

**DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE**

---

**COMMUNE DE  
CORBARA**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

***PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE***



CITADIA

PLU arrêté par DCM du 24 mars 2006  
PLU approuvé par DCM du 02 mars 2007

# **PREAMBULE**

## I. LE P.A.D.D., PORTEE ET CONTENU

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Défini par les articles L 123-1 et R 123-3 du Code de l'urbanisme, "le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (...)".

Ces orientations doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- le respect du principe d'équilibre
  - \* entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part,
  - \* et préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale
  - \* en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
  - \* en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant
  - \* la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile
  - \* la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
  - \* la réduction des nuisances sonores
  - \* la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
  - \* la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

*"l'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court".*

qui seront traduites réglementairement au travers du document d'urbanisme.

**LES ORIENTATIONS GENERALES  
D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT  
RETENUES PAR LA COMMUNE**

## Première orientation : Préserver les valeurs paysagères et patrimoniales

### **Rappel - constat du diagnostic**

Corbara profite d'une situation privilégiée sur le littoral de Balagne. Son territoire communal s'étend depuis la Cime de Sant'Angelo (562 m) et s'ouvre sur la mer par une façade maritime de 8 km. La situation littorale de la commune et son relief tourmenté offrent une grande diversité de paysages exceptionnels : plaine, baies et pointes rocheuses, massifs... De nombreux éléments du patrimoine architectural et religieux ponctuent le territoire.

Afin de conserver un environnement riche, garant de l'attractivité touristique et d'un cadre de vie de qualité, le PADD doit permettre de fixer des objectifs de protection des sites et paysages remarquables, de valorisation du patrimoine naturel et architectural et mener des actions de sensibilisation auprès de la population.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>1) Protéger les sites et paysages remarquables</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Préserver et valoriser le patrimoine naturel, facteur essentiel du cadre de vie.</li><li>➤ Stopper l'urbanisation progressive et consommatrice d'espace sur les pentes des massifs et les lignes de crêtes.</li><li>➤ 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...).</li><li>➤ Classer les espaces littoraux remarquables.</li><li>➤ Valoriser les propriétés du Conservatoire du Littoral.</li><li>➤ Préserver les unités constituant le Grand Paysage : baies, plaine, massifs formant l'arrière-plan paysager.</li><li>➤ Préserver l'architecture traditionnelle du village, patrimoine bâti remarquable, dont la forme urbaine constitue une forte identité (densité, verticalité...).</li><li>➤ Protéger les éléments du patrimoine historique, architectural et agro-pastoral : village, église, chapelles, couvent, terrasses agricoles, paillers...</li><li>➤ Préserver les sites sauvages.</li><li>➤ Lutter contre les risques d'incendies.</li><li>➤ Sauvegarder les espaces agricoles qui marquent les paysages et constituent une identité forte du territoire.</li><li>➤ Sur le littoral, l'enjeu est de concilier l'accès au public et protection de l'environnement et des espaces sensibles.</li><li>➤ Maintenir les coupures d'urbanisation, conformément aux dispositions de la loi Littoral</li></ul>
<b>2) Sensibiliser la population à l'environnement naturel et aux valeurs patrimoniales</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Valoriser et signaler le patrimoine religieux d'une grande richesse : le couvent, les chapelles, les tombeaux...</li><li>➤ Proposer des sentiers de découverte balisés entre Ile Rousse et Corbara, Pigna et Sant'Antonino.</li><li>➤ Proposer des sentiers thématiques (patrimoine et histoire, faune/flore, paysage...).</li><li>➤ Renforcer la complémentarité entre nature et culture.</li><li>➤ Mettre en place des séjours découverte.</li></ul>

## Seconde orientation : Structurer l'existant et maîtriser la croissance urbaine

### **Rappel - constat du diagnostic**

La commune de Corbara a connu une croissance démographique relativement soutenue au cours des dernières décennies. Depuis 1990, l'évolution de la population est liée à la forte croissance de la commune limitrophe d'Ile Rousse. L'augmentation de la population a entraîné une forte demande en logements qui s'est traduite par une urbanisation diffuse sur les pentes des massifs.

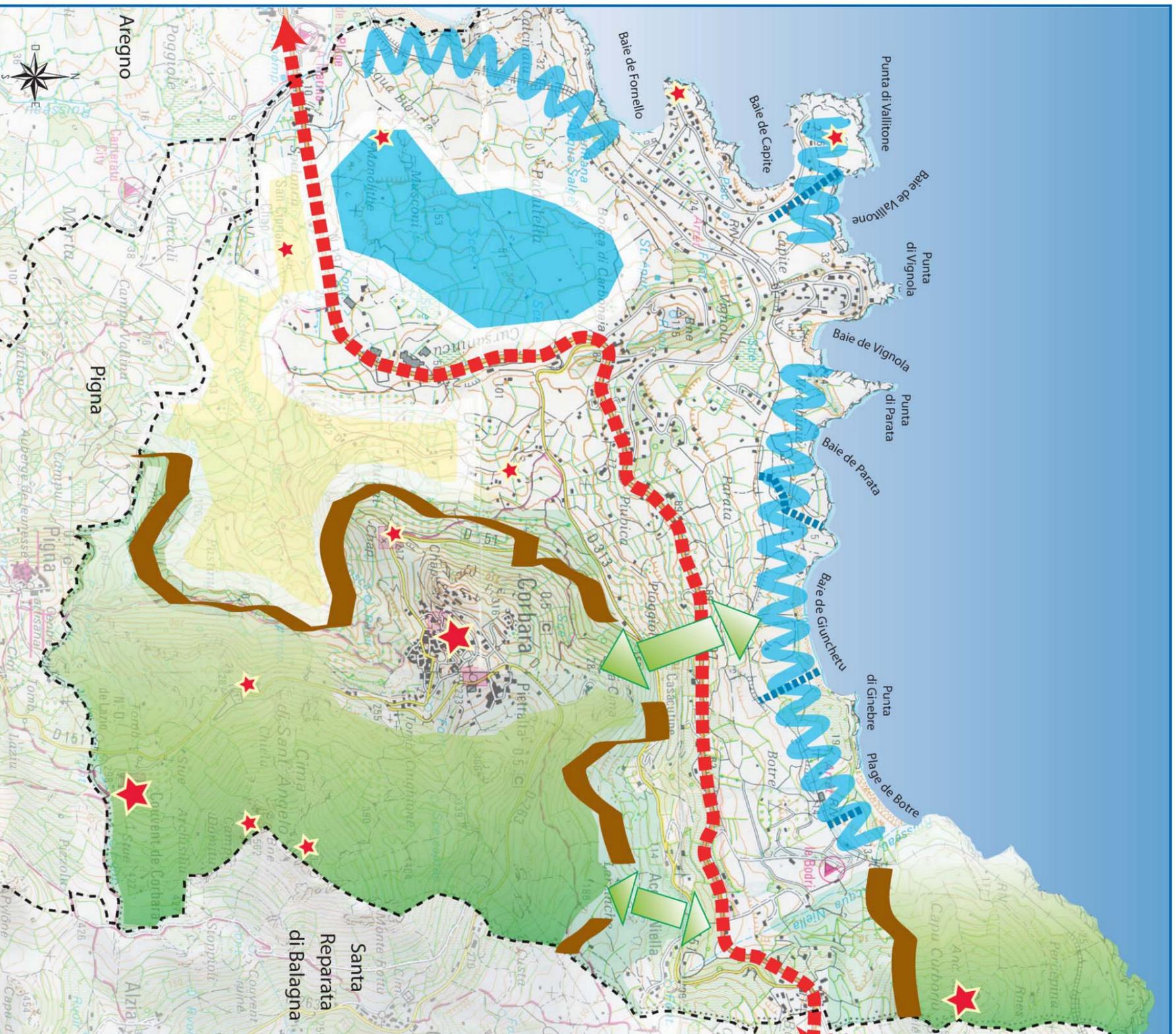
La population de Corbara se compose d'une part importante de personnes âgées mais aussi de ménages d'actifs accompagnés d'enfants. Cette composition familiale, génératrice de vie sociale, implique une attente orientée vers des équipements et des services adaptés.

Le parc de logements de la commune se caractérise par son homogénéité. Il se constitue de résidences principales et secondaires de type individuel. La prédominance des résidences secondaires affirme la vocation touristique de la commune.

La structure du parc immobilier ne permet pas d'offrir des logements pour une population permanente souhaitant s'installer sur la commune.

La diversification de la structure du parc de logements permettra d'attirer de nouveaux ménages, d'augmenter leurs choix dans leur trajectoire résidentielle et de fixer une population jeune et active sur la commune.

<b>Objectifs retenus</b>	<b>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>
<b>1) Attirer et fixer une population permanente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Favoriser la diversité de l'habitat (structure et taille) et le choix dans la trajectoire des ménages par la création de petits collectifs.</li> <li>➤ Diversifier le statut d'occupation des logements caractérisés par la prédominance des résidences de type individuel.</li> <li>➤ Développer les logements locatifs et sociaux en prenant en compte leur insertion paysagère et architecturale, notamment dans le village.</li> <li>➤ Faciliter l'accès au logement (résidences principales) pour la population locale.</li> <li>➤ Rééquilibrer le parc de logements afin de fixer une population permanente.</li> <li>➤ Favoriser la créations d'emplois sur la commune (tourisme, zone d'activités).</li> </ul>
<b>2) Adapter les équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adapter les équipements aux classes d'âge les plus jeunes (aires de jeux...) mais aussi aux personnes âgées.</li> <li>➤ Améliorer la circulation et le stationnement dans le centre.</li> <li>➤ 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.</li> </ul>
<b>3) Limiter la diffusion de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Privilégier la croissance urbaine à proximité du village sans porter atteinte à l'identité architecturale du village.</li> <li>➤ Classer les zones naturelles et agricoles afin de maintenir des coupures d'urbanisation.</li> <li>➤ Etendre l'urbanisation par des opérations en greffe du village.</li> <li>➤ Eviter la consommation d'espace et le mitage.</li> <li>➤ Limiter les constructions en ligne de crête où l'impact paysager est important.</li> </ul>
<b>4) Requalifier le centre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Améliorer la circulation et les accès au centre depuis la RN 197.</li> <li>➤ Prévoir des espaces dévolus au stationnement.</li> <li>➤ Favoriser l'implantation de commerces et d'artisans ouverts sur l'année pour faire du centre un lieu de vie.</li> <li>➤ Valoriser les places du village.</li> </ul>



- Limite communale
- RN 197
- Massifs à préserver
- Espaces agricoles à dynamiser
- Éléments du patrimoine à préserver et valoriser
- Espaces sensibles à préserver au titre de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme
- Espace agropastoral ouvert à conserver

- Concilier l'accès au public et à la protection de l'environnement
- Coupures d'urbanisation à maintenir conformément aux dispositions de la Loi Littoral
- Stopper l'urbanisation sur les pentes des massifs et les lignes de crêtes

**Les orientations du P.A.D.D.**



## **Troisième orientation : Affirmer la place de la commune au sein de la Balagne**

### **Rappel - constat du diagnostic**

Le territoire de Balagne, dominé par les massifs du Monte Grosso et du Monte Prado, s'étend sur une bande littorale d'environ 45 km entre mer et montagne. Cette région à vocation agricole dépend aujourd'hui fortement du tourisme, apport économique essentiel. Le développement du tourisme balnéaire a entraîné des déséquilibres entre un littoral saturé en saison estivale et un espace intérieur plus isolé. Ce secteur fortement marqué par la saisonnalité rencontre des problèmes en matière d'emplois et d'activités.

Corbara participe, avec les autres communes regroupées au sein de la Balagne, à la mise en place d'un territoire cohérent, diversifié et équilibré s'affranchissant de la saisonnalité.

<b>Objectifs retenus</b>	<b>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>
<b>1) Diversifier le tissu économique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, de nouveaux commerces et la création d'emplois qui ne soient pas liés à la saisonnalité.</li><li>➤ 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.</li><li>➤ Améliorer la desserte de la zone d'activités et sécuriser les accès depuis la RN 197.</li><li>➤ Dynamiser les petits commerces du centre ancien fermés hors saison.</li><li>➤ Attirer des commerces d'artisanat traditionnel.</li><li>➤ Soutenir l'agriculture en diversifiant les activités agricoles (vente de produits artisanaux, circuits agro-touristiques...) et en favorisant la reconquête des activités agricoles.</li></ul>
<b>2) Développer le potentiel touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Protéger l'environnement et les paysages, facteurs essentiels de l'attractivité territoriale.</li><li>➤ Renforcer la dynamique touristique de la commune dans le pôle Ile Rousse-Monticello-Corbara.</li><li>➤ Améliorer le tourisme balnéaire en confortant l'accessibilité au littoral.</li><li>➤ 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.</li><li>➤ Renforcer le secteur de la restauration et favoriser l'ouverture de ces structures hors saison.</li><li>➤ Envisager un projet intercommunal favorisant l'implantation d'activités touristiques indépendantes de la saisonnalité et créatrices d'emplois annuels.</li><li>➤ Promouvoir une offre touristique diversifiée entre mer, montagne et village : tourisme sportif, culturel, patrimonial, rural...qui permettra d'étendre la saison touristique.</li><li>➤ Renforcer le rôle du patrimoine dans l'activité touristique par la mise en place de circuits découverte.</li><li>➤ Développer l'artisanat local et les activités agro-touristiques.</li><li>➤ Valoriser la ligne ferroviaire Calvi-Ponte Leccia.</li></ul>
<b>3) Renforcer les liens avec l'arrière-pays</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Améliorer la signalétique pour une meilleure information au public, notamment sur la RN 197.</li><li>➤ Conforter les accès au village afin de favoriser les échanges entre la RN 197 et le village.</li><li>➤ Eviter que la RN 197, axe de transit majeur, ne soit qu'un lieu de passage.</li><li>➤ Renforcer l'attractivité du village.</li><li>➤ Améliorer l'accessibilité vers les espaces intérieurs et l'offre en transports collectifs.</li></ul>

