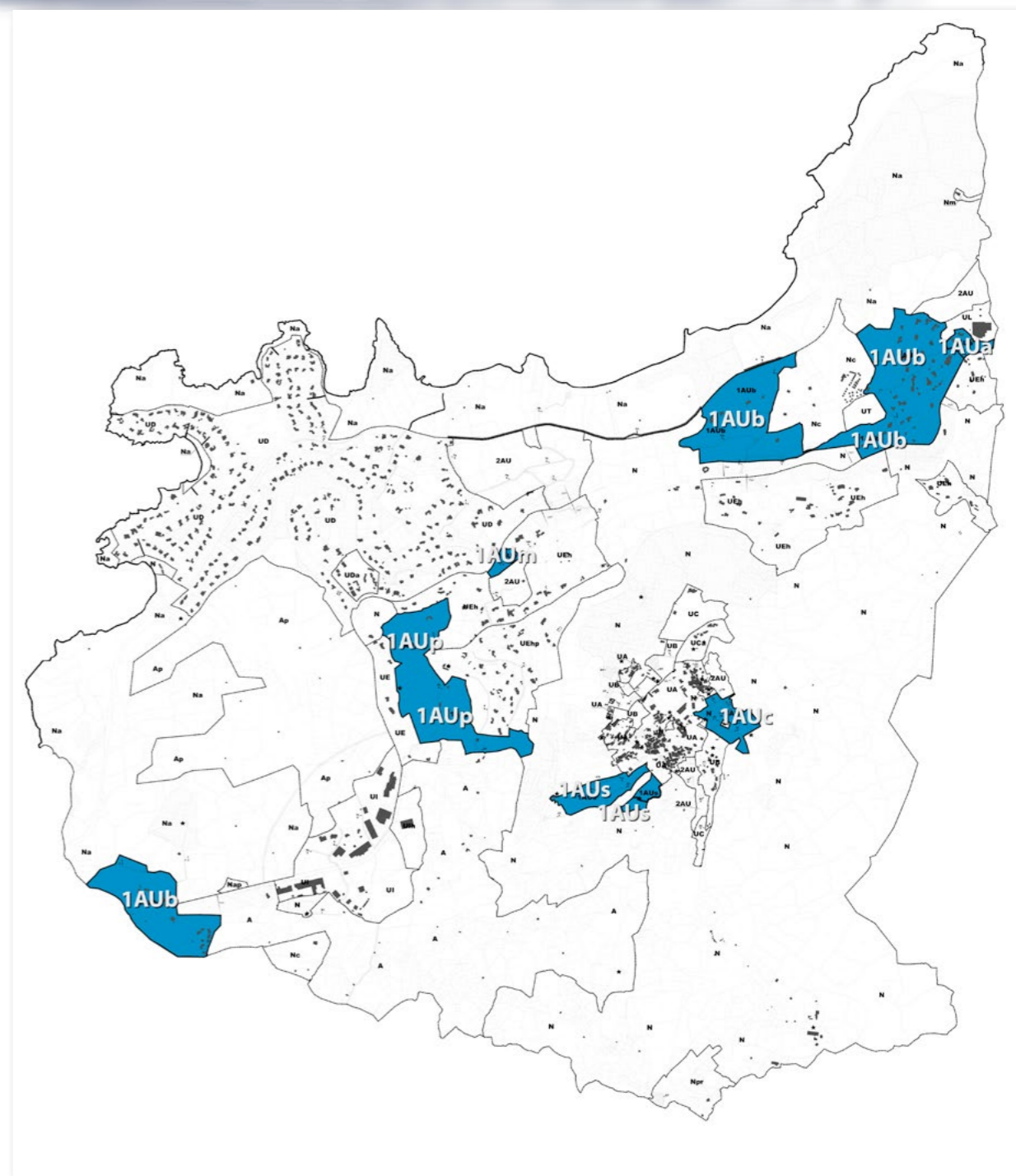
ZONAGE 1AU

Caractéristique

La zone 1AU correspond à des secteurs à urbaniser, insuffisamment équipés, mais en périphérie desquels les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par le présent règlement.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- les secteurs 1 AUa et 1 AUb sont affectés à de l'habitat, à des équipements d'accompagnement de l'habitat, à des services liés au tourisme et aux loisirs (hôtels, résidences hôtelières, restaurants...).
- le secteur 1AUc correspond au secteur dit de Cataraccio, secteur qui surplombe le village, exclusivement dévolu à l'habitat, et sur lequel la sensibilité paysagère justifie des règles particulières.
- le secteur 1AUm dévolu à l'habitat
- le secteur 1 AUp correspond à la zone d'extension du secteur des Pailers. Il est affecté à de l'habitat, à des équipements d'accompagnement de l'habitat, à des services liés au tourisme et aux loisirs (hôtels, résidences hôtelières, restaurants...).
- le secteur 1AUu correspond au secteur dit de San Paolo, en entrée de village. L'urbanisation de ce secteur ne pourra être autorisée qu'après la réalisation des ouvrages de protection contre le risque incendie prescrits par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF).



ZONAGE 1AU

RÉCAPITULATIF RÉGLEMENTAIRE

Article	contenu	1AU	1AUa	1AUb	1AUc	1AUm	1AUp	1AU _s
5	Superficie minimale	--	1000	1000	1500	1000	1000	1000
SI division : 2000 m ²								
9	Emprise au sol	--	Non rgl.	Non rgl.	15%	Non rgl.	150% surface de plancher du COS	
10	Hauteur	--	10m	7m/2nv	4,5m	4,5m	4,5m	4,5m
13	Espace Libre	--						
14	Coefficient d'occupation des sols	--	0,20	0,15	0,10	0,10	0,15	0,30

Tissu urbain

Les zones 1AU sont réparties à travers toute la commune. On peut les classer géographiquement en divers groupes :

- Continuité du centre (1AUc, 1AU_s) : ces secteurs sont très peu construits hormis de rares habitations pavillonnaires. Ils sont particulièrement sensibles d'un point de vue du paysage ou des risques naturels (feu de forêt). Cependant leur position en continuité du centre villageois justifie la préservation de leur statut en zone AU et l'accueil d'habitat.
- Le secteur des Paillers (1AU_p, 1AU_m) : bordés de zones UE et UEh, cette vaste zone n'accueille que très peu d'habitations.
- Extrême Ouest de la commune (1AU_b) : Cette zone accueille actuellement très peu de constructions hormis une station essence, un commerce et de l'activité d'hébergement. Ce secteur relativement plat présente de vastes emprises libres de constructions de part et d'autre de la RT30, qui sont actuellement végétalisées,.
- Bassin versant de l'Acqua Niella, à proximité de l'Île Rousse (1AU_a, 1AU_b) : les secteurs 1AU_a et 1AU_b les plus proches de la commune de l'Île Rousse sont les zones 1AU les plus denses en terme de constructions et de logements. L'habitat de type pavillonnaire y est très présent, et s'étend sur les pentes du relief. De grandes parcelles accueillent en leur cœur de vastes bâtisses tournées vers la mer. Certains quartiers sont résidentialisés (exemple résidence Olivella) et constituent une rupture entre la RT30 et le littoral. Le réseau viaire de ces espaces résidentiels est très souvent ponctué d'impasses.



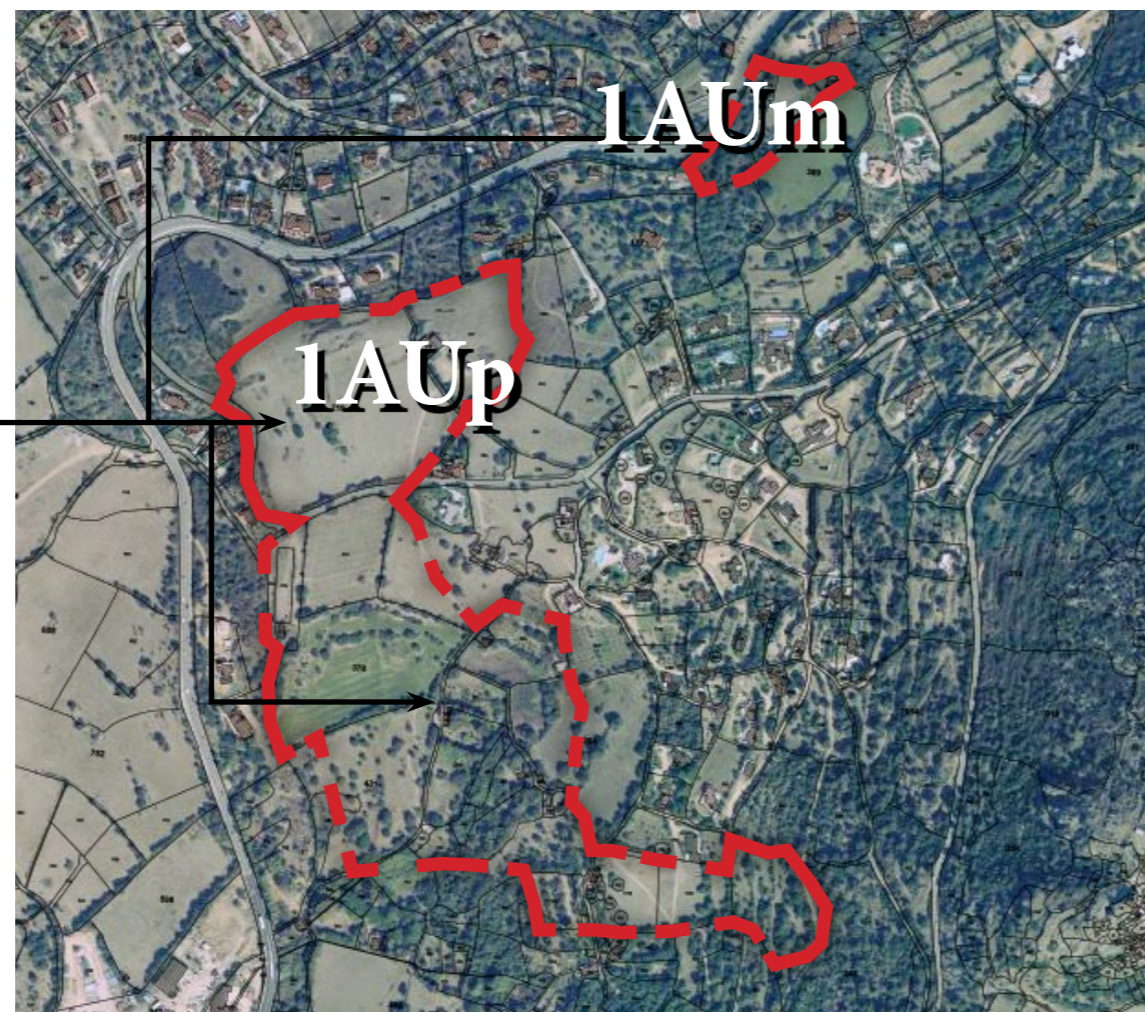
ZONAGE 1AU

Remarque

Les modifications réglementaires apportées par la loi ALUR avec notamment la suppression de la superficie minimale et du COS ont conduit la commune à procéder, par le biais de la présente procédure de modification, à une réflexion portant sur la définition des secteurs à urbaniser 1AU. En effet, suite à ces évolutions, certains de ces espaces de piedmont présentent des profils similaires motivant une simplification tandis que d'autres ont connu des évolutions justifiant de redéfinir les orientations de développement qui leur sont attribuées.

L'étude se présente donc en deux temps : d'abord une analyse parcellaire puis une réflexion sur la nature de chaque secteur et sur leurs orientations de développement.

ZONAGE 1AU : ANALYSE PARCELLAIRE

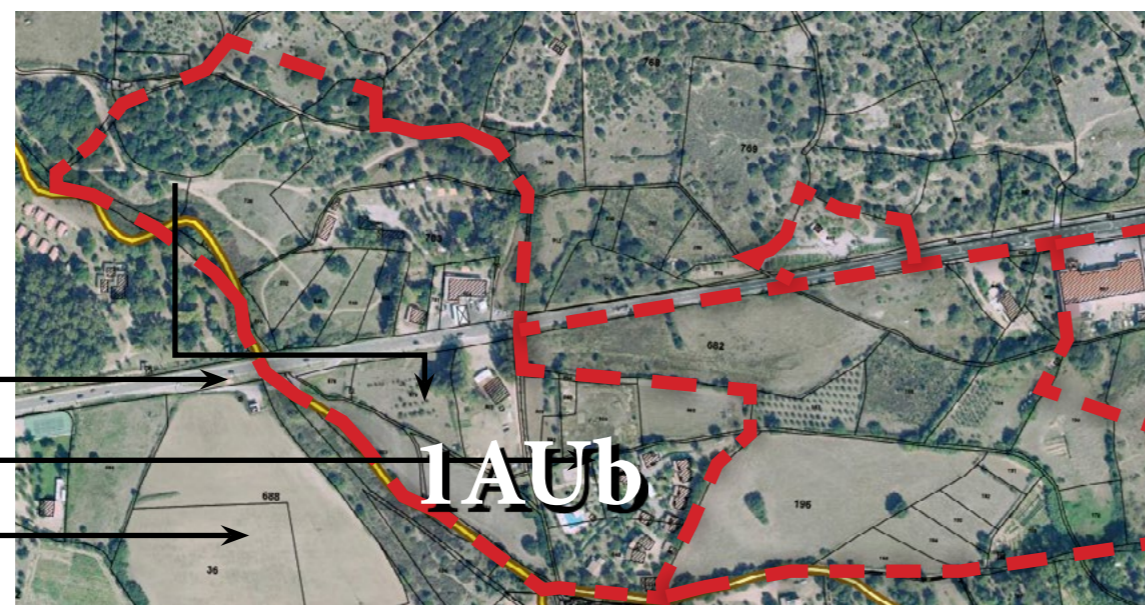


ANALYSE SPATIALE : LES PAILLERS

Potentiel de densification

La plupart des parcelles sont vides de constructions. La suppression des règles de superficie minimale et de COS permet la création de lotissements à usage d'habitation. Le risque étant de voir se développer des petites constructions sous forme de cubes sur des petites emprises foncières. Ce secteur étant très visible depuis le village, l'impact paysager serait très important. De plus, les réseaux d'assainissement et viaire pourront difficilement supporter une pression supplémentaire.

Au regard de ces éléments, la maîtrise de la densification et le respect du cadre naturel et urbain environnant, apparaissent comme très importants.



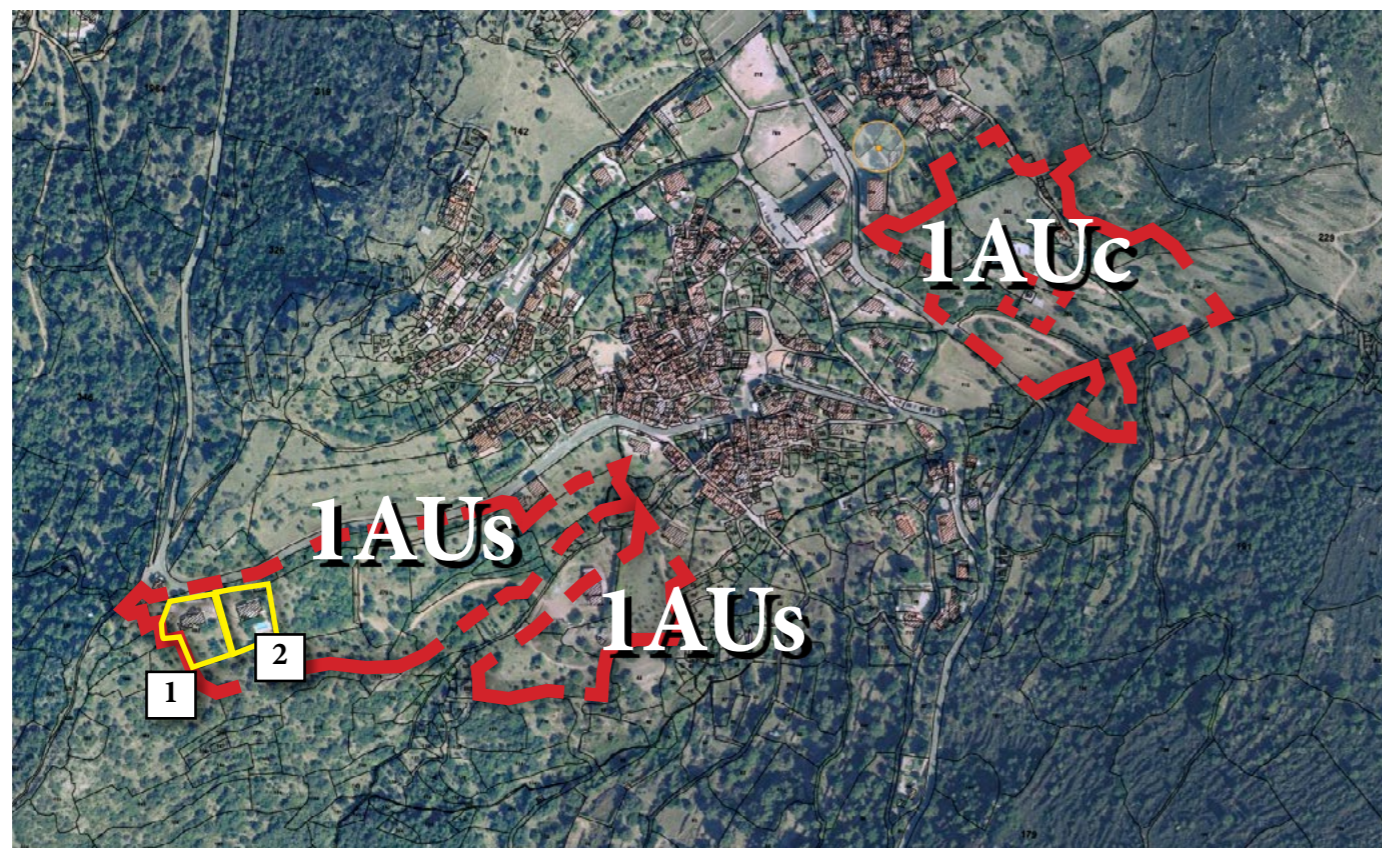
ANALYSE SPATIALE : EXTRÊME OUEST

Potentiel de densification

Ce secteur présente aussi de vastes emprises disponibles. Ici aussi, la création d'ensembles de lotissements aux formes urbaines banalisantes est possible avec les articles supprimés du règlement.

Les adaptations réglementaires doivent tenir compte de la nature des activités commerciales et touristiques présentes.

ZONAGE 1AU : ANALYSE PARCELLAIRE



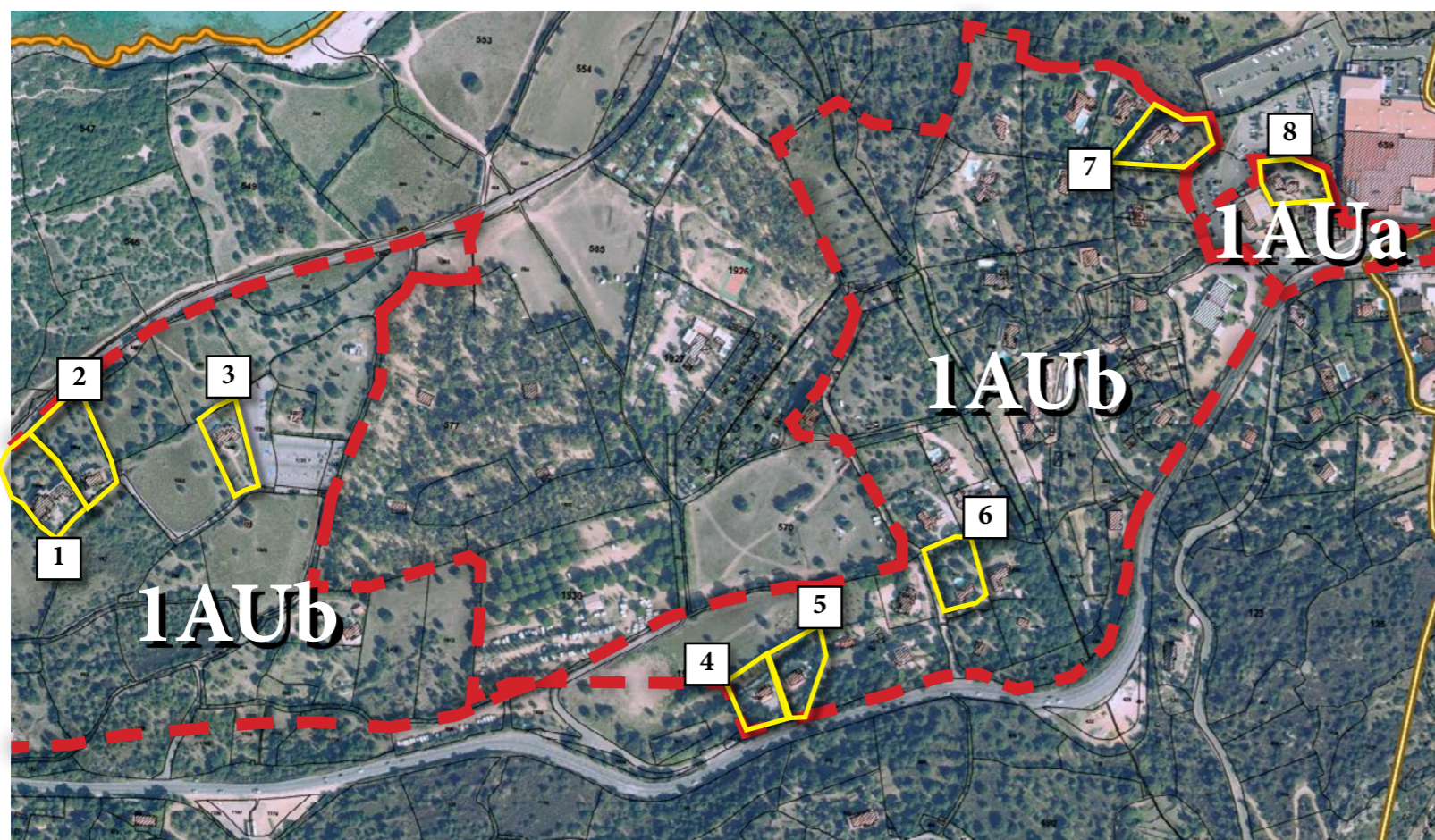
ANALYSE SPATIALE : EXTENSION CENTRE VILLE

	1AUs	
Secteur	1	2
Assiette foncière	2100	2000
Emprise au sol	200	260
Coef. Emprise Sol	0,10	0,13
Surf. Aménagée	200	230
Espace libre	1700	1510
Coefficient Espace libre (%)	0,81	76%

Potentiel de densification

Les zones 1AU à proximité du village peuvent accueillir des habitations pavillonnaires. L'une des principales caractéristiques de ces zones étant leur relief très marqué, l'implantation des constructions et leur effet sur le paysage sont des enjeux majeurs, notamment pour les secteurs 1AUs situés au pied du village. Si la zone 1AUc est fortement couverte par des servitudes, les secteurs 1AUs peuvent rapidement se densifier avec le règlement actuel.

ZONAGE 1AU : ANALYSE PARCELLAIRE



ANALYSE SPATIALE : SECTEURS NORD-EST

	1AUB			
Secteur	1	2	3	4
Assiette foncière	3300	3500	2000	2000
Emprise au sol	500	190	160	150
Coef. Emprise Sol	0,15	0,05	0,08	0,8
Surf. Aménagée	300	200	250	400
Espace libre	2500	3110	1590	1450
Coefficient Espace libre (%)	76%	89%	80%	73%

	1AUB			1AUa
Secteur	5	6	7	8
Assiette foncière	2300	2200	3000	2400
Emprise au sol	150	110	290	180
Coef. Emprise Sol	0,07	0,05	0,10	0,08
Surf. Aménagée	530	120	560	200
Espace libre	1620	1970	2150	2020
Coefficient Espace libre (%)	70%	90%	72%	85%

Potentiel de densification

La suppression des règles de COS et de superficie minimale permet la densification par division foncière ou la création de lotissements constitués de petits logements sur de faibles assiettes foncières. Le développement de formes urbaines et architecturales banalisantes auraient des incidences sur la qualité de vie des quartiers. Par ailleurs, la taille des voies et les réseaux ne semblent pas pouvoir supporter de pression supplémentaire.

Si la densification des secteurs à proximité de l'Île Rousse présente certains avantages, le fait est que ces zones sont une fois de plus très pentues. La densification de ces secteurs dépourvus de services aura un impact net sur le paysage, qu'il est important de maîtriser.

ZONAGE 1AU : ANALYSE PAR SECTEUR

Analyse des secteurs 1AUa

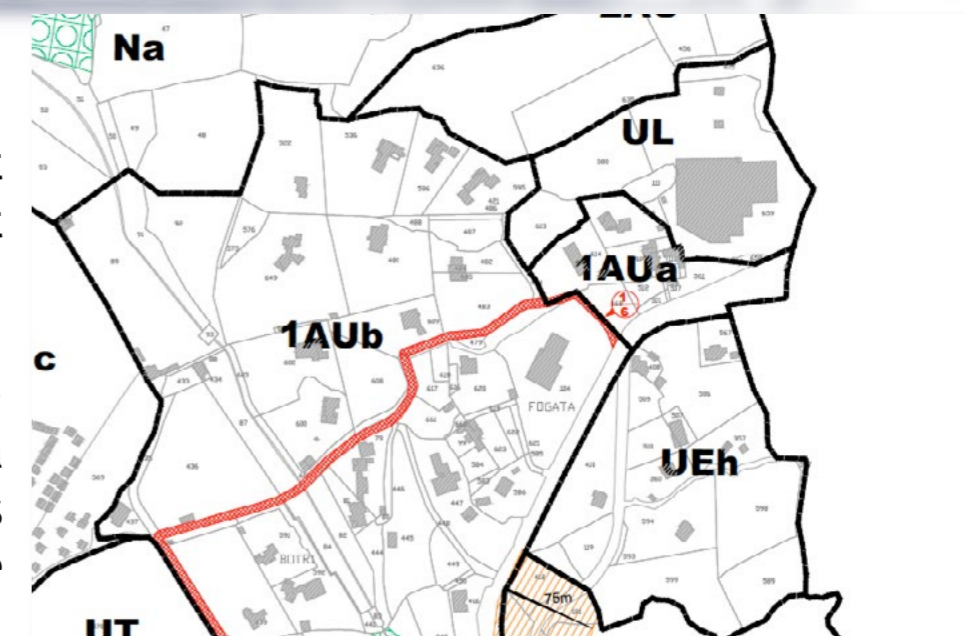
Les zones 1AUa admettent les constructions à usage d'habitation et de commerce et d'entrepôt, sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300m² et que la fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale.

Ce secteur se situe, d'une part, en continuité de la zone UL qui accueille un important centre commercial et, d'autre part, dans la continuité de l'urbanisation de la commune de l'Île Rousse. Compte tenu de la nature particulière des activités dans cette zone (Cinéma, Hôtellerie, etc.) et l'environnement bâti à proximité, il semble intéressant de permettre une densité moyenne dans ce secteur.

La suppression du COS et de la superficie minimale étant supprimé, les droits à construire sont de fait majorés. Il est donc fixé une emprise au sol et un coefficient d'espaces libres adaptés aux activités et formes urbaines envisagées.



Formes urbaines dans le secteur 1AUa



Modification réglementaire

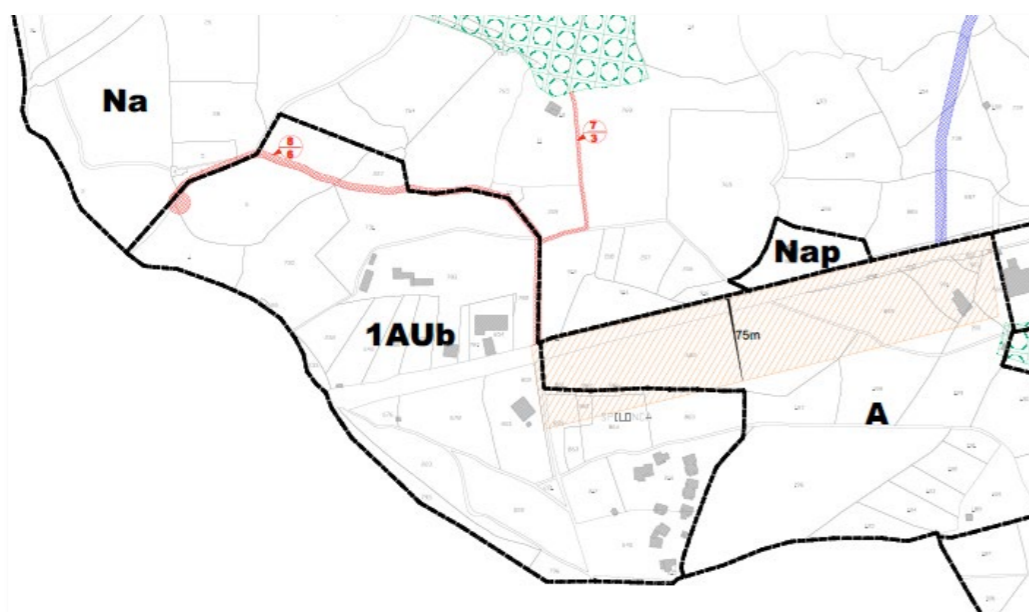
Précédent corps de règles	1AUa	Corps de règles proposé	1AUa
5 : Sup Minimale	2000m ² si division ou 1000 m ²	Art 8 : Emprise au sol	20%
9 : Emprise au sol	--	Art 9 : Hauteur	10m
10 : Hauteur	10m	Art 12 : Espace libre	40%
13 : Espace libre	--		
14 : COS	0,20		

ZONAGE 1AU : ANALYSE PAR SECTEUR

Analyse des secteurs 1AUb

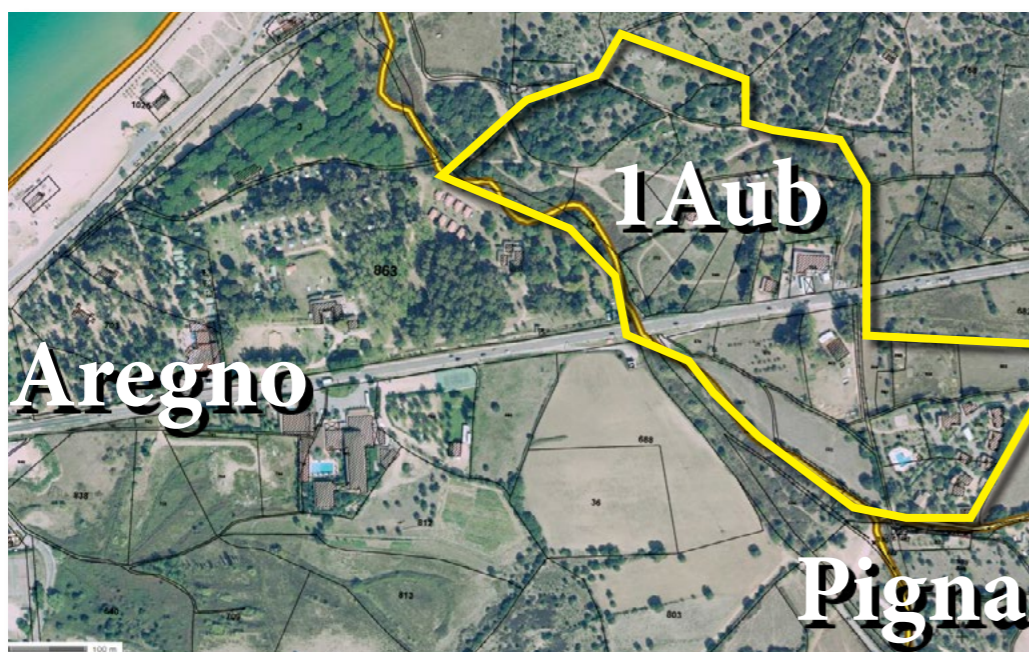
Les secteurs 1AUb sont divisés en trois secteurs. Deux se trouvent au Nord-Est, le long de la RT30 à proximité de la limite communale avec l'Île Rousse (secteur Fogata) et sur le secteur de Botre. Le troisième se situe à l'extrême Ouest à proximité de la plage d'Aregno (secteur dit de Spilonca).

Les caractéristiques d'un secteur à l'autre varient, qu'il s'agisse des formes urbaines, des activités présentes ou de l'environne-



Secteur 1AUb Ouest (Spilonca)

Ce secteur est bordé par des zones naturelles (N) et agricoles (A). La zone 1AUb est facilement accessible par la RT 30 qui relie notamment Calvi à l'Île Rousse et le long de laquelle se trouve la zone d'activités (UI) de la commune. Vers l'Ouest, se trouve la plage d'Aregno, pôle d'attraction touristique important. Ceci explique notamment la présence d'hébergement touristique dans le secteur 1AUb. Ce dernier ne se situe d'ailleurs pas à proximité d'un véritable pôle urbain. Les centres d'Aregno, Pigna, Corbara ou encore Algajola sont relativement éloignés. Afin de pallier à la disparition des règles de superficie minimale et de COS qui pourraient avoir des effets de surdensification préjudiciables tant sur le plan fonctionnel que paysager, il est proposé sur cette zone de définir un coefficient d'emprise au sol de 15%, un coefficient d'espace libre de 75%. La zone étant très perceptible sur le plan paysager, la règle de hauteur y est portée à 4,5 mètres.



Modification réglementaire

Précédent corps de règles	1AUb
5 : Sup Minimale	2000m2 si division ou 1000 m2
9 : Emprise au sol	--
10 : Hauteur	7m/2nv
13 : Espace libre	--
14 : COS	0,15

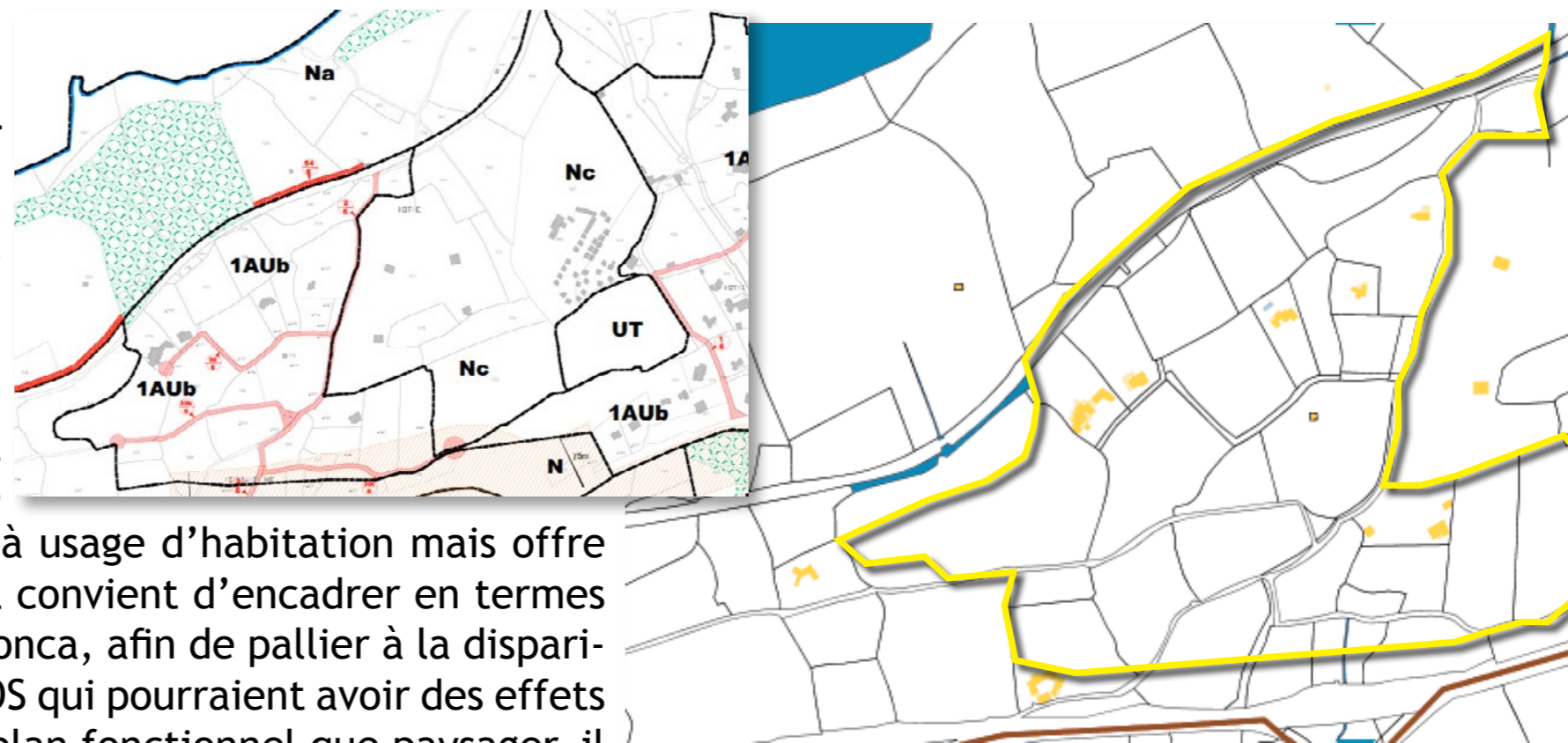
Corps de règles proposé	1AUb
Art 8 : Emprise au sol	15 %
Art 9 : Hauteur	4,5m
Art 12 : Espace libre	75%

ZONAGE 1AU : ANALYSE PAR SECTEUR

Secteur 1AUb : Botre

Le secteur de Botre est accessible depuis la RT 30. Il se situe à proximité de la baie de *Guinchetu*. Il est d'ailleurs l'accès privilégié à la plage, par la route (accès et parking municipal) et par le train (halte).

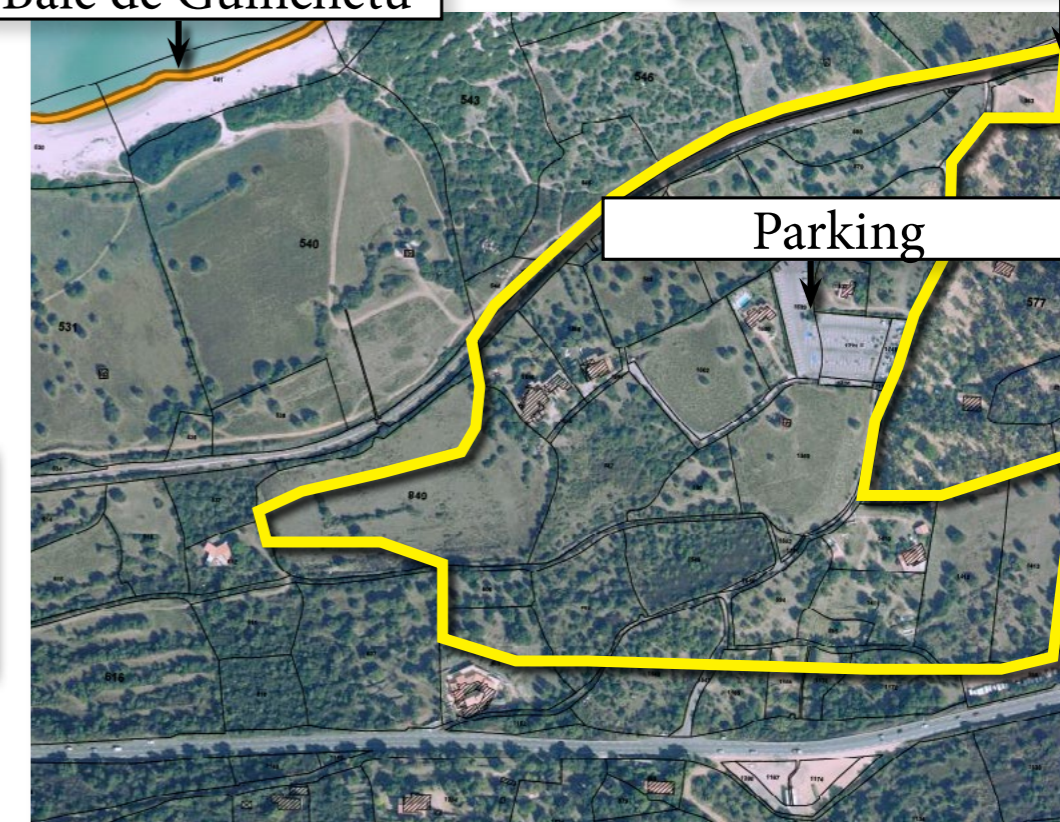
Bordé par des espaces naturels d'une part, et par un camping à l'Est d'autre part, cette zone accueille aujourd'hui quelques constructions à usage d'habitation mais offre des possibilités d'évolutions importantes qu'il convient d'encadrer en termes de densité. Tout comme sur le secteur de Spilonca, afin de pallier à la disparition des règles de superficie minimale et de COS qui pourraient avoir des effets de surdensification préjudiciables tant sur le plan fonctionnel que paysager, il est proposé sur cette zone de définir un coefficient d'emprise au sol de 15%, un coefficient d'espace libre de 75%. La zone étant très perceptible sur le plan paysager (secteur proche du littoral), la règle de hauteur y est également portée à 4,5 mètres.



Baie de Guinchetu

Halte Gare

Parking



Modification réglementaire

Précédent corps de règles	1AUb
5 : Sup Minimale	2000m2 si division parcellaire
	1000
9 : Emprise au sol	--
10 : Hauteur	7m/2nv
13 : Espace libre	--
14 : COS	0,15

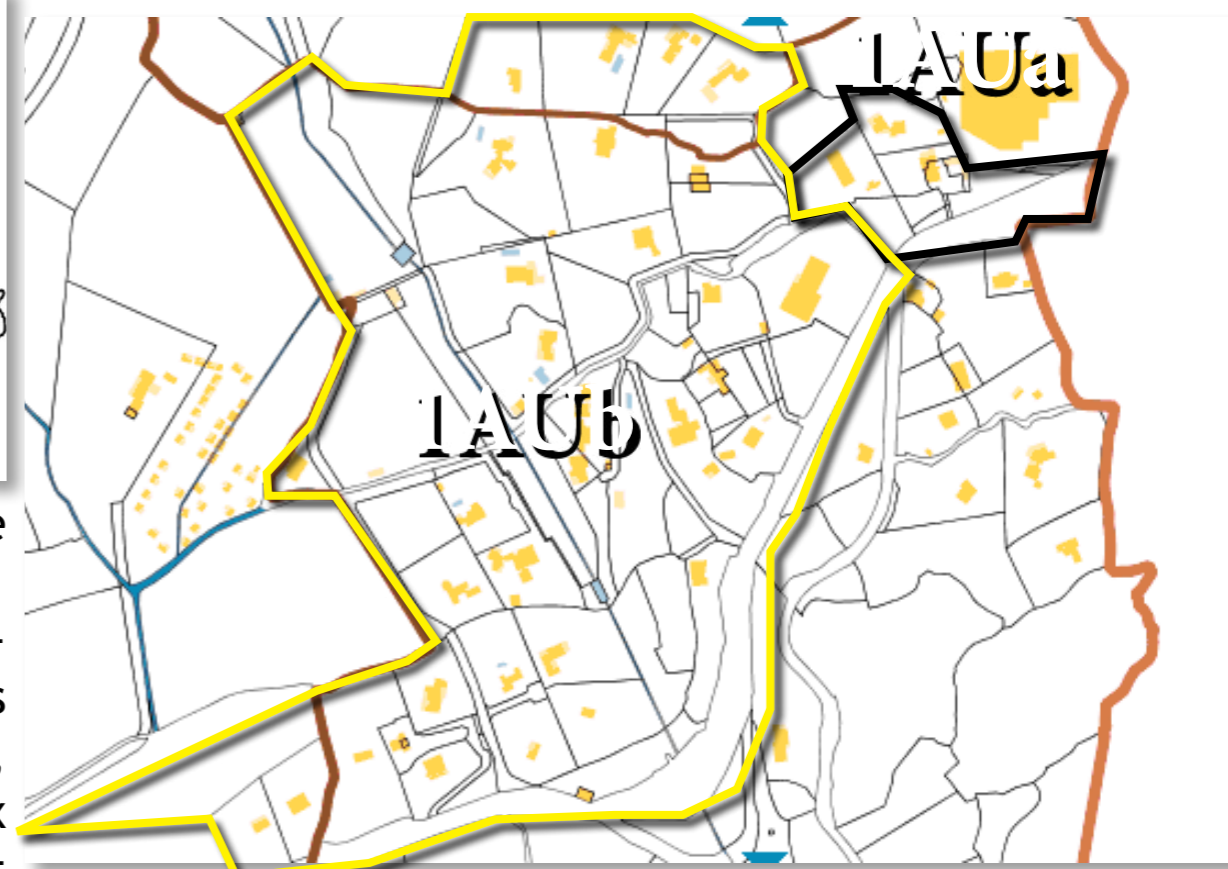
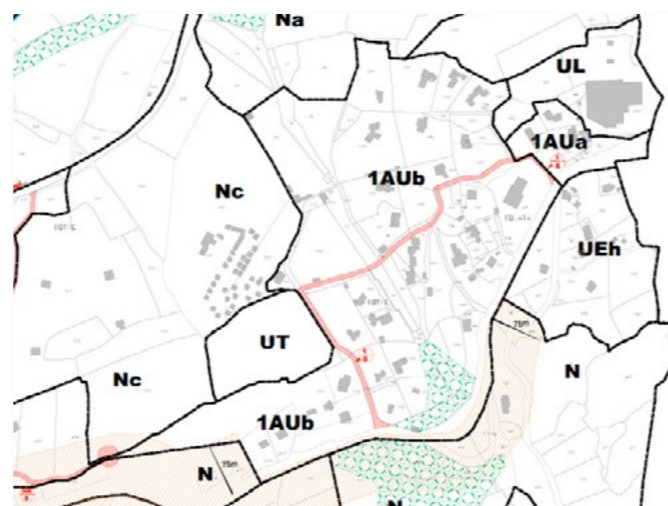
Corps de règles proposé	1AUb
Art 8 : Emprise au sol	15 %
Art 9 : Hauteur	4,5m
Art 12 : Espace libre	75%

ZONAGE 1AU : ANALYSE PAR SECTEUR

Secteur 1AUb : Fogatta

Ce secteur est occupé par des résidences privatisées faites de logements individuels d'une part, et d'autre part, d'activité économique à l'extrême Est. Ces dernières sont, d'un point de vue fonctionnel, tournées vers le secteur 1AUa et la zone UL. Les espaces habités au contraire, sont accessibles depuis la RT30 mais fonctionnent en vase clos et sont tournés vers le littoral.

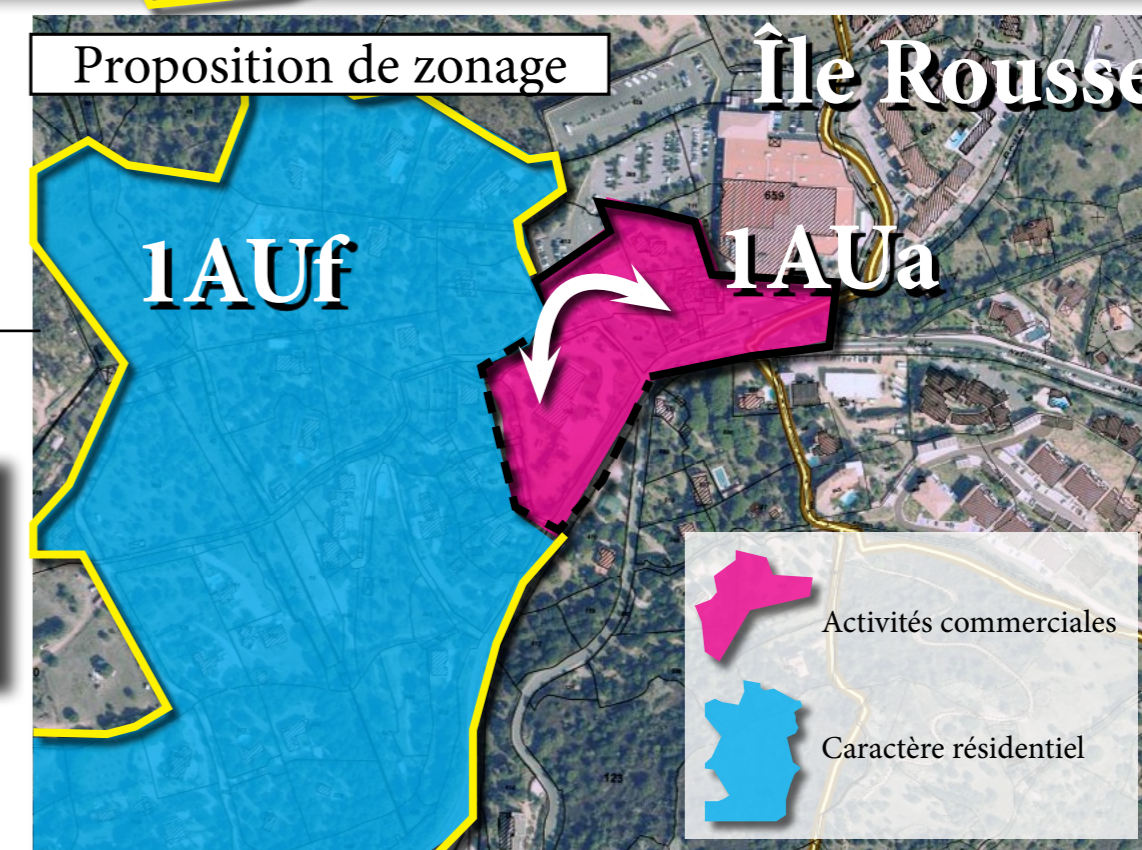
Une réflexion est menée sur la conservation du caractère multifonctionnel de ce secteur. Il semble pertinent d'intégrer les activités dans le secteur 1AUa, destiné à accueillir ce type de fonctions. Au contraire, le reste du secteur 1AUb est comparable en termes de densité aux deux secteurs précédents de Spilonca et de Botre. Il y est donc également défini un coefficient d'emprise au sol de 15% et un coefficient d'espace libre de 75%. Toutefois, ce secteur diffère en matière de hauteur des constructions puisque l'essentiel des constructions comporte deux niveaux. Il est donc créé un nouveau secteur 1AUf spécifique, distingué sur la seule règle de hauteur.



Modification réglementaire

Précédent corps de règles	1AUb
5 : Sup Minimale	2000m2 si division parcellaire ou 1000 m2
9 : Emprise au sol	--
10 : Hauteur	7m/2nv
13 : Espace libre	--
14 : COS	0,15

Corps de règles proposé	1AUb
Art 8 : Emprise au sol	15 %
Art 9 : Hauteur	7m/2nv
Art 12 : Espace libre	75%

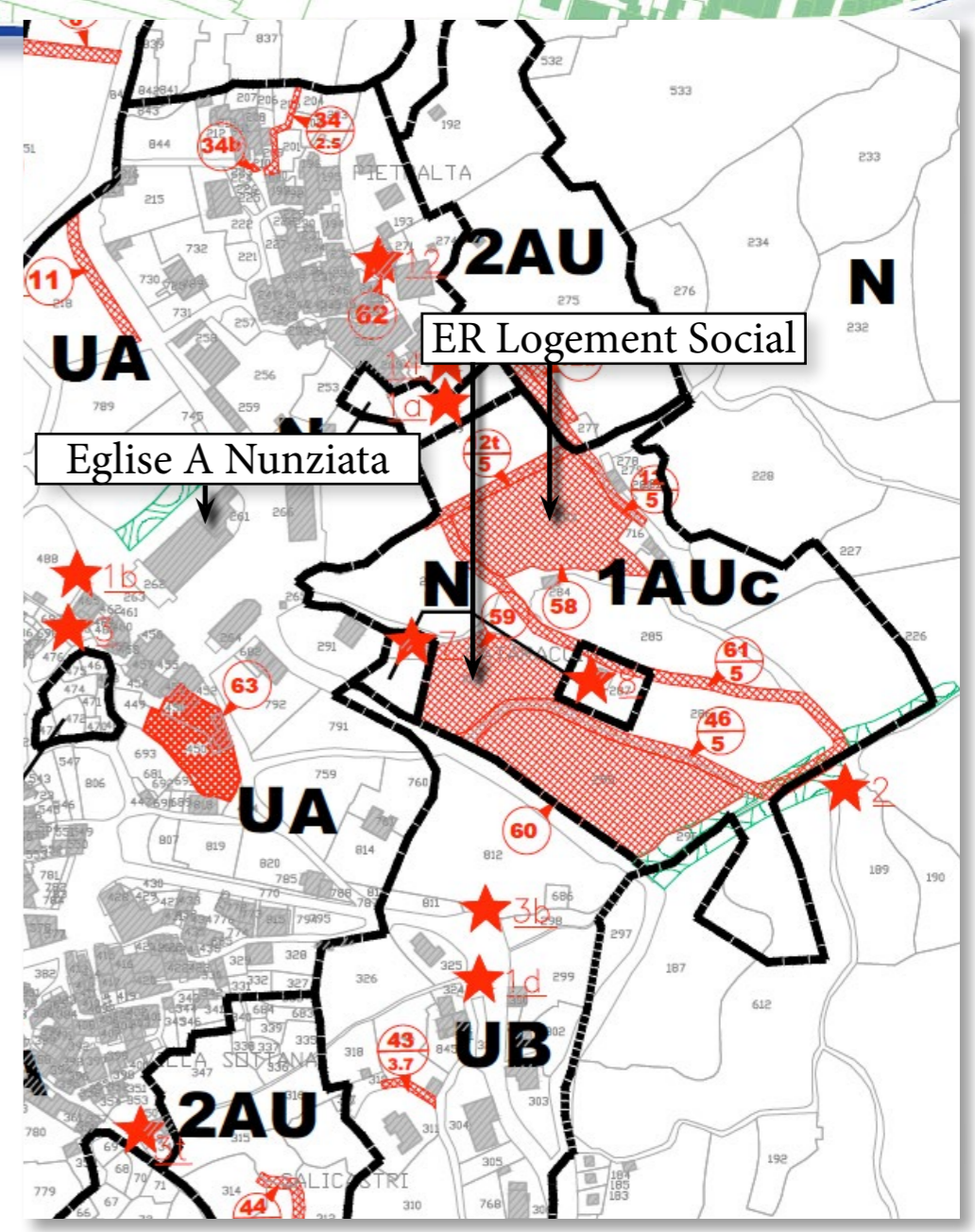


ZONAGE 1AU : ANALYSE PAR SECTEUR

Analyse des secteurs 1AUc

Dans le règlement actuel, seules les constructions à destination d'habitat sont autorisées en secteur 1AUc. Les enjeux paysagers de ce secteur notamment induits par le relief, avaient motivés l'élaboration d'un règlement spécifique à cette zone, visant une densité plutôt faible.

Consciente de la position stratégique de la zone 1AUc dans la continuité du centre-ville, la commune a souhaité anticiper son développement en définissant des périmètres d'emplacements réservés. Outre l'aménagement de dessertes et de stationnements, il y est défini des emplacements réservés destinés à accueillir des programmes de logements sociaux. Ce dernier point motive une réflexion sur le potentiel de densification de ce secteur. En effet, il semble intéressant de laisser une certaine souplesse pour permettre la réalisation d'un projet d'habitat durable, intégré dans son environnement et dans la continuité du tissu urbain local. A cet effet, il y est donc défini un coefficient d'emprise au sol de 25% (donc sensiblement supérieur au COS qui n'était que de 0,10) et un coefficient d'espace libre de 55%. La règle de hauteur est pour sa part inchangée.



Modification réglementaire

Précédent corps de règles	1AUc	Corps de règles proposé	1AUc
5 : Sup Minimale	2000m2 si division ou 1500m2	Art 8 : Emprise au sol	25%
9 : Emprise au sol	15%	Art 9 : Hauteur	4,5m
10 : Hauteur	4,5m	Art 12 : Espace libre	55%
13 : Espace libre			
14 : COS	0,10		

ZONAGE 1AU : ANALYSE PAR SECTEUR

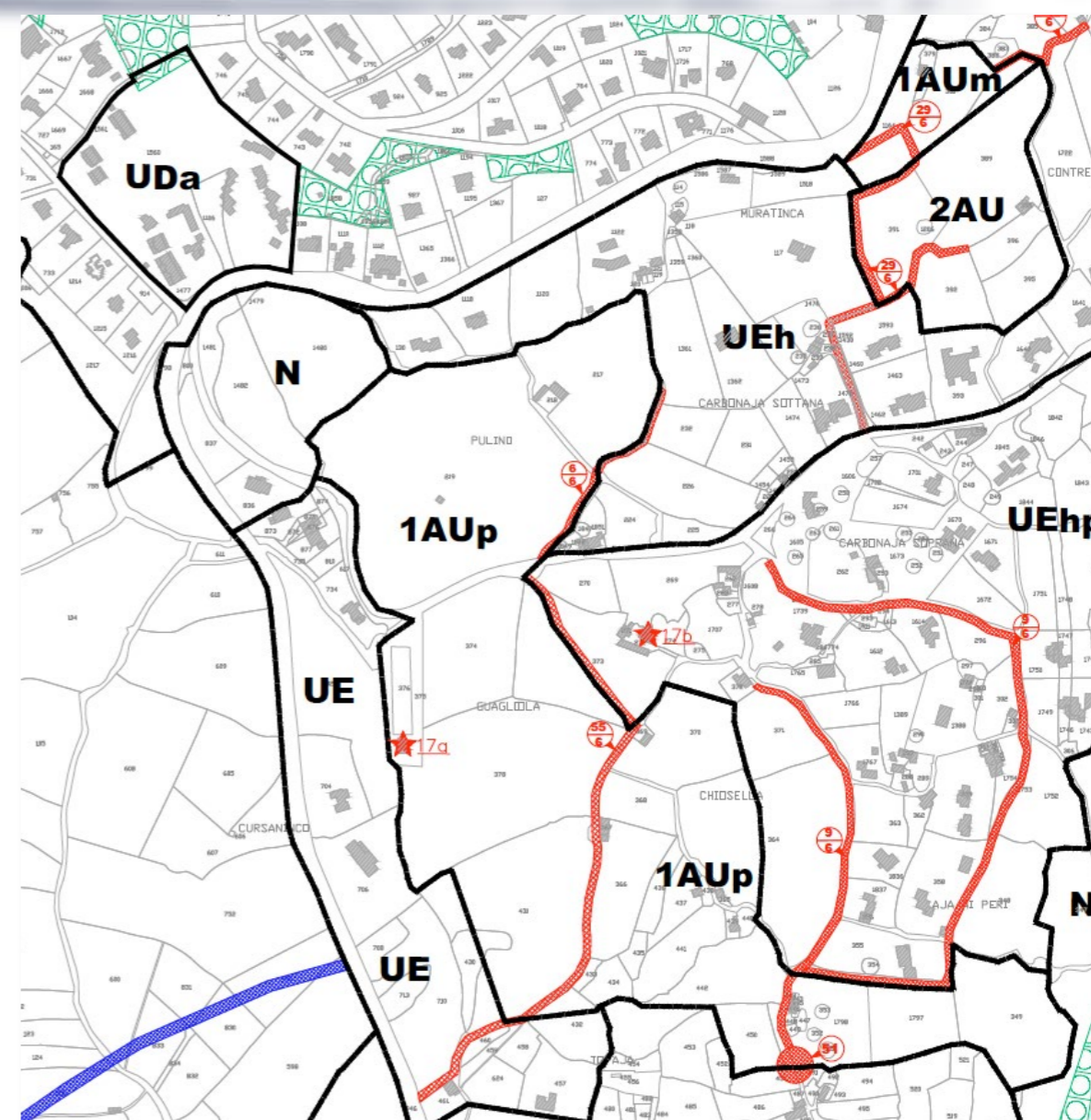
Analyse des secteurs 1AUm et 1AUp

Ces deux zones localisées dans le secteur des Paillers font partie du même environnement urbain et paysager.

D'un point de vue réglementaire, le secteur 1AUm était soumis à des règles de densité légèrement plus strictes que le secteur 1AUp. Par ailleurs, une réglementation spécifique sur les toitures terrasses définie en secteur 1AUp, n'était pas précisé en 1AUm.

Dans le cadre des réflexions menées au travers de la présente modification, il est apparu opportun de supprimer le micro secteur 1AUm et de le reclasser en zone 1AUp.

Par ailleurs, y sont définis pour pallier à la disparition du COS et de la superficie minimale un coefficient d'emprise au sol de 15% et un coefficient d'espace libre de 75%, soit des coefficients identiques à ceux définis sur les autres zones 1AU à vocation résidentielle dissociées des centralités urbaines villageoises (secteurs 1AUa et 1AUf). La règle de hauteur, fixée par le PLU approuvé à 4,5 mètres, est inchangée.



Modification réglementaire

Précédent corps de règles	1AUm	1AUp
5 : Sup Minimale	2000m2 si division parcellaire	
	1000	1000
9 : Emprise au sol	--	150% de la surface de plancher du COS
10 : Hauteur	4,5m	4,5m
13 : Espace libre		--
14 : COS	0,10	0,15

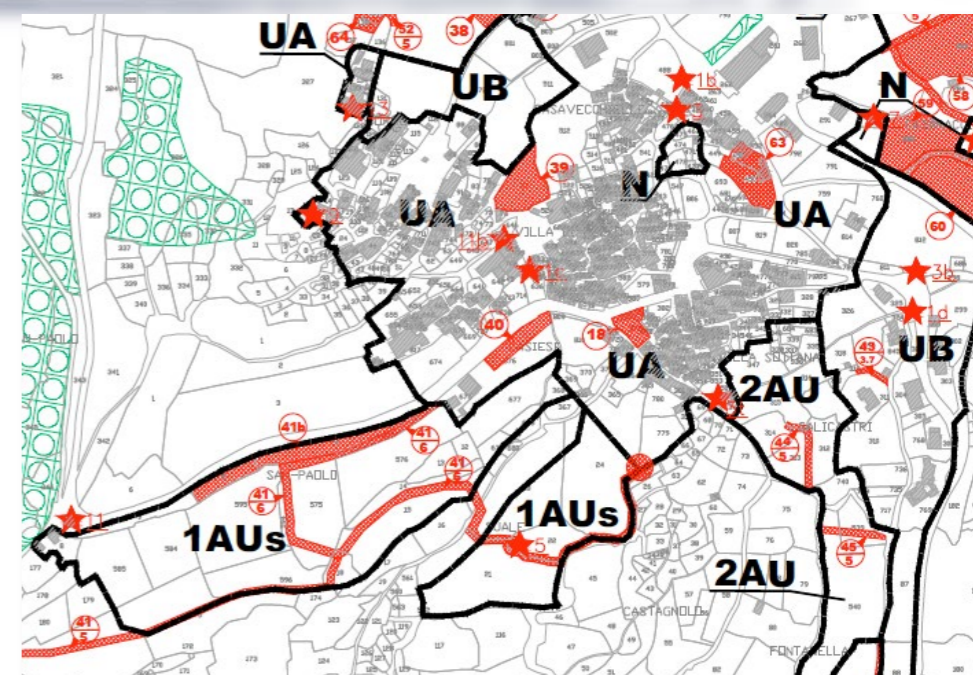
Corps de règles proposé	1AUm = 1AUp	1AUp
Art 8 : Emprise au sol	--	15%
Art 9 : Hauteur	--	4,5m
Art 12 : Espace libre	--	75%

ZONAGE 1AU : ANALYSE PAR SECTEUR

Analyse des secteurs 1AUs

Ces secteurs sont aujourd'hui très peu construits, et seules de rares habitations individuelles s'y observent. La position de « socle » de ces secteurs par rapport au centre ancien, implique d'importants enjeux paysagers fortement dépendants du développement urbain. Les constructions doivent assurer une architecture de qualité, contemporaine ou non, tout en respectant les codes bâtis locaux (dans les formes ou les matériaux notamment). Ainsi, du fait du relief par exemple, la multiplication de logements individuels pourrait avoir un effet banalisant dans ces secteurs. Au contraire, un projet d'hébergement hôtelier, profiterait de l'aspect atypique et des atouts du terrain du terrain. Un tel projet s'intégrerait aisément dans le paysage si une attention particulière est portée sur son architecture.

Enfin, ces secteurs sont couverts par un plan de prévention des risques incendies de forêt. La commune souhaite limiter la vulnérabilité en 1AUs en fixant volontairement une densité résidentielle plus faible, avec une emprise au sol fixée à 10% pour les constructions à usage d'habitation (et à 30% pour les constructions à usage hôtelier).



Modification réglementaire

Précédent corps de règles	1AUs
5 : Sup Minimale	2000m2 si division ou 1000 m2
9 : Emprise au sol	150% de la surface de plancher du COS
10 : Hauteur	4,5m
13 : Espace libre	--
14 : COS	0,30 pour l'hébergement hôtelier, 0,10 pour les autres

Corps de règles proposé	1AUs
Art 8 : Emprise au sol	30% pour l'hébergement hôtelier, 10% pour le reste
Art 9 : Hauteur	4,5m
Art 12 : Espace libre	50%



LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LAAF D'OCTOBRE 2014





PRISE EN COMPTE DE LA LOI DU 13 OCTOBRE 2014 : EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRIOLE

La zone agricole A est un zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R123-7 du Code de l'Urbanisme). Dans cette zone A, la constructibilité est réservée aux seuls agriculteurs (pour leurs constructions à usage d'habitation, sous réserves, et pour leurs locaux techniques). Pour autant, au sein de la zone A il existe un certain nombre de constructions à usage d'habitation non occupées par des agriculteurs. Il peut s'agir selon les cas de constructions antérieures au PLU, de constructions édifiées par des agriculteurs puis revendues, etc... L'usage dans le régime du POS était d'autoriser une extension dite limitée de ces constructions (le plus souvent dans une limite de 30% de la surface de plancher), afin de permettre leurs adaptations aux éventuels besoins des habitants (agrandissement familial, télétravail, etc...).

Ce régime de l'extension limitée a été remis en cause par la loi SRU de décembre 2000 qui avec la nouvelle rédaction de l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme réservait la constructibilité (y compris les extensions du bâti existant...) aux seuls usages agricoles. Il s'en est suivi un important vide juridique et un certain nombre «d'errements» techniques, jurisprudentiels et législatifs (pratique dite du pastillage, régime dit des STECAL, etc...).

Le législateur a récemment clarifié ce vide juridique avec une disposition introduite dans la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, disposition modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme qui précise désormais : «Dans les zones agricoles ou naturelles (...) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.»

La situation réglementaire est donc aujourd'hui clarifiée : les constructions à usage d'habitation en zone agricole ou naturelle peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette dernière ne compromet pas l'activité agricole, et il appartient au PLU de définir des règles garantissant la compatibilité de cette extension avec le maintien du caractère agricole de la zone.

En conséquence, le règlement de la zone agricole A est modifié avec le rajout d'un alinéa à l'article 2, alinéa A.2.3. précisant que : «Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole.»

De plus, l'article A8 relatif aux règles d'emprise au sol est complété d'un alinéa précisant que :

«L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation visées à l'article A-2-3 est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale.»

Les extensions des constructions sont donc étroitement encadrées en termes de hauteur et de densité et ne sont donc pas de nature à compromettre l'activité agricole.



AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES





MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

Les dispositions générales du règlement sont modifiées avec :

- la suppression de l'article relatif aux lotissements (la loi ALUR ayant redéfini l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme)
- le rajout à l'article 6 d'un certain nombre de définitions, visant à éclairer les pétitionnaires
- le rajout d'un article 7 clarifiant la destination des constructions (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme).

MODIFICATIONS APPORTÉES A LA RÈGLE D'ASPECT EXTÉRIEUR EN ZONES UA, UB ET UC

Les zones UA, UB et UC correspondent au village et à sa proche périphérie.

Dans la présentation de ces zones, il est rajouter un paragraphe précisant :

« Cette zone est pour partie couverte par un périmètre de protection des monuments historiques. Au sein de ce périmètre et dans un souci d'efficacité, les pétitionnaires sont invités à adresser au service urbanisme de la mairie un avant projet avant tout dépôt de déclaration préalable ou de permis de construire. Cet avant projet sera examiné avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France. »

Par ailleurs, afin de clarifier le règlement d'urbanisme, l'article 10 relatif à l'aspect extérieur est reformulé comme suit :

« 5. Toitures et couvertures.

5.1. Toitures

Sont possibles :

- les toitures à 1 ou 2 pans
- les toitures terrasses non praticables couvrant la totalité de l'emprise au sol de la construction, seulement si le contexte architectural et urbain s'y prête et si la topographie de la parcelle le demande.
- les toitures terrasses praticables ne couvrant pas plus d'un tiers de l'emprise au sol de la construction. Cette toiture terrasse devra être située au même niveau que l'étage courant qui sera couvert d'une toiture à 1 ou 2 pans.

5.2. Couvertures

- Pour les toitures à 1 ou 2 pans, la couverture sera faite en tuiles canal de terre cuite, d'aspect vieilli et de teinte nuancée
- Pour les toitures terrasses non praticables, les matériaux synthétiques doivent être recouverts par des éléments végétaux ou minéraux (graviers, tuff, etc...). Sont proscrits les dallages et les carrelages.»

Ces modifications sont apportées suite à différents échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France.



MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLES DE STATIONNEMENT EN ZONE UI

L'article UI 11 définissant les obligations en matière de place de stationnement dans la zone d'activités est modifié par la présente modification. Les règles quantitatives définies par le PLU qui posaient des problèmes d'application en fonction des typologies d'installations sont supprimées.

MODIFICATIONS APPORTÉES À LA RÈGLE D'ASPECT EXTÉRIEUR EN ZONES UD, UE, UI ET 1AU

Les articles UD10, UE10 et 1AU10 sont modifiés afin d'autoriser dans ces zones les bardages en bois.
L'article UI10 est modifié afin d'autoriser les bardages métalliques.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLES DE REcul PAR RAPPORT À LA ROUTE TERRITORIALE 30 (ANCIENNE ROUTE NATIONALE 197)

Par délibération en date du 30 janvier 2014, la Collectivité Territoriale de Corse a opéré un changement de dénomination des routes nationales et à une redéfinition des voies classées à grande circulation au sens du Code de la Voirie Routière. L'ancienne route nationale 197 qui traverse le territoire communal de Corbara a ainsi été renommée Route Territoriale 30 (RT30) et n'est désormais plus classée en voie à grande circulation. Dès lors les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui avaient été intégrées dans le PLU approuvées ne s'appliquent plus et le PLU doit redéfinir les règles de recul par rapport à cet axe viaire.

La nouvelle marge de recul par rapport à la RT30 est fixée à 15 mètres dans les zones 1AU, et à 25 mètres dans les zones UE, A et N. Par ailleurs les documents graphiques du PLU sont modifiés afin de supprimer la servitude dite Barnier qui y figurait (cf infra).

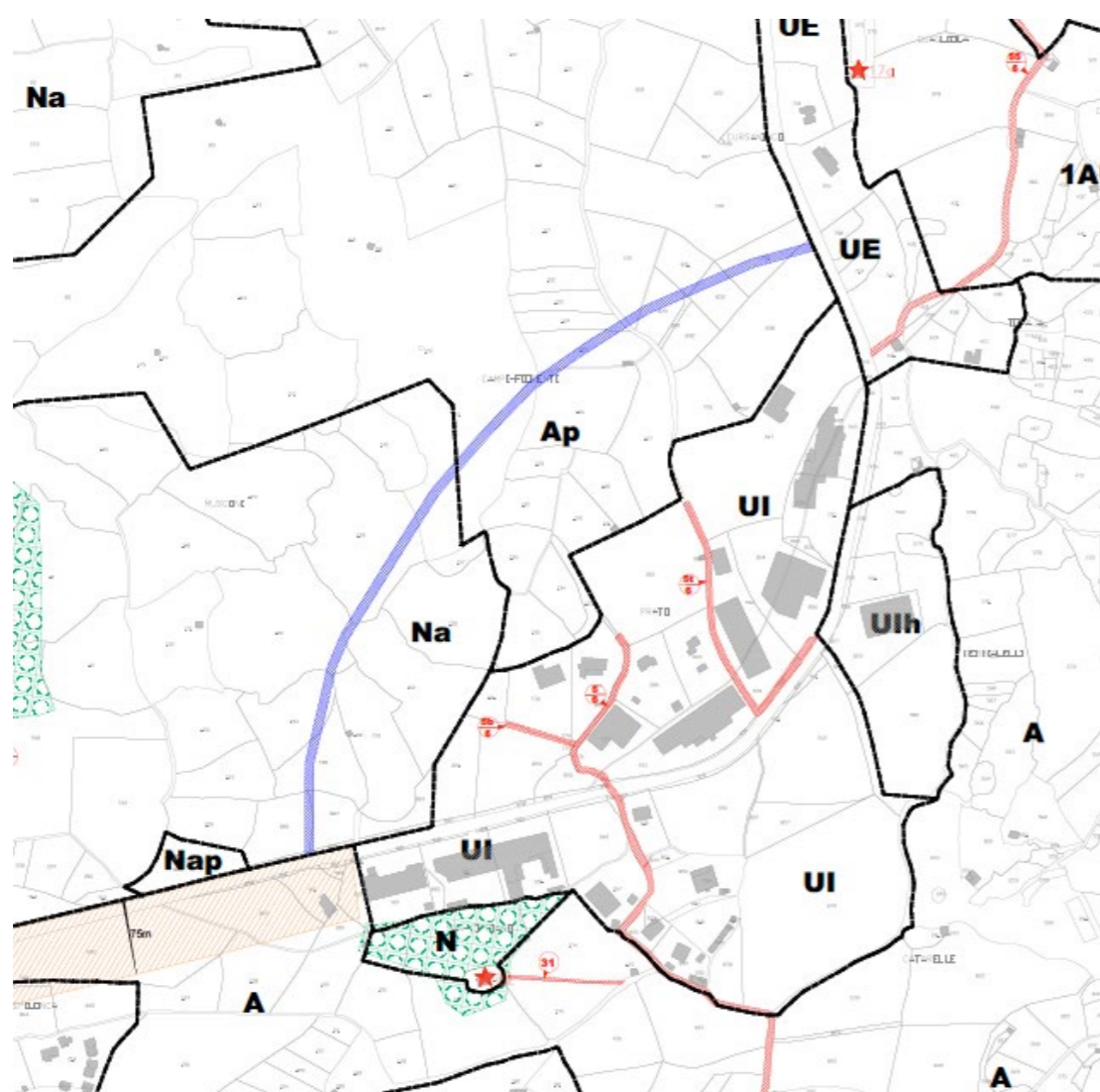


MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

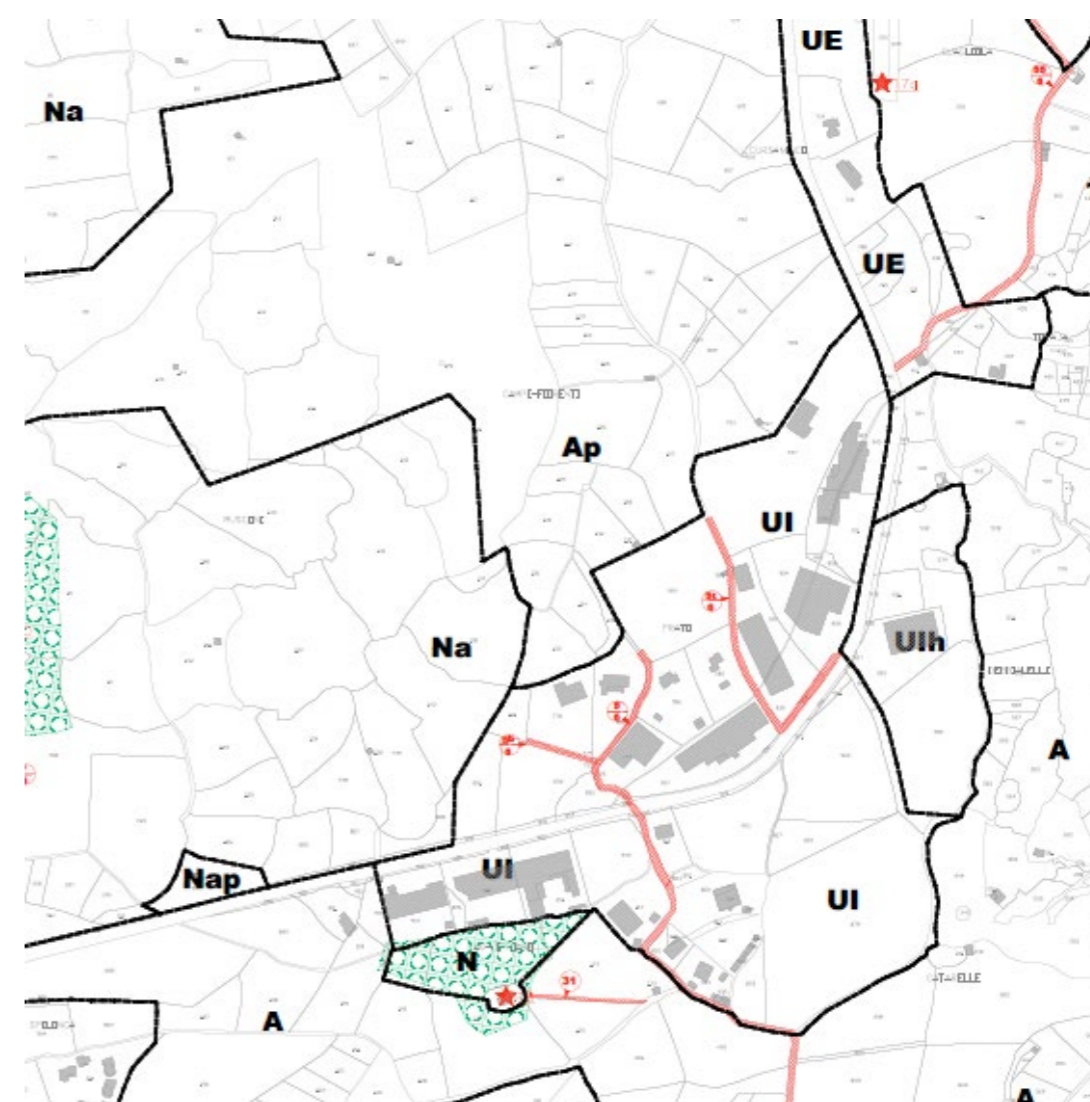
Outre les modifications de zonage mineures d'ores et déjà évoquées dans le chapitre relatif à la prise en compte de la loi ALUR (reclassement de parcelles en secteur UCa en lieu et place de UC, reclassement d'une parcelle en 1AUa en lieu et place de 1AUb, transformation de la zone 1AUb de Fogatta en zone 1AUf, suppression du secteur 1AUm), la présente modification du PLU introduit les changements suivants :

1. Suppression du faisceau de déviation de l'ancienne route nationale 197.

Lors de l'élaboration du PLU, un faisceau pour la réalisation d'une éventuelle déviation de la RN 197 avait été positionné au document graphique du PLU. Ce projet n'étant plus d'actualité, le faisceau est supprimé au travers de la présente modification



Extrait du PLU approuvé



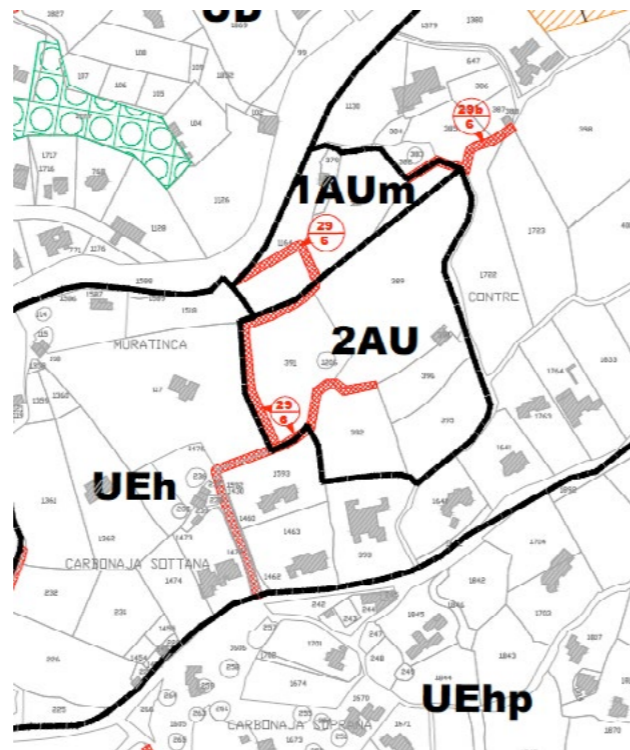
Extrait du PLU modifié, suppression du faisceau (trait bleu)

2. Suppression de la servitude Barnier (L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

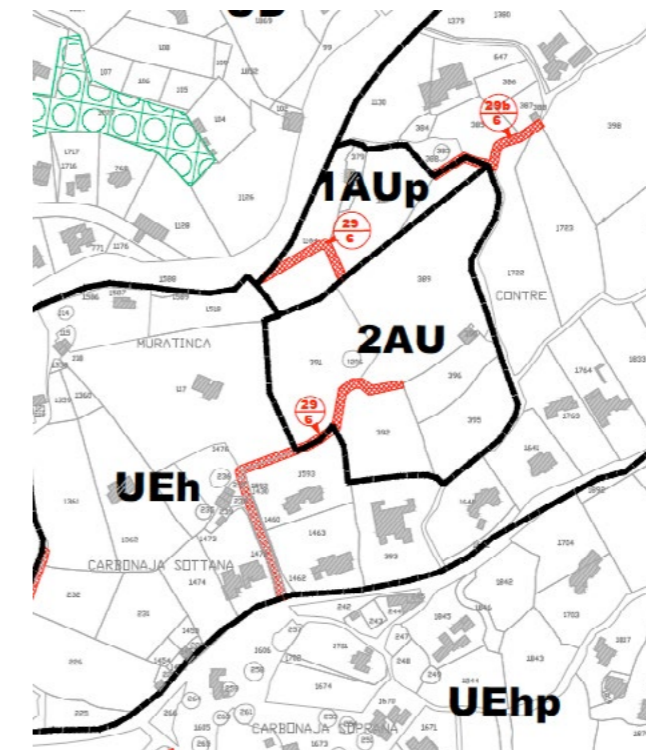
Du fait du nouveau classement de la Route Territoriale 30 (cf supra), la servitude dite Barnier ne s'applique plus sur le territoire de la commune de Corbara. En conséquence, le symbole graphique qui matérialisait cette servitude sur les plans de zonage est supprimée.

3. Modification de l'emplacement réservé n°29

Sur le secteur de Muratinca, le PLU approuvé avait positionné un emplacement réservé (ER n°29) permettant de desservir la zone et d'assurer une liaison entre la RT30 et la RD 151. Au regard des études préalables de faisabilité, cet aménagement apparaît trop difficile à réaliser et n'est donc plus à l'ordre du jour. Une portion de l'emplacement réservé est donc supprimé du document graphique (cf ci-dessous)



Extrait du PLU approuvé



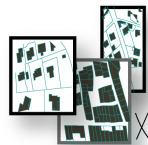
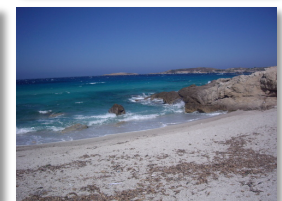
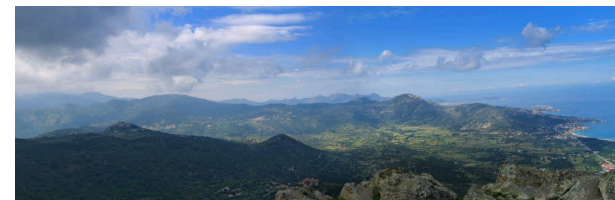
Extrait du PLU modifié, suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°29

Département de la Haute Corse

Commune de Corbara

MODIFICATION N° 5 DU PLU Dossier d'approbation

Note de présentation



Cabinet
XG Conseil

Xavier Guilbert
Urbaniste conseil
1540 Route des Combes 83210 Solliès-Ville
Tél / Fax : 04 94 35 25 21
Mob : 06 80 22 78 38
xgconseil@yahoo.fr

Sommaire

Préambule

Partie 1 – Etat Initial de l'environnement

I – Caractéristiques du milieu physique

II – Gestion de l'eau

III – Espaces naturels et biodiversité

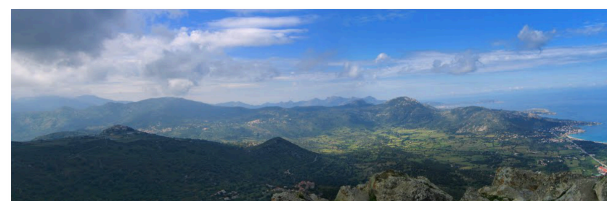
IV – Paysage

V – Risques et nuisances

VI – Énergie

VII – Gestion et traitement des déchets

Partie 2 – Exposé des modifications du PLU et analyse des incidences



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Corbara a été approuvé le 2 mars 2007. Depuis, il a fait l'objet d'une révision simplifiée et de plusieurs modifications :

- Modification n°1 approuvée le 16 avril 2009 ;
- Modification n°2 approuvée le 16 février 2010 ;
- Révision simplifiée approuvée le 12 mai 2010 ;
- Modification n°3 approuvée le 27 octobre 2010 ;
- Modification n°4 approuvée le 26 janvier 2012.

La commune souhaite aujourd'hui initier une nouvelle procédure de modification, principalement pour :

- apporter des modifications mineures en matière de zonage
- supprimer certains emplacements réservés
- créer de nouveaux emplacements réservés
- adapter le règlement d'urbanisme

Partie 1 : Etat initial de l'environnement

I - CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

I – 1 Un relief marqué

Géomorphologie de Corbara:

La Balagne cristalline est essentiellement formée de Granitoïdes d'âge carbonifère qui affleurent d'est en ouest sur une trentaine de kilomètre de large. Au nord et à l'ouest, ces granitoïdes disparaissent sous la mer; vers le sud leur extension est limitée par les coulées « calco-alcalines » du Permien inférieur et par le complexe alcalin du Permien supérieur. Ces roches issues de l'association plutonique « calco-alcaline-magnésio-potassique » sont également regroupées sous le terme de terrains dits « éruptifs ».

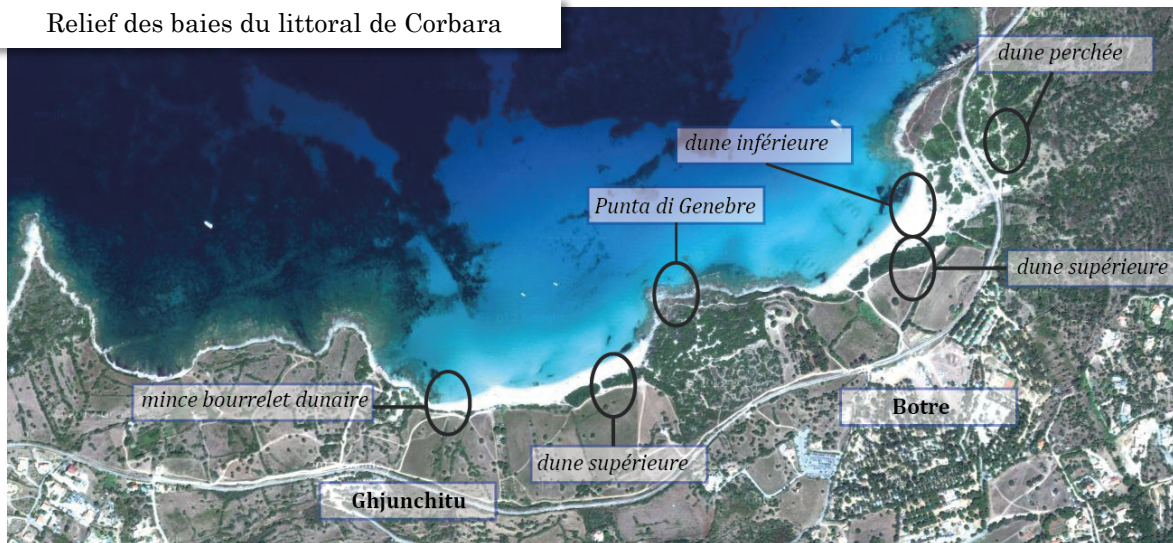
Les baies du littoral, entités « planes » du territoire :

Les parties planes sont principalement localisées en bordure du littoral. La butte de Vignola scinde le site plat du littoral en deux grandes entités : le site de Padulella à l'Ouest et l'ensemble Parata-Botre à l'Est. Cependant, celui-ci n'est pas complètement plat, il dispose d'un relief particulier accentué par les dunes de sable présentes aux pourtours des plages.

Les plages de Botre et de Ghjunchitu sont orientées Nord/Nord-Ouest et séparées par une intrusion de granodiorites porphyroïdes à biotite qui constitue la « Punta di Genebre ». Sur la plage de Botre deux éléments dunaires forment un relief entre la petite baie et le versant granitique. La dune inférieure colonisée par l'Oyat est formée d'un sable blanc, coté Est, la dune « perchée » est colonisée, elle, par le raisin de mer et un maquis de genévrier.

La plage de Ghjunchitu est entourée à l'Ouest d'un mince bourrelet dunaire recouvert d'Oyat, tandis que la plage centrale est en contact direct avec la prairie et la dune dite « supérieure » recouverte d'essences arbustives.

Relief des baies du littoral de Corbara



I - CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

Une zone de montagnes relativement étendue :

La limite Est de la commune est constituée par la ligne de crête de la Cima San Angelo (altitude 562 m) et du Monte Rottu (altitude 430 m) qui rejoint vers le Nord le promontoire de Percepina qui domine le Sémaphore de l'Île Rousse (altitude 140 m). Ce massif de San Angelo forme le piémont du massif de la Balagne ainsi qu'une dorsale d'Est en Ouest, derrière laquelle s'est installé le village perché de Corbara. Ce massif présente un ensemble de pentes plus ou moins homogènes tournées vers le Nord, vers la mer.

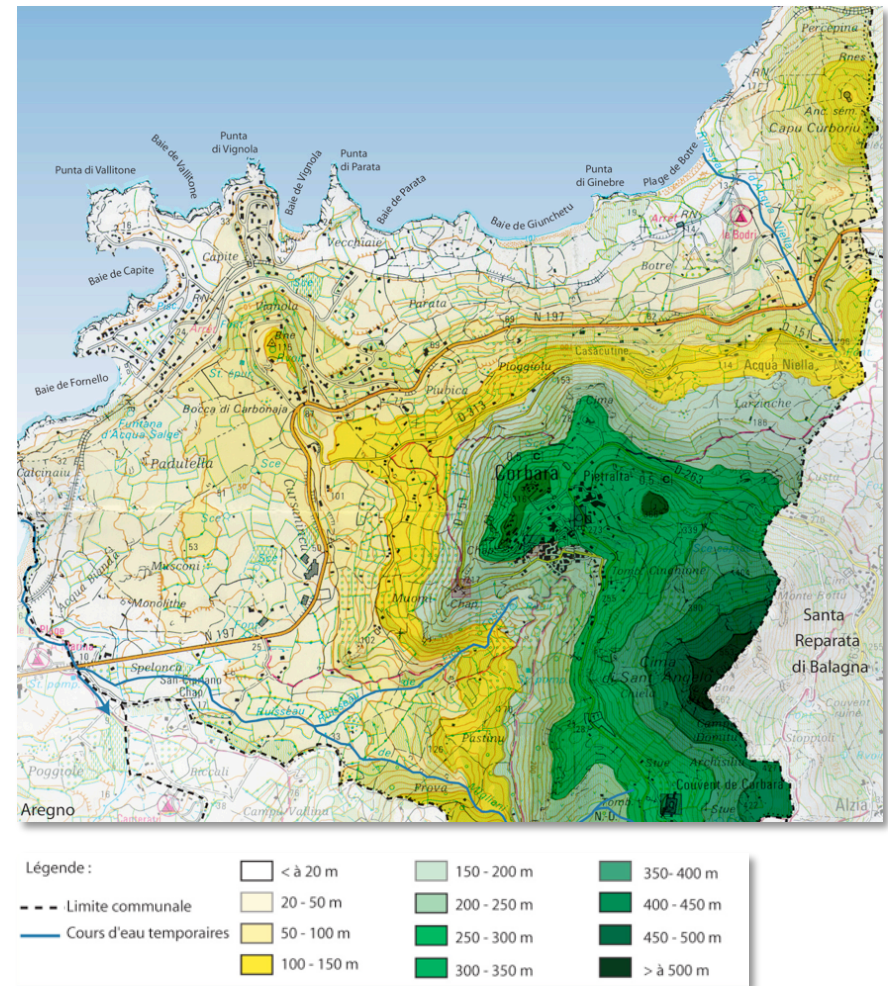
La Cima se trouve en contrebas des premiers abords du village de Corbara. Le village est caché par la Cima lorsqu'on le cherche à partir du littoral. La pointe de Corbara (altitude 366 m) au-dessus du village, le cache également.

Le massif de Percepina forme une dorsale Nord-Sud, avec des pentes homogènes tournées vers l'Ouest et la partie plane du littoral. Il sépare Corbara d'Île Rousse.

La Marina de Davia est située sur un promontoire dont un versant à pente moyenne est tourné vers Parata et la mer : la pointe de Vignola (altitude 115 m).

Le quartier des Paillers s'étale sur des pentes d'orientation Sud-Ouest tournée vers Algajola.

Les massifs ont des versants présentant un ensemble de pentes plus ou moins fortes qui convergent vers la partie littorale et la mer, en formant en quelque sorte un « cirque ».



I - CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

I – 2 Un climat méditerranéen relativement sec

Juxtaposant mer et haute montagne, la Corse est en réalité un continent miniature, qui présente une grande variété dans la nature de ses paysages.

Les saisons sont très différenciées : durant la période estivale, la Corse jouit d'un très bon ensoleillement. Les seules pluies possibles viennent des orages, nombreux mais trop localisés pour atténuer l'état de sécheresse qui persiste généralement de juin à septembre. Les pluies sont peu abondantes, mais surtout violentes sur la façade orientale de l'île. La Corse est, en revanche, abondamment arrosée en novembre, décembre et février.

Les vents dominants sont de secteur Nord-Ouest (Maestrale) et dans une moindre mesure Nord-Est et Sud-Ouest (Libecciu).

Globalement le climat est tempéré avec une répartition à peu près équivalente des jours de chaleur et de pluie.

En termes de marées et courants marins, la méditerranée est connue pour la très faible amplitude de ses marées (max 0,80cm). Les masses d'eau qui circulent en bordure de rivages sont fortement soumises à l'effet du vent qui peut suivant sa direction l'amplifier ou la contrecarrer.

Les données suivantes sont issues de la station météo la plus proche de Corbara, Calvi Sainte Catherine

			Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Température minimale		Moyenne 10,8	5	5	6	8	12	15	18	18	16	12	9	6
Température maximale		Moyenne 20,3	13	14	15	18	22	26	29	29	26	22	17	14
Hauteur de pluie		Total 72 cm	8	7	7	6	4	3	1	3	6	8	10	9
Nombre de jours	avec pluie	98 jours	11	11	11	9	8	4	2	4	6	9	12	11
	avec chute de neige	2 jours	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
de jours	avec brouillard	1 jour	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	avec vent violent	86 jours	9	10	9	8	6	5	5	5	5	5	9	10

I - CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

I - 3 Une forte présence de l'entité eau

L'entité la plus visible : la mer méditerranée

Trois types de masses d'eaux circulent le long des côtes de Balagne :

- les eaux atlantiques qui forment aux environs de l'Île Rousse une couche d'une centaine de mètres de profondeur;
- les eaux orientales ou levantines localisées entre 200 et 600 mètres de profondeur;
- les eaux septentrionales, qui forment elle mêmes deux entités, l'une profonde sous les eaux orientales, l'autre intermédiaire sous les eaux atlantiques et levantines

La présence de cette entité est importante, puisqu'en bord de littoral, la faune et la flore subissent l'influence de la mer. Ainsi les rochers littoraux sont souvent nus ou colonisés par des groupements de Cristes de mer; *Crithum maritimum*. Ces espèces très spécialisées sont adaptées aux conditions de vies extrêmes : vent, salinité élevée, substrat faible.

Un réseau hydrographique peu dense

Le découpage du site par les lignes de crêtes se traduit par la formation de deux bassins versants principaux :

→Le bassin d'Acqua Niella : ce petit ruisseau prend sa source à environ 100 mètres d'altitude, avant de rejoindre la plage et de se jeter dans la mer. Ce ruisseau traverse également de nombreux obstacles : routes, voies ferrée...

Il est rejoint à 100 m de la plage par un certain nombre de fossés d'écoulement qui convergent vers Botre sur une étendue d'environ 2 km². Ce bassin est accompagné d'un sous bassin :

Le bassin de Parata qui ne contient pas de cours d'eau ou d'exutoire principal, il s'agit davantage d'une série de fossés d'écoulement donnant successivement dans les différentes baies. Ces fossés ne sont matérialisés qu'en-dessous de la RN 197 sur une étendue d'environ 1,5 km².

→Le second bassin principal est formé par les ruisseaux de Fica Fosca et Migliani. Situés au Sud-Ouest de la commune, ils rejoignent également vers l'Ouest le grand bassin versant du ruisseau de Teghiella. Ces ruisseaux irriguent la plaine de Pendullela et participent ainsi à l'écosystème de ce site protégé. Le bassin des Paillers se décline selon le même schéma. Les différents fossés ou ruisseaux rejoignent vers l'Ouest le grand bassin versant du ruisseau de Teghiella, qui signe les limites communales dans son extrémité littorale avec Aregno.

I - CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE



Mise en évidence des deux bassins versants :

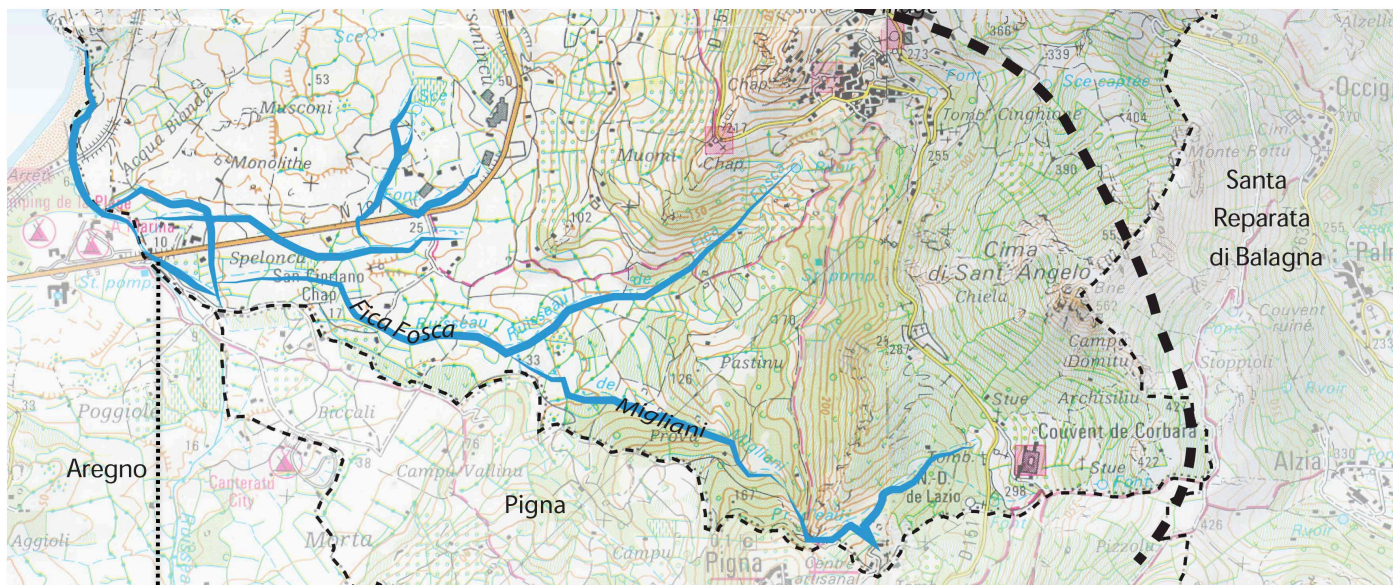
- le bassin d'Aqua Niella
- le bassin du ruisseau Teghiella

Limite séparative des deux bassins versants

I - CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

→ Qualité physico-chimique des masses d'eau superficielle de Corbara

MASSES D'EAU			ÉTAT ECOLOGIQUE						ÉTAT CHIMIQUE				
N°	NOM	STATUT	2009			OBJ. BE ①	MOTIFS DU REPORT ①		2009		OBJ. BE ①	MOTIFS DU REPORT ①	
			ÉTAT ①	NC ①	NR NQE ①		CAUSES	PARAMÈTRES	ÉTAT ①	NC ①		CAUSES	PARAMÈTRES
<u>FRER52</u>	Côtiers du ruisseau de Teghiella inclus au Figarella	MEN	MED	2		2021	FTr	rég. hydrologique/ichtyofaune	BE	1	2015		
<u>FRER10419</u>	ruisseau u fiumicellu	MEN	TBE	2		2015			BE	2	2015		
<u>FRER10591</u>	ruisseau de teghiella	MEN	MOY	1		2015			?		2015		



Ruisseau de Teghiella, prenant sa source à Arego

I - CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

Un système aquifère relativement important:

En termes d'hydrogéologie, la commune de Corbara est située au dessus de la masse d'eau souterraine du « Socle Corse ancienne granitique + formations volcaniques Cintu, Bastelica et Bavella » FREG608

Au sein de cette masse d'eau, il s'agit du domaine ayant la valeur économique la plus élevée, de par les volumes prélevés et son étendue.

Cependant, il s'agit d'un aquifère complexe, où la recherche d'eau n'est pas aisée et dont les débits prélevés ne seront jamais élevés. De plus, il peut y avoir localement des problèmes de qualité d'eau (fer et manganèse essentiellement). Elle reste la seule ressource économiquement mobilisable pour les petites communes de l'intérieur.

Ces zones alluviales offrent des réserves très réduites de par leur faible étendue. En ce qui concerne les zones alluviales côtières, leur exploitation est limitée par les rentrants salés. Elles permettent néanmoins de répondre à des besoins locaux.

Cet aquifère est prélevé pour l'eau potable au niveau du col de Vignola.

→ Qualité physico-chimique de la masse d'eau souterraine de Corbara

MASSES D'EAU		ÉTAT QUANTITATIF				ÉTAT CHIMIQUE						
N°	NOM	2009		OBJ. BE ①	MOTIFS DU REPORT ①		2009		TEND. ①	OBJ. BE ①	MOTIFS DU REPORT ①	
		ÉTAT ①	NC ①		CAUSES	PARAMÈTRES	ÉTAT ①	NC ①			CAUSES	PARAMÈTRES
FREG608	Socle Corse ancienne granitique + formations volcaniques Cintu, Bastelica et Bavella	BE		2015			BE			2015		

II - GESTION DE L'EAU

II – 1 Une eau potable de qualité

La Commune est alimentée par le réseau de l'Office d'Equipement Hydraulique de la Corse, par deux connexions, l'une pour la partie littorale, l'autre pour le village.

L'OEHC gère au titre de la concession d'état les ouvrages de production et d'adduction pour la desserte en gros en eau potable de l'ensemble des communes de BALAGNE à partir de plusieurs ressources interconnectées (Aquifères de la Figarella et Regino, prise gravitaire de la Figarella, barrage de Codole).

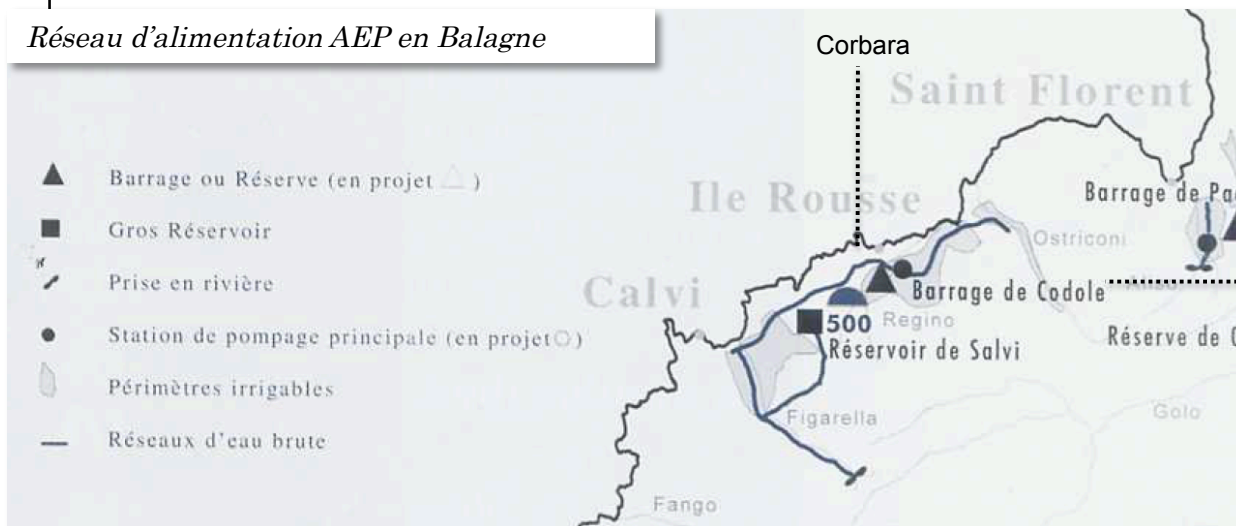
A l'aval du barrage de Codole, des stations de pompage permettent d'alimenter les réseaux d'irrigation du Regino et de l'Ostriconi d'une part, et d'une zone allant de Feliceto à Calvi d'autre part.

Sur la commune, il existe également d'autres ressources (Fontani, Saligastru) qui alimentent des fontaines et n'ont pas pour vocation la consommation humaine.

Descriptif du réseau :

- Barrage de Codole
- Réservoir de Salvi
- Station de Bonifato
- Station de pompage de Calvi
- Station de pompage de lozari
- Station de traitement et de stockage de Codole

Réseau d'alimentation AEP en Balagne



Vocation: Stockage eau brute.
Mise en service: 1983
Stations de traitement et pompage
Ressource: Bassin versant propre (Regino).



II - GESTION DE L'EAU

II – 2 Un réseau d'assainissement récemment modernisé

Il y a encore peu de temps, le bourg de Corbara était relié à une station d'épuration communale située en contrebas du village, qui rejetait ses effluents dans le ruisseau de Teghiella. Sur le reste du territoire (quartier de la marina et des paillers) l'assainissement se faisait de façon autonome sur chaque parcelle.

Suite à une non conformité des performances de la STEP en 2010, et à un significatif impact sur le ruisseau de Teghiella (cf. tableau qualité physico-chimique) celle-ci a été fermée et le réseau d'assainissement s'est modernisé.

La commune est actuellement entièrement desservie par un réseau d'assainissement collectif, (mise à part quelques exceptions) raccordé à la STEP de l'Île Rousse fonctionnelle depuis 2009.

Cette station d'épuration, qui dispose d'une capacité de 30 000 équivalent habitants, dessert la commune de l'Île Rousse, celle de Corbara, celle de Monticello et de Santa Reparata di Balagna.

Les eaux usées subissent un prétraitement physico-chimique assurant l'élimination des déchets grossiers, des sables et des graisses, et un traitement secondaire « biologique » par filtration. Les eaux ainsi traitées sont ensuite rejetées dans la mer.

Concernant les limites de capacité de la station : le bassin de vie de l'Île Rousse compte, en 2006, une population permanente de l'ordre de 6 244 habitants. Ce chiffre montre que la capacité de la station est bien supérieure aux besoins du bassin de vie.

Cependant, cette même année, durant la période estivale la population passe à près de 20 350 personnes, ce qui justifie le dimensionnement de l'actuelle station d'épuration.

En 2006, on peut dire que la capacité résiduaire de la station atteignait donc environs 10 000 eq/habitants, aujourd'hui on peut sensiblement l'estimer à 8 000, ce qui reste amplement suffisant pour permettre un développement urbain modéré sur l'ensemble du bassin de vie.

II - GESTION DE L'EAU

II – 3 Une gestion des eaux pluviales adaptée au territoire

La Communauté de Communes du Bassin de vie de l'Île Rousse souhaite disposer d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales sur ses cinq communes.

Les objectifs sont nombreux :

- ▶ mieux comprendre et apprécier le fonctionnement des systèmes d'assainissement,
- ▶ optimiser les travaux à engager sur les réseaux,
- ▶ doter le syndicat d'un outil de programmation des actions et investissements à réaliser et maîtriser ainsi l'évolution du prix de l'eau en fonction des coûts prévisionnels.

Sur Corbara, ce schéma est actuellement en cours d'élaboration, en phase de pré-zonage.

Plusieurs objectifs sont d'ores et déjà admis:

- la compensation des ruissellements et de leurs effets par des techniques compensatoires ou alternatives qui contribuent également au piégeage des pollutions à la source,
- la prise en compte de facteurs hydrauliques visant à limiter le risque inondation en essayant de diminuer la vulnérabilité des secteurs inondés.

L'écoulement des eaux pluviales ne pose apparemment pas de problèmes particuliers compte tenu de la faible étendue des bassins versants et de l'existence de nombreux fossés d'écoulement.

En règle générale les réseaux sont séparatifs : un réseau pour les eaux pluviales et un pour les eaux usées. Une contrainte apparaît cependant au cœur du village : le réseau d'eaux pluviales n'est pas toujours bien raccordé et certaines eaux de ruissellement sont récupérées par les regards qui mènent les eaux usées à la station d'épuration.

Ce volume d'eau n'est pas gênant durant l'année, puisque la station d'épuration dispose d'une capacité plus que suffisante pour traiter ces eaux « parasitaires ». Cependant en période estivale, ces eaux viennent également encombrer le réseau ce qui peut poser quelques difficultés, telles que les surcoûts de traitement inutile, et les débordements des regards par encombrement en cas de fortes intempéries.

La commune de Corbara possède un réseau d'assainissement pluvial séparatif composé de 2,4 km de collecteurs enterrés et d'un linéaire de fossés de 1,9 km. Ce réseau fonctionne relativement bien, malgré la présence de différents « points noirs » sur lesquels il faut porter une attention particulière:

Au niveau de la traversée du ruisseau de Miggliani. En effet, ce ruisseau, en tant que collecteur, semble insuffisant en cas de pluie biennale, provoquant l'inondation des terrains en amont.

Le réseau de la route nationale N197 est insuffisant pour une pluie d'occurrence quinquennale à décennale, provoquant d'importants ruissellements sur la chaussée.

Le secteur de Spilonca (sud-ouest) est particulièrement sensible au risque inondation des ruisseaux de Teghliella et Miggliani. Or, Tout aléa « inondation » peut être amplifié par une mauvaise gestion des eaux pluviales. Sur ce secteur, tout projet d'aménagements devra s'accompagner de mesures efficaces de gestion des eaux pluviales.

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

III - 1 Des espaces de grande valeur écologique

Les espaces littoraux protégés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme

Les communes concernées par la loi littoral sont celles « riveraines des mers, océans, des étangs salés et des plans d'eau intérieurs supérieure à 1000 hectares ». De part cette description la commune de Corbara est concernée par la loi littoral.

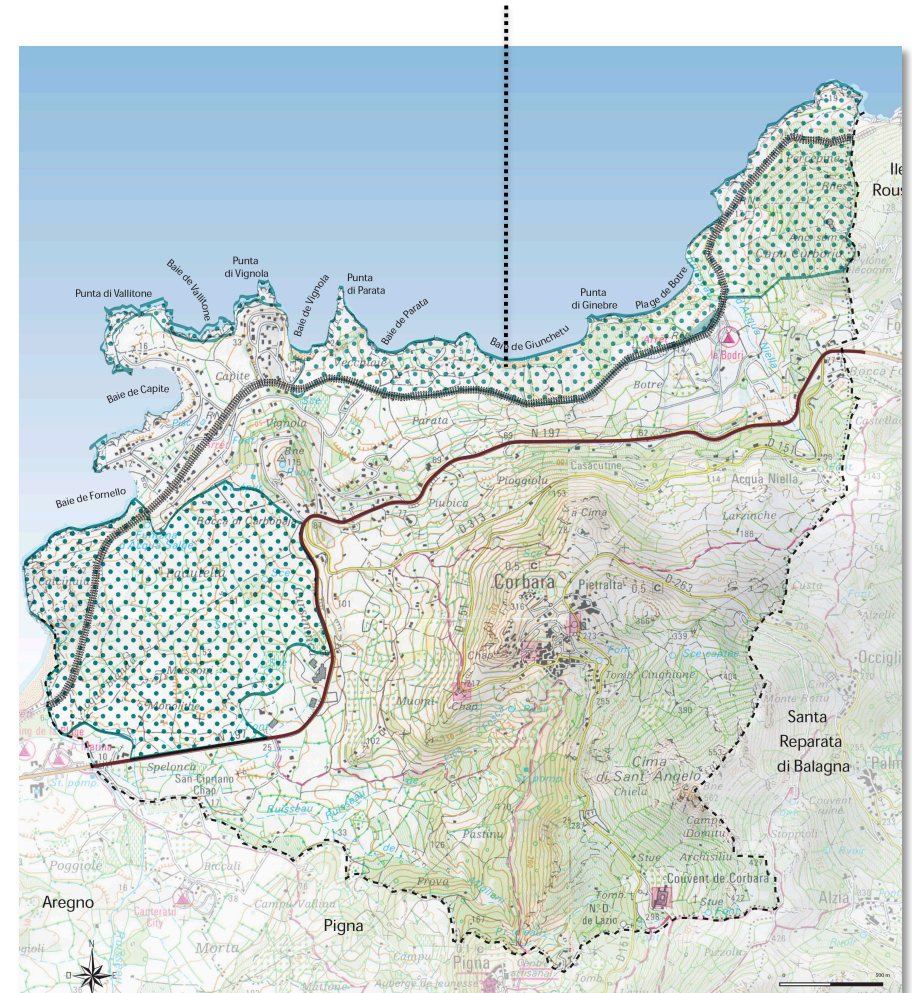
Celle-ci introduit des principes d'aménagements qui sont spécifiques au littoral notamment par rapport aux principes généraux et aux documents d'urbanismes. Deux principes majeurs sont à respecter :

- la détermination de la bande des cents mètres
- le principe d'inconstructibilité

La bande des cents mètres constitue une zone d'inconstructibilité totale. Cette distance en mètre apparaît comme un minimum qui peut être étendu dans les documents d'urbanisme lorsque la sensibilité du milieu ou l'érosion des côtes le justifie.

Le principe d'inconstructibilité pose, quant à lui, le principe d'interdiction des constructions et installations en dehors des zones déjà urbanisées.

Espaces protégés au titre de L146-6



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Les propriétés du Conservatoire du littoral et des rivages lacustres

A Corbara sur le secteur des plages, et des arrières plages de l'ensemble de la côte, le conservatoire du littoral et des rivages lacustres a défini des zones d'interventions. Il a également mis en place une protection par « l'achat » sur une portion des territoires de la zone présentant des intérêts biologiques et paysagers importants, de façon à les soustraire à divers types de spéculation en particulier immobilière.

Sur Corbara la superficie de ces espaces gérés par le conservatoire est d'environ 26 hectares

Dans son ensemble, la baie littorale dispose d'une végétation et d'une mosaïque de milieux adaptés et spécialisés aux conditions de vies extrêmes.

Si les plages de Balagne sont en grande majorité rocheuses, la particularité de celles-ci est de présenter quelques zones sableuses. Les végétaux que l'on trouve sur ces milieux sont par exemple le cas de l'Oyat *Ammophila arenaria* (très présent sur les plages de l'Atlantique mais plutôt rare en Corse).

Ensuite, au fur et à mesure de l'éloignement de la baie, la végétation prend de la hauteur. La ligne de chemin de fer marque alors le passage d'un stade de maquis bas ou de prairies, au stade d'un maquis plus haut ponctué par la présence d'oliviers *Olea europea*.

Acquisitions réalisées par le Conservatoire



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

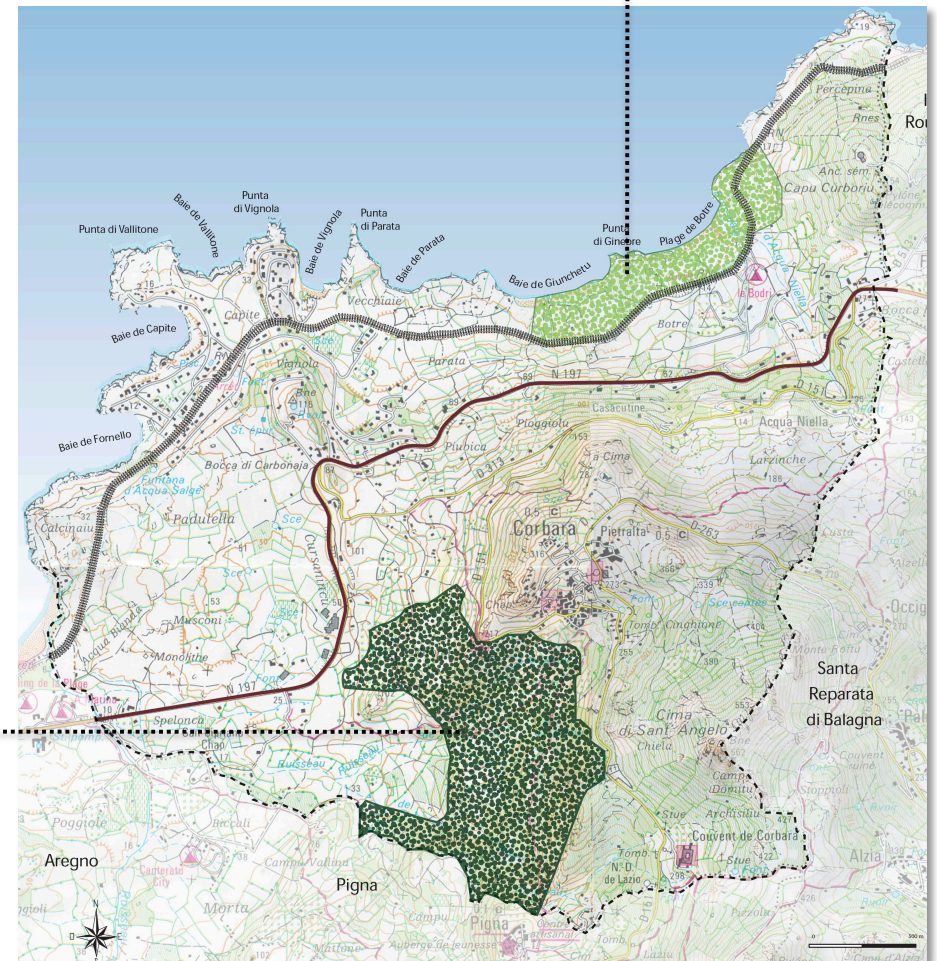
Les périmètres d'inventaires ZNIEFF

La commune de Corbara compte la présence de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique sur son territoire.

Il s'agit de la ZNIEFF type 1 940030023 « DUNES ET POINTES ROCHEUSES DE BOTRE ET DE GIUNCHETU »
et de la ZNIEFF de type 2 940004142 - OLIVERAIES ET BOISEMENTS DES COLLINES DE BALAGNE

Ce recensement et cet inventaire réalisé à l'échelle nationale est aussi exhaustif que possible sur les espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de la faune et de la flore rares et menacées. Il sert ainsi de base de connaissance nécessaire et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte des espaces naturels et de limiter ainsi considérablement les atteintes sur l'environnement et les écosystèmes remarquables.

ZNIEFF type 1 « Dunes et pointes rocheuses de Botre et Gjunchetu »



ZNIEFF type 2 «Oliveraie et boisement des collines de Balagne »

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

La ZNIEFF type 1 940030023 « DUNES ET POINTES ROCHEUSES DE BOTRE ET DE GJUNCHETU »

Situé à environ 2 km à l'ouest d'Ile-Rousse, le site est constitué d'une partie de la pointe du sémaphore et de deux petites plages : Botre et Gjunchetu, séparées par un petit monticule granitique : la Punta di Ginebre.

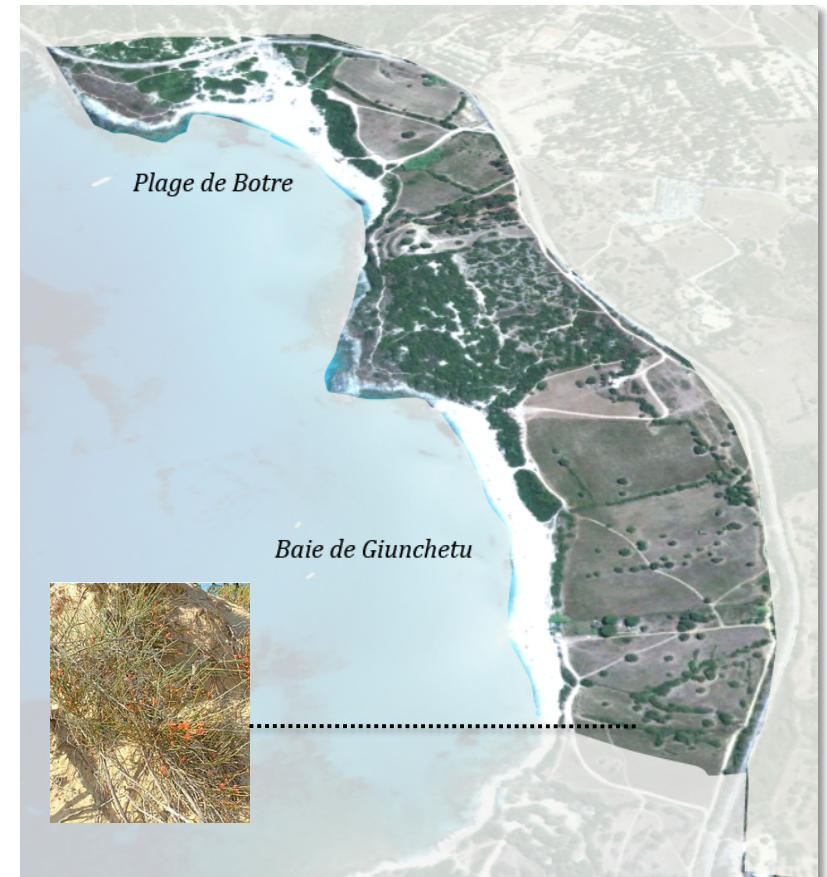
Les formations végétales visibles au niveau des plages de Botre et de Gjunchetu sont quasiment identiques, avec, de la mer vers l'intérieur des terres :

- Des formations herbacées des dunes (Sporobolo-Elymetum ; Eryngio-Elymetum ; Ammophiletum arundinaceae ; groupements thérophytiques des Malcolmietalia);
- Des ourlets chaméphytiques ponctuels à *Ephedra distachya* et/ou *Helichrysum italicum* avec par endroits *Senecio cineraria* ;
- Enfin, à l'arrière, des prairies aujourd'hui plus ou moins à l'abandon à inule visqueuse et asphodèle.

La création d'une ZNIEFF sur le site de Botre-Gjunchetu se justifie par la présence de formations géomorphologiques peu fréquentes en Corse. Il s'agit :

- de dunes anciennes ocre, plaquées sur le substratum rocheux au niveau du Capu Curboriu et de la Punta di Ginebre,
- et de dunes plus récentes relativement hautes sur la plage de Botre et beaucoup plus basses sur la plage de Gjunchetu.

Ces formations dunaires portent des fourrés littoraux à genévriers à gros fruits (habitat déterminant et prioritaire), en voie de régression dans toute leur aire de répartition et donc d'un grand intérêt patrimonial. La présence du raisin de mer (*Ephedra distachya*), espèce déterminante, bien qu'importante dans le secteur, mais très localisée en Corse, justifie également le classement en ZNIEFF.



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

La ZNIEFF de type 2 940004142 « OLIVERAIES ET BOISEMENTS DES COLLINES DE BALAGNE »

La zone concernée est divisée en plusieurs unités réparties dans les principales vallées de la Balagne :

- au sud la vallée du Fiume Seccu,
- à l'ouest le bassin d'Aregno,
- au nord et à l'est la vallée de Regino.

Les différentes unités représentent les vestiges de l'ancien paysage arboré qui recouvrait la Balagne. Dans ce secteur en cours de mutation, on distingue les types principaux de formations végétales :

- Les anciennes oliveraies pour la plupart abandonnées, où l'on peut voir des arbres multiséculaires aux dimensions remarquables, comme à Monticello, Aregno, Avapessa ;
- Les chênaies pubescentes qui se développent sur d'anciennes terrasses ;
- Des bosquets ou des taillis de chênes verts qui s'établissent sur les adrets et les côtes rocheuses ;
- Quelques châtaigneraies plantées dans les vallons humides qui descendent de la montagne, comme à Muro, Zilia et Avapessa ;

A partir des années 50, les premiers grands incendies ont commencé à morceler les oliveraies de Balagne, et sur de vastes secteurs, l'olivier se rencontre sous la forme de rejets de souche après le feu. En revanche sur les sites les moins exposés, on assiste parallèlement à une dynamique forestière de reconquête du milieu par les chênaies.



Exemple d'oliveraie et de chênaie présentent en Corse.

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

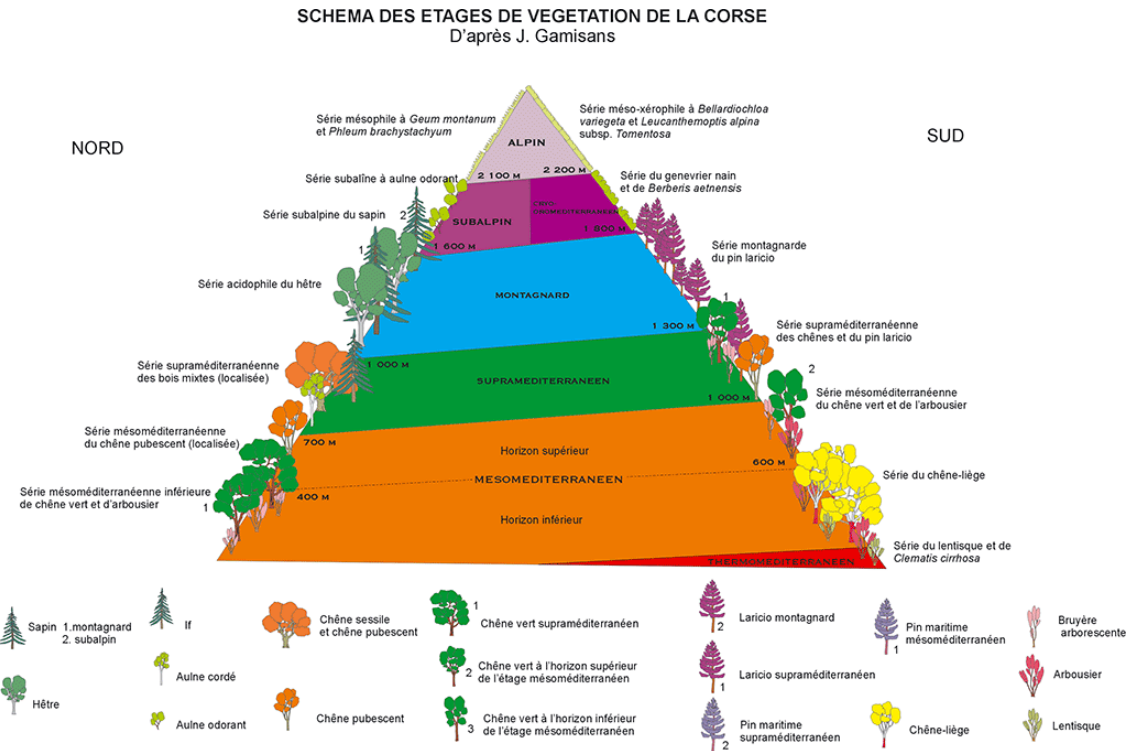
Les espaces à dominante boisée

Concernant la commune de Corbara, la végétation majoritairement rencontrée est celle de l'étage « mésoméditerranéen ». En effet, les versants de la commune, qui ne dépassent pas 600m d'altitude, présentent de nombreux maquis, dans lesquels on peut trouver des espèces telles que des arbousiers, des bruyères, des cistes, des genêts, qui peuvent s'enrichir en chêne vert, pubescent ou oléastre autour du village.

Une partie des feuillus est considérée comme exceptionnelle, car il s'agit des derniers boisements de Balagne ayant une fonction de protection des sols et de l'avifaune.

Ces boisements situés sur les versants à pente assez forte ceinturent le village, et sont constitués de boisements denses à clairs d'oliviers, de chênes verts et blancs, et de châtaigniers dans les thalwegs les plus humides. Le sous-bois est composé de maquis.

Le principal problème réside dans le manque d'entretien qui permet au maquis de se développer, accroissant les risques d'incendie et le parasitage par le chêne blanc (altis). Depuis 1986, le couvert a d'ailleurs été victime d'incendies (1986 : partie sud du village, 1988, sur la partie littorale, le bois de genévriers de Ghjunchito).



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Quelques espèces remarquable et emblématiques de ces différents sites :

Le *Juniperus oxycedrus subsp. macrocarpa* (Sm.) Ball, 1878 est une espèce inscrite sur la liste rouge nationale et évaluée comme vulnérable et sur les listes régionales de Corse et Midi-pyrénées. A Corbara cette espèce est présente sur les formations dunaires qui portent des fourrés littoraux.



L'*Ephedra distachya* ou « raisin de mer » est une plante vivace allant de 15 à 100cm de hauteur adaptée aux dunes vantées du littoral, cette plante rampante propulse ses tiges sur le sol au point de la recouvrir. Cette plante est particulièrement intéressante car elle participe à la stabilisation des dunes ; il est profondément enraciné, et supporte un ensevelissement léger et lent.



Le *Lanius collurio* ou Pie-grièche écorcheur, est un oiseau nicheur sur Corbara, cet espèce est classée à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux et sur la liste des espèces protégés du territoire national. Présent dans les vergers et les oliveraies, cet oiseau tient son nom de sa technique de chasse, puisqu'il accroche ses proies sur les épines des buissons pour se faire des réserves de nourriture.



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

III – 2 Des corridors et espaces relais qui font lien avec ces réservoirs de biodiversité

Sur Corbara, les espaces de grand intérêt écologique, aussi répertoriés en tant que point nodaux pour la biodiversité, sont reliés entre eux par les espaces dit relais ou espaces tampons.

Ces espaces, principalement représentés par les anciens espaces agricoles sur la commune, servent de points de passage à la faune, et de points de jonction entre deux espaces naturels d'envergures.

Il s'agit principalement :

- de prairies en friche
- d'espaces à dominante agricole
- d'un maillage de haies et de murs en pierres sèches

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Les espaces à dominante agricole et prairie en friche

Aujourd'hui dans l'ensemble de la Balagne comme à Corbara l'activité agricole a fortement régressé. Les changements sociétaux et l'urbanisation de ces dernières années, ont eu pour effet de générer une pression foncière prégnante, fragilisant un peu plus l'agriculture.

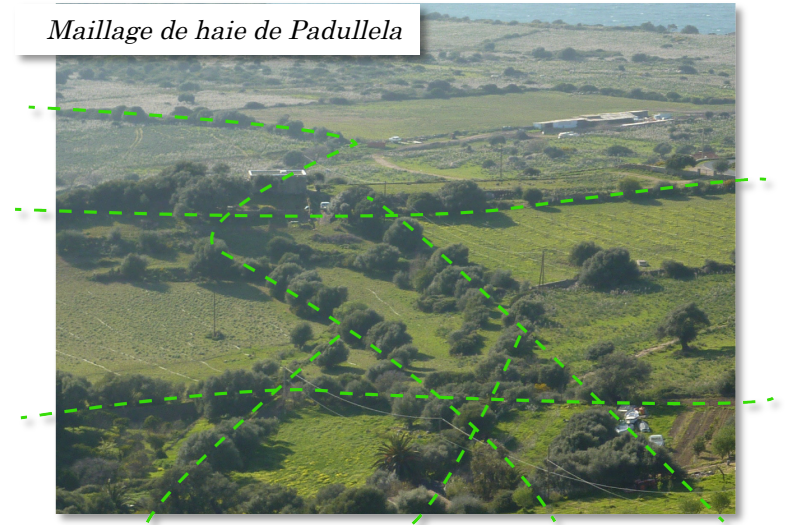
Les prairies en friche actuellement sont les vestiges d'une société horticopastorale balanaise (élevage d'ovin principalement) des années 1950 qui a périclité avec l'arrivée du tourisme. La plaine de Padullela est l'espace emblématique qui accueille encore ce type d'activité.

A Corbara, les espaces agricoles actuels sont principalement représentés par les vergers d'oliviers.

L'intérêt de ces espaces réside cependant dans le maintien des haies et boisements de type bocagers. En effet, ce type de haie, constituée d'une multitude d'espèces végétales et associée à une banquette herbeuse, contribue à la richesse du milieu naturel. Le maillage bocager est, par ailleurs, un élément déterminant de maintien des continuités écologiques. De nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes, de petits mammifères souvent utiles à l'agriculture, trouvent dans la haie abri, nourriture et lieu de reproduction.

L'intérêt de ces parcelles réside également dans la présence des murets de pierres sèches, qui jouent un rôle fondamental dans le maintien (ou le développement) de la biodiversité. Ils font alors partie des micro-habitats essentiels des trames vertes en général, puisqu'ils servent de niche écologique pour un grand nombre d'espèces de reptiles.

Maillage de haie de Padullela



Muret de pierres sèches



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

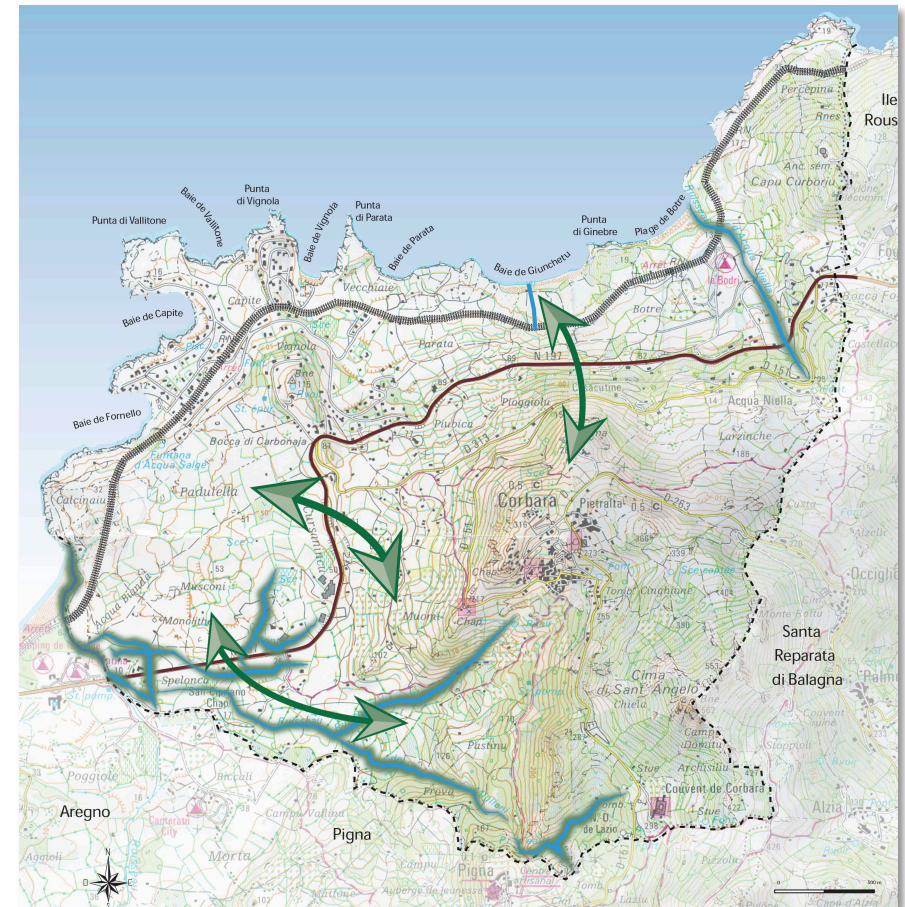
Les continuums écologiques :

L'ensemble des milieux favorables à un groupe d'espèces et reliés fonctionnellement entre eux forme un continuum écologique. Ce continuum est donc constitué de zones nodales (grands espaces d'intérêt écologique, grands massifs forestiers), de zones tampons (ici les espaces agricoles, haies, boisements, et jardins...) des corridors écologique (cours d'eau...) qui les relient.

Les principaux continuums écologiques de Corbara se situent au Nord et au Sud. La coupure verte, ou coupure d'urbanisation instaurée par la loi littoral est le continuum le plus représentatif. Les deux autres, se situent au Sud-Ouest. Il faut cependant souligner les obstacles à ces continuums, à savoir, les voies de communications que sont la RN197 et la voie de chemin de fer, ainsi que les infrastructures et l'anthropisation progressive de certains sites.

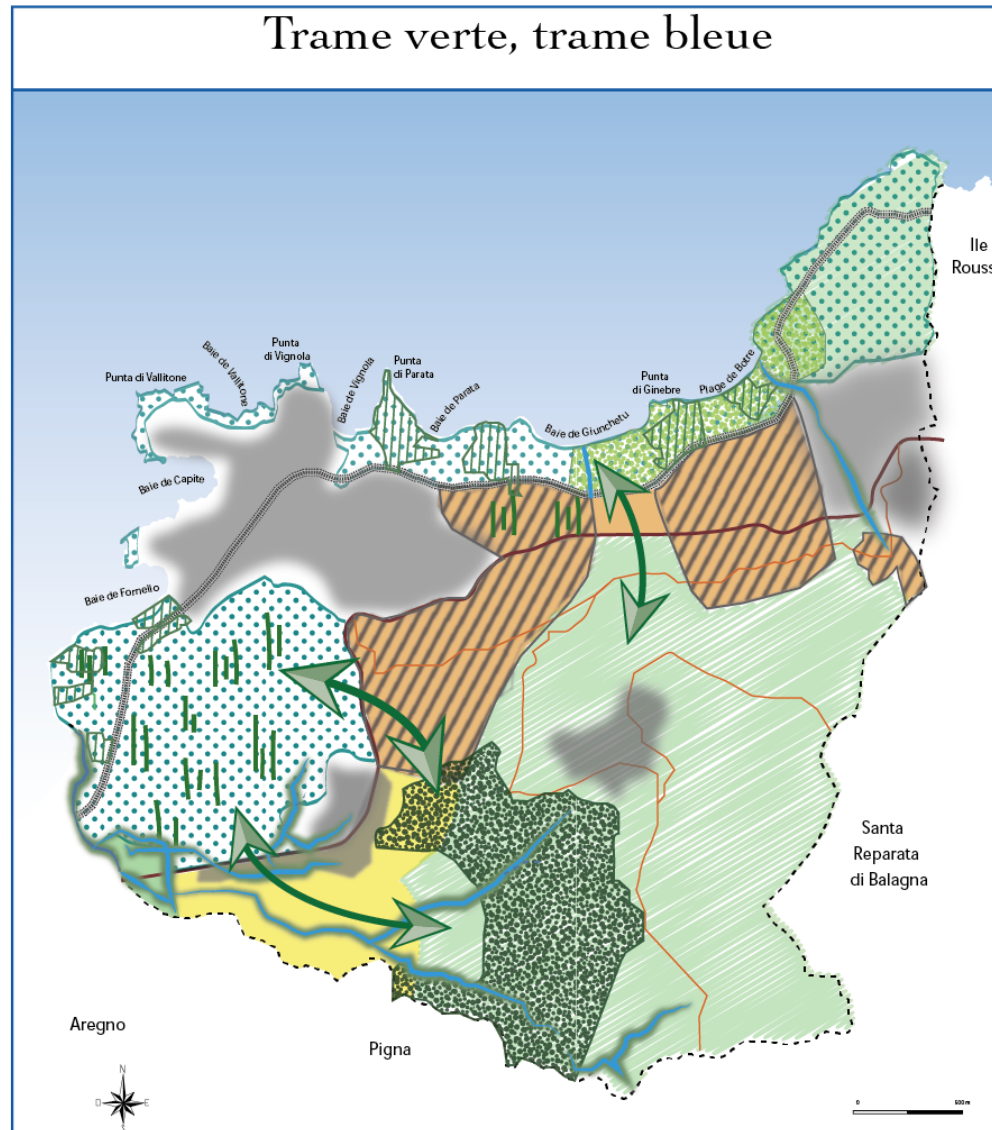
L'urbanisation de la commune (notamment le quartier des pailiers) apparaît cependant relativement perméable aux échanges et flux biologiques, puisque les espaces urbanisés sont en général très végétalisés : présence de jardins, d'alignements d'arbres...

Autour des cours d'eau, les milieux dit balanins sont organisés selon une trame croisée (réseau de haies et de vergers) perpendiculaire aux cheminement des cours d'eaux. Les ripisylves, de ceux-ci, forment des corridors qui relient les pentes des montagnes au littoral, de la source à l'embouchure. Les « zones humides » d'arrière plages, et d'embouchures de ces cours d'eau côtiers présentent également une grande richesse écologique et jouent un rôle crucial dans la régulation des eaux, et dans le maintien de la qualité des milieux.



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Trame verte, trame bleue



I) Des espaces de grande valeur écologique

- Espaces protégés - rivage de Corbara (propriété du Conservatoire du Littoral)
- Znieff type 1 (dunes et pointes rocheuses)
- Znieff type 2 (oliveraies et boisements des collines)
- Espaces littoraux protégés au titre de la loi littoral

II) Des corridors et des espaces relais qui font le lien entre tous les espaces

- Corridors écologiques
- Cours d'eau et ses ripisylves (milieux à tendance humides)
- Espaces à dominante agricole
- Espace naturel (prairies, maquis, ancien parcellaire agricole en friche, etc...)
- Espaces à dominante boisée
- Espaces urbanisés à dominante naturelle
- Haies et boisements de type bocager

III) Les ruptures et obstacles à la trame verte et bleue

- RN 197
- RD 151, RD 313
- Ligne de voie ferrée
- Poche urbaine dense imperméable (centre-bourg, marina de Davia, zone d'activité)

IV - PAYSAGE

Préambule :

Le paysage urbain à Corbara se conjugue selon 3 entités bâties, un étalement urbain parallèle au rivage, et est amplifié par un étagement sur le relief croissant :

- La Marina de Davia
- Le secteur des Paillers
- Le village en piémont

Le grand paysage, quant à lui, s'inscrit dans un relief important, autour des bassins versants des deux rivières principales (Aqua Niella et Parata) et dans une gradation végétale qui croît au fur et à mesure qu'on s'éloigne des espaces littoraux. La Corse possède une végétation extrêmement riche. La grande variété de la flore repose sur la diversité des conditions climatiques (vent, sécheresse...) et géologiques, mais également sur l'histoire de l'île (agriculture, urbanisation).

La végétation dite "indigène" se caractérise par la présence forte du maquis. Cet ensemble de plusieurs espèces végétales (dont l'arbousier, le myrte, le cyste blanc, la bruyère arborescente, le chêne vert, le filaire et le lenstique) varie selon le lieu d'épanouissement de la végétation. Dans les basses altitudes littorales le maquis est ouvert et bas tandis qu'il s'épaissit en altitude moyenne et qu'il finit par former une forêt de chêne vert dans certaines zones protégées. Ce type de végétation participe à la variété des paysages de Corbara. Ce théâtre végétal permet de distinguer des ouvertures et des fermetures au sein des paysages, et souligne les perceptions et les perspectives : fenêtre, étagement...

A Corbara, cette façade naturelle est rythmée par les collines et l'ouverture des vallées, on distingue alors plusieurs grands sites :

→ le paysage de Corbara est subdivisé en plusieurs entités principales.

On repère ainsi les secteurs « bas », associés au littoral :

- le site de Botre
- le plateau littoral de Padulella
- le plateau des Paillers (lieux-dits Pullino-Chiosella)
- le site de Gjunchito

et les secteurs « hauts » qui se trouvent davantage reliés à l'intérieur des terres :

- la pointe de Vignola
- le plateau de Parrata
- le site de Salbamajo
- le massif de Percepina

Aperçu du maquis qui s'épaissit au fur et à mesure de l'ascension



IV - PAYSAGE

IV – 1 Un grand paysage varié, des contrastes forts : entre terre et mer

Corbara offre un paysage relativement contrasté. Les massifs en dentelles constituent des éléments hauts du repérage visuel par opposition aux sites plats correspondant aux plages, à l'océan, aux plaines littorales et aux arrière-plages. Il se dégage ainsi un « grand paysage » formé par les versants des crêtes (Percepina, San Angelo) et les 2 grandes ouvertures littorales (baie de Gjunchito et baie d'Algajola) qui se présentent comme une série de vastes amphithéâtres naturels.

Les éléments naturels, notamment les lignes de crête, les lignes de partage des eaux et la végétation, permettent d'identifier ces entités paysagères.

→ **La pointe de Percepina** apparaît comme le relief le plus marquant de la partie littorale (140 m). Ce massif ferme l'ouverture littorale à l'Est et marque la limite communale avec l'Île Rousse par sa ligne de crête. Les pentes de la colline du cap sont couvertes d'un maquis relativement épais, haut et uniforme. C'est un site « naturel » soigneusement préservé, puisque seul le sémaphore est implanté sur la butte, offrant un point de vue et un repère fort sur l'ensemble du littoral.

→ **La pointe de Vignola** est un secteur au relief marqué créant une découpe littorale de caps rocheux (Punta di Vallitone, Punta di Vignola, Punta di Parrata) et d'anses profondes (Capite, Vallitone, Vignola). Ce secteur abrite une urbanisation sous forme de villas, la Marina de Davia. Ce promontoire, situé au dessus du lotissement, est un repère visuel pour localiser le quartier et un point de vue remarquable sur la côte littorale.

Pointe de Vignola



→ **Le bassin d'Aqua Niella** présente des paysages variés qui suivent les berges du cours d'eau, reliant ainsi le plateau au littoral. Les sites de Gjunchito et de la Botre correspondent à un paysage relativement ouvert, au couvert végétal ras, principalement caractérisé par un maquis bas et d'anciennes prairies en friches.

Le site de **Gjunchito** correspond aux espaces plats, proches du littoral. Les très légères pentes, peu boisées, débouchent sur une partie plane à végétation rase et sur l'ouverture de la baie sur la plage. Sur les pentes se sont implantées quelques villas et un petit collectif très perçu du fait de l'ouverture du site et de l'absence d'un couvert végétal haut et dense.

IV - PAYSAGE

Le site de Botre est assez semblable, c'est un secteur quasiment plat à l'exception du talus de la RN 197 au sud et de la Punta di Ginebre au nord (altitude : 19 m) qui sépare la plage de Gjunchito de la plage de Botre (c'est sur la Punta di Ginebre que l'on remarque un massif de genévriers). Le centre du secteur est occupé par le camping de Botre implanté dans un cadre boisé (bois d'eucalyptus).

Le site de Salbamajo domine le site littoral de Gjunchito. C'est un pan qui s'étend depuis la pointe de Corbara, entre deux crêtes intermédiaires. Il forme la toile de fond avec une végétation dominante sur la partie littorale comprise entre la pointe de Vignola et celle de Percepina. Le versant nord, plutôt sombre contraste fortement avec la luminosité du bord de mer.

La rivière d'Aqua Niella traverse enfin le plateau des Palliers, dont l'effet de crête le sépare nettement de la partie basse de Padulella. Il apparaît comme un espace à la fois ouvert (prairies) et cloisonné (murs de pierres, bosquets, ravins).

→ **Le bassin de Parata**, ne se situe pas autour d'un ruisseau mais au sein d'une série de fossés d'écoulement donnant successivement dans les différentes baies. la partie basse du bassin de Parrata : lieu-dit Parrata est un plateau intermédiaire au relief accidenté (croupes rocheuses, creux des fossés d'écoulement pluvial) qui aboutit au bord de mer sur la baies de Parrata. La partie haute du bassin est en fait la contre pente du village de Corbara. Deux types de pentes caractérisent ce site :

- vers le haut entre la cote 150 et la cote 200 les pentes sont fortes avec des affleurements ou des « chaos » rocheux et un boisement dense,

- vers le bas les pentes sont plus douces et forment un plateau intermédiaire à la végétation rase parsemée de quelques bosquets

→ **Le plateau littoral de Padulella** est un vaste espace (1 km² environ) en pente douce vers la mer à l'ouest où il se termine par un surplomb. L'absence de crêtes, de boisements hauts permet une vue complètement dégagée. Ce secteur à dominante agricole (espace à dominante pastorale) est vierge de toute urbanisation. C'est un espace protégé et partiellement géré par le conservatoire du littoral. Sur ce secteur, la paysage est architecturé autour d'un maillage de haies et de murs de pierres sèches, des lignes droites et des formes géométriques se distinguent parfaitement.



le plateau littoral de Padulella

IV - PAYSAGE

IV – 2 Un paysage urbain bien intégré et adapté à son environnement

La Marina de Davia, les premiers paysages liés au tourisme

Cette forme urbaine environne la crête de Vignola et s'étend sur la partie littorale autour de la baie de Capite et en bordure de la pointe de Vignola, laissant un espace naturel de grand intérêt sur le plan du paysage constitué par la Punta di Vallitone et la Punta di Parrata.

Le secteur de la Marine de Davia constitue une zone urbanisée. Il s'agit pour l'essentiel de villas, construites avec l'arrivée du tourisme autour des années 70, environ 300 constructions à vocation essentielle de résidences secondaires. Ce domaine résidentiel dispose d'un paysage relativement fermé. En effet, ces grandes maisons disposent de parcelles particulièrement arborées.

Le cadre de vie apparaît d'une qualité évidente, l'ambiance y est intimiste et le cadre remarquable. L'impact de ces constructions sur le paysage est atténué par cette végétation importante qui s'est développée dans les jardins et les parties collectives depuis la création du lotissement.

L'implantation du bâti n'apparaît pas non plus comme une rupture visuelle puisqu'à l'échelle de la baie, la mer reste visible de la N197 quelque soit notre position.

La Marina de Davia



IV - PAYSAGE

Le secteur des Paillers, un site témoin du passé agraire

Situé en arrière du littoral, ces plateaux soigneusement marqués par des murs en pierres sèches et ponctués de paillers (une trentaine de constructions), où se mêlent d'authentiques paillers (cabanes et anciennes bergeries) dont certains ont été rénovés autour de constructions plus récentes. Ces constructions respectent la volumétrie mais offrent parfois moins d'authenticité dans les détails de traitements architecturaux (toitures vues depuis les hauteurs).

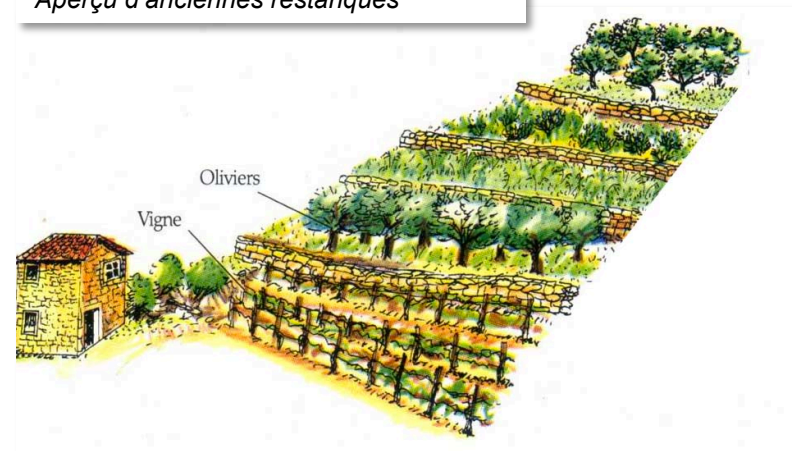
Cette architecture du pailler permet de s'adapter au terrain plat, de s'agrandir, de construire en rez-de-chaussée (sans frais de terrassement) pour mieux profiter de la végétation et de se protéger des canicules de la plaine et des regards inquisiteurs.

Cette structure urbaine apparaît très perméable tant en termes de vues qu'en termes d'échanges écologiques. Les parcelles sont larges et le paysage est relativement bas et ouvert. Les Paillers sont les vestiges qui témoignent de la présence d'anciennes zones de pâtures agricoles. Ce paysage est également marqué par la présence d'anciennes restanques, de murs de pierres sèches, de haies et de boisements de type bocagers (oliviers, chênes verts, chênes blancs)



Terrasses en friche – anciennes restanques

Aperçu d'anciennes restanques



IV - PAYSAGE

Le cœur du village en piémont, une silhouette emblématique

La silhouette du village est l'atout paysager majeur de la commune. Les éléments bâtis sont à la fois très visibles et discrets, avec leur implantation en hauteur ou en crête.

Aux lignes sèches et verticales des affleurements rocheux existants, se surimpose la minéralisation mimétique des sites constitués par les hameaux. Les « cols » (anciennes terres agricoles) entre les différents hameaux à la ligne douce et arrondie, sont restés libres. Cette silhouette et cette implantation caractérisaient la plupart des villages du secteur, elle tend à disparaître sous l'urbanisation récente.

L'espace bâti des hameaux primitifs est très dense ; cette densité permet d'identifier aujourd'hui le noyau originel de ceux qui sont devenus jointifs. Ces noyaux très denses sont prolongés par des espaces plus ouverts, où les maisons s'accompagnent de jardins parfois vastes, et d'espaces agricoles. L'extension de l'urbanisation des hameaux s'est faite dans une coulée descendante. Il reste une verticalité importante, à la fois de l'architecture et de la forme urbaine, dont il faut tenir compte pour les extensions futures, si l'on veut conserver le caractère du village.

En dehors des édifices remarquables particulièrement nombreux, le village avec son labyrinthe de ruelles, de places et son architecture traditionnelle offre de beaux jeux de volumes et d'ombres. Les façades, généralement enduites, portent parfois des traces de badigeon de chaux. Les éléments décoratifs sont rares, mais les volumes sont animés par des éléments comme terrasses, escaliers, et surtout par leur articulation au relief et entre eux.



centre-bourg de Corbara



IV - PAYSAGE

Un patrimoine rural et historique qui participe au pittoresque

Corbara possède de nombreux éléments de patrimoine bâti remarquables, certains édifices sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques : l'église paroissiale de l'Annonciation et Notre Dame de Latiu. La tour génoise de Vallitone ainsi que le sud de la commune, autour du Couvent, sont inscrits à l'inventaire des sites.

Dans le village, quelques maisons particulièrement intéressantes ont été inventoriées : Le manoir Savelli de Guido, La Casa di Mannone, La torre del Conte, La maison de Dianelli, La casi di Turchi, La maison de Franceschini, La maison Pietri, Le Castellu (près de la chapelle des 7 douleurs), La maison Gistucci.

Ainsi que des édifices religieux de caractère :

- la chapelle de la confrérie des pénitents de Saint Antoine, parallèle à l'église paroissiale,
- la chapelle de Sainte Lucie,
- la chapelle des 7 douleurs, visible de la mer et de très nombreux endroits et qui domine Corbara.

Des chapelles et autres édifices méritent de l'attention, il s'agit de:

- la chapelle San Pietro e Paolo, domine la plaine sous Corbara
- la chapelle romane de San Cipriano et Saint Corneille, dans la plaine de « Balanea », avec enclos de pierre et environnement végétal,
- le couvent de Corbara (la galerie du cloître et le bassin),
- le pressoir à huile à Guido, avec moulin à manège,
- le moulin de Spelonca, près de San Cipriano.

De nombreuses constructions et petits édifices ruraux font partie des éléments structurants du paysage : les terrasses et murets de pierre sèche, les sentiers (souvent bordés de murets et parfois dallés, les anciens chemins creux de la plaine bordés d'arbres), les fontaines (éléments très fort symboliquement), les aghie et paillers...



De haut en bas : Le couvent St
Dominique, l'église de l'Anonciation,
Notre Dame de Latiu,
Fontaine « Di a Leccia »

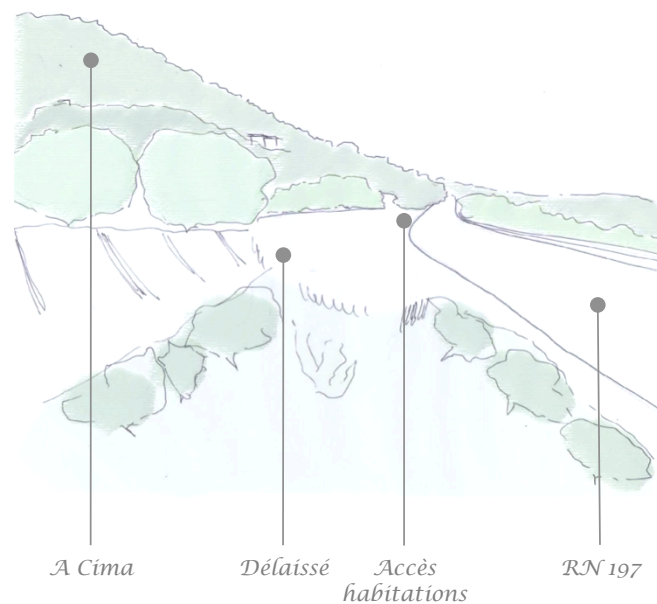
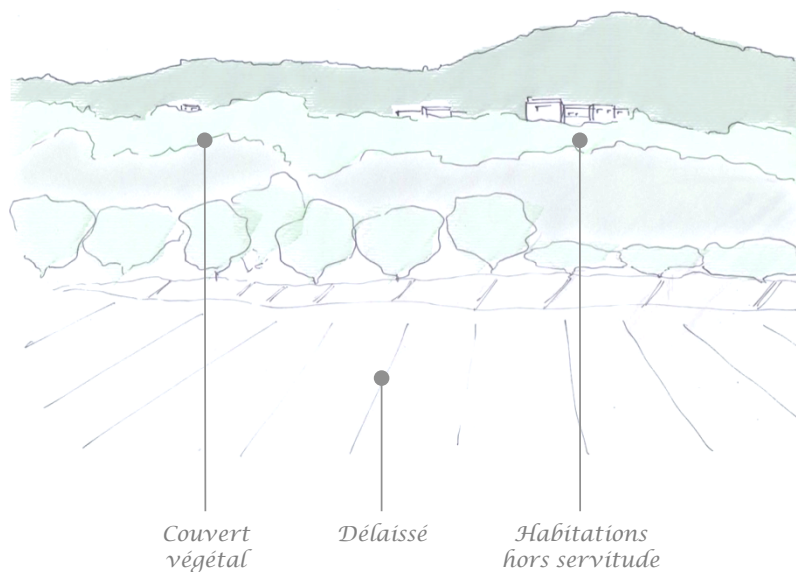
IV - PAYSAGE

Des axes de communications et des sites « vitrines » de ce paysage remarquable

De part son relief, la commune dispose d'un grand nombre de point de vues pour admirer le paysage (cf. carte). D'autre part les voies de communication telles que la ligne de chemin de fer qui borde les plages et la RN197 sont également des espaces de contemplations.

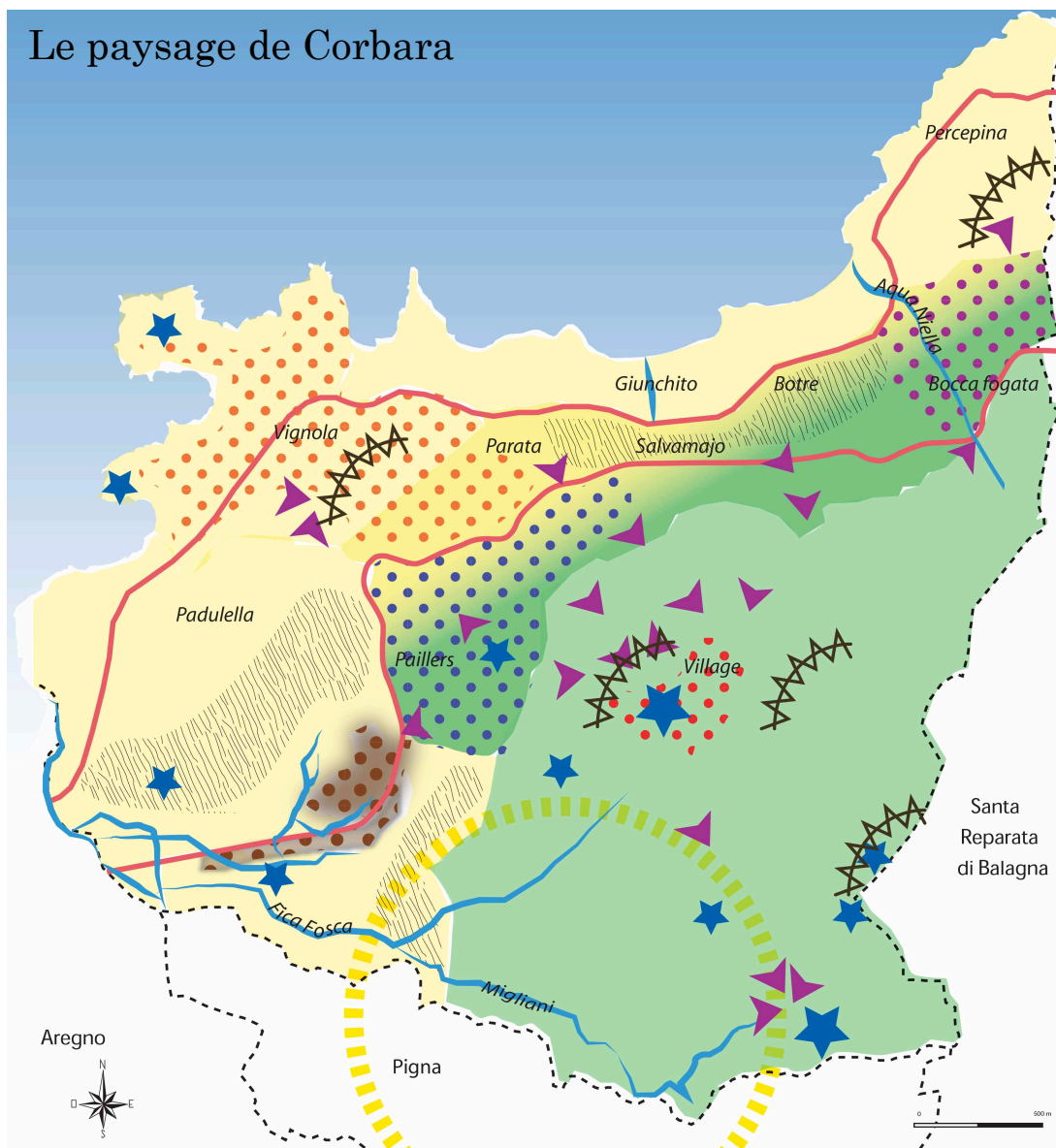
En effet, l'axe de la route national N197 offre, tout au long de la traversée de Corbara, de magnifiques panoramas sur la plaine littorale et sur les massifs alentours. Depuis le site de la Barangone, les perspectives sur les plages sont remarquables.

Schématisation des vues depuis la RN 197



IV - PAYSAGE

Le paysage de Corbara



I) Un grand paysage varié, des contrastes forts entre terre et mer

- Paysage ouvert (maquis bas du bord du littoral)
- Paysage semi-ouvert
- Paysage fermé (maquis haut des versants montagneux)
- Trace d'un paysage agricole passé (restanques, terrasses, haies bocagères)
- Lignes de crêtes

II) Un paysage urbain adapté et bien intégré à son environnement

- Le village en piémont
- La marina de Davia
- Le secteur des Pailers
- Un système urbain en continuité de L'île Rousse
- La zone d'activité commerciale
- Elements du patrimoine bâti remarquable

III) Des espaces de contemplations

- Points de vue remarquables
- Voies de circulation avec des points de vue emblématiques sur le paysage communal
- Site d'enjeu paysager répertorié dans le Scot

V - RISQUES ET NUISANCES

V – 1 Un risque naturel fort : le risque incendie

En termes de risques naturels, au vue des caractéristiques géologiques des terrains, ceux-ci ne présentent pas de risques d'affaissement, ni de zones d'éboulements connues. Il n'existe pas non plus de zones soumises au risque inondation.

Le risque majeur connu sur la commune de Corbara est le risque incendie. Dans ce contexte, un PPRI a été approuvé en Août 2010. Ce document prescrit les délimitations des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité, et définit les interdictions de construire. Ce plan délimite également des zones où les constructions nouvelles pourraient aggraver le risque, et définit les mesures de préventions et de protections des biens et personnes. Le PPR vaut servitude d'utilité publique.

En termes de risque industriel, il n'existe aucun site industriel classé SEVESO sur la commune, ni aucun site répertorié en tant que « sites et sols pollués » dans la base de donnée BASOL. Seul, le site Basias répertorie les sites industriels en activités ou non. Il en existe quelques uns sur le territoire, mais le risque d'atteinte aux biens et personnes, tout comme le risque de pollution des milieux reste globalement très faible.

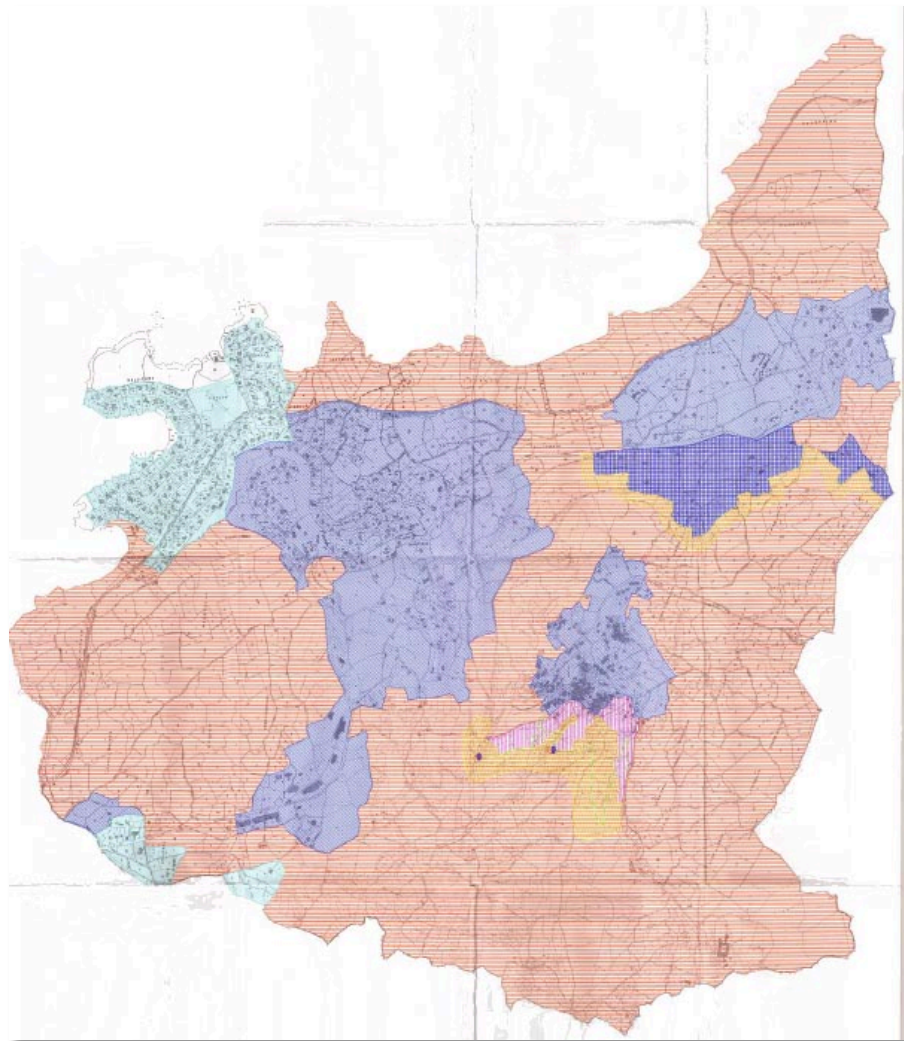
Il n'existe pas de nuisance particulière sur le territoire communal, il faut simplement noter l'encombrement de la N197 durant les périodes touristiques. En effet, cette nationale est la seule route importante qui dessert le territoire, et durant les périodes de fortes influences, les embouteillages se succèdent créant des nuisances en terme de bruit (notamment pour les habitations situées en bord de route) ainsi qu'en terme de pollution au gaz carbonique.

556	CSC2B00439	Total	Station-service Magnosi	Route nationale 197	CORBARA (2B093)	g47.30z	En activité	Inventorié	1137667	1756362
557	CSC2B00473	Emmanueli, SA	Menuiserie Métallique	Zone artisanale	CORBARA (2B093)	c25.1	En activité	Inventorié	1138606	1756839
558	CSC2B04444	Guidicelli François	Garage	Route nationale 199	CORBARA (2B093)	g45.20, g45.3, g47.30z	Ne sait pas	Inventorié		
559	CSC2B06514	Poterie de Corbara			CORBARA (2B093)	c23.3	En activité	Inventorié	1139143	1757423
560	CSC2B06515	Peugeot	Garage automobiles	Zone artisanale	CORBARA (2B093)	g45.11z	En activité	Inventorié	1138392	1756397
561	CSC2B06516	Garage Fredenucci	Garage et réparation automobile		CORBARA (2B093)	g45.21b, g45.20	En activité	Inventorié	1138638	1758200
562	CSC2B06517	Menuiserie Savelli (artisan)	Menuiserie Bois	Villa Di Mezzu	CORBARA (2B093)	f43.3	En activité	Inventorié	1139890	1757041
563	CSC2B06518	Mr Bricolage		Zone artisanale	CORBARA (2B093)	g47.52	En activité	Inventorié	1138301	1756456
564	CSC2B06519	Art Métal	Ferronnerie d'art	Route départementale 151	CORBARA (2B093)	c25.1	En activité	Inventorié	1140306	1758005
565	CSC2B06520	Comptoir du pneu	Dépôt de pneus usagés	Zone artisanale	CORBARA (2B093)	e38.41z	En activité	Inventorié	1138212	1756435

Inventaire des sites industriels (BASIAS)

Pour lutter contre ce phénomène d'encombrement à l'origine de nuisances et de pollutions, la commune utilise la voie ferrée qui dessert les plages et les espaces touristiques. Ce transport collectif est très utilisé l'été et apparaît comme une réelle alternative à l'utilisation de la voiture.

V - RISQUES ET NUISANCES



Préfecture de Haute-Corse
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
D'INCENDIES DE FORETS**
COMMUNE DE
CORBARA

Zonage réglementaire

- Risque fort
- Risque sévère (B0)
- Risque modéré à sévère (B1a)
- Risque modéré (B1)
- Risque léger (B2)
- Aire de retournement
- Point d'eau
- Ouvrage de protection collective
- Zone débroussaillée (50 mètres)

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° 2010-0000000-0000 en date du 00/00/2000. J. G. 0000000

Echelle : 1 / 5 000 ème
Carte réalisée en février 2010
Source : Fond cadastral

V - RISQUES ET NUISANCES

V – 2. Le risque inondation

La commune de Corbara est faiblement soumise au risque inondation, seuls les ruisseaux de Miggliani et de Teghliella posent quelques difficultés. Ces ruisseaux ne font actuellement pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation.

Le secteur où le risque doit cependant être signalé est le quartier de Spilonca, situé au Sud-Ouest de la commune. Cet espace est particulièrement sensible au risque inondation des ruisseaux de Teghliella et Miggliani. Le risque existe car il s'agit d'une zone urbanisée classée en 1AUb. Sur ce secteur, l'habitat s'est déjà plus ou moins adapté à l'aléa, puisque la plupart des habitations disposent de vides sanitaires. Cependant, si ce dispositif diminue le risque inondation pour les biens et les personnes, il n'en assure pas la protection absolue. L'urbanisation future de ce secteur devra donc prendre en compte ce risque et proposer des mesures efficaces d'évitement ou de compensation.

VI - ÉNERGIE

VI – 1 Un potentiel d'énergie biomasse à valoriser

La Corse fait partie des régions Française où l'énergie renouvelable est la plus utilisée (25% en 2004 contre 11% sur le reste du territoire national en 2004). Il s'agit principalement de centrales hydroélectriques, mais la région souhaite également développer l'éolien et dispose d'un parc thermique relativement développé.

En termes d'énergie, il n'existe pas de projet d'ensemble sur la commune de Corbara, l'utilisation de l'énergie solaire et l'installation de panneaux photovoltaïques sont des initiatives isolées de propriétaires privés. Pourtant le territoire présente un réel potentiel en matière d'énergies renouvelables, que ce soit dans l'éolien, le solaire, ou même la filière bois-énergie.

Filière bois énergie :

Sur les 1040 hectares de superficie communale, on dénombre en effet 725,86 hectares de surface classée N et A au PLU. Or, comme expliqué plus tôt, ces surfaces sont essentiellement boisées (+50%), du fait de la déprise agricole (fermeture du paysage), ainsi que des boisements et des haies qui se maintiennent autour des prairies en friches.

La filière bois énergie (biomasse) est en plein essor sur le territoire Corse depuis la création en 1988 par la région de la société d'économie mixte (SEM) « Corse bois énergie » qui a pour vocation de produire des plaquettes de bois énergie.

Début 2007, la CTC a adopté un plan énergie prévoyant de développer la filière à partir des forêts territoriales dans un premier temps, puis des forêts communales dans un second temps. A moyen terme, l'objectif est d'offrir une alternative aux énergies fossiles, afin de garantir un minimum d'indépendance à la Corse. La Commune de Corbara présente un gisement de biomasse relativement intéressant, et pourrait développer la filière bois énergie, cela permettrait également une meilleur gestion des espaces boisés et favoriserait la lutte contre les incendies.

VII - DÉCHETS

La Corse possède un plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux approuvé en 2004 (PREDIS) et un Plan interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé en 2002 (PIEDMA).

Le Plan interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés met en avant les objectifs de gestion et de traitement pour l'ensemble des déchets produits par les résidents permanents comme par la population touristique relevant de la compétence des collectivités territoriales de corse. Il énumère ainsi les orientations concernant :

Les ordures ménagères ;

Les encombrants ménagers ("monstres"), gravats, déchets verts des ménages;

Les déchets spéciaux des ménages (DMS) pour ce qui concerne leur collecte;

Les déchets végétaux des services techniques des municipalités;

Les déchets industriels et commerciaux banals (DIB) collectés avec les déchets ménagers;

Le Plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux fixe les objectifs à atteindre pour l'ensemble des déchets produits par les activités économiques :

Les déchets industriels spéciaux (DIS) (décret du 15/05/97);

Les déchets toxiques en quantité dispersée (DTQD);

Les déchets d'activités de soins;

Les déchets industriels et commerciaux banals (DIB) non collectés avec les ordures ménagères;

Les déchets du bâtiment et des travaux publics (DIS et DIB);

Il prend aussi en compte, lorsqu'il y en a, les déchets issus du traitement des eaux usées et du traitement des déchets spéciaux des ménages (DMS).

Le PIEDMA met en avant un système de gestion des déchets par « zone », la commune de Corbara appartient au bassin de Balagne organisé autour de 32 communes. Ce bassin « autonome » dispose d'un centre de regroupement des circuits de collecte, d'une station de transit des déchets de collecte résiduelle, d'une déchetterie principale, où sont rassemblés des déchets de collecte sélective, des déchetteries de proximité, et d'un CET.

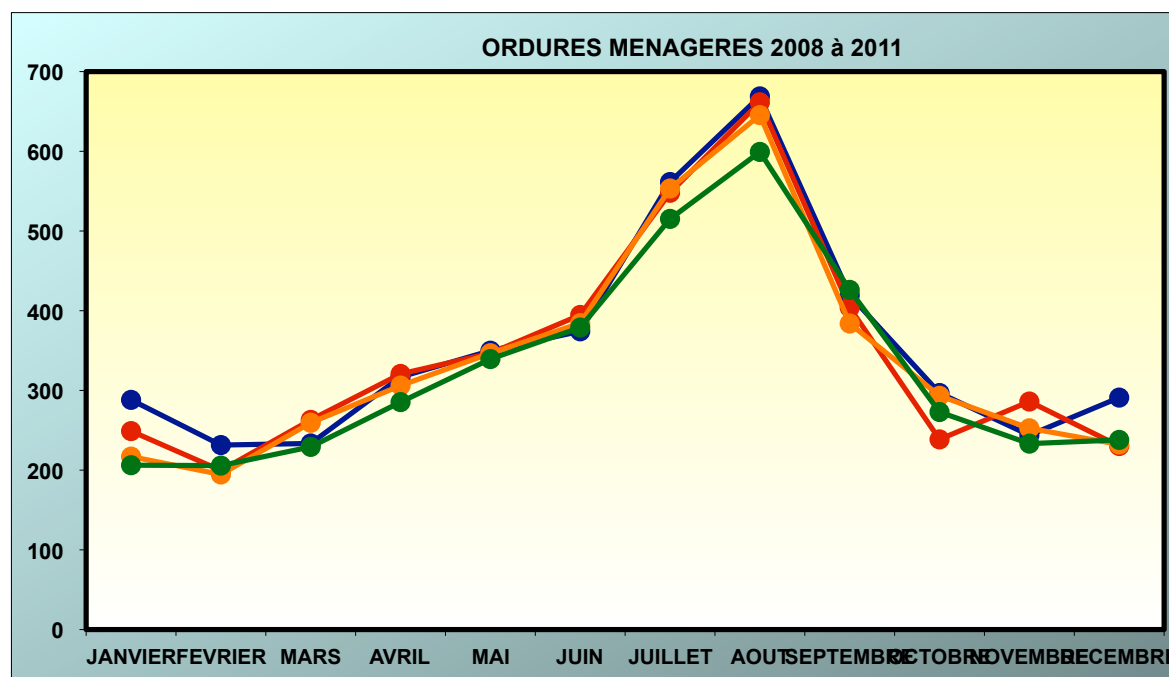
Suite à la mise en place des objectifs à atteindre en 2002, les différents bassins se sont organisés en syndicats ou communautés de communes, afin de pouvoir répondre le plus justement possible aux orientations des plans et de mener une politique des déchets adaptée au territoire. Pour Corbara, c'est la communauté de communes du bassin de l'Île Rousse créée en 2003 qui obtient la compétence. Elle ne travaille pas en régie directe, mais en délégation de service public avec la société Environnement Service.

VII - DÉCHETS

La communauté de communes est relativement active sur la problématique « déchets » puisque de nombreux travaux d'investissements et d'améliorations des infrastructures ont été réalisés depuis 2006, dont les plus significatifs sont :

- l'aménagement d'un quai de transfert
- l'aménagement d'une déchetterie
- la mise en place de points d'apport volontaire

Les tonnages de la collecte des ordures ménagères diminuent de façon constante chaque année depuis 2008, passant de 4280 tonnes à 3920 tonnes en 2011, ce qui reflète une pratique croissante du tri sélectif sur l'ensemble de la communauté de communes. Ce qui doit cependant être mis en avant, c'est l'augmentation de plus de 100% de la production d'ordures ménagères durant la période touristique, passant ainsi de 250 tonnes par mois (environ) à 600 tonnes (en moyenne) en juillet et août. Cet accroissement significatif du tonnage constitue une difficulté supplémentaire face aux infrastructures de traitement et de gestion qui doivent s'adapter et absorber ce surplus.



Partie 2 – Exposé des modifications du PLU et analyse de leurs incidences

I – MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE DU PLU

I – 1 : Modification sur le secteur dit de Curzo

Le secteur dit de Curzo se trouve en bordure de la RN 197, au contact de la Marine de Davia dont il se distingue en terme de forme urbaine. Ce secteur regroupe en effet un certain nombre de petits bâtiments collectifs composés pour l'essentiel d'appartements (occupés pour partie de manière permanente et pour partie de manière saisonnière). Le PLU approuvé en 2007 avait classé ce secteur en zone UD, zone spécifique correspondant à la Marine de Davia. Or, il apparaît que le règlement applicable à cette zone UD et notamment le COS de 0,10 rend impossible toute évolution sur ce secteur, le COS étant déjà largement consommé sur le secteur de Curzo.

La commune est régulièrement saisie par des demandes de propriétaires d'appartements situés au Curzo (et par l'assemblée générale des copropriétaires) qui souhaitent améliorer leurs biens, notamment en fermant des terrasses par des baies vitrées, mais qui se trouvent confrontés à l'impossibilité d'effectuer tout travaux, le COS étant d'ores et déjà consommé.

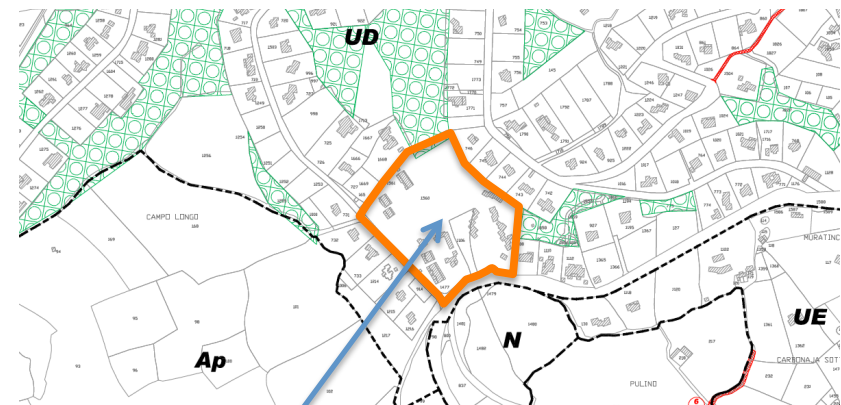
La commune souhaite pouvoir donner une suite favorable à ces requêtes dans la mesure où des réaménagements de ces logements aux caractéristiques très prononcées de « résidence tourisme » permettraient une optimisation de l'habitabilité permanente de ces logements et donc une occupation optimisée du parc de logement d'ores et déjà existant. Pour autant, et au regard de la sensibilité paysagère de ce secteur (forte visibilité depuis la RN197), la commune souhaite éviter une sur-densification du site du Curzo et y interdire toute nouvelle emprise au sol par rapport aux surfaces bâties déjà existantes.



Vue sur le Curzo depuis la RN197



Extrait du PLU approuvé



Le Curzo

I – MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE DU PLU

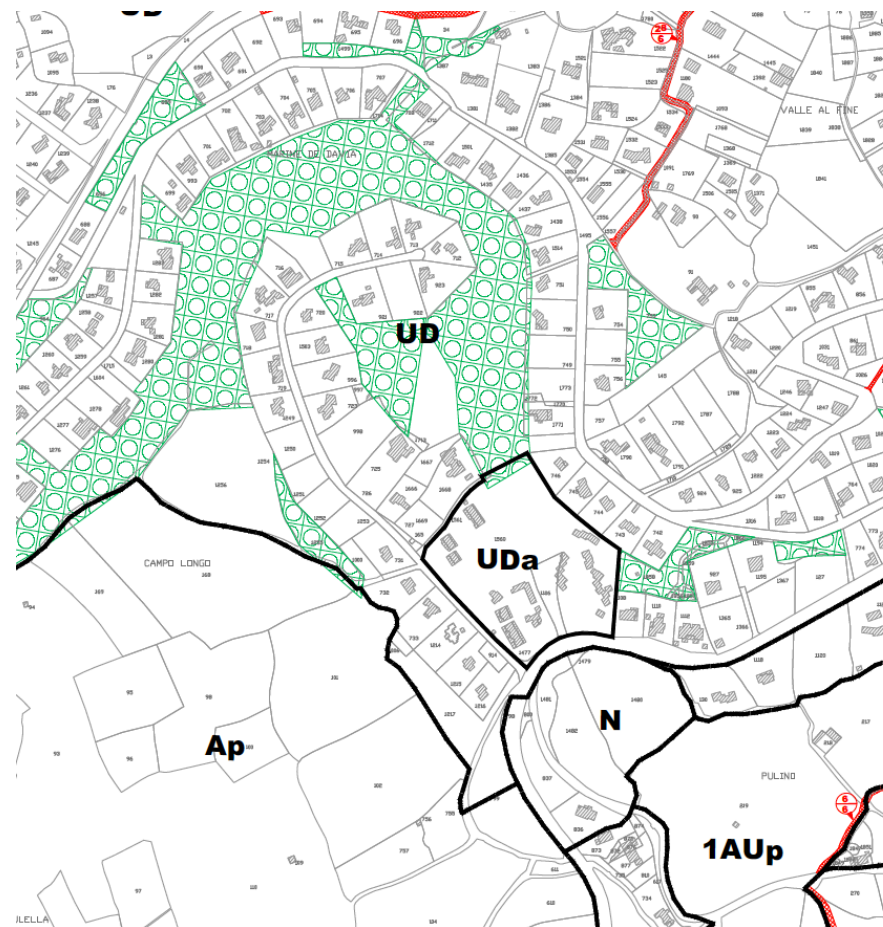
Afin de répondre à ce double objectif (autoriser une évolution qualitative de ces logements sans permettre une densification excessive qui pourrait nuire à la qualité paysagère des lieux), il est proposé au travers de la présente modification de créer un nouveau secteur spécifique sur le Curzo (secteur identifié UDa au document graphique, cf ci-contre, et introduit au niveau du règlement d'urbanisme), secteur au sein duquel le COS n'est plus réglementé mais où ne sont autorisés que les travaux confortatifs des logements existants, sous réserve de ne pas générer de nouvelle emprise au sol et de ne pas entraîner de surélévation des bâtiments existants.

Ce choix règlementaire permet de garantir l'inconstructibilité de l'ensemble des terrains non bâtis à ce jour sur ce secteur, tout en permettant une évolution du bâti existant dans les limites d'emprise au sol (l'emprise au sol représentant la projection horizontale des volumes bâtis) actuelle, en s'affranchissant du cadre rigide du COS absolument pas adapté à ce sous secteur bien particulier.

Il est précisé que cette modification n'a pas d'incidence négative sur l'état initial de l'environnement tel que présenté dans le chapitre précédent. Au contraire, cette modification œuvre favorablement en faveur de l'environnement et notamment du paysage puisqu'elle garantit :

- le maintien du paysage « balnéaire » de l'entité paysagère de la Marine de Davia
- la préservation des paysages actuels perçus depuis la RN197, principal axe de perceptions paysagères sur la commune

Extrait du PLU modifié : création d'un secteur UDa spécifique



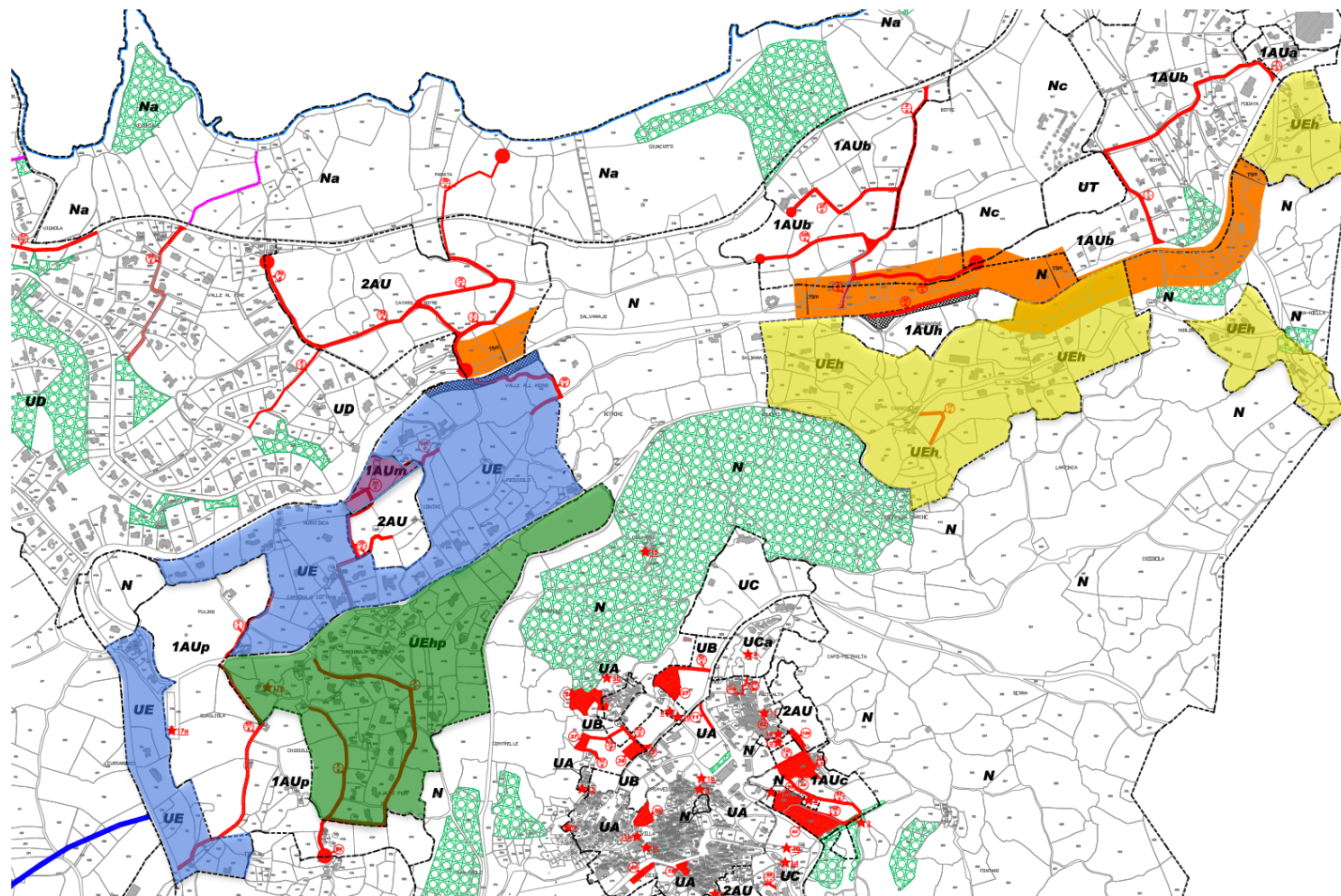
I – MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE DU PLU

I – 2 : Modification sur les secteurs des « piémonts/paillers »

Le PLU approuvé avait identifié les zones d'habitat résidentiel des « piémonts/paillers » (secteurs situés en dehors de l'enveloppe agglomérée du village et au dessus de la RN 197) au sein d'une zone UE comprenant trois sous secteurs distingués en fonction de la règle de hauteur des constructions :

- le secteur UE stricto sensu où est autorisée une hauteur frontale de 7 mètres (secteur représenté en aplat de couleur bleue ci-contre)
- le secteur UEh où cette hauteur est limitée à 4,5 mètres (secteur représenté en aplat de couleur jaune ci-contre)
- le secteur UEhp où la hauteur est limitée à 4,5 mètres et où est imposée la toiture terrasse (secteur des Paillers stricto sensu, représenté en aplat de couleur verte ci-contre)

Le PLU approuvé avait également classé en zone 1AUm un petit secteur insuffisamment équipé et « enserré » par la zone UE où est autorisée en hauteur de 7 mètres (représenté en aplat de couleur violette ci-contre)



Extrait du PLU approuvé

I – MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE DU PLU

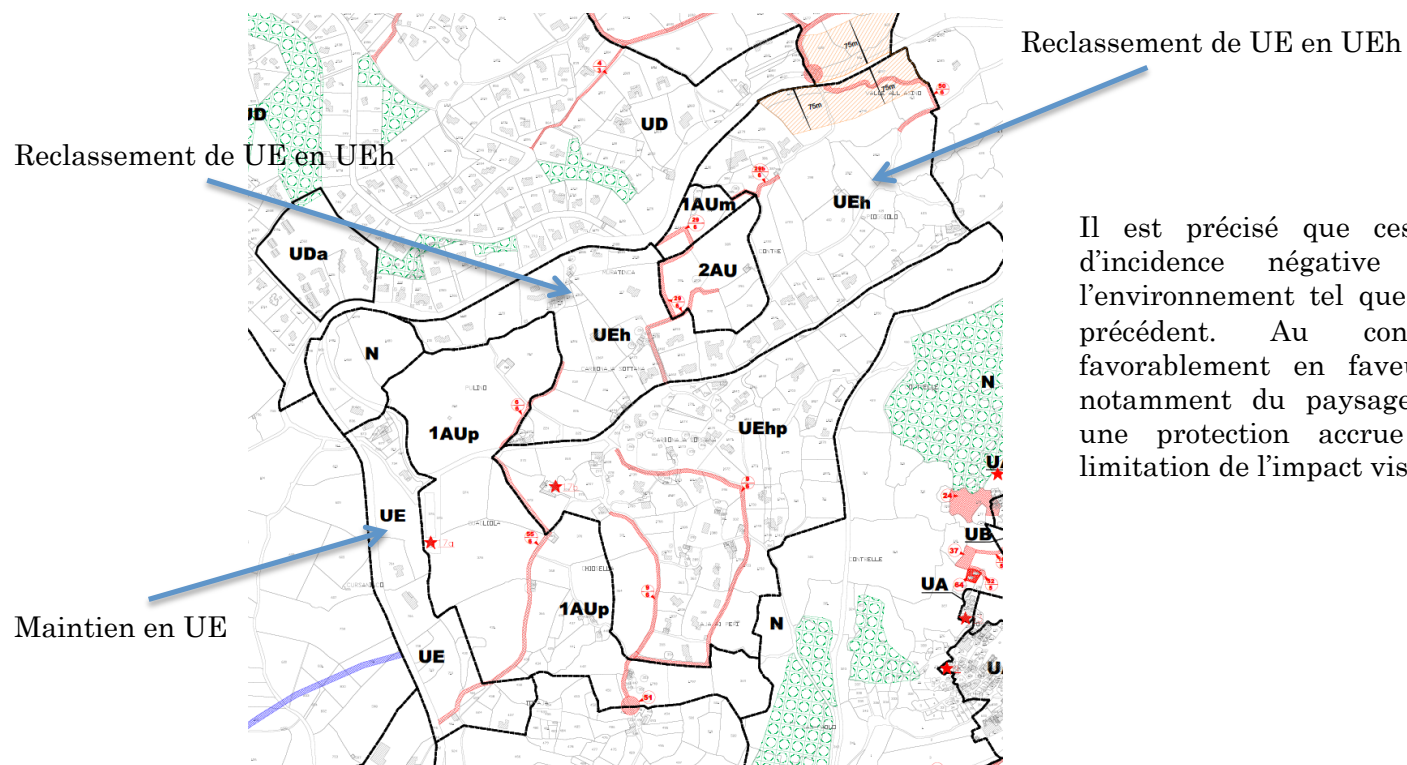
Le secteur UE situé entre la Marine de Davia et la zone des Paillers stricto sensu (cf cartographie page précédente) est très sensible sur le plan paysager car (cf état initial de l'environnement en chapitre 1) :

- il constitue un secteur d'interface entre deux entités aux formes et typologies architecturales et urbaines bien caractéristiques
- il est très perceptible de par sa situation de piémont surplombant la plateforme de la RN 197, axe privilégié de perspectives paysagères.

Au regard de cette sensibilité paysagère et de la volonté communale de préserver et de valoriser les paysages emblématiques de la commune, il est proposé au travers de la présente modification de reclasser l'ensemble de ce secteur en zone UEh afin d'y limiter la hauteur des nouvelles constructions à y édifier à 4,5 mètres.

Le secteur UE situé dans le prolongement de la zone d'activité, beaucoup moins perceptible et paysagèrement moins sensible est pour sa part maintenu en zone UE stricte (c'est à dire avec une hauteur limitée à 7 mètres).

Dans la même logique, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 4,5 mètres dans la zone 1AUM située en bordure de la RN 197.



Il est précisé que ces modifications n'ont pas d'incidence négative sur l'état initial de l'environnement tel que présenté dans le chapitre précédent. Au contraire, elles œuvrent favorablement en faveur de l'environnement et notamment du paysage puisqu'elles garantissent une protection accrue des paysages par une limitation de l'impact visuel des constructions.

Extrait du PLU modifié : reclassement partiel de UE en UEh

I – MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE DU PLU

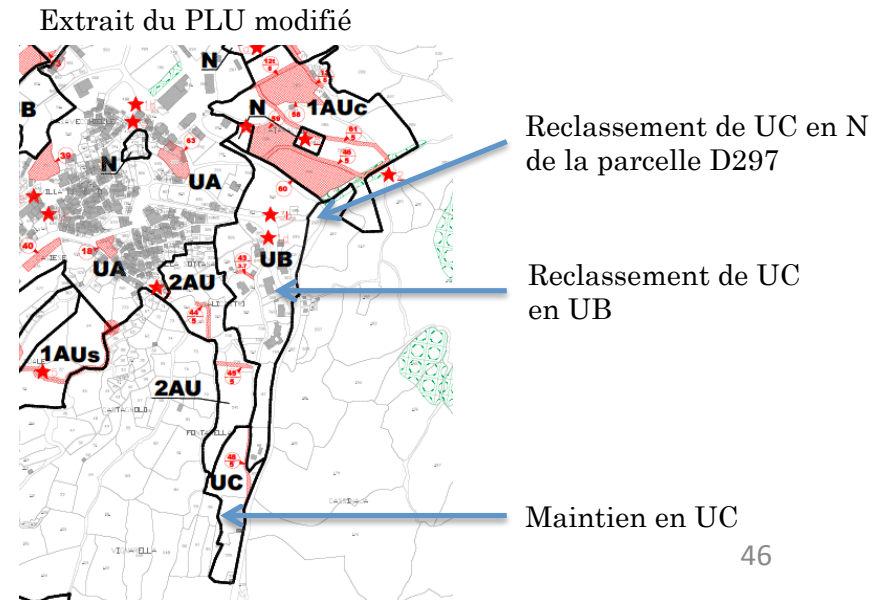
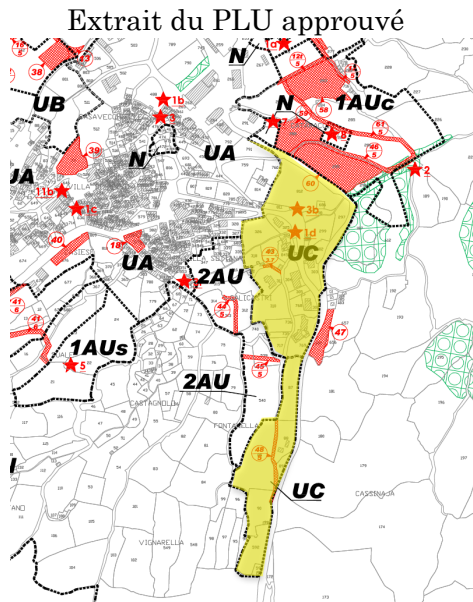
I – 3 : Modification sur le secteur dit de Salicastri

Le secteur dit de Salicastri est situé au contact immédiat du village et correspond à une zone d'habitat individuel discontinu (en comparaison avec les formes urbaines plus denses des différents hameaux composant le village de Corbara). Représenté en aplat de couleur jaune sur l'extrait du PLU approuvé ci-dessous, ce secteur avait été classé en zone urbaine UC dans le PLU approuvé (COS de 0,20, hauteur 8 mètres). De par sa proximité avec le village, cette zone offre toutefois un potentiel de densification intéressant, potentiel qui ne peut être mis en valeur avec les dispositions réglementaires en vigueur, notamment le COS relativement faible.

Dans la poursuite des actions d'ores et déjà entreprises en faveur de l'affirmation et du confortement de la centralité urbaine villageoise (orientation générale du PADD du PLU), il est donc proposé au travers de la présente modification de reclasser une partie de cette zone en zone urbaine UB, zone qui correspond à l'extension urbaine semi dense du village et sur laquelle la règle de hauteur est la même que celle de la zone UC (8 mètres) mais où le COS autorisé est plus élevé (0,35).

Au sein de ce secteur, une parcelle (la D297) située sur sa frange Est apparaît physiquement inconstructible (regard d'accès au captage de la source). Afin de mettre le zonage du PLU en compatibilité avec les réalités factuelles du terrain, il est proposé de reclasser cette parcelle en zone naturelle inconstructible N (cf extrait du PLU modifié ci-dessous). Par ailleurs, la partie Sud de la zone, plus éloignée du village et donc moins propice à une densification est maintenue en zone UC.

Il est précisé que ces modifications qui visent à conforter les zones urbaines denses n'ont pas d'incidences négatives sur l'état initial de l'environnement tel que présenté dans le chapitre précédent.



I – MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE DU PLU

I – 4 : Modification sur le secteur dit de Cataraccio

Le secteur dit de Cataraccio avait fait l'objet de modifications dans le cadre de la modification n°4 du PLU approuvée le 26 janvier 2012. Parmi ces modifications, il avait notamment été positionné des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les terrains situés au Sud de la zone à urbaniser 1AUc de Cataraccio afin de protéger au mieux l'écrin paysager de cette dernière.

Dans le cadre de son contrôle de légalité, le Préfet de Haute Corse avait signifié à la commune par courrier en date du 21 mars 2012 son opposition au classement de ces EBC, argumentant que ce classement ne respectait pas les dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme.

Le 31 mai 2012, le Préfet de Haute Corse a déposé auprès du Tribunal Administratif de Bastia un recours en annulation de la délibération du 26 janvier 2012.

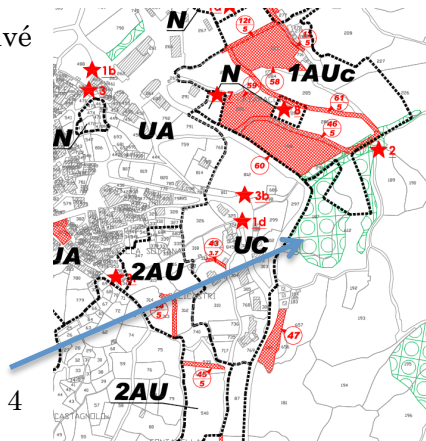
Le 10 décembre 2013, le Tribunal Administratif de Bastia a annulé la délibération du 26 janvier 2012 en ce qu'elle porte sur la création d'Espaces Boisés Classés sur le secteur de Cataraccio.

Au regard de ce jugement rendu par la cour administrative et de l'autorité de la chose jugée (la commune n'ayant pas formulé d'appel sur le jugement rendu), les EBC créés par la modification n°4 n'existent donc plus sur le plan administratif et juridique. En revanche ils existent toujours physiquement sur le plan de zonage du PLU ce qui peut être source de confusion pour les administrés.

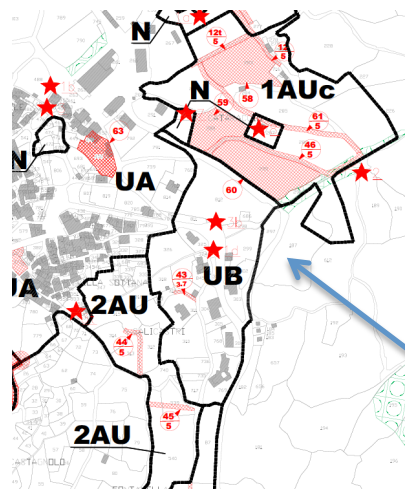
En conséquence et dans une logique de mise à jour du document PLU, il apparaît opportun de supprimer les EBC qui avaient été créés par la modification n°4 au travers de la présente modification n°5.

Il est précisé que la motivation de ce point de modification n'est pas intrinsèquement le déclassement d'Espaces Boisés Classés en tant que tels mais bien la prise en compte du jugement rendu par le Tribunal Administratif. Dès lors, il n'y a pas de méconnaissance de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise en effet que la réduction d'un espace boisé classé relève de la procédure de révision dès lors que la commune envisage cette réduction. Dans le cas d'espèce, il n'est pas envisagée une réduction d'EBC, il est simplement envisagée la prise en compte de la chose jugée.

Extrait du PLU approuvé le 26 janvier 2012 (modification n°4)



EBC créés par la modification 4



Suppression des EBC

Extrait du PLU modifié (modification 5) : suppression des EBC créés par la modification 4

I – MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE DU PLU

I – 5 : Modifications sur les secteurs dits de Valle All Asino et Barangone

Dans le cadre de la modification n°4 approuvée le 26 janvier 2012 et au terme d'une étude préalable L.111-1-4, la servitude d'inconstructibilité « loi Barnier » avait été levée sur les deux secteurs de Valle All Asino et Barangone.

Dans le cadre de son contrôle de légalité, le Préfet de Haute Corse a signifié à la commune par courrier en date du 21 mars 2012 son opposition à la levée de cette servitude, argumentant que cette levée ne respectait pas les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Le 31 mai 2012, le Préfet de Haute Corse a déposé auprès du Tribunal Administratif de Bastia un recours en annulation de la délibération du 26 janvier 2012.

Le 10 décembre 2013, le Tribunal Administratif de Bastia a annulé la délibération du 26 janvier 2012 en ce qu'elle porte sur la levée de la servitude L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur les deux secteurs de Valle All Asino et Barangone.

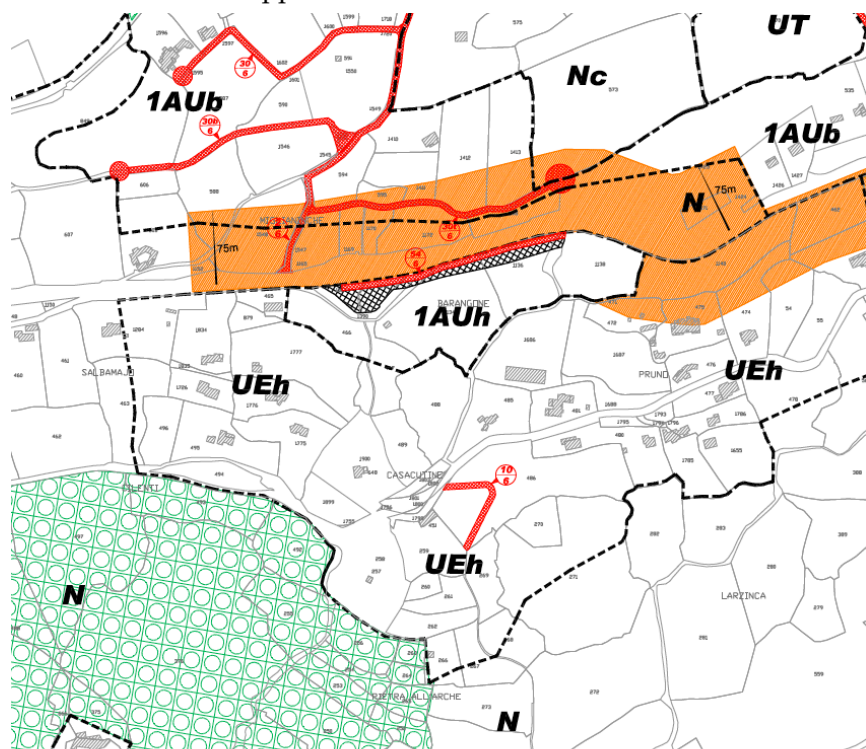
Dès lors, et dans la même logique de mise à jour que celle évoquée dans le point I – 4 ci-avant, la présente modification réintroduit la servitude L.111-1-4 sur ces deux secteurs, étant précisé que cette question a fait l'objet d'une procédure spécifique dite de révision allégée, révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2013.

II – SUPPRESSIONS D’EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

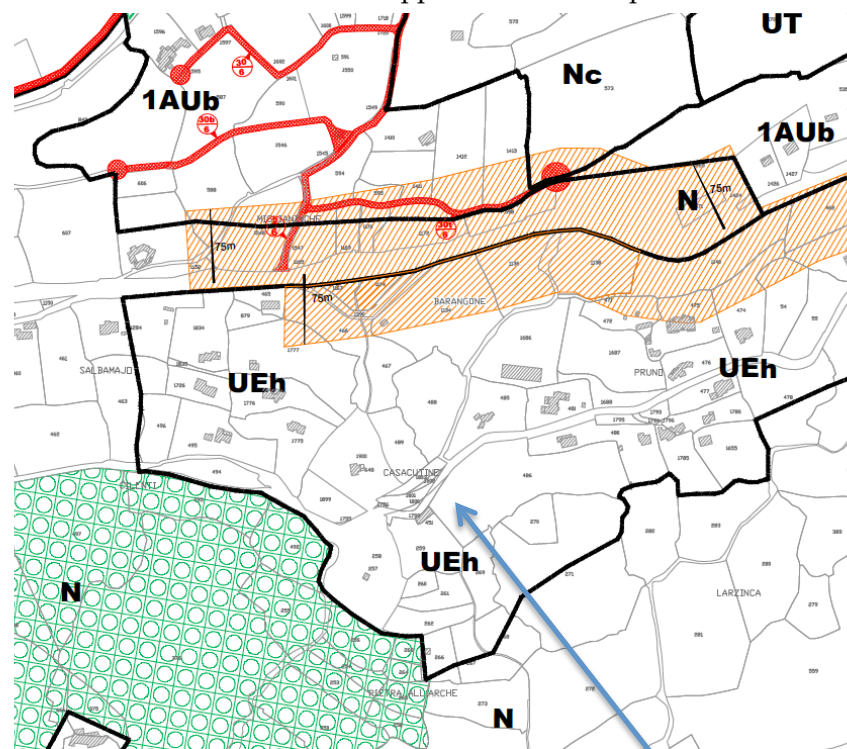
II – 1 : Suppression de l’emplacement réservé 10

L’emplacement réservé n°10 avait été positionné au PLU approuvé afin d’aménager une voie de desserte du quartier Casacutine (cf ci-dessous). Cet aménagement ayant été réalisé, l’emplacement réservé peut aujourd’hui être supprimé. L’emplacement réservé est donc supprimé au niveau du document graphique de PLU et au niveau de la liste des emplacements réservés. Cette suppression d’emplacement réservé est sans incidence sur l’état initial de l’environnement.

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié : suppression de l’emplacement réservé 10



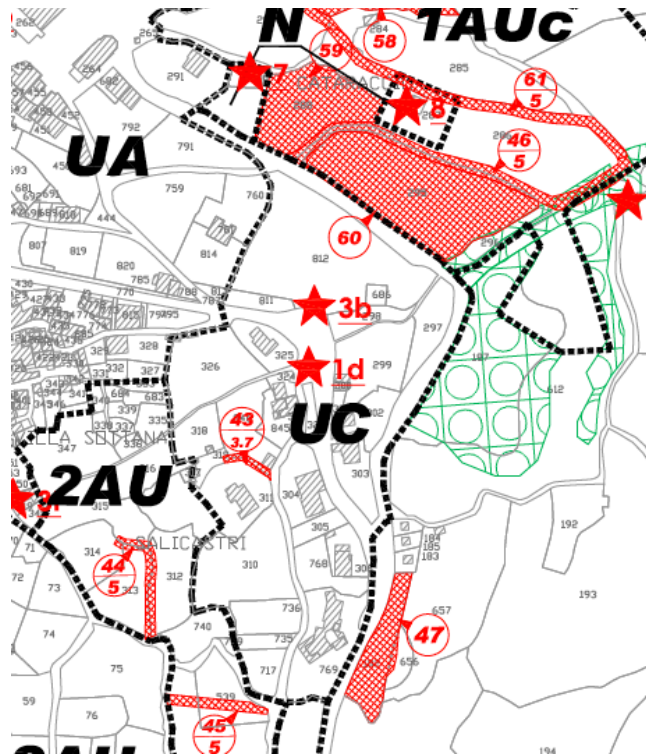
Suppression de l’ER 10

II – SUPPRESSIONS D’EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

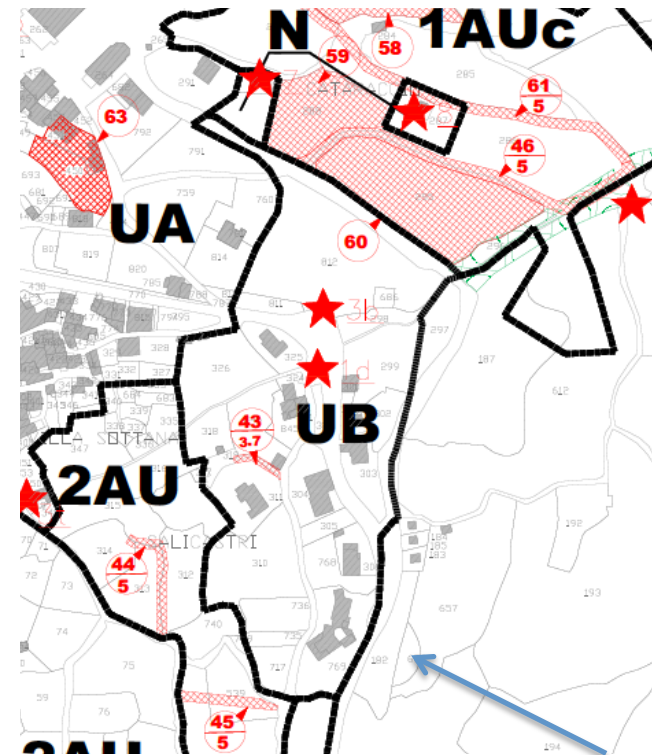
II – 2 : Suppression de l’emplacement réservé 47

L’emplacement réservé n°47 avait été positionné au PLU approuvé afin d’élargir la RD 151 (cf ci-dessous). Les acquisitions foncières pour cet élargissement ayant été réalisées, l’emplacement réservé peut aujourd’hui être supprimé. L’emplacement réservé est donc supprimé au niveau du document graphique de PLU et au niveau de la liste des emplacements réservés. Cette suppression d’emplacement réservé est sans incidence sur l’état initial de l’environnement.

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié : suppression de l’emplacement réservé 47



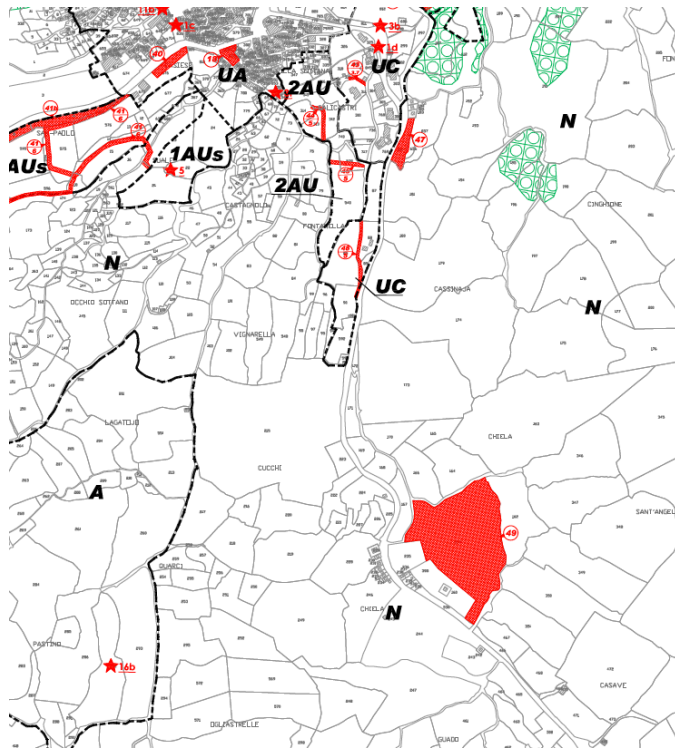
Suppression de l'ER 47

II – SUPPRESSIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

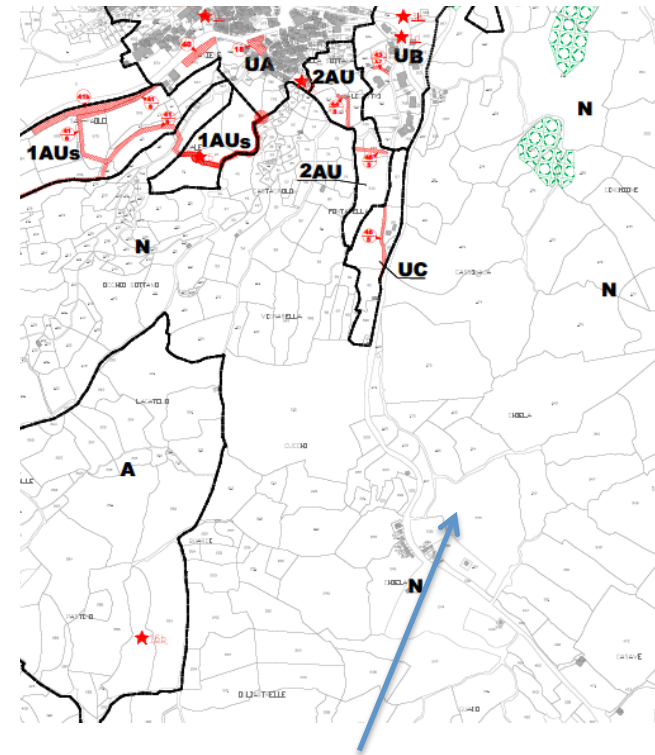
II – 3 : Suppression de l'emplacement réservé 49

L'emplacement réservé n°49 avait été positionné au PLU approuvé afin de permettre une extension du cimetière (cf ci-dessous). Les acquisitions foncières pour cette extension ayant été réalisées, l'emplacement réservé peut aujourd'hui être supprimé. L'emplacement réservé est donc supprimé au niveau du document graphique de PLU et au niveau de la liste des emplacements réservés. Cette suppression d'emplacement réservé est sans incidence sur l'état initial de l'environnement.

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié : suppression de l'emplacement réservé 49



Suppression de l'ER 49

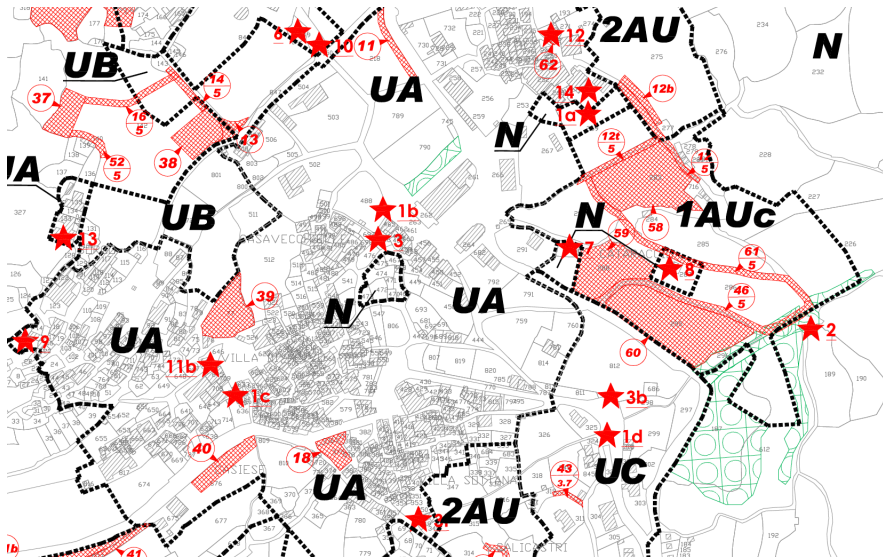
III – CRÉATIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

III – 1 : Création d'un nouvel emplacement réservé pour réalisation d'un programme de logement social

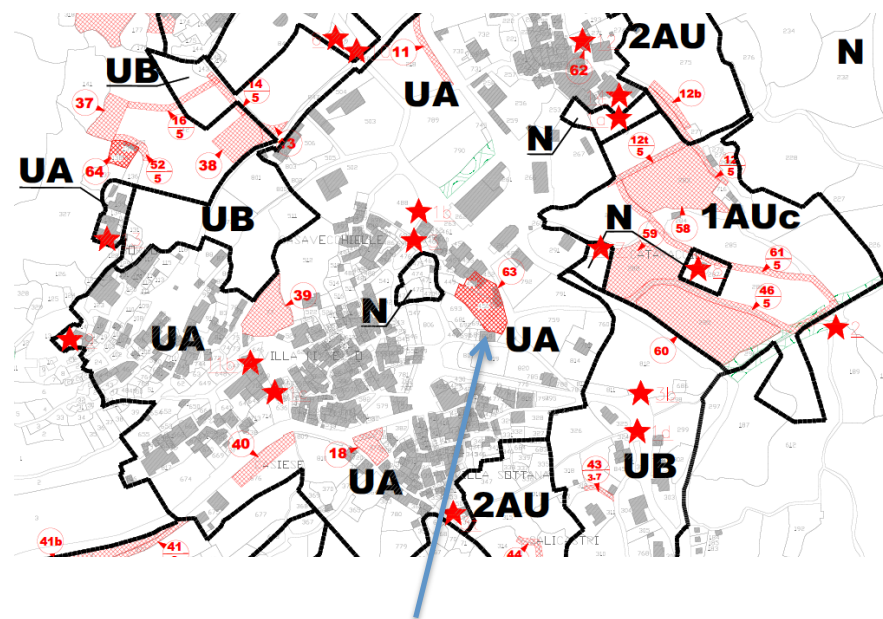
Dans le cadre notamment de la modification 4 du PLU, la Commune de Corbara avait affiché sa volonté de poursuivre ses actions en faveur du logement social par le positionnement d'emplacements réservés pour la réalisation de programme d'habitat social (notamment sur le secteur de Cataraccio). La commune entend aujourd'hui poursuivre ces actions par le positionnement d'un nouvel emplacement réservé au cœur du village, sur les parcelles D450 et D451, emplacement réservé numéroté 63 et à vocation de réalisation d'un programme d'habitat social.

Il est précisé que ce nouvel emplacement réservé n'a aucune incidence sur l'état initial de l'environnement puisqu'il n'a aucune incidence sur les règles applicables aux terrains (classés en zone urbaine centrale UA) mais relève uniquement de la politique foncière communale.

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié : création de l'emplacement réservé 63



Création de l'ER 63

III – CRÉATIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

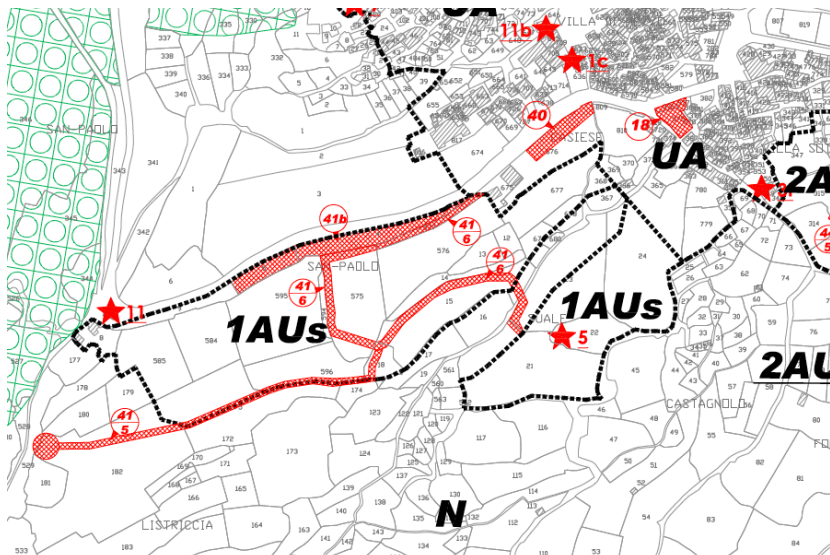
III – 2 : Création d'un nouvel emplacement réservé pour la desserte de la zone 1AUs

La zone 1AUs est située en entrée de village, en contrebas de la route départementale.

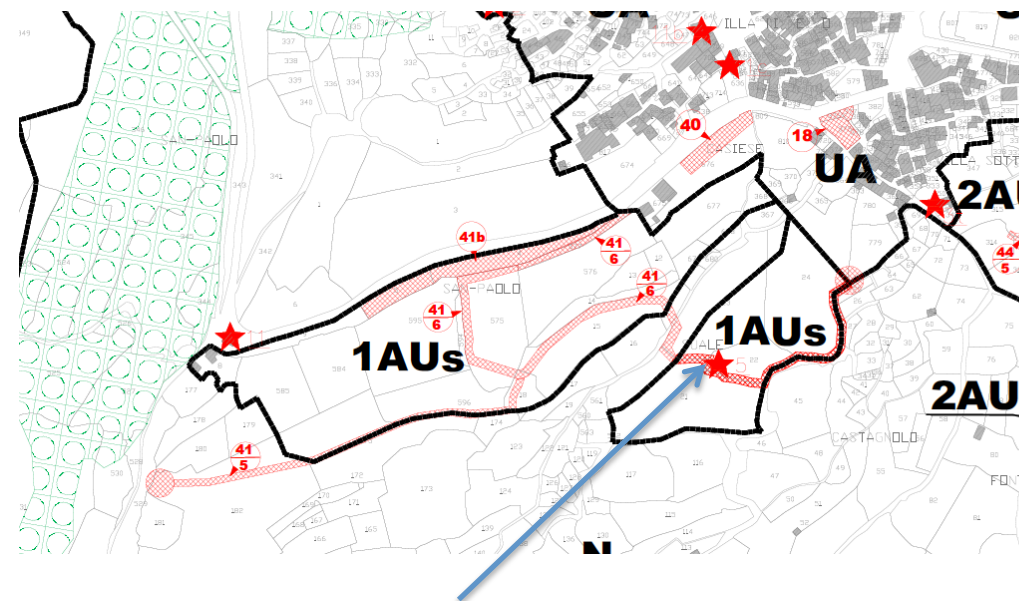
Cette zone est desservie par l'emplacement réservé n°41. Cet emplacement réservé ne dessert toutefois pas la partie basse de la zone (secteur dit de A Suale). Afin d'assurer une desserte totale du secteur, l'emplacement réservé n°41 est donc prolongé par la présente modification sur le secteur dit de A Suale, sur l'emprise du tracé du chemin de desserte existant. Cette voie étant en impasse, il est également créé au bout de l'emplacement réservé 41 un emplacement réservé pour la création d'une aire de retournement.

Il est précisé que ce nouvel emplacement réservé n'a aucune incidence sur l'état initial de l'environnement puisqu'il n'a aucune incidence sur les règles applicables aux terrains mais relève uniquement de la politique foncière communale.

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié : prolongement de l'emplacement réservé 41



Prolongement de l'ER 41 et création d'une aire de retournement

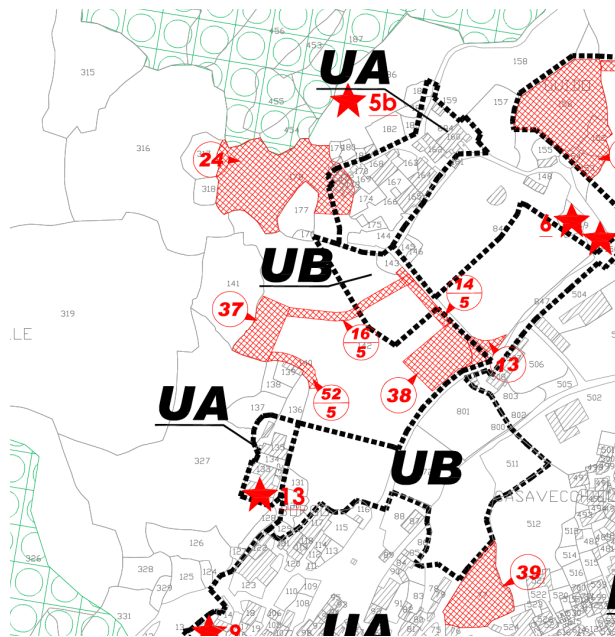
III – CRÉATIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

III – 3 : Création d'un nouvel emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace de point de vue

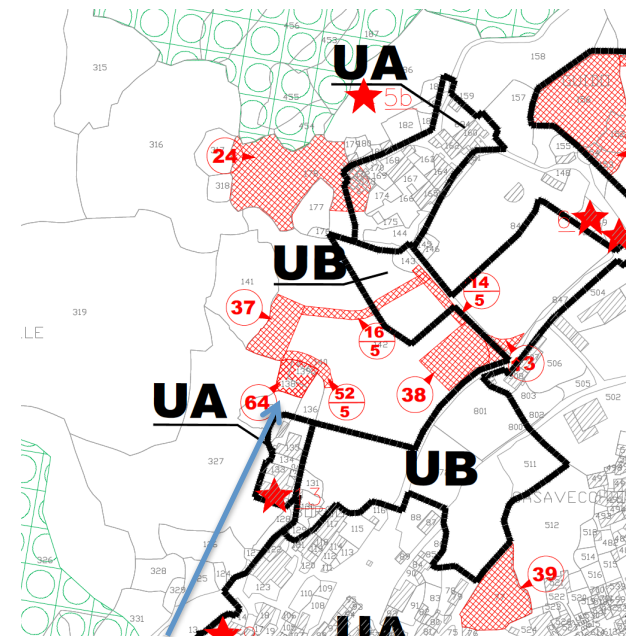
Dans le cadre de la présente modification, il est proposé la création d'un nouvel emplacement réservé entre les deux hameaux du Borgo et du Guido (parcelles D138, D139 et D140), emplacement réservé numéroté 64 et destiné à la création d'un espace de point de vue. Cette partie haute du village offre en effet des points de perspectives paysagères de très grande qualité (cf état initial de l'environnement, chapitre précédent). Les terrains d'assiette de cet emplacement réservé étaient classés en zone naturelle protégée N et restent classés en zone naturelle.

Il est précisé que ce nouvel emplacement réservé n'a donc aucune incidence négative sur l'état initial de l'environnement puisqu'il n'a aucune incidence sur les règles applicables aux terrains mais relève uniquement de la politique foncière communale. Au contraire, il participe à la mise en valeur de cet environnement par la protection des points de vues remarquables.

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié : création de l'emplacement réservé n°64



Création de l'ER 64

III – CRÉATIONS D’EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

III – 4 : Création d’un nouvel emplacement réservé pour l’aménagement d’une piste de desserte de l’arrière plages

Très attractives de part leurs paysages, leur situation et leur accessibilité, les plages de la Botre et de Ghjunchitu accueillent à l’heure actuelle jusqu’à 1000 personnes par jour en période de pointe estivale.

Avec l’augmentation de la fréquentation des plages, le risque d’accidents et d’atteintes aux biens et personnes s’accroît proportionnellement.

Il y a quelques années à Corbara, les plages de Botre et de Ghjunchitu n’étaient pas surveillées. Une signalétique était cependant présente sur une grande partie du territoire (sur le parking de Botre, et le long du chemin piétonnier) afin d’avertir les plagistes de cette absence de surveillance.

A l’époque, déjà, les élus locaux et responsables administratifs sont préoccupés par d’éventuelles poursuites pénales. En effet, les plages non surveillées, restent des plages entretenues et aménagées par la commune, qui appartiennent au domaine public, ce qui rend le Maire responsable en cas de sinistres. On pourra en effet, reprocher au Maire d’avoir ignoré un danger manifeste dans un secteur très fréquenté, où l’exposition d’un grand nombre de personnes à un risque évident rend son inaction coupable.

A l’heure actuelle, depuis ces constatations, et pour lutter contre les accidents, des aménagements ont été réalisés, avec notamment la mise en place de deux postes de secours et la prise en charge de la surveillance d’une grande partie des plages.

Pourtant, malgré ce nouveau dispositif, une problématique persiste, celle du manque de sécurité liée au manque de facilité d’accès des véhicules de secours à la plage.

En effet, il existe peu de voies praticables, puisque la plupart des routes qui irriguent la zone s’arrêtent au niveau de la voie ferrée ou au niveau des différents parkings de la plage. Et, sur le site, les cheminements sont majoritairement piétonniers et ne permettent pas, de par leur dimensionnement, le passage des véhicules de secours.

Il existe pourtant une piste carrossable reliant la plage de Botre à celle de Ghjunchitu, le long de la plateforme ferroviaire. Cet espace est emprunté par les secours, cependant, il s’agit d’un espace en grande majorité privatisé sur lequel la commune n’a aucune maîtrise foncière particulière. Ces espaces privés posent de réels problèmes puisqu’ils peuvent être fermés, et à ce titre, rendent impossible le passage des secours.



Aperçu du chemin carrossable en question et des portails privés qui barrent la route

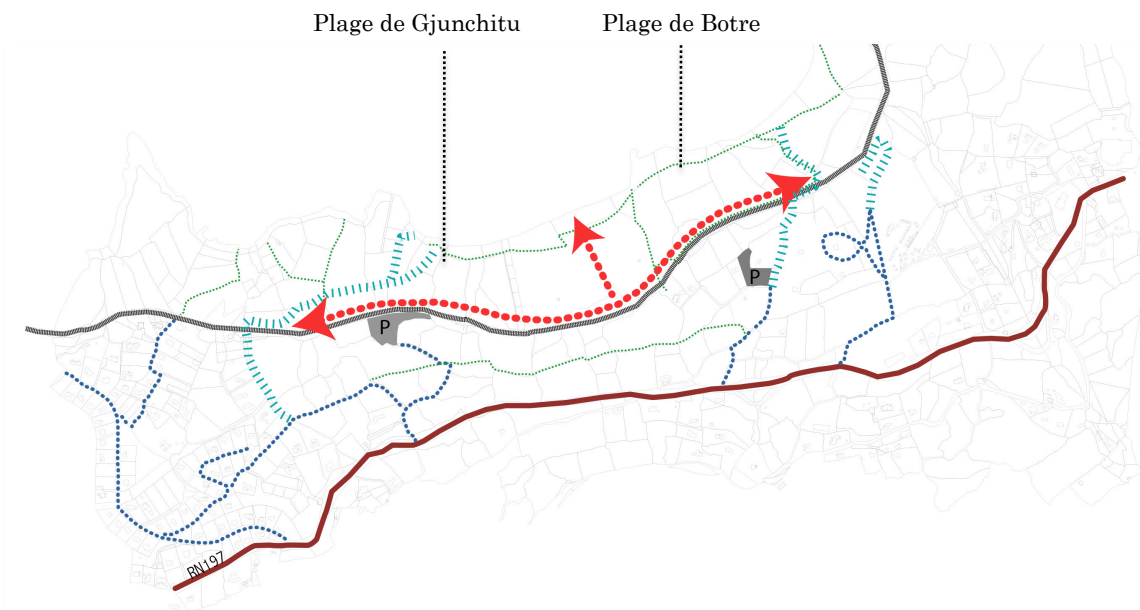
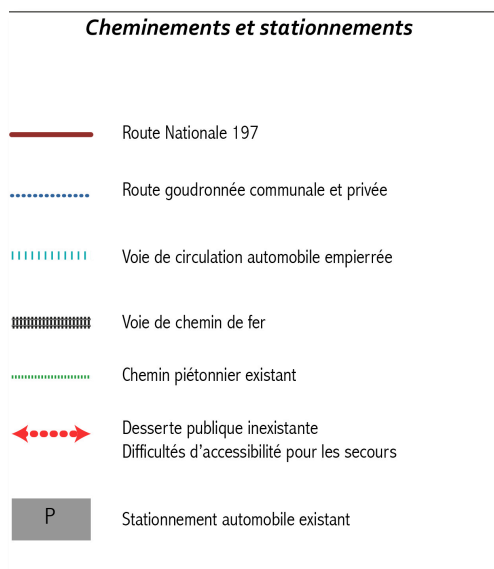
III – CRÉATIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune, bien consciente de sa responsabilité en cas d'accidents, souhaite donc mettre en place un emplacement réservé sur le tracé de ce chemin carrossable afin de répondre à ses obligations « de prévention des accidents par tout les moyens d'élimination des dangers ».

La maîtrise du foncier sur cet espace stratégique de 1 150 m de long, longeant la voie ferrée, doit ainsi permettre de lever les droits de passage (des parcelles actuellement privées) afin de rendre les secours plus opérationnels.

Cet emplacement réservé est situé sur des espaces actuellement répertoriés en tant qu'espaces littoraux protégés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, et inventoriés en ZNIEFF de type 1 « Dune et pointes rocheuses de Botre et de Gjunchitu »

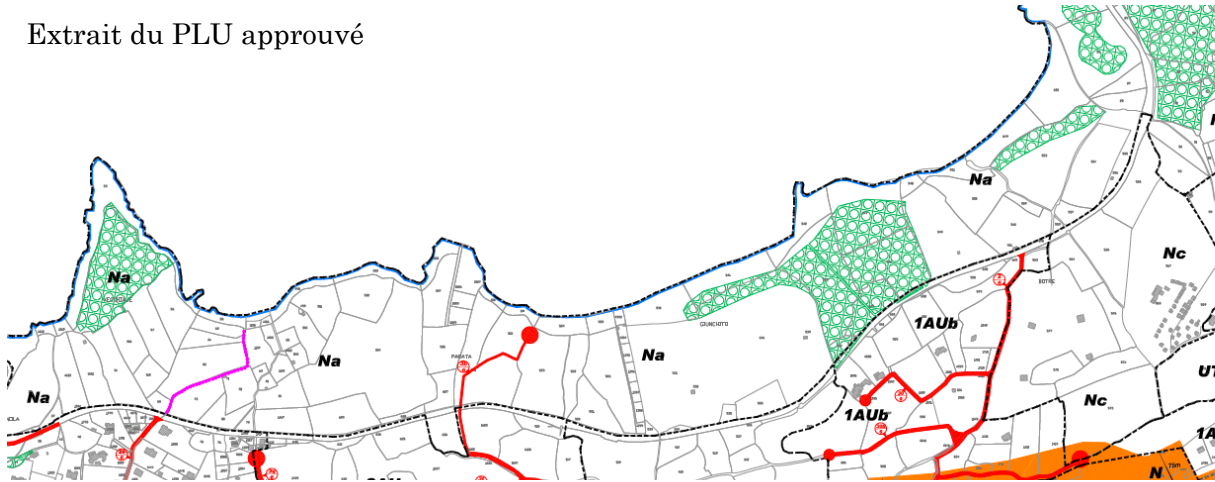
Au regard de la sensibilité et de la richesse écologique de ces espaces (cf. partie 1 – chapitre III) comme de la volonté communale de ne pas développer la circulation automobile sur ces espaces sensibles, ce chemin carrossable sera un espace **exclusivement** réservé aux passages des véhicules de secours (pompiers, ambulances) et véhicules d'entretiens. L'utilisation de cette voie revêtra un caractère exceptionnel, car il ne s'agit en aucun cas de réaménager une voie de circulation publique sur un espace répertorié comme très sensible.



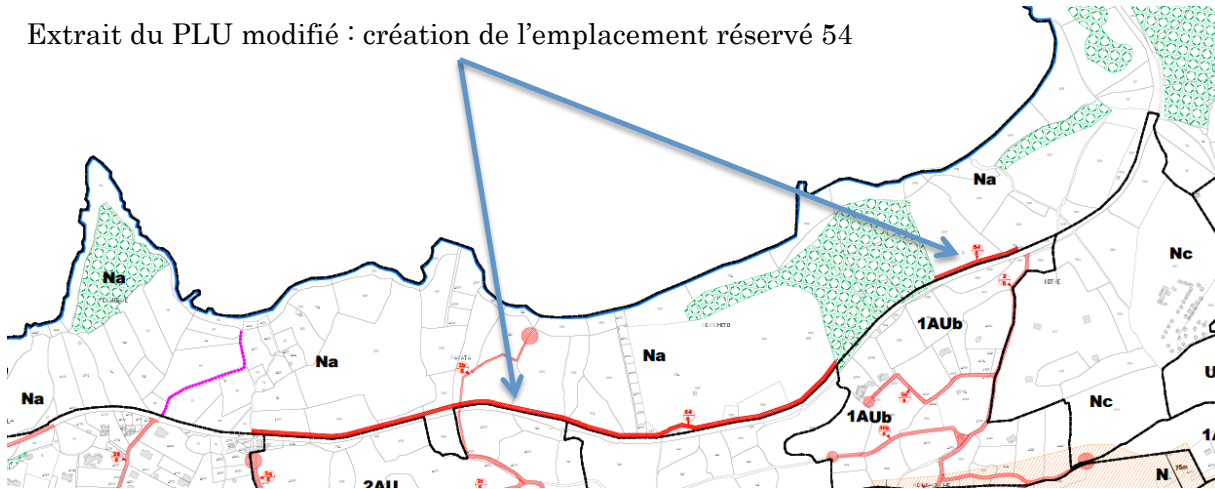
Fonctionnement et dessertes des abords des plages

III – CRÉATIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié : création de l'emplacement réservé 54



L'emplacement réservé créé et numéroté 54 longe la voie de chemin de fer, et correspond à la plateforme de la piste existante.

Il est précisé que la création de cet emplacement réservé n'a aucune incidence négative sur l'environnement puisque cet emplacement réservé n'a que pour seul et unique objet la résorption d'une problématique foncière entravant l'intérêt général que représente l'accessibilité d'espaces fortement fréquentés aux secours.

IV – EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

IV – 1 : Intégration de la réforme relative à la surface de plancher

Dans le cadre de la démarche en faveur d'un urbanisme de projet, la réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Afin de mettre en cohérence le règlement d'urbanisme avec cette réforme, toute référence à la SHON ou à la SHON dans le règlement du PLU est remplacée par une référence à la surface de plancher.

Il est précisé que cette adaptation réglementaire ne vise qu'à mettre le règlement en cohérence avec une réforme législative et réglementaire et n'a aucune incidence négative sur l'état initial de l'environnement.

IV – EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

IV – 2 : Dispositions réglementaires relatives aux piscines

Le règlement d'urbanisme du PLU approuvé prévoyait que dans les zones UE et UT et 1AU (zones résidentielles et hôtelière) les piscines et bassins doivent être de couleur beige ou grise afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts.

Dans le cadre de la présente modification, et au regard de l'impact paysager « banalisant » que peuvent avoir certaines piscines aux couleurs trop « criardes », il est proposé d'étendre cette disposition réglementaire à l'ensemble des zones identifiées par le PLU. Un alinéa est donc rajouté en ce sens à l'ensemble du corpus réglementaire du PLU.

Par ailleurs, et dans une même logique de préservation paysagère, il est proposé au travers de la présente modification d'introduire en toutes zones à l'article 1 du règlement d'urbanisme (occupations et utilisations du sol interdites) un alinéa précisant que sont interdits les installations visant à couvrir les piscines et bassins. Ces installations modulables apparues assez récemment sur le marché ont en effet le plus souvent un fort impact paysager de par leurs couleurs très souvent réfléchissantes.

L'introduction de ces nouvelles dispositions œuvre favorablement en faveur de l'environnement par la volonté d'éviter toute banalisation ou dégradation paysagère et de maintenir les gammes chromatiques locales.

IV – EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

IV – 3 : Précisions rédactionnelles de l'article UE7

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) de la zone UE du PLU approuvé est ainsi rédigé :

« Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres »

Cette rédaction pose de récurrents problèmes d'interprétations divergentes. Aussi, pour répondre à ces problèmes, il est proposé dans le cadre de la présente modification la rédaction suivante :

« Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes si celles-ci sont d'ores et déjà implantées en limite séparative »

Il est précisé que cette adaptation rédactionnelle n'a aucune incidence sur l'environnement.

IV – EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

IV – 4 : Densité de la zone 1AUs

La zone 1AUs dite de San Paolo est située en entrée de village, en contrebas de la RD. Dans une modification antérieure du PLU, le COS sur cette zone avait été fixé à 0,30, COS plus élevé que sur les autres zones AU au regard de la proximité de la zone avec le centre du village.

Toutefois, au regard de la sensibilité paysagère de cette zone, ce COS de 0,30 apparaît trop élevé et risque d'introduire une surdensification préjudiciable à ce paysage de grande qualité (minéralisation, importants terrassements, etc....). Afin d'éviter ce risque, il est proposé au travers de la présente modification :

- de diminuer le COS en le ramenant à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation
- de maintenir un COS de 0,30 pour les constructions à usage hôtelier (COS « incitatif » visant à encourager l'implantation d'une structure hôtelière à proximité du village)

L'article 1AU14 définissant le COS est donc modifié en ce sens.

Il est précisé que cette modification œuvre favorablement en faveur de l'environnement par la protection paysagère accrue et par la prise en compte du fort alinéa d'incendie sur ce secteur.

IV – EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

IV – 5 : Dispositions règlementaires de la zone UI

La zone UI correspond à la zone d'activités de Corbara, située dans la plaine de part et d'autre de la RN 197. Cette zone déclarée d'intérêt communautaire par la Communauté de Communes du Bassin de Vie de l'Île Rousse regroupe de nombreuses et diverses activités économiques, principalement artisanales et commerciales.

Les principales règles applicables à cette zone UI sont :

- une emprise au SOL limitée à 30%
- une hauteur frontale des constructions limitée à 6m
- l'obligation d'un traitement paysager de tous les espaces libres

La commune de Corbara et la Communauté de Communes ont été saisis récemment d'une demande d'un collectif des professionnels de la zone, demande par laquelle ce collectif fait part de l'intérêt que représenterait pour le fonctionnement de leurs activités une hauteur des constructions supérieure. La limite actuelle de 6 mètres interdit ou contrarie en effet le plus souvent la réalisation de deux niveaux au sein d'une construction du fait de la nécessité d'une hauteur importante (3,5 ou 4 mètres) sur le niveau inférieur (hauteur de niveau supérieure à celle d'une construction à usage d'habitation du fait des spécificités liées à la fonction artisanale ou commerciale). De ce fait, certaines surfaces qui pourraient être installées sur un second niveau (par exemple les bureaux liés à l'activité commerciale ou artisanale) ne peuvent être développées.

Au regard de cette préoccupation et de l'intérêt général que représente le bon fonctionnement de la zone d'activités, la commune propose au travers de la présente modification de porter la hauteur dans cette zone à 7 mètres. Ce choix de 7 mètres est motivé par :

- la volonté d'apporter une réponse aux besoins des entreprises
- la volonté de maintenir une hauteur limitée (ce qui n'aurait pas été le cas par exemple avec une hauteur portée à 8 ou 9 mètres qui permet elle de réaliser trois niveaux par construction) afin de limiter les impacts paysagers en cas de surélévations de constructions.

Par ailleurs, et dans la même logique paysagère, la commune souhaite renforcer le règlement d'urbanisme par l'introduction d'un alinéa à l'article UI11 (aspect extérieur des constructions), alinéa relatif à la couleur des toitures dans la zone d'activités. Les toitures des bâtiments (qui sont pour une large partie des toitures terrasses) sont en effet de par leurs couleurs hétéroclites et la taille des bâtiments très perceptibles depuis de multiples points hauts (le village de Corbara, le Monastère, les routes des Crêtes, etc...) des alentours. Afin de limiter les impacts paysagers négatifs, il est donc proposé au travers de la présente modification le rajout d'un alinéa venant compléter celui précisant que les toitures doivent être constituées de couleurs non réfléchissantes. Ce nouvel alinéa précise ainsi que les toitures seront de couleurs foncées, dans les tons gris ou verts.

IV – EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

IV – 6 : Dispositions règlementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions en zones urbaines centrales

La commune de Corbara a par délibération en date du 8 mars 2011 initié la mise en œuvre d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est une démarche partenariale entre tous les acteurs : la municipalité, les habitants, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, la Direction Régionale des Affaires Culturelles...Le patrimoine de Corbara est particulièrement riche et bien conservé. L'enjeu de l'AVAP sera de le protéger et de le mettre en valeur, par la mise en œuvre de règles spécifiques. Ces dernières permettront aux quartiers d'évoluer sans détruire l'âme ni gommer l'esprit dans lequel ils ont été conçus et sans perdre le témoignage historique qu'ils constituent. L'identité du village mais aussi de ses habitants est donc protégée. Les AVAP constituent un outil dédié à la protection et à la valorisation du patrimoine dans toute ses déclinaisons : architecturale, urbaine, paysagère, archéologique et plus largement culturelle.

Dans le cadre de cette démarche de nombreuses études ont d'ores et déjà été réalisées (inventaires, définition de prescriptions et de recommandations, etc...) et de nombreuses réunions (de travail avec les différents partenaires impliqués, de concertation publique) ont été organisées.

En anticipation sur l'approbation de cette AVAP (qui deviendra alors une servitude d'utilité publique), il apparaît aujourd'hui nécessaire d'apporter des modifications au règlement d'urbanisme des zones urbaines centrales (zones UA, UB et UC), et notamment aux articles 11 de ces zones relatif à l'aspect extérieur des constructions.

Ces différentes modifications règlementaires sont des modifications mineures qui sont pour des raisons de lisibilité et de bonne compréhension résumées dans les deux tableaux pages suivantes.

Il est précisé que ces modifications n'ont pas d'impact négatif sur l'état initial de l'environnement mais visent au contraire à mieux respecter et valoriser le patrimoine bâti de la commune.

IV – EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

IV – 6 : Dispositions règlementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions en zones urbaines centrales

OBJET	REDACTION PLU APPROUVE	REDACTION PLU MODIFIE
I-4. Clôture	Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes ou de haies vives.	Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes enduits ou de haies vives.
II-2. Proportion des baies	Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, portes d'entrées, loggias en retrait des façades qui pourront avoir une proportion approximativement carrée.	Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, qui pourront avoir une proportion approximativement carrée.
II-3-1. Fermetures	Les croisées et portes-fenêtres seront traditionnelles en bois ou en métal. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés.	Les croisées et portes-fenêtres seront en bois ou en aluminium. Le PVC est interdit.
II-3-2. Fermetures	Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons.	Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons, de couleur naturelle, aspect mat.
II-3-3. Fermetures	Les volets seront pleins en bois, à planches horizontales, verticales ou en panneau plein ou des persiennes traditionnelles en bois.	Les volets seront des persiennes traditionnelles en bois.
II-3-4. Fermetures	Seront interdits : - les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à occlus, les vernis brillants, les volets roulants, - l'utilisation des matériaux autres que le bois, le PVC et l'aluminium	Seront interdits les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à occlus, les vernis brillants, les volets roulants.
II-3-5. Fermetures		Rajout d'un nouveau paragraphe II-3-5 précisant : Le coloris blanc est proscrit

IV – EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

IV – 6 : Dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions en zones urbaines centrales

OBJET	REDACTION PLU APPROUVE	REDACTION PLU MODIFIE
II-5. Toitures et couvertures		Rajout d'un alinéa précisant : Les volumes seront couverts de toitures réalisées à un ou deux versants à pentes égales. Seront utilisées pour les couvertures des tuiles canal de terre cuite, d'aspect vieilli et de teintes nuancées.

IV – EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

IV – 7 : Dispositions réglementaires relatives à la desserte par le réseau collectif d'assainissement.

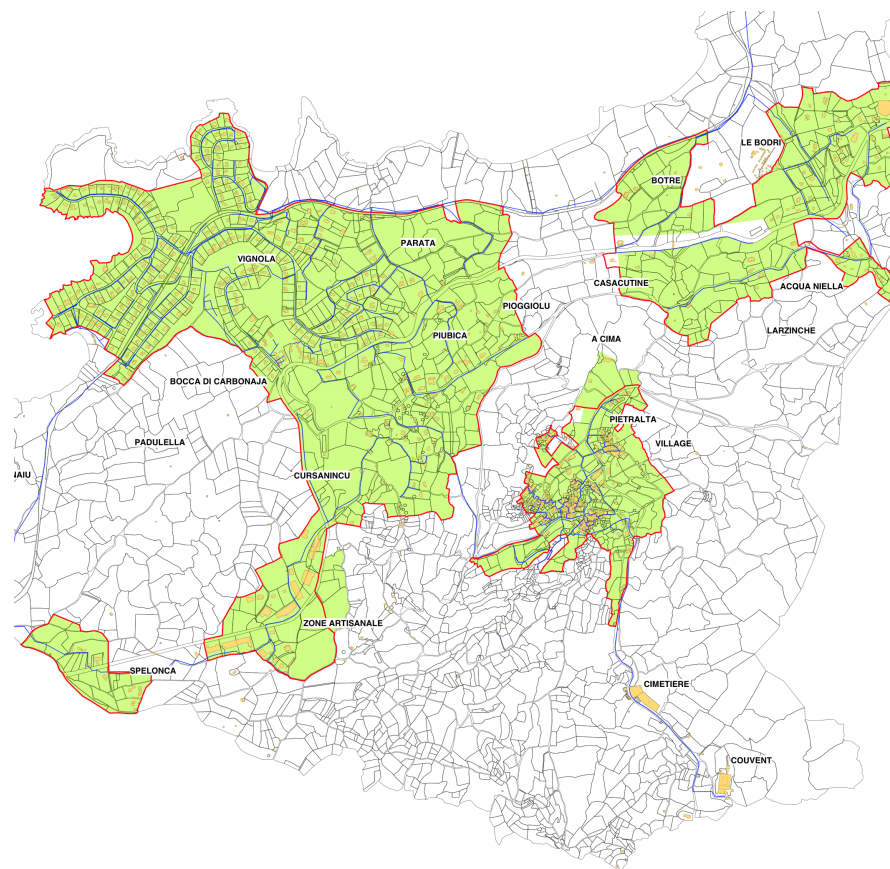
Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) a été récemment réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes. Il délimite, conformément aux exigences réglementaires les zones relevant de l'assainissement collectif (en vert sur la cartographie ci-dessous) et celles relevant de l'assainissement individuel.

Ce SDA ayant été réalisé postérieurement au PLU, on constate aujourd'hui des incohérences entre la cartographie des zones d'assainissement collectif telles qu'identifiées par ce document et le zonage du PLU de Corbara.

Ainsi, et par exemple, certaines zones U identifiées par le PLU font obligation d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement alors que les terrains ne sont pas inclus dans le périmètre des zones d'assainissement collectif.

Pour corriger ces incohérences, et le PLU devant être compatible avec le Schéma Directeur d'Assainissement, il y a lieu de modifier les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux (articles 4 des différentes zones identifiées par le PLU) afin d'y préciser la rédaction suivante :

« Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement. »



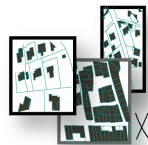
Département de la Haute Corse

Commune de Corbara

Modification n°4 du PLU

Dossier d'approbation

Notice de présentation



Cabinet

XG Conseil

Xavier Guilbert

Urbaniste conseil

1540 Route des Combes 83210 Solliès-Ville

Tél / Fax : 04 94 35 25 21

Mob : 06 80 22 78 38

xgconseil@yahoo.fr

Chapitre 1 :
Modifications apportées aux documents graphiques du PLU

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Corbara a été approuvé le 2 mars 2007.

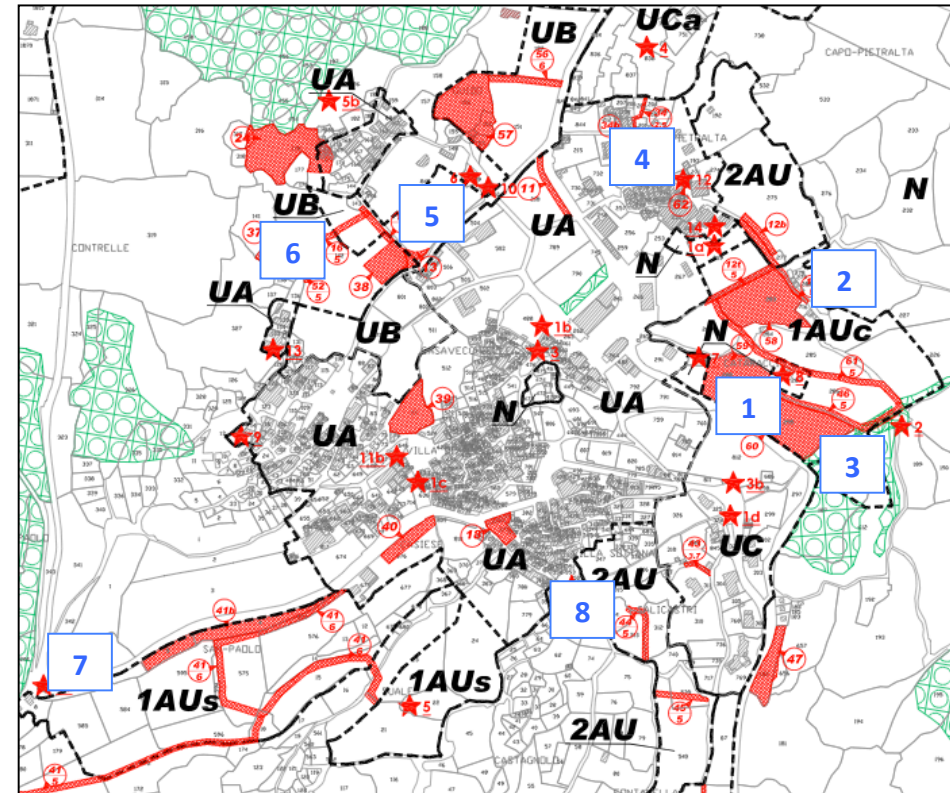
Depuis, il a fait l'objet d'une révision simplifiée et de plusieurs modifications :

- Modification n°1 approuvée le 16 avril 2009 ;
- Modification n°2 approuvée le 16 février 2010 ;
- Révision simplifiée approuvée le 12 mai 2010 ;
- Modification n°3 approuvée le 27 octobre 2010.

L'équipe municipale souhaite adapter son document d'urbanisme aux évolutions récentes de la commune.

La modification n°4 concerne les secteurs suivants dans le centre :

1. Cataraccio ouest
2. Cataraccio est
3. Cataraccio sud
4. Pietralta
5. Casavecchielle
6. Borgo
7. San Paolo

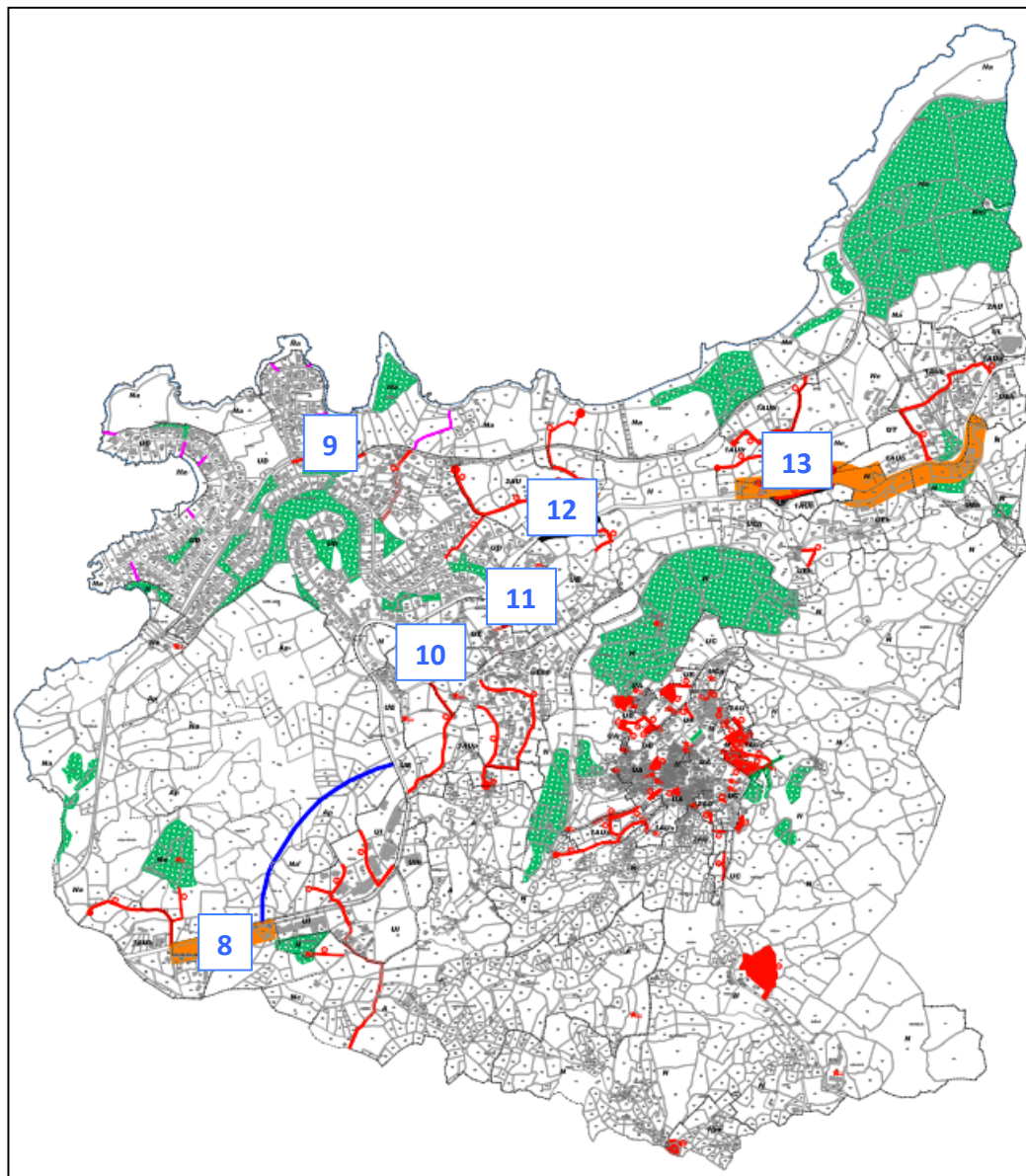


Plan de zonage PLU – Modification n°4

Préambule

Et les sites suivants en périphérie :

8. Spilonca
9. Vignola
10. Pulino
11. Muratinca
12. Valle All Asino
13. Barangone



Secteur 1 : Cataraccio ouest

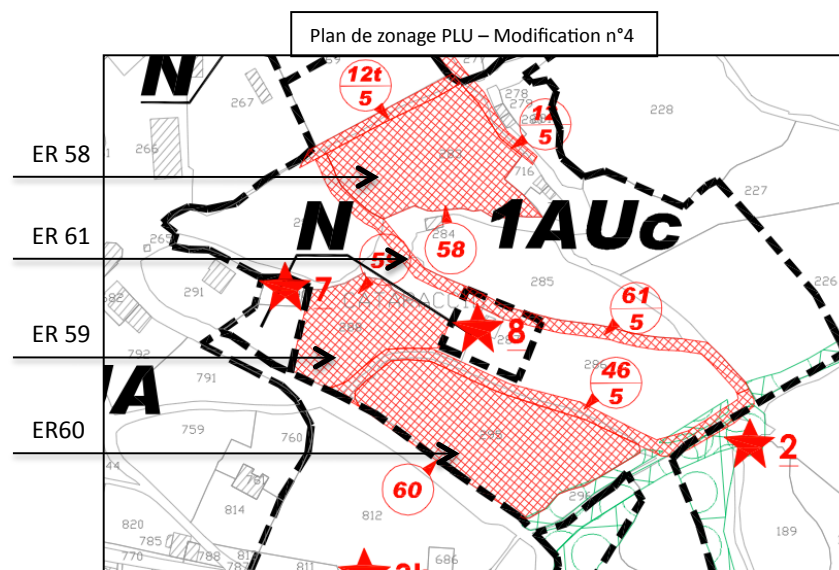
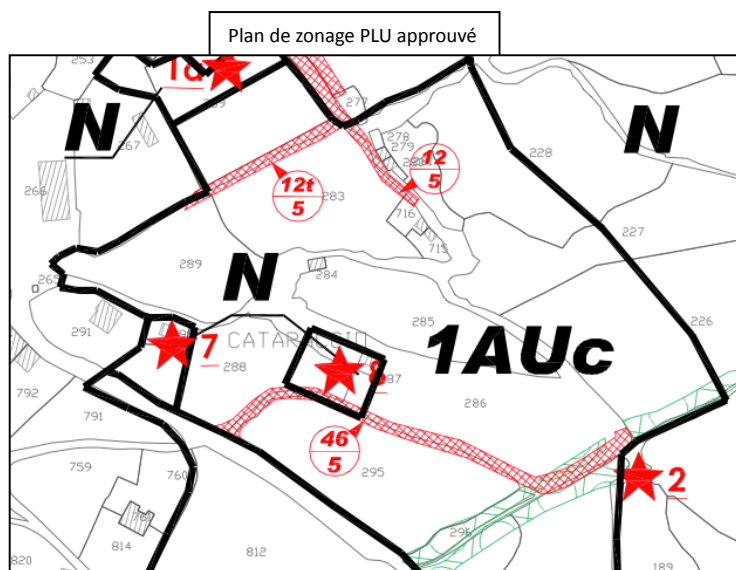
Le site de Cataraccio ouest correspond au secteur est du cœur de village, en surplomb de la mairie, actuellement vierge de toute urbanisation. La route RD263 passe en contrebas de ce secteur, qui sera par ailleurs prochainement desservi par une voie communale (ER n°46).

Il est classé en 1AUc au Plan local d'urbanisme, identifié comme « secteur à urbaniser, insuffisamment équipé, mais en périphérie duquel les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ». Le secteur de Cataraccio est « exclusivement dévolu à l'habitat sur lequel la sensibilité paysagère justifie des règles particulières ».

L'équipe municipale souhaite maîtriser le devenir de ce secteur et se porter acquéreur d'une partie des terrains pour y réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

La présente modification crée quatre nouveaux emplacements réservés (ER) au bénéfice de la commune :

- ER n°58 sur la parcelle 283 pour la réalisation d'un programme de logement social ;
- ER n°59 sur la parcelle 288 pour la réalisation d'un programme de logement social ;
- ER n°60 sur la parcelle 295 pour la réalisation d'une aire de stationnement ;
- ER n°61 le long des parcelles 285 et 283 pour l'aménagement d'une voie de desserte du programme de logement social programmé sur la parcelle 283

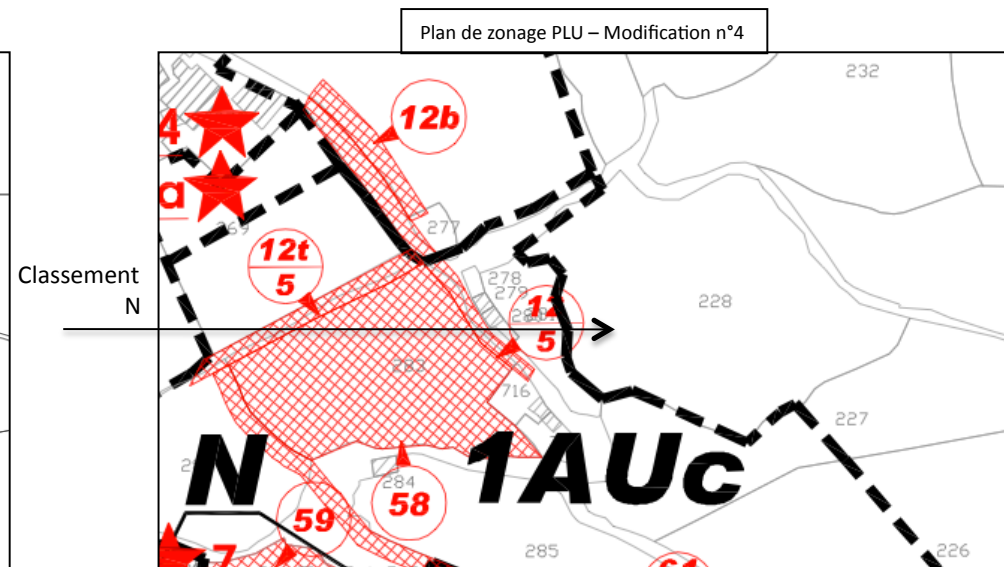
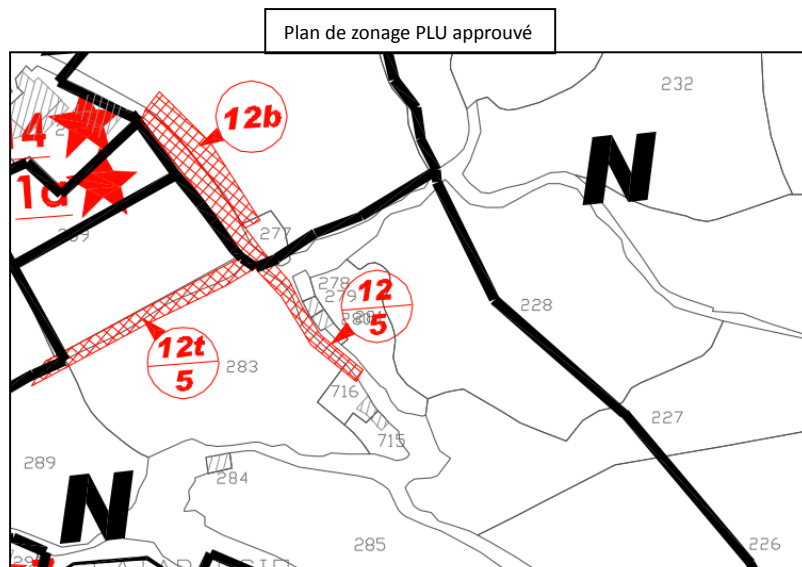


Secteur 2 : Cataraccio est

Ce secteur correspond à l'extrémité nord-est du plateau de Cataraccio, sur la parcelle 228 non bâtie. Actuellement, ce terrain n'est desservi par aucune voie de circulation.

Cette parcelle est divisée en deux au PLU : la partie ouest est classée en 1AUc et la partie est en N. Le classement en zone à urbaniser pose problème dans la mesure où la desserte de cette parcelle est impossible.

Au regard de cette impossibilité d'assurer une desserte de ce terrain, l'intégralité de la parcelle 228 est reclassée en zone naturelle N.



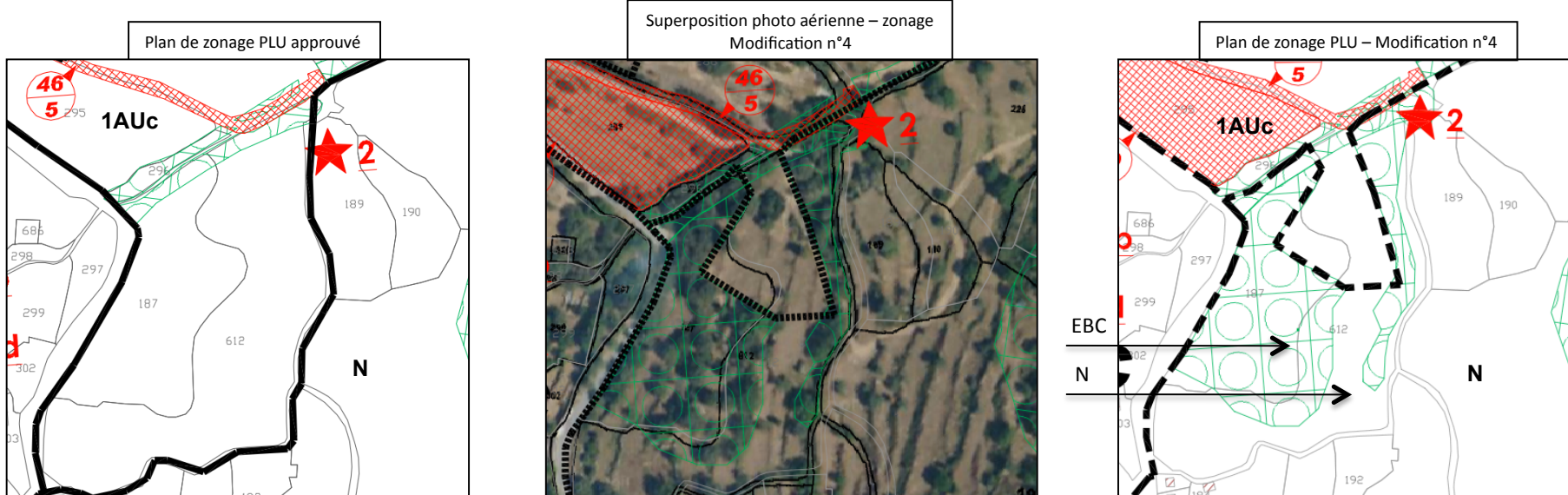
Secteur 3 : Cataraccio sud

Il s'agit du secteur à l'est du village ancien et en limite sud de Cataraccio. Il est séparé du reste de Cataraccio par un vallon et une lisière boisée. Ce site, entièrement non bâti, se caractérise par une végétation abondante et une topographie marquée.

Le PLU tient compte de ces éléments paysagers et environnementaux par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur la lisière. Toutefois, ce classement EBC n'englobe qu'une partie de l'ensemble forestier.

Par ailleurs, ce secteur est classé en zone à urbaniser 1AUc, malgré la sensibilité paysagère en présence.

A partir d'une analyse paysagère par photo aérienne, le tracé de l'actuel EBC est élargi vers le sud, recouvrant ainsi l'intégralité des boisements à préserver. Le maintien du classement en 1AUc sur des EBC apparaissant de ce fait peu opportun, seule une partie d'une superficie d'environ 2000 m² sur les parcelles 187 et 612, est maintenue en zone 1AUc. Le reste est reclassé en zone naturelle N.



Secteur 4 : Pietralta

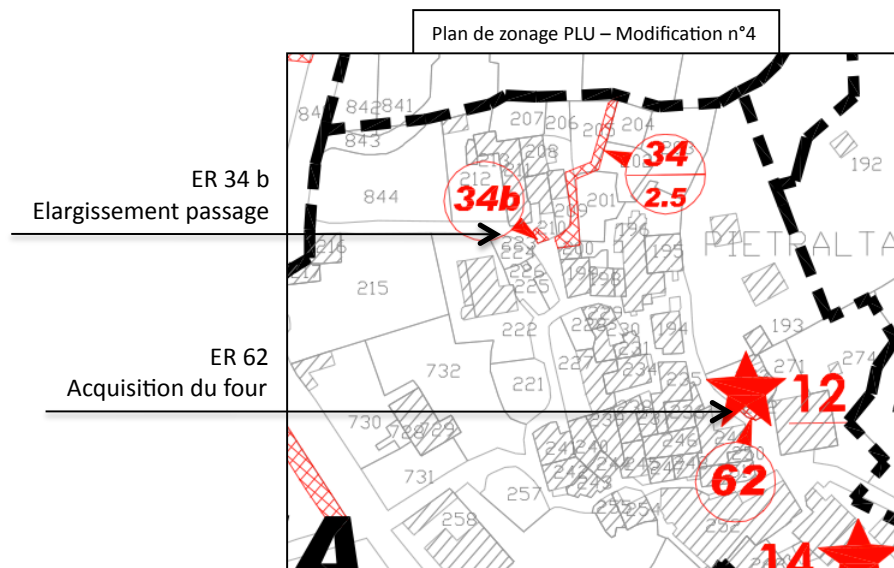
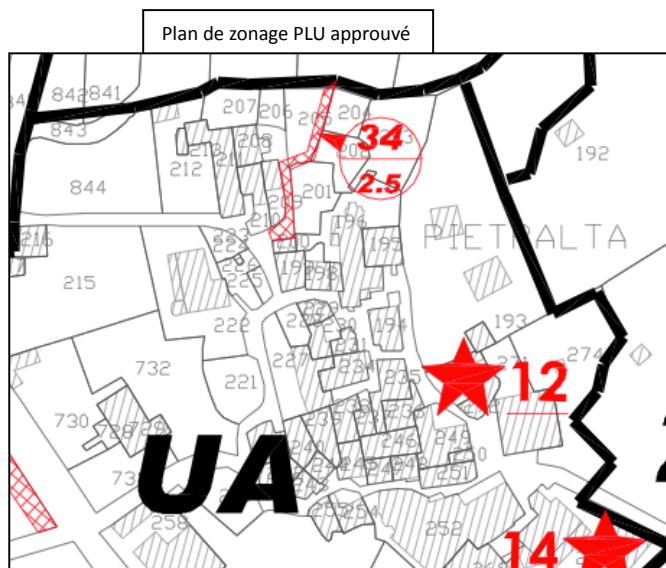
Pietralta correspond au hameau au nord du cœur de village. Composé d'un bâti dense et de ruelles étroites, la problématique de la desserte est primordiale.

Le PLU classe ce secteur en UA, soit une zone centrale d'habitat et de services.

Afin de permettre une desserte du hameau par le nord, l'actuelle voirie sera élargie au niveau du virage. Ainsi, la présente modification crée un nouvel emplacement réservé : ER n°34 bis sur la parcelle 210, sur une superficie de 8 m².

Par ailleurs, à l'est du secteur de Pietralba, un four est identifié au PLU comme un élément du paysage au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme (élément n°12). Dans cette même préoccupation de préservation du paysage bâti, la commune souhaite acquérir cette parcelle.

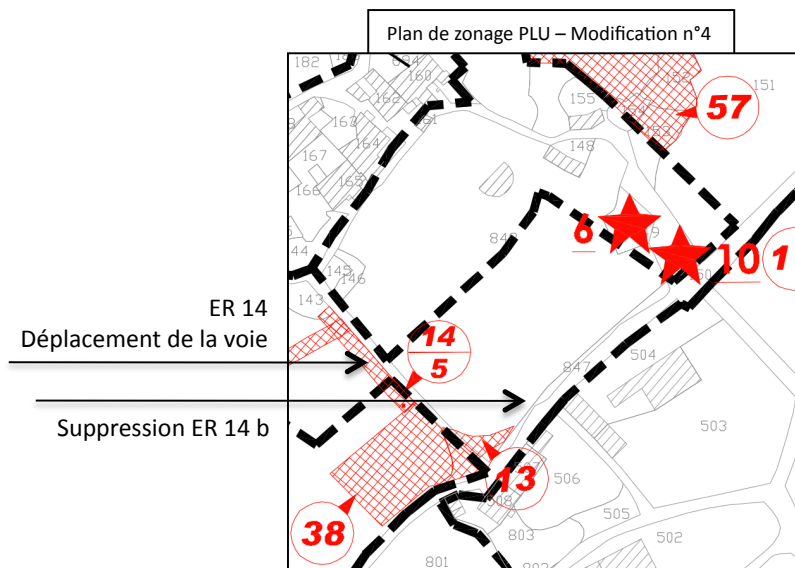
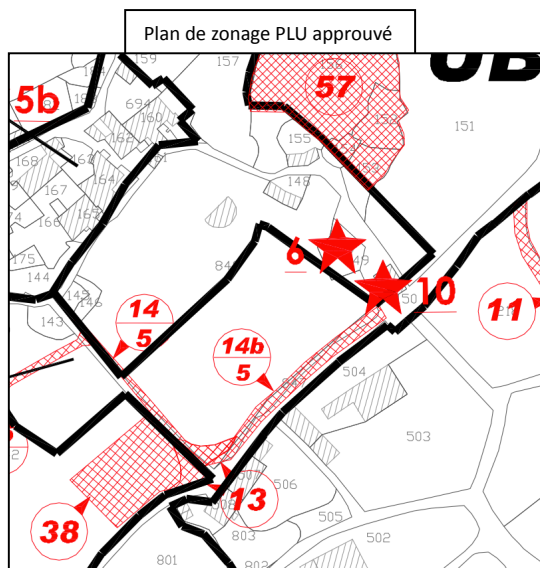
La présente modification prévoit la création d'un emplacement réservé (ER n°62) sur la parcelle 272 d'une superficie de 22 m².



Secteur 5 : Casavecchielle

Le PLU approuvé définit un emplacement réservé (ER n° 14 bis) au quartier de Casavecchielle en raison de l'aménagement d'une voie de desserte du secteur de Guido. Cette voie de desserte ayant été réalisée, l'emplacement réservé n°14 bis n'a plus de raison d'être. La présente modification supprime l'ER n°14 bis.

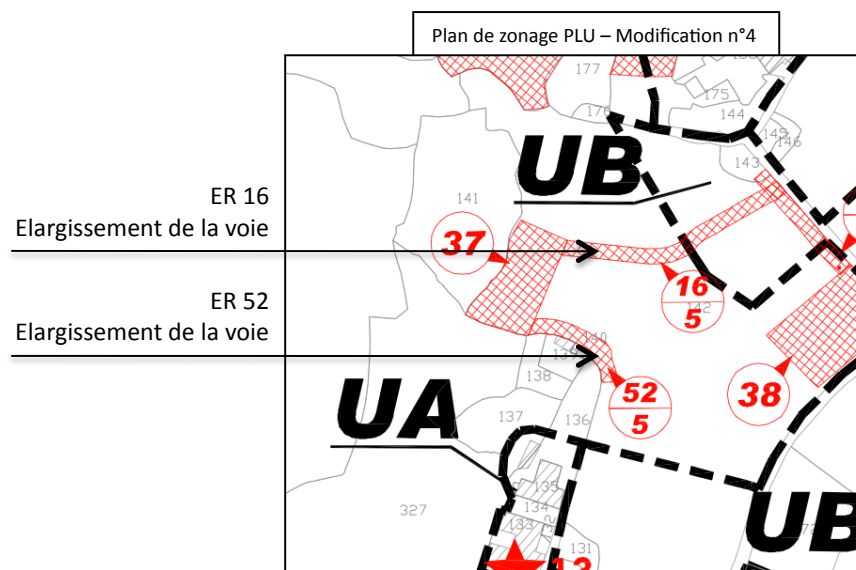
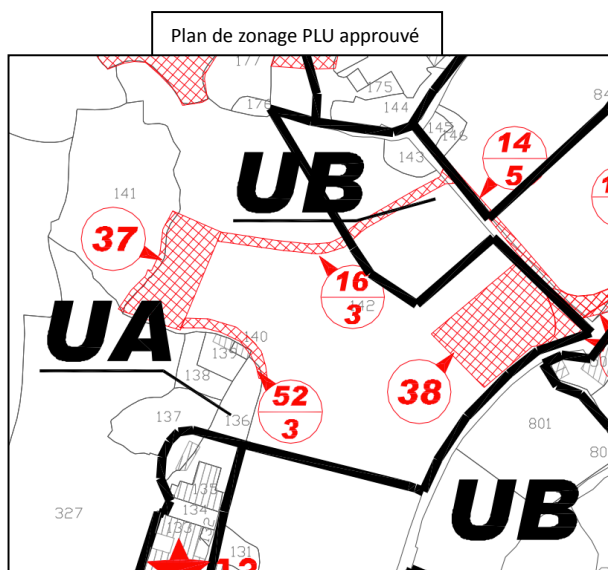
Par ailleurs, le PLU prévoit également l'élargissement du chemin d'accès à Guido (ER n°14). Dans un souci de cohérence, la présente modification déplace cet ER à l'ouest du chemin, en continuité du projet d'aire de stationnement (ER n°38).



Secteur 6 : Borgo

L'emplacement réservé n°16 prévoit la jonction future entre le chemin de Guido et le parc de stationnement de Borgo. La plate-forme prévue est seulement de 3 mètres. Cette voie étant vouée à accueillir une fréquentation automobile, cet ER doit être élargi à 5 mètres.

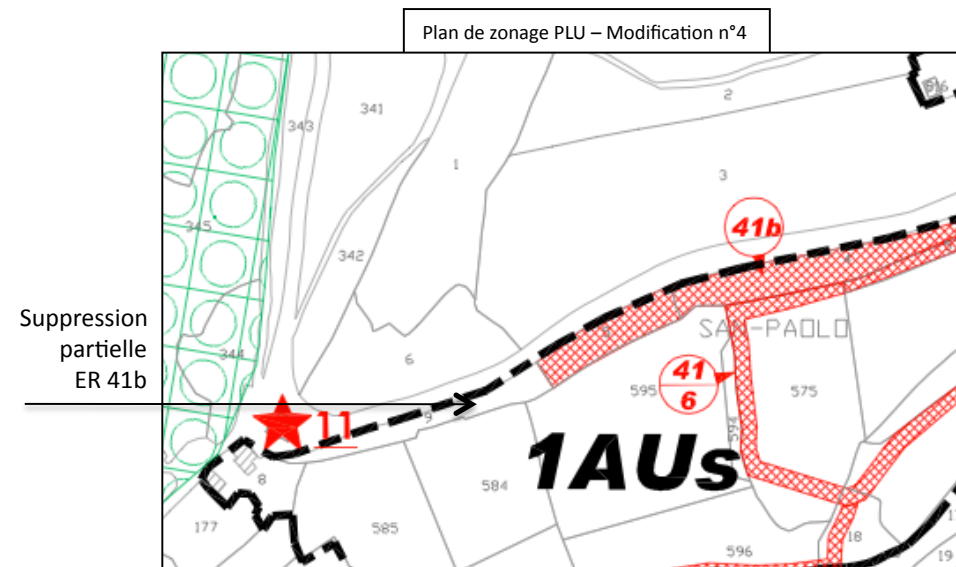
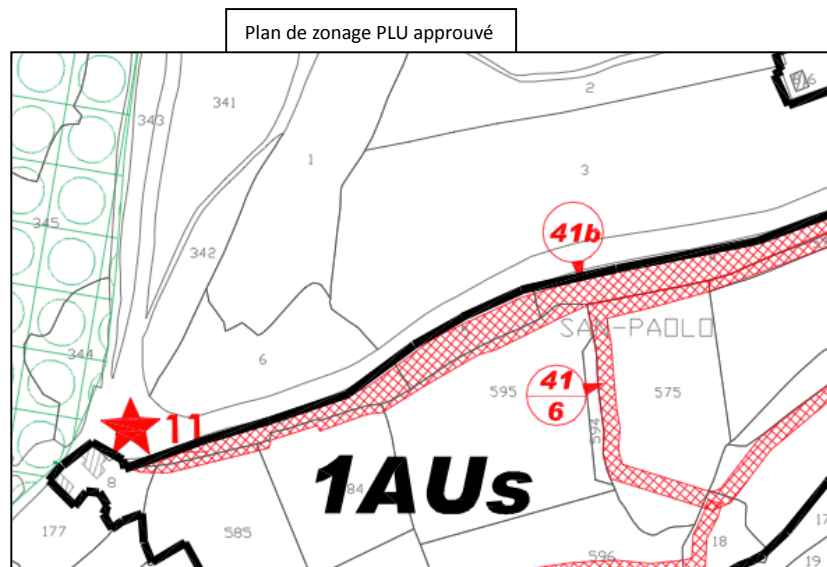
L'emplacement réservé n°52 est destiné à la création d'un chemin piétonnier. Pour des raisons de sécurité, ce chemin doit pouvoir être emprunté par des services de secours. Le chemin doit donc assurer un passage de 5 mètres. En ce sens, l'ER n°52 est élargi passant de 3 à 5 mètres.



Secteur 7 : San Paolo

Le PLU prévoit la création d'une aire de stationnement linéaire en entrée de village le long de la RD 151, sous la forme d'un emplacement réservé (ER n°41 bis). Ce projet n'est partiellement plus d'actualité.

La présente modification réduit l'emprise de cet ER en ne conservant que la portion est. L'ER représente toutefois une superficie importante (1791 m²).

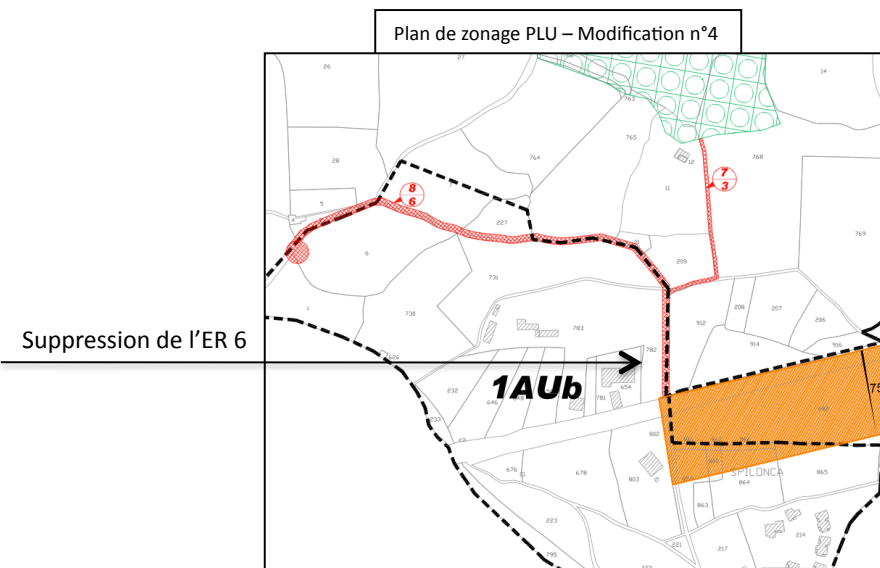
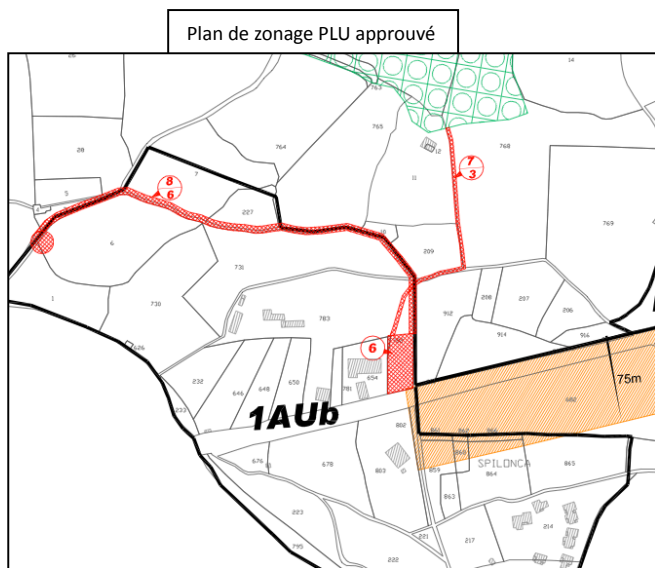


Secteur 8 : Spilonca

Situé à l'extrémité sud-ouest de la commune et en bordure de la RN 197, le site de Spilonca se caractérise par la présence du monolithe. De ce fait, ce site recouvre un caractère touristique, traduit dans les aménagements viaires.

Le site est pour partie classé en zone à urbaniser 1AUb (zone à vocation d'habitat, d'équipements d'accompagnement de l'habitat, à des services liés au tourisme et aux loisirs) et pour partie en zone naturelle N.

Une étude en cours de réalisation sur l'entrée de ce site déterminera l'emplacement approprié pour une aire de stationnements. L'emplacement réservé n° 6 prévoyant un parc de stationnements en bordure de la nationale est supprimé dans l'attente de la définition des nouveaux besoins.

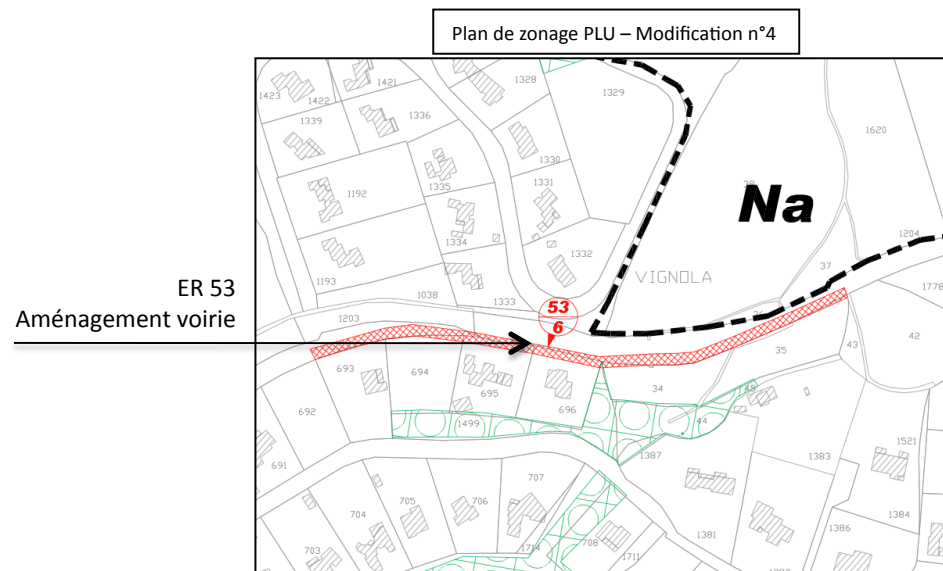
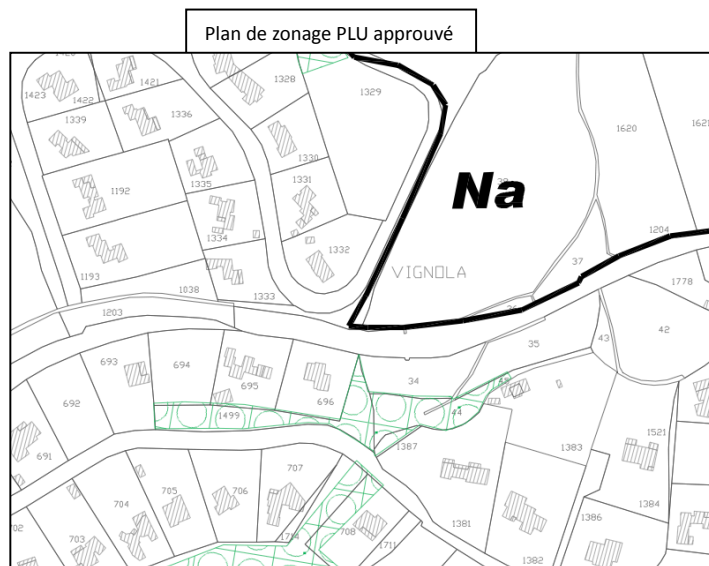


Secteur 9 : Vignola

Le site de Vignola se trouve au nord du territoire communal, dans la marine de Davia et à proximité du littoral. Il s'agit d'un quartier résidentiel semi-dense, où seules quelques parcelles ne sont pas urbanisées. Ces parcelles non bâties, au sud de la voie ferrée, ne sont actuellement pas desservies.

Ces terrains sont classés au PLU en zone urbaine UE, zone d'habitat peu dense. Hors, entourés par des parcelles bâties de part et d'autre, ces terrains apparaissent comme des dents creuses.

Afin de permettre l'urbanisation de ces terrains, la modification prévoit la mise en place d'une voie communale, par l'emplacement réservé ER n° 53. Depuis le pont sur voie ferrée en provenance du nord de la marine, cette voie désenclaverait ces terrains par le nord.

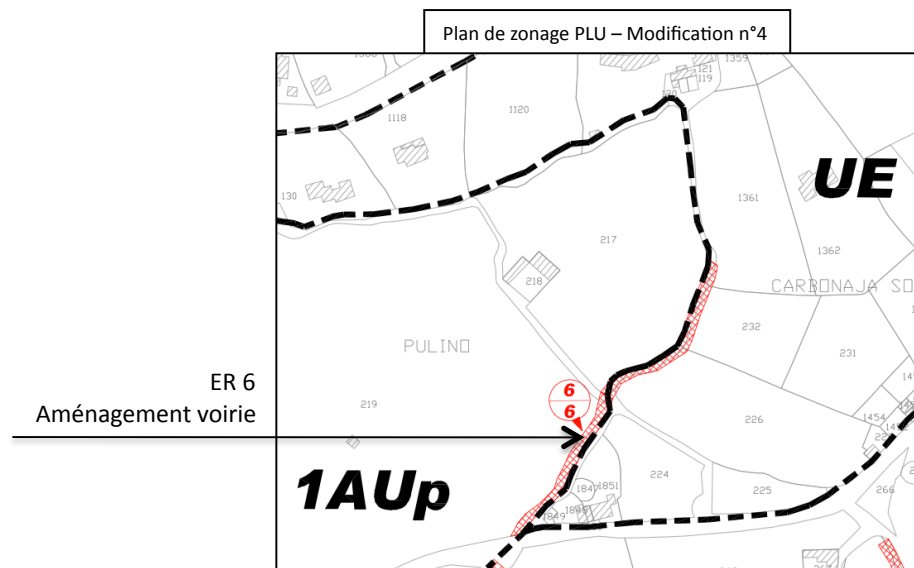
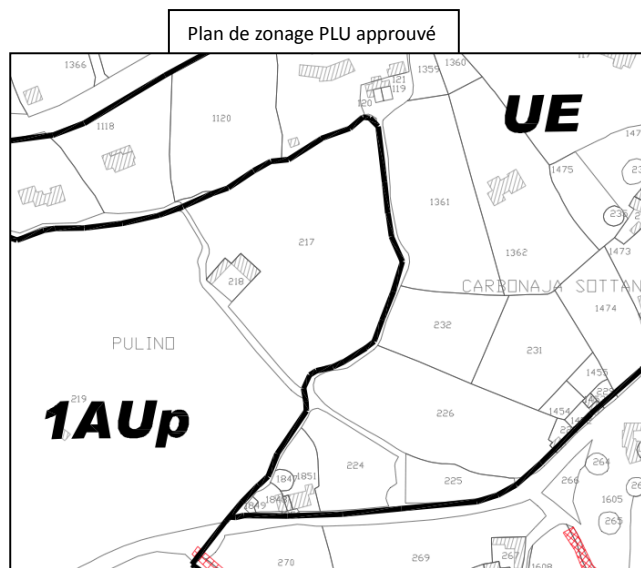


Secteur 10 : Pulino

Situé en continuité du secteur des Paillers, le site de Pulino est composé de terrains de très grande taille, très faiblement bâtis. Le site est à proximité des voies RD 313 et RN 197, mais n'est desservi que par une voie privée.

Ce site est classé au PLU en zone 1AUp, soit une zone à urbaniser, affectée à de l'habitat, à des équipements d'accompagnement de l'habitat, à des services liés au tourisme et aux loisirs.

Au regard de la vocation future de cet espace, la viabilisation des terrains par la réalisation de voies de desserte est nécessaire. Ainsi, la modification n°4 prévoit un emplacement réservé (ER n°6) permettant l'aménagement d'une voie d'une largeur de 6 mètres.



Secteur 11 : Muratinca

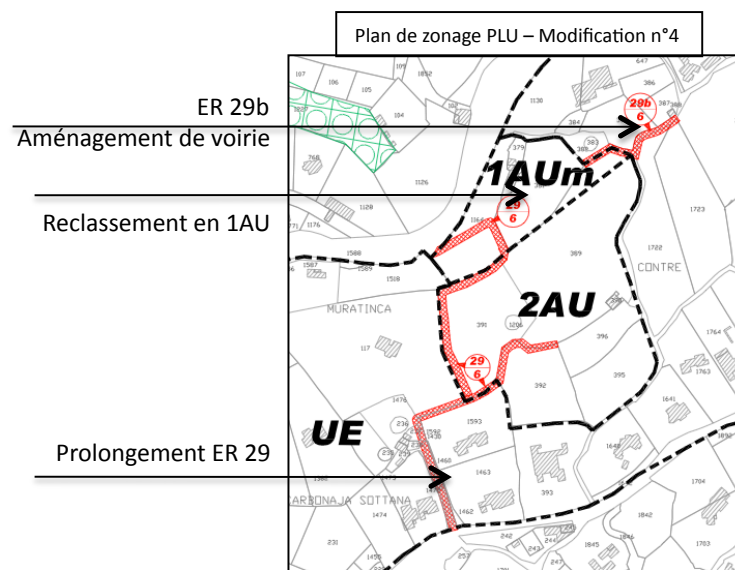
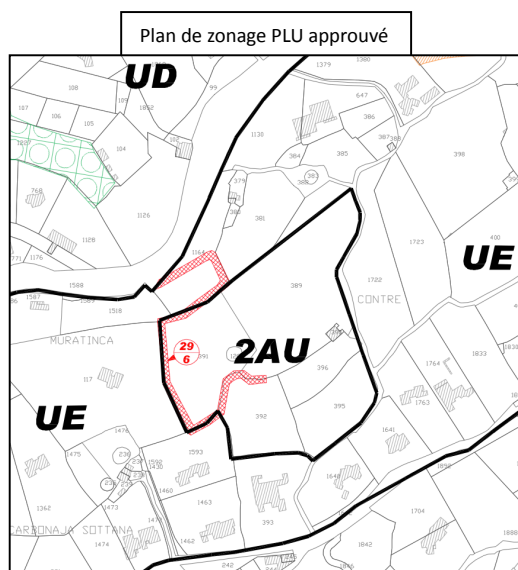
Le site de Muratinca se trouve au nord-ouest du village, circonscrit entre la RN 197 et la RD 313. Il s'agit d'un site non bâti, composé de grandes parcelles non desservies. Ce site se situe en contrebas des Paillers.

Ces parcelles sont classées au PLU en zone à urbaniser 2AU, c'est à dire destinée à une urbanisation ultérieure. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est subordonnée d'une part à la réalisation des réseaux divers nécessaires à la viabilisation de la zone et d'autre part à une procédure de modification du PLU.

Au préalable, la présente modification vient permettre la viabilisation de ces terrains par l'extension ou la création de nouveaux emplacements réservés (ER) :

- Extension de l'ER n° 29 sur l'impasse Perenaccio, assurant la liaison entre la RN 197 et la RD 313 ;
- Création d'un nouvel emplacement réservé (noté ER n° 29 bis), venant désenclaver les terrains nord (parcelles 1722, 389 et 381) en continuité de la rue de Contre.

Les terrains au nord de Muratinca (parcelles 1164, 379, 380 et 381) sont classés dans le PLU approuvé en zone urbaine UE. Or actuellement non desservis, il est préférable que leur urbanisation soit subordonnée à la réalisation des voies de desserte précédemment citées. En ce sens, ces parcelles sont reclassées en zone d'urbanisation future 1AUm, secteur nouvellement créé par la présente modification mais pour lequel l'ensemble des règles sont comparables à la zone UE (cf chapitre 2).

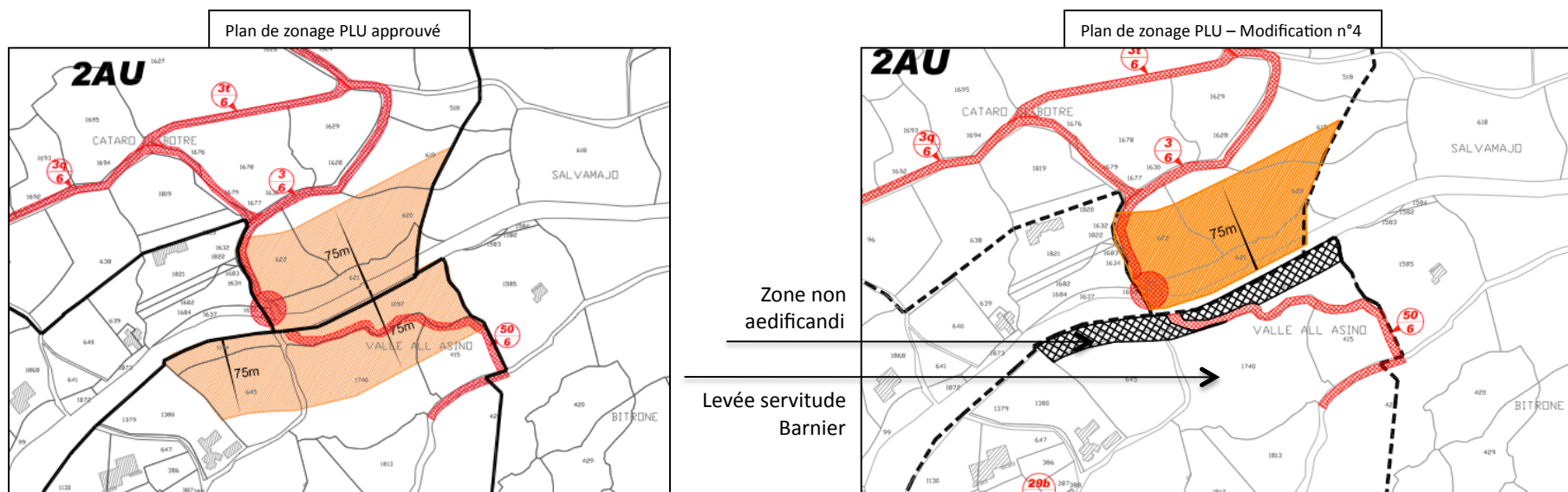


Secteur 12 : Valle All Asino

L'étude sur les entrées de ville annexée à la présente modification évalue la pertinence de l'actuelle servitude Barnier. Il apparaît que selon des critères d'accessibilité, de sécurité et de paysage, une portion de la servitude peut être levée., conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le site comprend déjà un accès pour des constructions situées au sud et ne comporte pas d'éléments paysagers remarquables.

Afin d'éviter une urbanisation en front de nationale venant détériorer le paysage et créant des nuisances pour ces habitants, la présente modification crée une zone *non aedificandi*. Celle-ci s'appuie le long de la nationale sur un linéaire de 1270 mètres. Cette zone assure un écran végétal sur une bande de 25 mètres de la nationale.

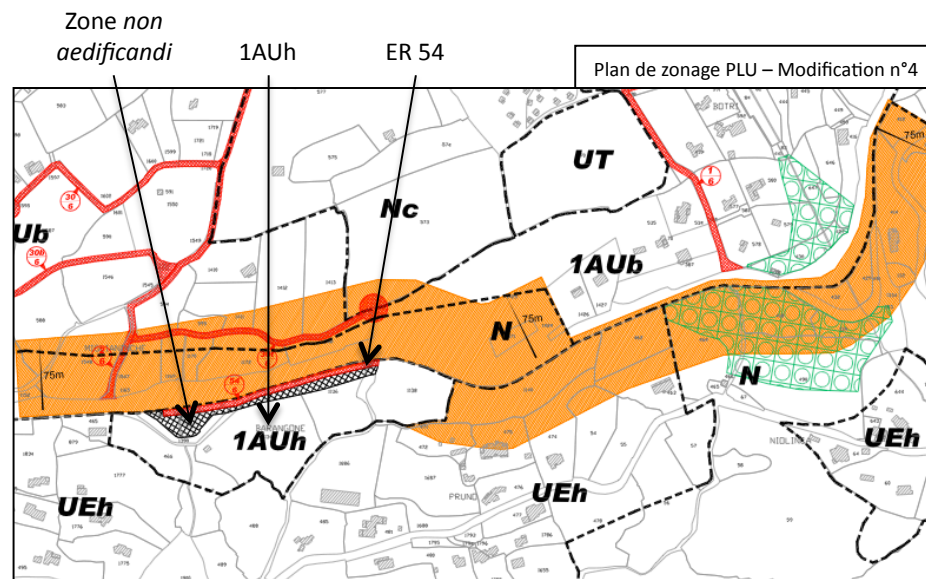
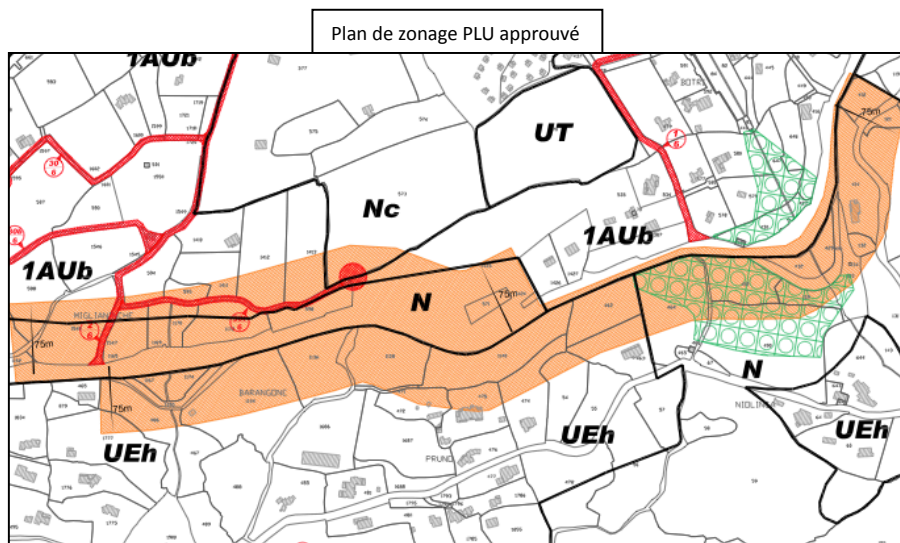


Secteur 13 : Barangone

De la même manière que pour Valle All Asino, l'étude des entrées de ville définit un secteur de Barangone où la servitude *Barnier* n'est plus pertinente. La partie sud-ouest de Barangone, de part et d'autre du délaissé, ne présente pas un enjeu paysager majeur et propose des conditions favorables en matière d'accessibilité.

La présente modification prévoit :

- La création d'un emplacement réservé (ER n°54) le long de la RN 197 pour désenclaver les parcelles 1134, 1136 et 1138 ;
- La mise en place d'une zone *non aedificandi* sur un linéaire de 240 mètres et à une distance de 25 mètres de l'axe de la nationale, afin de garantir un écran visuel ;
- La création d'une zone 1AUh, garantissant l'ouverture à l'urbanisation des terrains dépendant de la réalisation des voies d'accès. La zone 1AUh interdit les constructions à usage commercial et artisanal et impose une hauteur maximale de 4,5 mètres.



Chapitre 2 :
Modifications apportées au règlement d'urbanisme

Dans le cadre de la présente modification sont également introduites des modifications ou adaptations réglementaires.

1. Modifications relatives aux commerces et entrepôts dans et à proximité du village

Dans les zones urbaines centrales du village et de ses extensions (zones UA, UB, UC et 1AUs et du PLU), le règlement du PLU approuvé autorisait les constructions à usage de commerce et d'entrepôt, sous réserve que leur SHON totale n'excède pas 300 m² et que la fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale (à noter que ces constructions sont interdites dans la zone 1AUc de Cataraccio).

Dans sa volonté de préserver le village, l'équipe municipale souhaite préciser cette règle en précisant que les entrepôts susceptibles d'être autorisés dans ces zones ne doivent pas dépasser en superficie 30% de la SHON des commerces auxquels ils sont liés.

En conséquence les articles UA 2, UB 2 et UC 2 et 1AU (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) sont modifiés avec désormais la rédaction suivante :

Sont autorisés sous conditions dans les zones UA, UB, UC et 1AUs : les constructions à usage de commerce et d'entrepôt, sous réserve que la SHON totale des constructions commerciales n'excède pas 300 m² et que la fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale et que la SHON dévolue à la fonction d'entrepôt ne dépasse pas 30% de la SHON dévolue à la fonction commerciale

2. Régime dérogatoire d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les extensions des constructions existantes.

Dans les zones UC, UE, UI, le règlement du PLU approuvé prévoyait un régime dérogatoire aux règles définies en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 6) pour l'extension des constructions existantes.

Ce régime dérogatoire avait toutefois été omis pour les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7), hormis pour les équipements publics pour lesquels le régime dérogatoire était prévu.

Afin de corriger cette omission, la présente modification propose de compléter les articles UC 7, UE 7 et UI 7 en y précisant que les dispositions définies dans ces articles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions des constructions existantes (partie rajoutée)

3. Modifications des conditions d'application de la règle de hauteur

En zones UB, UC, UD, UE, UI, UL, UT, 1AU et A, les articles 10 relatifs à la hauteur des constructions renvoyaient à un schéma figurant en annexe du règlement. Ce schéma ayant pu faire l'objet d'interprétations divergentes, il a été décidé de le supprimer des annexes du PLU et d'y substituer des schémas plus simples et moins sujets à interprétations. Ces schémas sont annexés au règlement de PLU à titre informatif sans être expressément visés dans la nouvelle rédaction des articles 10 pour les zones listées ci-dessus.

Par ailleurs, dans le PLU approuvé le règlement prévoyait dans les zones d'habitat pavillonnaire UE, UT et 1AUb une hauteur différente (7 mètres en UE et 6 mètres en 1AUb) alors que ces zones présentent des caractéristiques tout à fait similaires. Afin de corriger cette différence non justifiée la hauteur maximale dans ces deux zones est ramenée à 7 mètres, en précisant en outre que ne sont autorisés que deux niveaux par construction.

4. Modifications apportées aux articles 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Sur propositions de l'architecte conseil du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, un certain nombre de modifications mineures sont apportées dans les articles 11 des différentes zones. Ces modifications sont :

- en matière d'affichage et de publicité, les références à la loi du 12 avril 1943 sont supprimées et sont désormais visées les dispositions de la loi du 12 juillet 2010
- en matière de fermetures, le métal est également autorisé pour les croisées et portes-fenêtres.

- les gravillons de pierre locale sont autorisés pour les toitures terrasses en zones UE et 1AU

5. Modification apportée à l'article 1AU12 relatif au stationnement

Toujours sur proposition de l'architecte conseil, il est précisé à l'article 1AU12 relatif au stationnement que dans les secteurs 1AUc et 1AU (secteurs de Cataraccio et de San Paolo, très sensibles sur le plan paysager) les aires de manœuvres et les aires de stationnement devront être traitées en béton de couleur tuf.

6. Modification apportée à l'article UI 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions dans la zone d'activité.

L'article 11 du règlement de la zone UI est modifié afin d'autoriser sur ce secteur les bardages bois.

7. Réglementation du nouveau secteur 1AU h

Le secteur 1AUh nouvellement créé par la présente modification sur le secteur de Barangone (cf secteur 13 du chapitre 1) est réglementé via la présente modification dans le règlement d'urbanisme, en y appliquant l'ensemble des règles applicables à la zone UEh dans laquelle ce secteur était classé dans le PLU approuvé.

8. Réglementation du nouveau secteur 1AU m

Le secteur 1AUhm nouvellement créé par la présente modification sur le secteur de Muratinca (cf secteur 1& du chapitre 1) est réglementé via la présente modification dans le règlement d'urbanisme, en y appliquant l'ensemble des règles applicables à la zone UE dans laquelle ce secteur était classé dans le PLU approuvé.

Annexe : Etude entrées de ville

Département de la Haute Corse

Commune de Corbara

Modification du PLU n° 3

Notice de présentation

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
Villa Montclair
1508, avenue du Commandant Houot
83130 La Garde
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 2 mars 2007.

Ce PLU a fait l'objet :

- d'une première modification approuvée par délibération en date du 16 avril 2009
- d'une deuxième modification approuvée par délibération en date du 16 février 2010
- d'une révision simplifiée approuvée par délibération en date du 12 mai 2010

La commune a décidé d'engager une nouvelle modification afin d'apporter des adaptations visant :

- à reclasser trois secteurs de zones à urbaniser 2AU dites zones strictes en zones à urbaniser 1AU dites alternatives
- à modifier le zonage de la zone UA du village afin d'y adjoindre deux parcelles
- à entériner dans le dossier de PLU la révision simplifiée approuvée en mai 2010

Les différents éléments de la modification sont présentés ci-après.

Il est précisé que ces modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

..... »

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU

Le PLU approuvé en 2007 avait identifié deux typologies de zones dites « à urbaniser » (AU) telles que définies par le Code de l'Urbanisme :

- les zones 1AU dites zones AU alternatives, où le règlement d'urbanisme était renseigné et où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'avancement des équipements publics
- les zones 2AU dites zones AU strictes, où le règlement d'urbanisme n'était pas renseigné et où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

Cette distinction se basait sur les dispositions de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme qui définit les typologies de zones AU et qui précise :
« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Dans le cadre de la présente modification, la commune souhaite reclasser en zone 1AU alternative, trois secteurs qui avaient été classés en zones 2AU dans le PLU approuvé. Cette volonté communale est justifiée par :

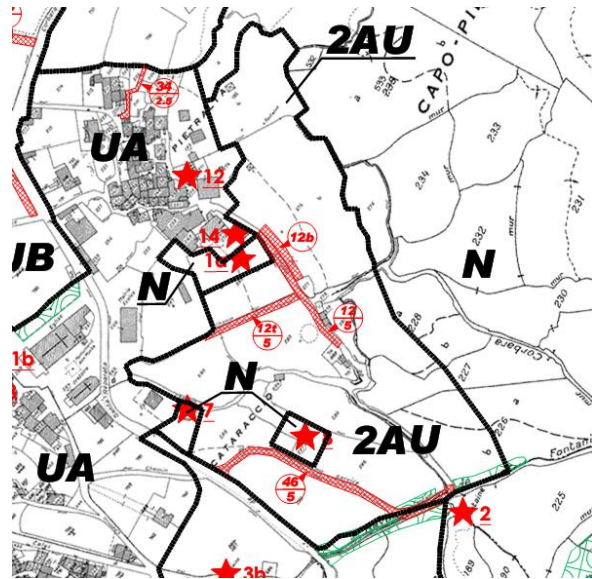
- l'avancement des réseaux publics et notamment du réseau collectif d'assainissement dont la commune est désormais équipée
- la volonté d'offrir sur la commune une offre en habitat, dans le contexte global de développement de la Balagne
- la volonté de conforter le rôle du village dans le fonctionnement communal (deux des secteurs concernés sont au village)

Parallèlement à la présente modification qui vient définir les règles d'urbanisation sur ces secteurs, la commune œuvre actuellement à une programmation de développement des équipements publics sur ces secteurs (voirie et réseaux divers) et à la définition de modes de financement des équipements à réaliser (Participation Voie et Réseau PVR ; Projet Urbain Partenarial PUP).

Trois secteurs sont concernés par ces modifications de zonage et de règlement :

- le secteur de Cataraccio
- le secteur de San Paolo
- le secteur de Carunaghja / Guagliola

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de Cataraccio



Extrait du PLU approuvé



Report du zonage sur photo aérienne

1. Situation :

La zone dite de Cataraccio est située en arrière du village, au contact immédiat du hameau de Pietralta / Casavecchielle (hameau qui regroupe notamment la mairie, l'agence postale, l'école, etc...).

2. Occupation du sol :

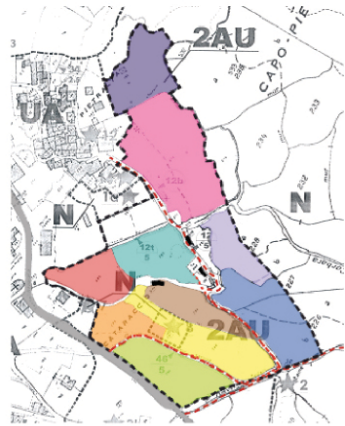
La zone est aujourd'hui vierge de toute urbanisation, à l'exception d'une habitation (identifiée sur la vue ci-dessous par la flèche) et de tombeaux (qui avaient fait l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU approuvé en zone naturelle N).

La zone est composée d'une végétation basse herbacée et de bosquets de chênes. On y note en outre localement une forte minéralité avec la présence de gros blocs rocheux, notamment en partie centrale de la zone. Ces blocs rocheux sont une contrainte majeure du site puisqu'ils isolent sa partie Nord (en arrière de Pietralta) de sa partie Sud et qu'ils rendent difficilement réalisable une liaison viaire desservant l'ensemble de la zone.



Source : charte paysagère de la Balagne

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de Cataraccio



Source : charte paysagère de la Balagne

3. Mosaïque foncière

Bien que peu étendu, le secteur de Cataraccio se caractérise par une mosaïque foncière importante puisqu'on y recense dix propriétés foncières distinctes (cf cartographie ci-contre). Seulement un terrain est propriété communale, représenté en rouge sur la carte ci-contre.

4. Analyse paysagère

Le secteur de Cataraccio apparaît très contraint sur le plan paysager du fait :

- de la topographie du site (versant ouvert à l'Ouest / Sud-Ouest)
- de sa situation en continuité des hameaux villageois
- de l'existence de points de perceptions et de co-visibilité sur le secteur (notamment depuis la route des crêtes reliant Corbara à Aregno et Pigna).
- de la co-visibilité avec des éléments patrimoniaux de grande qualité comme par exemple l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Au regard de cette sensibilité du site, l'étude paysagère menée à l'échelle de la Balagne dans le cadre de la Charte paysagère a conduit à préconiser la distinction de la zone en deux unités dissociées (cf schéma de principe de composition urbaine ci-contre) :

- d'une part la partie Nord, en arrière du hameau de Pietralba où il est préconisé une urbanisation de type hameau groupé et dense, dans la continuité de l'architecture et de la forme urbaine du hameau historique)
- d'autre part la partie Sud où il est préconisé une urbanisation aérée (c'est à dire de faible densité) et une forme contemporaine de constructions à toitures-terrasses et revêtues de pierres afin d'amoinrir l'impact visuel des constructions.



Source : charte paysagère de la Balagne

La commune ne souhaite pas dans l'immédiat ouvrir à l'urbanisation la partie Nord du secteur au regard des difficultés d'accès aussi a-t-il été décidé de maintenir les deux parcelles du Nord de la zone en zone à urbaniser stricte 2AU. En conséquence la présente modification ne porte que sur la partie Sud de la zone, par la création d'un nouveau secteur 1AUc.

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de Cataraccio

5. Le parti d'aménagement retenu et sa traduction réglementaire

Au regard des caractéristiques du secteur de Cataraccio, la commune y retient comme parti d'aménagement un urbanisme aéré, de faible densité, uniquement et spécifiquement à vocation d'habitat (tout autre type de construction y est interdit, notamment les commerces dont les enseignes pourraient avoir un impact visuel négatif). Le secteur est identifié dans le règlement d'urbanisme et au document graphique en zone 1AUc (à l'exception des tombeaux maintenus en zone naturelle et de la partie Nord maintenue en zone 2AU) avec le corps de règles suivant :

- tout autre type de construction que les constructions à usage d'habitation est interdit (article 1) ;
- les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'eau et d'assainissement (ce qui suppose un programme d'équipement à mettre en œuvre par la commune, les réseaux étant actuellement en périphérie de la zone mais ne la desservant pas) ; cf article 4 du règlement)
- du fait de la sensibilité paysagère du site, une superficie minimale de 1500 m² est requise pour la constructibilité d'un terrain. En cas de division foncière, cette superficie minimale est portée à 2000 m² (article 5 du règlement) ;
- il n'est autorisé qu'un seul volume de construction par unité foncière (article 8 du règlement) afin d'éviter toute dispersion du bâti et notamment des annexes ;
- l'emprise au sol des constructions (y compris donc les annexes ou les piscines) est limitée à 15% (article 9 du règlement) afin de maintenir un maximum d'espaces libres de construction et d'éviter une minéralisation de la zone ;
- l'article 10 définissant la règle de hauteur impose une hauteur limitée à 4,5 mètres et impose une toiture-terrasse afin que les constructions épousent la structure topographique du site.
- l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions précise que les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti. Les différents projets devront faire l'objet d'une attention particulière en matière :
 - d'intégration topographique
 - d'intégration paysagère (qui sera appréciée à partir des principaux points de co-visibilité)
 - d'intégration architecturale
 - d'intégration chromatique

Cet article 11 précise par ailleurs un certain nombre d'autres dispositions réglementaires destinées à assurer l'intégration des constructions (dispositions sur les façades, les ouvertures, les baies, etc...)

- l'article 13 relatif aux espaces libres précise que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre, que les oliviers devront être conservés ou replantés, que les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région, et que les espèces végétales étrangères à la région sont interdites.

- l'article 14 limite le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) à 0,10 sur le secteur 1AUc

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de Cataraccio

L'ensemble des règles exposées page ci-avant sont destinées à garantir une parfaite intégration architecturale et paysagère des constructions sur ce secteur sensible. La présente modification répond donc aux principes définis pour la zone 2AU, à savoir que toute ouverture à l'urbanisation devra en préalable faire l'objet d'une étude paysagère permettant de définir des modes de composition architecturale et urbaine en harmonie avec les tissus urbains environnants, les sites, et les paysages.

Le photo-montage présenté ci-dessous illustre un devenir possible du secteur en application du corps de règle qui y a été défini. On notera la volonté de noyer les constructions dans le site afin d'éviter au maximum les perceptions sur ces dernières.

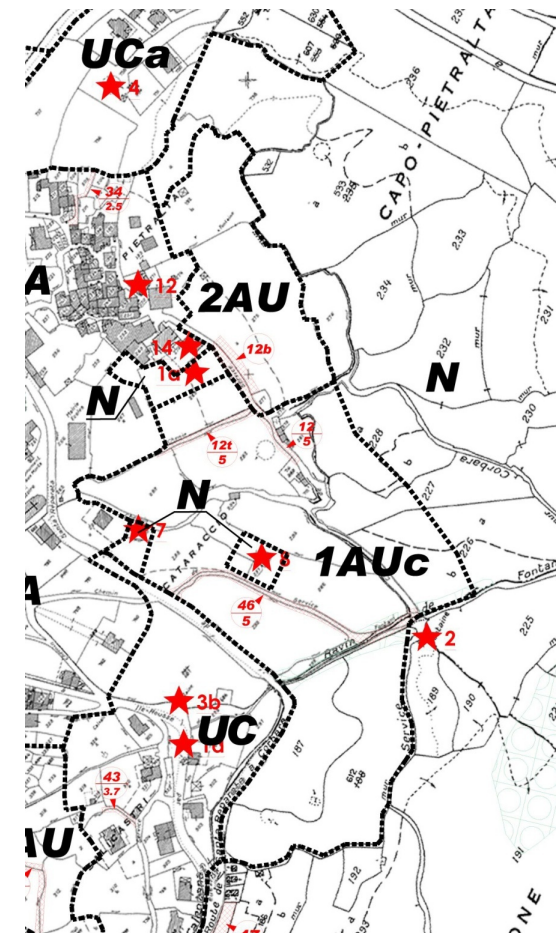


Source : charte paysagère de la Balagne

Le nouveau zonage du PLU modifié est présenté ci-contre. On notera :

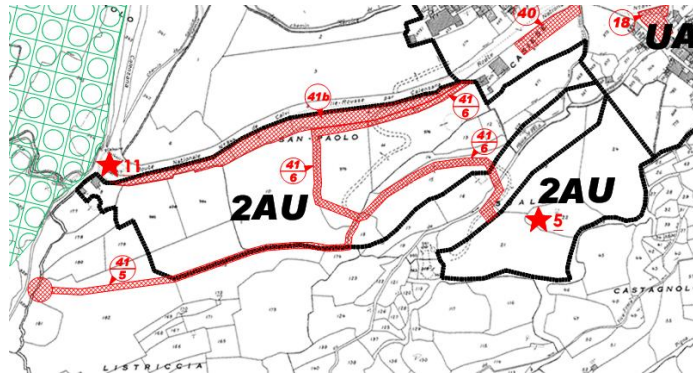
- que la partie Nord du secteur a été maintenue en zone 2AU
- que les tombeaux identifiés comme éléments de paysage et de patrimoine ont été maintenus en zone naturelle N
- que la zone 1AUc a été étendue au Sud sur deux parcelles classées en zone UC dans le PLU approuvé en 2007 mais qui relève de la même typologie que le versant de Cataraccio et sur lequel il est donc normal de définir le même corps de règle.

On notera enfin que cette nouvelle zone 1AUc recouvre un total de 4,4 hectares, dont 3,1 hectares correspondant à un déclassement de la zone 2AU et 1,3 hectare correspondant à un déclassement de zone UC.



Extrait du PLU modifié

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de San Paolo



Extrait du PLU approuvé

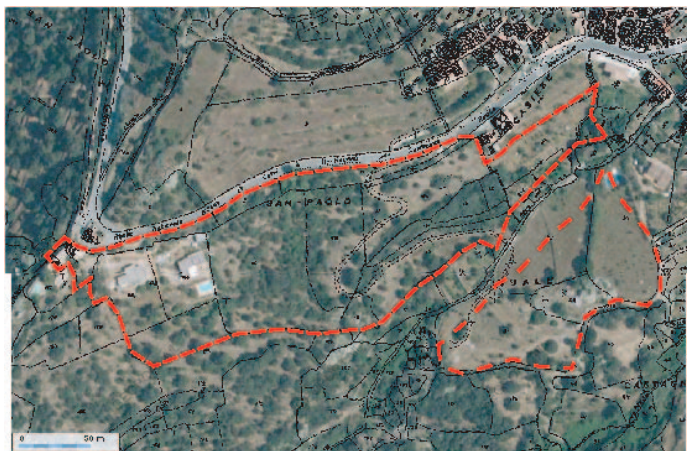
1. Situation :

La zone dite de San Paolo est située en entrée du village, en contrebas de la route départementale. Elle recouvre deux unités distinctes, séparées par un petit vallon. Elle a fait l'objet d'aménagements récents dont notamment :

- une voie de desserte (emplacement réservé n°41 représenté ci-contre)
- le raccordement de la zone au réseau collectif d'assainissement

2. Occupation du sol :

A l'exception de deux constructions de types paillers en partie Ouest de la zone (constructions en toiture-terrasse situées en contrebas de la RD, parfaitement intégrées au site), la zone est vierge de toute urbanisation et se compose soit d'un couvert de type arboré (chênes et quelques très beaux sujets d'oliviers), soit d'un couvert herbacé. Elle correspond à d'anciennes terrasses de cultures avec de très belles restanques qui structurent le site.



Report du zonage sur photo aérienne

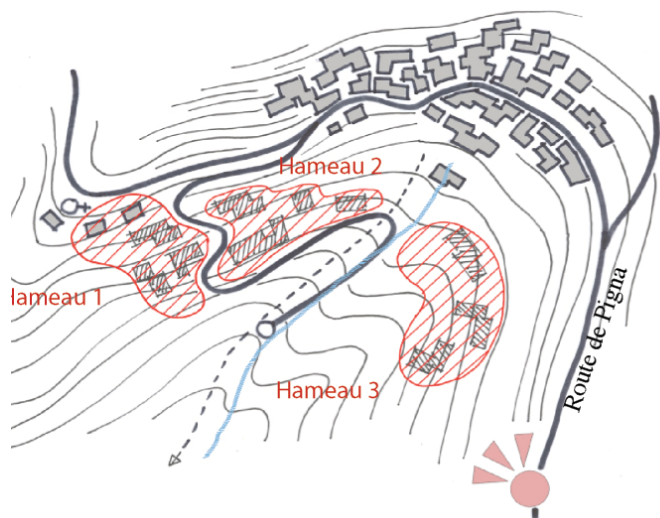


Source : charte paysagère de la Balagne

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de San Paolo



Source : charte paysagère de la Balagne



Source : charte paysagère de la Balagne

3. Mosaïque foncière

A l'instar de la zone de Cataraccio, le secteur de San Paolo se caractérise par une mosaïque foncière importante puisqu'on y recense treize propriétés foncières distinctes (cf cartographie ci-contre). Seulement un terrain est propriété communale, représenté en gris sur la carte ci-contre.

4. Analyse paysagère

Le secteur de San Paolo apparaît également très contraint sur le plan paysager du fait :

- de la topographie du site (versant ouvert vers le Sud)
- de sa situation en entrée de village
- de l'existence de points de perceptions et de co-visibilité sur le secteur (notamment depuis la route des crêtes reliant Corbara à Aregno et Pigna).

Au regard de cette sensibilité du site, l'étude paysagère menée à l'échelle de la Balagne dans le cadre de la Charte paysagère a proposé deux variantes d'aménagement :

- soit l'option de la création de hameaux groupés denses de type villageois (c'est à dire à l'instar de la forme urbaine caractéristique des différents hameaux composant le village de Corbara)
- soit l'option de hameaux semi-denses avec des constructions en toitures-terrasses s'imbriquant les unes aux autres en composant avec les lignes directrices du site et notamment avec sa structure topographique.

Du fait de la mosaïque foncière de la zone et la commune ne maîtrisant sur la zone qu'un terrain, c'est cette seconde variante qui a été retenue dans le cadre de la présente modification, par la création d'un nouveau secteur 1AUs.

5. Prise en compte du risque incendie

La commune de Corbara est couverte par un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF) dont les dispositions ont été rendues applicables par anticipation par arrêté de Monsieur le Préfet de Haute Corse en date du 30 octobre 2008. Le secteur de San Paolo est identifié dans ce PPRIF en zone de risque sévère Bo. Le PPRIF précise que ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après la réalisation d'ouvrages de protection contre ce risque.

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de San Paolo

6. Le parti d'aménagement retenu et sa traduction réglementaire

Au regard des caractéristiques du secteur de San Paolo, la commune y retient comme parti d'aménagement un urbanisme de densité moyenne (avec notamment un COS incitatif au regroupement des constructions) destiné à une fonction principale d'habitat mais avec aussi la possibilité de créer sur ce secteur des commerces (dans une certaine limite de SHON, la zone n'ayant pas a priori une vocation commerciale) ou de l'hôtellerie. Le secteur est identifié dans le règlement d'urbanisme et au document graphique en zone 1AUs avec le corps de règles suivant :

- la zone est réservée aux constructions à usage d'habitat, de commerce ou d'hôtellerie (articles 1 et 2) ;
- les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'eau et d'assainissement (article 4 du règlement)
- du fait de la sensibilité paysagère du site, une superficie minimale de 1000 m² est requise pour la constructibilité d'un terrain. En cas de division foncière, cette superficie minimale est portée à 2000 m² (article 5 du règlement) ;
- l'implantation des constructions à l'alignement des voies et en limites séparatives est autorisée (articles 6 et 7)
- l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres) n'est pas réglementé mais le règlement précise que les volumes bâtis devront respecter un ordonnancement respectueux des lignes directrices de la topographie du secteur et qu'en cas de superpositions verticales de volumes bâtis, ces derniers devront respecter des décrochements significatifs permettant de limiter leur impact visuel.
- l'emprise au sol des constructions (y compris donc les annexes ou les piscines) est limitée à un rapport de 150% par rapport à la SHON (article 9 du règlement) afin d'éviter un rapport SHON/SHOB déséquilibré ;
- l'article 10 définissant la règle de hauteur impose une hauteur limitée à 4,5 mètres et impose une toiture-terrasse afin que les constructions épousent la structure topographique du site.
- l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions précise que les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti. Les différents projets devront faire l'objet d'une attention particulière en matière :
 - d'intégration topographique
 - d'intégration paysagère (qui sera appréciée à partir des principaux points de co-visibilité)
 - d'intégration architecturale
 - d'intégration chromatique

Cet article 11 précise par ailleurs un certain nombre d'autres dispositions réglementaires destinées à assurer l'intégration des constructions (dispositions sur les façades, les ouvertures, les baies, etc...)

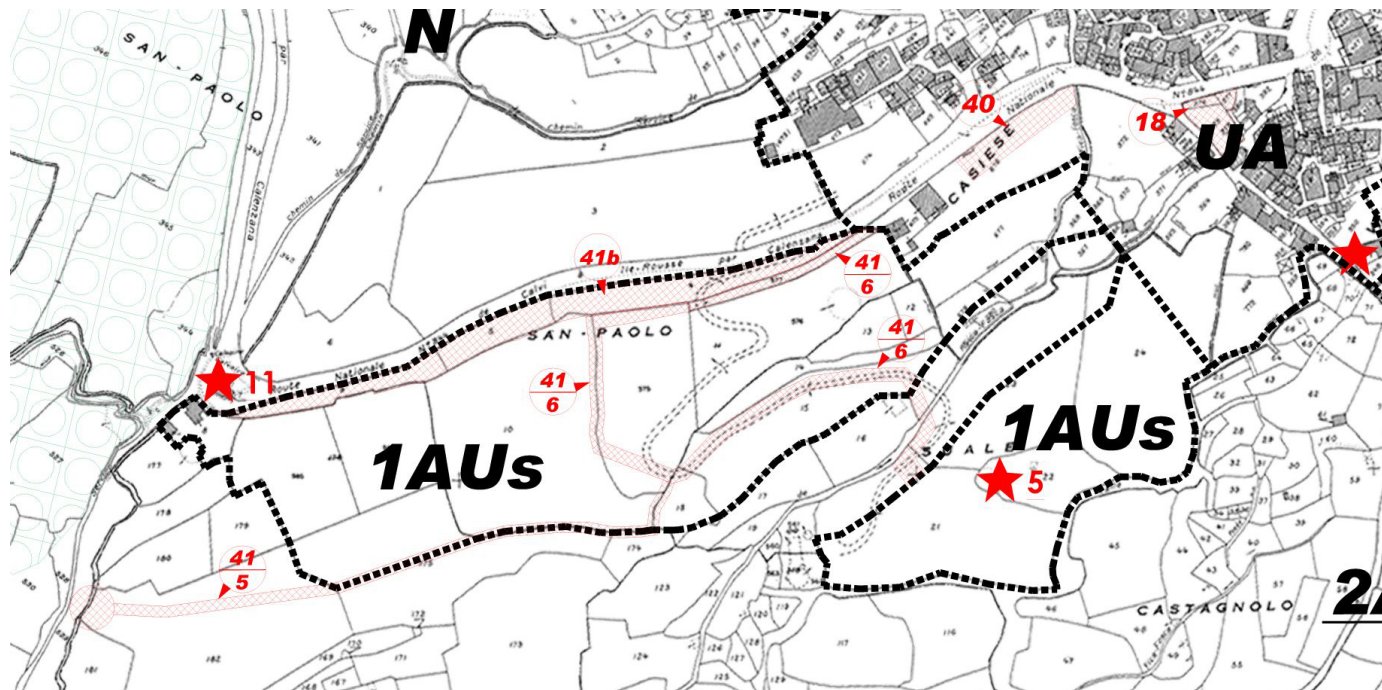
- l'article 13 relatif aux espaces libres précise que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre, que les oliviers devront être conservés ou replantés, que les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région, et que les espèces végétales étrangères à la région sont interdites.
- l'article 14 limite le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) à 0,30 sur le secteur 1AUs

Par ailleurs, au regard du risque feu de forêt identifié par le PPRIF, le règlement d'urbanisme précise que ce secteur de San Paolo ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après la réalisation des ouvrages de protection prescrits par le PPRIF. Cette disposition est précisée dans le caractère de la zone et à l'article 2 du règlement.

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de San Paolo

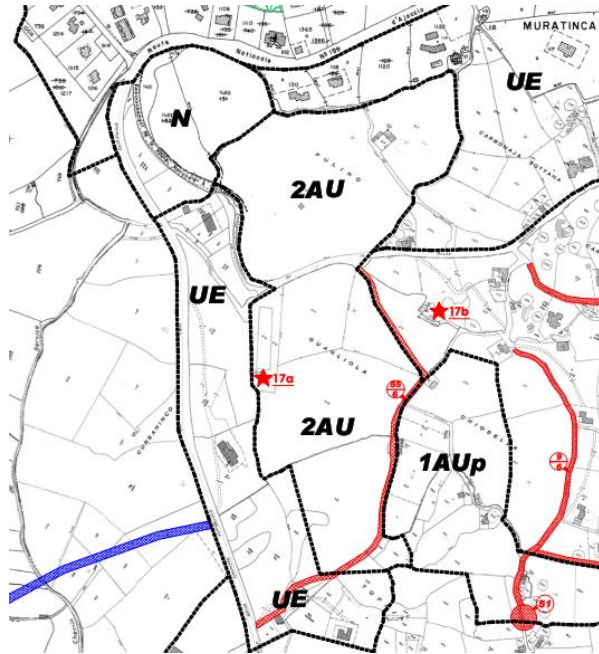
L'ensemble des règles exposées page ci-avant sont destinées à garantir une parfaite intégration architecturale et paysagère des constructions sur ce secteur sensible. La présente modification répond donc aux principes définis pour la zone 2AU, à savoir que toute ouverture à l'urbanisation devra en préalable faire l'objet d'une étude paysagère permettant de définir des modes de composition architecturale et urbaine en harmonie avec les tissus urbains environnants, les sites, et les paysages.

Le nouveau zonage du PLU modifié est présenté ci-dessous. On notera que cette nouvelle zone 1AUs recouvre un total de 4,3 hectares.



Extrait du PLU modifié

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de Carunaghja / Guagliola



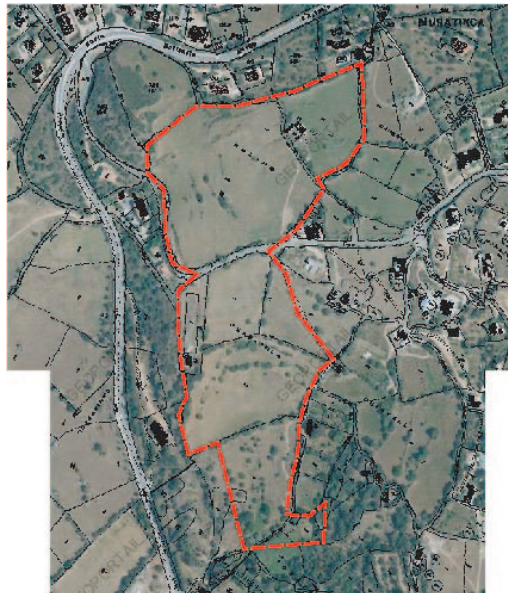
Extrait du PLU approuvé

1. Situation :

La zone dite de Carunaghja / Guagliola est située dans le secteur dit des Paillers, secteur qui domine la route nationale et la Marine de Davia. Elle est traversée par la route départementale reliant Davia au village (dite route des Artisans). C'est une zone plane qui constitue le piémont de la zone pentue dite des paillers. Elle est attenante aux zones de paillers identifiées par la PLU approuvé en zone UEhp et 1AU_p pour lesquelles il existe un corps de règlement spécifique.

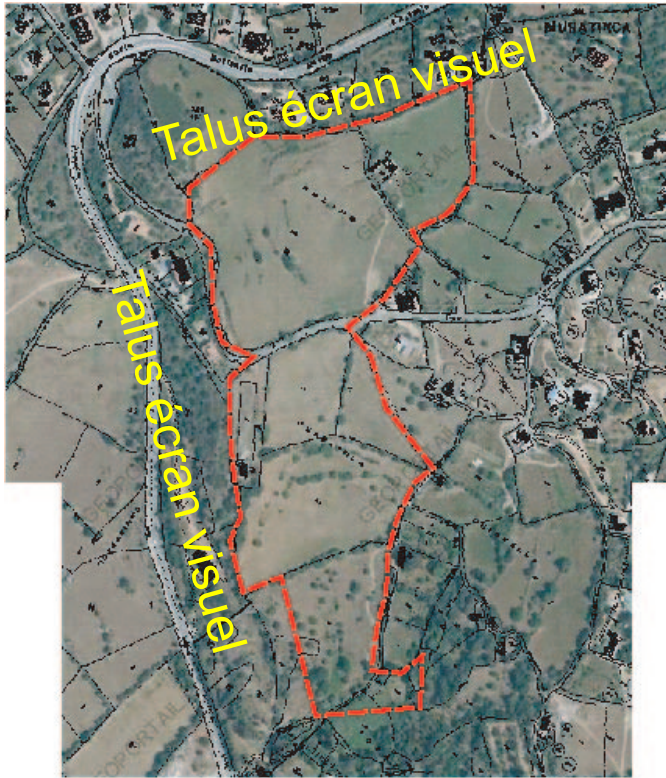
2. Occupation du sol :

La zone est vierge de toute urbanisation et correspond à des espaces en herbes, en friche, et à une oliveraie récemment plantée. Elle est structurée par des alignements végétaux correspondant aux limites cadastrales entre les différentes propriétés foncières.



Report du zonage sur photo aérienne

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de Carburnaghja / Guagliola



3. Mosaïque foncière

Le secteur est composé de tènements fonciers relativement étendus et peu nombreux au regard de la superficie de la zone qui recouvre un total de 9,6 hectares.

4. Analyse paysagère

Contrairement aux deux secteurs précédemment étudiés, le site de Carburnaghja / Guagliola est sensiblement moins contraint sur le plan paysager. En effet le site est globalement plan et est isolé de la plupart des points de vue par des effets d'écrans visuels, notamment par le talus bordant la RN qui rend le site invisible depuis les secteurs de plaine et depuis la RN. La vue ci-dessous montre ce talus qui correspond à la limite haute de la zone.

Le site est en revanche perceptible en perception haute comme par exemple depuis la RD menant au village (cf vue ci-dessous), route située en balcon perché au dessus du secteur des Paillers. Il s'agit toutefois de visions de grand paysage, en situation dominante. La qualité de l'intégration paysagère au regard de ce type de perception relève donc d'une densité urbaine qui doit être maîtrisée, de l'intégration chromatique des constructions et des toitures, à l'instar de l'ensemble de la zone des paillers.



1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de Carunaghja / Guagliola

5. Le parti d'aménagement retenu et sa traduction réglementaire

La zone de Carunaghja/Guagliola constituant le prolongement de la zone dite des paillers, ce secteur est rattaché via la présente modification à la zone 1AUp d'ores et déjà existante dans le PLU approuvé. Le corps de règles y est le suivant :

- la zone est réservée aux constructions à usage d'habitat, de commerce ou d'hôtellerie (articles 1 et 2) ;
- les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'eau et d'assainissement (article 4 du règlement)
- du fait de la sensibilité paysagère du site, une superficie minimale de 1000 m² est requise pour la constructibilité d'un terrain. En cas de division foncière, cette superficie minimale est portée à 2000 m² (article 5 du règlement) ;
- l'emprise au sol des constructions (y compris donc les annexes ou les piscines) est limitée à un rapport de 150% par rapport à la SHON (article 9 du règlement) afin d'éviter un rapport SHON/SHOB déséquilibré ;
- l'article 10 définissant la règle de hauteur impose une hauteur limitée à 4,5 mètres et impose une toiture-terrasse comme sur l'ensemble de la zone des paillers (respect de l'architecture traditionnelle de la zone)
- l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions précise que les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti. Les différents projets devront faire l'objet d'une attention particulière en matière :
 - d'intégration topographique
 - d'intégration paysagère (qui sera appréciée à partir des principaux points de co-visibilité)
 - d'intégration architecturale
 - d'intégration chromatique

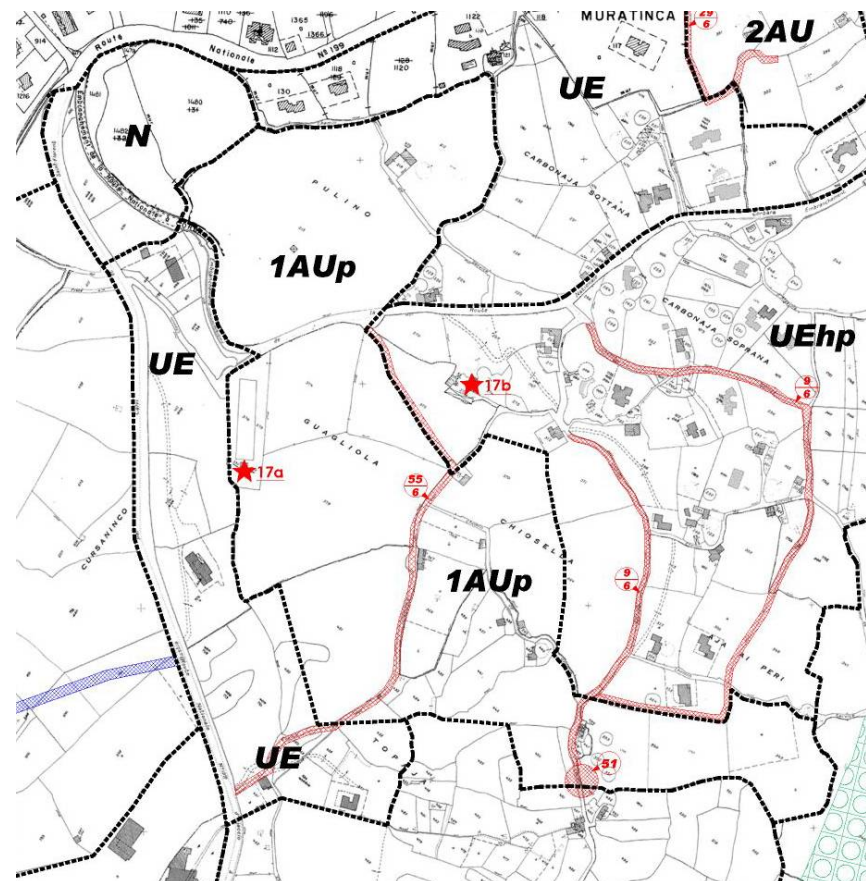
Cet article 11 précise par ailleurs un certain nombre d'autres dispositions réglementaires destinées à assurer l'intégration des constructions (dispositions sur les façades, les ouvertures, les baies, etc...)

- l'article 13 relatif aux espaces libres précise que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre, que les oliviers devront être conservés ou replantés, que les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région, et que les espèces végétales étrangères à la région sont interdites.
- l'article 14 limite le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) à 0,15 sur le secteur 1AUp. Ce COS qui était de 0,10 dans le PLU approuvé a été augmenté car il apparaît au terme de l'étude paysagère qu'une densité légèrement supérieure à celle initialement pressentie peut être admise. En tout état de cause ce COS qui reste un COS relativement faible est le garant d'une densité maîtrisée afin d'éviter toute surdensification qui serait préjudiciable à la qualité paysagère du site emblématique des paillers.

1. Classement en zones 1AU d'anciennes zones 2AU : le secteur de Carboneghja / Guagliola

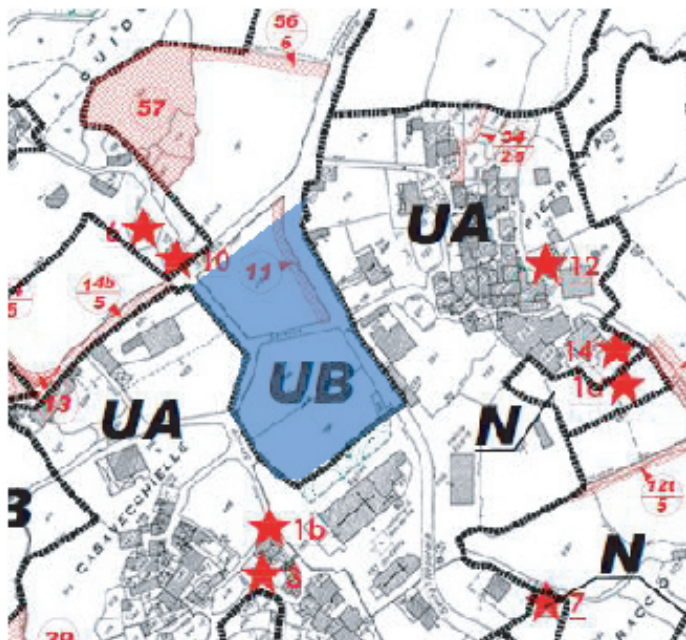
L'ensemble des règles exposées page ci-avant sont destinées à garantir une parfaite intégration architecturale et paysagère des constructions sur ce secteur sensible. La présente modification répond donc aux principes définis pour la zone 2AU, à savoir que toute ouverture à l'urbanisation devra en préalable faire l'objet d'une étude paysagère permettant de définir des modes de composition architecturale et urbaine en harmonie avec les tissus urbains environnants, les sites, et les paysages.

Le nouveau zonage du PLU modifié est présenté ci-dessous. On notera que cette nouvelle zone 1AU_p recouvre un total de 14,8 hectares correspondant aux 9,6 hectares déclassés de zone 2AU et aux 5,2 hectares de zone 1AU_p d'ores et déjà existante dans le PLU approuvé.



Extrait du PLU modifié

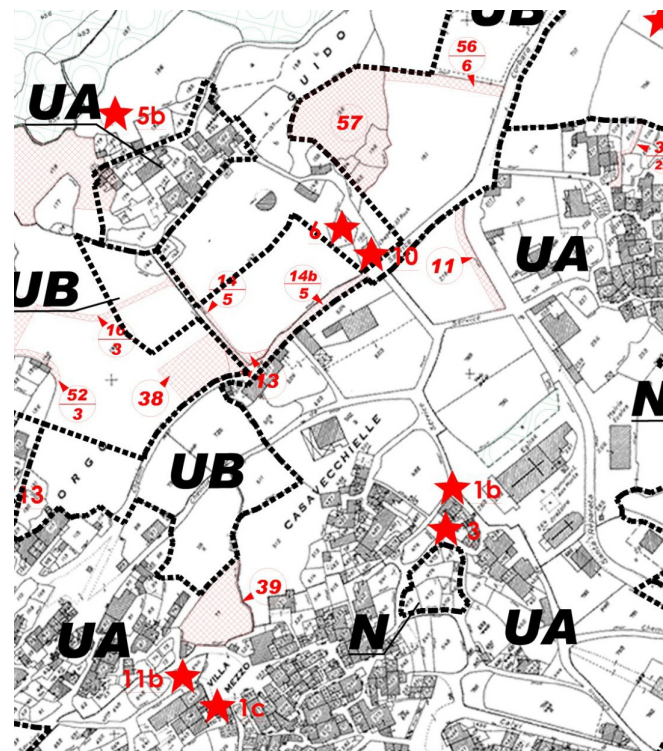
2. Reclassement en zone urbaine centrale UA de deux parcelles au village



Extrait du PLU approuvé

Dans le PLU approuvé, deux parcelles (dont une parcelle propriété communale) participant à la logique globale du village avaient été classées en zone UB (parcelles représentées en bleu sur l'extrait ci-contre).

Ces parcelles relevant des principes de composition architecturale et urbaine du village (implantation d'une limite séparative à l'autre, à l'alignement des voies, constructions de hauteur en harmonie avec les constructions environnantes, pas de règle de COS, etc...), la présente modification les reclasse en zone urbaine centrale UA (cf extrait de zonage ci-dessous)



Extrait du PLU modifié

3. Entérinement de la révision simplifiée n°1

Le PLU de Corbara a fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée approuvée par délibération en date du 12 mai 2010. Cette procédure étant spécifique, elle se traduit sur le plan administratif par la co-existence de deux dossiers, l'un du PLU général, l'autre de la révision simplifiée. A la demande des services de la Préfecture, la présente modification entérine **sans aucun changement** dans le présent dossier les différents points traités via cette révision simplifiée au niveau du règlement d'urbanisme et des documents graphiques (modifications mineures de zonage, création de la zone UT).

Département de la Haute Corse

Commune de Corbara

Révision simplifiée du PLU

Notice de présentation

Xavier Gilbert, urbaniste conseil
Villa Montclair
1508, avenue du Commandant Houot
83130 La Garde
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Rappel : les principales dispositions du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en mars 2007 repose sur trois orientations principales. La première de ces orientations est la volonté de préserver les valeurs paysagères et patrimoniales de la commune, orientation assortie d'un certain nombre d'objectifs et d'actions :

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Protéger les sites et paysages remarquables	<ul style="list-style-type: none">➤ Préserver et valoriser le patrimoine naturel, facteur essentiel du cadre de vie.➤ Stopper l'urbanisation progressive et consommatrice d'espace sur les pentes des massifs et les lignes de crêtes.➤ Préserver et valoriser les points de vue intéressants sur la baie, la Cime de Sant'Angelo, le village, Padulella, Ile Rousse et l'arrière-pays (Pigna, Aregno...).➤ Classer les espaces littoraux remarquables.➤ Valoriser les propriétés du Conservatoire du Littoral.➤ Préserver les unités constituant le Grand Paysage : baies, plaine, massifs formant l'arrière-plan paysager.➤ Préserver l'architecture traditionnelle du village, patrimoine bâti remarquable, dont la forme urbaine constitue une forte identité (densité, verticalité...).➤ Protéger les éléments du patrimoine historique, architectural et agro-pastoral : village, église, chapelles, couvent, terrasses agricoles, pailiers...➤ Préserver les sites sauvages.➤ Lutter contre les risques d'incendies.➤ Sauvegarder les espaces agricoles qui marquent les paysages et constituent une identité forte du territoire.➤ Sur le littoral, l'enjeu est de concilier l'accès au public et protection de l'environnement et des espaces sensibles.➤ Maintenir les coupures d'urbanisation, conformément aux dispositions de la loi Littoral
2) Sensibiliser la population à l'environnement naturel et aux valeurs patrimoniales	<ul style="list-style-type: none">➤ Valoriser et signaler le patrimoine religieux d'une grande richesse : le couvent, les chapelles, les tombeaux...➤ Proposer des sentiers de découverte balisés entre Ile Rousse et Corbara, Pigna et Sant'Antonino.➤ Proposer des sentiers thématiques (patrimoine et histoire, faune/flore, paysage...).➤ Renforcer la complémentarité entre nature et culture.➤ Mettre en place des séjours découverte.

Rappel : les principales dispositions du PADD

La deuxième de ces orientations est la volonté de structurer l'existant et de maîtriser la croissance urbaine avec là aussi un certain nombre d'objectifs et d'actions :

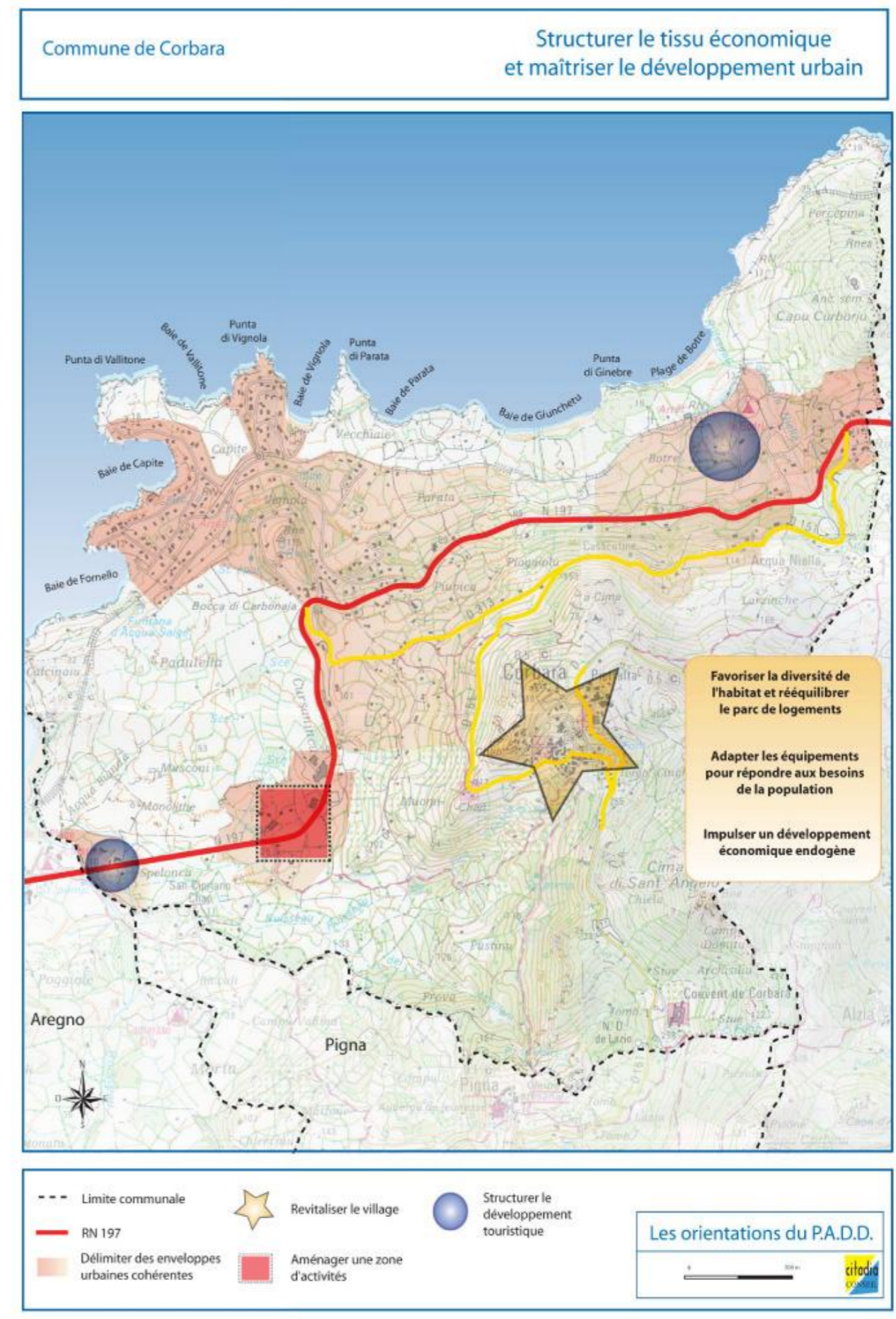
Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Attirer et fixer une population permanente	<ul style="list-style-type: none">➤ Garantir des conditions de vie attractives : qualité du cadre de vie, richesse des paysages naturels et bâtis, ouverture annuelle de commerces et services de proximité indispensables au maintien de la vie dans le village.➤ Favoriser la diversité de l'habitat (structure et taille) et le choix dans la trajectoire des ménages par la création de petits collectifs.➤ Diversifier le statut d'occupation des logements caractérisés par la prédominance des résidences de type individuel.➤ Développer les logements locatifs et sociaux en prenant en compte leur insertion paysagère et architecturale, notamment dans le village.➤ Faciliter l'accès au logement (résidences principales) pour la population locale.➤ Rééquilibrer le parc de logements afin de fixer une population permanente.➤ Favoriser la créations d'emplois sur la commune (tourisme, zone d'activités).
2) Adapter les équipements	<ul style="list-style-type: none">➤ Adapter les équipements aux classes d'âge les plus jeunes (aires de jeux...) mais aussi aux personnes âgées.➤ Améliorer la circulation et le stationnement dans le centre.➤ Répondre aux besoins de la population locale et touristique en matière de commerces et services de proximité afin de limiter les déplacements vers Ile Rousse, mieux équipée.
3) Limiter la diffusion de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none">➤ Privilégier la croissance urbaine à proximité du village sans porter atteinte à l'identité architecturale du village.➤ Classer les zones naturelles et agricoles afin de maintenir des coupures d'urbanisation.➤ Etendre l'urbanisation par des opérations en greffe du village.➤ Éviter la consommation d'espace et le mitage.➤ Limiter les constructions en ligne de crête où l'impact paysager est important.
4) Requalifier le centre	<ul style="list-style-type: none">➤ Améliorer la circulation et les accès au centre depuis la RN 197.➤ Prévoir des espaces dévolus au stationnement.➤ Favoriser l'implantation de commerces et d'artisans ouverts sur l'année pour faire du centre un lieu de vie.➤ Valoriser les places du village.

Rappel : les principales dispositions du PADD

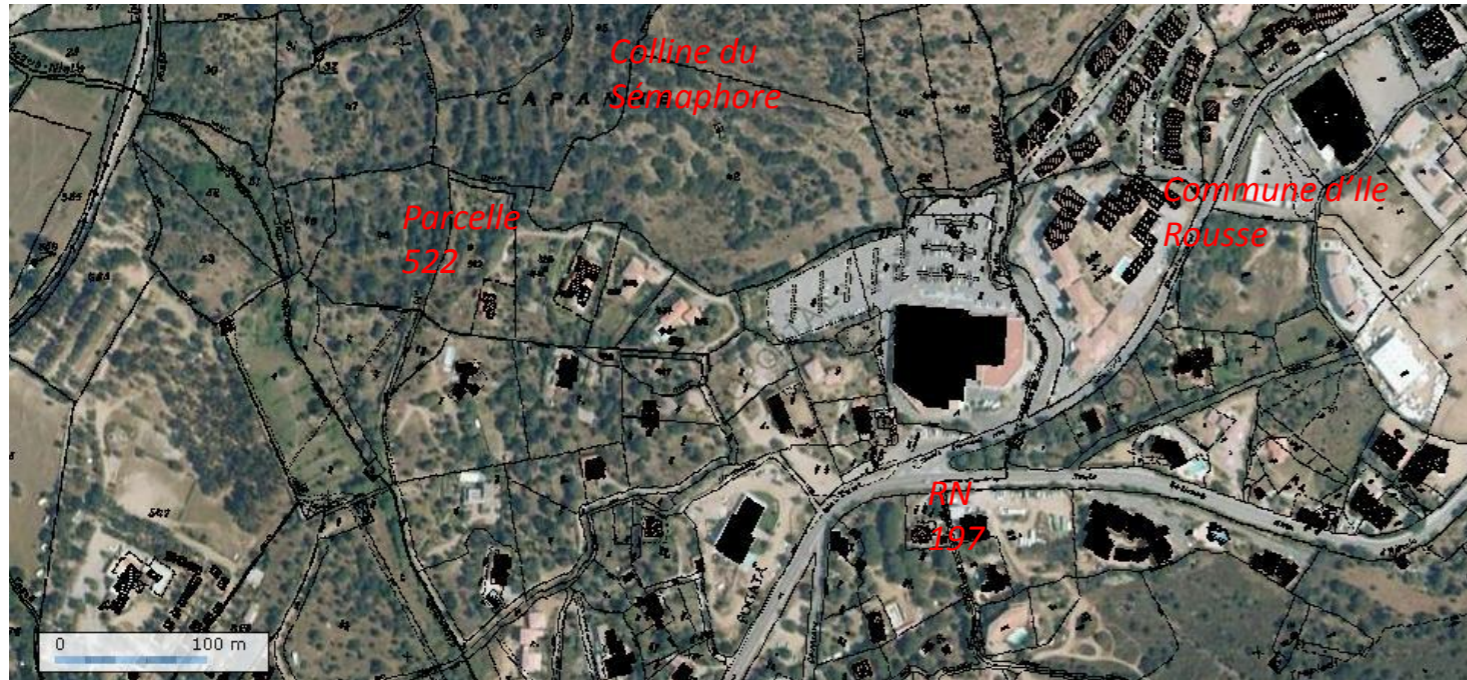
La troisième de ces orientations est la volonté d'affirmer la place de la commune au sein de la Balagne, toujours avec un certain nombre d'objectifs et d'actions :

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Diversifier le tissu économique	<ul style="list-style-type: none">➤ Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, de nouveaux commerces et la création d'emplois qui ne soient pas liés à la saisonnalité.➤ Développer et renforcer l'attractivité de la zone d'activités, principale ZA de Balagne, tout en veillant à son insertion paysagère en situation d'entrée de ville.➤ Améliorer la desserte de la zone d'activités et sécuriser les accès depuis la RN 197.➤ Dynamiser les petits commerces du centre ancien fermés hors saison.➤ Attirer des commerces d'artisanat traditionnel.➤ Soutenir l'agriculture en diversifiant les activités agricoles (vente de produits artisanaux, circuits agro-touristiques...) et en favorisant la reconquête des activités agricoles.
2) Développer le potentiel touristique	<ul style="list-style-type: none">➤ Protéger l'environnement et les paysages, facteurs essentiels de l'attractivité territoriale.➤ Renforcer la dynamique touristique de la commune dans le pôle Ile Rousse-Monticello-Corbara.➤ Améliorer le tourisme balnéaire en confortant l'accessibilité au littoral.➤ Augmenter la capacité d'accueil touristique. Dans cet objectif, favoriser l'implantation de structures hôtelières, de gîtes, de chambres d'hôtes... dans l'arrière-pays.➤ Renforcer le secteur de la restauration et favoriser l'ouverture de ces structures hors saison.➤ Envisager un projet intercommunal favorisant l'implantation d'activités touristiques indépendantes de la saisonnalité et créatrices d'emplois annuels.➤ Promouvoir une offre touristique diversifiée entre mer, montagne et village : tourisme sportif, culturel, patrimonial, rural... qui permettra d'étendre la saison touristique.➤ Renforcer le rôle du patrimoine dans l'activité touristique par la mise en place de circuits découverte.➤ Développer l'artisanat local et les activités agro-touristiques.➤ Valoriser la ligne ferroviaire Calvi-Ponte Leccia.
3) Renforcer les liens avec l'arrière-pays	<ul style="list-style-type: none">➤ Améliorer la signalétique pour une meilleure information au public, notamment sur la RN 197.➤ Conforter les accès au village afin de favoriser les échanges entre la RN 197 et le village.➤ Eviter que la RN 197, axe de transit majeur, ne soit qu'un lieu de passage.➤ Renforcer l'attractivité du village.➤ Améliorer l'accessibilité vers les espaces intérieurs et l'offre en transports collectifs.

Rappel : les principales dispositions du PADD (orientations graphiques)



Secteur 1 dit de Capanne/Rascino



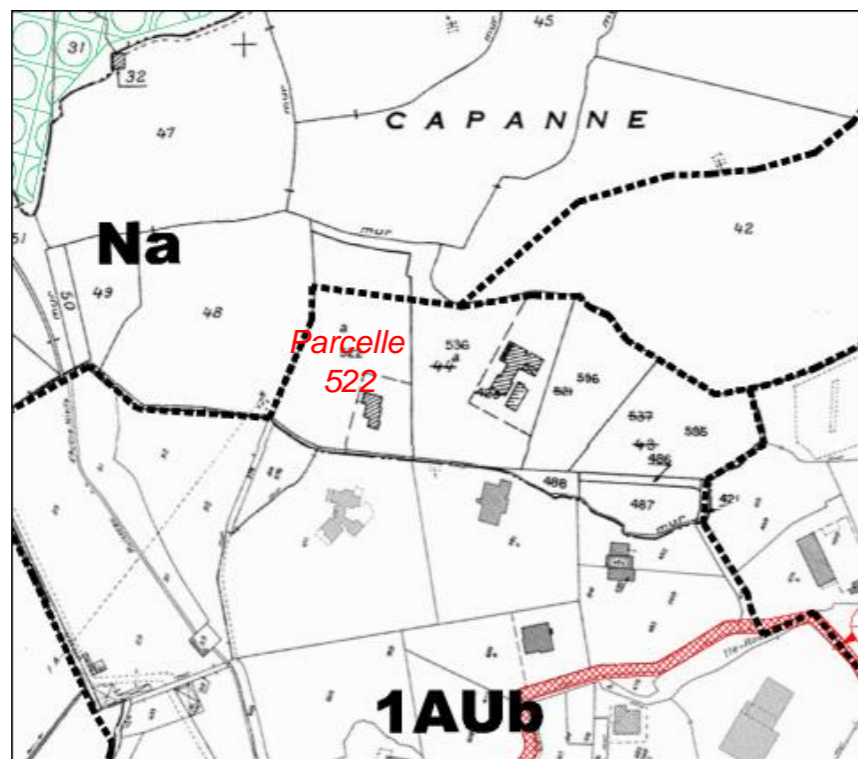
Le lieu-dit Capanne /Rascino se situe en partie Nord-Est du territoire communal, à proximité de la colline du Sémaphore identifiée par le PLU comme espace naturel remarquable au titre de la loi littoral (zone Na) et faisant l'objet d'un périmètre de préemption au bénéfice du Conservatoire du Littoral.

Sur ce secteur les espaces ouverts à l'urbanisation sont classés par le PLU en zone 1AUb. Ce zonage avait coupé la parcelle 522 en deux, avec une partie classée en zone 1AUb et une partie classée en zone Na, sans justification puisque la limite physique (muret) correspond bien in situ à la limite parcellaire.

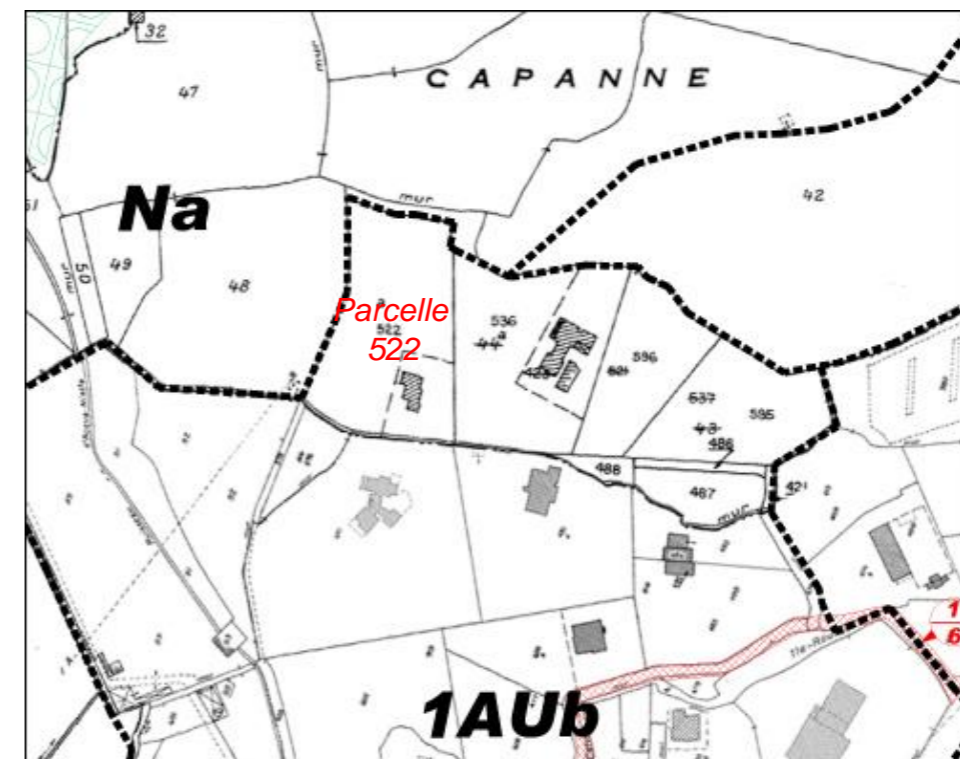
Le propriétaire de cette parcelle avait au cours de l'enquête publique sur le PLU demandé à ce que la totalité de sa parcelle fasse l'objet d'un classement 1AUb, requête qui avait fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur mais qui n'avait pas été intégrée lors de l'approbation du PLU.

Il est aujourd'hui donné une suite favorable à cette requête par le reclassement de la totalité de la parcelle 522 en zone 1AUb. Cette modification ne portant que sur 500 m², elle ne remet nullement en cause les principes de protection de l'espace naturel remarquable du Sémaphore.

Zonage du PLU approuvé



Zonage du PLU révisé



Secteur 2 dit d'Acquaniella



Le lieu-dit Acquaniella se situe en partie Est du territoire communal, en bordure de la commune voisine de Santa Reparata.

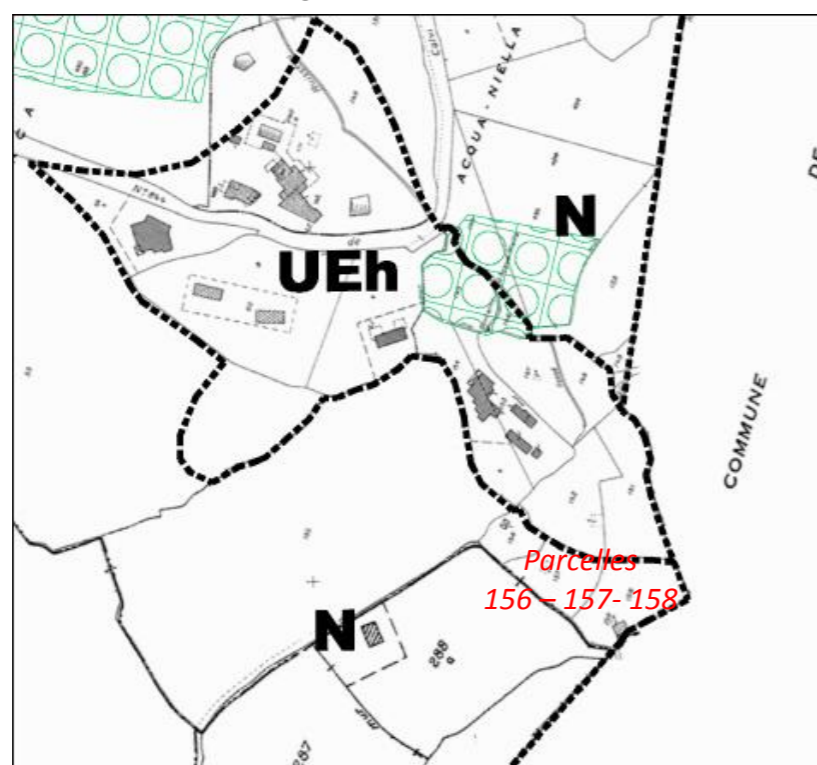
Ce secteur est classé dans le PLU approuvé en zone urbaine UEh et est bordé, au Nord comme au Sud d'espaces naturels N.

Sur une partie de ce secteur existe une activité commerciale de gîte de France, activité qui souhaite pouvoir se développer au regard des potentialités de développement touristique de la commune.

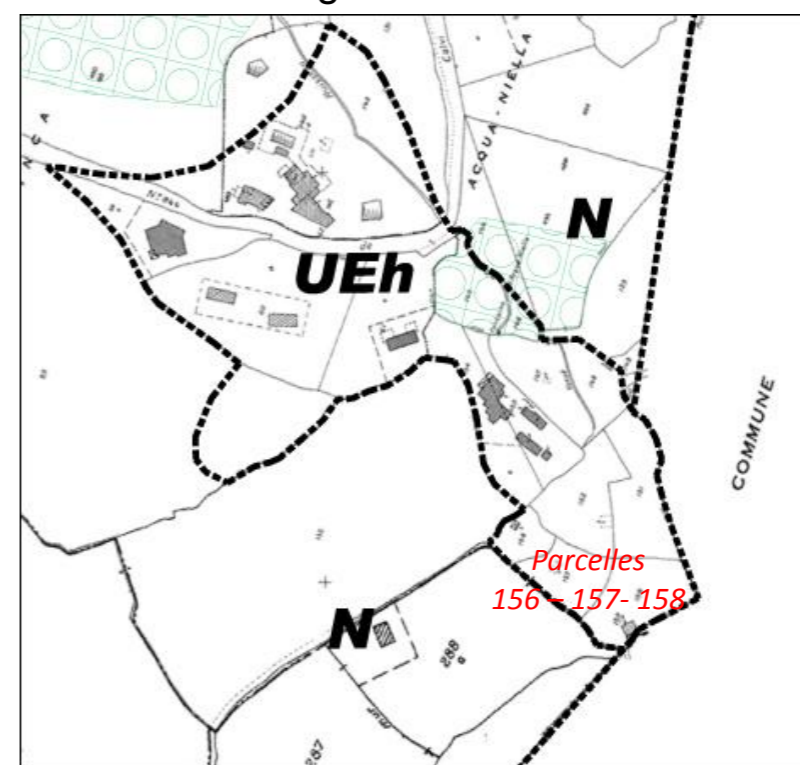
A cet effet, trois parcelles du tènement foncier de cette activité (parcelles n 156, 157 et 158) qui avaient été classées dans le PLU en zone naturelle sont reclassées via la présente révision simplifiée en zone UEh afin de permettre un développement de l'activité de gîte sur ce secteur.

Ces trois parcelles couvrent un total cumulé de 3200 m² déclassés de zone naturelle en zone UEh.

Zonage du PLU approuvé



Zonage du PLU révisé



Secteur 3 dit de Bodre



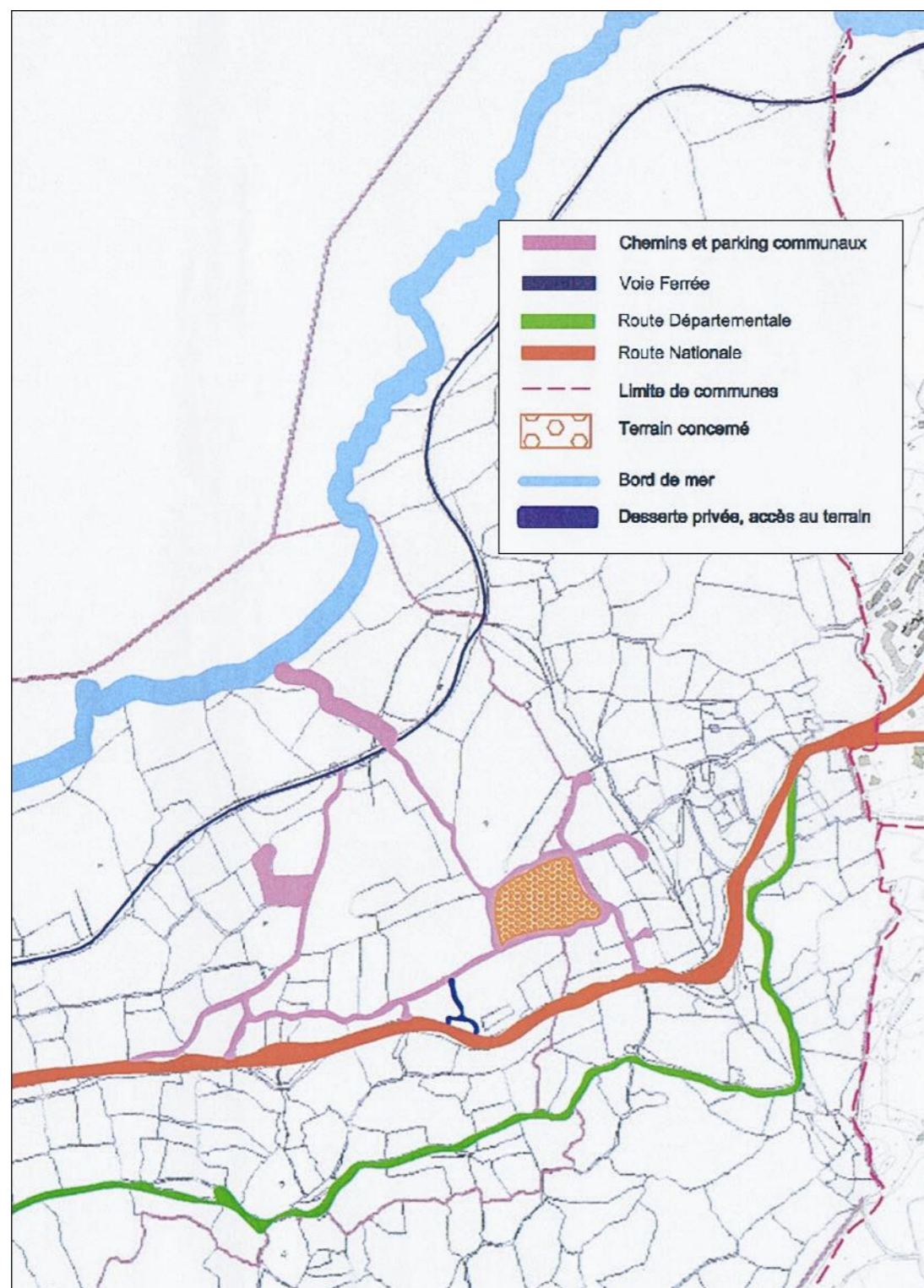
Situé entre la RN 197 et la voie de chemin de fer littorale reliant Ile Rousse à Calvi, le camping de Bodre occupe une place privilégiée sur la commune de par sa proximité des plages, le caractère naturel du site et la qualité des paysages environnants.

Ce camping participe pour une large partie à la capacité d'accueil touristique de la commune avec ses fonctions de camping, caravanning, et accueil camping car.

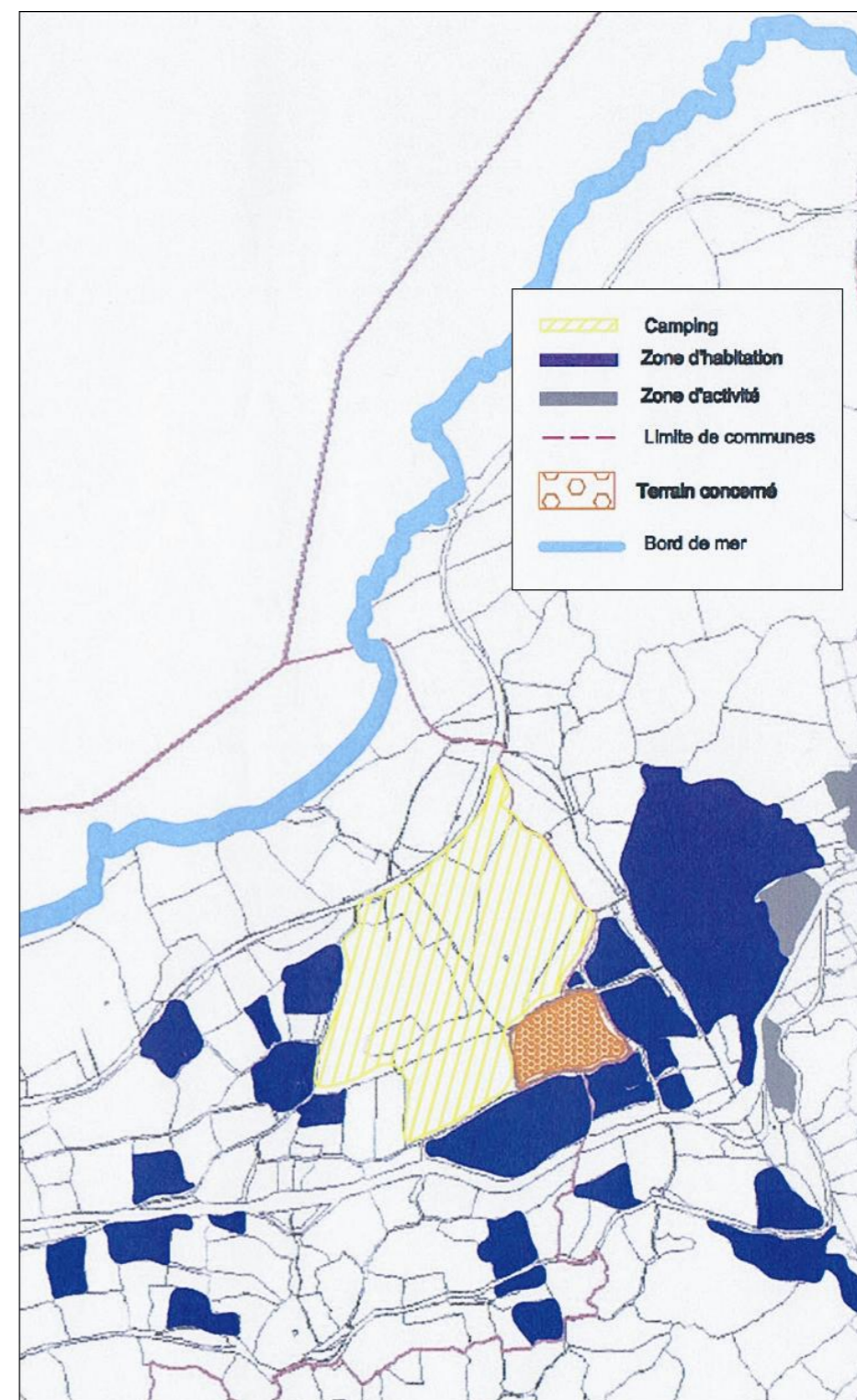
Dans une logique de développement et de diversification de cette activité touristique, l'exploitant du camping souhaite aujourd'hui y développer un programme de résidence hôtelière sous forme d'un programme de studios complété d'équipements et de services communs. Ce projet répond en outre à une volonté de diversification dans l'offre d'accueil touristique sur la commune, diversification nécessaire au rallongement des périodes de fréquentation, notamment sur les périodes dites intermédiaires (printemps / automne).

Le terrain pressenti pour ce projet se situe en partie Sud-Est de l'emprise du camping, en lieu et place de la zone de stockage hivernal des caravanes. A la demande de la commune, l'exploitant du camping a fait réaliser une étude préalable d'aménagement visant à déterminer les potentialités et contraintes du site et le programme envisageable.

Secteur 3 dit de Bodre



Source : étude préalable d'aménagement, Vincent Delmas Architecte



Source : étude préalable d'aménagement, Vincent Delmas Architecte

L'étude préalable d'aménagement réalisée a permis de mettre en exergue l'excellente desserte du site, ses possibilités de connections viaries et piétonnières avec les espaces environnants, notamment avec la frange littorale desservie par le chemin de fer littoral (mode alternatif de déplacement). Le terrain d'assiette pressenti pour le programme est au contact immédiat avec des espaces dévolus à l'habitat, ce qui garantit les principes de continuité des espaces urbanisés et une bonne répartition des fonctions sur le site.

Secteur 3 dit de Bodre



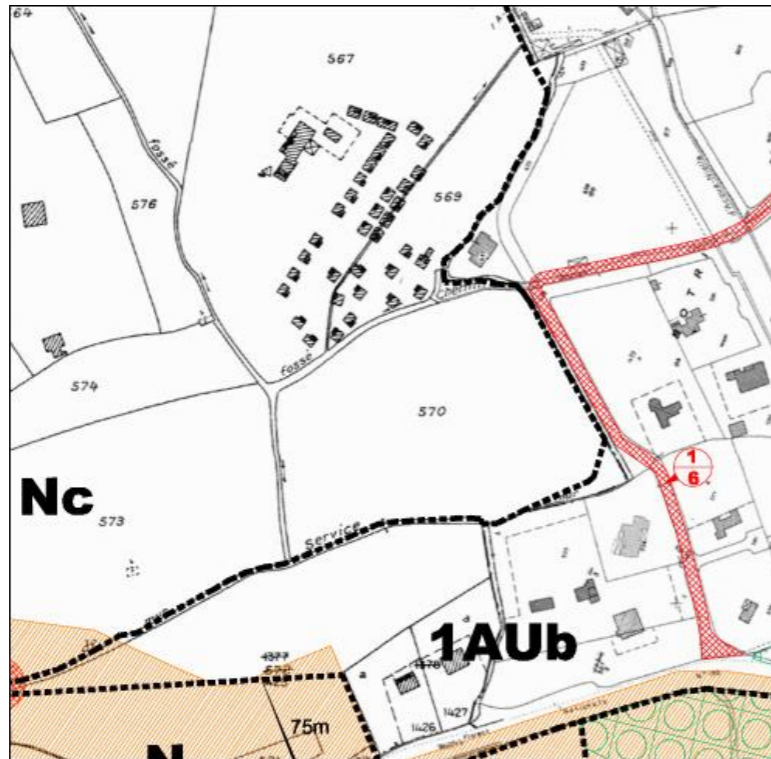
Le programme d'aménagement proposé prévoit la réalisation de dix ensembles d'unités bâties continues sous formes de studios en rez de chaussée et R+1, pour un programme de SHON de 2500 m² soit une densité à l'échelle du terrain de 0,15% (principe de l'extension limitée de l'urbanisation).

Le projet s'organise autour d'un cœur paysagé dévolu aux jeux d'enfants et ouvert sur l'espace d'accueil (représenté en grisé ci-contre).

Le projet prévoit la réalisation d'une voirie économe, « tenue » par le bâti qui la borde et une dispersion latérale des espaces de stationnements afin de limiter au maximum l'impact visuel de ces derniers.

Secteur 3 dit de Bodre

Zonage du PLU approuvé



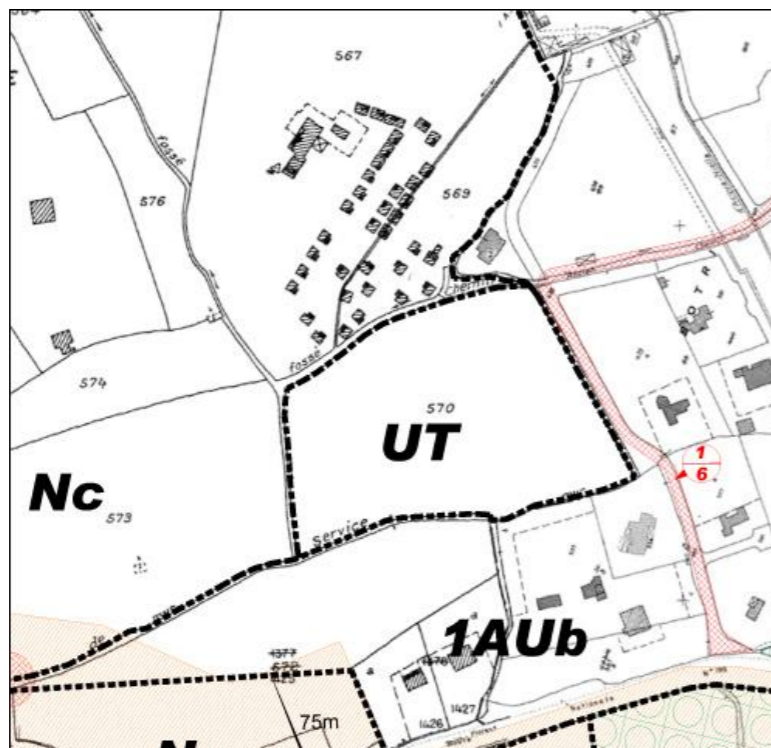
Le camping de Bodre avait fait l'objet dans le PLU d'un zonage spécifique Nc correspondant à une zone naturelle dévolue aux activités de camping.

Afin d'autoriser en termes de droit des sols le projet de résidence hôtelière, la parcelle 570 réservée au projet présenté ci-avant (parcelle couvrant un total de 1,7 hectare) est déclassée de cette zone Nc et est reclassée en zone urbaine à vocation touristique UT.

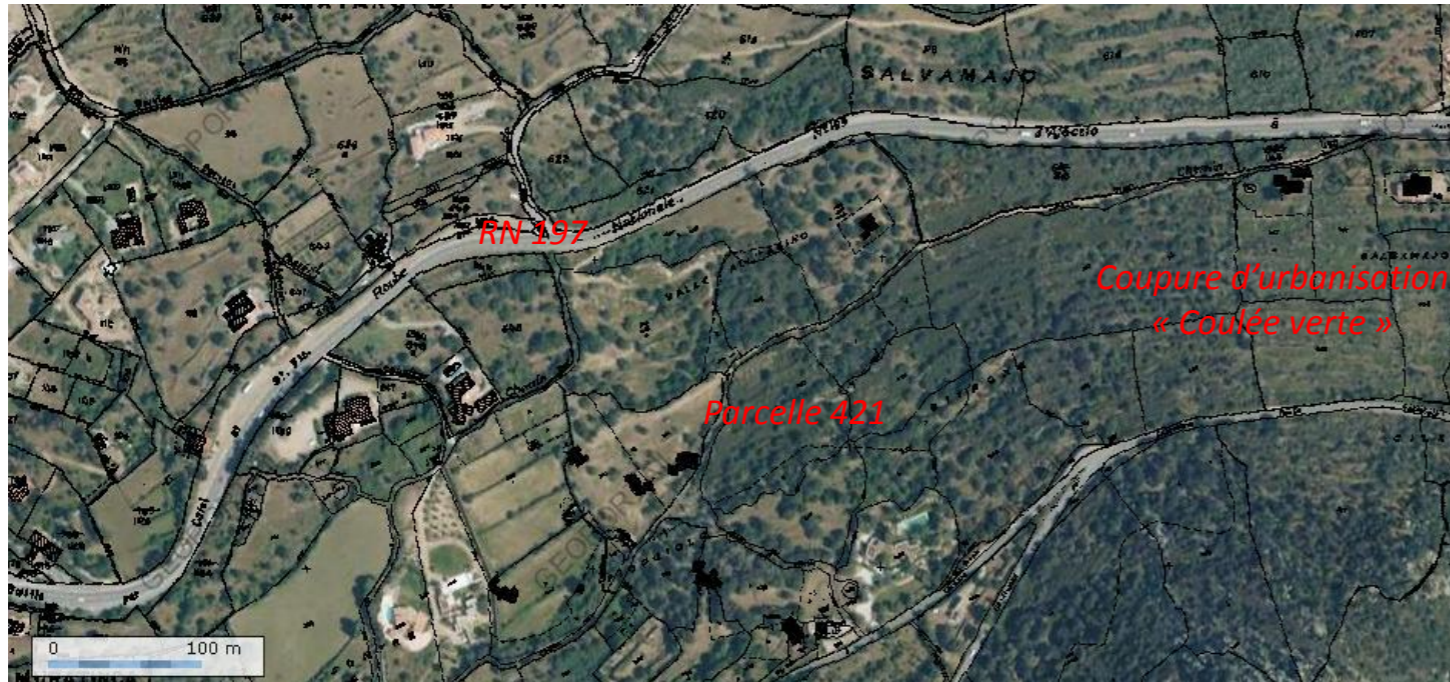
Cette zone UT nouvellement créée fait l'objet d'un règlement spécifique avec pour principales dispositions réglementaires les points suivants :

- sont seules autorisées dans la zone UT les constructions à usage d'hébergement hôtelier et les constructions à usage de bureaux ou à la fonction d'entrepôt liées et nécessaire à l'exploitation de la résidence hôtelière
- les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'assainissement
- la hauteur des constructions est limitée à 6 mètre (tout comme dans la zone 1AUb attenante)
- le COS est limité à 0,15 (tout comme dans la zone 1AUb attenante)

Zonage du PLU révisé



Secteur 4 dit de Bitrone

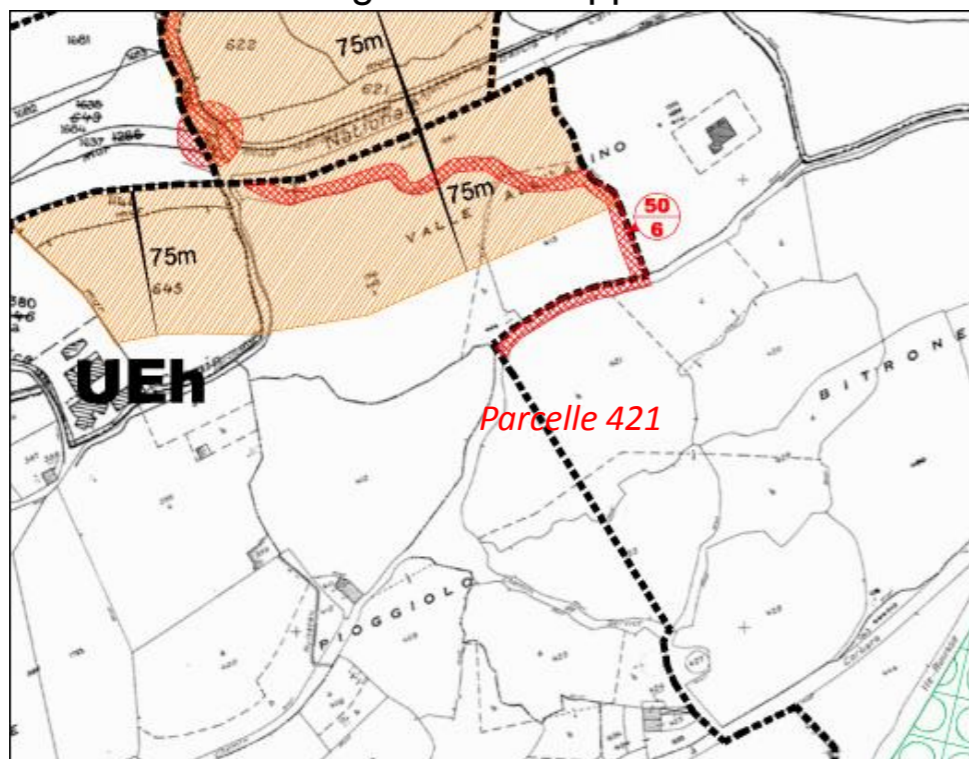


Le lieu-dit Bitrone se situe en partie centrale du territoire communal, au Sud immédiat de la RN 197 et à proximité de la coupure d'urbanisation identifiée au titre de la loi littoral.

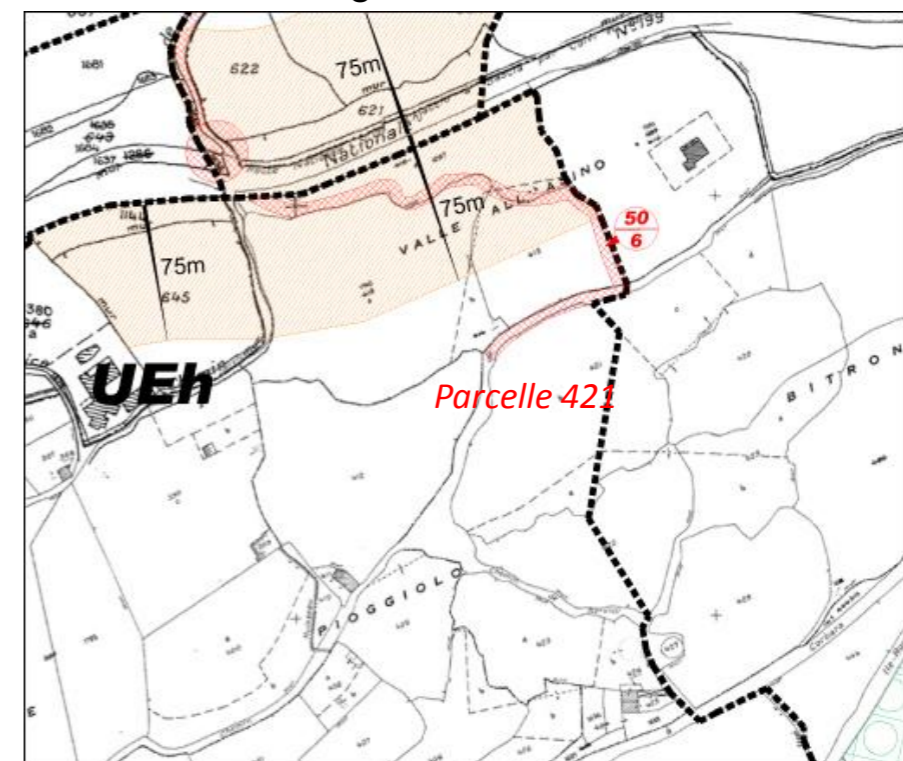
Sur ce secteur une parcelle numérotée 421 est classée pour partie en zone constructible UEh et la partie classée justifie de la superficie minimale requise pour la constructibilité. La partie de cette parcelle qui est parfaitement desservie (emplacement réservé n 50) n'est toutefois pas physiquement constructible au regard de contraintes topographiques.

Dans le cadre de la présente révision simplifiée il est donc procédé à un changement de zonage sur cette parcelle afin de classer en zone UEh la partie Nord de cette parcelle 421, seule partie du terrain effectivement constructible.

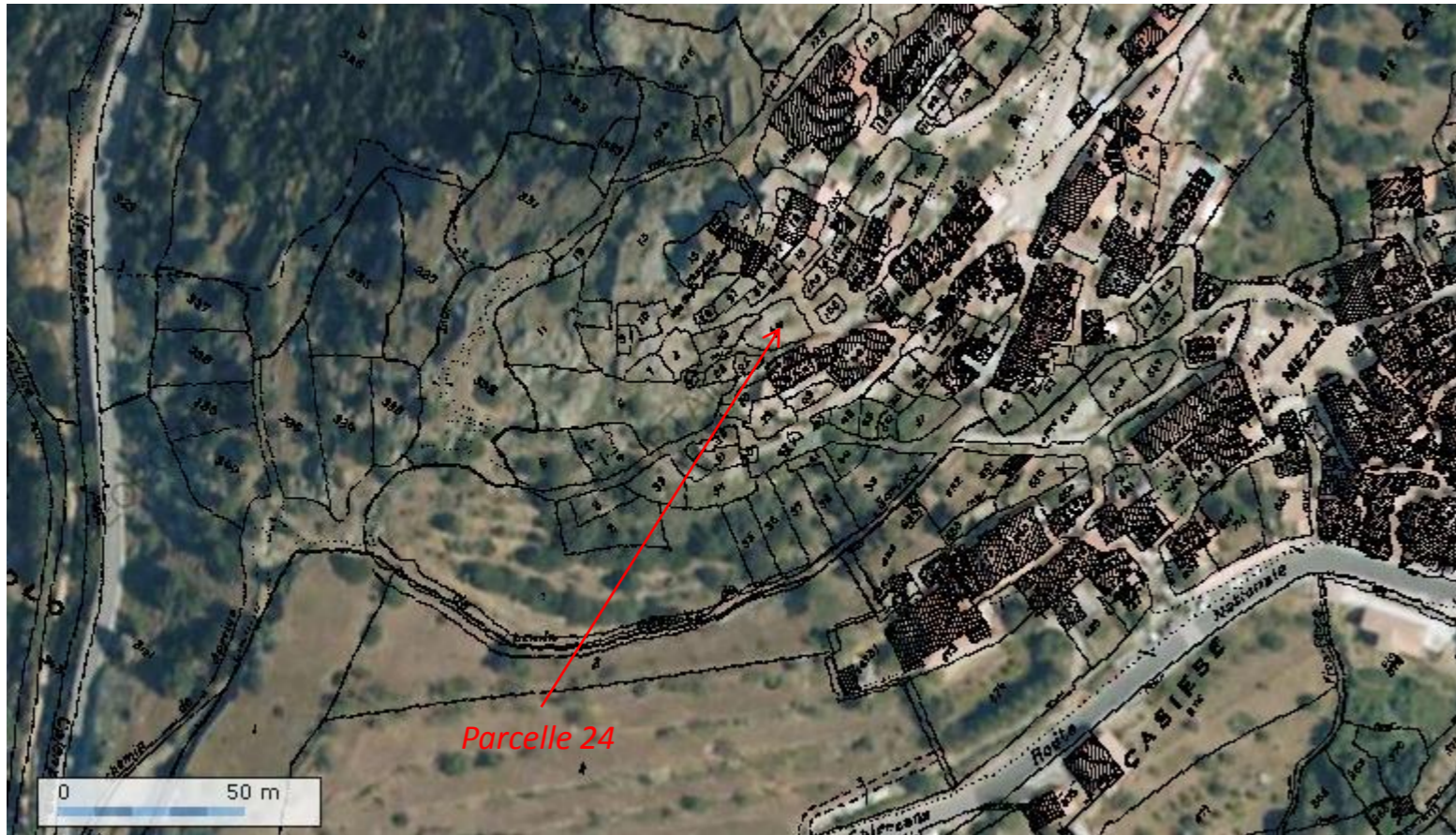
Zonage du PLU approuvé



Zonage du PLU révisé



Secteur 5 dit de Borgo

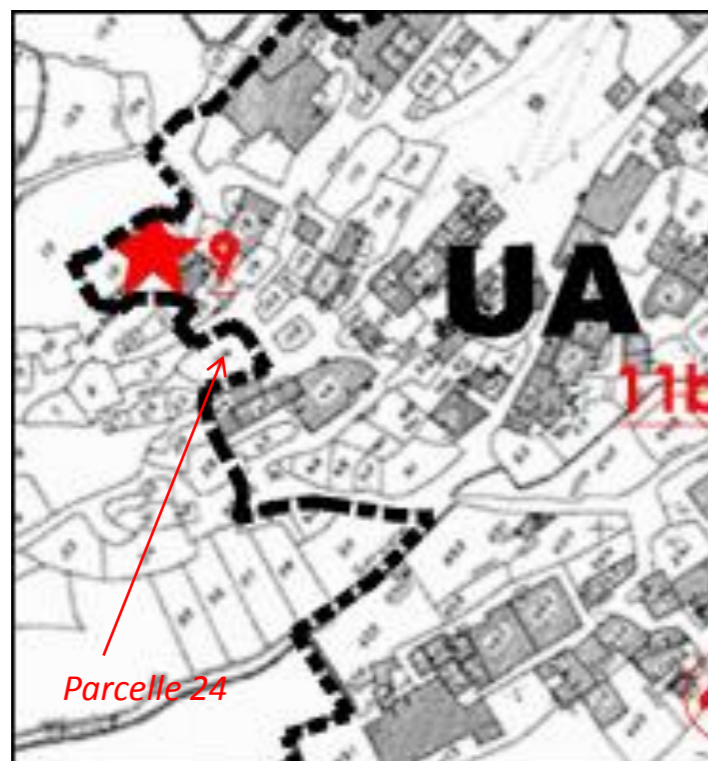


Le lieu-dit Borgo est l'un des hameaux composant le village aggloméré dense de Corbara, classé en zone urbaine centrale UA au PLU.

Au sein de ce hameau dense (implantation du bâti à l'alignement des voies et d'une limite séparative à l'autre) la parcelle 24 apparaît comme une dent creuse et n'avait pas été classée en zone UA dans le PLU.

Cette parcelle de 170 m² au sol étant physiquement constructible et un projet de construction pouvant s'intégrer dans l'ordonnancement architectural et urbain du hameau, la présente révision la reclasse en zone UA afin d'y autoriser un projet de logement social.

Zonage du PLU approuvé



Zonage du PLU révisé

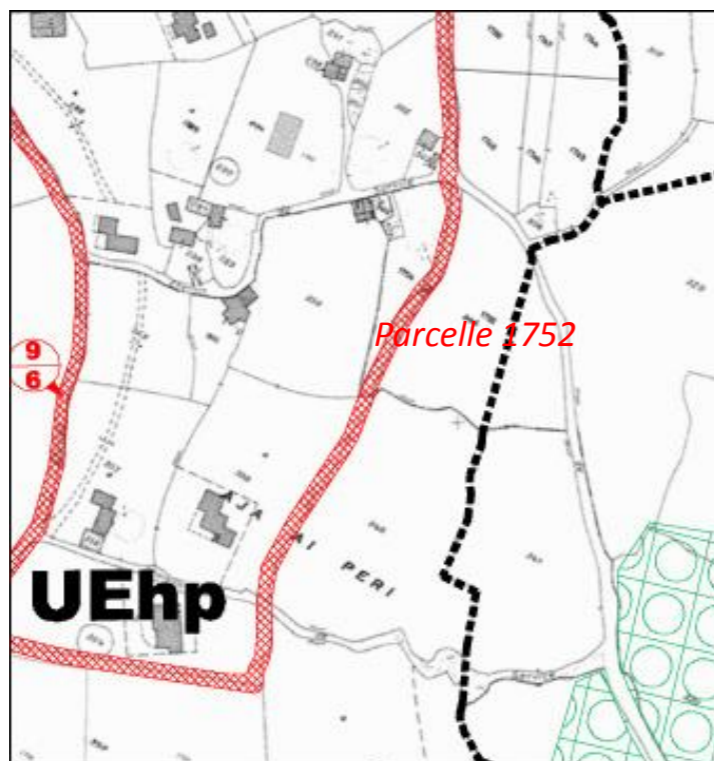


Secteur 6 dit de Pietrosella

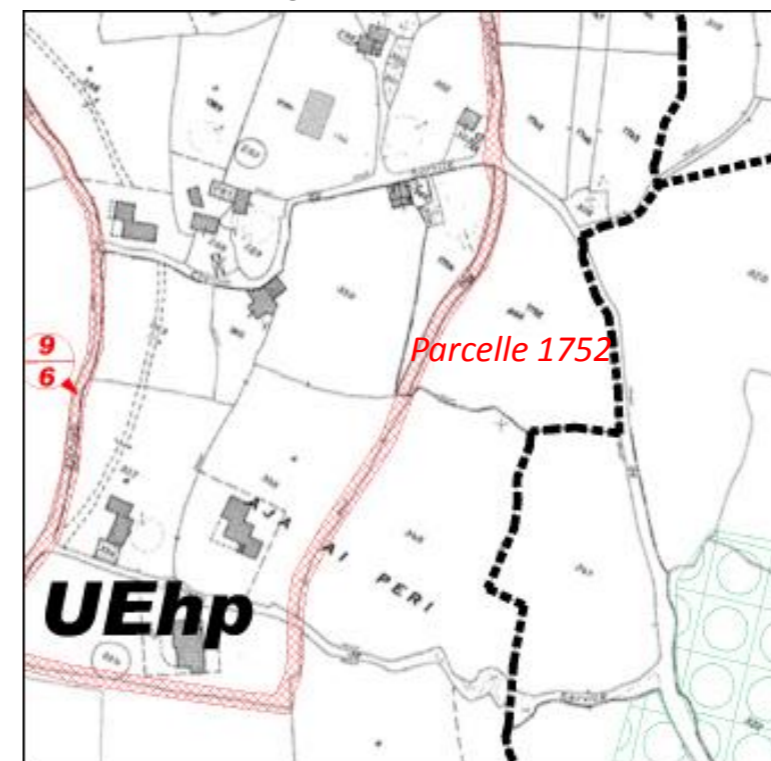


Le lieu-dit Pietrosella correspond à la zone dite des Pailers à vocation résidentielle et classée en zone UEhp au PLU approuvé.
Au sein de cette zone UEhp la parcelle 1752 qui appartient à la commune de Corbara avait été divisée en deux par la limite de zonage qui avait été mal positionnée.
Afin de corriger cette erreur la limite de zonage est déplacée dans le cadre de la présente révision simplifiée afin de classer la totalité de la parcelle 1752 dans la zone UEhp.

Zonage du PLU approuvé



Zonage du PLU révisé



Secteur 7 dit de Spilonca



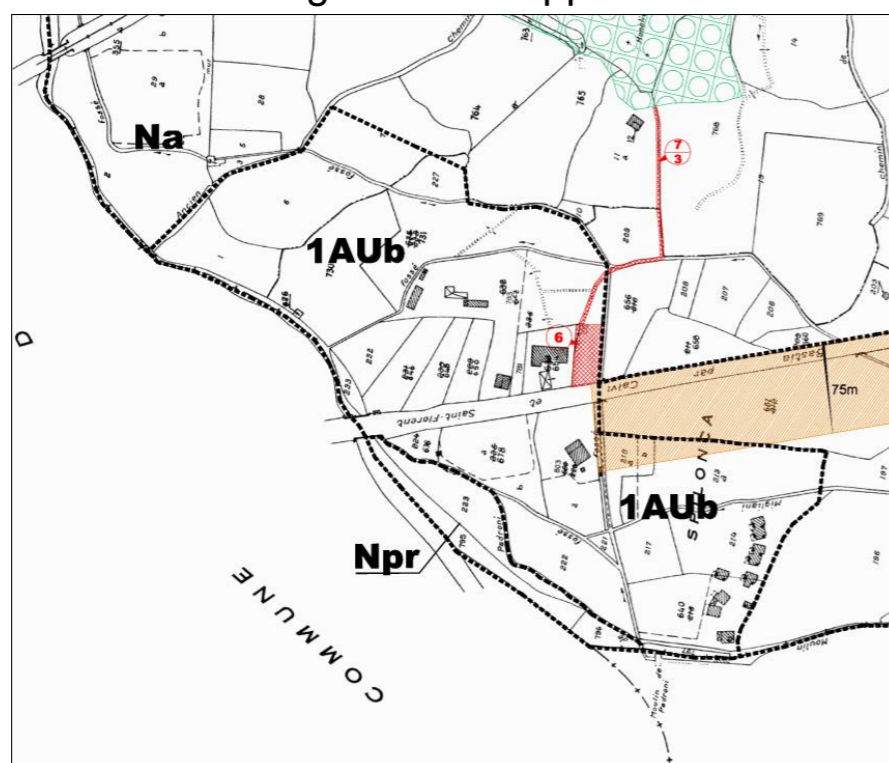
Le lieu-dit Spilonca se situe en partie Sud-Ouest du territoire communal, en limite immédiate du territoire de la commune voisine d'Aregno.

Ce secteur fait l'objet dans le PLU approuvé d'un zonage 1AUb correspondant à une zone mixte combinant habitat et résidence touristique.

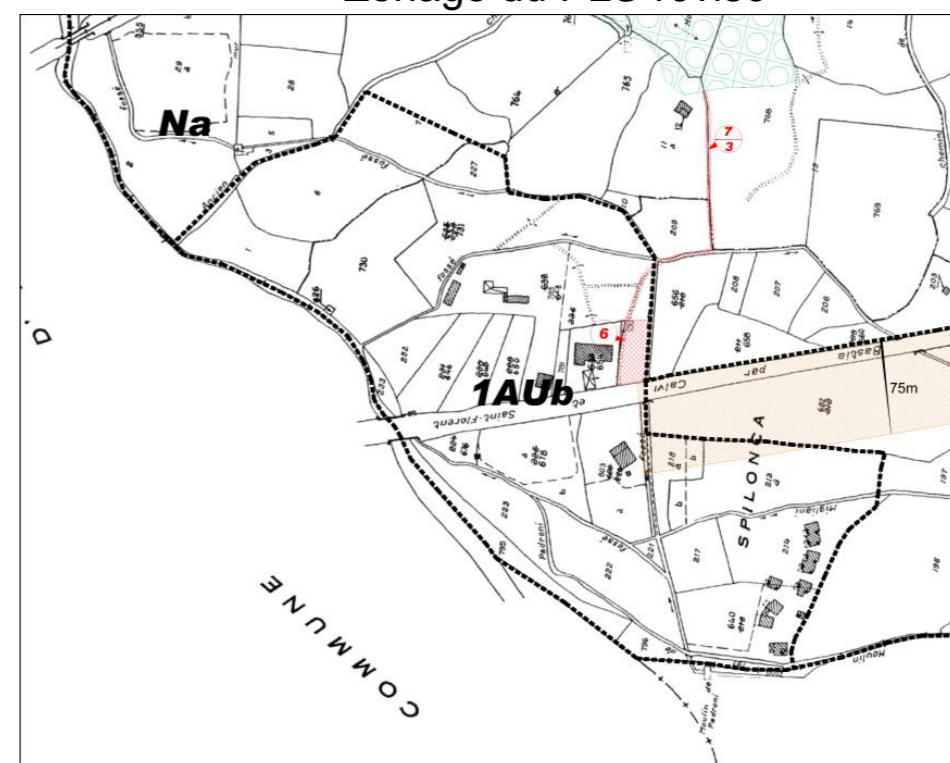
Dans le PLU approuvé avait été positionné sur trois parcelles numérotés 223, 795 et 796 un zonage NPr correspondant à un périmètre de captage des eaux potables.

Ce périmètre de protection n'ayant jamais été validé, il est procédé via la présente révision simplifiée à une suppression du zonage NPr et à un reclassement des parcelles dans la zone 1AUb attenante (reclassement validé par la DDASS).

Zonage du PLU approuvé



Zonage du PLU révisé



Département de la Haute Corse

Commune de Corbara

**Modification du PLU n° 2
Dossier d'approbation**

Notice de présentation

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
Villa Montclair
1508, avenue du Commandant Houot
83130 La Garde
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 2 mars 2007.

Ce PLU a fait l'objet d'une première procédure de modification approuvée par délibération en date du 16 avril 2009.

La commune a décidé d'engager une nouvelle modification afin d'apporter des adaptations mineures :

- en termes de zonage
- en termes d'emplacements réservés
- en termes réglementaires

Les différents éléments de la modification sont présentés ci-après.

Il est précisé que ces modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

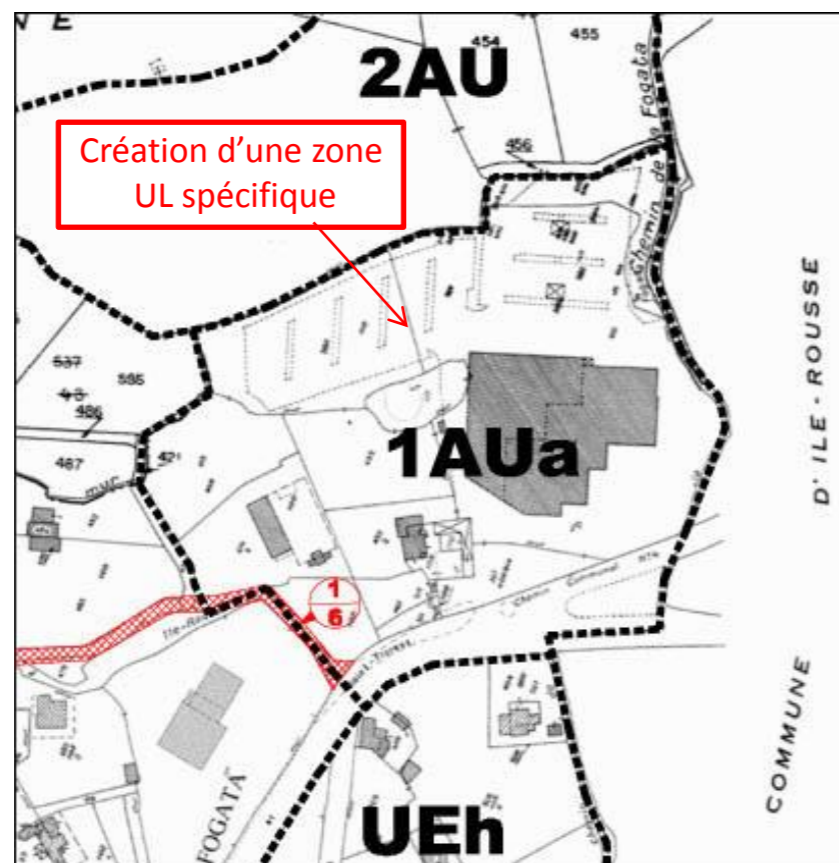
b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

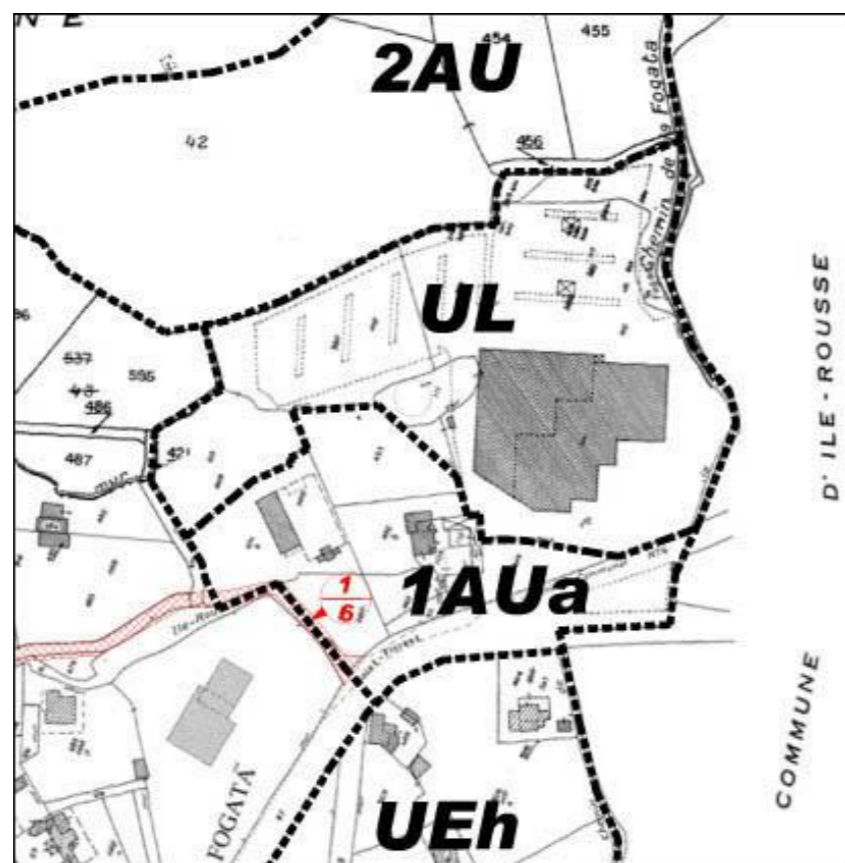
..... »

Secteur 1 : Fogata

Zonage du PLU
approuvé



Zonage du PLU
modifié



Le PLU avait classé le secteur de Fogata en zone 1AUa, zonage qui entérinait les activités commerciales existantes sur le secteur avec un corps de règles spécifiques (COS de 0,20, hauteur maximale de 10 mètres).

Cette zone fait toutefois l'objet de différentes occupations du sol avec notamment un supermarché et un cinéma.

Dans le cadre d'un projet d'extension du supermarché existant, projet qui a reçu un avis favorable de la CDEC avait été envisagé une extension de l'emprise foncière du supermarché.

Afin de garantir la pérennité de la mixité fonctionnelle du secteur, il est apparu préférable, afin d'autoriser l'extension du supermarché, de créer un nouveau secteur spécifique avec un COS plus élevé et spécifiquement positionné sur l'emprise foncière du supermarché.

Dans le cadre de la présente modification il est donc procédé à un redécoupage de la zone 1AUa du PLU avec :

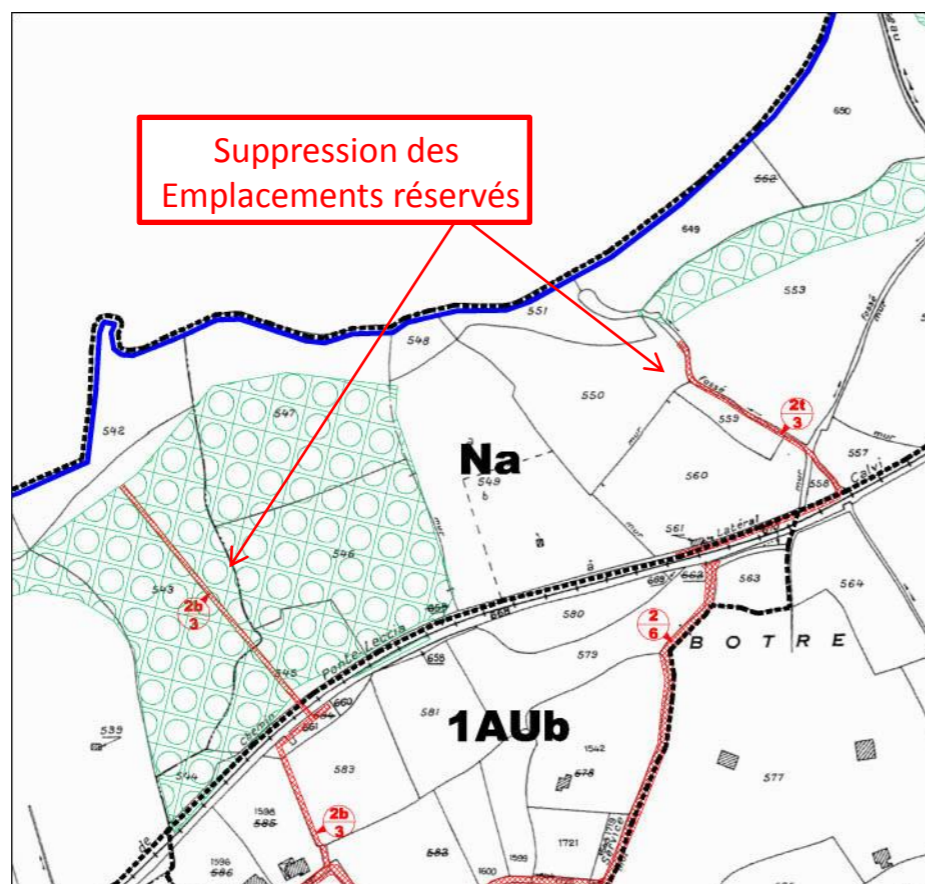
- la partie Sud qui reste en zone 1AUa
- la création d'une nouvelle zone UL centrée sur le supermarché (cf ci-contre).

Le règlement de la zone UL prévoit que ne sont autorisées dans cette zone que les activités commerciales ainsi que les constructions à usage de bureaux et d'entrepôt sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité commerciale.

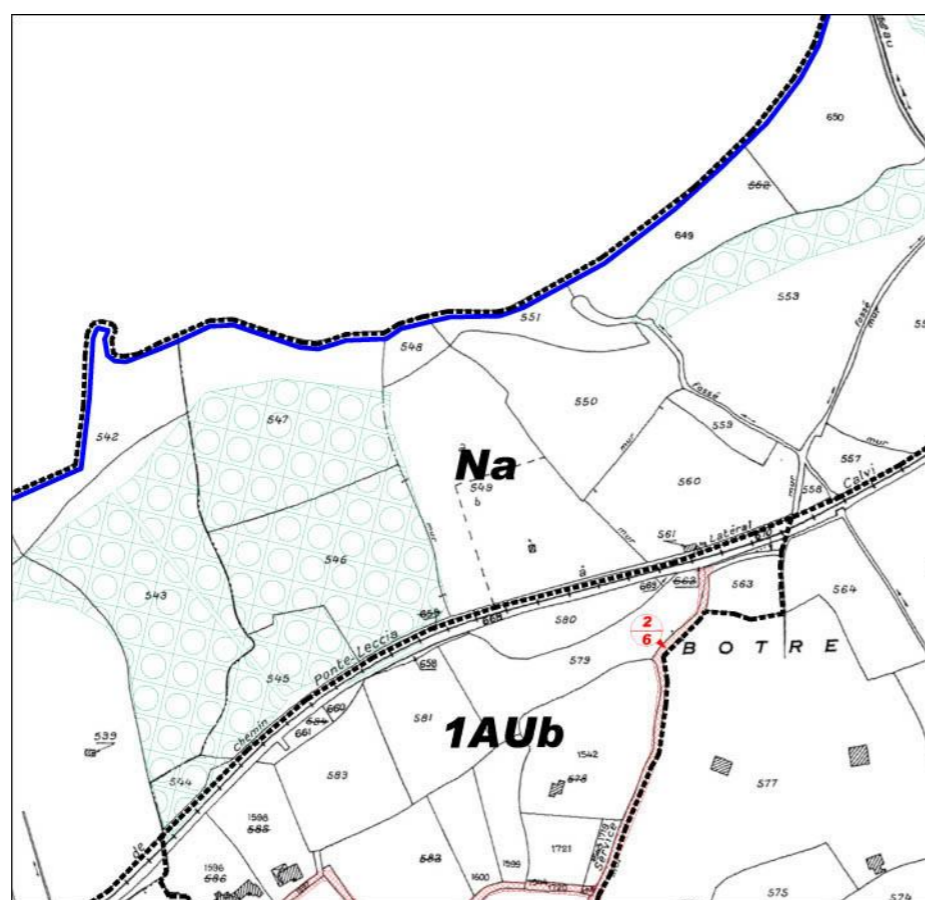
Pour cette zone UL est en outre défini un COS de 0,35, COS permettant une extension du supermarché dans une limite totale de SHON (toutes surfaces confondues) de 7500 m².

Secteur 2 : Botre / Giunchito

Zonage du PLU
approuvé



Zonage du PLU
modifié



Le PLU avait positionné sur le secteur de Botre / Giunchito deux emplacements réservés pour la réalisation de cheminements piétonniers (emplacements réservés n 2 bis et 2 ter).

Lors de la précédente modification du PLU le Conservatoire du littoral avait demandé la suppression de ces emplacements réservés mais la commune n'avait pu y donner une suite favorable car ces questions n'étaient pas l'objet de la première modification du PLU.

Afin de satisfaire la demande du Conservatoire du littoral, il est procédé via la présente modification à la suppression de ces deux emplacements réservés (suppression au niveau du document graphique, cf ci-contre et dans la liste des emplacements réservés).

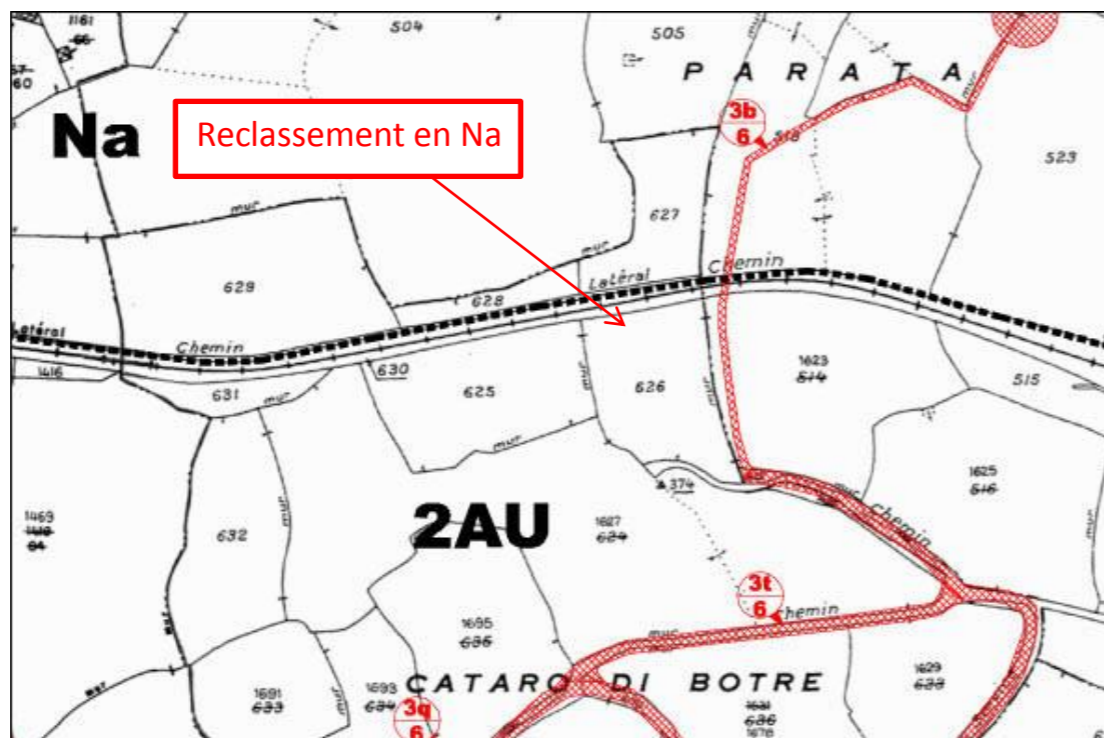
Secteur 3 : Cataro di Botre / Parata

Le PLU avait classé en zone d'urbanisation future 2AU l'ensemble des terrains situés au Sud de la voie ferrée sur le secteur de Cataro di Botre / Parata.

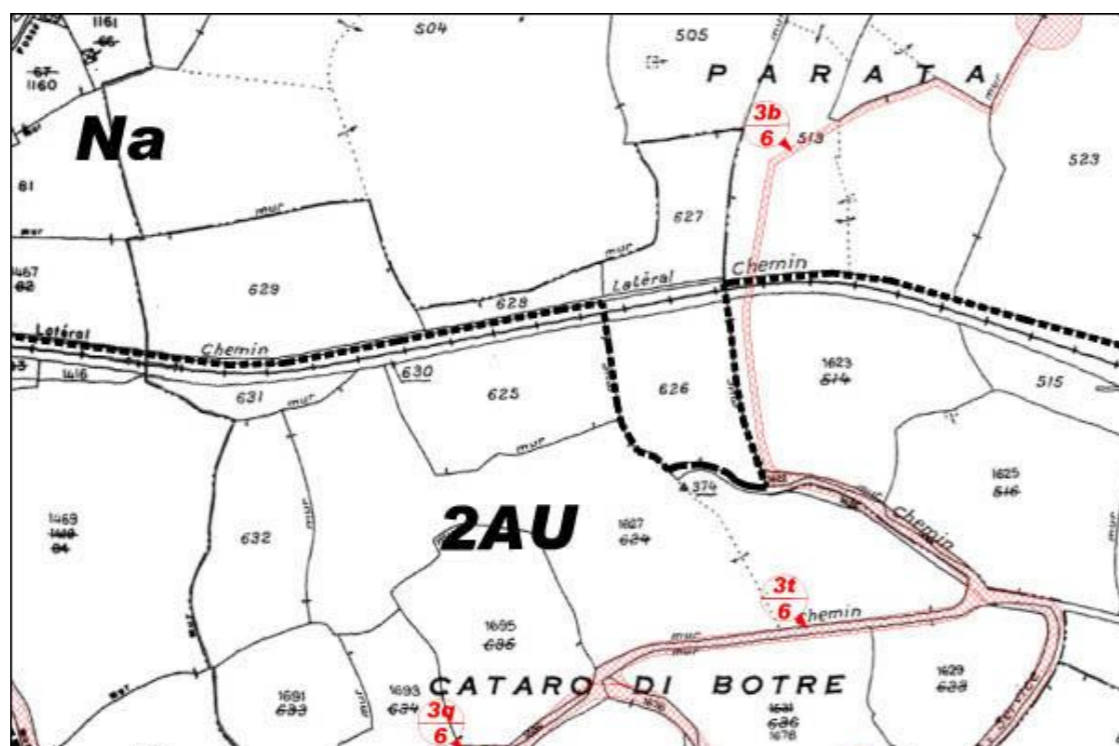
Or ce zonage 2AU intègre une parcelle de 4450 m² (parcelle B 626) qui est une propriété du Conservatoire du littoral et que ce dernier avait demandé de reclasser, dans le cadre de la modification n 1, en zone Na de protection des espaces naturels remarquables littoraux.

Afin de satisfaire la demande du Conservatoire du littoral, il est procédé via la présente modification au reclassement de cette parcelle en zone naturelle Na (cf ci-contre).

Zonage du PLU
approuvé

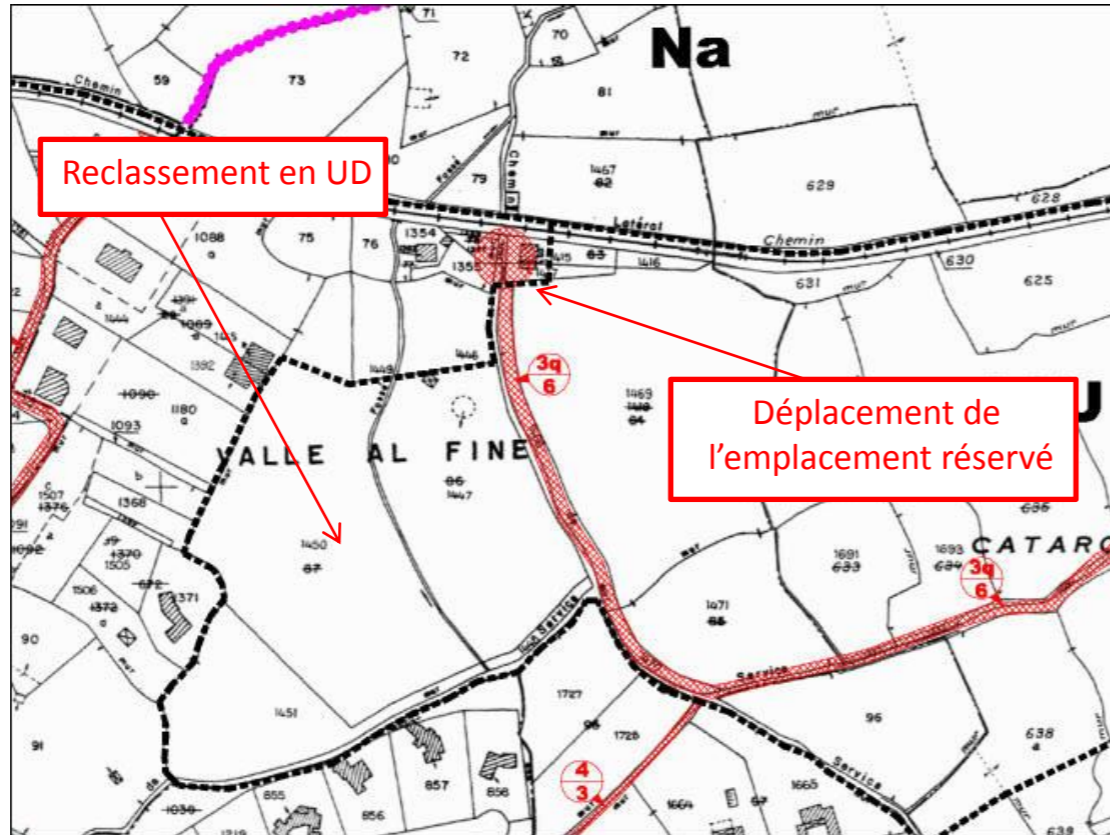


Zonage du PLU
modifié

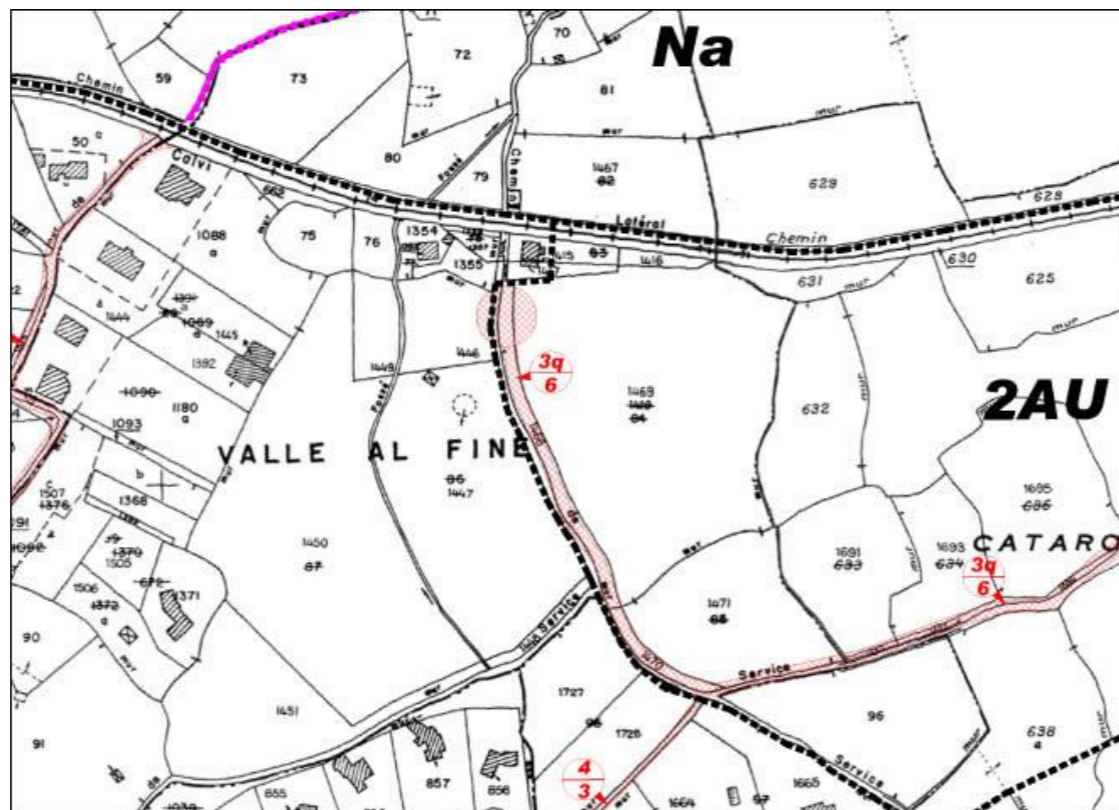


Secteur 4 : Valle al Fine

Zonage du PLU
approuvé



Zonage du PLU
modifié



Sur le secteur de Valle al Fine le PLU avait classé en zone d'urbanisation future 2AU trois parcelles situées au contact de la zone UD attenante.

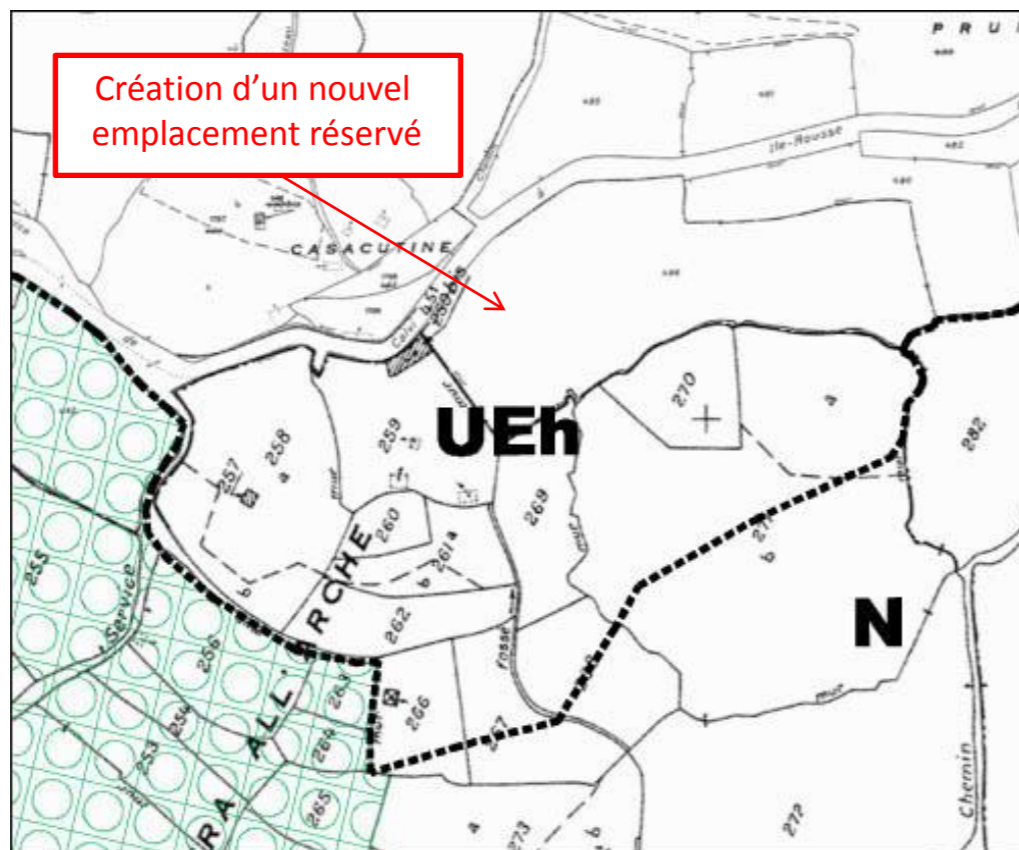
Or ces parcelles avaient fait l'objet peu avant l'approbation définitive du PLU de certificats d'urbanisme qui avaient été instruits sur la base du Règlement National d'Urbanisme (RNU), certificats d'urbanisme qui avaient été rendus positifs du fait de la situation des terrains d'assiette, en continuité des espaces urbanisés de la zone UD.

Ces certificats d'urbanisme ayant été suivis de permis de construire et de la mise en œuvre des projets de construction, ces trois terrains sont aujourd'hui urbanisés (mais les constructions du fait de leur caractère récent n'apparaissent pas encore sur le cadastre).

Afin de mettre en cohérence les dispositions du PLU et la réalité de terrain, la présente modification entérine cette urbanisation en déclassant 3,1 hectares de zone 2AU et en reclassant ces parcelles dans la zone UD attenante.

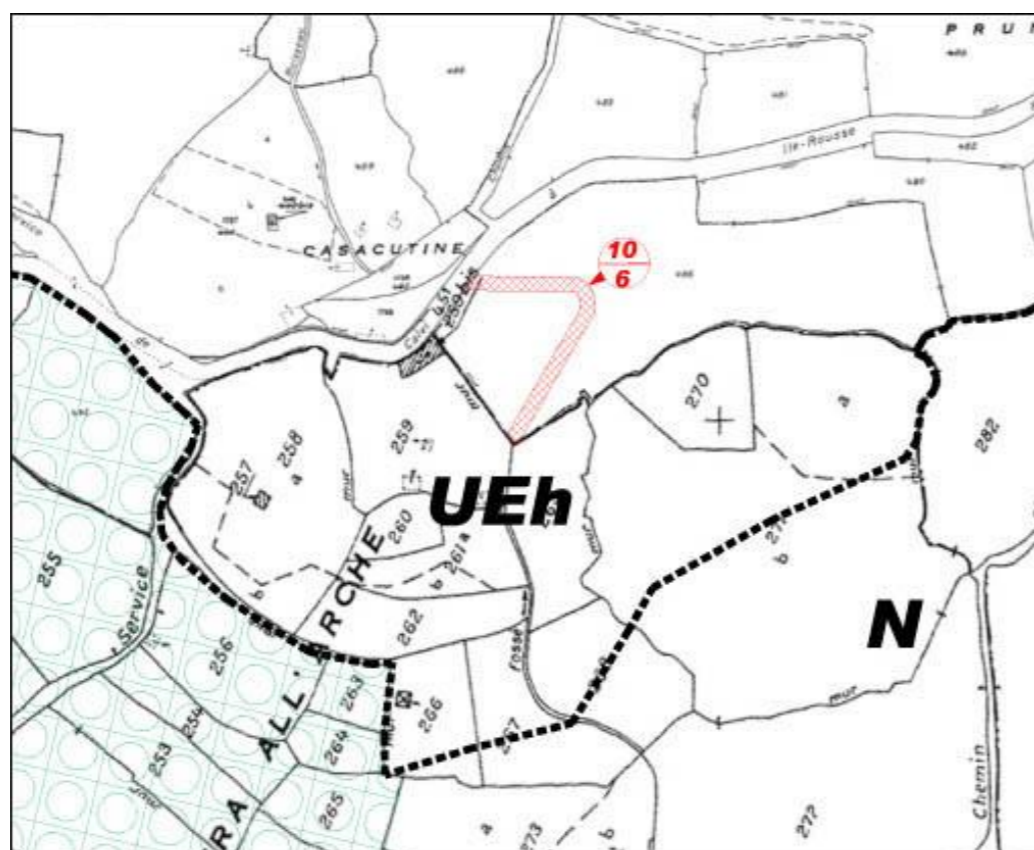
Secteur 5 : Casacutine

Zonage du PLU
approuvé

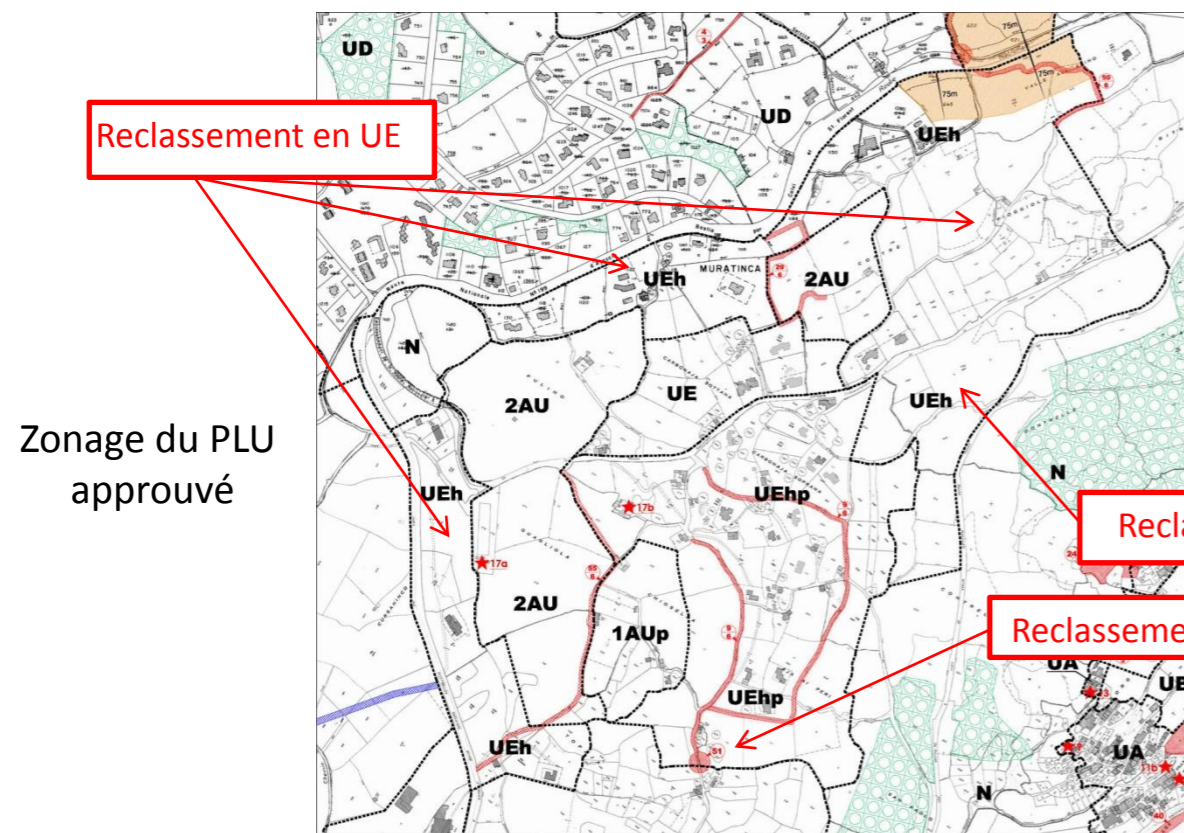


Sur le secteur de Casacutine la présente modification crée un nouvel emplacement réservé au sein de la zone UEH pour la création d'une nouvelle voie de desserte pour les terrains classés en zone UEH au Sud de la RD 151. Ce nouvel emplacement réservé numéroté ER 10 prévoit la création d'une voie de desserte de 6 mètres de plateforme.

Zonage du PLU
modifié



Secteur 6 : Pioggiolo / Muratinca / Carbonaja / Chiosella



Dans le PLU approuvé, les secteurs de Pioggiolo, Muratinca, Carbonaja et Chiosella faisaient l'objet de différents zonages UEh, UEhp, 1AUp, 2AU distingués en fonction :

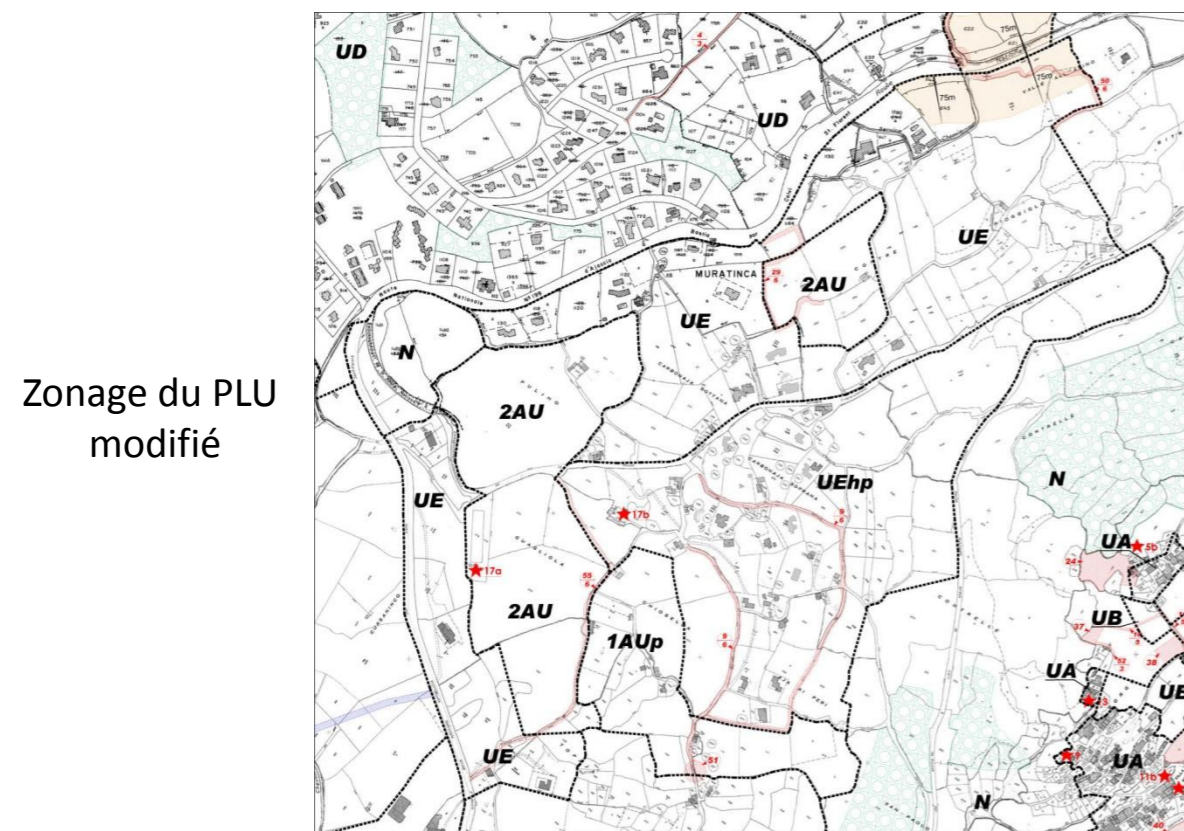
- de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel (l'indice h renvoyait à l'obligation d'une étude géologique à la parcelle en l'absence de réseau collectif d'assainissement)
- de la règle de hauteur (l'indice p identifiait la zone dite des Pailiers où les toitures terrasses sont obligatoires)
- du niveau d'équipement (distinction entre zone U et zone 1AUp).

Le réseau d'assainissement collectif étant maintenant réalisé, l'obligation d'étude de sol à la parcelle peut être supprimée et la distinction entre les différentes zones U du secteur ne se fait plus qu'en fonction de règles de hauteur différentes :

- hauteur de 7 mètres maximum en zone UE
- hauteur de 4,5 mètres en zone UEh
- hauteur de 4,5 mètres et obligations de toiture terrasse en zone UEhp.

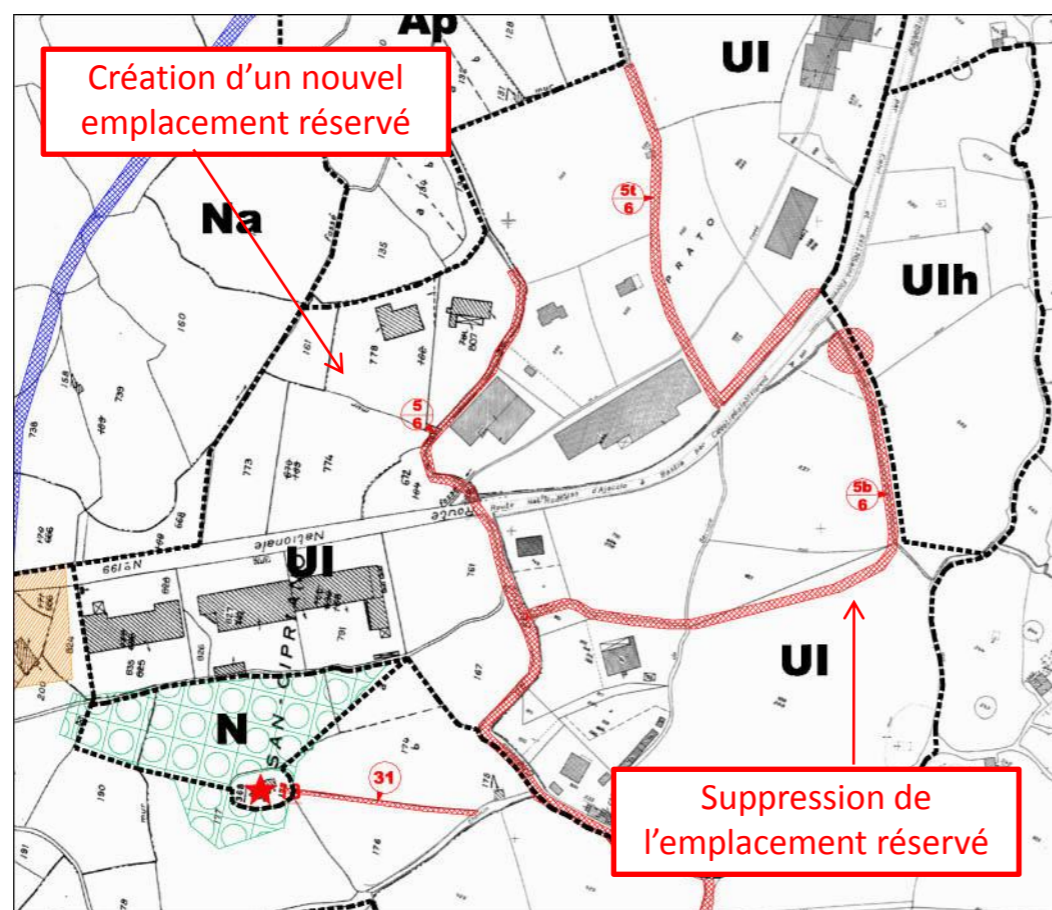
Par ailleurs, au regard de la sensibilité paysagère du secteur, la présente modification étend le secteur des Pailiers à l'ensemble des terrains situés au Sud de la départementale 313 (cf ci-contre).

Enfin, sur la partie Sud du secteur de Chiosella un certain nombre de terrains sont insuffisamment équipés (notamment en matière de desserte viaire) pour être classés en zone urbaine. Dans le cadre de la présente modification ces terrains sont donc reclassés en zone d'urbanisation future alternative 1AUp et pourront être urbanisés au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.



Secteur 7 : Prato

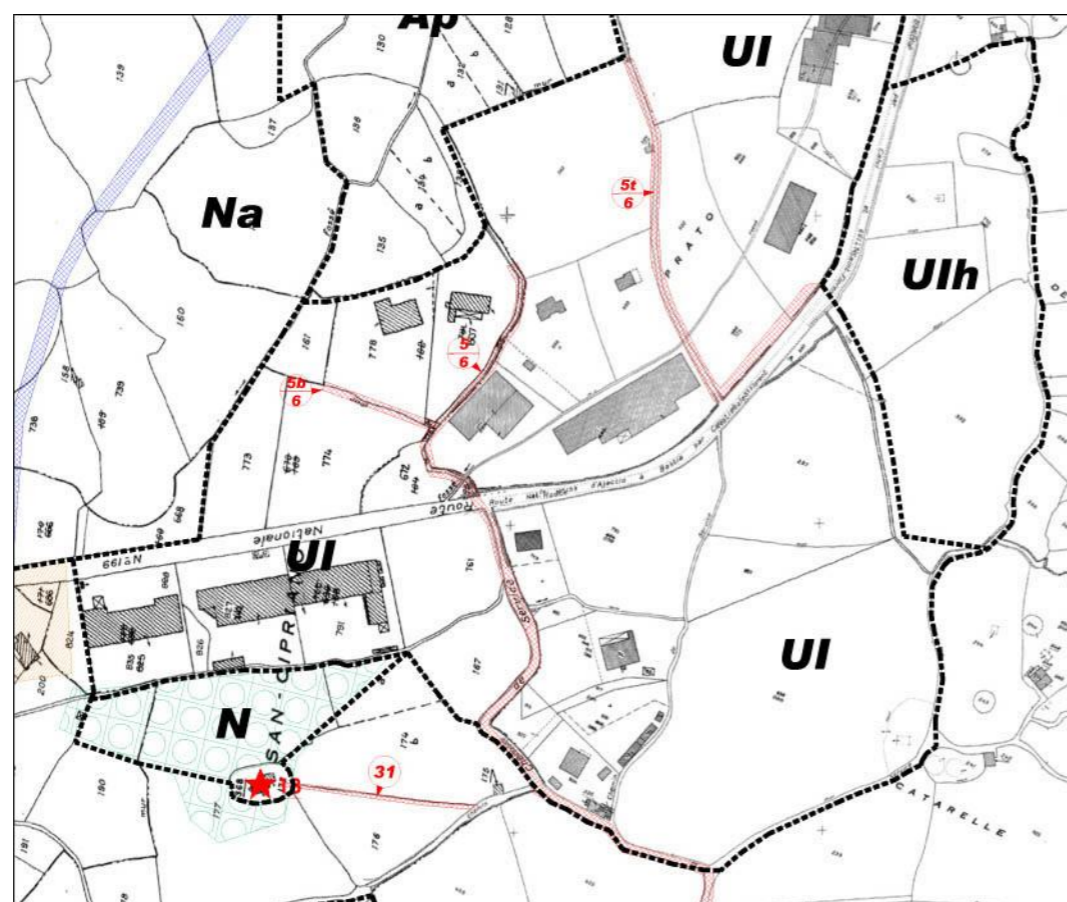
Zonage du PLU
approuvé



Sur le secteur de la zone d'activités, la présente modification :

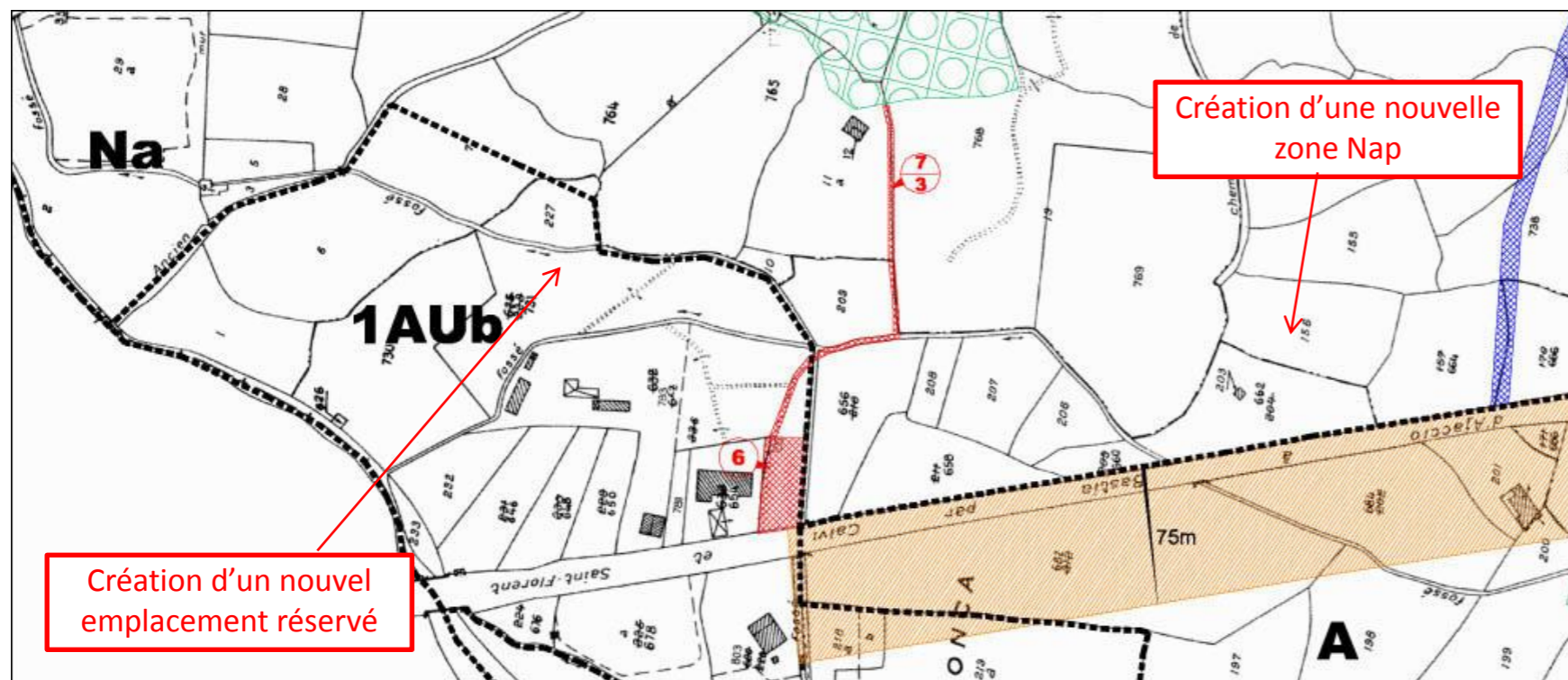
- supprime l'emplacement réservé 5b prévu dans le PLU approuvé pour desservir les terrains situés au Sud de la RN 197, ces terrains constituant un seul et même tènement foncier.
- crée une nouvelle branche d'emplacement réservé au sein des terrains situés au Nord de la RN 197, emplacement réservé destiné à desservir une parcelle enclavé.

Zonage du PLU
modifié

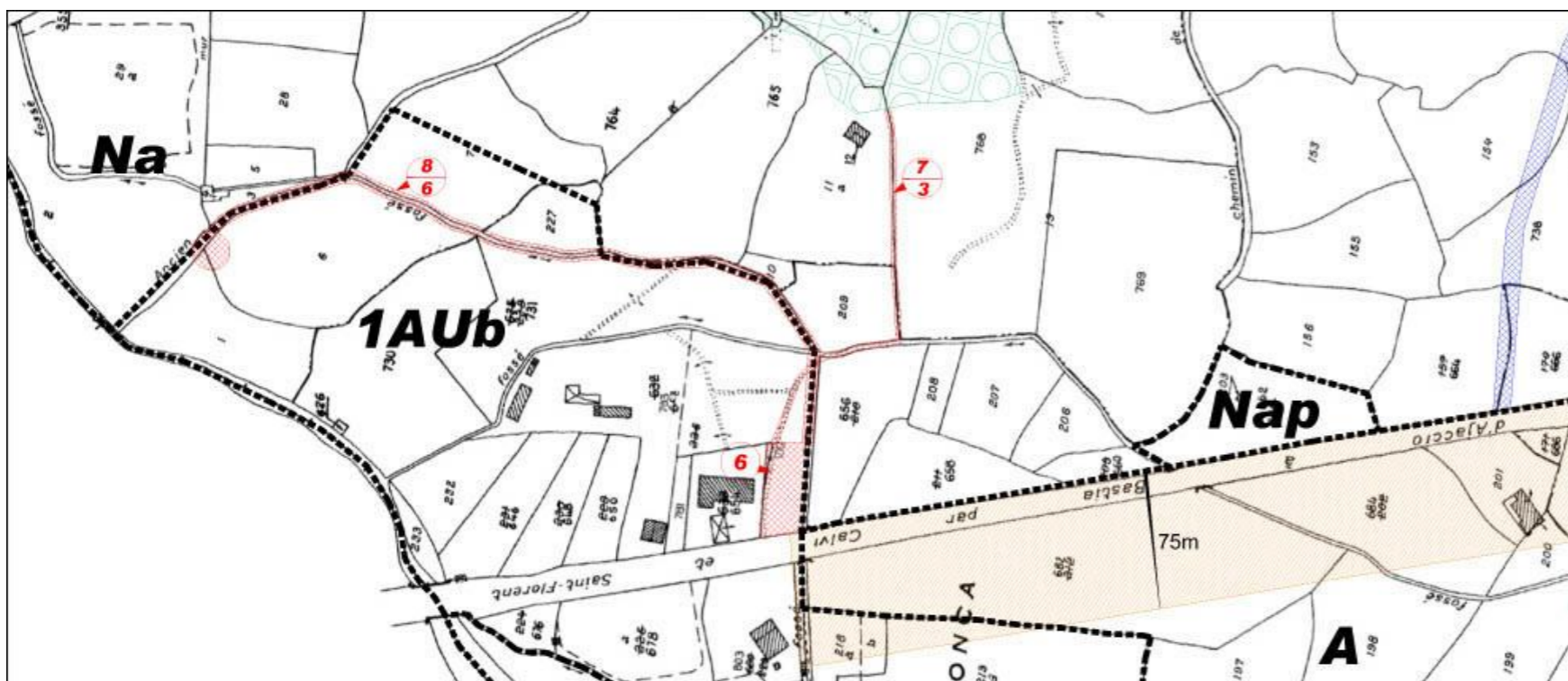


Secteur 8 : Spilonca

Zonage du PLU approuvé



Zonage du PLU modifié



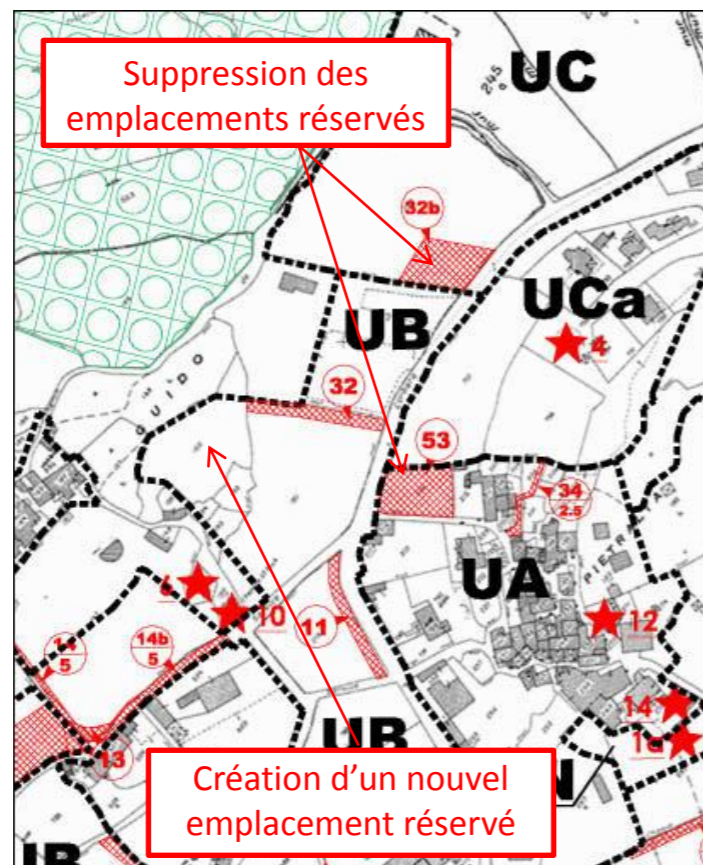
Sur le secteur de Spilonca, la présente modification :

- crée un nouvel emplacement réservé (numéroté ER8) destiné à desservir les terrains classés en zone 1AUb au Nord de la RN 197. Cet emplacement réservé prévoit la création d'une voie de desserte avec une plate-forme de 6 mètres et une aire de retournement.

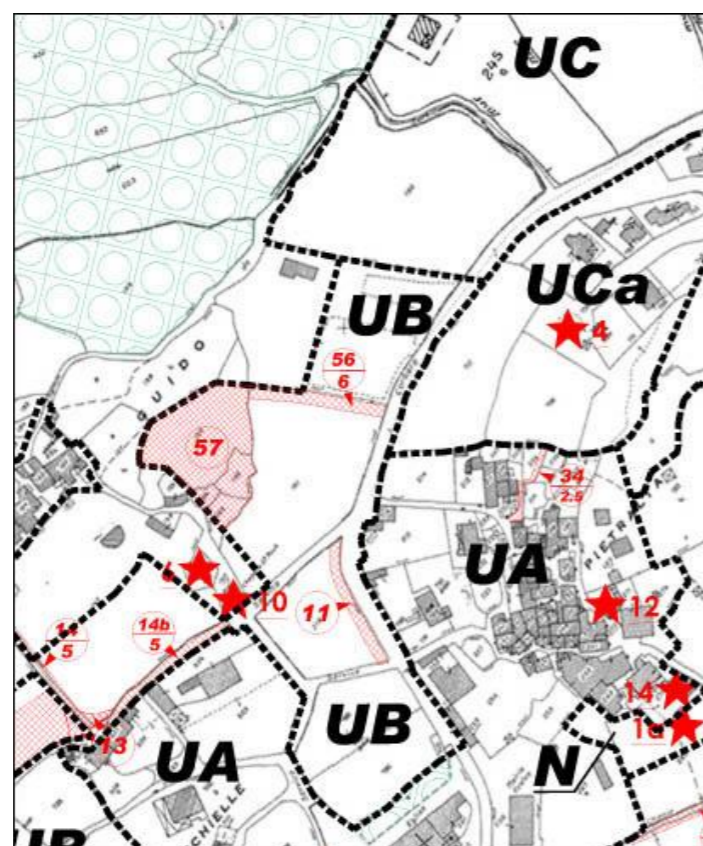
- crée une nouvelle zone Nap sur l'emprise foncière de la pépinière existante. Cette pépinière existante antérieurement au PLU avait en effet été classée en zone Na correspondant aux espaces naturels remarquables où seuls étaient autorisés les aménagements légers prévus pour les espaces littoraux (sentiers, équipements démontables, aire de stationnement, etc...). Afin d'autoriser une extension limitée de cette activité, et sans remettre en cause le caractère naturel de cet espace, la présente modification crée sur ce secteur un zonage spécifique Nap pour lequel le règlement d'urbanisme prévoit que sont autorisées la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques (cf article R146-2 alinéa c) du Code de l'Urbanisme).

Secteur 9 : Guido

Zonage du PLU
approuvé



Zonage du PLU
modifié

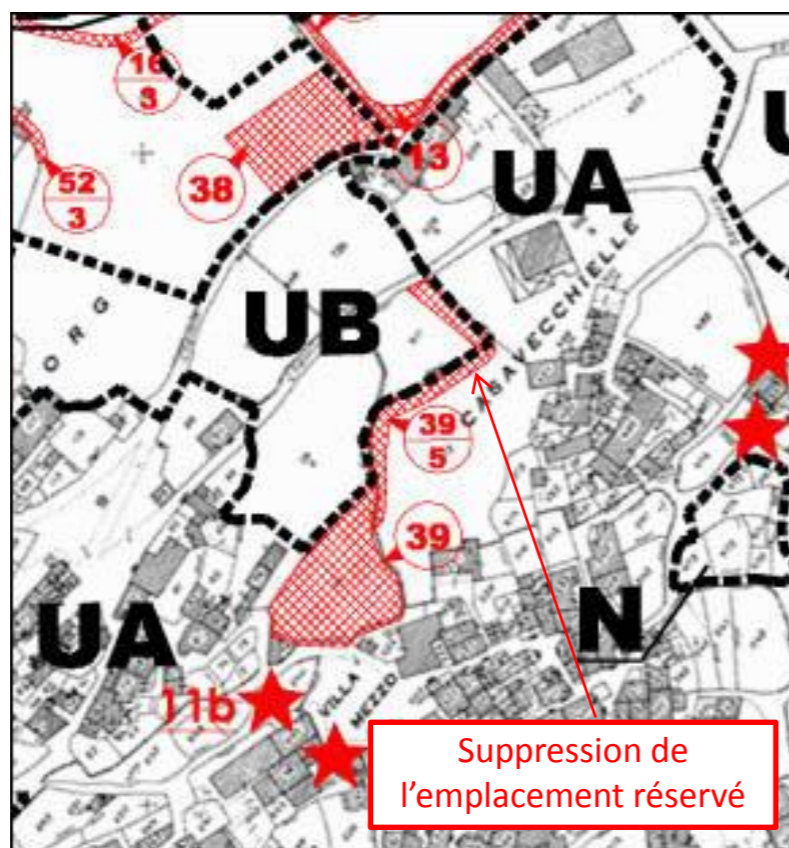


Sur le secteur de Guido la présente modification :

- supprime les emplacements réservés 32b prévu pour l'extension des équipements sportifs et 53 prévu pour l'aménagement d'un parking, les acquisitions foncières de ces terrains ayant été réalisées
- crée un nouvel emplacement réservé numéroté ER 57, emplacement réservé prévu pour un projet de logement social en application de l'article L.123-2 alinéa b du Code de l'Urbanisme. Le tènement foncier de cet emplacement réservé 57 couvre un total de 2625 m² et va permettre à la commune de renforcer son parc d'habitat social.
- supprime l'emplacement réservé 32 prévu dans le PLU approuvé pour l'extension des équipements sportifs et le remplace par un nouvel emplacement réservé (numéroté ER 56) prévu pour l'aménagement d'une voie de desserte (plate forme de 6 mètres) du programme d'habitat social précédemment évoqué.

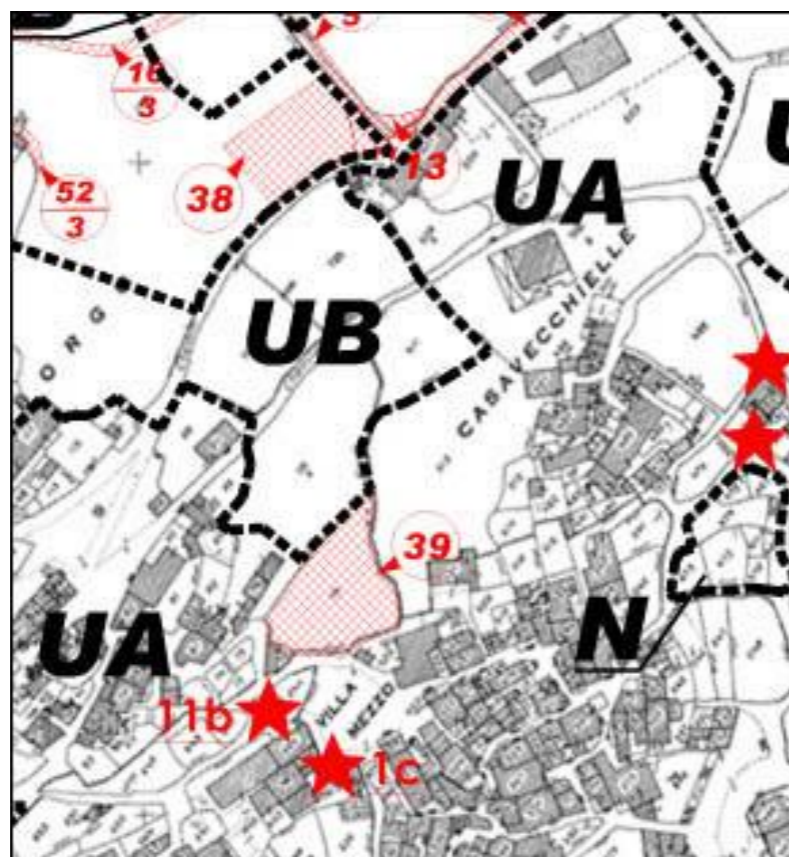
Secteur 10 : Casavecchielle

Zonage du PLU
approuvé



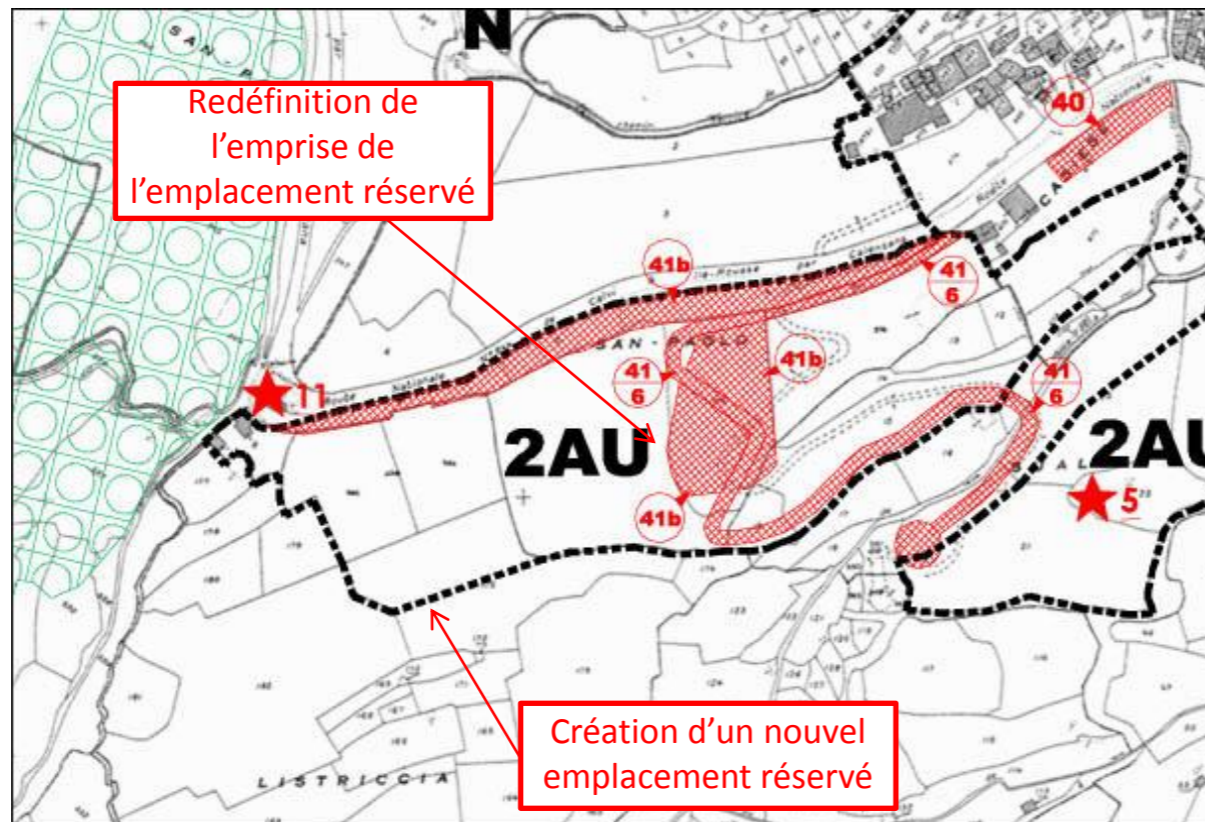
Sur le secteur de Casavecchielle la présente modification supprime l'emplacement réservé n 39 prévu pour l'aménagement d'une voie de desserte du secteur (aménagement réalisé). La partie d'emplacement réservé n 39 prévue pour l'aménagement d'une aire de stationnement est en revanche maintenue (cf ci-contre).

Zonage du PLU
modifié



Secteur 11 : San Paolo

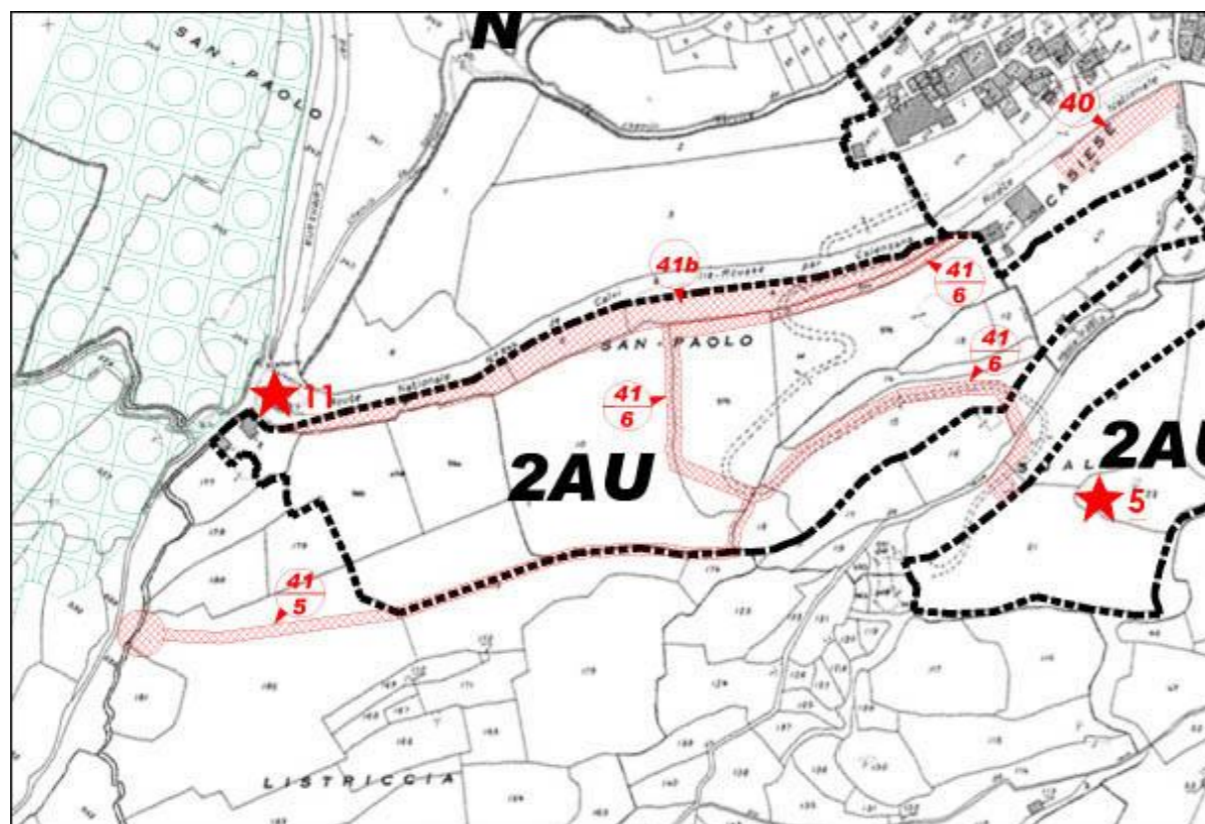
Zonage du PLU
approuvé



Sur le secteur de San Paolo, secteur classé en zone d'urbanisation future 2AU dans le PLU la présente modification redéfinit l'emprise de l'emplacement réservé 41 prévu pour l'aménagement d'une voie de desserte de cette zone (plate forme de 6 mètres et aire de retournement).

Par ailleurs, au regard des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Incendie (PPRIF) en cours d'élaboration, il est créé une nouvelle branche d'emplacement réservé en limite Sud de cette zone 2AU afin d'y aménager une piste de protection contre le risque incendie (plate forme 5 mètres) ainsi qu'une aire de retournement en extrémité (cf ci-contre).

Zonage du PLU
modifié



Modifications réglementaires

Outre les différentes modifications de zonage ou d'emplacements réservés présentées ci-avant, il est procédé via la présente modification à un certain nombre de modifications ou d'adaptations du règlement d'urbanisme. Ces modifications sont les suivantes :

1/ Création d'une nouvelle zone UL spécifiquement dévolue aux activités commerciales (secteur de Fogata, cf point 1 ci-avant)

2/ Suppression de l'alinéa des articles UE4 et 1AU4 prévoyant l'obligation d'une étude de sol à la parcelle (réalisation récente du réseau collectif d'assainissement), cf point 6 ci-avant)

3/ Création d'un nouveau secteur Nap où seules sont autorisées la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques (cf point 8 ci-avant)

4/ Rajout dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme d'une cinquième article précisant le régime spécifique des lotissements

5/ En zone UD, UE et 1AU rajout à l'article 2 du règlement d'une mention précisant que les constructions à usage d'habitation autorisées dans ces zones sont limitées à un maximum de 400 m² de SHON

6/ En zone UA, UB, UC, UD, UE et 1AU où les activités commerciales étaient autorisées dans une limite de 199 m² de SHON, l'article 2 est reformulé afin de préciser que sont autorisées dans ces zones les constructions à usage de commerce et d'entrepôt (sous réserve que cette fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale), dans une limite de 300 m² de SHON totale (surface de vente et surface de stockage confondues). Cette nouvelle disposition s'applique dans toutes les zones à l'exception du secteur 1AUb où est défini pour les commerces existants un régime spécifique avec la stricte application du COS défini dans cette zone (reconnaissance par le règlement d'urbanisme des commerces existants).

7/ Dans toutes les zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU où le règlement du PLU précisait qu'étaient autorisées les opérations d'aménagement sous réserve s'être destinées à l'habitation, il est rajoutée une mention précisant que les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve d'être **principalement** destinées à l'habitation. Cette nouvelle mention vise à autoriser davantage de mixité dans les fonctions urbaines.

8/ Le paragraphe 6 de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions en zone UE (article UE 11) est modifié et est dorénavant libellé ainsi : *Pour les façades orientées face à la mer, et au delà d'une longueur de 10 mètres, le développé de façade devra présenter des décrochements significatifs permettant de limiter leur impact visuel. Pour les façades orientées face à la mer le développé de façade total ne pourra excéder 25 mètres.* Ce nouveau libellé est destiné à assurer une meilleure intégration paysagère des constructions avec une limitation du linéaire de développé de façade pour les constructions orientées face à la mer et l'obligation de réaliser des décrochés de façade significatifs

Modifications réglementaires

9/ En zone UD, UE et 1AU, l'article 5 est modifié par la suppression de l'alinéa précisant qu'il ne peut y avoir qu'une seule construction à usage d'habitation par unité foncière correspondant aux superficies minimales définies dans ces zones. L'article 2 des dites zones prévoyant expressément que ne sont autorisées dans ces zones les constructions à usage d'habitation que sous réserve que ne soient édifiées qu'une seule construction à usage d'habitation par unité foncière, cet alinéa apparaissait en effet redondant et source de problèmes d'interprétation de la règle.

10/ Les articles UD8, UE8 et 1AU8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) sont modifiés afin de préciser que les règles définies dans ces articles ne concernent que les constructions non habitables (annexes), le règlement de ces zones n'autorisant qu'une seule construction à usage d'habitation par unité foncière.

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

**COMMUNE DE
CORBARA**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Modification 1

NOTICE DE PRESENTATION

PLU arrêté par DCM du 24 mars 2006
PLU approuvé par DCM du 02 mars 2007
Modification du PLU n°1 approuvée par DCM en date du 16/04/2009

PREAMBULE

La commune de Corbara a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2007. Si ce document est récent, la commune souhaite aujourd'hui engager une procédure de modification de ce PLU afin :

- d'apporter un certain nombre de précisions, d'actualisations, de corrections et d'adaptations mineures au règlement d'urbanisme
- d'apporter quelques modifications au zonage du PLU approuvé ;

Il est précisé que ces modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

..... »

1. Modifications apportées au règlement d'urbanisme.

Dans le cadre de la présente procédure, la majeure partie des modifications apportées au dossier de PLU sont relatives au règlement d'urbanisme. Ces modifications peuvent être classées en deux « rubriques » distinctes, d'une part les modifications destinées à gérer et à organiser au mieux la densité urbaine et la gestion paysagère d'un certain nombre de secteurs, et d'autre part les modifications relevant d'une actualisation, d'une correction, ou d'une adaptation réglementaire mineures.

1.1. Dispositions de gestion et de maîtrise de la densité urbaine.

En dehors des zones articulées autour du village de Corbara, les zones UD, UE et 1AU (ainsi que leurs sous-secteurs respectifs) couvrent la majeure partie des espaces ouverts à l'urbanisation de la commune. Il s'agit de zones à vocation résidentielle très dominante, composées principalement d'un habitat individuel de densité faible.

Dans le PLU approuvé, la gestion de la densité de ces zones s'opérait principalement via l'application du COS (article 14), et plus secondairement par la règle de la superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement (article 5).

Aujourd'hui le réseau collectif d'assainissement est en cours de réalisation ce qui rendra tout prochainement inapplicable la règle de la superficie minimale. Au regard de la pression existante sur la commune, la disparition de cette règle de superficie minimale fait craindre une certaine sur-densification de ces zones (par la seule application du COS qui peut être appliqué à des petits terrains ou à des terrains issus de divisions foncières) et un risque non négligeable de remise en cause des équilibres urbains et paysagers. Ces zones UD, UE et 1AU sont en effet toutes très sensibles sur le plan paysager (tant du fait de leur nature même ou de leur inscription dans le site que de la multitude des points de perception paysagère - axes routiers, littoral, mer, etc.... – et des nombreuses relations de co-visibilité) et le respect de ces grands équilibres paysagers y apparaît tout à fait primordial.

Conformément aux dispositions de la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003, il est donc proposé au travers de la présente modification une réécriture de l'article 5 du règlement des zones UD, UE et 1AU qui stipule désormais :

- le maintien d'une superficie minimale (de 1200 m² en UD, de 1500 m² en UE et 1AU) en cas de non-raccordement au réseau collectif d'assainissement (la différence entre la zone UD et les zones UE et 1AU est liée aux différences constatées en matière d'aptitude des sols à l'assainissement individuel)
- l'obligation pour chacune de ces trois zones d'une superficie minimale ramenée à 1000 m² en cas de raccordement au réseau collectif (ce seuil de 1000 m² apparaissant comme celui en deçà duquel il n'est pas possible de descendre du fait de la nécessaire protection paysagère des zones)
- l'obligation pour chacune de ces trois zones d'une superficie minimale de 2000 m² pour les terrains raccordés au réseau collectif d'assainissement mais issus d'une division constitutive d'un lotissement ou d'une division effectuée conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme (ce seuil ramené à 2000 m² pour les terrains issus de divisions foncières a pour objet de limiter autant que faire ce peu ces dernières et à éviter toute sur-densification préjudiciable sur le plan paysager dans le cadre de procédures telle la procédure de lotissement.

Par ailleurs, toujours dans ce souci de protection paysagère de ces zones UD, UE et 1AU via la gestion de la densité urbaine, il est proposé au travers de la présente modification d'introduire dans le règlement d'urbanisme les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article également issu de la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003) en vue de la gestion du « COS résiduel » en cas de divisions foncières. L'article 14 du règlement des zones UD, UE et 1AU précise donc désormais également que si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Enfin, et toujours dans la même logique de maîtrise de la gestion urbaine, il est désormais précisé à l'article 5 (caractéristiques des terrains) des zones UD, UE et 1AU qu'il n'est autorisée qu'une seule construction à usage d'habitation par unité foncière correspondant à la superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain (règle qui ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU). Cette précision, importante pour la gestion à terme de ces zones paysagèrement sensibles est également introduite à l'article 2 du règlement de chacune de ces zones (occupations et utilisations du sol admises sous conditions) où il est désormais précisé que sont autorisées dans ces zones les constructions à usage d'habitation compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à raison d'une seule construction à usage d'habitation par unité foncière correspondant à la superficie minimale définie à l'article 5.

1.2. Modifications relevant d'une actualisation, d'une correction, ou d'une adaptation réglementaire mineures.

Au nombre des modifications réglementaires relevant d'une actualisation, d'une correction, ou d'une adaptation réglementaire mineures, ont été apportées les modifications suivantes :

- surfaces commerciales :

Dans le PLU approuvé, le règlement d'urbanisme autorisait dans toutes les zones UA, UB, UC, UD et 1AU des surfaces commerciales jusqu'à un plafond de 400 m² de surface commerciale (plafond ramené à 1000 m² dans la zone UE et dans le secteur 1AUa où existe d'ores et déjà une grande surface commerciale). Afin d'éviter tout risque d'implantation de grandes surfaces commerciales dans ces secteurs davantage dévolus à l'habitat, et pour éviter tout effet concurrentiel préjudiciable, il est proposé au travers de la présente modification de limiter les surfaces commerciales à 199 m² dans toutes les zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU (à l'exception du secteur 1AUa).

- implantations par rapport aux limites séparatives en zone UA

Dans le PLU approuvé, le règlement d'urbanisme imposait que les constructions soient implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette rédaction relevait d'une erreur matérielle puisque la zone UA est par définition une zone d'habitat dense où l'implantation des constructions en limite séparative est la règle commune. Afin de corriger cette erreur, il est proposé dans le cadre de la présente modification une réécriture de l'article UA 7 afin d'autoriser l'implantation des constructions en limites séparatives.

- implantations des constructions par rapport aux voies départementales

Dans le PLU approuvé, le règlement d'urbanisme imposait dans quasiment toutes les zones des marges de recul de 15 mètres minimum par rapport aux voies départementales. A l'usage, il est apparu que cette règle était très contraignante, notamment dans le cas d'extensions de constructions existantes (le PLU approuvé ne prévoyait pas de régime dérogatoire). Le Conseil Général a été interrogé sur cette question et considère aujourd'hui un recul de 5 mètres comme suffisant. En conséquence, il est proposé dans le cadre de la présente modification une réécriture des articles 6 de la plupart des zones afin de modifier cette règle de recul et d'autoriser les régimes dérogatoires.

- modifications mineures apportées à l'article 11 (aspect extérieur) des zones UE et 1AU

Des modifications mineures de règlement ont été apportées aux articles 11 des zones UE et 1AU (qui sont rappelons le les plus sensibles sur le plan paysager), modifications ayant pour but d'éviter un certain nombre de problèmes qui sont apparus dans le cadre de l'instruction de permis de construire, ou d'œuvrer dans un sens qualitatif (par exemple avec l'introduction de règles spécifiques concernant les fonds de piscine, de recommandations concernant les toitures terrasses, etc...)

- modifications mineures apportées à l'article 11 (aspect extérieur) des zones UA, UB et UC

Des modifications mineures de règlement ont été apportées aux articles 11 des zones UA, UB et UC afin de préciser que les constructions doivent être réalisées totalement en pierres et en enduits (dans la formulation du PLU approuvé il était précisé que les constructions devaient être réalisées en pierres ou en enduits ce qui peut s'avérer limitatif) et que les fermetures les croisées et portes-fenêtres doivent être en bois, en PVC ou en aluminium (dans la formulation du PLU approuvé, seuls le bois et le PVC étaient autorisés)

- modification mineure de l'article UEhp 10 (hauteur des constructions).

La zone des Palliers (zone UEhp), très sensible sur le plan paysager faisait l'objet dans le PLU approuvé d'une réglementation spécifique en matière de hauteur des constructions (limitées à 4,5 mètres). Cette règle est inchangée. En revanche, au regard de la nature topographique particulière de la zone et des nécessités d'adaptabilité des projets aux particularités des terrains d'assiette, les conditions de mesure des constructions pour cette zone UEhp ne font plus référence au schéma annexé au règlement de PLU (schéma de portée trop générale) pour être appréciées au cas par cas.

- réglementation de l'article N14

Le PLU approuvé avait renseigné l'article 14 du règlement de la zone naturelle N en y indiquant notamment les plafonds de SHON des constructions susceptibles d'être édifiées dans cette zone. Or, comme l'a relevé le contrôle de légalité, un règlement d'urbanisme ne peut définir de COS en zone naturelle. Afin de corriger cette erreur, il est proposé au travers de la présente modification de ne plus renseigner l'article N14 et d'indiquer les plafonds de SHON (qui sont inchangés) à l'article N2.

- modification apportée au caractère de la zone de la zone 2AU

Les zones 2AU (zone à urbaniser) du PLU constituent les « réserves foncières » réservées pour le développement urbain futur de la commune. Qu'elles soient littorales ou proches du village, ces zones posent des enjeux importants en terme de composition urbaine, d'intégration par rapport aux sites et au tissu urbain existant, de composition architecturale.... Ces zones sont réservées à l'urbanisation future et ne pourront être mises en œuvre qu'au travers d'une future nouvelle modification du PLU. Il a toutefois été jugé intéressant de préciser, au niveau du caractère de la zone, qu'au regard de la sensibilité paysagère de ces zones, toute ouverture à l'urbanisation devra en préalable faire l'objet d'une étude paysagère permettant de définir des modes de composition architecturale et urbaine en harmonie avec les tissus urbains environnants, les sites, et les paysages.

- intégration en annexe du règlement du PLU du règlement du lotissement de la marine de Davia.

Dans le PLU approuvé, il avait été omis de mettre en annexe du règlement d'urbanisme le règlement du lotissement de la marine de Davia qui a été maintenu. Cette omission est corrigée par la présente modification.

Par ailleurs, du fait d'incompatibilités entre les dispositions réglementaires des lotissements et les règles d'emprise au sol (article UD9) et de hauteur (article UD10), il est précisé dans le cadre de la présente modification que les règles définies en matière d'emprise et de hauteur au sein de la zone UD ne s'appliquent pas pour les lotissements dont les règles ont été maintenues.

- mise en cohérence du règlement d'urbanisme avec la réforme du Code de l'Urbanisme

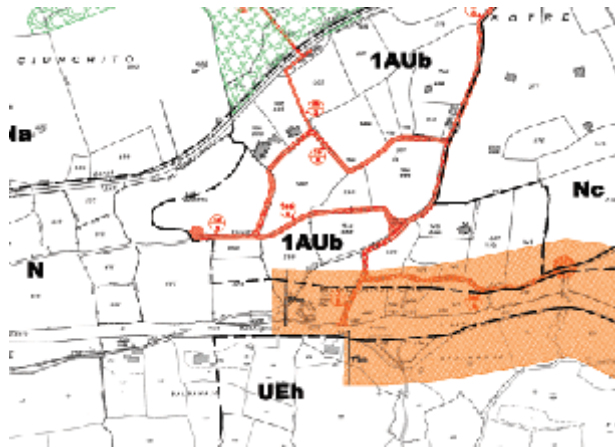
Le Code de l'Urbanisme a été profondément modifié par la réforme entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007. Parmi les modifications, de nombreux anciens articles du Code, auxquels le règlement d'urbanisme pouvait renvoyer, ont été supprimés. Dans un souci de cohérence, toutes les références réglementaires du PLU approuvé devenues sans objet depuis l'entrée en vigueur de la réforme ont été supprimées.

2. Modifications apportées aux documents graphiques.

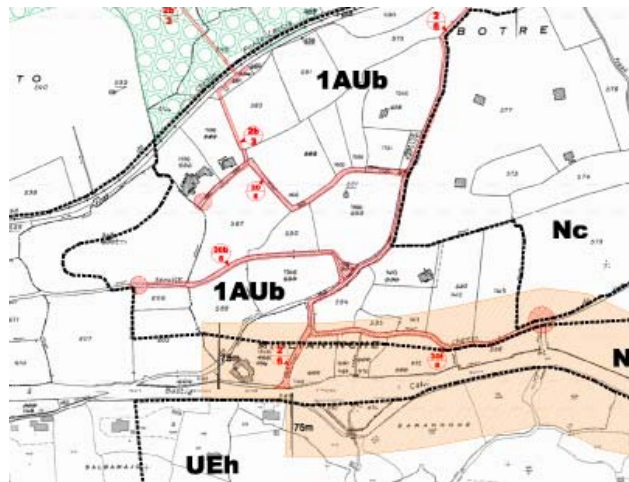
Il est proposé au travers de la présente procédure quatre modifications au niveau des documents graphiques, une pour modifier le tracé de deux emplacements réservés, une pour rajouter des accès piétonniers au littoral qui avaient été omis dans le PLU approuvé, et deux relatives à des changements de zonage.

2.1. Modifications de tracés d'emplacements réservés.

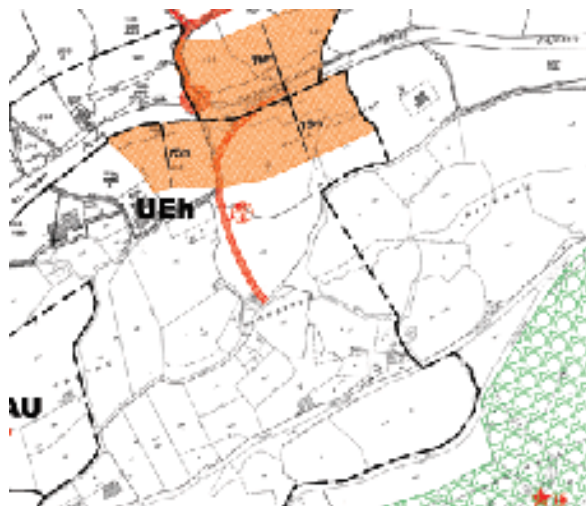
Deux emplacements réservés sont concernés par la présente modification, les emplacements réservés n° 30 et 50. Il ne s'agit que de modifications de leur tracé, qui ont pu être recalés à partir de relevés de terrains et d'études préalables.



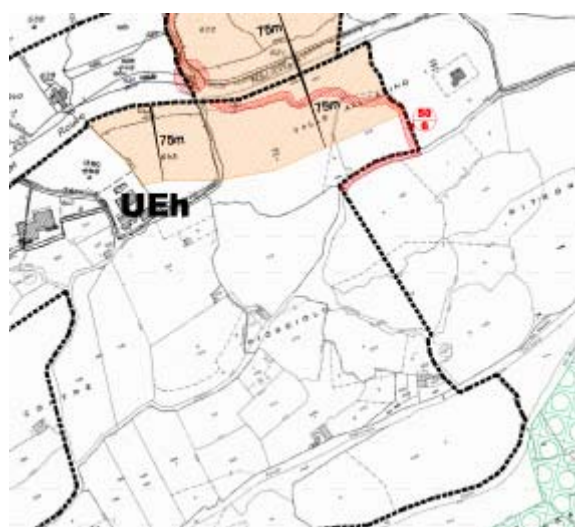
ER 30 : tracé du PLU approuvé



ER 30 : tracé du PLU modifié



ER 50 : tracé du PLU approuvé



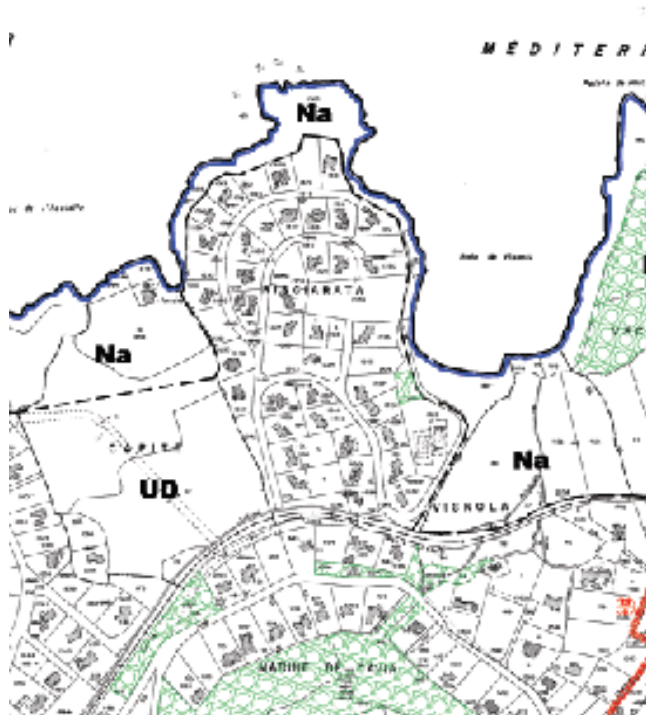
ER 50 : tracé du PLU modifié

Ces deux emplacements réservés ayant été modifiés, la liste des emplacements réservés du PLU est également modifiée afin d'y faire apparaître les nouvelles emprises de ces ER avec :

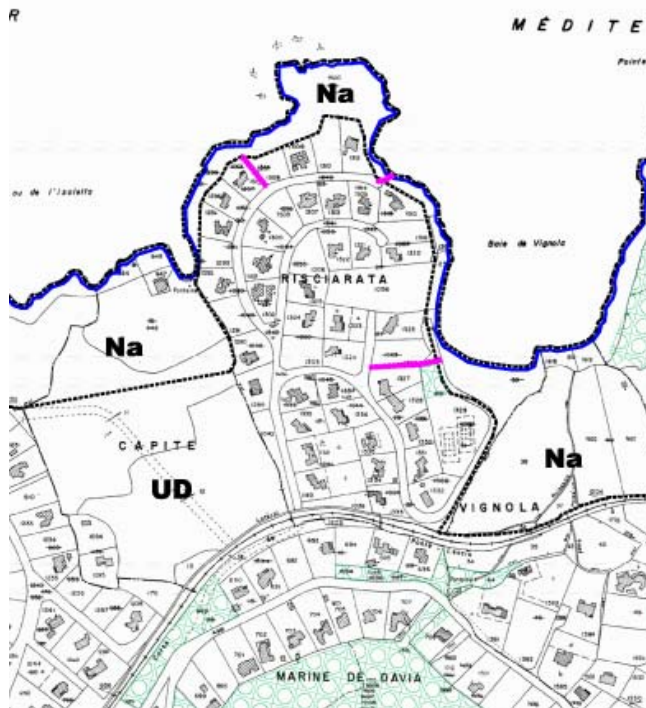
- l'emplacement réservé n°30 qui passe d'une superficie de 1670 m² à une superficie de 1250 m²
- l'emplacement réservé n°50 qui passe d'une superficie de 1500 m² à une superficie de 1440 m²

- 2.2. Rajouts de cheminements piétonniers d'accès au littoral.

Dans le PLU approuvé, trois tracés de cheminements piétonniers d'accès au littoral avaient été omis sur le secteur de Risciarata. Afin de corriger cette omission, les tracés ont été rajoutés au PLU modifié.



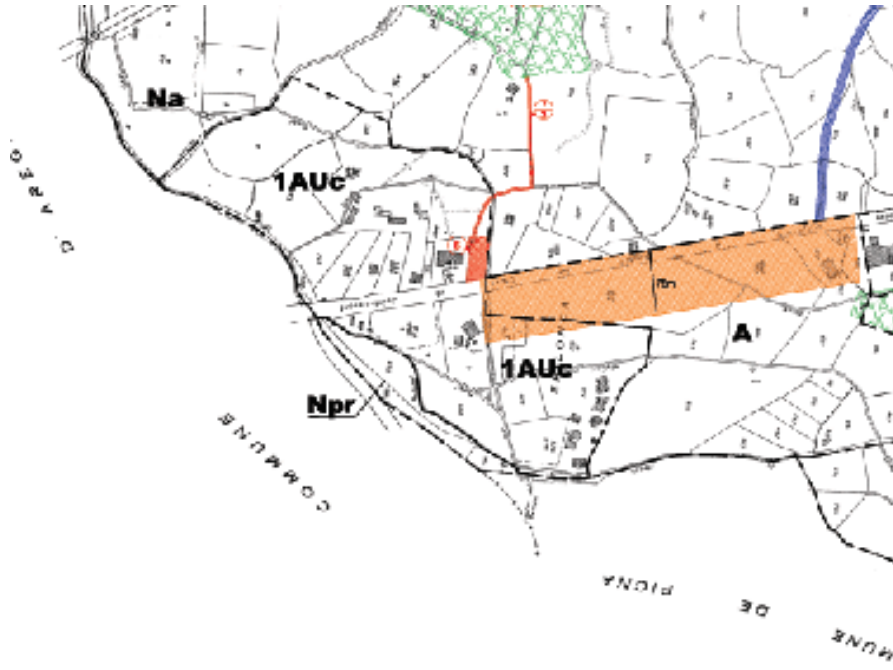
Extrait de zonage PLU approuvé



Extrait de zonage PLU modifié

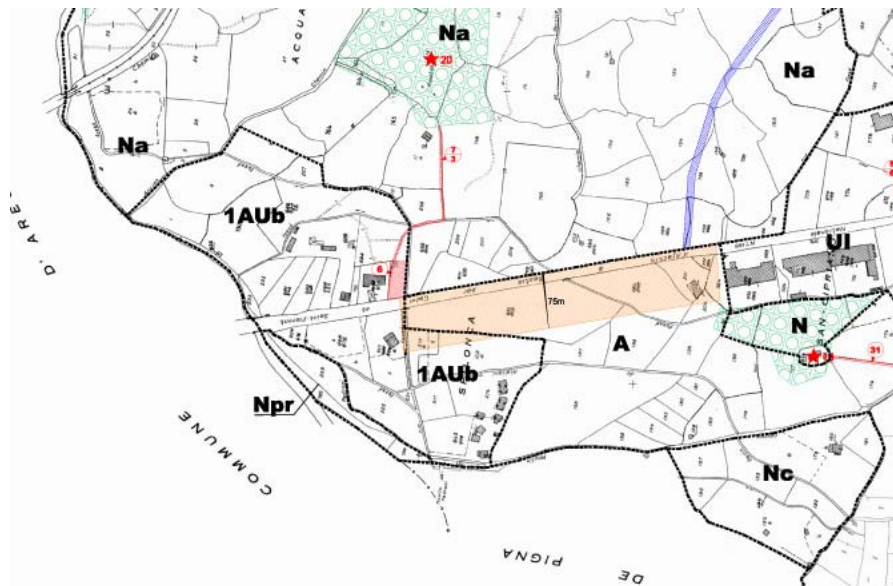
2.3. Reclassement de la zone 1AUc de Spilonca en zone 1AUb

Dans le PLU approuvé, le secteur dit de Spilonca (situé en limite d'Aregno) avait été classé en zone à vocation de camping (1AUc). Or cette zone est dévolue à de l'habitat et à des structures touristiques de type résidence de tourisme. Afin de corriger cette erreur, il est proposé au travers de la présente modification de reclasser cette zone en zone 1AUb en lieu et place de la zone 1AUc (à noter que ce changement ne se traduit par aucune modification de zonage, l'enveloppe spatiale de la zone demeurant inchangée).



Extrait de zonage PLU

approuvé



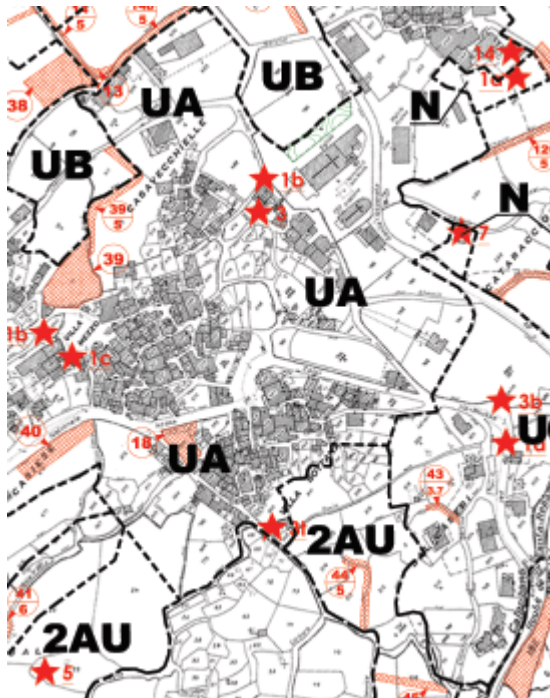
Extrait de zonage PLU

modifié

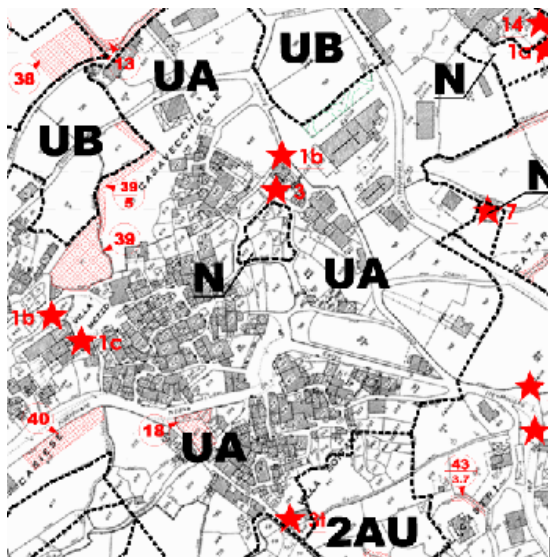
2.4. Reclassement en zone naturelle d'un ensemble de parcelles au sein du village.

Le village de Corbara se compose de plusieurs hameaux et offre une silhouette urbaine remarquable tant du fait de la qualité architecturale que par le jeu des vides et des pleins, entre les volumes bâtis et les espaces vierges de toute construction.

Au sein du village, un petit ensemble de parcelles actuellement principalement occupé par des jardins avait été classé en zone UA, donc potentiellement constructible. Au regard de la structure parcellaire particulière de cet ensemble (qui rend très difficile tout projet de composition urbaine) et de son importance comme espace vide au sein du tissu villageois, il est proposé via la présente modification de reclasser ces quelques parcelles en zone naturelle N.



Extrait de zonage PLU approuvé



Extrait de zonage PLU modifié

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

**COMMUNE DE
CORBARA**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION


CITADIA

PLU arrêté par DCM du 24 mars 2006
PLU approuvé par DCM du 02 mars 2007

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	4
<i>Presentation generale</i>	<i>5</i>
<i>Contexte socio-demographique</i>	<i>6</i>
<i>Evolution et structure du parc immobilier</i>	<i>9</i>
<i>Activite economique et emplois</i>	<i>12</i>
<i>Les equipements</i>	<i>14</i>
II. ETAT INITIAL DU SITE - DONNEES SUR L'ENVIRONNEMENT	22
<i>Le milieu naturel</i>	<i>23</i>
<i>L'analyse paysagere</i>	<i>28</i>
III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	34
<i>Les choix relatifs a l'environnement et a la valorisation du patrimoine paysager</i>	<i>35</i>
<i>Les choix relatifs a l'habitat et au developpement economique</i>	<i>38</i>
<i>Les choix relatifs a la structuration de l'urbanisation</i>	<i>39</i>
IV. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES	41
<i>Les choix en matiere de zones urbaines</i>	<i>42</i>
<i>Les choix en matiere de zones a urbaniser</i>	<i>48</i>
<i>Les choix en matiere de zones agricoles</i>	<i>51</i>
<i>Les choix en matiere de zones naturelle</i>	<i>52</i>
V. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE	53
<i>Hydrologie et geologie</i>	<i>54</i>
<i>Risques</i>	<i>56</i>
<i>Protection des espaces naturels</i>	<i>58</i>

Le POS de Corbara, publié le 9 juillet 1985, approuvé le 11 septembre 1987, a été annulé par la suite par le Tribunal Administratif pour un vice de procédure.

Par délibération en date du 4 décembre 1990, le Conseil Municipal a de nouveau prescrit l'élaboration du POS, devenu Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) à la suite de la promulgation de la loi Solidarité Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

RAPPEL DE LA STRUCTURE RÉGLEMENTAIRE **DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

L'article R 123.1 du Code de l'Urbanisme prévoit que tout Plan Local d'Urbanisme comporte un rapport de présentation.

La structure réglementaire de ce rapport est codifiée par l'article R 123.2 du Code de l'Urbanisme cité ci-dessous :

" Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur".

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PRESENTATION GENERALE

La Commune de Corbara est située sur la façade Ouest de la Corse en Balagne. Elle fait partie du canton d'Ile Rousse, commune dont elle est limitrophe⁽¹⁾

Corbara, d'une superficie de 1 019 hectares, occupe une situation privilégiée sur le littoral de Balagne, avec une façade maritime très importante : 8 km entre la pointe du sémaphore au Nord-Est et la plaine d'Aregno au Sud-Ouest, et comporte deux grandes plages.

Avec 706 habitants permanents en 1999, c'est une commune « périurbaine » de l'Ile Rousse dont le village, situé à 4 km seulement du centre d'Ile Rousse, demeure vivant.

C'est une commune littorale avec une capacité d'accueil touristique qui avoisine les 3 000 personnes, ce qui est non négligeable au regard de sa population permanente.

On notera que Corbara étant une commune de bord de mer, elle est soumise à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi Littoral ».

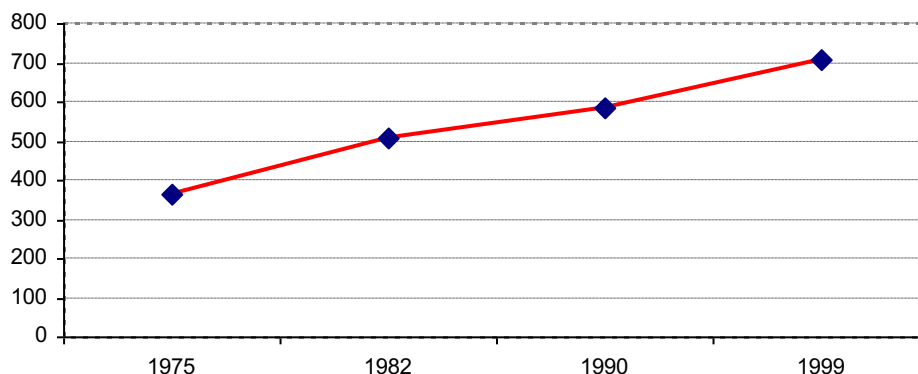
⁽¹⁾ Ile Rousse se caractérise par un territoire exigu (239 ha). Cela explique les nombreuses complémentarités qui existent entre Ile Rousse et les trois communes contiguës qui l'enserrent (Corbara et Monticello, Santa Reparata).

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1. Une croissance démographique continue

La commune de Corbara comptait 706 habitants permanents en 1999, alors que lors du recensement de 1975, ils étaient 366. Sur les trois dernières décennies, elle a connu une croissance démographique quasi-exponentielle : sa population a été multipliée par 2.

Evolution de la population



Au niveau cantonal, Corbara apparaît comme une des communes moteur. La part de sa population au sein du canton a nettement progressé entre 1975 et 1999, passant de 10,4 à 14%.

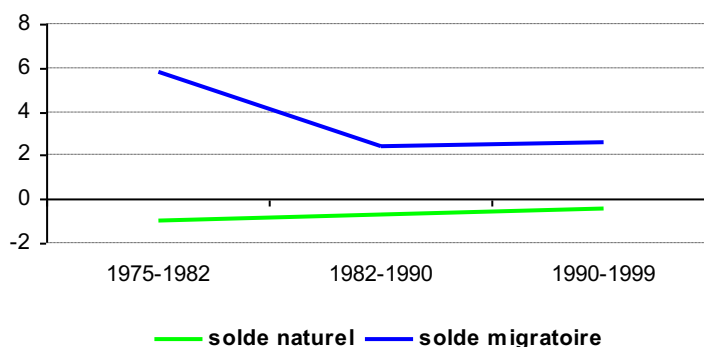
A l'échelle de la micro-région balanina, l'analyse de l'évolution de la population des deux principaux pôles urbains (Calvi et Ile Rousse) souligne cette vigueur démographique.

	RGP 1975	RGF 1982		RGF 1990		RGF 1999		Taux de variation sur la période 1975-1999
	Population	Population	Taux de variation sur la période 1975-1982	Population	Taux de variation sur la période 1982-1990	Population	Taux de variation sur la période 1990-1999	
Corbara	366	510	28%	583	13%	706	17%	48%
Canton de l'Ile Rousse	3 530	3 579	1%	4 815	26%	5 177	7%	32%
L'Ile Rousse	2 360	2 632	10%	2 288	-15%	2 774	18%	15%
Calvi	3 730	4 474	16%	4 751	6%	5 743	17%	35%

2. Une croissance démographique soutenue par un solde migratoire fort

L'évolution de la population de la commune de Corbara a été étroitement conditionnée par les apports migratoires.

Taux démographiques (en %)



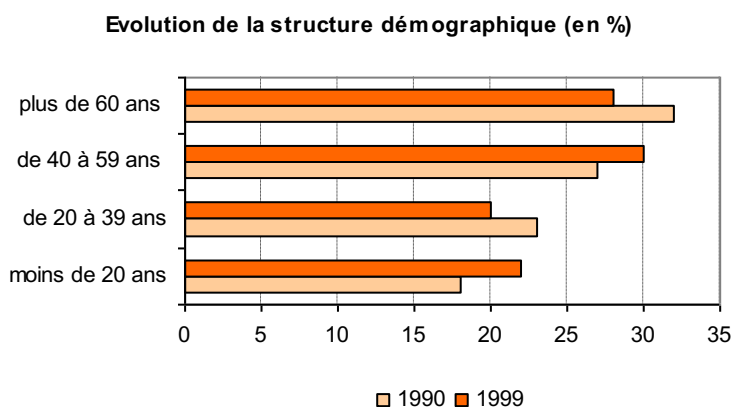
Schématiquement, l'analyse démographique met en lumière :

- un solde migratoire positif depuis 20 ans qui après une chute entre 1982 et 1990 a tendance à se stabiliser
- un solde naturel négatif depuis 1975 qui n'a cessé de croître.

La dernière période intercensitaire indique un rapprochement de ces deux indices. Cette évolution laisse présager un ralentissement de la croissance démographique dans les années à venir.

3. Un rajeunissement de la population

La lecture de la structure démographique montre une augmentation du groupe des plus jeunes et de la classe des actifs les plus âgés (40-59 ans). Cette situation s'explique par un renouvellement de la population essentiellement lié aux apports migratoires et à la hausse du solde naturel.

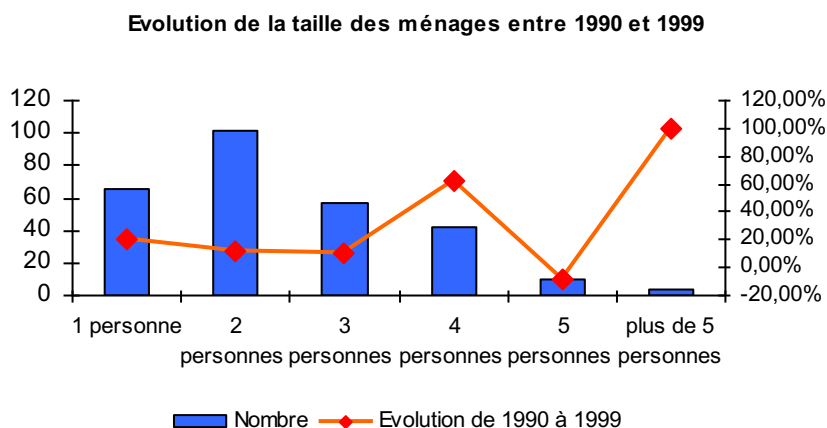


Ainsi, entre 1990 et 1999, la croissance de la part des moins de 20 ans a été proportionnelle à la dépréciation de la part des plus de 60 ans (5 points).

Cette dynamique, qui est plus marquée sur la commune, s'inscrit dans une tendance plus globale qui concerne l'ensemble du canton mais également les pôles urbains de Calvi et de l'île Rousse où la part des moins de 20 ans s'est sensiblement accrue (respectivement 1, 1 et 2 points).

4. Des ménages plus nombreux et plus importants

Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages a augmenté de 20%. Cette évolution est à corréler avec la poussée des ménages de 3 personnes. En 1999, ces derniers représentaient près de la moitié des ménages sur Corbara.



Ce mouvement, qui est à l'origine du rajeunissement de la population, est principalement liée à l'implantation de nouvelles familles sur la commune.

SYNTHESE

La croissance démographique, enregistrée par la commune de Corbara au cours des trois dernières décennies, s'est traduite par une mutation de la structure de la population communale. Ce phénomène est à corréler avec le processus de desserrement de l'agglomération de l'île Rousse. Il concerne des ménages, composés de parents qui ont des enfants scolarisés, à la recherche d'un cadre de vie de qualité.

L'implantation de cette population est liée à l'émergence du pôle urbain de l'île Rousse qui concentre un grand nombre d'administrations et constitue le centre commercial du canton.

ATOUPS / POTENTIALITES

- Une classe jeune en progression
- L'installation de nouvelles familles
- Un solde naturel en hausse

CONTRAINTES / HANDICAPS / DEFICITS

- Un solde migratoire qui ne cesse de décroître

ENJEUX / PROBLEMATIQUES

- Maintenir et accueillir des ménages jeunes et actifs

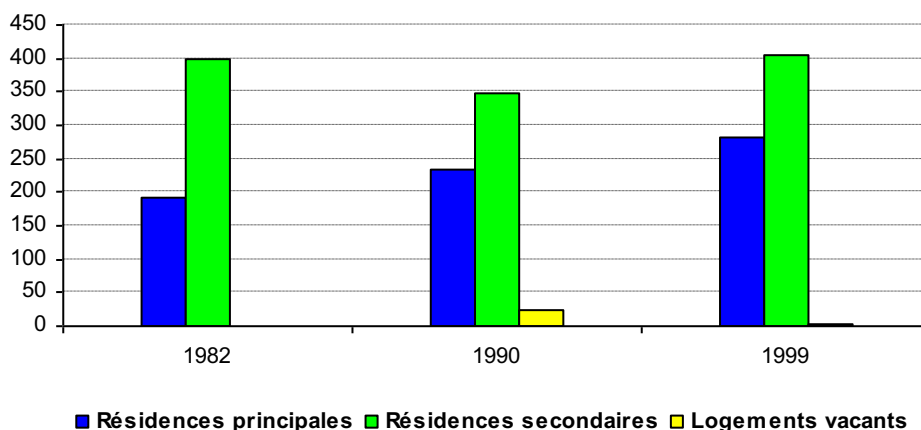
EVOLUTION ET STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER

1. Une progression notable des résidences principales

La comparaison des recensements INSEE montre que le parc de logements a crû de manière constante depuis 1982 (+12%). Cette augmentation a été particulièrement soutenue au cours de la dernière décennie. Elle est la conséquence de trois facteurs :

- un accroissement continu des résidences principales (+32%)
- une stagnation des résidences secondaires (+2%)
- une relative stabilisation du nombre des logements vacants qui est passé de 1 à 4.

Evolution du nombre des logements depuis 1982



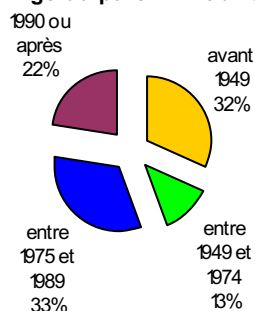
Cette évolution s'est principalement faite à la faveur des résidences principales dont la part dans le parc de logements communal s'est appréciée de 8 points, passant de 32% en 1982 à 40% en 1999. Elle est en partie liée à un phénomène de requalification des résidences secondaires en résidences principales. Elle confirme également le changement de vocation de Corbara qui devient progressivement une commune résidentielle.

2. Un parc immobilier récent

L'étude de la date d'achèvement des différents logements met en exergue un parc immobilier récent. Près de ¾ des habitations ont été construites après 1949. La majorité des constructions récentes a été édifiée entre 1975 et 1989 (33%). Les nouvelles constructions se sont principalement développées au village avec la réalisation d'un lotissement communal et sur Bocca-Fogata à proximité de l'île Rousse.

Après un léger tassement au cours des années 50-70, les rythmes de construction se sont accélérés à partir du milieu des années 70.

Age du parc immobilier

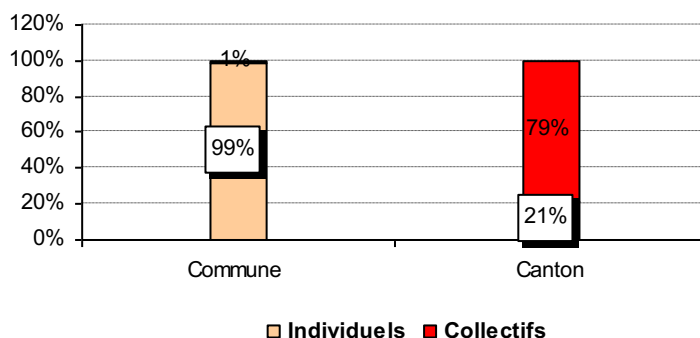


	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-1999
Nombre de logements	89	36	93	63
Constructions/an	x	1 à 2	7	6 à 7

3. Un parc de logements monotypé

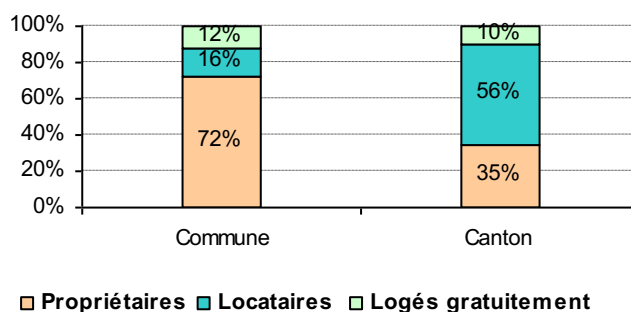
Les logements individuels sont largement sur-représenté sur la commune de Corbara : ils représentent en effet la quasi-totalité du parc immobilier. Cette situation, qui s'explique par la présence de nombreux lotissements, contraste avec celle du canton où le poids des logements collectifs est prépondérant.

Structure du parc de logements



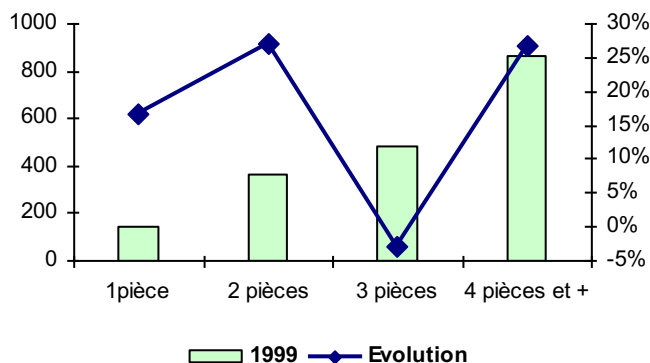
La majorité des résidents de Corbara est propriétaire de son logement contrairement au contexte cantonal. Ce phénomène est lié à la prédominance des logements individuels.

Statut d'occupation en 1999



La part des logements de grande taille (4 pièces et plus) est nettement prépondérante sur Corbara. Cependant, il convient de souligner la progression notable des 2 pièces.

Evolution de la taille des logements entre 1990 et 1999



SYNTHESE

Au cours de la dernière décennie, la commune a affirmé une vocation résidentielle. Cette dynamique est à corréliser avec la raréfaction du foncier résiduel urbain de l'île Rousse. Ainsi, Corbara est progressivement devenue un exutoire foncier pour les actifs de l'île Rousse aspirant à un meilleur cadre de vie et désireux d'accéder à la propriété.

Aujourd'hui, la commune doit diversifier son offre de logements si elle souhaite demeurer attractive.

ATOUTS / POTENTIALITES

- Un parc immobilier récent
- Une augmentation des résidences principales
- Une progression des 2 pièces

CONTRAINTES / HANDICAPS / DEFICITS

- Un parc du logement monotypé : T4-T5 occupés par leurs propriétaires
- Une prépondérance des résidences secondaires

ENJEUX / PROBLEMATIQUES

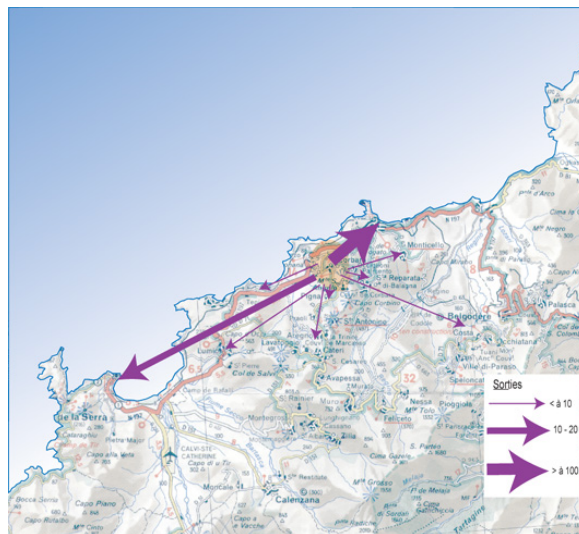
- Diversifier l'offre de logements à destination des ménages jeunes, des actifs et des personnes âgées

ACTIVITE ECONOMIQUE ET EMPLOIS

1. La population active

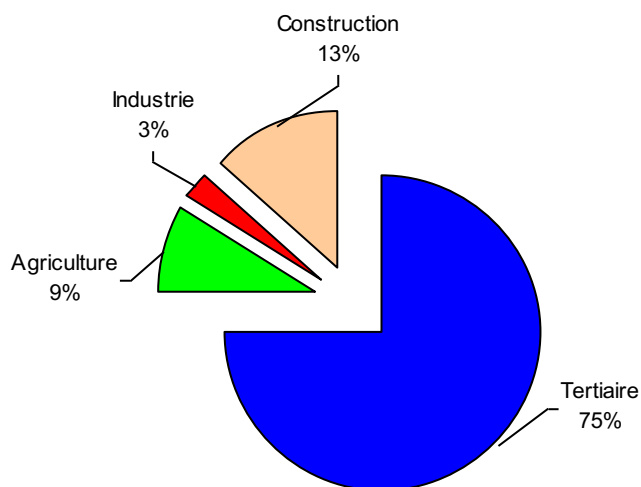
En 1999, la population active de Corbara était de 239 actifs, soit près de 40% de la population totale, ce qui est un taux d'activité faible au regard du niveau national, mais important au regard de la Corse. Le taux de chômage a stagné à 11,8% entre 1990 et 1999 alors que dans la même période, il a augmenté à l'échelle de l'île.

La lecture des trajets journaliers effectués par les travailleurs originaires de Corbara met en exergue une grande mobilité : 65% des actifs ayant un emploi travaillent sur une autre commune (principalement Calvi et l'île Rousse).



2. Structure du tissu économique

Part des emplois des actifs de Corbara selon le secteur d'activité en 1999



Le village regroupe peu d'activités : quelques commerces alimentaires courants (épicerie, boulangerie, bar...) et deux ou trois artisans de BTP.

Les services publics (PTT, école et mairie) emploient une vingtaine de personnes.

Sur le littoral, en bordure de la Route Nationale, une zone d'activités s'est développée. Elle regroupe plusieurs entreprises artisanales et commerciales liées à la construction et aux services automobiles. Ces activités, outre les emplois qu'elles procurent, apportent également un montant de taxe professionnelle non négligeable pour une commune de l'importance de Corbara.

L'agriculture est essentiellement tournée sur l'élevage et le maraîchage. On assiste depuis 25 ans à une forte chute de ce secteur d'activité, qui comptait 27 exploitations en 1970 contre 10 en 2000. Lors du recensement général agricole de 2000, la superficie agricole utile était de 231 hectares soit une moyenne de surface agricole utile de 23,1 hectares par exploitation.

A la différence de la commune voisine d'Aregno, les sols sur Corbara sont peu profonds et présentent un relief accusé. Cela explique l'agriculture.

Le tourisme est essentiellement liée à la présence de sites exceptionnels sur la commune (plages de sables fins reliées à l'île Rousse et à Calvi par la voie ferrée et village traditionnel balanin perché et adossé à la montagne). La population estivale, estimée à environ 3 500 personnes, permet de faire vivre un nombre non négligeable de commerces et d'établissements touristiques.

	Nombre de lits	%
Résidences secondaires : 404 x 5 occupants	2020	54
Hôtels : 0	0	0
Camping : 333 emplacements x 3 occupants	919	24
Aires naturelles : 2 x 25 x 3 = 150	150	4
Divers : 325 chambres	680	18
TOTAL	3769	100,0

Cependant le potentiel touristique de la commune reste insuffisamment exploité. Corbara souffre en effet d'un manque d'hôtels, restaurants et de services divers (animation, loisirs, sports...) sur place qui permettrait de renouveler et de diversifier la clientèle touristique.

SYNTHESE

De plus en plus d'actifs travaillent à l'extérieur de la commune, notamment dans les villes de Calvi et de l'île Rousse. Ce mouvement peut être la conséquence d'une offre de travail inadaptée à la demande locale.

Afin de juguler ce phénomène, la commune doit s'orienter vers un développement endogène axé sur la diversification de son tissu économique et la pérennisation de l'activité touristique, notamment en diversifiant son offre d'hébergement.

ATOUTS/POTENTIALITES

- Un taux de chômage qui stagne
- Une augmentation du nombre des actifs

CONSTRAINTES/HANDICAPS/DEFICITS

- Un développement des migrations alternantes généré par une inadaptation entre l'offre des emplois et la qualification des actifs
- Un potentiel touristique sous-exploité

ENJEUX/PROBLEMATIQUES

- Diversifier le tissu économique
- Dynamiser le secteur agricole en promouvant l'agrotourisme et l'économie agricole de valorisation
- Développer les équipements structurants d'animation et d'accueil, vecteurs de valeur ajoutée dans la filière touristique

LES EQUIPEMENTS

1. Les équipements de superstructures

- Une école primaire au village
- Collège et lycée se trouvent à Ile Rousse.
- En matière d'administration : la commune dispose d'une Mairie au village.

2. Les équipements d'infrastructures

Desserte routière :

La Route Nationale 197 est la voie principale de transit sur la commune

- Large de 10 mètres, son tracé a été rectifié (virages redressés) permettant une bonne visibilité.
- Les bas-côtés, dégagés, ne sont pas aménagés mais offrent suffisamment de place pour que les véhicules puissent s'y garer.
- Elle présente de bonnes caractéristiques (visibilité, géométrie).

Les RD 313 et RD 151 : ces routes en provenance du village se branchent sur la RD 197 en deux carrefours dangereux qui manquent de visibilité. D'une largeur de **6 mètres maximum, avec des rampes fortes, des virages secs, une mauvaise** accessibilité et des accotements difficiles voire inexistants, leurs caractéristiques sont médiocres.

La RD 263 relie Corbara à Santa Reparata di Balagne. D'une largeur de 6 m maximum elle suit approximativement une courbe de niveau.

Autres voies viabilisées :

Elles se branchent sur la RN 197 et ont un rôle de desserte locale. Il s'agit notamment :

- des 2 voies desservant les différents quartiers des Marines de Davia, ainsi que la voie du lotissement,
- des « Hauts » de Davia qui débouche face à la RD 313 dans un virage,
- de la descente vers l'arrêt du chemin de fer à Botre, qui permet également d'accéder à la plage.

Les chemins de terre :

Branchés directement sur la RN 197, ils desservent essentiellement des maisons ou permettent l'accès aux plages.

D'Est en Ouest, il s'agit des chemins suivants :

- chemin de Fogata. Il dessert le cinéma et les maisons en contrebas, juste avant de basculer vers l'Ile Rousse,
- chemins du camping (deux chemins),
- chemin de Botre. Il rejoint les maisons et l'arrêt SNCF de Botre. Il passe au-delà de la voie ferrée permettant l'accès aux plages (et à un café de bord de plage). Un parking permet de garer environ une centaine de voitures avant la voie ferrée,
- chemin d'accès public à la baie de Gjunchito à Parata. Ce chemin s'arrête à la voie ferrée où des terrains vagues offrent environ 80 places de stationnement non marquées au sol.

L'absence de hiérarchie des voies pose des problèmes de sécurité : les chemins desservant des villas isolées débouchent souvent à angle droit, sur la RN 197 ou sur les routes départementales. De plus, ces chemins ont souvent des rampes fortes qui ne permettent pas une accélération suffisante pour s'insérer en sécurité sur la route nationale. Les autres permettent d'accéder aux différents reliefs (Monte Rottu...).

Les accès à la mer :

A l'exception des chemins de Botre et Parata, un seul chemin carrossable permet d'accéder directement dans la baie de Gjunchito, à partir des Marines de Davia. Une barrière à l'entrée des Marines en réserve l'accès aux seuls résidents.

L'accès à la mer est donc relativement restreint, d'autant plus que les propriétaires fonciers clôturent parfois leurs parcelles le long de la voie ferrée, avec des barbelés.

Desserte ferrée :

La voie ferrée Calvi - Ponte Leccia passe à 200 mètres en arrière-plage, parallèlement à la RN 197 à la cote 15 m. Elle comporte un arrêt à Botre. Elle coupe en deux la partie littorale.

3. Les réseaux techniques

L'AEP :

Le réseau d'adduction d'eau potable couvre l'ensemble de la commune.

L'Assainissement :

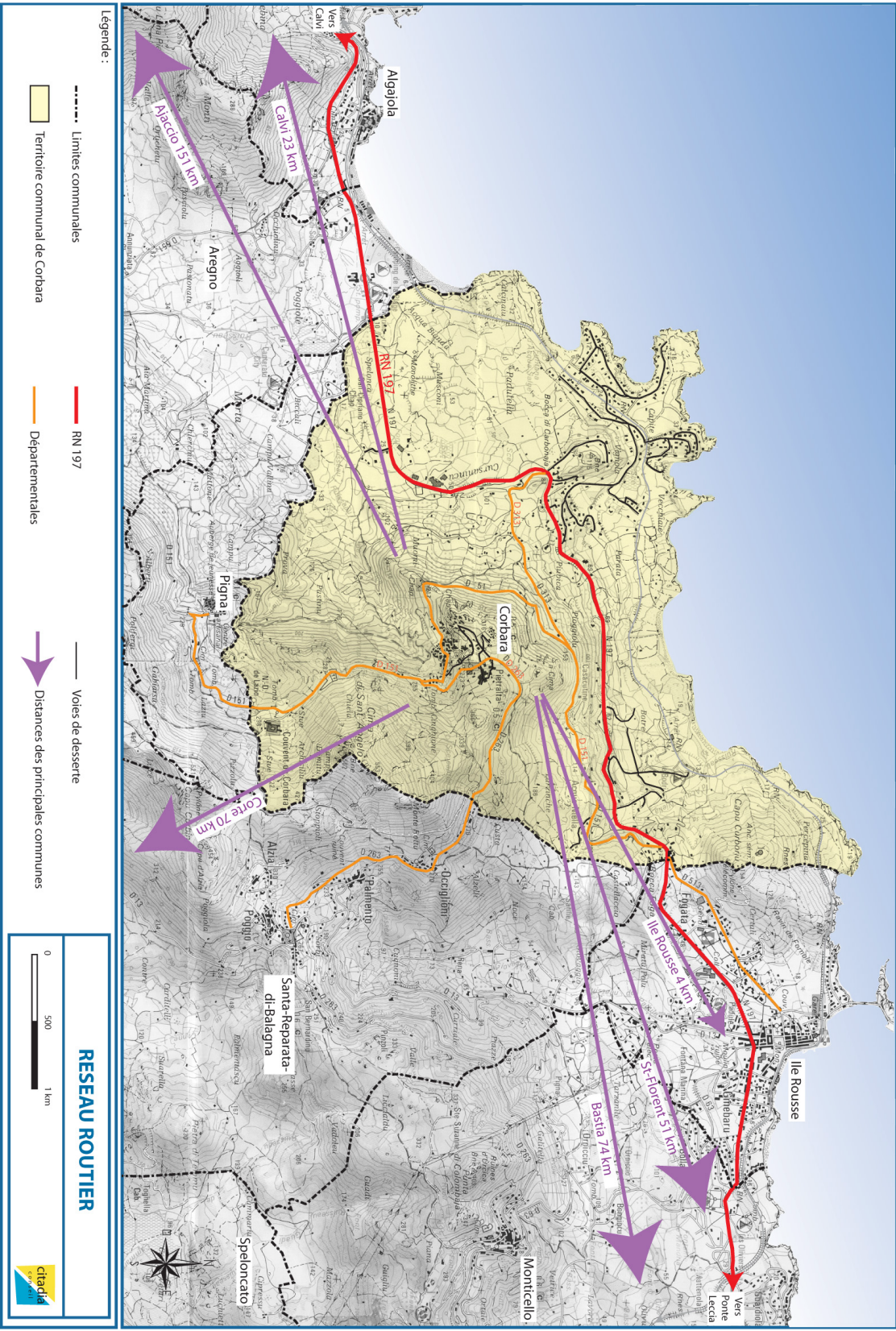
La commune dispose d'une station d'épuration de 650 Equivalent Habitant.

Sur la zone littorale, il n'existe pas de réseau public, ni a fortiori de station de traitement. La Marine de Davia dispose d'une station de traitement qui lui est propre.

En ce qui concerne le camping, il est raccordé au réseau d'Ile Rousse.

Assainissement pluvial :

Il n'existe pas de réseau public à proprement parler. Celui-ci est constitué par les fossés, bords de chaussée et par les thalwegs.



1. Le village et les hameaux

A) L'Inscription dans le site

Les trois hameaux Borgo, Guido et Cima sont implantés sur la ligne de crête qui marque la limite Ouest du village.

Cima n'est pas réellement un hameau, mais une villa récente construite sous la forme d'un hameau. Les constructions les plus hautes de ces hameaux ont des vues panoramiques sur le littoral. Le hameau de Pietralta est quant à lui localisé sur le versant Nord-Ouest du Mont Angelo. Ces hameaux ont les caractéristiques d'être implantés à la cote moyenne d'altitude de 300 mètres et de se détacher spatialement les uns des autres.

Le reste du village, la majorité de la zone urbaine, s'est développé sur les pentes du thalweg où coule le ruisseau de Fica Fosca. Cette entité est orientée plein Sud à l'abri des vents. Le village de Corbara présente ainsi de multiples facettes accessibles et percevables depuis trois entrées différentes : une entrée Ouest (D 151), une entrée Sud (D 151) et une entrée Est (D 263).

B. Eléments d'intérêt du patrimoine bâti

Outre les masses agglomérées anciennes, constituées du village et des hameaux dans et à leurs abords, un certain nombre d'éléments particuliers du patrimoine bâti ancien présentant un intérêt peuvent être relevés :

- l'église de l'Annonciation (monument historique inscrit par arrêté du 6.09.1985),
- la chapelle de Notre-Dame de Lazio (monument historique inscrit par arrêté du 6.09.1985), de style baroque avec des réemplois romans, et des abords y compris la fontaine,
- les chapelles comme celle de San Cipriano et ses abords (site romain), la chapelle de San Pietro et San Paolo à l'entrée de Corbara,
- le couvent de Corbara et ses abords,
- les tombeaux.

C. Caractéristiques du paysage bâti

Une grande **homogénéité** se dégage des ensembles bâtis.

La particularité de l'organisation du groupement bâti de l'espace villageois réside dans **la notion de rue qui est très floue**, elle est rarement perçue et nommée, elle se confond avec le passage, le pâté de maisons ou encore avec « la piazza ». Il en résulte spatialement une imbrication de corps de bâtiments reliés par un réseau de passage voûtés ou de terrasses et d'escaliers permettant d'évoluer des uns aux autres.

La force du **groupement bâti** est telle que les erreurs disparates de chacun s'estompent au profit d'une image globale.

Les caractéristiques principales du groupement bâti sont les suivantes :

- la mitoyenneté, l'économie de l'espace,
- la volumétrie des constructions plus hautes que larges,
- les percements sont étroits avec un rapport plein/vide en faveur du plein,
- l'homogénéité des matériaux.

Ces points sont à considérer comme des références et servir d'exemples dans le village aggloméré. Par ailleurs, on constate que les besoins d'aujourd'hui ne sont plus les mêmes. Le contexte socio-économique inhérent à cette forme du bâti n'existe plus. Un exemple est la réalisation récente du lotissement (une dizaine de lots) implanté à l'entrée Est du village. Les parcelles font en moyenne 600 à 700 m². Les maisons sont édifiées sur le centre de la parcelle.

Compte tenu de la topographie du site, leur présence n'est pas ressentie comme une agression visuelle. La demande pour ce type d'implantation existe actuellement.

Il est simplement souhaitable de tirer les conséquences de ce constat :

- de définir dans les sites susceptibles d'être retenus pour l'accueil de l'habitat individuel une surface de terrain minimale permettant un certain maintien au développement d'espaces plantés suivant les caractéristiques du site,
- assurer pour certaines règles concernant l'aspect extérieur des constructions une intégration architecturale correcte.

D) La vie dans le village

La commune compte aujourd'hui environ 600 habitants, dont environ 250/300 résident dans le village.

Un certain nombre d'équipements et de services sont à leur disposition.

- Equipements
 - mairie :
le bâtiment a été réhabilité récemment, et accueille également des enfants scolarisés,
 - équipements sportifs : 1 stade.
- Services et commerces
 - bureau de poste
 - 1 boulangerie
 - 1 épicerie
 - 1 bar
 - 1 architecte.

2. La zone des pailiers

A) Inscription dans le site et formes bâties

L'architecture du pailler permet de s'adapter au terrain plat, de s'agrandir, de construire en rez-de-chaussée (sans frais de terrassement) pour mieux profiter de la végétation et se protéger contre les canicules de la plaine et contre les regards.

La zone des pailiers s'étend sur un espace d'une cinquantaine d'hectares. Le paysage est marqué par des murs en pierres sèches et par la présence de grands oliviers.

3. Le littoral

A) Les différents sites et leurs caractéristiques

La partie littorale de la Commune de Corbara est subdivisée en plusieurs entités principales :

- le plateau littoral de **Padulella** :

Padulella est un vaste espace (1 km² environ) en pente douce vers la mer à l'ouest où il se termine par un surplomb. L'absence de crêtes, de boisements hauts permet une vue complètement dégagée. Ce secteur est vierge de toute urbanisation.

- le **plateau des Pailiers** (lieux-dits Pullino-Chiosella) :

L'effet de crête le sépare nettement de la partie basse de Padulella. C'est un site à la fois ouvert (prairies) et cloisonné (murs de pierres, bosquets, ravins).

- la **pointe de Vignola** :

C'est un secteur au relief marqué créant une découpe littorale de caps rocheux (Punta di Vallitone, Punta di Vignola, Punta di Parata) et d'anses profondes (Capite, Vallitone, Vignola). Ce secteur abrite une urbanisation sous forme de villas, les Marines de Davia. La végétation des jardins a quasiment remplacé le couvert originel.

- la partie basse du bassin de Parata : lieu-dit **Parata**. C'est un plateau intermédiaire au relief accidenté (croupes rocheuses, creux des fossés d'écoulement pluvial) qui aboutit au bord de mer : baies de Parata à l'Ouest et Gjunchito à l'Est.

En arrière de la baie de Gjunchito et de sa plage une étendue herbeuse plane est très visible depuis les hauteurs.

Un des deux accès publics à la mer de la commune est situé à Parata.

- la partie haute du bassin de Parata : lieu-dit **Contrelle**.

C'est en fait la contre pente du village de Corbara. Deux types de pentes caractérisent ce site :

- vers le haut entre la cote 150 et la cote 200 les pentes sont fortes avec des affleurements ou des « chaos » rocheux et un boisement dense,

- vers le bas les pentes sont plus douces et forment un plateau intermédiaire à la végétation rase parsemée de quelques bosquets.

-Les différents sites du bassin **d'Acqua Niella** :

le site de **Gjunchito** : ce sont des pentes peu boisées, débouchant sur une partie plane à végétation rase et sur l'ouverture de la baie de Gjunchito et sa plage.

Sur les pentes se sont implantées quelques villas et un petit collectif très perçu du fait de l'ouverture du site et de l'absence de couverts végétaux hauts.

le site de **Botre** : c'est un secteur quasiment plat à l'exception du talus de la RN 197 au sud et de la Punta di Ginebre au nord (altitude : 19 m) qui sépare la plage de Gjunchito de la plage de Botre (c'est sur la Punta di Ginebre que l'on remarque un massif de genévriers). Le centre du secteur est occupé par le camping de Botre implanté dans un cadre boisé (bois d'eucalyptus). Un accès public à la mer est situé à Botre, à hauteur de l'arrêt de la ligne de chemin de fer.

la pointe de **Percepina** : c'est le relief le plus marquant de la partie littorale (140 m) qui ferme l'ouverture littorale à l'Est. Les pentes de la colline du Cap sont couvertes d'un maquis haut uniforme et sont vierges de toute construction, à l'exception de la Tour du Sémaphore.

le site de **Salbamajo** : il domine le site littoral de Gjunchito. C'est un pan qui s'étend depuis la pointe de Corbara, entre deux crêtes intermédiaires. Il forme la toile de fond (végétation dominante, versant Nord plutôt vers sombre contrastant fortement avec la luminosité du bord de mer) de la partie littorale comprise entre la pointe de Vignola et celle de Percepina.

les sites **d'Acqua Niella et Bocca Fogata** : Ce sont les parties hautes du bassin de l'Acqua Niella.

Le site d'Acqua Niella est niché dans un creux assez boisé, peu perçu, où se sont implantées de longue date quelques maisons.

Le site de Bocca Fogata correspond en fait au débouché vers l'île Rousse (col sur la crête qui a vu du Monte Rottu à la pointe de Percepina). Il est aujourd'hui partiellement urbanisé, occupé par des maisons individuelles récentes de part et d'autre de l'axe de la RN 197.

B) L'occupation du sol

L'occupation du sol de la partie littorale est nettement compartimentée :

- d'une part des zones naturelles vierges de toute construction dont l'homogénéité contribue à la qualité du site. Ces zones ne sont pas exploitées en cultures,
- d'autre part des groupements d'urbanisation bien distincts par leur nature, leur aspect et leur destination, et séparés les uns des autres.

a) Urbanisations et capacités d'accueil

Les groupements d'urbanisation sont les suivants :

- **A l'Ouest du site**, la Marine de Davia où sur des lots de 1200/1500 m² (c'est une moyenne) sont édifiées de l'ordre de 300 constructions sur un domaine d'une centaine d'hectares. Il s'agit pour l'essentiel de villas à vocation de résidences secondaires. On ne note que quelques petits collectifs à proximité de la RN 197 et dans le secteur de Valle Al Fine.

La Marine de Davia est un domaine privé, ainsi que les voies qui le traversent pour aller vers le littoral (Baies de Parata, Vignola, Vallitone).

Il s'agit d'une réalisation de qualité, l'impact sur le paysage des nombreuses constructions étant atténué par une végétation importante qui s'est développée dans les jardins et les parties collectives depuis la création du lotissement.

- **A l'Est du site**, on rencontre des constructions dispersées à Botre, Bocca Fogata et Acqua Niella. Par comparaison avec le type d'urbanisation de la Marine de Davia, les accès, les chemins sont beaucoup moins organisés et se développent anarchiquement au gré des constructions (environ une quinzaine à Acqua Niella et une vingtaine à Bocca Fogata - Botre) qui s'intercalent progressivement entre les rares maisons anciennes. Ces quartiers sont à l'évidence une « extension naturelle » de faubourg de l'Île Rousse. On y trouve également le camping de Botre (environ 333 emplacements dont une cinquantaine de « mobil-homes ») représentant une capacité d'accueil en pointe de l'ordre de 600 à 800 personnes.

Si la villa individuelle domine, il faut noter la réalisation récente d'un petit collectif au bord du « plateau » de Botre, en limite du plat de Gjunchito, très visible en premier plan lorsque l'on regarde vers les plages.

b) Végétation et paysage résultat

• Les assemblages de végétation rencontrés dans les différents sites de la partie littorale

1. Crête et creux :

- La crête présente des affleurements rocheux, un couvert dominant d'herbes hautes entrecoupé de buissons à feuillage persistant.
- Le creux à l'inverse accueille des arbres hauts, feuillus pour la plupart et occupant toute la longueur du creux.

2. Versants boisés et versants ras :

- Le versant boisé est relativement rare : il s'agit d'un étage intermédiaire entre les parties basses à pente faible ou moyenne et les parties hautes où prédominent les affleurements rocheux. Anciennement ces versants ont dû être travaillés, plantés d'arbres ce qui explique la densité, la variété et la régularité de ceux-ci.

- Le versant ras est plus fréquent, notamment dans les parties directement tournées vers la mer ainsi que les sommets et subissant les vents dominants. On y rencontre un tissu herbeux ponctué de langues de maquis bas et serré. Par endroits s'élèvent des sujets isolés souvent remarquables (cf les oliviers en contrebas de la route nationale au-dessus de Parata).

3. Compartiments littoraux :

Vu d'en haut la partie littoral est nettement compartimentée entre des champs herbeux ou des plantations arbustives (cf le bois d'eucalyptus du camping de Botre). En se rapprochant du rivage apparaissent des formations herbacées rases ou des buissons persistants.

- **Les caractères dominants, l'insertion des constructions**

A quelques exceptions près les formations basses prédominent : les constructions y sont obligatoirement visibles.

Les formations arborées sont peu fréquentes :

- en plat ou en creux elles abritent assez aisément des installations (cf le camping dans le bois d'eucalyptus, ou le creux d'Acqua Niella),
- en versant, l'intégration de constructions y est plus délicate du fait de l'importance des terrassements.

Enfin, il apparaît que les espaces boisés actuels sont le résultat d'un long travail de l'homme. Ces espaces sont donc d'autant plus fragiles : que le site soit laissé à l'abandon, ou bien entendu modifié par l'homme. Sur les versants boisés les terrassements détruisent souvent le support qui retenait les sols et les plantations.

En revanche les espaces entretenus (avec des moyens) comme le montre les Marines de Davia sont propices à la pérennisation d'arbres hauts dans les jardins.

II. ETAT INITIAL DU SITE - DONNEES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Le relief

La zone de montagne :

La limite Est de la commune est constituée par la ligne de crête de la Cima San Angelo (altitude 562 m) et du Monte Rottu (altitude 430 m) qui rejoint vers le Nord le promontoire de Percepina que domine le Sémaphore de l'Île Rousse (altitude 140 m).

Ce massif de San Angelo forme le piémont du massif de la Balagne.

Le massif de Percepina forme une dorsale Nord-Sud, avec des pentes homogènes tournées vers l'Ouest et la partie plane du littoral. Il sépare Corbara d'Île Rousse.

La massif de San Angelo et l'avancée de la Cima (altitude 188 m) forment une dorsale Est-Ouest, derrière laquelle s'est installé le village perché de Corbara. Ce massif présente un ensemble de pentes plus ou moins homogènes tournées vers le Nord, vers la mer.

La cima se trouve en contrebas des premiers abords du village de Corbara. Le village est caché par la Cima lorsqu'on le cherche à partir du littoral.

La pointe de Corbara (altitude 366 m) au-dessus du village cache de même le village.

Les lignes de crête secondaires présentent les mêmes orientations.

Les Marines de Davia sont sur un promontoire dont un versant à pente moyenne est tourné vers Parata et la mer : la pointe de Vignola (altitude 115 m).

Le quartier des Paillers (caractéristiques avec ses terrasses en pierres sèches) s'étale sur des pentes d'orientation Sud-Ouest tournée vers Algajola.

Les massifs ont des versants présentant un ensemble de pentes plus ou moins fortes qui convergent vers la partie littorale et la mer, en formant en quelque sorte un « cirque ».

Les parties planes :

Les parties planes sont principalement localisées en bordure du littoral. La butte de Vignola scinde le site plat du littoral en deux grandes entités : le site de Padulella à l'Ouest et l'ensemble Parata-Botre à l'Est.

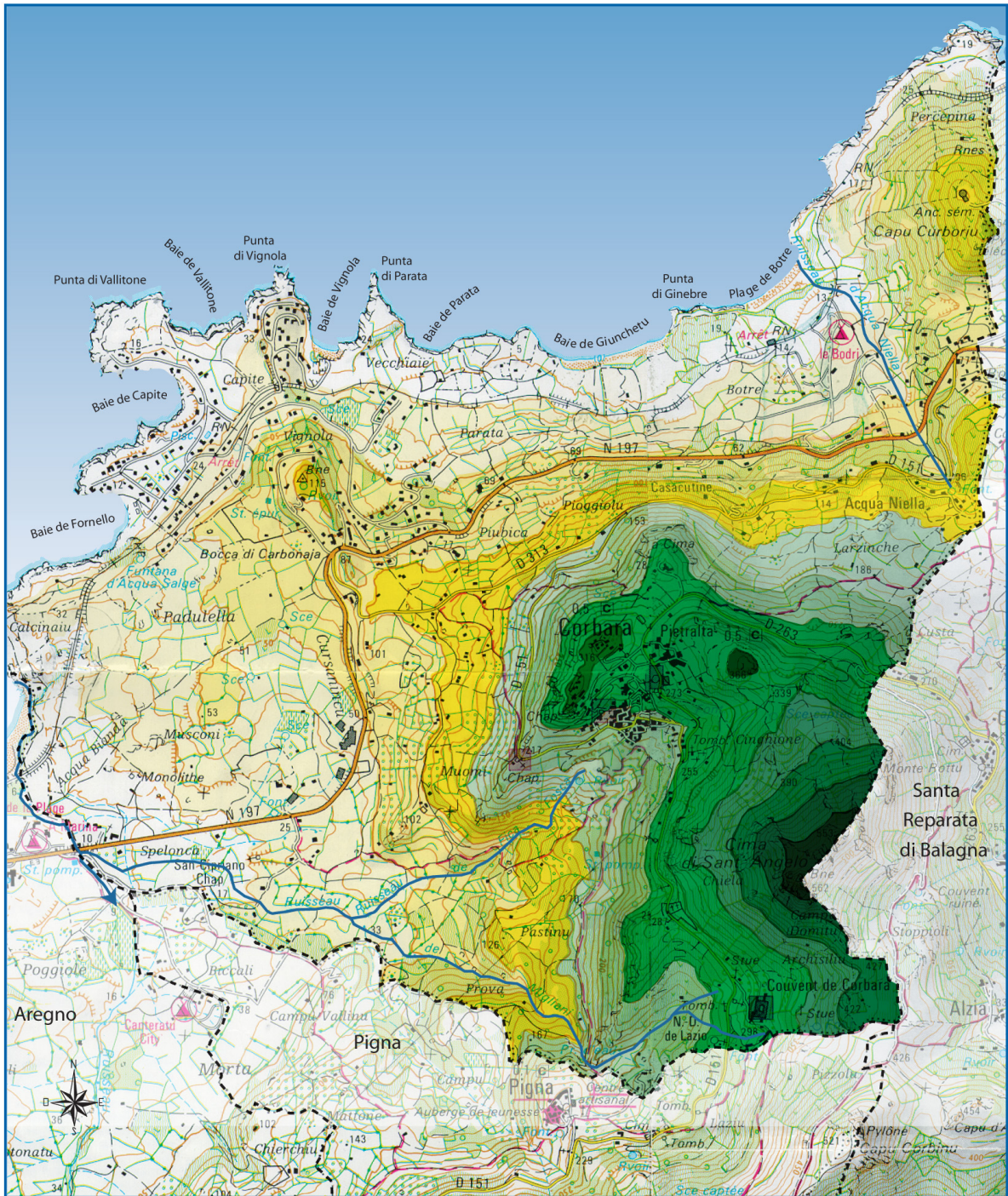
2. La faune et la flore

Le maquis :

Le maquis bas discontinu recouvre une grande partie des espaces plats proches du littoral et le bord de mer de Corbara (dits aussi versants, glacis littoraux et places - L2 sur la carte), les rochers maritimes ayant leur propre végétation. Dans le secteur Botre Parata on rencontre des bosquets isolés (oliviers-eucalyptus) ou des massifs (génévriers).

Ces espaces sont considérés comme remarquables, car il s'agit des derniers espaces naturels de la Balagne, mais les zones les plus fréquentées se dégradent.

Terres à bonne potentialité agricole, correspondant à des secteurs d'élevage extensif : on les trouve à l'Ouest du territoire communal.



Légende :			
	< à 20 m		150 - 200 m
	20 - 50 m		200 - 250 m
	50 - 100 m		250 - 300 m
	100 - 150 m		300 - 350 m
			350 - 400 m
			400 - 450 m
			450 - 500 m
			> à 500 m

Topographie et hydrographie

0 500 m

Les espaces boisés :

Une partie des feuillus est considérée comme exceptionnelle, car il s'agit des derniers boisements de Balagne ayant une fonction de protection des sols et de l'avifaune (F sur la carte patrimoniale).

Ces boisements situés sur les versants à pente assez forte ceignent le village, et sont constitués de boisements denses à clairs d'oliviers, chênes verts et blancs, châtaigniers dans les thalwegs les plus humides. Le sous-bois est composé de maquis.

Le principal problème réside dans le manque d'entretien qui permet au maquis de se développer, accroissant les risques d'incendie et le parasitage par le chêne blanc (altis).

Depuis 1986, le couvert a d'ailleurs été victime d'incendies (1986 : partie sud du village, 1988, sur la partie littorale, le bois de genévriers de Ghjunchito).

La zone de piémont :

Beaucoup de terres ne sont pas cultivées mais servent de parcours pour l'élevage extensif. Il existe tout un secteur de terrasses sur les pentes (dites des paillers) qui sont des vestiges d'une pratique agricole ancienne. Les sols sont tenus encore aujourd'hui par des murs de pierre sèche. Ce secteur comporte de bonnes potentialités pastorales, avec des parcours améliorables.

La zone de maquis dégradé :

En raison de pentes fortes, d'affleurements granitiques, de la faible épaisseur de terre les recouvrant, les parties pentues connaissent une forte érosion, et les zones de maquis dégradées s'étendent sur le versant Nord de la pointe de Corbara entre la RD 263 et la RD 151.

Espaces maritimes :

En mer existe un herbier de posidonies protégé par arrêté interministériel du 19 juillet 1988 qu'il convient de protéger en prévoyant des systèmes d'assainissement des eaux usées permettant de le préserver.

On notera également à proximité l'existence du cantonnement d'Ile Rousse, zone privilégiée pour le développement de la faune et de la flore sous-marine.

La ZNIEFF :

Le Sud de la commune de Corbara (de part et d'autre de la route d'accès vers Pigna et Aregno) est répertoriée dans l'inventaire des ZNIEFF⁽¹⁾ (ZNIEFF 0100 de type 2 dite « des oliveraies et boisements des collines de Balagne »).



ZNIEFF des oliveraies et boisements des collines de Balagne

3. Le climat

Juxtaposant mer et haute montagne, la Corse est en réalité un Continent miniature, qui présente une grande variété dans la nature de ses paysages.

Les saisons sont très différenciées : durant la période estivale, la Corse jouit d'un très bon ensoleillement. Les seules pluies possibles viennent des orages, nombreux mais trop localisés pour atténuer l'état de sécheresse qui persiste généralement de juin à septembre. Les pluies sont peu abondantes, mais surtout violentes sur la façade orientale de l'île. La Corse est, en revanche, abondamment arrosée en novembre, décembre et février.

⁽¹⁾ ZNIEFF : Zone Naturel d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Les vents dominants sont de secteur Nord-Ouest (Maestrale) et dans une moindre mesure Nord-Est et Sud-Ouest (Libecciu).

Les données suivantes sont issues de la station météo la plus proche de Corbara, Calvi Sainte-Catherine :

			Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Température minimale Température maximale		Moyenne 10,8 Moyenne 20,3	5 13	5 14	6 15	8 18	12 22	15 26	18 29	18 29	16 26	12 22	9 17	6 14
Hauteur de pluie		Total 72 cm	8	7	7	6	4	3	1	3	6	8	10	9
Nombre de jours	avec pluie	98 jours	11	11	11	9	8	4	2	4	6	9	12	11
	avec chute de neige	2 jours	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	avec brouillard avec vent violent	1 jour 86 jours	0 9	0 10	0 9	0 8	0 6	0 5	0 5	0 5	0 5	0 5	0 9	0 10

Globalement le climat est tempéré avec une répartition à peu près équivalente des jours de chaleur et de pluie.

4. L'hydrologie

Le découpage du site par les lignes de crêtes se traduit par trois bassins versants principaux :

1. Acqua Niella : le ruisseau du même nom se jette à la mer à la plage de Botre. Il est rejoint à 100 m de la plage par un fossé secondaire qui traverse le secteur de Botre. On relève un certain nombre de fossés d'écoulement qui convergent vers Botre. Etendue : environ 2 km².
2. Parata : il n'y a pas de ruisseau ou d'exutoire principal mais une série (4) de fossés d'écoulement donnant successivement dans les différentes baies. Ces fossés ne sont matérialisés qu'en-dessous de la RN 197.
Etendue : environ 1,5 km².
3. Les Paillers : les différents fossés ou ruisseaux rejoignent vers l'Ouest le grand bassin versant du ruisseau de Teghiela, limite de commune dans son extrémité littorale avec Aregno.
4. Les ruisseaux de Fica Fosca et Migliani rejoignent également vers l'Ouest le grand bassin versant du ruisseau de Teghiela.

L'écoulement des eaux pluviales ne pose apparemment pas de problèmes particuliers compte tenu de la faible étendue des bassins versants et de l'existence de nombreux fossés d'écoulement.

Il convient toutefois de veiller au maintien en bon état de ces derniers et à conserver le maximum de végétation (protection des versants et « creux » arborés) afin d'éviter des ruissellements trop importants, notamment sur les fortes pentes de part et d'autre de la RN 197.

Dans le secteur de Padulella, on notera la présence de quelques sources, l'une d'entre elles alimentant le petit ruisseau d'Acqua Bianda. Ces résurgences s'expliquent géologiquement par la présence à l'Est du massif montagneux. Ces résurgences tarissent en été et l'aquifère de la zone n'est pas d'un intérêt justifiant d'une protection à ce titre.

On notera également l'aquifère du ruisseau de Teghiela qui, débordant du territoire communal d'Aregno, concerne mais de façon plus limitée, sur le territoire de Corbara, le quartier de Spelonca.

La Commune est alimentée par :

- le réseau de l'Office Hydraulique, par deux connexions, l'un pour la partie littorale, l'autre pour le village,
- des ressources locales, l'une située sur le territoire communal d'Aregno (alimentant en partie la zone littorale), la seconde située près du village (source de Migliani) et alimentant en partie le village.

Les autres ressources (Fontani, Saligastru) alimentent des fontaines et n'ont pas pour vocation l'alimentation humaine.

5. Géologie et géomorphologie

L'ensemble occidental corse montre un ensemble d'intrusions formées essentiellement de granitoïdes.

Les terrains de Corbara font partie des formations magmatiques de la Corse occidentale, de la famille des granitides subalcalines potassiques.

L'essentiel des terrains sont composés de monzogranite porphyroïde ou à grain moyen et de monzonite quartzite porphyroïde, avec des intrusions de granite d'anatexie de Corbara (formation particulière d'âge indéterminé).

6. Aptitudes physiques à la construction

Au vu des caractéristiques géologiques des terrains, ceux-ci ne présentent pas de risques d'affaissement, ni de zones d'éboulements connues.

Il n'existe pas non plus de zones soumises à des risques d'inondations.

1. Principales entités paysagères

Corbara offre un paysage relativement contrasté. Les massifs constituent des éléments hauts du repérage visuel par opposition aux sites plats correspondant aux plages et aux arrière-plages.

Se dégage ainsi un « grand paysage » formé par les versants des crêtes (Percepina, San Angelo) et les 2 grandes ouvertures littorales (baie de Gjunchito et baie d'Algajola) qui se présentent comme une série de vastes amphithéâtres naturels.

Les éléments naturels, notamment les lignes de crête, les lignes de partage des eaux, la végétation permettent d'identifier plusieurs entités paysagères au niveau du paysage proche. Ces entités se déclinent d'Est en Ouest de la manière suivante : le massif de Percepina, l'ensemble Botre - Acqua et Niella, le village de Corbara, le site de Parata, le secteur des Paillers, la crête de Vignola, la Marine de Davia et le site de Padulella.

- **Le massif de Percepina** dont la ligne de crête marque la limite communale avec l'Île Rousse se distingue par ses versants pentus couverts de maquis épais. Un sémaphore est implanté sur la butte, offrant un repère fort sur l'ensemble du littoral. Le massif est inscrit en zone de préemption du Conservatoire du Littoral.
- **L'ensemble Botre - Acqua Niella** présente des aspects variés. Au-dessus de la RN 97 les crêtes avec leurs affleurements rocheux, couvertes d'herbes hautes entrecoupées de buissons contrastent avec les zones « creuses » qui accueillent des arbres hauts feuillus. En dessous de la RB 197 la zone littorale se caractérise par des étendues dégagées (maquis ras, champs) entrecoupées de bosquets (eucalyptus, génévriers).

On rencontre dans cette zone une urbanisation peu dense, des constructions dispersées. On y retrouve également le camping de Botre (environ 250 emplacements dont une cinquantaine de « mobil-homes » représentant une capacité d'accueil en pointe de l'ordre de 600 à 800 personnes) partiellement inséré dans le bosquet d'eucalyptus.

La partie littorale est incluse dans la zone de préemption du Conservatoire du Littoral.

- **Le site de Parata** s'étend sur une centaine d'hectares. C'est un vaste site dont une partie a conservé un caractère naturel, notamment entre mer et voie ferrée. Sur la partie Sud-Ouest de cet espace, une urbanisation récente a pris place. Le maquis recouvre en grande partie la zone. Dans ce site le Conservatoire du Littoral a acquis en 1988, 5 ha au lieu-dit Parata.
- **Le secteur des Paillers** : en arrière du littoral, on rencontre des plateaux soigneusement marqués par des murs en pierres sèches et ponctués de paillers (une trentaine de constructions). Se mêlent d'authentiques paillers dont certains ont été rénovés avec bonheur avec des constructions plus récentes, qui respectent la volumétrie mais offrent parfois moins d'authenticité dans les détails de traitements architecturaux (toitures vues depuis les hauteurs). Quelques grands oliviers marquent le site.

Ce secteur comprend une zone agricole d'environ 2,3 hectares de champs qui offrent des vues dégagées.

- **La crête de Vignola** (domine à 115 mètres d'altitude le littoral. Cette butte boisée est très perçue.
- **La Marine de Davia** environne la crête de Vignola et s'étend sur la partie littorale autour de la baie de Capite et en bordure de la pointe de Vignola, laissant un espace naturel de grand intérêt sur le plan du paysage constitué par la Punta di Vallitone et la Punta di Parata. Le secteur de la Marine de Davia constitue une zone urbanisée. Il s'agit pour l'essentiel de villas (environ 300 constructions) à vocation essentielle de résidences secondaires. La Marine de Davia est un domaine résidentiel où l'accès au littoral est autorisé.

- **Le site de Padulella** prend place à l'entrée Ouest de la commune. Il se présente comme un espace agropastoral ouvert. On y remarque un monolithe.

Le long de la RN 197 se sont développés quelques bâtiments d'activités.

Depuis la RN 197 un vaste panoramique se dégage sur les espaces de Padulella et sur la baie.

- **Le village de Corbara** : Cette zone dominée par le Mont Saint-Angelo, s'étage de 200 à 560 mètres. Le village globalement orienté au Sud est blotti sur une trentaine d'hectares, dans un repli de montagne qui abrite des vents du Nord et de l'Est. Plusieurs hameaux, Guido, Petralta, Borgo..., le composent. Au-delà de la zone urbaine très marquée topographiquement, les pentes très fortes sont couvertes de maquis. L'église de l'Annonciation se repère de loin au centre du village ; son intérêt architectural lui vaut son inscription au titre des Monuments historiques.
- **Le site inscrit** : L'ensemble formé sur les communes d'Algajola, Aregno, Catteri, Corbara, Lavatoggio, Pigna et Sant Antonino par le bassin de Nonza et les monts environnants est inscrit à l'inventaire des sites en date du 4 octobre 1972. Sur la commune de Corbara le site inscrit concerne le versant Ouest de la Cime de San Angelo où se trouve notamment le Couvent.

Etude paysagère de Mme LEW

(faite en novembre 1998)

On en citera ici quelques extraits.

• **Éléments paysagers remarquables : éléments naturels**

« Malgré la prégnance de la silhouette du village, la composante naturelle du paysage reste forte et comprend plusieurs éléments remarquables.

Ce sont des éléments minéraux :

- l'arrière-fond montagneux au-delà du Regino,
- le Sant'Angelo, et la Cima, aux rochers spectaculaires, les lignes de crêtes, la colline du Sémaphore, point de repère majeur du littoral,
- des plages remarquables, qui mêlent rochers et sable blanc : en particulier Botre et Giunchetu.

Ce sont aussi des boisements :

- les oliveraies autour du village,
- le bocage (oliviers, chênes verts, chênes blancs) de la partie basse de la commune,
- les genévriers,
- les tamaris de Davia,
- les platanes, cyprès, orangers et palmiers, figuiers de barbarie, mimosas dans le village et autour de lui,
- de beaux eucalyptus ombragent le camping de Botre,
- ...

Et bien sûr la mer...

• **Éléments paysagers remarquables : éléments bâtis**

A/ Le village

Le site, l'implantation

La silhouette du village est l'atout paysager majeur de la commune.

Les éléments bâtis sont à la fois très visibles et discrets, avec leur implantation en hauteur ou en crête.

Aux lignes sèches et verticales des affleurements rocheux existants, se surimpose la minéralisation mimétique des sites constituées par les hameaux.

Les « cols » (terres agricoles) entre les différents hameaux à la ligne douce et arrondie, sont restés libres.

Alternance de pleins et de vides, cette silhouette caractérisait la plupart des villages du secteur, elle tend à disparaître sous l'urbanisation récente.

L'espace bâti des hameaux primitifs est très dense ; cette densité permet d'identifier aujourd'hui le noyau original de ceux qui sont devenus jointifs. Ces noyaux très denses sont prolongés par des espaces plus ouverts, où les maisons s'accompagnent de jardins parfois vastes, et d'espaces agricoles.

L'extension de l'urbanisation des hameaux s'est faite dans une coulée descendante.

Il reste une verticalité importante, à la fois de l'architecture et de la forme urbaine, dont il faut tenir compte pour les extensions futures, si l'on veut conserver le caractère du village.

Le bâti ordinaire

En dehors des édifices remarquables particulièrement nombreux, le village avec son lavis de ruelles et de places et son architecture traditionnelle offre de beaux jeux de volumes et d'ombres.

Les façades, généralement enduites, portent parfois des traces de badigeon de chaux. Les éléments décoratifs sont rares, mais les volumes sont animés par des éléments comme terrasses, escaliers, et surtout par leur articulation au relief et entre eux.

Le bâti remarquable

Corbara possède de nombreux éléments de patrimoine bâti remarquable, certains édifices sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques : l'église paroissiale de l'Annunziata et Notre Dame de Lazio. La tour génoise de Vallitone ainsi que le sud de la Commune, autour du Couvent, sont inscrits à l'inventaire des sites.

Dans le village, quelques maisons particulières intéressantes ont été inventoriées :

- le manoir Savelli de Guido,
- la Casa di Mannone,
- la torre del Conte,
- la maison de Dianelli,
- la casa di Turchi,
- la maison de Franceschini,
- la maison Pietri,
- u Castellu (près de la chapelle des 7 douleurs),
- la maison Gistucci.

Ainsi que des édifices religieux de caractère :

- la chapelle de la confrérie des pénitents de Saint Antoine, parallèle à l'église paroissiale,
- la chapelle de Sainte Lucie,
- la chapelle des 7 douleurs, visible de la mer et de très nombreux endroits et qui domine Corbara.

B/ Hors village

Des chapelles et autres édifices méritent l'attention, ce sont :

- la chapelle San Pietro e Paolo, domine la plaine sous Corbara (anciennement dernière éape, au seuil de la partie habitée du terroir),
- la chapelle romane de San Cipriano et Saint Corneille, dans la plaine de « Balanea », avec enclos de pierre et environnement végétal,
- le couvent de Corbara (la galerie du cloître et le bassin),
- le pressoir à huile à Guido, avec moulin à manège,
- le moulin de Spelonca, près de San Cipriano.

Une curiosité : le monolithe doit être ajouté, hors village, à ce patrimoine bâti.

Le petit patrimoine rural.

De nombreuses constructions et petits édifices ruraux font partie des éléments structurants du paysage :

- les terrasses et murets de pierre sèche,
- les sentiers, souvent bordés de murets et parfois dallés, les anciens chemins creux de la plaine bordés d'arbres,
- les fontaines, éléments très fort symboliquement, par exemple la fontaine de Saliscastri, près de Notre Dame de Lazio,
- les aghie et paillers, particulièrement nombreux dans le secteur des Paillers, en particulier le grand pailler de Guagliola et son aghia rectangulaire. »

1. Les monuments historiques

- l'Eglise de l'Annonciation inscrite par arrêté du 06.09.1985,
- la Chapelle Notre Dame du Lazio inscrite par arrêté du 06.09.1985.

Une servitude d'un rayon de 500 m est instituée autour de chaque monument. Tous travaux à l'intérieur de ce périmètre doivent se faire sous contrôle de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Les sites protégés

- l'ensemble des sites de Balagne a été inscrit à l'inventaire des sites par arrêté du 04.10.1972,
- la tour de Valitone fait partie de l'ensemble des tours génoises de Corse inscrites à l'inventaire des sites par arrêté du 10 août 1942,
- le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres a acquis en 1988 le site de Percepina (5 ha).

Sont par ailleurs inscrits en zone de préemption les sites de :
Percepina - 129 ha
Pointe de Varcale - 23 ha.

Le porter à connaissance mentionne également au titre des Paysages et de l'Architecture : « outre les parties naturelles de la Commune dont les pentes, la forestation, la valeur écologique, l'inaccessibilité induisent une inconstructibilité, il est utile de rappeler les éléments du paysage qui sont à protéger, car ils constituent des ressources nécessaires à la vie - zones agricoles, zones boisées - ou des espaces à caractère archéologique ou historique qui sont un patrimoine culturel.

Aussi sont à protéger les sources, les fontaines et leurs abords, les rives de ruisseau et leurs estuaires, les boisements et les oliveraies, les sentiers et les ponts, le littoral considéré aussi du point de vue paysager en dégagant au maximum les arrière-plages.

Sont à protéger :

- les Chapelles comme celle de San Cipriano et ses abords (site romain),
- la Chapelle de San Pietro et San Paolo à l'entrée de Corbara,
- l'église Notre-Dame de Lazio (inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques) de style baroque avec des réemplois romains et ses abords y compris la fontaine,
- le site du monolithe,
- le couvent de Corbara et ses abords,
- les abords du village de Pigna,
- les versants de la colline du Sémaphore.

3. Insertion des constructions traditionnelles dans le paysage

Le paysage de la Balagne doit son caractère à l'action de l'homme qui a aménagé le paysage en accentuant les contrastes entre les espaces boisés spontanés ou plantés (oliveraies, vergers) et les parties à végétation basse (champs cultivés, parcours).

Les constructions traditionnelles ont respecté quelques principes découlant assez probablement de la mise en valeur (culture, plantations) des sites :

1. Dans les sites compartimentés faits de successions de crêtes et creux, les constructions traditionnelles évitent autant que possible les petites crêtes ou les affleurements rocheux et préfèrent le fond des creux au milieu des arbres.
2. Dans les versants les constructions sont rarissimes et sont souvent reportées sur la crête ou regroupées en hameaux en des points singuliers ou en « bordure ».

3. Sur les plateaux à paliers les constructions sont souvent implantées « en bordure » et soulignent les changements de pente, d'orientation.

Enfin le plus souvent ces constructions traditionnelles prolongent des haies ou des murs en pierres sèches et s'intègrent par la communauté des matériaux. A l'inverse bien des constructions récentes se sont implantées « au milieu » d'un champ ou d'un versant ce qui les rend, malgré les efforts architecturaux de certaines, difficiles à intégrer dans le paysage.

**III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

LES CHOIX RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE PAYSAGER

Le projet d'urbanisme de la commune de Corbara intègre la protection de son environnement et de son cadre paysager. Ces éléments garantissent l'attractivité de son territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement.

1. L'environnement

En compatibilité avec les prescriptions du Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC), des modalités d'application de la loi littoral qu'il précise, et conformément à l'état initial de l'environnement, exposé dans la première partie de ce document, le nouveau PLU traduit cette exigence par la protection des espaces naturels remarquables.

Elle est assurée par leur classement en zone naturelle et/ou par l'instauration d'Espaces Boisés Classés. Les espaces concernés regroupent : « *les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.* » (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme).

a) Les complexes dunaires de la baie de Giunchetu, de la baie de Vignola et de la plage de Botre, fixé par des espèces végétales caractéristiques, sont classés en zone Ns, autorisant l'installation de structures légères de loisirs.

b) Les versants boisés du Capu Curborju qui forme le socle du sémaphore ainsi que la Punta du Parata et le secteur de Padulella, recouverte par une lande côtière, font l'objet d'une double protection puisqu'ils sont à la fois classés en zone naturelle de patrimoine remarquable (Na) et en Espaces Boisés Classés.

c) Les falaises et les parties naturelles des caps sont classés en zone naturelle de patrimoine remarquable

d) La commune de Corbara souhaite faciliter l'accès aux différents usagers de sa plage. Ainsi, un emplacement réservé de voirie, reliant la RN 197 à la mer ainsi que deux sentiers piétonniers aboutissant au rivage ont été créés. Dans cette même logique la servitude de passage du littoral instaurée en 1976 a été retranscrite sur le plan de zonage.

2. Cadre de vie et paysage

A travers la préservation des espaces paysagers sensibles et en conformité avec les dispositions de la loi Montagne, la commune de Corbara affiche la volonté de maîtriser un territoire soumis à une croissance continue. Le PADD identifie les composantes paysagères identitaires du territoire communal.

a) Une coulée verte sépare les quartiers de Bocca Fogata et de la marine de Davia afin de ménager une coupure d'urbanisation conformément aux dispositions de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme.

b) L'intégrité paysagère et urbanistique du village est prise en compte dans le PADD. Le projet de PLU vise :

- La sauvegarde du couronnement boisé du village par son maintien en zone naturelle et le classement de la chênaie verte de Cima en Espace Boisé Classé
- La préservation des ouvertures visuelles du village sur la plaine grâce à la réglementation de la volumétrie et du gabarit des nouvelles constructions dans la zone périphérique
- L'affirmation de l'ambiance urbaine et architecturale du cœur de village par l'édition dans le PLU de prescriptions concernant la hauteur des bâtiments, les clôtures, la couleur des bâtiments, l'implantation des constructions par rapport à la voirie,...

c) Les boisements structurants du patrimoine montagnard de Corbara font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé

d) Le massif forestier de Sant'Angelo est classé en zone naturelle dans sa quali-intégralité. Cette protection stricte vise à prémunir cette entité paysagère du phénomène de mitage et à protéger la ressource sylvicole.

3. Le maintien des activités agricoles

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune souhaite soustraire durablement les espaces identitaires du territoire du processus d'urbanisation et permettre la pérennité de leur exploitation.

Le secteur des Palliers, qui constitue un élément fort du patrimoine rural de Corbara, est classé en zone agricole.

La grande zone de pacage en arrière de la zone d'activités de San Ciprianu, qui offre un paysage agricole ouvert, est également classée en zone agricole. La partie Est du secteur de Padulella, qui représente un parcours du pastoralisme a été classé en zone agricole de protection stricte (Ap).

4. Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement de la Corse

Le « Schéma d'aménagement de la Région Corse » a été approuvé par décret en date du 7 février 1992. Selon sa note de présentation, « il détermine la destination générale des différentes parties de l'île, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et la localisation préférentielle des activités industrielles, artisanales, agricoles et touristiques, ainsi que des extensions urbaines. Il comporte également un document intitulé Schéma de Mise en Valeur de la Mer. »

A) Destination générale des différentes parties de l'île

Le territoire de Corbara se trouve englobé dans deux « espaces » :

- à dominante de « développement agricole », où « les terres agricoles à vocation affirmée se voient reconnaître par les documents d'urbanisme l'usage prioritaire des surfaces qu'elles occupent »,
- à dominante de « structuration urbaine » où « le renforcement de la centralité urbaine et la densification de l'urbanisme existant comprend des coupures à l'urbanisation ».

Le document établi est bien compatible avec ces destinations générales :

- des développements de l'urbanisation sont prévus, de manière structurée autour des pôles urbanisés existants. Des coupures dans l'urbanisation ont été prévues,
- des surfaces importantes sont protégées au titre de la fonction agricole, ou du paysage. On rappellera que les zones N de protection ou de préservation, sont conciliables avec la mise en valeur agricole des terrains.

B) Localisation préférentielle des activités

Tourisme : le territoire de Corbara est classé « pays côtier ».

Il est dit, en page 34 du rapport annexe au Schéma : « *les pays côtiers (par exemple : le Cap Corse, la Balagne, le Valinco...), jouxtent les stations, ou plus rarement un espace rural (littoral oriental) pour former l'espace d'accueil de la population touristique fréquentant le littoral. Cet accueil est caractérisé par la multiplicité des activités et produits proposés : de l'activité balnéaire et nautique à la découverte du patrimoine villageois et architectural du pays en question. Pour assumer valablement cette fonction d'accueil, les « pays côtiers » doivent maîtriser leur urbanisation et la conforter aux exigences de la loi littoral, à savoir : une extension de l'urbanisation limitée, organisée exceptionnellement en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux sites.* »

Les dispositions du PLU de Corbara sont compatibles avec ces dispositions : on peut se référer ci-avant au commentaire des dispositions de la loi littoral concernant le territoire communal de Corbara.

LES CHOIX RELATIFS A L'HABITAT ET AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Conformément aux dispositions de la loi SRU, la commune de Corbara, au travers de son projet de PLU entend favoriser la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines en répondant à la demande d'habitat, notamment en direction des actifs, et en développant et diversifiant son appareil économique.

1. Répondre à la demande d'habitat

Au regard des enjeux qu'elle a définis dans son diagnostic territorial, la commune de Corbara opte pour une diversification de son parc de logements en direction des jeunes et des actifs de la commune ou en provenance des agglomérations de l'île Rousse ou de Calvi.

Cette mesure vise principalement à accroître l'offre de logement pour actifs en autorisant la réalisation d'un lotissement communal au sein de son cœur de village et en favorisant le production, à terme, de petits collectifs sur le secteur de Capanne dans la continuité du pôle de centralité de Fogata (commune de l'île Rousse).

Le PLU envisage également une reconquête de la marine de Davia, actuellement essentiellement vouée à la villégiature, grâce à la création d'un quartier résidentiel au niveau de l'entrée Ouest. Ce projet répond à un objectif de mixité sociale en permettant la cohabitation des résidents principaux et secondaires sur ce secteur.

Enfin, le projet de PLU autorise la réalisation de lotissements pavillonnaires à la frange des secteurs agglomérés. Cette mesure vise à faciliter l'accès à la propriété pour les jeunes ménages actifs originaires de l'agglomération de l'île Rousse ou de Calvi.

2. Développer et diversifier le tissu économique

Une des orientations majeures du PADD est de renforcer le tissu économique de la commune. Plus particulièrement, le PLU vise à développer l'appareil industriel et artisanal en permettant d'étendre la zone d'activités de San Cipriano et de favoriser l'implantation de nouvelles activités. Un projet de voie de contournement visant à améliorer la desserte de ce site est d'ailleurs à l'étude.

Le PLU entend pérenniser l'activité touristique en favorisant un renforcement et une diversification des équipements d'accueil, vecteurs de valeur ajoutée dans la filière touristique pourvoyeurs d'emplois, en arrière du site de Botre. Il encourage ainsi, sur ce secteur desservi par la RN 197, l'implantation d'établissements hôteliers et de campings. L'objectif étant de compléter le pôle touristique de l'île Rousse, actuellement tourné vers la production de résidences secondaires.

Parallèlement, le PLU maintient les objectifs de mixité urbaine dans les pôles urbains de la marine de Davia et du village. Dans ces zones doivent cohabiter les activités traditionnelles de la vie quotidienne (commerces, services, activités artisanales non nuisantes) et l'habitat en encourageant la création de locaux commerciaux au niveau des rez-d'immeubles.

LES CHOIX RELATIFS A LA STRUCTURATION DE L'URBANISATION

La commune de Corbara assume son statut de pôle d'équilibre de l'agglomération de l'île Rousse. Elle anticipe dans son PLU les évolutions démographiques générées en structurant le développement urbain.

1. Polariser le développement urbain

Le projet de PLU prône une utilisation rationnelle du sol et vise à juguler les processus d'extension de l'urbanisation diffuse. Il maintient des coupures d'urbanisation entre les principaux pôles urbains et concentre l'urbanisation sur trois secteurs distincts afin de préserver le cadre de vie des résidents (le village et les hameaux, la marine de Davia et Fogata)

A) Le village

Un des enjeux majeurs du PADD est d'affirmer la centralité du village. Pour parvenir à cet objectif, le projet de PLU fixe les bases réglementaires pour permettre de mener à bien trois actions fondamentales :

- L'animation du village : le PLU encourage le développement des commerces de proximité au cœur du village. Il améliore la desserte du site par la création de nouvelles voies de desserte dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser et organise la fréquentation du site grâce à la création de parcs de stationnement, également destinés aux résidents.
- Le renforcement de l'offre d'habitat : le projet de PLU permet l'installation de nouveaux ménages en autorisant une extension en continuité de l'existant sur les flancs Sud et Nord Est selon les formes compatibles avec l'environnement naturel et bâti.
- La sauvegarde et la valorisation du patrimoine paysager et urbain :
 - le cœur du village est classé en zone patrimoniale UA – secteur soumis à des prescriptions réglementaires morphologiques restrictives
 - la crête rocheuse passant par les hameaux de Guido et Borgo est protégée
 - les versants pentus et enclavés sont classés en zone naturelle
 - des « glacis » sont constitués au pied des hameaux de Borgo, Guido afin d'assurer, par contraste, la mise en valeur paysagère de leurs formes bâties et regroupées,
 - les zones de développement prévues présentent un caractère aéré permettant le maintien et la mise en valeur des boisements (quand ils existent) par opposition à la zone agglomérée et dense.

B) La marine de Davia

A l'origine constitué de résidences touristiques, ce secteur, relié directement aux villes de Calvi et de l'île Rousse par la RN 197, a été progressivement gagné par les actifs. Le PLU entend soutenir cette dynamique en permettant une extension vers l'Est du tissu pavillonnaire existant.

Le secteur aggloméré de la marine de Davia intègre également la zone des Palliers dans l'objectif de favoriser une diversification de l'offre résidentielle. Le PLU autorise une extension de l'urbanisation de ce secteur afin de marquer sa jonction avec les marines de Davia. L'identité du quartier des Palliers est respectée et affirmée dans le projet de PLU grâce à l'édition dans le règlement de prescriptions morphologiques et architecturales (coefficient d'occupation des sols, hauteur des constructions, aspect des bâtiments,...). Cette mesure, qui participe de la préservation et de la valorisation du patrimoine urbain de la commune, vise à améliorer l'intégration des nouvelles constructions sur ce site.

C. Fogata

En continuité et en complémentarité de la centralité de Fogata, sur la ville de l'Île Rousse, la commune de Corbara souhaite développer un pôle urbain dont la vocation serait à la fois résidentielle et à la fois touristique. Le développement de ce quartier s'articulera autour de la réalisation d'une Opération d'Aménagement Public, prévue sur le secteur de Capanne. Ce projet s'organisera dans la continuité du pôle d'équipements publics de Fogata constitué d'un collège, d'un lycée et d'une gendarmerie.

2. Prévenir le mitage sur les piémonts

Le projet de PLU tend à limiter le phénomène de mitage aboutissant à terme à la dénaturation des paysages ruraux communaux, en délimitant les enveloppes de développement de l'urbanisation individuelle de manière cohérente.

Ces périmètres ont été déterminés en fonction de la valeur écologique des sites concernés et de la configuration de l'urbanisation existante (autant d'un point de vue spatial que du point de vue de l'aspect général des constructions). Ils intègrent les anciennes zones NB équipées du projet de POS.

Les sites du piémont du village ainsi que du secteur de Bocca Fogata qui présentent une qualité de boisement faible (maquis haut et maquis bas), sont déjà partiellement urbanisés. Ils abritent des lotissements de maisons individuelles d'une faible densité. Cette configuration qui garantit une bonne intégration des constructions dans le paysage a été prise en compte dans le projet de PLU par la définition de règles morphologiques (COS, aspects extérieur des bâtiments, limites séparatives,...).

L'impact des nouvelles constructions sur le milieu est atténué grâce à la détermination de superficies minimales de constructibilité visant à assurer le bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuels.

IV. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES URBAINES

Rappel de l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme : « *les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Les zones urbaines correspondent sur les documents graphique et réglementaire aux zones suivantes :

- ⇒ UA : le vieux village et les hameaux de Guido et de Borgo
- ⇒ UB : zone d'extension semi dense du village
- ⇒ UC : zone d'habitat individuel environnant le village
- ⇒ UD : la Marine de Davia
- ⇒ UE : zone urbaine paysagère
- ⇒ UI : zone d'activités de San Cipriano

1. La zone UA : le cœur du village de Corbara et les hameaux de Guido et de Borgo

A) Objectifs et destination de la zone UA

Le cœur de village et les hameaux de Guido et de Borgo constituent les éléments patrimoniaux et historiques majeurs de la commune de Corbara. C'est pourquoi, la zone UA est destinée à être une zone de protection stricte de l'enveloppe existante et traduit la volonté de préserver son ambiance urbaine et la morphologie de son cadre bâti.

B) Justification du zonage

Le cœur du village ainsi que les hameaux de Guido et de Borgo se caractérisent par :

- un tissu dense et resserré, ponctué de placettes publiques aménagées et traitées ;
- un bâti ancien qui occupe la majeure partie de sa parcelle étroite et profonde et de forme irrégulière ;
- la mitoyenneté et la continuité du bâti ;
- des ruelles sinueuses et étroites pour la plupart piétonne ;
- une position qui surplombe la plaine et offre des perspectives sur la mer
- la présence de monuments historiques

Le projet de PLU reclasse les zones d'extension du flanc Sud-Est (Salicastri), inscrites au projet de POS, en zone UC (moyenne densité) afin de marquer de manière physionomique l'entrée du village.

C. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

Le règlement a été établi de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent les spécificités du village de Corbara et des hameaux de Guido et de Borgo. **La ligne de force du règlement de la zone UA est de maintenir les constructions dans les volumétries présentes.** Les premières mesures permettant de protéger le cadre bâti du village résident dans les articles 1 et 2.

- occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions particulières. A l'instar des autres zones urbaines résidentielles, sont en particulier exclues toutes constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit en particulier celles destinées à une activité industrielle.

Le règlement de cette zone touristique et résidentielle limite la surface des commerces à 400 m² afin de favoriser l'installation de petits commerces de détail. Cette mesure vise à assurer la cohésion sociale en encourageant la création de lieux de vie.

La zone UA étant une zone déjà constituée, peu carrossable et n'étant pas amenée à évoluer de façon significative, les accès et voiries sont peu réglementés. C'est la raison pour laquelle seuls sont rappelés les principes généraux communs à toutes les zones urbaines.

Afin de rester fidèle à l'image urbaine du village et de la préserver, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement. Un retrait peut cependant être autorisé s'il n'affecte pas « *le bon aspect général de l'ordonnancement des bâtiments par rapport à la voie* ».

La règle de hauteur s'attache également à maintenir la morphologie urbaine présente, et rappelle cet objectif d'inscrire tout bâtiment dans l'enveloppe volumétrique existante. Le règlement rappelle qu'une autorisation de construire pour un bâtiment plus haut que les constructions avoisinantes peut être refusée.

L'objectif de préservation de l'image urbaine et architecturale du village passe également par un article 11 – aspects extérieurs - précis, détaillé, porteur de règles imposant de rester fidèle à l'architecture présente. Il permet notamment de veiller à ne pas introduire d'élément incompatible avec le bâti villageois. En outre, il soumet le pétitionnaire dans le choix de la couleur de ses façades à l'accord du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Les règles de stationnement ne sont pas réglementées en raison de la spécificité du tissu urbain du village et notamment de l'exiguïté des voies publiques.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé dans la zone UA ; l'ensemble des autres règles permettant de garantir le maintien de la morphologie de son bâti.

2. La zone UB : la zone d'extension semi-dense du village

A) Objectifs et destination de la zone UB

La zone UB correspond à la zone d'extension Nord du village. Elle prend la forme d'une zone de transition entre le village et les hameaux surélevés de Borgo et de Guido.

B) Justification du zonage

La zone UB définit l'enveloppe de l'extension Nord du village qui vise à rattacher le village et les hameaux de Borgo et de Guido. Elle a globalement été légèrement étendue par rapport au projet de POS afin de permettre cette jonction. Cependant, elle a été amputée dans sa partie Sud dans l'objectif de préserver les pentes boisées qui séparent Guido et Borgo, confortant ainsi l'identité de ces deux hameaux.

C) Justification des règles spécifiques à la zone UB

Le règlement maintient la vocation résidentielle de la zone UB. Il proscrit l'implantation de toutes constructions non compatibles avec le caractère de la zone, soit en particulier celles destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation agricole et forestière.

Le règlement de cette zone touristique et résidentielle limite la surface des commerces à 400 m² afin de favoriser l'installation de commerces de proximité. Cette mesure vise à assurer la cohésion sociale en encourageant la création de lieux de vie.

Le règlement du PLU vise à maintenir un lien de covisibilité entre les hameaux et le village en déterminant des règles morphologiques adaptées. Ainsi, la hauteur des constructions est fixée à 8 mètres et le coefficient d'occupation des sols à 0,35 afin de garantir le maintien de transparences.

Afin de préserver l'ambiance architecturale des hameaux traditionnels balanins et de faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions, les prescriptions architecturales (article 11) applicables à la zone UA ont été intégralement reprises.

Dans l'objectif de sauvegarder l'environnement végétal de la zone UB, l'article 13 dispose : « *les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Toutefois, les oliviers devront être conservés.* »

3. La zone UC : la zone d'habitat environnant le village

A) Objectifs et destination de la zone UC

La zone UC correspond à la zone d'extension périphérique du cœur du village. Elle se caractérise par un tissu urbain aéré et abrite principalement des maisons individuelles séparées.

Elle comprend un secteur UCa correspondant au lotissement communal du village

B) Justification du zonage

La zone UC englobe les secteurs périphériques au cœur du village partiellement urbanisés. Elle délimite les secteurs suffisamment équipés en réseau urbain (AEP, assainissement, électricité) et directement branchés sur les RD 268 et 151.

Ses limites ont été étendues au niveau de Salicastri afin de préserver des ouvertures visuelles sur la plaine agricole.

Un secteur UCa délimite le lotissement communal sur lequel s'applique des règles d'urbanisme spécifiques.

C) Justification des règles spécifiques à la zone UC

Le règlement de la zone UC s'appuie sur l'existant et s'attache à traduire les formes urbaines et typologiques en présence :

Le règlement de cette zone touristique et résidentielle limite la surface des commerces à 400 m² afin de favoriser l'installation de commerces de proximité. Cette mesure vise à assurer la cohésion sociale en encourageant la création de lieux de vie.

Un retrait minimum de 4 mètres a été fixé par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

La limitation de la hauteur maximale traduit la prédominance d'une typologie individuelle.

Le Coefficient d'Occupation des Sols admis en zone UC est fixé à 0,20. Ce COS traduit les formes urbaines existantes et tend à maîtriser le développement de l'urbanisation. Il est fixé à 0,25 dans le secteur UCa dans une logique d'optimisation de la capacité d'accueil du lotissement communal.

Afin de préserver l'ambiance architecturale des hameaux traditionnels balanins et de faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions, les prescriptions architecturales (article 11) applicables à la zone UA ont été intégralement reprises.

Dans l'objectif de sauvegarder l'environnement végétal de la zone UC, l'article 13 dispose : « *les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Toutefois, les oliviers devront être conservés.* »

4. La zone UD : la marine de Davia

A) Objectifs et destination de la zone UD

La zone UD est spécifique aux secteurs urbanisés de la marine de Davia. La protection du littoral et sa structuration ont amené à créer cette zone spécifique qui s'intègre dans un espace déjà urbanisé. Elle est destinée à conserver sa double vocation de zone résidentielle et de lieu de villégiature.

B) Justification du zonage

Elle délimite précisément les lotissements pavillonnaires, principalement constitués de résidences secondaires, qui forment la marine de Davia.

Ses limites sont clairement marquées au Nord et à l'Ouest par des zones de patrimoine remarquable (Na) qui bordent le littoral. Elle est ponctuée d'Espaces Boisés Classés destinés à aérer le tissu urbain.

C) Justification des règles spécifiques à la zone UD

Les règles fixant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UD sont celles présentées pour les zones urbaines résidentielles.

Le règlement de cette zone touristique et résidentielle limite la surface des commerces à 400 m² afin de favoriser l'installation de commerces de proximité. Cette mesure vise à assurer la cohésion sociale en encourageant la création de lieux de vie.

Les règles d'implantation, qui retranscrivent les dispositions du règlement du lotissement de Davia, traduisent la morphologie urbaine souhaitée dans le secteur de la marine de Davia et assurent la protection du littoral.

Afin de préserver l'ambiance architecturale des hameaux traditionnels balanins et de faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions, les prescriptions architecturales (article 11) applicables à la zone UA ont été intégralement reprises.

Quant aux limitations de l'occupation des sols, elles sont déterminées de manière à ne pas dénaturer le cadre paysager. Le COS est fixé à 0,10.

Dans l'objectif de sauvegarder l'environnement végétal de la zone UD, l'article 13 dispose : « *les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Toutefois, les oliviers devront être conservés.* »

5. La zone UE : les piémonts urbanisés

A) Objectifs et destination de la zone UE

Elle intègre l'ensemble des secteurs d'habitat individuel de faible densité répartis aux marges des pôles urbains. Le tissu urbain privilégié est aéré par la présence de boisements interstitiels. Les spécificités de cette zone sont prises en compte d'une façon générale, à travers les règles d'urbanisme, et d'une façon particulière, par le biais d'un sous-zonage.

Elle comprend un secteur UEh et un sous secteur UEhp, l'indice h autorisant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome et l'indice p référant au secteur des Palliers.

B) Justification du zonage

La zone UE englobe les extensions des pôles urbains de la marine de Davia et de Bocca Fogata, quartier attenant à Fogata (commune de l'île Rousse). Elle délimite les espaces suffisamment équipés en réseaux urbains (AEP, électricité) des piémonts situés en continuité des zones urbanisées existantes.

C) Justification des règles spécifiques à la zone UE

Les règles d'urbanisme de ce présent document se sont appuyées sur un modèle urbain existant, prenant en compte la part des espaces bâtis et celle des aérations du tissu urbain.

Le règlement de cette zone touristique et résidentielle limite la surface des commerces à 400 m² afin de favoriser l'installation de commerces de proximité. Cette mesure vise à assurer la cohésion sociale en encourageant la création de lieux de vie.

Afin d'empêcher la contamination des systèmes aquifères et des eaux superficielles dans les secteur et sous-secteur UEh et UEhp, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome a été soumise, dans l'article 3, à l'autorisation d'un hydrogéologue.

Dans l'objectif de permettre un bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement l'article 5 est réglementé dans les secteurs et sous-secteurs UEh et UEhp. Une superficie minimale de constructibilité a donc été déterminée.

Dans un souci de maintien de la morphologie présente – un tissu aéré, des constructions en milieu de parcelles, des retraits importants par rapport aux voies, etc. – les règles d'implantation suivantes ont été instaurées :

- les bâtiments doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives de la moitié de leur hauteur, sans jamais pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- pour le même motif, la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est au minimum de 4 mètres. Cette règle permet de favoriser l'aération et le caractère végétalisé des tissus urbains des quartiers.

La règle de hauteur est de R+1 sur l'ensemble de la zone. Toutefois, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne devra pas excéder 4,5 mètres à la couverture de la dalle dans les secteurs UEp. En tout état de cause il ne sera admis qu'un seul niveau principal d'habitation. Cette disposition vise à pérenniser les formes urbaines en présence et plus spécifiquement les volumes.

Le projet de PLU intègre donc les spécificités architecturales des « palliers » en les retranscrivant dans le règlement.

Afin de faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions et de préserver les paysages urbains balanins, les prescriptions architecturales (article 11) applicables à la zone UA ont été intégralement reprises.

Dans l'objectif de sauvegarder l'environnement végétal de la zone UD, l'article 13 dispose : « *les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Toutefois, les oliviers devront être conservés.* »

Afin de respecter les formes urbaines en présence et de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage communal, le COS est fixé à 0,10.

RESPECT DU PRINCIPE D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION

La zone UE étant localisée dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, son urbanisation devra prendre la forme d'une extension limitée de l'urbanisation.

Aussi la délimitation de cette zone a été définie à partir des enveloppes urbaines existantes. Elle tend à structurer le développement de l'urbanisation sur les piémonts dans le respect de la configuration des lieux et notamment de la topographie. De fait, Le projet de PLU limite considérablement les droits à construire sur ce secteur (application d'un COS de 0,10) et réglemente strictement la morphologie urbaine (hauteur limitée à R+1, implantation des constructions fixée à 4 mètres des emprises publiques) afin d'assurer une bonne inscription des constructions dans le site et de limiter les liens de covisibilité avec le rivage de la mer. D'autre part, le projet de PLU ménage des aérations (zones N) entre les différents secteurs qui composent cette zone.

6. La zone UI : la zone d'activités de San Cipriano

A) Objectifs et destination de la zone UI

La zone UI est réservée aux activités économiques

Elle comprend un secteur UIh autorisant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome

B) Justification du zonage

La zone UI englobe la zone d'activités de San Cipriano

C) Justification des règles spécifiques à la zone UI

La zone UI n'admet sous condition que les constructions ou occupations du sol à caractère économique :

- les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.
- les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerces ou d'artisanat, de bureaux, de services (publics ou privés) ou d'industrie sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations.
- **les dépôts à l'air libre de matériaux, véhicules, caravanes sous réserve d'être masqués sur leur limite par des haies à feuillage persistant.**
- les modes d'utilisation du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des parcs d'attraction ouverts au public et des affouillements ou exhaussements non nécessités par les constructions ou modes d'utilisation du sol autorisés dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent.
- les lotissements à usage d'activités à condition qu'ils aient fait l'objet d'une autorisation préalable délivrée par les autorités compétentes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et déclaration sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour prévenir les dangers et limiter les inconvénients à la bonne commodité du voisinage, et assurer la préservation de la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Afin d'empêcher la contamination des systèmes aquifères et des eaux superficielles dans le secteur U1h, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome a été soumise, dans l'article 3, à l'autorisation d'un hydrogéologue.

Dans l'objectif de permettre un bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement l'article 5 est réglementé dans le secteur U1h. Une superficie minimale de constructibilité a donc été déterminée. Elle est fixée à 1 200 m².

Un retrait minimum de 4 mètres a été fixé par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives afin de pérenniser les formes urbaines.

Une attention particulière est portée à l'intégration des bâtiments à usage économique. Ainsi, l'article 11 précise que « *les toitures réfléchissantes sont interdites* », « *les enseignes et panneaux publicitaires ne devront pas dépasser le volume du bâtiment* » et « *les clôtures pourront être constituées, soit d'un simple mur ne dépassant pas 1 mètre, soit d'un grillage posé sans mur bahut.* »

Afin d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres, les aires de stationnement de plus de 4 places devront être arborées.

LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. »

Les zones d'urbanisation future sont de deux ordres :

- ⇒ La zone 1 AU, dite alternative, destinée à être aménagée à court ou moyen terme, dans l'attente des équipements de viabilité
- ⇒ La zone 2 AU, dite stricte, non équipée et destinée à une urbanisation ultérieure. Son ouverture à l'urbanisation devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement ou par la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

1. La zone 1 AU

A) Objectifs et destination de la zone 1 AU

Zone imparfaitement équipée et en partie urbanisée, proche du littoral. Elle comprend plusieurs secteurs :

- les secteurs 1AUa et 1AUb sont affectés à de l'habitat, à des équipements d'accompagnement de l'habitat, à des services liés au tourisme et aux loisirs (hôtels, résidences hôtelières, restaurants...).
- le secteur 1AUc est destiné à accueillir des équipements touristiques (campings, habitations légères de loisir...)
- le secteur 1AUi correspond à la zone d'extension de la zone d'activités de San Cipriano.
- le secteur 1AUj correspond à la zone d'extension des Palliers

B) Justification du zonage

La zone 1 AU englobe les zones NA du projet de POS localisées sur le secteur de Fogata dans le prolongement de l'agglomération de l'île Rousse et les zones NB du projet de POS du secteur de Spilona dans la continuité des zones urbanisées d'Aregno.

C) Justification des règles spécifiques à la zone 1 AU

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont fonctions de la vocation de chaque sous-secteur :

- les zones 1AUa et 1AUb ont une vocation principalement résidentielle et n'autorisent que les constructions ou occupations compatibles avec cette affectation
- la zone 1AUi n'admet sous condition que les constructions ou occupations du sol à caractère économique
- la zone 1AUc autorise l'implantation des campings et des HLL (habitations légères de loisir)

Le règlement de cette zone touristique et résidentielle limite la surface des commerces à 400 m² afin de favoriser l'installation de commerces de proximité. Cette mesure vise à assurer la cohésion sociale en encourageant la création de lieux de vie. Ce plafond est porté à 1 000 m² dans le seul secteur 1 AUa en raison de la présence d'un supermarché sis en limite de la commune de l'île Rousse.

Dans un souci de cohésion et d'harmonisation des formes urbaines mais également de fonctionnalité, le règlement des secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUi et 1AUj reprennent dans leurs grandes lignes les règles d'urbanisme respectivement applicables aux zones résidentielles (UB, UC, UD et UE) et à la

zone à vocation économique UI. Dans le secteur 1AUa, le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 10 m (R+2) afin de mettre en cohérence le PLU de Corbara avec le document d'urbanisme de l'île Rousse.

Afin d'éviter une dénaturation en période estivale du paysage communal, la capacité d'accueil des terrains de camping et de caravanage dans le secteur 1AUc ne pourra dépasser 50 emplacements à l'hectare.

2. La zone 2 AU

A) Objectifs et destination de la zone 2 AU

Ensemble des terrains non équipés et destinés à une urbanisation ultérieure. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement ou d'une modification du PLU.

B) Justification du zonage

La zone 2 AU englobe les zones 2 NA du projet de POS. Elle a été légèrement étendue sur le secteur de Fontanella (village) afin de prendre en compte la demande d'habitat sur ce secteur.

C. Justification des règles spécifiques applicables à la zone 2 AU

Les règles d'urbanisme applicables à ces zones urbaines seront mises en œuvre dans le cadre de procédures de modification du PLU.

RESPECT DU PRINCIPE D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION

La zone de Cataro di Botre étant situé dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, son urbanisation devra prendre la forme d'une extension limitée de l'urbanisation.

Classés en zone 2 AU au PLU, les terrains qui devraient accueillir ce projet s'inscrivent en contiguïté d'un lotissement existant. Cet ensemble résidentiel présente un tissu urbain relativement compact constitué de maisons pavillonnaires et aéré par des boisements interstitiels.

Afin d'opérer une transition entre les espaces urbanisés du littoral et les espaces naturels, la commune devra appliquer sur ce secteur un COS similaire dans une logique de continuité urbaine. De même la hauteur des constructions devra être limitée à R+1. Ces dispositions visent d'une part, à réduire l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone d'un point de vue environnemental et paysager et d'autre part, à réduire les liens de covisibilité avec le rivage de la mer.

Le parti d'aménagement devra garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur milieu en optant pour un ménagement et une valorisation des espaces naturels sensibles du site. Il devra privilégier également les modes de transport doux (création d'un mail piétonnier transversal fermé à la circulation automobile) dans un objectif de développement durable.

LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire communal liées aux pratiques agricoles ou reconnues pour la valeur agronomique et biologique de leur sol. Ces zones sont soumises à une réglementation stricte qui assure leur préservation à long terme.

Justification du zonage

La zone A délimite les domaines agricoles de la commune. Elle englobe, plus précisément, les oliviers et les vergers du secteur des Palliers mais également les grands parcours du pastoralisme des vallées de Migliani et de Fica Fosca.

Elle comprend un secteur Ap qui englobe la partie Est de Padullela bénéficiant d'un fort potentiel agricole que la commune souhaite protéger afin de prévenir toute spéculation et de préserver son intégrité paysagère.

Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone A

Afin de pérenniser les activités agricoles sur la commune de Corbara, le règlement permet aux agriculteurs de diversifier leur revenus en autorisant :

- « les centres équestres, les fermes auberges, et les chambres d'hôtes directement liées et nécessaires à l'activité agricole des exploitations existantes.
- les gîtes ruraux en tant qu'outils de diversification d'une activité agricole principale. Ces constructions, au nombre de trois par exploitation, doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres autour de la résidence principale de l'exploitation ou d'un bâtiment technique de l'exploitation ».

L'intégration des bâtiments d'exploitation dans le paysage communal est prise en compte dans l'article 11. Cet article définit un minimum de principes généraux pour la zone agricole, mais demeure toutefois stricte dans ses directives : « les constructions ou installations susceptibles d'être autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux »

Dans le secteur Ap, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas destinés à de l'hébergement et qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES NATURELLE

Les zones naturelles représentent les grands espaces de la commune à protéger en raison :

- de leur valeur écologique et environnementale identifiée par un inventaire scientifique de la faune et de la flore,
- de leur valeur paysagère (boisements significatifs, ...)

Conformément aux orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le maintien des protections existantes du patrimoine végétal et des ouvertures visuelles sur les éléments forts du paysage est assuré par le projet de P.L.U..

Justification du zonage

Les zones naturelles ont été délimitées en fonction de leur vocation. Elles sont de deux ordres. Elles comprennent :

- ✓ Les parties communales placées sous mesure de sauvegarde pour des motifs de sensibilités paysagère ou environnementale fortes : espaces naturels remarquables du littoral – zone humide de Padulella, falaises, landes côtières, complexes dunaires, massif boisé de Capu Corborju - (Na), périmètre de captage en eau potable de Migliani (Npr).
- ✓ Les espaces accueillant des fonctions d'intérêt général : installations militaires du sémaphore (Nm)

A côté de ces spécificités, la zone N constitue également une zone à part entière. Elle correspond principalement au massif boisé de Sant'Angelo. Elle s'insère ponctuellement au sein des zones agglomérées dans un objectif d'aération du tissu urbain. Elle englobe également les mausolées des grandes familles de Corbara qui font partie intégrante du patrimoine balainin.

Elle comprend des secteurs amenés à évoluer de façon limitée selon des adaptations mineures : extension mesurée de l'existant, changements de destination, aménagements liés aux activités sportives et de loisirs, les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone N

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont fonction de la vocation de chaque secteur.

Dans la zone N, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées mais elles sont strictement réglementées.

L'intégration des bâtiments d'exploitation dans le paysage communal est prise en compte dans l'article 11. Cet article définit un minimum de principes généraux pour la zone agricole, mais demeure toutefois stricte dans ses directives : « *les constructions ou installations susceptibles d'être autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux* »

**V. Evaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur
l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur du
territoire**

1. Périmètre de protection des captages de Migliani et du forage d'Aregno

- **Migliani** (captage situé au pied du village de Pigna)

- Périmètre immédiat :
Il est à acquérir par la Commune, qui doit le clôturer, l'entretenir et le surveiller. En conséquence le terrain a été mis en emplacement réservé dans le projet de PLU.
- Périmètre rapproché :
L'hydrogéologie recommande que le système d'assainissement individuel de toutes les habitations soient aux normes prévues par la réglementation.

Ce périmètre recouvre une partie du territoire de Pigna, et une partie du territoire communal de Corbara.

Sur le territoire de Corbara, les terrains concernés sont classés en zone de protection et donc inconstructibles.

- Périmètre éloigné.

Dans le projet de POS, les terrains concernés par ce périmètre sont classés en zone de protection et donc inconstructibles (zone N).

Cette zone englobe cependant le couvent de Corbara.

A son égard, et conséquences des propositions faites par l'hydrogéologue, la commune envisage d'établir un raccordement de cet établissement au réseau public d'évacuation des eaux usées (cf les annexes sanitaires du projet de PLU).

- **Aregno**

Le forage qui alimente notamment le quartier de Davia se trouve sur le territoire communal d'Aregno.

- Périmètre immédiat :
Il correspond au captage et appartient à la commune de Corbara.
- Périmètre rapproché :
Il est situé exclusivement sur le territoire d'Aregno.

Périmètre éloigné :
Il est vaste (cf le plan ci-joint).

On peut lire dans le rapport de l'hydrogéologue :

« Il intéresse le bassin versant du Teghiella. La présence de station de traitement (Pigna, Corara, etc...), ainsi que les habitations éparses peuvent contribuer à une dégradation des eaux de surface et éventuellement à la nappe aquifère qui s'y rattache et dont l'exploitation est assurée par le puits (figure 7). »

On remarquera, en ce qui concerne Corbara, que ce périmètre englobe le village et ses hameaux. Presque toutes les constructions du village (sauf 2 ou 3 situées dans des écarts et le Couvent) sont raccordées à la station d'épuration existante.

Avec l'amélioration envisagée du traitement de la station et le raccordement envisagé du Couvent, le risque d'une pollution de la nappe devrait être jugulé. On pourra constater, en ce qui concerne Corbara, que la plus grande partie du périmètre éloigné (sauf le village et ses abords immédiats) sont classés en zone naturelle de protection (A, N), contribuant ainsi à la protection du forage.

2. Cartes d'assainissement autonome

En application de l'article 35.III de la loi sur l'eau, une étude, visant à déterminer les secteurs susceptibles de recevoir un dispositif d'assainissement autonome, a été réalisée par la commune. Ces secteurs ont été retranscrits dans le plan de zonage et correspondent aux indices UIh, UEh et UEhp.

Dans ces secteurs, l'assainissement autonome sera autorisé après étude favorable établie par un hydrogéologue justifiant la possibilité de recours à ce système. L'étude devra proposer un système d'épandage adapté aux caractéristiques du sol et à la dimension du projet.

RISQUES

1. Les risques liés aux incendies et feux de forêt

Ce risque couvre essentiellement la zone collinaire du piémont et les espaces environnant le village.

Ce risque a été pris en compte par une limitation de l'urbanisation diffuse et le regroupement des espaces constructibles (zones urbaines ou à urbaniser), sur les terrains les mieux desservis (notamment par le réseau d'eau).

En ce qui concerne le renforcement des réseaux, on se référera aux annexes sanitaires. On rappellera ici les principes définis par les services de protection incendie.

« L'aménagement du territoire communal doit prendre en compte la nécessité de fournir les ressources en eau nécessaires à la défense contre l'incendie des zones urbanisées ou en voie de l'être.

Les besoins en eau sont définis par la circulaire ministérielle du 10 décembre 1951, et sont exprimés en fonction de la qualité du tissu urbain. Ces données correspondent à un risque moyen pour le type de construction concerné. L'implantation d'un bâtiment ou d'une exploitation de caractère particulier peut justifier de besoins en eau plus conséquent.

Il est à noter que la défense en eau peut être constituée de points d'eau naturels ou aménagés. Les poteaux d'incendie doivent répondre aux dispositions de la norme NFS 61-213.

Les types de construction généralement rencontrés dans l'aménagement des communes nous conduisent à recommander les moyens en eau suivants :

a) Zones d'habitations individuelles ou collectives

Distance linéaire maximale entre deux points d'eau	200 mètres
Distance maximale entre un point d'eau et l'accès du bâtiment le plus éloigné	150 mètres
Débit unitaire d'un point d'eau	60 m ³ /heure
Simultanéité des débits	120 m ³ /heure répartis sur 2 points d'eau successifs

b) Zone industrielle, artisanale ou commerciale avec potentiel calorifique moyen

Distance linéaire maximale entre deux points d'eau	200 mètres
Distance maximale entre un point d'eau et l'accès du bâtiment le plus éloigné	150 mètres
Débit unitaire d'un point d'eau	60 m ³ /heure
Simultanéité des débits	120 m ³ /heure répartis sur 2 points d'eau successifs

c) Zone industrielle, artisanale ou commerciale avec fort potentiel calorifique

Distance linéaire maximale entre deux points d'eau	200 mètres
Distance maximale entre un point d'eau et l'accès du bâtiment le plus éloigné	150 mètres
Débit unitaire d'un point d'eau	60 m ³ /heure
Simultanéité des débits	240 m ³ /heure répartis sur 4 points d'eau successifs

On ajoutera qu'en application des prescriptions de police sur le débroussaillage, les propriétaires sont tenus de débroussailler autour des constructions. »

2. Les risques liés aux inondations

La prise en compte du risque inondation par le PLU s'est traduite par la volonté de sécuriser les biens et les personnes dans les zones d'aléas forts. Les exigences de prise en considération de ce risque ont conduit au classement des secteurs les plus exposés en zone naturelle.

Ainsi les secteurs qui composent le lit mineur et le lit moyen du ruisseau de Pastonato et qui ont été identifiés à l'Atlas des zones inondables ont été intégrées aux zones N et Npr.

3. Les risques liés aux accidents de la circulation

L'accessibilité directe sur les axes de circulation les plus fréquentés est souvent la cause d'accident. Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme ont été intégrées dans le règlement. On rappellera que ces dispositions sont d'ordre public et peuvent justifier le refus de permis de construire.

Dans le cadre du PLU, des dispositions ont, en outre, été prévues afin de limiter le nombre d'accès des voies publiques sur la Route Nationale.

Des dispositions ont également été prévues dans le règlement, pour certaines portions de la RD 151 (limitation des accès à cette voie).

PROTECTION DES ESPACES NATURELS

1. Protection des espaces naturels et des paysages

- **Espaces agricoles** : ont été protégés à ce titre (zone A et secteur Ap) des espaces situés en partie Sud du secteur des Paillers et en partie Est du secteur de Padullella. Ces espaces couvrent une surface supérieure à 130 ha.

Par ailleurs on notera que le classement en espaces à protéger (zone N) ou à préserver (zone Na en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme) contribue également à la protection des espaces agricoles.

- **Espaces à protéger** en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de vastes surfaces ont été protégées à ce titre (zone N). En dehors des massifs constituant le grand paysage de Corbara, ont notamment été protégés les secteurs suivants :
 - le versant de Contrelle Salbamajo au Nord du village, se prolongeant jusqu'au littoral (quartier Gjunchito),
 - la butte de Pulino entre les Paillers et les Marines de Davia,
 - le site de la Chapelle de San Cipriano.

Ces espaces couvrent plus de 340 ha, soit plus de 33 % du territoire communal.

- **Espaces à préserver** : un secteur Na a été créé en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme. Ce secteur recouvre des espaces remarquables bordant le littoral : espaces de grand intérêt, notamment sur le plan écologique. Ont été classés comme tels le plateau de Padullella, les pointes et criques de Vallitone, Vignola, Parata, le massif de Percepina (Sémaphore) et la bande littorale située entre ces deux dernières pointes.

Ces espaces couvrent plus de 200 ha soit plus de 20 % du territoire communal.

- **Espaces boisés classés** (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme) : les boisements « significatifs » ont été classés en espaces boisés classés, en application de la Loi Littoral. Ils représentent plus de 90 ha.

On rappellera que sur ces espaces tout défrichement est interdit, et en conséquence tout mode d'utilisation du sol, toutes constructions y sont interdites.

2. Protection du patrimoine

Compte tenu de l'importance du patrimoine de Corbara (terrasses et murets de pierre sèches, fontaines, aghje et pagliaghji, tombeaux, chapelles, ...), un inventaire a été établi par la DRAC.

Ces éléments sont les suivants et ont été reportés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et listés (cf. annexe du présent Rapport de Présentation)

ANNEXE

LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE DE LA COMMUNE DECORBARA IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

Zoom village

- Terrasses, muret, jardins :

1a : jardin Gistucci

1b : mur-blanc de l'Eglise

1c : mur-blanc (Piazza Save et villa de Mezzo)

1d : mur-blanc (Salicastro-Fontaine)

- Fontaines, lavoirs :

2 : fontaine de Cinghjone

3 : fontaine de Bolaru

3bis : fontaine de Salicastro + lavoir attenant

3ter : fontaine de Leccia + lavoir attenant

3quater : fontaine des Poverelli

- Aghje et pagliaghji :

4 : aire communale et enclos à cochon

5 : aire de Suale et pailler

5 bis : aire de Guido

-Tombeaux :

6 : tombeau Savelli à Guido

7 : tombeau Napoleoni

8 : tombeau Amadei-Martelli

- Chapelles :

9 : des Sept douleurs

10 : Saint Roch

11 : Saint Paul

11bis : Sainte Lucie

- Fours à pain :

12 : four de Fiore

13 : four de Cruciani

-Moulin :

14 : moulin Gistucci

Vue Générale

- Fontaine :

15 : fontaine de Casaposa

16 : fontaine d'Acqua Salge

16bis : fontaine de E Valle

- Aghje et pagliaghji :

17a : aire et pailler de Guardiola

17b : aire et pailler de Carburnaghja

- Chapelle :

18 : Saint Cyprien

19 : Couvent

-Curiosité :

20 : le monolithe