

Rapport de l'enquête publique

Relative à :

La révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Corbara



Décision N°E26000010 / 20 du Tribunal administratif de Bastia du 24 mars 2026.

Arrêté Municipal N° A020-2026 du 14 avril 2026 portant organisation de l'enquête publique

Maître d'ouvrage : Commune de Corbara

Commission d'enquête :

- Commissaire enquêteur titulaire : M. Pierre Paul NICAISE
- Commissaire Enquêteur suppléant : M. Jean Philippe Vinciguerra

Durée de l'enquête :

- 33 jours consécutifs, du lundi 11 mai 2026 à 9h au 12 juin 2026 à 12h

SOMMAIRE

1. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE -----	5
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE-----	5
2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
2.2 MODALITES DE L'ENQUETE.....	5
2.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	5
2.4 REUNIONS AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE	6
2.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	7
2.6 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS.....	7
2.7 REPONSE AU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS.....	7
3. DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE-----	8
4. LE CADRE REGLEMENTAIRE-----	9
4.1 ARRETES ET DELIBERATIONS COMMUNAUX	9
4.2 TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES.....	10
5. LA PHASE DE LA CONCERTATION-----	12
5.1 CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE	12
5.2 OBJECTIFS ET METHODE DE CONCERTATION.....	12
5.3 REUNION PUBLIQUE	13
6. LES AVIS DES P.P.A., MRAE ET LES REPONSES DU PORTEUR DE PROJET -----	14
6.1 DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES/SERVICE URBANISME CONSTRUCTION RENOVATION UNITE PLANIFICATION URBAINE AMENAGEMENT	14
6.2 CHAMBRE D'AGRICULTURE	21
6.3 CDC (COLLECTIVITE DE CORSE)	21
6.4 CTPNAF (COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE CORSE).....	25
6.5 INAO (INSTITUT NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE).....	27
6.6 MRAE (MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE CORSE)	27
7. LE PLU DE CORBARA -----	31
7.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION	32
7.2 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	64
7.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	75
7.4 LE PADD	82
7.5 LES OAP	84
8. OBSERVATIONS ET COURRIERS -----	86
8.1 OBSERVATIONS REGISTRE DEMATERIALISE	87
8.2 OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE PAPIER.....	102
8.3 LES COURRIERS	106

9. ANNEXES-----108

TABLE DES ANNEXES CONTENUES DANS LE RAPPORT

Annexe 1: Décision N°E26000010/20 du 20/12/2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia	109
Annexe 2 : Arrêté Municipal Arrêté Municipal n° A020-2026 du 14 avril 2026 portant organisation de l'enquête publique.....	110
Annexe 3 : Avis d'enquête publique	113
Annexe 4 : Publicité.....	114
Annexe 5 : Certificat d'affichage d'avis d'enquête publique et de dépôt du dossier.....	118
Annexe 7 : Tableau de bord registre dématérialisé	120
Annexe 9 : Procès-verbal des observations.....	121

Annexes séparées (documents trop volumineux) :

Annexe 10 : Réponses du porteur de projet aux PPA et MRAe

Annexe 11 : Réponses du porteur de projet au PV (42 pages)

Annexe 12 : Registre papier déposé en mairie Réponses au PV (65 pages)

Annexe 13 : Contributions et pièces jointes du registre dématérialisé (166 pages)

Annexe 14 : Courriers adressés au C.E. N° 1 à N° 5 avec annexes (171pages).

1. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'objet de l'enquête publique porte la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara.

Elle est conduite conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement, relatifs aux enquêtes publiques applicables aux documents d'urbanisme.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par lettre enregistrée le 16 décembre 2024, le maire de Corbara a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU. Par décision n°E26000010/20 du 24 mars 2026, la Présidente du Tribunal administratif de Bastia a désigné (Annexe 1) : M. Pierre Paul NICAISE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jean Philippe VINCIGUERRA en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.2 MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal n°A020-2026 du 14 avril 2026 (voir annexe 2). Elle s'est tenue du 11 mai 2026 à 9 h 00 au 12 juin 2026 à 12 h 00, soit 33 jours consécutifs.¹¹

Cinq permanences ont été assurées en mairie :

- Lundi 11 mai 2026 : 9 h – 12 h / 14 h – 16 h
- Vendredi 15 mai 2026 : 9 h – 12 h
- Mercredi 27 mai 2026 : 9 h – 12 h
- Jeudi 4 juin 2026 : 9 h – 12 h
- Vendredi 12 juin 2026 : 9 h – 12 h

Au total, 5 permanences ont été organisées.

2.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE

2.3.1 Insertion de l'avis d'enquête dans la presse

Conformément à la réglementation, l'avis d'enquête publique ([voir](#) Annexe 4) a été publié dans deux journaux diffusés en Haute-Corse :

- ✓ Corse-Matin : 19 avril 2026 et 14 mai 2026
- ✓ Le Petit Bastiais : n°1138 (20–26 avril 2026) et n°1142 (18–24 mai 2026)

2.3.2 Affichage légal

Conformément à la réglementation, L'avis d'enquête ([voir annexe 3](#)) a été affiché dans les lieux habituels de la commune (sur le site internet de la mairie, dans les vitrines d'affichage légales, dans le hall de la mairie et sur le panneau d'affichage numérique de la mairie) au moins quinze jours avant l'ouverture de la procédure et durant toute sa durée. Une attestation d'affichage ainsi qu'un certificat de dépôt de dossier ont été établis par le maire à l'issue de l'enquête (voir Annexe 5).

2.3.3 Information du public et recueil des observations

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public :

- ✓ En mairie de Corbara, du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et les lundi et mercredi de 14h00 à 16h00, sur support papier et sur un poste informatique dédié et en libre accès.
- ✓ A l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/7288>.

Le public a pu formuler ses observations et propositions :

- ✓ Oralement auprès du commissaire enquêteur lors des permanences ou par écrit sur le registre d'enquête publique déposé en mairie de Corbara, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- ✓ Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <http://www.registre-dematerialise.fr/7288>
- ✓ Par voie électronique à l'adresse : enquete-publique-7288@registre-dematerialise.fr
- ✓ Par voie postale à l'adresse de « Mairie de Corbara – à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique à l'adresse : « Enquête Publique révision du PLU Mairie de Corbara – Lieu-dit Casavecchielle - 20256- Corbara »

Le commissaire enquêteur a ouvert et mis à la disposition du public en mairie de Corbara, le registre d'enquête comportant 26 feuillets non mobiles cotés et paraphés par ses soins et procédé en amont de la date d'ouverture, à la vérification des pièces dématérialisées pour autoriser l'ouverture automatique du registre en ligne au commencement de l'enquête publique.

2.4 REUNIONS AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Une réunion de présentation générale du projet suivie d'une visite de terrain s'est tenue le 07 avril en présence du maire de Corbara M. Ange Salducci, de son adjoint responsable de l'urbanisme M. Franck Amadei et de l'ancien maire M. Paul Lions.

Une seconde réunion s'est déroulée le jeudi 4 juin 2026 afin d'obtenir des informations complémentaires sur des parcelles concernées par le projet.

La remise du Procès-Verbal a eu lieu le 18 juin 2026 à la mairie de Corbara en présence du maire M. Ange Salducci, de son adjoint responsable de l'urbanisme M. Franck Amadei, et de Mme Bernard secrétaire générale de mairie.

2.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été clôturée le 12 juin 2026 à 12 h 00. Le commissaire enquêteur a procédé à la signature du registre papier en mairie. La clôture du registre dématérialisé est intervenue automatiquement à la même heure.

2.6 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

Le commissaire enquêteur a établi le procès-verbal des observations qui a été remis et commenté le 18 juin 2026 à Monsieur le maire de Corbara (voir Annexe 9).

Le procès-verbal recense :

- ✓ 12 observations portées sur le registre déposé en mairie
- ✓ 34 observations portées sur le registre dématérialisé (incluant les courriels)
- ✓ 5 courriers adressés au commissaire enquêteur

2.7 REPONSE AU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

Le maire a répondu au procès-verbal par courrier du 2 juillet 2026 (Voir Annexe 11).

3. DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique pour la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Corbara comprenait les pièces suivantes :

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

➤ Pour le PLU de Corbara

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

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

4. LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le projet de révision du PLU de Corbara s'inscrit dans un cadre réglementaire défini par :

4.1 ARRETES ET DELIBERATIONS COMMUNAUX

- ✓ Délibération n°19/2016 prescrivant la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Délibération n°52/2024 portant débat sur les orientations générales du PADD.
- ✓ Délibération n°58/2025 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU.
- ✓ Textes réglementaires relatifs à l'enquête publique (Code de l'environnement, Code de l'urbanisme).
- ✓ Arrêté municipal n°A020-2026 du 14 avril 2026 portant organisation de l'enquête publique.
- ✓ Avis d'enquête publique et parutions presse.

4.2 TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES

Le PLU doit respecter ou être compatible avec :

- ✓ Code de l'urbanisme
 - ✓ Articles L.131-6 et suivants (compatibilité avec le PADDUC en l'absence de SCOT).
 - ✓ Articles L.153-31 à L.153-50 (révisions et modifications).
 - ✓ Articles R.153-1 à R.153-42 (modalités pratiques).
 - ✓ Dispositions particulières au littoral (articles L.121-1 à L.121-51).
 - ✓ Dispositions particulières à la montagne (articles L.122-1 à L.122-24).
- ✓ Lois sectorielles
 - ✓ **Lois sectorielles**
 - ✓ Loi du 12 juillet 1983 (démocratisation des enquêtes publiques).
 - ✓ Loi SRU du 13 décembre 2000.
 - ✓ Loi Urbanisme et Habitat (2003).
 - ✓ Loi sur l'eau (1992).
 - ✓ Loi Grenelle II (2010).
 - ✓ Loi ALUR (2014).
 - ✓ Loi d'avenir agricole (2014).
 - ✓ Loi NOTRe (2015).
 - ✓ Loi Montagne II (2016).
 - ✓ Loi ELAN (2018).
 - ✓ Loi Climat et Résilience (2021).
 - ✓ Loi ZAN (2023).
 - ✓ Loi ASAP (2020).
- ✓ Articles L.2121-19 et L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales
- ✓ Articles L.131-6 et suivant du Code de l'urbanisme précisant qu'en absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), le PLU devra être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse ;
- ✓ Les articles L. 153-31 à L. 153-50 pour les révisions et modifications, ainsi que les articles R. 153-1 à R. 153-42 pour les modalités pratiques.
- ✓ Loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- ✓ Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 dite loi SRU modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003,

- ✓ Loi du 3 janvier 1992, dite Loi sur l'eau, et la circulaire du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et la gestion des zones inondables, ainsi qu'à la préservation de l'écoulement et expansion des crues.
- ✓ Loi 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement,
- ✓ Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II,
- ✓ Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,
- ✓ Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- ✓ Loi du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République dite « NOTRe »,
- ✓ Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne.
- ✓ Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »,
- ✓ Loi N°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Loi Climat et Résilience ».
- ✓ Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite Loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- ✓ Loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 (article 40) et le décret du 13 octobre 2021.
- ✓ Documents supra communaux
 - ✓ PADDUC (2015) et sa modification de 2020 (annulée en 2022).
 - ✓ SDAGE Corse 2022-2027.
 - ✓ Plans de gestion des risques d'inondation.
 - ✓ Schémas régionaux de cohérence écologique.
 - ✓ Plan climat-air-énergie territoriale.

La révision PLU devra être compatible avec :

- ✓ Le Plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC) approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015. Sa première modification relative à l'intégration de la carte des Esa a été approuvée le 05 novembre 2020. Cette délibération n° 20/149 du 05.11.2020 a été annulée par le TA par plusieurs jugements du 29.04.2022.
- ✓ Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L.4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- ✓ Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion

des eaux de Corse (SDAGE) pour la période 2022-2027, approuvé par l'assemblée de Corse et le préfet de Corse le 17 décembre 2021 ;

- ✓ Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7 ;
- ✓ Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L.371-3 du code de l'environnement ;
- ✓ Le plan climat-air-énergie territorial.

5. LA PHASE DE LA CONCERTATION

5.1 CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE

La concertation relative à la révision du PLU de Corbara a été prescrite par la délibération n°19/2016 du 30 mars 2016. Elle a associé les habitants, associations et acteurs locaux conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Les actions menées :

- ✓ Réunion publique du 24 mai 2024, animée par les élus et l'urbaniste conseil.
- ✓ Mise en ligne du support de présentation du PADD sur le site de la commune.
- ✓ Article et vidéo de Corse-Matin consacrés au projet (25 mars 2023).
- ✓ Approbation du bilan de la concertation par délibération n°58/2025 du 1er octobre 2025

5.2 OBJECTIFS ET METHODE DE CONCERTATION

- ✓ La concertation a combiné :
 - Information,
 - Communication,
 - Sensibilisation,
 - Consultation,
 - co-construction.
- ✓ Les outils mobilisés :
 - Affichage de la délibération prescrivant la révision du PLU,
 - Réunion publique,
 - Registres d'observations,
 - Informations sur le site internet,
 - Réception de nombreux courriers d'administrés.

5.3 REUNION PUBLIQUE

5.3.1 Participation du public

- ✓ La réunion publique du 24 mai 2024 a rassemblé une cinquantaine de personnes. Le compte rendu est annexé à la délibération N°58/2025 du 01 octobre 2025.

Les échanges ont porté sur :

- Les enjeux généraux du PLU,
- Des situations particulières,
- Des demandes de constructibilité.

5.3.2 Les Thématiques abordées

La présentation agrémentée par une animation de 46 diapositives a été conduite par les élus et l'urbaniste conseil en charge de la révision du PLU.

Différentes thématiques ont été présentées de manière itérative :

- Le diagnostic socio- démographique, urbanistique, environnemental, paysager etc....
- Le PADD constitue la réponse politique apportée par la commune aux enjeux révélés par le diagnostic.
- Les réponses techniques apportées aux choix politiques, notamment déclinées à travers le projet de zonage et le règlement.

5.3.3 Bilan de la consultation

- ✓ Mise à disposition d'un registre

Cette démarche peut être considérée comme non opérante, aucune observation (demande, requête, etc.) n'ayant été consignée au registre. En revanche, la commune a reçu de nombreux courriers d'administrés, portant principalement sur des demandes de constructibilité.

- ✓ Réunion publique et débat

Le bilan peut être qualifié de positif puisqu'il a donné lieu à une bonne participation du public qui témoigne de la bonne information et de l'intérêt de la population à la démarche engagée. Les débats ont porté sur des questions d'ordre général et sur des cas particuliers.

- ✓ Mise en ligne des documents.

Le résultat peut être considéré comme positif, dans la mesure où cette démarche a favorisé une large diffusion de l'information. Elle a également permis aux personnes n'ayant pas assisté à la réunion publique de prendre connaissance de la présentation du projet et, le cas échéant, d'adresser leurs observations par courrier à la mairie.

6. LES AVIS DES P.P.A., MRAE ET LES REPONSES DU PORTEUR DE PROJET

Le projet a été soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA) concernées et à la MRAe :

- La préfecture et sous-préfecture de Haute Corse ; la collectivité de Corse ; la chambre d'agriculture de la Corse, et la CTPNAF.
- La Chambre d'agriculture et l'INAO ont transmis leur avis hors délai.
- Les autres PPA n'ont pas répondu : la Chambre de Commerce et d'Industrie (RAR n°1A21746359092), la Chambre des Métiers (RAR n° 1A2174635908 5), PETR du Pays de Balagne (RAR n° 1A2174635914 6), le Comité Régional de la Conchyliculture (RAR n° 1A2174635907 8), la Mairie de Pigna (RAR n° 1A2174635918 4), la Mairie d'Aregno (RAR n° 1A2174635919 1), la Mairie de Santa-Reparata-di-Balagna (RAR n° 1A2174635917 7), la mairie d'Ile-Rousse (RAR n° 1A2174635916 0), Communauté de Communes de l'île-Rousse-Balagne (RAR n°1A2174635913 9), le Centre National de la Propriété Forestière de Corse (RAR n° 1A2174635912 2)

Le porteur de projet a intégré au dossier les réponses aux avis reçus dans les délais ainsi que la réponse à l'avis de la MRAe.

Légende :

Avis, recommandations et commentaires des organismes et services consultés

⇒ Réponse du maire de Corbara

⇔ Avis et commentaires du commissaire enquêteur

6.1 Direction départementale des territoires/Service Urbanisme Construction Rénovation UNITE PLANIFICATION URBAINE AMENAGEMENT

1. Services de l'Etat

- Avis de Monsieur le préfet de Haute Corse LR/AR N° 87001330931985E du 12 janvier 2026.

Avis Favorable assorti de certaines réserves portant sur motifs sur des points juridiques et techniques du PLU :

[Réserve N°1] : Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU.

[R1.1] : Règlement écrit

R1.1.1 Dispositions applicables aux zones urbaines

R1.1.1.1 Equipements d'intérêt collectif

Le règlement écrit des zones UD, UG et UL autorise « les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif ».

Or, ces derniers ne permettent pas de déroger aux dispositions de l'article L.121-8 du CU.

Il conviendra donc de compléter la rédaction du règlement, en application de l'Article L.121-4 du C.U.

- ⇒ L'alinéa autorisant les équipements d'intérêt collectif dans les zones UD, UG et UL sera supprimé. Dans la zone UG il sera précisé que leur implantation pourra être possible dès lors que le SDU aura été identifié par le SCOT.

[Réserve N°2] : Observations relatives aux points de fragilité du PLU.

R1.1.1.2 Zone UD

- La zone UD correspond aux secteurs de Davia, Vignola, et Curzo, identifiés comme SDU au sein des EPR. L'article UD1 interdit les nouvelles constructions toutes destinations confondues à l'exception des cas prévus à l'article UD2. Il apparaît nécessaire de compléter cette mention en précisant que cette interdiction s'applique également aux installations et aménagements.

Les paragraphes de l'article UD2 devront être complétés en précisant que ces autorisations ne sont permises qu'en dehors de la bande des 100 m.

- ⇒ Le règlement sera complété d'une mention précisant l'interdiction des installations et aménagements. En revanche, il ne sera pas fait référence à la bande des 100 mètres puisque la zone UD est un espace urbanisé de la commune. L'article L.121-16 ne s'y applique donc pas.

R1.1.1.3 Zone UL

La zone UL correspond aux SOU de Fogata et Acqua Niella, situés en EPR et en partie au sein des espaces remarquables caractéristiques du littoral (ERC).

- les alinéas 5 et 6 de l'article UL2 devront être complétés en précisant que les extensions limitées des constructions d'habitations existantes et leurs annexes ne seront autorisées qu'en dehors des ERC.

- ⇒ La révision du PLU a entériné les périmètres d'ERC définis par le PADDUC en n'y apportant que des corrections mineures d'erreurs matérielles de certains tracés, corrections qui peuvent être négatives (réductions localisées de l'emprise de l'ERC, notamment sur des constructions existantes) ou positives (extensions localisées de l'emprise de l'ERC, notamment pour coller à la réalité du cadastre et de l'occupation du sol). Les pages 143 et 144 du rapport de présentation exposent ces corrections.
Dès lors, aucune zone urbaine n'intègre de périmètre d'ERC qui ont fait l'objet d'une identification spécifique en zone A ou en zone N.

R2.1.1 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Modifier l'article 1AU 9 qui autorise à tort l'emploi du PVC pour les fermetures.

- ⇒ Le règlement sera modifié afin d'interdire l'emploi du PVC pour les fermetures.

R2.1.2 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Modifier les articles A2.1 et N2.1 concernant les constructions à usage d'habitation dans les zones A et N. Celles-ci ne pourront être admises s'il est démontré que l'activité agricole requiert une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur ce site.

Le règlement de la zone Nr doit mentionner le fait que toutes les installations et occupations du sol sur le domaine public maritime doivent être compatibles avec les prescriptions du schéma de mise en valeur de la mer du PADDUC et feront l'objet d'autorisations d'occupation temporaires (AOT) délivrées par le préfet de Haute-Corse.

- ⇒ Le règlement des zones A et N sera complété d'une mention précisant que les constructions d'habitation ne seront autorisées que si l'activité impose une présence permanente de l'exploitant

sur le site. L'observation relative au domaine public est sans objet puisqu'il n'y a pas de domaine public maritime sur la commune de Corbara.

[R2.2] : Orientation d'Aménagement et de programmation couvrant la zone 1AU.

Compléter l'OAP N°2 pour prendre en compte l'ensemble du zonage 1AU.

⇒ L'OAP n°2 sera complétée afin de prendre en compte l'ensemble du zonage de la zone 1AU.

[Réserve N°3] : Points de fragilité juridique du PLU.

[R3.1] : S'agissant du respect du principe d'équilibre posé par l'article L.101-2 du CU

Le PLU n'identifie pas clairement les besoins de la commune, la capacité d'accueil de votre territoire et ne justifie pas suffisamment les ouvertures à l'urbanisation.

⇒ Le rapport de présentation du PLU sera complété sur les thèmes des besoins de la commune, de la capacité d'accueil du territoire et de la justification des ouvertures à l'urbanisation.

R3.1.1 Scénario d'évolution démographique

Le PLU choisit un scénario basé sur un taux de croissance démographique annuel de +1.5% soit 201 habitants supplémentaires en 2035. La DDT demande d'étayer ce choix car les évolutions enregistrées par l'INSEE montrent une croissance de -0.8% de 2011 à 2016 et +0.18% de 2016 à 2021.

⇒ Des données de perspectives démographiques établies par l'INSEE et communiquées à la commune font état de taux de croissance démographique de +0,7% pour la période 2022-2023, de +2,3% sur la période 2023-2024, de +2,2% pour la période 2024-2025 et de +2,1% sur la période 2025-2026. Ces données non encore disponibles lors de la rédaction du rapport de présentation (printemps-été 2025) seront intégrées dans le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé.

R3.1.2 Détermination des besoins

L'argumentaire développé à l'appui de ces hypothèses conclut que la commune choisit finalement de consacrer l'intégralité de sa production de logements à des résidences principales et que les dispositifs réglementaires adéquats seront utilisés pour remplir cet objectif. Il aurait pu être opportun d'étendre cette servitude aux zones U de la plaine (zone UF et UG) sur lesquelles une pression foncière tout aussi importante peut être exercée, afin de garantir l'atteinte de l'objectif précité. De plus, les parcelles bénéficiant déjà d'une autorisation d'urbanisme accordée mais pas encore réalisée identifiées en rouge sur le plan de zonage devront être déduits de l'estimation des besoins.

Au vu des perspectives envisagées par la commune aucun besoin pour des équipements ou activité économique n'est exprimé.

Il conviendra de réévaluer et de préciser de manière plus claire la définition des besoins.

⇒ La définition des besoins sera précisée au travers :

- d'une analyse des autorisations d'urbanisme accordées (résidence principale ou résidence secondaire)
- d'une analyse des besoins en équipements et activités économiques.

Le rapport de présentation sera complété sur ces questions.

⇒ Les autorisations d'urbanisme délivrées, qui ne sont pas encore reportées au cadastre et figurent en rouge sur le plan de zonage général, représentent environ 115 autorisations récentes. Cet état de fait met en évidence l'importance de l'artificialisation intervenue au cours des dernières années.

R3.1.3 Traduction foncière du besoin et analyse des capacités d'accueil du territoire.

L'analyse de la densification repose uniquement sur une approche théorique sans qu'aucun chiffrage précis ni localisation des parcelles concernées ne soit fournis.

Le projet de PLU révisé devra être complété en présentant la traduction foncière des besoins en logement ainsi que sa capacité d'accueil, afin de justifier de la cohérence entre les surfaces mobilisables, les objectifs de production de logements et un niveau de densité compatible avec la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

⇒ Le rapport de présentation sera complété en présentant une traduction foncière des besoins en logement. Par ailleurs il est rappelé que la quasi-totalité des espaces d'habitat pavillonnaire de densité faible ou moyenne (marine de Davia, secteurs de Fogata ou d'Acqua Niella) sont rendus inconstructibles par la révision du PLU, la commune souhaitant privilégier des formes urbaines denses sur les espaces d'enjeux fonciers stratégiques situés en continuité du village.

R3.1.4 Les objectifs de modération de la consommation d'espace

L'évaluation de la consommation d'espace du PLU présente plusieurs incohérences. Le rapport indique 22,4 ha consommés entre 2011 et 2021, alors que :

- Le portail national en comptabilise 18 ha,
- L'analyse aérienne ne justifie que 15 ha d'espaces consommés (certaines parcelles ayant été bâties avant 2011 ou après 2021).

La consommation future induite par le PLU n'est pas précisée. L'analyse SIG estime environ 14 ha d'extensions, mais l'absence de données sur la période post-2021 empêche d'apprécier la trajectoire réelle du document. Il est donc nécessaire de repréciser la consommation passée et future, afin de rendre lisible la trajectoire foncière du PLU.

⇒ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fixé des objectifs chiffrés de modération de la consommation de 11.2 ha à l'échéance 2031. Le rapport de présentation sera complété par une analyse plus précise de la consommation d'espace passée et future et par la justification de la compatibilité entre le zonage du PLU et la trajectoire foncière définie, étant précisé que la révision du PLU se traduit par une réduction très significative de la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat (de 259.51 ha dans le PLU approuvé à 30.27 ha dans le PLU révisé, dont une très large majorité d'espaces déjà urbanisé.

R3.1.5 Alimentation en eau potable

Etablir de manière précise et chiffrée si les ressources et les infrastructures existantes sont en mesure de répondre aux besoins induits par l'accueil de la population projetée.

⇒ La compétence Alimentation en Eau Potable est une compétence déléguée à l'intercommunalité qui a été à de nombreuses reprises sollicitée sur la question des perspectives futures en matière de sécurisation de la ressource, sans réponse. La commune va de nouveau saisir l'intercommunalité pour obtenir des données qui seront intégrées dans le rapport de présentation.

[R3.2] : Respect des dispositions de l'article L.121-8 du CU, précisé dans le PADDUC

Les formes urbaines identifiées dans le rapport de présentations sont :

- Le village historique
- L'agglomération de Fogata et l'agglomération économique de San Cipriano

- Les SDU de Davia, Carunaghja, Fogata et Acqua Niella

R3.2.1 Délimitation des formes urbaines

L'état demande de préciser les contours des formes urbaines identifiées, à l'exception de Fogata.

⇒ Dans sa partie analyse des formes urbaines, le rapport de présentation présente les différents secteurs avec des contours schématiques et approximatifs. Ces contours sont toutefois précisés zone par zone sur support cadastral et à l'échelle des parcelles dans le chapitre de la justification en matière de zonage et de règlement.

R3.2.2 Identification de l'agglomération de San Cipriano

La zone de San Cipriano est identifiée dans le projet comme étant une agglomération économique. Vu la définition de l'agglomération dans le PADDUC et les jugements du Tribunal Administratif (N°2001005 du 22 juin 2021 et N°2101125 du 1^{er} février 2024), l'état alerte sur fragilité juridique de cette zone définie comme agglomération. L'état considère que la qualification d'« agglomération économique » est juridiquement fragile au regard du PADDUC et de la jurisprudence (TA Bastia, 22 juin 2021 et 1er février 2024).

⇒ Les jugements rendus par le TA de Bastia sur cette zone ont été rendus sur la base du PLU approuvé en 2007. Le PLU révisé en 2025 intègre dans le rapport de présentation une analyse des formes urbaines loi littoral qui identifie la zone d'activités comme une agglomération économique. Le PLU révisé ne sera donc pas modifié sur ce point, la zone d'activités de San Cipriano étant une polarité économique majeure à l'échelle de la Balagne.

⇔ L'artificialisation du lieu-dit San Cipriano soulève un problème entre le développement économique de la zone et plus largement de la Balagne (emplois à la clé) et la préservation des zones agricoles.

R3.2.3 Délimitation de la zone de Carunaghja

Le projet de révision identifie le secteur de Carunaghja comme un espace urbanisé. Les services de l'état considèrent que la zone ne respecte pas les critères de densité, de compacité et de continuité urbaine imposés par le PADDUC. De plus l'importance des espaces à urbaniser sur ce secteur peut être assimilée à une extension et non seulement à un comblement de dents creuses comme l'impose l'article L.121-8. Par conséquent il sera nécessaire de mener une analyse plus approfondie et plus détaillée des contours de cette forme urbaine.

L'état estime que Carunaghja ne respecte pas les critères de densité, compacité et continuité urbaine du PADDUC. Elle considère que les zones à urbaniser relèvent davantage d'une extension que d'un comblement.

⇒ Le secteur de Carunaghja a fait l'objet d'une analyse fine et les parcelles agricoles significatives ont été écartées du zonage UG pour être reclassées en zone agricole As. Un réexamen de ce zonage sera de nouveau fait sur la base de l'avis de la CTPENAF.

[R3.3] : Compatibilité avec le PADDUC

R3.3.1 Préservation des ESA et des ERPAT

Les services de l'état relèvent une diminution de l'ordre de 17% des ESA ce qui est incompatible avec le PADDUC. Concernant les ERPAT l'état constate que 17 ha d'ERPAT sont impactés par les zones U et AU sans aucunes justifications.

⇒ Le PLU révisé a défini les Espaces Stratégiques Agricoles sur la base de la cartographie du PADDUC, de la cartographie SODETEG, de la cartographie des pentes, et des espaces déjà consommés par l'urbanisation. Le PLU révisé a ainsi identifié 312,58 hectares d'ESA. Le dossier CTPENAF préparé postérieurement à l'arrêt du PLU met en exergue le fait que le PLU impacte 15,65 hectares d'ESA

dont 7,35 hectares non bâtis. Concernant les ERPAT, le dossier CTPENAF met en exergue le fait que le PLU impacte 32,73 hectares d'ERPAT dont 10,65 hectares non bâtis.

R3.3.2 Vocation des plages

Le travail de redélimitation des ERC sur le littoral de la commune de Corbara n'ayant pas été effectué, la délivrance des autorisations d'occupation temporaire sur ces plages seront interdites.

⇒ Sans objet

[R3.4] : Prise en compte des servitudes

L'état note l'absence de la servitude aéronautique SUP T7

⇒ La liste des servitudes annexée au PLU reprend in extenso les éléments communiqués par la DDTM sur demande de la commune.

[R3.5] : Prise en compte du risque d'incendie de forêts

Les zones 2AU sont situées en zone B0 du PPRIF. Les services de l'état s'interrogent sur l'opportunité d'une urbanisation future importante.

Elle demande de superposer les contours du PPRIF au règlement graphique

⇒ Les contours des zones du PPRIF seront superposés au zonage du PLU

[R3.6] : Dispositions applicables aux zones urbaines dans le règlement écrit

- Les services de l'état demandent d'intégrer aux paragraphes UD2, UG2 et UL2 les mentions indiquées dans les paragraphes introductifs qui définissent le caractère inconstructible du secteur (ou soumis à un SCOT). Il en est de même pour les zones 2AU.

- Il convient de préciser dans le règlement des zones UD, UG et UL, que les restrictions concernant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne concernent que les constructions ou installations existantes puisque ces zonages sont en SDU situés en espaces proches du rivage.

⇒ Le paragraphe caractère de la zone sera modifié et les mentions réglementaires seront intégrées dans les articles 2 de chacune des zones

[R3.7] : Installations Classée pour la Protection de l'Environnement

Le règlement des zones UD, UG et UL autorise les « ICPE soumises à déclaration », à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage. Il convient de préciser que cette disposition concerne uniquement les constructions ou installations existantes, puisque ces zonages concernent des espaces proches du rivage (EPR) ou en attente d'approbation d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

⇒ Le règlement précisera que la mention relative aux ICPE concerne les ICPE existantes.

[Réserve N°4] : Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision, d'incomplétude, ainsi que les erreurs matérielles dans le document

[R4.1] : Prise en compte des risques naturels

R4.1.1 Sur le rapport de présentation

L'état demande :

- D'intégrer la légende de la carte de l'Atlas des Zones Inondables (page 183) ;

- De préciser que l'AZI est accompagné d'une doctrine régionale révisée en 2009 permettant l'application des règles d'urbanisme en fonction du niveau d'aléa.;
- D'ajouter l'ouvrage de protection collectif au lieu-dit San Paolo (risque incendie) ;
- De préciser que la commune est comprise dans l'étude BRGM sur le retrait-gonflement des argiles ;
- D'ajouter la mention du classement radon (catégorie 3).

- ⇒ 1. Aléa inondation. La carte de l'Atlas des Zones Inondables ne comporte pas de légende. Elle est par ailleurs une carte géomorphologique et non une carte d'aléa.
- ⇒ 2. Aléa feux de forêts. Le rapport de présentation sera complété par une mention de l'ouvrage de protection collectif au lieu-dit San Paolo
- ⇒ 3. Aléa mouvements de terrain. Le rapport de présentation sera complété par une mention de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- ⇒ 4. Radon. Le rapport de présentation sera complété d'un chapitre relatif au risque élevé d'émanation de radon.

R4.1.2 Sur le règlement écrit

Intégrer dans le règlement les dispositions spécifiques visant à réduire l'imperméabilité des sols afin de limiter l'aggravation des phénomènes de ruissellement urbain, de débordements et de pollution des cours d'eau.

- ⇒ Les dispositions générales du règlement seront complétées par un article relatif à la gestion des eaux pluviales

[R4.2] : Prise en compte du patrimoine historique

L'église de l'annonciade ainsi que le couvent Saint François ont été omis dans le rapport de présentation.

- ⇒ Le rapport de présentation sera complété par une mention de l'église de l'Annonciation et du couvent Saint Dominique au titre du patrimoine historique.

[R4.3] : Lutte contre la prolifération de moustiques

Le rapport ne mentionne pas la problématique de prévention de la reproduction des moustiques et aucune disposition spécifique n'a été définie dans le règlement du PLU. Ajouter l'article N°2007(34-15 du 11/12/2007 dans les annexes.

- ⇒ Les dispositions générales du règlement seront complétées par un article relatif à la prévention de la reproduction des moustiques.

[R4.4] : Instauration d'un droit de préemption urbain (DPU)

L'état indique qu'une nouvelle délibération est nécessaire pour adapter le périmètre du DPU aux zones U et AU.

- ⇒ L'usage impose une nouvelle délibération relative au périmètre de droit de préemption urbain soit prise après approbation du PLU.

[R4.5] : Fichiers SIG en vue de la publication du PLU sur le portail national de l'urbanisme

En vertu de l'article L.153-23 les fichiers doivent être au standard CNIG.

⇒ Les fichiers SIG transmis sont des fichiers provisoires. Ils seront mis au standard CNIG avant approbation du PLU afin que ce dernier soit publié sur le Géoportail de l'urbanisme.

6.2 CHAMBRE D'AGRICULTURE

- Courrier N°02102 du 27/01/2026 reçu en mairie hors délai le 10 février 2026

Avis défavorable

L'avis de la chambre d'agriculture Corse a été expédié le 9 février 2026 et reçu en mairie le 10 février 2026 soit plus de trois mois après la consultation du 13 octobre 2025. Le porteur de projet en application de l'Article R.153-4 du C.U. n'a pas versé la réponse au dossier d'enquête publique.

Ci-dessous les remarques de la Chambre d'Agriculture de la Corse :

- La Chambre d'Agriculture souligne une avancée majeure sur le plan de la préservation des espaces agricoles et pastoraux.
- L'extension de la zone artisanale se fait au détriment d'un Espace Stratégique Agricole.
- 28 ha de surfaces agricoles déclarées sont soumis à un déclassement impactant l'exploitation d'un éleveur ovin laitier.

⇒ Sur le fond la commune rappelle qu'il s'agit d'une révision et non d'une élaboration de PLU. Le périmètre de la zone artisanale ne constitue pas une extension, il est identique au PLU approuvé.

Le zonage agricole du projet de PLU passe de 148 ha à 356 ha et ne décline aucune zone agricole déclarée.

Le zonage agricole (A) ou naturel (N) représente 75 % de la surface totale de la commune.

La commune salue le commentaire sur l'avancée majeure sur le plan de la préservation des espaces agricoles et pastoraux.

6.3 CDC (COLLECTIVITE DE CORSE)

- LR/RAR Réf : 1A1967724256 9 du 14/01/2026

[Réserve N°1] : Extension de l'urbanisation en continuité existante et le respect du principe d'équilibre

[R1.1] : Justification de la projection démographique

L'objectif de croissance de +1.5% semble élevé aux vues des données des dernières années.

Le besoin en logement est calculé sur un taux d'occupation des résidences principales en baisse au cours des dernières décennies traduisant un vieillissement de la population. Le maintien d'un taux d'occupation aussi bas indique que la projection vise la poursuite du vieillissement et/ou l'accueil de personnes seules.

⇒ Le SCOT du Pays de Balagne est en cours d'élaboration depuis plus de quinze ans et n'a pas fait l'objet d'avancées significatives récentes. Dans ces conditions, la commune de Corbara a révisé son PLU dans un contexte exclusivement communal mais sans méconnaître les dynamiques de territoire de la Balagne et notamment de la Balagne littorale.

[R1.2] : Le respect de la loi littoral telle que précisé dans le PADDUC

R1.2.1 Les formes urbaines

- Le secteur de San Cipriano est identifié comme une « agglomération économique » dans le cadre du projet de révision du PLU, en mentionnant une jurisprudence de la Cour d'Appel de Nantes de 2002 (N°20NT00038 – P86 du rapport). Il semble très risqué de se prévaloir d'une telle jurisprudence pour fonder le caractère d'agglomération du secteur. De plus, le secteur a déjà été visé par une décision du tribunal administratif de Bastia le 22 juin 2021 qui considérait que ce secteur ne saurait être regardé comme une agglomération.
- Les périmètres des secteurs déjà urbanisés (SDU) sont très vastes et mettent en lumière un étalement de l'urbanisation.
- Concernant le secteur de Fogata, en continuité avec l'agglomération de L'Isula, il aurait été pertinent d'ajouter des éléments relatifs à l'identification de la forme urbaine de la commune voisine.

⇒ La zone d'activités économiques de San Cipriano est avec la zone d'activités de Cantone (commune de Calvi) la principale zone d'activités économiques de la Balagne et représente un véritable poumon économique. Le PADDUC a au travers de ses 3200 pages totalement ignoré la question du statut des zones d'activités économiques ce qui pose à l'échelle insulaire de multiples et récurrents débats (et impasses) Dans ces conditions le PLU révisé de Corbara s'appuie sur des jurisprudences nationales pour justifier la notion « d'agglomération économique ». Ce sujet a été débattu longuement lors de la réunion des Personnes Publiques Associées du 18 septembre 2024 et avait fait l'objet d'une validation de principe de principe de Monsieur le Sous-Préfet de Calvi. En ce qui concerne le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Bastia, il y a lieu de préciser que ce dernier avait été rendu sur la base du PLU approuvé de 2007, donc bien antérieur à l'approbation du PADDUC et à la définition à l'échelle communale des différentes typologies de formes urbaines. La révision du PLU a offert à la commune la possibilité de procéder à cet exercice avec la caractérisation des formes urbaines de village, d'agglomération, des Secteurs Déjà Urbanisés et d'agglomération économique.

⇔ Comme évoqué sur les réserves de l'état, San Cipriano représente une des zones commerciales de la Balagne. Un compromis est à trouver entre une extension effrénée et le maintien voire l'extension maîtrisée d'un bassin d'emplois.

R1.2.2 Les limites des espaces proches du rivage (EPR)

La nouvelle délimitation des EPR s'écarte de manière significative du tracé indicatif du PADDUC, sans un argumentaire suffisamment étayé.

⇒ Le rapport de présentation du PLU arrêté comporte déjà un argumentaire étayé (15 pages) sur la justification de la redéfinition à l'échelle communale des EPR.

[R1.3] : Traduction en besoins foncier constructible dans le plan de zonage

- La capacité de densification et de mutation n'est pas réellement estimée dans le document.
- Le projet fait état d'un objectif de consommation de 11,2 ha à 10 ans. La consommation d'espaces retenue de 2011 à 2021 est de 35,74 ha dans le projet alors qu'elle n'est estimée qu'à 18,2 ha selon le portail « Mon diagnostic artificialisation », un travail de justification est nécessaire pour justifier cet écart. De plus les zones 1AU et 2AU atteignent déjà quasiment le niveau de 11 ha.
- Les services de la Collectivité de Corse souhaitent qu'une correction soit apportée afin de mieux prendre en compte l'accessibilité au logement pour la population locale.

⇒ Le PADD du PLU révisé évoque bien une consommation foncière de 35,74 ha sur la période 2011-2021 (page 24) mais précise que la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

a pour sa part été de 22,4 ha (page 25), soit un chiffre proche de celui issu de la statistique de l'intelligence artificielle des portails « Mon diagnostic artificialisation » ou « Portail de l'artificialisation » La commune rappelle par ailleurs que comme précisé dans le rapport de présentation du PLU arrêté, la révision du PLU se traduit par :

- Une très importante réduction de la superficie des zones et des secteurs constructibles à vocation d'habitat, qui sont réduits de 229,24 hectares, soit -88,33%.
- Une importante réduction de la superficie des zones à urbaniser futures, qui sont réduites de 15,16 hectares, soit -68,56%
- L'instauration d'une servitude de résidence principale sur les zones restées constructibles sur le village et dans son prolongement, en vue de prioriser le logement de la population locale.

⇒ L'instauration d'une servitude de résidence principale constitue un enjeu majeur pour la commune, dont près de 60 % du parc de logements est constitué de résidences secondaires. Le développement de logements destinés à la résidence principale représente un axe prioritaire de la politique d'aménagement et de développement du territoire.

[Réserve N°2] : La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels et forestiers (ENAF)

[R2.1] : L'impact sur les espaces agricoles définis par le PADDUC

R2.1.1 Consommation des zones agricoles des zones U et AU du projet de PLU

Les services de la Collectivité de Corse ont évalué la consommation d'espaces agricoles à partir d'une analyse SIG croisant les zonages du PADDUC 2020, les données SODETEG et les orthophotos IGN 2024. Cette analyse met en évidence une consommation brute d'environ 81 ha, ramenée à au moins 52,5 ha en ne retenant que les îlots non bâtis les plus significatifs, dont 10 ha situés en zone AU. Au niveau du village on constate une consommation d'espaces agricoles de près de 16 ha (voir carte ci-dessous) et la zone d'activité de San Cipriano impacte 4,5 ha d'ESA. Au regard d'une capacité de densification non réellement estimée et un besoin en logements calculé sur un desserrement des ménages continu, cette consommation d'espaces agricoles ne semble pas pleinement justifiée.

⇒ La commune s'étonne des chiffres figurant dans l'avis de la CTC. Dans le dossier spécifiquement réalisé pour la CTPENAF et non contesté par cette commission, il est en effet fait état d'une consommation totale d'ESA de 15,65 ha, dont seulement 7,35 ha non bâtis, très en deçà donc des chiffres avancés par la CTC. La commune rappelle par ailleurs que comme précisé dans le rapport de présentation du PLU arrêté, la révision du PLU se traduit par une très importante augmentation de la superficie des zones agricoles, augmentation de 208,18 hectares, soit +140,54%. La consommation d'espace autour du village envisagée par le PLU arrêté va être reconsidérée dans le PLU destiné à être approuvé au regard de la réserve n°2 formulée par la CTPENAF.

R2.1.2 Les espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles PADDUC

- Les zones identifiées au titre des espaces stratégiques agricoles (ESA) :

L'objectif quantitatif de préservation des ESA semble être atteint dans le projet de révision du PLU, cependant sur les 311 ha en As, 35 ha correspondent à d'anciennes terrasses qui pourraient être des vestiges de murets et une quarantaine relèvent davantage des critères des ERPAT. Leur maintien en As doit être justifié.

Il serait intéressant de faire figurer dans le rapport les critères de d'appréciation et les choix méthodologiques de ce classement.

De même le classement de deux secteurs en zone As concernés par des emplacements réservés (parc public et départ de parapente) ne semble pas pertinent.

⇒ Le PLU doit entretenir avec le PADDUC un rapport de compatibilité et non un rapport de conformité. Le fait d'identifier en ESA par le PLU des espaces agricoles non identifiés en ESA par la PADDUC ne contrarie en aucune manière les objectifs généraux du PADDUC, l'important étant que comme le note la CTC « l'objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC semble être atteint dans le projet de révision proposé ». On se référera sur cette question à la page 15 du rapport de présentation.

Concernant les emplacements réservés, la commune précise que ces espaces n'ont pas vocation à recevoir des aménagements lourds et leur identification en espace agricole reste cohérente.

- Les zones identifiées au titre des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelles (ERPAT) :

La prescription de 34 ha en A simple ne semble pas justifiée (6 ha en ESA au PADDUC ainsi que 4 ha non identifiés par le PADDUC) aussi des justifications de ce classement pourraient être ajoutées.

La partie ouest du camping de Bodri en partie artificialisée est classée en A, une prescription en N semble plus appropriée.

⇒ Des justifications au classement en zone A simple seront apportées dans le PLU destiné à être approuvé

- Les zones identifiées en zone naturelle (N) :

119 ha identifié en ERPAT au PADDUC sont prescrits en N dans le projet sans justification. Il en est de même pour les zones classées en « pastoral améliorable ».

Les 9 ha d'ESA classés en zone N sont répartis sur la commune, notamment sous forme de terrasses visibles en photos aériennes. Certaines sont en zone As, d'autres en N sans justification. Un inventaire des terrasses et de leurs usages est recommandé pour évaluer leur potentiel agricole réel.

- Les espaces inclus dans le périmètre d'espaces boisés (EBC) :

Les EBC représente 97 ha dont 43 ha déclarés au RPG, pour rappel la prescription EBC est incompatible avec la mise en culture.

⇒ Les EBC identifiés par le PLU correspondent à des boisements significatifs qui sont identifiés en application des dispositions de l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme. Ces EBC avaient déjà été identifiés dans le PLU approuvé et ils sont maintenus sans aucun changement dans le PLU révisé.

[Réserve N°3] : Les outils et dispositions du projet de révision de PLU au regard des projets de territoire :

La CDC estime :

- Que plusieurs parcelles de taille significative classées U auraient dû être en AU pour être encadrées par une OAP ;
- Que les secteurs ouverts au nord du village créent une nouvelle entité bâtie, risquant d'altérer les émergences paysagères ;
- Que la répartition entre les secteurs privés destinés à l'habitat / commerce / espaces verts et les secteurs communaux consacrés aux espaces verts est discutable.

⇒ Les projets autour du village et en extension de ce dernier ont fait l'objet d'une analyse fine déclinée au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui viendront, en complément du règlement du SPR, encadrer strictement les projets dans une perspective de cohérence architecturale, urbaine et paysagère optimale.

[Réserve N°4] : Les espaces naturels sensibles (ENS)

La commune souhaite inscrire deux espaces naturels sensibles, le secteur du monolithe et le site du Monte San Anghjulu incluant le couvent.

⇒ N'appelle pas d'observation de la part de la commune

[Réserve N°5] : La ligne ferroviaire et le domaine routier de la Collectivité de Corse

Concernant le domaine routier le projet doit prévoir deux emplacements réservés (ER) au bénéfice de la CDC cités dans l'avis de la CDC et les autoriser dans les différentes zones concernées.

Le projet doit également intégrer les reculs le long des voies concernées.

⇒ La délibération identifiant la RT 30 comme voie à grande circulation ayant été prise postérieurement à l'arrêt du projet de révision du PLU, ce dernier ne pouvait logiquement pas l'intégrer. Les marges de reculs imposées par ce statut de voie à grande circulation (L.111-6 du Code de l'Urbanisme) et les autres marges de recul demandées par la CTC seront intégrées dans le règlement du PLU destiné à être approuvé.

[Réserve N°6] : La ressource en eau

[R6.1] : Besoin en eau potable

La commune doit donc accompagner la mise en œuvre de la révision de son PLU par une stratégie de sécurisation du stockage, de maîtrise des consommations et de modernisation progressive des réseaux afin d'assurer une alimentation fiable, durable et résiliente pour les années à venir.

Dans la zone artisanale il est recommandé de renforcer le réseau, de réhabiliter des forages et de créer un réservoir.

⇒ La commune prend note des besoins de définition d'une stratégie de sécurisation du stockage, de maîtrise des consommations et de modernisation des réseaux. Elle précise que le PLU révisé vient diminuer très sensiblement les espaces ouverts à l'urbanisation et donc la capacité de développement de la commune (et donc des consommations induites).

[R6.2] : Besoin en eau brut

L'ensemble des besoins agricoles d'A Curbaghja est couvert par le réseau d'irrigation de l'OEHC alimenté par le barrage d'E Cotule. Le barrage d'E Cotule constitue un atout majeur pour la commune, garantissant non seulement la pérennité de l'activité agricole mais également un équilibre hydrique global stable et résilient face aux évolutions climatiques et territoriales.

⇒ N'appelle pas d'observation de la part de la commune

6.4 CTPNAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et FORESTIERS DE CORSE)

Séance du 02 février 2026 de la CTPNAF

➤ **Avis favorable avec 3 réserves et 2 recommandations**

[Réserve N°1] :

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

- Zone UG : Reclasser l'ensemble des parcelles suivantes non bâties pour lesquelles aucun permis n'est déposé depuis 2020, les parcelles B-380 à 385, 389 et 1164 qui se situent entre la zone As et la RT 30, les parcelles B - 407 à 409, 421 à 423, 1097,1144 et 645 en périphérie de la zone U au nord-est, les parcelles B-349, 351 à 353, 449 et 1798 au

sud de la zone qui sont aussi déclarées au RPG 2024 et les parcelles B 368, 2341 et 2342, au sud-ouest en zone A ou N.

- ⇒ - Les parcelles non bâties et non concernées par des autorisations d'urbanisme opposables entraînant une extension de l'enveloppe des SDU seront exclues de ces SDU
- Ces parcelles seront reclassées en zone A ou N à l'exception des parcelles 368, 407, 1798 et 2341 sur lesquelles des autorisations d'urbanisme opposables ont été délivrées. Ne seront également pas reclassées les parcelles 351 à 353 et 449 qui sont des micro-parcelles intégrées dans la parcelle 1798. Une cartographie représente les évolutions pour répondre à cette réserve n°1.

[Réserve N°2] :

- Réduire significativement les zones AU du village, en priorité les espaces ayant des potentialités agricoles ainsi que les espaces déclarés au RPG 2023. Réserve n°3 :
- Réduire les surfaces constructibles impactant les espaces à potentialité agricole, notamment au sein des OAP N°1, 6 et 16 consommant 58 ha d'espace agricole.
- ⇒ Les zones 2AU du village seront reclassées en zone agricole ou en zone naturelle. En revanche la zone 1AU qui comporte des terrains stratégiques pour le développement communal et intégrés dans l'Orient d'Aménagement et de Programmation sera maintenue. Une cartographie des évolutions est en annexe 2 de la réponse.

[Réserve N°3] :

- Réduire la zone d'extension de la zone d'activité (env. 4.5ha), et la reclasser en As.
- ⇒ Les terrains prévus pour l'extension de la zone d'activités économiques seront reclassés en zone agricole As. Une cartographie des évolutions pour prendre en compte cette réserve n°3 est présentée en annexe 3.
- ⇔ La CTPNAF demande de réduire la surface qui devait être intégrée à la zone UI. Un compromis est sans doute à trouver entre une extension effrénée et un frein à l'économie locale.

Recommandation N°1 :

- Réaliser un inventaire précis des jardins en terrasse classés en zone As. Pour ce faire, il serait opportun d'accompagner l'inventaire d'une description des usages agricoles actuels et/ou passés identifiés sur ces terrains (terrasses historiquement cultivées, ouvrages de soutènement liés au pastoralisme ou aux parcours, vergers, murets associés à d'autres fonctions etc.). Le cas échéant, réviser et compléter le zonage.
- ⇒ Un PLU est un document réglementaire de planification qui traite de multiples sujets et qui n'a pas intrinsèquement vocation à faire des inventaires historiques. En outre les jardins en terrasses sont une composante historique à part entière de l'agriculture Balanine et peuvent donc à ce titre être considérés comme stratégique. Cette recommandation ne sera donc pas intégrée dans le PLU destiné à être approuvé.

Recommandation N°2 :

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

⇒ Des compléments sur ces questions seront précisés dans le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé.

6.5 INAO (INSTITUT NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE)

Courrier de la mairie LRAR n°1A 217 463 réponse hors délai ref : GF/ETLN/LY03/26

Avis Favorable avec remarques

L'INAO constate avec satisfaction que la révision générale du PLU entraîne une diminution des zones constructibles à vocation d'habitat (U et AU), au profit des zones agricoles qui augmentent de 208, 18 hectares, prenant en compte les ESA du PADDUC.

- Cependant l'INAO s'interroge sur la justification des zones 2AU et sur la possibilité d'optimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels dans ce secteur.
- Les parcelles situées en périphérie des zones U identifiées en Secteurs Déjà Urbanisés (UD et UL) pourraient être classées en A ou N.
- De même en zone UG les parcelles non bâties présentant de fortes potentialités agricoles devraient être reclassées en A.

6.6 MRAE (MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE CORSE)

- N° MRAe 2025CORSE / 007299-APP

Formule les recommandations :

Recommandation N°1 : La MRAe recommande, dans le cadre de l'évaluation environnementale, de compléter le rapport de présentation par des cartographies explicitant les incidences du projet de PLU sur l'environnement et d'améliorer la lisibilité du résumé non technique.

⇒ Le rapport de présentation du PLU comporte plus de 300 pages agrémentées de nombreuses illustrations (photographies, cartographies, etc..), ce qui permet de proposer un document « présentant une organisation simple, claire et lisible » (avis MRAE). Il n'apparaît donc pas opportun de le surcharger par de nouvelles cartographies. Le résumé non technique est comme son nom l'indique un résumé. Il n'a donc pas vocation à l'exhaustivité.



Recommandation N°2 : La MRAe recommande d'argumenter le choix de supprimer certains ESA identifiés par le PADDUC dans le projet de PLU, et de mieux justifier le potentiel agricole et d'accès aux réseaux d'eau des secteurs proposés en « compensation ».

⇒ Le projet de révision de PLU se traduit :

- Par une augmentation très significative des superficies des zones agricoles qui passent de 148 ha dans le PLU approuvé à 356 ha dans le projet de PLU révisé, soit une augmentation de +140%
- Une diminution très significative des zones ouvertes à l'urbanisation (zones U et 1AU) et des zones à urbaniser future (2AU). En particulier, toutes les zones à urbaniser du littoral présentant des enjeux agricoles ont été reclassées en zones agricoles

- Ces évolutions permettent d'identifier 312 ha de zones agricoles identifiées en Espaces Stratégiques Agricoles, soit 51,58 ha de plus que la cartographie des ESA du PADDUC 2020

⇒ La commission regrette que la commune n'apporte pas de réponse ici ;

Recommandation N°3 : La MRAe recommande de justifier davantage la compatibilité du projet de PLU avec le PADDUC, d'analyser l'impact des mesures prises par le règlement dans ces zones les plus sensibles et de démontrer en quoi ces constructions pourraient être autorisées dans les ERC (ou de revoir le règlement).

⇒ Le projet de PLU comporte déjà de nombreuses justifications sur la compatibilité avec le PADDUC. La commune rappelle que la compatibilité n'est pas la conformité. Elle précise également que contrairement à ce qu'affirme la MRAE aucun Espace Remarquable et Caractéristique (ERC) du littoral n'autorise des constructions. Le règlement des zones les plus sensibles (ERC), identifiées notamment en zones Ar, Asr, Nr respecte scrupuleusement les dispositions de l'article R.121-25 du Code de l'Urbanisme La réponse est satisfaisante.

Recommandation N° 4 : La MRAe recommande de compléter l'analyse notamment au regard de la co-visibilité potentielle avec la mer, et l'argumentation concernant la modification de la délimitation des espaces proches du rivage (EPR) pour les secteurs de Carunaghja et San Ciprianu.

⇒ Le travail d'appréciation de la DREAL présenté dans l'avis MRAE consiste en un simple établissement sur le site Géoportail de deux profils altimétriques, lorsque la partie du rapport de présentation du PLU consacrée à la redéfinition des Espaces Proches du Rivages (EPR) repose sur sa part sur quinze pages dûment argumentées et sur une approche territorialisée globale (analyse de la topographie et des co-visibilités, configuration des lieux et usages de l'espace, etc....).

Recommandation N°5 : La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU par la définition d'un état de référence et par le choix d'objectifs chiffrés afin de le rendre plus opérationnel et de mener une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles retenues.

⇒ L'état de référence est défini par le rapport de présentation du PLU sur la plupart des indicateurs (population, logement, agriculture, occupation du sol, etc....). Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.151-4 précise la nécessité de définir des indicateurs de suivi du plan mais en aucune manière des objectifs chiffrés. Lors du bilan de la réalisation du PLU prévu par les dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, ce dernier pourra se baser sur le rapport de présentation (diagnostic territorial et état initial de l'environnement) sans que des objectifs chiffrés soient a priori définis.

Recommandation N°6 : La MRAe recommande d'étayer le choix du scénario de croissance soutenue de la population retenu dans le projet, eu égard à la tendance observée ces dernières années

⇒ Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point

Recommandation N°7 : La MRAe recommande de clarifier le nombre d'habitants par logement retenu, et de justifier, ou réévaluer en conséquence, le nombre de logements à produire à l'horizon 2035.

⇒ Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point

Recommandation N°8 : La MRAe recommande de reprendre l'analyse des besoins en logements, en clarifiant la production attendue de résidences secondaires, et en tenant compte des données communales récentes et des constructions déjà réalisées ou en projet à ce jour.

- ⇒ Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point
- ⇔ Les autorisations d'urbanisme accordées et non encore cadastrées représentent environ 115 projets ce qui est énorme pour une commune de 100 ha. L'enjeu de la commune doit être de réguler l'urbanisation en privilégiant les résidences principales.

Recommandation N°9 : La MRAe recommande de reprendre l'analyse des besoins fonciers associés à la production de logements attendue en densification et en extension de l'urbanisation, en y intégrant les logements vacants potentiellement mobilisés. Les besoins fonciers relatifs à l'accueil d'activités devront compléter cette analyse.

- ⇒ Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point. La commune rappelle à la MRAE que les dernières statistiques INSEE font état de 3 logements vacants sur la commune.
- ⇔ Au regard des autorisations récemment délivrées, la commune doit orienter sa future urbanisation vers la densification.

Recommandation N°10 : La MRAe recommande de justifier la cohérence des choix du PLU au regard de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces portée par la loi Climat-Résilience. Elle recommande également de préciser le calcul de la consommation potentielle d'ENAF par le projet de PLU projeté, en référence à la méthodologie ZAN24, en y intégrant les permis de construire délivrés depuis 2021 ainsi que les emplacements réservés générant une artificialisation des sols.

- ⇒ Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point
- ⇔ La réponse est satisfaisante.

Recommandation N°11 : La MRAe recommande d'inclure dans le rapport, une analyse des terrains propices à la renaturation qui pourraient être mobilisés pour compenser les impacts environnementaux des ouvertures à l'urbanisation.

- ⇒ Le projet de révision du PLU arrêté prévoit - une réduction de 229 hectares des zones constructibles à vocation d'habitat - le gel de 133 hectares de Secteur Déjà Urbanisés (SDU) situés dans les espaces proches du rivage où aucune nouvelle construction ne sera désormais autorisée - le reclassement en zone agricole ou naturelle de la quasi-totalité des zones à urbaniser Tous ces secteurs offriront de nombreuses surfaces de terrains propices à la renaturation

Recommandation N°12 : La MRAe recommande d'analyser les incidences du projet de PLU sur la biodiversité et notamment dans les zones As, Asr et 2AU situées en zone naturelle d'intérêt écologique, et de décliner la démarche d'évitement et de réduction des incidences, et de justifier en conséquence les mesures réglementaires retenues par le PLU dans ces secteurs.

- ⇒ Les zones agricoles As et Asr recoupant le périmètre de la ZNIEFF de type 1 sont intégralement situées dans les Espaces Proches du Rivage identifiés par le PLU et le règlement du PLU exclu toute possibilité de nouvelle construction ou toute extension dans ces EPR. Les zones 2AU recoupant le périmètre de la ZNIEFF de type 2 seront reclassées en zones agricoles ou naturelles dans le PLU destiné à être approuvé au regard de l'avis de la CTPENAF.

Recommandation N°13 : La MRAe préconise de mieux décrire les enjeux de biodiversité associés à ces zones ouvertes à l'urbanisation, notamment pour les deux OAP entraînant une artificialisation des sols, en fournissant un inventaire des zones humides en présence, voire de la faune, de la flore et des habitats concernés, et en déclinant la séquence « éviter, réduire et compenser ».

La MRAe recommande également de traduire les enjeux de trame verte et bleu dans l'OAP thématique relative aux continuités écologiques.

- ⇒ Le projet de PLU repose très largement sur l'Atlas de la Biodiversité Communale qui présente des éléments sensiblement plus précis que les cartographies de présence supposée de la Cistude d'Europe ou de la Totrue d'Hermann évoqués par la MRAE. Par ailleurs la commune rappelle qu'un PLU est un document de planification prospective et non une étude d'impact.

↔ La commission

Recommandation N°14 : La MRAe recommande à la commune de produire une évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000, comme le prévoit l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

- ⇒ Le rapport de présentation du PLU comporte déjà une évaluation des incidences Natura 2000 établie conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Recommandation N°15 : La MRAe recommande de faire figurer dans les zonages, les données relatives au risque inondation, submersion marine et à l'aléa mouvement de terrain, et de veiller à la bonne prise en compte de ces risques dans les zones concernées.

- ⇒ Les différentes données évoquées ne sont pas des cartographies opposables et ne peuvent donc pas figurer sur les documents graphiques du PLU qui ont valeur réglementaire.

Recommandation N°16 : La MRAe recommande de compléter le dossier en justifiant l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins additionnels à l'horizon 2035 en y intégrant les besoins relatifs au pic estival et, si nécessaire, d'actualiser le schéma directeur d'alimentation en eau potable.

- ⇒ Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point si les services compétents de l'intercommunalité sont en capacité de communiquer des informations à la commune sur cette question

Recommandation N°17 : La MRAe recommande de compléter le dossier en justifiant l'adéquation entre la capacité de traitement de la station d'épuration intercommunale avec l'estimation des besoins additionnels à l'horizon 2035 pour l'ensemble des communes raccordées, et si nécessaire, d'actualiser le schéma directeur d'assainissement de la commune.

- ⇒ Le rapport de présentation du PLU destiné à être approuvé sera complété sur ce point si les services compétents de l'intercommunalité sont en capacité de communiquer des informations à la commune sur cette question.

7. LE PLU DE CORBARA

▪ Contexte administratif et intercommunal

Corbara est une commune littorale située au nord-est de la Corse, dans le département de la Haute Corse, au sein du territoire de Balagne. Elle appartient à la Communauté de communes de L'Île-Rousse – Balagne composée de vingt-deux communes : Belgodère, Corbara, Costa, Feliceto, Lama, L'Île-Rousse, Mausoléo, Monticello, Muro, Nessa, Novella, Occhiatana, Olmi-Cappella, Palasca, Pietralba, Pigna, Pioggiola, Santa Réparata di Balagna, Speloncato, Urtaca, Vallica et Ville-di-Paraso. La commune compte 941 habitants en 2021 et couvre un territoire de 1 019 hectares.

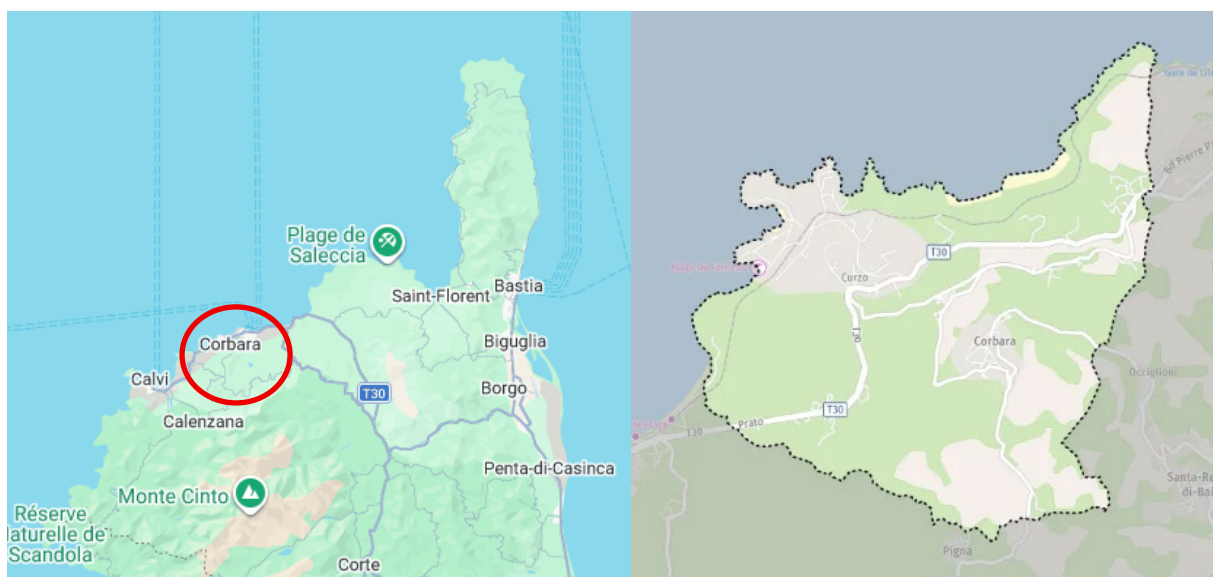


Figure 1 : Plan de situation-limites administratives

▪ Contexte de la révision du PLU

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

Ce document a depuis fait l'objet de douze modifications, dont 3 simplifiées.

Par délibération du 30 mars 2016, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU. Le projet a été arrêté le 01 octobre 2025.

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvrant 36 communes (Communautés de Communes d'Île-Rousse- Balagne et de Calvi-Balagne) a été initié en 2010 et relancé en 2019. Ce document stratégique, prévu par l'article L.134-1 du Code de l'urbanisme, doit s'intercaler entre le PADDUC (planification régionale) et les PLU (planification communale).

Certains dispositifs du PLU de Corbara ne seront exécutoires qu'après approbation du SCOT.

7.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

⇔ Ce volet compte 303 pages.

7.1.1 Le contexte réglementaire

Le cadre réglementaire impose le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme, et impose l'articulation et la compatibilité avec les documents d'urbanisme.

Les obligations de compatibilité et de prise en compte sont définies aux articles L.131-1 à L.131-10 du Code de l'urbanisme.

a. Les lois d'aménagement et d'urbanisme

- La loi Montagne pose un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

- La loi Littoral vise à protéger les espaces côtiers face à la pression de l'urbanisation. L'approbation du PADDUC en 2015 adapte l'application de la loi Littoral aux spécificités corses. Il définit :

- L'agglomération comme un espace dense, compact, permanent et structurant.

- Le village comme un ensemble bâti organisé autour d'une centralité.

Le PADDUC Prévoit que les villages et les agglomérations peuvent être densifiés et étendus en continuité, sous réserve d'être identifiés selon des critères précis. Il introduit également la notion d'« espace urbanisé », permettant le renforcement urbain par densification, sans extension de l'emprise urbaine.

- La loi ELAN de novembre 2018 est sensiblement plus restrictive que le PADDUC.

b. Le rapport de compatibilité

➤ Le PLU de Corbara doit être compatible avec le PADDUC, mais il n'a pas l'obligation d'être strictement conforme. Le PLU doit démontrer qu'il respecte les grandes orientations territoriales définies par la Collectivité de Corse.

➤ Le SCOT de la Balagne a été engagé mais n'a toujours été approuvé.

➤ Le PLU doit être élaboré en cohérence avec les orientations du SDAGE, notamment concernant :

- L'alimentation en eau potable ;
- L'assainissement ;
- La protection des cours d'eau et zones humides ;
- La limitation des risques de pollution.

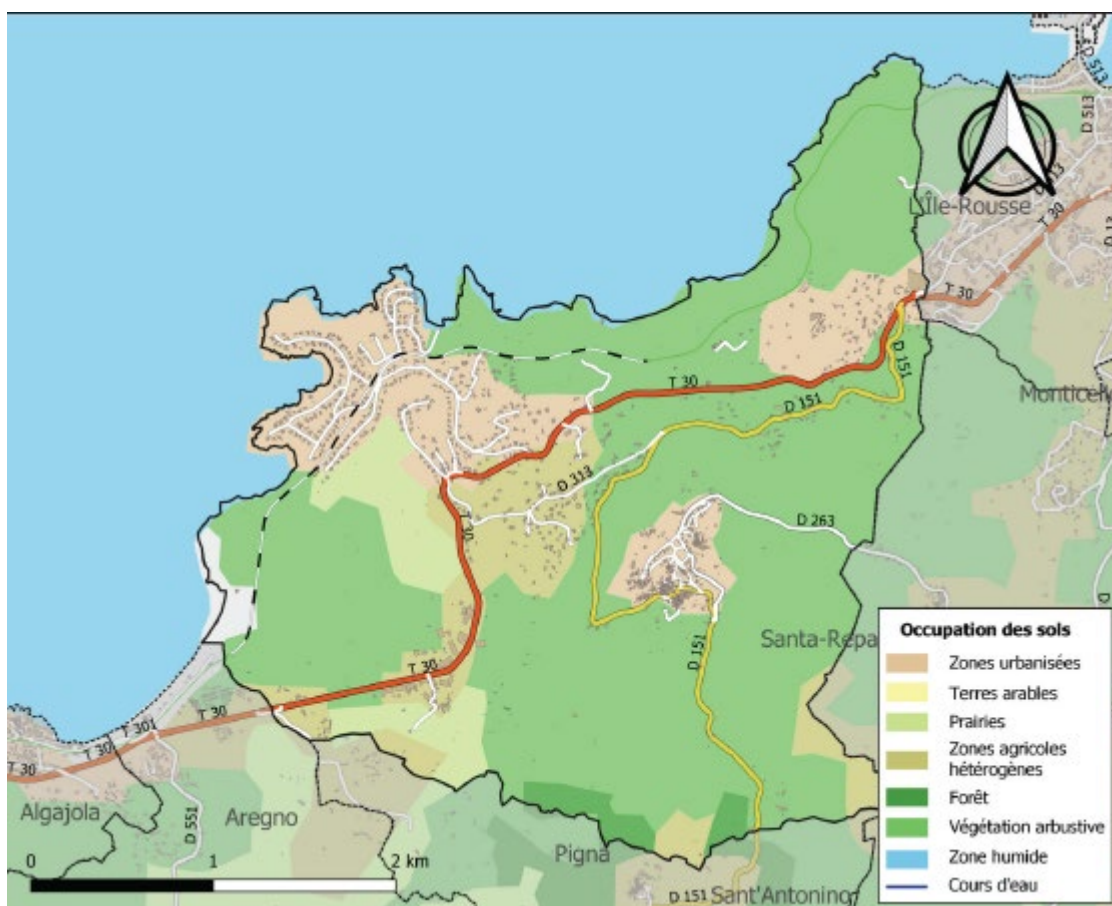
➤ Concernant le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation), Le PLU doit intégrer les enjeux liés au risque inondation et éviter toute urbanisation susceptible d'accroître ce risque.

7.1.2 Analyse socio-économique

a. Contexte géographique général

La commune de Corbara couvre de 10.15 km². La commune présente une façade littorale sur ses versants Ouest et Nord, s'étendant sur environ 7 km de côtes rocheuses et de plages de sable.. A l'intérieur la répartition de l'occupation des sols en 2018 (carte ci-dessous) est la suivante :

- milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (63,6 %),
- zones urbanisées (17,1 %),
- zones agricoles hétérogènes (10,6 %),
- prairies (5,2 %),
- forêts (1,6 %),
- eaux maritimes (1,1 %),
- espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation (0,8 %).



L'occupation du sol de la commune de Corbara

b. Contexte démographique

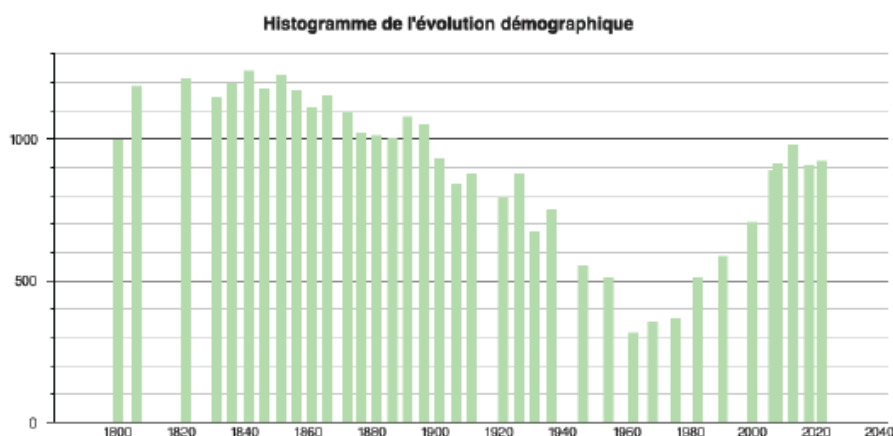
▪ *Evolution de la population communale*

La population de Corbara a compté une population de plus de mille habitants tout au long du XIX^{ème} siècle. La fin du XIX^{ème} et la première moitié du XX^{ème} sont marquées par un déclin de la démographie qui se poursuit jusqu'aux années 1960 avec une population qui tombe sous le seuil de 400 habitants. Dans le dernier quart du 20^{ème} siècle la tendance s'inverse et la commune connaît alors une croissance démographique significative, et la population atteint 990 habitants en 2015 avant de s'essouffler et de marquer un certain repli avec une population de 940 habitants en 2021.

La dynamique démographique de Corbara s'articule en trois phases principales (histogramme ci-dessous) :

- XIX^e siècle : une population relativement importante et stable, supérieure à 1 000 habitants, avec un pic d'environ 1 200 habitants.
- Fin du XIX^e siècle – années 1960 : une forte décroissance démographique, conduisant à une population inférieure à 400 habitants.
- Depuis les années 1970 : un regain démographique marqué, avec une croissance continue jusqu'en 2015, suivi d'un léger ralentissement et d'une baisse modérée de la population ces dernières années.

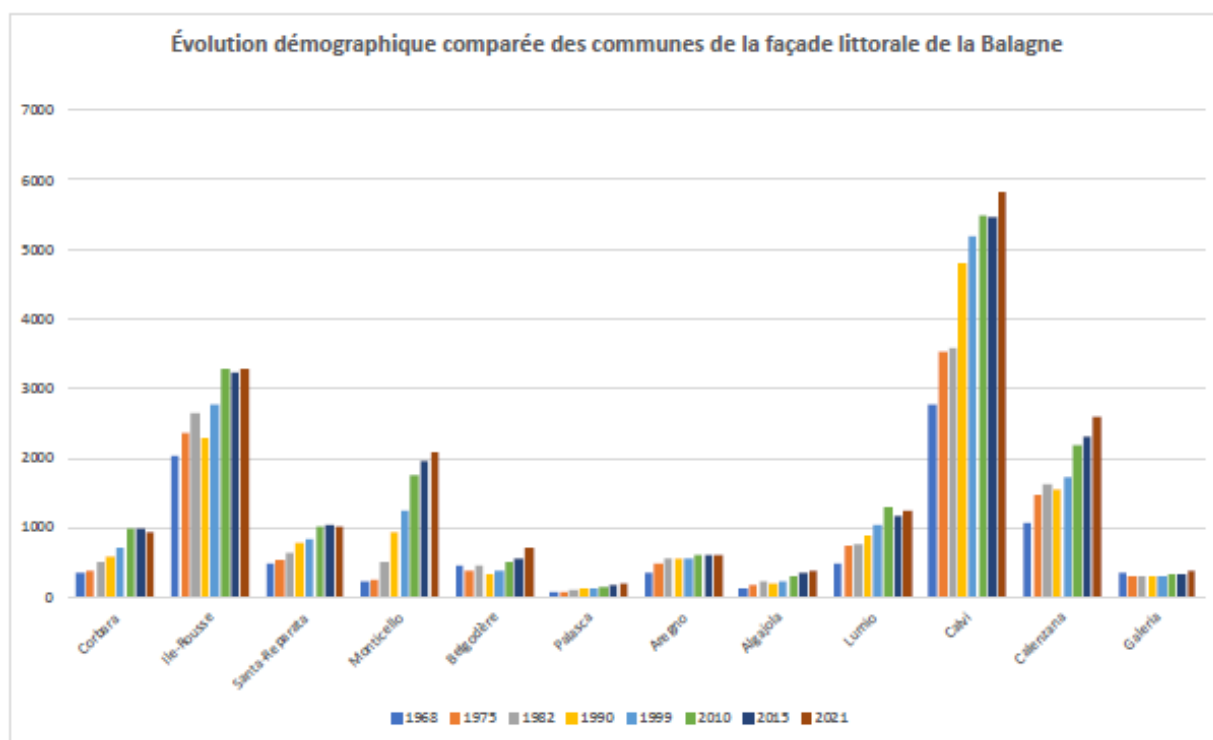
Ainsi, malgré un récent fléchissement, la tendance de long terme reste globalement positive depuis les années 1970.

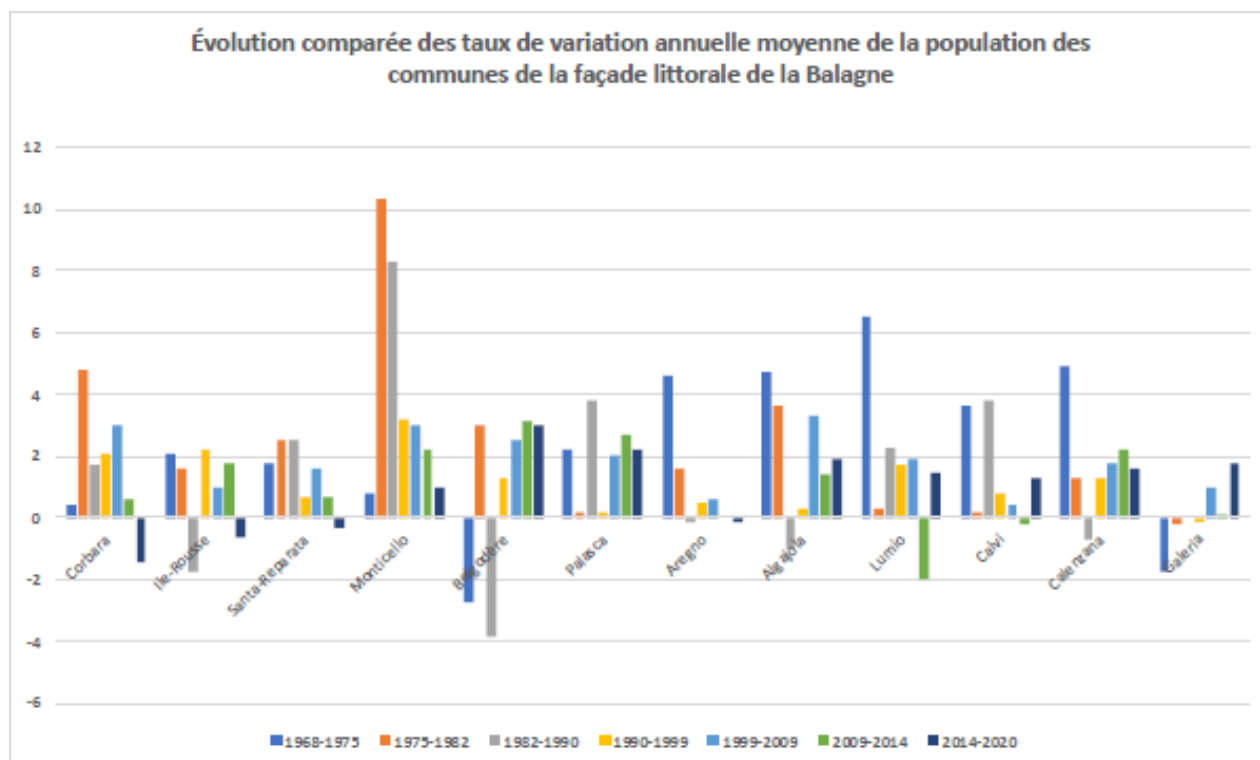


Evolution de la population entre 1800 et 2021

▪ *Mise en perspective de l'évolution démographique dans le contexte supra-communal*

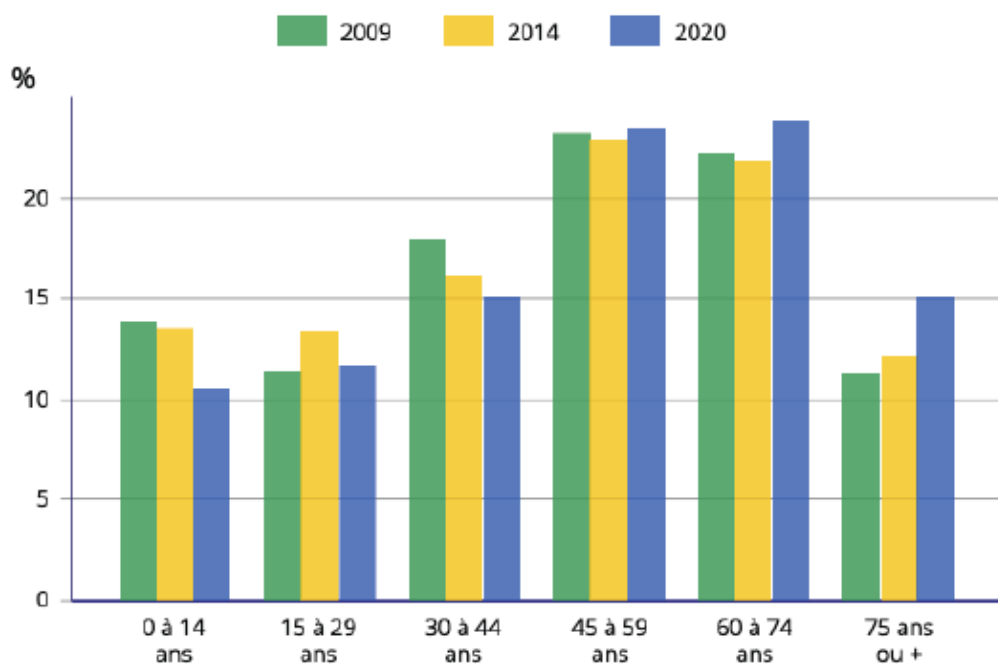
- La mise en perspective de l'évolution démographique de Corbara avec celle des autres communes du littoral balanin met en évidence plusieurs enjeux majeurs. Malgré des profils communaux contrastés, la plupart des communes enregistrent une croissance démographique continue depuis 1968, témoignant de l'attractivité durable du territoire.
- Toutefois, un ralentissement de cette croissance est observé ces dernières années dans la majorité des communes, ce qui interroge sur les perspectives futures de développement. L'analyse révèle également des trajectoires différenciées selon les fonctions territoriales, les communes à dominante touristique (comme Corbara, Santa-Reparata ou Lumio) présentent des dynamiques distinctes de celles à vocation plus résidentielle (Monticello, Calenzana ou Belgodère).
- Enfin, les évolutions démographiques apparaissent irrégulières et fluctuantes, sans tendance uniforme. Ce constat souligne la nécessité d'aborder avec prudence les projections démographiques, les taux de croissance moyens constituant davantage des indicateurs d'aide à la décision que des objectifs de développement.





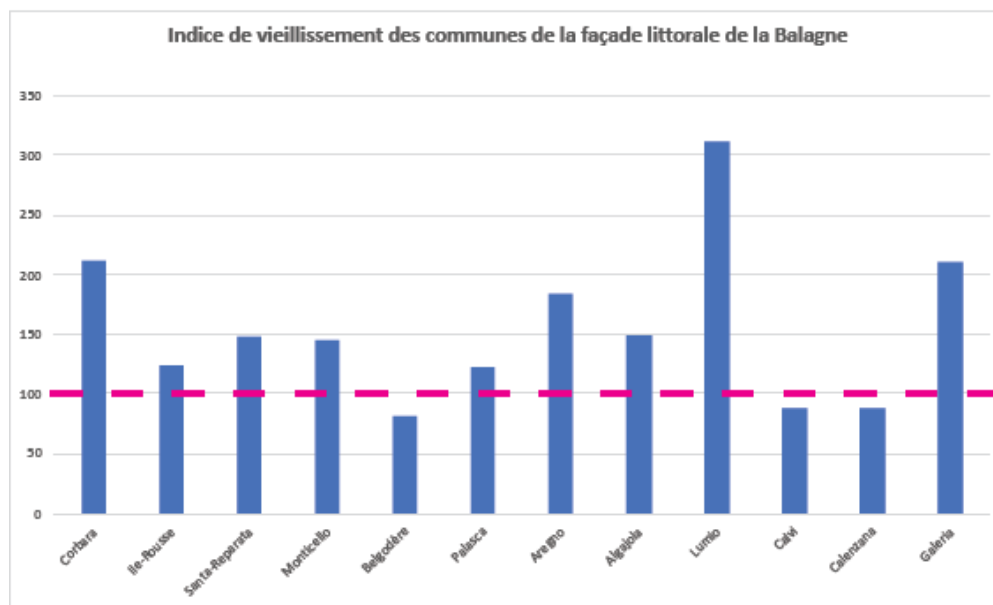
- *L'Évolution de la structure démographique communale et mise en perspective dans le contexte supra-communal.*

L'évolution de la structure démographique de la population de Corbara (histogramme ci-dessous) fait clairement apparaître, une tendance au vieillissement de la population communale.



Cette tendance est partagée avec d'autres communes du littoral balanin en spécialisation touristique (comme Santa Réparata ou Lumio), tandis que les communes en spécialisation résidentielle (Belgodère, Calenzana) montrent un rajeunissement de la population.

En bref : Corbara vieillit, comme les communes touristiques, contrairement aux communes résidentielles qui rajeunissent.

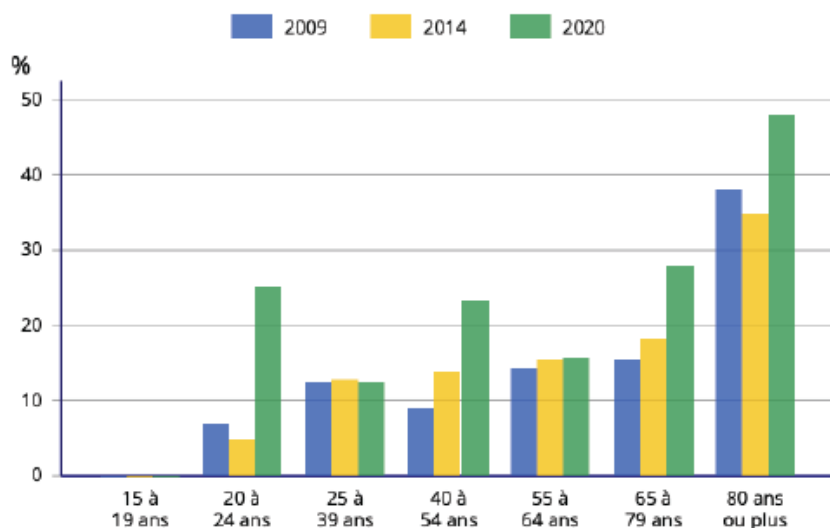


indice de vieillissement (rapport 65 ans et + / moins de 20 ans)

▪ *Evolution de la structure des ménages.*

Outre une tendance au vieillissement, on observe également une augmentation de la part des personnes vivants seules (vie de couple plus tardive, séparation, divorces (statistiques ci-dessous)).

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



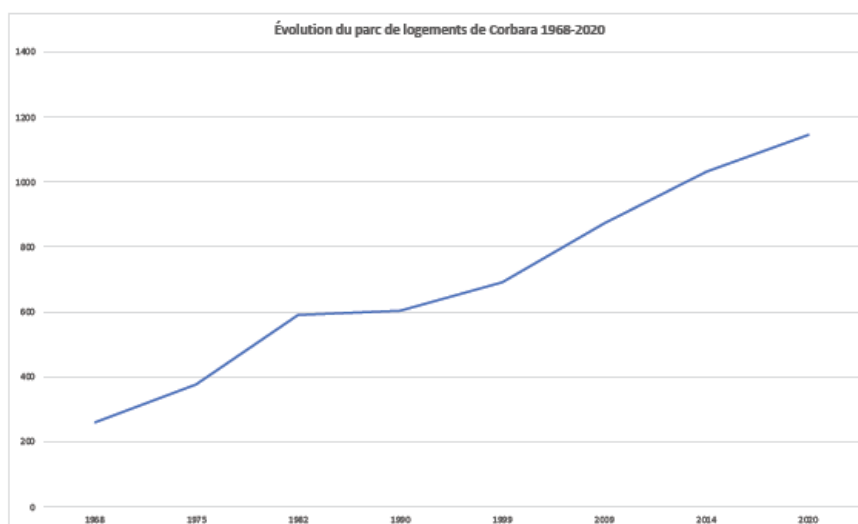
Ces données ont un impact significatif sur l'occupation des logements. Si en 1968 le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de l'ordre de 2.5 personnes par logement on note depuis une vingtaine d'années une diminution de cet indicateur qui s'établit aujourd'hui sous le seuil de 2 personnes par logement.

Cet indicateur est très important pour déterminer le besoin en logement.

c. Le logement (page 29)

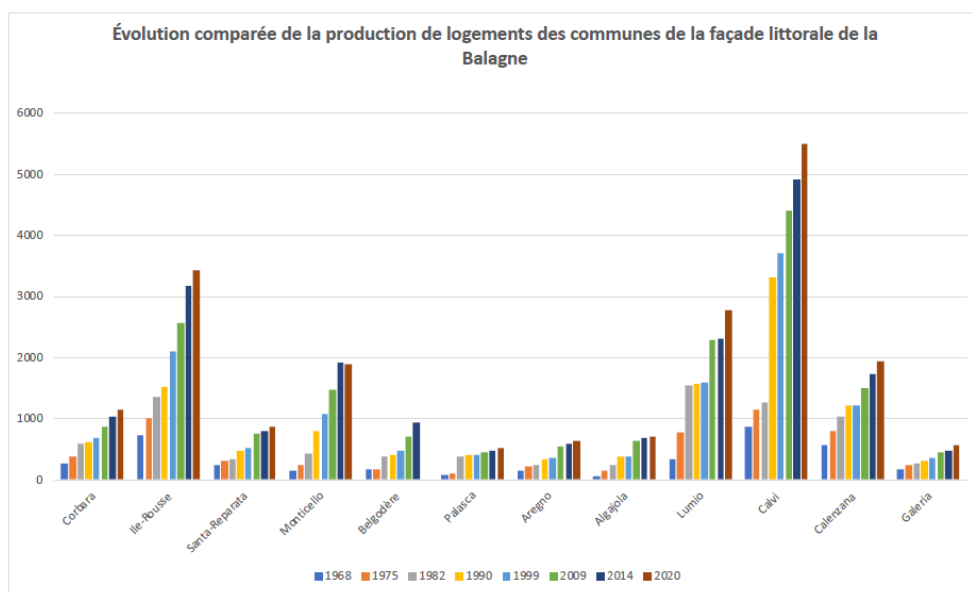
▪ *Evolution du parc de logements*

Au cours des cinquante dernières années (1968-2020), le parc de logements de la commune de Corbara a connu une augmentation quasi constante, passant de 259 logements en 1968 à 1145 logements en 2020 (cf. graphique ci-dessous).



On peut noter que la croissance du parc de logements a été relativement régulière (exceptée une période de stabilisation de 1982 à 1990) et que le rythme de croissance a été sensiblement plus fort par le passé qu'au cours des vingt dernières années.

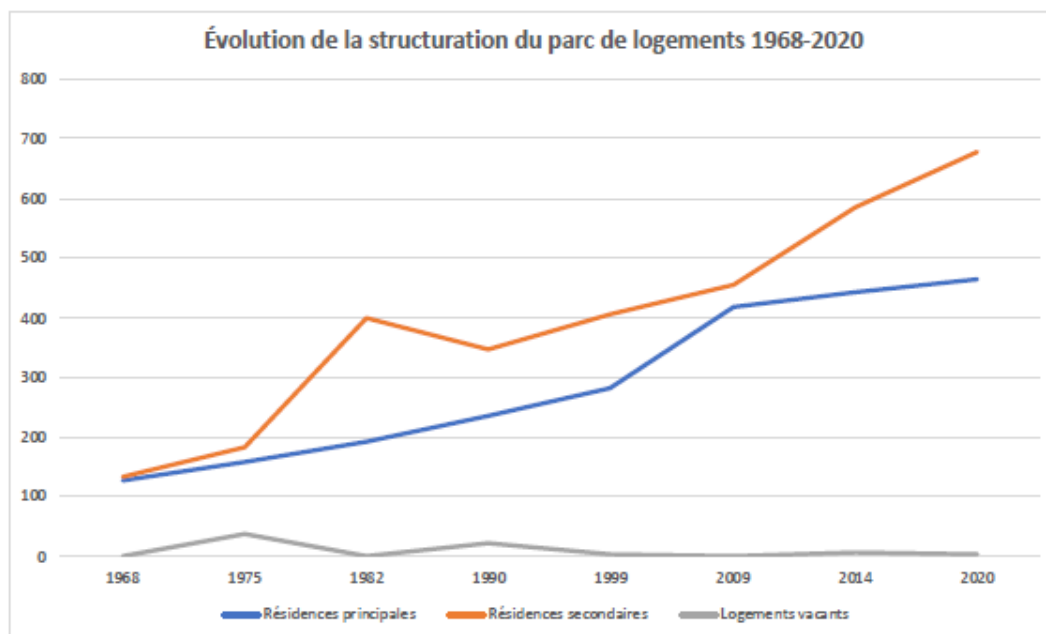
La comparaison avec les autres communes (histogramme ci-dessous) montre qu'elles s'inscrivent en tendance longue dans une dynamique de croissance importante et que la commune de Corbara se caractérise par un rythme de croissance plus régulier dans le temps.



■ *Evolution de la structuration du parc de logements.*

L'analyse de l'évolution de la structuration de logements (courbe ci-dessous) fait apparaître :

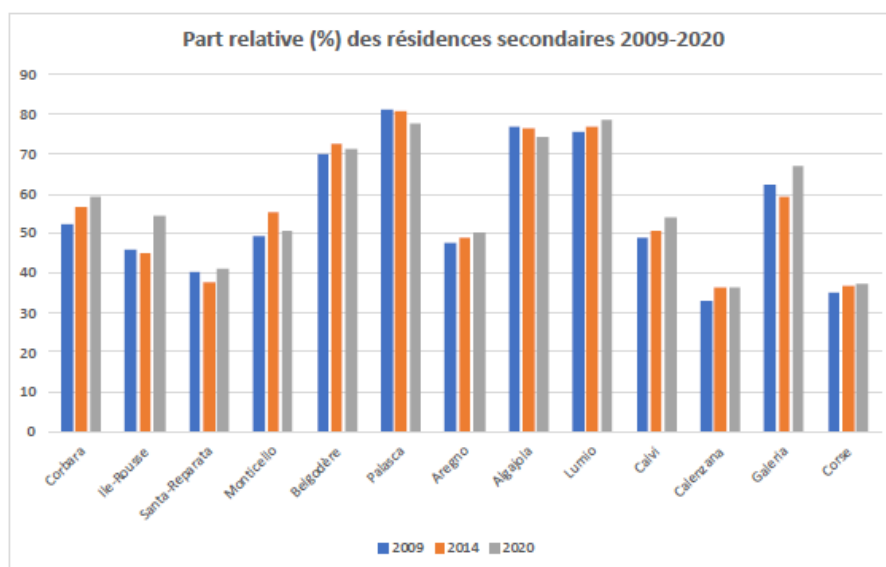
- La production de logement a surtout profité aux résidences secondaires (132 unités en 1968, 678 en 2020), les résidences principales sont passées de 127 unités en 1968 à 463 unités en 2020.
- Le plus gros pic de production de résidence secondaire s'est fait entre 1975 et 1982.
- Le nombre de logements vacants est particulièrement faible (4 logements en 2020).
- En 2020 la part de résidences principales est de 40.4 % soit vingt points inférieurs à ce qu'on observe à l'échelon régionale.



La comparaison avec les autres communes du littoral de Balagne fait apparaître :

- La part des résidences principales a tendance à baisser sur la quasi-totalité des communes (hormis sur les « petites » communes de Palasca et Algajola). Les communes littorales de la Balagne suivent ainsi une tendance que l'on peut observer à l'échelle insulaire, mais dans des proportions plus importantes.
- La structuration du parc de la commune de Corbara se situe globalement dans la moyenne des observations que l'on peut faire à l'échelle du littoral de Balagne.

Il faut souligner qu'entre 2009 et 2020, la commune de Corbara, aux côtés notamment de la commune voisine d'Île-Rousse, figure parmi celles où la structure du parc de logements a le plus évolué, avec une augmentation marquée par une hausse importante des résidences secondaires.

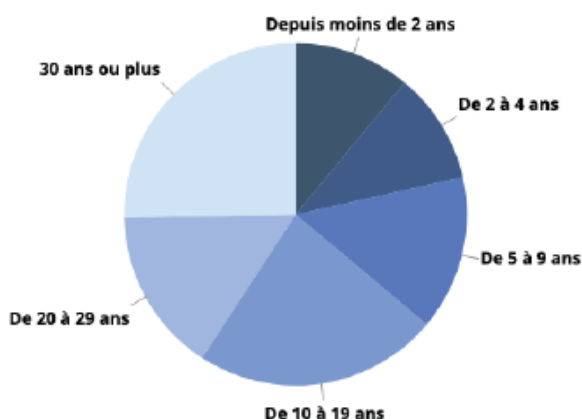


■ *Composition et occupation du parc de logements*

L'analyse des différents indicateurs statistiques fait apparaître (diagramme ci-dessous) :

- Un parc de logement nettement dominé par les maisons individuelles.
- Un parc de résidences principales relativement anciennes.
- Une très large majorité de ménage propriétaires de leur résidence principale.
- Une ancienneté d'emménagement moyenne élevée (18.9 années contre 15.6 à l'échelle insulaire).
- Un fort enracinement des ménages avec 63.9% des ménages présents sur la commune depuis plus de dix ans.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



d. Les activités économiques

▪ *Taux d'activité et localisation des emplois.*

En 2020, la commune de Corbara comptait 352 d'actifs ayant un emploi. Parmi ces actifs on dénombre deux tiers d'actifs salariés et un tiers d'actifs non-salariés.

La part des actifs travaillant dans la commune est relativement stable (4 sur 10).

Le nombre d'emploi sur la commune est de 402, ce qui se traduit par un indicateur de concentration de 113.8 en 2020 (210 corbarais travaillent en dehors de la commune). La commune de Corbara est avec les pôles urbains de Calvi et Ile Rousse dans le peloton de tête en matière de concentration d'emplois, ce qui témoigne de la zone d'activités dans le tissu et le fonctionnement économique de la Balagne.

Corbara fait partie (avec Île Rousse) dans le tissu économique de la Balagne du peloton de tête en matière de concentration d'emploi, grâce notamment à sa zone d'activités. Les typologies d'activités économiques (tableau ci-dessous)

Au 31 décembre 2020 la commune de Corbara recensait un total de 165 établissements inscrits au répertoire des entreprises.

- 72 établissements d'activités de commerce de gros détail, de transport, de restauration et de construction.
- Les activités touristiques avec 2 hôtels et 2 campings.
- La capacité d'hébergement touristique est un moteur essentiel à l'économie locale, du fait des emplois directs ou indirects.

	Nombre	%
Ensemble	165	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	15	9,1
Construction	21	12,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	72	43,6
Information et communication	1	0,6
Activités financières et d'assurance	8	4,8
Activités immobilières	16	9,7
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	17	10,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	4	2,4
Autres activités de services	11	6,7

	Hôtels	Chambres
Ensemble	2	22
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	1	16
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	1	6

	Terrains	Emplacements
Ensemble	2	453
1 étoile	1	120
2 étoiles	0	0
3 étoiles	1	333
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	1	89
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	1	89
Village vacances - Maison familiale	0	0
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

e. L'agriculture

En matière d'analyses socio-économiques, l'agriculture occupe une place spécifique puisqu'elle est à la fois une activité économique et un mode de gestion de l'espace.

▪ *Statistiques agricoles.*

Au dernier recensement agricole de 2020, la commune de Corbara comptait 6 exploitations agricoles pour une Surface Agricole Utilisée (SAU) de 251 ha en diminution très nette par rapport à 2010 où la SAU était de 438 ha.

L'Unité de Gros Bétail (UGB) était de 97, en baisse par rapport à 2010 (159).

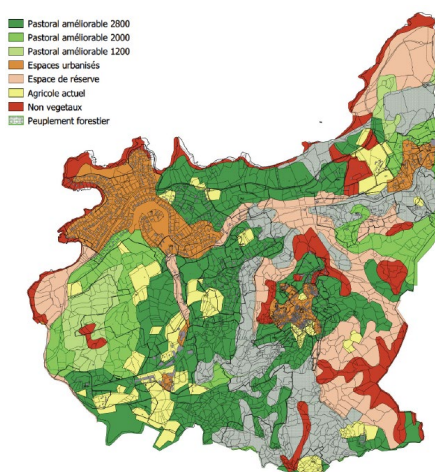
Les surfaces cultivées étaient très largement dominées par les prairies (227 ha) suivies des céréales (11 ha) et les cultures fruitières (10ha).

▪ *Potentialités agricoles*

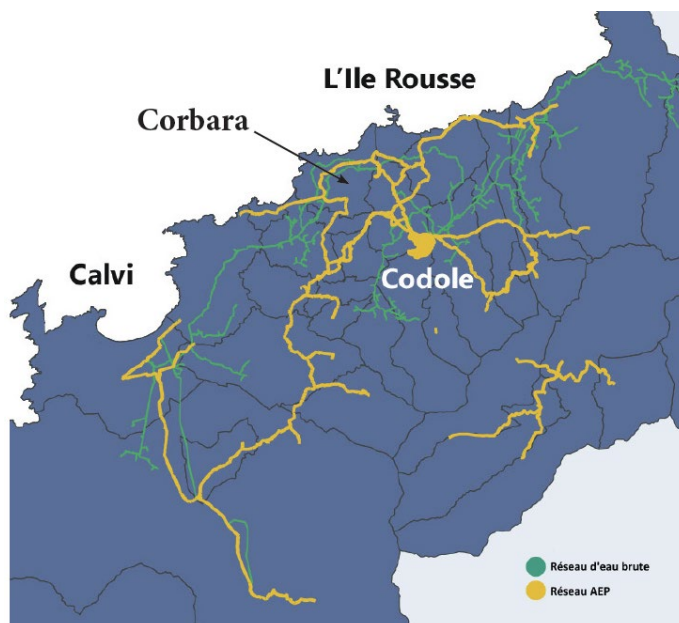
La commune de Corbara profite de 8 aires géographiques d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ou d'Appellation d'Origine Protégée (AOP). L'extrait cartographique ci-dessous localise les espaces AOP/AOC vin de Corse et vin de Corse Calvi en violet.



La cartographie SODETEG met en évidence l'importance des surfaces à fort et très fort potentiel agro-pastoral, correspondant notamment à des zones de pastoral améliorable 2800 (en vert foncé) et 2000 (en vert clair).



S'agissant des potentialités agricoles, il convient également de souligner celles liées aux possibilités d'irrigation offertes par le réseau d'eau brute de l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse (OEHC).



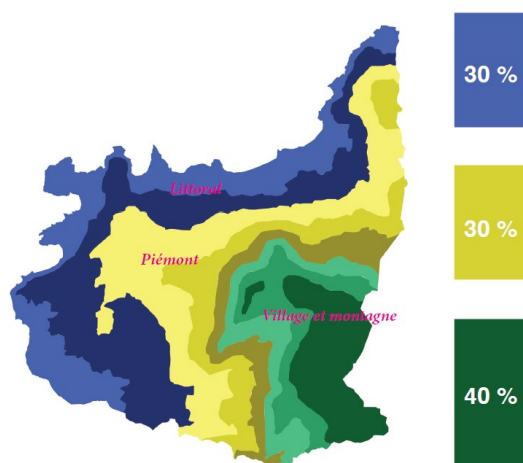
L'agriculture est contrainte par la topographie (notamment les pentes supérieures à 10 %) mais aussi par la pression foncière et urbaine.

7.1.3 Analyses territoriales et spatiales

a. Le territoire : présentation générale

De superficie réduite (1015 ha) le territoire de Corbara présente trois entités de superficie presque égale aux caractéristiques bien spécifiques (carte ci-dessous) :

- une entité « littoral » d'une altimétrie inférieure à 50 mètres
- une entité « piémont » d'une altimétrie comprise entre 50 et 200 mètres
- une entité « village et montagne » d'une altimétrie supérieure à 200 m et s'étagant jusqu'à la côte de 561 mètres au sommet de la Cima di Sant'Angelo.



L'évolution du territoire de Corbara est bien documentée depuis les premières représentations cartographiques du XVIII^e siècle, qui montrent déjà l'organisation du village, les voies de circulation, les fontaines et les zones bâties. Cette structure est confirmée par la carte d'État-Major de 1880, qui fait également apparaître les principaux axes routiers actuels.

En 1959, le littoral demeure quasiment vierge de toute urbanisation et l'habitat est essentiellement concentré autour du village. À partir des années 1960 (voir photo ci-dessous), l'urbanisation s'étend progressivement avec le développement de la Marine de Davia et l'apparition de premières constructions dans le secteur de Fogata.

Entre 1968 et 1982, la commune connaît une forte croissance résidentielle avec plus de 300 nouveaux logements créés, principalement à Davia, Fogata et Acqua Niella. Cette période est également marquée par le renforcement de l'activité touristique, notamment avec la création du camping de Bodri.

À partir des années 1990, l'urbanisation se poursuit avec la densification des secteurs existants, le développement de la zone d'activité de San Cipriano et l'implantation d'équipements commerciaux. La population et le nombre de logements augmentent fortement : plus de 700 logements en 2002 et près de 1 000 habitants en 2011.

En 2021, les évolutions les plus marquantes concernent les secteurs de Carunaghja et d'Acqua Niella (voir photo ci-dessous). Malgré cette croissance urbaine importante, la commune a su préserver de vastes espaces naturels et agricoles. On observe également un renforcement notable du couvert végétal, contribuant à la qualité du cadre de vie actuel.

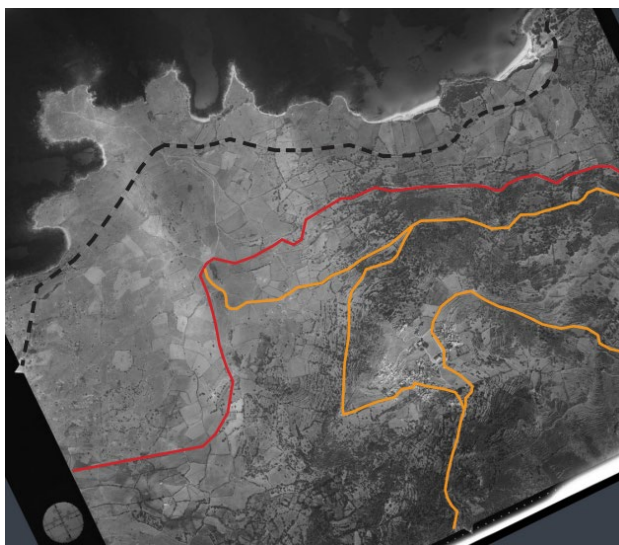


Photo du territoire de Corbara en 1959



Photo 2021

▪ *Un exemple de mutation mais aussi de résilience.*

Le territoire de Corbara a connu d'importantes évolutions au cours des soixante dernières années. Il faut souligner également sa très forte capacité de résilience comme le montre cet exemple à travers le secteur de Bodri et son évolution entre 1959 et 2021.



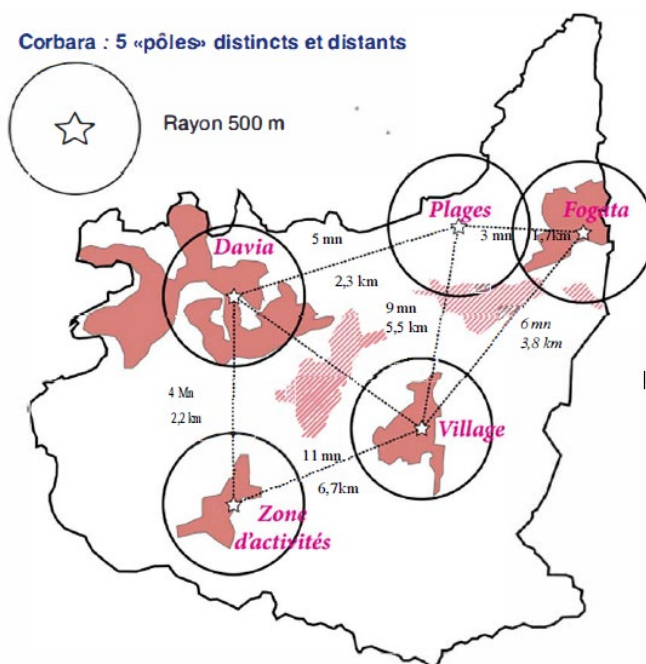
Malgré une forte croissance du complexe touristique (camping-caravaning, parking) on peut remarquer une stabilité des composantes naturelles voire même une évolution des composantes arbustives et arborés.

▪ *Organisation et fonctionnement*

Cinq polarités principales se sont créées ces cinquante dernières années, le Village, la marine de Davia, le secteur littoral, le secteur de Fogata, et le secteur de San Cipriano. Les deux secteurs

résidentiels (Carbunaghja et Acqua Niella en hachuré carte ci-dessous) constituent des secteurs « d'entre deux ».

La Route Territoriale 30 relie quatre des cinq pôles, le village est dissocié de cet axe et souffre d'un certain isolement. Il est cependant relié au secteur de Fogata par la RD 151, à la zone d'activité de San Cipriano par la RD 313 et au village de Santa Réparata par la RD 263.



- Mode transport alternatifs à l'automobile

La commune de Corbara est desservie par la ligne ferroviaire de la Balagne et par deux lignes de transport intercommunaux.

- Le stationnement

L'offre de stationnement est assez limitée en été (petits parkings dans le village et parkings de grande capacité sur les plages).

- Conurbation littorale

La continuité urbaine se développe sur un linéaire littoral de vingt kilomètres entre Calvi et Ile Rousse le long de la RT 30 et de la voie de chemin de fer, elle regroupe 15 000 habitants permanents, près de 17.000 logements, 7353 emplois, 2108 chambres d'hôtel, 2833 emplacements de camping et 5949 unités d'hébergement touristique, quatre ports, un aéroport international et deux zones d'activités (ZA Cantone à Calvi et ZA de Corbara).

- *La déclinaison de la loi Littoral et du PADDUC : identification et caractérisation des formes urbaines.*

La cartographie ci-dessous illustre la répartition du bâti sur territoire communal de Corbara.



Cette illustration met en évidence

Une étendue conséquente des enveloppes urbaines qui occupent environ 290 ha soit près de 30% de la superficie du territoire communal.

- La forme urbaine du village dense et compacte (1).

Il apparaît ainsi que cette forme urbaine satisfait pleinement l'ensemble des critères, indicateurs et indices établis par la grille du PADDUC, et qu'elle correspond bien à une forme urbaine de type village au sens de la loi Littoral et du PADDUC.

- Le secteur de Davia à l'organisation organisé en lotissement (2).

Le secteur de Davia présentant une continuité urbaine structurée et équipée, relève bien de la typologie des espaces urbanisés

- Les zones d'activités économiques (3)

La qualification de la forme urbaine des zones d'activités économiques en commune littorale soulève un problème. En effet le PADDUC de 2015 a omis de traiter cette question, alors même que les zones d'activités répondent à des logiques d'implantation distinctes de celles de l'habitat, rendant inadaptés les critères classiques d'appréciation de la forme urbaine. Par ailleurs, si ces zones constituent des secteurs urbanisés, l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme interdit, en principe, toute nouvelle

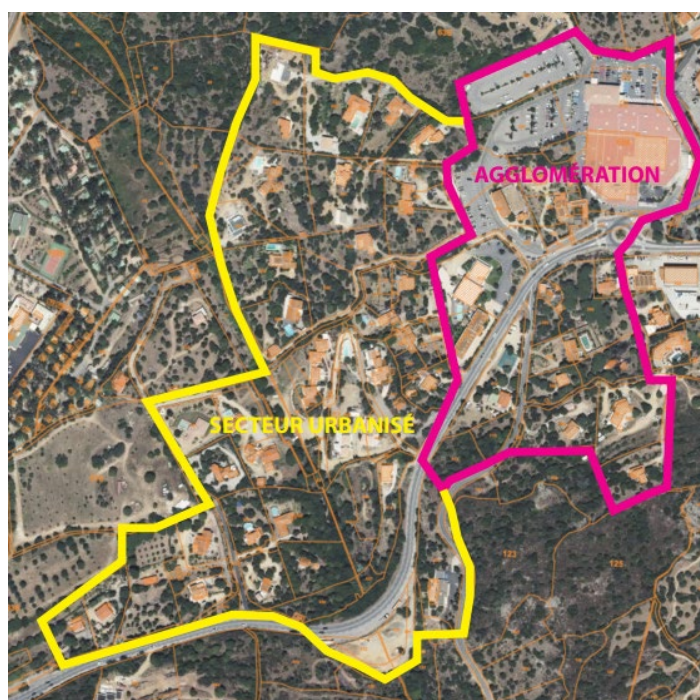
construction, sauf lorsqu'elle est exclusivement destinée à améliorer l'offre de logements ou d'hébergements ou à permettre l'implantation de services publics.

Le rapport de présentation s'appuie toutefois sur plusieurs décisions de la Cour administrative d'appel de Nantes (2018 et 2022), selon lesquelles les zones d'activités économiques ne sont pas soumises aux critères traditionnels de nombre ou de densité des constructions pour être qualifiées d'agglomération, dès lors qu'elles présentent une densité bâtie significative. Cette interprétation est néanmoins contestée par les services de l'État, qui se réfèrent notamment à plusieurs jugements du Tribunal administratif de Bastia (22 juin 2021 et 1er février 2024) ayant retenu une position défavorable.

Au regard de l'importance économique stratégique de la zone d'activités de San Cipriano, le projet de révision du PLU fait le choix de qualifier l'espace de San Cipriano comme relevant de la typologie d'agglomération économique.

- Les poches d'urbanisation des secteurs de Fogata (4), Acqua Niella (5), Carhunaghja (6), et Spelonca (7).

Pour le secteur de Fogata la partie « haute » représentée ci-dessous par une délimitation en rose est qualifiée "d'agglomération", tandis que la partie « basse » en jaune est qualifiée de secteur déjà urbanisé au sens des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.



Le secteur d'Acqua Niella se situe au Sud de la RT 30 et correspond à des « poches » d'urbanisation résidentielle desservies par la RD 151 (route du village). Une soixantaine d'autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur cette zone au cours des dernières années. Comme identifié sur le schéma ci-

dessous la poche Ouest (B) remplit les critères de caractérisations des espaces urbanisés selon la définition du PADDUC.

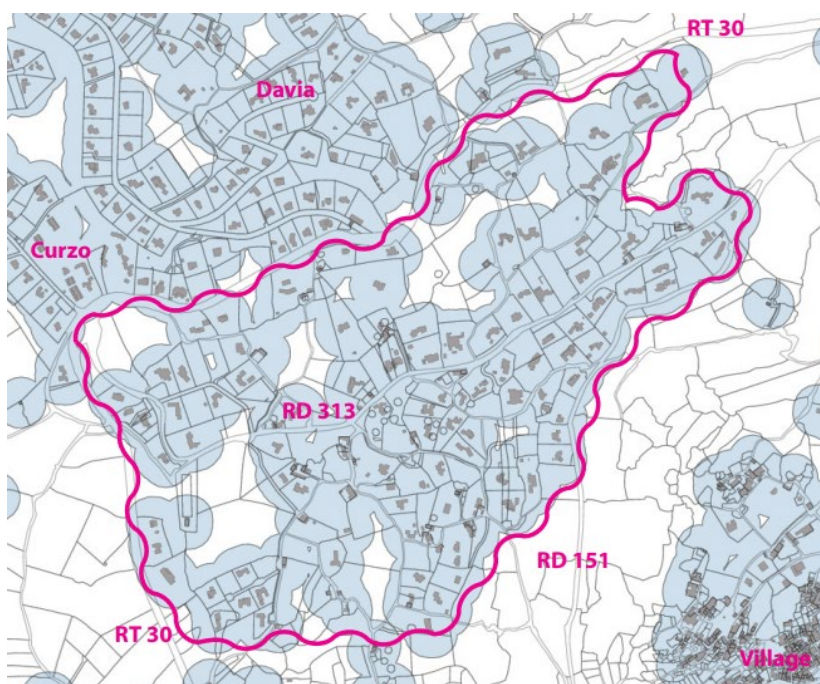
La poche Est (A) ne regroupe que quelques constructions et relève davantage de la typologie des espaces d'habitat diffus.



- 104 -

- Le secteur de Carhunaghja

Le secteur situé au centre de la commune (carte ci-dessous par la sinusoïde rose), entre le village et le secteur de Davia, a connu un important développement au cours des dernières années. Il répond à l'ensemble des critères définis par le PADDUC pour être reconnu comme un espace urbanisé.



- Le secteur de Spelonca

Le secteur de Spelonca schématiquement représenté ci-dessous par le sinusoïde rose se situe en limite Ouest du territoire communal de Corbara. La faible densité urbaine ne permet pas de le catégoriser dans la typologie des espaces urbanisés.



- Les espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique : Bodri

Le secteur de Bodri (représenté en rose ci-dessous) occupe un périmètre de plus de 16 ha, est la « locomotive » en matière d'hébergement touristique de la commune de Corbara, il est desservi par la RT 30 et la voie ferrée.

L'ensemble n'est pas constitutif d'une forme urbaine identifiée par la loi Littoral et par le PADDUC mais représente néanmoins du fait de sa capacité d'hébergement et de son rôle dans l'économie locale (rôle direct & indirect) un élément structurant dans le fonctionnement territorial communal.



- Les espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique : camping Balanea

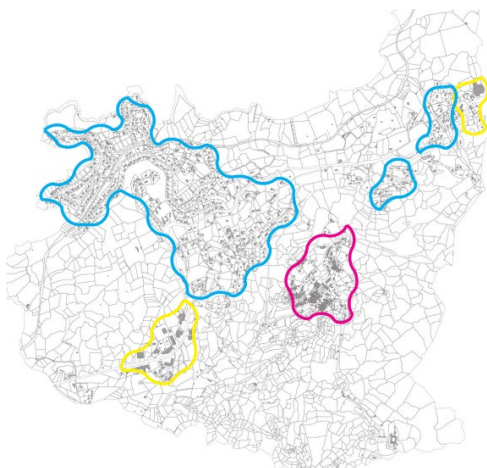
Le camping Balanea (ci-dessous en rose) situé au Sud du territoire communal recouvre un périmètre de 4,2 hectares.



- Synthèse de la caractérisation des formes urbaines

Au terme des analyses qui précèdent, la révision du PLU identifie et distingue trois typologies de formes urbaines présentes sur la commune de Corbara :

- la forme urbaine du village, en rose
- la forme urbaine de l'agglomération, en jaune, avec deux périmètres, l'un sur la zone d'activités économiques de San Cipriano, l'autre sur le secteur de Fogata.
- la forme urbaine des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) en bleu, avec un vaste périmètre regroupant le secteur de Davia et le secteur de Carhunaghja, et deux plus petits périmètres sur les secteurs de Fogata et d'Acqua Niella



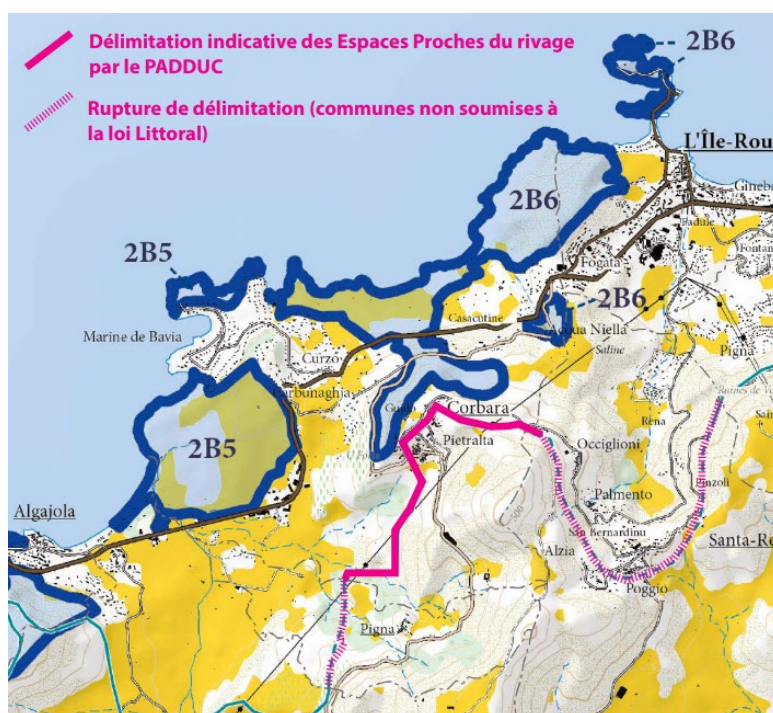
- La déclinaison de la loi Littoral et du PADDUC : identification et caractérisation des Espaces Proches du Rivage (EPR).

En 2012, le Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (GRIDAUH) précisait que « l'arrêt Barrière » ne donne pas de définition mais des critères d'identification des espaces proches du rivage. Il rappelle, comme l'avait initié l'arrêt « Commune de Gassin », que l'identification des espaces proches du rivage doit reposer sur des critères de distance, de covisibilité et de nature des espaces. Afin de réduire le risque de contestation au moment de la délivrance des décisions liées à l'usage du sol, le rapport de présentation devra justifier cette délimitation.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du PADDUC a établi une cartographie de séquençage du littoral (reproduite ci-dessous) en distinguant différentes typologies de séquences. Le littoral balanin appartient à la séquence « Plaines et piémonts ».

Entre Calvi et Ile Rousse, on remarque une alternance entre zones résidentielles, touristiques, marina et espaces préservés, qui mitent progressivement les surfaces agricoles.

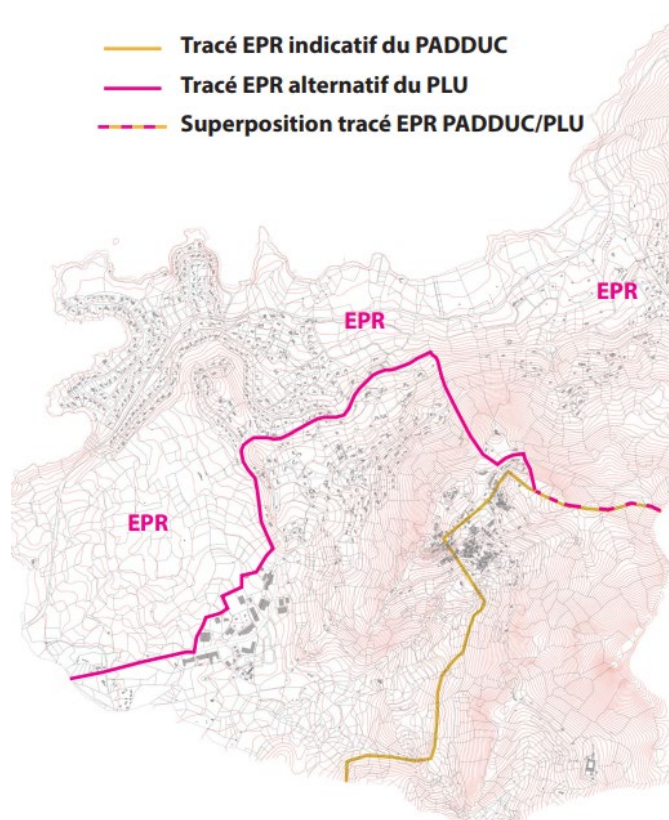
Enjeux : Limiter le risque de conurbation entre les deux villes en préservant les coupures vertes encore existantes. Maintenir l'activité agricole.



- La reconsidération des Espaces Proches du Rivage par le PLU

La reconsidération des Espaces Proches du Rivage à l'échelle de la commune suppose une analyse fine de nombreux éléments, étayée par une analyse de terrain : topographie et co-visibilités, configuration et ambiance des lieux, etc... Dans le contexte spécifique de la Balagne littorale, le critère de covisibilités, étroitement associé à la topographie, est logiquement le premier critère d'analyse.

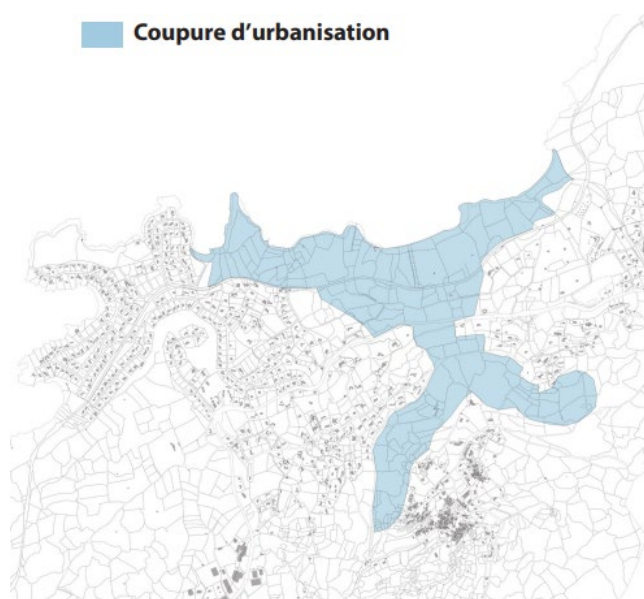
A partir de la structuration topographique du territoire une analyse des relations de co-visibilités depuis la ligne de rivage a été faite sur support de Système d'Information Géographique (logiciel QGIS avec l'extension Viewshed Analysis et d'après le mode d'emploi réalisé par la DDTM de la Vendée en février 2017) à partir de 15 points d'observations répartis sur les 7 kilomètres de façade littorale de la commune. Sur cette base et au regard de la pondération des différents critères et indicateurs caractérisant la notion d'espace proche du rivage (distance, co-visibilités, vocations et ambiances des espaces, coupures physiques, etc..), la révision du PLU propose une délimitation des EPR alternative à la délimitation indicative proposée par le PADDUC (carte ci-dessous).



■ Identification de la coupure d'urbanisation par le PLU

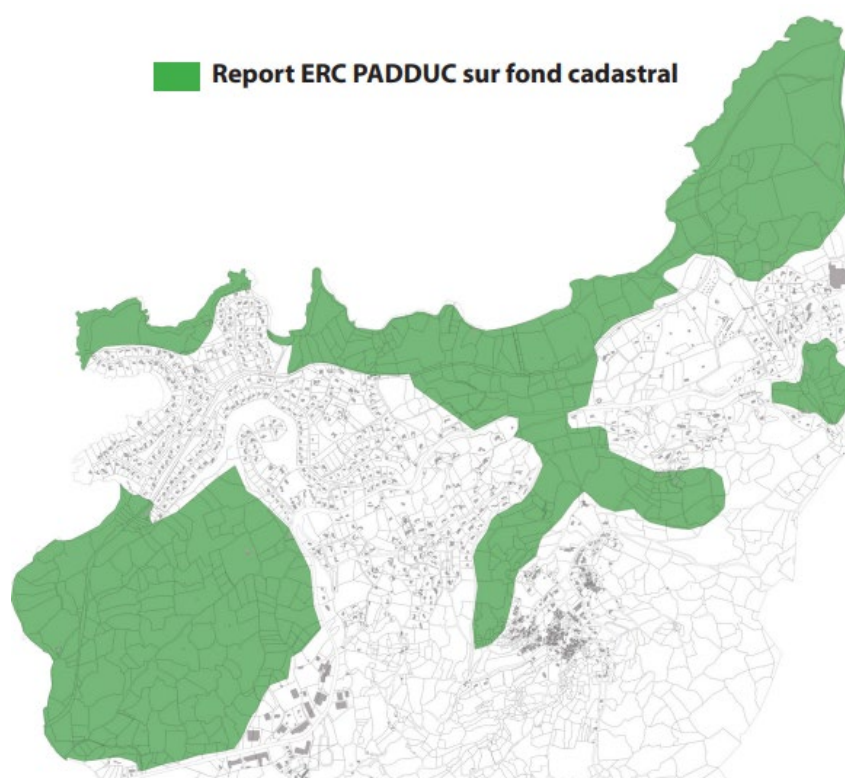
Au travers de la révision du PLU, il est proposé de matérialiser la coupure d'urbanisation déjà identifié par le PLU approuvé entre les deux compartiments Ouest (Davia/Carbunaghja) et Est (Acqua Niella/Fogata) en l'élargissant :

- au Nord sur l'ensemble de la façade littorale de la Punta di Parata à la plage de Bodri
- et au Sud sur les versants très perceptibles ceinturant le village et dominant les espaces résidentiels de Carbunaghja à l'Ouest et d'Acqua Niella à l'Est (Carte ci-dessous).



- La déclinaison de la loi Littoral et du PADDUC : identification et caractérisation des espaces remarquables et caractéristiques et des Espaces Boisés Classés.

La révision du PLU entérine les périmètres d'ERC définis par le PADDUC en n'y apportant que des corrections d'erreurs matérielles



▪ L'identification des Espaces Boisés Classés

Le PLU approuvé en 2007 avait d'ores et déjà identifié les ensembles boisés les plus significatifs et les avait classés en Espaces Boisés Classés (représentés ci-dessous en vert). Ces classements en Espaces Boisés Classés sont reconduits au travers de la révision, sans modification.



▪ La déclinaison de la loi Littoral et du PADDUC : la vocation des plages.

Quatre types de plages sont identifiés dans le PADDUC :

- Les plages à vocation naturelle ;
- Les plages à vocation naturelle fréquentée
- Les plages à vocation semi-urbaine
- Les plages à vocation urbaine

L'ensemble de la façade littorale de Corbara est identifié par le PADDUC dans la typologie des plages naturelles fréquentées (cf extrait ci-dessous). Le PLU entérine cette identification au travers de sa révision.

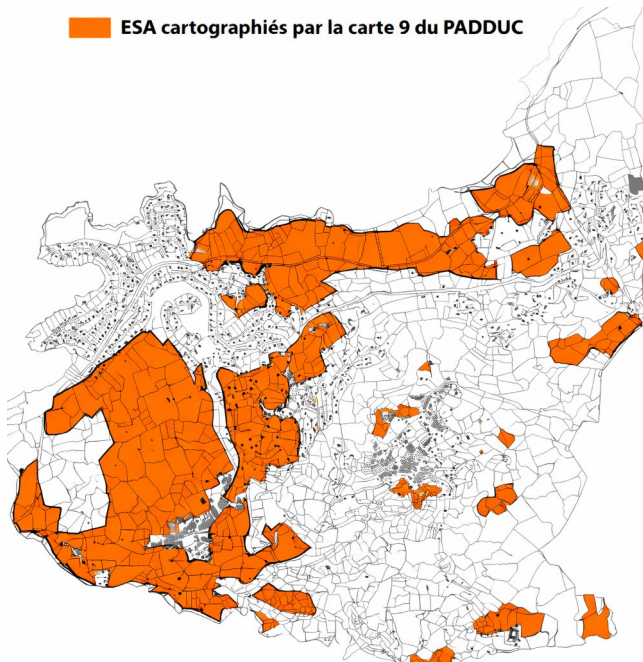


- La déclinaison du PADDUC : les Espaces Stratégiques Agricoles.

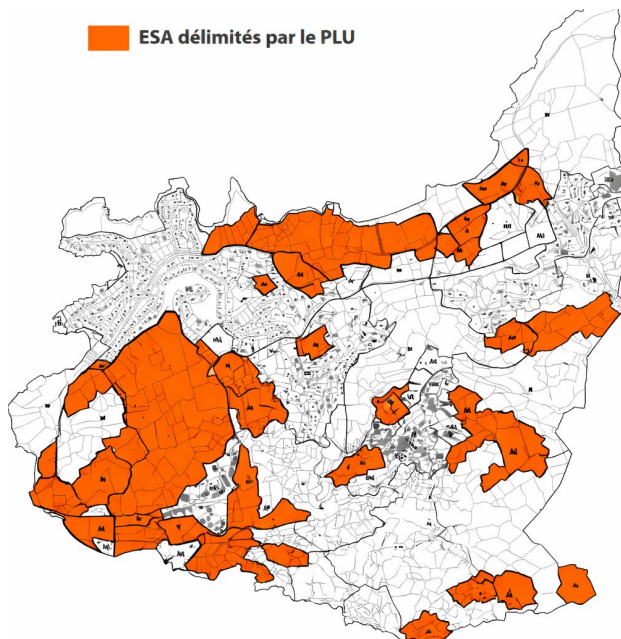
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PADDUC a défini une orientation stratégique (n°14) « Préserver les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et sylvicoles ».

Dans la version approuvée du 5 novembre 2020, le PADDUC a fixé un objectif quantitatif de 261 hectares sur la commune de Corbara (carte ci-dessous).

■ ESA cartographiés par la carte 9 du PADDUC



■ ESA délimités par le PLU



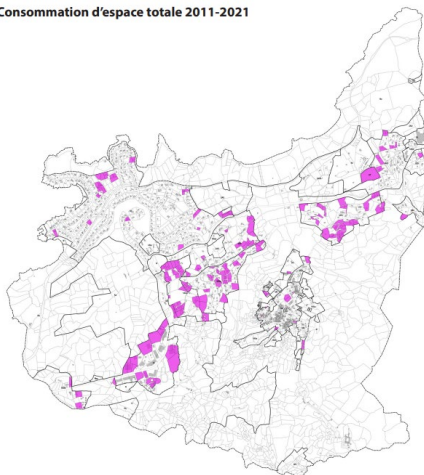
Le projet de révision du PLU se traduit par une augmentation très significative de la superficie totale des zones agricoles, ces dernières passant de 148,12 hectares dans le PLU approuvé à 356,30 hectares dans le PLU révisé (soit une augmentation de 208,18 hectares, soit +140,54%).

▪ La consommation d'espace

La cartographie ci-dessous identifie les parcelles ayant fait l'objet d'une évolution sur la période 2011 – 2021, et met en évidence :

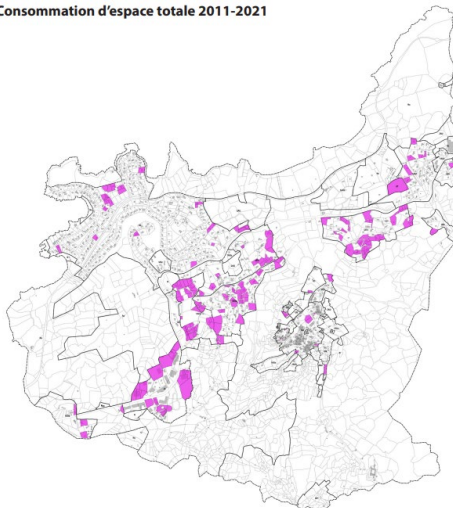
- Une consommation totale de 35,74 hectares sur dix ans, soit un rythme moyen de consommation de 3,57 hectares par an.
- Une consommation qui s'est opérée majoritairement dans les espaces résidentiels et très marginalement au village.
- Une importante consommation en lien avec le développement de la zone d'activités commerciales et artisanales de San Cipriano.

Consommation d'espace totale 2011-2021



Près des deux tiers (62,7% soit 22.4ha) de la consommation foncière de la décennie 2011- 2021 s'est opérée en extension de l'enveloppe urbaine, au détriment donc d'espaces auparavant naturels, agricoles ou forestiers (Carte ci-dessous).

Consommation d'espace totale 2011-2021



- Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Le projet fait apparaître que les secteurs présentant le plus de capacité de densification/mutation sont le village et l'agglomération économique de San Cipriano.

7.1.4 L'état initial de l'environnement

a. La topographie

La topographie identifie trois entités le littoral, le piémont et le village et la montagne (voir carte §6.1.3.a).

b. L'hydrologie

Le réseau hydrologique est constitué de deux bassins versants (Le Vallon d'Acqua Niella et un bassin versant situé au sud-Ouest de la commune).

c. Le climat

Il est de type méditerranéen avec des températures douces et ne présentant qu'une faible amplitude thermique saisonnière, une sécheresse estivale prononcée et des précipitations modérées.

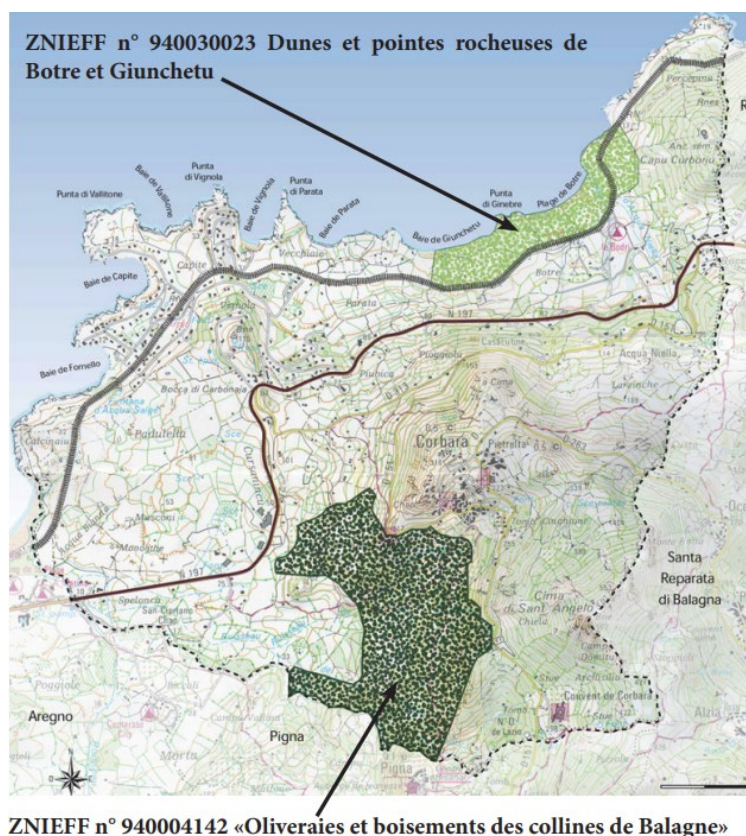
d. L'occupation des sols

La cartographie ci-dessous représente l'occupation des sols sur la commune



e. Les périmètres d'inventaire du patrimoine naturel

La commune de Corbara recense deux périmètres de ZNIEFF sur son territoire, une ZNIEFF de type I « Dunes et pointes rocheuses de Botre et Giunchetu » et une ZNIEFF de type II « Oliveraies et boisements des collines de Balagne ». Ces périmètres sont reportés ci-dessous.



f. Les propriétés du conservatoire du littoral

Sur la commune de Corbara le conservatoire du littoral est aujourd'hui propriétaire de 25,83 hectares.

g. Les milieux

La commune de Corbara présente une grande diversité de milieux naturels façonnés par ses caractéristiques physiques et l'évolution des activités humaines.

- Le littoral composé de plages, de dunes et de côtes rocheuses était autrefois peu urbanisé, mais il accueille aujourd'hui des zones touristiques et résidentielles. Les dunes abritent une flore remarquable (oyat, genévrier à gros fruits, tamaris d'Afrique) ainsi que des habitats sensibles. Le littoral rocheux est colonisé par des plantes adaptées aux embruns et à la salinité mais demeure vulnérable à la prolifération d'espèces invasives comme la griffe de sorcière.

- Les milieux ouverts et agricoles résultent des pratiques agricoles traditionnelles. La diminution du pastoralisme a favorisé l'extension du maquis et de l'urbanisation. Les pelouses sèches, maintenues par le pâturage, jouent un rôle important pour la biodiversité. L'agriculture est dominée par les oliveraies et les prairies, qui occupent une part importante du territoire.
- Les milieux boisés et le maquis couvrent une surface limitée. Les boisements d'oliviers, de chênes verts et de chênes pubescents constituent des espaces remarquables pour la protection des sols et de la faune. Depuis les années 1960, l'abandon de certaines pratiques agricoles a entraîné une progression du maquis.
- Les milieux humides sont rares et souvent temporaires, mais ils accueillent une faune et une flore spécifiques, notamment des amphibiens. Ces espaces sont parfois envahis par la canne de Provence.
- Le village et les espaces urbains conservent un intérêt écologique grâce aux jardins, aux arbres fruitiers et aux sentiers bordés de murs en pierre sèche, qui favorisent la biodiversité locale.

h. Les continuités écologiques

Corbara possède un réseau de continuités écologiques reliant les espaces naturels, agricoles et humides. Malgré les obstacles créés par les infrastructures et l'urbanisation, les cours d'eau, les zones humides et les espaces végétalisés assurent encore les déplacements de la faune et le maintien de la biodiversité.

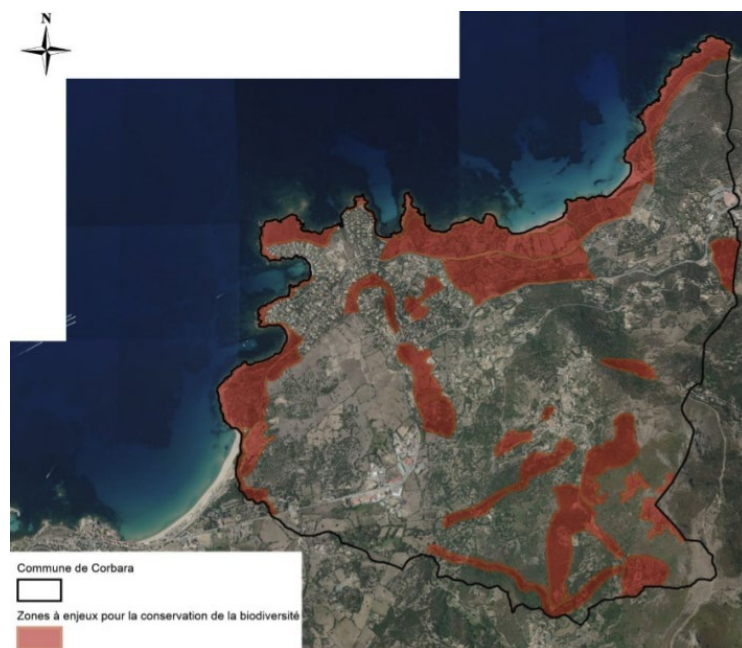
i. Les enjeux environnementaux

La commune de Corbara possède un patrimoine naturel exceptionnel, caractérisé par une forte biodiversité (18 habitats d'intérêt communautaire et 153 espèces remarquables ou protégées), mais ce patrimoine est soumis à des pressions croissantes liées à l'urbanisation, au tourisme et à la fréquentation du littoral.

Les enjeux identifiés se structurent en 8 grands thèmes.

- Préservation de la biodiversité et des habitats naturels
- Maintien et restauration des corridors écologiques
- Conservation de la zone littorale
- Maintien de la diversité des milieux
- Restauration et valorisation des milieux humides
- Conservation de la biodiversité urbaine
- Lutte contre les espèces exotiques envahissantes
- Conservation des sites dunaires

La carte ci-dessous représente les zones à enjeux pour la conservation de la biodiversité.



j. Enjeu global

Le principal défi pour Corbara est de concilier développement urbain et touristique avec la préservation d'un patrimoine naturel particulièrement riche et fragile, en protégeant les espaces les plus sensibles, en maintenant les continuités écologiques et en maîtrisant les pressions humaines sur le territoire.

k. Le paysage

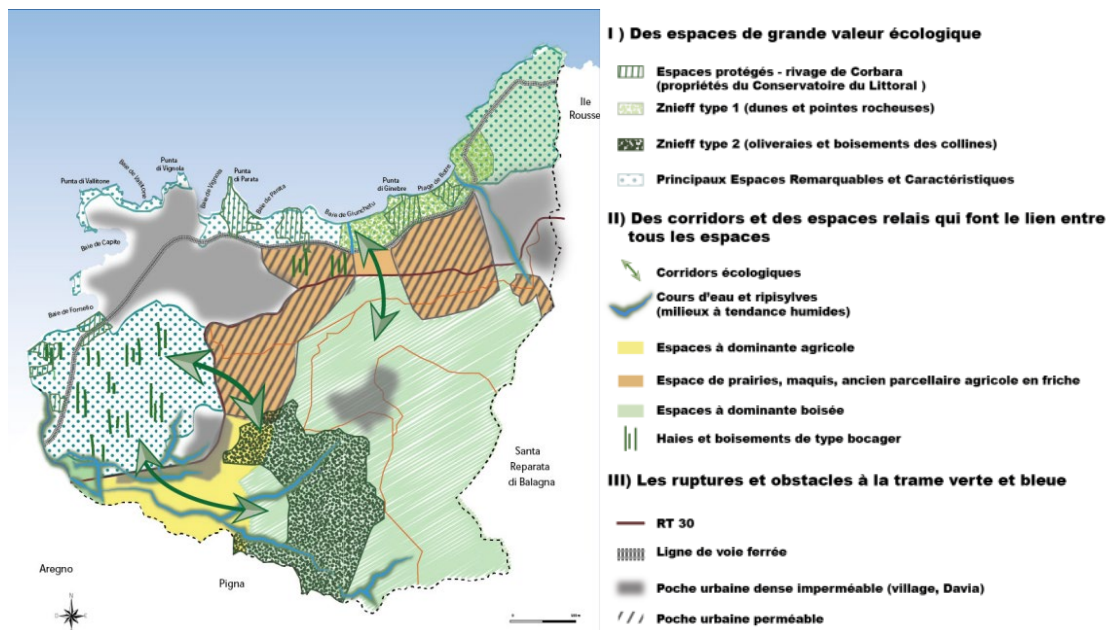
Les espaces urbanisés présentent, dans l'ensemble, une bonne intégration paysagère malgré quelques points de fragilité. Par ailleurs, la richesse des paysages est valorisée par de nombreux points de vue et axes de découverte offrant des perspectives de qualité à différentes échelles.

l. Le patrimoine

La commune de Corbara dispose d'un patrimoine historique, religieux et rural remarquable qui contribue fortement à son identité et à la qualité de ses paysages. Ce patrimoine comprend des monuments protégés, des édifices religieux emblématiques, des demeures anciennes et de nombreux éléments vernaculaires (terrasses, murets, sentiers, fontaines, moulins). Sa préservation constitue un enjeu majeur pour maintenir le caractère pittoresque du village et la richesse de son paysage culturel.

m. La Trame Verte et Bleue

Les caractéristiques physiques, les différents milieux, l'occupation, l'utilisation des sols, les paysages, dessinent la Trame Verte et Bleue (TVB) communale qui est cartographiquement représentée ci-dessous.



n. Les risques

La commune de Corbara est principalement exposée au risque de feu de forêt, encadré par un Plan de Prévention des Risques Incendie qui conditionne l'urbanisation selon différents niveaux d'aléa. Les risques d'inondation demeurent limités et localisés, essentiellement liés au ruissellement lors d'épisodes pluvieux intenses, tandis que le risque de submersion marine est considéré comme faible. L'enjeu majeur consiste donc à intégrer la prévention des incendies dans l'aménagement du territoire tout en tenant compte des aléas hydrauliques ponctuels.

o. La ressource et la qualité de l'eau

L'alimentation en eau potable de Corbara est assurée dans le cadre d'une gestion intercommunale par l'Office d'Équipement Hydraulique de la Corse. Le réseau dessert plus de 7 700 abonnements et s'appuie sur plusieurs ouvrages de stockage, dont quatre situés sur la commune. Les infrastructures présentent un rendement satisfaisant (76 %) et garantissent une eau de très bonne qualité sanitaire, avec un taux de conformité de 100 %. L'enjeu principal réside dans le maintien de la performance du réseau et de la qualité de la ressource face aux besoins du territoire.

p. L'assainissement

L'assainissement des eaux usées de Corbara repose presque exclusivement sur un réseau collectif, auquel est raccordé la quasi-totalité des habitations. Les effluents sont traités par la station d'épuration intercommunale de l'Île-Rousse, dont la capacité (30 000 équivalents habitants) demeure supérieure à la charge actuellement. Les équipements apparaissent ainsi dimensionnés pour répondre aux besoins actuels du territoire. L'enjeu principal consiste à maintenir l'adéquation entre le développement urbain de la commune et les capacités de traitement des infrastructures existantes.

q. La gestion des déchets

La gestion des déchets est assurée par la Communauté de Communes.

r. L'énergie

La commune de Corbara est alimentée en énergie par le réseau EDF. Les énergies renouvelables sont assez peu représentées sur la commune et se limitent principalement à du photovoltaïque en toitures.

7.2 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

7.2.1 Les choix retenus pour l'élaboration du projet d'aménagement et de Développement Durable du PLU

a. Les enjeux

Le PADD du PLU de Corbara répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, en définissant les orientations générales d'aménagement, d'habitat, d'environnement, de développement économique et de compatibilité avec les documents supérieurs (PADDUC).

Il repose sur 5 thématiques d'enjeux et se décline en 4 axes stratégiques.

▪ *Les enjeux*

✓ Enjeux liés au territoire

- Conforter le positionnement de Corbara dans la Balagne.
- Articuler les composantes territoriales sans isolement ni spécialisation excessive.
- Valoriser les atouts : paysages, patrimoine, situation, desserte.
- Limiter les effets de la spécialisation touristique :
- Répondre aux besoins de la population permanente (services, commerces, équipements).
- Préserver l'identité communale : terroir agricole, patrimoine, capital beauté.

✓ Enjeux population / habitat

- Stopper la gentrification résidentielle et touristique.
- Retrouver les conditions d'une croissance démographique équilibrée.

- Rééquilibrer la production de logements pour tous les publics (jeunes, seniors).
- Mener une politique volontariste de logement (acquisition, préemption).
- Favoriser la mixité sociale via l'offre locative permanente.
- Anticiper les nouveaux besoins et aspirations.

- ✓ Enjeux de structuration urbaine
 - Renforcer la centralité villageoise dans un contexte paysager contraint.
 - Réorienter l'agglomération littorale vers l'habitat permanent.
 - Contraindre l'extension spatiale de l'enveloppe urbaine littorale.
 - Préserver la frange littorale emblématique

- ✓ Enjeux environnementaux
 - Protéger et valoriser les composantes naturelles du territoire.
 - Renforcer la place de la nature en ville.
 - Préserver le terroir agricole via l'identification d'ESA homogènes.
 - Inventorier les éléments patrimoniaux et définir un cadre de protection.
 - Identifier les axes de perception paysagère et résorber les points noirs.
 - Garantir la prévention et la protection contre les risques naturels.

- ✓ Enjeux liés au bilan du PLU et à la compatibilité avec le PADDUC
 - Moderniser le PLU (évolutions législatives et réglementaires).
 - Assurer la compatibilité avec le PADDUC et la loi ELAN.
 - Maîtriser la production de logements et l'orienter vers les résidences principales.
 - Adapter la capacité d'accueil aux besoins communaux.
 - Limiter la consommation foncière :
 - Densification du village,
 - Densification des espaces urbanisés,
 - Pas d'extension au détriment des espaces agricoles ou naturels.
 - Protéger les espaces naturels et agricoles emblématiques.

b. Les axes stratégiques :

- ✓ Axe n°1 Apporter une dynamique structurelle au développement communal
 - Constat : gentrification touristique et résidentielle
 - Evasion des jeunes actifs,
 - Vieillesse,
 - Tensions sur le logement,
 - Baisse de population malgré une forte attractivité régionale.
 - Orientations

- Retrouver une vitalité démographique.
 - Réorienter la production de logements vers les résidences principales.
 - Poursuivre les politiques d'équipements et de services structurants.
- ✓ Axe n°2 Dynamiser et renforcer l'activité économique
- Constat :
 - 400 emplois sur la commune,
 - Indicateur de concentration d'emploi excédentaire,
 - Rôle majeur de San Cipriano et Fogata.
 - Orientations
 - Conforter les activités commerciales et artisanales
 - Valoriser et encourager les activités agricoles.
 - Promouvoir un tourisme durable et écoresponsable.
- *Axe n°3 Poursuivre les démarches de protection environnementale et paysagère*
- Constat :
 - Cadre paysager exceptionnel,
 - Protections existantes (SPR, ERC, Conservatoire du littoral).
 - Orientations
 - Protéger et valoriser les paysages, le littoral et le patrimoine.
 - Promouvoir une urbanisation respectueuse et harmonieuse.
 - Valoriser et exploiter les ressources naturelles.
- *Axe n°4 Assurer la compatibilité du PLU avec le PADDUC*
- Constat : PLU 2007 → antérieur au PADDUC → nécessité d'évolution.
- Orientations
 - Identifier et délimiter les formes urbaines (village, agglomération, SDU, SOU).
 - Identifier et délimiter les espaces soumis à protections spécifiques.
 - Redéfinir les potentialités d'extension de l'urbanisation.

Axe	Objectif	Actions clés	Indicateurs
Axe 1 : Dynamique structurelle	Retrouver une vitalité démographique	Réorienter la production de logements, politiques d'équipements	+1,5%/an de population (scénario 4)
Axe 2 : Dynamisation économique	Conforter les activités locales	Valoriser l'artisanat, l'agriculture, le tourisme durable	400 emplois recensés
Axe 3 : Protection environnementale	Préserver paysages et patrimoine	Sacraliser les espaces naturels, limiter l'urbanisation	+208 ha de zones agricoles
Axe 4 : Compatibilité avec le PADDUC	Respecter les règles supérieures	Identifier les formes urbaines, protéger les EPR	100% de conformité

7.2.2 Choix retenus en matière de prospective démographique et urbaine

▪ *Méthodologie et scénarios*

Le PLU doit planifier le développement communal sur 10 à 15 ans. Quatre scénarios ont été simulés pour 2035 (population de référence : 942 hab. en 2022).

Scénario	Taux de variation annuelle	Population 2035	Besoins en logements (2022-2035)	Commentaire
1	+2,5%	1 299 hab.	188 à 301 logements	Non soutenable (saturation des équipements)
2	+1%	1 072 hab.	69 à 111 logements	Scénario régional
3	-0,6%	855 hab.	-	Décroissance (non souhaitable)
4 (choisi)	+1,5%	1 143 hab.	106 logements (8/an)	Croissance maîtrisée

b. Justification du scénario n°4

Le porteur de projet a opté pour le scénario n°4 pour :

- Enrayer la dynamique des 10 dernières années en ralentissant la production de résidences secondaires (actuellement 60 % des nouveaux logements), et en luttant contre la gentrification et vieillissement de la population.
- Valoriser les atouts avec la proximité d'Ile Rousse et pérenniser la place de Corbara dans l'armature urbaine de la Balagne.
- La commune fait également le choix de consacrer l'intégralité de sa nouvelle production de logement (106 logements) dans une vocation de résidence principale ce qui représente une rupture avec la production passée.

7.2.3 Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

a. Les fondements du zonage et du règlement

Contexte :

- PLU approuvé en 2007 → obsolète (évolutions législatives, PADDUC, loi Littoral, loi ELAN).
- Nécessité de refonte :
Compatibilité avec le PADDUC et les lois récentes. Maîtrise du développement spatial.
Maîtriser l'étalement urbain

Les principes clés retenus :

- Zones urbaines (U) : secteurs déjà urbanisés ou équipés.
- Zones à urbaniser (AU) : Secteurs destinés à l'urbanisation future.
- Zones agricoles (A) : Protection du potentiel agronomique/biologique/économique.
- Zones naturelles (N) : Protection des sites, milieux naturels, paysages.

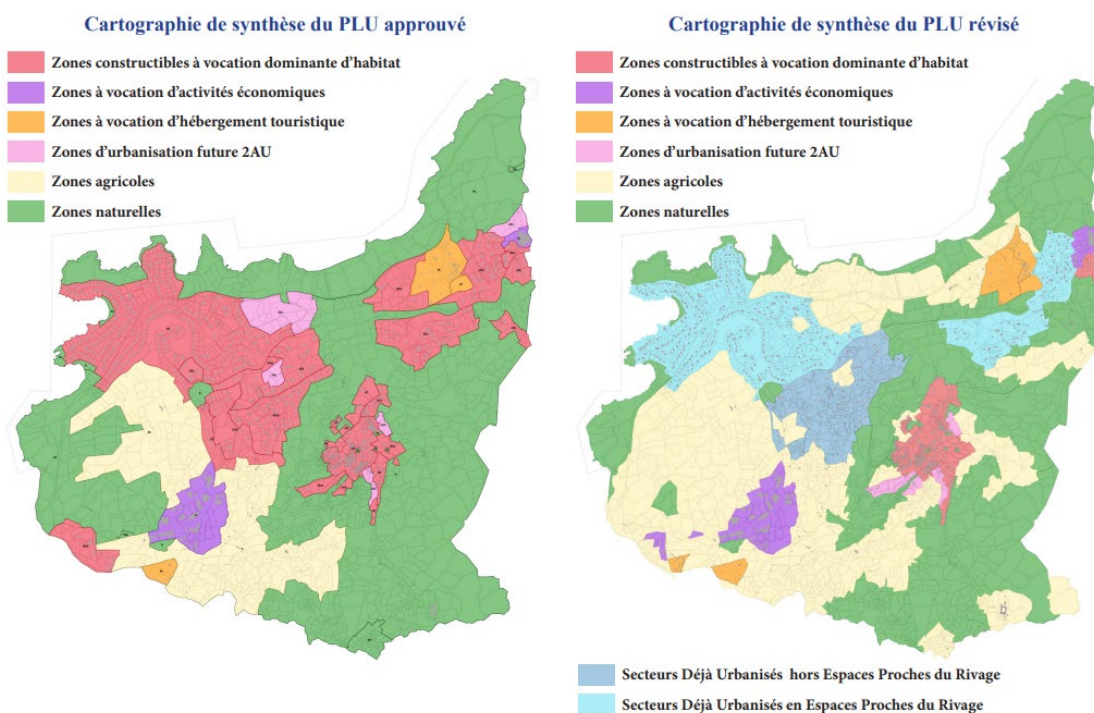
b. Evolution du zonage

Chiffre clés du projet (vs PLU 2007 carte ci-dessous) :

- ↓ -88,33% : Zones constructibles à vocation d'habitat (259,51 ha → 30,27 ha).
- ↑ +140,54% : Zones agricoles (148,12 ha → 356,30 ha).
- ↓ -68,56% : Zones d'urbanisation future (22,11 ha → 6,95 ha).
- ↓ -28,41% : Zones naturelles inconstructibles (540,77 ha → 387,13 ha).

Nouveautés :

- Zones UG/UL : Secteurs déjà urbanisés (SDU) en EPR (Espaces Proches du Rivage) → interdiction de nouvelles constructions (sauf extensions limitées).
- Servitude de résidence principale (loi Le Meur, 2024) : 100% des nouveaux logements doivent être des résidences principales.



c. Justifications des zones urbaines

Objectifs :

- Conforter la centralité villageoise (zone UA : centre historique).
- Limiter la densification (ex. : zone UD : Davia/Vignola/Curzo → interdiction des nouvelles constructions en EPR).
- Protéger le patrimoine (Site Patrimonial Remarquable, AVAP).

Règles phares :

- Servitude de résidence principale dans toutes les zones urbaines (UA, UB, UC, 1AU).
- Plafond de surface : 180 m² pour les extensions/démolitions-reconstructions (vs. 400 m² auparavant).
- Toitures terrasses obligatoires dans les SDU en EPR (zones UD, UL, UG).
- Maintenir une activité économique soutenue en maintenant la superficie de la zone UI (23.27 ha) de San Cipriano.

d. Justifications des choix en matière de zones à urbaniser

Sont classés en zones à urbaniser AU les secteurs de la commune destinés à être urbanisés ou aménagés, à court terme (zones 1AU) ou à plus long terme (zones 2AU) après définition des programmes et des modalités de mise en œuvre traduite au travers d'une modification du PLU.

Aux termes de cette refonte la zone AU du PLU révisé comprend un secteur 1AU et quatre secteurs 2AU, tous situés en continuité du village.

Les zones AU sont réduites de 85,62 ha dans le PLU approuvé à 9,79 ha dans le PLU révisé, recentrant ainsi les secteurs à urbaniser.

Les zones AU sont ainsi désormais limitées à des secteurs situés exclusivement au contact du village dans une logique de confortement de la polarité historique et d'arrêt de l'étalement urbain sur les secteurs littoraux et de piémont

e. Justifications des choix en matière de zones agricoles

- Les enjeux :

- Protéger les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) identifiés par le PADDUC.
- Limiter les constructions aux seuls besoins liés à l'exploitation agricole.

- L'évolution des zones A

La superficie totale des zones agricoles passe de 148.12 ha dans le PLU approuvé à 356.30 ha dans le projet de révision.

Le projet de PLU crée quatre catégories agricoles pour mieux protéger les espaces selon le PADDUC

Zone	Superficie	Spécificités
A	11,76 ha	Zone agricole « stricto sensu »
As	172,92 ha	Espaces Stratégiques Agricoles
Ar	31,94 ha	Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral
Asr	139,65 ha	ESA + ERC du littoral

Le PLU révisé de Corbara marque une rupture majeure avec le PLU de 2007 : il renforce massivement la protection agricole et littorale, limite l'urbanisation diffuse, et met en cohérence le zonage avec les exigences du PADDUC et de la loi Littoral.

Zone	Niveau de protection	Autorisé
A	Moyenne	Activité agricole + habitation agricole limitée (200 m ² max) Extension 30% - Annexes limitées à 30 m ²
As	Forte	Activité agricole + prolongements
Ar	Très forte	Aménagements légers, réversibles
Asr	Maximale	Aménagements légers + gestion des milieux

f. Justification des zones naturelles

Le PLU révisé réduit la surface des zones naturelles (de 557,73 ha → 407,32 ha). Cette baisse résulte du reclassement en zones agricoles (A, As, Ar, Asr) pour mieux protéger les terres agricoles stratégiques.

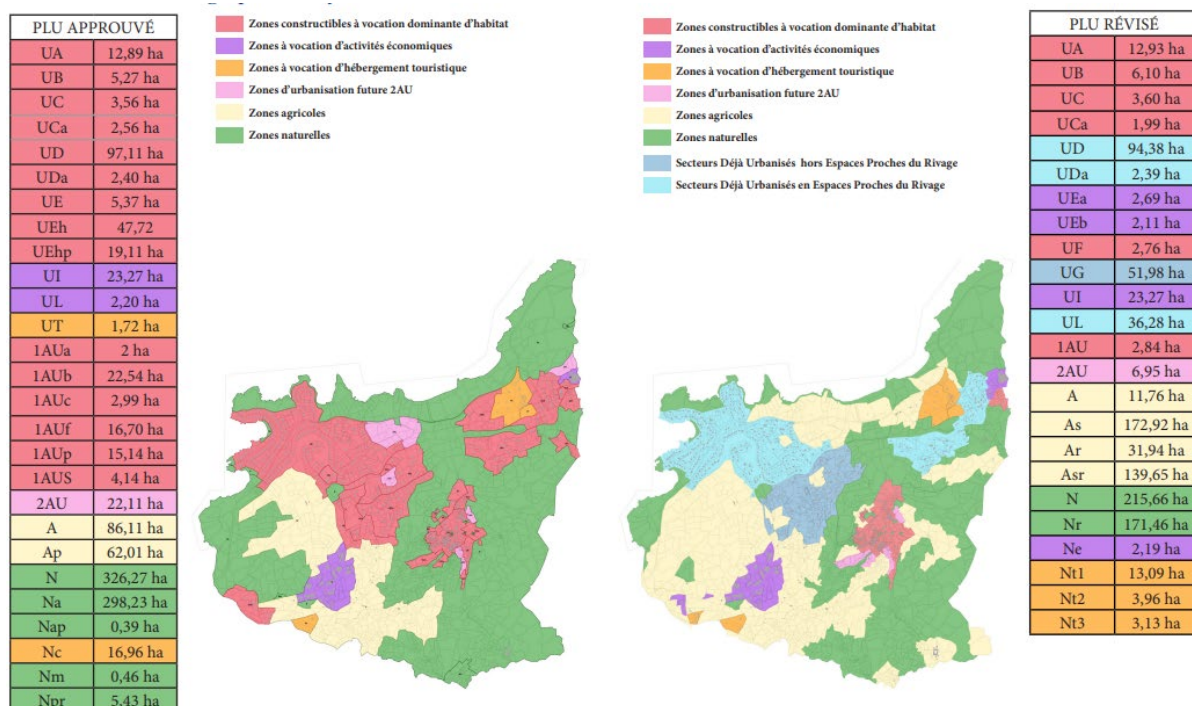
Typologies :

Zone	Superficie	Spécificités
N	215,66 ha	Zone naturelle « stricto sensu »
Nr	171,46 ha	ERC du littoral (linéaire côtier, colline du sémaphore)
Ne	–	Activités économiques existantes
Nt1/Nt2/Nt3	–	Hébergement touristique

Règles :

Zone	Objet	Niveau de Protection	Règles clés
N	Milieux naturels ordinaires	Moyenne	Constructions agricoles ou forestières + extensions limitées
Nr	Littoral remarquable (ERC)	Très forte	Aménagements légers uniquement, réversibles
Ne	Activités économiques existantes	Moyenne	Extensions limitées (30 %), pas de nouvelles activités
Nt	Hébergement touristique	Moyenne	Campings/HLL + extensions limitées (30 %)

g. Tableau et cartographie de synthèse de l'évolution des zones



⇔ Ce volet compte 253 pages.

7.2.4 Justification des choix retenus en matière d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a. Introduction aux OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces réglementaires du PLU qui définissent, pour un secteur donné, les conditions d'aménagement, d'urbanisme et de composition urbaine à respecter.

Elles visent à structurer les projets d'aménagement en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial.

Dans le cadre de la révision du PLU de Corbara, 2 OAP ont été élaborées, une OAP sectorielle sur le village (qui distingue deux sous-secteurs 1 et 2 mais dans un seul et même périmètre d'OAP), et une OAP patrimoniale relative à la mise en valeur des continuités écologiques. Elles s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité et visent à :

- Conforter la centralité villageoise (village historique et ses hameaux).
- Préserver les paysages et le patrimoine** (Site Patrimonial Remarquable, AVAP).
- Maitriser l'urbanisation (limitation de l'étalement, densification ciblée).
- Rééquilibrer l'offre de logements (favoriser les résidences principales).
- Protéger les espaces naturels et agricoles (compatibilité avec le PADDUC).

b. Lien entre PADD et OAP

Les OAP sont l'outil opérationnel pour mettre en œuvre les axes du PADD développé au chapitre 7.1.

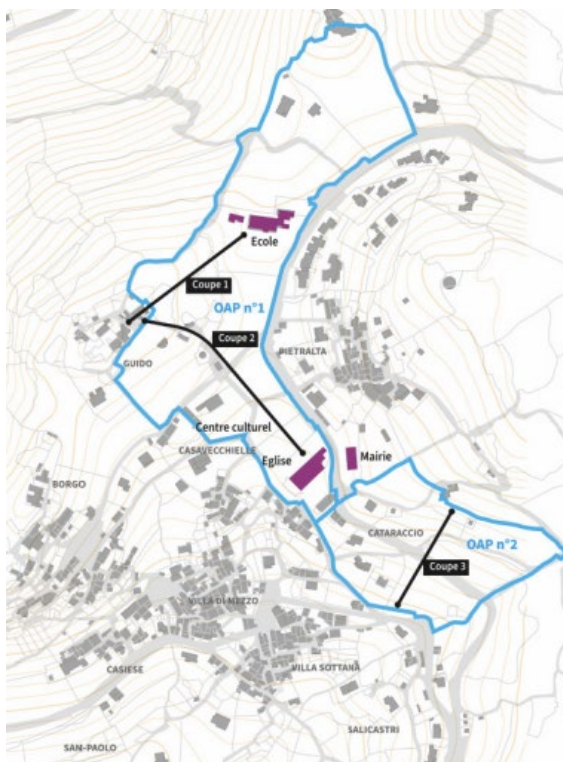
c. Les OAP sectorielles :

La redéfinition globale du zonage et des prescriptions réglementaires opérée au travers de la révision du PLU conduit à réduire de manière très significative la superficie des espaces ouverts à l'urbanisation sur le territoire communal qui passe, hors zones d'activités économiques, de 259,51 hectares à 30,27 hectares, soit une diminution de 88,33%.

▪ *OAP du village*

✓ Périmètre

Le périmètre de cette OAP représentée ci-dessous est large puisqu'il englobe toute la partie Nord-Est du village depuis l'entrée Nord en provenance de Santa Réparata di Balagna jusqu'à l'entrée Sud du village en provenance de Pigna.



L'OAP occupe une superficie de 20 ha (incluant les hameaux de Guido, Borgo, Pietralta, Villa di Mezzo, Villa Sottana), elle concerne les zones UA (cœur du village), UB (périphérie immédiate), UC (prolongements Nord/Sud) et 1AU (Cataraccio).

L'OAP est intégrée au Site Patrimonial Remarquable (SPR) et à l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

En complément de l'OAP sectorielle sur le village, le PLU révisé définit une OAP patrimoniale relative à la mise en valeur des continuités écologiques. Celle-ci s'applique à l'ensemble du territoire communal et repose sur six orientations :

- Préserver la qualité écologique
- Intégrer les projets dans le paysage
- Perméabiliser les sols
- Installer de clôtures poreuses
- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Préserver les corridors et secteurs à enjeu

✓ Objectifs principaux de l'OAP

- Préserver l'identité architecturale et paysagère
- Respect des typologies bâties traditionnelles (habitat rural, maisons de notables, patrimoine religieux).
- Protection des espaces publics (venelles, places, jardins).
- Maintien de l'équilibre entre espaces pleins (bâti) et vides (vergers, jardins potagers).
- Renforcer la centralité
- Développement des équipements structurants (mairie, poste, école, jardin d'enfants, mini-stade). Amélioration des liaisons piétonnes entre les quartiers.
- Rééquilibrer le parc de logements
- Servitude de résidence principale (loi Le Meur, 19 nov. 2024) :
- Toutes les nouvelles constructions de logements sont réservées aux résidences principales (article UA 3, UB 3, UC 3, 1AU 3).
- Interdiction des locations meublées de tourisme (sauf exceptions encadrées).

✓ Actions clés :

- Aménagement de l'entrée Est du village (zone 1AU - Cataraccio).
- Réalisation d'un parc public paysager de stationnement.
- Création d'un parc pédagogique.
- Valorisation des liaisons piétonnes vers le village.
- Aménagement d'un carrefour sur la RD 263.
- Protection paysagère.
- Servitudes paysagères sur les terrains non bâtis (articles UA 1, UB 1) pour préserver les équilibres morphologiques.
- Interdiction des constructions sur les terrains participant aux équilibres visuels.

7.2.5 Cohérence des choix réglementaires retenus et des orientations du PADD (voir § 6.2.1)

Le PADD fixe un objectif de 11,2 hectares de consommation d'espace, basé sur :

- L'analyse de la consommation passée (22,4 ha entre 2011 et 2021).
- La trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.
- Zonage et réglementation
- Les zones UA/UB/UC (habitat) couvrent 23,6 ha, dont 3 ha non bâtis.
- La zone 1AU (2,84 ha) est majoritairement non bâtie.
- Les zones UE/UI (activités économiques) couvrent 28,07 ha, dont 3,8 ha non bâtis.
- Enveloppe foncière totale réservée au développement urbain : moins de 10 ha (inférieure à l'objectif du PADD).

7.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

7.3.1 Articulation du PLU avec Les plans et programmes de référence

a. Compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE repose sur 6 orientations fondamentales.

Le PLU révisé a pour objectifs de :

- Artificialisation limitée : ↓ 229,24 ha de secteurs ouverts à l'urbanisation (↓ 88,33%).
 - Gestion de la ressource en eau : Croissance démographique maîtrisée (+1,5%/an) pour limiter la pression sur les réseaux.
 - Lutte contre les pollutions : Constructibilité concentrée sur des zones raccordées à l'assainissement collectif.
 - Préservation des milieux : Reclassement des zones humides/littorales en zones naturelles (N) ou agricoles (A).
 - Gouvernance : Collaboration avec la Communauté de Communes (eau potable, assainissement).
- Risques inondation : Limitation de l'urbanisation et de la densité pour réduire le ruissellement.

En conclusion le PLU révisé est compatible avec le SDAGE.

b. Compatibilité avec le PADDUC

Le PADDUC (approuvé en 2015, modifié en 2020) impose une révision du PLU de 2007 pour assurer la compatibilité.

✓ 3 orientations clés :

- Identifier et délimiter les formes urbaines.
- Identifier et délimiter les espaces protégés.
- Redéfinir les potentialités d'extension de l'urbanisation.

✓ Actions concrètes dans le PLU révisé :

- Recentrage de l'urbanisation dans la continuité du village et de Fogata.
- Servitude de résidence principale (loi Le Meur, 2024) pour 100% des nouveaux logements.
- Identification des SDU (Davia, Acqua Niella, Carunaghja) + interdiction des nouvelles constructions en EPR.
- Réduction des zones 2AU : 6,95 ha (vs. 22,11 ha en 2007, ↓ 68,56%).
- Extension des ESA : 312,58 ha (vs. Objectif PADDUC de 261 ha, +51,58 ha).
- Extension des ERC : 343,06 ha (vs. 208,23 ha en 2007, +134,83 ha).

En conclusion le PLU révisé est compatible avec le PADDUC.

c. Compatibilité avec le CRCAE :

Le SRCAE Corse (approuvé en 2013) vise à réduire les émissions de GES, maîtriser la demande énergétique, développer les énergies renouvelables, et adapter le territoire au changement climatique.

✓ Orientations d'aménagement :

- Maîtrise publique de l'aménagement.
- Formes urbaines intégrant énergie/air/climat.
- Mixité fonctionnelle et sociale.
- Prévention des îlots de chaleur

✓ Réponse du PLU révisé :

- Recentrage de l'urbanisation (limitation des zones constructibles).
- Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services).
- Limitation de l'artificialisation (coefficients d'emprise au sol et d'espaces libres stricts).
- Préservation des espaces naturels (↑ zones agricoles et naturelles).

En conclusion le PLU révisé est compatible avec le CRCAE.

7.3.2 Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement figure dans le § 6.3.2

7.3.3 Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

La mise en application du PLU révisé aura de facto des impacts sur le territoire communal.

Ceux-ci peuvent être positifs, via une meilleure gestion des besoins, des ressources et une forte prise en compte environnementale, mais peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, et notamment lorsqu'il s'agit de consommation foncière, de dispositions prévues insuffisantes, voire nuls sur certains aspects.

a. Incidences du PADD sur l'environnement

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) de Corbara consacre une attention très forte aux enjeux de qualité de vie, de cohésion sociale, ainsi qu'à la production et à la consommation responsable. Il intègre également de manière marquée les dimensions d'énergie, de climat de biodiversité et de ressources.

Sa priorité est de maîtriser le développement pour préserver un cadre de vie et rompre avec la logique de tourisme intensif.

b. Incidence sur la consommation des sols

Le POS (années 1980) et le PLU 2007 avaient ouvert de vastes zones à l'urbanisation (259,51 ha constructibles pour l'habitat, 25,47 ha pour les activités économiques, 22,11 ha en 2AU).

✓ Incidences positives du projet de PLU :

- Réduction drastique des zones constructibles : ↓ 88,33% (259,51 ha → 30,27 ha).
- Reclassement en SDU inconstructibles : 133,07 ha (zones UD, UDa, UL en EPR).
- Réduction des zones 2AU : ↓ 68,56% (22,11 ha → 6,95 ha).
- Extension massive des zones agricoles : ↑ 140,54% (148,12 ha → 356,30 ha).

✓ Incidences négatives du projet de révision du PLU :

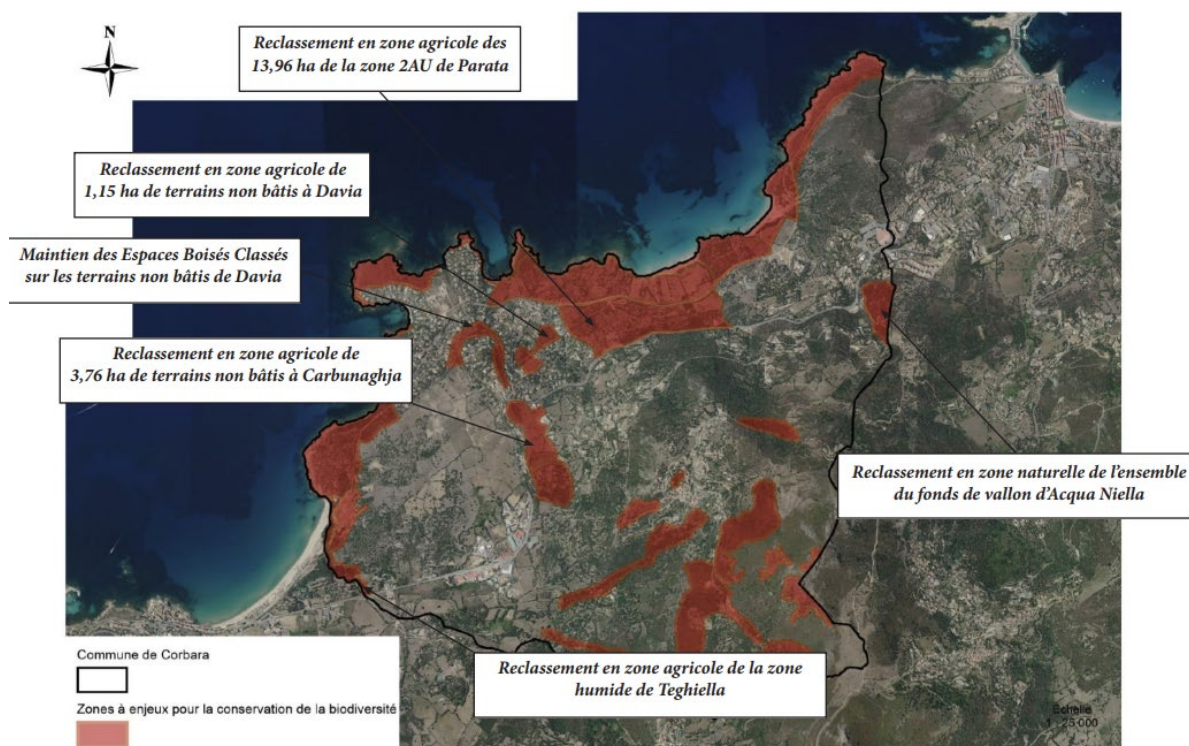
- Le PLU révisé maintient les zones urbaines et à urbaniser du village et de San Cipriano pour répondre aux besoins en logement et en activité économique, tout en limitant l'ouverture de nouveaux secteurs

c. Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels

✓ Incidences positives du projet de révision du PLU :

- Suppression des extensions d'urbanisation dans les secteurs sensibles (Parata, Davia, Carhunaghja).
- Reclassements ciblés : 13,96 ha (Parata) → zone agricole, 1,15 ha (Davia) → zone agricole, zone humide de Teghiella → zone agricole.
- Extension des ERC : +134,83 ha (343,06 ha au total).

✓ Incidences négatives du projet de révision du PLU : (Idem § 6.3.3.b)



d. Incidences sur les risques et les nuisances

La commune de Corbara est fortement exposée au risque feu de forêt qui fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque (PPRIF) approuvé. Elle est en revanche peu exposée au risque inondation hormis les problématiques liées au ruissellement pluvial. En matière de nuisances, les principales nuisances sur la commune sont liées au bruit en lien avec la RT 30 (nuisances davantage liées à des vitesses excessives qu'à l'importance des flux de circulation).

A ce titre le PLU interdit toute nouvelle construction sur le secteur d'Acqua Niella très exposé au risque incendie, la zone de San Paolo est également reclassée en 2AU (1Aus dans le PLU approuvé). Pour ce qui est de l'exposition au bruit (RT 30), le projet interdit toute nouvelle construction dans les secteurs de Fogata, Acqua Niella et Davia classés en SDU.

En permettant même une croissance démographique limitée, le PLU accroît mécaniquement la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques et nuisances.

e. Incidences sur les paysages et le patrimoine

✓ Incidences positives du projet de révision du PLU :

- Arrêt de l'urbanisation sur les SDU en EPR (Davia, Acqua Niella, Fogata).
- Limitation des extensions : Surface de plancher $\leq 180 \text{ m}^2$.
- L'OAP sectorielle (village) : Intégration paysagère et patrimoniale.
- Servitudes non aedificandi : Protection des secteurs sensibles.

✓ Incidences négatives : (idem § 6.3.3.b)

-

f. Incidences sur l'espace agricole

✓ Incidences positives du projet de révision du PLU :

- Extension massive des zones agricoles : ↑ 140,54% (148,12 ha → 356,30 ha).
- Classement en ESA : 312,58 ha (vs. Objectif PADDUC de 261 ha).
- Règlement adapté : Autorisation de locaux de vente directe et de constructions pour la transformation des produits agricoles.

✓ Incidences négatives du projet de révision du PLU :

- Les terrains restant disponibles au sein de l'agglomération économique de la zone de San Cipriano sont identifiés au titre des Espaces Agricoles Stratégiques par le PADDUC approuvé.

g. Incidences sur la ressource en eau

✓ Incidences positives du projet de révision du PLU :

- Croissance démographique maîtrisée : Limitation des besoins en eau.
- Urbanisation uniquement en zones raccordées.
- Limitation des piscines : 25 m² max.

Incidences négatives du projet de révision du PLU :

✓ Incidences négatives :

- La croissance démographique engendre une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement.
- L'augmentation des surfaces imperméabilisées implique un accroissement d'éléments polluants donc un risque de pollution du milieu naturel.

7.3.4 Evaluation spatialisée des incidences

a. Localisation du site

Au titre de l'évaluation environnementale, le PLU analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan. Dans le cadre du projet de révision, le secteur de la zone 1AU de Cataraccio a été identifié comme pouvant être touché de manière notable.

b. Description du site

Thématique	Description
Occupation du sol	Le site occupe 2.84 ha de friches agricoles, il est composé d'anciennes terrasses de culture, d'un pailler et d'un tombeau. Il est délimité par un vallon au sud, la RD 263 à l'Ouest, la mairie de Corbara au Nord et un espace collinaire de maquis à l'Est.
Paysage et patrimoine	Intégré à l'unité paysagère du village. Visible depuis le hameau du Borgo. Co-visibilité avec l'église de l'A Nunziata. Éléments de patrimoine : tombeaux, fontaine.
Biodiversité	Nature ordinaire (friche) sans enjeu spécifique. Quelques arbres remarquables (oliviers, chênes).
Risques et nuisances	Zone de risque modéré (PPRIF). Pas de risque inondation.
Circulations	Bordé par la RD 263. Desservi par une piste.
Réseaux	Raccordable à l'eau potable, assainissement collectif, électricité, fibre optique.

Photo du site (rectangle au fond)



c. Incidences sur l'environnement

Thématiques	Impact sur l'environnement	Mesures d'évitement ou réduction
Occupation du sol	Artificialisation du site	Emprise au sol $\leq 25\%$, coefficient d'espace libre 55%, l'OAP prévoit création d'un parc paysager.
Paysage et patrimoine	Impacts visuels des nouvelles constructions	Hauteur $\leq 4,5$ m, unité d'aspect/volume, adaptation au terrain naturel, intégration paysagère/chromatique.
Assainissement	Augmentation des effluents	Station d'épuration intercommunale : marge de capacité suffisante
Trame Verte et Bleue	Artificialisation, réduction d'espaces naturels	Règles de protection des espaces libres (coefficients de pleine terre). OAP : parc pédagogique (arboretum méditerranéen)
Circulations	Nouveaux flux de circulation, besoins en stationnement	OAP : carrefour sécurisé, parking paysager, valorisation des liaisons piétonnes. Desserte par la ligne "a Balanina".
Imperméabilisation	Artificialisation, ruissellement pluvial	Règles de protection des espaces libres (coefficients de pleine terre). OAP : parc pédagogique.
Gestion des déchets	Augmentation de la production	Collecte sélective organisée.

7.3.5 Evaluation des incidences Natura 2000

Le projet de révision du PLU n'entraînera aucune incidence directe ou indirecte significative sur le site "Vallée du Reginu".

7.3.6 Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

En application de l'article R151-4 du C.U. le projet de PLU identifie les indicateurs qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci. Ces indicateurs sont présentés dans le tableau ci-dessous.

7.3.7 Méthodologies utilisées

- Etat initial de l'environnement : Approche stratégique, visites de terrain, analyse d'études existantes.
- Élaboration du PADD : Réunions itératives, démarche sensible (territoire vécu).
- Traduction réglementaire : Zonage, règlement, OAP cohérents avec le PADD.
- Analyse des incidences : Approche thématique + spatialisée.

7.4 LE PADD

⇔ LE PADD compte 28 pages.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire du dossier du PLU.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

- ▶ *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- ▶ *2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune*
- ▶ *Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
- ▶ *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

7.4.1 Synthèse du diagnostic et définition des enjeux clés

a. Habitat et population :

Problèmes :

- 60% de résidences secondaires
- Stagnation des résidences principales malgré une production soutenue

Objectifs :

- Atteindre 1100 habitants permanents d'ici 2035 (croissance de 1.5%).
- Favoriser les logements locatifs permanents, l'accèsion sociale et la mixité (juniors, seniors)
- Limiter la gentrification : acquisition publiques, préemption foncière, régulation des prix.
- Densifier les secteurs déjà urbanisés (village et piémont) plutôt qu'étendre l'urbanisation.

b. Structuration urbaine :

Problèmes :

- Déséquilibre spatial : 80% de la population et des logements sont concentrés sur le littoral.
- Etalement urbain : La « tâche urbaine » a été multiplié par 20 depuis les années soixante.
- Le village est en déclin il manque de commerces de stationnement et son attractivité est réduite.

Objectifs :

- Revitaliser le village en implantant des commerces, des services publics, des professionnels de santé et en améliorant la circulation et le stationnement.
- Limiter l'étalement en densifiant les SDU hors EPR, en fixant des limites intangibles à l'urbanisation littorale et en interdisant les extensions dans les zones sensibles.

c. Environnement et paysage :

Problèmes :

- Forte artificialisation des sols (22.4 ha de zones naturelles et agricoles consommées entre 2011 et 2021).
- Risque incendie et pression sur les espaces agricoles

Objectifs :

- Réduire de 50% la consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers d'ici 2031 (loi ZAN), privilégier la densification.
- Protéger les ESA, les coupures d'urbanisation et la trames vertes et bleues et le littoral.
- Végétaliser les espaces publics.

d. Economie et tourisme :

La commune dispose d'un tissu économique relativement dynamique. Elle compte 400 emplois grâce notamment aux zones d'activités de San Cipriano et Fogata.

Objectifs de Diversifier l'économie en :

- Dans le domaine agricole, l'objectif est de favoriser la reconquête des vergers traditionnels, de développer des jardins partagés et d'encourager l'installation de jeunes agriculteurs afin de soutenir une agriculture de proximité.
- Le développement d'un tourisme plus durable constitue également un axe prioritaire. Il s'agit de mieux valoriser le patrimoine naturel et culturel de la commune.
- En matière d'artisanat et de commerce, les orientations visent à promouvoir les circuits courts, à renforcer la valorisation des productions locales et à soutenir les activités économiques de proximité.
- Promouvoir le développement des infrastructures numériques, en particulier le déploiement de la fibre optique

e. Compatibilité avec le PADDUC :

- Identifier les formes urbaines (village, Fogata, San Cipriano et SDU)
- Protéger les espaces stratégiques (ESA, EPR et ERC).
- Adapter le PLU en supprimant les zones à urbaniser incompatibles avec le PADDUC et en réorientant la constructibilité vers la densification.

7.5 LES OAP

⇔ La présentation des d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) compte 53 pages.

Les OAP sont opposables juridiquement, visent à encadrer l'aménagement du village et à protéger les continuités écologiques. La partie réglementaire du Code l'Urbanisme distingue les OAP dites sectorielles (article 151-6) qui définissent les conditions d'aménagement, et les OAP dites patrimoniales (article 151-7) qui peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysages.

Dans le cadre de la révision du PLU de Corbara, 2 OAP ont été élaborées, une OAP sectorielle d'une superficie de 6.7 ha sur le village (qui distingue deux sous-secteurs 1 et 2 mais dans un seul et même périmètre d'OAP), et une OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques.

7.5.1 OAP sectorielle du village

L'objectif de l'OAP est de Concilier le développement urbain et la préservation du patrimoine naturel et paysager, avec des règles précises pour éviter le mitage et favoriser une insertion harmonieuse dans le territoire.

Les enjeux de l'OAP :

- Structurer l'entrée nord du village (Pietralta et Guido) en harmonie avec le paysage traditionnel.
- Développer une densification maîtrisée, une mixité sociale, intégrer des équipements (écoles, centre culturel) et créer des logements avec des règles strictes.
- Préserver des vues sur l'église "A Nunziata" et des éléments patrimoniaux.
- Aménager des parkings paysagers et des chemins piétons.

7.5.2 OAP thématique :

Protéger la Trame Verte et Bleue via 6 orientations

- Préserver et renforcer le maillage végétal.
- Intégrer les projets dans le paysage (transitions douces, jardins partagés).
- Perméabiliser les sols (revêtements poreux, gestion des eaux pluviales).
- Clôtures poreuses.
- Protéger les couloirs de biodiversité.
- Préserver les corridors écologiques.

En conclusion les OAP de Corbara combinent rigueur urbaine et respect de l'environnement avec :

Une densification ciblée sans étalement.

Une protection renforcée du patrimoine.

Des règles précises pour garantir une intégration harmonieuse des nouveaux aménagements, en phase avec les objectifs du PADD.

L'objectif est d'améliorer la mobilité au sein des principaux axes de desserte urbaine de la commune de Corbara, qu'elle soit automobile, cyclable ou encore piétonne, afin de leur donner un véritable statut de boulevards urbains.

8. OBSERVATIONS ET COURRIERS

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions :

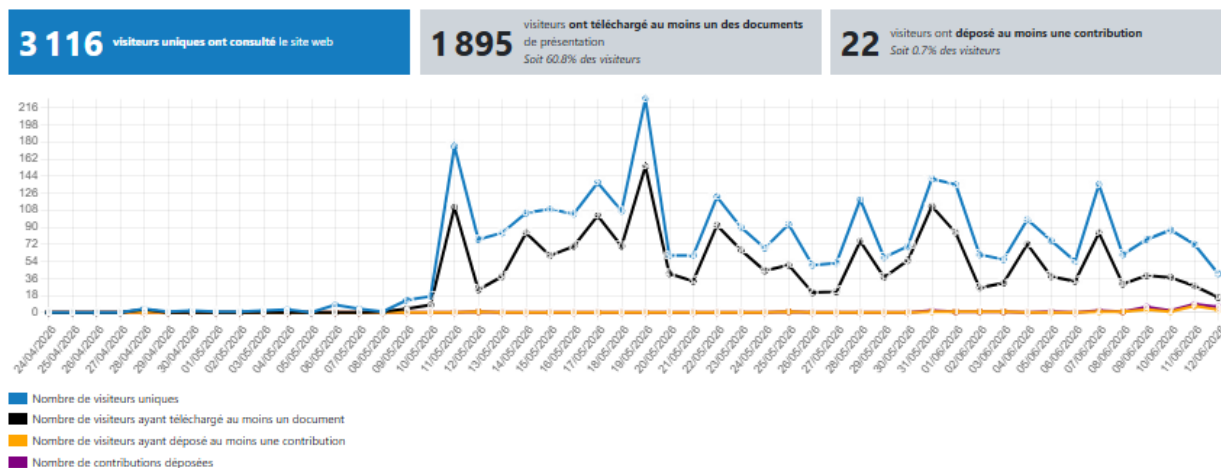
- Oralement auprès du commissaire enquêteur ou par écrit sur le registre d'enquête publique déposé en mairie de Corbara, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <http://www.registre-dematerialise.fr/7288>
- Par voie électronique à l'adresse : enquete-publique-7288@registre-dematerialise.fr
- Par voie postale.

La participation du publique a été assez importante :

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

⇒ La totalité des contributions est présentée de manière synthétique dans les tableaux qui suivent, sans que cela n'ait exonéré la commune de la lecture de toutes les observations, courriers et annexes fournis par le public, joints au PV des observations en support dématérialisé.

Fréquentation



Téléchargements



8.1 OBSERVATIONS REGISTRE DEMATERIALISE

N° et Auteur	N° de parcelle	Observation	Commentaires de la commune	Avis et commentaires du commissaire enquêteur
N°1 Simone Romani	E175	Mme ROMANI demande l'urbanisation du secteur de San Paolo, de sa parcelle E 175 qui était classée en 2AU dans le projet. Suite aux remarques des PPA la commune va reclasser ce terrain en A ou N. Il est à noter que Mme Romani a accepté une servitude de passage pour un ouvrage de protection incendie.	Dans le projet de PLU arrêté le 1er octobre 2025, la commune avait souhaité maintenir une zone à urbaniser 2AU sur ce terrain et sur le secteur de San Paolo. Dans son avis rendu sur le PLU arrêté, la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CTPENAF) a rendu un avis favorable mais subordonné à une réserve (N°2) demandant une réduction significative des zones AU du village, en priorité sur les espaces ayant des potentialités agricoles ainsi que sur les parcelles déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2023. La parcelle E 175 a des potentialités agricoles puisqu'elle est classée en Espace Ressource pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnel (ERPAT) par la PADDUC et qu'elle est déclarée dans le RPG 2023. Pour lever la réserve de la CTPENAF, la note de synthèse de réponse à l'avis CTPENAF figurant dans le dossier d'enquête publique annonçait que les zones 2AU du village seraient classées en zone agricole ou en zone naturelle. La commune maintient cette position mais précise que les zones 2AU du PLU actuel reclassées en zone A ou N dans le PLU révisé seront les secteurs privilégiés de développement de la commune au travers d'une prochaine évolution du PLU.	La commune a subi ces dernières années une artificialisation assez soutenue. Le projet de révision doit prendre en compte l'augmentation de la population mais tout en maîtrisant l'ouverture des terrains à l'urbanisation. La décision de la commune est cohérente.
N°2 Indivis Danielle AUBERT et Christian AUBERT	B581	Propriétaire d'un terrain situé dans le secteur de Botre, classé dans le projet de révision du PLU en zone ESA. Demande le classement de la propriété en zone constructible comme prévu par le PLU approuvé.	Le PLU approuvé en 2007 avait identifié sur le secteur de Botre une vaste zone 1Aub destinée à l'habitat. Ce secteur de la commune ne correspond toutefois pas à un village ou une agglomération, seuls secteurs en continuité desquels les dispositions de la loi littoral autorisent une extension de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme). Ce secteur ne présente par ailleurs pas une densité urbaine significative et ne peut donc être considéré comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens du même article L.121-8. Il est en outre situé dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) Le PADDUC approuvé en 2015 a précisé les conditions d'application des dispositions de la loi littoral et impose un rapport de	Le terrain étant situé dans un secteur proche de la mer et recensé dans le RPG 2024, le commissaire est en accord avec la décision de la commune.

			compatibilité au PLU. Cette nécessaire compatibilité avec le PADDUC est déclinée en axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé. Une part importante des terrains situés sur le secteur de Botre (dont la parcelle B 581) présente par ailleurs des potentialités agricoles importantes (faible pente, qualité agronomique des sols, réseau d'irrigation existant ou proche). Ces terrains (dont la parcelle B 581) sont donc identifiés en Espace Stratégique Agricole (ESA) par le PADDUC. Cette parcelle est en outre répertoriée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024 comme faisant l'objet d'une occupation agricole. Au titre de la compatibilité avec le PADDUC, la parcelle B 581 a donc été déclassée de la zone 1Aub de Botre (qui a été totalement supprimée) et reclassée en zone agricole d'ESA. Au regard des dispositions de la loi littoral et de la nécessaire compatibilité du PLU avec le PADDUC aucune autre option n'était possible.	
N°3 Hoirie Salducci Antoine et Pierrine		Remarques négatives sur l'artificialisation excessive sur la commune de Corbara ces dernières années. Le projet de PLU semble être plus respectueux des textes et des attentes de la population. Quelques remarques rédactionnelles et un manquement procédural sont cependant à relever : Une lisibilité perfectible Absence de note de synthèse (comparaison avec le PLU actuel) Opacité des documents graphiques Des biais rédactionnels hérités du passé Présentation tronquée de la Loi Littoral de 1986. La revitalisation de la hiérarchie des normes.	Cette contribution se compose pour une large partie d'une manifestation d'opinions qui n'appellent pas d'observations de la part de la commune. Concernant la question de la vidange des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement, se poserait la question de la capacité de la station d'épuration intercommunale d'Ile Rousse à recevoir un tel volume d'eau. Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune va étudier en concertation avec la Communauté de Communes un projet de prescriptions réglementaires qui pourront être intégrées dans le PLU à l'occasion d'une évolution future. Concernant les « obsolescences sémantiques », la commune précise que ce n'est pas elle qui définit les typologies et les appellations des zones (urbaines, à urbaniser, etc...) mais le Code de l'Urbanisme. Concernant l'emplacement réservé n°29, cette observation évoque des procédures antérieures (modifications n°4,6 et 10) sans lien avec la présente enquête publique. Concernant enfin la numérotation des emplacements réservés, la commune précise qu'au travers de la révision, il a été simplement procédé à une renumérotation des emplacements réservés en lien avec leurs évolutions (éventuels rajouts et suppressions)	Sans commentaire

		Affichage vertueux mais contestable de la protection des ESA Oliveraie Zone de Poggiolo. Manquements matériels à combler : Gestion des eaux Les eaux de piscine : La vidange est exclusivement autorisée sur la parcelle, ce qui est en contradiction avec la législation. Les eaux pluviales ne sont pas traitées par le projet de PLU. Obsolescence sémantique Le nommage du chapitre et des zones A à urbaniser devrait être modifié, voire supprimé. Irrégularité procédurale : l'ER 29		
N°4 Michel Luiggi		Problème d'environnement qui concerne des rails installés dans des rochers en bordure de mer.	Cette contribution n'appelle pas d'observations de la part de la commune.	Sans commentaire
N°5 M. et Mme Michel Gacon	A905 A901	Rattachement du terrain A901 en zone UI. Une activité commerciale liée à l'exploitation agricole est exercée sur cette parcelle A 901. Pour la parcelle A 905, un permis de construire a été délivré dans le cadre d'une activité agricole. Comme cette activité va cesser prochainement, je souhaite que le projet permette le changement de destination en local commercial.	La commune n'est pas favorable à une évolution du zonage UI. Elle est en revanche favorable à une possibilité de changement de destination des deux constructions situées sur les parcelles 901 et 905, à la condition que ces changements de destination ne s'accompagnent pas d'une extension d'emprise au sol. La commune est également favorable à une surélévation sur un niveau supplémentaire de la construction inachevée présente sur la parcelle A 905.	Les parcelles sont limitrophes avec la zone UI, la propriétaire exerce déjà une activité liée à l'exploitation agricole de plus la modification n'affecte pas le l'équilibre du projet.
N°6 Jacky Ferrer	B1415 B1417	Partie de propriété classée en As, demande un réexamen du tracé calqué strictement sur les limites parcellaires de la propriété et un reclassement homogène en zone UD	La commune est favorable au classement de l'intégralité des parcelles 1415 et 1417 en zone UD.	Le changement de zonage ne concerne qu'une surface limitée et n'affecte pas l'équilibre du projet, la

		ou toute autre solution alternative respectant l'unité foncière dans son ensemble sans restreindre ses évolutions normales d'occupation.		réponse de la commune est acceptable.
N°7 Veronique Passani	B579	La parcelle située dans le secteur de Botre est classée en As dans le projet de révision du PLU alors qu'elle était classée en 1Aub auparavant. La propriété est entourée d'habitations, d'équipements, d'hébergements touristiques et d'infrastructures de desserte. Demande un classement qui permette la constructibilité en cohérence avec la situation réelle du terrain.	Le PLU approuvé en 2007 avait identifié sur le secteur de Botre une vaste zone 1Aub destinée à l'habitat. Ce secteur de la commune ne correspond toutefois pas à un village ou une agglomération, seuls secteurs en continuité desquels les dispositions de la loi littoral autorisent une extension de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme). Ce secteur ne présente par ailleurs pas une densité urbaine significative et ne peut donc être considéré comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens du même article L.121-8. Il est en outre situé dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) Le PADDUC approuvé en 2015 a précisé les conditions d'application des dispositions de la loi littoral et impose un rapport de compatibilité au PLU. Cette nécessaire compatibilité avec le PADDUC est déclinée en axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé. Une part importante des terrains situés sur le secteur de Botre (dont la parcelle B 579) présente par ailleurs des potentialités agricoles importantes (faible pente, qualité agronomique des sols, réseau d'irrigation existant ou proche). Ces terrains (dont la majeure partie de la parcelle B 579) sont donc identifiés en Espace Stratégique Agricole (ESA) par le PADDUC. Cette parcelle est en outre répertoriée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024 comme faisant l'objet d'une occupation agricole. Au titre de la compatibilité avec le PADDUC, la parcelle B 579 a donc été déclassée de la zone 1Aub de Botre (qui a été totalement supprimée) et reclassée en zone agricole d'ESA. Au regard des dispositions de la loi littoral et de la nécessaire compatibilité du PLU avec le PADDUC aucune autre option n'était possible.	En accord avec la réponse de la commune
N°8 Ange Passani Patrick Dubost	B1923 B1924 B1600	M. Ange Passani, propriétaires des parcelles B 1923 et B 1924 d'une superficie de 7075 m2 et Mr Patrick Dubost propriétaire de la parcelle B 1600 d'une superficie de 2000 m2	Ce secteur de la commune ne correspond toutefois pas à un village ou une agglomération, seuls secteurs en continuité desquels les dispositions de la loi littoral autorisent une extension de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme). Ce secteur ne présente par ailleurs pas une densité urbaine significative et ne	En accord avec la réponse de la commune.

		situées à Botre classées en 1AU dans le PLU approuvé et déclassées en A dans le projet de PLU demandent le classement des parcelles en AU ou en zone urbaine pour les motifs suivants : - les parcelles sont intégrées dans un secteur bâti résidentiel et touristique en contradiction avec la définition légale et la destination d'une zone A. - Ces terrains sont viabilisés. - Incohérence avec les objectifs de densification de la Loi Climat et Résilience.	peut donc être considéré comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens du même article L.121-8. Il est en outre situé dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) Le PADDUC approuvé en 2015 a précisé les conditions d'application des dispositions de la loi littoral et impose un rapport de compatibilité au PLU. Cette nécessaire compatibilité avec le PADDUC est déclinée en axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé. Au titre de la conformité avec la loi littoral et de la compatibilité avec le PADDUC les parcelles B1923, 1924 et 1600 ont donc été déclassées de la zone 1Aub de Botre (qui a été totalement supprimée) et reclassées en zone agricole, le vaste secteur situé entre la Marine de Davia et le camping de Bodri ayant une vocation agricole prédominante en dépit de la présence de quelques habitations isolées, de quelques activités touristiques (résidence touristique, restaurant) et d'équipements. Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Il est par ailleurs rappelé qu'en déclinaison de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme le règlement de la zone A autorise une extension sous conditions des constructions d'habitation existantes. Au regard des dispositions de la loi littoral et de la nécessaire compatibilité du PLU avec le PADDUC aucune autre option n'était possible.	
N°9 Ange Passani Patrick Dubost	B1923 B1924 B1600	→ <i>Observation Dématérialisée N°8</i>	Réponse formulée pour l'observation n°8	
N°10 Philippe Alfonsi	B590 B591 B1550 B1552	- Souhaitons réaliser un projet de deux ou trois maisons - Les parcelles sont en As (plus restrictif qu'en A) alors qu'un parking (classé en A) et un camping jouxtent le terrain et une résidence touristique	Le PLU approuvé en 2007 avait identifié sur le secteur de Botre une vaste zone 1Aub destinée à l'habitat. Ce secteur de la commune ne correspond toutefois pas à un village ou une agglomération, seuls secteurs en continuité desquels les dispositions de la loi littoral autorisent une extension de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme). Ce secteur ne présente par ailleurs pas une	En accord avec la réponse de la commune.

		(classé en A) est à proximité, la qualification en zone ESA n'est pas démontrée. - Les parcelles sont desservies par les réseaux. - Aucune vocation agricole établie sur ces parcelles. - La qualification de la zone comme non-urbanisée est inexacte. Copropriétaire en indivis des parcelles, d'une superficie totale de 10ha classée en zone As. Demande le maintien du classement antérieur (ex 1AU) ou équivalent proportionné et compatible avec l'environnement touristique du secteur de Bodri. À titre subsidiaire Si un zonage agricole devait être retenu, - substituer une zone A (non stratégique) plutôt que AS, - Ou, à minima, retirer nos parcelles du périmètre AS et prévoir un dispositif dérogatoire encadré au regard de la desserte urbaine, des réseaux et du rôle touristique du secteur, - Etudier le rétablissement d'un emplacement réservé dûment motivé et indemnisable pour l'élargissement de la voie d'accès au parking. Doublon contribution courrier N° 2	densité urbaine significative et ne peut donc être considéré comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens du même article L.121-8. Il est en outre situé dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) Le PADDUC approuvé en 2015 a précisé les conditions d'application des dispositions de la loi littoral et impose un rapport de compatibilité au PLU. Cette nécessaire compatibilité avec le PADDUC est déclinée en axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé. Une part importante des terrains situés sur le secteur de Botre (dont les parcelles B590, 1550 et 1552) présente par ailleurs des potentialités agricoles importantes (faible pente, qualité agronomique des sols, réseau d'irrigation existant ou proche). Ces terrains (dont les parcelles B590, 1550 et 1552) sont donc identifiés en Espace Stratégique Agricole (ESA) par le PADDUC. Ces parcelles sont en outre répertoriées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024 comme faisant l'objet d'une occupation agricole. Au titre de la compatibilité avec le PADDUC, ces parcelles ont donc été déclassées de la zone 1Aub de Botre (qui a été totalement supprimée) et reclassée en zone agricole d'ESA (As). Il est précisé que les dispositions réglementaires applicables aux zones A et aux zones As (ESA) sont strictement identiques. Il est en outre précisé que le fait que des terrains soient desservis par des réseaux ne fait pas obstacle à leur classement en zone agricole (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme. Au regard des dispositions de la loi littoral et de la nécessaire compatibilité du PLU avec le PADDUC aucune autre option n'était possible.	
N°11 Marie Angèle Amadei	B1361 B1359	Un permis de construire N°PC02B09321B0021 a été délivré le 18 août 2021 par la commune de Corbara. Celui-ci a fait l'objet d'un	La commune est favorable à la correction de cette erreur.	Sans commentaire

		contentieux de la part des propriétaires des parcelles B1362 et B1360. L'affaire est en jugement en cassation devant le Conseil d'Etat. Le permis, qui n'a jamais été annulé n'apparaît pas en rouge sur le zonage général. Est-il possible de corriger cette erreur.		
N°12 Tristan Alfonsi	B590 B591 B1550 B1552	Copropriétaire des parcelles adhère à la demande transmise par M. Philippe Alfonsi dans la contribution N°10. Je sollicite en conséquence le maintiens en zone 1Aub ou équivalent des parcelles mentionnées, plus représentatif de l'usage réel des sols de ce secteur (tourisme). La contribution est liée au courrier N°1. Doublon contribution courrier N° 1	Voir réponse observation n°10 ci-dessus.	
N°13 Christina Taddei	B2033 B374	Demande changement de zonage en zone UG (comme les parcelles mitoyennes) des parcelles B2033 (avec une bâtisse déjà présente sur le terrain, mais non cadastrée et un permis de construire en cours pour extension et piscine) et B374.	Ces terrains ont d'ores et déjà fait l'objet d'un permis d'aménager qui a été annulé. Ils sont en outre identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles au titre du PADDUC et inscrits au Registre Parcellaire Graphique. Leur classement en zone agricole As apparaît donc cohérent avec le PADD du PLU. Du fait de leur importante superficie cumulée, un classement de ces terrains en zone UG aurait par ailleurs pour effet d'étendre significativement le périmètre du SDU de Carhunaghja, en contradiction avec les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.	En accord avec la décision de la commune.
N°14 Francine Giannoni née Casella	B1412	La parcelle était classée avant révision du PLU en 1Aub, elle se retrouve en zone N dans le cadre de la révision du PLU. Un certificat d'urbanisme a été délivré en 2026 faisant mention du classement et de la révision du PLU. Demande la	Le PLU approuvé en 2007 avait identifié sur le secteur de Botre une vaste zone 1Aub destinée à l'habitat. Ce secteur de la commune ne correspond toutefois pas à un village ou une agglomération, seuls secteurs en continuité desquels les dispositions de la loi littoral autorisent une extension de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme). Ce secteur ne présente par ailleurs pas une densité urbaine significative et ne peut donc être considéré comme	En accord avec la décision de la commune.

		possibilité de conserver la constructibilité de la parcelle. Liée à la contribution courrier N°4 et N°5	un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens du même article L.121-8. Il est en outre situé dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) Le PADDUC approuvé en 2015 a précisé les conditions d'application des dispositions de la loi littoral et impose un rapport de compatibilité au PLU. Cette nécessaire compatibilité avec le PADDUC est déclinée en axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé. Dans le cadre de la révision du PLU et au regard de la nécessité de conformité avec la Loi littoral et de compatibilité avec le PADDUC, le zonage du secteur a été reconsidéré sans sa globalité avec un reclassement en zone agricole sur les parcelles identifiées par le PADDUC comme à potentiel agricole et un reclassement en zone naturelle sur les autres parcelles, dont la parcelle B1412.	
N°15 Joao Ferreira De Amorin	A 803	Demande la possibilité de démolir le bâtiment existant et de reconstruire la même superficie.	La commune est favorable au rajout d'un alinéa dans le règlement de la zone Ne précisant que sont autorisées les opérations de démolition/reconstruction. Dans ces cas de démolition/reconstruction les possibilités d'extension ne s'appliquent pas	En accord avec la décision de la mairie
N°16 Véronique Passani	B579	Complément de la contribution N°7 du registre dématérialisé : en annexe, un mémoire de 46 pages. - Contestation de la délimitation des ESA (terrain difficilement conciliable avec la notion d'ESA). - Présence d'ER démontre une fréquentation touristique du secteur - Le zonage d'assainissement fait apparaître ce secteur parmi les espaces urbanisés ou destinés à être urbanisés Demande le maintien de la parcelle B579 en zone constructible.	Réponse de la commune déjà formulée au titre de la réponse à l'observation n°7. Il est en outre précisé : - La fréquentation touristique du secteur n'est pas contestée mais il n'y a pas de corrélation entre fréquentation touristique d'un site et constructibilité des parcelles composant ce site. - Le zonage d'assainissement collectif a été fait sur la base du zonage du PLU de 2007. Il distingue les secteurs relevant de l'assainissement individuel des secteurs relevant de l'assainissement collectif (Marine de Davia, camping, etc....). Le zonage d'assainissement n'augure pas du classement en zone constructible dans le PLU. Le maintien de la parcelle B579 en zone constructible est impossible au regard des dispositions de la loi littoral (parcelle située hors village, hors agglomération, hors secteur déjà urbanisé, dans les espaces proches du rivage) et de la nécessaire compatibilité avec le PADDUC.	Voir contribution n°7 du registre dématérialisé.

N°17 Cécilia Ambrogio	A127 A128 A129 D275 D283	Les parcelles A127, A128 et A129 sont classées en zone agricole alors qu'elles sont entourées de constructions à usage industriel et commercial dans une zone en pleine expansion. Demande un classement en zone industrielle (UI). Concernant les parcelles D275 et D283 en 1AU, elles sont impactées par les emplacements réservés dans la modification numéro 9 du projet de PLU, je m'oppose à la réalisation de cet espace réservé. Je demande le classement du terrain D275 en zone 1AU.	Les parcelles A 127, 128 et 129 sont identifiées comme des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et comme des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) par le PADDUC. La commune est donc défavorable à leur classement en zone industrielle UI. La commune précise que les emplacements réservés sont nécessaires à la viabilisation de la zone. La commune précise enfin que la parcelle D283 est classée en zone 1AU dans le projet de révision du PLU.	Concernant les parcelles A127, A128, A129 le C.E. est en accord avec la réponse de la commune. Concernant la parcelle 283 le C.E. préconise une concertation avec les propriétaires sur les E.R.
N°18 SCP Susini Stuart Avocat de Mme Coraline Amadei et M. Joan Amadei	E540	La parcelle classée en 2AU au projet de PLU a été déclassée en A ou N suite à la réserve de CTPNAF. Demande le maintien en zone de 2AU voire son reclassement en zone 1AU ou en zone constructible. La réserve de la CTPNAF n'impliquait pas une suppression totale des zones 2AU. La parcelle ne présente aucun potentiel agricole susceptible de justifier le classement en zone naturelle ou agricole.	La parcelle n'est pas desservie et ne peut donc être classée en zone constructible. La CTPENAF ayant formulé une réserve demandant un déclassement significatif des zones 2AU, la commune souhaite faire le choix de la prudence en déclassant toutes les zones 2AU périphériques du village, en précisant que ces zones resteront les secteurs privilégiés du développement urbain futur. La commune précise que depuis l'entrée en vigueur de la loi Huwart de novembre 2025 simplifiant les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, un réexamen des possibilités d'urbanisation sur ce secteur pourra être fait via une procédure de modification du PLU (et non comme par le passé via une procédure de révision).	En accord avec la commune.
N°19 Victor Mariani Colette Fernandez		D'accord pour la réglementation de l'urbanisation, mais opposés au projet de PLU car la zone de Bodri classée précédemment en 1Aub ne permet plus dans le cadre du projet de modification ou d'extension.	La commune précise que les reclassements opérés sur le secteur de Bodri (zone A, As ou N) n'interdisent pas toute évolution du bâti existant, le règlement du PLU autorisant des extensions des constructions existantes (dans une limite de 30%, avec un plafond de 180 m2 de surface de plancher, sans surélévation, etc...) et des annexes.	La réponse de la commune est argumentée.

N°20 Elisa Cruciani Représenté par cabinet d'Avocats Jean-Pierre Poletti	B1404 B1406	Les parcelles sont situées au lieu-dit Acqua Salge, en limite parcellaire d'un lotissement. Elles sont classées en zone naturelle et en ESA dans le cadre du projet de PLU. Le projet doit exposer les choix retenus pour la délimitation des zones. Notre projet envisagé ne constitue pas une extension d'urbanisation et a vocation à accueillir la résidence principale de deux familles originaires de Corbara.	Ces parcelles sont situées au contact du secteur urbanisé de Davia. Ce secteur a été identifié par le PLU révisé comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) en application des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, SDU situé dans les Espaces Proches du Rivage. L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme précise que dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage (....) à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Le rattachement de ces deux parcelles aurait pour effet d'étendre le périmètre du SDU de Davia ce qui contreviendrait aux dispositions de l'article L.121-8.	La réponse de la commune est argumentée.
N°21 Hyacinthe Canava	B583	Conteste le classement de la parcelle située à Bodri en zone As (terrain pas compatible avec des ESA) et souhaite une solution plus cohérente pour le classement du terrain. Le secteur de Bodri comprend des habitations, des hébergements touristiques, des campings et un parking ce qui apparait comme incompatible avec la qualification d'espace stratégique agricole.	Le PLU approuvé en 2007 avait identifié sur le secteur de Botre une vaste zone 1Aub destinée à l'habitat. Ce secteur de la commune ne correspond toutefois pas à un village ou une agglomération, seuls secteurs en continuité desquels les dispositions de la loi littoral autorisent une extension de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme). Ce secteur ne présente par ailleurs pas une densité urbaine significative et ne peut donc être considéré comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens du même article L.121-8. Il est en outre situé dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) Le PADDUC approuvé en 2015 a précisé les conditions d'application des dispositions de la loi littoral et impose un rapport de compatibilité au PLU. Cette nécessaire compatibilité avec le PADDUC est déclinée en axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé. Une part importante des terrains situés sur le secteur de Botre (dont la parcelle B583) présente par ailleurs des potentialités agricoles importantes (faible pente, qualité agronomique des sols, réseau d'irrigation existant ou proche). Ces terrains (dont la parcelle B583) sont donc identifiés en Espace Stratégique Agricole (ESA) par le	La réponse est argumentée.

			PADDUC. Ces parcelles sont en outre répertoriées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024 comme faisant l'objet d'une occupation agricole. Au titre de la compatibilité avec le PADDUC, ces parcelles ont donc été déclassées de la zone 1AUB de Botre (qui a été totalement supprimée) et reclassée en zone agricole d'ESA (As). Il est précisé que le fait que des terrains soient desservis par des réseaux ne fait pas obstacle à leur classement en zone agricole (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme. Au regard des dispositions de la loi littoral et de la nécessaire compatibilité du PLU avec le PADDUC aucune autre option n'était possible.	
N°22 Dominique Ambrogi	B849 B1963 B1964 B347	Mes grands-parents ont cédé gratuitement (en 1987) une portion de la parcelle C533 pour la construction d'un château d'eau. Par courrier en date du 5 février 1987, dont je détiens l'original, Monsieur le Maire indiquait expressément à mes grands-parents que « ce château d'eau assurerait une autonomie importante pour le village de Corbara ». En outre, il ressort de la délibération municipale du 15 avril 1987, également en ma possession, qu'en contrepartie de cette cession gracieuse ainsi que de l'emprise exercée par ledit ouvrage sur la parcelle concernée, la partie résiduelle du terrain devait acquérir un caractère constructible. Demande la constructibilité sur la parcelle dénommée maintenant B849. Mes parcelles B1963, B1964, B 347 ont été également impactées par l'implantation de bornes à incendie.	Il n'existe pas de parcelle B849. Les observations relatives aux parcelles B1963, 1964 et 347 n'appellent pas de commentaire de la part de la commune. La commune précise que la parcelle C240 n'est pas impactée par un emplacement réservé. Les parcelles B1963 ET B1964 sont situées en bordure du Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Carbunaghja. Ces terrains n'étant pas situés en « dent creuse » au sein du SDU mais sur sa marge, un rattachement à la zone UG aurait pour conséquence d'étendre le périmètre du SDU ce qui contreviendrait aux dispositions de l'article L.121-8.	La réponse de la commune est argumentée

		Une situation similaire concerne ma parcelle cadastrée C 240, frappée d'un emplacement réservé n° 8 dans le cadre de la modification, auquel je m'oppose formellement. Projet de retour en Corse et d'édifier deux constructions d'une superficie de 200 m² sur les parcelles B1963 et B1964 et restauration de l'oliveraie existante.		
N°23 Isabelle, Hélène et Delphine Angeletti	C0735 C0737	En 2012 le terrain d'une superficie de 12 000 m² était constructible, la modification n°4 du PLU a conduit à une réduction significative de la constructibilité (environ 2000m²). Le projet actuel prévoit une suppression de ce classement en 1AU au profit d'un classement en zone naturelle ou agricole. Projet d'édifier une résidence principale. Nous souhaitons une concertation concernant l'emplacement réservé n°43. Liée à la contribution N°31	La partie de terrain classée en zone 1AU dans le PLU approuvé n'est pas desservie et est dissociée du reste de la zone 1AU par un vallon qui marque une rupture topographique et fonctionnelle avec le reste de la zone 1AU. La zone présente également une forte sensibilité paysagère comme cela est précisé dans la requête même à propos de l'emplacement réservé n°43. Dans ces conditions le réexamen du zonage dans le cadre de la révision du PLU a conduit la commune à reclasser cette partie de terrain en zone naturelle. Par ailleurs, la commune est favorable à une concertation concernant l'emplacement réservé n°43.	En accord avec la réponse de la commune.
N°24 Cécile Lucciani	B2358	La parcelle B2358 est actuellement classée en zone UEh du PLU approuvé de 2007 et en zone UL du projet. Le projet de PLU reconnaît le secteur comme déjà urbanisé mais empêche toute nouvelle construction. Le classement projeté en zone UL entraîne un gel quasi total des possibilités de construction sur les terrains non bâtis du secteur. Cette orientation semble difficilement compatible avec les objectifs actuels	La révision du PLU de Corbara a conduit à procéder à une caractérisation des différentes formes urbaines, dont notamment les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) qui peuvent être identifiés et délimités depuis la loi ELAN de novembre 2018. Le secteur dans lequel se situe la parcelle B2358 a bien été identifié comme un SDU et a fait l'objet d'un zonage UL. La révision du PLU a également conduit à procéder à la délimitation des Espaces Proches du Rivage. La justification de cette délimitation figure dans le rapport de présentation en pages 121 à 135. Le secteur dans lequel se situe la parcelle B2358 a été identifié comme étant situé dans les Espaces Proches du Rivage. Si la route territoriale constitue effectivement une coupure importante comme cela est évoqué, la situation	La réponse est argumentée.

		de l'aménagement du territoire, alors qu'une constructibilité limitée et encadrée permettrait au contraire de valoriser les dents creuses Le secteur dans lequel se situe la parcelle cadastrée B 2358 est séparé du rivage par la RT 30, infrastructure de circulation constituant une rupture physique et paysagère significative. Sollicite que les auteurs du projet de PLU réévaluent la pertinence de cette interdiction au sein du secteur concerné et qu'ils étudient la possibilité de permettre une évolution mesurée et strictement encadrée des parcelles non bâties intégrées au tissu urbain existant	topographique dominante du secteur et les importantes relations de co-visibilité ont conduit à ce classement en EPR. L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme précise que des constructions nouvelles peuvent être autorisées dans les SDU délimités par les PLU mais à la condition que ces SDU soient situés en dehors des Espaces Proches du Rivage. Le règlement de la zone UL interdit donc les nouvelles constructions du fait de cette situation en SDU et EPR	
N°25 Dominique Ambrogi	B849	→ <i>Contribution N°22 et 26 du registre dématérialisé</i>	Réponse formulée à la contribution n°22	
N°26 Dominique Ambrogi	B849	→ <i>Contribution N°22 et 25 du registre dématérialisé</i>	Réponse formulée à la contribution n°22	
N°27 Thérèse Dominique Martelli		Remarques générales sur le projet de PLU. Remarques sur les contenus des dossiers dématérialisés et physiques.	Contribution longue et confuse. La commune précise les points suivants : - Toutes les pièces du dossier ont bien été mises en ligne. Le commissaire enquêteur pourra en attester - La commune s'étonne d'une demande de prolongation d'enquête publique formulée la veille de la clôture de l'enquête publique. La commune est défavorable au classement en zone constructible de la parcelle D39, cette parcelle ne disposant pas d'accès, étant très pentue et sensible sur le plan paysager. La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé n°27.	La concordance des pièces du dossier a bien été vérifié le premier jour de l'enquête. Pour ce qui est de la parcelle D39 il y a une contradiction entre le propriétaire et la commune sur l'accès. Un équilibre est à trouver entre la préservation des espaces boisés et l'aménagement des E.R.

N°28 Anonyme	B2186	Demande le reclassement de ma parcelle en zone 1AUB comme dans le PLU approuvé. Projet d'y bâtir deux maisons individuelles. Ce projet s'inscrit pleinement dans la continuité de l'urbanisation existante, la parcelle étant située dans le prolongement immédiat de la résidence Roc e Mare ainsi que des habitations déjà implantées aux alentours. (La parcelle est une bande de terrain il y a peut-être une erreur sur le numéro de parcelle). Je m'oppose au projet de l'ER N°62 (?) prévu sur ma parcelle C 272 ou D272 (je pense qu'il s'agit de la parcelle D272).	La parcelle B2186 est une parcelle de 1049 m2 correspondant à un tracé de voie (schématiquement 4 m X 250 m2). Si la demande porte sur une autre parcelle proche, la commune précise que l'ensemble du secteur est situé en discontinuité de village ou d'agglomération, hors Secteur Déjà Urbanisé et dans les Espaces Proches du Rivage donc totalement inconstructible au regard des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. L'emplacement réservé n°62 correspondait à la numérotation du PLU approuvé. Cet emplacement réservé a été reconduit dans le projet de révision et est désormais numéroté 39. La commune est favorable à la suppression de cet emplacement réservé, l'ancien four n'existant plus.	La réponse est argumentée.
N°29 Avocat AARPI ARNA SCI CATARELLE	A1002 à A1016	- Nécessité de permettre la réalisation de bâtiments économiques autonomes au sein de la zone UI. - Existence des besoins économiques concrets en Balagne : Plusieurs entreprises (Cap Immo Ouest, Société Balaine de Panification, M. Montineri) ont manifesté leur intérêt pour s'implanter dans la zone industrielle de San Cipriano. Les sociétés SEEHC et PM RAFFALLI, qui emploient actuellement trente salariés en Balagne, ont indiqué que leur installation dans cette zone était nécessaire à la pérennisation et au développement de leurs activités. Une impossibilité de s'y implanter serait susceptible de provoquer une délocalisation. La SCI CATARELLE	Le projet de PLU révisé a identifié la zone d'activités économiques de San Cipriano comme relevant d'une typologie d'agglomération économique, pouvant à ce titre être étendu en application des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Cette extension était prévue dans le projet de PLU arrêté sur les parcelles A1002 à A1016, objets de la présente requête. La Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CTPENAF) a assorti son avis favorable d'une réserve n°3 « réduire la zone d'extension de la zone d'activité (environ 4,5 hectares) et la reclasser en zone As. Pour lever cette réserve de la CTPENAF, la commune a été contrainte d'annoncer dans la note de synthèse en réponse à l'avis de la CTPENAF le reclassement de ces parcelles en zone As.	La zone de San Cipriano a un rôle essentiel dans le développement de l'économie en Balagne, un compromis est à trouver entre une artificialisation effrénée et le maintien d'emplois dans la région.

		demande que le règlement de la zone UI soit complété afin de préciser que la zone UI peut également accueillir des projets économiques d'une ampleur plus limitée, ne nécessitant pas la réalisation préalable d'une opération de lotissement ou d'un aménagement d'ensemble : bâtiments artisanaux, locaux commerciaux, hangars destinés au stockage de matériels, entrepôts, ateliers, bureaux ou locaux industriels.		
N°30 Avocat AARPI ARNA SCI CATARELLE	A1002 à A1016	Contribution identique à la N° 29 du registre dématérialisé avec en compléments les attestations des entreprises.	La commune prend note de l'intérêt de toutes ces activités économiques et de leurs demandes. Si la levée de la réserve de la CTPENAF impose dans le cadre de la finalisation de la révision du PLU de reclasser les parcelles A1002 à A1016 en zone agricole As, elle envisage au travers d'une future modification du PLU de réexaminer la question des besoins en foncier à vocation économique.	Voir contribution n°29
N°31 Delphine, Isabelle et Hélène Angeletti	C735 C737	Les parcelles situées en sortie du village de 12000 m ² étaient constructibles. A la révision de 2012 une réduction significative a porté la surface constructible à 2000 m ² . Le projet de PLU prévoit le classement du terrain en zone naturelle ou agricole. La modification de 2012 traduisait un équilibre entre la préservation environnementale et une constructibilité encadrée. Nous avons de plus consenti deux cessions de terrains dans le cadre de projets collectifs. Nous avons un projet de bâtir une maison à moyen terme. Concernant l'ER N°43 nous demandons une concertation avec la	Réponse formulée à la contribution n°23	Voir contribution n°23

		mairie afin d'étudier des solutions alternatives permettant d'assurer l'accès aux jardins existants tout en limitant les atteintes à l'environnement et à notre propriété. Liée à la contribution N°23		
N°32 Christiane Taddei	B537	Demande d'intégrer la parcelle B537 en Asr comme nos autres parcelles mitoyennes.	La commune est favorable à cette requête.	En accord avec la réponse de la commune.
N°33 Christiane Taddei	B2033	Demande d'ajouter la présence d'une maison sur la carte du PLU concernant la parcelle cadastrée section B numéro 2033 conformément au permis accordé	La commune est favorable au report de la construction sur le plan de zonage du PLU.	Sans commentaire.
N°34 Christiane Tadde	C729 C2345 C2346	Une division parcellaire (C729 – C2345 et C2346) n'est pas indiquée, et deux permis ont été délivrés. Une seule bâtisse apparaît	La mise à jour du cadastre ne peut être faite par la commune, mais par la seule administration du cadastre. La commune est favorable au rajout du symbole d'une nouvelle construction	Sans commentaire.

8.2 OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE PAPIER

N° et Auteur	N° parcelle	Observation	Commentaires de la commune	Avis du commissaire enquêteur
N°1 Consorts Amadei	B392	Les parcelles sont classées en As. Demandons la constructibilité pour la parcelle B392. Afin de permettre un partage équilibré entre héritiers.	La commune est favorable au reclassement en zone UG de la parcelle 392 et au rétablissement de l'emplacement réservé desservant cette parcelle tel qu'il figurait dans le PLU approuvé.	La parcelle de 3 396 m ² est actuellement classée en zone As. Elle est entourée d'une zone UG, peu favorable à l'installation d'un éleveur. La réponse apportée par la commune est compréhensible, mais elle appelle à une vigilance particulière au regard des autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années.
N°2 Consort Martelli	B389 B390	Parcelles déclassées dans le cadre du projet en As. Demande	Le règlement de la zone As offre la possibilité d'extension des habitations existantes	La réponse est satisfaisante.

N° et Auteur	N° parcelle	Observation	Commentaires de la commune	Avis du commissaire enquêteur
		la possibilité de réhabiliter la maison existante.		
N°3 Antony Mariani	A887	Parcelle située en zone As entre le Leclerc et la pépinière, elle constitue le prolongement naturel de la zone artisanale de Corbara. Demande la possibilité d'utiliser le terrain dans le cadre de mon activité professionnelle pour le stockage de bateaux et de matériels.	Cette parcelle est identifiée en Espace Stratégique Agricole (ESA) et en Espace Remarquable et Caractéristique (ERC) par le PADDUC. Elle est par ailleurs située en discontinuité de la zone d'activités économiques. Le stockage de bateaux supposerait un reclassement en zone UI qui n'est pas possible au titre de la conformité loi littoral et de la compatibilité PADDUC	La réponse est argumentée.
N°4 Succession Thérèse D'Oriano	B1596	La parcelle est classée en A dans le projet de révision. Demandons la possibilité d'effectuer des travaux sur la construction existante et de maintenir la parcelle en zone 1AUB.	La commune est favorable au rajout d'une mention précisant les possibilités d'entretien des constructions existantes.	La réponse est satisfaisante.
N°5 Jacques Mille	B349	Dans le cadre des réserves de la CTPNAF, le terrain classé en UG dans le projet de PLU a été déclassé soit en As. M. Mille relève le fait que la parcelle B349 n'est pas dans la zone agricole du RPG 2024 ni identifiée en ESA dans le PADDUC. A ce titre il demande le maintien de la parcelle en zone UG.	La parcelle B349 n'est effectivement pas classée en ESA dans le PADDUC mais une partie de sa superficie est répertoriée dans le Registre Parcellaire Agricole 2024. Son maintien en zone UG aurait pour effet d'étendre le périmètre du Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Carhunaghja, en contradiction avec les dispositions de l'article L .121-8 du Code de l'Urbanisme (qui autorise le remplissage des « dents creuses » au sein des SDU mais qui interdit l'extension de leur périmètre.	La réponse de la commune est argumentée.
N°6 Jacques Mille	D795	La parcelle D 795 est impactée par l'ER N°44 pour la construction d'un parking. La famille de M. Mille a déjà par le passé cédé des espaces pour la réalisation de parkings dans le village. L'espace est actuellement arboré et une artificialisation serait	Le stationnement des véhicules est un problème récurrent dans le fonctionnement du village de Corbara, notamment en période estivale. Dans la cadre de sa politique d'aménagement du village, la commune a identifié cette parcelle comme propice à la réalisation d'un parc public de stationnement et souhaite donc maintenir cet emplacement réservé.	Le C.E. préconise une concertation avec le propriétaire sur la réalisation de l'E.R.

N° et Auteur	N° parcelle	Observation	Commentaires de la commune	Avis du commissaire enquêteur
		incompréhensible. Demande l'abandon du projet d'ER.		
N°7 Martelli Lucciani Dominica Succession Franceschini	D151 D153	Demande une modification de l'OAP et le déclassement d'une partie des parcelles en zone agricole (50%). Question sur la surface de la zone naturelle qui entoure le tombeau sur la parcelle (parcelle D287).	La commune est favorable à la modification de l'OAP. La commune est favorable à la redéfinition de la zone naturelle sur la parcelle D287.	La réponse est satisfaisante.
N°8 Thomas Antonini	B488 B489	Demande constructibilité des parcelles B488 et B489 classées en N au projet de PLU.	La révision du PLU de Corbara a conduit à procéder à une caractérisation des différentes formes urbaines, dont notamment les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) qui peuvent être identifiés et délimités depuis la loi ELAN de novembre 2018. Le secteur dans lequel se situe les parcelles B488 et B489 a bien été identifié comme un SDU et a fait l'objet d'un zonage UL. La révision du PLU a également conduit à procéder à la délimitation des Espaces Proches du Rivage. La justification de cette délimitation figure dans le rapport de présentation en pages 121 à 135. Le secteur dans lequel se situe les parcelles B488 et B489 a été identifié comme étant situé dans les Espaces Proches du Rivage. L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme précise que des constructions nouvelles peuvent être autorisées dans les SDU délimités par les PLU mais à la condition que ces SDU soient situés en dehors des Espaces Proches du Rivage. Le règlement de la zone UL interdit donc les nouvelles constructions du fait de cette situation en SDU et EPR.	La réponse est argumentée

N° et Auteur	N° parcelle	Observation	Commentaires de la commune	Avis du commissaire enquêteur
N°9 Vincent Fausser	B2233 à B2246	Les parcelles ont été classées en AS dans le projet de PLU. Demande le reclassement en 2AU pour obtenir la constructibilité à long terme. Les parcelles sont viabilisées dans une zone déjà urbanisée. La demande s'inscrit dans les orientations du PADD de la commune de Corbara.	Ces terrains étaient classés en zone à urbaniser 2AU dans le PLU approuvé. Ils sont aujourd'hui : - Non urbanisés - Situés en nette discontinuité avec le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Davia (discontinuité liée notamment à la parcelle B1469 d'une largeur médiane Ouest-Est de 115 mètres. Ces terrains ont par ailleurs été identifiés par le PADDUC dans leur totalité comme des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et pour partie comme des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC). Ils sont enfin situés dans les Espaces Proches du Rivage (EPR). Le maintien de ces terrains en zone 2AU est donc impossible au regard de la nécessaire conformité avec la Loi littoral et avec la nécessaire compatibilité avec le PADDUC.	La réponse est argumentée.
N°10 Propriété Vigouroux	E003	La parcelle est classée en As dans le projet de PLU. La parcelle n'est pas adaptée à l'activité agricole (fort dénivelé, mécanisation impossible, absence d'eau). Demande la possibilité d'exploiter des pastilles pour exercer une activité saisonnière, de pouvoir construire une piscine (activité de maison d'hôte) et permettre le stationnement de véhicules. Demande une certaine souplesse à la mairie pour permettre l'entretien de cette propriété.	La commune est favorable à une modification mineure de zonage au droit de la maison existante afin de pouvoir y construire une piscine.	La réponse est satisfaisante.
N°11 Jean Baptiste Franceschini	B398 B399 B400 B410 B411	Demande que mes terrains situés en zone UG restent constructibles. Des paliers sont implantés sur les parcelles.	Le projet de PLU révisé classe ces parcelles en zone UG. La zone UG correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) situé en dehors des Espaces Proches du Rivage. De nouvelles constructions pourront y être autorisées (dans les limites imposées par le règlement du PLU) que lorsque le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Balagne aura identifié ce SDU.	La réponse est argumentée.
N°12	B2092	Classée en zone N dans le projet, en tant qu'agriculteur déjà	Le classement en N n'interdit nullement la plantation de figuiers.	Le classement en zone A permettrait à l'exploitant

N° et Auteur	N° parcelle	Observation	Commentaires de la commune	Avis du commissaire enquêteur
Pierre Joseph Dottori		installé demande le reclassement en A. Extension de mon exploitation actuelle de 20 ha, cette parcelle pourrait accueillir 1000 pieds de figuiers.		agricole de bénéficier de ce terrain pour les besoins de son exploitation, sous réserve de ne pas entraîner d'artificialisation des sols. DE plus par délibération communale N°40/2024 la commune avait demandé à la SAFER de préempté la parcelle.

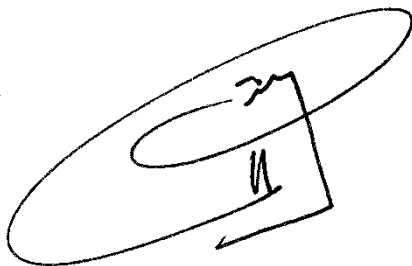
8.3 LES COURRIERS

N° et auteur	N° de parcelle	Observation	Commentaire du porteur de projet	Avis du commissaire enquêteur
N°1 Tristan Alfonsi	B590 B591 B1550 B1552	→ <i>Contribution N° 12 du registre dématérialisé</i>	Réponse donnée à la contribution n°12 du registre dématérialisé.	Voir contribution n°12 du registre dématérialisé.
N°2 Philippe Alfonsi	B590 B591 B1550 B1552	→ <i>Contribution N° 10 du registre dématérialisé</i>	Réponse donnée à la contribution n°10 du registre dématérialisé.	Voir contribution n°10 du registre dématérialisé.
N°3 Consorts De Moro Giafferi	A464 A935	La propriété est classée en As dans le projet de PLU. Un pailler est implanté sur la parcelle N° A464. Elle est mitoyenne au nord avec une propriété sur laquelle est implantée une villa avec des travaux en cours et au sud (zone UI) avec un commerce de gardiennage de bateaux. Nous souhaitons agrandir notre pailler nous demandons à ce titre un reclassement du terrain en zone constructible.	Ce terrain était en zone agricole dans le PLU approuvé. Le zonage agricole est reconduit dans le PLU révisé avec en outre une identification au titre des Espaces Stratégiques Agricoles, les parcelles étant identifiées en ESA dans le PADDUC. Un reclassement en zone constructible à vocation d'habitat ne peut être envisagé, les parcelles n'étant pas en continuité d'un village ou d'une agglomération. Le règlement de la zone agricole permet une extension sous conditions des habitations existantes	La réponse de la commune est satisfaisante.
N°4 SCP Villanova Sinibaldi	B1412	Conseil de Mme Giannoni concernant le classement de la parcelle B1412.	Réponse donnée à la contribution n°14 du registre dématérialisé.	Voir réponse n°14 du registre dématérialisé

		Liée contribution dématérialisé N° 14 et Courrier N°5		
N°5 Francine Giannoni	B1412	Liée contribution dématérialisé N° 14 et Courrier N°4, avec argumentation et ajout de pièces complémentaires.	Réponse donnée à la contribution n°14 du registre dématérialisé.	Voir réponse n°14 du registre dématérialisé

Date et signature

Fait à Ville di Pietrabugno, le 08 juillet 2026



Le commissaire enquêteur

Pierre Paul Nicaise

9. ANNEXES

Annexe 1: Décision N°E26000010/20 du 20/12/2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

24/03/2026

N° E26000010 /20

La présidente du tribunal administratif

E- Décision de désignation du 24/03/2026

CODE : 1

Vu enregistrée le 12/03/2026, la lettre par laquelle le maire de la commune de Corbara demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La révision du plan local d'urbanisme de la commune de Corbara ;

Vu :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2026 ;

DECIDE

- Article 1 :** M. Pierre-Paul NICAISE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- Article 2 :** M. Jean-Philippe VINCIGUERRA est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- Article 3 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.
- Article 4 :** La présente décision sera notifiée à la commune de Corbara et aux commissaires enquêteurs.

Fait à Bastia, le 24/03/2026

La présidente,

Signé

A. Baux

Bastia

Annexe 2 : Arrêté Municipal Arrêté Municipal n° A020-2026 du 14 avril 2026 portant organisation de l'enquête publique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000939-20260414-ARRA020-2026-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/04/2026

ARRÊTÉ N°A020-2026
D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE
PROJET DE RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE CORBARA

Arrêté n° A020-2026 du 14 avril 2026

Prescrivant l'enquête publique pour le projet de révision du PLU de Corbara

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Code de l'Environnement,
Vu la délibération du 30 mars 2016 prescrivant la révision du PLU approuvé,
Vu la délibération du 1er octobre 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU,
Vu les avis recueillis suite à la transmission du projet de révision du PLU aux Personnes Publiques Associées (avis de Monsieur le Préfet de Haute-Corse du 12 janvier 2026, avis de Monsieur le Président de la Collectivité de Corse du 14 janvier 2026)
Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 6 janvier 2026
Vu l'avis de la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 2 février 2026
Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 réformant l'enquête publique
Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif à l'information et la participation du public dans le cadre des enquêtes publiques,
Vu l'ordonnance en date du 24 mars 2026 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia désignant Mr Pierre-Paul NICAISE en qualité de commissaire enquêteur et Mr Jean-Philippe VINCIGUERRA en qualité de commissaire enquêteur suppléant
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRÊTE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbara. Au terme de cette enquête publique, le projet de révision du PLU, éventuellement modifié pour la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et des conclusions de l'enquête publique, est destiné à être approuvé par le Conseil Municipal.

Article 2 :

Mr Pierre-Paul NICAISE a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia (décision n°E26000010/20 en date du 24 mars 2026). Mr Jean-Philippe VINCIGUERRA a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.



Article 3 :

L'enquête publique se déroulera durant 33 jours consécutifs, du lundi 11 mai 2026 à 9h au vendredi 12 juin 2026 à 12h inclus. Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Corbara.

Article 4 :

L'affichage et la publicité de l'enquête publique seront conformes à la législation en vigueur. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci :

- Un avis sera publié dans Corse Matin et le Petit Bastiais. Il sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans ces deux publications,
- Cet avis sera mis en ligne sur le site internet de la commune de Corbara quinze jours au moins avant le début de l'enquête,
- Cet avis sera affiché de manière visible et lisible en mairie de Corbara et sur tous les lieux habituels d'affichage

Une copie des avis publiés dans la presse ainsi que les certificats d'affichage et le certificat de dépôt signés par le Maire seront annexés au dossier d'enquête

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion dans la presse, l'apposition initiale de l'affichage, et le certificat de dépôt
- au cours de l'enquête pour la seconde insertion dans la presse,
- en fin d'enquête pour le second certificat d'affichage.

Article 5 :

Les pièces du dossier de révision du PLU et ses annexes (pièces administratives, avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, note de synthèse de la commune sur ces avis) ainsi que le registre d'enquête à feuillets non-mobles, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, seront déposés et mis à la disposition du public en mairie de Corbara pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et les lundi et mercredi de 14h à 16h).

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7288/>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-7288@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Le dossier sera également consultable depuis un poste informatique mis expressément à la disposition du public et accessible sur demande en mairie de Corbara, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 6 :

Le public pourra également adresser ses observations écrites à Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

Mr NICAISE, commissaire enquêteur
Enquête publique révision PLU
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20256 Corbara



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000939-20260414-ARRA020-2026-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/04/2026

Article 7 :

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Corbara aux jours et heures suivants :

- le lundi 11 mai 2026 de 9h à 12h et de 14h à 16h (début de l'enquête)
- le vendredi 15 mai 2026 de 9h à 12h
- le mercredi 27 mai 2026 de 9h à 12h
- le jeudi 4 juin 2026 de 9h à 12h
- le vendredi 12 juin 2026 de 9h à 12h (fin de l'enquête)

Article 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de huit jours pour remettre à la commune son procès-verbal de synthèse. La commune disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations sur ce procès-verbal de synthèse. Le rapport du commissaire enquêteur, ses conclusions et avis motivé seront transmis à la commune dans un délai d'un mois suite à la clôture de l'enquête.

Article 9 :

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale intégrée dans le rapport de présentation du PLU. L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement est intégré au dossier d'Enquête Publique.

Article 10 :

Une copie du rapport, des conclusions et avis du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du Département de la Haute-Corse et à la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie de Corbara aux jours et heures habituels d'ouverture pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 11 :

Les informations relatives à ces documents peuvent être demandées auprès du service urbanisme de la commune de Corbara.

Article 12 :

Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de Calvi, et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia.

Fait à Corbara, le 14 avril 2026

Le Maire,
Ange SALDUCCI



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé à une **enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbara**. Au terme de cette enquête publique, ce document est destiné à être approuvé par le Conseil Municipal. L'enquête publique se déroulera en mairie de Corbara durant 33 jours consécutifs, **du lundi 11 mai 2026 à 9h au vendredi 12 juin 2026 à 12h inclus**.

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale jointe au dossier d'Enquête Publique. L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement est intégré au dossier d'Enquête Publique.

Mr Pierre-Paul Nicaise a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia. Mr Jean-Philippe Vinciguerra a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les pièces du dossier de révision du PLU et ses annexes (pièces administratives, avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, note de synthèse de la commune sur ces avis) ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non-mobles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur, seront déposés en mairie de Corbara pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et les lundi et mercredi de 14h à 16h).

Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également disponibles sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/7288/>

Durant cette période, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre déposé en mairie à cet effet ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-7288@registre-dematerialise.fr

Le public pourra également adresser ses observations écrites au Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante :

Mr Nicaise, commissaire enquêteur
Enquête publique révision du PLU
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20256 Corbara

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie de Corbara aux jours et heures suivants :

- le lundi 11 mai 2026 de 9h à 12h et de 14h à 16h (début de l'enquête)
- le vendredi 15 mai 2026 de 9h à 12h
- le mercredi 27 mai 2026 de 9h à 12h
- le jeudi 4 juin 2026 de 9h à 12h
- le vendredi 12 juin 2026 de 9h à 12h (fin de l'enquête)

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune de Corbara le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera le maire ou son représentant dans un délai de 8 jours. Il lui communiquera les observations recueillies au cours de l'enquête, consignées dans un procès verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses réponses ou observations éventuelles.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du Département de la Haute Corse et à la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie de Corbara aux jours et heures habituels d'ouverture pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, lorsque le commissaire enquêteur aura rendu son rapport, le Conseil Municipal devra délibérer pour approuver la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, des observations du public, et du rapport de l'enquête publique.

Le Maire,
Ange Salducci

Annexe 4 : Publicité

1. Première insertion

Annonces légales

legales-ajaccio@corsematin.com - legales-bastia@corsematin.com

dimanche 19 avril 2026

25

COMMUNE DE GROSSA
CRÉATION DE TITRE DE PROPRIÉTÉ

ETUDE DE Mlle Bernadette CESARI, Notaire à SANTIS (20100), 1 Av. Hyacinthe Quélicet, Tel : 04 95 77 02 23 - Fax : 04 95 77 36 96

Aux termes d'un acte reçu par Mlle Bernadette CESARI, Officier Public, Notaire à SANTIS (20100), le 15 avril 2025, il a été constaté ainsi que les conditions prévues par les articles 2261, 2265, et 2272 du Code civil (ex : 2228).

Madame Marie Pauline TOMASI, en son vivant retraitée, demeurant à MONTELLIER (34100) résidente La Mésse 130 Avenue du Palmarès, N°1 à GROSSA (20100), le 7 janvier 2025, a été déclarée propriétaire des biens ci-dessous, et qu'elle en a été déclarée propriétaire des biens ci-dessous.

A été déclaré propriétaire des biens ci-dessous :

Sur la commune de GROSSA, feuille N°200000 et 200001, cadastrée :

Section	N°	Contenance	Surface
A	76	0,00000000	01 m 13 x 80 m
B	725	0,00000000	01 m 13 x 80 m

La possession de ces biens a eu lieu de façon paisible, publique, continue et non équivoque, depuis plus de trente ans, et observant ainsi les conditions prévues par les articles 2261, 2265, et 2272 du Code civil (ex : 2228).

Conformément à l'article 1er de la loi du 6 mars 2017 :

« Lorsque l'un des actes de l'acte de propriété est en Corse et constate une possession répondant aux conditions de la prescription acquiescive, il fait foi de la possession sauf preuve contraire.

Il ne peut être contesté que dans un délai de 5 ans à compter de la dernière des publications de cet acte par voie d'affichage, sur un site internet et au service de la publicité foncière ».

POUR AVOIR, Mlle CESARI, Notaire Officier Public

COMMUNE DE PIETROSELLA
CRÉATION DE TITRE DE PROPRIÉTÉ

Maître Philippe ROMUALDI, Thomas FORT, Dominique BANTON, Romain QUIMONNE et Emmanuel OLIERI, Notaires Associés à AJACCIO (20000) 3 Cours Général Leduc

Suivant acte reçu par Maître Dominique BANTON, Notaire à AJACCIO, le 14 avril 2025, il a été constaté conformément à l'article 1er de la loi du 6 mars 2017, un acte de notoriété constatant une possession répondant aux conditions de la prescription acquiescive et aux dispositions des articles 2261 et 2272 du Code civil concernant :

La COMMUNE DE QUASQUARA, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Corse du Sud, ayant son siège social en l'hôtel de Ville de QUASQUARA (20122), identifiée au SIREN sous le numéro 212 002 539.

Et la COMMUNE D'ALBIRECCA, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Corse du Sud, ayant son siège social en l'hôtel de Ville d'ALBIRECCA (20126), identifiée au SIREN sous le numéro 212 000 087.

Elles possèdent conjointement et indivisiblement depuis plus de trente ans, sur la commune de PIETROSELLA (20166) à commencer de :

- Soixante-quatre (64) parcelles (56/9) indivisibles appartenant à la commune de QUASQUARA,

- Vingt-sept (27) parcelles (27/9) indivisibles appartenant à la commune d'ALBIRECCA.

L'actuellement Castello Rosso, lieu-dit Ripione, la parcelle de terre cadastrée section AB n° 272 pour 33a 47m.

Conformément à l'article 1er de la loi du 6 mars 2017 :

« Lorsque l'un des actes de l'acte de propriété est en Corse et constate une possession répondant aux conditions de la prescription acquiescive, il fait foi de la possession, sauf preuve contraire.

Il ne peut être contesté que dans un délai de 5 ans à compter de la dernière publication de cet acte par voie d'affichage, sur un site internet et au service de la publicité foncière ».

Adresse mail de l'étude : barbaucheron@romualdi-notaires.fr

francemarchés.com
TOUTES LES MARCHÉS EN LIGNE

Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web
Plus de 35.000 appels d'offres en cours
100% gratuits
Alertes par email

VENTES AUX ENCHÈRES

SAS KALLIJURIS

Résidence CASALUNA, Bat. B2, 1190, Avenue de BORSO 20290 BORSO
TEL : 04 95 20 93 72
Consultez le site : <https://www.rud-enchères.com/>

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

VENDREDI 24 AVRIL 2026 À 10 HEURES

(En jours suivants si nécessaire)
LOT 30 BIS, 21 de PANCHETTA 20167 SANTIOLA CARPININO.

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques, des biens suivants en l'état, sans réserve, ni recours contre l'Officier vendeur :

En UN SEUL LOT mis à prix 25000 euros surenchères à 500 euros.

DIFFÉRENTS LOTS de meubles de bureau, des véhicules utilitaires, un deux roues BMW 650 GS, CONTROLES TECHNIQUES A REALISER POUR L'ENSEMBLE DES VEHICULES.
Des sacaboues, échelles, des matériaux, différents matériels électroportatifs, groupe électrogène, etc.

(Détail et photographies sur notre site <https://www.rud-enchères.com/>)

ENLEVEMENT UNIFORMEMENT APRES PAIEMENT ASSURANCE OBLIGATOIRE POUR VEHICULE

Visite sur place de 09 heures 30 ET SUR RENDEZ VOUS.

Paiement au comptant. Aux conditions habituelles 14.29 % TTC. Auto enlevement immédiat à la charge de l'acquéreur.

SAS KALLIJURIS, Commissaires de Justice.

ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE CORBARA

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLU

1ÈRE PARUTION

Par arrêté n°A020-2025 en date du 14 avril 2025, M. le Maire de Corbara a ordonné l'enquête publique relative au projet de révision du PLU. L'enquête publique se déroulera en mairie durant 33 jours consécutifs, du lundi 11 mai 2025 à 9h au vendredi 12 juin 2025 à 12h inclus.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et les lundis et mardis de 14h à 16h).

Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également disponibles à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialisee.fr/7252/>. Durant cette période, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre déposé en mairie à cet effet ou par voie électronique à l'adresse suivante enquete@corbara.corse.

La Commission Enquêteur recevra le public en mairie aux jours et heures suivants :

- le lundi 11 mai 2025 de 9h à 12h et de 14h à 16h (début de l'enquête)
- le vendredi 15 mai 2025 de 9h à 12h
- le mercredi 27 mai 2025 de 9h à 12h
- le jeudi 4 juin 2025 de 9h à 12h
- le vendredi 12 juin 2025 de 9h à 12h (fin de l'enquête)

L'arrêté d'enquête publique est consultable en mairie de Corbara.

Le Maire Ange Sakluchi

Direction de la mer et du littoral de Corse

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral n°26-2026-04-07-00004 en date du 7 avril 2026, le préfet de la Haute-Corse informe le public de la tenue d'une enquête publique en vue du projet d'ITS relatif au développement d'un parc éolien dans les zones littorales littorales du Nord-Est du Cap Corse.

L'enquête publique se déroulera durant 32 jours consécutifs du 5 mai 2026 à 9h00 au 6 juin 2026 à 17h00. La Direction de la mer et du littoral de Corse assure « le bureau de l'enquête publique ». 20411 Bastia - est désignée comme siège de l'enquête publique.

Par décision de la présidente du Tribunal Administratif de Bastia n° E2600000720 en date du 19 février 2026, ont été désignés : Monsieur CORSE SIVELLI en qualité de commissaire enquêteur, Monsieur Frédéric MCPETI en qualité de commissaire enquêteur suppléant, et Monsieur Jean-Pierre ALBERTINI au titre de la formation initiale des nouveaux commissaires enquêteurs.

La commission enquêteur se tient à disposition du public pour recevoir des observations écrites ou orales lors des permanences au niveau du siège de l'enquête publique selon les jours et créneaux horaires définis ci-dessous :

- Mardi 05 mai 2026 - de 9h à 12h ;
- Mardi 26 mai 2026 - de 9h à 12h et de 13h à 16h ;
- Vendredi 2 juin 2026 - de 14h à 17h.

Afin que toute personne intéressée puisse prendre connaissance du projet, l'ensemble des pièces du dossier, est tenu gratuitement à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- sur support papier - à la Direction de la mer et du littoral de Corse - 8 boulevard Benito Dantes, 20411 Bastia, de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 du lundi au vendredi ;
- sur un poste informatique mis à la disposition du public à la Direction de la mer et du littoral de Corse à l'adresse et aux horaires cités ci-dessus ;
- sur le registre dématérialisé via le lien : <https://www.registre-dematerialisee.fr/7252/>

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête papier, établi sur feuilles non millimétrées, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition du public dans les locaux de la Direction de la mer et du littoral de Corse, à l'adresse et aux horaires cités ci-dessus ;
- sur le registre dématérialisé via le lien suivant : <https://www.registre-dematerialisee.fr/7252/> ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-pub@registre-dematerialisee.fr ;
- par correspondance postale adressée à l'attention de Mlle Corse SIVELLI, commissaire enquêteur, et avec la mention « en cas d'avis », jusqu'au dernier jour de l'enquête, le cachet de la poste faisant foi, au siège de l'enquête - Direction de la mer et du littoral de Corse - Service gestion intégrée de la mer et du littoral, 8 boulevard Benito Dantes, CS 6005, 20411 Bastia Cedex 03.

Il pourra être pris connaissance du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête durant un an :

- le site internet de la préfecture de la Haute-Corse (<https://www.haute-corse.gouv.fr/publications/Appels-a-projets-Consultations-Enquetes-publiques/Enquetes-publiques>) ;
- le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialisee.fr/7252/> ;

Conformément aux dispositions de l'article R123-32, après la clôture de l'enquête, le préfet de la Haute-Corse et le préfet maritime de la Méditerranée transmettent leur avis aux autorités habilitées sur le projet faisant l'objet de cet avis. Cet avis est accompagné du rapport et de l'avis de la commission enquêteur.

Autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées : Monsieur le préfet de la Haute-Corse, Direction de la mer et du littoral de Corse - Service gestion intégrée de la mer et du littoral. Téléphone : 04 95 32 92 60, per.dmc@mer.gouv.fr.

corse matin corsematin.com
jel.corsematin.com

LA SOLUTION SIMPLE ET EFFICACE POUR VOS FORMALITÉS

corse matin
A Corbara in Futu

NOUVEAU SITE

- Saisissez en ligne vos annonces légales via une plateforme facile d'utilisation et accessible 24h/24.
- Disposez de modèles d'annonces pour vous accompagner dans la rédaction.
- Éditez votre attestation de parution immédiatement.
- Consultez le résumé des annonces légales avec une recherche multicritères.
- Parution dans Corse-Matin, journal habillé par la préfecture de Corse

Contacts :
Ajaccio : 04 95 51 74 30
legales-ajaccio@corsematin.com
Bastia : 04 95 32 66 33
legales-bastia@corsematin.com

www.corsematin-legales.com

Elaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et du plan de zonage d'assainissement (PZA) de la commune de Porto-Vecchio -Rapport d'enquête publique relatif à la révision Rapport de l'enquête publique.

AVIS

COMMUNE DE CORBARA

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION DU PLU
1ère parution

Par arrêté n°A020-2026 en date du 14 Avril 2026, Mr le Maire de Corbara a ordonné l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.

L'enquête publique se déroulera en mairie durant 33 jours consécutifs, du lundi 11 Mai 2026 à 9h au vendredi 12 Juin 2026 à 12 h inclus.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et les lundi et mercredi de 14h à 16h).

Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également disponibles à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7288/>

Durant cette période, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre déposé en mairie à cet effet ou par voie électronique à l'adresse suivante: enquete-publique-7288@registre-dematerialise.fr

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie aux jours et heures suivants :

- le lundi 11 Mai 2026 de 9h à 12h et de 14h à 16h (début de l'enquête).
- le vendredi 15 Mai 2026 de 9h à 12h
- le mercredi 27 Mai 2026 de 9h à 12h
- le jeudi 4 Juin 2026 de 9h à 12h
- le vendredi 12 Juin 2026 de 9h à 12h (fin de l'enquête).

L'arrêté d'enquête publique est consultable en mairie de Corbara.

Le Maire,
Ange SALDUCCI.

COMMUNE DE GUARGUALE

PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération en date du 27 Mars 2026, le Conseil municipal de la commune de Guarguale a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Cette délibération précise les objectifs poursuivis par la commune ainsi que les modalités de concertation avec la population.

La délibération est affichée en mairie pendant un mois et peut être consultée par toute personne intéressée.

Madame le Maire,

VENTE AUX ENCHERES

CABINET DE MAÎTRE OLIVIER CARDI
Avocat
3, rue Maréchal Joffre - 20220 CALVI

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES
SUR LICITATION

SUR BAISSÉ DE MISE À PRIX
AU PALAIS DE JUSTICE DE BASTIA
Rond-point de MORO GIAFFERI - 20200 BASTIA
Le Jeudi 28 Mai 2026 à 10 Heures
En un lot

Sur le territoire de la Commune de CALENZANA (Haute-Corse)
Lieu-dit RATAJOLO
Lot 1 : L'ensemble immobilier constitué de la maison édifiée sur la parcelle cadastrée AB N°656, d'une contenance de 26a 50ca.

Le lot étant mis à prix à Deux Cent Soixante Dix Sept Mille Cinq Cent Euros (277.500 €)

Les clauses et conditions de la vente sont stipulées dans le cahier des conditions de vente déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du tribunal Judiciaire de BASTIA - Palais de Justice - Rond-Point Moro GIAFFERI - 20200 BASTIA où il peut être consulté ou au cabinet de Maître Olivier CARDI 3, avenue Maréchal Joffre - 20220 CALVI.

L'Avocat,
Maître Olivier CARDI.

Le Petit Bastiais N°1138 du 20 au 26 avril 2026

Avis de saisine de légataire universel
Délai d'opposition
Article 1007 du Code civil
Article 1378-1 Code de procédure civile
Loi n°2016-1547 du 28 novembre 2016

Suivant testament olographe en date du 14 Mai 2025,
Mademoiselle Nathalie Séréna CLADEN, en son vivant sans profession, demeurant à ROGLIANO (20248) 140 Strada di Tamarone Macinaggio.
Née à MEKNES (MAROC), le 16 novembre 1964.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De Nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Décédée à ROGLIANO (20247) (France), le 25 décembre 2025.
A consenti un legs universel.
Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès-verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Maître Léonard PAOLETTI, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Action Simplifiée « SELAS PAOLETTI NOTAIRES ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à ROGLIANO (Haute-Corse)*, lieu-dit Pian Delle Borre, le 12 janvier 2026, duquel il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine.
Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession, dans le mois suivant la réception par le greffe du Tribunal Judiciaire de BASTIA de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament.
En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.

Extrait de jugement déclaratif d'absence

Par jugement rendu le 3 Avril 2026 par le Tribunal Judiciaire de Bastia, statuant conformément aux dispositions de l'article 123 du Code civil, a été déclaré l'absence de :
Monsieur Etienne BRIGNOLE, né le 10 juillet 1951 à Saint Florent (Haute-Corse), de Nationalité Française, demeurant en dernier : route principale SAINT-FLORENT 20217
Dont il n'a pas été donné de nouvelles depuis le 8 octobre 2013.
Le jugement emporte, à compter de sa transcription sur les registres de l'état civil, tous les effets que la loi attache au décès.

Pour extrait conforme,
Fait à Bastia, le 14 Avril 2026.

LE PETIT BASTIAIS
Le partenaire n°1 des
collectivités locales
et des professions
du chiffre et juridiques
de la Corse
ABONNEZ-VOUS !

Aménagement de régime matrimonial

Suivant acte reçu par Maître Julie-Anne PAOLETTI, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Action Simplifiée « SELAS PAOLETTI NOTAIRES ASSOCIES », titulaires d'un Office Notarial à ROGLIANO (Haute-Corse)*, lieu-dit Pian delle borre, CRPCEN 20037, le 7 Avril 2026, a été effectué un apport à communauté aménageant le régime matrimonial.
Entre :
Monsieur Gérard GAMBOTTI, retraité, et Madame Marie Joanne SISCO, retraitée, demeurant ensemble à BASTIA (20200) Résidence le Castille Toga.
Monsieur est né à ISOLACCIO-DI-FIU-MORBO (20243) le 5 novembre 1948, Madame est née à BRANDO (20222) le 26 juin 1957.
Mariés à la mairie de BRANDO (20222) le 20 août 1977 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité Française.
Madame est de nationalité Française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
Les oppositions des créanciers pouvant exister sur le bien apporté, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion,
Le notaire.

Changement de régime matrimonial

Suivant acte reçu par Maître Elodie SAISSET, Notaire Associé de la SCP « SAISSET JOLY NOTAIRES », dont le siège est à BRANDO (Haute-Corse), Résidence Eden Roc, Erbalinga, le 13 Avril 2026, a été reçu l'aménagement de régime matrimonial de Monsieur Dominique ACHILLI, et Madame Nathalie Marie Catherine ACQUATELLA, demeurant à BIGUGLIA (20620) 350 chemin de Casabiti. Monsieur est né à BASTIA (20200) le 29 juillet 1964, Madame est née à BASTIA (20200) le 2 mai 1968.
Mariés à la mairie de BIGUGLIA (20620) le 1er juillet 2000 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Yvan SAISSET, notaire à BRANDO (20222), le 9 mai 2000.
Madame Nathalie Marie Catherine ACQUATELLA déclare apporter à la société d'acquêts :
A BIGUGLIA (Haute-Corse) 20620, Trois parcelles de terre et une maison principale avec ses annexes, une dépendance, une piscine avec pool house y sont édifiées, cadastrées section A n°1160, n°1162, n°1163.
Les oppositions des créanciers à ce changement partiel, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion,
Le notaire.

ANNONCES LEGALES :

fax. 04 95 38 76 57

email: al@lepetitbastiais.com

infoline: Valérie au 04 95 58 70 52

2. Seconde insertion

Annonces légales

legales-ajaccio@corsematin.com - legales-bastia@corsematin.com

jeudi 14 mai 2026

27

ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Penta di Casinca

Demande de permis de construire présentée par la société « Corsica Sole 51 », concernant le projet de construction d'une centrale solaire photovoltaïque au sein d'une centrale photovoltaïque existante, lieu-dit « Quercu »

DUREE DE L'ENQUETE : du mardi 12 mai 2026 au jeudi 11 juin 2026

SIÈGE DE L'ENQUÊTE ET LIEU DE DEPOT DU DOSSIER : Mairie de Penta di Casinca (route de la mer, 20123 Penta di Casinca)

PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
M. Olivier RIFFARD, chef de la division aménagement du territoire à l'Office du développement agricole et rural de Corse, recevra le public en mairie :
- mardi 12 mai 2026, de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 22 mai 2026, de 9h00 à 12h00 ;
- lundi 1er juin 2026, de 14h00 à 17h00 ;
- jeudi 11 juin 2026, de 9h00 à 12h00.

M. Antony HOTTER, ancien directeur d'entreprise, a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Un registre dématérialisé sera mis à la disposition du public (<https://www.registre-dematerialise.fr/7312>). Celui-ci pourra formuler ses observations :
- au commissaire enquêteur par écrit en mairie de Penta di Casinca ;
- par voie électronique (enquête-publique-7312@registre-dematerialise.fr), du mardi 12 mai 2026 à 09h00 au jeudi 11 juin 2026 à 12h00.

Pendant toute la durée de cette enquête, les dossiers seront également consultables sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Corse (<https://www.haute-corse.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-Consultations-Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-Enquetes-Environnement>).

Toutes les informations relatives au projet pourront être obtenues auprès de la société « Corsica Sole 51 », 20 251 Panieraccia (tel. : 04 95 31 66 79).

La décision qui interviendra à l'issue de la procédure sera soit un arrêté accordant le permis de construire, avec ou sans prescriptions, soit un arrêté refusant le permis de construire, soit un arrêté de sursis à statuer, soit un refus tacite en cas de silence gardé par l'administration au terme du délai de deux mois mentionné à l'article R. 423-30 du code de l'urbanisme. Le préfet est l'autorité compétente pour prendre cette décision.

COMMUNE DE CORBARA

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLU

2ème PARUTION

Par arrêté n°A20-2025 en date du 14 avril 2026, M. le Maire de Corbara a ordonné l'enquête publique relative au projet de révision du PLU. L'enquête publique se déroulera en mairie durant 33 jours consécutifs, du lundi 11 mai 2026 à 9h au vendredi 12 juin 2026 à 12h inclus.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et les lundi et mercredi de 14h à 16h).

Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également disponibles à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7288>. Durant cette période, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre déposé en mairie à cet effet ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-7288@registre-dematerialise.fr

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie aux jours et heures suivants :
- le lundi 11 mai 2026 de 9h à 12h et de 14h à 16h (début de l'enquête)
- le vendredi 15 mai 2026 de 9h à 12h
- le mercredi 27 mai 2026 de 9h à 12h
- le jeudi 4 juin 2026 de 9h à 12h
- le vendredi 12 juin 2026 de 9h à 12h (fin de l'enquête)

L'arrêté d'enquête publique est consultable en mairie de Corbara.

Le Maire
Anne Adalucci

VI DES SOCIÉTÉS

CHANGEMENT SIEGE SOCIAL

Le 1er mai 2026, les associés de la **SCI U Paradisu** se sont réunis en assemblée générale extraordinaire.

Les associés décident à l'unanimité de transférer le siège social de la SCI de :

1 rue des Jardins 20206 Bastia

à

105 route de San Martinu di Lota 20200 Bastia

Tous les autres articles des statuts restent inchangés.

DISSOLUTION

BALA LEGNU
SARL au capital de 1 euros
Siège social : Lieu-Dit Novella, Haut du Villa
20226 NOVELLA
949 508 493 RCS BASTIA

Aux termes de l'assemblée générale du 12 mai 2026, il a été décidé la dissolution anticipée de la société, à compter du 12 mai 2026, et sa mise en liquidation. A été nommé Liquidateur M. Gerard TIGHE demeurant Lieu-Dit Novella, Haut du Village, 20226 NOVELLA avec les pouvoirs les plus étendus pour réaliser les opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.
Le siège de la liquidation est fixé Lieu-Dit Novella, Haut du Village 20226 NOVELLA adresse à laquelle toute correspondance devra être envoyée, et, actes et documents relatifs à la liquidation devront être notifiés.
Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de Commerce de BASTIA.
Mention en sera faite au RCS de BASTIA.

CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 11 mai 2026, il a été constitué une société dont les principales caractéristiques sont les suivantes :
Dénomination Sociale : DI MEGLIO
Forme : SAS
Capital social : 1 000 euros
Siège social : Paris, 20169 BONIFACIO
Objet social : Vente de produits alimentaires à emporter et vente de boissons chaudes et froides
Président : M. Jean DI MEGLIO demeurant Paris, 20169 BONIFACIO
Clause d'agrément : Les statuts contiennent une clause d'agrément des cessions de parts.
Clause d'admission : Tout associé peut participer aux assemblées quel que soit le nombre de ses actions, chaque action donnant droit à une voix.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de AJACCIO

APPEL D'OFFRES

AVIS D'ATTRIBUTION

AVIS D'ATTRIBUTION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS AJACCIO

M. Stéphane Straggia - Président
18 rue Antoine Solliacaro
Intraville ALBAN, bât G et H
20000 Ajaccio
Tel : 04 95 52 53 04 - Fax : 04 95 52 53 18
mail : correspondre@aws-france.com
web : <http://www.ca-ajaccio.com>
SIRET 24201029600073
L'avis implique un Accord-Cadre
Objet : Fourniture, livraison, installation, mise en service et réglage d'équipements ergonomiques pour les agents de la communauté d'agglomération du Pays Ajaccien et la ville d'Ajaccio.
Référence acheteur : AC25-49
Nature du marché : Fournitures
Procédure adaptée
Classification CPU :
Principale : 39130000 - Mobilier de bureau
Critères d'attribution :
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
55% Valeur technique
45% Prix des prestations
Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Bastia
Ville Montipiano
20407 Bastia - Cedex
Tel : 0495328856 - Fax : 0495328855
greffe-la-bastia@juradm.fr
www.telerecours.fr
Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Tribunal administratif de Bastia
Ville Montipiano
20407 Bastia - Cedex
Tel : 0495328856 - Fax : 0495328855
greffe-la-bastia@juradm.fr

Attribution du marché
LOT N° 01 - Sièges de bureaux spécifiques, bureaux adaptés et accessoires
Date d'attribution : 26/04/26
Marché n° : 2026C010
AME CORSE, 178 STRETTA DI I MASTAVEDDI, 20167 AFA
Montant HT : 38 750,00 Euros
Sous-traitance : non.
LOT N° 02 - Matériel ergonomique de prévention des TMS (Troubles Musculo Squelettiques) d'adaptation et d'amélioration des conditions et de l'environnement de travail.
Date d'attribution : 26/04/26
Marché n° : 2026C011
AME CORSE, 178 STRETTA DI I MASTAVEDDI, 20167 AFA
Montant HT : 11 250,00 Euros
Sous-traitance : non.

Renseignements complémentaires
Lot 1 : Accord-cadre notifié le 11/05/2026
Durée 1 an reconductible 3 fois 1 an.
Montant attribué sans minimum, et avec un maximum de 38750 euros HT par période, soit un maximum de 153 000 euros HT pour 4 ans et pour un montant de 17 234 euros HT selon le DQE. (les quantités sont estimatives et n'ont pas de valeur contractuelle).
Lot 2 : Accord-cadre notifié le 11/05/2026
Durée 1 an reconductible 3 fois 1 an.
Montant attribué sans minimum, et avec un maximum de 11 250 euros HT par période, soit un maximum de 45 000 euros HT pour 4 ans et pour un montant de 5 552 euros HT selon le DQE. (les quantités sont estimatives et n'ont pas de valeur contractuelle).

Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérécours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr
Le marché et les pièces de la consultation pourront être consultés directement à la DACP, située à la CAPA, 18 rue Antoine Solliacaro, espace Alban bât G et H, Ajaccio. Pour ce faire, les opérateurs devront transmettre leur demande de consultation à l'adresse marche-public@ca-ajaccio.fr, indiquant l'objet de l'affaire et l'identité de ou des personnes qui procéderont à la consultation des pièces. Celle-ci pourra être réalisée dans les 48 heures suivant la réponse de la DACP attestant de la bonne réception de la demande.
Envoi le 11/05/26 à la publication

Pour retrouver cet avis intégral, allez sur <https://www.marches-publics.info>

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Identification de l'organisme qui passe le marché : COMMUNE D'ALATA
Adresse : MAIRIE ALATA
20167 ALATA
La procédure de passation utilisée est : la procédure adaptée ouverte. Elle est soumise aux dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique.
Objet du marché : Fourniture et pose de plaques de rues et de numérotation
Critères d'attribution : Prix des prestations : 60% ; Délai d'exécution : 40%
Lieu où l'on peut retirer le dossier de consultation : <https://www.achatspublicscorse.com>
Date limite de réception des offres : le 17/06/2026 à 12h00
Adresse où les offres et les demandes de renseignements doivent être transmises : <https://www.achatspublicscorse.com>
Pièces à fournir : voir règlement de consultation
Date d'envoi de l'avis à la publication : 11/05/2026

AVIS D'ATTRIBUTION VILLE D'AJACCIO

M. Stéphane Straggia - Maire
2 avenue Antoine Serrafini
20304 Ajaccio
Tel : 04 95 52 53 04
mail : correspondre@aws-france.com
web : <http://www.ajaccio.fr>
SIRET 21200004600012

L'avis implique un Accord-Cadre
Objet : Accord-cadre fourniture et livraison de fruits et légumes frais, secs, bio et de 5ème gamme
Référence acheteur : AV26-10
Nature du marché : Fournitures
Procédure ouverte
Classification CPU :
Principale : 03221200 - Légumes-fruits
Critères d'attribution :
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
40% Critère environnemental
60% Prix des prestations
Date d'envoi de l'avis de publicité initial au JOUE et au BOAMP : 03/03/26
Le marché s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds communautaires : non
Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Bastia
Ville Montipiano
20407 Bastia - Cedex
Tel : 0495328856 - Fax : 0495328855
greffe-la-bastia@juradm.fr
www.telerecours.fr

Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Tribunal administratif de Bastia
Ville Montipiano
20407 Bastia - Cedex
Tel : 0495328856 - Fax : 0495328855
greffe-la-bastia@juradm.fr
Organe chargé des procédures de médiation : LE COMITE CONSULTATIF INTERREGIONAL DE REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS RELATIFS AUX MARCHES PUBLICS DE MARSEILLE
Préfecture de la région Provence - Alpes - Côte d'Azur Secrétariat général pour les affaires régionales (SGAR)
Place Felix Baret
13282 Marseille Cedex - 06
Tel : 0484354554 - Fax : 0648066274
catherine.petri@paca.gouv.fr

Attribution du marché
Valeur totale du marché (hors TVA) : 200000 euros
Nombre d'offres reçues : 1
Date d'attribution : 07/05/26
Marché n° : 2026V040
OLIVIERI PRIMEURS, RTE CALDANACCIA, 20167 SARRICLA-CARCOPINO
Montant HT : 200 000,00 Euros
Le titulaire est une PME : NON
Sous-traitance : non.
Renseignements complémentaires :
Accord-cadre notifié le 12/05/2026
Durée 1 an reconductible 3 fois 1 an.
Montant attribué sans min. avec un maximum de 200 000 euros HT par période, soit un maximum de 800 000 euros HT pour 4 ans et pour un montant de 7 784 44 euros HT selon le BPU valant DQE. (les quantités sont estimatives et n'ont pas de valeur contractuelle).
Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérécours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr
Le marché et les pièces de la consultation pourront être consultés directement à la DACP, située à la CAPA, 18 rue Antoine Solliacaro, espace Alban bât G et H, Ajaccio. Pour ce faire, les opérateurs devront transmettre leur demande de consultation à l'adresse marche-public@ca-ajaccio.fr, indiquant l'objet de l'affaire et l'identité de ou des personnes qui procéderont à la consultation des pièces. Celle-ci pourra être réalisée dans les 48 heures suivant la réponse de la DACP attestant de la bonne réception de la demande.
Envoi le 12/05/26 à la publication

Pour retrouver cet avis intégral, allez sur <https://www.marches-publics.info>

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

NATURE DU MARCHÉ : Marché public de travaux
POUVOIR ADJUDICATEUR
Nom et adresse officielle de l'organisme acheteur :
Nom de l'organisme : CROUS de Corse
Contact : Mme Yannick Guastello
Courriel : yannick.guastello@crous-corse.fr
Adresse : 22 avenue Jean Nicoli - BP 55
Code postal : 20250VILLE - Corte
Téléphone : 04 95 45 30 09

OBJET DU MARCHÉ
Marché de travaux - Sous-stations de chauffage - Installation d'une GTC
Lieu d'exécution : Corte

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES
Acceptation des variantes : Non
Prestations divisées en lots : Oui
Retrait du dossier : Le retrait du dossier de consultation se fait par téléchargement sur la plate-forme de dématérialisation (<http://www.achatpublic.com>), sous la référence : Sous-stations GTC/YGMP/L05.

CONDITIONS RELATIVES AU MARCHÉ
Modalités essentielles de financement et de paiement et / ou références aux textes qui les régissent :
* Origine du financement : Crédit du CROUS
* Une avance sera accordée au titulaire selon les conditions fixées dans le cahier des charges ;
* Les prix seront révisibles ;
* Les comptes seront réglés sous la forme de décomptes ;
* Le délai global de paiement du règlement des comptes sera fixé à 30 jours ;

CRITERES D'ATTRIBUTION
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges.

PROCÉDURES
Type de procédure : Procédure adaptée
Conditions de délai
Date limite de réception des offres : 2 / 06 / 2026 à 17 h 00
Délai minimum de validité des offres : 90 jours, à compter de la date limite de réception des offres.

PROCÉDURES DE RECOURS
Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours :
Nom de l'organisme : Tribunal administratif de Bastia
Adresse : Villa Montipiano, route départementale 231
Code postal : 20407VILLE - Bastia
Téléphone : 04 95 32 88 66Télécopieur : 04 95 32 38 55
Courriel : greffe-la-bastia@juradm.fr

DATE D'ENVOI DU PRESENT AVIS A LA PUBLICATION : 11 / 05 / 2026

AVIS

COMMUNE DE CORBARA AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION DU PLU
2ème parution

Par arrêté n°A020-2026 en date du 14 Avril 2026, Mr le Maire de Corbara a ordonné l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.

L'enquête publique se déroulera en mairie durant 33 jours consécutifs, du lundi 11 Mai 2026 à 9h au vendredi 12 Juin 2026 à 12 h inclus.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et les lundi et mercredi de 14h à 16h).

Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également disponibles à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7288/>

Durant cette période, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre déposé en mairie à cet effet ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-7288@registre-dematerialise.fr

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie aux jours et heures suivants :

- le lundi 11 Mai 2026 de 9h à 12h et de 14h à 16h (début de l'enquête).
- le vendredi 15 Mai 2026 de 9h à 12h
- le mercredi 27 Mai 2026 de 9h à 12h
- le jeudi 4 Juin 2026 de 9h à 12h
- le vendredi 12 Juin 2026 de 9h à 12h (fin de l'enquête).

L'arrêté d'enquête publique est consultable en mairie de Corbara.

Le Maire,
Ange SALDUCCI.



Direction départementale des territoires
Service Environnement

AVIS AU PUBLIC

Consultation relative à l'instauration d'une servitude de passage et d'aménagement pour un équipement de défense des forêts contre les incendies
Commune de CIAMANNACCE
Point d'eau d'Aroli (CAC02)

La Commune de Ciamannacce a sollicité auprès du Préfet de la Corse-du-Sud l'instauration d'une servitude de passage et d'aménagement destinée à assurer la pérennité du point d'eau d'Aroli (CAC02), au profit de la commune.

Le projet de servitude sera consultable, du 26 mai au 26 juillet 2026, à la Mairie de Ciamannacce, aux horaires d'ouvertures suivants :

- Mardi de 12h30 à 17h00
- Jeudi de 12h30 à 17h00.

Les propriétaires et ayants droit pourront, pendant toute cette période, faire connaître leurs observations au préfet :

- par écrit sur le registre d'avis au public se trouvant à la Mairie de Ciamannacce
- par écrit à l'adresse postale suivante :

Direction Départementale des Territoires de Corse du Sud
Service Environnement - Terre-plein de la gare - 20302 Ajaccio Cedex 9

A l'attention de Mr CHAVE Jean-Paul

- Par mail à l'adresse électronique suivante : ddt-se-foret@corse-du-sud.gouv.fr

Pour le directeur départemental des territoires
La cheffe d'unité forêt et biodiversité
Clémence BLESTEL

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Alexandre SANTONI, Notaire à BONIFACIO (Corse du Sud) Bancarello, Route de Sartène, CRPCEN 20016, le 11 Mai 2026, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la du régime de la communauté universelle entre : Monsieur Gérard Antoine ALESSANDRINI, Retraité, et Madame Pascale Paulette Pierrette Julie Joséphine MINICONI, Retraîtée, demeurant ensemble à BONIFACIO (20169) lieu-dit Bancarello. Monsieur est né à BONIFACIO (20169) le 13 juin 1957, Madame est née à TAVERNY (95150) le 23 août 1960. Mariés à la mairie de APPIETTO (20167) le 26 février 1983 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel APPIETTO, notaire à AJACCIO, le 3 février 1983.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. Monsieur est de Nationalité Française. Madame est de Nationalité Française. Résidents au sens de la réglementation fiscale. Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion,
Le notaire.

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seing privé en date du 04/05/2026, est constituée la Société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme : Société par Actions Simplifiée
Dénomination : LA PISCINE
Capital : 1 000 euros
Siège : 2964 Strada di Pinareddu - Mangiaglia - ZONZA - 20144 SAINTE-LUCIE-DE-PORTO-VECCHIO

Le Petit Bastiais N°1142 du 18 au 24 mai 2026

AVIS DE PROLONGATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société béton et agrégats (BETAG), concernant le projet d'exploitation d'un casier de stockage de terres amiantées et de déchets d'amiante lié à des matériaux inertes, et la mise en place de servitudes d'utilité publique dans une bande de 100 mètres autour de la zone de stockage des déchets
LIEU-DIT « CHIUSONE », COMMUNE DE LUCCIANA

Nature de l'installation : Ce projet relève des rubriques n°2760-2-b et 3540-1 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, et de la rubrique 2.1.5.0 (2°) de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Il porte aussi sur une demande d'instituer des servitudes d'utilité publique concernant des parcelles situées sur le territoire de la commune de Lucciana, dont les références cadastrales et les superficies sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

Section	Parcelle	Superficie (m²)	Superficie concernée par la demande d'institution de servitudes d'utilité publique (m²)
AL	14	46 196	14 328
	15	14 233	14 236
	16	4 183	4 182
	19	22 086	967
	29	188 097	24 153
	42	7 486	808
	43	581	189
	46	1 093	753
	47	697	652
	64	35 061	6 573
	66	44 735	4 752
Parcelles non cadastrées			1 296
Total			72 889

Cette surface correspond à d'anciennes voies communales non reclassées au cadastre mais qui, dans les faits, correspondent aujourd'hui à des milieux naturels, à des cultures, ou encore à une zone d'habitation.

Durée de l'enquête :

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'environnement et sur décision du commissaire enquêteur, l'enquête publique organisée par l'arrêté préfectoral DDT/SJC/UC N° 2B-2026-03-12-00001 du 12 mars 2026, ouverte du 20 avril 2026 au 21 mai 2026, est prolongée pour une durée de onze jours, soit jusqu'au 1er juin 2026, 17h00.

Monsieur François-Marie SASSO, commissaire enquêteur, tiendra une dernière permanence à la mairie de Lucciana le 1er juin 2026, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Les modalités de consultation du dossier soumis à enquête et de dépôt des observations restent celles définies dans l'arrêté préfectoral du 12 mars 2026 précité : Durant cette période de prolongation, le public prendra connaissance du dossier d'enquête, comprenant notamment une étude d'impact et l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale, et consignera ses observations dans un registre ouvert à cet effet dans les mairies de Lucciana, Borgo, Vescovato et Venzolasca.

Ce dossier pourra continuer à être consulté sur un poste informatique dans les mairies précitées pendant la même période, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à partir du site internet des services de l'état en Haute-Corse :

<https://www.haute-corse.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-Consultations-Enquetes-publiques/Enquetes-publiques/Enquetes-ICPE>

Le registre dématérialisé continuera à être mis à la disposition du public sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/7193>

Les observations relatives à l'enquête pourront continuer à être adressées au commissaire enquêteur par écrit, en mairie de Lucciana, et par voie électronique (enquete-publique-7193@registre-dematerialise.fr), jusqu'au 1er juin 2026 à 17 heures.

Toutes les informations relatives au projet pourront être obtenues auprès de la société Béton et Agrégats (BETAG), zone artisanale de Folelli, 20213 Penta di Casinca (tél. : 04 95 38 19 30).

Siège de l'enquête : Mairie de Lucciana, 1045, Corsu Lucciana, CS 30 026, 20290 Lucciana

Lieux de dépôt du dossier : Mairies de Lucciana, Borgo (120, route de la gare, 20290 Borgo), Vescovato (bibliothèque municipale d'Arena, bâtiment E 19, cité ériila, 20215 Vescovato) et Venzolasca (lieu-dit « Vignarella », 20215 Venzolasca). La décision qui interviendra à l'issue de la procédure sera soit une autorisation environnementale assortie du respect de prescriptions, soit un refus. Le préfet est l'autorité compétente pour prendre cette décision.

Objet : La création, l'acquisition, l'exploitation, la prise à bail de fonds de commerce de restauration traditionnelle, restauration rapide, dépôt de pains et épicerie restauration. L'organisation de manifestations événementielles.

Durée : 99 années

Admission aux assemblées et droit de vote : Tout associé peut participer aux assemblées sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions. Chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Président : Alain BERNARDIN demeurant Chiusella - Lieu-dit Cavu - Zonza - 20144 SAINTE-LUCIE-DE-PORTO-VECCHIO.
Immatriculation : Au RCS AJACCIO.

Pour avis.

LE PETIT BASTIAIS
Le partenaire n°1 des collectivités locales et des professions du chiffre et juridiques

ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné Ange SALDUCCI, maire de la commune de Corbara, atteste et certifie que l'avis d'enquête publique a été affiché à différents endroits de la commune depuis le :

- 15 avril 2026 sur le site internet de la mairie
- 20 avril 2026 dans les vitrines d’affichage légal, dans le hall d’entrée de la mairie et sur le panneau d’affichage numérique de la mairie

En foi de quoi la présente attestation est délivrée, pour servir et valoir ce que de droit.

Corbara le 20 avril 2026

Le Maire,
Ange SALDUCCI



Mairie de CORBARA – Lieu dit Casavecchielle – 20256 CORBARA
Tel : 04.95.63.06.50
E-mail : corbara@corbara.fr Site : www.corbara.fr

**Certificat de dépôt du dossier
d'enquête**

Le Maire de Corbara M. Ange Salducci certifie que les pièces composant le dossier de l'enquête publique préalable au projet de révision du PLU de la commune de Corbara ont été déposées à la mairie de Corbara Lieu-dit Casavecchielle 20256 Corbara, du lundi 11 mai 2026 à 9h au 12 juin 2026 à 12h, conformément aux dispositions de l'Arrêté Municipal N° A020-2026 du 14 avril 2026.

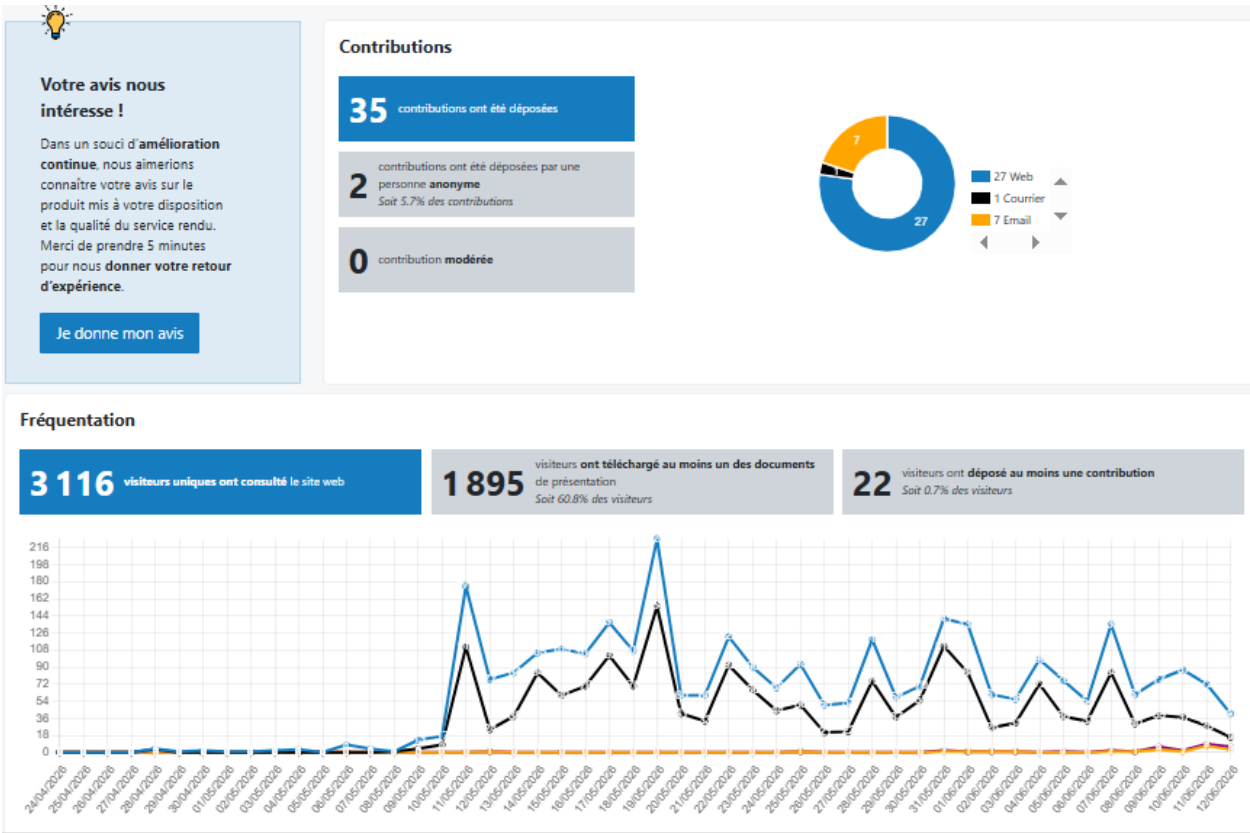
Fait à Corbara le 12 juin 2026

Le Maire,



Annexe 6 : Tableau de bord registre dématérialisé

Registre dématérialisé



Annexe 7 : Procès-verbal des observations

⇒ NB : Les tableaux des observations étant repris dans l'analyse §8, ils ne sont pas reproduits dans cette annexe afin de ne pas surcharger le document.

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

Commissaire enquêteur
Monsieur NICAISE Pierre Paul

Commune de Corbara
Monsieur le Maire

Corbara le 18/06/2026

Objet : Décision N°E26000010-20-Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Corbara /Procès-verbal de synthèse des observations.

Références : Arrêté communal N°A020/2026 de Monsieur le Maire de Corbara, portant ouverture de l'enquête publique Code de l'environnement, article R.123-18.

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous notifier un procès-verbal de synthèse des observations déposées par le public dans le cadre de l'enquête publique citée en objet qui m'a été confiée.

L'enquête a débuté le 11 mai 2026 à 9H00 et a été clôturée le 12 juin 2026 à 12h00 à l'issue d'une période de 33 jours consécutifs, sans incident notable, dans le respect de l'arrêté communal cité en référence.

Cette enquête a recueilli :

- 12 observations portées sur le registre déposé en mairie.
- 34 observations portées sur le registre dématérialisé (y compris par e-mail)
- 5 courriers reçus en mairie à l'attention de la commission

L'ensemble fait l'objet du procès-verbal.

Tel que le prévoit l'article R.123-18 du code de l'environnement visé en référence, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations. Après réception de votre mémoire, le commissaire enquêteur rédigera son rapport, son avis motivé et ses conclusions pour le projet de révision du plan local d'urbanisme, et vous les adressera dans les délais prévus.

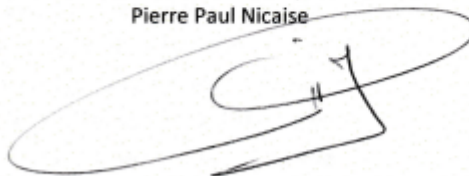
Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Remis et commenté le 18 juin 2026 (en 2 exemplaires de 30 pages, les annexes ayant été remises sur support dématérialisé).

Monsieur le maire de Corbara
Ange Salducci



Le Commissaire enquêteur
Pierre Paul Nicaise



Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A :

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CORBARA

Procès-verbal de communication des observations écrites ou orales recueillies dans les divers registres et des courriers adressés au commissaire enquêteur

1. Rappel des modalités de recueil des observations :

Pendant la durée de l'enquête le dossier d'enquête publique a été consultable :

- En mairie de Corbara lieu-dit Casavecchielle, 20256 Corbara, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et les lundi et vendredi de 14h00 à 16h00, sur support papier et sur un poste informatique dédié et en libre accès,
- A l'adresse <http://www.registre-dematerialise.fr/7288>

Le commissaire enquêteur a renseigné le public et reçu les propositions et les observations écrites ou orales en mairie de Corbara selon les modalités suivantes :

- Lundi 11 mai 2026 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 (ouverture de l'enquête)
- Vendredi 15 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 27 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 4 juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 12 juin 2026 de 9h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions

- Oralement auprès du commissaire enquêteur ou par écrit sur le registre d'enquête publique déposé en mairie de Corbara, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <http://www.registre-dematerialise.fr/7288>
- Par voie électronique à l'adresse : enquete-publique-7288@registre-dematerialise.fr
- Par voie postale à l'adresse de « Mr NICAISE commissaire enquêteur – Enquête publique révision du PLU - Mairie de Corbara – Lieu-dit Casavecchielle 20256 Corbara »

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

2. Déroulement des permanences

Le public est venu en nombre (30 personnes) durant les permanences sur le sujet du PLU.

Les permanences se sont déroulées, en parfaite coordination avec les services de la mairie, de manière efficace et dans un climat paisible.

La grande majorité des personnes est venue principalement pour connaître le classement de leurs parcelles personnelles, familiales ou encore le sort des projets programmés.

3. Les observations recueillies :

Les courriers reçus en mairie ont été transmis au commissaire enquêteur.

➤ Concernant le PLU :

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

La totalité des contributions est présentée de manière synthétique dans les tableaux qui suivent, sans que cela n'exonère la commune de la lecture de toutes les observations, courriers et annexes fournis par le public et remis en support dématérialisé par le commissaire enquêteur au porteur de projet.

Sur l'ensemble de ces observations, une grande majorité concerne la demande de constructibilité des parcelles.

Concernant l'OAP 1AU du village dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière, le commissaire enquêteur préconise une concertation sur l'aménagement des terrains avec les propriétaires.

Sur les aspects pratiques, le Procès-verbal des observations est fourni en format PDF et en format Word de sorte à faciliter l'insertion des réponses sous chaque contribution. La commune procèdera de même en retour.

Les doublons sont identifiés comme suit :

→ *Observation N°XX*

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

Table des matières

I.	Les observations	5
a)	Le registre dématérialisé	5
b)	Le registre mairie	15
c)	Les courriers	17
II.	Les avis des P.P.A. et de la MRAE	19

I. Les observations

a) Le registre dématérialisé

N°	Auteur	N° parcelle	Observation	Réponses du porteur de projet
1	Simone ROMANI	E 175	Mme ROMANI demande l'urbanisation du secteur de San Paolo, de sa parcelle E 175 qui était classée en 2AU dans le projet. Suite aux remarques des PPA la commune va reclasser ce terrain en A ou N. Il est à noter que Mme Romani a accepté une servitude de passage pour un ouvrage de protection incendie.	
2	Indivis Danielle AUBERT et Christian AUBERT	B 581	Propriétaire d'un terrain situé dans le secteur de Botre, classé dans le projet de révision du PLU en zone ESA. Demande le classement de la propriété en zone constructible comme prévu par le PLU approuvé.	
3	Hoirie Salducci Antoine et Pierrine		Remarques négatives sur l'artificialisation excessive sur la commune de Corbara ces dernières années. Le projet de PLU semble être plus respectueux des textes et des attentes de la population. Quelques remarques rédactionnelles et un manquement procédural sont cependant à relever : Une lisibilité perfectible Absence de note de synthèse (comparaison avec le PLU actuel) Opacité des documents graphiques Des biais rédactionnels hérités du passé Présentation tronquée de la Loi littoral de 1986. La revitalisation de la hiérarchie des normes. Affichage vertueux mais contestable de la protection des ESA Oliveraie Zone de Poggiolo.	

			Manquements matériels à combler : Gestion des eaux Les eaux de piscine : La vidange est exclusivement autorisée sur la parcelle, ce qui est en contradiction avec la législation. Les eaux pluviales ne sont pas traitées par le projet de PLU. Obsolescence sémantique Le nommage du chapitre et des zones A à urbaniser devrait être modifié, voire supprimé. Irrégularité procédurale : l'ER 29	
4	Michel Luiggi		Problème d'environnement qui concerne des rails installés dans des rochers en bordure de mer.	
5	M. et Mme Michel Gacon	A 905 A 901	Rattachement du terrain A901 en zone UI. Une activité commerciale liée à l'exploitation agricole est exercée sur cette parcelle A 901. Pour la parcelle A 905, un permis de construire a été délivré dans le cadre d'une activité agricole. Comme cette activité va cesser prochainement, je souhaite que le projet permette le changement de destination en local commercial.	
6	Jacky Ferrer	B 1415 B 1417	Partie de propriété classée en As, demande un réexamen du tracé calqué strictement sur les limites parcellaires de la propriété et un reclassement homogène en zone UD ou toute autre solution alternative respectant l'unité foncière dans son ensemble sans restreindre ses évolutions normales d'occupation.	
7	Véronique Passani	B 579	La parcelle située dans le secteur de Botre est classée en As dans le projet de révision du PLU alors qu'elle était classée en 1AUb auparavant. La propriété est entourée	

			d'habitations, d'équipements, d'hébergements touristiques et d'infrastructures de desserte. Demande un classement qui permette la constructibilité en cohérence avec la situation réelle du terrain.
8	Ange Passani – Patrick Dubost	B1923 B1924 B1600	M. Ange Passani, propriétaires des parcelles B 1923 et B 1924 d'une superficie de 7075 m ² et Mr Patrick Dubost propriétaire de la parcelle B 1600 d'une superficie de 2000 m ² situées à Botre classées en 1AU dans le PLU approuvé et déclassées en A dans le projet de PLU demandent le classement des parcelles en AU ou en zone urbaine pour les motifs suivants : - les parcelles sont intégrées dans un secteur bâti résidentiel et touristique en contradiction avec la définition légale et la destination d'une zone A. - Ces terrains sont viabilisés. - Incohérence avec les objectifs de densification de la Loi Climat et Résilience.
9	Ange Passani – Patrick Dubost	B1923 B1924 B1600	→ <i>Observation Dématérialisée N°8</i>
10	Philippe Alfonsi (Email)	B590 B591 B1550 B1552	- Souhaitons réaliser un projet de deux ou trois maisons - Les parcelles sont en As (plus restrictif qu'en A) alors qu'un parking (classé en A) et un camping jouxtent le terrain et une résidence touristique (classé en A) est à proximité, la qualification en zone ESA n'est pas démontrée. - Les parcelles sont desservies par les réseaux. - Aucune vocation agricole établie sur ces parcelles. - La qualification de la zone comme non-urbanisée est inexacte.

			Copropriétaire en indivis des parcelles, d'une superficie totale de 10ha classée en zone As. Demande le maintien du classement antérieur (ex 1AU) ou équivalent proportionné et compatible avec l'environnement touristique du secteur de Bodri. À titre subsidiaire Si un zonage agricole devait être retenu, - substituer une zone A (non stratégique) plutôt que AS, - Ou, à minima, retirer nos parcelles du périmètre AS et prévoir un dispositif dérogatoire encadré au regard de la desserte urbaine, des réseaux et du rôle touristique du secteur, - Etudier le rétablissement d'un emplacement réservé dûment motivé et indemnisable pour l'élargissement de la voie d'accès au parking. Doublon contribution courrier N° 2
11	Marie Angèle Amadei	B 1361 B 1359	Un permis de construire N°PC02B09321B0021 a été délivré le 18 août 2021 par la commune de Corbara. Celui-ci a fait l'objet d'un contentieux de la part des propriétaires des parcelles B1362 et B1360. L'affaire est en jugement en cassation devant le Conseil d'Etat. Le permis, qui n'a jamais été annulé n'apparaît pas en rouge sur le zonage général. Est-il possible de corriger cette erreur.
12	Tristan Alfonsi	B590 B591 B1550 B1552	Copropriétaire des parcelles adhère à la demande transmise par M. Philippe Alfonsi dans la contribution N°10.

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

			Je sollicite en conséquence le maintiens en zone 1AUB ou équivalent des parcelles mentionnées, plus représentatif de l'usage réel des sols de ce secteur (tourisme). La contribution est liée au courrier N°1. Double contribution courrier N° 1
13	Christiane Taddei	B2033 B374	Demande changement de zonage en zone UG (comme les parcelles mitoyennes) des parcelles B2033 (avec une bâtisse déjà présente sur le terrain, mais non cadastrée et un permis de construire en cours pour extension et piscine) et B374
14	Francine Giannoni née Casella	B1412	La parcelle était classée avant révision du PLU en 1AUB, elle se retrouve en zone N dans le cadre de la révision du PLU. Un certificat d'urbanisme a été délivré en 2026 faisant mention du classement et de la révision du PLU. Demande la possibilité de conserver la constructibilité de la parcelle. Liée à la contribution courrier N°4 et N°5
15	Joao Ferreira De Amorin	A 803	Demande la possibilité de démolir le bâtiment existant et de reconstruire la même superficie.
16	Véronique Passani	B579	Complément de la contribution N°7 du registre dématérialisé : en annexe, un mémoire de 46 pages. - Contestation de la délimitation des ESA (terrain difficilement conciliable avec la notion d'ESA). - Présence d'ER démontre une fréquentation touristique du secteur - Le zonage d'assainissement fait apparaître ce secteur parmi les espaces urbanisés ou destinés à être urbanisés

9/30

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

			Demande le maintien de la parcelle B579 en zone constructible.
17	Cecilia Ambrogi	A127 A128 A129 D275 D283	Les parcelles A127, A128 et A129 sont classées en zone agricole alors qu'elles sont entourées de constructions à usage industriel et commercial dans une zone en pleine expansion. Demande un classement en zone industrielle (UI). Concernant les parcelles D275 et D283 en 1AU, elles sont impactées par LES emplacements réservés dans la modification numéro 9 du projet de PLU, je m'oppose à la réalisation de cet espace réservé. Je demande le classement du terrain D275 en zone 1AU.
18	SCP Susini Stuart Avocat de Mme Coraline Amadei et M. Joan Amadei	E540	La parcelle classée en 2AU au projet de PLU a été déclassée en A ou N suite à la réserve de CTPNAF. Demande le maintien en zone de 2AU voire son reclassement en zone 1AU ou en zone constructible. La réserve de la CTPNAF n'impliquait pas une suppression totale des zones 2AU. La parcelle ne présente aucun potentiel agricole susceptible de justifier le classement en zone naturelle ou agricole.
19	Victor Mariani Colette Fernandez		D'accord pour la réglementation de l'urbanisation, mais opposés au projet de PLU car la zone de Bodri classée précédemment en 1AUB ne permet plus dans le cadre du projet de modification ou d'extension.
20	Elisa Cruciani Représenté par cabinet d'Avocats Jean-Pierre Poletti	B1404 B1406	Les parcelles sont situées au lieu-dit Acqua Salge, en limite parcellaire d'un lotissement. Elles sont classées en zone naturelle et en ESA dans le cadre du projet de PLU. Le projet doit exposer les choix retenus pour la délimitation des zones. Notre projet envisagé ne constitue pas une extension d'urbanisation et a

10/30

			vocation à accueillir la résidence principale de deux familles originaires de Corbara.
21	Hyacinthe Canava	B583	Conteste le classement de la parcelle située à Bodri en zone As (terrain pas compatible avec des ESA) et souhaite une solution plus cohérente pour le classement du terrain. Le secteur de Bodri comprend des habitations, des hébergements touristiques, des campings et un parking ce qui apparaît comme incompatible avec la qualification d'espace stratégique agricole.
22	Dominique Ambroggi	B849	Mes grands-parents ont cédé gratuitement (en 1987) une portion de la parcelle C533 pour la construction d'un château d'eau. Par courrier en date du 5 février 1987, dont je détiens l'original, Monsieur le Maire indiquait expressément à mes grands-parents que « ce château d'eau assurerait une autonomie importante pour le village de Corbara ». En outre, il ressort de la délibération municipale du 15 avril 1987, également en ma possession, qu'en contrepartie de cette cession gracieuse ainsi que de l'emprise exercée par ledit ouvrage sur la parcelle concernée, la partie résiduelle du terrain devait acquérir un caractère constructible. Demande la constructibilité sur la parcelle dénommée maintenant B849. Mes parcelles B1963, B1964, B 347 ont été également impactées par l'implantation de bornes à incendie. Une situation similaire concerne ma parcelle cadastrée C 240, frappée d'un emplacement réservé n° 8 dans le cadre de la modification, à laquelle je m'oppose formellement. Projet de retour en Corse et d'édifier deux

11/30

			constructions d'une superficie de 200 m ² sur les parcelles B1963 et B1964 et restauration de l'oliviera existante.
23	Isabelle, Hélène et Delphine Angeletti	C0735 C0737	En 2012 le terrain d'une superficie de 12 000 m ² était constructible, la modification n°4 du PLU a conduit à une réduction significative de la constructibilité (environ 2000m ²). Le projet actuel prévoit une suppression de ce classement en 1AU au profit d'un classement en zone naturelle ou agricole. Projet d'édifier une résidence principale. Nous souhaitons une concertation concernant l'emplacement réservé n°43. Liée à la contribution N°31
24	Cécile Lucciani	B2358	La parcelle B2358 est actuellement classée en zone UEh du PLU approuvé de 2007 et en zone UL du projet. Le projet de PLU reconnaît le secteur comme déjà urbanisé mais empêche toute nouvelle construction. Le classement projeté en zone UL entraîne un gel quasi total des possibilités de construction sur les terrains non bâtis du secteur. Cette orientation semble difficilement compatible avec les objectifs actuels de l'aménagement du territoire, alors qu'une constructibilité limitée et encadrée permettrait au contraire de valoriser les dents creuses Le secteur dans lequel se situe la parcelle cadastrée B 2358 est séparé du rivage par la RT 30, infrastructure de Sollicite que les auteurs du projet de PLU réévaluent la pertinence de cette interdiction au sein du secteur concerné et qu'ils étudient la possibilité de permettre une évolution mesurée et strictement encadrée des parcelles non bâties intégrées au tissu urbain existant.

12/30

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

25	Dominique Ambrogi	B 849	→ Contribution N°22 et 26 du registre dématérialisé
26	Dominique Ambrogi	B849	→ Contribution N°22 et N°25
27	Thérèse Dominique Martelli		Remarques générales sur le projet de PLU. Remarques sur les contenus des dossiers dématérialisés et physiques.
28	Anonyme	B2186	Demande le reclassement de ma parcelle en zone 1AUB comme dans le PLU approuvé. Projet d'y bâtir deux maisons individuelles. Ce projet s'inscrit pleinement dans la continuité de l'urbanisation existante, la parcelle étant située dans le prolongement immédiat de la résidence Roc e Mare ainsi que des habitations déjà implantées aux alentours. (La parcelle est une bande de terrain il y a peut-être une erreur sur le numéro de parcelle). Je m'oppose au projet de l'ER N°62 (?) prévu sur ma parcelle C 272 ou D272 (je pense qu'il s'agit de la parcelle D272).
29	Avocat AARPI ARNA SCI CATARELLE	A1002 à A1016	- Nécessité de permettre la réalisation de bâtiments économiques autonomes au sein de la zone UI. - Existence des besoins économiques concrets en Balagne : Plusieurs entreprises (Cap Immo Ouest, Société Balanine de Panification, M. Montineri) ont manifesté leur intérêt pour s'implanter dans la zone industrielle de San Cipriano. Les sociétés SEEHC et PM RAFFALLI, qui emploient actuellement trente salariés en Balagne, ont indiqué que leur installation dans cette zone était nécessaire à la pérennisation et au développement de leurs activités. Une impossibilité de s'y implanter serait
			13/30

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

			susceptible de provoquer une délocalisation. La SCI CATARELLE demande que le règlement de la zone UI soit complété afin de préciser que la zone UI peut également accueillir des projets économiques d'une ampleur plus limitée, ne nécessitant pas la réalisation préalable d'une opération de lotissement ou d'un aménagement d'ensemble : bâtiments artisanaux, locaux commerciaux, hangars destinés au stockage de matériels, entrepôts, ateliers, bureaux ou locaux industriels.
30	Avocat AARPI ARNA SCI CATARELLE	A 1002 à A1016	Contribution identique à la N° 29 du registre dématérialisé avec en compléments les attestations des entreprises.
31	Delphine, Isabelle et Hélène Angeletti	C735 C737	Les parcelles situées en sortie du village de 12000 m ² étaient constructibles. A la révision de 2012 une réduction significative a porté la surface constructible à 2000 m ² . Le projet de PLU prévoit le classement du terrain en zone naturelle ou agricole. La modification de 2012 traduisait un équilibre entre la préservation environnementale et une constructibilité encadrée. Nous avons de plus consenti deux cessions de terrains dans le cadre de projets collectifs. Nous avons un projet de bâtir une maison à moyen terme. Concernant l'ER N°43 nous demandons une concertation avec la mairie afin d'étudier des solutions alternatives permettant d'assurer l'accès aux jardins existants tout en limitant les atteintes à l'environnement et à notre propriété. Liée à la contribution N°23
32	Christiane Taddei	B537	Demande d'intégrer la parcelle B537 en Asr comme nos autres parcelles mitoyennes.

Rapport de l'enquête publique de projet de révision du Plu de la commune de Corbara

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

33	Christiane Taddei	B2033	Demande d'ajouter la présence d'une maison sur la carte du PLU concernant la parcelle cadastrée section B numéro 2033 conformément au permis accordé
34	Christiane Taddei	C729 C2345 C2346	Une division parcellaire (C729 – C2345 et C2346) n'est pas indiquée, et deux permis ont été délivrés. Une seule bâtisse apparaît.

b) Le registre mairie

N°	Auteur	N° parcelle	Observation *	Réponses du porteur de projet
1	Consorts Amadei	B395 B392	Les parcelles sont classées en As. Demandons la constructibilité pour la parcelle B392. Afin de permettre un partage équilibré entre héritiers.	
2	Consorts Martelli	B389 B390	Parcelles déclassées dans le cadre du projet en As. Demande la possibilité de réhabiliter la maison existante.	
3	Antony Mariani SCI ANTEME	A 887	Parcelle située en zone As entre le Leclerc et la pépinière, elle constitue le prolongement naturel de la zone artisanale de Corbara. Demande la possibilité d'utiliser le terrain dans le cadre de mon activité professionnelle pour le stockage de bateaux et de matériels.	
4	Succession Thérèse D'Oriano	B1596	La parcelle est classée en A dans le projet de révision. Demandons la possibilité d'effectuer des travaux sur la construction existante et de maintenir la parcelle en zone 1Aub.	
5	Jacques Mille	B349	Dans le cadre des réserves de la CTPNAF, le terrain classé en UG dans le projet de PLU a été déclassé soit en As. M. Mille relève le fait que la parcelle B349 n'est pas dans la zone agricole du RPG 2024 ni identifié en ESA dans le PADDUC. A ce titre il demande le maintien de la parcelle en zone UG.	

15/30

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

N°	Auteur	N° parcelle	Observation *	Réponses du porteur de projet
6	Jacques Mille	D795	La parcelle D 795 est impactée par l'ER N°44 pour la construction d'un parking. La famille de M. Mille a déjà par le passé cédé des espaces pour la réalisation de parkings dans le village. L'espace est actuellement arboré et une artificialisation serait incompréhensible. Demande l'abandon du projet d'ER.	
7	Martelli Lucciani Dominica Succession Franceschini	D151 D153	Demande une modification de l'OAP et le déclassement d'une partie des parcelles en zone agricole (50%). Question sur la surface de la zone naturelle qui entoure le tombeau sur la parcelle (parcelle D287).	
8	Thomas Antonini	B488 B489	Demande constructibilité des parcelles B488 et B489 classées en N au projet de PLU.	
9	Vincent Fausser	B2233 à B2246	Les parcelles ont été classées en AS dans le projet de PLU. Demande le reclassement en 2AU pour obtenir la constructibilité à long terme. Les parcelles sont viabilisées dans une zone déjà urbanisée. La demande s'inscrit dans les orientations du PADD de la commune de Corbara.	
10	Propriété Vigouroux	E0003	La parcelle est classée en As dans le projet de PLU. La parcelle n'est pas adaptée à l'activité agricole (fort dénivelé, mécanisation impossible, absence d'eau). Demande la possibilité d'exploiter des pastilles pour exercer une activité saisonnière, de pouvoir construire une piscine (activité de maison d'hôte) et permettre le stationnement de véhicules. Demande une certaine souplesse à la mairie pour permettre l'entretien de cette propriété.	
11	Jean Baptiste Franceschini	B398 B399 B400 B410 B411	Demande que mes terrains situés en zone UG restent constructibles. Des paliers sont implantés sur les parcelles.	
12	Pierre Joseph Dottori	B2092	Classée en zone N dans le projet, en tant qu'agriculteur déjà installé demande le reclassement en A. Extension de mon	

16/30

N°	Auteur	N° parcelle	Observation *	Réponses du porteur de projet
			exploitation actuelle de 20 ha, cette parcelle pourrait accueillir 1000 pieds de figuiers.	

c) Les courriers

N°	Auteur	N° parcelle	Observation	Réponses du porteur de projet
1	Tristan Alfonsi	B590 B591 B1550 B1552	→ Contribution N° 12 du registre dématérialisé	
2	Philippe Alfonsi	B590 B591 B1550 B1552	→ Contribution N° 10 du registre dématérialisé	*
3	Consorts De Moro Giafferri	A464 A935	La propriété est classée en As dans le projet de PLU. Un pailler est implanté sur la parcelle N° A464. Elle est mitoyenne au nord avec une propriété sur laquelle est implantée une villa avec des travaux en cours et au sud (zone UJ) avec un commerce de gardiennage de bateaux. Nous souhaitons agrandir notre pailler nous demandons à ce titre un reclassement du terrain en zone constructible.	
4	SCP Villanova Sinibaldi	B1412	Conseil de Mme Giannoni concernant le classement de la parcelle B1412. Liée contribution dématérialisé N° 14 et Courrier N°5	
5	Francine Giannoni	B1412	Liée contribution dématérialisé N° 14 et Courrier N°4, avec argumentation et ajout de pièces complémentaires.	

II. Les avis des P.P.A. et de la MRAE

Le projet a été soumis aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autorités suivantes :
Leurs avis et recommandations sont repris de manière synthétique. Une première réponse a déjà été versée au dossier par le porteur de projet.

Autorité - Avis/recommandations	Réf et Date de l'avis
1. Services de l'Etat Avis Favorable assorti d'un certain nombre de réserves : <u>Titre I Observation relatives à des motifs en tachant d'illégalité le PLU</u> 1. Observations relatives au Règlement Ecrit 1.1 Dispositions applicables aux zones urbaines 1.1.1 Equipements d'intérêts collectifs Dans les zones UD et UL, application de l'article L.121-8 du CU et de l'article L.121-4 dans la zone UG. 1.1.2 Zone UD Compléter la mention concernant l'article UD 1 en précisant que l'interdiction concerne également les installations et aménagements. Compléter les paragraphes 1 à 3 (page 41) par la mention "ces autorisations ne sont permises qu'en dehors de la bande des 100m". 1.1.3 Zone UL Compléter les alinéas 5 et 6 de l'article UL2 en précisant que les extensions limitées des constructions d'habitation existantes et de leurs annexes ne seront autorisées qu'en dehors des ERC. 1.2 Sur les dispositions applicables aux zones à urbaniser Modifier l'article 1AU-9 afin d'interdire l'emploi du PVC pour les fermetures. 1.3 Sur les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles Compléter l'article A2.1 (page 86) du règlement écrit concernant les aménagements autorisés et préciser que les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que s'il est démontré que l'activité requiert une présence permanente sur ce site. Il en va de même pour l'article N2.1 de la page 93. Compléter le règlement de la zone Nr afin de mentionner que toutes les installations et occupations du sol sur le domaine public maritime doivent être compatibles avec les prescriptions du schéma de mise en valeur de la mer et feront l'objet d'autorisations d'occupation temporaires. 2. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant la zone 1AU Il convient de compléter l'OAP N°2 pour prendre en compte l'ensemble du zonage 1AU.	- Avis de Monsieur le Préfet de Haute Corse du 12 janvier 2026 LR/AR N) 87001330931985E

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

Titre II Observations relatives aux points de fragilité juridique du PLU

1. Respect du principe d'équilibre posé par l'article L.101-2 du CU
Identifier clairement les besoins de la commune, la capacité d'accueil du territoire et les ouvertures à l'urbanisation.
 - 1.1 Le scénario démographique
Il faut étayer davantage les justifications produites dans le rapport de présentation sur le choix du taux d'évolution.
 - 1.2 La détermination des besoins
Etendre la servitude de résidence principale aux zones UF et UG.
Les parcelles bénéficiant déjà d'une autorisation d'urbanisme devront être déduites de l'estimation des besoins.
Pas de prévision de besoin pour les équipements ou activités économiques
 - 1.3 La traduction foncière du besoin et l'analyse des capacités d'accueil du territoire.
La traduction foncière des besoins en logements n'est pas explicitée et la capacité d'accueil du PLU n'est pas analysée de manière approfondie.
Compléter le projet en présentant la traduction foncière des besoins en logements ainsi que la capacité d'accueil, afin de justifier de la cohérence entre les surfaces mobilisables, les objectifs de production de logements et un niveau de densité compatible avec la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
 - 1.4 Les objectifs de modération de la consommation d'espaces
Il est nécessaire de mieux préciser l'analyse de la consommation d'espaces, tant passée que future afin de permettre une lecture précise de la trajectoire foncière du PLU.
 - 1.5 Alimentation en eau potable
Etablir de manière précise et chiffrée si les ressources et les infrastructures existantes sont en mesure de répondre aux besoins induits par l'accueil de la population projetée.
2. Respect des dispositions de l'article L.121-8 du CU, précisé par le PADDUC
Les formes urbaines identifiées dans le rapport de présentations sont :
Le village historique
L'agglomération de Fogata et l'agglomération économique de San Cipriano
Les SDU de Davia, Carhunaghja, Fogata et Acqua Niella
 - 2.1 Délimitation des formes urbaines
A l'exception de Fogata il sera nécessaire de préciser les contours des formes urbaines identifiées
 - 2.2 Identification de l'agglomération de San Cipriano
La zone de San Cipriano est identifiée dans le projet comme étant une agglomération économique. Vu la définition de l'agglomération dans le PADDUC et les jugements du Tribunal Administratif (N°2001005 du 22 juin 2021 et N°2101125 du 1^{er} février 2024), l'état alerte sur fragilité juridique de cette zone définie comme agglomération.

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

2.3 Délimitation de la zone Carhunaghja

Le projet de révision identifie le secteur de Carhunaghja comme un espace urbanisé. Les services de l'état considèrent que la zone ne respecte pas les critères de densité, de compacité et de continuité urbaine imposés par le PADDUC. De plus l'importance des espaces à urbaniser sur ce secteur peut être assimilée à une extension et non seulement à un comblement de dents creuses comme l'impose l'article L.121-8. Par conséquent il sera nécessaire de mener une analyse plus approfondie et plus détaillée des contours de cette forme urbaine.

3. Compatibilité du PLU avec les dispositions du PADDUC

3.1 Préservation des ESA et des ERPAT

L'analyse des services de l'état montre une diminution de l'ordre de 17% des ESA ce qui est incompatible avec le PADDUC.

Concernant les ERPAT l'état constate que 17 ha d'ERPAT sont impactés par les zones U et AU sans aucunes justifications.

3.2 Vocation des plages

Le travail de révision du périmètre des ERC sur le littoral de la commune de Corbara n'ayant pas été effectué, la délivrance des autorisations d'occupation temporaire sur ces plages seront interdites.

4. Prise en compte des servitudes

Le projet de PLU ne mentionne pas la SUP T7 dite « servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ».

5. Prise en compte du risque d'incendie de forêt

Les zones 2AU sont situées en zone B0 du plan de prévention d'incendie de forêt sévère (PPRIF).

Les services de l'état s'interrogent sur l'opportunité de prévoir une urbanisation future aussi importante dans cette zone.

En application de l'article R.151-34 du CU, il conviendra de superposer les contours du PPRIF aux zonages du règlement graphique.

6. Dispositions applicables aux zones urbaines dans le règlement écrit

- Les services de l'état demandent d'intégrer aux paragraphes UD2, UG2 et UL2 les mentions indiquées dans les paragraphes introductifs qui définissent le caractère inconstructible du secteur. Il en est de même pour les zones 2AU.

- Il convient de préciser dans le règlement des zones UD, UG et UL, que les restrictions concernant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne concernent que les constructions ou installations existantes puisque ces zonages sont en SDU situés en espaces proches du rivage.

Titre III Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision, d'incomplétude, ainsi que les erreurs matérielles contenus dans le document

1. Prise en compte des risques naturels

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

1.1 Sur le rapport de présentation

- Aléa inondation
Intégrer la légende (P183 du rapport) pour permettre la lecture de la carte. Il conviendra de préciser que l'AZI est accompagné d'une doctrine régionale d'application révisée en 2009, permettant l'application des règles d'urbanisme en fonction du niveau d'aléa.
- Aléa feux de forêts
Le rapport (P182) omet de faire mention de l'ouvrage de protection collectif au lieu-dit San Paolo.
- Aléa mouvement de terrain
Préciser que la commune est comprise dans l'étude réalisée par le BRGM déterminant les niveaux d'aléa retrait et gonflement des sols argileux.
- Radon
Il faut préciser que la commune est classée en catégorie 3, traduisant un risque élevé d'émanation de radon.

1.2 Sur le règlement écrit

Intégrer dans le règlement les dispositions spécifiques visant à réduire l'imperméabilité des sols afin de limiter l'aggravation des phénomènes de ruissellement urbain, de débordements et de pollution des cours d'eau.

2. Prise en compte du patrimoine historique
L'église de l'annonciade ainsi que le couvent Saint François ont été omis dans le rapport de présentation.
3. Lutte contre la prolifération des moustiques
Le rapport ne mentionne pas la problématique de prévention de la reproduction des moustiques et aucune disposition spécifique n'a été définie dans le règlement du PLU. Ajouter l'article N°2007-345-15 du 11/12/2007 dans les annexes.
4. Instauration du droit de préemption urbain (DPU)
En cas de modification du périmètre des zones U et AU, une nouvelle délibération est nécessaire pour adapter le périmètre du DPU des zones U ou AU.
5. Fichiers SIG utilisé en vue de la publication du PLU sur le portail national de l'urbanisme
En vertu de l'article L.153-23 les fichiers doivent être au standard CNIG.

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

2. Chambre d'Agriculture 2A	- Courrier N°02102 du 27/01/2026 reçu en mairie hors délai le 10 février 2026
Avis défavorable L'avis de la chambre d'agriculture Corse a été reçu en mairie le 10 février 2026 soit plus de trois mois après la consultation du 13 octobre 2025. Le porteur de projet en application de l'Article R.153-4 du C.U. n'a pas versé la réponse au dossier d'enquête publique. ➤ La Chambre d'Agriculture souligne une avancée majeure sur le plan de la préservation des espaces agricoles et pastoraux. ➤ L'extension de la zone artisanale se fait au détriment d'un Espace Stratégique Agricole. ➤ 28 ha de surfaces agricoles déclarées sont soumis à un déclassement impactant l'exploitation d'un éleveur ovin laitier.	
3. CDC (Collectivité de Corse)	- LR/AR Réf : 1A19677242569 du 14/01/2026
Observations : <u>Titre I Extension de l'urbanisation en continuité à l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :</u> A - Justification de la projection démographique L'objectif de croissance de +1.5% semble élevé aux vues des données des dernières années. Le besoin en logement est calculé sur un taux d'occupation des résidences principales qui est en diminution au cours des dernières décennies qui traduit un phénomène de vieillissement de la population. Le maintien d'un taux d'occupation aussi bas indique que la projection vise la poursuite du vieillissement et/ou l'accueil de personnes seules. B – Le respect de la loi littoral telle que précisée dans le PADDUC B.1 Les formes urbaines - Le secteur de San Cipriano est identifié comme une « agglomération économique » dans le cadre du projet de révision du PLU, en mentionnant une jurisprudence de la Cour d'Appel de Nantes de 2002 (N°20NT00038 – P86 du rapport). Il semble très risqué de se prévaloir d'une telle jurisprudence pour fonder le caractère d'agglomération du secteur. De plus, le secteur a déjà été visé par une décision du tribunal administratif de Bastia le 22 juin 2021 qui considérait que ce secteur ne saurait être regardé comme une agglomération. - Les périmètres des secteurs déjà urbanisés (SDU) sont très vastes et mettent en lumière un étalement de l'urbanisation. - Concernant le secteur de Fogata, en continuité avec l'agglomération de L'Isula, il aurait été pertinent d'ajouter des éléments relatifs à l'identification de la forme urbaine de la commune voisine.	

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

B.2 Les limites des espaces proches du rivage (EPR)

- La nouvelle délimitation des EPR s'écarte de manière significative du tracé indicatif du PADDUC, sans qu'un argumentaire suffisamment étayé ne soit apporté.

C – Traduction en besoin foncier constructible dans le plan de zonage

- La capacité de densification et de mutation n'est pas réellement estimée dans le document.
- Le projet fait état d'un objectif de consommation de 11,2 ha à 10 ans. La consommation d'espaces retenue de 2011 à 2021 est de 35,74 ha dans le projet alors qu'elle n'est estimée qu'à 18,2 ha selon le portail « Mon diagnostic artificialisation », un travail de justification est nécessaire pour justifier cet écart. De plus les zones 1AU et 2AU atteignent déjà quasiment le niveau de 11 ha.
- Les services de la Collectivité de Corse souhaitent qu'une correction soit apportée afin de mieux prendre en compte l'accessibilité au logement pour la population locale.

Titre II La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

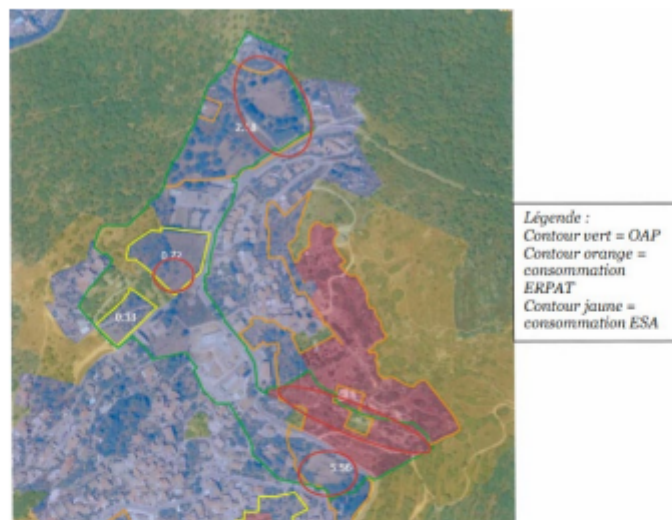
A – L'impact sur les espaces agricoles définis par le PADDUC :

A.1 Consommation des zones agricoles des zones U et AU du projet de PLU :

Les services de la Collectivité de Corse ont évalué la consommation d'espaces agricoles à partir d'une analyse SIG croisant les zonages du PADDUC 2020, les données SODETEG et les orthophotos IGN 2024. Cette analyse met en évidence une consommation brute d'environ 81 ha, ramenée à au moins 52,5 ha en ne retenant que les îlots non bâtis les plus significatifs, dont 10 ha situés en zone AU. Au niveau du village on constate une consommation d'espaces agricoles de près de 16 ha (voir carte ci-dessous) et la zone d'activité de San Cipriano impacte 4,5 ha d'ESA.

Au regard d'une capacité de densification non réellement estimée et un besoin en logements calculé sur un desserrement des ménages continu, cette consommation d'espaces agricoles ne semble pas pleinement justifiée.

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara



A.2 Les espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles PADDUC

A.2.a Les zones identifiées au titre des espaces stratégiques agricoles (ESA) :

L'objectif quantitatif de préservation des ESA semble être atteint dans le projet de révision du PLU, cependant sur les 311 ha en As, 35 ha correspondent à d'anciennes terrasses qui pourraient être des vestiges de murets et une quarantaine relèvent davantage des critères des ERPAT. Leur maintien en As doit être justifié.

Il serait intéressant de faire figurer dans le rapport les critères d'appréciation et les choix méthodologiques de classement.

De même le classement de deux secteurs en zone As concernés par des emplacements réservés (parc public et départ de parapente) ne semble pas pertinent.

A.2.b Les zones identifiées au titre des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelles (ERPAT) :

La prescription de 34 ha en A simple ne semble pas justifiée (6 ha en ESA au PADDUC ainsi que 4 ha non identifiés par le PADDUC) aussi des justifications de ce classement pourraient être ajoutées.

La partie ouest du camping de Bodri en partie artificialisée est classée en A, une prescription en N semble plus appropriée.

A.2.c Les zones identifiées en zone naturelle (N) :

119 ha identifié en ERPAT au PADDUC sont prescrits en N dans le projet sans justification.

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

Il en est de même pour les zones classées en « pastoral améliorable ».

Les 9 ha d'ESA classés en zone N sont répartis sur la commune, notamment sous forme de terrasses visibles en photos aériennes. Certaines sont en zone As, d'autres en N sans justification. Un inventaire des terrasses et de leurs usages est recommandé pour évaluer leur potentiel agricole réel.

A.2.d Les espaces inclus dans le périmètre d'espaces boisés (EBC) :

Les EBC représente 97 ha dont 43 ha déclaré au RPG, pour rappel la prescription EBC est incompatible avec la mise en culture.

Titre III Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

De nombreuses parcelles de taille significative sont classées U dans le projet et auraient mérité un classement en AU afin d'encadrer leur aménagement par une OAP.

Les secteurs ouverts au nord du village créent une nouvelle entité bâtie qui ne s'inscrit pas dans l'évolution organique du village ce qui pourrait altérer les émergences bâties visibles dans le paysage malgré un classement en site patrimonial remarquable.

La répartition entre les secteurs privés destinés à l'habitat et au commerce et les secteurs communaux consacrés aux espaces verts peut être considérée comme regrettable.

Titre IV Les espaces naturels sensibles (ENS) :

La commune souhaite inscrire deux sites naturels sensibles, le secteur du monolithe et le site du Monte San Anghjulu incluant le couvent.

Titre V - La ligne ferroviaire et le domaine routier de la Collectivité de Corse :

Concernant le domaine routier le projet doit prévoir deux emplacements réservés (ER) au bénéfice de la CDC cités dans l'avis de la CDC et les autoriser dans les différentes zones concernées.

Le projet doit également intégrer les reculs le long des voies concernées.

Titre VI – La ressource en eau

A – Besoin en eau potable :

La commune doit donc accompagner la mise en œuvre de la révision de son PLU par une stratégie de sécurisation du stockage, de maîtrise des consommations et de modernisation progressive des réseaux afin d'assurer une alimentation fiable, durable et résiliente pour les années à venir.

Dans la zone artisanale il est recommandé de renforcer le réseau, de réhabiliter des forages et de créer un réservoir.

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

B – Besoin en eau brut pour l'agriculture : L'ensemble des besoins agricoles d'A Curbaghja est couvert par le réseau d'irrigation de l'OEHC alimenté par le barrage d'E Cotule. Le barrage d'E Cotule constitue un atout majeur pour la commune, garantissant non seulement la pérennité de l'activité agricole mais également un équilibre hydrique global stable et résilient face aux évolutions climatiques et territoriales.	
4. CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de Corse)	- Séance du 2 février 2026
Avis favorable avec 3 réserves et 2 recommandations : ➤ Réserve n°1 : - Supprimer l'ensemble des parcelles non bâties en bordure (dont zone As interne) qui ne sont pas concernées par des autorisations d'urbanisme opposables. - Zone UG : Reclassez l'ensemble des parcelles suivantes non bâties pour lesquelles aucun permis n'est déposé depuis 2020, les parcelles B-380 à 385, 389 et 1164 qui se situent entre la zone As et la RT 30, les parcelles B - 407 à 409, 421 à 423, 1097,1144 et 645 en périphérie de la zone U au nord-est, les parcelles B-349, 351 à 353, 449 et 1798 au sud de la zone qui sont aussi déclarées au RPG 2024 et les parcelles B 368, 2341 et 2342, au sud-ouest en zone A ou N. ➤ Réserve n°2 : - Réduire significativement les zones AU du village, en priorité les espaces ayant des potentialités agricoles ainsi que les espaces déclarés au RPG 2023. ➤ Réserve n°3 : - Réduire les surfaces constructibles impactant les espaces à potentialité agricole, notamment au sein des OAP N°1, 6 et 16 consommant 58 ha d'espace agricole. ➤ Réserve n°3 : - Réduire la zone d'extension de la zone d'activité (env. 4.5ha), et la reclasser en As. ➤ Recommandation n°1 : - Réaliser un inventaire précis des jardins en terrasse classés en zone As. Pour ce faire, il serait opportun d'accompagner l'inventaire d'une description des usages agricoles actuels et/ou passés identifiés sur ces terrains (terrasses historiquement cultivées, ouvrages de soutènement liés au pastoralisme ou aux parcours, vergers, murets associés à d'autres fonctions etc.). Le cas échéant, réviser et compléter le zonage. ➤ Recommandation n°2 : - Démontrer que le PLU respecte le principe d'équilibre posé par le Code de l'urbanisme en justifiant et détaillant davantage les besoins exprimés pour l'accroissement de la population	

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

et l'accueil de nouvelles activités économiques, en chiffrant précisément la capacité d'accueil afin de justifier de la cohérence entre les surfaces mobilisables, les objectifs de production de logement et un niveau de densité compatible avec la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Enfin, en précisant l'analyse de la consommation d'espace, tant passée que future, afin de permettre une lecture précise de la trajectoire foncière du PLU.	
5. INAO (Institut National des Appellations d'Origine)	Courrier LRAR n°1A217463 réponse hors délai réf : GF/ETLN/LY03/26
Avis favorable avec remarques : L'INAO constate avec satisfaction que la révision générale du PLU entraîne une diminution des zones constructibles à vocation d'habitat (U et AU), au profit des zones agricoles qui augmentent de 208, 18 hectares, prenant en compte les ESA du PADDUC. ➤ Cependant l'INAO s'interroge sur la justification des zones 2AU et sur la possibilité d'optimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels dans ce secteur. ➤ Les parcelles situées en périphérie des zones U identifiées en Secteurs Déjà Urbanisés (UD et UL) pourraient être en classées A ou N. ➤ De même en zone UG les parcelles non bâties présentant de fortes potentialités agricoles devraient être reclassées en A. -	
6. MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale Corse)	- Avis adopté le 6 janvier 2026
Formule les recommandations suivantes : ➤ Recommandation N° 1 : - La MRAe recommande, dans le cadre de l'évaluation environnementale, de compléter le rapport de présentation par des cartographies explicitant les incidences du projet de PLU sur l'environnement et d'améliorer la lisibilité du résumé non technique. ➤ Recommandation N° 2 : - La MRAe recommande d'argumenter le choix de supprimer certains ESA identifiés par le PADDUC dans le projet de PLU, et de mieux justifier le potentiel agricole et d'accès aux réseaux d'eau des secteurs proposés en « compensation ». ➤ Recommandation N° 3 : - La MRAe recommande de justifier davantage la compatibilité du projet de PLU avec le PADDUC, d'analyser l'impact des mesures prises par le règlement dans ces zones les plus sensibles et de démontrer en quoi ces constructions pourraient être autorisées dans les ERC (ou de revoir le règlement). ➤ Recommandation N° 4 :	

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

- La MRAe recommande de compléter l'analyse notamment au regard de la co-visibilité potentielle avec la mer, et l'argumentation concernant la modification de la délimitation des espaces proches du rivage (EPR) pour les secteurs de Carunaghja et San Ciprianu.
- **Recommandation N° 5 :**
- La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU par la définition d'un état de référence et par le choix d'objectifs chiffrés afin de le rendre plus opérationnel et de mener une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles retenues.
- **Recommandation n° 6 :**
- La MRAe recommande d'étayer le choix du scénario de croissance soutenue de la population retenu dans le projet, eu égard à la tendance observée ces dernières années.
- **Recommandation N° 7 :**
- La MRAe recommande de clarifier le nombre d'habitants par logement retenu, et de justifier, ou réévaluer en conséquence, le nombre de logements à produire à l'horizon 2035.
- **Recommandation N° 8 :**
- La MRAe recommande de reprendre l'analyse des besoins en logements, en clarifiant la production attendue de résidences secondaires, et en tenant compte des données communales récentes et des constructions déjà réalisées ou en projet à ce jour.
- **Recommandation N° 9 :**
- La MRAe recommande de reprendre l'analyse des besoins fonciers associés à la production de logements attendue en densification et en extension de l'urbanisation, en y intégrant les logements vacants potentiellement mobilisés. Les besoins fonciers relatifs à l'accueil d'activités devront compléter cette analyse.
- **Recommandation N° 10 :**
- La MRAe recommande de justifier la cohérence des choix du PLU au regard de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces portée par la loi Climat-Résilience. Elle recommande également de préciser le calcul de la consommation potentielle d'ENAF par le projet de PLU projeté, en référence à la méthodologie ZAN24, en y intégrant les permis de construire délivrés depuis 2021 ainsi que les emplacements réservés générant une artificialisation des sols.
- **Recommandation N° 11 :**
- La MRAe recommande d'inclure dans le rapport, une analyse des terrains propices à la renaturation qui pourraient être mobilisés pour compenser les impacts environnementaux des ouvertures à l'urbanisation.

Décision N°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 -Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara

➤ **Recommandation N° 12 :**

- La MRAe recommande d'analyser les incidences du projet de PLU sur la biodiversité et notamment dans les zones As, Asr et 2AU situées en zone naturelle d'intérêt écologique, et de décliner la démarche d'évitement et de réduction des incidences, et de justifier en conséquence les mesures réglementaires retenues par le PLU dans ces secteurs.

➤ **Recommandation N° 13 :**

- La MRAe préconise de mieux décrire les enjeux de biodiversité associés à ces zones ouvertes à l'urbanisation, notamment pour les deux OAP entraînant une artificialisation des sols, en fournissant un inventaire des zones humides en présence, voire de la faune, de la flore et des habitats concernés, et en déclinant la séquence « éviter, réduire et compenser » 26. La MRAe recommande également de traduire les enjeux de trame verte et bleu dans l'OAP thématique relative aux continuités écologiques.

➤ **Recommandation N° 14 :**

- La MRAe recommande à la commune de produire une évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000, comme le prévoit l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

➤ **Recommandation N° 15 :**

- La MRAe recommande de faire figurer dans les zonages, les données relatives au risque d'inondation, de submersion marine, d'aléa mouvement de terrain, et de veiller à la bonne prise en compte de ces risques dans les zones concernées.

➤ **Recommandation N° 16 :**

- La MRAe recommande de compléter le dossier en justifiant l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins additionnels à l'horizon 2035 en y intégrant les besoins relatifs au pic estival et, si nécessaire, d'actualiser le schéma directeur d'alimentation en eau potable.

➤ **Recommandation N° 17 :**

- La MRAe recommande de compléter le dossier en justifiant l'adéquation entre la capacité de traitement de la station d'épuration intercommunale avec l'estimation des besoins additionnels à l'horizon 2035 pour l'ensemble des communes raccordées, et si nécessaire, d'actualiser le schéma directeur d'assainissement de la commune.

