ANNEXES 10 à 14

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

- **Réponse à la chambre d'Agriculture**
- **Réponse à la CTPNAF**
- **Réponse à la Collectivité Territoriale de Corse**
- **Réponse à la MRAe**
- **Réponse aux services de l'Etat**

Annexe 11 : Réponses du porteur de projet au Procès-Verbal de synthèse

Annexe 12 : Registre papier et pièces jointes

Annexe 13 : Contributions et pièces jointes du registre dématérialisé

Annexe 14 : Courriers N°1 à N°5 et pièces jointes

COMMUNE DE CORBARA

CUMUNA DI CURBARA

CURBARA, u 11 di ferraghju 2026
CORBARA, le 11 février 2026

Maire de la Commune
20256 – CORBARA
Département de la Haute-Corse

A

Chambre d'Agriculture
RD 237A
Route du stade
Lieu-dit Petraolo
20 215 VESCOVATO

N/Réf. : PL/CP

Objet : Révision du PLU de Corbara - Réponse à votre avis transmis par courrier simple
RAR n° 1A 217 463 5994 8

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu en date du 10/02/2026, votre correspondance datée du 27/01/2026 expédiée en courrier simple le 09/02/2026 concernant le sujet cité en objet.

Je tenais à vous rappeler que vous avez réceptionné en tant que Personne Publique Associée le 13/10/2025 tous les documents concernant la révision de notre PLU.

Je précise en premier lieu que cet avis ne respecte pas les dispositions de l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.* »

Sur le fond des observations, je me permets de vous rappeler qu'il s'agit d'une révision d'un document d'urbanisme en vigueur et opposable et non d'une élaboration, ainsi le positionnement de l'espace stratégique agricole situé dans la zone artisanale ne constitue en rien une extension de celle-ci puisque le périmètre de notre zone d'activité n'a pas été modifiée par rapport au document actuel.

De même le projet de révision ne déclasse aucune surface agricole déclarée mais bien au contraire des chiffres significatifs ont d'ailleurs été énoncés en CDPNAF le 02/02/2026. Le zonage agricole passant de 148 ha au PLU de 2007 à 356 ha dont 311 ha en ESA dans le projet de PLU révisé.

Après une réduction drastique des surfaces urbanisables, on aboutit à un zonage agricole (A) ou naturel (N) représentant 75% de la surface totale de la commune.

Je vous remercie toutefois d'avoir reconnu une avancée majeure sur le plan de la préservation des espaces agricoles et pastoraux et me permets de considérer que l'expertise de vos services techniques aurait mérité une approche plus équilibrée et plus objective de ce projet de révision.

Enfin je porte à votre connaissance que nous tiendrons compte notamment au cours de l'enquête publique de toutes remarques ou conseils ayant pour objectif la pérennisation et le développement de l'activité agricole et pastorale sur notre territoire communal.

Veuillez accepter, Monsieur le Président l'expression de mes plus sincères et cordiales salutations.

Le Maire,
Paul Lions

MAIRIE DE CORBARA
20256 HAUTE-CORSE

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

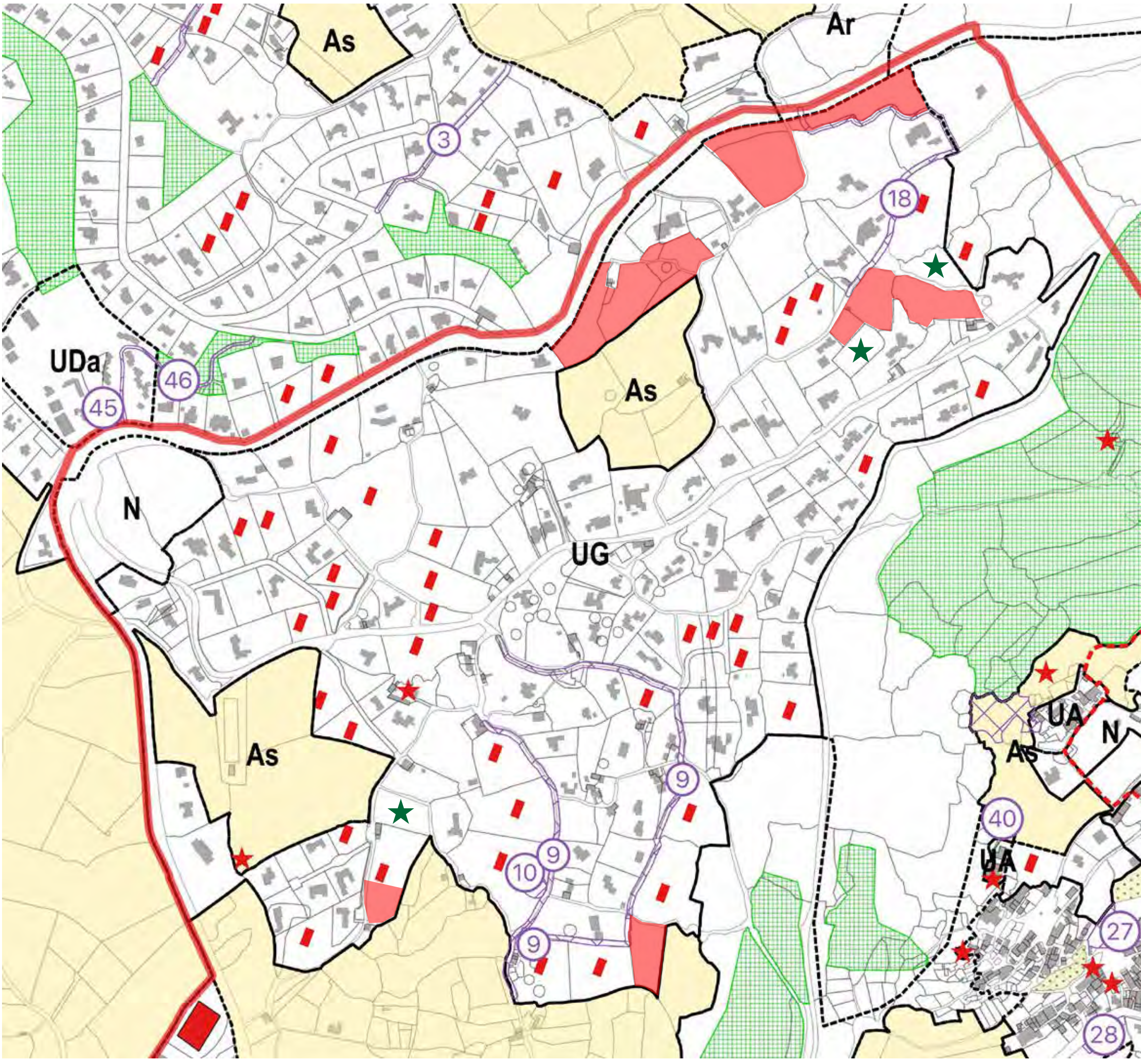
Commune de Corbara

Note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de la CTPENAF sur le projet de révision du PLU

NATURE DE L'OBSERVATION	MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DESTINÉ À L'APPROBATION
Réserve n°1 : - **Supprimer l'ensemble des parcelles non bâties en bordure des SDU qui ne sont pas concernées par des autorisations d'urbanisme opposables** - **Sur la zone UG, reclasser les parcelles cadastrées B 380 à 385, 389,1164, 407 à 409, 421 à 423, 1097, 1144, 645, 349,351 à 353, 449, 1798, 368, 2341 et 2342 en zone A ou en zone N en fonction de leurs caractéristiques agronomiques**	- 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 des évolutions pour prendre en compte cette réserve n°1 est présentée en annexe 1.
Réserve n°2 : **Réduire significativement les zones AU du village en priorité sur les espaces ayant des potentialités agricoles ainsi que sur les espaces déclarés au RPG 2023**	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'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera maintenue. Une cartographie des évolutions pour prendre en compte cette réserve n°2 est présentée en annexe 2.
Réserve n°3 : **Réduire la zone d'extension de la zone d'activités 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.

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 . 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 peyvent 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 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.

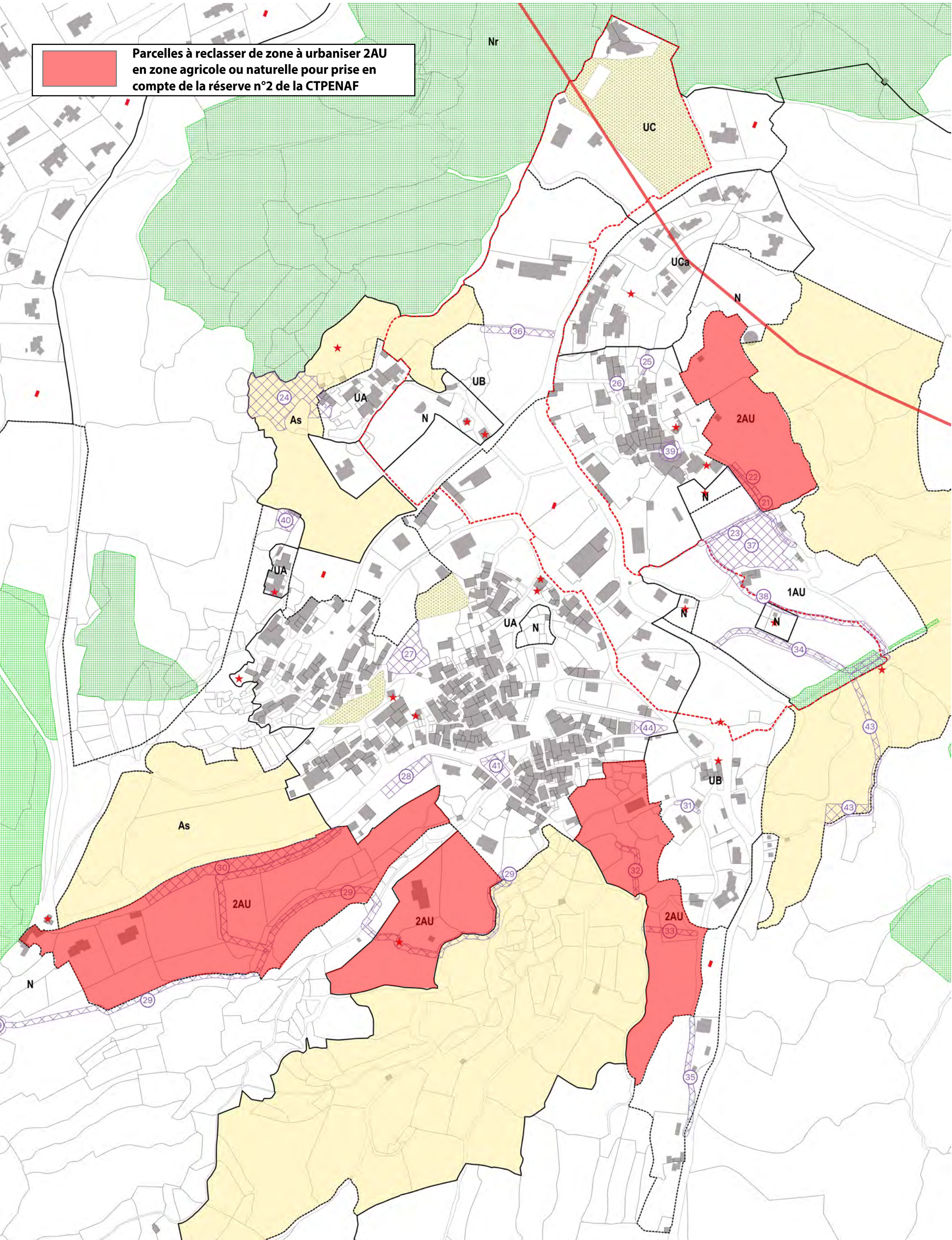
Commune de Corbara
Note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de la CTPENAF sur le projet de révision du PLU
Annexe cartographique réserve n°1



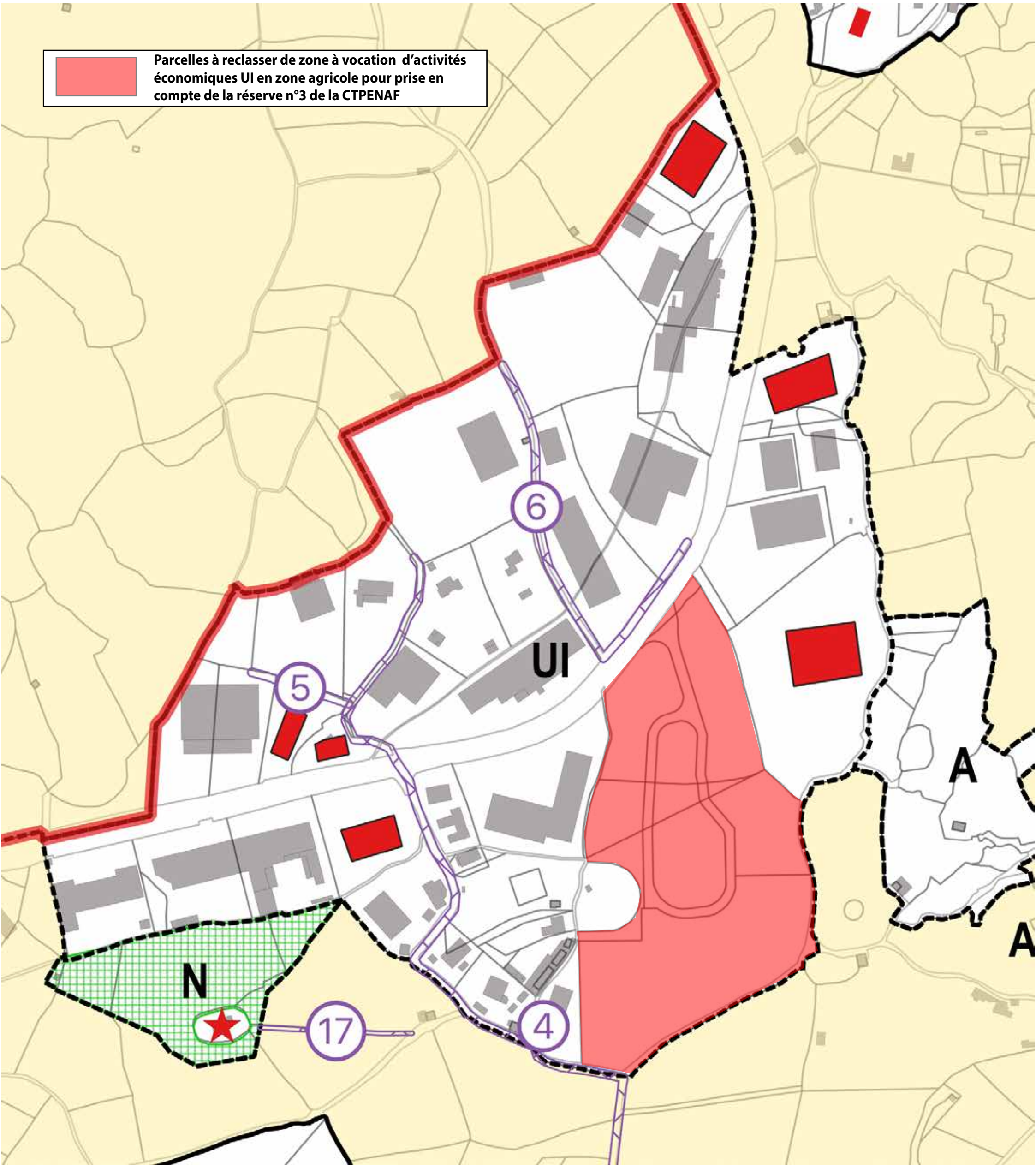
Parcelles à reclasser de zone UG en zone agricole pour prise en compte de la réserve n°1 de la CTPENAF

Autorisations d'urbanisme accordées ne figurant pas sur le plan de zonage du PLU arrêté

Commune de Corbara
Note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de la CTPENAF sur le projet de révision du PLU
Annexe cartographique réserve n°2



Commune de Corbara
Note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de la CTPENAF sur le projet de révision du PLU
Annexe cartographique réserve n°3



Commune de Corbara

Note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de la Collectivité Territoriale de Corse sur le projet de révision du PLU

NATURE DE L'OBSERVATION	MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DESTINÉ À L'APPROBATION
I/ L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre	
A/ Justification de la projection démographique et des besoins en logements retenus	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.
B/ Le respect de la loi littoral **B.1. Les formes urbaines**	La zone d'activités économiques de San Ciprianu 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, de Secteurs Déjà Urbanisés et d'agglomération économique.
B/ Le respect de la loi littoral **B.2. La limite des Espaces Proches du Rivage**	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.
C/ Traduction du besoin foncier constructible dans le plan de zonage	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
II/ La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers	
A/ L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC **A.1. La consommation des espaces agricoles par les zones U et AU du projet de révision du PLU**	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 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.
A.2. Les espaces agricoles identifiés par le PLU au titre des espaces agricoles du PADDUC **A.2.a. Les zones identifiées au titre des Espaces Stratégiques Agricoles** **A.2.b. Les zones identifiées au titre des ERPAT** **A.2.c. Les zones identifiées en zone naturelle** **A.2.d. Les espaces inclus dans un périmètre d'Espace Boisé Classé**	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 Des justifications au classement en zone A simple seront apportées dans le PLU destiné à être approuvé. Des justifications au classement en zone A simple seront apportées dans le PLU destiné à être approuvé. 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.
III/ Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire	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.
IV/ Les Espaces Naturels Sensibles	N'appelle pas d'observation de la part de la commune.
V/ La ligne ferroviaire et le domaine routier de la Collectivité de Corse	La délibération identifiant la RT 30 comme voie à grande circulation ayant été prise postérieurement à l'rrêt 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 âtre approuvé.
VI/ La ressource en eau potable **A/ Besoin en eau potable** **B/ Besoin en eau brute pour l'agriculture**	 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). N'appelle pas d'observation de la part de la commune.

Commune de Corbara
Note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de la MRAE sur le projet de révision du PLU

La commune de Corbara a par délibération du 1er octobre 2025 arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme.
Au titre de l'évaluation environnementale des plans et programmes, le dossier a été notifié à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) Corse qui en a accusé réception le 17 octobre 2025 et qui disposait d'un délai de trois mois pour rendre son avis. Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.
La MRAE Corse a rendu son avis le 6 janvier 2025 en formulant 17 recommandations. En application des dispositions de l'article L.122-5 du Code de l'Environnement, l'avis de la MRAE fait l'objet d'une réponse écrite de la commune. La réponse de la commune à chacune de ces recommandations est donc formulée dans le tableau ci-après.

Recommandations	***Réponses apportées***
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
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
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 Carbunaghja 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....).

Recommandations	*Réponses apportées*
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.
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....
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 ZAN, 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.

Recommandations	*Réponses apportées*
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.
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.

Recommandations	*Réponses apportées*
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.

Commune de Corbara

Note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de l'État sur le projet de révision du PLU

NATURE DE L'OBSERVATION	MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DESTINÉ À L'APPROBATION
Titre 1. Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU	
1. Observations relatives au règlement écrit	
1.1. Dispositions applicables aux zones urbaines	
Équipements d'intérêt collectif	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
Zone UD	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.
Zone UL	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.
1.2. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	Le règlement sera modifié afin d'interdire l'emploi du PVC pour les fermetures.

1.3. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	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.
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone 1AU	L'OAP n°2 sera complétée afin de prendre en compte l'ensemble du zonage de la zone 1AU.
Titre 2. Observations relatives aux points de fragilité juridique du PLU	
1. Principe d'équilibre posé par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme	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.
1.1. Scénario d'évolution démographique	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.
1.2. Détermination 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.
1.3. Traduction foncière du besoin et analyse des capacités d'accueil du territoire	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.

1.4. Objectifs de modération de la consommation d'espace	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fixé des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace avec notamment une limitation de consommation de 11,2 hectares à 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 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 hectares dans le PLU approuvé à 30,27 hectares dans le PLU révisé, dont une très large majorité d'espaces déjà urbanisés).
1.5. Alimentation en eau potable	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 prospectives 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.
2. Respect des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme	
2.1. Délimitation des formes urbaines	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.
2.2. Identification de l'agglomération de San Cipriano	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.
2.3. Délimitation du SDU de Carbunaghja	Le secteur de Carbunaghja a fait l'objet d'une analyse fine et les parcelles agricoles significatives ont été écartés 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.
3. Compatibilité du PLU avec les dispositions du PADDUC	
3.1. Préservation des ESA et des ERPAT	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.
3.2. Vocation des plages	Sans objet.
4. Servitudes d'utilité publique	La liste des servitudes annexée au PLU reprend in extenso les éléments communiqués par la DDTM sur demande de la commune.
5. Prise en compte du risque incendie de forêt	Les contours des zones du PPRIF seront superposés au zonage du PLU.
6. Préambule du règlement des zones UD,UG, UL et 2AU	Le paragraphe caractère de la zone sera modifié et les mentions règlementaires seront intégrées dans les articles 2 de chacune des zones.
7. Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Le règlement précisera que la mention relative aux ICPE concerne les ICPE existantes
Titre 3. Points d'incohérence, d'imprécision, d'incomplétude et erreurs matérielles	
1. Prise en compte des risques naturels	
1.1. Sur le rapport de présentation	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.
1.2. Sur le règlement écrit	Les dispositions générales du règlement seront complétées par un article relatif à la gestion des eaux pluviales
2. Prise en compte du patrimoine historique	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.
3. Lutte contre la prolifération des moustiques	Les dispositions générales du règlement seront complétées par un article relatif à la prévention de la reproduction des moustiques
4. Instauration d'un droit de préemption urbain.	L'usage impose d'une nouvelle délibération relative au périmètre de droit de préemption urbain soit prise après approbation du PLU.
5. Fichiers SIG	Les fichiers SIG transmis sont des fichiers provisoires. Il seront mis au standard CNIG avant approbation du PLU afin que ce dernier soit publié sur le géoportail de l'urbanisme.

ANNEXE 11

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





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 »

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*

Table des matières

I. Les observations 5
a) Le registre dématérialisé 5
b) Le registre mairie 24
c) Les courriers 28
II. Les avis des P.P.A. et de la MRAE 30

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.	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.
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.	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 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.
PL	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**	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 règlementaires 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

			Le nommage du chapitre et des zones A à urbaniser devrait être modifié, voire supprimé. **Irrégularité procédurale : l'ER 29**	renumérotation des emplacements réservés en lien avec leurs évolutions (éventuels rajouts et suppressions)
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.
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.	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.
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.	La commune est favorable au classement de l'intégralité des parcelles 1415 et 1417 en zone UD.
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.	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.
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	Le PLU approuvé en 2007 avait identifié sur le secteur de Botre une vaste zone 1AUb destinée à l'habitat.

	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.	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. 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.
9	Ange Passani – Patrick Dubost	B1923 B1924 B1600	→ *Observation Dématérialisée N°8*	*Réponse formulée pour l'observation n°8*
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,	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.

			- 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**	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 règlementaires 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.
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'apparait pas en rouge sur le zonage général.	La commune est favorable à la correction de cette erreur.

			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. 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.
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	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 Carbunaghja, en contradiction avec les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.
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	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. Dans le cadre de la révision du PLU er 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.
15	Joao Ferreira De Amorin	A803	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.
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	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

			- 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.	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.
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.	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.
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).
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.
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.
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 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.
22	Dominique Ambrogi	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 347ont 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 situés 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.

			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 constructions d'une superficie de 200 m^2 sur les parcelles B1963 et B1964 et restauration de l'oliveraie 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**	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.
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 reconnait 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	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

			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.	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 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.
25	Dominique Ambrogi	B 849	→ *Contribution N°22 du registre dématérialisé*	Réponse formulée à la contribution n°22
26	Dominique Ambrogi	B849	→ *Contribution N°22 et N°25*	Réponse formulée à la contribution n°22
27	Thérèse Domnique 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 la plan paysager. La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé n°27.
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.

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 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.	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.
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.	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.
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**	Réponse formulée à la contribution n°23
32	Christiane Taddei	B537	Demande d'intégrer la parcelle B537 en Asr comme nos autres parcelles mitoyennes.	La commune est favorable à cette requête.
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.
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 apparait.	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.

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.	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.
2	Consorts Martelli	B389 B390	Parcelles déclassées dans le cadre du projet en As. Demande la possibilité de réhabiliter la maison existante.	Le règlement de la zone As offre la possibilité d'extension des habitations existantes.
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.	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.
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.
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.	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.

N°	Auteur	N° parcelle	Observation °	Réponses du porteur de projet
				Son maintien en zone UG aurait pour effet d'étendre le périmètre du Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Carbunaghja, 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.
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	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.
7	Martelli Lucciani Dominica Succession Franceschni	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.
8	Thomas Antonini	B488 B489	Demande constructibilité des parcelles 1596 et 1598 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

N°	Auteur	N° parcelle	Observation °	Réponses du porteur de projet
				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.
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

N°	Auteur	N° parcelle	Observation °	Réponses du porteur de projet
				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.
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.	La commune est favorable à une modification mineure de zonage au droit de la maison existante afin de pouvoir y construire une piscine.
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

N°	Auteur	N° parcelle	Observation °	Réponses du porteur de projet
				les limites imposées par le règlement du PLU) que lorsque le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Balagne aura identifié ce SDU.
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 exploitation actuelle de 20 ha, cette parcelle pourrait accueillir 1000 pieds de figuiers.	Le classement en N n'interdit nullement la plantation 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*	Réponse donnée à la contribution n°12 du registre dématérialisé.
2	Philippe Alfonsi	B590 B591 B1550 B1552	→ *Contribution N° 10 du registre dématérialisé*	Réponse donnée à la contribution n°10 du registre dématérialisé.
3	Consorts 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	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

			demandons à ce titre un reclassement du terrain en zone constructible.	village ou d'une agglomération. Le règlement de la zone agricole permet une extension sous conditions des habitations existantes.
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**	Réponse donnée à la contribution n°14 du registre dématérialisé.
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.

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 de Monsieur le Préfet de Haute Corse du 12 janvier 2026 LR/AR N) 87001330931985E

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.

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, Carbunaghja, 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 1er février 2024), l'état alerte sur fragilité juridique de cette zone définie comme agglomération.

2.3 Délimitation de la zone Carbunaghja

Le projet de révision identifie le secteur de Carbunaghja 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

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.

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.

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.

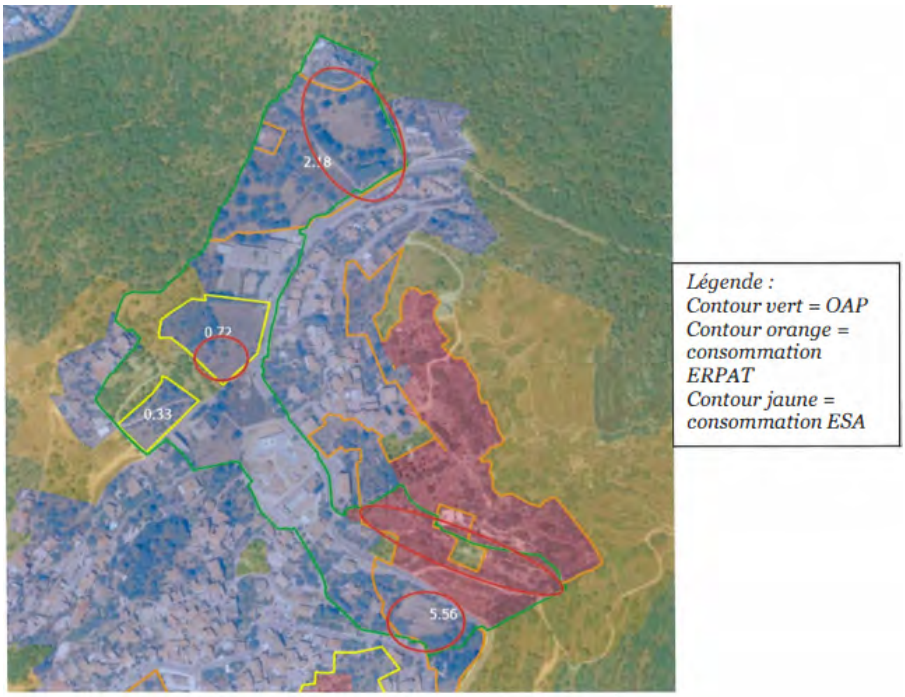
Titre II La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

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.



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.
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 naturel 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.

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 : 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.

- **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 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 entraine 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 :**

- 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 Carbunaghja 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.

- **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.

ANNEXE 12

COMMUNE DE CORBARA

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CORBARA

REGISTRE

D'ENQUETE PUBLIQUE

☐ Installations classées pour la protection de l'environnement (dont éolien)

☐ Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

X☐ Plan local d'urbanisme (PLU)

☐ Classement de voirie

☐ Déclaration d'utilité publique

☐ Parcellaire

☐ Dossier loi sur l'eau

☐ Divers

Relatif à :

À cocher le cas échéant,

☐ Reprise d'enquête suspendue

☐ Enquête complémentaire

Objet de l'enquête : **Projet de Révision du plan local d'urbanisme de la commune de Corbara**

Arrêté d'ouverture d'enquête : Arrêté Municipal N° A020-2026 du 14 avril 2026 de la commune de Corbara

Commissaire(s)-enquêteur(s) ~~ou commission d'enquête~~ :

Monsieur Pierre-Paul NICAISE

Durée de l'enquête : **33 jours, ouverte du lundi 11 ~~juin~~ Mai 2026 à 9h au vendredi 12 juin 2026 à 12h.**

Siège de l'enquête : Mairie de Corbara Lieu-dit Casavecchielle 20256 Corbara

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête comportant : **26** feuillets non mobiles, cotés et paraphé par le Commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public.

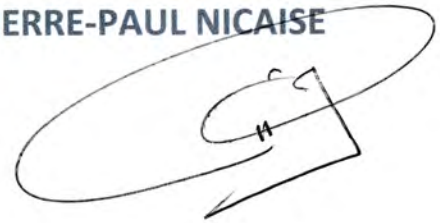
Réception du public par le Commissaire Enquêteur

- Lundi11 mai 2026, de 9 heures à 12 heures et 14 heures à 16 heures ;
- Vendredi 15 mai 2026, de 9 heures à 12 heures ;
- Mercredi 27 mai 2026 de 9 heures à 12 heures ;
- Jeudi 4 juin 2026, de 9 heures à 12 heures ;
- Vendredi 12 juin 2026, de 9 heures à 12 heures (fin de l'enquête).

Corbara, le 11 mai 2026

Le commissaire enquêteur

PIERRE-PAUL NICAISE



Feuillet n°1 - paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lundi 11 mai 2026

NÉANT

Mardi 12 mai 2026.

Vendredi 15 Mai 2026

Mercredi 27 Mai 2026

Contribution N°1 Consorts Amadei

le 21 Mai 2026
Contribution registre papier
N°1

Corbara, le 12 Juin 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

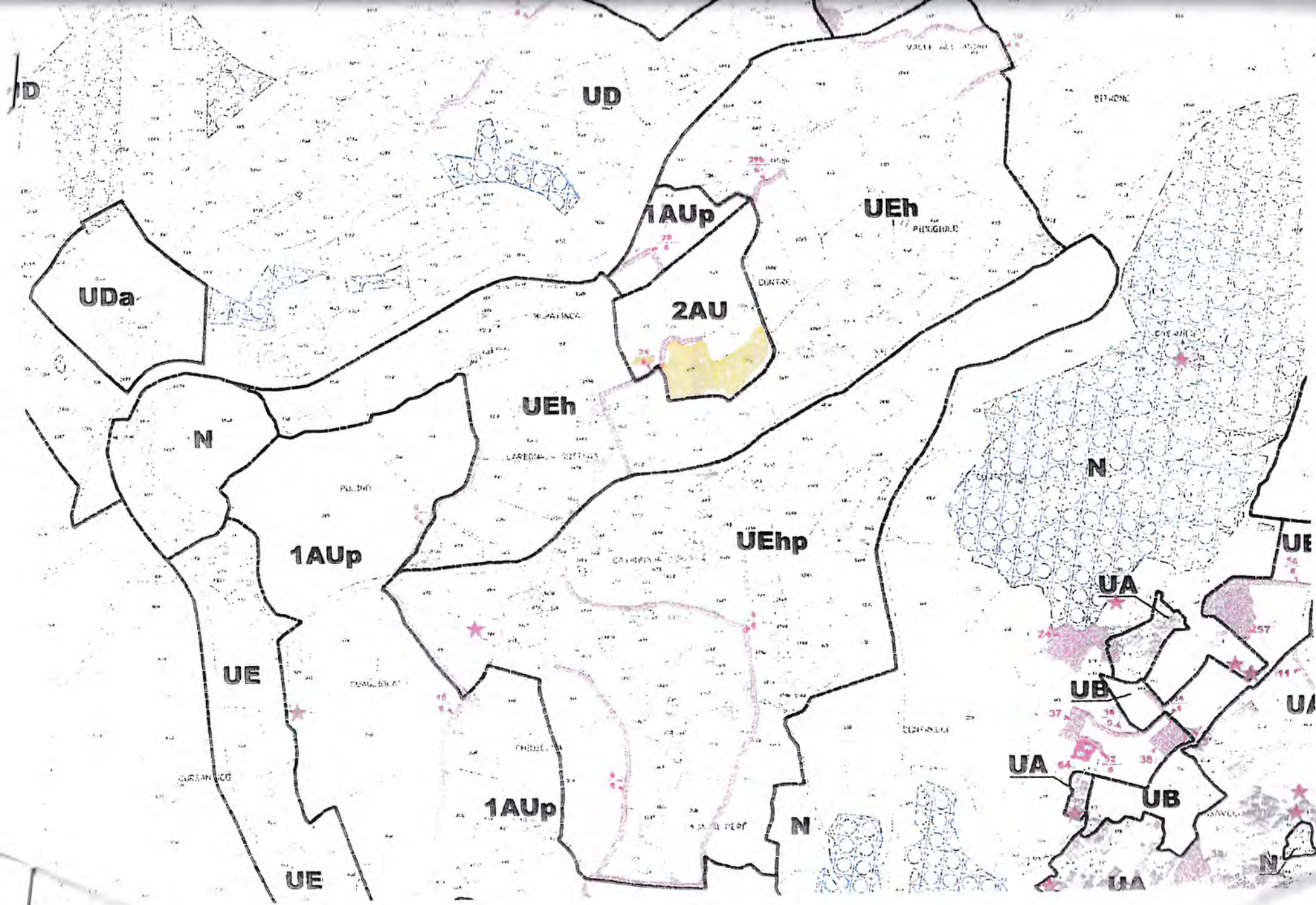
Dans le cadre de la révision du PLU de notre commune, nous souhaitons formuler une observation concernant le classement en As de deux parcelles appartenant à notre famille.

Conscientes des enjeux de limitation de l'urbanisation et attachées à la protection du littoral et de l'identité de notre village, nous acceptons sans réserve le passage de l'une de nos deux parcelles (B 395) initialement en 2AU en As sur laquelle nous ne sollicitons aucun changement de classement.
En revanche, nous demandons qu'une révision soit envisagée pour la seconde parcelle (B 392) . Cette demande est motivée par une nécessité familiale et patrimoniale : permettre un partage équitable entre les héritiers. À défaut, ceux-ci seraient contraints de demeurer durablement en indivision, situation fréquente en Corse et souvent source de difficultés familiales et patrimoniales.
Notre volonté est précisément de préserver durablement les biens familiaux hérités de nos parents et grands-parents, sans être conduits, à terme, à des ventes subies faute de possibilité de partage équilibré.
Par ailleurs, la parcelle concernée B 392 s'inscrit dans un environnement déjà largement urbanisé, entouré de nombreuses habitations et villas existantes, dont plusieurs résidences secondaires avec piscine. Son éventuelle évolution de classement ne créerait donc pas de rupture paysagère ni d'atteinte significative à l'équilibre du secteur.
Ainsi, notre demande demeure mesurée, limitée à une seule des deux parcelles, et possiblement compatible avec les objectifs de préservation du territoire poursuivis par le PLU.

Nous attirons également votre attention sur le fait qu'un contentieux judiciaire, engageant également la commune, est en cours depuis plus de dix ans concernant le désenclavement de de la zone.
Une réserve foncière n°29 destinée à permettre cet accès existait. Sa suppression est aujourd'hui reconnue par la commune comme résultant d'une erreur matérielle.
Dès lors, nous demandons le rétablissement de cette réserve foncière dans le cadre de la présente révision du PLU.

Nous vous remercions de l'attention portée à nos observations et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Consorts AMADEI



Contributo N=1 registro pratica 27/05/26

Contribution N° 2

Feuillet n°4 - paraphe PPA

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Consorts MARTELLI

Mesdames Madame MARTELLI Isabelle, ma propriétaires MARTELLI olivier et Anne 19 Boulevard du Général de Gaulle 20 200 BASTIA

Tel 06 31 21 60 92.

Corbara, le lundi 03 juin 2026, Monsieur

Suite à ma visite dans vos locaux à la mairie de Corbara j'ai constaté que mes deux parcelles n° 389 et n° 390 sont declassées en secteur AS qui correspond à des terrains aux enjeux des espaces agronomiques agricoles (ESA) tels que définis par le PADDUC sauf une petite zone est classée U

Je tiens à attirer votre attention que sur la parcelle n° 390 est edifiée une maison dans le style local. A ma retraite et celle de mon frère olivier depuis toujours j'ai dans l'idée de restaurer cette bâtisse à l'identique dans le respect des cahiers des charges en Balagne. Pour cela je me ferai raccorder au réseau d'eau et de courant n'étant pas isolé d'autres maisons dont habitées à proximité et sont déjà raccordées. Des accès existent. Depuis l'acquisition par mon grand père le commandant Etienne Martelli de ces deux parcelles constructibles de nombreuses maisons ont été edifiées dans des endroits beaucoup plus isolés, inaccessibles qui ont necessité des aménagements colossaux et ceux depuis sans accès ni réseau ! Mon frère et moi même n'aurions donc pas le droit de rehabiliter une maison existante sans pour nous trop de travaux ?. Et devions devenir AS !

Je vous demande par la présente de ne pas casser notre rêve revenir au village Merci Anne et Olivier Martelli. et prendre notre retraite sur la terre de notre grand père

Anne Martelli

Contribution N°2 Martelli

Notaire

Sébastien POGGI

NOTAIRES
Successeurs de la SCP POGGI & FABIANI
Et de Me SEATELLI

Notaires de Corse

39, BOULEVARD PAOLI
20200 BASTIA (Haute Corse)

Téléphone : 04.95.31.12.63
Télécopie : 04.95.32.55.94
marthe.poggi@notaires.fr

C.D.C. Cpte (IBAN) :
FR 84 4003 1000 0100 0016 8066 E04
Code BIC : CDCG FR PP

ATTESTATION

JE SOUSSIGNEE Maître Marthe POGGI Notaire, agissant en qualité de membre de la Société "Maître Marthe POGGI, Notaire associé", Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à BASTIA (Haute Corse), 39, boulevard Paoli, certifie avoir reçu le 17 septembre 2018 l'acte contenant partage entre :

1 - Madame **Isabelle Angèle MARCHI**, retraitée, demeurant à BASTIA (20200) 19 boulevard Général de Gaulle.
Née à BASTIA (20200), le 13 mai 1938.
Veuve de Monsieur Paul Louis Antoine **MARTELLI.**
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2 - Monsieur **Olivier Paul MARTELLI**, enseignant, demeurant à BASTIA (20200) 19 boulevard Général de Gaulle.
Né à MARSEILLE (13000) le 23 juillet 1965.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3 - Mademoiselle **Anne Isabelle MARTELLI**, enseignante, demeurant à BASTIA (20200) 19 boulevard Général de Gaulle.
Née à MARSEILLE (13000) le 27 décembre 1966.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Contribution N°2 MARTELLI

Aux termes de cet acte, il a été attribué, entre autres biens :

A Madame Isabelle Angèle MARCHI veuve MARTELLI :

L'USUFRUIT des biens immobiliers ci-dessous désignés :

COMMUNE DE CORBARA (HAUTE CORSE)

1- Une parcelle de terre située sur le territoire de ladite commune et figurant au cadastre sous les références suivantes:
Section B numéro 389, lieudit GIUNCOLELLA, d'une contenance de un hectare un are et soixante-quinze centiares (01ha 01a 75ca)

2- Une parcelle de terre située sur le territoire de ladite commune et figurant au cadastre sous les références suivantes:
Section B numéro 390, lieudit GIUNCOLELLA, d'une contenance de quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 00a 97ca)

Sur laquelle est édifiée une maison en ruine.

A Monsieur Olivier MARTELLI

1 . La NUE PROPRIETE de 60 % des biens immobiliers suivants :

COMMUNE DE CORBARA (HAUTE CORSE)
Une parcelle de terre située sur le territoire de ladite commune et figurant au cadastre sous les références suivantes:
Section B numéro 389, lieudit GIUNCOLELLA, d'une contenance de un hectare un are et soixante-quinze centiares (01ha 01a 75ca)

2 . La MOITIE INDIVISE en NUE PROPRIETE des biens immobiliers suivants :

COMMUNE DE CORBARA (HAUTE CORSE)
Une parcelle de terre située sur le territoire de ladite commune et figurant au cadastre sous les références suivantes:
Section B numéro 390, lieudit GIUNCOLELLA, d'une contenance de quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 00a 97ca)

Sur laquelle est édifiée une maison en ruine.

Contribution N°2 MARTELLI

A Mademoiselle Anne MARTELLI

1 . La NUE PROPRIETE de 40 % des biens immobiliers suivants :

COMMUNE DE CORBARA (HAUTE CORSE)
Une parcelle de terre située sur le territoire de ladite commune et figurant au cadastre sous les références suivantes:
Section B numéro 389, lieudit GIUNCOLELLA, d'une contenance de un hectare un are et soixante-quinze centiares (01ha 01a 75ca)

2 . La MOITIE INDIVISE en NUE PROPRIETE des biens immobiliers suivants :

COMMUNE DE CORBARA (HAUTE CORSE)
Une parcelle de terre située sur le territoire de ladite commune et figurant au cadastre sous les références suivantes:
Section B numéro 390, lieudit GIUNCOLELLA, d'une contenance de quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 00a 97ca)

Sur laquelle est édifiée une maison en ruine.

En foi de quoi j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à BASTIA
Le 3 juin 2026

Me Marthe POGGI, Notaire
BASTIA (Haute-Corse)

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
CORBARA

Section : B
Feuille : 000 B 03

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/06/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

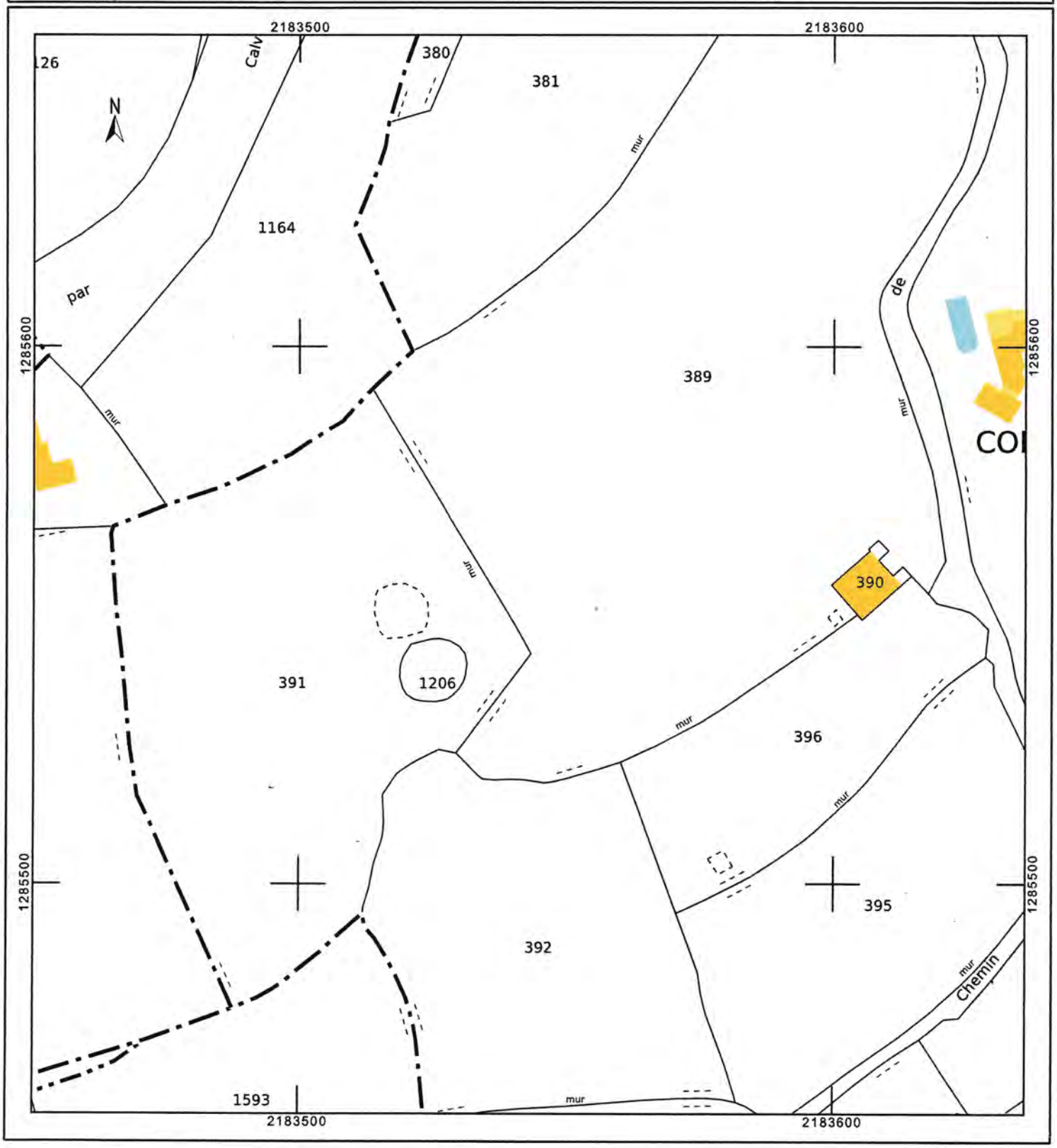
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

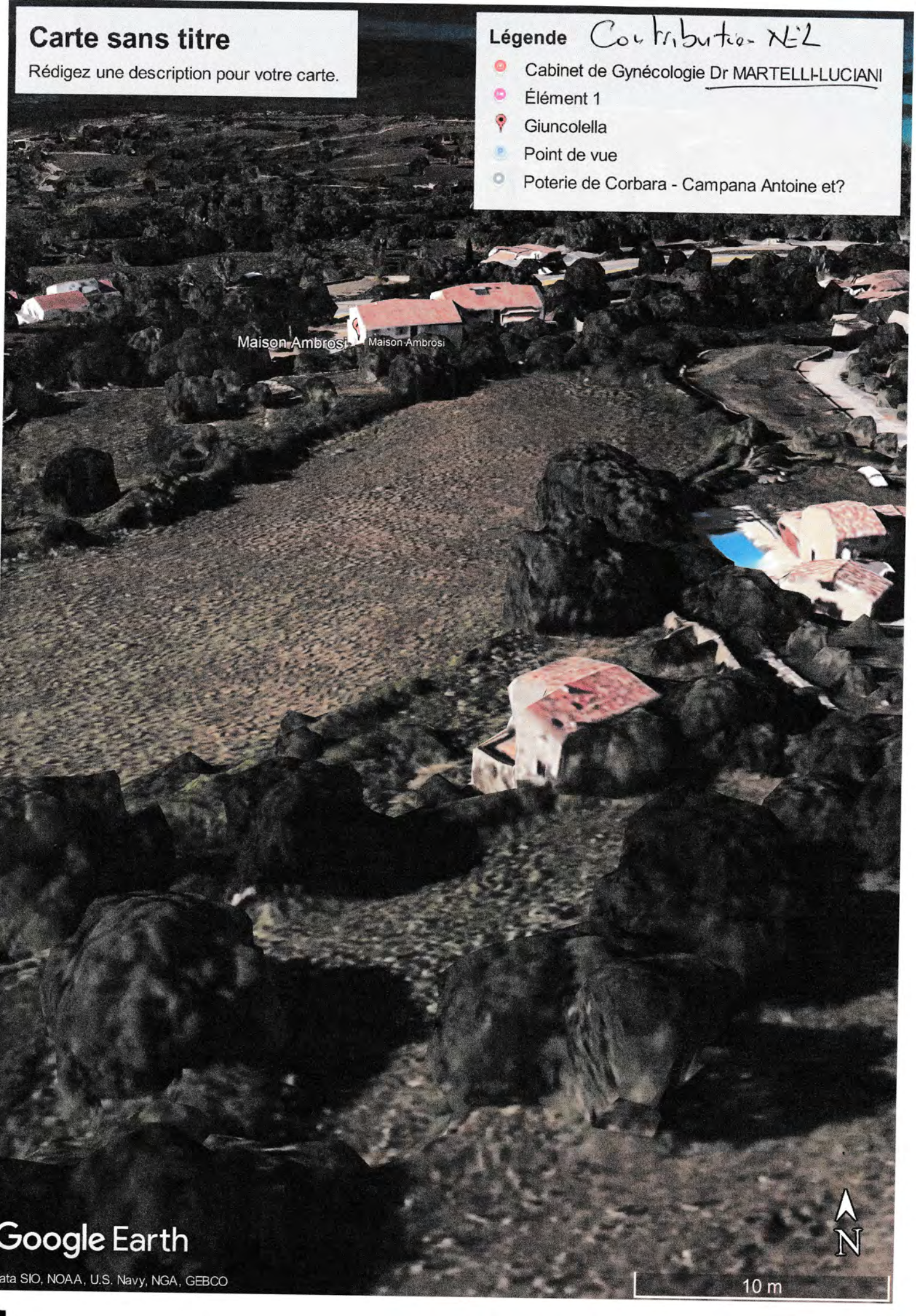
Contribution N° 2
Martelli

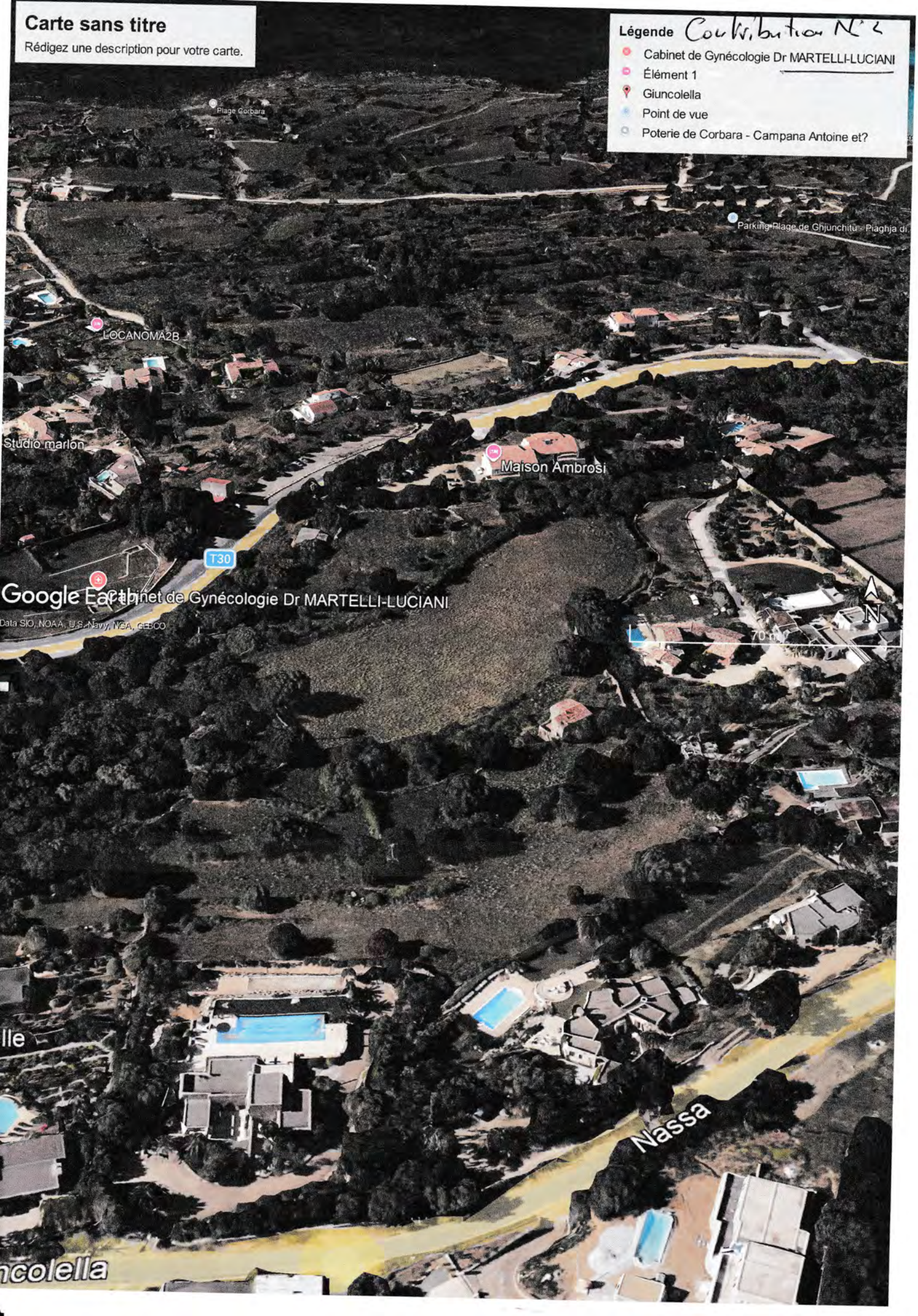
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr




Carte sans titre
Rédigez une description pour votre carte.
Légende Contribution N°2
Cabinet de Gynécologie Dr MARTELLI-LUCIANI
Élément 1
Giuncolella
Point de vue
Poterie de Corbara - Campana Antoine et?
Maison Ambrosi
Maison Ambrosi
Google Earth
ata SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
N
10 m

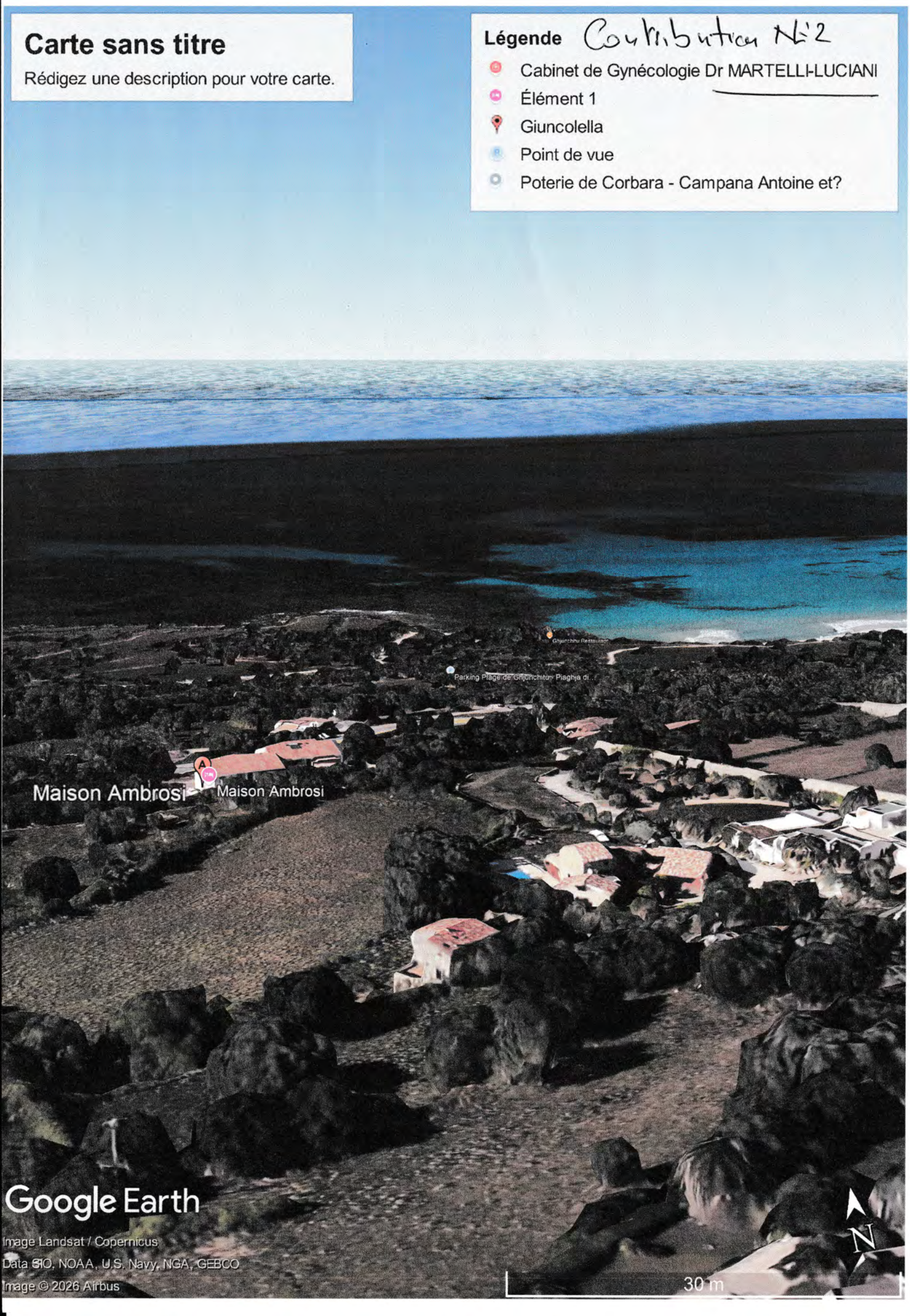

Carte sans titre
Rédigez une description pour votre carte.
Légende Contribution N°2
Cabinet de Gynécologie Dr MARTELLI-LUCIANI
Élément 1
Giuncolella
Point de vue
Poterie de Corbara - Campana Antoine et?
Plage Corbara
Parking Plage de Ghjunchitu - Piaghja di
LOCANOMA2B
Studio marlon
Maison Ambrosi
T30
Cabinet de Gynécologie Dr MARTELLI-LUCIANI
Google Earth
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
N
70 m
Nassa
lle
ncolella

Carte sans titre

Rédigez une description pour votre carte.

Légende Contribution N°2

- Cabinet de Gynécologie Dr MARTELLI-LUCIANI
- Élément 1
- Giuncolella
- Point de vue
- Poterie de Corbara - Campana Antoine et?



Feuillet n°5 - paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Jeudi 4 Juin 2026

Contribution N° 3 Mr Mariani

Res Roc e Bio Rognac ITER

Section B

Contribution N°3 Mr Mariani

SCI ANTEME

[redacted]

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Demande de reclassement de la parcelle n°887 dans le cadre de la révision du PLU de Corbara A 887

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbara, je souhaite porter à votre connaissance une demande concernant la parcelle cadastrée n°887, dont je suis propriétaire.

Cette parcelle est située en bordure de la RD 30, au sein d'un secteur à vocation principalement artisanale et commerciale, entre le centre Leclerc et la pépinière. Compte tenu de son environnement immédiat et de ses caractéristiques, elle ne présente pas, à mon sens, d'intérêt paysager ou agricole particulier justifiant son maintien en zone agricole.

Je souhaite solliciter le reclassement de cette parcelle afin de permettre son aménagement dans le cadre de mon activité professionnelle. Celle-ci serait principalement destinée au stockage de bateaux et de matériel nécessaires à l'exploitation de mon entreprise.

Je tiens à rappeler qu'en 2023, lors d'une visite sur site effectuée par Monsieur le Préfet de Haute-Corse, accompagné des services de la DDTM, il avait été constaté que ce terrain ne présentait pas de réelle vocation agricole. À cette occasion, le principe d'une évolution du

classement de cette parcelle vers une zone constructible avait été envisagé.

Cette demande s'inscrit dans une logique de cohérence territoriale, la parcelle concernée constituant le prolongement naturel de la zone artisanale existante de Corbara.

Par ailleurs, j'exerce mon activité à L'Île-Rousse depuis plus de 20 ans. Celle-ci contribue au dynamisme économique local et permet l'emploi de dix personnes durant la saison ainsi que deux salariés à l'année. Le reclassement sollicité me permettrait de poursuivre et développer cette activité dans des conditions adaptées, tout en respectant l'ensemble des réglementations en vigueur.

Au regard de ces éléments, je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en considération cette demande dans le cadre de vos travaux et de l'enquête publique en cours.

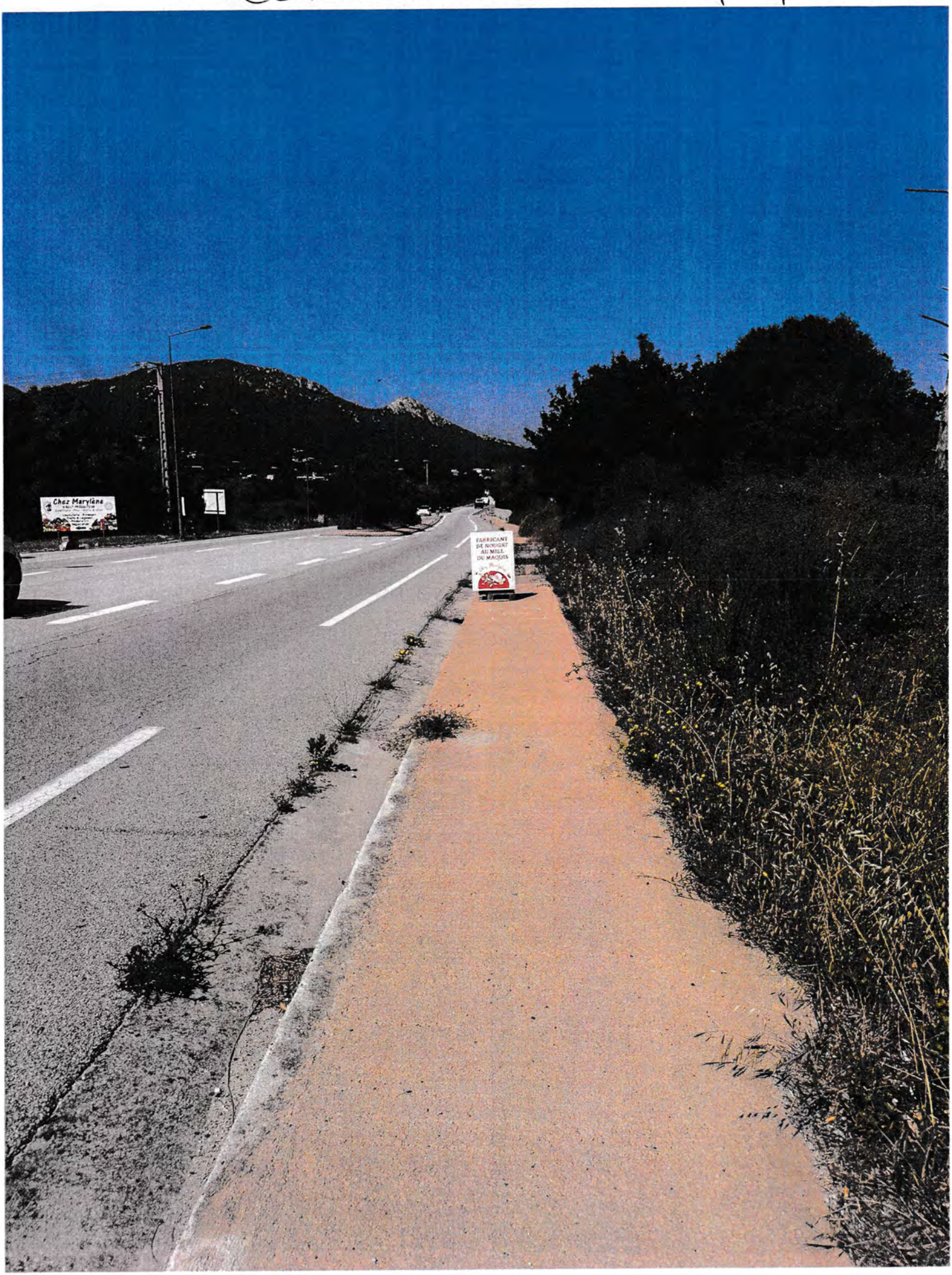
Je reste naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

SCI ANTEME
Anthony MARIANI

Contribution N: 3 M. MARIANI

Contribution N°3 Mr MARIANI

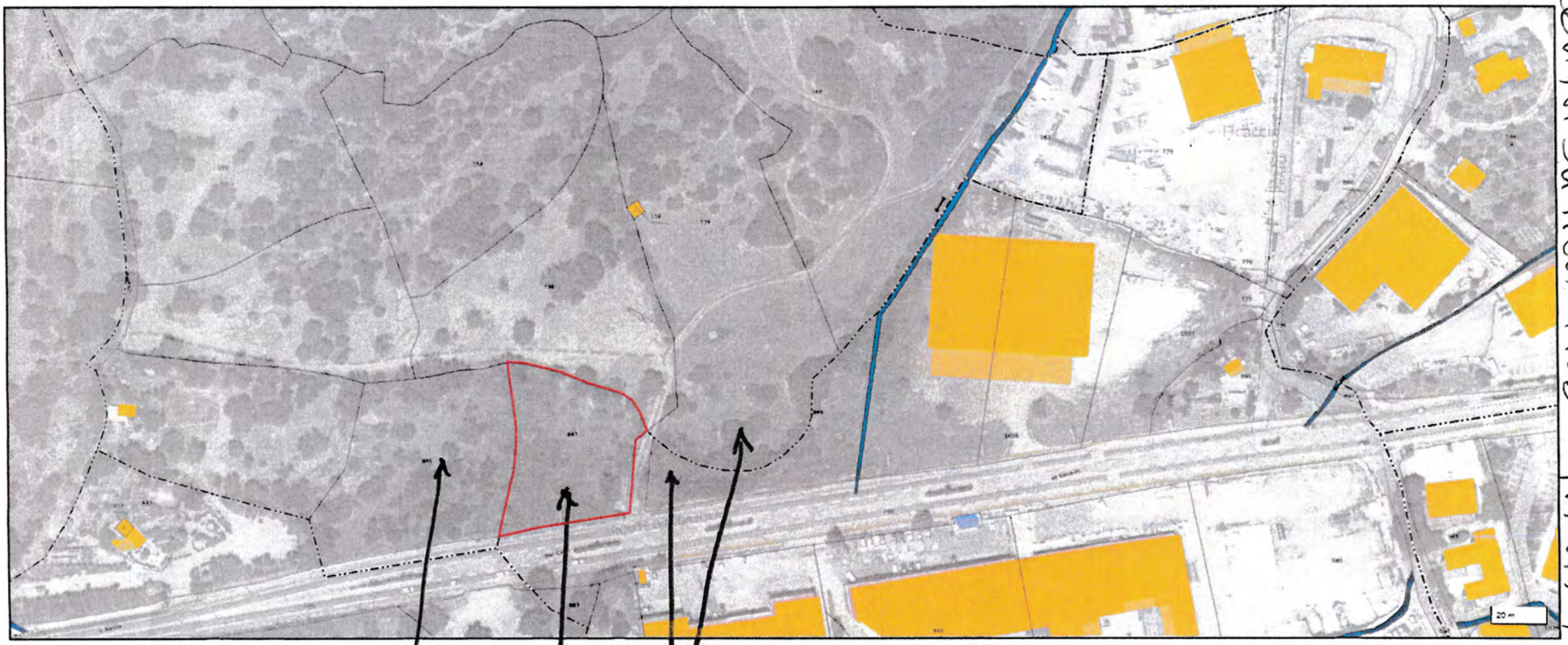


Contributor N=3 MARIANI

Contribution N°3 MARIANI

Géofoncier

Portail Géofoncier



Edité par SELARL ANTONIOTTI et LEGRAND le 23/10/2023 - Commune : Corbara (2B) - Portail Géofoncier

Contributions N°3 MARIANI

POUR INFO

FRANCESCHINI

MARIANI

MAIRIE CORBARA

ROSSI F

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Mercredi 10 juin :
Contribution n° 4 -

N° Parcelle 1596. Succession de Madame Thérèse D'ORIANO.

Nous, soussignées Dorothée Botey, Marie José Apiceri demandons dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Coeborn le maintien de cette parcelle dans une zone permettant l'évolution et l'adaptation du bâti existant.
En effet, la construction présente sur cette parcelle est également établie et constitue un élément bâti pérenne du territoire communal.
Le classement en zone agricole limiterait fortement la possibilité de réaliser des travaux futures de rénovation, de mise aux normes, d'amélioration énergétique ou de modification nécessaires à la conservation et à la valorisation de ce patrimoine bâti.
Notre demande ne vise pas à permettre une urbanisation nouvelle ni à porter atteinte à la vocation agricole du secteur. Elle a uniquement pour objet de préserver la faculté d'effectuer des travaux sur une construction existante afin d'en assurer l'entretien, l'amélioration et l'adaptation aux besoins actuels ou futures.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Par ailleurs, le maintien de droits à construire limités par le bâti existant n'engendrerait aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels ou agricoles, puisqu'il s'agit d'intervenir sur une emprise déjà bâtie.
Compte tenu de ces éléments, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir maintenir la parcelle en zone 1 AUb.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous remercions de l'attention portée à notre demande et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur l'expression de notre considération distinguée.

Botey

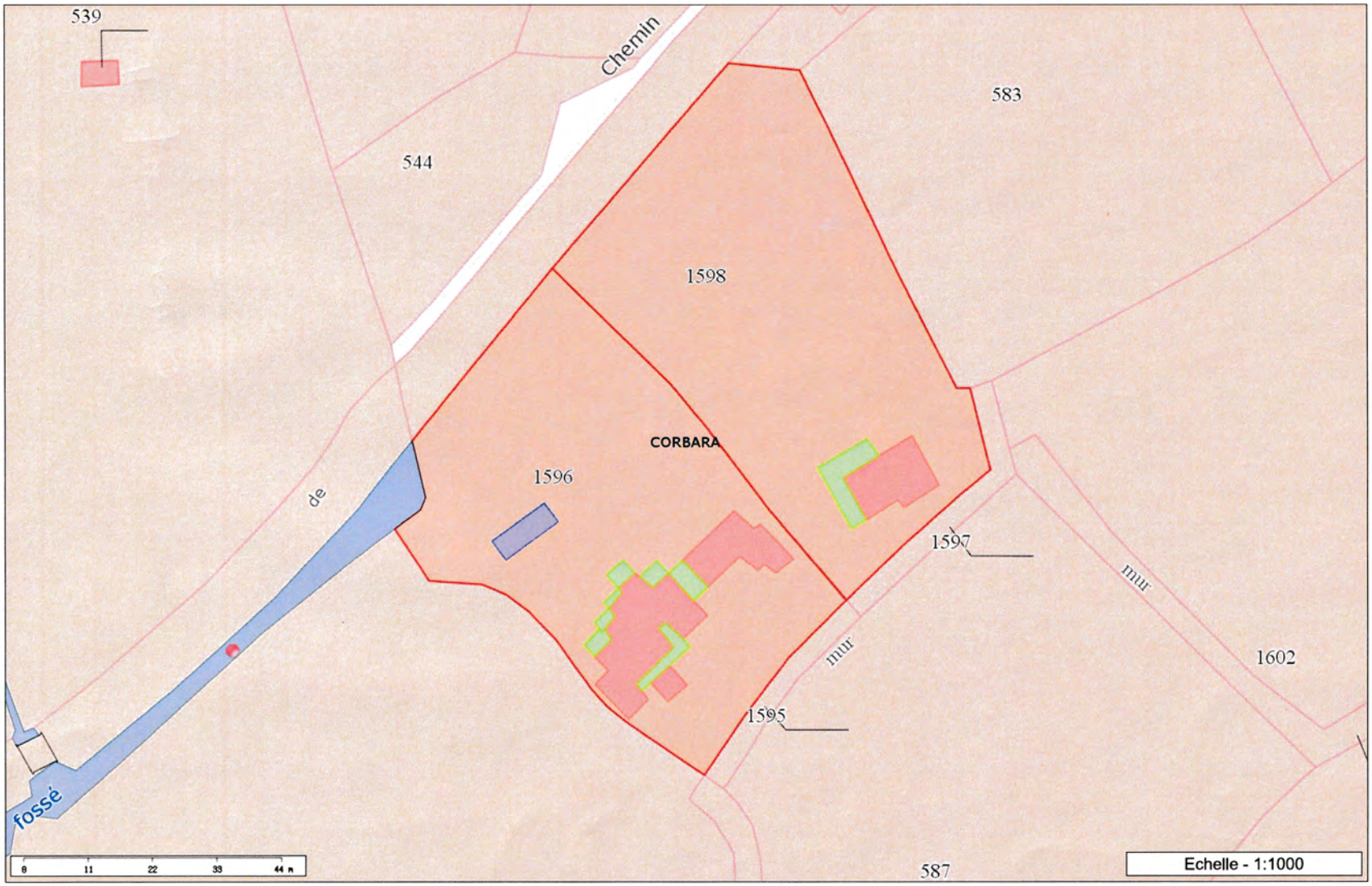
Résidence Roc e Mare
6, chemin de Bodei
20256 Coebaca.

RES Zac e Parcelle 1596. Contribution N°4

Section B
Zone 1 AUB

inetum.
Positive digital flow

CC Ile Rousse Balagne Succession Mme Thérèse D'ORIANO



Légende

- Txt lieu-dit
- Txt détail topo
- Txt hydrographie
- Txt voie privée (dans la voie)
- Txt voie publique (dans la voie)
- Numéro de voie (dans la voie)
- Lettre d'ordre de subdivision fiscale
- Numéro de parcelle
- Flèche de renvoi
- Commune
- Point de canevas
- Calvaire
- Linéaire formant détail topo
- Cimetière
- Sens d'écoulement
- Cours d'eau
- Pièce d'eau (piscine, étang,...)
- Axe de voie
- Détail linéaire du réseau routier, pont
- Limite de voie privée
- Détail du réseau routier, pont, viaduc
- Bâti Religieux
- Bâti léger
- Bâti privé
- Haie non mitoyenne
- Mur non mitoyen
- Subdivision Fiscale
- Parcelle

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contribution N°5 annexes: 3 feuilles
Mr Jacques Mille

Contribution N° 5

Jacques Mille

Monsieur Pierre-Paul NICAISE
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20256 Corbara

À Corbara, le jeudi 11 juin 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite porter à votre connaissance nos remarques et notre requête concernant la parcelle 349, située dans la zone de Carbunaghia, et qui appartient, en indivision égale, à mes deux sœurs Anne Mille et Francoise Mille épouse Heinisch, et à moi-même; je dépose cette requête au nom des 3 propriétaires indivis. Cette parcelle appartient à la famille Angeletti (famille de notre mère Jeanne Angeletti) depuis de nombreuses générations.

Cette parcelle de 7755m2 faisait partie de la zone 1UAp dans le PLU actuel. Nous avons rencontré plusieurs fois Mr Franck Amadei, adjoint en charge de l'urbanisme, pour discuter de cette parcelle, et de la possibilité de construire, il nous avait expliqué les contraintes de réduction de l'urbanisation et de l'artificialisation, et nous avions trouvé un accord consistant à ne laisser que ~1/3 de la parcelle en zone constructible UG, ce qui nous paraît un compromis acceptable.

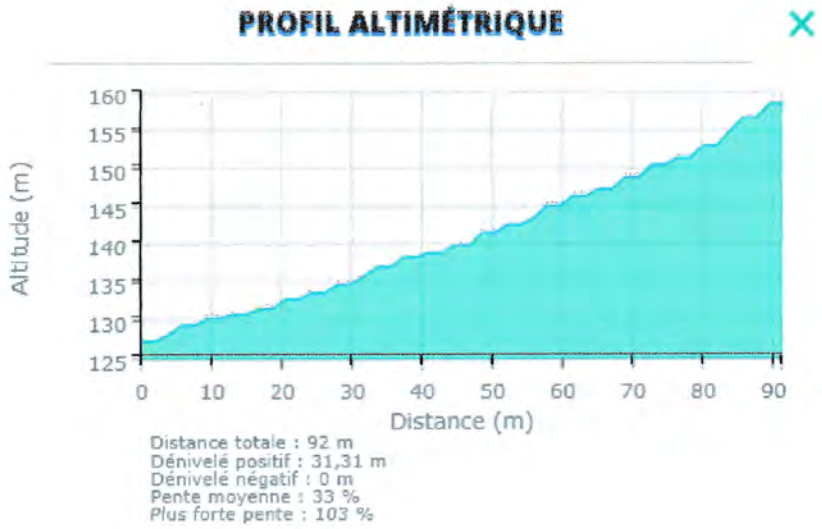
Cette configuration est celle présentée dans le plan de zonage des documents du PLU. Mais en étudiant tous les documents, j'ai lu l'avis du CTPENAF, qui remet en question la situation de la parcelle 349, ainsi que la « note de synthèse réponse avis CTPENAF », qui semble accepter la requête de la CTPENAF de mettre la parcelle 349 en zone As .

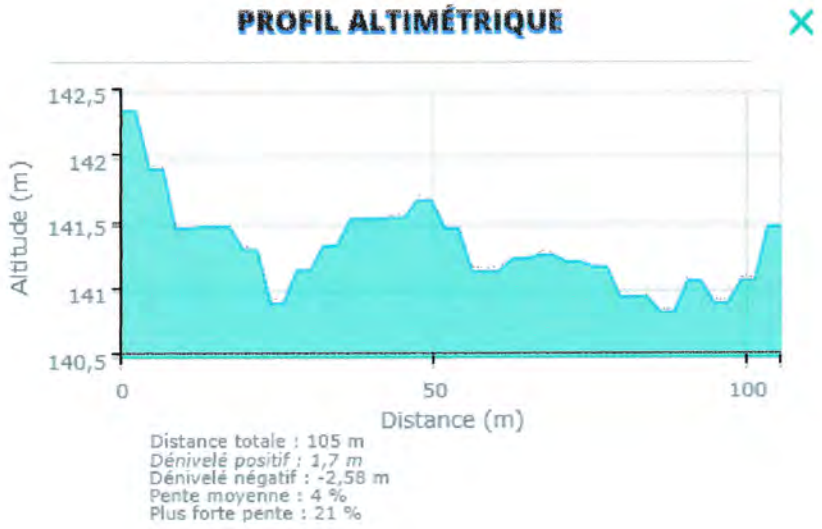
Je vous demande de revoir cette décision, qui rend notre terrain totalement inconstructible, pour les raisons suivantes :
* alors que un avis de la CTPENAF doit être simple OU conforme, celui-la est déclaré simple ET conforme, ce qui ne permet pas de différencier l'importance des avis
* la CTPENAF base son analyse sur le fait que les parcelles concernées sont déclarées au RPG2024. Or il me semble que la vue ci dessous extraite du RPG 2024 montre que la parcelle 349 n'en fait pas partie :



Contribution N° 5 Mr Jacques MILLE

La parcelle 349 n'est pas non plus identifiée comme Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) prévus par le PADDUC en raison de sa pente (limitée a 15 % dans le PADDUC). Ci dessous les profils altimétriques Est-Ouest et Nord-Sud de la parcelle, qui montrent la forte déclivité de la parcelle, ce qui complique fortement une exploitation agricole moderne.





* La CTPENAF évoque aussi la modification de surface ayant un usage ou une vocation agricole des aires géographiques des AOP Brocciu/Oliu di Corsica/ Mele di Corsica/ Coppa/Prisutu/ Lonzu/ vin de Corse/ Corse Calvi, or

* cette parcelle n'est pas exploitée et ne modifie donc pas la surface de ces zones protégées

* dans son § 4.4, le rapport de la CTPENAF précise bien que « La révision du PLU ne se traduisant par aucun déclassement d'une surface bénéficiant d'une appellation d'origine protégée au profit d'une zone urbaine ou à urbaniser «

* de plus le Conseil d'Etat a précisé que un avis conforme de la CTPENAF n'était nécessaire que si la parcelle concernée était effectivement exploitée pour des productions AOP, ce qui n'est évidemment pas le cas

Contribution N° 5 Mr Jacques MILLE

En conséquence, l'avis de la CTPENAF ne peut être que simple, et donc peut-être adapté par l'équipe en charge de l'élaboration du PLU, pour être plus conforme au accords ayant déjà eu lieu.

* Le Plan proposé, qui représente à l'évidence un énorme travail de la part des équipes l'ayant établi, représente déjà un énorme progrès dans la protection des espaces naturels et agricoles, et dans la limitation de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols.
Il ne semble pas nécessaire d'aller « encore plus loin » au mépris des droits des propriétaires.

* Cette parcelle est indivise entre 3 membres de la fratrie, il semble juste de pouvoir conserver à notre famille une possibilité d'utilisation dans le futur (même si elle est limitée en surface) , de cette parcelle qui est dans le patrimoine de notre famille Angeletti depuis très longtemps. Il serait anormal que beaucoup de personnes extérieures au village voire à la Corse aient obtenu des permis dans cette zone, et que notre famille Angeletti, qui fait partie des plus anciennes familles de Corbara, ne puisse pas profiter de ses terres ancestrales.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons d'émettre un avis défavorable au classement de la parcelle 349 en zone As, et de proposer de la maintenir partiellement, comme prévu dans le plan, en zone UG

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire,

En espérant que notre requête retendra toute votre attention et recevra une réponse positive, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma très haute considération.

Jacques Mille

Feuillet n°9 - paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contribution N°6 annexe : 1 feuille

Mr Jacques Hille

Contribution N°6

Jacques Mille
[redacted]

Monsieur Pierre-Paul NICAISE
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20256 Corbara

À Corbara, le jeudi 11 juin 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite porter à votre connaissance mes remarques et notre requête concernant la parcelle 795, située dans la zone du village, qui m'appartient, venant de ma famille, et acquise par mon grand-père François Angeletti dans les années 1950.
Cette parcelle de 278m2 fait l'objet, dans la nouvelle version du PLU, d'une réserve N° 44 pour « construction d'un parking », sans autre indication. Cette réserve n'existait pas dans le PLU précédent (Version 9).

Je vous demande de supprimer cette contrainte, qui rend notre terrain inutilisable, pour les raisons suivantes :
* j'ai rencontré plusieurs fois Mr Franck Amadei, adjoint en charge de l'urbanisme, dans les derniers trimestres, pour évoquer le sujet d'une autre parcelle, et il ne m'a jamais fait part du moindre projet de parking. Un tel sujet, qui a une impact important sur notre patrimoine, ne peut pas « sortir du chapeau » sans discussions et explications préalables
* dans les années passées, notre famille a déjà accepté de céder les parcelles 785 (424m2) et 807 (226m2) pour faire des parkings dans le village. Cela a déjà réduit d'autant notre propre propriété. Et ce n'est pas égalitaire que ce soit toujours la même famille qui soit sollicitée pour régler les problèmes de stationnement dans le village.
* vu sa forme et sa surface, cet espace ne pourra contenir que quelques véhicules, ce qui ne résoudra pas le problème de parking du village
* Cet espace est actuellement arboré, et le transformer en parking n'ira pas dans le sens de la réduction de l'artificialisation nette prévue dans le Plan d'Urbanisme. D'autant plus dans le village, ou un espace vert fait baisser la température ambiante lors des périodes caniculaires.
* Un projet de parking bien plus important (OAP2) est d'ailleurs prévu à quelques dizaines de mètres de cette parcelle.
* contrairement à ce qui se fait habituellement dans d'autres communes, je ne comprends pas pourquoi les règles applicables a la zone UA ne contiennent aucune contrainte sur les places de parking et autorisent donc la construction de nouvelles maisons dans le village sans prendre en compte les besoins de parking. Il est totalement anormal que d'autres propriétaires doivent ensuite assumer, à leur dépends, le manque de places de parkings au centre du village.
* Nous avons trois enfants, et souhaitons pouvoir conserver la possibilité à l'un d'eux de construire une maison si il décidait de venir s'installer au village (ce qui ne représenterai qu'une artificialisation très partielle du terrain).

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire,

En espérant que ma requête retendra toute votre attention et recevra une réponse positive, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma très haute considération.

Jacques Mille

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contribution N°7

- Devant le délégataire DOAP sur les parcelles 151 et 153 durant le permis d'aménagement apporte une parcelle souhaitable de conserver un maximum de zone agricole en raison au moins 50% de la surface. Isabelle Lucas Jeune Damye

- tombeau Saint Christophe Zone N
abbaye Zone N
Jacques Jane Isadora Francisini

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contribution N: 8

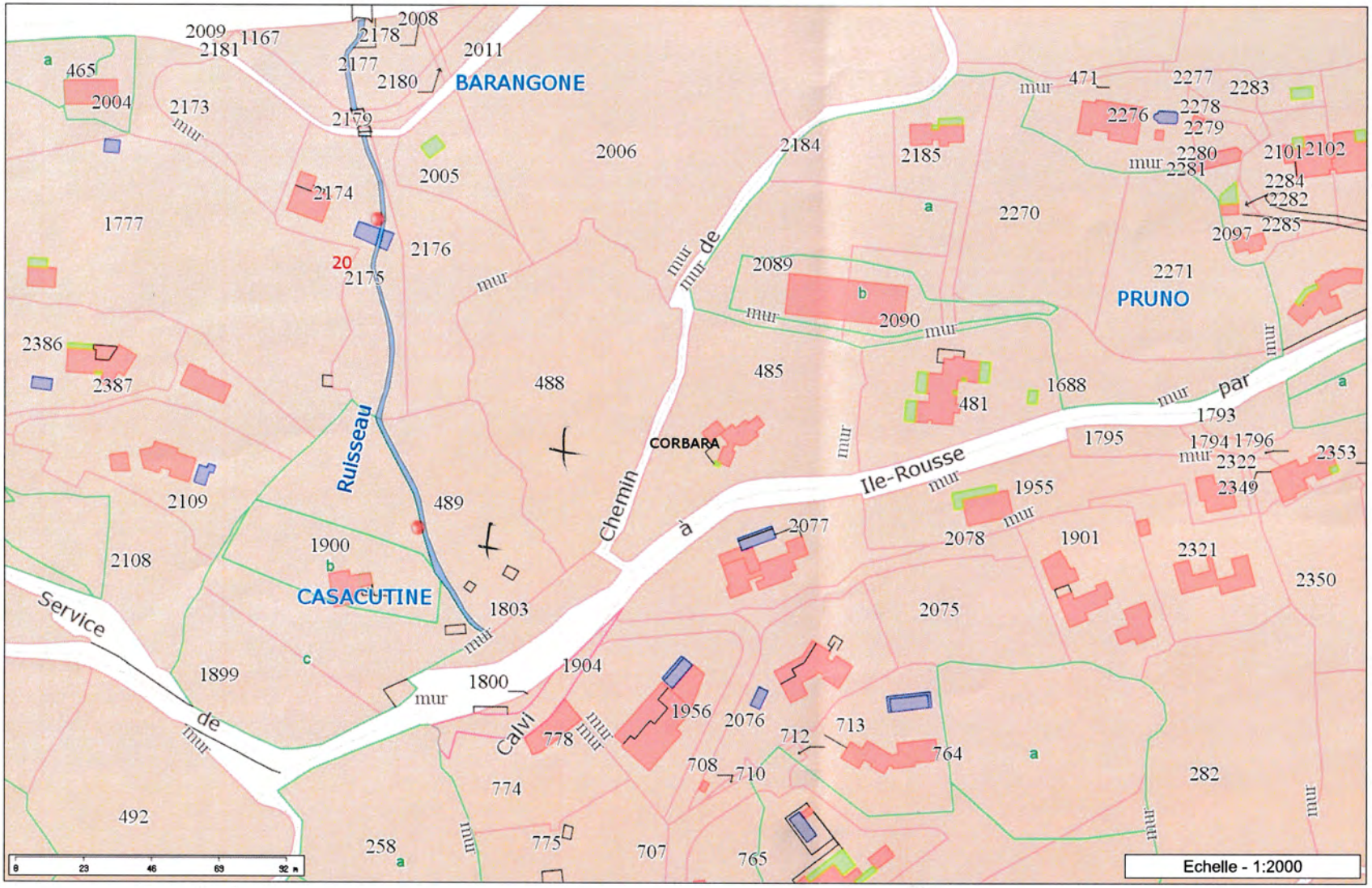
Mr ANTONINI THOMAS

Je demande la Constructibilité des parcelles 488 et 489 Constructibles au PLU Approuvé de 2007 - section B.

Mr Antonini Cour. Lettre N°8

inetum
Positive digital flow

CC Ile Rousse Balagne



Légende

- Txt lieu-dit
- Txt détail topo
- Txt hydrographie
- Txt voie privée (dans la voie)
- Txt voie publique (dans la voie)
- Numéro de voie (dans la voie)
- Lettre d'ordre de subdivision fiscale
- Numéro de parcelle
- Flèche de renvoi
- Commune
- Point de canevas
- Calvaire
- Linéaire formant détail topo
- Cimetière
- Sens d'écoulement
- Cours d'eau
- Pièce d'eau (piscine, étang,...)
- Axe de voie
- Détail linéaire du réseau routier, pont
- Limite de voie privée
- Détail du réseau routier, pont, viaduc
- Bâti Religieux
- Bâti léger
- Bâti privé
- Haie non mitoyenne
- Mur non mitoyen
- Subdivision Fiscale
- Parcelle

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mr Antonini Contribution N°8

FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété limité à une parcelle et ses locaux

Année de référence : 2025	Département : 2B 0	Commune : 093 CORBARA	TRES : 001	Numéro communal : F00316

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MBHM66		
Nom : FRANCESCHINI Prénom : FRANCOIS Adresse : CAMPING DE BODRI 20256 CORBARA			
Droit réel : Propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MBJWWL		
Nom : ANTONINI Prénom : PAUL Adresse : SAN ROCCU CORBARA 20256 CORBARA			
Droit réel : Propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MBJSJP		
Nom : ANTONINI Prénom : THOMAS Adresse : CASAVECCHIELLE 20256 CORBARA			
Droit réel : Propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MBFNTQ		
Nom : MARIOTTI Prénom : FRANCOISE Adresse : 93 ALL DES VIOLETTES 20290 BORGO			

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local														
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
0 euro(s)	0 euro(s)	0 euro(s)

Délivré le 12/06/2026
Source : Direction Générale des Finances Publiques

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation															Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Contenance A	Contenance CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
23	B	489		CASACUTINE	B049		1	093A		J	02	Jardins		25	45	24,48	C	TA		24,48	100		

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
	25	45	24	24	0	24	0	0

Délivré le 12/06/2026

Source : Direction Générale des Finances Publiques

Mr Antonini Contribution N°8

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété limité à une parcelle et ses locaux

Année de référence : 2025	Département : 2B 0	Commune : 093 CORBARA	TRES : 001	Numéro communal : F00316

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MBHM66		
Nom : FRANCESCHINI Prénom : FRANCOIS Adresse : CAMPING DE BODRI 20256 CORBARA			
Droit réel : Propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MBJWWL		
Nom : ANTONINI Prénom : PAUL Adresse : SAN ROCCU CORBARA 20256 CORBARA			
Droit réel : Propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MBJSJP		
Nom : ANTONINI Prénom : THOMAS Adresse : CASAVECCHIELLE 20256 CORBARA			
Droit réel : Propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MBFNTQ		
Nom : MARIOTTI Prénom : FRANCOISE Adresse : 93 ALL DES VIOLETTES 20290 BORGO			

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local													
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
0 euro(s)	0 euro(s)	0 euro(s)

Délivré le 12/06/2026
Source : Direction Générale des Finances Publiques

Contribution N° 8 ANTONINI

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation																Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Contenance A	Contenance CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
23	B	488		CASACUTINE	B049		1	093A		T	03	Terres		55	13	3,50	C	TA		3,50	100		

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
	55	13	4	4	0	4	0	0

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contributeur N°9 Annexes : 3 feuilles
Mr Vincent FAUSSER
Cousants Amadei - Charles - Goujon - Fausser

Contribution N°9
Mr Vincent FAUSSER

Lumio, le 11 juin 2026

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Corbara

Objet : Demande de révision du PLU aux fins de classement en zone constructible à long terme (zone 2AU) des parcelles cadastrées B n° 2233 à 2246 situées sur la commune de Corbara (Marine de Davia)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons l'honneur de vous présenter, dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbara, une observation tendant à solliciter le classement en zone 2AU afin d'obtenir la constructibilité à long terme des parcelles cadastrées B n° 2233 à 2246, situées au sein de la marine de Davia et appartenant aux consorts Amadéi, Chasles, Gouyon et Fausser.

Ces parcelles s'inscrivent dans un secteur déjà urbanisé, caractérisé par la présence d'habitations, de voies d'accès, ainsi que des principaux réseaux publics nécessaires à la desserte des constructions (eau potable, assainissement collectif, électricité, voirie carrossable). Elles se trouvent en continuité directe avec l'urbanisme existant de la marine de Davia.

De fait, les principes énoncés aux articles du Code de l'urbanisme relatifs à l'aménagement des communes littorales autorisent l'urbanisation lorsqu'elle est réalisée en continuité des espaces déjà urbanisés. Les terrains concernés, situés au-delà de la voie ferrée, ne constituent pas un espace remarquable nécessitant une protection particulière incompatible avec leur urbanisation raisonnée. Leur situation au sein d'un tissu bâti existant justifie pleinement leur intégration dans une zone destinée à accueillir des constructions à long terme.

Par ailleurs, cette demande s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Corbara, lequel vise notamment à conforter les secteurs urbanisés existants, à privilégier le développement harmonieux des hameaux et marines constitués, et à limiter la consommation excessive d'espaces naturels en favorisant le comblement des dents creuses et la densification maîtrisée des zones déjà équipées.

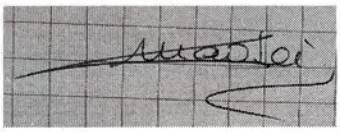
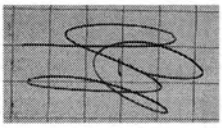
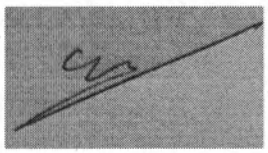
Le maintien de ces parcelles dans un classement restrictif apparaîtrait en contradiction avec leur insertion effective dans le tissu urbain de la marine de Davia, avec les objectifs du PADD ainsi qu'avec les principes d'équilibre et de cohérence qui doivent présider à l'élaboration du document d'urbanisme.

Dans ces conditions, nous sollicitons respectueusement que le projet de révision du PLU soit modifié afin que les parcelles cadastrées B n° 2233 à 2246 soient intégrées dans une zone 2AU permettant leur constructibilité à long terme, conformément aux orientations du PADD de Corbara et à la réalité de leur environnement urbanisé.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération la présente observation dans le cadre de votre rapport et de vos conclusions. Nous restons à votre disposition pour fournir toute information complémentaire ou pièce justificative nécessaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Les Consorts Amadéi, Chasles, Gouyon et Fausser

 Nicolas AMADEI	 Patricia AMADEI
 Jean-François CHASLES	 Brigittes CHASLES
Vincent FAUSSER	Annie-Claude FAUSSER
Alain GOUYON	Sylvie GOUYON

Pièces jointes : Plan de la parcelle concernée sous liseré rouge (plan de zonage du PLU)

Contribution N°9 Mr FAUSSER

Le Terrain
- Urbanisme -
- Le plan de zonage du PLU -

Légende :

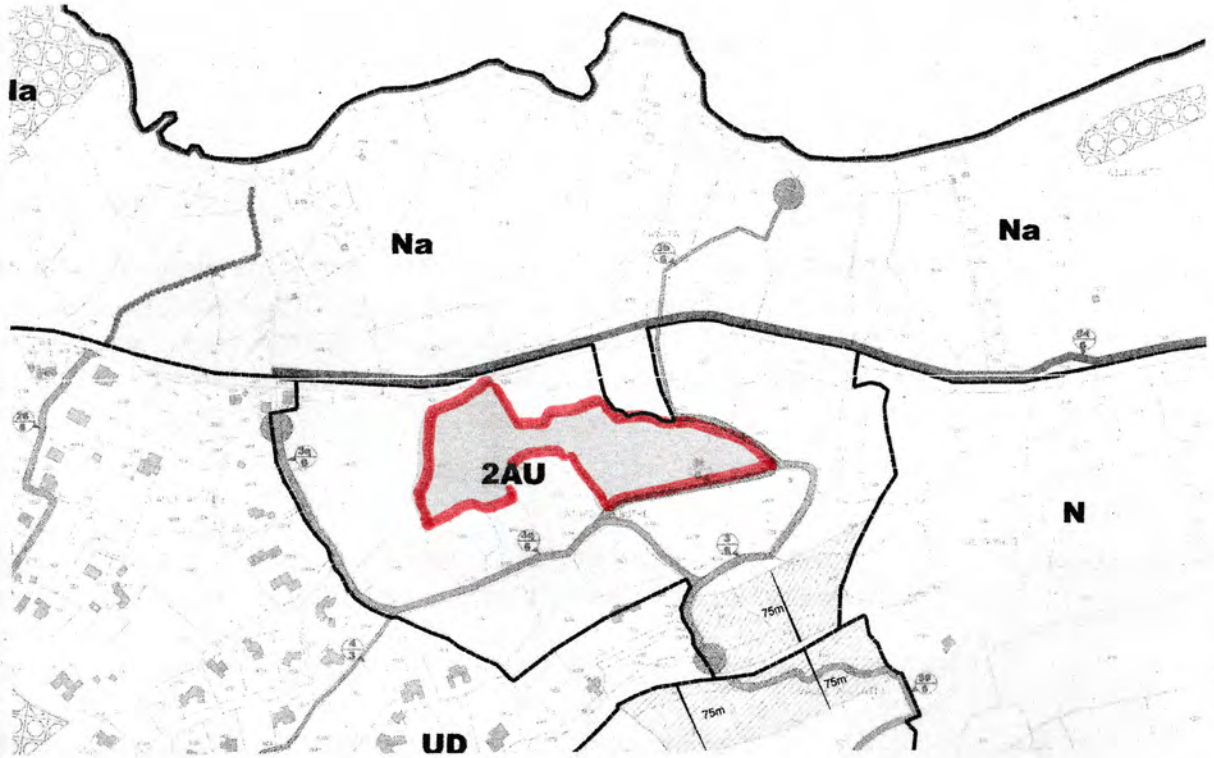
- Limite de Zonage
- 2AU Zone d'urbanisation future
- UD Zone proche du littoral affectée à l'habitat individuel
- N Zone Naturelle à protéger
- Na Zone Naturelle littorale
- Terrain à aménager
- Marge de recul de constructibilité (Loi Barnier)

Emplacements réservés

- Aménagement de voie vers le littoral
  6m de plateforme
  bénéficiaire : Commune
- Création d'une piste de secours de 3m de plateforme avec aire de retournement pour véhicules de secours
  bénéficiaire : Commune
- Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Porata
  (6m de plateforme)
  bénéficiaire : Commune
- *Bande de terrain à acquérir par la Commune en parallèle du chemin de service (3m environ)*
- Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Porata
  (6m de plateforme), avec aire de retournement
  bénéficiaire : Commune

Des bandes de terrain sont déjà partiellement acquises par la Commune (cf planche foncier)

- Chemin piéton reliant le chemin de la Mairie de Davia (3m de large)
  bénéficiaire : Commune
- Création d'une piste de desserte d'arrière-plage pour les véhicules de secours et d'entretien (6m de largeur)
  bénéficiaire : Commune
- Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Porata (6m de large)
  bénéficiaire : Commune



Ce qu'il faut retenir du plan de zonage :

- *une zone d'habitat en devenir non équipée, ou partiellement équipée à ce jour.*
- *de nombreux emplacements réservés en périphérie du terrain destinés à la création de voie de desserte et de liaisons secondaires vers les quartiers limitrophes et la plage.*

Le Terrain
- Urbanisme -
- Le plan de zonage du PLU -

Contribution N° 9 Mr FAUSSER

Légende :

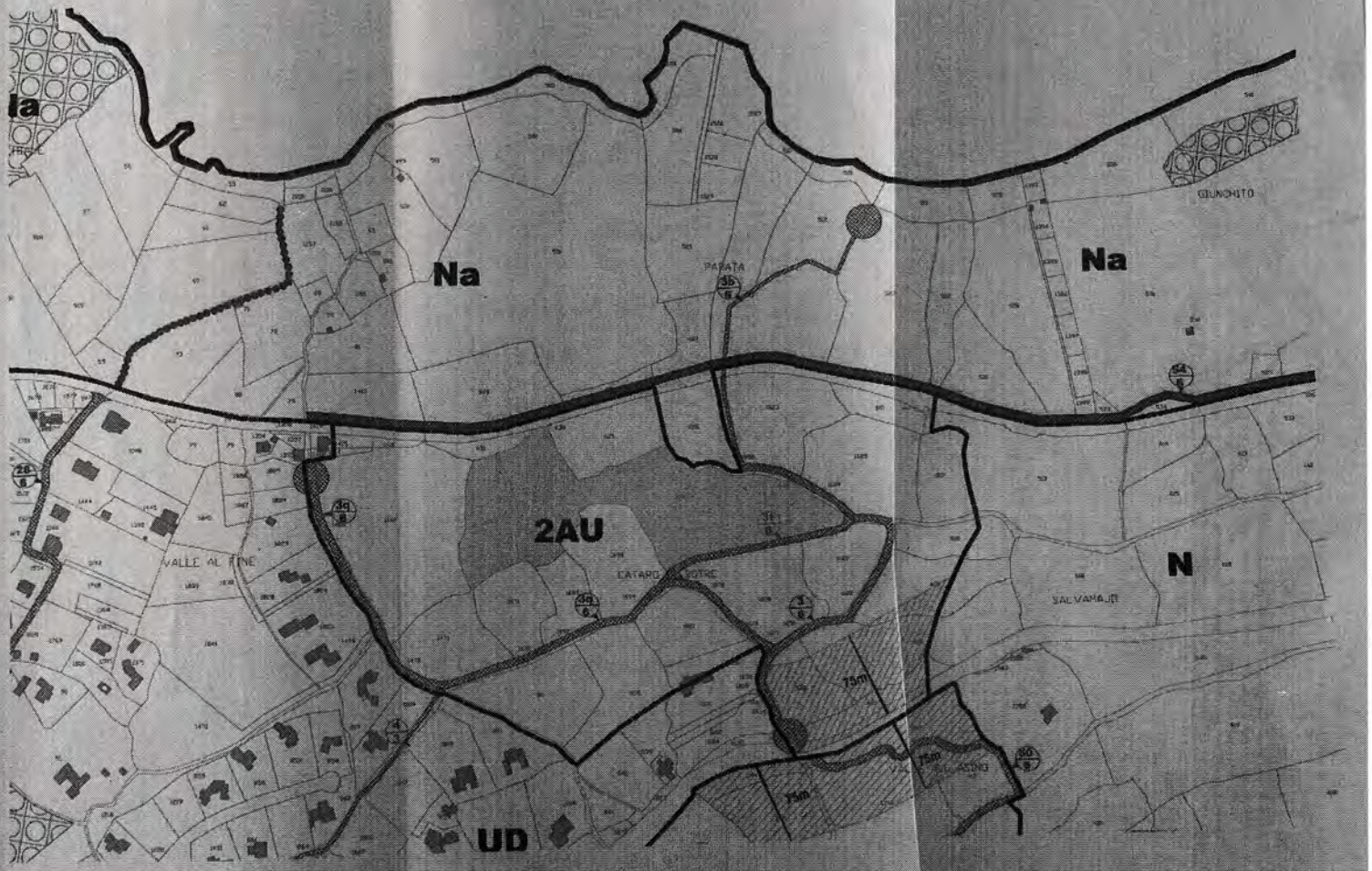
- Limite de Zonage
- 2AU Zone d'urbanisation future
- UD Zone proche du littoral affectée à l'habitat individuel
- N Zone Naturelle à protéger
- Na Zone Naturelle littorale
- Terrain à aménager
- Marge de recul de constructibilité (Loi Barnier)

Emplacements réservés

- (3/6) Aménagement de voie vers le littoral 6m de plateforme bénéficiaire : Commune
- (3bis/6) Création d'une piste de secours de 3m de plateforme avec aire de retournement pour véhicules de secours bénéficiaire : Commune
- (3ter/6) Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Porata (6m de plateforme) bénéficiaire : Commune
- (1) *Bande de terrain à acquérir par la Commune en parallèle du chemin de service (3m environ)*
- (3quater/6) Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Porata (6m de plateforme), avec aire de retournement bénéficiaire : Commune

Des bandes de terrain sont déjà partiellement acquises par la Commune (cf planche foncier)

- (4/3) Chemin piéton reliant le chemin de la Mairie de Davia (3m de large) bénéficiaire : Commune
- (64/6) Création d'une piste de desserte d'arrière-plage pour les véhicules de secours et d'entretien (6m de largeur) bénéficiaire : Commune
- (50/6) Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Porata (6m de large) bénéficiaire : Commune



Ce qu'il faut retenir du plan de zonage :

- *une zone d'habitat en devenir non équipée, ou partiellement équipée à ce jour.*
- *de nombreux emplacements réservés en périphérie du terrain destinés à la création de voie de desserte et de liaisons secondaires vers les quartiers limitrophes et la plage.*

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contributeur N°10

Propriété Vieyeres.

Zone AS est une lecture abusive du PLU.

Impropre à toute activité agricole car

- Sol dénivelé du terrain sert plancher artificielle en très grande partie effondré.
- Mécanisation impossible
- Contrainte hydrique (absence d'eau)

Demande de pastilles pour permettre activité saisonnière légère + permettre quelques véhicules de stationner (1 hou 2 h) + piscine si possible pour notre activité de chambre d'hôte..

En clair la mairie ne peut démontrer l'aspect stratégique Agricole, nous avons besoin d'une légère souplesse pour nous permettre d'entretenir cette propriété inscrite au répertoire meriné bâti en 1900 sur une base 17ème Siècle (1000 m²) propriété familiale depuis 1930.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Nous demandons 3 pastilles de 50m² l'une (Total 150m²) sur les 2,5 ha pour nous permettre de subvenir à l'entretien ~~historique~~ de cette propriété historique!

Aucun enrichissement personel n'est prévu, mais l'as est une atteinte excessive au droit de propriété et incohérente avec la vie de cette propriété d'autant que le terrain est deja anthropisé,

Merci

Livia et Hervé Vigouroux

Feuillet n°15 - paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contribution N°11

Je demeure à ce qui m'appartient Terrain
Situé en zone UG Reste constructible
Ph est viabilisé est desservie par une voie
Carrossable avec des paliers Existant cadastré
dans la loi napoléonienne N° 398 399 400 410
411
Merci
Jean Baptiste Franceschini

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contribution N°12 Dottori P.J.
Annexes : 9 feuilles

Contributeur N° 12

Monsieur Pierre-Joseph DOTTORI

Le 12/06/2026

Monsieur Le Commissaire Enquêteur

En Mairie de CORBARA 20256

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite vous exposer brièvement les raisons pour lesquelles je demande le reclassement de la parcelle **B 2092** s'une superficie de **8531 m2** , en zone A sur la commune de CORBARA.

1. **Une vocation agricole reconnue**
   Cette parcelle présente une vocation agricole avérée.
   La délibération communale n°40/2024 du 24 juillet 2024 a d'ailleurs demandé à la SAFER de la préempter, précisément en raison de ses potentialités agricoles.
   Cela confirme que la commune elle-même reconnait l'intérêt agricole du terrain.

2. **Une cohérence avec le territoire**
   La parcelle se trouve en proximité immédiate d'une zone A existante, dans un secteur déjà partiellement bâti et desservi par les réseaux essentiels.
   Une sortie sur la RT30 a été officiellement autorisée, ce qui garantit un accès sécurisé pour l'activité agricole.
   La commune de Corbara est par ailleurs située pour sa majeure partie, en espace stratégique agricole, ce qui renforce la nécessité de préserver et revaloriser les terres agricoles conformément aux objectifs du PLU.

3. **Une exploitation agricole professionnelle**
   Cette parcelle est destinée à l'extension de mon exploitation agricole professionnelle actuelle de plus de 20 hectares comprenant déjà :
   - Maraîchage
   - Agrumes (citrons, pamplemousses, oranges)
   - Figueraie en développement

   Cette parcelle pouvant recevoir 1000 pieds de figuiers supplémentaires.

Contribution N° 12

4. **Nécessité d'une maison d'habitation agricole**

Du fait de l'éloignement de plus de 5 km entre cette parcelle et mon exploitation principale, L'implantation sur place d'une maison d'habitation agricole, accompagnée d'une remise de stockage est nécessaire pour assurer la gestion quotidienne de cette parcelle elle-même :
Surveillance des cultures, présence sur site, protection du matériel et limitation des déplacements.
Ceci dans le but de garantir une exploitation efficace, pérenne et sécurisée sur ce terrain.

Je suis exploitant agricole principal du Domaine de l'Alivi inscrit à la MSA depuis 2019 (Attestation affiliation ci jointe) Mon numéro 1.90.01.2B.033.116/75

4. **Un engagement familial ancien envers la commune**

Je souhaite évoquer l'implication ancienne et constante de ma famille dans l'intérêt du village et notamment dans l'aménagement du territoire communal et précisé que mon grand père Monsieur Allegrini Joseph a cédé du terrain à la collectivité afin de sécuriser le rondpoint de Curzo.

En conclusion, le reclassement de la parcelle B2092 en Zone A est :

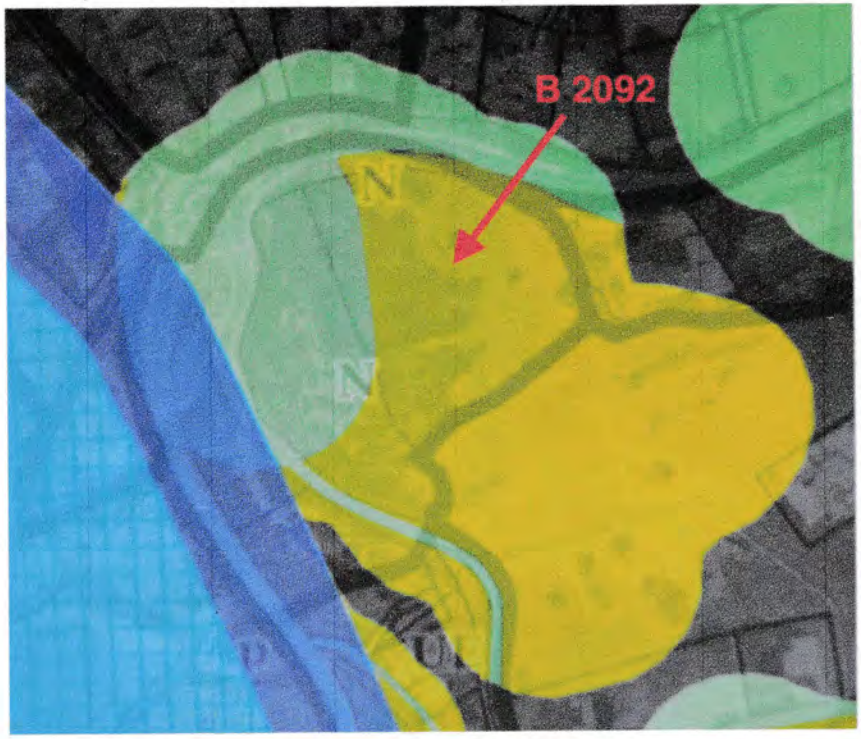
- Cohérent
- Justifié
- Conforme aux objectifs du PLU
- Et indispensable à l' exploitation agricole que je conduis

Aussi je vous remercie pour votre attention et vous prie d'agréer, Monsieur Le Commissaire-Enquêteur, mes respectueuses salutations.

PJ DOTTORI

22.02.17 - observations pour Monsieur DOTTORI PDF
Fichier Modifier Afficher Aide
Partager dans... Se connecter S'inscrire
Page 2 sur 3 Modifier Balisage Signer un exemplaire 200 %
pierre-antoine PERES a partagé ce fichier. Vous voulez réaliser d'autres opérations sur ce fichier ? Se connecter S'inscrire

Contribution N° 12





2 - On sait également que les dispositions de l'article 121-8 du code de l'urbanisme (CURB) ont été complétées par l'article 42 de la loi n° 2018-1021 du **23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « *Loi ELAN* », par l'**insertion** de deux alinéas disposant que :

« … Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et

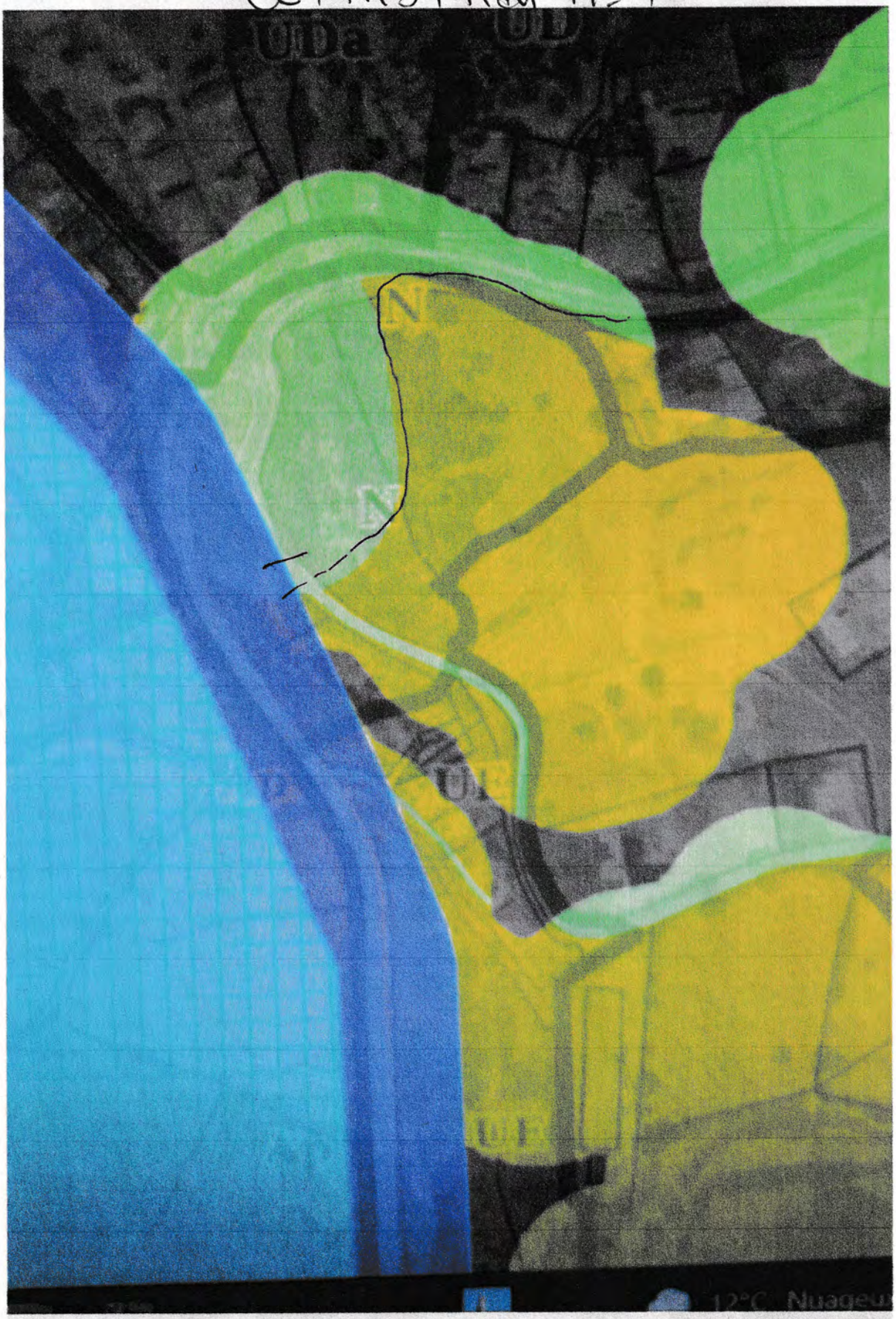
SFR 4G 19:51

2 messages

Corbeille

Info terrain

Contribution N° 12

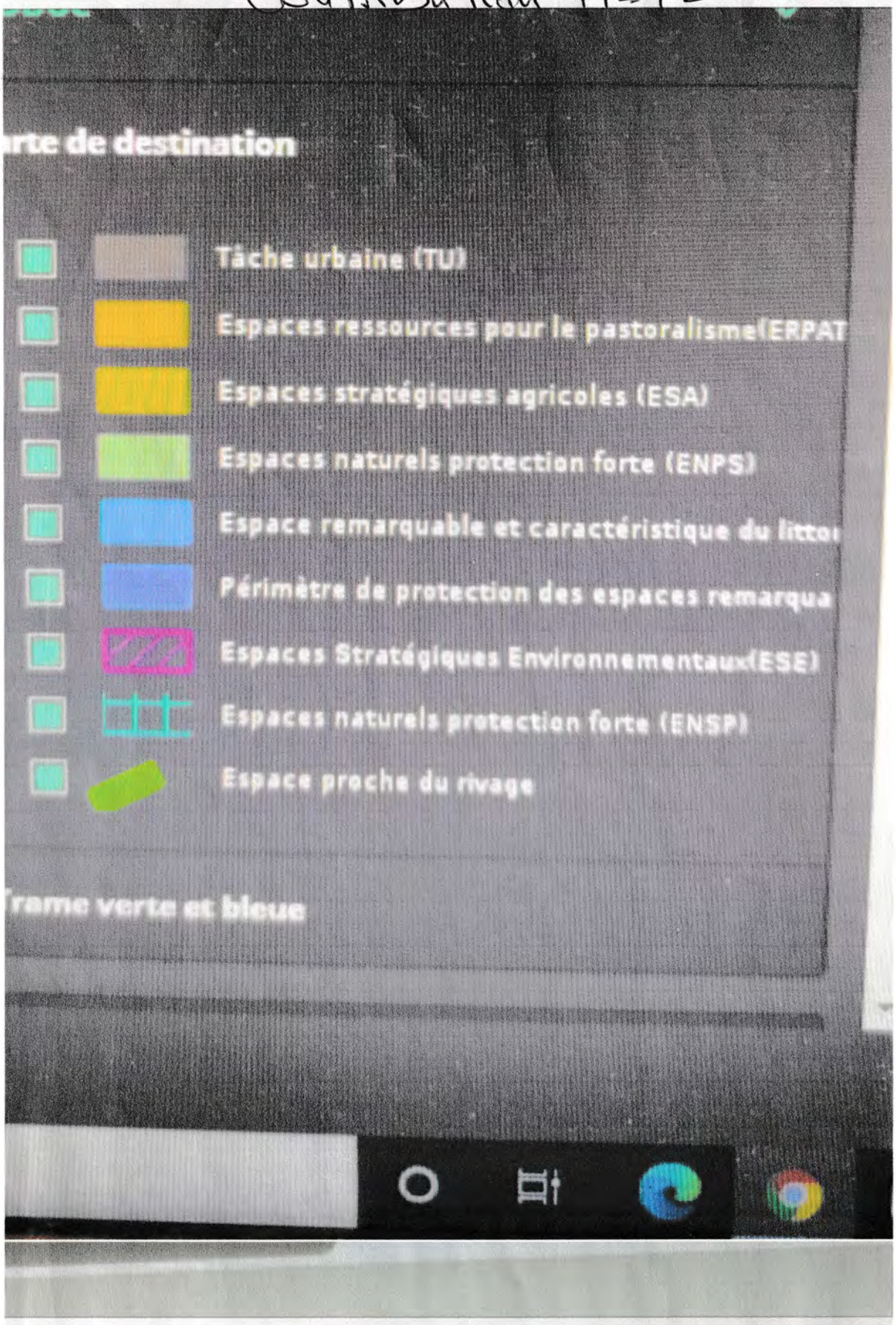


SFR 4G 19:50

2 messages

Corbeille **Info terrain**

Contribution N°12



COPIE Contribution N°12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000939-20240724-DELIB40-2024-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/07/2024

CUMUNA DI CURBARA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 JUILLET 2024

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Ont pris part à la délibération
14	14	10

Date de la convocation : 17/07/2024

Date d'affichage : 17/07/2024

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le :

Et publication ou notification du :

L'an deux mille vingt-quatre
Et le vingt-quatre juillet à onze heures

Le Conseil Municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique à la Mairie, sous la présidence de M. Paul LIONS, Maire de Corbara.

Secrétaire de séance : AMADEI Franck

Présents : LIONS Paul, ALLAIN Marie-Paule, AMADEI Franck, FRANCESCHINI Jean-Baptiste, LE GALL Caroline, LUIGI Nathalie, ANTONINI Thomas, SALDUCCI Ange, VITTORI José

Représentés :
PELISSIER Marie-Jeanne donne procuration à LIONS Paul
Excusés :
Absents : SAVELLI Ambroise, SAVELLI Vincent, SAVELLI Antoine-Pierre, SUZZONI Pierre

DELIBERATION N°40/2024 :
DEMANDE DE PREEMPTION ADRESSEE A LA SAFER CONCERNANT LA PARCELLE B2092 SITUEE AU LIEU-DIT CURZO (VENTE DOTTORI-LAMORY)

- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue par la commune de Corbara le 26 juin 2024 concernant la parcelle cadastrée B 2092 située en zone N (Naturelle et forestière) du PLU,
- Vu l'impossibilité dans laquelle se trouve la commune de se positionner sur cette parcelle au regard du zonage qui s'applique à cette parcelle,
- Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Corbara et la SAFER depuis le 10 février 2010,
- Considérant que la SAFER est titulaire du droit de préemption sur les zones agricoles et les zones naturelles et forestières,

Considérant que la SAFER nous a informés avoir été destinataire d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner pour la parcelle B 2092,

- Considérant les potentialités agricoles de la parcelle B2092 qui se situe pour sa majeure partie en Espace Stratégique Agricole,

.../...

Pour Le Maire
La Secrétaire Générale
Cécile BERNARD

Contribution N° 12

.../...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000939-20240724-DELIB40-2024-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/07/2024

M. Maire propose à l'assemblée délibérante de demander à la SAFER d'exercer son droit de préemption sur la parcelle B2092.

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité, :

- DECIDE de demander à la SAFER d'exercer son droit de préemption sur la parcelle B 2092 située au lieu-dit CURZO (vente DOTTORI-LAMORY),
- DIT que la commune sera solidaire de l'action de la SAFER auprès des tribunaux suite à un éventuel contentieux.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Pour Le Maire,
La Secrétaire Générale,
Cécile BERNARD

COPIE Contribution N° 12

1/2

Cullettività di Corsica
Collectivité de Corse

Dirizzioni di u mantinimentu di i stradi
Direction de l'exploitation routière
Splutazione è Agenze Stradale
Exploitation et Agences Routières

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Cartulare curatu da / Affaire suivie par : JFSavelli

Bastia, le 19/08/2025

Recommandé avec AR

Monsieur,

Suite à votre demande de permission de voirie, formulée le 09/05/2025, sur la route territoriale 30, commune de Corbara, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, l'arrêté N° BAL0431025 en date du 19/08/2025, établi à cet effet.

Par ailleurs un **arrêté de circulation devra obligatoirement être sollicité avant tout début de travaux** auprès de la **Direction de l'Exploitation des Routes de la Collectivité de Corse :**

routes2b@isula.corsica

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil Exécutif de Corse et par délégation

Pe u Presidente di u Cunsiglu Esecutivu di Corsica è per delegazione
Pour le Président du Conseil Exécutif de Corse et par délégation

U Direttore / Le directeur
Christian LONGINOTTI

Monsieur Dottori Pierre Joseph
I Pioppi
20220 Aregno

Contribution N° 12 2/2

ANNEXE A L'ARRETE N°BAL0431025 EN DATE DU 19/08/2025

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Nous contacter

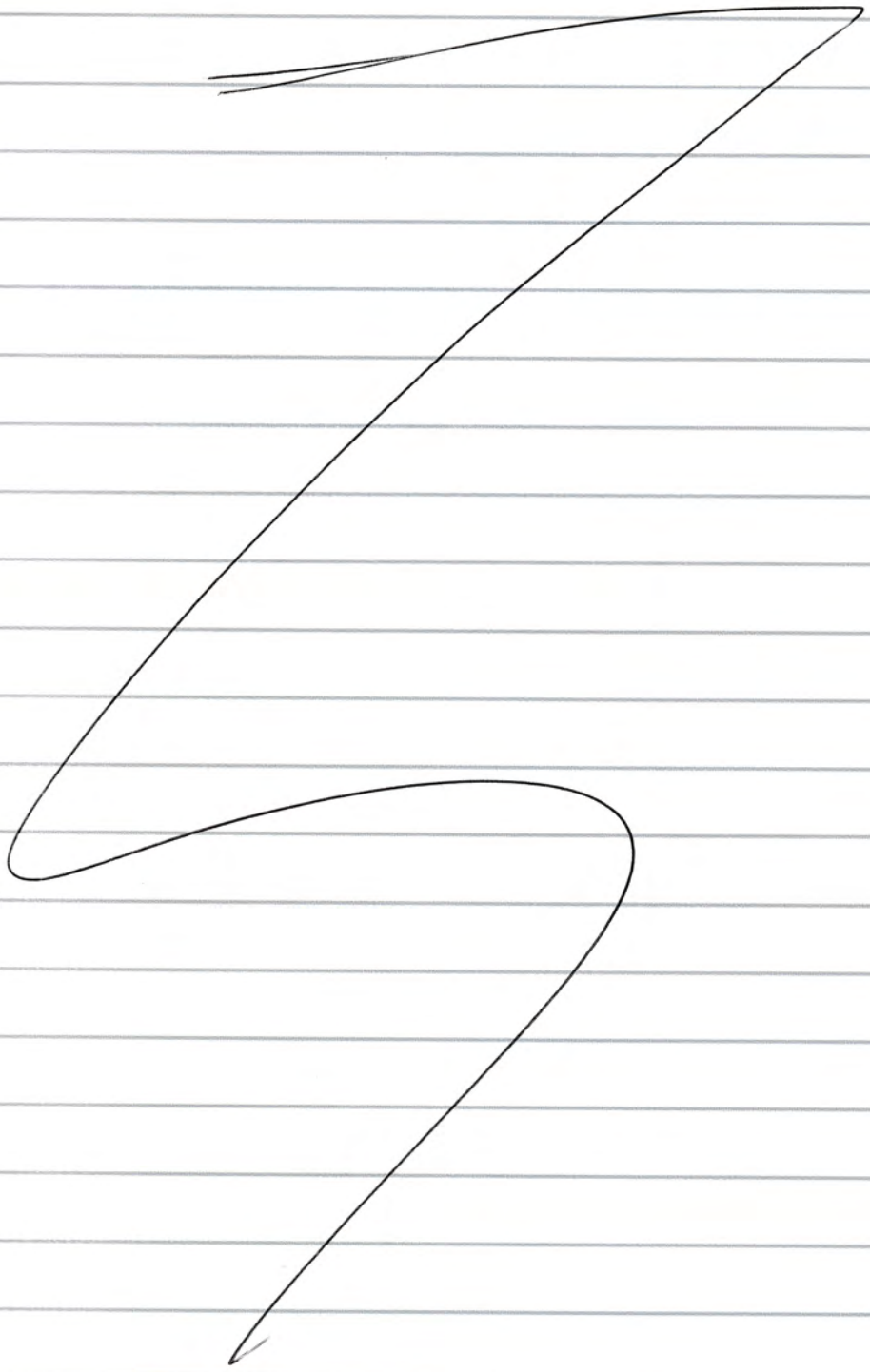
Agence Ajaccio		
Antenne d'Ajaccio	Tel : 04 20 03 92 62	Fax : 04 95 71 72 60
Antenne de Sainte Marie Sicché	Tel : 04 95 23 91 74	Fax : 04 95 23 91 78
Antenne de Vico	Tel : 04 20 03 92 11	Fax : 04 95 23 48 03

Agence de Sartène		
Antenne de Sartène	Tel : 04 20 03 93 36	Fax : 04 95 25 21 77
Antenne de Porto Vecchio	Tel : 04 95 26 80 52	Fax : 04 95 70 92 39

Agence de Bastia Balagne	
Agence BASTIA-BALAGNE	Tel : 04 95 59 50 40

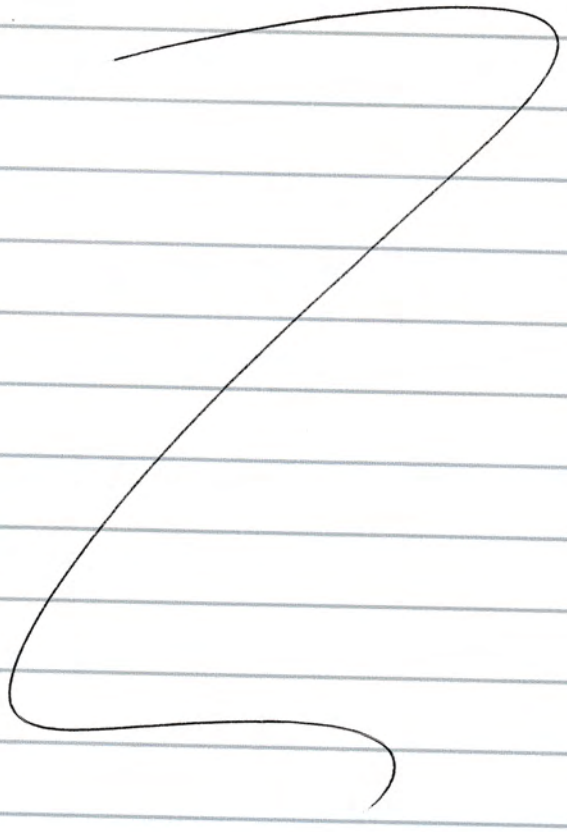
Feuillet n°17 - paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC



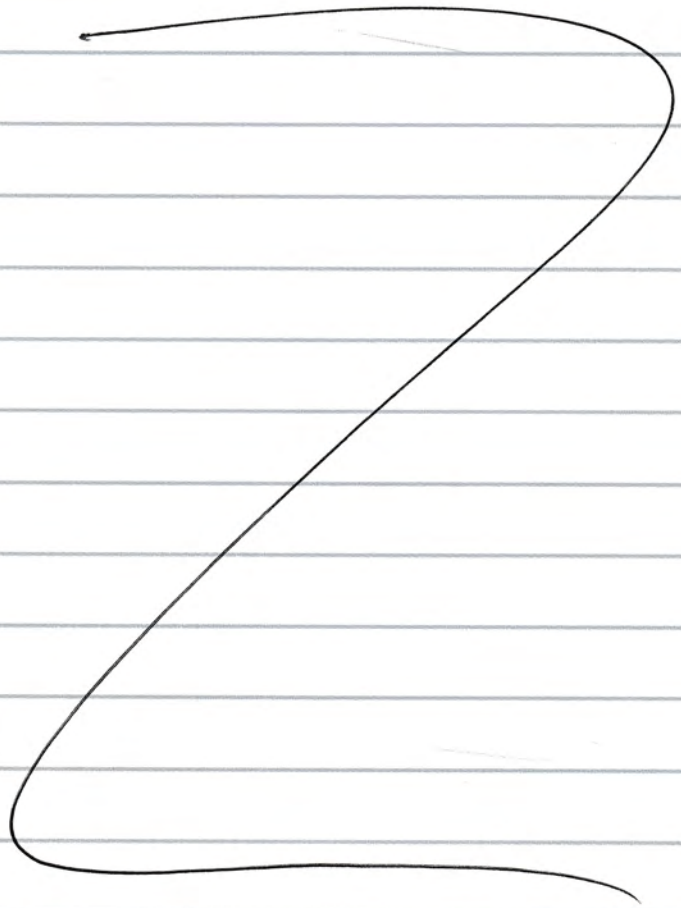
Feuillet n°18 – paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC



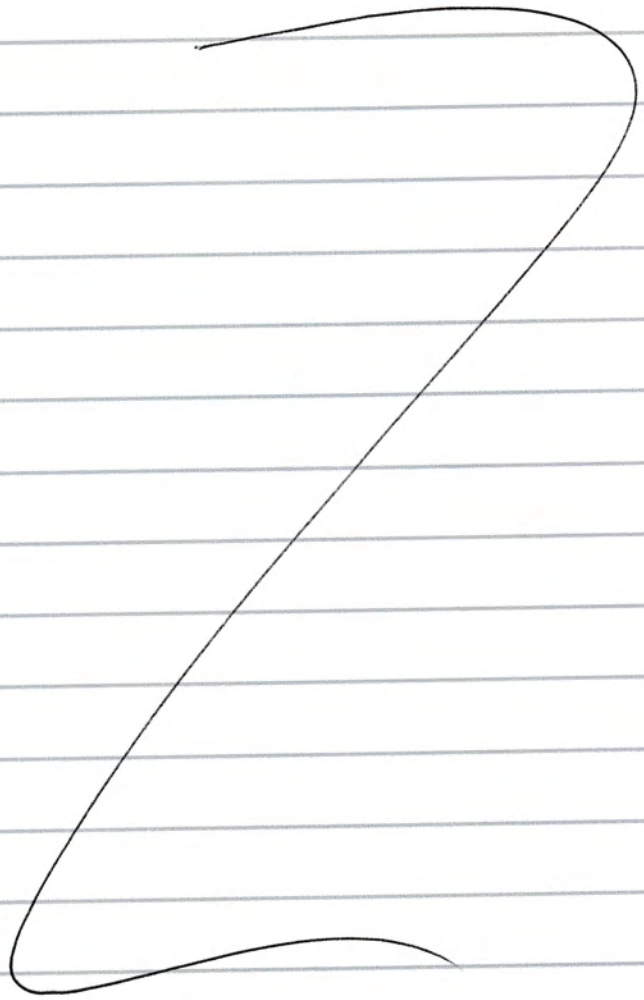
Feuillet n°19 – paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC



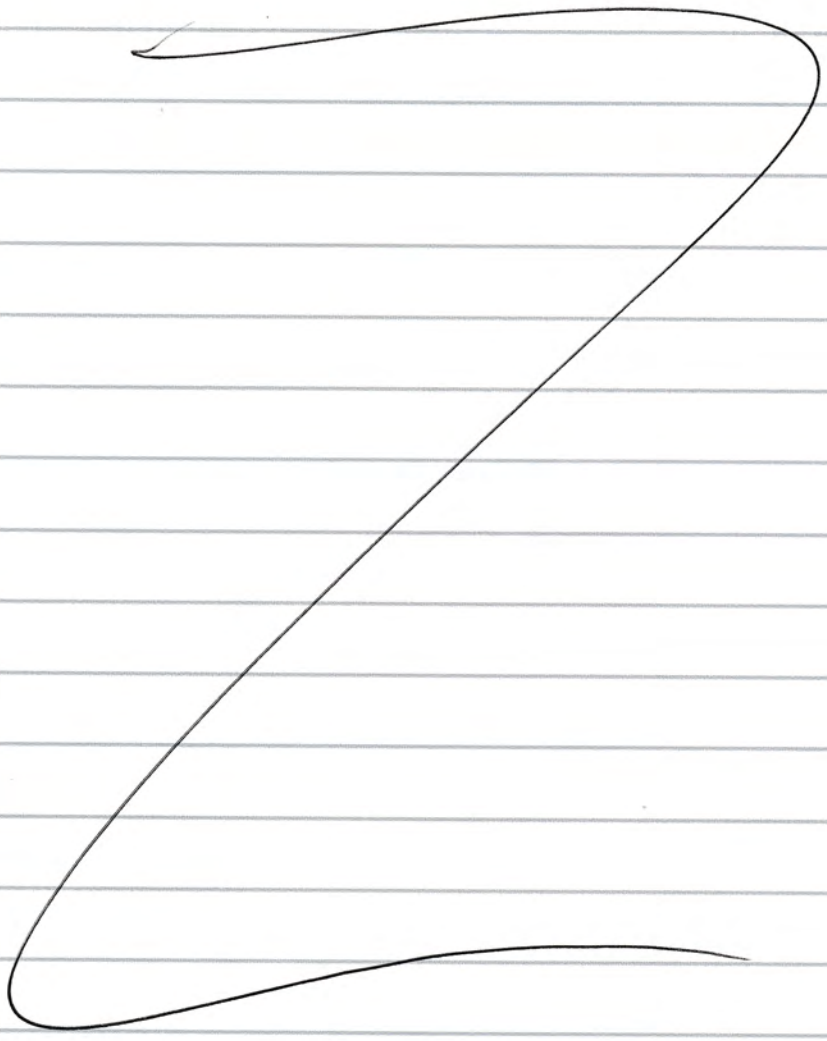
Feuillet n°20 – paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC



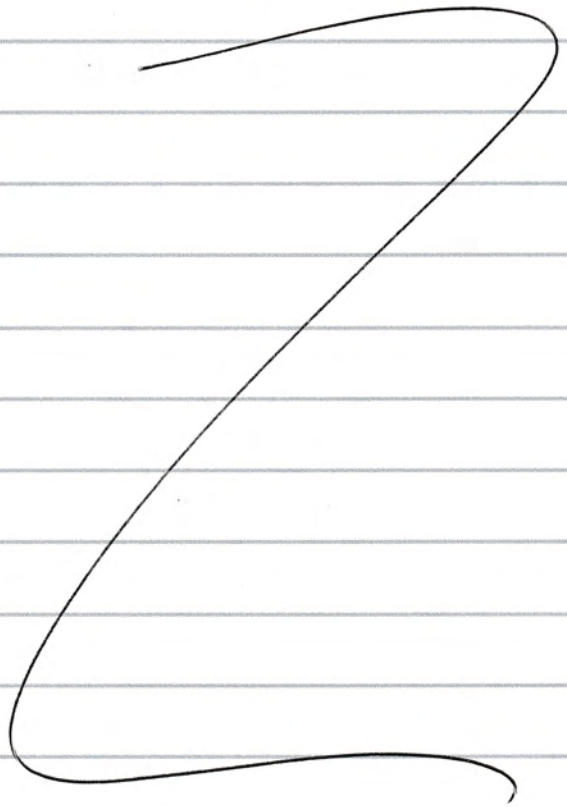
Feuillet n°21 – paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC



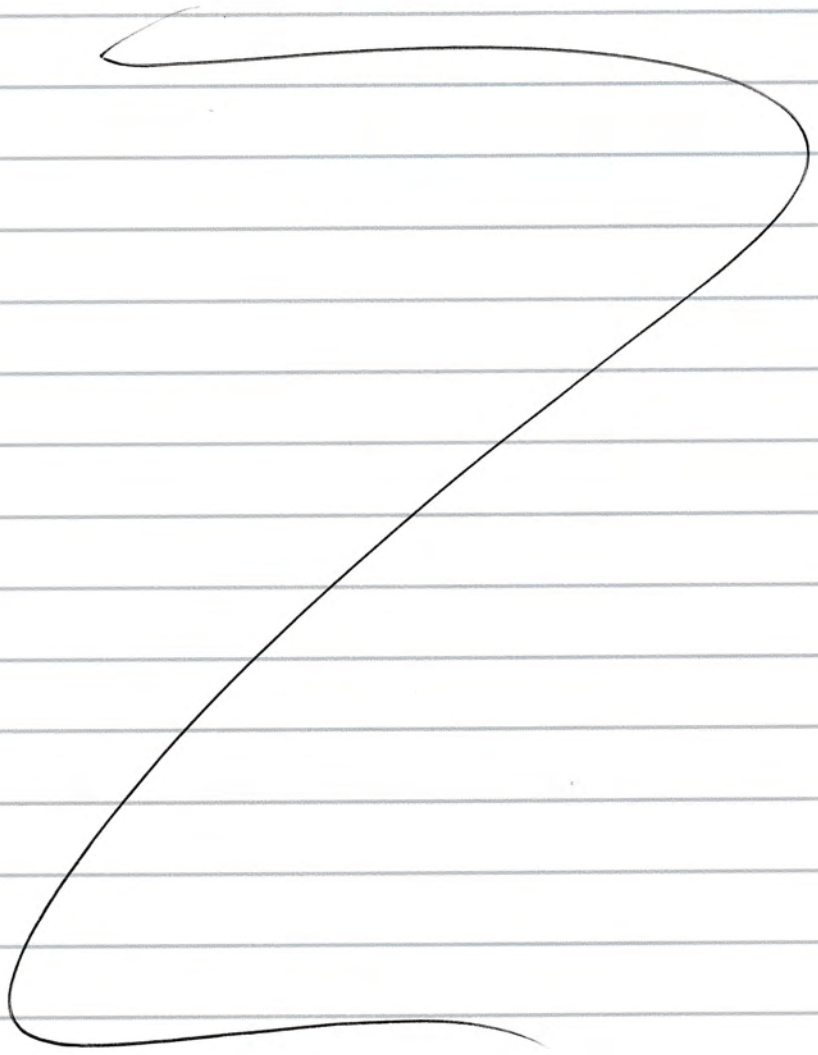
Feuillet n°22 – paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC



Feuillet n°23 – paraphe PPN

OBSERVATIONS DU PUBLIC



Feuillet n°24 – paraphe PPN

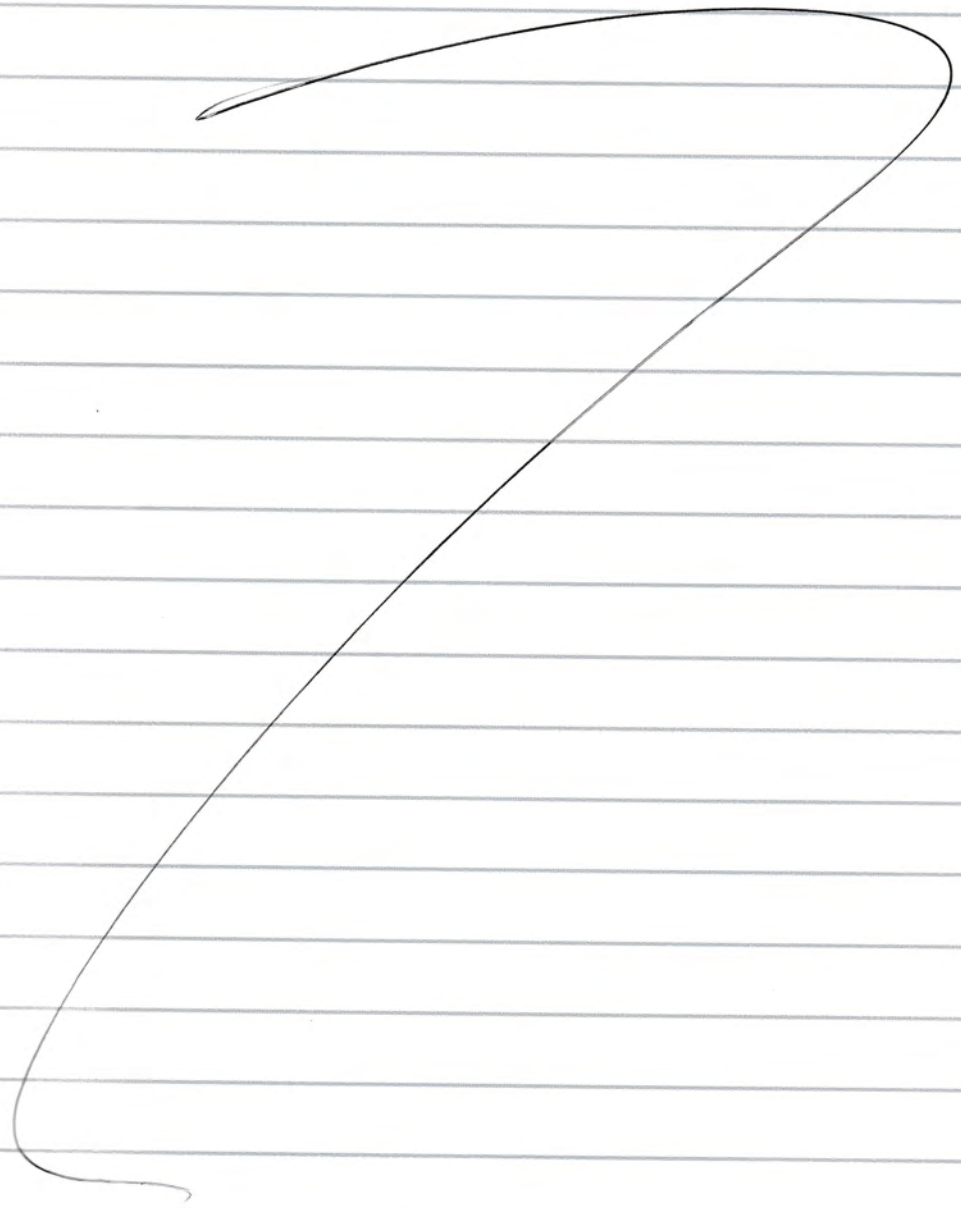
OBSERVATIONS DU PUBLIC



Feuillet n°25 – paraphe

PPTN

OBSERVATIONS DU PUBLIC



Feuillet n°26 – paraphe PPN

FEUILLET DE CLÔTURE

Le 12 juin 2026 à 12 heures le délai d'enquête étant expiré, je soussignée Pierre-Paul NICAISE déclare clos le registre qui a été mis à disposition du public pendant 33 jours consécutifs, du 11 mai 2026 au 12 juin 2026 à 12h en exécution de l'Arrêté Municipal N°A020-2026 du 14 avril 2026 ordonnant le dépôt des pièces du dossier concernant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local D'Urbanisme de la commune de Corbara.

Corbara le 12 juin 2026

Monsieur le Maire de Corbara

Ange SALDUCCI

Le Commissaire Enquêteur

Pierre-Paul NICAISE

ANNEXE 13

CORBARA : projet de révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune

https://www.registre-dematerialise.fr/7288/

Contributions incluant les pièces jointes

Dates
Du lundi 11 mai 2026 à 09h00 au vendredi 12 juin 2026 à 12h00

Référence du Tribunal Administratif
Décision n°E26000010/20 en date du 24 mars 2026 - Tribunal Administratif de BASTIA

Arrêté d'ouverture
Arrêté n°A020-2026 en date du 14 avril 2026

Commissaire enquêteur(rice)
Monsieur Pierre-Paul NICAISE

Commissaire enquêteur suppléant

Monsieur Jean-Philippe VINCIGUERRA

Maître(s) d'ouvrage
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20256 CORBARA

Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :

- contribution_8_Web_1.pdf
- contribution_9_Web_1.pdf
- contribution_10_Email_1.pdf
- contribution_14_Web_1.pdf
- contribution_14_Web_2.pdf
- contribution_14_Web_3.pdf
- contribution_16_Email_1.pdf

Contribution n°1 (Web)

Proposée par amadei romani simone
(amadei[illegible]@orange.fr)
Déposée le mardi 12 mai 2026 à 15h43
Adresse postale : 5 bis lieu dit Pietralta 20256 CORBARA

Consorts ROMANI : parcelle section E numéro 175 : Dans un dossier qui dure depuis près de trente ans, après une embellie significative qui permettait d'espérer une prochaine ouverture effective à l'urbanisation du secteur dit de San Paolo (réalisation des ouvrages prescrits par le PRIFF) nous sommes à l'arrêt avec le retour des terrains à la zone 2AU
L'homologation de l'ouvrage DFCI en 2015 avait permis de débloquer le secteur qui est passé en zone 1AUS ; les riverains de la piste voyaient leurs efforts récompensés
Le maintien en zone 1AUS est primordial pour qu'aboutissent enfin les dernières négociations et l'urbanisation de ce secteur dans le village

5 documents associés
contribution_1_Web_1.pdf
contribution_1_Web_2.pdf
contribution_1_Web_3.pdf
contribution_1_Web_4.pdf
contribution_1_Web_5.pdf

Madame GUIDI Madeleine veuve ROMANI
et ses enfants ROMANI Simone épouse AMADEI
et ROMANI Jean Antoine

[redacted]

Objet :
PARCELLE SECTION E NUMERO 175 DE 4255 METRES CARRES
servitude de passage et d'aménagement pour la réalisation
d'un ouvrage de protection contre les incendies
préalable à la modification du PRIF

Messieurs,

Nous avions bien noté en son temps, (cf conseil municipal du 27 octobre 2010) que l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit de San Paoio ne pourrait être mise en oeuvre qu'après la réalisation des ouvrages prescrits par le PRIF.

C'est pourquoi, après avoir pris connaissance du dossier nous formulons les remarques suivantes :

1 - nous acceptons de grever 575 mètres carrés correspondant à l'emprise de la piste sur notre parcelle ainsi qu'une zone de débroussaillement (env 2 000 m2). En contrepartie de l'établissement de cette servitude sur notre propriété nous demandons à pouvoir édifier sur la partie restante de ladite parcelle deux constructions d'environ 130 mètres carrés chacune (droit à permis de construire).

2- L'accès à la parcelle restante devra être réalisé lors des travaux de création de la piste.

3- L'entretien de la piste et le débroussaillement devront être réalisés par le bénéficiaire de la servitude (Commune de Corbara).

4- Nous demandons à ce que les propriétaires des parcelles n° 595 et 596 procèdent au nettoyage de leurs terrains qui sont grevés par le passage d'un caniveau d'eaux pluviales qui doit être canalisé sous la piste : ceci afin de ne pas en détourner le trajet et le point d'écoulement.

FAIT A CORBARA
LE 8 JUILLET 2012



© IGN 2021 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 8° 54′ 07″ E
Latitude : 42° 36′ 42″ N

2. REDÉFINITIONS RÈGLEMENTAIRES SUR LE SECTEUR SAN PAOLO

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

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

- de supprimer la règle de 30% d'emprise au sol pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier en précisant au travers de l'article 1AU8 que dans le secteur 1AUs, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% (pour tout type de construction donc, qu'elle soit à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier

- de supprimer aux articles 1AU5 (implantation par rapport aux voies) et 1AU6 (implantation par rapport aux limites séparatives) le régime applicable à la seule zone 1AUs permettant une implantation à l'alignement des voies et en limite séparative. Avec cette suppression le PLU étend à la zone 1AUs les règles applicables à l'ensemble des zones 1AU de la communes imposant une implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

- de maintenir le régime spécifique défini sur la zone 1AUs en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Contrairement aux autres zones 1AU du PLU où il est imposé une distance minimale de 4 mètres entre les constructions non contigües, le règlement du PLU approuvé avait précisé que cette règle des 4 mètres ne s'appliquait pas au sein du secteur 1AUs mais «*que les volumes devaient respecter un ordonnancement respectueux des lignes directrices de la topographie du secteur et qu'en cas de superpositions verticale de volumes bâtis, ces derniers devaient respecter des décrochements significatifs permettant de limiter leur impact visuel*». Au regard des spécificités de cette zone (topographie contraignante) et des enjeux paysagers du secteur, cette règle garde en effet toute sa justification.

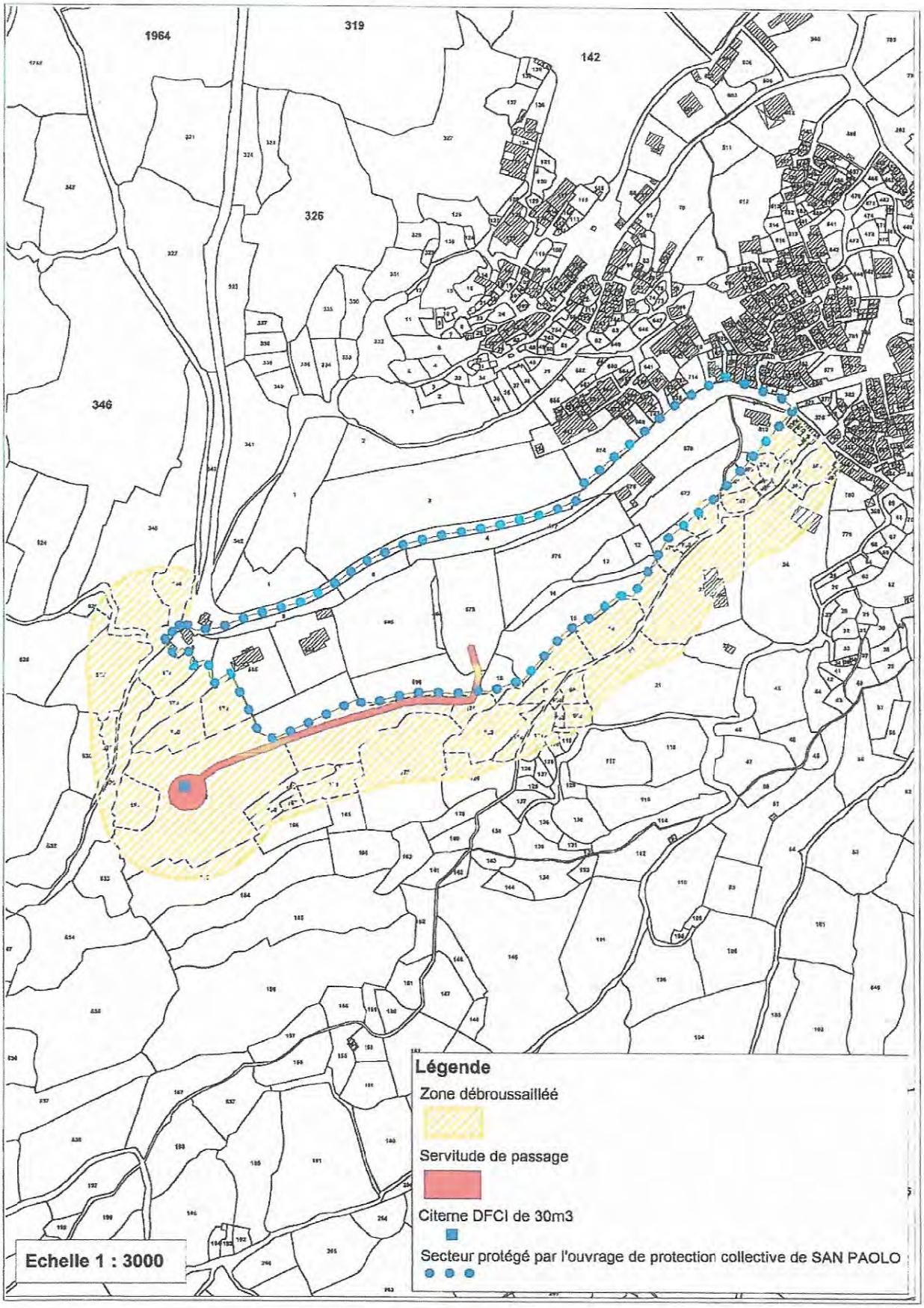
- de majorer le coefficient d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement, en le portant de 50% à 75%, à l'instar de celui déjà imposé dans les secteurs 1AUb, 1AUf et 1AUp aux enjeux paysagers, architecturaux et urbains comparables

- de supprimer la disposition de l'article 1AU2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) qui autorisait en zone 1AUs les constructions à usage de commerce et d'entrepôt, sous réserve que la surface de plancher totale des constructions commerciales n'excède pas 300 m² et que la fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale et que la surface de plancher dévolue à la fonction d'entrepôt ne dépasse pas 30% de la surface de plancher dévolue à la fonction commerciale. Au regard des enjeux paysagers de la zone, de sa situation dans l'organisation urbaine communale et de sa desserte, il ne semble en effet pas opportun d'autoriser d'y autoriser des constructions à destination de commerce (et les éventuels entrepôts liés). La suppression de cette disposition confirme le secteur dans sa vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier, mais dans des potentialités de densification compatibles avec les enjeux paysagers et architecturaux.

ANNEXE 1

Décision n°258/2015 en date du 09/09/2015 portant agrément de l'ouvrage de protection collective lieu-dit « SAN PAOLO » contre les incendies de forêt, sur le territoire de la commune de CORBARA.

PLAN DE SITUATION



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000939-20230426-DELIB31-2023-AI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/04/2023

.../...

Après avoir ouï le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le Maire à entreprendre des démarches auprès de M. Hervé VIGOUROUX,
- AUTORISE le Maire à signer tout acte relatif à l'acquisition de la parcelle E4,
- PRECISE que le montant de cette acquisition est de 35 000€,
- PRECISE que la commune de Corbara prendra à sa charge les frais et émoluments de l'acte notarié, y compris les frais de publicité.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Pour Le Maire,
La Secrétaire Générale,
Cécile BERNARD



Contribution n°2 (Web)

Proposée par AUBERT Danielle épouse BOYER - AUBERT Christian
(davia.boyer@orange.fr)
Déposée le lundi 25 mai 2026 à 17h14
Adresse postale : MARINE DE DAVIA 205, BOULEVARD DES OLIVIERS FRANCE 20220 Corbara

Voici, en pièces jointes, nos observations dans le cadre de l'enquête publique (n° 7288) sur le projet de révision du PLU de CORBARA (20256). Nous souhaitons qu'en cas de problème (technique,,) ne vous permettant pas de lire ces documents nous en soyons immédiatement informés pour que nous puissions vous les communiquer dans le format ou la forme qui vous conviendrait.

2 documents associés
contribution_2_Web_1.pdf
contribution_2_Web_2.jpeg

Dossier PLU révisé de CORBARA

Contribution des Propriétaires indivis AUBERT Danielle
et AUBERT Christian

Observation sur le classement de notre terrain dans le PLU révisé.

Notre terrain se trouve dans le secteur de BOTRE et cadastré B 581. Il est envisagé, dans le projet du nouveau PLU, de le classer en AS (Zone stratégique Agricole : ESA), en se fondant sur le classement du PADDUC, ce qui est une ineptie !! Car ce n'est pas la première fois que le PADDUC s'est fourvoyé dans le classement de certains secteurs en Espaces Stratégiques Agricoles, se basant sur des études théoriques et des pourcentages de pentes (moins de 15%) sans aucune concertation préalable locale, considérant uniquement l'objectif politique clairement affiché de trouver des terrains à classer en ESA. Ce terrain ne présente aucun intérêt agronomique ou économique agricole réel. Il est enclavé dans un secteur déjà urbanisé (*Voir la planche photo aérienne*). En effet, ce n'est pas pour rien que dans le PLU approuvé, notre terrain est classé en 1AU car tout le secteur dans lequel il se trouve est une zone partiellement construite et qui est appelée, à terme, à être densifiée, tout au moins à constituer un secteur contenu à développement d'habitations à venir. Il n'est qu'à voir l'environnement habité déjà existant, telle que la parcelle voisine B1600 déjà construite.
Il faut noter également que nous avons autorisé la commune à utiliser notre terrain pour y faire passer une conduite d'évacuation des eaux de pluie et que nous disposons d'un droit de passage notarié sur le parking attenant, établi en février 2009 avec la mairie.

On y trouve également (voir la planche photo aérienne jointe):

- à l'Est, 2 habitations, elles-mêmes à proximité d'un très grand camping (lui-même en cours d'expansion avec création future d'un hôtel !) ;
- au Sud, un très grand parking communal, mitoyen à notre terrain ;
- au Nord, en bordure de la voie ferrée, un restaurant mitoyen à notre terrain, lequel est traversé par les usagers du parking pour aller à la plage ou au restaurant ;
- à l'Ouest, un groupe d'habitations, dont un hôtel.

La commune prévoit d'ailleurs l'emplacement réservé ER n°16 qui consiste en un « Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre avec aire de retournement », à savoir une route de 6 mètres de largeur.

La vocation de desserte de l'habitat est donc clairement affichée par la commune pour le secteur de Botre. Notons également que dans le projet de zonage de l'assainissement, on constate que la zone de BOTRE est comprise dans les « zones urbanisées ou à urbaniser ».

Par ailleurs si, à partir de la RT 30, les accès à ce secteur, notamment aux habitations et aux locaux commerciaux (Restaurant, Parking et hôtel), sont bien aménagés (voies goudronnées), les accès aux terrains classés également en As ne sont pas utilisables par des engins agricoles en toutes saisons. Alors ? Espace Agricole : comment l'exploiter ? Sans compter le conflit d'usage entre espace urbanisé et espace agricole. Comment peut-on imaginer un tracteur empruntant ces espaces, avec bruit, poussières et autres activités pour les habitations, le parking communal et le restaurant ! Ou les piétons piétinant les cultures ?

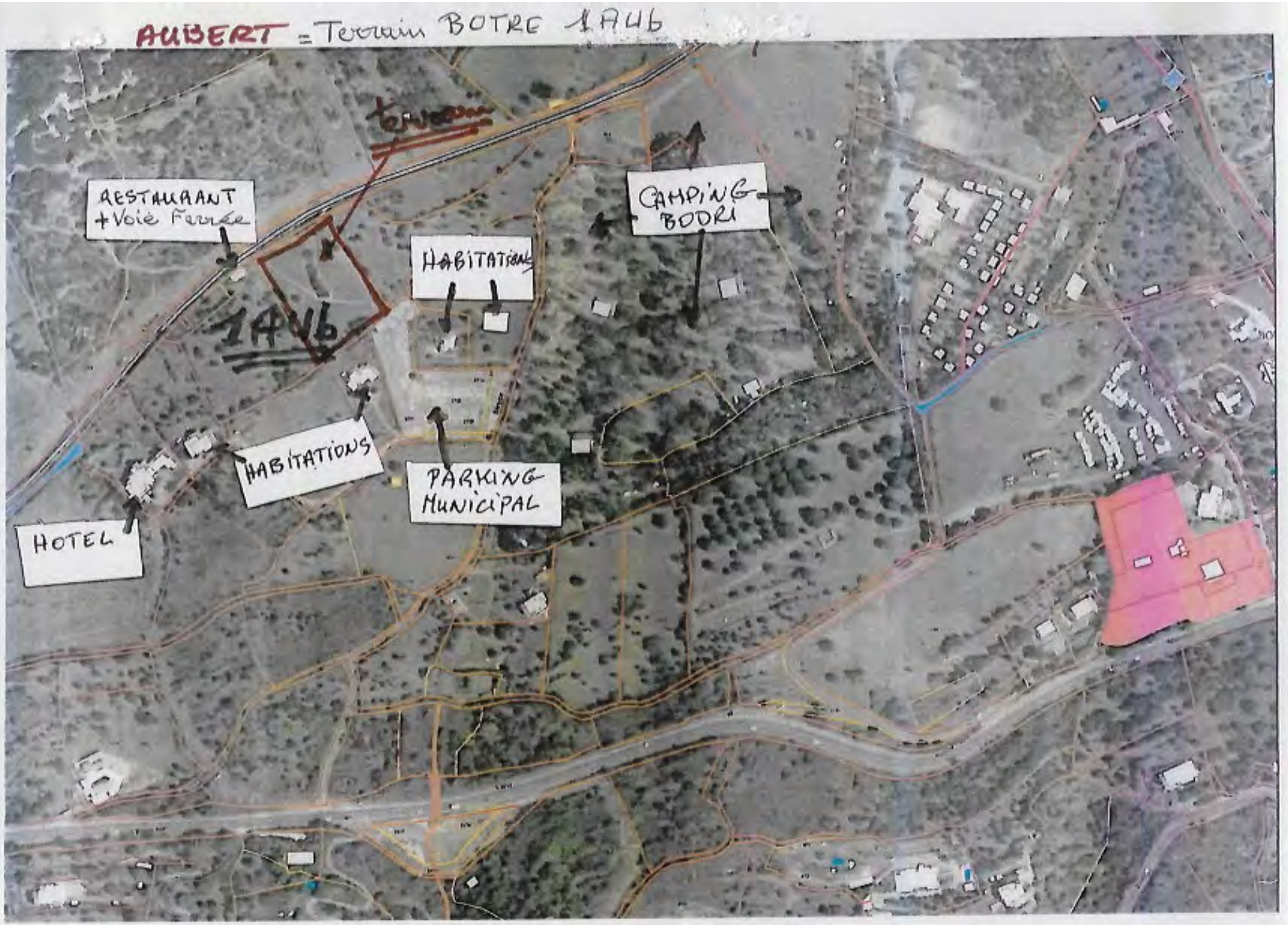
De tout ce qui précède, une conclusion est à tirer : ce secteur n'a pas de vocation agricole, mais plutôt touristique ! C'est ce qui s'est imposé de manière pragmatique, au fil du temps et des réalisations :

- Le camping adjacent, en constante évolution et améliorations ;
- L'hôtellerie, existante et en projet ;
- La restauration, avec la transformation (tolérée ou autorisée ?) de la vieille gare en restaurant ;

- La voie ferrée, à la fois obstacle et lien, avec la construction d'un quai de débarquement des voyageurs ;
- L'aménagement du parking, dont les revenus, en DSP (complétés par ceux du parking communal voisin de Ghjunchitu) permettent de financer en totalité les équipements de sécurité du littoral communal (Poste de secours + balisage des plages) !

Il s'agit donc d'une <u>orientation stratégique pour la commune</u> qu'elle se doit de prendre en compte et d'assumer enfin, car elle est source de revenus complémentaires pour la collectivité communale ! Il est donc inconséquent d'envisager une exploitation agricole de cette zone classée en As, sur des parcelles trop petites (pour nous, 4800m2, soit 0,48 ha) pour être cultivées de façon rentable pour les propriétaires. De plus, sortir cette zone des ESA n'entamera pas la surface prédéfinie par le PADDUC (261ha) face aux 312.58 ha projetés.

En conséquence, nous contestons le classement en AS de notre terrain - *dont nous avons montré qu'il est incohérent avec l'état des lieux et sans justification agronomique sérieuse* - et nous demandons qu'il soit à nouveau classé en 1AU (voire un classement équivalent prévu par le PLU révisé). Au besoin, en concertation avec les autres propriétaires de ce secteur qui partagent notre analyse, nous contesterons la classification envisagée par tout moyen juridique nécessaire compte tenu de cette erreur de zonage évidente.


AUBERT = Terrain BOTRE 1AUb
RESTAURANT
+Voie Ferrée
1AUb
HABITATIONS
CAMPING
BODRI
HABITATIONS
PARKING
MUNICIPAL
HOTEL

Contribution n°3 (Web)

Proposée par Amigues Monique
Déposée le dimanche 31 mai 2026 à 23h06
Adresse postale :

Veuillez trouver, ci-joint, M. le Commissaire -enquêteur, la contribution que je verse à l'enquête publique au nom de l'hoirie Antoine et Pierrine SALDUCCI

1 document associé
contribution_3_Web_1.pdf

Enquête publique (modification n° 10 du PLU)

Contribution de Monique AMIGUES

Au titre de l'hoirie SALDUCCI Antoine et Pierrine

L'ouverture en mai de l'enquête publique relative à la 10ème modification du PLU, quelques semaines seulement après les élections municipales de mars, laisse penser que la nouvelle équipe municipale a pris une part limitée aux orientations contenues dans ce document de plus de 300 pages.

On pouvait craindre que cette mandature s'inscrivît dans la lignée des quatre précédentes, marquées par un « *mitage* » excessif du territoire communal. Cet étalement historique a dégradé nos paysages, renchéri le foncier, ouvert à l'urbanisation des zones agricoles protégées, favorisé les résidences secondaires et évincé les jeunes ménages désireux de s'installer durablement. Cette gestion s'est faite dans une indifférence marquée pour les contraintes environnementales, à l'instar de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, inexistante quand elle n'est pas contraire au Code civil.

Fort heureusement, la nouvelle équipe soumet une version du PLU plus respectueuse des textes et des attentes de la population, affichant la volonté de « *réduire de manière significative les zones ouvertes à l'urbanisation* » et de marquer « *l'arrêt de l'étalement urbain sur les secteurs littoraux et de piémont* ».

Subsistent néanmoins des regrets quant à la lisibilité du dossier, des biais rédactionnels évitables et un manquement procédural majeur qu'il convient de corriger.

I. <u>Une lisibilité perfectible</u>

- **L'absence de note de synthèse** : Il est regrettable qu'aucune note de cadrage résumant les modifications structurelles entre la version actuelle (V) et la version soumise à approbation (V+1) ne figure au début du Rapport de présentation. Devoir parcourir près de 200 pages avant de voir apparaître ces orientations entrave la clarté de la concertation citoyenne, d'autant que ces deux-tiers du document se contentent de rappeler l'existant.
- **L'opacité des documents graphiques** : Les cartes comparatives « avant-après » souffrent d'un manque de commentaires textuels « après ». En raison de l'échelle imposée par leur juxtaposition sur une même feuille, l'espace restant est laissé à la seule justification « avant », sans éclairer sur les conséquences réelles des modifications de zonages. Le lecteur lambda se retrouve démuni pour apprécier l'évolution des versions N et N+1.

II. Des biais rédactionnels hérités du passé

Le Rapport de présentation comporte plusieurs approximations qui semblent refléter davantage les orientations des anciennes mandatures que celles de l'équipe actuelle :

- **Une présentation tronquée de la loi Littoral de 1986** : Aux pages 11 et 12, la loi est présentée sous un angle critique (évocation du « *caractère relativement flou de ses différents principes* ») ou caricatural (cf. l'exemple de la commune du Lavandou[1]). De surcroît, Le rapport qualifie d'« a*busifs*» les recours des associations de protection de l'environnement, alors qu'aucune juridiction administrative, seule à pouvoir qualifier l'abus de droit, n'en a jamais sanctionné pour recours abusif contre un permis de construire accordé en violation de la loi Littoral. Enfin, le texte isole les difficultés d'application évoquées dans un rapport (sénatorial) de 2014 et conclut par une citation : *« L'interprétation de la loi Littoral est laissée au juge parfois au détriment de la volonté initiale du législateur* » comme si telle était réellement la conclusion des législateurs sénatoriaux.

- **La relativisation de la hiérarchie des normes** : Le graphique de la page 2 sectorise les relations entre la loi Littoral, le PADDUC et le PLU comme des blocs cloisonnés, occultant leur transitivité. Peu importe que le PLU n'ait à être **que** « *compatible* » avec le PADDUC, puisqu'il ne peut pas ne pas être strictement « *conforme* » à la loi Littoral. Admettre le contraire serait nier la *« hiérarchie des normes* » et admettre qu'un règlement (ce qu'est le PLU) puisse ne pas être conforme à la loi (ce qu'est la loi Littoral). Là encore, on sent davantage l'inspiration des anciennes mandatures que de l'actuelle.

- **Un affichage vertueux mais contestable de la protection des ESA** : La DDT pointe le décalage entre les surfaces affichées et le nombre réel d'hectares classés en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) déjà bâtis ou promis prochainement à la construction. À la page 9/15 de son rapport, elle reproduit un agrandissement cartographique révélant, sur l'épaisseur du trait, un empiètement sur une parcelle classée ESA au lieu-dit *Poggiolo* (affectant l'oliveraie pluriséculaire de l'hoirie SALDUCCI, dont le classement en espace boisé a été écarté par l'ancienne municipalité).

III. Des manquements matériels à combler : la gestion des eaux

- **Les eaux de piscine (contradiction réglementaire)** : La modification n° 9 impose la vidange exclusivement « *sur la parcelle* » et l'exclut du réseau public. Cette règle contredit l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, « *L'évacuation dans un réseau public d'égout des eaux des bassins*

[1] , que la loi Littoral sert plus qu'elle ne la dessert, puisque son arrêté *d'interdiction de mourir sur son territoire* lui permet de s'exonérer de l'obligation CGCT d'avoir à inhumer sur son sol ceux qui meurent dans la commune sans y résider, sans y détenir une concession, et s'ils sont expatriés, sans être inscrits sur la liste électorale ;

d'une piscine privée fait partie de ces dérogations et est donc tolérée en tant qu'eaux usées domestiques »(https://www.senat.fr/questions/base/2004/qSEQ040913862.html). Sur le terrain, ces eaux de vidange se déversent sur la voie publique (RD 313) à Carbunaghja, transitent par le lieu-dit Perenaccio, empruntent le chemin CC 313 et finissent leur course directement sur notre parcelle (n° B 117) *via* des avaloirs totalement irréguliers au regard du Code civil. Admettre l'écoulement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement limiterait la détérioration des chaussées viaires et l'érosion des sols.

- **Les eaux pluviales (carence du PLU)** : La gestion des eaux de ruissellement reste absente des versions successives du PLU. Bien que les articles 640 et 641 du Code civil fixent les obligations d'écoulement, le PLU s'en exonère en interdisant l'accès au réseau public tout en autorisant un déversement anarchique chez les particuliers. Avec l'intensification des épisodes méditerranéens, de centennaux qu'ils étaient, devenus annuels de nos jours, ces flux causent des dommages structurels majeurs en aval (parcelle B 117). Lors de l'enquête publique n° 8, ces griefs avaient été écartés par la Commissaire-enquêteuse (Mme de Luca) au motif qu'ils relevaient d'un précontentieux ; ils devraient pourtant être anticipés par le règlement d'urbanisme.

IV. Obsolescence sémantique

- **Le nommage du chapitre et des zones « *À urbaniser* »** (AU) **rappelle les errements passés et devrait être modifié, voire supprimé**

  À l'Est de notre parcelle B 117, le zonage en 2AU prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de vastes espaces nus, au centre d'une zone d'habitat diffus, planifiait l'implantation de lotissements de *« 5 unités d'habitations »*, et la création *ex nihilo*, sur fonds publics, de voies de desserte de « *5 mètres de chaussée utile* ». La version V+1 réintègre ces parcelles[2] au sein des ESA, les classe en AS, et rend obsolète la création de l'ER29 (évoquée au § suivant) qui devait servir à viabiliser la zone à urbaniser.

  Mais dorénavant, puisque la municipalité s'engage à *« l'arrêt de l'étalement urbain, sur les secteurs littoraux et de piémont »,*puisque, conformément aux lois Littoral et Montagne, seules sont appelées à « bénéficier » d'une urbanisation future à court ou plus long terme (1 AU et 2AU), les parcelles en continuité de zones d'ores et déjà urbanisées[3], c'est-à-dire le Village, et la Marine de Davia (à supposer qu'il y existe encore, vu la densité, des espaces à lotir), ne serait-il pas plus approprié de supprimer ce nommage « à urbaniser » du vocabulaire et le remplacer par celui d'**« *Urbanisation en voie d'extension* » ?** Ce nouveau nommage de la zone (et du chapitre du PLU,

[2] Ainsi que la **majeure partie** de la parcelle B 117, de crainte que sa vastitude n'amène à un détachement parcellaire né de la volonté de détourner la loi. A cet égard, on observe que la tache de couleur recouvrant les ESA s'interrompt sur les cartes de l'enquête publique à l'Est de la villa, alors qu'en réalité, elle recouvre aussi la partie du terrain à l'Ouest de la villa (environ 4000 m² qui pourraient ainsi être réintégrés à la masse des ESA protégés).

[3] Exclusivement, puisque la DDT impose des réserves tant sur Carbunaghja que sur la Zone d'activités économiques.

le cas échéant) rassurerait le contribuable lambda. Il saurait ainsi que la Commune n'engagera plus aucun moyen technique et financier à doter en VRD, des parcelles privées, inconstructibles en droit.

V. Irrégularité procédurale : Le cas de l'ER29

- **La création de l'ER29, lors de la modification n° 4 du PLU, respectait, à défaut de toutes les autres, les procédures de publicité *a posteriori***

Justifié par l'urbanisation de cette zone 2AU, indument appelée « à urbaniser » alors que depuis la loi Littoral de 1986, la zone était inconstructible (ce que confirme le PADDUC ,en la classant en ESA en 2015), la modification n° 4 du PLU crée l'emplacement réservé initialement numéroté 29 (ER29). Il s'agissait de fixer une voie de desserte, traversant notre parcelle privée B 117, sur plus de 30 mètres de long et 6 mètres de large, au lieu-dit *Muratinca*.

À l'époque, le commissaire-enquêteur (M. Lorenzi) s'était inquiété du non-respect *a priori* des procédures de consultation et avait recommandé de supprimer cet ER s'il ne recevait pas l'assentiment des riverains. Le maire, considérant cette recommandation comme « ***sans incidence*** (sic) » sur les dispositions de la modification n° 4, l'a mis en œuvre, sans autre forme de procès, et a maintenu une réserve foncière dépourvue de toute utilité publique, dans le but de desservir, sur fonds publics, des terrains inconstructibles en droit. Bien entendu, aucune procédure d'expropriation ne put être lancée, la viabilité du projet supposant le secret.

- **Idem pour la modification, irrégulière, en droit, du tracé de l'ER 29, lors de la modification n° 6 du PLU : régulière pour la procédure de publicité, irrégulière en tout sur le reste**

Cet ER29 a été modifié lors de la modification n° 6 du PLU. Il s'agissait de supprimer le tronçon non bâti Nord-Sud de l'ER, sur lequel j'avais pu obtenir de la Commissaire-enquêteuse (Mme de Angeli) qu'elle détourne le branchement au réseau d'assainissement, afin de discrètement modifier, sans enquête publique, ce tracé accepté par DUP en 2014, et le (re)placer sur la parcelle bâtie, B 117, c'est-à-dire en superposition du tronçon Est-Ouest de l'ER29. Ce nouveau tracé, autorisé (sans enquête publique, s'agissant d'un réseau d'assainissement !) sans information complète et transparente du conseil municipal, s'est cependant traduit par une insertion dans le document de présentation, un graphique dédié et une délibération formelle en Conseil municipal. Toutes procédures régulières de publicité à défaut de toutes les autres…

- **Aujourd'hui, c'est la situation inverse qui se produit : la suppression de l'ER29 est souhaitable, elle signe le retour à la légalité sur le terrain, mais elle ne respecte pas les formes de publicité obligatoires**

Dans cette enquête publique pour valider la modification n° 10 du PLU c'est l'inverse qui se produit : tout est légal, conforme au changement d'affectation des parcelles, hier classées en 2AU, aujourd'hui, classées en AS, l'hoirie SALDUCCI est très favorable à la suppression définitive de cet emplacement réservé initialement appelé ER29 sur le site *Muratinca*, mais observe que cette suppression s'opère au mépris des règles procédurales.

Le projet de modification n° 10 sous revue fait apparaître, sous le même numéro 29, un tout autre tracé, dans un secteur totalement distinct (*San Paolo*), sans qu'aucune mention textuelle, dans le rapport de présentation ou sur la liste des ER, n'explique la substitution des numéros.

Cette disparition de l'ER29 (et de l'ER29 bis) initiaux place la collectivité face à une alternative :

- S'il s'agit d'une vertueuse suppression, consécutive au classement en ESA du PADDUC de parcelles que le PLU actuel classait indument comme « à urbaniser », il n'en demeure pas moins que la Commune doit nécessairement exposer ce point dans le dossier d'enquête publique et le soumettre à délibération d'abandon formelle du conseil municipal.
- Si la servitude est maintenue sous une autre codification ou sans mention du lieu-dit, le dossier est alors entaché d'un défaut de transparence et de motivation.

Dans les deux cas, il s'agit d'un manquement, source de possible recours et donc d'annulation, qu'il s'agit de combler. Le parallélisme des formes exige qu'une délibération en conseil municipal modifie ou annule ce qu'a précédemment créé une délibération en conseil municipal sur le même objet. Le respect de ce principe suppose qu'une servitude d'utilité publique créée par délibération du Conseil municipal (Modif. n° 4) et modifiée par une autre délibération formelle (Modif. n° 6) ne peut être éteinte et supprimée que par une délibération d'abandon expresse (Modif.n°10 ?), motivée et soumise comme telle à l'avis du public au cours de la présente enquête.

Il est formellement demandé à la municipalité de régulariser la procédure, en inscrivant explicitement dans les pièces du dossier, et dans la future délibération, l'abandon et la suppression définitive de l'ER29 et de l'ER29 bis initiaux sur le secteur Muratinca / Perenaccio.

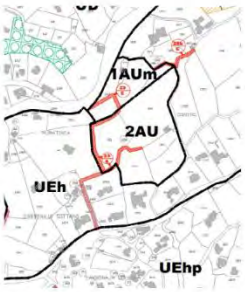
Extrait des pages de l'enquête publique n° 6 modifiant le tracé de l'ER29 secteur Muratinca

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

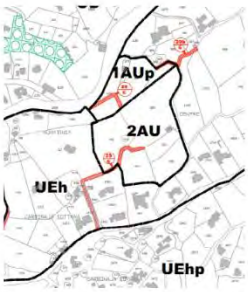
Du fait du nouveau classement de la Route Territoriale 30 (cf supra), la servitude dite Barnier ne s'applique plus sur le territoire de la commune de Corbara. En conséquence, le symbole graphique qui matérialisait cette servitude sur les plans de zonage est supprimée.

3. Modification de l'emplacement réservé n°29

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



Extrait du PLU approuvé



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

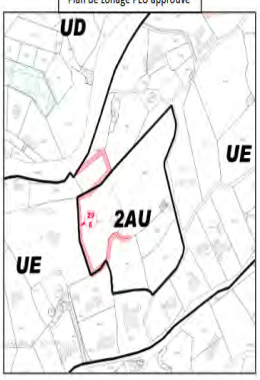
Secteur 11 : Muratinca

Le site de Muratinca se trouve au nord-ouest du village, circonscrit entre la RN 197 et la RD 313. Il s'agit d'un site non bâti, composé de grandes parcelles non desservies. Ce site se situe en contrebas des Paillers.
Ces parcelles sont classées au PLU en zone à urbaniser 2AU, c'est à dire destinée à une urbanisation ultérieure. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est subordonnée d'une part à la réalisation des réseaux divers nécessaires à la viabilisation de la zone et d'autre part à une procédure de modification du PLU.

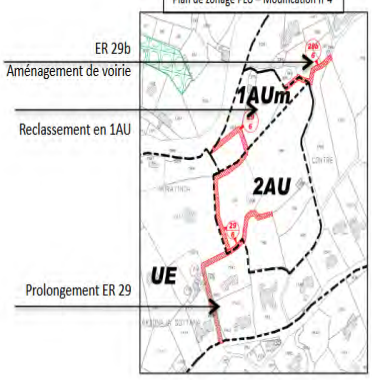
Au préalable, la présente modification vient permettre la viabilisation de ces terrains par l'extension ou la création de nouveaux emplacements réservés (ER) :
- Extension de l'ER n° 29 sur l'impasse Perenaccio, assurant la liaison entre la RN 197 et la RD 313 ;
- Création d'un nouvel emplacement réservé (noté ER n° 29 bis), venant désenclaver les terrains nord (parcelles 1722, 389 et 381) en continuité de la rue de Contre.

Les terrains au nord de Muratinca (parcelles 1164, 379, 380 et 381) sont classés dans le PLU approuvé en zone urbaine UE. Or actuellement non desservis, il est préférable que leur urbanisation soit subordonnée à la réalisation des voies de desserte précédemment citées. En ce sens, ces parcelles sont reclassées en zone d'urbanisation future 1AUm, secteur nouvellement créé par la présente modification mais pour lequel l'ensemble des règles sont comparables à la zone UE (cf chapitre 2).

Plan de zonage PLU approuvé



Plan de zonage PLU – Modification n°4



Extrait des pages de l'enquête publique n° 4 créant l'emplacement réservé n° 29

Contribution n°4 (Email)

Proposée par Michel LUIGI
(michelluigi9407@orange.fr)
Déposée le dimanche 31 mai 2026 à 13h33

Problème d’environnement

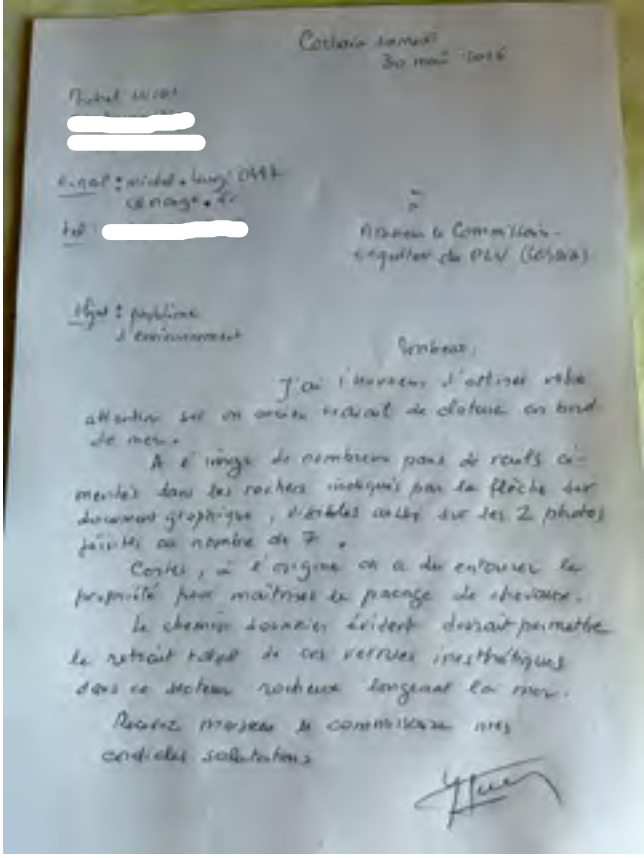
Objet : Problème d’environnement

Envoyé de mon iPhone

4 documents associés
contribution_4_Email_1.jpeg
contribution_4_Email_2.jpeg
contribution_4_Email_3.jpeg
contribution_4_Email_4.jpeg







Cotlois samedi
30 mai 2016

[redacted]

e-mail : nicole.lucy[illegible]
@orange.fr

tél : [redacted]

A Monsieur le Commissaire-enquêteur du PLU (Cotlois)

Objet : publique
d'environnement

Monsieur,

J'ai l'honneur d'attirer votre attention sur un projet résidentiel de cotlois en bord de mer.

A l'image de nombreux pays de rochers aménagés dans les rochers indiqués par la flèche sur document graphique, d'étables actuelles sur les 2 photos jointes au nombre de 7.

Certes, à l'origine on a du entourer la propriété pour maîtriser le passage de chevaux.

Le chemin douanier évidemment devrait permettre le retrait total de ces verrues inesthétiques dans ce secteur rocheux longeant la mer.

Recevez, monsieur le commissaire mes cordiales salutations.

Contribution n°5 (Web)

Proposée par M. et Mme Michel Gacon
(
Déposée le lundi 1 juin 2026 à 22h23
Adresse postale : [illegible]

Objet : Observation dans le cadre de la révision du PLU – parcelles A 901 (21 a 14 ca) et A 905 (14 a 39 ca)

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je souhaite formuler une observation concernant les parcelles cadastrées A 905 (14 a 39 ca) et A 901 (21 a 14 ca), afin que leur situation particulière soit prise en compte dans le futur document d'urbanisme.

Concernant la parcelle A 901, une activité commerciale liée à l'exploitation agricole y est exercée depuis 1980, soit depuis plus de quarante-cinq ans. Cette activité est durablement implantée sur le site et fait partie intégrante de son environnement. Depuis 2010, le rez-de-chaussée du bâtiment est utilisé à des fins commerciales, sans que cette évolution n'ait engendré de difficultés particulières en matière d'intégration paysagère ou de voisinage. Au regard de cette ancienneté et de cette continuité d'usage, il me paraît légitime que le futur PLU reconnaisse cette situation en autorisant explicitement la destination commerciale du bâtiment.

Concernant la parcelle A 905, celle-ci a été acquise en 1990 alors qu'elle était constructible et intégrée à un ensemble de terrains rattachés à la zone artisanale. Son classement ultérieur en zone agricole apparaît difficilement compréhensible au regard de son historique, de sa vocation initiale et de son environnement actuel.
Par ailleurs, un permis de construire a été délivré pour le bâtiment existant, réalisé dans le cadre d'une activité agricole. Cette construction est donc parfaitement régulière et constitue aujourd'hui un élément bâti intégré au site. L'activité agricole ayant justifié son autorisation est cependant appelée à cesser prochainement. Mon épouse est déjà retraitée et je serai moi-même à la retraite dans un avenir proche.
Dans ce contexte, le maintien d'une destination exclusivement agricole ne correspondra plus à l'usage réel du bâtiment. Je souhaite donc que le futur règlement permette son changement de destination en local commercial ainsi que la création d'un niveau supplémentaire. Cette évolution constituerait une optimisation raisonnable du bâti existant, sans augmentation de l'emprise au sol.
Enfin, le projet s'inscrit dans une démarche de préservation et d'amélioration de la qualité environnementale du site. Les arbres existants ont été conservés et de nouvelles plantations ont été réalisées, renforçant ainsi le caractère végétal de la parcelle et contribuant à la qualité paysagère de son environnement.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

M. Michel Gacon

Contribution n°6 (Web)

Proposée par Ferrer Jacky
(j.ferrer@hotmail.fr)
Déposée le mardi 2 juin 2026 à 21h47
Adresse postale : [redacted]

Veuillez trouver ci-joint M. le commissaire enquêteur ma contribution dans le cadre du projet de révision du PLU de Corbara.

2 documents associés
contribution_6_Web_1.pdf
contribution_6_Web_2.pdf

Conscient de la complexité de l'élaboration d'un tel projet et des nombreuses exigences/lois à respecter surtout en périmètre du littoral, je ne me permettrais nullement de remettre en cause le travail fastidieux accompli.
Toutefois, la situation géographique de cette propriété mérite un réexamen.

Copropriétaire sur les parcelles cadastrées B1415 et B1417 (8a97ca) sises chemin de « Valle al Fine » en secteur UD (Urbain Davia), mes observations/contestations constituent une démarche à titre conservatoire destinée à préserver les droits et la valeur du bien indivis.

Après lecture du rapport de présentation du PLU révisé de CORBARA ,

Je constate : 1-le déclassement de zone 2AU (urbanisation future) en zone AS (agricole contraint des ESA) de la partie non bâtie de la propriété

2-un découpage intra-parcellaires en 2 zones :
UD pour la maison (environ 40%) et AS pour l'espace extérieur (environ 60%)

1-La destination de la partie extérieure constitue le jardin d'agrément de la maison et n'a aucune vocation agricole mais urbaine (2AU) et même déjà urbanisée !

Le fait que le jardin ne soit pas artificialisé (annexes, abri de jardin, piscine…), il ne pourrait être considéré comme « libre » et donc intégrable à un Espace Stratégique Agricole, « terre à fort potentiel agricole »surtout pour une surface d'environ 6 a englobés dans les 13,96 ha du dessus (secteur PARATA).

A noter que les parcelles concernées sont bien dans la zone UD en totalité (rapport p.79).

2-La maison, indissociable de son jardin attenant, forme une seule unité d'habitation.

Le découpage artificiel calé sur la terrasse du bâti n'a pas de justification urbaine ou environnementale identifiable.

La réduction de la zone UD constitue à 90% du bâti déroge de facto à l'emprise au sol de 15% et donc tout droit à construire serait impossible (règlement PLU zone UD article 8).

La maison deviendrait tolérée car préexistante voire menacée en cas de sinistre (ex : servitude du P.P.R.I.F.F., reconstruction incertaine..), comme durablement figée dans un environnement agricole strict.

D'après les cartographies du PADD (partie 2 p.28) et des ESA du PADDUC (rapport p.151), une rupture d'égalité ainsi qu'une incohérence de zonage subsistent :

Toutes les parcelles voisines bâties situées sur le même chemin et plus généralement toutes les parcelles de la zone sont restées en UD dans leur globalité sans fragmentation interne et pourtant bien intégrées dans le périmètre ESA ; certaines, disposant même de jardins plus grands, dans des configurations identiques avec un potentiel agricole plus riche (cf. carte

SODETEG p.242 du rapport).Un tel découpage paraîtrait inconcevable pour tous …sans exception !

Ces contraintes/incohérences, couplées des lois en vigueur grèveraient la propriété dans son entièreté créant une atteinte disproportionnée aux possibilités normales d'évolution et provoquant un déficit foncier certain dans cette zone très tendue.

Étant donnée l'imprécision de l'échelle du PADDUC (entre 1/50 000 et 1/100000) et sa compatibilité (non sa conformité) requise avec le PLU, il serait possible de modifier le tracé de quelques mètres et ainsi ne pas « sacrifier » inutilement cette maison familiale corbaraise…sans que cela puisse restreindre la superficie requise des ESA.

Par conséquent, je sollicite 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.

Annexe enquête publique

Photos aérienne et cadastrée de la maison :

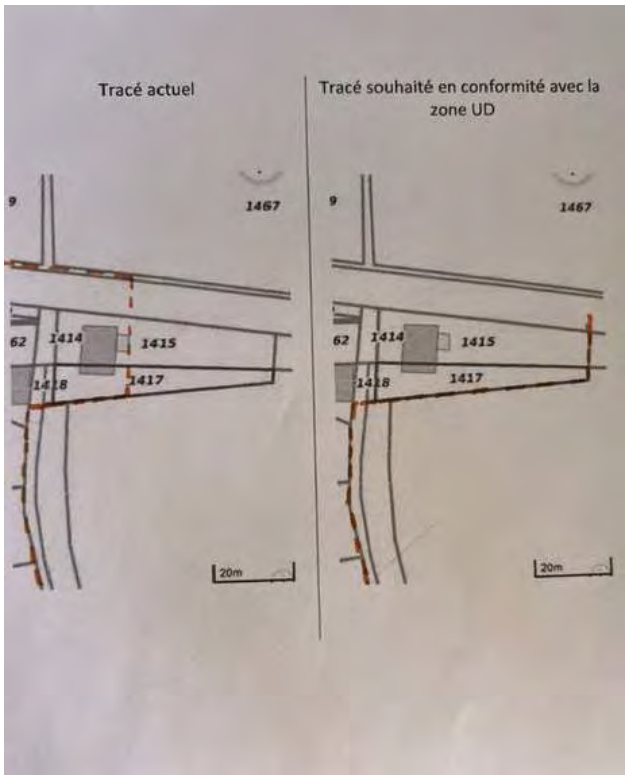




Zonage révisé :



Proposition :



Vue générale du secteur :



Contribution n°7 (Web)

Proposée par PASSANI VÉRONIQUE

Déposée le mercredi 3 juin 2026 à 12h46

Veuillez trouver ci-joints ma contribution à l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Corbara concernant la parcelle cadastrée B579 située au lieu-dit Botre, ainsi que les annexes cartographiques associées. Un mémoire détaillé sera transmis séparément au commissaire enquêteur.

3 documents associés
contribution_7_Web_1.pdf
contribution_7_Web_2.pdf
contribution_7_Web_3.pdf

CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA RÉVISION DU PLU DE CORBARA

Je conteste le classement intégral de la parcelle cadastrée section B n°579, située au lieu-dit Botre en zone As (Espace Agricole Stratégique).

Cette parcelle était jusqu'à présent classée en zone 1AUb et sa vocation urbanisable n'a jamais été remise en cause dans les documents d'urbanisme successifs de la commune.

Or, l'analyse du dossier, soumis à enquête publique montre que le classement proposé ne correspond ni à la réalité du terrain, ni à l'évolution historique du secteur.

La parcelle B579 se situe dans un environnement déjà structuré par la présence d'habitations, d'équipements, d'hébergements touristiques et d'infrastructures de desserte, comprenant notamment :

- des habitations existantes ;
- le camping de Bodri et les équipements qui lui sont associés (hébergements, restaurant, rooftop, espaces de stationnement et aménagements de loisirs) ;
- les hébergements touristiques de Bodri Bungalows ;
- l'arrêt ferroviaire de Bodri ;
- le restaurant de l'ancienne gare ;
- un important parking public ;
- des voies communales aménagées et goudronnées ;
- plusieurs équipements et activités liés à la fréquentation touristique du littoral.

Le secteur de Botre constitue aujourd'hui un espace organisé autour de l'habitat, du tourisme, des services et de la desserte des plages. L'évolution du secteur et sa transformation progressive vers des fonctions résidentielles, touristiques et de desserte apparaissent sur l'Annexe n°2 jointe à la présente contribution.

Cette réalité est d'ailleurs reconnue par la commune elle-même au travers des emplacements réservés prévus dans ce secteur, notamment l'emplacement réservé n°16 destiné à l'aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre avec aire de retournement.

Il apparaît dès lors difficile de considérer simultanément ce secteur comme un espace voué à une protection agricole stratégique maximale.

Par ailleurs, la cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles présentée dans le rapport de présentation fait apparaître une différence manifeste à l'intérieur même de la parcelle B579.

Une partie de la parcelle apparaît représentée dans l'emprise ESA cartographiée tandis qu'une autre partie apparaît située hors de cette emprise, ce qui traduit une différence de traitement au sein même de la parcelle. Cette situation apparaît sur l'Annexe n°1 jointe à la présente contribution, issue de la cartographie ESA reproduite page 151 du rapport de présentation.

Pourtant, le projet de PLU classe l'intégralité de la parcelle en zone As.

Cette extension du classement au-delà de l'emprise ESA représentée n'est pas expliquée de manière précise dans le dossier.

La commune reconnaît pourtant avoir procédé à une délimitation locale des ESA aboutissant à une surface supérieure de plus de 50 hectares à celle résultant de la ventilation du PADDUC.

Dès lors, lorsqu'elle étend la protection au-delà de l'emprise ESA identifiée dans sa propre cartographie, il lui appartient d'en justifier précisément les raisons.

Cette démonstration n'apparaît pas dans le dossier soumis à enquête publique.

Le rapport de présentation reconnaît lui-même que la cartographie n°9 du PADDUC comporte localement des incohérences et qu'il est nécessaire d'en reconsidérer les limites afin de définir des périmètres d'Espaces Stratégiques Agricoles pertinents et cohérents à l'échelle de la commune. Il n'apparaît toutefois pas en quoi le classement intégral de la parcelle B579 constituerait, dans le cas présent, une délimitation plus pertinente et plus cohérente que celle résultant de la cartographie de référence.

En conséquence, je demande que le projet de PLU soit modifié avant son approbation définitive.

À titre principal, je demande le maintien d'un zonage permettant une constructibilité cohérente avec le classement historique de la parcelle en 1AUb, avec son environnement immédiat et avec la réalité actuelle du secteur de Botre.

À titre subsidiaire, si la commune n'entendait pas maintenir ce niveau de constructibilité, je demande au minimum que soit retirée du classement As la partie de la parcelle apparaissant hors de l'emprise ESA cartographiée et que cette partie fasse l'objet d'un classement cohérent avec sa situation réelle et son environnement.

Un mémoire détaillé développant l'ensemble des observations techniques, urbanistiques et juridiques relatives à cette parcelle sera transmis séparément au commissaire enquêteur.

La présente contribution constitue une demande formelle de réexamen et de modification du zonage appliqué à la parcelle B579 avant l'approbation définitive du PLU.

Pièces jointes **:**

Annexe n°1 : Extrait agrandi de la cartographie ESA (carte n°9 du PADDUC reproduite page 151 du rapport de présentation du projet de révision du PLU de Corbara) faisant apparaître la parcelle B579 et la distinction entre emprise ESA cartographiée et secteur hors emprise ESA cartographiée.

Annexe n°2 : Comparaison photographique IGN du secteur de Botre entre la période 1965-1980 et la situation actuelle, illustrant l'évolution du secteur.

Annexe 1 – Extrait agrandi de la cartographie **ESA** (**carte n°9 du PADDUC** reproduite page 151 du rapport de présentation du projet de révision du PLU de Corbara) faisant apparaître la **parcelle cadastrée B579 et la distinction entre emprise ESA cartographiée et secteur hors emprise ESA cartographiée.**

Parcelle cadastrée B579

Emprise ESA cartographiée

Secteur hors emprise ESA cartographiée



Source : Rapport de présentation de la révision du PLU de Corbara, page 151 (cartographie ESA issue de la carte n°9 du PADDUC).

Annexe 2 - Évolution du secteur de Botre entre 1965-1980 et aujourd'hui (source IGN Remonter le Temps)

IGN REMONTER LE TEMPS



Contribution n°8 (Web)

Proposée par PASSANI Ange, DUBOST Patrick
Déposée le dimanche 7 juin 2026 à 22h37
Adresse postale :

Monsieur le commissaire enquêteur, veuillez trouver ci-joint notre contribution dans le cadre du projet de révision du PLU de Corbara

3 documents associés
contribution_8_Web_1.pdf
contribution_8_Web_2.pdf
contribution_8_Web_3.pdf

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
CORBARA

Section : B
Feuille : 000 B 05

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/06/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

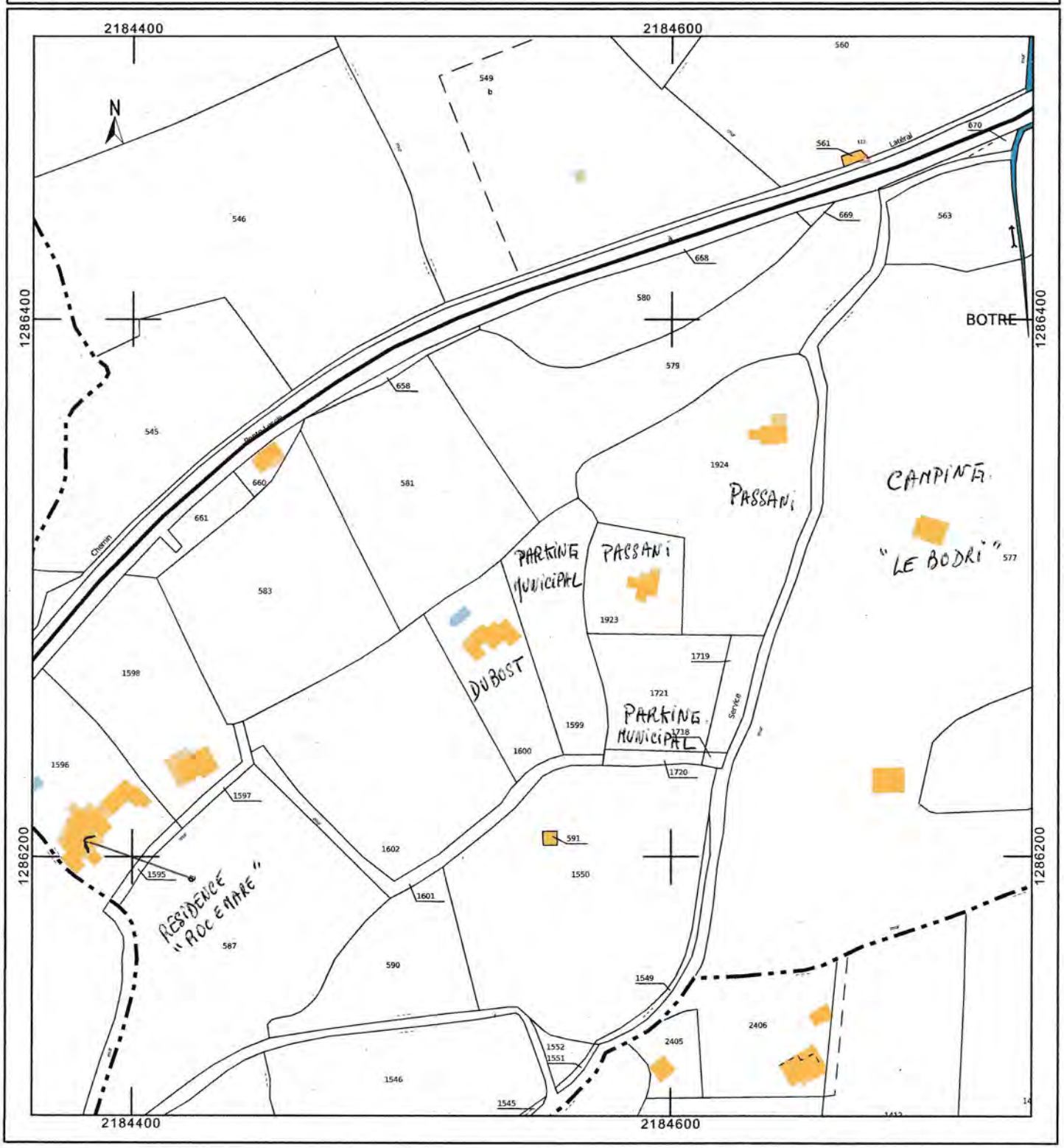
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

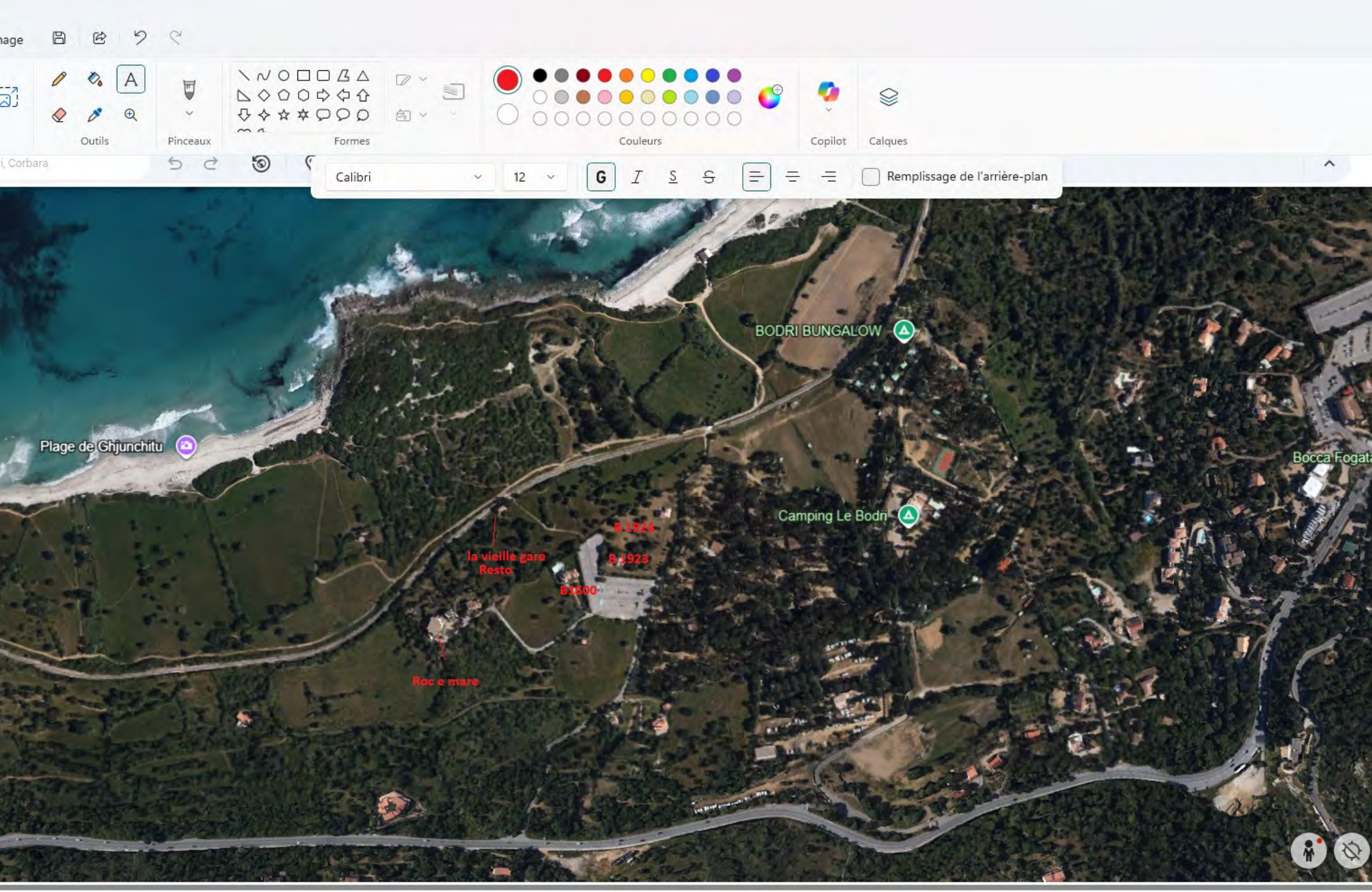
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr




Outils
Pinceaux
Formes
Couleurs
Copilot
Calques
Calibri
12
Remplissage de l'arrière-plan
BODRI BUNGALOW
Plage de Ghjunchitu
Camping Le Bodri
la vieille gare
Resto
B 1924
B 1923
B1600
Roc e mare
1920 × 1080px
Taille : 3.0Mo
100 %
Rechercher

Contribution n°9 (Web)

Proposée par PASSANI Ange, DUBOST Patrick

Déposée le dimanche 7 juin 2026 à 22h39
Adresse postale :

Monsieur le commissaire enquêteur, veuillez trouver ci-joint notre contribution dans le cadre du projet de révision du PLU de Corbara

3 documents associés
contribution_9_Web_1.pdf
contribution_9_Web_2.pdf
contribution_9_Web_3.pdf

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
CORBARA

Section : B
Feuille : 000 B 05

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/06/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

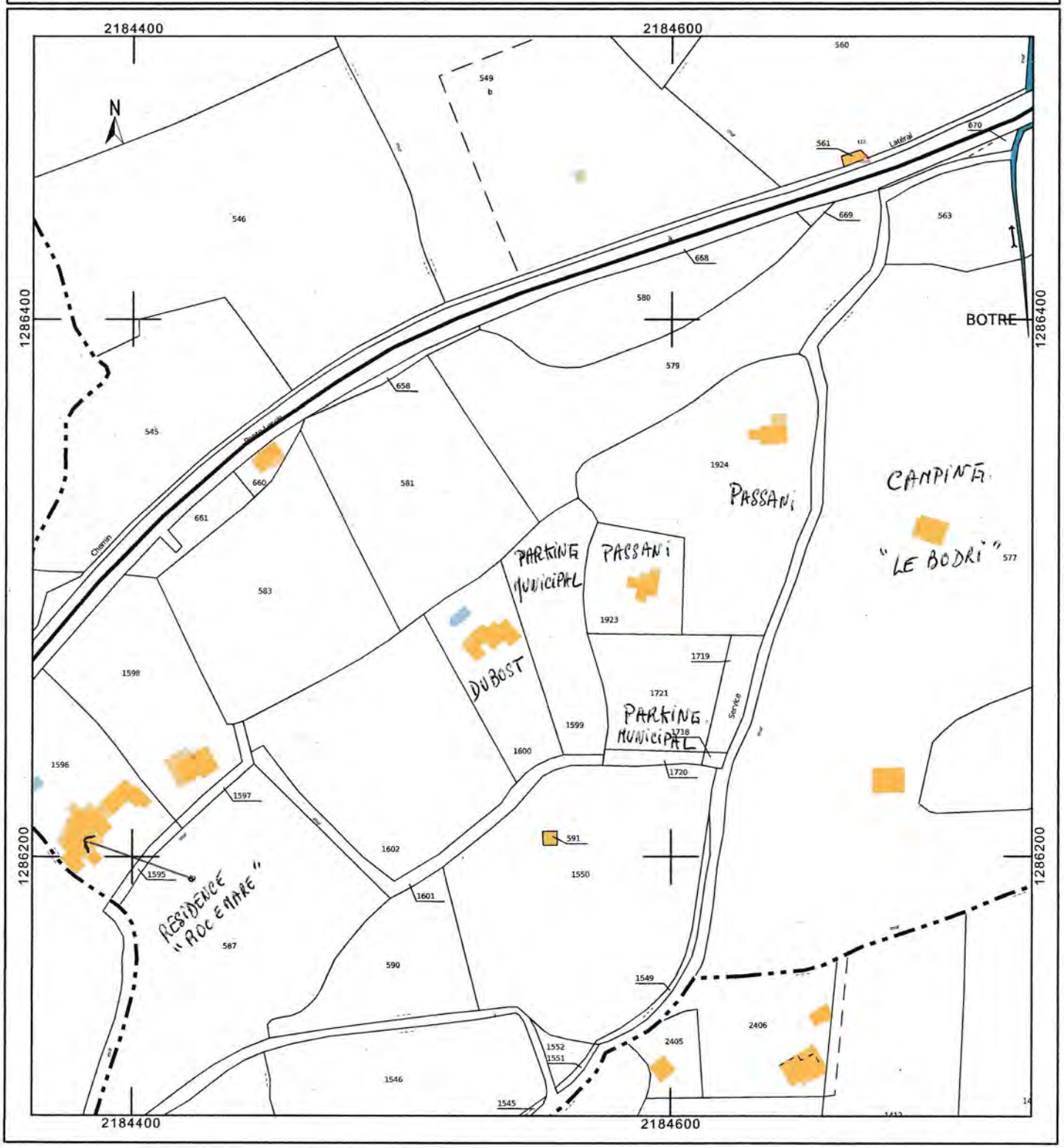
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

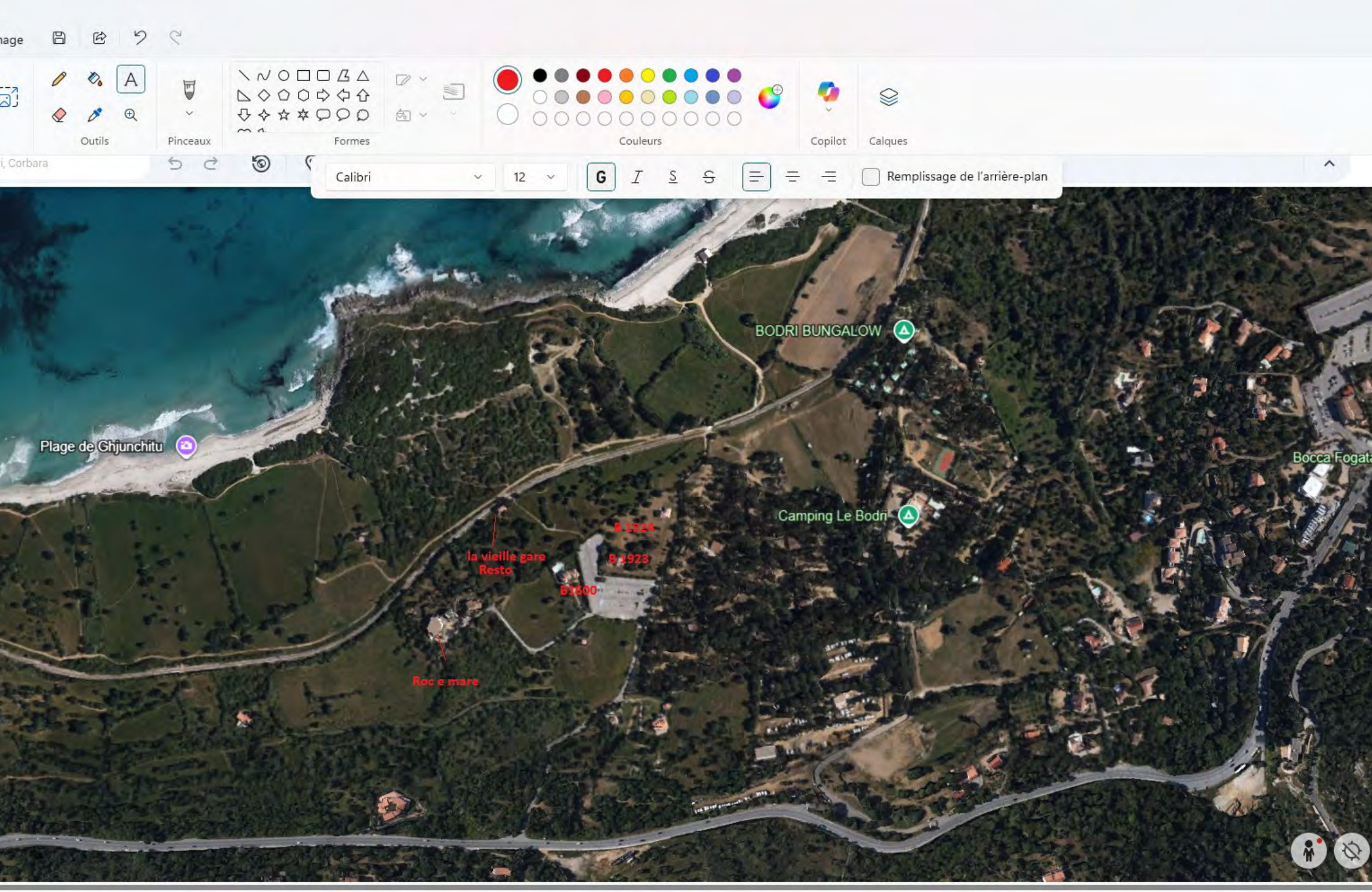
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr




Outils
Pinceaux
Formes
Couleurs
Copilot
Calques
Calibri
12
Remplissage de l'arrière-plan
BODRI BUNGALOW
Plage de Ghjunchitu
Camping Le Bodri
la vieille gare
Resto
B 1924
B 1923
B1600
Roc e mare
1920 × 1080px
Taille : 3.0Mo
100 %
Rechercher

Contribution n°10 (Email)

Proposée par Annick ALFONSI épouse LE RAY

Déposée le vendredi 5 juin 2026 à 20h19

Objet: Enquête publique – PLU de Corbara – Adhésion à l'observation déposée par M. Philippe ALFONSI

Objet : Objet: Enquête publique – PLU de Corbara – Adhésion à l'observation déposée par M. Philippe ALFONSI

Bonjour,

Je soussignée Mme Annick ALFONSI épouse LE RAY, copropriétaire indivise à hauteur de 25 % des parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone) à Corbara (superficie totale env. 10 000 m²), confirme avoir pris connaissance de l'observation déposée ce jour par mon frère, M. Philippe ALFONSI, dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Corbara.

J'atteste adhérer pleinement au contenu de ce courrier, à ses constats et à ses demandes (maintien du classement antérieur ex-1AUb ou, à défaut, reclassement proportionné et compatible avec l'environnement touristique du secteur), et m'y associe expressément en ma qualité de copropriétaire indivise.

Fait le 5 juin 2026 à NICE

Annick ALFONSI épouse LE RAY

1 document associé
contribution_10_Email_1.pdf

Contribution n°11 (Web)

Proposée par Amadei, Marie-Angèle
Déposée le lundi 8 juin 2026 à 23h34
Adresse postale :

A l'attention de M. le commissaire-enquêteur,

Cette contribution pour faire observer une erreur/manque sur le zonage général.

Normalement, les autorisations d'urbanisme délivrées mais non encore cadastrées y sont repérées en rouge.
Or sur les parcelles B1361 et B1359 de Carbunaghja Muradinca a été délivré le 18 Août 2021 par la mairie de Corbara un permis de construire no PC02B09321B0021.

Celui-ci a fait l'objet d'un recours contentieux de la part des propriétaires des parcelles voisine B1362 et B1360.

Ceux-ci ont été déboutés de leurs demandes en première instance (TA Bastia) et en appel (CAA de Marseille) et se sont pourvus en cassation devant le Conseil d'Etat.

Ce permis se trouve donc suspendu à la décision du Conseil d'Etat actuellement.

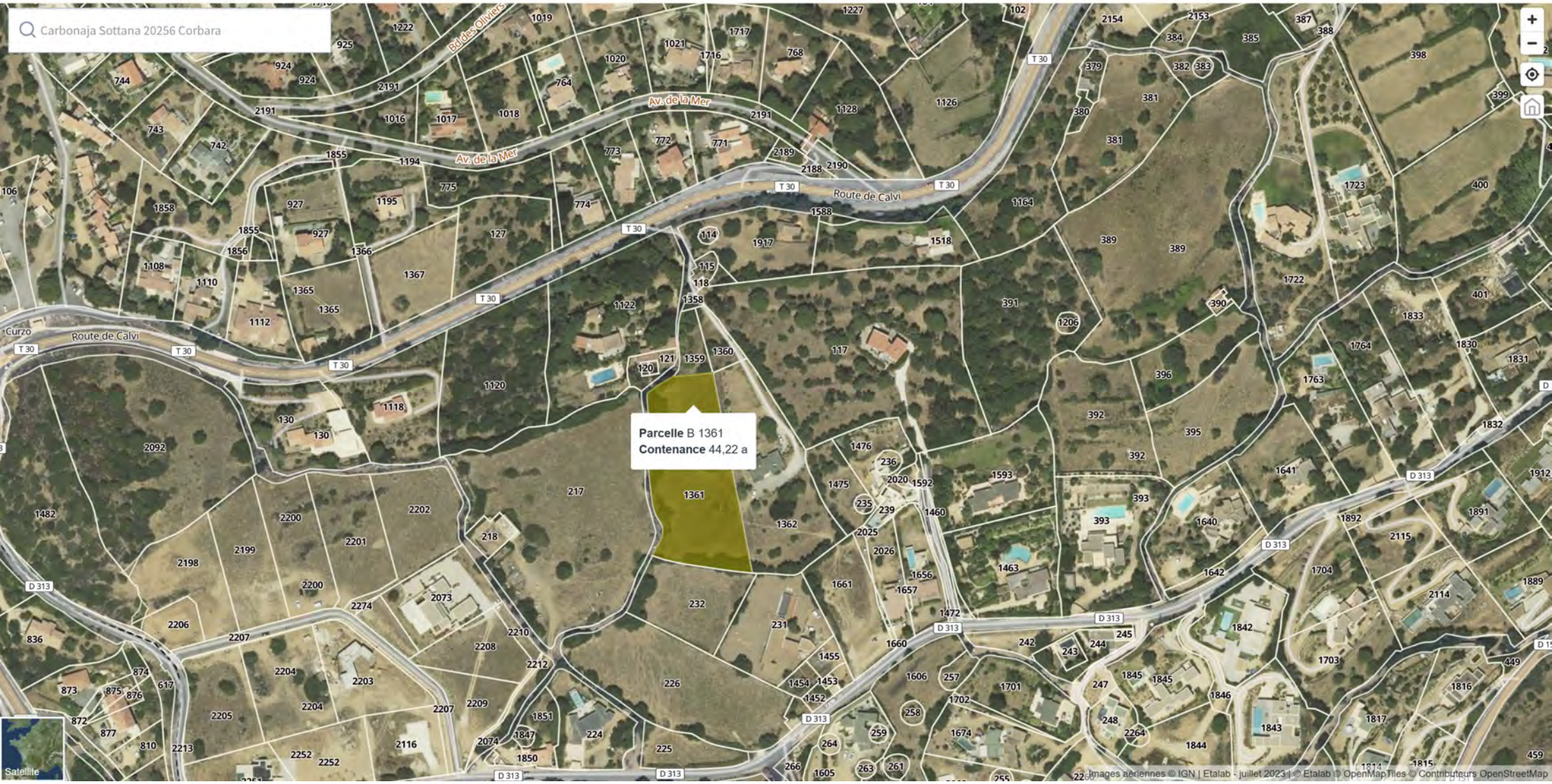
Ceci étant, ce permis de construire no PC02B09321B0021, n'ayant jamais été annulé, il devrait normalement apparaitre en rouge sur le zonage général en tant qu'autorisation délivrée mais non encore cadastrée et il n'apparaît pas.

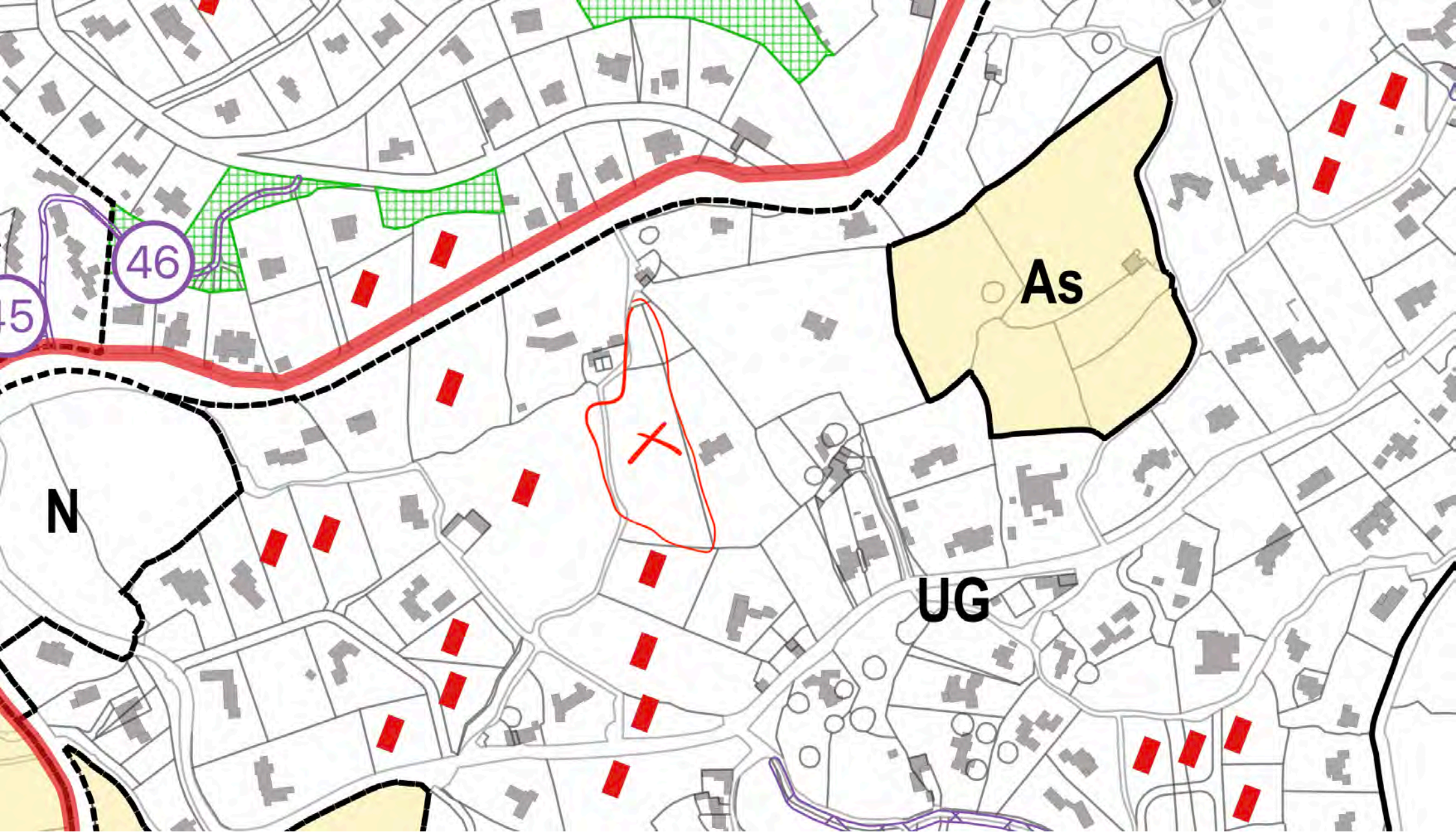
Est-il possible de corriger cette omission ?

Veuillez recevoir, M. le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma plus haute considération.

M.A. Amadei

2 documents associés
contribution_11_Web_1.png
contribution_11_Web_2.png


Carbonaja Sottana 20256 Corbara
Parcelle B 1361
Contenance 44,22 a
Route de Calvi
Av. de la Mer
Bd des Oliviers
Curzo
T 30
D 313
Satellite
Images aériennes © IGN | Etalab - juillet 2023 | © Etalab © OpenMapTiles © Contributeurs OpenStreetMap


46
45
As
N
UG

Contribution n°12 (Web)

Proposée par ALFONSI Tristan
(alfonsi.tristan@ia[illegible]
Déposée le mardi 9 juin 2026 à 09h05
Adresse postale : [illegible]

Objet : Contestation de reclassement en zone As des parcelles 590B, 591B, 1550B (Botre) et 1552B (Barangone) et adhésion aux observations déposées par Mme Annick ALFONSI (épouse Le Ray) ainsi qu'au courrier de M. Philippe ALFONSI sur les mêmes parcelles.

Bonjour,

Je soussigné M. Tristan ALFONSI, copropriétaire indivis à hauteur de 12,5 % des parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone) à Corbara (superficie totale 10263 m2), je conteste formellement le reclassement de ces parcelles en zone As pour les raisons évoquées dans le courrier ci-joint. J'adhère également pleinement, en tant que copropriétaire indivis, aux observations faites par M. Philippe ALFONSI, dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Corbara et qui sont transmises dans la contribution No 10.

Je sollicite donc par la présente, pour les raisons évoquées dans le courrier ci-joint, le maintien du classement antérieur ex-1AUb ou, à défaut, reclassement proportionné et compatible avec l'environnement touristique du secteur

Veuillez recevoir, M. le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma plus haute considération.

Fait le 5 juin 2026 à Paris.

1 document associé
contribution_12_Web_1.pdf

Tristan Alfonsi

M. Nicaise
Commissaire-enquêteur
Enquête publique-Révision PLU

Mairie de Corbara-Lieu-dit Casavecchielle

20256 Corbara

Objet : ***Observations relatives à la modification du PLU de la commune de Corbara- Parcelles 590B, 591B, 1550B (Botre) et 1552B (Barangone)***

Copie transmise à la préfecture de Haute Corse.

Paris, le 5 juin 2026

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon observation relative au projet de révision du PLU de Corbara, concernant le classement envisagé en zone As (Espaces Stratégiques Agricoles) des parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone), d'une superficie totale de 10 263 m², dont je suis copropriétaire indivis à hauteur de 12,5 % en ma qualité de fils et héritier de M. Bernard Alfonsi décédé en 2023.

Mon observation vise à solliciter l'annulation du classement en zone As (espace stratégique agricole) et le maintien du classement antérieur (ex-1AUb) ou, à défaut, un reclassement proportionné et compatible avec l'environnement très majoritairement touristique du secteur de Bodri, au regard des nombreuses incohérences relevées, notamment :

1. L'incohérence de ce reclassement et de son motif.
2. La très large urbanisation du secteur depuis plusieurs décennies et sa vocation essentiellement touristique.
3. Le préjudice économique causé par ce reclassement à l'indivision et à moi-même.

1. Incohérence du reclassement.

Les parcelles susmentionnées se trouvent dans une zone qui est de facto urbanisée et où l'ensemble des surfaces disponibles est trop faible pour permettre une activité agricole autre que symbolique, encadrée par une résidence de tourisme et des habitations à l'ouest et une route goudronnée, un parking goudronné et des camping et bungalows à l'est. (***Voir PJ3-vue aérienne***).

Par ailleurs, il est étrange que le PADD mentionne cette zone comme locomotive touristique de la commune pour ensuite la classer en zone agricole.

En l'état actuel de ce classement, serait classé comme agricole, un lieu qui restera essentiellement dédié au tourisme et à l'habitat et ne permettra pas l'installation d'exploitations autres que anecdotiques. Or, un classement en zone agricole ne suppose -t-il pas que la majorité de l'espace y soit consacré et non quelques parcelles disjointes non construites ?

De surcroit, les directives générales du PADD (***voir PJ4***) pour la Corse mentionne en page 269 que :

« les espaces stratégiques agricoles à forte potentialité, constitués des espaces cultivables et mécanisables à potentialité agronomique, des espaces pastoraux à forte potentialité et des espaces équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation ; »

Or la forte potentialité du site semble difficile à croire au regard des faibles surfaces disjointes disponibles et n'y est aucunement justifiée, de surcroit ne possède pas d'équipement structurant d'irrigation : en effet celui-ci est raccordé à l'eau de ville de la commune voisine de l'Ile Rousse et ne dispose pas d'accès à l'eau agricole.

Pire encore, le zonage d'assainissement classe ce site en zone urbanisée où à urbaniser et montre la présence d'un assainissement collectif (tout à l'égout-***voir PJ2-zonage assainissement***).

En somme, ce classement de nos parcelles en zone As (espace stratégiques agricoles) ne change pas grand-chose aux règles de construction effectives de cette zone déjà en cours d'urbanisation dans les faits mais ne change que LES PERSONNES qui pourront effectivement y construire puisqu'il faudra justifier d'une activité agricole, fusse-t-elle secondaire.

Or, il se trouve que beaucoup de locaux dont des professionnels du tourisme du secteur ont également une activité agricole secondaire déclarée (et source de subventions)… Ce reclassement ne consiste-t-il pas en une discrimination implicite des personnes pouvant construire au profit d'entreprises de tourisme voisines et au détriment des autres propriétaires ?

2. Sur l'urbanisation effective du secteur.

Les parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone) dont je suis copropriétaire indivis sont reclassées en zone As dans ce nouveau PLU et les parcelles avoisinantes déjà construites (villas et résidence de tourisme sont, elles, classées en zone A. Ce reclassement est inexplicable au vu de l'urbanisation effective du secteur. (D'ailleurs, comment une résidence de tourisme peut-elle être classée en zone agricole A ?)

En effet, ce secteur est pourvu de :

- Voie de desserte goudronnée et parking municipal d'accès à la plage goudronné également
- Point de collecte des ordures ménagères.
- Raccordement à l'eau courante de ville (***PJ2***-zonage d'assainissement en zone à urbaniser)
- Raccordement au tout à l'égout ***(voir PJ2)***.
- Raccordement au réseau électrique.
- Mais dépourvu de réseau d'irrigation agricole.

Par ailleurs, la vue aérienne (***PJ3***) montre la présence d'un camping (camping Le Bodri), de bungalows, d'une résidence de tourisme (résidence Roc e Mare) ainsi que de villa et des piscines qui vont avec.

Et pour clore le tout, la municipalité prévoit un emplacement réservé (n° 16) en vue de la construction d'une « voie de desserte et aire de retournement du **quartier** de Botre » qui sera prélevée en partie sur nos parcelles (***voire PJ5-tracé de l'espace réservé***). Cet emplacement ainsi que sa dénomination (« *quartier de Botre* ») sont plutôt étranges pour un espace stratégique agricole d'autant plus que cette voie de desserte et son rond-point semblent mener tout droit à la résidence touristique Roc e Mare (***voir PJ5***).

Il convient de noter également que le secteur avoisinant, situé au-dessus de la RT 30 (Casacutine), qui est tellement densément construit (voir PJ1 Zonage Général) qu'il ne semble plus y avoir beaucoup d'espace disponible, passe lui en zone… naturelle (!!), mais dispose quand même d'un emplacement réservé pour voie de desserte n° 13.

Ce reclassement de nos parcelles dans un secteur consacré ouvertement au tourisme et qui ne peut, dans les faits, pas faire l'objet d'une exploitation agricole réelle est incompréhensible.

Au vu de la proximité immédiate du secteur de Casacutine densément construit, de la commune de l'ile Rousse (qui manque d'espace disponible à la construction et de logements), de l'urbanisation effective du quartier de Botre qui est déjà totalement viabilisé, ne serait-il pas plus cohérent de maintenir une affectation « à urbaniser » dans une logique d'extension concentrique autour des zones urbaines comme le PADD le recommande pourtant ?

En l'état, ce nouveau zonage semble de pure forme et ne correspond pas à l'occupation réelle des sols.

3. Sur le préjudice économique causé à l'indivision et à moi-même.

Les parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone) dont je suis copropriétaire indivis sont en indivision depuis les années 1950 soit trois générations.

Il y a un peu plus d'un an, un accord a été trouvé avec les autres membres de l'indivision pour la signature d'un mandat de vente auprès d'un agent immobilier mais ce mandat était pour le moment suspendu au gel de la délivrance de certificats d'urbanisme par la municipalité.

Ce nouveau classement en zone As, en l'état, entraine, un blocage durable des possibilités de vente et donc de sortie de l'indivision (sept indivisaires) ainsi qu'une très importante dépréciation de la valeur vénale des parcelles… sur lesquelles des droits de succession ont déjà été payés sur la base d'un tarif constructible.

De plus, M. Bernard Alfonsi, mon père, dont je suis l'unique héritier est décédé en septembre 2023.
À cette époque, la municipalité de Corbara ne délivrait déjà plus de certificats d'urbanisme bien que les parcelles à cette époque relevassent encore du zonage 1Aub.

Ce qui me conduit à l'aberration suivante. Je dois payer des droits de succession (environ 30000 Eur) sur un terrain estimé à un prix constructible (estimation sur la valeur au moment du décès) alors que dans les faits, la vente ou la construction sont gelées depuis plusieurs années et ne seront plus possible avec le nouveau zonage As.

Ceci entrainerait, en plus de la dépréciation du bien un préjudice supplémentaire de 30000 Eur.
Une telle situation entrainerait nécessairement un recours judiciaire contre la municipalité au titre du préjudice économique causé.

Pour conclure, ce reclassement de nos parcelles ***590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B*** (lieu-dit Barangone) en zone espaces stratégiques agricoles As apparait comme sans rapport avec l'affectation effective des sols du secteur ou aux possibilités de développement agricole qui ne sont d'ailleurs pas démontrées par la municipalité.

Ce reclassement entraine *ipso facto* une importante dépréciation de ces parcelles.
Dépréciation qui sera toutefois très avantageuse pour la municipalité qui pourra alors exproprier/préempter à tarif plus favorable pour y réaliser des aménagements (comme une voie de desserte avec aire de retournement du quartier de Botre par exemple).

Très avantageuse également pour les professionnels du tourisme du secteur qui pourront alors acquérir de l'espace à un tarif imbattable pour y développer des activités lucratives de « tourisme vert » de type « hébergement à la ferme » comme le PADD de la commune y fait référence.

Il est à noter, à ce titre, que le camping le Bodri qui jouxte nos parcelles et la résidence Roc e Mare auxquelles il est fait référence également sont détenues par le même propriétaire.

Par ces motifs, je souhaite attirer votre attention sur les conditions dans lesquelles cette modification a été adoptée, et sur les effets disproportionnés qu'elle pourrait avoir pour les propriétaires indivis de nos parcelles. 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).

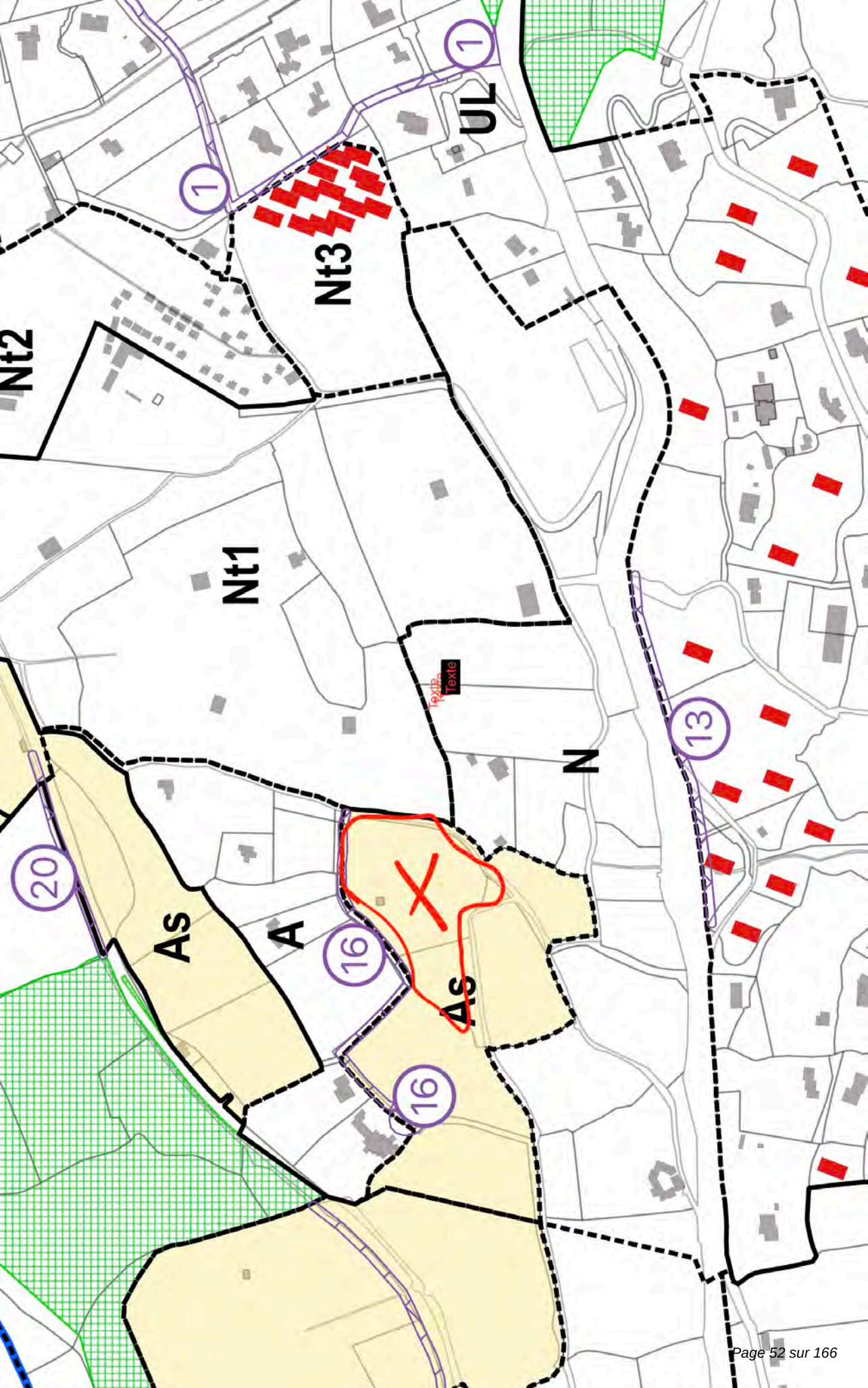
Je vous serais également reconnaissant de bien vouloir examiner la légalité et la justification de ce reclassement lors de votre contrôle.

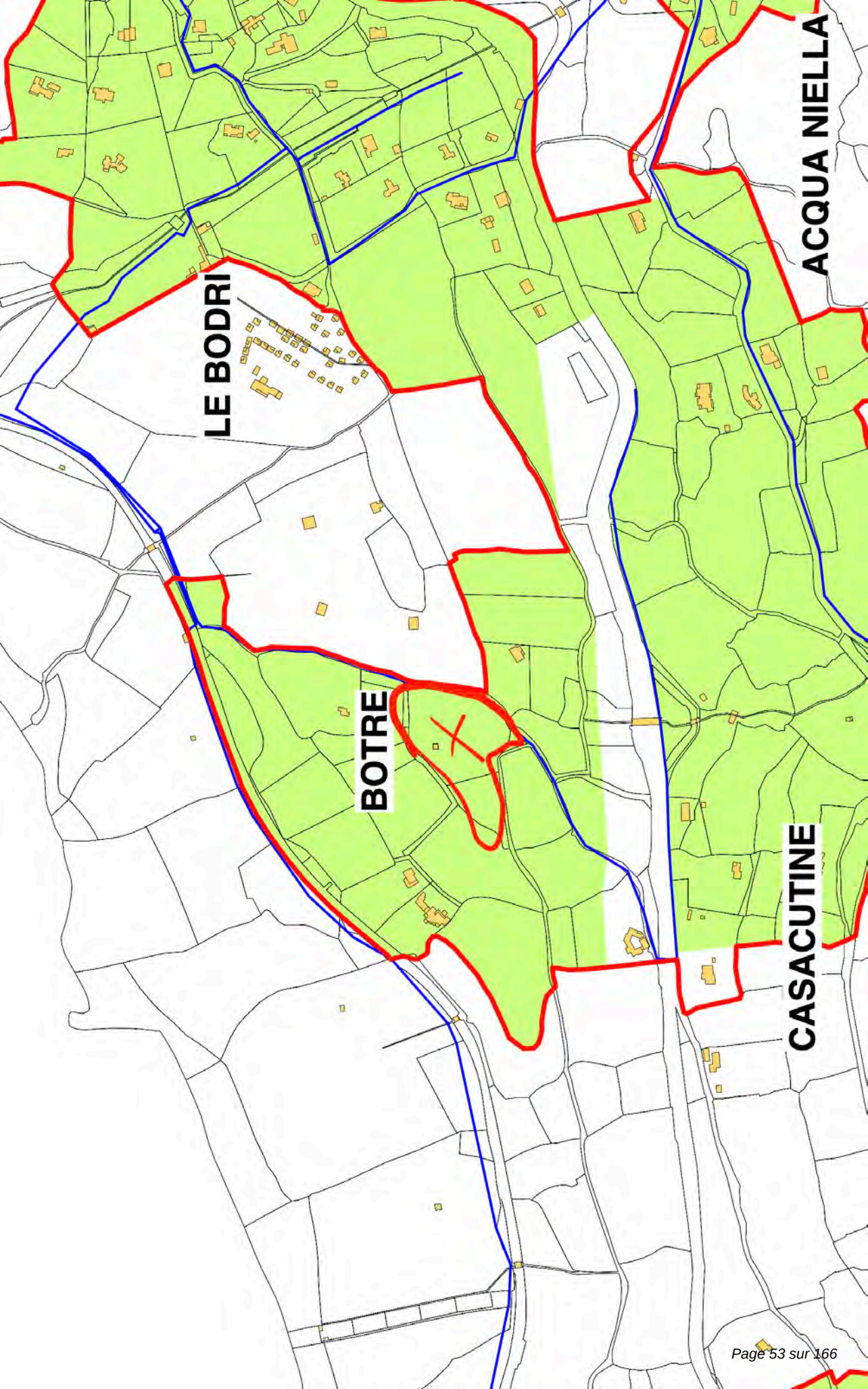
Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma très haute considération.

Tristan Alfonsi

Liste des pièces jointes :

- PJ1 : zone général du secteur mettant en évidence nos parcelles (entouré en rouge avec croix).
- PJ2 : zonage d'assainissement du secteur.
- PJ3 : Vue aérienne cadastre du secteur.
- PJ4 : extrait PADD général de la corse, définition des zones stratégiques agricoles.
- PJ5 : Capture géoportail urbanisme, tracé de l'emplacement réservé n° 16.


Nt2
Nt3
UL
Nt1
N
As
A
As
1
1
20
16
16
13


LE BODRI
BOTRE
ACQUA NIELLA
CASACUTINE


Bodri
La Vieille Gare
Camping Le Bodri
Camping Le Bodri
Bodri Bungalow
Parcelle B
Contenan

F. ORIENTATION STRATÉGIQUE N°14 : PRÉSERVER LES ESPACES NÉCESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES, PASTORALES ET SYLVICOLES

Conformément aux orientations du 26 juillet 2012, à la délibération du 8 novembre 2013 de l'Assemblée de Corse[137] et des prérogatives du PADDUC en termes de planification, d'aménagement et de développement durable ;

Compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable, au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation ;

Les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :

- **protéger et maintenir les terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement[138], au titre des espaces stratégiques, soit *a minima* 105 000 ha ;**
- **maintenir et favoriser la reconquête des espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif, au titre des lois « Montagne » et « Littoral » ;**
- **protéger les espaces naturels et forestiers, au titre des lois « Montagne » et « Littoral ».**

Dans ce contexte, la typologie règlementaire[139] des « espaces de production » décrit :

- **les espaces stratégiques agricoles à forte potentialité**, constitués des espaces cultivables et mécanisables à potentialité agronomique, des espaces pastoraux à forte potentialité et des espaces équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation ;
- **les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle :** centrés sur les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt général comme activités de base de la vie montagnarde et comme gestionnaires centraux de l'espace montagnard ;
- **les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux** : centrés sur les espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

---

[137] *Orientations stratégiques agriculture, développement rural et forêt - ODARC*

[138] *Sources SODETEG + GéODARC + OEHC*

[139] *D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, la protection réglementaire des espaces agricoles peut s'articuler ainsi :*

- *Au titre des espaces stratégiques, le PADDUC pourra « définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse » (art. L. 4424-11, II CGCT).*
- *Au titre des lois « Montagne et Littoral », le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des terres à vocation agricole et forestière, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application des deux lois.*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

geoportail-urbanisme

A propos | Cartographie | Recherche avancée | Services | Aide | Statistiques | Connexion / Inscription

Corbara, 20220

ou rechercher par parcelle

CORBARA (2B093)

Parcelle 0B 1601

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CORBARA, dont la dernière procédure a été approuvée le **10/08/2022**.

Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre (6 m de plate-forme), avec aire de contournement.

Zone classée **1AUb, 1AUb: Zone réservée à l'habitat.**

Ensemble des pièces écrites >

Télécharger le document complet

Plus d'informations

Documents antérieurs

Assurez-vous d'avoir sélectionné les types de documents qui vous intéressent dans l'onglet de gestion des couches pour voir les informations



Contribution n°13 (Web)

Proposée par Taddei Christiane
(...)
Déposée le mardi 9 juin 2026 à 18h09
Adresse postale : ... 2 ...

Bonjour,

Les parcelles B2033 et B374 ont subies un changement de zonage.
Nous souhaitons les maintenir en zone UG comme la grande majorité des parcelles mitoyennes.

Nous ne remettons pas en cause la modification sur les parcelles B375 ; B376 et B377, dont nous sommes également propriétaire et dont le zonage passe de "U" à "As".

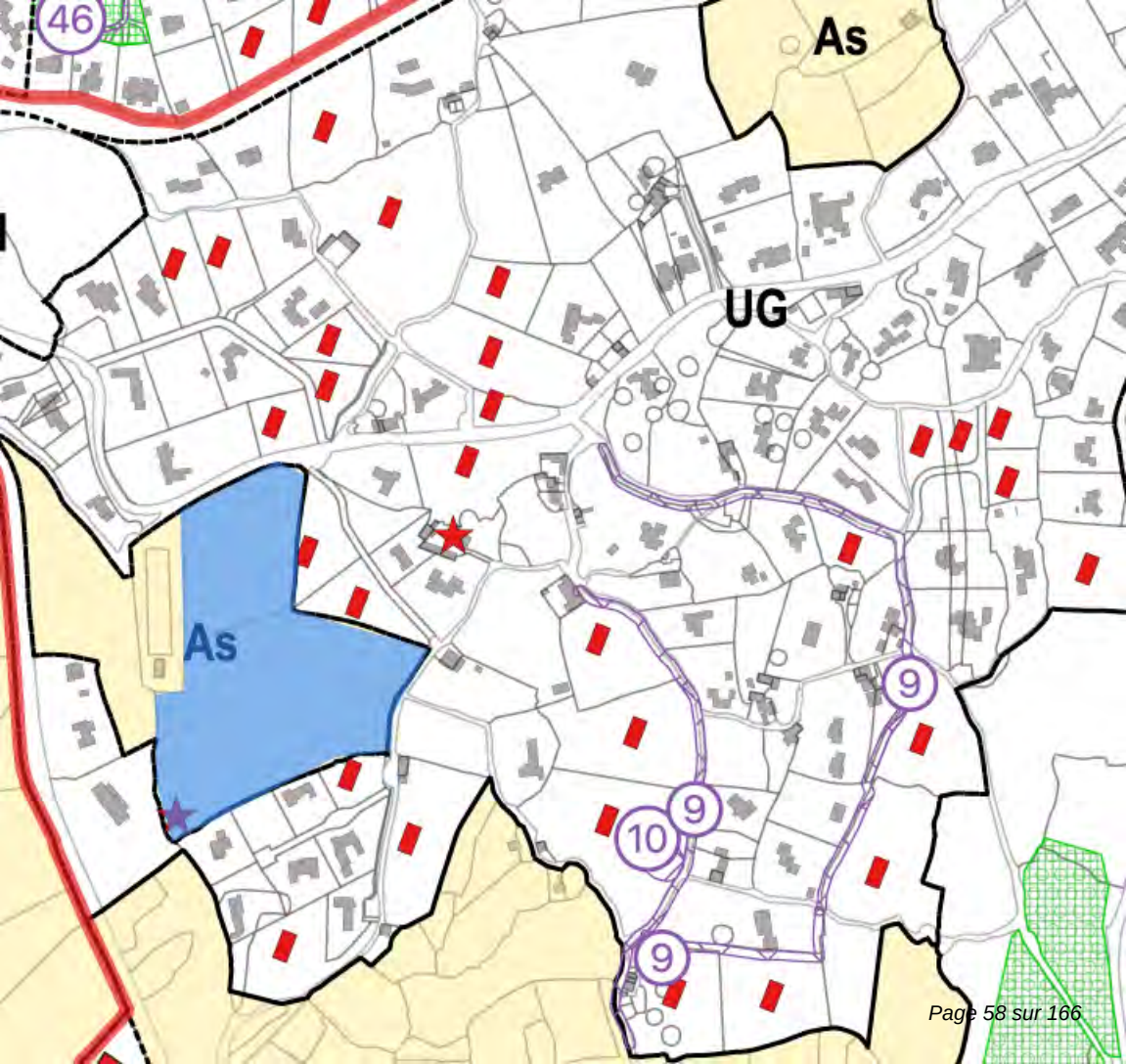
Par ailleurs l'étoile rouge sur la B2033 n'a pas lieu d'être. Une construction est faite sur cette parcelle.

Merci de prendre en compte cette demande. (cf pièce jointe : hachure bleue)

Bien cordialement.

C. TADDEI.

1 document associé
contribution_13_Web_1.pdf


46
As
UG
As
9
10
9
9

Contribution n°14 (Web)

Proposée par GIANNONI née CASELLA Francine
Déposée le mardi 9 juin 2026 à 18h11
Adresse postale :

Mme GIANNONI est propriétaire de la parcelle de terre section B 1412 à CORBARA pour 5883 m2 actuellement avant révision générale du PLU en zone 1AUb suivant certificat d'urbanisme délivré par le Maire de CORBARA le 1.06.2026 (pièce jointe) et devant être désormais classée en zone N dans le cadre de la révision générale du PLU 2026.
La requête de Mme GIANNONI est, s'agissant à l'origine d'une seule et même propriété familiale, ayant donné lieu à un PARTAGE FAMILIAL avec formation de trois lots: lot un attribué à Mr Antoine André ANGELETTI, cousin germain formé des parcelles B 1410 et 1411, pour une surface totale de 5884 m2, le lot deux attribué à Mme GIANNONI formé de la parcelle section B 1412 pour 5883 m2, le lot trois attribué à Mme CASELLA cousine germaine, formé de la parcelle B 1413 d'une contenance de 5883 m2, Les parcelles attribuées à Mr ANGELETTI ont été classées en zone 1AUb et vendues le 25.11.2025 à Mr PAGLIASSO (B 2405 645 m2 issue de la B 1410) pour 250000 euros, suivie d'une vente le 29.12.2025 à la SCI BODRE (parcelle B 2406 issue de la B 1410 et parcelle B 1411) toutes deux classées en zone 1AUb, pour 750000 euros. La parcelle B 1413 attribuée à Madame CASELLA a été vendue à la SCI BODRE suivant acte du 14.03.2014 classée en zone 1AUb pour 350000 euros. Seule Mme GIANNONI attributaire du lot deux B 1412 n'a jamais vendue et se retrouve pénalisée puisque de la zone 1AUb où est classé son bien avant révision elle doit se retrouver après votre révision en zone N devant être contrainte à donner à ses deux enfants un terrain gelé sans aucune possibilité pour eux désormais en raison de votre révision, alors que ses deux cousins germains ont vendus et le prix total encaissé est de 750.000 euros + 250000 euros + 350000 euros= 1.350.000 euros.
Sa demande de conserver son terrain en zone 1AUb est plus que justifiée puisque son terrain est situé au milieu de la propriété familiale, avec à gauche la B 1410 et 1411 vendue en 2025 en zone 1AUb et à droite la B 1413, vendue en 2014 en zone 1AUb. Elle demande à bénéficier du même zonage que ces copartageants car une zone N au milieu de deux zones 1AUb n'a aucune raison d'être ni même d'explication.

3 documents associés
contribution_14_Web_1.pdf
contribution_14_Web_2.pdf
contribution_14_Web_3.pdf

Contribution n°15 (Web)

Proposée par Joao FERREIRA DE AMORIM
(joaoferreiradeamorim.balagne@gmail.com)
Déposée le mardi 9 juin 2026 à 18h19
Adresse postale : [illegible]

Bonjour,

Je souhaite qu'une modification soit faite sur le zonage de la parcelle A 803.

Nous souhaitons pouvoir démolir le bâtiment existant et reconstruire la même superficie d'emprise au sol avec une architecture plus adaptée au site.

Cordialement.

Joao FERREIRA DE AMORIM

Contribution n°16 (Email)

Proposée par Véronique PASSANI

Déposée le mardi 9 juin 2026 à 17h45

Transmission d’un mémoire pour parcelle B579 - Propriétaire MME Véronique PASSANI – Contribution n°7

Objet : Transmission d’un mémoire pour parcelle B579 - Propriétaire MME Véronique PASSANI – Contribution n°7

À l'attention de Monsieur Nicaise, commissaire enquêteur,

Faisant suite à la visite de ma mère, Madame Rita Passani, auprès de vous le 4 juin dernier, au cours de laquelle elle vous a remis la procuration que je lui avais établie à cet effet, ainsi qu'à la mention d'un mémoire à venir dans ma contribution n°7, préalablement enregistrée par voie électronique dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbara, je vous adresse, par le présent courriel, le mémoire destiné à porter à votre connaissance l'ensemble de mes observations et demandes, développées de manière plus détaillée.

Je joins également mes coordonnées, dans l'hypothèse où vous souhaiteriez obtenir des informations complémentaires ou me contacter en urgence.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un accusé de réception du présent courriel ainsi qu'une confirmation de la bonne ouverture et de la bonne lecture du fichier joint.

Par ailleurs, un envoi du mémoire par lettre recommandée avec accusé de réception vous sera adressé demain, sous réserve que la qualité de reproduction des cartes et photographies intégrées au mémoire soit jugée satisfaisante.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Véronique PASSANI

Propriétaire de la parcelle cadastrée B579
Lieu-dit Botre – Corbara

1 document associé
contribution_16_Email_1.pdf

Contribution n°17 (Email)

Proposée par Cécilia Ambrogi
(ambrogiceci@gmail.com)
Déposée le mardi 9 juin 2026 à 18h32

Re: Classement parcelles et opposition aux emplacements réservés

Objet : Re: Classement parcelles et opposition aux emplacements réservés

Envoyé de mon iPad

Le 9 juin 2026 à 18:19, Cécilia Ambrogi a écrit :

Monsieur le commissaire enquêteur,

Mes parcelles A127-128-129 sont situées dans la zone agricole, cela me paraît anachronique étant donné que les parcelles 127 et 128 sont entourées de constructions industrielles et commerciales dans une zone en pleine expansion.
Aussi, je sollicite un classement pour les parcelles A127-128 dans la dite zone industrielle limitrophe, cela me semblerait plus juste.

Pour mes parcelles D275 et D283 où se trouvent les emplacements réservés dans la modification numéro 9 du PLU , sachez que je m'y oppose FORMELLEMENT.
Mon avocate avait envoyé un courrier à ce sujet en LRAR et sur l'adresse mail de la mairie le 15/07/2025, aucune réponse ne lui a été faite….

Pour la parcelle D275 en continuité du village, le classement a été changé ? pourquoi ? cette parcelle D275 était classée en 1AU.
Je demande à ce que cette parcelle soit à nouveau classée en zone 1AU, car tous les critères de constructibilité existent déjà : Accès, EAU, EDF.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de toute ma considération.

Cécilia Ambrogi
[redacted]
20256 Corbara
[redacted]

Envoyé de mon iPad

Contribution n°18 (Web)

Proposée par SCP SUSINI-STUART

Déposée le mercredi 10 juin 2026 à 17h40
Adresse postale :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

La SCP SUSINI-STUART en sa qualité de Conseil de Madame Coralline AMADEI, Monsieur Joan AMADEI et Monsieur Antoine AMADEI propriétaires de la parcelle cadastrée section E numéro 540 sur le territoire de la Commune de CORBARA, vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations formulées en pièce jointe.

Sincères salutations.

SCP SUSINI-STUART
Avocats à la Cour

1 document associé
contribution_18_Web_1.pdf

SCP SUSINI-STUART
AVOCATS À LA COUR

François SUSINI
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Pierre-François STUART
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Avocats associés à la Cour

Marine CALLA
M2 Fiscalité de l'entreprise

Thomas GRAMAGLIA
M2 Droit de l'immobilier public privé

Avocats à la Cour

Hubert AMIEL
Docteur en Droit
Diplômé de l'Institut d'Etudes politiques de Paris

Avocat honoraire à la Cour

Monsieur NICAISE
Commissaire Enquêteur
Enquête publique révision du PLU
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20256 Corbara

Aix en Provence, le 10 juin 2026

Dépôt via :
https://www.registre-dematerialise.fr/7288/

Aff. : Joan AMADEI / PLU COMMUNE DE CORBARA

Nos réf. : Dossier suivi par François SUSINI

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de venir vers vous en qualité de Conseil de Madame Coralline AMADEI, Monsieur Joan AMADEI et Monsieur Antoine AMADEI propriétaires notamment de la parcelle cadastrée section E numéro 540 sur le territoire de la Commune de CORBARA.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté et présentement soumis à l'enquête publique, cette parcelle est classée, selon le règlement graphique, en zone à urbaniser 2AU.

Toutefois, il ressort de la note de synthèse établie par la Commune en réponse à l'avis de la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) qu'elle envisagerait de reclasser cette parcelle en zone agricole ou naturelle.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

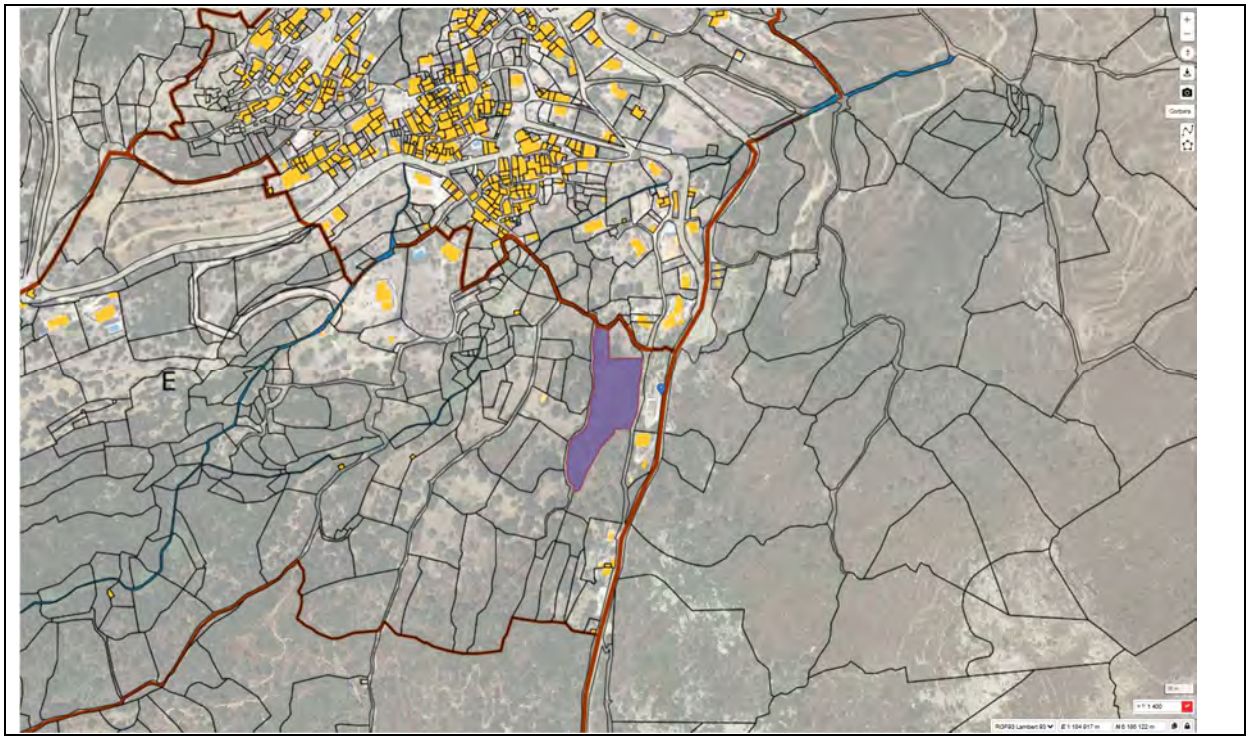
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Monsieur Joan AMADEI entend présenter les observations qui suivent et sollicite le maintien de sa parcelle en zone 2AU tel que figurant dans le projet actuel de PLU, voire son reclassement en zone 1AU ou en zone constructible, et en tout état de cause manifeste son incompréhension et son opposition à un éventuel reclassement en zone agricole ou naturelle.

*

* *

A titre liminaire, et pour les besoins de la cause la vue aérienne suivante identifie en violet la parcelle E 540 dont il s'agit.



Vue aérienne et localisation parcelle E 540 en violet

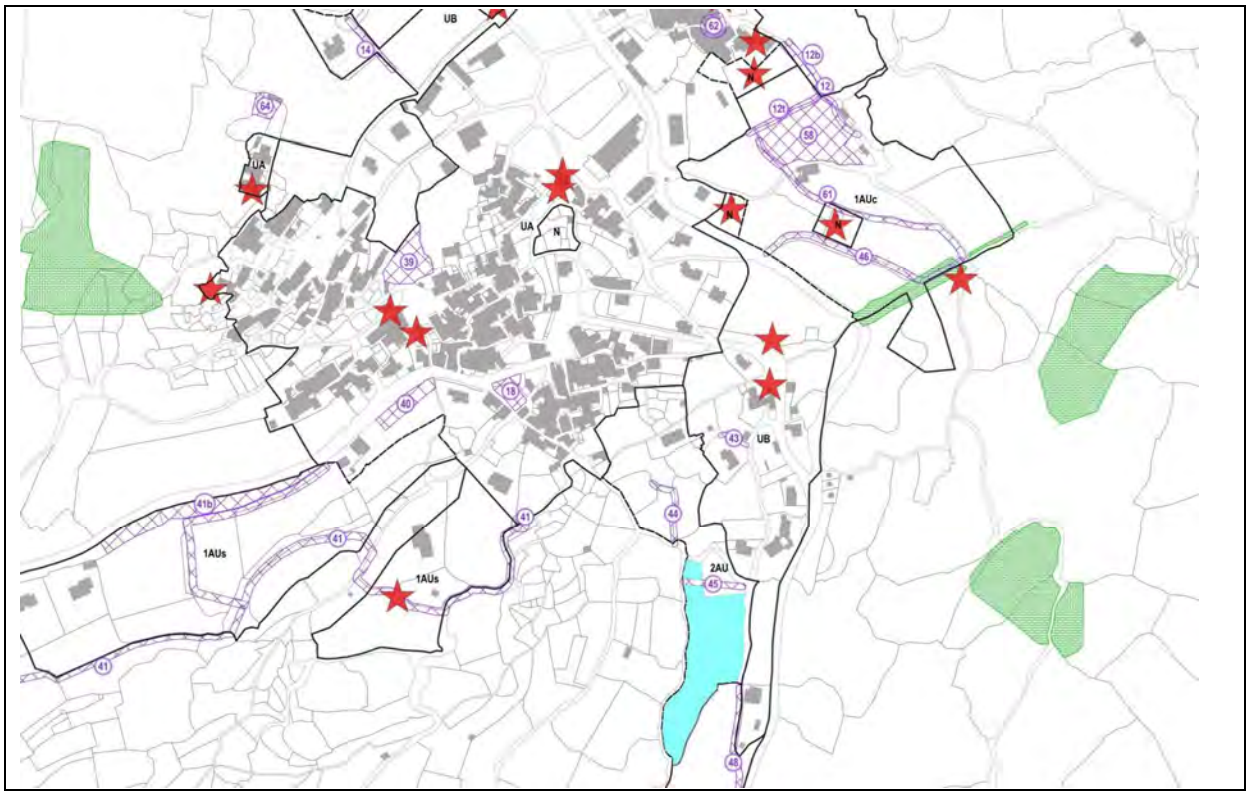
Il sera relevé que dans le cadre du PLU actuel, dont la dernière procédure a été approuvée le 10 août 2022, cette parcelle est classée en zone 2AU.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

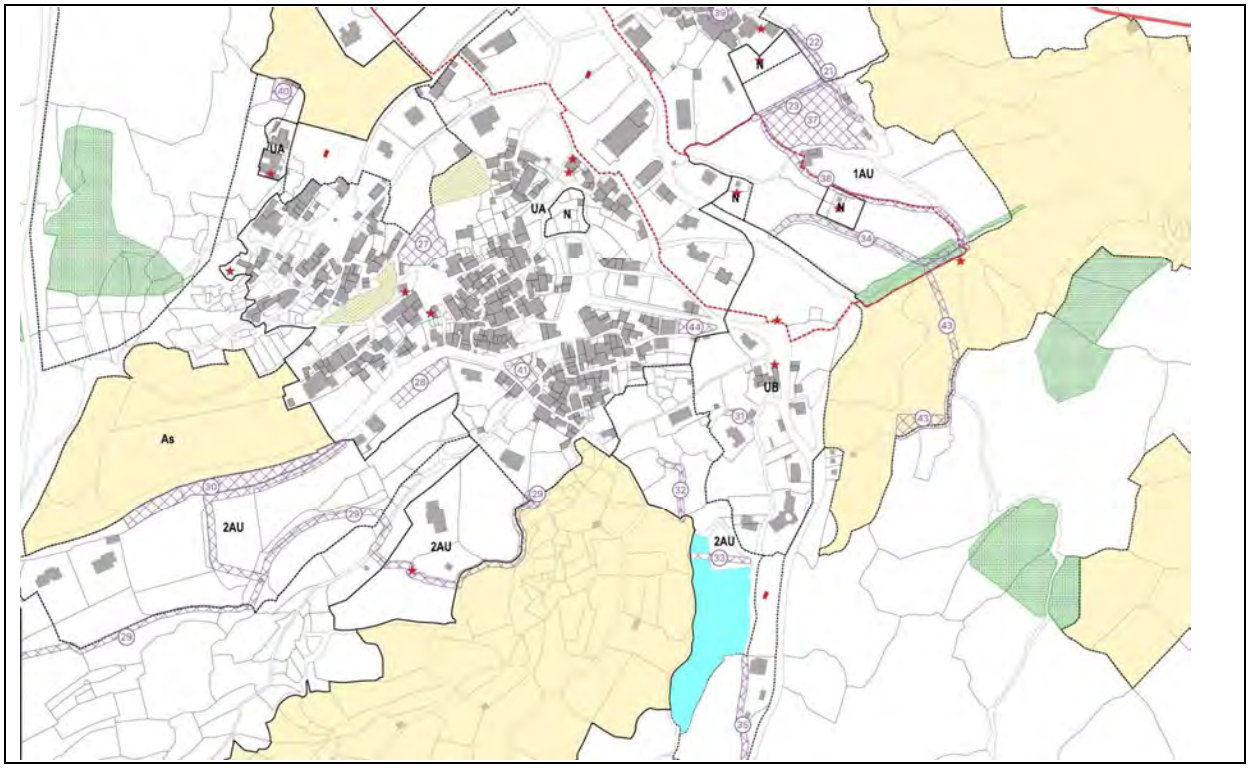
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.



Extrait zonage PLU approuvé 2022 – parcelle E 540 identifiée en bleu

Dans le cadre de la révision du PLU soumis à enquête publique, la parcelle E 540 est toujours classée en zone 2AU.



Extrait zonage PLU arrêté – parcelle E 540 identifiée en bleu

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Il sera déjà précisé qu'au sein des différents documents composant un PLU, la prééminence est toujours donnée au règlement, qu'il soit alors graphique ou écrit, vis-à-vis des autres.

En outre, les réponses apportées par la collectivité aux avis des personnes publiques associées, qu'elles soient insérées dans le rapport de présentation ou dans des documents de synthèse, n'ont pas de portée réglementaire autonome. En outre, elles ne peuvent ni contredire ni modifier le contenu normatif du règlement écrit et graphique. En effet, elles n'en constituent que la justification et l'explicitation, lesquelles sont appréciées par le Juge Administratif dans un contrôle de cohérence globale du document d'urbanisme (*Tribunal Administratif de TOULON, 10 février 2026, req. n° 2400246 ; Tribunal Administratif de POITIERS, 11 janvier 2024, req. n° 2102954*).

Premièrement, dans le cadre de l'élaboration du PLU, et au titre de la consultation des personnes publiques associées, la CTPENAF de Corse a émis un avis le 02 février 2026.

La réserve n°2 dudit avis est alors rédigée comme suit :

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

Extrait avis CTEPENAF du 02 février 2026

Il est vrai qu'en cas de réduction d'une façon importante la surface d'un territoire identifié comme étant affecté à la production d'une appellation d'origine protégée (AOP), l'autorité qui élabore son PLU doit alors consulter la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et obtenir son avis favorable.

Une telle exigence est posée à l'alinéa 7 (*anciennement alinéa 5*) de l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime selon lequel notamment :

> « *Lorsqu'un projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'Etat saisit*

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

Tél. **Télécopie :**
(lignes groupées)

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

la commission du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après avis conforme de cette commission ».

L'article D. 112-1-24 du même Code, parfaitement transposable à droit constant, prévoit que :

« *Pour l'application du cinquième alinéa de l'article L. 112-1-1 :*
1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale.

2° Une atteinte aux conditions de production d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle est de nature à rendre un produit non conforme au cahier des charges de l'appellation. »

Il sera relevé que le Conseil d'Etat a déjà eu l'occasion de se prononcer sur le fait de savoir s'il fallait s'attacher à l'exploitation effective des surfaces protégées par une AOP et donc ne pas prendre en compte les surfaces qui étaient seulement susceptibles d'être utilisées au titre de cette appellation :

« 2. Aux termes de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme: » Le projet de plan arrêté est soumis pour avis : / (…) / 2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers « . Aux termes de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : » Dans chaque département, il est créé une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (…) Lorsqu'un projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'État saisit la commission du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après avis conforme de cette commission « . Aux termes de l'article D. 112-1-23 du même code : » Pour l'application du cinquième alinéa de l'article L. 112-1-1 : 1° Une

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte : soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale. / 2° Une atteinte aux conditions de production d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle est de nature à rendre un produit non conforme au cahier des charges de l'appellation « .

3. ***Pour l'application des dispositions citées au point 2, doivent être regardées comme « des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée » les surfaces qui sont recensées comme étant effectivement exploitées à ce titre et non celles qui seraient susceptibles de l'être au regard des prescriptions d'urbanisme applicables.***

4. Pour juger que la délibération relative au plan local d'urbanisme de la commune de Thyez n'entrait dans aucune des deux hypothèses, prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, dans lesquelles la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être saisie pour rendre un avis conforme, la cour administrative d'appel de Lyon a retenu que le calcul de la réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée, dont l'aire géographique couvre en l'espèce tout le territoire de la commune, devait, pour l'application de ces dispositions, se fonder sur l'évolution des superficies des zones agricoles et naturelles du plan local d'urbanisme susceptibles d'être affectées à de telles productions, et non sur celle des surfaces agricoles utiles déclarées correspondant aux surfaces effectivement exploitées pour ces productions. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent qu'en statuant ainsi la cour a commis une erreur de droit ».
(Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 29/01/2024, 470379).

Il ressort de cette décision que si l'autorité compétente doit solliciter l'avis conforme de la CDPENAF au titre de la réduction d'une surface couverte par une AOP, elle doit s'attacher à la réalité du terrain.

Il est en outre nécessaire de distinguer l'avis simple, qui peut être écarté, de l'avis conforme qui s'apparente à une « *codécision* », et ne peut être écarté et doit au contraire être suivi.

Au début de son avis du 02 février 2026, la CTPENAF précise :

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

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

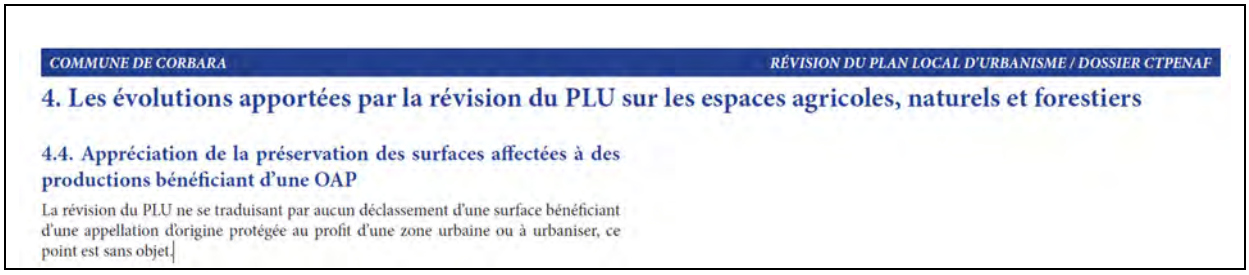
sec de Corse - Prisuttu », « Lonzo de Corse - Lonzu » de 23.62 hectares, soit 5.85 %. Le seuil d'atteinte substantielle (2%) est atteint ;

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

Extrait avis CTEPENAF du 02 février 2026

Si l'on s'en tient à cette présentation, il y aurait tout lieu de considérer que les seuils précités seraient atteints et donc que l'avis de la CTPENAF serait bien un avis conforme.

Pourtant, cette présentation ne tient pas compte d'un élément majeur figurant en page 125 du rapport de la CTPENAF, selon laquelle la révision du PLU n'emporte aucun déclassement des surfaces AOP :



COMMUNE DE CORBARA — RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME / DOSSIER CTPENAF

4. Les évolutions apportées par la révision du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

4.4. Appréciation de la préservation des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une OAP

La révision du PLU ne se traduisant par aucun déclassement d'une surface bénéficiant d'une appellation d'origine protégée au profit d'une zone urbaine ou à urbaniser, ce point est sans objet.

Extrait rapport CTPENAF page 125

Pourtant, en application de l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, ce n'est que si la révision du PLU suppose une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation que la CTPENAF peut rendre un avis conforme.

Ainsi, au cas présent, dès lors que la révision du PLU n'a en elle-même aucun impact sur les surfaces classées en AOP, l'avis de la CTPENAF ne peut pas être considéré comme un avis conforme.

Au contraire, il s'agit alors d'un avis simple ne liant point l'autorité compétente dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Il n'y a donc pas lieu pour la Commune de considérer qu'elle serait liée par le sens de l'avis de la CTPENAF et encore moins par le contenu de la réserve n°2 qui y figure, et donc de supprimer, comme elle entend le faire, l'intégralité des zones 2AU au niveau du village.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Deuxièmement, au-delà de ce qui vient d'être exposé, et si l'avis de la CTPENAF devait malgré tout se présenter comme un avis conforme, la réservé n°2 qui y figure n'oblige absolument la Commune à reclasser la parcelle de Monsieur AMADEI en zone naturelle ou agricole.

Tout d'abord, la réserve n°2 en cause n'identifie précisément aucune zone 2AU, devant être significativement réduite au niveau du village.

Cela suppose donc que cette réduction peut concerner indifféremment certaines des zones 2AU.

Pour autant, il sera relevé que dans sa note de synthèse sur la prise en compte des observations de l'avis de la CTPENAF sur le projet de révision du PLU, la Commune prévoit de reclasser TOUTES les zones 2AU du village en zone agricole ou en zone naturelle.

Réserve n°2 : **Réduire significativement les zones AU du village en priorité sur les espaces ayant des potentialités agricoles ainsi que sur les espaces déclarés au RPG 2023**	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'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera maintenue. Une cartographie des évolutions pour prendre en compte cette réserve n°2 est présentée en annexe 2.

Extrait note de synthèse réponse de la Commune à l'avis de la CTEPNAF – page 1

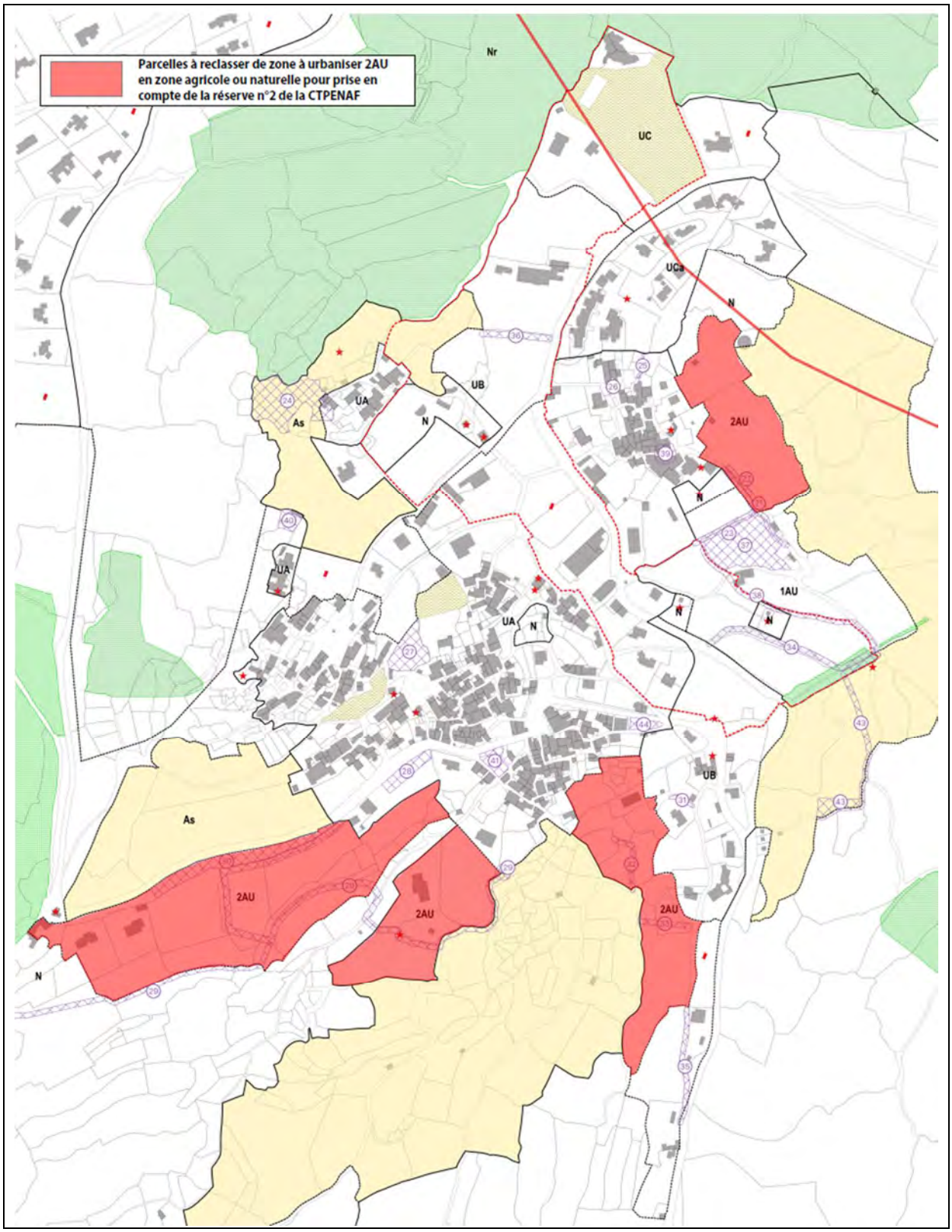
Le nouveau zonage envisagé par la Commune, en réponse à cette réserve n°2 de la CTPENAF est donc le suivant :

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.



Extrait note de synthèse réponse de la Commune à l'avis de la CTEPNAF – page 4

Il est déjà hautement critiquable de ne point connaître le zonage projeté.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

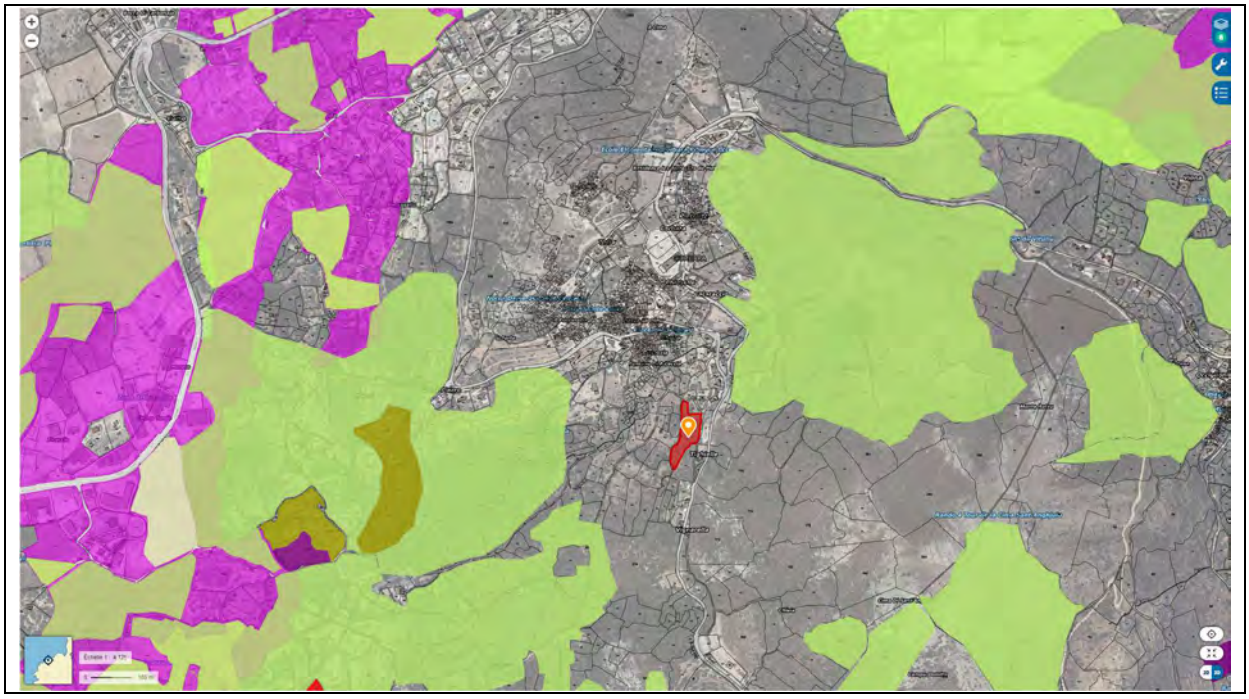
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

En procédant de la sorte, la Commune est donc allée bien au-delà de la réserve n°2 de la CTPENAF puisque la formulation utilisée n'impliquait pas une suppression totale des zones AU.

De même, il sera relevé qu'aucun objectif chiffré n'est exprimé en termes de réduction.

Surtout, le contenu de cette réserve suppose que la réduction des zones 2AU doit concerner en priorité les espaces ayant des potentialités agricoles ainsi que les espaces déclarés au registre parcellaire de 2023.

Or, la parcelle E 540 n'est pas identifiée au sein du registre parcelle graphique de 2023 et donc des espaces agricoles exploités.



Extrait vue aérienne – Source géoportail

Il est d'ailleurs opportun de relever que la parcelle n'est pas d'avantage identifiée au sein des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) prévus par le PADDUC.

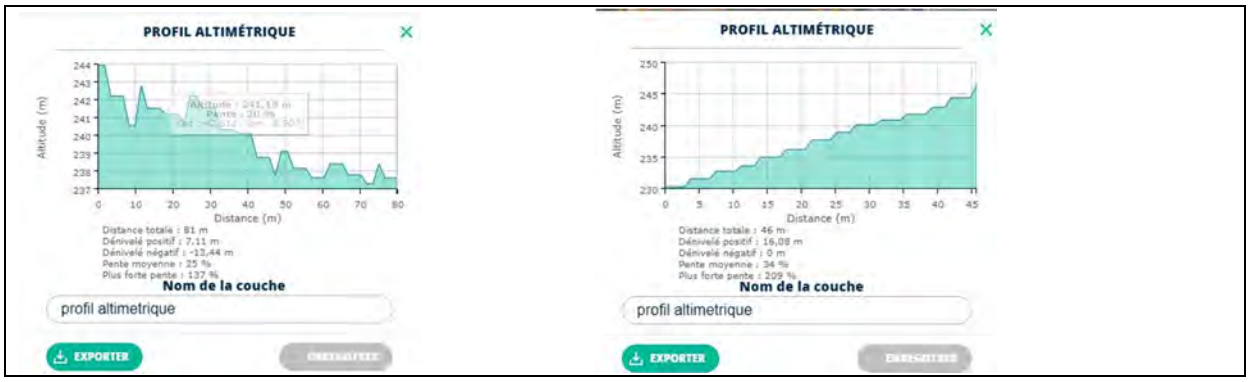
Une telle situation n'est pas anodine lorsqu'on le sait que les auteurs du PADDUC n'ont pas hésité à y faire figurer 1/8° de la Corse sous couvert d'une prétendue potentialité agricole. Cela s'explique par le fait que la parcelle présente des pentes supérieures à 15%, seuil qui avait alors été fixé comme une limite pour un classement en ESA et un frein à son exploitation mécanisée.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.



Axe Nord-Sud : Pente moyenne 25 % Axe Est-Ouest : Pente moyenne 34 %



Axe Nord-Sud : Pente moyenne 25 %



Axe Est-Ouest : Pente moyenne 34 %

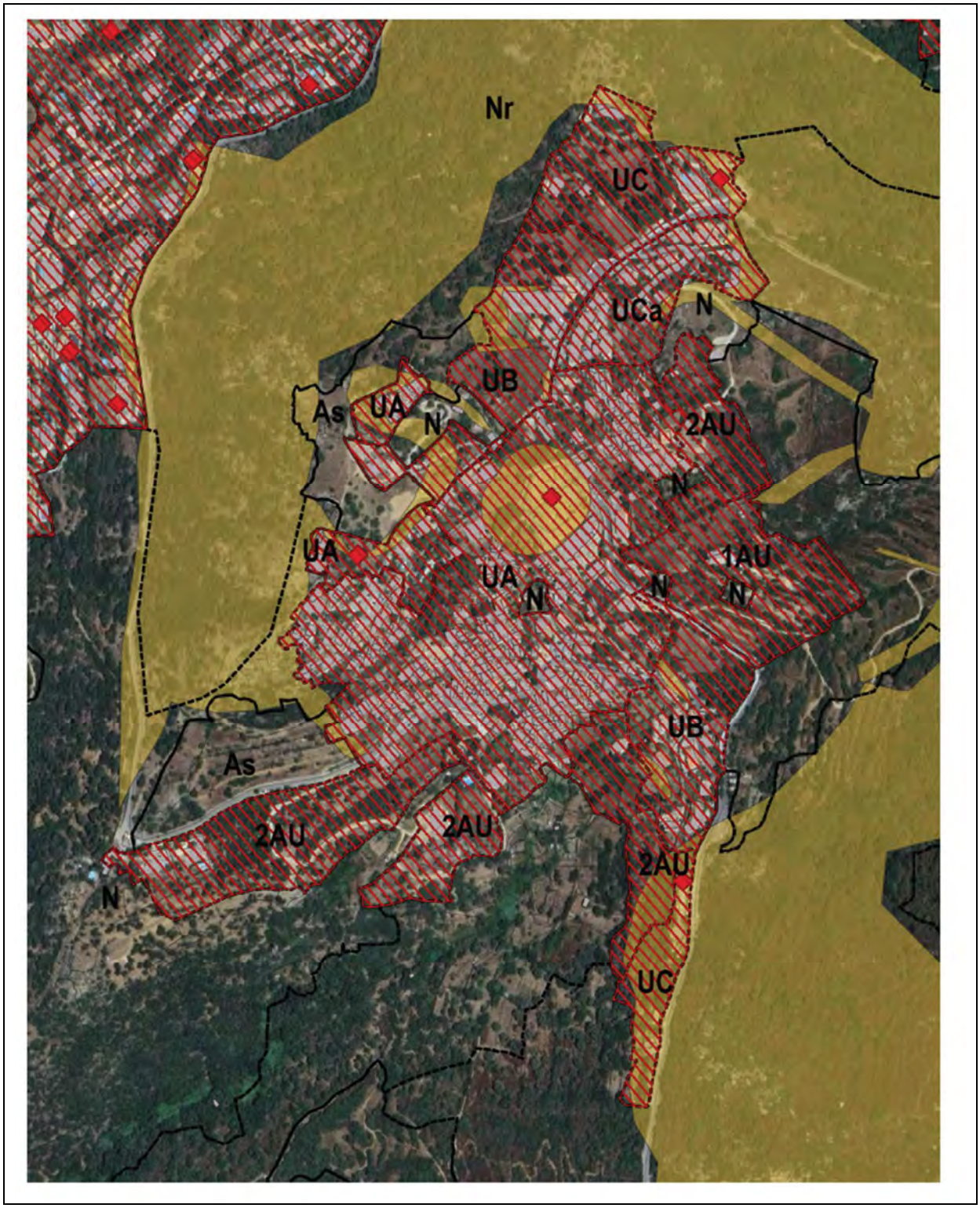
Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

En revanche, il doit être observé que la parcelle E 540 est en grande partie identifiée en tant qu'Espaces Naturels, Sylvicoles et pastoraux (ENSP) par le PADDUC.



Rapport CTPENAF – page 106

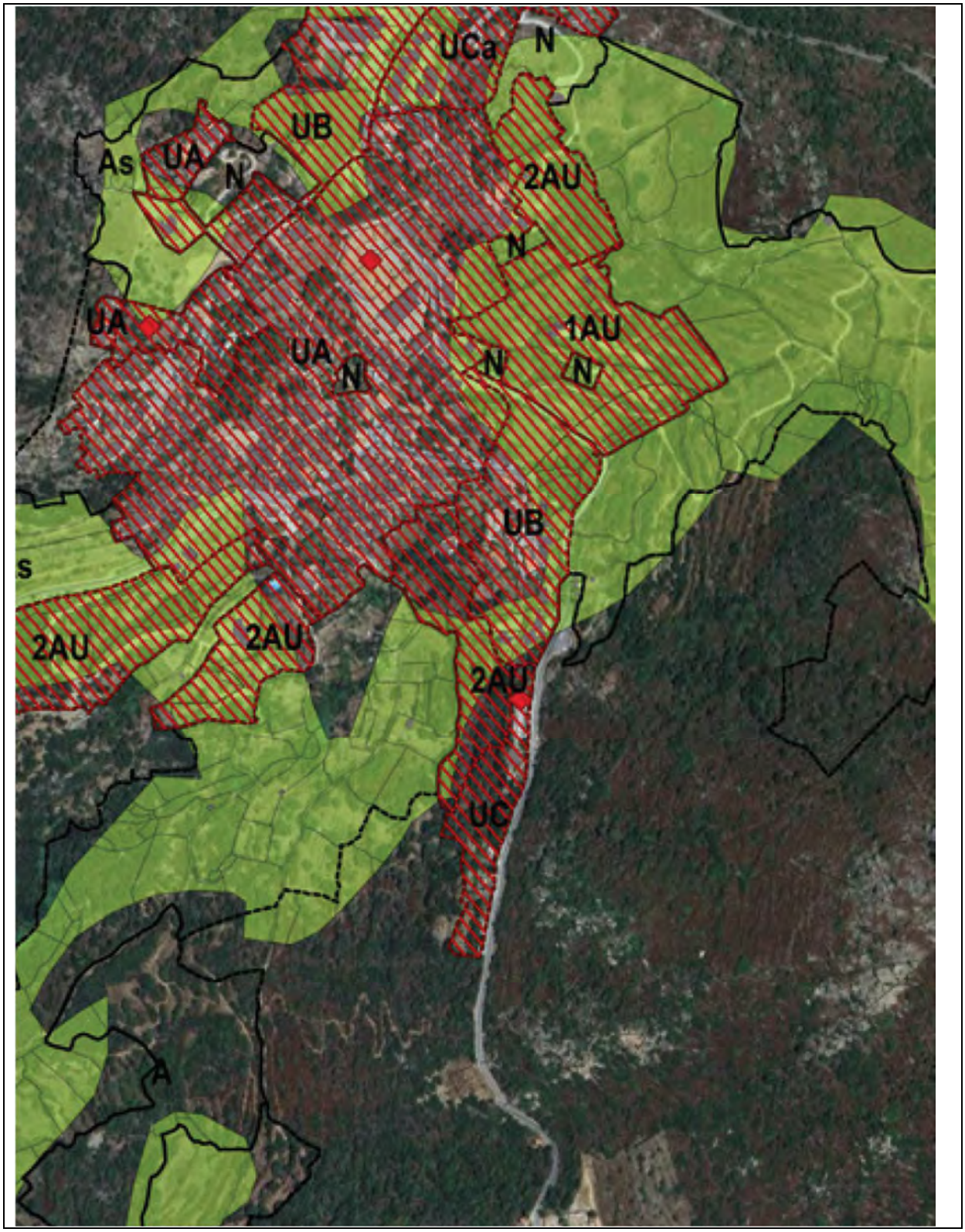
Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Et que le reliquat de la parcelle E 540 est concerné par les Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) identifiés par le PADDUC.



Rapport CTPENAF – page 80

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Or, ces deux zonages, au-delà d'être inopposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, ne témoignent nullement d'un quelconque potentiel agricole, bien au contraire.

Pour illustration, le Tribunal Administratif de BASTIA a déjà jugé que :

> « *7. Il ressort des pièces du dossier que les parcelles devant accueillir les constructions projetées sont classées par le PADDUC au sein des espaces naturels, sylvicoles et pastoraux. Il ressort toutefois des prescriptions définies au point I. E. 1. 2. du livret IV du PADDUC que ces espaces, identifiés sur une cartographie au 1/100 000ème, s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les documents locaux d'urbanisme mais ne sont pas directement opposables aux demandes d'autorisations de construire. En tout état de cause,* ***la seule circonstance qu'un terrain soit situé dans les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle ne suffit pas à établir qu'il serait nécessaire au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières*** *de la commune de Peri au sens des dispositions précitées de l'article L. 122-10 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, le préfet de la Corse-du-Sud n'est pas fondé à soutenir que les projets des époux B méconnaissent les dispositions précitées de l'article L. 122-10 du code de l'urbanisme et du PADDUC. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de procéder à une substitution de motif.* » (*Tribunal administratif de Bastia, 26 avril 2024, req. n° 2201231*).

Ainsi, la parcelle E 540 ne présente aucun potentiel agricole susceptible de justifier son reclassement en zone naturelle ou agricole.

Au demeurant, en supprimant l'intégralité des zones 2AU du village, la Commune vient annihiler toute perspective de développement.

Cette situation est d'autant plus incompréhensible que les projections en termes de population témoignent d'un accroissement réaliste de celle-ci et donc de la nécessité de disposer d'un foncier important afin de pouvoir y répondre.

Au regard de ces éléments, si la Commune estime être contrainte par l'avis de la CTPENAF, elle peut parfaitement respecter le contenu de sa réserve n°2 en réduisant le nombre de zones 2AU (*il en existe 3 autres*) ou seulement le nombre de parcelles concernées par ce classement au sein des 4 zones 2AU.

En tout état de cause, la réserve n°2 de la CTPENAF n'est pas de nature à justifier, et en réalité imposer, le reclassement de la parcelle E 540 en zone naturelle ou agricole.

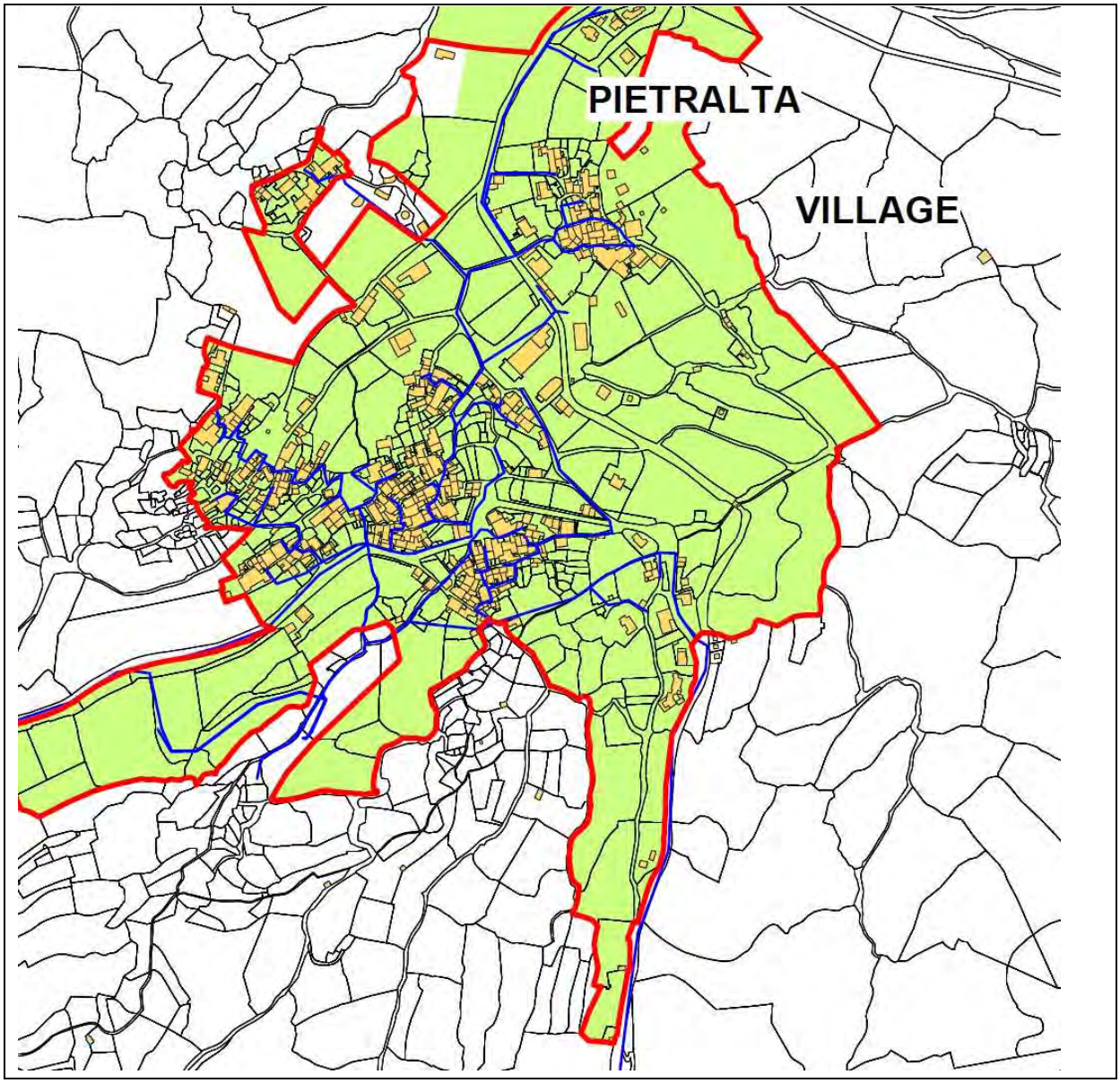
Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Au demeurant, il sera relevé que les réseaux publics desservent déjà où sont implantés à proximité de la parcelle, comme cela ressort notamment du plan de zonage assainissement figurant au sein du dossier d'enquête publique.



Extrait zonage assainissement

De plus, un point d'eau incendie normalisé est situé à environ 50 mètres du terrain comme cela ressort des éléments suivants :

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.



Vue aérienne et localisation PEI



Photographie

La présence de ces réseaux a notamment permis la réalisation récente de plusieurs constructions sur les parcelles voisines, renforçant donc la situation logiquement le terrain en zone urbaine ou tout du moins à urbaniser.

Il serait alors regrettable que les deniers publics investis l'aient été à perte, s'il était finalement question d'aboutir à un classement en zone agricole ou naturelle.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

*

* *

Pour toutes ces raisons, Madame Coralline AMADEI, Monsieur Joan AMADEI et Monsieur Antoine AMADEI vous demandent de bien vouloir émettre un avis défavorable s'agissant du reclassement de sa parcelle E 540 en zone naturelle ou agricole et au contraire émettre un avis favorable quant à son maintien en zone 2AU, voire son reclassement en zone 1AU ou en zone constructible en considération des réseaux existants.

En vous remerciant par avance pour l'attention portée aux présentes observations,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de ma plus haute considération.

François SUSINI.



Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Contribution n°19 (Email)

Proposée par Victor Mariani et Colette Fernandez

Déposée le mercredi 10 juin 2026 à 17h58

révision du PLU, enquête publique

Objet : révision du PLU, enquête publique

Bonjour
ayant appris tardivement l'existence de l'enquête publique concernant la révision du PLU, je n'ai pu analyser avec suffisamment de temps les documents à disposition, je m'en excuse. Il semblerait , d'après également d'autres personnes situées sur la même zone, soit actuellement 1AUb (Bodri), que toute modification/extension, même minime, serait impossible.
Si tel est le cas je suis donc opposé à cette version de la révision du PLU pour ma zone. Je suis entièrement d'accord pour une règlementation de l'urbanisation sur notre commune, mais ne trouverais pas normal de ne plus pouvoir faire la moindre (petite) modification et/ou extension alors que des dizaines et dizaines de villas ont poussé sur de nombreuses autres zones.
bien cordialement
Victor Mariani/ Colette Fernandez
Bodri/Ghjunchettu

Contribution n°20 (Web)

Proposée par Cruciani Elisa
(elisa.cruciani[illegible])
Déposée le jeudi 11 juin 2026 à 09h59
Adresse postale : Res Mare e Monte, chemin capu rossu 20220 Algajola

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre contribution à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbara, concernant les parcelles situées au lieu-dit Acqua Salge.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte cette demande dans le cadre de l'étude en cours.

Cordialement,
Elisa & Francesca Cruciani

2 documents associés
contribution_20_Web_1.pdf
contribution_20_Web_2.pdf

Elisa & Francesca CRUCIANI
Algajola
06.63.05.13.24 / 07.88.89.04.15
/ [redacted]

Algajola, le 01/06/2026

À l'attention de Monsieur le Maire Ange Salducci
et de l'ensemble des membres du conseil municipal
Mairie de Corbara

Objet : Contribution à l'enquête publique – Révision du PLU – Demande de reconsidération du classement des parcelles situées au lieu-dit Acqua Salge

Monsieur le Maire, Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbara, et pour faire suite à notre entretien en mairie en date du 12 Mai, nous souhaitons formuler une contribution concernant les deux parcelles 1404 et 1406 dont nous sommes propriétaires, situées au lieu-dit **Acqua Salge**.

Ces parcelles, constructibles au POS précédent et en limite parcellaire de lotissement (pour lesquelles des travaux de viabilisation ont été entamés, et des accords de passage obtenus avec le voisinage), sont actuellement classées en zone naturelle, et la révision en cours prévoit leur reclassement en zone agricole remarquable. Par la présente, nous sollicitons une reconsidération de cette orientation afin que ces parcelles puissent, à l'issue de la procédure, faire l'objet d'un classement ou d'un dispositif réglementaire permettant leur constructibilité, dans des conditions strictement encadrées et compatibles avec les objectifs de la commune.

Notre demande s'inscrit dans le cadre même des exigences du document d'urbanisme. Le rapport de présentation doit exposer les motifs des choix retenus, justifier la délimitation des zones, évaluer les incidences du plan et expliquer la manière dont il prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Le **PADD**, quant à lui, doit définir des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. C'est précisément à l'aune de ces principes que nous sollicitons un examen individualisé de notre situation.

Nous sommes pleinement conscients que les zones naturelles et agricoles répondent à une logique de protection forte, et que la constructibilité y demeure par principe très limitée. Toutefois, le code de l'urbanisme permet, dans certaines hypothèses encadrées, d'adapter le zonage ou de prévoir des secteurs spécifiques lorsque cela est justifié par les caractéristiques du territoire et par la nature du projet envisagé. Notre demande ne vise donc pas une remise en cause générale du zonage, mais la prise en compte d'une situation singulière, susceptible de justifier une évolution ponctuelle et mesurée, susceptible même de prendre la forme d'un STECAL.

Le projet que nous portons n'est ni spéculatif ni diffus. Il a vocation à accueillir la résidence principale destinée à deux familles de jeunes actives, originaire de Corbara, souhaitant s'établir durablement sur leur territoire d'origine. Cette dimension nous paraît essentielle au regard des objectifs de la commune, car elle participe :

- au maintien d'une population permanente et à la démographie;
- à la transmission des attaches locales ;
- à la valorisation du patrimoine foncier et humain du secteur ;
- à la limitation de la vacance ou de l'inoccupation de parcelles privées ;
- et à une forme d'aménagement sobre, utile et pérenne.

Le projet serait conçu selon des critères particulièrement exigeants :

- maison à très faible consommation énergétique ;
- préservation maximale du sol naturel ;
- emprise foncière réduite ;
- intégration architecturale discrète ;
- respect de la topographie existante ;
- matériaux et techniques respectueux de l'environnement ;
- limitation de l'impact sur les continuités paysagères.

En ce sens, le projet ne constitue pas une extension d'urbanisation diffuse, mais une opération ponctuelle, limitée et fortement encadrée, compatible avec une logique de modération de la consommation d'espace. Il contribue au contraire à éviter le mitage par une occupation clairement identifiée, maîtrisée et intégrée dans le site, plutôt qu'à favoriser une urbanisation anarchique.

Nous souhaitons également attirer l'attention de la commune sur le fait que le reclassement annoncé en zone agricole apparaît, dans notre cas particulier, excessivement restrictif au regard de la vocation résidentielle, de la qualité du projet et de son intérêt territorial. Si la révision du PLU devait maintenir ou aggraver l'inconstructibilité des parcelles, cela reviendrait à écarter définitivement toute possibilité d'un projet mesuré, alors même qu'une solution d'exception, parfaitement encadrée, pourrait être étudiée sans atteinte aux objectifs du document d'urbanisme.

C'est pourquoi nous demandons que le rapport de présentation et les orientations du PLU prennent en considération :

- la possibilité d'un **classement constructible adapté** ;
- à défaut, l'étude d'un dispositif réglementaire permettant une constructibilité limitée et justifiée ;
- la compatibilité du projet avec les objectifs de préservation du site ;
- l'intérêt de favoriser le maintien de ménages locaux sur la commune ;
- et la cohérence entre protection des espaces naturels et réponse à un besoin résidentiel permanent.

Notre demande s'inscrit dans une logique de préservation active du territoire, qui consiste non pas à figer indistinctement toute parcelle en zone inconstructible, mais à rechercher un équilibre entre protection des espaces naturels, emprise maitrisée de l'urbanisation et la favorisation à l'installation des foyers résidents à l'année.

Conscientes des restrictions préfectorales imposées à la commune, du poids de cette nouvelle mission de zonage, ainsi que du nombre important de demandes, nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette contribution, et à l'examen possible d'une évolution de zonage ou d'une disposition réglementaire favorable à la constructibilité de ces parcelles, dans des conditions strictement proportionnées, justifiées et compatibles avec l'intérêt communal.

Nous restons à votre disposition pour compléter cette requête par tout élément utile : plan de situation, extrait cadastral, note de projet, esquisse d'implantation ou tout document démontrant la cohérence environnementale, paysagère et territoriale de notre démarche.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Elisa & Francesca CRUCIANI

Jean Pierre POLETTI

AVOCAT A LA COUR (Diplômé d'études supérieures spécialisées en droit public)

Téléphone : 04.95.34.44.01
Fax : 04.95.34.44.18
E.mail : avocat.polettijp@gmail.com

3 Rue César Campinchi
20200 BASTIA

Case Palais I3
http://avocat-polettijp.com/

Bastia, le 29 décembre 2021

Monsieur le Maire de la commune de CORBARA
Mairie de CORBARA
20256 CORBARA

MAIL sg@corbara.fr

N. réf. : 2021208 - CRUCIANI CORBARA URB - JPP/JPP

Monsieur le Maire,

j'interviens auprès de vous aux intérêts des propriétaires des parcelles 1404 et 1406 section B sises en amont de la voie ferrée et en contiguïté immédiate de l'ensemble urbanisé d'Acqua Salge et de la marine de Davia.

Cet espace urbanisé « littoral », qui s'est développé de part et d'autre de la RT, laquelle structure cet ensemble urbanisé, doit être regardé comme une agglomération, ou un village, ou encore une PAU au visa de ka jurisprudence d'application de la loi littoral et du PADDUC, en l'état de sa structuration et sauf à retenir dans le cadre de votre projet de PLU, que le seul développement envisageable serait à localiser en continuité du village « historique » sis bien plus en amont.

Si ces deux parcelles sont localisées dans les espaces proches du rivage, leur faible surface, avec la 1405 appartenant à des tiers, n'autoriserait que la réalisation de 4 unités d'habitation ce qui constituerait une extension limitée de l'urbanisation qui pourrait se justifier par la contiguïté directe avec la PAU préexistante, l'équipement en réseaux de la zone, et le nécessaire développement des capacités d'accueil sur votre commune nonobstant les ESA, EPR et contraintes diverses pesant sur le peu d'espace urbanisable au visa de la loi littoral, de la prévention des risques et du PADDUC.

En effet ouvrir ces parcelles à une urbanisation maitrisée dans le cadre de votre PLU ne serait pas contraire aux articles L 121.8 et L 121.13.

les caractéristiques de l'urbanisation de la Commune doivent conduire à considérer que le secteur dont s'agit au nord de ces parcelles est constitutif d'une partie actuellement urbanisée de la Commune et qu'en toute hypothèse, les parcelles dont s'agit sont situées en limite d'une zone déjà fortement urbanisée au nord et à l'Est ;

En effet, il résulte de la configuration des lieux que le secteur de CARBUNAGHJA – DAVIA et de la zone industrielle de CORBARA constitue une agglomération qui est d'ailleurs l'espace le plus dynamique de la Commune pour etre situé en zone médiane entre, d'une part le front de mer désormais pratiquement inconstrutcible, et d'autre part la zone de montagne.

Au cas d'espèce cet espace constitue le secteur plan situé en arrière du littoral qui a permis naturellement le développement de l'agglomération de CORBARA qui ne pouvait continuer à se développer, ni en front de mer, ni en zone de village, ni en zone de montagne.

Il permet l'installation et la domiciliation, notamment des ménages exerçant une activité profesionnelle dans l'ensemble du secteur compris entre ILE ROUSSE et CALVI et en dehors de la seule Commune de CORBARA.

Il est fortement équipé, comprenant une banque, des centres commerciaux, un supermarché drive, un magasin de meubles, des enseignes de prêt à porter et un magasin d'électro ménager, outre des magasins de bricolage et de garages automobiles.

La densité des constructions est établie avec une continuité autour des zones résidentielles et d'un bâti qui maintient à moins de 25m la distance entre chaques constructions.

Ainsi, s'agissant de l'application au cas d'espèce des dispositions des articles L 121-8 et L 121-13 du Code De l'Urbanisme, les moyens, arguments et jurisprudences développés ci après doivent trouver matière à s'appliquer.

Le PADDUC prévoit, pour sa part au regard de la situation particulière géographique, urbaine et socio-économique de la CORSE, qu'une agglomération est identifiée selon des critères tenant au caractère permanent du lieu de vie qu'il constitue à l'importance et à la densité significative de l'espace considéré et à la fonction structurante qu'il joue à l'échelle de la micro région et de l'armature urbaine insulaire.

Pour le village, celui-ci est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la Commune.

Au demeurant, le PADDUC précise dans le livret règlementaire, ce qu'est une extension urbaine.

Ainsi, précise-t-il au *«I - Définition de l'extension urbaine, principe et implication » : l'extension de l'urbanisation est soit une expansion spatiale de l'urbanisation, soit une expansion significative en volume,*

Les secteurs urbanisés de la Commune doivent être maitrisés et adaptés.

Il doit s'agir d'une opération d'aménagement et d'urbanisme au service d'un projet global de développement du territoire.

Cette extension de l'urbanisation peut renvoyer à des réalités urbaines différentes.

La création d'un quartier nouveau, l'extension de l'urbanisation ne peut se réduire à la délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol et de fait à l'édification de construction.

Elle doit donner lieu à la réalisation d'un véritable quartier organisé et structuré.

La modification majeure des caractéristiques d'un quartier existant, d'importantes opérations de densification ou l'intervention sur une ou plusieurs constructions existantes qui entraine une transformation significative des paysages urbains parait, au titre du Code de l'urbanisme, comme une extension de l'urbanisation et n'entre donc plus dans le champ du renforcement urbain.

Ainsi, le PADDUC a-t-il entendu distinguer, d'une part ce qui relève du renforcement urbain dans les zones qui ne sont pas en continuité des agglomérations et villages mais dans des espaces urbanisés suffisamment densifiés, de ce qui constitue une extension de l'urbanisation d'un village.

Que l'on fasse ici application, soit des critères du PADDUC, soit de la jurisprudence générale et notamment de l'arrêt Commune de LAVANDOU 27/09/2006, requête n°275 924, il est certain que l'ensemble urbanisé en continuité duquel se trouve les deux parcelles est constitutif d'un espace urbanisé alors qu'il s'agit d'une zone habitée présentant une densité significative de constructions.

En ce sens, encore, Conseil d'Etat 26/06/2007, Commune de PLUNERET, requête n°297 938 ou l'arrêt CAA de MARSEILLE 09/12/2010 Commune de LECCI, y compris lorsque le projet se trouve en continuité d'un lotissement, requête n°08 MA 05 185.

Cette jurisprudence est encore à rapprocher de la définition donnée aux agglomérations, villages et espaces urbanisés par la jurisprudence au visa de l'article L 121-13 dans une zone qui se révèle bien plus contraignante, en termes de protection, que le régime général de l'article L 121-8 alors que ledit article L 121-13 s'applique dans les espaces proches du rivage.

L'arrêt de principe, Conseil d'Etat, 07/02/2005, société SOLEIL D'OR contre Commune de Menton a été l'un des premiers, s'agissant de l'article L146-4-2, à considérer que la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans une zone déjà urbanisée devait faire l'objet d'une interprétation particulière.

► Arrêts 264315/264372

Ainsi, à cette occasion, le Conseil d'Etat a-t-il clairement posé le principe au terme duquel, en sus des agglomérations et villages visés par le Juge, convenait-il de s'intéresser et de s'inquiéter "des espaces déjà urbanisés".

Poursuivant sur cette voie, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, chambre 5, par arrêt en date du 08/03/2010, n°09BX01677, considère-t-elle au visa de l'article L146-4 du code de l'urbanisme, "il résulte de ces dernières dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de

la loi du 30/01/1986 dite loi littorale dont elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative de construction".

Ainsi, le Juge du fond tend il à distinguer, pour apprécier la notion d'agglomération et de villages, les espaces d'ores et déjà urbanisés des "zones d'urbanisations diffuses éloignées des agglomérations".

Il convient de se souvenir au cas d'espèce que le Conseil d'Etat exerce un contrôle minimum et qu'il appartient au juge du fond de caractériser ce qu'il estime relever du périmètre déjà urbanisé d'une commune.

A ainsi été sanctionnée une Cour d'Appel qui n'a pas tenu compte de l'ensemble des caractéristiques d'un quartier et n'a pas recherché si le projet contribuait à densifier les constructions d'ores et déjà réalisées sur cette zone, *Conseil d'Etat, 12/03/2007, commune de LANCIEUX, requ n°280.326*.

La Cour Administrative d'Appel de Marseille, elle-même, par un *arrêt du 10/12/2009, Ass de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, requ n°07MA03784*, considère que le permis délivré en continuité d'un secteur qui, de par la présence regroupée de plusieurs maisons d'habitations présente un caractère urbanisé, ne méconnait pas les dispositions de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme.

Il est notable de relever qu'au cas d'espèce la Cour Administrative d'Appel n'a pas fait référence à la notion d'agglomération ou de village, mais bel et bien à celle de parties actuellement urbanisées de la commune.

Cette même analyse a présidé à la décision de la Cour Administrative d'Appel N°*08MA05185, en date du 09/12/2010* et relative au PLU de Lecci.

C'est ainsi et en l'état que les zones de Saint Cyprien et de Cala Rossa ont été regardées comme des parties actuellement urbanisées de la commune, alors qu'elles ne sont manifestement pas en continuité avec l'agglomération et le village traditionnel de cette dernière mais de lotissements.

Par ce même arrêt, s'agissant de Cala Rossa, le juge a retenu que diverses parcelles "s'inscrivent naturellement dans la continuité des parties construites du lotissement de Cala Rossa et retenu à ce titre leur classement en zone U".

Ainsi, est-il établi que la nature même de l'organisation, à savoir au cas d'espèce, celle de lotissement, est indifférente pour retenir le caractère urbanisé de la zone par ailleurs parfaitement équipée.

Mieux encore, l'arrêt retient "considérant que, dans ces circonstances, le classement reconnu ne méconnait pas les dispositions des articles L146-4-2 et L146-4-3 du code de l'urbanisme, il n'est pas incompatible avec les dispositions en général du schéma d'aménagement de la Corse, qui privilégie la densification de l'urbanisation existante.

La cour ira, au cas d'espèce, jusqu'à valider la zone U2A prévue pour la deuxième tranche du lotissement de Saint Cyprien qui est donc considéré au cas d'espèce comme un secteur déjà urbanisé sans qu'il ne soit qualifié au demeurant d'agglomération ou de village.

L'arrêt *09MA02410*, relatif au PLU de Pietrosella a conduit la Cour Administrative d'Appel de Marseille à avoir exactement la même interprétation.

Si elle a écarté la constructibilité en continuité d'un groupe de 8 habitations qu'elle n'a pas considéré comme une partie actuellement urbanisée de la commune, **telle n'a pas été son analyse pour le secteur dit de Cruciata qui a été regardé comme urbanisé au motif que cette zone était "déjà bâtie principalement par des lotissements et, qu'ainsi, rien n'interdisait la densification de l'existant et une extension de l'urbanisation de ladite zone"**.

Au cas d'espèce et au regard de la jurisprudence précitée, les parcelles dont s'agit se trouvent en continuité d'une partie actuellement urbanisée de la commune, présentant une densité certaine, respecte les dispositions de l'ancien article L146-4-1,comme de l'article L146-4-2 anciens et désormais L 121.8 et L 121.13, étant au demeurant rappelé que comme cela a été précisé ci avant, la jurisprudence, notamment de la Cour Administrative d'Appel de Marseille ne fait pas de distinction entre la continuité avec une urbanisation non organisée et la continuité avec un lotissement.

►Arrêts Cour Administrative d'Appel 10MA04277, 13MA00113 et 13MA04377

Enfin, si ces parcelles se trouvent en limite ou dans le trait de l'espace remarquable 2B5 du PADDUC, l'échelle de la carte et l'épaisseur du trait, délibérée pour laisser une marge d'appréciation aux communes lors de l'élaboration de leur PLU, comme la contiguïté avec un espace fortement urbanisé et artificialisé, doivent conduire à écarter en l'espèce l'application des dispositions de l'article L 121.23

C'est en l'état que je sollicite l'intégration de ces parcelles aux espaces constructibles de votre projet de PLU

Je vous prie d'agréer, l'expression de ma considération distinguée.

Jean Pierre POLETTI

Contribution n°21 (Web)

Proposée par CANAVA Hyacinthe
(Hyacinthe [redacted]
Déposée le jeudi 11 juin 2026 à 11h13
Adresse postale : [redacted]

A l’attention de monsieur NICAISE, commissaire enquêteur,

Par la présente contribution, je conteste le classement de la parcelle cadastrée section B N°583, située au lieu-dit Botre, en zone As (Espace Agricole Stratégique).

Cette parcelle est située dans un secteur qui s'est progressivement structuré autour de l'habitat, des hébergements touristiques, des équipements de desserte et des activités liées à la fréquentation du littoral.

Le secteur de Botre comprend notamment des habitations, des hébergements touristiques, les campings du secteur de Bodri, un parking public, l'arrêt ferroviaire de Bodri ainsi que plusieurs voies de desserte aménagées.

L'environnement réel de cette parcelle apparaît difficilement compatible avec la qualification d'espace agricole stratégique devant faire l'objet du niveau de protection le plus élevé.

Le dossier soumis à enquête publique ne démontre pas de manière suffisamment précise en quoi le maintien de cette parcelle dans un zonage compatible avec les caractéristiques actuelles du secteur serait incompatible avec les objectifs du PLU.

Je demande en conséquence que le classement projeté soit réexaminé avant l'approbation définitive du PLU et qu'une solution plus cohérente avec la situation réelle du terrain et de son environnement soit recherchée.

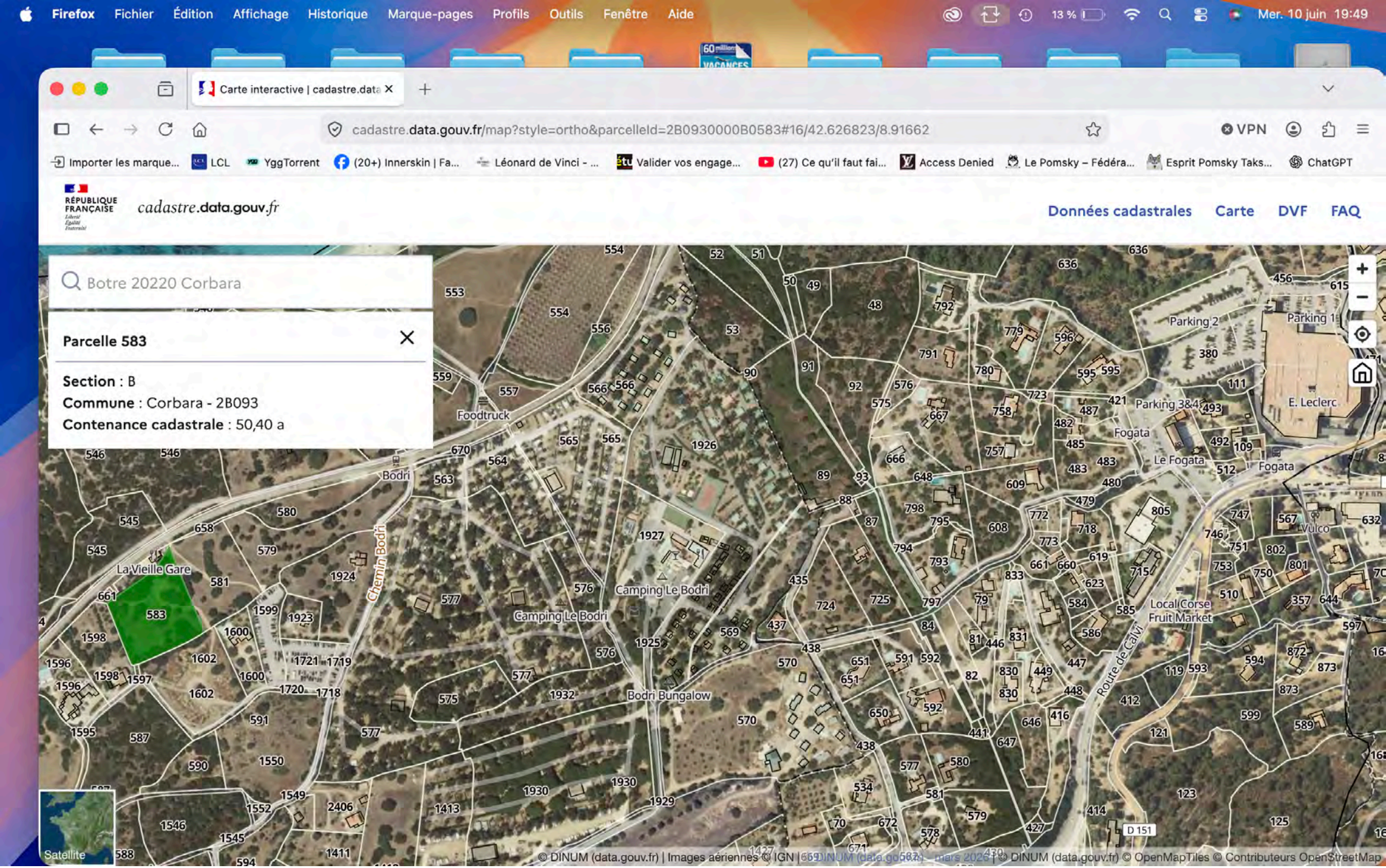
Je me joins ainsi aux observations formulées par plusieurs propriétaires du secteur de Botre et, plus largement, à celles des propriétaires des secteurs situés à proximité immédiate de ce dernier, concernés par les mêmes problématiques de classement.

Je m'associe en particulier aux observations formulées par les propriétaires de la parcelle cadastrée section B n°581, située à proximité immédiate de ma parcelle.

La présente contribution constitue une demande formelle de réexamen du zonage appliqué à la parcelle B583 avant l'approbation définitive du PLU.

Monsieur Hyacinthe CANAVA

1 document associé
contribution_21_Web_1.png


Firefox Fichier Édition Affichage Historique Marque-pages Profils Outils Fenêtre Aide
Mer. 10 juin 19:49
Carte interactive | cadastre.data
cadastre.data.gouv.fr/map?style=ortho&parcelleId=2B0930000B0583#16/42.626823/8.91662
Importer les marque... LCL YggTorrent (20+) Innerskin | Fa... Léonard de Vinci - ... Valider vos engage... (27) Ce qu'il faut fai... Access Denied Le Pomsky – Fédéra... Esprit Pomsky Taks... ChatGPT
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
cadastre.data.gouv.fr
Données cadastrales Carte DVF FAQ
Botre 20220 Corbara
Parcelle 583
Section : B
Commune : Corbara - 2B093
Contenance cadastrale : 50,40 a
Foodtruck
Bodri
Chemin Bodri
La Vieille Gare
Camping Le Bodri
Bodri Bungalow
Parking 2
Parking 1
Parking 3&4
E. Leclerc
Fogata
Le Fogata
Vulco
Local Corse Fruit Market
Route de Calvi
D 151
Satellite
© DINUM (data.gouv.fr) | Images aériennes © IGN | DINUM (data.gouv.fr) - mars 2026 | © DINUM (data.gouv.fr) © OpenMapTiles © Contributeurs OpenStreetMap

Contribution n°22 (Web)

Proposée par Dominique

Déposée le jeudi 11 juin 2026 à 14h22
Adresse postale : [illegible]

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite porter à votre connaissance plusieurs éléments relatifs à des parcelles m'appartenant sur le territoire de la commune de Corbara, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Le château d'eau d'une capacité de 500 m3, dont bénéficie aujourd'hui la commune de Corbara, a pu être édifié en 1987 grâce à la générosité et au sens de l'intérêt général dont ont fait preuve mes grands-parents maternels, lesquels ont consenti à céder gratuitement une portion substantielle de la parcelle cadastrée C 533. L'implantation de cet ouvrage avait alors été arrêtée par la municipalité.
Ayant hérité de ce bien, je suis aujourd'hui directement concernée par les engagements pris à cette époque.
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.
Il y était également stipulé que les opérations de bornage seraient intégralement prises en charge par la commune.
Or, si ce bornage a finalement été réalisé plusieurs années plus tard, une partie des frais correspondants, d'un montant de 1 789,22 euros, a néanmoins été acquittée par mes parents au profit de Monsieur Legrand, en contradiction manifeste avec les engagements initialement souscrits par la collectivité.
La parcelle concernée porte désormais la référence cadastrale B 849.
Dans ces conditions, je sollicite que soit reconnue la constructibilité d'une partie de cette propriété, conformément aux engagements antérieurement pris par la commune. Je souligne, à cet égard, que cette parcelle s'inscrit dans le prolongement immédiat d'un lotissement existant et qu'elle réunit l'ensemble des conditions objectives requises en matière d'urbanisation, notamment en ce qui concerne les accès ainsi que la desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Par ailleurs, concernant les parcelles cadastrées B 1963, B 1964 et B 347, la commune de Corbara a fait le choix, dans le cadre de l'élargissement d'un chemin, de prélever l'emprise nécessaire sur mes terrains plutôt que sur ceux des propriétaires voisins, avant d'y implanter des bornes incendie. J'ai ainsi été amenée à consentir, à titre gracieux, à une nouvelle atteinte à mon droit de propriété dans l'intérêt exclusif de la collectivité.
Force est de constater que les terrains m'appartenant, tout comme ceux de ma sœur, Mademoiselle Cécilia Ambrogi, propriétaire des parcelles D 275 et D 283 à Corbara, semblent avoir été régulièrement sollicités dès lors qu'il s'agissait de répondre aux besoins de la commune, sans que cet engagement constant au service de l'intérêt général ne soit jamais pris en considération.
Une situation similaire concerne ma parcelle cadastrée C 240, frappée d'un emplacement réservé dans le cadre de la modification n° 8, à laquelle je m'oppose formellement.

Je tiens également à souligner que les parcelles B 1963 et B 1964, d'une superficie respective d'environ 1 hectare 6 ares et 1 hectare 2 ares, ne bénéficient, à ce jour, que d'une emprise constructible totale d'environ 80 m2, située de surcroît dans la partie la moins accessible de ces propriétés. Une telle situation ne peut qu'interroger au regard des principes d'égalité et d'équité qui doivent présider aux décisions d'urbanisme.
Cette incompréhension est d'autant plus vive, que de très nombreux permis de construire ont été délivrés au sein de la commune à des personnes n'ayant jamais été amenées à consentir le moindre sacrifice foncier au profit de l'intérêt collectif. Il apparaît également que certains terrains, autrefois inconstructibles, ont ultérieurement acquis cette qualité dans des conditions qui peuvent légitimement susciter l'interrogation des administrés.

Je ne sollicite aucun privilège ni aucun traitement préférentiel ; je demande seulement que les mêmes règles soient appliquées à tous, dans le respect du principe fondamental d'égalité devant les décisions administratives. Or, il ressort du projet de modification n° 8 que de nouvelles possibilités de construction demeurent ouvertes sur le territoire communal, à l'exception notable des propriétés appartenant à ma sœur et à moi-même.
Je considère, en outre, qu'il ne saurait m'être fait supporter les conséquences des choix d'urbanisme passés de la commune de Corbara, lesquels ont conduit à l'octroi d'un nombre considérable d'autorisations d'urbanisme dont la pertinence peut parfois être discutée.

Résidant actuellement à Paris, j'ai néanmoins le projet ferme de regagner la Corse dans un délai d'une année, afin de m'établir durablement à Corbara.
Dans cette perspective, j'envisage d'édifier ma résidence principale sur les parcelles B 19 63 et B 19 64, au moyen de la construction de deux habitations d'une superficie d'environ 200 m2 chacune.
Ces terrains feraient alors l'objet d'un démaquisage complet ; l'oliveraie existante serait restaurée et mise en valeur, contribuant ainsi tant à la préservation du patrimoine paysager qu'à la prévention des risques d'incendie.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, je m'en remets à votre appréciation éclairée et à l'exercice indépendant de la mission qui vous a été confiée par l'autorité judiciaire. Je nourris l'espoir que l'intégrité, l'impartialité et le sens de l'équité inhérents à vos fonctions permettront que ma situation soit examinée avec toute l'objectivité requise, afin que les droits légitimes de ma famille ne demeurent pas ignorés après les nombreux sacrifices consentis au bénéfice de la collectivité. Je ne puis considérer comme équitable une situation dans laquelle des propriétaires ayant toujours répondu aux sollicitations de la commune se retrouvent finalement parmi les plus lourdement pénalisés par les décisions prises. L'intérêt général ne saurait justifier que

certains administrés supportent une charge excessive, ni que les préjudices qu'ils subissent demeurent insuffisamment reconnus.

Je forme donc le souhait, que votre expertise permette d'établir avec toute la rigueur requise, les conséquences réelles de cette situation, afin que les droits de ma famille soient appréciés dans le respect des principes fondamentaux de justice et de réparation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma très haute considération.

Madame Dominique AMBROGI

Contribution n°23 (Web)

Proposée par Angeletti Isabelle
(
Déposée le jeudi 11 juin 2026 à 14h24
Adresse postale :

Nos observations détaillées dans la piece jointe concernent les parcelles cadastrées C0735 et C0737.

1 document associé
contribution_23_Web_1.pdf

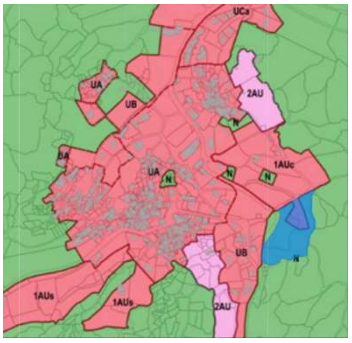
Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Corbara

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara, nous, Mesdames Hélène, Isabelle et Delphine Angeletti, souhaitons formuler les observations suivantes.

---

1. Sur le projet de reclassement des parcelles cadastrées 0C 0735 et 0C 0737



Les parcelles cadastrées 0C 0735 et 0C 0737 appartiennent à la famille Angeletti depuis plus de 80 ans et sont aujourd'hui notre propriété.

Un projet familial de construction d'une ou deux habitations à usage de résidence principale a toujours été envisagé sur la partie constructible du terrain. Ce projet n'a jamais été abandonné.

Avant 2012, ce terrain d'environ 12 000 m^2 était entièrement constructible. La modification n°4 du PLU intervenue en 2012 a conduit à une réduction significative de cette constructibilité, notamment afin de préserver certaines zones boisées, à la suite d'une analyse paysagère approfondie. Cette évolution, fondée sur des considérations environnementales, n'a fait l'objet d'aucune opposition de notre part.

À l'issue de cette modification, la majeure partie du terrain a été reclassée en zone naturelle, seule une emprise résiduelle d'environ 2 000 m^2 ayant été maintenue en zone 1AUc.

Aujourd'hui, le terrain est situé dans le secteur 3 de l'AVAP (SPR) et majoritairement classé en zone N du PLU, avec cette partie limitée en zone 1AUc.

Le projet de révision actuellement soumis à enquête publique prévoit une nouvelle modification du zonage sur le secteur sud de Cataraccio, pouvant conduire à la suppression totale de cette zone 1AUc au profit d'un classement en zone naturelle ou agricole.

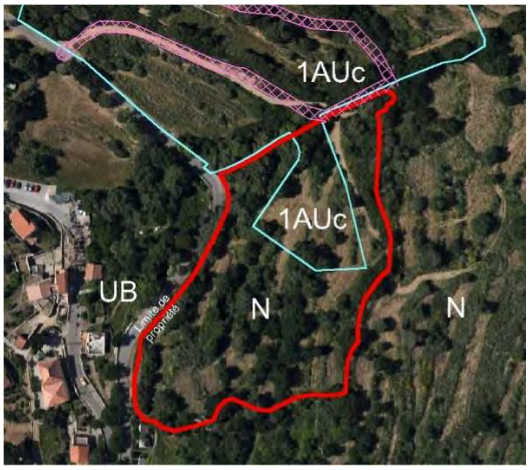


Figure 1 – Zonage actuel



Figure 2 – Projet de zonage

Nous ne contestons pas l'objectif général poursuivi par la commune dans le cadre de la présente révision du PLU, visant à réduire les surfaces constructibles au profit de zones naturelles ou agricoles.

Toutefois, appliquée à notre propriété, cette évolution apparaît disproportionnée au regard de la situation existante.

En effet, la modification n°4 du PLU *figure 3* a déjà permis d'atteindre cet objectif à l'échelle de notre terrain, en limitant très fortement la constructibilité initiale. Le maintien d'une emprise résiduelle en zone 1AUc résultait d'un choix d'aménagement délibéré, traduisant un équilibre entre préservation environnementale et possibilité d'une urbanisation limitée.

Il s'agit du secteur à l'est du village ancien et en limite sud de Cataraccio. Il est séparé du reste de Cataraccio par un vallon et une lisière boisée. Ce site, entièrement non bâti, se caractérise par une végétation abondante est une topographie marquée.

Le PLU tient compte de ces éléments paysagers et environnementaux par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur la lisière. Toutefois, ce classement EBC n'englobe qu'une partie de l'ensemble forestier.
Par ailleurs, ce secteur est classé en zone à urbaniser 1AUc, malgré la sensibilité paysagère en présence.

A partir d'une analyse paysagère par photo aérienne, le tracé de l'actuel EBC est élargi vers le sud, recouvrant ainsi l'intégralité des boisements à préserver. Le maintien du classement en 1AUc sur des EBC apparaissant de ce fait peu opportun, seule une partie d'une superficie d'environ 2000 m2 sur les parcelles 187 et 612, est maintenue en zone 1AUc. Le reste est reclassé en zone naturelle N.

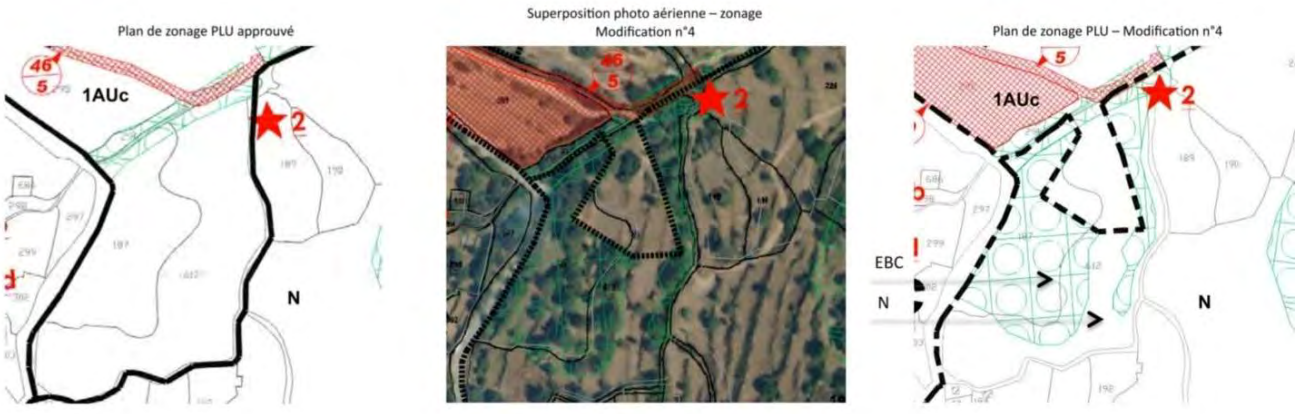


Figure 3 - Extrait Modification N°4 du PLU - Secteur 3 Cataraccio Sud

Dans ce contexte, l'objectif de limitation de l'urbanisation apparaît non seulement déjà largement atteint, mais également renforcé par les caractéristiques intrinsèques du site, marqué par une topographie importante, un couvert végétal dense et un relatif éloignement des constructions existantes, qui limitent de fait toute possibilité de développement significatif.

En outre, cette emprise limitée ne s'inscrit pas dans une logique d'urbanisation diffuse. Compte tenu des contraintes naturelles du terrain, toute construction y serait nécessairement ponctuelle et encadrée.

Dès lors, la suppression totale de cette constructibilité résiduelle ne semble pas strictement nécessaire à l'atteinte de l'objectif poursuivi et apparaît susceptible d'emporter des conséquences importantes pour notre propriété, sans bénéfice équivalent au regard de l'intérêt général.

Une telle évolution apparaît ainsi de nature à porter une atteinte significative au droit de propriété, dans des conditions qui ne semblent pas proportionnées.

Par ailleurs, le maintien de cette emprise constructible à l'issue de la modification n°4, à la suite d'une analyse récente et approfondie du site, a légitimement fondé notre confiance dans la stabilité de ce classement, lequel traduisait un équilibre entre préservation environnementale et constructibilité limitée. Sa remise en cause totale soulève une question de cohérence et de sécurité juridique.

Nous rappelons également avoir déjà consenti deux cessions de terrain pour des motifs d'intérêt public :

- En 1999, une première cession afin de sécuriser la RD263. Si le mur en pierre a bien été réalisé, la création de l'accès et la pose du portail en bois prévues en contrepartie n'ont pas été exécutées, malgré un rappel formulé lors de la procédure de 2013.
- En 2013, une seconde cession dans le cadre de l'élargissement de cette voie, acceptée sans opposition.

Ces éléments participent du contexte global dans lequel s'inscrit aujourd'hui la nouvelle réduction envisagée.

Par ailleurs, il nous a été reproché de ne pas avoir engagé plus tôt de projet de construction, la commune considérant dès lors ce terrain comme « abandonné ».

Cette appréciation ne correspond pas à la réalité de la situation.

En effet, le terrain a toujours été entretenu et n'a jamais été laissé à l'abandon. L'absence de dépôt de permis de construire s'explique par des contraintes objectives, notamment la viabilisation tardive des réseaux en bordure du terrain et son classement en zone 1AU, impliquant par nature une urbanisation différée.

Dans ce contexte, un projet de construction demeure envisagé à moyen terme, notamment par Madame Isabelle Angeletti dans la perspective de son départ à la retraite, afin de permettre un retour sur la commune et le maintien de l'ancrage familial. Ce projet, destiné à l'édification d'une résidence principale, s'inscrit dans une logique de stabilité et de présence durable, et ne présente aucun caractère spéculatif.

Le reclassement envisagé rendrait ce projet définitivement impossible.

---

2. Sur l'emplacement réservé n°43 –

Le projet de révision du PLU prévoit la création de cet emplacement réservé, destiné à la réalisation d'une voie, d'un parking et de jardins communaux, entièrement situés sur notre propriété. *Figure 2*

Nous ne sommes pas opposées à la création et à la formalisation d'un droit d'accès aux jardins communaux existants.

Toutefois, l'emplacement réservé tel que proposé implique des travaux conséquents, notamment des terrassements importants ainsi que l'abattage d'arbres adultes, sur un terrain présentant une forte sensibilité paysagère.

Par ailleurs, la création de nouveaux jardins communaux sur une propriété privée, sans concertation préalable, ne nous apparaît pas justifiée, notamment au regard des espaces environnants déjà classés en zone naturelle ou agricole.

Une telle opération serait susceptible d'avoir un impact environnemental significatif.

Dans ces conditions, il apparaît souhaitable qu'une concertation soit engagée 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.

Conclusion

Nous attirons l'attention du commissaire enquêteur sur la nécessité de garantir un juste équilibre entre les objectifs du document d'urbanisme et le respect des droits attachés aux propriétés concernées.

Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations et restons à votre disposition pour tout échange.

Fait par Mesdames Hélène, Isabelle et Delphine Angeletti.

Personne référente pour la présente observation :
Madame Isabelle Angeletti

Contribution n°24 (Web)

Proposée par LUCIANI CECILE

Déposee le jeudi 11 juin 2026 à 14h47
Adresse postale :

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du plan local d'Urbanisme de la commune de CORBARA.
Monsieur le Commissaire enquêteur,
Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée B 2358 située sur le territoire de la commune de CORBARA, route de calvi, au lieu-dit « BODRI » et souhaite formuler les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique relative au projet arrêté du PLU de la commune de CORBARA.
1. Situation de la parcelle concernée
La parcelle cadastrée B 2358 est actuellement située dans un secteur classé en zone UEh par le PLU approuvé en 2007 et modifié par la suite. Ce classement permettait jusqu'à présent une constructibilité encadrée, compatible avec les caractéristiques du secteur.
Or, le projet de révision du PLU arrêté par délibération du 1er octobre 2025 et soumis à enquête publique prévoit désormais le classement de ce secteur en zone UL. Selon les dispositions du projet, cette zone correspond à un secteur déjà urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, situé en espace proche du rivage, dans lequel toute construction nouvelle est interdite.
2. Caractère urbanisé du secteur
La qualification retenue de « secteur déjà urbanisé » constitue en elle-même la reconnaissance de l'existence d'un tissu bâti significatif et d'une urbanisation préexistante.
Le secteur concerné comporte en effet de nombreuses constructions existantes, certaines étant expressément recensées dans le projet de révision du PLU. Il comprend également quelques parcelles non bâties qui s'insèrent naturellement dans cet ensemble urbanisé, au contact immédiat des constructions existantes et des réseaux.
Ainsi, le caractère urbanisé du secteur apparaît incontestable.
Toutefois, alors même que le projet de PLU reconnaît cette réalité en classant le secteur en SDU, il prévoit simultanément une interdiction générale de toute nouvelle construction. Cette position apparaît particulièrement restrictive dans la mesure où elle conduit à reconnaître l'existence d'un espace urbanisé tout en empêchant toute évolution, même limitée et maîtrisée, des parcelles non bâties déjà intégrées au tissu urbain existant.
3. Conséquences du nouveau classement
Le classement projeté en zone UL entraîne un gel quasi total des possibilités de construction sur les terrains non bâtis du secteur. Cette orientation paraît difficilement conciliable avec les objectifs actuels de l'aménagement du territoire qui visent, au contraire, à privilégier le développement au sein des espaces déjà urbanisés afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Dans un secteur déjà largement construit et structuré, une constructibilité limitée, encadrée et respectueuse de l'environnement des parcelles non bâties paraît davantage conforme à ces objectifs qu'une interdiction générale et absolue de toute construction nouvelle.
Une telle approche permettrait de valoriser les dents creuses existantes au sein du tissu urbain sans générer d'extension de l'urbanisation ni porter atteinte aux espaces naturels environnants.
4. Sur le classement du secteur en espace proche du rivage
Par ailleurs, il serait utile que les auteurs du projet de PLU explicitent les éléments ayant conduit à inclure le secteur concerné dans le périmètre des espaces proches du rivage.
En effet, 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.
De plus, les terrains situés entre ce secteur et le rivage, c'est-à-dire au-delà de cette voie et plus proches du littoral, sont classés en espaces naturels dans le projet arrêté de PLU.
Dans ces conditions, les critères ayant conduit à retenir la qualification d'espace proche du rivage pour le secteur concerné ne ressortent pas clairement des documents soumis à l'enquête publique.
Il apparaît donc souhaitable que la commune précise les éléments d'appréciation retenus pour délimiter le périmètre des espaces proches du rivage à cet endroit, afin de permettre au public de comprendre les motifs de ce classement et d'en apprécier la cohérence au regard de la configuration des lieux.
Cette clarification est d'autant plus nécessaire que ce classement emporte des conséquences importantes sur les possibilités d'évolution et de construction des parcelles concernées.
5. Demande
Au regard :
• du caractère déjà urbanisé du secteur reconnu par le projet de PLU lui-même ;
• de la présence de nombreuses constructions existantes ;
• de l'insertion des parcelles non bâties au sein d'un tissu bâti continu ;
• des objectifs de limitation de l'étalement urbain par la mobilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés ;
• et des interrogations relatives aux motifs ayant conduit à inclure ce secteur dans le périmètre des espaces proches du rivage,
il apparaît opportun de réexaminer les choix retenus pour ce secteur.
En conséquence, je 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.
Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte la présente observation dans le cadre de l'enquête publique et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.
Ile Rousse, le 08/06/2026 Cécile Luciani

Contribution n°25 (Email)

Proposée par Madame Dominique AMBROGI
(dominique.ambrogi@assemblee-nationale.fr)
Déposée le jeudi 11 juin 2026 à 11h33

Observations complémentaires relatives à l'enquête publique sur la révision du PLU de Corbara

Objet : Observations complémentaires relatives à l'enquête publique sur la révision du PLU de Corbara

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite porter à votre connaissance plusieurs éléments relatifs à des parcelles m'appartenant sur le territoire de la commune de Corbara, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Le château d'eau d'une capacité de 500 m³, dont bénéficie aujourd'hui la commune de Corbara, a pu être édifié en 1987 grâce à la générosité et au sens de l'intérêt général dont ont fait preuve mes grands-parents maternels, lesquels ont consenti à céder gratuitement une portion substantielle de la parcelle cadastrée C 533. L'implantation de cet ouvrage avait alors été arrêtée par la municipalité.

Ayant hérité de ce bien, je suis aujourd'hui directement concernée par les engagements pris à cette époque.

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.

Il y était également stipulé que les opérations de bornage seraient intégralement prises en charge par la commune.

Or, si ce bornage a finalement été réalisé plusieurs années plus tard, une partie des frais correspondants, d'un montant de 1 789,22 euros, a néanmoins été acquittée par mes parents au profit de Monsieur Legrand, en contradiction manifeste avec les engagements initialement souscrits par la collectivité.

La parcelle concernée porte désormais la référence cadastrale B 849.

Dans ces conditions, je sollicite que soit reconnue la constructibilité d'une partie de cette propriété, conformément aux engagements antérieurement pris par la commune. Je souligne, à cet égard, que cette parcelle s'inscrit dans le prolongement immédiat d'un lotissement existant et qu'elle réunit l'ensemble des conditions objectives requises en matière d'urbanisation, notamment en ce qui concerne les accès ainsi que la desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Par ailleurs, concernant les parcelles cadastrées B 1963, B 1964 et B 347, la commune de Corbara a fait le choix, dans le cadre de l'élargissement d'un chemin, de prélever l'emprise nécessaire sur mes terrains plutôt que sur ceux des propriétaires voisins, avant d'y implanter des bornes incendie. J'ai ainsi été amenée à consentir, à titre gracieux, à une nouvelle atteinte à mon droit de propriété dans l'intérêt exclusif de la collectivité.

Force est de constater que les terrains m'appartenant, tout comme ceux de ma sœur, Mademoiselle Cécilia Ambrogi, propriétaire des parcelles D 275 et D 283 à Corbara, semblent avoir été régulièrement sollicités dès lors qu'il s'agissait de répondre aux besoins de la commune, sans que cet engagement constant au service de l'intérêt général ne soit jamais pris en considération.

Une situation similaire concerne ma parcelle cadastrée C 240, frappée d'un emplacement réservé dans le cadre de la modification n° 8, à laquelle je m'oppose formellement.

Je tiens également à souligner que les parcelles B 1963 et B 1964, d'une superficie respective d'environ 1 hectare 6 ares et 1 hectare 2 ares, ne bénéficient, à ce jour, que d'une emprise constructible totale d'environ 80 m², située de surcroît dans la partie la moins accessible de ces propriétés. Une telle situation ne peut qu'interroger au regard des principes d'égalité et d'équité qui doivent présider aux décisions d'urbanisme.

Cette incompréhension est d'autant plus vive, que de très nombreux permis de construire ont été délivrés au sein de la commune à des personnes n'ayant jamais été amenées à consentir le moindre sacrifice foncier au profit de l'intérêt collectif. Il apparaît également que certains terrains, autrefois inconstructibles, ont ultérieurement acquis cette qualité dans des conditions qui peuvent légitimement susciter l'interrogation des administrés.

Je ne sollicite aucun privilège ni aucun traitement préférentiel ; je demande seulement que les mêmes règles soient appliquées à tous, dans le respect du principe fondamental d'égalité devant les décisions administratives. Or, il ressort du projet de modification n° 8 que de nouvelles possibilités de construction demeurent ouvertes sur le territoire communal, à l'exception notable des propriétés appartenant à ma sœur et à moi-même.

Je considère, en outre, qu'il ne saurait m'être fait supporter les conséquences des choix d'urbanisme passés de la commune de

Corbara, lesquels ont conduit à l'octroi d'un nombre considérable d'autorisations d'urbanisme dont la pertinence peut parfois être discutée.

Résidant actuellement à Paris, où j'exerce mes fonctions au sein de l'Assemblée nationale, j'ai néanmoins le projet ferme de regagner la Corse dans un délai d'une année, afin de m'établir durablement à Corbara.

Dans cette perspective, j'envisage d'édifier ma résidence principale sur les parcelles B 19 63 et B 19 64, au moyen de la construction de deux habitations d'une superficie d'environ 200 m² chacune.

Ces terrains feraient alors l'objet d'un démaquisage complet ; l'oliveraie existante serait restaurée et mise en valeur, contribuant ainsi tant à la préservation du patrimoine paysager qu'à la prévention des risques d'incendie.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, je m'en remets à votre appréciation éclairée et à l'exercice indépendant de la mission qui vous a été confiée par l'autorité judiciaire. Je nourris l'espoir que l'intégrité, l'impartialité et le sens de l'équité inhérents à vos fonctions permettront que ma situation soit examinée avec toute l'objectivité requise, afin que les droits légitimes de ma famille ne demeurent pas ignorés après les nombreux sacrifices consentis au bénéfice de la collectivité. Je ne puis considérer comme équitable une situation dans laquelle des propriétaires ayant toujours répondu aux sollicitations de la commune se retrouvent finalement parmi les plus lourdement pénalisés par les décisions prises. L'intérêt général ne saurait justifier que certains administrés supportent une charge excessive, ni que les préjudices qu'ils subissent demeurent insuffisamment reconnus.

Je forme donc le souhait, que votre expertise permette d'établir avec toute la rigueur requise, les conséquences réelles de cette situation, afin que les droits de ma famille soient appréciés dans le respect des principes fondamentaux de justice et de réparation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma très haute considération.

Madame Dominique AMBROGI

Assistante de gestion à la Commission des Affaires Économiques

_____

Ce message, ainsi que les pièces jointes, sont établis, sous la seule responsabilité de l'expéditeur, à l'intention exclusive de ses destinataires ; ils peuvent contenir des informations confidentielles. Toute publication, utilisation ou diffusion doit être autorisée préalablement.
Ce message a fait l'objet d'un traitement anti-virus.
Il est rappelé que tout message électronique est susceptible d'altération au cours de son acheminement sur Internet.

_____

Vous pouvez consulter le site de l'Assemblée nationale à l'adresse suivante : https://www.assemblee-nationale.fr

Contribution n°26 (Email)

Proposée par Dominique AMBROGI

Déposée le jeudi 11 juin 2026 à 11h49

Observations complémentaires relatives à l'enquête publique sur la révision du PLU de Corbara

Objet : Observations complémentaires relatives à l'enquête publique sur la révision du PLU de Corbara

---

Ce message, ainsi que les pièces jointes, sont établis, sous la seule responsabilité de l'expéditeur, à l'intention exclusive de ses destinataires ; ils peuvent contenir des informations confidentielles. Toute publication, utilisation ou diffusion doit être autorisée préalablement.
Ce message a fait l'objet d'un traitement anti-virus.
Il est rappelé que tout message électronique est susceptible d'altération au cours de son acheminement sur Internet.

Vous pouvez consulter le site de l'Assemblée nationale à l'adresse suivante : https://www.assemblee-nationale.fr

1 document associé
contribution_26_Email_1.pdf

ASSEMBLÉE NATIONALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Dominique AMBROGI
Assistante de gestion à la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale

Monsieur Pierre-Paul NICAISE
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20 256 Corbara

À Paris, le jeudi 11 juin 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite porter à votre connaissance plusieurs éléments relatifs à des parcelles m'appartenant sur le territoire de la commune de Corbara, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Le château d'eau d'une capacité de 500 m³, dont bénéficie aujourd'hui la commune de Corbara, a pu être édifié en 1987 grâce à la générosité et au sens de l'intérêt général dont ont fait preuve mes grands-parents maternels, lesquels ont consenti à céder gratuitement une portion substantielle de la parcelle cadastrée **C 533**. L'implantation de cet ouvrage avait alors été arrêtée par la municipalité.
Ayant hérité de ce bien, je suis aujourd'hui directement concernée par les engagements pris à cette époque.
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.
Il y était également stipulé que les opérations de bornage seraient intégralement prises en charge par la commune.
Or, si ce bornage a finalement été réalisé plusieurs années plus tard, une partie des frais correspondants, d'un montant de 1 789,22 euros, a néanmoins été acquittée par mes parents au profit de Monsieur Legrand, en contradiction manifeste avec les engagements initialement souscrits par la collectivité.
La parcelle concernée porte désormais la référence cadastrale **B 849**.

Dans ces conditions, je sollicite que soit reconnue la constructibilité d'une partie de cette propriété, conformément aux engagements antérieurement pris par la commune. Je souligne, à cet égard, que cette parcelle s'inscrit dans le prolongement immédiat d'un lotissement existant et qu'elle réunit l'ensemble des conditions objectives requises en matière d'urbanisation, notamment en ce qui concerne les accès ainsi que la desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Par ailleurs, concernant les parcelles cadastrées **B 1963, B 1964** et **B 347,** la commune de Corbara a fait le choix, dans le cadre de l'élargissement d'un chemin, de prélever l'emprise nécessaire sur mes terrains plutôt que sur ceux des propriétaires voisins, avant d'y implanter des bornes incendie. J'ai ainsi été amenée à consentir, à titre gracieux, à une nouvelle atteinte à mon droit de propriété dans l'intérêt exclusif de la collectivité.
Force est de constater que les terrains m'appartenant, tout comme ceux de ma sœur, Mademoiselle Cécilia Ambrogi, propriétaire des parcelles **D 275 et D 283** à Corbara, semblent avoir été régulièrement sollicités dès lors qu'il s'agissait de répondre aux besoins de la commune, sans que cet engagement constant au service de l'intérêt général ne soit jamais pris en considération.
Une situation similaire concerne ma parcelle cadastrée **C 240**, frappée d'un emplacement réservé dans le cadre de la modification n° 8, à laquelle je m'oppose formellement.

Je tiens également à souligner que les parcelles **B 1963 et B 1964**, d'une superficie respective d'environ 1 hectare 6 ares et 1 hectare 2 ares, ne bénéficient, à ce jour, que d'une emprise constructible totale d'environ 80 m², située de surcroît dans la partie la moins accessible de ces propriétés. Une telle situation ne peut qu'interroger au regard des principes d'égalité et d'équité qui doivent présider aux décisions d'urbanisme.
Cette incompréhension est d'autant plus vive, que de très nombreux permis de construire ont été délivrés au sein de la commune à des personnes n'ayant jamais été amenées à consentir le moindre sacrifice foncier au profit de l'intérêt collectif. Il apparaît également que certains terrains, autrefois inconstructibles, ont ultérieurement acquis cette qualité dans des conditions qui peuvent légitimement susciter l'interrogation des administrés.

Je ne sollicite aucun privilège ni aucun traitement préférentiel ; je demande seulement que les mêmes règles soient appliquées à tous, dans le respect du principe fondamental d'égalité devant les décisions administratives. Or, il ressort du projet de modification n° 8 que de nouvelles possibilités de construction demeurent ouvertes sur le territoire communal, à l'exception notable des propriétés appartenant à ma sœur et à moi-même.

Je considère, en outre, qu'il ne saurait m'être fait supporter les conséquences des choix d'urbanisme passés de la commune de Corbara, lesquels ont conduit à l'octroi d'un nombre considérable d'autorisations d'urbanisme dont la pertinence peut parfois être discutée.

Résidant actuellement à Paris, où j'exerce mes fonctions au sein de l'Assemblée nationale, j'ai néanmoins le projet ferme de regagner la Corse dans un délai d'une année, afin de m'établir durablement à Corbara.
Dans cette perspective, j'envisage d'édifier ma résidence principale sur les parcelles **B 19 63 et B 19 64**, au moyen de la construction de deux habitations d'une superficie d'environ 200 m² chacune.
Ces terrains feraient alors l'objet d'un démaquisage complet ; l'oliveraie existante serait restaurée et mise en valeur, contribuant ainsi tant à la préservation du patrimoine paysager qu'à la prévention des risques d'incendie.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, je m'en remets à votre appréciation éclairée et à l'exercice indépendant de la mission qui vous a été confiée par l'autorité judiciaire. Je nourris l'espoir que l'intégrité, l'impartialité et le sens de l'équité inhérents à vos fonctions permettront que ma situation soit examinée avec toute l'objectivité requise, afin que les droits légitimes de ma famille ne demeurent pas ignorés après les nombreux sacrifices consentis au bénéfice de la collectivité.
Je ne puis considérer comme équitable une situation dans laquelle des propriétaires ayant toujours répondu aux sollicitations de la commune se retrouvent finalement parmi les plus lourdement pénalisés par les décisions prises. L'intérêt général ne saurait justifier que certains administrés supportent une charge excessive, ni que les préjudices qu'ils subissent demeurent insuffisamment reconnus.

Je forme donc le souhait, que votre expertise permette d'établir avec toute la rigueur requise, les conséquences réelles de cette situation, afin que les droits de ma famille soient appréciés dans le respect des principes fondamentaux de justice et de réparation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma très haute considération.

Madame Dominique AMBROGI – [illegible]

Assistante de gestion à la Commission des Affaires Économiques
95, rue de l'Université – 75007 PARIS

ASSEMBLÉE NATIONALE

ASSEMBLÉE NATIONALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Dominique AMBROGI
Assistante de gestion à la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale

Monsieur Pierre-Paul NICAISE
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20 256 Corbara

À Paris, le jeudi 11 juin 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite porter à votre connaissance plusieurs éléments relatifs à des parcelles m'appartenant sur le territoire de la commune de Corbara, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Le château d'eau d'une capacité de 500 m³, dont bénéficie aujourd'hui la commune de Corbara, a pu être édifié en 1987 grâce à la générosité et au sens de l'intérêt général dont ont fait preuve mes grands-parents maternels, lesquels ont consenti à céder gratuitement une portion substantielle de la parcelle cadastrée **C 533**. L'implantation de cet ouvrage avait alors été arrêtée par la municipalité.
Ayant hérité de ce bien, je suis aujourd'hui directement concernée par les engagements pris à cette époque.
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.
Il y était également stipulé que les opérations de bornage seraient intégralement prises en charge par la commune.
Or, si ce bornage a finalement été réalisé plusieurs années plus tard, une partie des frais correspondants, d'un montant de 1 789,22 euros, a néanmoins été acquittée par mes parents au profit de Monsieur Legrand, en contradiction manifeste avec les engagements initialement souscrits par la collectivité.
La parcelle concernée porte désormais la référence cadastrale **B 849**.

Dans ces conditions, je sollicite que soit reconnue la constructibilité d'une partie de cette propriété, conformément aux engagements antérieurement pris par la commune. Je souligne, à cet égard, que cette parcelle s'inscrit dans le prolongement immédiat d'un lotissement existant et qu'elle réunit l'ensemble des conditions objectives requises en matière d'urbanisation, notamment en ce qui concerne les accès ainsi que la desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Par ailleurs, concernant les parcelles cadastrées **B 1963, B 1964** et **B 347,** la commune de Corbara a fait le choix, dans le cadre de l'élargissement d'un chemin, de prélever l'emprise nécessaire sur mes terrains plutôt que sur ceux des propriétaires voisins, avant d'y implanter des bornes incendie. J'ai ainsi été amenée à consentir, à titre gracieux, à une nouvelle atteinte à mon droit de propriété dans l'intérêt exclusif de la collectivité.
Force est de constater que les terrains m'appartenant, tout comme ceux de ma sœur, Mademoiselle Cécilia Ambrogi, propriétaire des parcelles **D 275 et D 283** à Corbara, semblent avoir été régulièrement sollicités dès lors qu'il s'agissait de répondre aux besoins de la commune, sans que cet engagement constant au service de l'intérêt général ne soit jamais pris en considération.
Une situation similaire concerne ma parcelle cadastrée **C 240**, frappée d'un emplacement réservé dans le cadre de la modification n° 8, à laquelle je m'oppose formellement.

Je tiens également à souligner que les parcelles **B 1963 et B 1964**, d'une superficie respective d'environ 1 hectare 6 ares et 1 hectare 2 ares, ne bénéficient, à ce jour, que d'une emprise constructible totale d'environ 80 m², située de surcroît dans la partie la moins accessible de ces propriétés. Une telle situation ne peut qu'interroger au regard des principes d'égalité et d'équité qui doivent présider aux décisions d'urbanisme.
Cette incompréhension est d'autant plus vive, que de très nombreux permis de construire ont été délivrés au sein de la commune à des personnes n'ayant jamais été amenées à consentir le moindre sacrifice foncier au profit de l'intérêt collectif. Il apparaît également que certains terrains, autrefois inconstructibles, ont ultérieurement acquis cette qualité dans des conditions qui peuvent légitimement susciter l'interrogation des administrés.

Je ne sollicite aucun privilège ni aucun traitement préférentiel ; je demande seulement que les mêmes règles soient appliquées à tous, dans le respect du principe fondamental d'égalité devant les décisions administratives. Or, il ressort du projet de modification n° 8 que de nouvelles possibilités de construction demeurent ouvertes sur le territoire communal, à l'exception notable des propriétés appartenant à ma sœur et à moi-même.

Je considère, en outre, qu'il ne saurait m'être fait supporter les conséquences des choix d'urbanisme passés de la commune de Corbara, lesquels ont conduit à l'octroi d'un nombre considérable d'autorisations d'urbanisme dont la pertinence peut parfois être discutée.

Résidant actuellement à Paris, où j'exerce mes fonctions au sein de l'Assemblée nationale, j'ai néanmoins le projet ferme de regagner la Corse dans un délai d'une année, afin de m'établir durablement à Corbara.
Dans cette perspective, j'envisage d'édifier ma résidence principale sur les parcelles **B 19 63 et B 19 64**, au moyen de la construction de deux habitations d'une superficie d'environ 200 m² chacune.
Ces terrains feraient alors l'objet d'un démaquisage complet ; l'oliveraie existante serait restaurée et mise en valeur, contribuant ainsi tant à la préservation du patrimoine paysager qu'à la prévention des risques d'incendie.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, je m'en remets à votre appréciation éclairée et à l'exercice indépendant de la mission qui vous a été confiée par l'autorité judiciaire. Je nourris l'espoir que l'intégrité, l'impartialité et le sens de l'équité inhérents à vos fonctions permettront que ma situation soit examinée avec toute l'objectivité requise, afin que les droits légitimes de ma famille ne demeurent pas ignorés après les nombreux sacrifices consentis au bénéfice de la collectivité.
Je ne puis considérer comme équitable une situation dans laquelle des propriétaires ayant toujours répondu aux sollicitations de la commune se retrouvent finalement parmi les plus lourdement pénalisés par les décisions prises. L'intérêt général ne saurait justifier que certains administrés supportent une charge excessive, ni que les préjudices qu'ils subissent demeurent insuffisamment reconnus.

Je forme donc le souhait, que votre expertise permette d'établir avec toute la rigueur requise, les conséquences réelles de cette situation, afin que les droits de ma famille soient appréciés dans le respect des principes fondamentaux de justice et de réparation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma très haute considération.

Madame Dominique AMBROGI – [illegible]

Assistante de gestion à la Commission des Affaires Économiques
95, rue de l'Université – 75007 PARIS

ASSEMBLÉE NATIONALE

ASSEMBLÉE NATIONALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Dominique AMBROGI
Assistante de gestion à la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale

Monsieur Pierre-Paul NICAISE
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20 256 Corbara

À Paris, le jeudi 11 juin 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite porter à votre connaissance plusieurs éléments relatifs à des parcelles m'appartenant sur le territoire de la commune de Corbara, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Le château d'eau d'une capacité de 500 m³, dont bénéficie aujourd'hui la commune de Corbara, a pu être édifié en 1987 grâce à la générosité et au sens de l'intérêt général dont ont fait preuve mes grands-parents maternels, lesquels ont consenti à céder gratuitement une portion substantielle de la parcelle cadastrée **C 533**. L'implantation de cet ouvrage avait alors été arrêtée par la municipalité.
Ayant hérité de ce bien, je suis aujourd'hui directement concernée par les engagements pris à cette époque.
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.
Il y était également stipulé que les opérations de bornage seraient intégralement prises en charge par la commune.
Or, si ce bornage a finalement été réalisé plusieurs années plus tard, une partie des frais correspondants, d'un montant de 1 789,22 euros, a néanmoins été acquittée par mes parents au profit de Monsieur Legrand, en contradiction manifeste avec les engagements initialement souscrits par la collectivité.
La parcelle concernée porte désormais la référence cadastrale **B 849**.

Dans ces conditions, je sollicite que soit reconnue la constructibilité d'une partie de cette propriété, conformément aux engagements antérieurement pris par la commune. Je souligne, à cet égard, que cette parcelle s'inscrit dans le prolongement immédiat d'un lotissement existant et qu'elle réunit l'ensemble des conditions objectives requises en matière d'urbanisation, notamment en ce qui concerne les accès ainsi que la desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Par ailleurs, concernant les parcelles cadastrées **B 1963, B 1964** et **B 347,** la commune de Corbara a fait le choix, dans le cadre de l'élargissement d'un chemin, de prélever l'emprise nécessaire sur mes terrains plutôt que sur ceux des propriétaires voisins, avant d'y implanter des bornes incendie. J'ai ainsi été amenée à consentir, à titre gracieux, à une nouvelle atteinte à mon droit de propriété dans l'intérêt exclusif de la collectivité.
Force est de constater que les terrains m'appartenant, tout comme ceux de ma sœur, Mademoiselle Cécilia Ambrogi, propriétaire des parcelles **D 275 et D 283** à Corbara, semblent avoir été régulièrement sollicités dès lors qu'il s'agissait de répondre aux besoins de la commune, sans que cet engagement constant au service de l'intérêt général ne soit jamais pris en considération.
Une situation similaire concerne ma parcelle cadastrée **C 240**, frappée d'un emplacement réservé dans le cadre de la modification n° 8, à laquelle je m'oppose formellement.

Je tiens également à souligner que les parcelles **B 1963 et B 1964**, d'une superficie respective d'environ 1 hectare 6 ares et 1 hectare 2 ares, ne bénéficient, à ce jour, que d'une emprise constructible totale d'environ 80 m², située de surcroît dans la partie la moins accessible de ces propriétés. Une telle situation ne peut qu'interroger au regard des principes d'égalité et d'équité qui doivent présider aux décisions d'urbanisme.
Cette incompréhension est d'autant plus vive, que de très nombreux permis de construire ont été délivrés au sein de la commune à des personnes n'ayant jamais été amenées à consentir le moindre sacrifice foncier au profit de l'intérêt collectif. Il apparaît également que certains terrains, autrefois inconstructibles, ont ultérieurement acquis cette qualité dans des conditions qui peuvent légitimement susciter l'interrogation des administrés.

Je ne sollicite aucun privilège ni aucun traitement préférentiel ; je demande seulement que les mêmes règles soient appliquées à tous, dans le respect du principe fondamental d'égalité devant les décisions administratives. Or, il ressort du projet de modification n° 8 que de nouvelles possibilités de construction demeurent ouvertes sur le territoire communal, à l'exception notable des propriétés appartenant à ma sœur et à moi-même.

Je considère, en outre, qu'il ne saurait m'être fait supporter les conséquences des choix d'urbanisme passés de la commune de Corbara, lesquels ont conduit à l'octroi d'un nombre considérable d'autorisations d'urbanisme dont la pertinence peut parfois être discutée.

Résidant actuellement à Paris, où j'exerce mes fonctions au sein de l'Assemblée nationale, j'ai néanmoins le projet ferme de regagner la Corse dans un délai d'une année, afin de m'établir durablement à Corbara.
Dans cette perspective, j'envisage d'édifier ma résidence principale sur les parcelles **B 19 63 et B 19 64**, au moyen de la construction de deux habitations d'une superficie d'environ 200 m² chacune.
Ces terrains feraient alors l'objet d'un démaquisage complet ; l'oliveraie existante serait restaurée et mise en valeur, contribuant ainsi tant à la préservation du patrimoine paysager qu'à la prévention des risques d'incendie.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, je m'en remets à votre appréciation éclairée et à l'exercice indépendant de la mission qui vous a été confiée par l'autorité judiciaire. Je nourris l'espoir que l'intégrité, l'impartialité et le sens de l'équité inhérents à vos fonctions permettront que ma situation soit examinée avec toute l'objectivité requise, afin que les droits légitimes de ma famille ne demeurent pas ignorés après les nombreux sacrifices consentis au bénéfice de la collectivité.
Je ne puis considérer comme équitable une situation dans laquelle des propriétaires ayant toujours répondu aux sollicitations de la commune se retrouvent finalement parmi les plus lourdement pénalisés par les décisions prises. L'intérêt général ne saurait justifier que certains administrés supportent une charge excessive, ni que les préjudices qu'ils subissent demeurent insuffisamment reconnus.

Je forme donc le souhait, que votre expertise permette d'établir avec toute la rigueur requise, les conséquences réelles de cette situation, afin que les droits de ma famille soient appréciés dans le respect des principes fondamentaux de justice et de réparation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma très haute considération.

Madame Dominique AMBROGI – [illegible]

Assistante de gestion à la Commission des Affaires Économiques
95, rue de l'Université – 75007 PARIS

ASSEMBLÉE NATIONALE

Contribution n°27 (Web)

Proposée par Thérèse Dominique Martelli
Déposée le jeudi 11 juin 2026 à 18h05
Adresse postale :

Contribution à la Révision du PLU de la commune de Corbara, 20220 – A Curbaghja
Docteur Thérèse Dominique MARTELLI
Enseignant chercheur émérite de l'Université Paris Descartes

Objet : Concerne la zone UA, centre historique A Curbaghja

Remarque préliminaire et sommaire :

Remarque préliminaire concernant la légalité externe de la procédure :
1) La loi prévoit que l'accès dématérialisé aux documents doit être identique à l'accès physique en mairie, or deux documents du dossier d'enquête publique ne sont pas disponibles via le site internet, ils ne sont constitués que de la page de garde, il s'agit de :

Et de

Or, toutes les pièces du dossier de projet de PLU révisé, telles que visées par la pièce 4- CM du 1 octobre 2025 doivent être présentes dans les documents de l'enquête publique :
On trouve bien dans le dossier
- Rapport de présentation (1)
- PADD (2)
- Orientation d'aménagement et programmation (3)
- Le règlement (4)
- Documents graphiques (5)
- Les emplacements réservés (6)
- Pièces annexes (7)

2) La loi prévoit la cohérence des documents produits.

Il y a absence de cohérence sur un thème majeur, concernant la préservation paysagère et environnementale partie intégrante de l'AVAP de la Commune, qui ne se limite pas au seul bâti. Certaines servitudes ou emplacements réservés par le passé devraient être revus dans ce sens, pour ce présent PLU au regard de la loi Climat et Résilience. Notamment en ce qui concerne l'espace boisé au Nord de la Piazza di a Chiesa Vecchia qui devrait être classé EBC et non « emplacement réservé parking ».

Absence de cohérence des documents fournis :
- Page 203 du rapport de présentation du dossier PLU : il est désigné comme « jardin remarquable »
- Document 6-liste-des-emplacements-reserves et 5-b-zonage-loupe : il apparait comme « emplacement réservé n° 27 à usage de parking » 860m2
Comme indiqué précédemment, toutes les pièces n'étant pas fournies au dossier (Document graphiques (5) et pièces annexes (7), il est impossible de s'y retrouver.

Ma demande préalable est que le délai de clôture de l'enquête publique soit prorogé :
Un délai minimum d'un mois supplémentaire, semble nécessaire pour permettre la nouvelle publication sur internet du dossier de PLU complété, avec la mise à disposition dématérialisée en cohérence, de tous les documents nécessaires à la consultation publique et les rectifications demandées par les personnes publiques.

Preuve de l'absence des documents : Pièce Irrégularité-externe-procédure

Sommaire :
Mes autres interrogations sont détaillées dans les documents :

Partie 1 : document 26-06-11ContributionPLU_ACurbaghjaTM-PARTIE1, portant demande de reclassement en zone UA de la parcelle 39 du secteur D « Borgo ».
Pièces jointes :
- Pièce1-historique
- Pièce2-docs-graphiques
- Pièce3-géoportail

Partie 2 : document 26-06-11ContributionPLU_ACurbaghjaTM-PARTIE2, et pièce jointe portant
- Demande concernant le périmètre de l'AVAP, section II, requalification de l'emplacement réservé 27 en EBC et étude d'impact environnemental.
- Remarques diverses concernant l'application de l'AVAP, les sections II et III préservation et restauration des sentiers ancestraux empierrés, système circulatoire vivant témoignage historique dont le village de Corbara est le cœur et suppression des réseaux aériens dans le périmètre de l'AVAP de Curbaghja.
Pièce jointe :
- Pièce4-sentiers

Il convient néanmoins de souligner la qualité du travail accompli, nos remarques se basant sur de nombreux exemples extraits des documents fournis, ainsi que la pertinence des avis des personnes publiques associées.

Bien Cordialement
Thérèse Dominique Martelli

8 documents associés
contribution_27_Web_1.pdf
contribution_27_Web_2.pdf
contribution_27_Web_3.pdf
contribution_27_Web_4.pdf
contribution_27_Web_5.pdf
contribution_27_Web_6.pdf
contribution_27_Web_7.pdf
contribution_27_Web_8.pdf

Contribution à la Révision du PLU de la commune de Corbara, 20220 – A Curbaghja

Docteur Thérèse Dominique MARTELLI
Enseignant chercheur émérite de l'Université Paris Descartes

Objet : Concerne la zone UA, centre historique A Curbaghja

Remarque préliminaire et sommaire :

Remarque préliminaire concernant la légalité externe de la procédure :

1) La loi prévoit que l'accès dématérialisé aux documents doit être identique à l'accès physique en mairie, or deux documents du dossier d'enquête publique ne sont pas disponibles via le site internet, ils ne sont constitués que de la page de garde, il s'agit de :

5. DOCUMENTS GRAPHIQUES *(0.14Mo)*

Et de

7. PIÈCES ANNEXES *(0.14Mo)*

Or, toutes les pièces du dossier de projet de PLU révisé, telles que visées par la pièce 4- CM du 1 octobre 2025 doivent être présentes dans les documents de l'enquête publique :

On trouve bien dans le dossier

- Rapport de présentation (1)
- PADD (2)
- Orientation d'aménagement et programmation (3)
- Le règlement (4)
- Documents graphiques (5)
- Les emplacements réservés (6)
- Pièces annexes (7)

2) La loi prévoit la cohérence des documents produits.

Il y a absence de cohérence sur un thème majeur, concernant la préservation paysagère et environnementale partie intégrante de l'AVAP de la Commune, qui ne se limite pas au seul bâti. Certaines servitudes ou emplacements réservés par le passé devraient être revus dans ce sens, pour ce présent PLU au regard de la loi Climat et Résilience. Notamment en ce qui concerne l'espace boisé au Nord de la Piazza di a Chiesa Vecchia qui devrait être classé EBC et non « emplacement réservé parking ».

Absence de cohérence des documents fournis :

- Page 203 du rapport de présentation du dossier PLU : il est désigné comme « jardin remarquable »
- Document 6-liste-des-emplacements-reserves et 5-b-zonage-loupe : il apparait comme « emplacement réservé n° 27 à usage de parking » 860m2

Comme indiqué précédemment, toutes les pièces n'étant pas fournies au dossier (Document graphiques (5) et pièces annexes (7), il est impossible de s'y retrouver.

Ma demande préalable est que **le délai de clôture de l'enquête publique soit prorogé :**
Un délai minimum d'un mois supplémentaire, semble nécessaire pour permettre la nouvelle publication sur internet du dossier de PLU complété, avec la mise à disposition dématérialisée en cohérence, de tous les documents nécessaires à la consultation publique et les rectifications demandées par les personnes publiques.

Preuve de l'absence des documents : Pièce Irrégularité-externe-procédure

Sommaire :
Mes autres interrogations sont détaillées dans les documents :

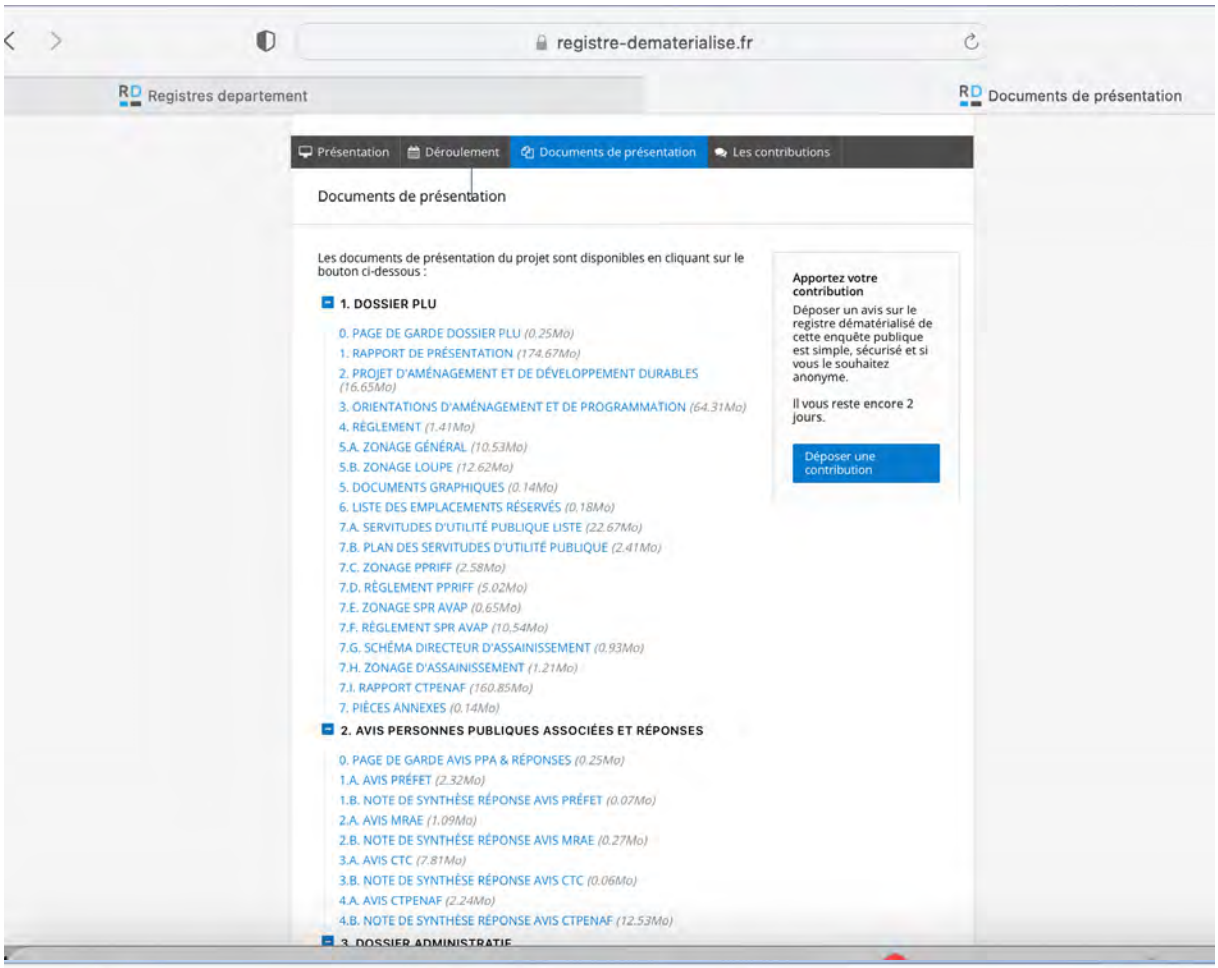
Partie 1 : document 26-06-11ContributionPLU_ACurbaghjaTM-PARTIE1, portant demande de reclassement en zone UA de la parcelle 39 du secteur D « Borgo ».
P**ièces jointes :**
- Pièce1-historique
- Pièce2-docs-graphiques
- Pièce3-géoportail

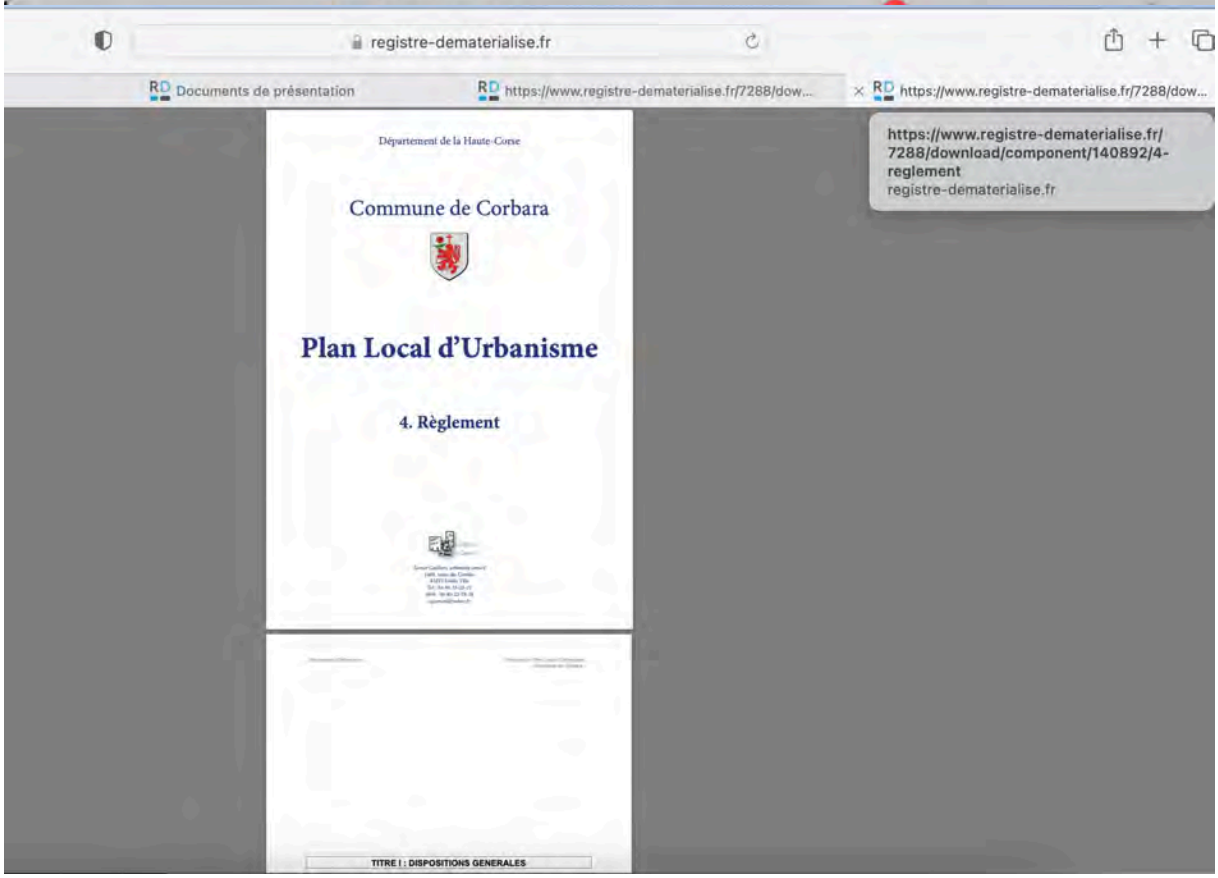
Partie 2 : document 26-06-11ContributionPLU_ACurbaghjaTM-PARTIE2, et pièce jointe portant
- Demande concernant le périmètre de l'AVAP, section II, requalification de l'emplacement réservé 27 en EBC et étude d'impact environnemental.
- Remarques diverses concernant l'application de l'AVAP, les sections II et III préservation et restauration des sentiers ancestraux empierrés, système circulatoire vivant témoignage historique dont le village de Corbara est le cœur et suppression des réseaux aériens dans le périmètre de l'AVAP de Curbaghja.

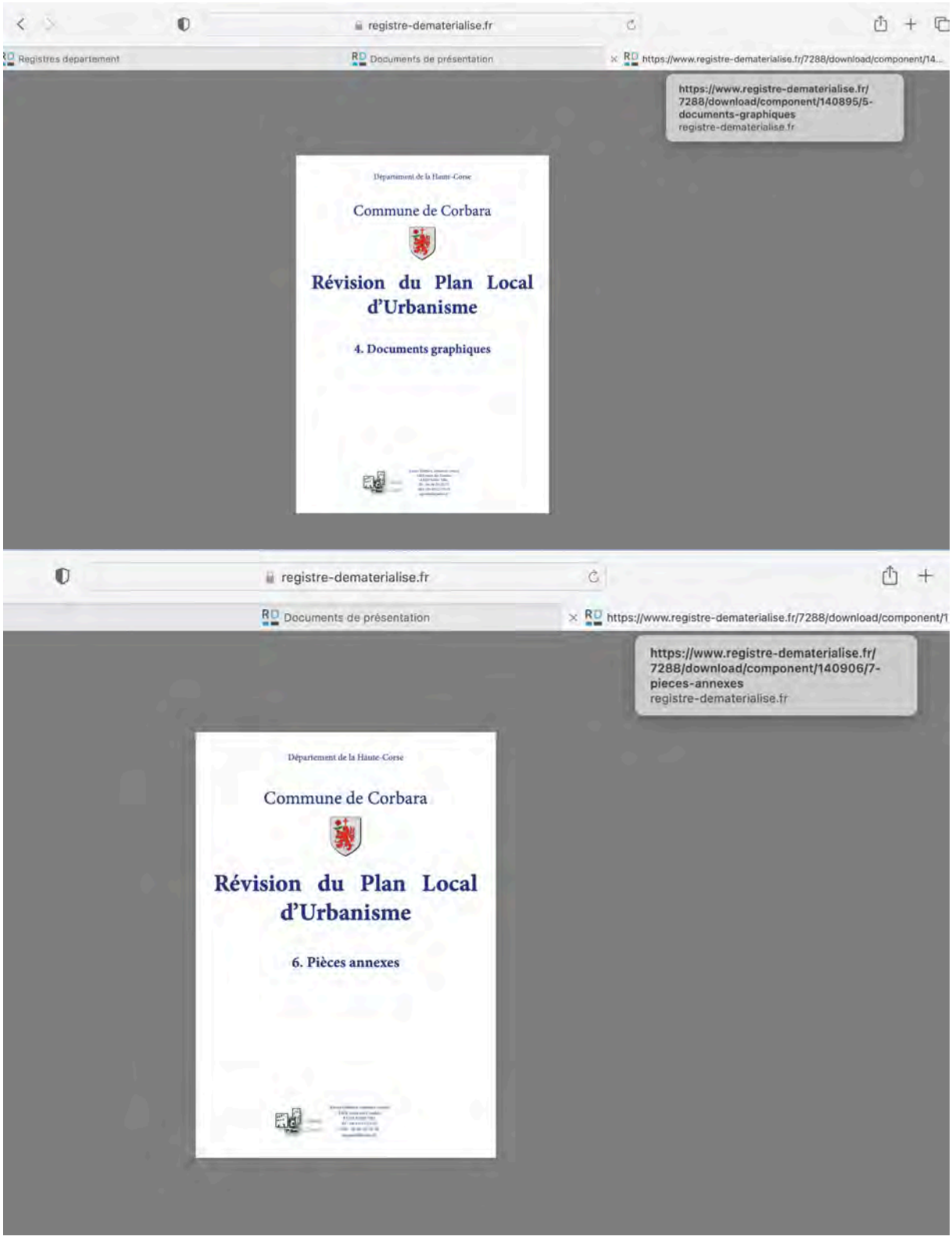
Pièce jointe :
- Pièce4-sentiers

Il convient néanmoins de souligner la qualité du travail accompli, nos remarques se basant sur de nombreux exemples extraits des documents fournis, ainsi que la pertinence des avis des personnes publiques associées.

Bien Cordialement
Thérèse Dominique Martelli


registre-dematerialise.fr
Registres departement
Documents de présentation
Présentation
Déroulement
Documents de présentation
Les contributions
Documents de présentation
Les documents de présentation du projet sont disponibles en cliquant sur le bouton ci-dessous :
1. DOSSIER PLU
0. PAGE DE GARDE DOSSIER PLU (0.25Mo)
1. RAPPORT DE PRÉSENTATION (174.67Mo)
2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (16.65Mo)
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (64.31Mo)
4. RÈGLEMENT (1.41Mo)
5.A. ZONAGE GÉNÉRAL (10.53Mo)
5.B. ZONAGE LOUPE (12.62Mo)
5. DOCUMENTS GRAPHIQUES (0.14Mo)
6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (0.18Mo)
7.A. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE LISTE (22.67Mo)
7.B. PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (2.41Mo)
7.C. ZONAGE PPRIFF (2.58Mo)
7.D. RÈGLEMENT PPRIFF (5.02Mo)
7.E. ZONAGE SPR AVAP (0.65Mo)
7.F. RÈGLEMENT SPR AVAP (10.54Mo)
7.G. SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT (0.93Mo)
7.H. ZONAGE D'ASSAINISSEMENT (1.21Mo)
7.I. RAPPORT CTPENAF (160.85Mo)
7. PIÈCES ANNEXES (0.14Mo)
2. AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET RÉPONSES
0. PAGE DE GARDE AVIS PPA & RÉPONSES (0.25Mo)
1.A. AVIS PRÉFET (2.32Mo)
1.B. NOTE DE SYNTHÈSE RÉPONSE AVIS PRÉFET (0.07Mo)
2.A. AVIS MRAE (1.09Mo)
2.B. NOTE DE SYNTHÈSE RÉPONSE AVIS MRAE (0.27Mo)
3.A. AVIS CTC (7.81Mo)
3.B. NOTE DE SYNTHÈSE RÉPONSE AVIS CTC (0.06Mo)
4.A. AVIS CTPENAF (2.24Mo)
4.B. NOTE DE SYNTHÈSE RÉPONSE AVIS CTPENAF (12.53Mo)
3. DOSSIER ADMINISTRATIF
Apportez votre contribution
Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.
Il vous reste encore 2 jours.
Déposer une contribution


registre-dematerialise.fr
Documents de présentation
https://www.registre-dematerialise.fr/7288/dow...
https://www.registre-dematerialise.fr/7288/dow...
https://www.registre-dematerialise.fr/7288/download/component/140892/4-reglement
registre-dematerialise.fr
Département de la Haute-Corse
Commune de Corbara
Plan Local d'Urbanisme
4. Règlement
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES


registre-dematerialise.fr
Registres departement
Documents de présentation
https://www.registre-dematerialise.fr/7288/download/component/14...
https://www.registre-dematerialise.fr/7288/download/component/140895/5-documents-graphiques
registre-dematerialise.fr
Département de la Haute-Corse
Commune de Corbara
Révision du Plan Local d'Urbanisme
4. Documents graphiques
registre-dematerialise.fr
Documents de présentation
https://www.registre-dematerialise.fr/7288/download/component/1
https://www.registre-dematerialise.fr/7288/download/component/140906/7-pieces-annexes
registre-dematerialise.fr
Département de la Haute-Corse
Commune de Corbara
Révision du Plan Local d'Urbanisme
6. Pièces annexes

Partie 1 : Contribution à la Révision du PLU
Commune de Corbara, 20220 – A Curbaghja

Docteur Thérèse Dominique MARTELLI
Enseignant chercheur émérite de l'Université Paris Descartes

Demande de reclassement en zone UA de la parcelle 39 du secteur D « Borgo » centre historique de Corbara et protection du mur patrimonial en pierres sèches de la parcelle.

Cette démarche s'inscrit dans l'historique de démarches précédemment effectuées de reclassement de parcelles dans le cadre d'une enquête publique. **(Point n°4 de la Pièce1-historique)**

La parcelle constitue une dent creuse, totalement intégrée au tissu urbain.
Son reclassement serait donc conforme à l'esprit du PADD qui privilégie la croissance urbaine à proximité du village et la densification de la zone UA, en recentrant l'habitat sur le centre historique.

Origine de la parcelle : héritage de mes ancêtres, sur laquelle était anciennement édifiée une porcherie, actuellement en ruines. **(Pièce2-docs-graphique)**

Intégration au tissu urbain (légalité interne)

À la confluence de 4 chemins : **(Pièce2-docs-graphique)**

- la venelle menant à piazza di a Chiesa Vecchia (Savé), artificialisée et imperméable en lauze
- la venelle desservant le Borgo, empierrement patrimonial
- le chemin menant à la chapelle des 7 douleurs, empierrement patrimonial (situé au-dessus de la parcelle il est actuellement envahi par des figuiers de barbarie provenant des parcelles supérieures, son entretien incombe à la municipalité),
- le chemin menant à la chapelle Saint Paul. Il fait partie du réseau de sentiers piétonniers ancestraux qui rend la Balagne unique, et permet de relier les plages en jonction avec le sentier de Carbunaghju et les communes avoisinantes. Le mur de soutènement en pierres sèches de la parcelle, anciennement répertorié sur le cadastre comme « mur de servitude » doit faire l'objet de mesure spéciale de protection et de restauration dans le cadre de l'AVAD de Curbaghja.

Comme il est visible sur le plan cadastral, l'urbanisation de cette parcelle ne nécessite aucun aménagement de voie communale, au contraire d'autres parcelles, classées urbanisables dans des zones semi-denses pour lesquelles il a fallu aménager des voies communales pour rendre réalisable leur urbanisation : **(Point n°3 de la Pièce1-historique)**

À la confluence des réseaux d'assainissements
(**Agrandissement de la Pièce 7h-zonage d'assainissement du Dossier PLU**)



Desservie par un réseau électrique **(Pièce2-docs-graphique)**

Le classement de la parcelle 39 en zone N n'est pas justifié :

a) Son reclassement en zone centrale UA, participe d'une unité foncière avec d'autres petits terrains eux classés en zone UA dans le PLU approuvé **(Parcelles 51 ; 50 ; 49 ; 48 ; 47 et 42 de la Pièce3-géoportail)**

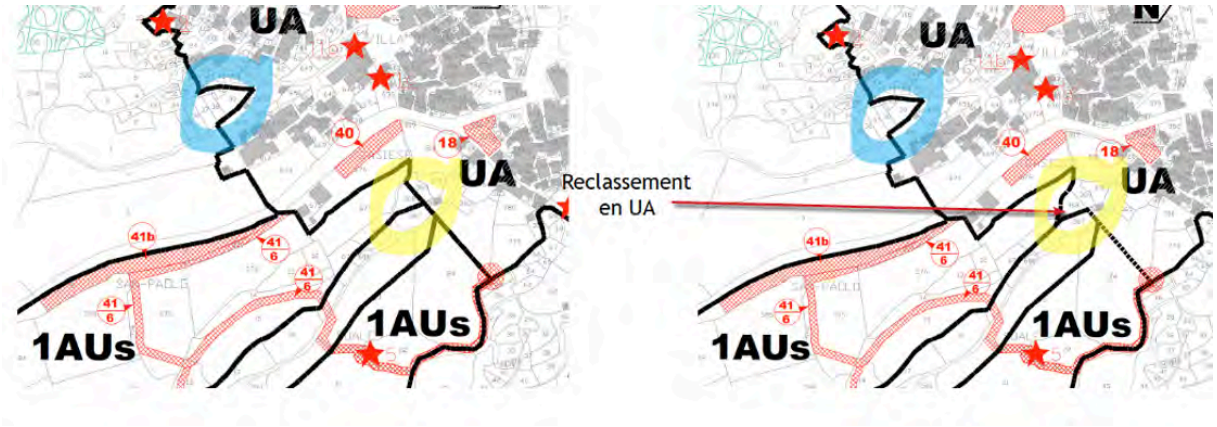
Il est à remarquer que ces parcelles toutes classées UA sont toutes de surface inférieure à la parcelle 39. De plus il n'y a aucune distinction de présentation entre ces parcelles et la 39, puisque toutes sont répertoriées comme jardins.

Unité de nature avec les autres petits terrains **Page 203 de la Pièce 1-rapport de présentation du dossier PLU**	Unité foncière avec les autres petits terrains **Page 65 de la pièce 2B093_rapport_20220810 de Géoportail**
	

On voit que la parcelle 39 secteur D a été artificiellement classée en zone N, créant ainsi une encoche dans la zone UA.

b) Légalité interne : le reclassement d'une parcelle dans la zone UA, a déjà été effectué par le passé.

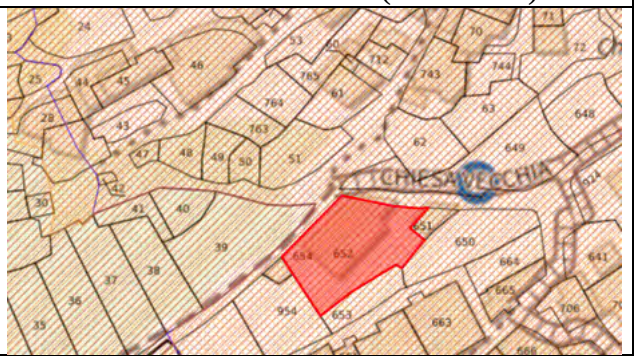
Motif : « *participe d'une unité foncière avec d'autres petits terrains eux classés en zone UA dans le PLU approuvé* ». **(Point n°8 de la Pièce1-historique)**



Surligné en jaune, la modification de 2017
Surligné en bleu, la modification demandée

c) La parcelle 39 s'insère bien dans le tissu urbain

À proximité se trouvent de nombreuses villas. À proximité immédiate, **une villa récemment construite avec piscine sur la parcelle 652**, de surface équivalente.
(Pièce3-géoportail) et **(Pièce2-docs-graphique).**

Pièce 1- rapport de présentation du dossier PLU	**Pièce3-géoportail** Parcelle 39 surface 331m2 Parcelle 652 surface 358 m2 (**construite**)
	

A ce propos (**légalité externe**), les documents intégrés au dossier du PLU ne sont pas cohérents :

- La parcelle 652 apparait construite sur Géoportail (**Pièce3-géoportail)**
- La parcelle 652 apparait comme un jardin dans le rapport de présentation du dossier PLU, page 203. **(Pièce 1- rapport de présentation du dossier PLU)**

Cette différence de présentation entre le document inclus dans le rapport et les informations réelles répertoriées dans Géoportail nuisent à l'information complète.

La demande de reclassement en zone UA est bien en conformité avec **le rapport de présentation du dossier PLU (pages 10 et 14)**, **la loi Montagne, la loi Élan et en compatibilité avec le PADDUC, l'avis** préfectoral et l'avis de la Présidence de la Collectivité de Corse, qui privilégient la croissance urbaine à proximité du village et la densification de la zone UA, en recentrant l'habitat sur le centre historique.

La loi Montagne pose un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, **(Pièce 1-Rapport de présentation du dossier PLU page 10**) :

« *La loi Montagne pose un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. A cet effet, l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme précise que « l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées*»

A cet effet, l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme précise que « *l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* », *« L'article L.122-5-1 précise pour sa part que « le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux* »

« Un principe commun aux deux lois **Montagne et Littoral** : l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant. » **(Pièce 1-Rapport de présentation du dossier PLU page 10**) :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. »

Confirmé par la loi ELAN (**Pièce 1-Rapport de présentation du dossier PLU page 13**) :
La loi ELAN de novembre 2018 (promulguée donc postérieurement à l'approbation du PADDUC) introduit une réécriture de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :

- Avant la loi ELAN : « L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »
- Après la loi ELAN :
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. »

Ce qui est confirmé (**Pièce 1-Rapport de présentation du dossier PLU page 159)** :
Il ressort de l'analyse des critères incitatifs à la densification/mutation :
- que la typologie urbaine du centre villageois et de sa première périphérie est celle qui présente le plus de potentialités de densification/mutation du fait de sa fonction de centralité, de la présence d'équipements structurants, d'une diversité des typologies bâties, d'une consommation foncière économe, d'une bonne structuration urbaine, etc....

Compatibilité avec le PADDUC **Pièce 1-Rapport de présentation du dossier PLU page 14**) :
Il est également à noter que le PADDUC propose une liste de critères permettant d'apprécier la notion de continuité pour un contexte loi Littoral et un contexte loi Montagne.
Ces critères sont :

- l'identification et la délimitation préalable des formes urbaines (village, agglomération, bourg, hameau, groupe de constructions)
- la distance. Il n'existe pas de seuil quantitatif définitif mais le PADDUC précise qu'au-delà d'une bande de 80 mètres (d'espace naturel ou agricole) la continuité est difficile à établir.
- l'absence de rupture
- la configuration géographique des lieux
- les caractéristiques propres de la forme urbaine

L'avis préfectoral confirme les choix de densification du centre historique versus autres zones urbanisables **(Pièce 1-a-avis-prefet du dossier PLU) :**

Aussi, si je salue votre choix d'instaurer une servitude de résidence principale sur les zones U et AU autour du village, 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, le plan de zonage identifie de nombreuses parcelles bénéficiant déjà d'une autorisation d'urbanisme accordée mais pas encore réalisée. Ces logements potentiels devront être déduits de l'estimation des besoins.

Citons à titre d'exemples les secteurs de san Cipriano et Carbunaghja :
Secteur de San Cipriano :

Aussi, je tiens à vous alerter sur la fragilité juridique de cette zone définie comme agglomération par votre projet de révision du PLU.

Secteur de Carbunaghja :

Enfin, l'importance des espaces restant à urbaniser sur ce secteur pourrait être assimilée à une extension de l'urbanisation et non pas seulement un comblement de dent creuse en densification, comme l'impose dans les SDU l'article L.121-8 précité.

Par conséquent, il sera nécessaire de mener une analyse plus approfondie et plus détaillée des contours de cette forme urbaine en veillant à définir des limites qui respectent tous les critères définis dans la grille du PADDUC.

L'avis de M Gilles Simeoni, U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica, confirme « *l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre* ».

A ce titre, il peut être noté que la commune retient un objectif de croissance démographique de +1,5% annuel, alors qu'il peut être relevé que celle-ci subit un contexte de décroissance, au mieux de stagnation démographique ces dernières années.

Aussi, la projection démographique conduisant à une augmentation de plus de 20% de la population communale à l'horizon du PLU supposerait une réflexion globale sur les causes d'un tel afflux de population sur un territoire proposant parallèlement peu de possibilités de développement d'activités amenant de nouveaux emplois.

Par ailleurs, le besoin en logements est calculé sur la base d'un taux d'occupation des résidences principales, qui est en diminution constante sur les dernières décennies, et qui traduit le phénomène de vieillissement de la population résidente. Or, le maintien d'un taux d'occupation aussi bas pour l'exercice de prospection indique que le projet de révision du PLU vise la poursuite du vieillissement de la population communale et/ou l'accueil de personnes seules.

A propos des formes urbaines :

Il semble donc très risqué de se prévaloir d'une telle jurisprudence pour fonder le caractère d'agglomération du secteur de San Ciprianu.

Pour rappel, la commune d'A Curbaghja a connu une forte urbanisation avec une consommation d'espaces rapide, majoritairement au service d'une offre immobilière de standing captée par l'usage saisonnier, et « donc » corrélée à une baisse démographique tendancielle.

Il est ainsi attendu du PLU révisé que celui-ci mette tout en œuvre pour corriger ces difficultés. La question d'accessibilité du logement pour la population locale aurait, ainsi, pu être davantage traitée dans le projet de révision du PLU.

Aussi, malgré le classement de ces secteurs au sein du site patrimonial remarquable (SPR), il conviendrait de :

1 - Recentrer le développement sur le tissu existant :
- dents creuses, friches, bâtiments vacants ;
- mobilisation des qualités thermiques du tissu ancien resserré (inertie, ombres, ventilation naturelle) ;

Pour conclure cette partie de la contribution, la commune de Corbara, fortement impactée par le tourisme a vu se développer de nombreuses zones construites au détriment de secteur auparavant agricoles. Ce qui entraîne une bascule négative de densification urbaine, le centre historique de Corbara, étant délaissé au bénéfice de constructions horizontales consommatrices d'espaces naturels ou agricoles au voisinage du littoral ou au service d'une offre immobilière de standing, particulièrement dans les zones éloignées du centre historique.
Il convient donc d'en renforcer la densification, notamment en rendant constructibles les parcelles à immédiate proximité du centre historique déjà intégrée dans les réseaux de viabilité.

Historique résumée du PLU de Curbaghja
En référence au document accessible via Géoportail 2B093_rapport_20220810, qui reprend les modifications précédentes

Point 1 : 2007 : approbation du PLU de la Commune de Corbara

Point 2 : 2009 SCOT de Balagne

Point 3 : 2012 : **modification n°4 du 26 janvier 2012** (page 203), ayant pour effet de permettre le comblement de **dents creuses** dans le secteur 9 « Vignola » :

> « *Le site de Vignola se trouve au nord du territoire communal, dans la marine de Davia et à proximité du littoral. Il s'agit d'un quartier résidentiel, semi-dense, où seules quelques parcelles ne sont pas urbanisées. Ces parcelles non bâties au sud de la voie ferrée, ne sont actuellement pas desservies. Ces terrains sont classés au PLU en zone urbaine UE, zone d'habitat peu dense. Hors, entourés par des parcelles bâties de part et d'autre, ces terrains apparaissent comme des dents creuses. Afin de permettre l'urbanisation de ces terrains, la modification prévoit la mise en place d'une voie communale, par l'emplacement réservé ER n° 53* »

Point 4 : 2014 : **modification n°5 du 12 mars 2014** (page 170), ayant pour effet de **modifier le zonage du PLU, requête d'un particulier dans le village ancien, reclassement de parcelles**, déposée **dans le cadre de l'enquête publique**. Le détail n'étant présent dans le rapport, il convient de se reporter au procès-verbal du Conseil Municipal (CM) du 12/03/2014, pièce Géoportail - **2B093_procedure_20220810**, page 23 :

> « *Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que le Commissaire Enquêteur a en date du 14 novembre 2013 donné un avis favorable au projet de modification n°5 dans sa globalité et à trois requêtes déposées en enquête publique :*
> *- une requête d'un particulier relative au reclassement en zone UB de la parcelle E87 auparavant classée en zone UC*
> *- une requête d'un particulier relative au reclassement en zone UB de la parcelle E88 auparavant classée en zone UC* »

Point 5 : 2015 : **approbation du PADDUC**

Point 6 : **2016 : Pièce 2-deliberation-prescription-revision-plu**. Délibération qui prescrit une nouvelle procédure de révision du PLU qui annule et remplace la procédure de révision de 2014 qui est annulée.

Point 7 : 2017 : AVAP de Corbara approuvé le 15 juin 2017.

Point 8 : 2017 **: Point 4 de la modification n°7 du 3 mars 2017, (page 65)**, ayant effet de modifier le zonage de la parcelle 368 sortant cette parcelle du zonage 1AUs pour l'intégrer à la zone UA.

Point 9 : 2020 : **modification n°8 du 11 décembre 2020 (page 49)**, dérogation à la loi ALUR de densification urbaine concernant les secteurs résidentiels pavillonnaires, zones UD, UE et 1AU.

Point 10 : 2022 : **modification n°9 du 10 août 2022 (page 65)**, portant redéfinitions règlementaires sur le secteur San Paolo, et régimes applicables aux piscines et climatiseurs pages 19-20.

Point 11 : 2024 : **Pièce 3-deliberation-debat-padd, CM du 17 octobre 2024,** invite le conseil municipal a débattre sur un nouveau projet de PADD d'orientation générale, il est précisé qu'il n'est pas opposable aux tiers, et qu'il définira les orientations du PLU

Point 12 : 2025 **Pièce 4 : 4-deliberation-bilan-concertation-et-arret-du-plu, CM du 1 octobre 2025,** arrête le projet de PLUI et le soumet à enquête publique avec les pièces jointes ci-dessous décrites :

> Considérant que le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, comprenant le rapport de présentation (1), le projet d'aménagement et de développement durables (2), les orientations d'aménagement et de programmation (3), le règlement (4), les documents graphiques (5), les emplacements réservés (6) et les pièces annexes (7) a été mis en forme,

Point 13 : **CM du 2 février 2026** portant cession en zone UA du village ancien d'une parcelle municipale D103 pour agrandissement d'un jardin particulier voisin.

Point 14 : **2026-06 Projet de PLU soumis à enquête publique** jusqu'au 12 juin 12h, dans ce cadre, le règlement de l'AVAP est intégré au PLU, suivant le principe de compatibilité.

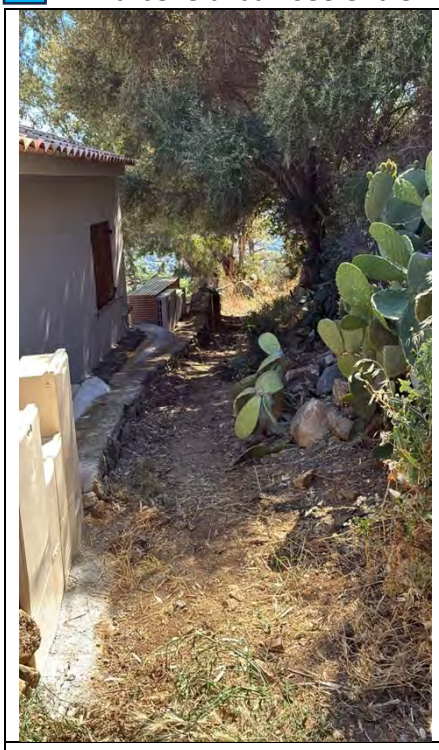
Nota : les numéros de page indiqués ci-dessus sont ceux du rapport **2B093_rapport_20220810**



Rue carrossable, en lauze de schiste italienne, totalement imperméable

Sentier patrimonial empierré

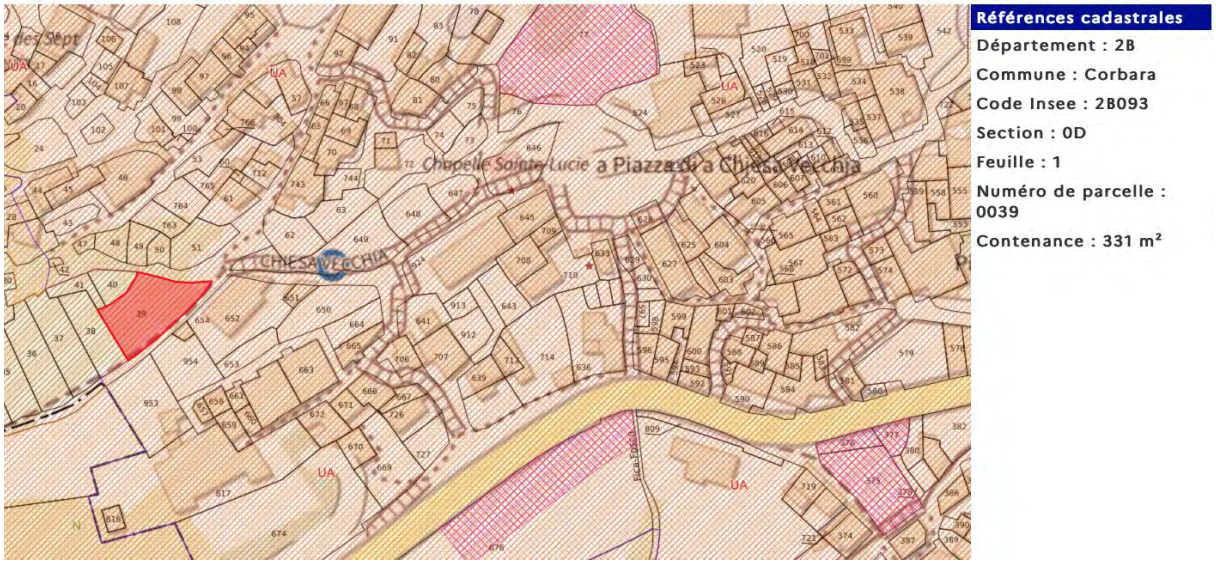
Parcelle urbanisée entre 2022 et 2026

	
Parcelle 652 nouvelle construction Insertion dans le tissu urbain Sentier en contrebas vers San Paolo	Venelle imperméable, à hautes marches, en lauzes italiennes jointoyées, menant à piazza di a Chiesa Vecchia et Venelle patrimoniale empierrée, perméable, montée à pente douce, vue depuis la pointe de la parcelle 39

Sentier au-dessus de la parcelle, envahi par les figuiers de Barbarie L'insertion dans le tissu urbain est visible.	Trace d'ancienne construction
	

Insertion dans le tissu urbain vue en montant depuis San Paolo et **murs patrimoniaux** en pierres sèches à protéger	<u>Présence de réseau électrique</u>
	

Parcelle concernée par la demande section 0D parcelle 0039. Zonage PLU N

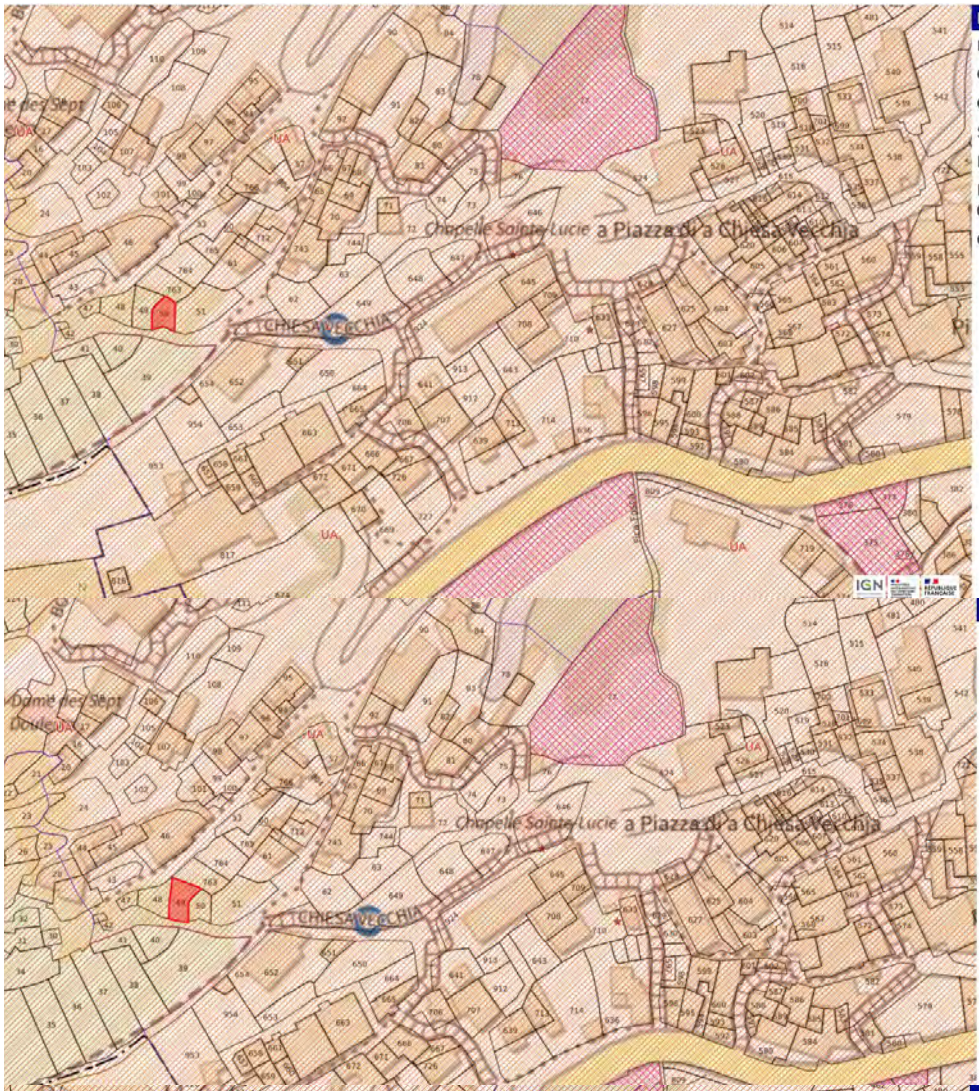


Parcelle immédiatement voisine, nouvellement construite avec piscine (surface équivalente) Zonage UA



Parcelles au-dessus de la parcelle 0039, classées UA : 51 ; 50 ; 49 ; 48 ; 47 et 42





Références cadastrales

Département : 2B

Commune : Corbara

Code Insee : 2B093

Section : 0D

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0050

Contenance : 40 m²

Références cadastrales

Département : 2B

Commune : Corbara

Code Insee : 2B093

Section : 0D

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0049

Contenance : 62 m²



Références cadastrales

Département : 2B

Commune : Corbara

Code Insee : 2B093

Section : 0D

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0048

Contenance : 58 m²



Références cadastrales

Département : 2B

Commune : Corbara

Code Insee : 2B093

Section : 0D

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0047

Contenance : 21 m²



Références cadastrales

Département : 2B

Commune : Corbara

Code Insee : 2B093

Section : 0D

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0042

Contenance : 7 m²

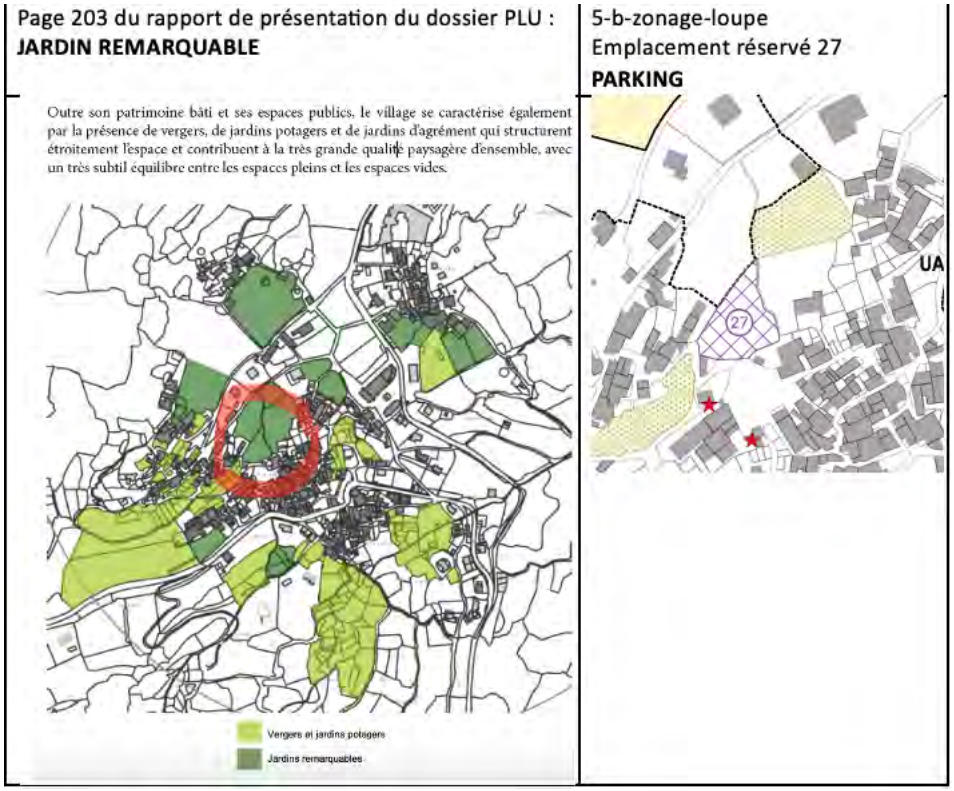
Partie II de la contribution à la Révision du PLU Commune de Corbara, 20220 – A Curbaghja

Docteur Thérèse Dominique MARTELLI
Enseignant chercheur émérite de l'Université Paris Descartes

Objet :

1) **Demande concernant le périmètre de l'AVAP, section II, requalification de l'emplacement réservé 27 en EBC et étude d'impact environnemental**.
2) **Remarques diverses concernant l'application de l'AVAP, les sections II et III préservation et restauration des sentiers ancestraux empierrés, système circulatoire vivant témoignage historique dont le village de Corbara est le cœur et suppression des réseaux aériens dans le périmètre de l'AVAP de Curbaghja**.

1) Demande de requalification de l'emplacement réservé 27 en EBC



1-1) **Absence de cohérence sur un thème majeur, concernant la préservation paysagère et environnementale partie intégrante de l'AVAP de la Commune, qui ne se limite pas au seul bâti.**

Légalité externe : Absence de cohérence des documents fournis (cf tableau ci-dessus) :

Page 203 du rapport de présentation du dossier PLU : il est désigné comme *« jardin remarquable* »
Document 6-liste-des-emplacements-reserves et 5-b-zonage-loupe : il apparait comme « *emplacement réservé n° 27 à usage de parking* »

Certaines servitudes ou emplacements réservés antérieurs, devraient être revu dans ce sens, pour ce présent PLU. Notamment en ce qui concerne l'espace boisé au Nord de la Piazza di a Chiesa Vecchia qui devrait être classé EBC.

1-2) Classement en EBC, à titre compensatoire dans le périmètre de l'AVAP :

En plein centre historique, à proximité immédiate du monument historique la « Chapelle Sainte Lucie », un espace boisé remarquable en plein centre historique, va devenir un parking, partie de la parcelle n° 77 de contenance 1177 m2 (source Géoportail), présent dans le zonage cet espace est déclassé avec une autre des espaces avoisinants(par rapport au classement « jardin remarquable ». **5-b-zonage-loupe**

Cœur historique Sainte Lucie à proximité (rapport AVAP)	**Visuel actuel en continuité à droite de l'image**
	

Il serait souhaitable que la question de la disparition de cet espace boisé remarquable, bien que non classé comme tel, en plein cœur historique du village puisse de nouveau être soumise à enquête publique.

En effet, la réservation de cet espace par la commune a été décidée dans le passé, alors que les effets du changement climatique et les perturbations météorologiques d'importance n'étaient pas sensibles.

La destruction de ce boisement remarquable, bien que non classé, ne devrait-il pas dans le cadre de la loi Climat et Résilience, faire l'objet **d'une étude d'impact et d'un inventaire préalable de la Biodiversité** qu'elle ne manque pas d'héberger ?

Le centre historique, périmètre de l'AVAP, vient déjà d'être l'objet d'un déclassement d'Espace Boisé Classé (EBC) de 408m2 figurant dans le PLU de 2007, au flanc Nord-Ouest de l'Église de l'Annonciation.

Or comme le souligne le rapport de la MRAE, aucune mesure de compensation n'a été prévue. **C'est justement dans ce cadre que cet espace pourrait être classé comme il le mérite en EBC, à titre compensatoire dans le périmètre de l'AVAP.**

Pour mémoire extraits de l'avis de la MRAE Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

L'évaluation environnementale doit être revue :

> ***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.***
>
> Sur le fond, la MRAe estime que la démarche d'évaluation environnementale mérite d'être revue pour mieux intégrer plusieurs enjeux importants, tels que la limitation de la consommation d'espaces, le respect des objectifs de protection portés par les documents cadres (PADDUC), et la préservation de la biodiversité.

Prise en compte de l'environnement et des impacts du PLU, en accord avec l'avis du CTC, la MRAE indique :

> Cette perspective de 1 100 habitants à l'horizon 2035 vise un taux d'accroissement important de la population. Le taux retenu d'accroissement est en décalage avec la tendance observée ces dix dernières années, et s'inscrit au-delà des tendances observées à l'échelle intercommunale de 0,8 % entre 2016 et 2022, sans que le dossier ne justifie ce choix.
>
> ***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***

Alors que la MRAE souligne déjà un impact fort de l'ouverture à l'urbanisation (Deux OAP sont prévues), est-il opportun de rajouter de l'artificialisation avec la création d'un parking en plein cœur historique AVAP ?

Cet espace n'a fait l'objet d'aucun inventaire floristique et faunistique.

La MRAE souligne l'absence d'inventaires :

« *Que le PLU, afin de protéger la biodiversité et les écosystèmes, doit veiller à inventorier les zones humides présentes* »
« *Les documents fournis ne signalent pas que de tels inventaires y aient été réalisés* ».

La MRAE souligne l'absence de mesures compensatoires :

> Enfin, le rapport de présentation n'évoque aucune mesure de renaturation ni aucune zone de compensation qui pourraient être associées aux ouvertures à l'urbanisation en application de la séquence « éviter, réduire et compenser » de la démarche d'évaluation environnementale, notamment eu égard à la compensation des ENAF consommés par le projet de PLU.
>
> ***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 principe d'équilibre entre espaces consommés et compensé est rappelé par la CTPENAF Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :

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

1-3) Classement en EBC du fait de son rôle écologique majeur de lutte contre l'érosion par ruissellement et de facteur stabilisateur du climat, du fait de sa surface (1137m2) et de la qualité de ses boisements (petit cycle de l'eau) et à titre paysager.

Du fait de sa place centrale dans le village, et de **sa grande surface**, ce boisement permet de limiter les aléas climatiques :

- L'érosion par ruissellement
- Augmentation de la température

Il assure **la climatisation naturelle du centre historique du village** en restituant l'humidité captée.

Il compense l'artificialisation des sols et la perte de leur qualité déjà durement éprouvée par le remplacement des sentiers ancestraux perméables par des réseaux de sentiers imperméables à lauzes.

L'aléa « inondation par ruissellement » existe bel et bien dans le village, puisque plusieurs captages avec grillage ont dû être créés pour absorber les écoulements considérables lors de fortes pluies.

Ce risque dans le quartier « Piazza di a Chiesa Vecchia » est particulièrement aigu, il est d'ailleurs rappelé dans le rapport (1-Rapport de présentation Page 183) :
« *Le régime pluviométrique caractérisé par des épisodes de pluies de forte intensité peut en revanche générer des risques de ruissellement pluvial localisé*. »

Des murets ont dû être édifiés pour canaliser ces écoulements, qu'en sera-t-il quand le boisement aura disparu ?

Le rapport met en garde contre le risque lié au développement de l'urbanisation, **Pièce 1-rapport-de-presentation page 291** :
« Artificialisation et imperméabilisation des sols. Augmentation des flux de ruissellement pluvial »

Que dire de la création d'un gigantesque parking en plein centre historique ?

Alors que ce boisement, qui mériterait un classement au titre « d'éléments du paysage » n'est pas classé, on trouve en revanche dans les ERC des parterres de figuiers de Barbarie.

Ces éléments du paysage contribueront-ils à l'équilibre climatologique du village ?

ERC voisin	Photo in situ d'un détail de l'ERC
	

1-4) Impact sur la Biodiversité et la santé humaine.

- Rôle de régulateur thermique déjà évoqué particulièrement crucial, puisqu'il est souligné le vieillissement de la population.
- Facteur de lutte contre la prolifération des moustiques tigres. En coupant les arbres anciens de cette parcelle, vont disparaître avec eux les prédateurs des moustiques : les chauves-souris (chiroptères).
- La population de chiroptères est déjà soumise à une forte pression du fait du remplacement du bâti ancien empierré qui leur servait de gîtes par des enduits sans anfractuosités.
- La présence d'arbres endémiques permet généralement de réduire les allergies.

2)Remarques diverses concernant l'application de l'AVAP, les sections II et III préservation et restauration des sentiers ancestraux empierrés, système circulatoire vivant témoignage historique dont le village de Corbara est le cœur et suppression des réseaux aériens dans le périmètre de l'AVAP de Curbaghja

2-1) Chjappate et chjassi :

Les sentiers ancestraux empierrés, venelles ou chjassi, vivants témoignages historiques, d'un système circulatoire dont le village de Corbara est le cœur, disparaissent peu à peu au fil des aménagements publics ou privés.

Ce patrimoine unique de la Balagne ne devrait-il pas faire l'objet de mesures de restauration prioritaire de l'AVAP ?

La conservation des « chjappate » étaient déjà évoquée par l'ancien maire Michel Luigi dans l'enquête publique de l'AVAP, « *les chjappate à restaurer évidemment* », sentiers « piétonnier en granit » et Mme Monique Fontana Traeber « *apprendre à respecter les traces de vieillesse d'un patrimoine âgé de plusieurs centaines d'années* ».

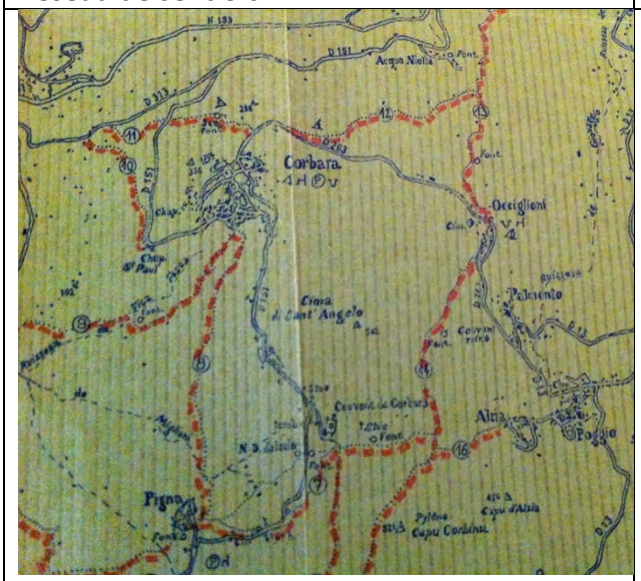
Le réseau de sentier à l'extérieur du village doit pouvoir traverser celui-ci sans rupture, ils constituent de véritables corridors écologiques dont la continuité ne peut être rompue.

Pièce 1-rapport-de-presentation page 291 :
« Le projet prévoit la valorisation des liaisons piétonnes vers le centre villageois et vers la polarité église/mairie/centre culturel »

Dans le cadre de l'AVAP, le projet prévoit-il un plan de restauration des sentiers empierrés avec enterrement des réseaux disgracieux, comme cela a été le cas dans la commune de Pigna ?

<u>L'importance des sentiers pour la mobilité douce et leur adéquation a une population vieillissante n'est plus à démontrer,</u> comme l'illustre les photos comparatives (Pièce 4 sentiers)

Les marches des sentiers à lauzes sont des obstacles infranchissables pour les personnes à mobilité réduite ou rencontrant des difficultés de déplacement, au contraire des entiers anciens, aux pentes soigneusement calculés et aux pierres de granit parfaitement adaptées.

Réseau de sentiers	Chjassi **photo extraite du rapport AVAD**
	

Outre le fait que les sentiers anciens, réalisés par nos ancêtres, ont un charme indéniable, ils n'étaient pas un frein à la biodiversité. Utilisés par les animaux, ils constituaient la véritable trame verte de la Balagne. Ils sont de nos jours une composante essentielle de la mise en œuvre de la mobilité douce et de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite qu'il faut absolument préserver et restaurer.

Perméables aux eaux de pluie, ils luttent naturellement contre l'érosion des sols et contribuent à éviter les risques d'inondation en période orageuse au contraire des sentiers « à lauzes » imperméables.

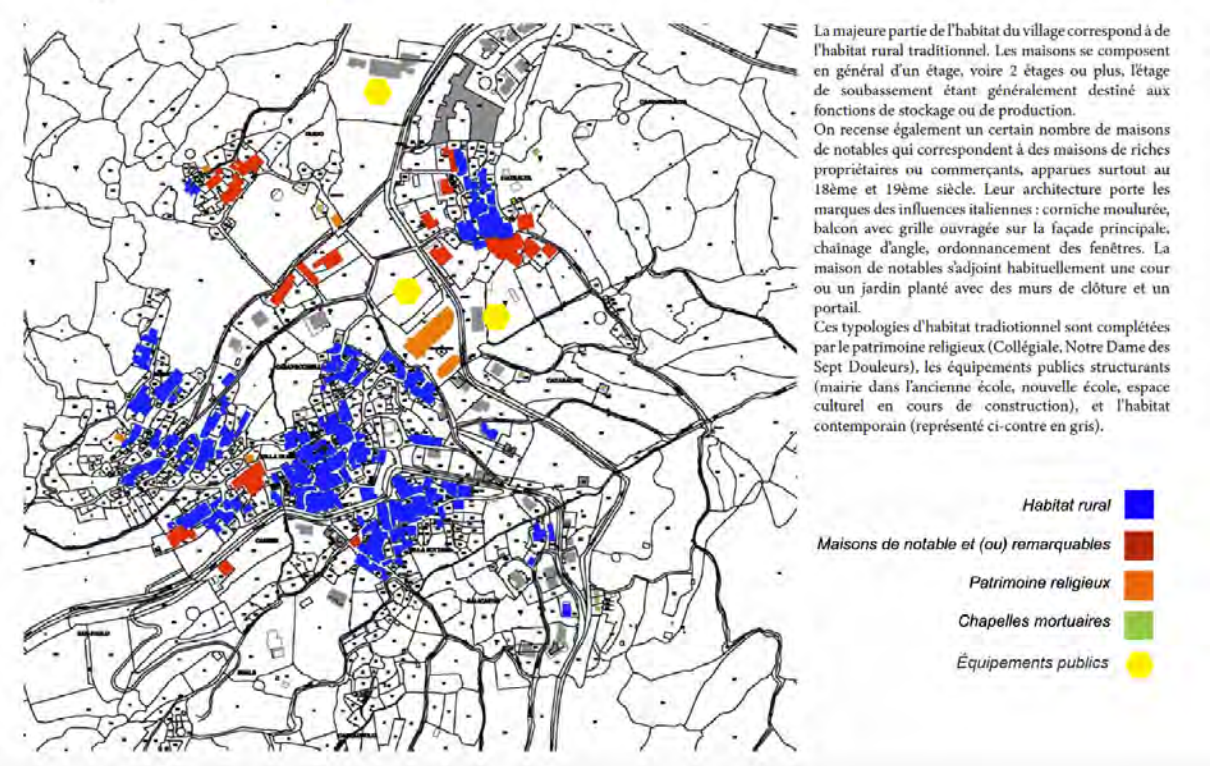
Facteur de lutte contre les risques liés au ruissellement, qu'étant perméables, ils contribuent à résorber en partie (1-Rapport de présentation Page 183):
« Le régime pluviométrique caractérisé par des épisodes de pluies de forte intensité peut en revanche générer des risques de ruissellement pluvial localisé. »

2-2) Le patrimoine bâti

Dans le cadre de l'AVAP, le patrimoine bâti de Corbara a été distingué. (**Pièce RAPPORT_DE_PRESENTATION_SPR(AVAP)_CORBARA_2017)**
Deux catégories de patrimoine civil :

- Maison de notable (environ 18)
- Habitat rural, artisans, agriculteurs ou éleveurs (une centaine)

Deux catégories sociaux culturelles dont on relève encore les traces dans la physionomie du village actuel.
En voici la carte répertoriée **Pièce 1-rapport-de-presentation page 66** :



Dans le règlement de l'AVAP, en revanche, on retrouve 12 « maisons de notables », curieusement, concernant l'habitat rural on en dénombre seulement deux qui m'appartiennent.

Serais-je la seule à en avoir préservé l'authenticité des habitats de mes ancêtres, suivant en cela les consignes de restauration du crépi traditionnel que m'avait communiqué Toni Casalonga ?
Il est d'ailleurs à noter quelques inexactitudes : une remise qualifiée d'habitat désaffecté et une partie seulement d'une bâtisse classifiée, au lieu de la totalité.

Ce qui n'empêche pas, malgré le caractère patrimonial affiché de ces bâtisses, que les réseaux électriques ou fibres, s'asseyent sur ces bâtisses centenaires remarquables au plus grand irrespect de leur bâti et leur causant des dégradations visibles (réseaux posés anarchiquement à la place des sorties de gouttière en annihilant la fonction etc …).

Ceci me rappele une soirée à Calvi du temps de ma jeunesse ou avec une autre exilée d'origine Corse, nous écoutions mélancoliques « Tragulinu » d'Antoine Ciosi, pensant que des temps meilleurs viendraient avec les changements qui s'annonçaient.

Je conclurai sur les mots de mon cousin Michel Luigi « **Corbara Eri** » extraits de l'enquête publique de l'AVAP :

(AVAP) :

On pourra donc remarquer les trop nombreux "manquements" relativement récents, évoqués plus haut, bien regrettables parce qu'ils touchent à de multiples facettes du Patrimoine.

Cela ne doit plus se reproduire.

L'héritage laissé "hier" (**eri**) par nos ancêtres a pour nom : PATRIMOINE.

Serons-nous à leur hauteur " **oghje e dumane**?

Sentier patrimonial	Sentier récent à lauzes (extrait du rapport AVAP)
	

Contribution n°28 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 11 juin 2026 à 21h55

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite, par la présente, formuler une observation concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique.

En premier lieu, je sollicite le reclassement de ma parcelle cadastrée section B n°2186 en zone 1AUb, conformément à son classement antérieur.
Cette demande est motivée par la volonté d'y réaliser un projet de construction de deux maisons individuelles d'une superficie d'environ 200 m2 chacune.

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.
Dès lors, le maintien d'un classement permettant l'ouverture à l'urbanisation apparaît cohérent avec la configuration actuelle des lieux et avec le principe de gestion économe de l'espace, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une urbanisation isolée mais d'un comblement en continuité du tissu urbain existant.

Par ailleurs, je tiens à rappeler qu'en vertu des principes généraux du droit de l'urbanisme, les choix opérés dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU doivent être fondés sur des motifs d'intérêt général, proportionnés et cohérents avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Toute modification du zonage affectant les possibilités de construire attachées à une propriété privée doit ainsi reposer sur des justifications objectives et suffisamment motivées.

En second lieu, je m'oppose à l'emplacement réservé n°62, prévu en vue de l'acquisition du four cadastré section D n°272, parcelle m'appartenant.
En effet, la création d'un emplacement réservé constitue une restriction importante au droit de propriété, en ce qu'elle grève le bien concerné d'une servitude d'urbanisme limitant les possibilités d'utilisation et de valorisation du terrain.
Une telle mesure ne peut être légalement instituée qu'à la condition de répondre à un besoin réel d'intérêt général, précisément identifié et dûment justifié dans le dossier d'enquête publique.

À défaut d'éléments démontrant la nécessité et la proportionnalité de cet emplacement réservé, j'estime que son maintien porterait une atteinte excessive aux droits des propriétaires concernés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir émettre un avis favorable :

* au reclassement de la parcelle B2186 en zone 1AUb ;
* à la suppression de l'emplacement réservé n°62 concernant la parcelle C272.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente observation et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Contribution n°29 (Web)

Proposée par AARPI ARNA (avocats)
([illegible])
Déposée le vendredi 12 juin 2026 à 10h12
Adresse postale : [illegible]

Monsieur le Commissaire enquêteur,
Vous trouverez ci-joint les observations déposées aux intérêts de la SCI CATARELLE.
Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer l'expression de nos sincères salutations.
Benoît BRONZINI DE CARAFFA
AARPI ARNA

1 document associé
contribution_29_Web_1.pdf

ARNA
AVOCAT CONSEIL

AVOCATS ASSOCIÉS

Jacques
VACCAREZZA
ANCIEN MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

Benoît
BRONZINI DE CARAFFA
ANCIEN BÂTONNIER DE L'ORDRE

Valérie
TABOUREAU

Benjamin
GENUINI
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

Claudia
LUISI

Marie-Laure
BATTESTI
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

Jean-Baptiste
ORTAL-CIPRIANI

EN COLLABORATION

Clara
ACQUAVIVA

Charles
BERGIER

Carla
GUIDICELLI

Barbara
MARTINETTI

NOUS CONTACTER

CABINET DE BASTIA
6, boulevard PAOLI. 20200 BASTIA
bastia@arna-avocat.fr

CABINET D'AJACCIO
Diamant II
8, place DE GAULLE. 20000 AJACCIO
ajaccio@arna-avocat.fr

TÉLÉPHONE
04 95 32 86 00

SITE INTERNET
www.arna-avocat.fr

Monsieur Pierre-Paul NICAISE
Commissaire Enquêteur
Enquête publique Révision du PLU
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20256 Corbara

À Bastia, le 12 juin 2026

Dépôt sur : https://www.registre-dematerialise.fr/7288/

OBJET : OBSERVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CORBARA

POUR: La SCI CATARELLE représentée par M. Antoine LUIGGI

Concernant les parcelles cadastrées section A n°s 1002 à 1016 – Zone UI

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'interviens pour le compte de la SCI CATARELLE, propriétaire des parcelles visées situées au sein de la zone UI du projet de plan local d'urbanisme de la commune de Corbara.

Ces terrains sont implantés au cœur de la zone d'activités de San Cipriano, en bordure de la RT 30, dans un secteur déjà occupé par de nombreux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel et logistique.

Le projet de règlement soumis à enquête publique qualifie à juste titre la zone UI d'« agglomération économique de la zone d'activités de San Cipriano ».

L'article UI 2 autorise notamment, sous certaines conditions, « les lotissements à usage d'activités ».

Cette rédaction doit être approuvée dans son principe et appelle les observations et propositions suivantes de la SCI CATARELLE.

Il apparaît effectivement souhaitable de la compléter afin de préciser sans ambiguïté 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.

Une telle clarification permettrait de conforter la vocation économique de la zone UI et de répondre aux besoins réels de la microrégion de la Balagne.

1) **Sur la nécessité de permettre la réalisation de bâtiments économiques autonomes au sein de la zone UI :**

La zone d'activités de San Cipriano a vocation à accueillir des opérations d'ensemble, mais également des projets plus ponctuels correspondant aux besoins propres d'entreprises locales.

Il peut notamment s'agir de la construction d'un bâtiment artisanal, d'un entrepôt, d'un hangar destiné au stockage ou à l'entretien de matériels professionnels, d'un atelier, d'un local commercial ou de bureaux.

Ces projets ne supposent pas nécessairement la création d'un lotissement. Ils peuvent porter sur une parcelle déjà individualisée et répondre à un besoin immédiat d'implantation, de transfert ou de développement d'une entreprise.

Or, une zone d'activités ne peut pleinement remplir sa fonction que si son règlement permet de répondre avec suffisamment de souplesse à la diversité des projets économiques susceptibles de s'y implanter.

À cet égard, il serait regrettable que la mention expresse des seuls « lotissements à usage d'activités » puisse donner lieu à une interprétation restrictive ou susciter une incertitude sur la possibilité de réaliser des bâtiments économiques autonomes.

2) **Sur l'existence de besoins économiques concrets en Balagne :**

La demande présentée ne procède pas d'une perspective purement théorique.

Plusieurs entreprises ont d'ores et déjà manifesté leur intérêt pour l'implantation ou le développement de leur activité au sein de la zone de San Cipriano (**pièce 1**).

Ainsi, 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.

Elles soulignent qu'une impossibilité de s'y implanter serait susceptible de provoquer une délocalisation, avec les difficultés de mobilité professionnelle et les risques de pertes d'emplois qui en résulteraient.

La société CAP IMMO OUEST a également fait part de son intérêt pour la réalisation d'un bâtiment commercial d'environ 1 600 m², destiné à accueillir une activité déjà présente à Corbara ainsi qu'une nouvelle enseigne.

Ce projet permettrait de consolider et diversifier l'offre commerciale à destination des professionnels de la Balagne, notamment des commerçants, restaurateurs, hôteliers et collectivités.

La Société Balanine de Panification, qui exploite six magasins sous l'enseigne SPIGA et emploie plus de cinquante salariés à l'année, souhaite pour sa part implanter dans la zone une centrale artisanale de production et de distribution.

Cette société relève que la situation centrale de Corbara, à distance équilibrée de ses différents points de vente de Lozari, L'Île-Rousse, Corbara et Calvi, répond directement à ses contraintes logistiques. Elle souligne également que cette implantation représente un enjeu pour le maintien de l'emploi local.

Enfin, M. MONTINERI, déjà implanté depuis de nombreuses années dans la zone artisanale de Corbara, a manifesté son intérêt pour l'acquisition d'un terrain supplémentaire afin d'améliorer l'organisation de son activité et de disposer d'espaces de stockage plus adaptés.

Ces exemples démontrent l'existence d'un besoin immédiat et diversifié : création de nouveaux locaux commerciaux, implantation d'un outil artisanal de production, construction de bâtiments de stockage, développement d'activités existantes et maintien d'emplois permanents dans la microrégion.

3) Sur la cohérence urbanistique d'une telle évolution :

L'accueil de ces projets au sein de la zone UI répond également à un objectif de bonne organisation du territoire communal.

La zone d'activités de San Cipriano est déjà structurée et largement urbanisée.

Elle comprend de nombreux bâtiments économiques et dispose d'une desserte routière adaptée à ce type d'usages.

Le développement d'activités économiques au sein de cette zone existante permet d'éviter la dispersion des constructions sur le territoire communal et la création de nouvelles emprises économiques dans des espaces agricoles ou naturels.

Il contribue également à préserver la vocation résidentielle, patrimoniale et paysagère du village historique de Corbara, qui n'a naturellement pas vocation à accueillir des entrepôts, des hangars, des ateliers ou des bâtiments commerciaux de dimensions significatives.

La concentration des activités dans une zone dédiée permet ainsi de concilier plusieurs objectifs : soutenir l'économie locale, limiter l'étalement urbain, optimiser les équipements existants et préserver les secteurs les plus sensibles de la commune.

La circonstance que la commune de Corbara soit soumise aux dispositions particulières de la loi Littoral ne fait pas obstacle, par principe, au développement d'une zone d'activités économiques existante.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

La jurisprudence admet qu'une zone d'activités économiques puisse constituer un espace urbanisé présentant les caractéristiques d'une agglomération, compte tenu de ses spécificités propres.

Ainsi, il a notamment été jugé qu'une zone d'activités située à l'écart d'un bourg, comprenant une quarantaine de bâtiments industriels desservis par un réseau de voies internes, devait être regardée comme une agglomération au sens de la loi Littoral (CAA Nantes, 25 mars 2011, n° 10NT00154).

La cour administrative d'appel de Nantes a également pris en considération les « caractéristiques particulières inhérentes à l'accueil d'activités économiques » pour apprécier le caractère urbanisé d'une zone destinée à accueillir de telles activités (CAA Nantes, 14 mars 2018, n° 16NT01335).

Plus récemment, le Conseil d'État a confirmé qu'une zone industrielle pouvait être regardée comme urbanisée au regard du nombre et de la densité significatifs des constructions existantes, en tenant compte de l'emprise artificialisée du secteur et non du seul nombre de bâtiments présents (CE, 17 février 2023, n° 452346, Société Soleil participatif du Narbonnais).

Ces solutions sont cohérentes avec la réalité matérielle des zones d'activités : les bâtiments y présentent fréquemment une emprise importante et sont nécessairement séparés par des voies de circulation, des espaces de stationnement, des aires de manœuvre ou des zones de stockage.

Le projet de règlement soumis à enquête publique tient précisément compte de cette réalité lorsqu'il qualifie la zone UI de Corbara d'« agglomération économique ».

Il convient désormais d'assurer la pleine effectivité de cette qualification en permettant explicitement l'accueil de projets économiques autonomes, indépendamment de la réalisation d'une opération de lotissement.

- **Nos propositions :**

Au regard de ce qui précède, la SCI CATARELLE demande que le règlement de la zone UI soit complété afin d'autoriser expressément la construction de bâtiments à usage économique, y compris lorsqu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est ainsi proposé de compléter le préambule applicable à la zone UI par la phrase suivante :

> ***« La zone UI a vocation à accueillir des activités économiques, qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au moyen de projets autonomes de constructions. »***

I

Il est également proposé de compléter l'article UI 2 par les dispositions suivantes :

> ***« Sont également admises les constructions nouvelles à destination de commerce et d'activités de services ainsi que les constructions relevant des activités des secteurs secondaire ou tertiaire, notamment les bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, d'entrepôt ou de bureaux, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation économique de la zone.***
> ***Ces constructions peuvent être autorisées indépendamment de leur inclusion dans une opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des autres dispositions applicables dans la zone. »***

Le dernier tiret de l'article UI 2 pourrait en outre être reformulé de la manière suivante :

> ***« Les opérations d'aménagement et les lotissements à usage d'activités économiques, sous réserve de l'obtention des autorisations requises par la réglementation en vigueur. »***

Cette évolution limitée permettrait de clarifier le règlement, de conforter la vocation économique de la zone de San Cipriano et de répondre aux besoins concrets des entreprises de la microrégion, sans remettre en cause les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, aux accès, au stationnement ou à l'intégration paysagère des constructions.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie, Monsieur le commissaire enquêteur, de recevoir l'expression de mes salutations distinguées.

Benoît BRONZINI DE CARAFFA



LISTE DES PIECES :

1. Attestations des entreprises.

Contribution n°30 (Web)

Proposée par AARPI ARNA (Avocats)
(b[illegible])
Déposée le vendredi 12 juin 2026 à 10h15
Adresse postale : [illegible]

Monsieur le Commissaire enquêteur,
Vous trouverez ci-joint les observations déposées aux intérêts de la SCI CATARELLE.
Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer l'expression de nos sincères salutations.
Benoît BRONZINI DE CARAFFA
AARPI ARNA

1 document associé
contribution_30_Web_1.pdf

ARNA
AVOCAT CONSEIL

AVOCATS ASSOCIÉS

Jacques
VACCAREZZA
ANCIEN MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

Benoît
BRONZINI DE CARAFFA
ANCIEN BÂTONNIER DE L'ORDRE

Valérie
TABOUREAU

Benjamin
GENUINI
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

Claudia
LUISI

Marie-Laure
BATTESTI
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

Jean-Baptiste
ORTAL-CIPRIANI

EN COLLABORATION

Clara
ACQUAVIVA

Charles
BERGIER

Carla
GUIDICELLI

Barbara
MARTINETTI

NOUS CONTACTER

CABINET DE BASTIA
6, boulevard PAOLI. 20200 BASTIA
bastia@arna-avocat.fr

CABINET D'AJACCIO
Diamant II
8, place DE GAULLE. 20000 AJACCIO
ajaccio@arna-avocat.fr

TÉLÉPHONE
04 95 32 86 00

SITE INTERNET
www.arna-avocat.fr

Monsieur Pierre-Paul NICAISE
Commissaire Enquêteur
Enquête publique Révision du PLU
Mairie de Corbara
Lieu-dit Casavecchielle
20256 Corbara

À Bastia, le 12 juin 2026

Dépôt sur : https://www.registre-dematerialise.fr/7288/

OBJET : OBSERVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CORBARA

POUR: La SCI CATARELLE représentée par M. Antoine LUIGGI

Concernant les parcelles cadastrées section A n°s 1002 à 1016 – Zone UI

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'interviens pour le compte de la SCI CATARELLE, propriétaire des parcelles visées situées au sein de la zone UI du projet de plan local d'urbanisme de la commune de Corbara.

Ces terrains sont implantés au cœur de la zone d'activités de San Cipriano, en bordure de la RT 30, dans un secteur déjà occupé par de nombreux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel et logistique.

Le projet de règlement soumis à enquête publique qualifie à juste titre la zone UI d'« agglomération économique de la zone d'activités de San Cipriano ».

L'article UI 2 autorise notamment, sous certaines conditions, « les lotissements à usage d'activités ».

Cette rédaction doit être approuvée dans son principe et appelle les observations et propositions suivantes de la SCI CATARELLE.

Il apparaît effectivement souhaitable de la compléter afin de préciser sans ambiguïté 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.

Une telle clarification permettrait de conforter la vocation économique de la zone UI et de répondre aux besoins réels de la microrégion de la Balagne.

1) **Sur la nécessité de permettre la réalisation de bâtiments économiques autonomes au sein de la zone UI :**

La zone d'activités de San Cipriano a vocation à accueillir des opérations d'ensemble, mais également des projets plus ponctuels correspondant aux besoins propres d'entreprises locales.

Il peut notamment s'agir de la construction d'un bâtiment artisanal, d'un entrepôt, d'un hangar destiné au stockage ou à l'entretien de matériels professionnels, d'un atelier, d'un local commercial ou de bureaux.

Ces projets ne supposent pas nécessairement la création d'un lotissement. Ils peuvent porter sur une parcelle déjà individualisée et répondre à un besoin immédiat d'implantation, de transfert ou de développement d'une entreprise.

Or, une zone d'activités ne peut pleinement remplir sa fonction que si son règlement permet de répondre avec suffisamment de souplesse à la diversité des projets économiques susceptibles de s'y implanter.

À cet égard, il serait regrettable que la mention expresse des seuls « lotissements à usage d'activités » puisse donner lieu à une interprétation restrictive ou susciter une incertitude sur la possibilité de réaliser des bâtiments économiques autonomes.

2) **Sur l'existence de besoins économiques concrets en Balagne :**

La demande présentée ne procède pas d'une perspective purement théorique.

Plusieurs entreprises ont d'ores et déjà manifesté leur intérêt pour l'implantation ou le développement de leur activité au sein de la zone de San Cipriano (**pièce 1**).

Ainsi, 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.

Elles soulignent qu'une impossibilité de s'y implanter serait susceptible de provoquer une délocalisation, avec les difficultés de mobilité professionnelle et les risques de pertes d'emplois qui en résulteraient.

La société CAP IMMO OUEST a également fait part de son intérêt pour la réalisation d'un bâtiment commercial d'environ 1 600 m², destiné à accueillir une activité déjà présente à Corbara ainsi qu'une nouvelle enseigne.

Ce projet permettrait de consolider et diversifier l'offre commerciale à destination des professionnels de la Balagne, notamment des commerçants, restaurateurs, hôteliers et collectivités.

La Société Balanine de Panification, qui exploite six magasins sous l'enseigne SPIGA et emploie plus de cinquante salariés à l'année, souhaite pour sa part implanter dans la zone une centrale artisanale de production et de distribution.

Cette société relève que la situation centrale de Corbara, à distance équilibrée de ses différents points de vente de Lozari, L'Île-Rousse, Corbara et Calvi, répond directement à ses contraintes logistiques. Elle souligne également que cette implantation représente un enjeu pour le maintien de l'emploi local.

Enfin, M. MONTINERI, déjà implanté depuis de nombreuses années dans la zone artisanale de Corbara, a manifesté son intérêt pour l'acquisition d'un terrain supplémentaire afin d'améliorer l'organisation de son activité et de disposer d'espaces de stockage plus adaptés.

Ces exemples démontrent l'existence d'un besoin immédiat et diversifié : création de nouveaux locaux commerciaux, implantation d'un outil artisanal de production, construction de bâtiments de stockage, développement d'activités existantes et maintien d'emplois permanents dans la microrégion.

3) Sur la cohérence urbanistique d'une telle évolution :

L'accueil de ces projets au sein de la zone UI répond également à un objectif de bonne organisation du territoire communal.

La zone d'activités de San Cipriano est déjà structurée et largement urbanisée.

Elle comprend de nombreux bâtiments économiques et dispose d'une desserte routière adaptée à ce type d'usages.

Le développement d'activités économiques au sein de cette zone existante permet d'éviter la dispersion des constructions sur le territoire communal et la création de nouvelles emprises économiques dans des espaces agricoles ou naturels.

Il contribue également à préserver la vocation résidentielle, patrimoniale et paysagère du village historique de Corbara, qui n'a naturellement pas vocation à accueillir des entrepôts, des hangars, des ateliers ou des bâtiments commerciaux de dimensions significatives.

La concentration des activités dans une zone dédiée permet ainsi de concilier plusieurs objectifs : soutenir l'économie locale, limiter l'étalement urbain, optimiser les équipements existants et préserver les secteurs les plus sensibles de la commune.

La circonstance que la commune de Corbara soit soumise aux dispositions particulières de la loi Littoral ne fait pas obstacle, par principe, au développement d'une zone d'activités économiques existante.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

La jurisprudence admet qu'une zone d'activités économiques puisse constituer un espace urbanisé présentant les caractéristiques d'une agglomération, compte tenu de ses spécificités propres.

Ainsi, il a notamment été jugé qu'une zone d'activités située à l'écart d'un bourg, comprenant une quarantaine de bâtiments industriels desservis par un réseau de voies internes, devait être regardée comme une agglomération au sens de la loi Littoral (CAA Nantes, 25 mars 2011, n° 10NT00154).

La cour administrative d'appel de Nantes a également pris en considération les « caractéristiques particulières inhérentes à l'accueil d'activités économiques » pour apprécier le caractère urbanisé d'une zone destinée à accueillir de telles activités (CAA Nantes, 14 mars 2018, n° 16NT01335).

Plus récemment, le Conseil d'État a confirmé qu'une zone industrielle pouvait être regardée comme urbanisée au regard du nombre et de la densité significatifs des constructions existantes, en tenant compte de l'emprise artificialisée du secteur et non du seul nombre de bâtiments présents (CE, 17 février 2023, n° 452346, Société Soleil participatif du Narbonnais).

Ces solutions sont cohérentes avec la réalité matérielle des zones d'activités : les bâtiments y présentent fréquemment une emprise importante et sont nécessairement séparés par des voies de circulation, des espaces de stationnement, des aires de manœuvre ou des zones de stockage.

Le projet de règlement soumis à enquête publique tient précisément compte de cette réalité lorsqu'il qualifie la zone UI de Corbara d'« agglomération économique ».

Il convient désormais d'assurer la pleine effectivité de cette qualification en permettant explicitement l'accueil de projets économiques autonomes, indépendamment de la réalisation d'une opération de lotissement.

- **Nos propositions :**

Au regard de ce qui précède, la SCI CATARELLE demande que le règlement de la zone UI soit complété afin d'autoriser expressément la construction de bâtiments à usage économique, y compris lorsqu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est ainsi proposé de compléter le préambule applicable à la zone UI par la phrase suivante :

> ***« La zone UI a vocation à accueillir des activités économiques, qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au moyen de projets autonomes de constructions. »***

I

Il est également proposé de compléter l'article UI 2 par les dispositions suivantes :

> ***« Sont également admises les constructions nouvelles à destination de commerce et d'activités de services ainsi que les constructions relevant des activités des secteurs secondaire ou tertiaire, notamment les bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, d'entrepôt ou de bureaux, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation économique de la zone.***
> ***Ces constructions peuvent être autorisées indépendamment de leur inclusion dans une opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des autres dispositions applicables dans la zone. »***

Le dernier tiret de l'article UI 2 pourrait en outre être reformulé de la manière suivante :

> ***« Les opérations d'aménagement et les lotissements à usage d'activités économiques, sous réserve de l'obtention des autorisations requises par la réglementation en vigueur. »***

Cette évolution limitée permettrait de clarifier le règlement, de conforter la vocation économique de la zone de San Cipriano et de répondre aux besoins concrets des entreprises de la microrégion, sans remettre en cause les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, aux accès, au stationnement ou à l'intégration paysagère des constructions.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie, Monsieur le commissaire enquêteur, de recevoir l'expression de mes salutations distinguées.

Benoît BRONZINI DE CARAFFA



LISTE DES PIECES :

1. Attestations des entreprises.

Parcelles A941,922 974 857

Bordure de route RT20 coté montagne

Zone Artisanale de Corbara

Terrain entouré de bâtiments industriels et commerciaux

Le permis de construire délivré le 26 juillet 2021 l'avait été aussi autorisé par la STRT/DIRT de la Collectivité de Corse avec une entrée et sotie sécurisée par des aménagements demandés et acceptés par le lotisseur.

Les commerces intéressés permettront :

-un choix supplémentaire de produits de consommation et autres pour rivaliser avec Bastia et éviter aux habitants de Balagne de se déplacer à Bastia, ce qui par les temps qui courent permettra des économies notamment d'essence.

-Une concurrence supplémentaire qui permettra aux consommateurs d'avoir des prix tirés vers le bas.

-Des créations d'emplois (voir les différentes attestations ci-jointes)

-Du travail pour les entreprises locales en maçonnerie, travaux publics, menuiseries, plomberies électricité... etc.

Antoine Luigi

ATTESTATION D'INTERET ET D'INTENTION

Je soussigné Paul Mathieu RAFFALLI représentant légal des sociétés

SEEHC et PM RAFFALLI sise route de Calvi ILE ROUSSE, employant à ce jour sur la région de Balagne 30 salariés avec leurs famille qui y résident à l'année, atteste être fortement intéressé par la réalisation de la zone de CATARELLE sur la Commune de CORBARA en vue de l'installation de nos structures.
Cette installation nous est absolument nécessaire au vue de la pérennisation et du développement de nos entreprises, évitant une délocalisation ce qui peut entrainer des refus de mobilité du personnel avec pertes d'emploi à la clef et un affaiblissement économique du bassin local.

Au-delà de notre installation la dynamique que doit créer cette zone sera bénéfique pour l'ensemble du secteur.

Je réitère donc mon souhait que cette opération se réalise pour y établir nos entreprises, de plus l'impact économique que doit engendrer ces travaux n'est pas négligeable à ce jour.

Fait pour valoir ce que de droit,

L'Ile Rousse le 11 Juin 2026.

Paul-Mathieu Raffalli

Signature numérique de Paul-Mathieu Raffalli
Date : 2026.06.11 09:31:02 +02'00'

SCI CAP IMMO OUEST

171 Strada Vecchia, Valrose

20290 Borgo

Monsieur Luiggi Antoine,

ZAC de Corbara

20256 Corbara

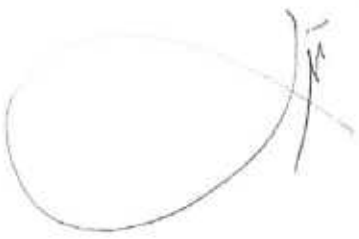
Monsieur,

Nous vous confirmons notre intérêt pour l'achat de la parcelle n°8 de 5350m² du lotissement CATARELLE sur la commune de Corbara. Nous souhaitons réaliser un bâtiment commercial de 1600m² qui accueillera les enseignes Cash Capembal, déjà présente à Corbara, employant 3 salariés et 2 saisonniers l'été, et une nouvelle enseigne Bureau Vallée. L'ensemble emploiera 8 salariés à plein temps.

Nous souhaitons réaliser cet investissement au plus tôt pour élargir notre offre pour nos clients : commerçants, restaurateurs, hôteliers, collectivité... de la Balagne.

Cordialement,

Christian Ricomini, le gérant



Notre entreprise et notre activité

La Société Balanine de Panification emploie plus de 50 salariés à l'année et exploite six magasins sous l'enseigne SPIGA, spécialisée dans la boulangerie artisanale. Nos points de vente sont implantés à Lozari, Île-Rousse, Corbara et Calvi, couvrant ainsi l'ensemble du bassin de vie de la Balagne.

Le projet

Pour assurer le bon fonctionnement de ces six enseignes, nous devons disposer d'un outil de production central capable d'approvisionner l'ensemble des magasins chaque jour. C'est l'objet de notre projet d'acquisition du lot 11, d'une superficie de 1 430 m², sur lequel nous souhaitons implanter notre centrale artisanale de production et de distribution.

Un emplacement stratégique

La zone artisanale de Corbara présente un intérêt logistique évident : elle occupe une position centrale en Balagne, à distance équilibrée de nos quatre communes d'implantation. Nulle autre localisation sur le territoire ne permet une desserte aussi cohérente de l'ensemble de nos points de vente. La vocation professionnelle et commerciale de cette zone correspond par ailleurs parfaitement à la nature de notre activité.

Un enjeu pour l'emploi local

Sans cet outil central, notre capacité à maintenir la qualité et la régularité de notre offre sera compromise à moyen terme. Il en va de la pérennité de notre modèle et, par conséquent, du maintien de plus de 50 emplois sur le territoire. Ce projet représente un investissement structurant pour notre entreprise et un signal concret de notre engagement dans le développement économique de la Balagne.

Nous restons à votre entière disposition pour tout échange ou présentation complémentaire, et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les adjoints et conseillers municipaux,

En tant que propriétaire de parcelles situées dans la zone artisanale de Corbara (BAMATP, Garage Peugeot), je souhaite acquérir un lot dans le futur lotissement réalisé par la SCI Catarelle sur votre commune.

Cette acquisition me permettra de mieux organiser mon activité professionnelle et de fournir l'espace supplémentaire nécessaire au garage Peugeot.
Cette activité, que j'exerce depuis plus de 30 ans, requiert une emprise foncière et des espaces de stockage plus vastes.

Ce lotissement est d'un intérêt capital pour moi en raison de sa localisation et de sa proximité immédiate avec la ZA de Corbara, où je suis déjà implanté depuis de nombreuses années.

L'extension de mes locaux actuels me permettra de dynamiser et d'améliorer mon bâti existant, dans le but de pérenniser mon activité et de préserver mon patrimoine.

Cela contribuera, à moyen terme, à un développement économique intelligent grâce à un investissement structurant.
Je reste à votre disposition pour discuter des modalités et conditions de la réalisation d'un projet sur cette future parcelle, et je souhaite associer la commune à la mise en place de ce projet.

Je vous remercie de votre compréhension et vous prie de recevoir, Mesdames et Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

M. Montineri.



Contribution n°31 (Web)

Proposée par Angeletti Delphine
(delphine.angeletti2026@gmail.com)
Déposée le vendredi 12 juin 2026 à 11h18
Adresse postale : [redacted]

Bonjour,
Je suis ce jour, le vendredi 12 Juin 2026, à la mairie de Corbara pour l'enquête publique. Au vu du monde, je dépose ma contribution sur le site dématérialisé. Merci de prendre en compte ma contribution en pièce jointe.
Cordialement.

1 document associé
contribution_31_Web_1.pdf

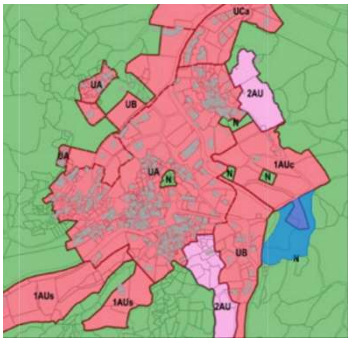
Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Corbara

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbara, nous, Mesdames Hélène, Isabelle et Delphine Angeletti, souhaitons formuler les observations suivantes.

---

1. Sur le projet de reclassement des parcelles cadastrées 0C 0735 et 0C 0737



Les parcelles cadastrées 0C 0735 et 0C 0737 appartiennent à la famille Angeletti depuis plus de 80 ans et sont aujourd'hui notre propriété.

Un projet familial de construction d'une ou deux habitations à usage de résidence principale a toujours été envisagé sur la partie constructible du terrain. Ce projet n'a jamais été abandonné.

Avant 2012, ce terrain d'environ 12 000 m^2 était entièrement constructible. La modification n°4 du PLU intervenue en 2012 a conduit à une réduction significative de cette constructibilité, notamment afin de préserver certaines zones boisées, à la suite d'une analyse paysagère approfondie. Cette évolution, fondée sur des considérations environnementales, n'a fait l'objet d'aucune opposition de notre part.

À l'issue de cette modification, la majeure partie du terrain a été reclassée en zone naturelle, seule une emprise résiduelle d'environ 2 000 m^2 ayant été maintenue en zone 1AUc.

Aujourd'hui, le terrain est situé dans le secteur 3 de l'AVAP (SPR) et majoritairement classé en zone N du PLU, avec cette partie limitée en zone 1AUc.

Le projet de révision actuellement soumis à enquête publique prévoit une nouvelle modification du zonage sur le secteur sud de Cataraccio, pouvant conduire à la suppression totale de cette zone 1AUc au profit d'un classement en zone naturelle ou agricole.

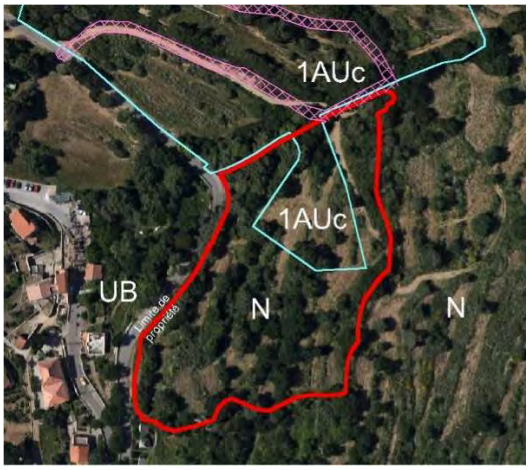


Figure 1 – Zonage actuel



Figure 2 – Projet de zonage

Nous ne contestons pas l'objectif général poursuivi par la commune dans le cadre de la présente révision du PLU, visant à réduire les surfaces constructibles au profit de zones naturelles ou agricoles.

Toutefois, appliquée à notre propriété, cette évolution apparaît disproportionnée au regard de la situation existante.

En effet, la modification n°4 du PLU *figure 3* a déjà permis d'atteindre cet objectif à l'échelle de notre terrain, en limitant très fortement la constructibilité initiale. Le maintien d'une emprise résiduelle en zone 1AUc résultait d'un choix d'aménagement délibéré, traduisant un équilibre entre préservation environnementale et possibilité d'une urbanisation limitée.

Il s'agit du secteur à l'est du village ancien et en limite sud de Cataraccio. Il est séparé du reste de Cataraccio par un vallon et une lisière boisée. Ce site, entièrement non bâti, se caractérise par une végétation abondante est une topographie marquée.

Le PLU tient compte de ces éléments paysagers et environnementaux par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur la lisière. Toutefois, ce classement EBC n'englobe qu'une partie de l'ensemble forestier.
Par ailleurs, ce secteur est classé en zone à urbaniser 1AUc, malgré la sensibilité paysagère en présence.

A partir d'une analyse paysagère par photo aérienne, le tracé de l'actuel EBC est élargi vers le sud, recouvrant ainsi l'intégralité des boisements à préserver. Le maintien du classement en 1AUc sur des EBC apparaissant de ce fait peu opportun, seule une partie d'une superficie d'environ 2000 m2 sur les parcelles 187 et 612, est maintenue en zone 1AUc. Le reste est reclassé en zone naturelle N.

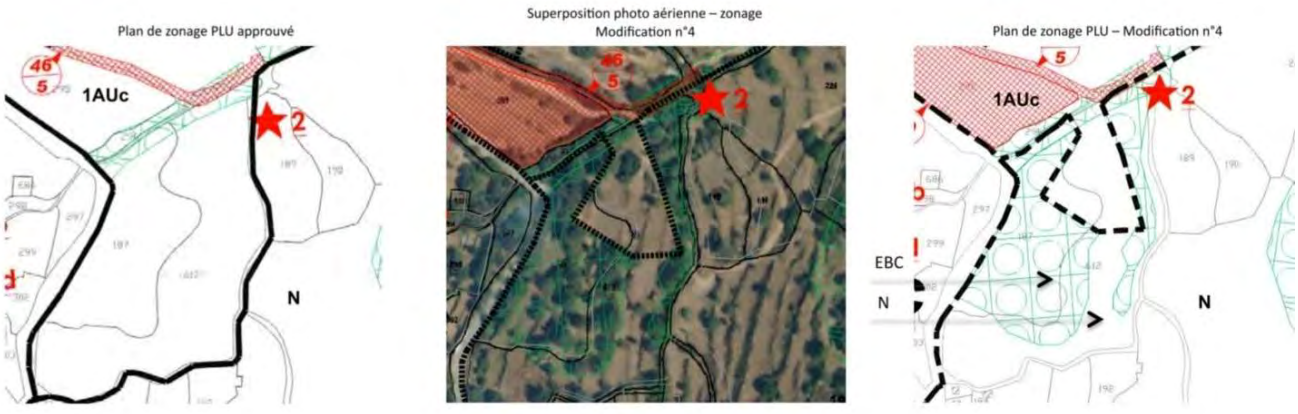


Figure 3 - Extrait Modification N°4 du PLU - Secteur 3 Cataraccio Sud

Dans ce contexte, l'objectif de limitation de l'urbanisation apparaît non seulement déjà largement atteint, mais également renforcé par les caractéristiques intrinsèques du site, marqué par une topographie importante, un couvert végétal dense et un relatif éloignement des constructions existantes, qui limitent de fait toute possibilité de développement significatif.

En outre, cette emprise limitée ne s'inscrit pas dans une logique d'urbanisation diffuse. Compte tenu des contraintes naturelles du terrain, toute construction y serait nécessairement ponctuelle et encadrée.

Dès lors, la suppression totale de cette constructibilité résiduelle ne semble pas strictement nécessaire à l'atteinte de l'objectif poursuivi et apparaît susceptible d'emporter des conséquences importantes pour notre propriété, sans bénéfice équivalent au regard de l'intérêt général.

Une telle évolution apparaît ainsi de nature à porter une atteinte significative au droit de propriété, dans des conditions qui ne semblent pas proportionnées.

Par ailleurs, le maintien de cette emprise constructible à l'issue de la modification n°4, à la suite d'une analyse récente et approfondie du site, a légitimement fondé notre confiance dans la stabilité de ce classement, lequel traduisait un équilibre entre préservation environnementale et constructibilité limitée. Sa remise en cause totale soulève une question de cohérence et de sécurité juridique.

Nous rappelons également avoir déjà consenti deux cessions de terrain pour des motifs d'intérêt public :

- En 1999, une première cession afin de sécuriser la RD263. Si le mur en pierre a bien été réalisé, la création de l'accès et la pose du portail en bois prévues en contrepartie n'ont pas été exécutées, malgré un rappel formulé lors de la procédure de 2013.
- En 2013, une seconde cession dans le cadre de l'élargissement de cette voie, acceptée sans opposition.

Ces éléments participent du contexte global dans lequel s'inscrit aujourd'hui la nouvelle réduction envisagée.

Par ailleurs, il nous a été reproché de ne pas avoir engagé plus tôt de projet de construction, la commune considérant dès lors ce terrain comme « abandonné ».

Cette appréciation ne correspond pas à la réalité de la situation.

En effet, le terrain a toujours été entretenu et n'a jamais été laissé à l'abandon. L'absence de dépôt de permis de construire s'explique par des contraintes objectives, notamment la viabilisation tardive des réseaux en bordure du terrain et son classement en zone 1AU, impliquant par nature une urbanisation différée.

Dans ce contexte, un projet de construction demeure envisagé à moyen terme, notamment par Madame Isabelle Angeletti dans la perspective de son départ à la retraite, afin de permettre un retour sur la commune et le maintien de l'ancrage familial. Ce projet, destiné à l'édification d'une résidence principale, s'inscrit dans une logique de stabilité et de présence durable, et ne présente aucun caractère spéculatif.

Le reclassement envisagé rendrait ce projet définitivement impossible.

---

2. Sur l'emplacement réservé n°43 –

Le projet de révision du PLU prévoit la création de cet emplacement réservé, destiné à la réalisation d'une voie, d'un parking et de jardins communaux, entièrement situés sur notre propriété. *Figure 2*

Nous ne sommes pas opposées à la création et à la formalisation d'un droit d'accès aux jardins communaux existants.

Toutefois, l'emplacement réservé tel que proposé implique des travaux conséquents, notamment des terrassements importants ainsi que l'abattage d'arbres adultes, sur un terrain présentant une forte sensibilité paysagère.

Par ailleurs, la création de nouveaux jardins communaux sur une propriété privée, sans concertation préalable, ne nous apparaît pas justifiée, notamment au regard des espaces environnants déjà classés en zone naturelle ou agricole.

Une telle opération serait susceptible d'avoir un impact environnemental significatif.

Dans ces conditions, il apparaît souhaitable qu'une concertation soit engagée 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.

Conclusion

Nous attirons l'attention du commissaire enquêteur sur la nécessité de garantir un juste équilibre entre les objectifs du document d'urbanisme et le respect des droits attachés aux propriétés concernées.

Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations et restons à votre disposition pour tout échange.

Fait par Mesdames Hélène, Isabelle et Delphine Angeletti.

Personne référente pour la présente observation :
Madame Isabelle Angeletti
34 Allée des Caroubiers
06220 Vallauris
+33 6 20 13 65 48
izabel.ange@gmail.com

Contribution n°32 (Web)

Proposée par Taddei Christiane
(...@gmail.com)
Déposée le vendredi 12 juin 2026 à 11h24
Adresse postale : ...

Monsieur le Raporteur,

suite à notre entretien de ce matin , nous vous confirmons que dans le cadre de notre projet agricole, notre souhait est d'intégrer la parcelle Section B Numéro 537 en zone ASR en mitoyenneté de nos autres parcelles du secteur Ginchito déjà intégrées en ASR.
Merci par avance

Contribution n°33 (Web)

Proposée par Taddei Christiane
Déposée le vendredi 12 juin 2026 à 11h39
Adresse postale :

Bonjour Monsieur le rapporteur,

Suite à notre échange de ce matin je vous remercie de rajouter la présence d'une maison sur la carte du PLU concernant la parcelle cadastrée section B numéro 2033 conformément au permis accordé

Merci par avance

Contribution n°34 (Web)

Proposée par Taddei Christiane
Déposée le vendredi 12 juin 2026 à 11h46
Adresse postale :

Bonjour Monsieur le Rapporteur,

Après consultation de la carte du PLU, je tiens à vous informer qu'à gauche de la parcelle cadastrée section C n°729, une division parcellaire a été réalisée en deux parcelles, désormais cadastrées section C n°2345 et C n°2346.

Par ailleurs, un permis de construire a été accordé pour chacune de ces deux parcelles. Or, sur le plan, une seule construction apparaît à ce jour.

Je vous remercie donc de bien vouloir tenir compte de cette division parcellaire et d'ajouter une construction en rouge, correspondant au permis de construire, sur la parcelle C n°2346.

Je vous remercie par avance.

Bien cordialement,

ANNEXE 14

Courrier n° 1
M. Tristan PIETRI

Déposé le : 05.06.2026
51015600TCA00001
LR R1 AR

SD : 87001415855198Q

Mairie de Corbara
M. NICAISE Commissaire Enquêteur PLU.
Enquête publique PLU.
CASA VECCHIELLE
20256 CORBARA

51Q15600TCA0000110106

Courrier N° 1

Tristan Alfonsi

[redacted]

LETTRE RECOMMANDÉE A/R

M. Nicaise
Commissaire-enquêteur
Enquête publique-Révision PLU

Mairie de Corbara-Lieu-dit Casavecchielle

20256 Corbara

Objet : ***Observations relatives à la modification du PLU de la commune de Corbara- Parcelles 590B, 591B, 1550B (Botre) et 1552B (Barangone)-Courrier recommandé AR***

Copie transmise à la préfecture de Haute Corse.

Paris, le 5 juin 2026

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon observation relative au projet de révision du PLU de Corbara, concernant le classement envisagé en zone As (Espaces Stratégiques Agricoles) des parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone), d'une superficie totale de 10 263 m², dont je suis copropriétaire indivis à hauteur de 12,5 % en ma qualité de fils et héritier de M. Bernard Alfonsi décédé en 2023.

Mon observation vise à solliciter l'annulation du classement en zone As (espace stratégique agricole) et le maintien du classement antérieur (ex-1AUb) ou, à défaut, un reclassement proportionné et compatible avec l'environnement très majoritairement touristique du secteur de Bodri, au regard des nombreuses incohérences relevées, notamment :

1. L'incohérence de ce reclassement et de son motif.
2. La très large urbanisation du secteur depuis plusieurs décennies et sa vocation essentiellement touristique.
3. Le préjudice économique causé par ce reclassement à l'indivision et à moi-même.

5101560001CA00001 10206

1. Incohérence du reclassement.

Les parcelles susmentionnées se trouvent dans une zone qui est de facto urbanisée et où l'ensemble des surfaces disponibles est trop faible pour permettre une activité agricole autre que symbolique, encadrée par une résidence de tourisme et des habitations à l'ouest et une route goudronnée, un parking goudronné et des camping et bungalows à l'est. (***Voir PJ3-vue aérienne***).

Par ailleurs, il est étrange que le PADD mentionne cette zone comme locomotive touristique de la commune pour ensuite la classer en zone agricole.

En l'état actuel de ce classement, serait classé comme agricole, un lieu qui restera essentiellement dédié au tourisme et à l'habitat et ne permettra pas l'installation d'exploitations autres que anecdotiques. Or, un classement en zone agricole ne suppose -t-il pas que la majorité de l'espace y soit consacré et non quelques parcelles disjointes non construites ?

De surcroit, les directives générales du PADD (***voir PJ4***) pour la Corse mentionne en page 269 que :

Courrier N° 1

« les espaces stratégiques agricoles à forte potentialité, constitués des espaces cultivables et mécanisables à potentialité agronomique, des espaces pastoraux à forte potentialité et des espaces équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation ; »

Or la forte potentialité du site semble difficile à croire au regard des faibles surfaces disjointes disponibles et n'y est aucunement justifiée, de surcroit ne possède pas d'équipement structurant d'irrigation : en effet celui-ci est raccordé à l'eau de ville de la commune voisine de l'Ile Rousse et ne dispose pas d'accès à l'eau agricole.

Pire encore, le zonage d'assainissement classe ce site en zone urbanisée où à urbaniser et montre la présence d'un assainissement collectif (tout à l'égout-***voir PJ2-zonage assainissement***).

En somme, ce classement de nos parcelles en zone As (espace stratégiques agricoles) ne change pas grand-chose aux règles de construction effectives de cette zone déjà en cours d'urbanisation dans les faits mais ne change que LES PERSONNES qui pourront effectivement y construire puisqu'il faudra justifier d'une activité agricole, fusse-t-elle secondaire.

Or, il se trouve que beaucoup de locaux dont des professionnels du tourisme du secteur ont également une activité agricole secondaire déclarée (et source de subventions)... Ce reclassement ne consiste-t-il pas en une discrimination implicite des personnes pouvant construire au profit d'entreprises de tourisme voisines et au détriment des autres propriétaires ?

2. ***Sur l'urbanisation effective du secteur.***

Les parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone) dont je suis copropriétaire indivis sont reclassées en zone As dans ce nouveau PLU et les parcelles avoisinantes déjà construites (villas et résidence de tourisme sont, elles, classées en zone A. Ce reclassement est inexplicable au vu de l'urbanisation effective du secteur. (D'ailleurs, comment une résidence de tourisme peut-elle être classée en zone agricole A ?)

En effet, ce secteur est pourvu de :

- Voie de desserte goudronnée et parking municipal d'accès à la plage goudronné également
- Point de collecte des ordures ménagères.
- Raccordement à l'eau courante de ville (***PJ2***-zonage d'assainissement en zone à urbaniser)
- Raccordement au tout à l'égout ***(voir PJ2)***.
- Raccordement au réseau électrique.
- Mais dépourvu de réseau d'irrigation agricole.

Par ailleurs, la vue aérienne (***PJ3***) montre la présence d'un camping (camping Le Bodri), de bungalows, d'une résidence de tourisme (résidence Roc e Mare) ainsi que de villa et des piscines qui vont avec.

Et pour clore le tout, la municipalité prévoit un emplacement réservé (n° 16) en vue de la construction d'une « voie de desserte et aire de retournement du **quartier** de Botre » qui sera prélevée en partie sur nos parcelles (***voire PJ5-tracé de l'espace réservé***). Cet emplacement ainsi que sa dénomination (« *quartier de Botre* ») sont plutôt étranges pour un espace stratégique agricole d'autant plus que cette voie de desserte et son rond-point semblent mener tout droit à la résidence touristique Roc e Mare (***voir PJ5***).

Il convient de noter également que le secteur avoisinant, situé au-dessus de la RT 30 (Casacutine), qui est tellement densément construit (voir PJ1 Zonage Général) qu'il ne semble plus y avoir beaucoup d'espace disponible, passe lui en zone... naturelle (!!), mais dispose quand même d'un emplacement réservé pour voie de desserte n° 13.

Courrier N° 1

Ce reclassement de nos parcelles dans un secteur consacré ouvertement au tourisme et qui ne peut, dans les faits, pas faire l'objet d'une exploitation agricole réelle est incompréhensible.

Au vu de la proximité immédiate du secteur de Casacutine densément construit, de la commune de l'ile Rousse (qui manque d'espace disponible à la construction et de logements), de l'urbanisation effective du quartier de Botre qui est déjà totalement viabilisé, ne serait-il pas plus cohérent de maintenir une affectation « à urbaniser » dans une logique d'extension concentrique autour des zones urbaines comme le PADD le recommande pourtant ?

En l'état, ce nouveau zonage semble de pure forme et ne correspond pas à l'occupation réelle des sols.

3. **Sur le préjudice économique causé à l'indivision et à moi-même.**

Les parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone) dont je suis copropriétaire indivis sont en indivision depuis les années 1950 soit trois générations.

Il y a un peu plus d'un an, un accord a été trouvé avec les autres membres de l'indivision pour la signature d'un mandat de vente auprès d'un agent immobilier mais ce mandat était pour le moment suspendu au gel de la délivrance de certificats d'urbanisme par la municipalité.

Ce nouveau classement en zone As, en l'état, entraine, un blocage durable des possibilités de vente et donc de sortie de l'indivision (sept indivisaires) ainsi qu'une très importante dépréciation de la valeur vénale des parcelles... sur lesquelles des droits de succession ont déjà été payés sur la base d'un tarif constructible.

De plus, M. Bernard Alfonsi, mon père, dont je suis l'unique héritier est décédé en septembre 2023.
À cette époque, la municipalité de Corbara ne délivrait déjà plus de certificats d'urbanisme bien que les parcelles à cette époque relevassent encore du zonage 1Aub.

Ce qui me conduit à l'aberration suivante. Je dois payer des droits de succession (environ 30000 Eur) sur un terrain estimé à un prix constructible (estimation sur la valeur au moment du décès) alors que dans les faits, la vente ou la construction sont gelées depuis plusieurs années et ne seront plus possible avec le nouveau zonage As.

Ceci entrainerait, en plus de la dépréciation du bien un préjudice supplémentaire de 30000 Eur.
Une telle situation entrainerait nécessairement un recours judiciaire contre la municipalité au titre du préjudice économique causé.

Pour conclure, ce reclassement de nos parcelles ***590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B*** (lieu-dit Barangone) en zone espaces stratégiques agricoles As apparait comme sans rapport avec l'affectation effective des sols du secteur ou aux possibilités de développement agricole qui ne sont d'ailleurs pas démontrées par la municipalité.

Ce reclassement entraine *ipso facto* une importante dépréciation de ces parcelles.
Dépréciation qui sera toutefois très avantageuse pour la municipalité qui pourra alors exproprier/préempter à tarif plus favorable pour y réaliser des aménagements (comme une voie de desserte avec aire de retournement du quartier de Botre par exemple).

5191560017A00001103O6

Courrier N°1

Très avantageuse également pour les professionnels du tourisme du secteur qui pourront alors acquérir de l'espace à un tarif imbattable pour y développer des activités lucratives de « tourisme vert » de type « hébergement à la ferme » comme le PADD de la commune y fait référence.

Il est à noter, à ce titre, que le camping le Bodri qui jouxte nos parcelles et la résidence Roc e Mare auxquelles il est fait référence également sont détenues par le même propriétaire.

Par ces motifs, je souhaite attirer votre attention sur les conditions dans lesquelles cette modification a été adoptée, et sur les effets disproportionnés qu'elle pourrait avoir pour les propriétaires indivis de nos parcelles. 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).

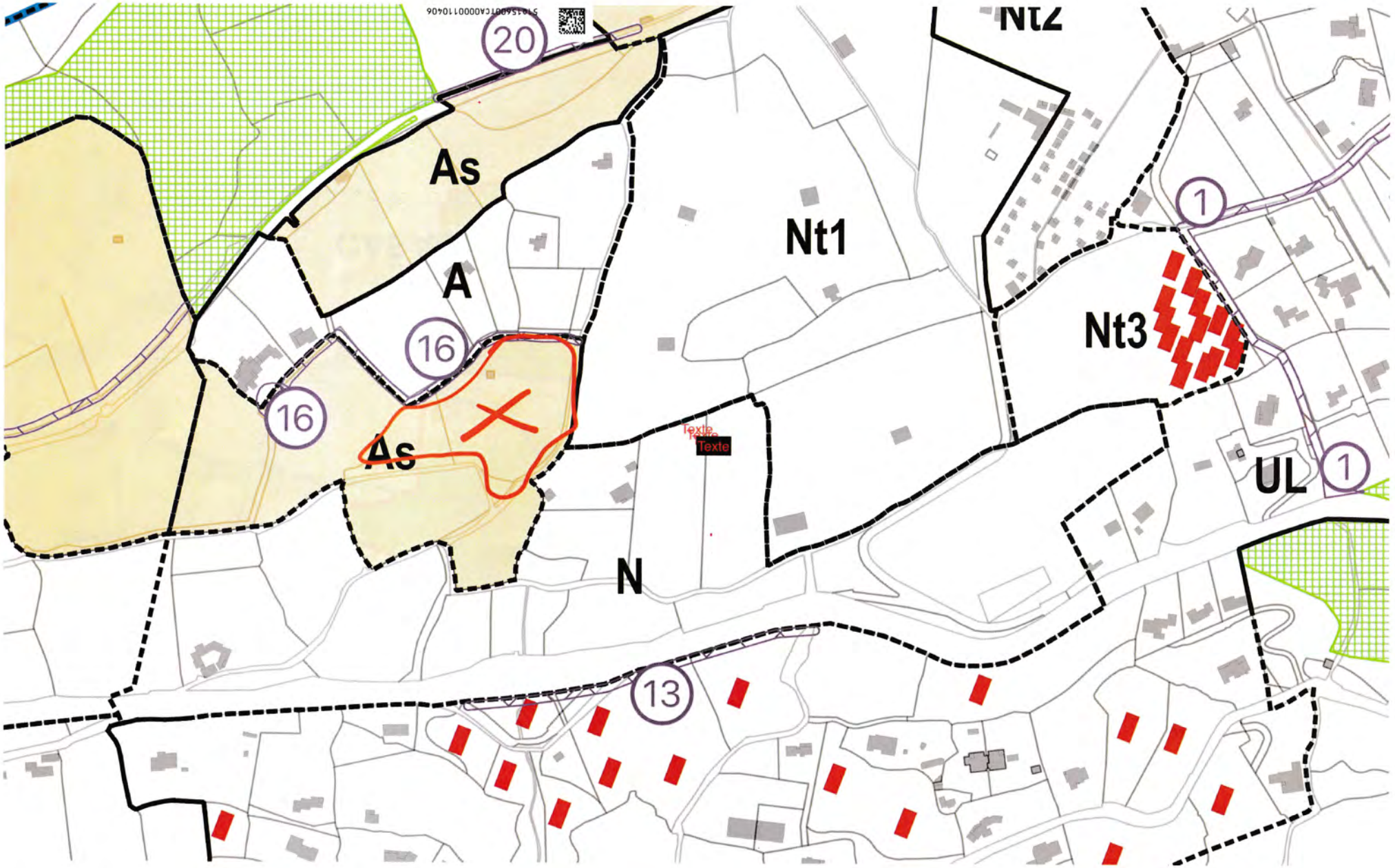
Je vous serais également reconnaissant de bien vouloir examiner la légalité et la justification de ce reclassement lors de votre contrôle.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma très haute considération.

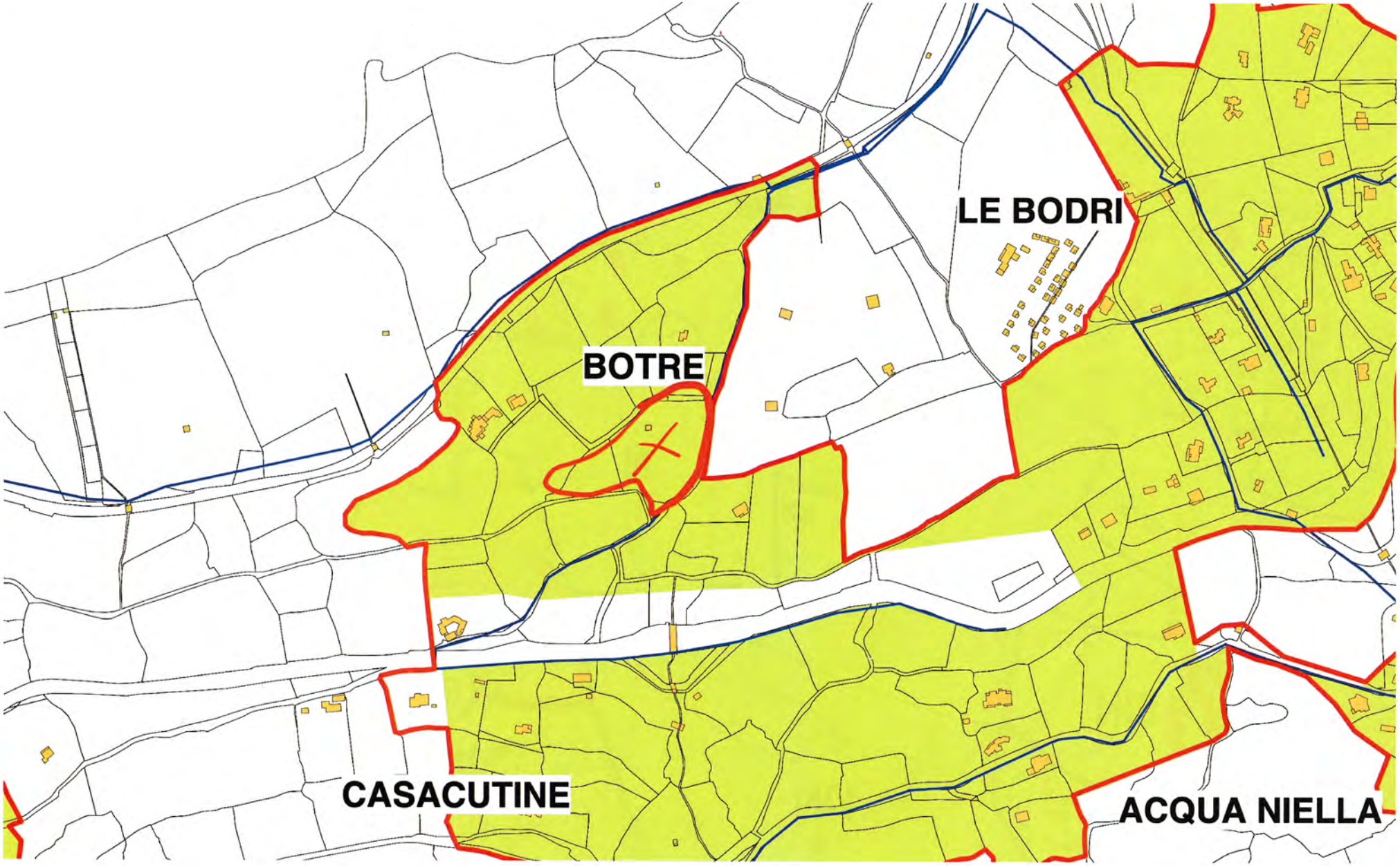
Tristan Alfonsi

Liste des pièces jointes :

- PJ1 : zone général du secteur mettant en évidence nos parcelles (entouré en rouge avec croix).
- PJ2 : zonage d'assainissement du secteur.
- PJ3 : Vue aérienne cadastre du secteur.
- PJ4 : extrait PADD général de la corse, définition des zones stratégiques agricoles.
- PJ5 : Capture géoportail urbanisme, tracé de l'emplacement réservé n° 16.



Courrier n°1



Courses N.Y

Courrier N° 1

F. ORIENTATION STRATÉGIQUE N°14 : PRÉSERVER LES ESPACES NÉCESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES, PASTORALES ET SYLVICOLES

Conformément aux orientations du 26 juillet 2012, à la délibération du 8 novembre 2013 de l'Assemblée de Corse[137] et des prérogatives du PADDUC en termes de planification, d'aménagement et de développement durable ;

Compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable, au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation ;

Les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :

- **protéger et maintenir les terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement[138], au titre des espaces stratégiques, soit *a minima* 105 000 ha ;**
- **maintenir et favoriser la reconquête des espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif, au titre des lois « Montagne » et « Littoral » ;**
- **protéger les espaces naturels et forestiers, au titre des lois « Montagne » et « Littoral ».**

Dans ce contexte, la typologie règlementaire[139] des « espaces de production » décrit :

- **les espaces stratégiques agricoles à forte potentialité**, constitués des espaces cultivables et mécanisables à potentialité agronomique, des espaces pastoraux à forte potentialité et des espaces équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation ;
- **les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle :** centrés sur les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt général comme activités de base de la vie montagnarde et comme gestionnaires centraux de l'espace montagnard ;
- **les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux** : centrés sur les espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

---

[137] *Orientations stratégiques agriculture, développement rural et forêt - ODARC*

[138] *Sources SODETEG + GéODARC + OEHC*

[139] *D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, la protection réglementaire des espaces agricoles peut s'articuler ainsi :*

- *Au titre des espaces stratégiques, le PADDUC pourra « définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse » (art. L. 4424-11, II CGCT).*
- *Au titre des lois « Montagne et Littoral », le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des terres à vocation agricole et forestière, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application des deux lois.*


Bodri
La Vieille Gare
Camping Le Bodri
Camping Le Bodri
Bodri Bungalow
Parcelle B
Contenan

Courrier N° 7

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

geoportail-urbanisme

A propos | Cartographie | Recherche avancée | Services | Aide | Statistiques | Connexion / Inscription

Corbara, 20220

ou rechercher par parcelle

CORBARA (2B093)

Parcelle 0B 1601

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CORBARA, dont la dernière procédure a été approuvée le **10/08/2022**.

Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre (6 m de plate-forme), avec aire de contournement.

Zone classée **1AUb, 1AUb: Zone réservée à l'habitat.**

Ensemble des pièces écrites >

Télécharger le document complet

Plus d'informations

Documents antérieurs

Assurez-vous d'avoir sélectionné les types de documents qui vous intéressent dans l'onglet de gestion des couches pour voir les informations



Courrier n° 1

Courrier N° 2

Mr Philippe ALFONSI

Déposé le : 05.06.2026
5101560OR0900001
LR R1 AR

SD : 87001415849338P

Mairie de CORBARA Enquête publique PLU
Mr NICAISE Commissaire enquêteur
Enquête publique révision PLU
CASAPOSA
LIEU DIT CASAVECCHIELLE
20256 CORBARA

5101560OR0900001101116

Courrier N°2 Alfonsi Ph

Philippe ALFONSI

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

Riorges, le 5 juin 2026

Courrier recommandé avec accusé de réception

Objet: Dépôt d'observation – Enquête publique (révision du PLU de Corbara) – Parcelles 590B, 591B, 1550B (Botre) et 1552B (Barangone)

Madame/Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon observation relative au projet de révision du PLU de Corbara, concernant le classement envisagé en zone AS (Espaces Stratégiques Agricoles) des parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone), d'une superficie totale d'environ 10 000 m², dont je suis copropriétaire indivis à hauteur de 25 %.

Mon observation sollicite le maintien du classement antérieur (ex-1AUb) ou, à défaut, un reclassement proportionné et compatible avec l'environnement touristique du secteur de Bodri, au regard notamment:

- de la vocation touristique affirmée par le PADD (camping, résidence de tourisme, parking municipal),
- de l'absence de vocation agricole réelle et de caractère « stratégique » démontré à l'échelle parcellaire,
- de l'historique des emplacements réservés pour l'élargissement de la voie d'accès au parking,
- et du préjudice économique lié à un mandat de vente gelé.

Pièces jointes (liste)

- PJ1 – Photos de situation (abords, voie, parking, réseaux)
- PJ2 – Listes des emplacements réservés (2009 et 2017)
- PJ3 – Extraits plans de zonage 2009/2017 (ER sur nos parcelles)
- PJ4 – Extraits PADD (pp. 45, 47, 50, 118) surlignés
- PJ5 – Plan de bornage (2012)
- PJ6 – CU refusé (2015) – motif: discontinuité
- PJ7 – Mail de l'agent immobilier (26/05/2026) – intérêt acquéreurs; scénario 2–3 maisons
- PJ8 – Captures IGN/Geoportail (absence de culture depuis >80 ans)
- PJ9 – Extraits du règlement (zones AS et A; rappels L.121-10 et L.151-12)
- PJ10 – Plan de zonage PLU 2017 (ex-1AUb secteur Botre; constructions/parking)

Fait à Riorges, le 5 juin 2026

5101560080900001 10216

Courrier N: 2 Alfonsi Ph

Philippe ALFONSI
[redacted]

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

Riorges, le 5 juin 2026

Courrier recommandé avec accusé de réception

Objet: Demande de maintien du classement antérieur (ex-1AUb) des parcelles 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone), ou à défaut d'un zonage compatible et proportionné au regard de l'environnement touristique du secteur de Bodri

Madame/Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je soussigné Philippe ALFONSI, copropriétaire indivis à hauteur de 25 % d'un terrain d'environ 10 000 m² composé des parcelles cadastrées 590B, 591B, 1550B (lieu-dit Botre) et 1552B (lieu-dit Barangone), sis à Corbara, formule la présente observation relative au projet de révision du PLU qui prévoit le classement de ce terrain en zone AS (Espaces Stratégiques Agricoles).
Les autres indivisaires ont été informés de la présente observation.

1. **Contexte foncier et desserte**

- Le terrain se situe à environ 300 m du rivage, en continuité fonctionnelle immédiate d'un grand parking public d'accès à la plage de Bodri, dont la fréquentation est élevée (voir PJ1: photos de situation).
- Desserte: voie communale connectée à la RT 30 et à la halte du Trinicellu; réseaux d'électricité en limite; raccordement à l'eau de ville. Cette desserte, dimensionnée pour des usages résidentiels/touristiques, confirme la vocation fonctionnelle du secteur.
- Un emplacement réservé destiné à l'élargissement de la voie d'accès au parking municipal avait été institué sur une partie de nos parcelles dans les modifications de PLU de 2009 à 2017, puis modifié/supprimé dans la présente révision, alors même que l'ouvrage reste d'intérêt public manifeste (voir PJ2: listes officielles des emplacements réservés 2009 et 2017; PJ3: extraits des plans de zonage correspondants).

2. **Un secteur explicitement qualifié de pôle touristique majeur par le PADD**

- PADD p. 45 (1982): « création du vaste camping de Bodri [...] à moins de 200 m de la plage ».
- PADD p. 47 (2002): « renforcement des fonctions touristiques [...] création d'une résidence de tourisme [...] » et création d'un parking municipal.

Courrier N°2 Ph. Alfonsi

- PADD p. 50 (2021): extension du camping (total >10 ha) et du parking; Bodri « très haut lieu » de fréquentation touristique.
- PADD p. 118: Bodri, « locomotive » de l'hébergement touristique communal (plus de 16 ha; camping 333 emplacements; ~80 bungalows; résidence de tourisme; nombreux équipements). (voir PJ4: extraits PADD p. 45, 47, 50, 118, surlignés)

3. <u>Historique juridique et projets successifs sur les parcelles</u>

- Blocage successoral ancien: ces parcelles ont été gelées par une succession non réglée pendant près de 70 ans; la succession n'a pu être réalisée qu'en 2009, donnant lieu à l'indivision actuelle.
- Travaux fonciers: un bornage a été mené en 2012 pour clarifier les limites (voir PJ5: plan de bornage).
- CU antérieur et évolution du projet: un certificat d'urbanisme a été sollicité en 2015 après hypothèse de division en 10 lots d'environ 1 000 m²; il a été refusé au motif d'une discontinuité avec une agglomération ou un village (voir PJ6: copie du CU refusé). Depuis, la stratégie a été revue à la baisse: les contacts récents portent sur des projets très modestes (2 à 3 maisons maximum), relevant d'une urbanisation limitée et maîtrisée comme déjà existante dans ce secteur (voir PJ7: mail de l'agent immobilier du 26/05/2026).
- Marché local: la proximité de L'Île-Rousse, où le foncier disponible est quasi inexistant, renforce l'incohérence d'un gel agricole sur un site immédiatement voisin, déjà desservi et inscrit dans un environnement touristique majeur.

4. <u>Inadéquation du classement en zone AS au regard de la réalité du site</u>

- Absence de vocation et de caractère stratégique agricoles: nos parcelles n'ont pas été cultivées depuis plus de 80 ans; aucun potentiel agronomique effectif ni projet d'exploitation n'est établi, au sein d'un environnement à dominante touristique (voir PJ8: séries IGN/Geoportail montrant l'absence de culture).
- Règlement inadapté: la zone AS restreint davantage les usages non agricoles que la zone A, alors que le site est bordé par un parking de plage très fréquenté, jouxte un camping étendu (>10 ha) et se situe à proximité d'une résidence de tourisme, avec réseaux urbains en limite (voir PJ4; PJ1).
- Discordance fonctionnelle: le PADD qualifie Bodri de pôle touristique structurant. Le gel en AS, sans justification parcellaire, ignore la réalité fonctionnelle et économique décrite par le PLU lui-même (voir PJ4).

<u>4 bis) Qualification « Espaces Stratégiques Agricoles » non démontrée</u>

Le zonage As est justifié par la cartographie PADDUC des ESA et des critères génériques (pentes ≤ 15 %, zonage SODETEG). Or, la seule satisfaction de tels critères et l'inscription large au PADDUC ne sauraient démontrer le caractère stratégique de chaque unité foncière. Une telle qualification requiert une analyse parcellaire étayée (qualité agronomique, continuités/fonctionnalités d'exploitations, potentiel agricole).

Pour nos parcelles, enchâssées entre un parking municipal de plage, un camping étendu et une résidence de tourisme, ces éléments font défaut (voir PJ4 et PJ1).

- Taille et morcellement: l'ensemble de 10 000 m², composé de quatre parcelles, est d'une surface insuffisante pour constituer une unité agricole cohérente et exploitable de façon stratégique dans ce contexte littoral urbanisé/touristique, a fortiori alimenté en eau de ville et sans réseau d'irrigation agricole dédié.

<u>4 ter) Incohérence du zonage A/AS sur des aménagements touristiques existants</u>

La révision classe en zone A (agricole) plusieurs aménagements et ouvrages existants du secteur (résidence de tourisme citée au PLU, quelques maisons, grand parking municipal goudronné).

5161560080900001 10316

Courrier N°2 Ph. Ahnen

En zone A, le règlement admet, pour des constructions légalement existantes, des extensions jusqu'à 30 % (L.151-12) sans accord préalable de l'État.

Ainsi, des ouvrages non agricoles pourraient être étendus en A, tandis que nos parcelles voisines sont gelées en AS, régime plus strict, sans démonstration parcellaire de leur caractère « stratégique ».
Cette hétérogénéité, conjuguée à l'intensité d'usage touristique reconnue par le PADD, révèle une incohérence interne et une erreur manifeste d'appréciation (voir PJ9: extraits règlement zones AS et A; rappels L.121-10 et L.151-12).

5. Compatibilité avec les documents supérieurs et proportionnalité

Régime As et neutralisation des usages non agricoles
Le règlement As réserve les constructions aux seuls besoins directement nécessaires à l'exploitation agricole, soumet les projets à avis/accords renforcés (CDNPS, CDPENAF, L.121-10) et conditionne l'habitat de l'exploitant à l'existence préalable d'un bâtiment technique (plafond 200 m²).

En EPR, seules des extensions limitées sont permises (L.151-12).

Appliquer ce régime à des parcelles dépourvues d'usage agricole établi, desservies par des réseaux urbains (eau de ville, électricité) et situées dans un pôle touristique structurant aboutit à une neutralisation d'usages non agricoles réalistes, sans justification proportionnée.

L'incohérence est accentuée par le maintien, en zone A, d'ouvrages touristiques et d'un parking goudronné susceptibles d'extensions (jusqu'à 30 %, L.151-12) (voir PJ9).

Au regard des articles L101-1 à L101-3 du Code de l'urbanisme, la planification locale doit rechercher un usage du sol équilibré et proportionné.
Si le Code régit prioritairement les usages non agricoles, il n'interdit pas le classement en zone agricole; encore faut-il que ce choix soit justifié par une vocation agricole réelle et une analyse parcellaire circonstanciée.
En l'espèce, l'absence de toute vocation agricole établie, la desserte urbaine, et l'environnement touristique structurant décrit par le PADD (pp. 45, 47, 50, 118) rendent le classement en AS manifestement inadapté et disproportionné (voir PJ4).

6. Historique des emplacements réservés d'élargissement de la voie d'accès à la plage

Les modifications de PLU de 2009 à 2017 ont institué des emplacements réservés (ER) sur une partie de nos parcelles pour élargir la voie d'accès au parking municipal.
Nous joignons la liste des ER (2009 et 2017) et les extraits de plans de zonage correspondants (voir PJ2 et PJ3).

La révision en cours modifie/supprime ces ER. Or, les besoins publics de desserte (trafic, sécurité, piétons/vélos) demeurent.

L'élargissement projeté devrait nécessairement être goudronné pour répondre aux exigences de sécurité et de capacité; or un tel aménagement routier ne serait pas réalisable sur un terrain classé en zone A, ce qui renforce l'incohérence de la planification envisagée.

7. Réduction des zones AU et qualification erronée de « non urbanisées » (PADD p. 231)

La page 231 indique que la réduction des zones AU résulte « surtout » de reclassements en zones agricoles/naturelles des « zones AU non urbanisées », citant les vastes AU de Botre et de Parata.

Or, l'ex-1AUb de Botre comportait déjà des aménagements significatifs (résidence de tourisme, maisons, grand parking municipal goudronné), comme l'attestent le plan de zonage 2017 et les pièces PADD (voir PJ10: plan de zonage PLU 2017 du secteur Botre; PJ4).

Courrier N°2 Ph Alfonsi

Qualifier ce périmètre de « non urbanisé » est inexact et affaiblit la motivation du reclassement massif en agricole/naturel.

8. **Préjudice économique et atteinte au droit de propriété – historique de l'indivision et mandat gelé**

- Indivision familiale ancienne: ces parcelles, longtemps bloquées par une succession non réglée (près de 70 ans), n'ont pu être régularisées qu'en 2009, date de constitution de l'indivision actuelle. L'objectif partagé des coindivisaires est de mettre fin à cette situation et de valoriser un bien resté en friche.
- Mandat de vente et évolution des projets: un mandat de vente a été signé par l'ensemble des indivisaires depuis plus d'un an; un premier projet (lotissement en 10 lots) a été abandonné après un CU défavorable (discontinuité avec une agglomération/village) (voir PJ6).
  Les propositions actuelles des opérateurs portent sur 2 à 3 maisons maximum, soit une urbanisation limitée et maîtrisée (voir PJ7: mail de l'agent immobilier du 26/05/2026).
  La procédure de révision du PLU a gelé de fait le mandat en cours, empêchant la signature d'un compromis et entraînant une perte de chance immédiate et une dépréciation potentielle majeure si le classement AS était maintenu.
- Proportionnalité et contexte territorial: au regard de la tension foncière de L'Île-Rousse voisine et de la desserte urbaine existante du site, maintenir un gel « stratégique agricole » sur ces seules parcelles apparaît excessif et non justifié par des considérations agronomiques réelles.

9. **Demandes**

- À titre principal: maintien du classement antérieur (ex-1AUb) ou reclassement dans un zonage compatible avec l'environnement immédiat (secteur d'urbanisation limitée encadré, zone d'activité/hébergement touristique strictement réglementée, règles de gabarit/implantation renforcées).
- À titre subsidiaire: si un zonage agricole devait être retenu,
  - substituer une zone A (non stratégique) strictement encadrée plutôt que AS,
  - ou, a minima, retirer nos parcelles du périmètre AS et prévoir un dispositif dérogatoire encadré au vu de la desserte urbaine, des réseaux et du rôle touristique du secteur,
  - étudier le rétablissement d'un emplacement réservé dûment motivé et indemnisable pour l'élargissement de la voie d'accès au parking.

Pièces jointes
PJ1 – Photos de situation (abords, voie, parking, réseaux)
PJ2 – Listes des emplacements réservés (versions 2009 et 2017)
PJ3 – Extraits plans de zonage 2009/2017 montrant les ER sur nos parcelles
PJ4 – Extraits PADD (pp. 45, 47, 50, 118) surlignés
PJ5 – Plan de bornage (2012)
PJ6 – CU refusé (2015) – motif: discontinuité
PJ7 – Mail de l'agent immobilier (26/05/2026) – intérêt acquéreurs; scénario 2–3 maisons
PJ8 – Captures IGN/Geoportail (absence de culture depuis >80 ans)
PJ9 – Extraits du règlement (zones AS et A; rappels L.121-10 et L.151-12)
PJ10 – Plan de zonage PLU 2017 (ex-1AUb secteur Botre; constructions/parking)
Fait à Riorges, le 5 juin 2026

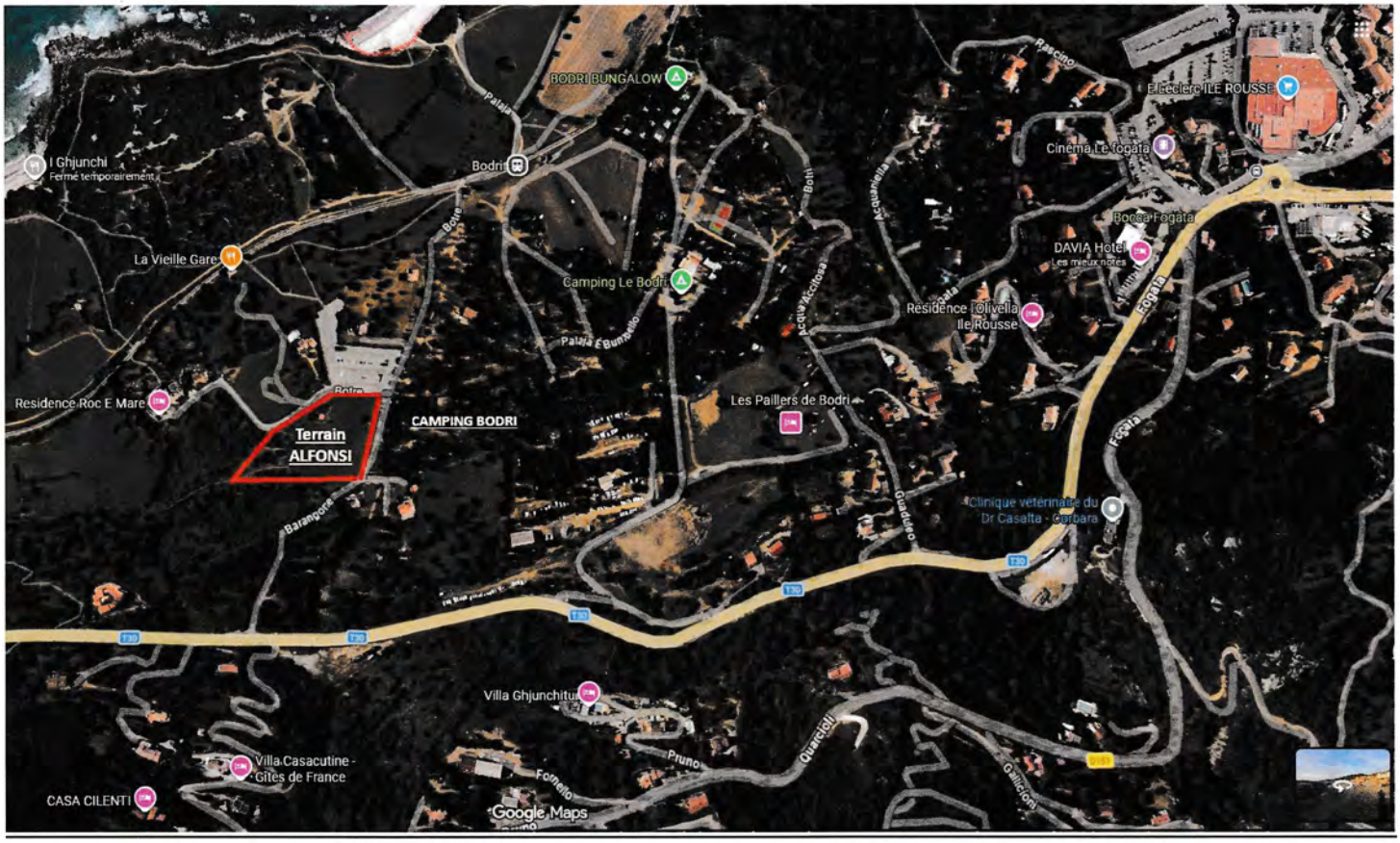
Philippe ALFONSI

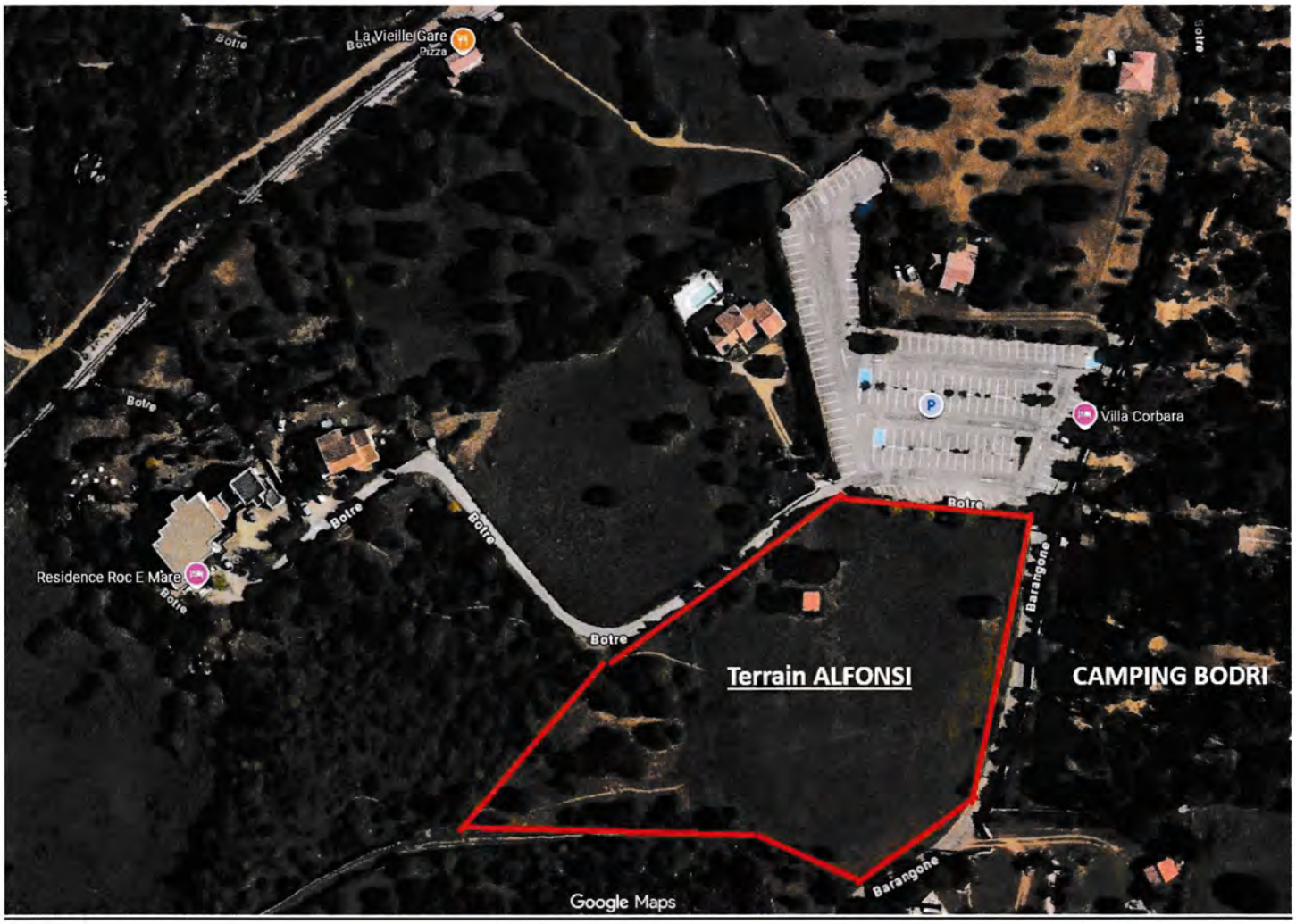
4/16

5161560060900001110416

Courrier N°2 Me Alfonsi

PJ1 – Photos de situation (abords, voie, parking, réseaux) source GOOGLE MAPS





Courrier N°2 Ph Alfonsi

PJ2 – Listes des emplacements réservés (versions 2009 et 2017)

PLU modification n°1 du 16/4/2009, emplacements réservés 30/30bis/30ter

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

COMMUNE DE CORBARA

PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU arrêté par DCM du 24 mars 2006
PLU approuvé par DCM du 02 mars 2007
Modification du PLU n°1 approuvée par DCM en date du 16/04/2009

5101560080900001105 16

Courrier N:2 Ph Alfonsi

Emplacements Réservés (article L.123-1-8 du Code de l'Urbanisme)

N°	Destination et caractéristiques	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²
	Document graphique au 1/5000° (n° 2.1)		
1	Aménagement de la voie du quartier de Bocca Fogata (6 mètres de plate-forme)	Commune	4 730
2	Aménagement de la voie du quartier de Botre (6 mètres de plate-forme)	Commune	11 000
2bis	Création d'un chemin piéton permettant l'accès au littoral (3 mètres de largeur)	Commune	1 300
2ter	Création d'un chemin piéton de 3 mètres de largeur	Commune	800
3	Aménagement des voies vers le littoral, quartier de Parata (6 mètres de plate-forme)	Commune	8 000
3bis	Création d'une piste de secours de 3 mètres de plate-forme, quartier de Porata, avec aire de retournement pour les véhicules de secours	Commune	1 000
3ter	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Porata (6 mètres de plate-forme)	Commune	1020
3quater	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Porata (6 mètres de plate-forme), avec aire de contournement	Commune	3110
4	Création d'un chemin piéton reliant le chemin de la Marine de Davia à la voie précédente (3 mètres de plate-forme)	Commune	750
5	Aménagement du carrefour sur la RN 7 et d'une voie de desserte de la zone d'activités (6 mètres de plate-forme)	Commune	10 800
5bis	Aménagement d'une voie de desserte pour la zone d'activités de San Cipriano (6 m de plate-forme), avec aire de retournement.	Commune	1970
5ter	Aménagement d'une voie de desserte pour la zone d'activités de San Cipriano (6 m de plate-forme).	Commune	1800
6	Aménagement d'une aire de stationnement pour véhicules (desserte du monolithe) avec espaces verts	Commune	1 000
7	Création d'un chemin piéton permettant d'accéder au monolithe (3 mètres de largeur)	Commune	700
9	Aménagement du chemin quartier Chiosella (6 mères de plate-forme), avec aire de retournement	Commune	8 000
27	Terrain correspondant au périmètre de protection immédiat du captage de Migliani	Commune	2 500
28	Aménagement d'une voie de desserte de la Marine de Davia (6 mètres de plate-forme)	Commune	2940
29	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Muratinca (6 mètres de plate-forme)	Commune	1260
30	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre (6 mètres de plate-forme), avec aire de contournement	Commune	1250
30bis	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre (6 mètres de plate-forme), avec aire de contournement	Commune	1370
30ter	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre (6 mètres de plate-forme), avec aire de contournement	Commune	1490
31	Chemin piétonnier (3 mètres de large)	Commune	450
49	Extension du cimetière	Commune	19683

Courriel N°2 Ph Affouss

DÉPARTEMENT DE HAUTE CORSE

COMMUNE DE CORBARA

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°7

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PLU arrêté par DCM du 24 mars 2006
PLU approuvé par DCM du 02 mars 2007
Modification du PLU n°1 approuvée par DCM en date du 16/04/2009
Modification du PLU n°2 approuvée par DCM en date du 16 février 2010
Révision simplifiée du PLU n°1 approuvée par DCM en date du 12 mai 2010
Modification du PLU n°3 approuvée par DCM en date du 27 octobre 2010
Modification du PLU n°4 approuvée par DCM en date du 26 janvier 2012
Modification du PLU n°5 approuvée par DCM en date du 12 mars 2014
Modification du PLU n°6 approuvée par DCM en date du 07 septembre 2015
Modification du PLU n°7 approuvée par DCM en date du 03 mars 2017

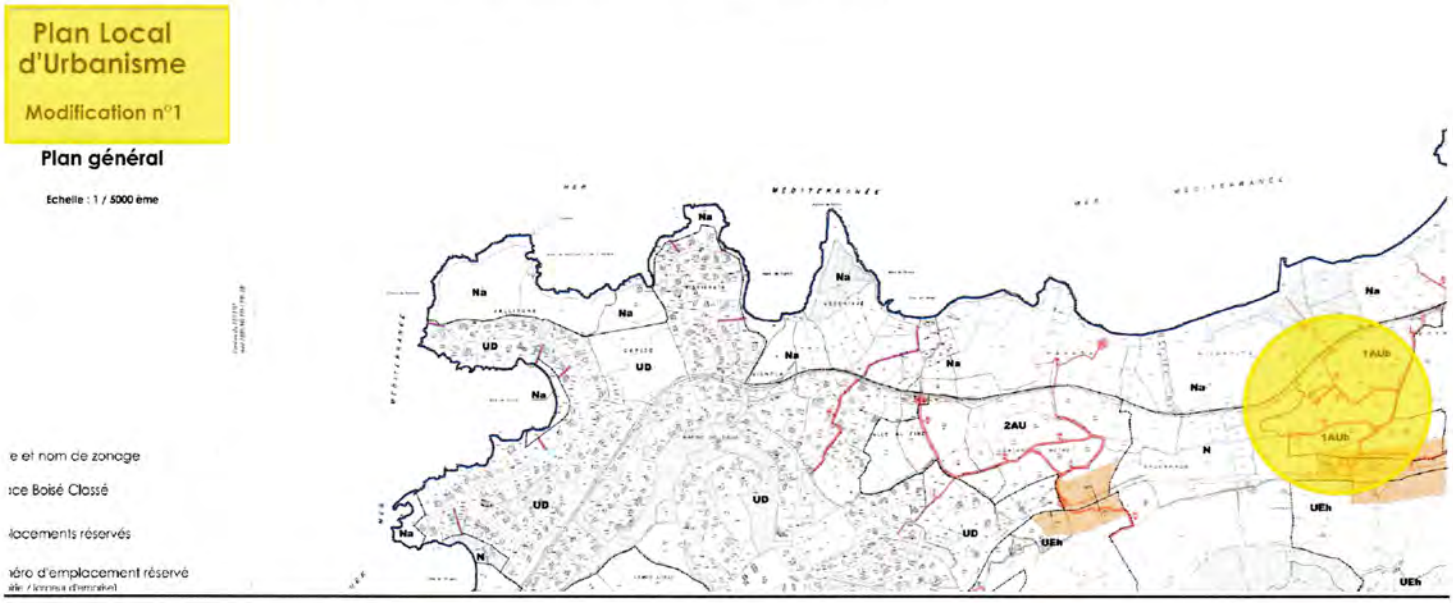
5101560080900001106 16

N°	DESTINATION	Bénéficiaire	Largeur de plateforme ou superficie approx.
29bis	Muratinca (6 mètres de plate-forme) Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Muratinca	Commune	568
30	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre (6 mètres de plate-forme), avec aire de contournement	Commune	1250
30bis	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre (6 mètres de plate-forme), avec aire de contournement	Commune	1370
30ter	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Botre (6 mètres de plate-forme), avec aire de contournement	Commune	1490
31	Chemin piétonnier (3 mètres de large)	Commune	430
50	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Porata (6 mètres de plate-forme)	Commune	1 440
51	Aménagement d'une aire de retournement	Commune	110
53	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de Vignola – Marine de Davia (6 m de plate-forme)	Commune	1676
54	Aménagement d'une piste de desserte des arrières plages pour les véhicules de secours et d'entretien	Commune	7488

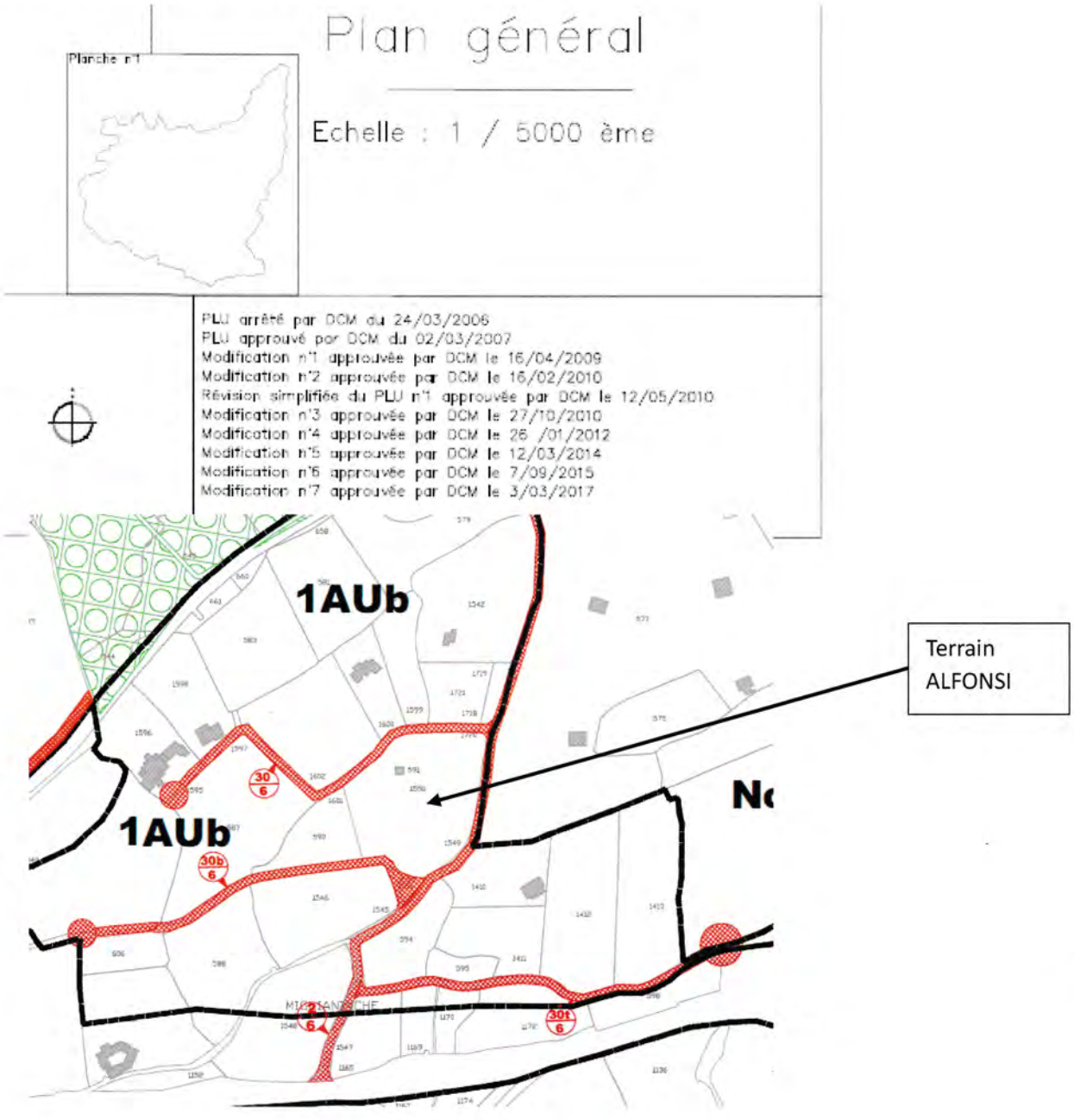
Courriers N°2 Ph Alfonsi

PJ3 – Extraits plans de zonage 2009/2017 montrant les ER sur nos parcelles

PLU modification n°1 du 16/4/2009, emplacements réservés 30/30bis/30ter



PLU modification n°7 du 3/3/2017, emplacements réservés 30/30bis/30ter



Courrier N°2 Ph Albuisson

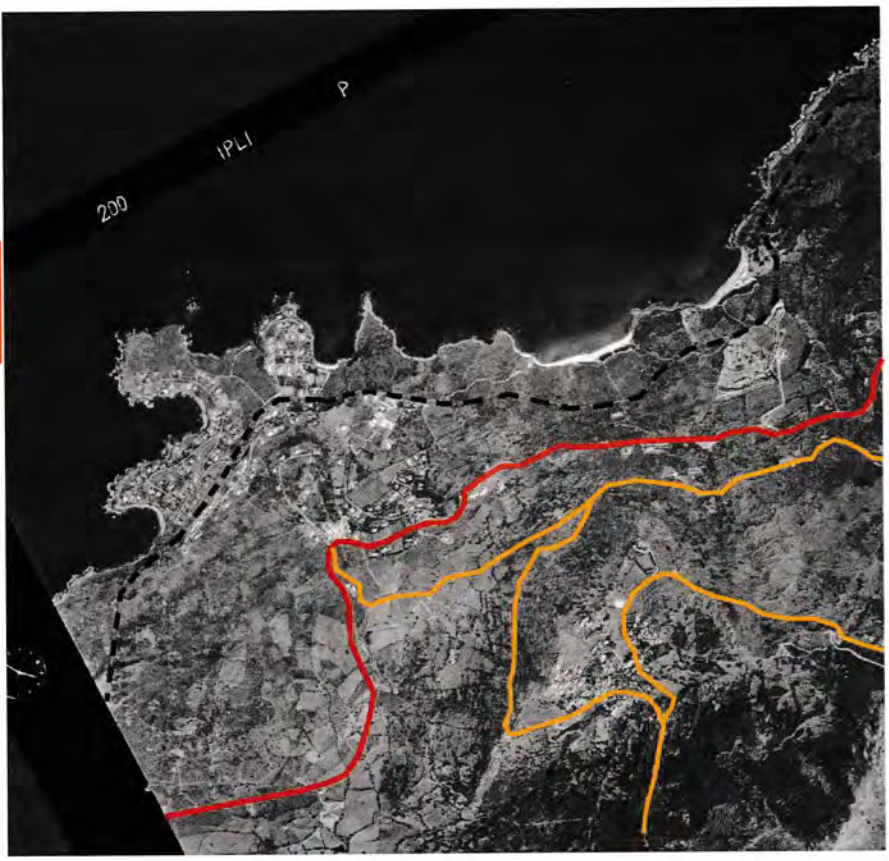
PJ4 – Extraits PADD (pp. 45, 47, 50, 118) surlignés

3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.6. Photographie aérienne 1982

Entre 1975 et 1982, la dynamique de production de logements s'est accélérée avec plus de 200 nouveaux logements créés sur la commune.
Cette accélération commence à devenir perceptible sur photographie aérienne, notamment sur le secteur de Davia avec une augmentation significative du nombre de maisons individuelles au sein du lotissement et également de l'habitat collectif sur le secteur du Curzo.
Cette période est également marquée par le confortement des fonctions touristiques avec la création du vaste camping de Bodri (cf zoom ci-dessous) sur une superficie initialement aménagée d'environ 6,5 hectares à moins de 200 mètres de la plage. On note également l'apparition des premiers établissements de plage.





3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.8. Photographie aérienne 2002

En 2002, on recense plus de 700 logements et une population qui a plus que doublé en moins de vingt ans.
Les différents secteurs urbanisés (Davia, Fogata, Acqua Niella, etc..) se densifient et les activités économiques se renforcent (zone d'activités, confortement de la grande surface commerciale, renforcement des fonctions touristiques notamment sur le secteur de Bodri avec la création d'une résidence de tourisme sous forme de mobil-homes accolée au camping déjà existant).
Cette période marque également les prémices d'une urbanisation sur le secteur de Carbunaghja (cf zoom ci-dessous) par réhabilitation des anciens paillers historiquement implantés sur le secteur et par la construction de nombreuses nouvelles habitations.





5191560080900001 10716

7/16

Courrier N=2 Ph Alpuash

3. Analyses territoriales et spatiales

3.3. Le territoire : un exemple de mutations mais aussi de résilience.

Si le territoire de Corbara a connu d'importantes évolutions et mutations au cours des soixante dernières années, il faut aussi souligner sa très forte capacité de résilience. Un exemple avec le secteur de Bodri, illustré au travers de ces deux planches et de quatre photographies aériennes (1959-1982-2002-2021).
En 1959 (ci-dessous à gauche), l'ensemble du secteur est totalement vierge de toute urbanisation et exempt de toute fréquentation. Il se compose d'une plage et d'une arrière plage dunaire bordées en arrière d'espaces naturels et agricoles. L'ensemble compose un écosystème particulier et résolument caractéristique qui sera ultérieurement consacré par un inventaire de ZNIEFF. En 1982 (ci-dessous à droite), un important camping-caravaning a été créé au Sud de la voie ferrée et la plage est devenue un très haut lieu de la





3. Analyses territoriales et spatiales

fréquentation touristique de la Balagne. En 2002 (ci-dessous à gauche), la capacité d'hébergement touristique de proximité est renforcée avec la création d'un village de vacances (mobil-homes) et la création d'un parking municipal. En 2021 (ci-dessous à droite) le camping s'est spatialement étendu sur près de 4 hectares, recouvrant désormais un total de plus de dix hectares, et le parking municipal a également été étendu. L'ensemble offre une capacité d'hébergement et d'accessibilité très importante (avec en outre l'accessibilité via la halte ferroviaire) et la plage de Bodri est sans conteste un très haut lieu de la fréquentation touristique de la Balagne littorale. **Pour autant, et malgré cette fréquentation croissante et désormais très importante, on note au travers de ces quatre photographies une remarquable stabilité des composantes naturelles du site (plage, arrière-plage, cordon dunaire, piémont de la colline du sémaphore, etc...) et même un renforcement au fil du temps de ses composantes arbustives & arborées (masses boisées, boisements linéaires, etc...). On ne relève également, sur un pas de temps de soixante ans, aucun recul apparent du trait de côte, malgré des conditions météorologiques et hydro-géomorphologiques particulièrement virulentes du fait de l'exposition du site (tempêtes, coups de mer, courants forts et shore-break, etc....).**





Courrier N°2 PhAlfonsi

PJ5 – Plan de bornage (2012) :

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
n°2008B200003

Cabinet MEDORI & Associés
Jean-Luc MEDORI - Dominique MOURIES-MEMMI - Mathieu SIMONETTI-MALASPINA
Géomètres Experts Fonciers D.P.L.G. - Ingénieurs Géomètres
Cabinet principal : Les Jardins de Toga - Chemin de Furcone - 20200 Bastia
Cabinet secondaire : Espace Maria-Julia - 20218 Ponte-Leccia
Tél : 04 95 34 95 20 - Fax : 04 95 31 57 92 - Mèl : contact@cabinetmedori.fr - Site : www.cabinetmedori.fr

Propriété des Consorts ALFONSI

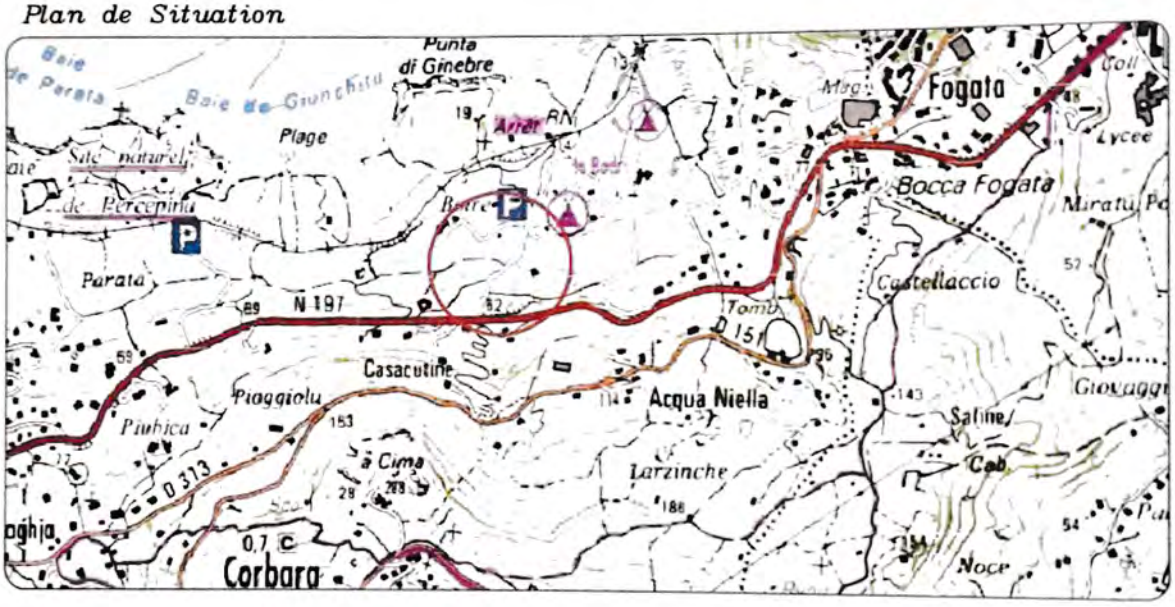
Commune de CORBARA

Parcelles Section B n° 590 - 591 - 1550 - 1552 .

PLAN DE BORNAGE

Echelle 1/500

Plan de Situation



COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'EXEMPLAIRE DEPOSE EN NOS ARCHIVES

Délivrée le : .....

Date	Travaux
27/02/12	Bornage Implantation
28/11/11	Fin de Levé au GPS
23/11/11	Levé Terrain

Dossier n° 11505/11322

Le 28 Septembre 2012

Bornage - Topographie - Expertises - Copropriété - Lotissements - Aménagement Urbain - Maîtrise d'Oeuvre V.R.D.
Le Géomètre-Expert : votre conseiller, votre partenaire, votre sécurité

Coussieu N°2 Ph Affous

3. Analyses territoriales et spatiales

3.5.9. Les espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique : Bodri

Le secteur de Bodri schématiquement représenté ci-contre par le sinusoïde rosé est la «locomotive» en matière d'hébergement touristique sur la commune de Corbara.

Sur un périmètre de plus de 16 hectares bénéficiant de la proximité des plages, d'une desserte par la RT 30 et par le Trinicellu, ce secteur regroupe en effet :

- un camping trois étoiles comportant 333 emplacements

- un ensemble de bungalows regroupant près de 80 bungalows

- une résidence de tourisme en cours de construction

- des constructions et équipements associés : accueils/réceptions, bar/restaurant, supérette, tennis, salle de sport, jeux d'enfants, blocs sanitaires

- des espaces de stockage

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.



5191560080900001 10816

Carrière N°2 Ph Alfouya

EXTRAIT CADASTRAL
Echelle 1/2000



LEGENDE

- Clôture
- Mur
- Mur de soutènement
- Talus
- Bord de route ou chemin

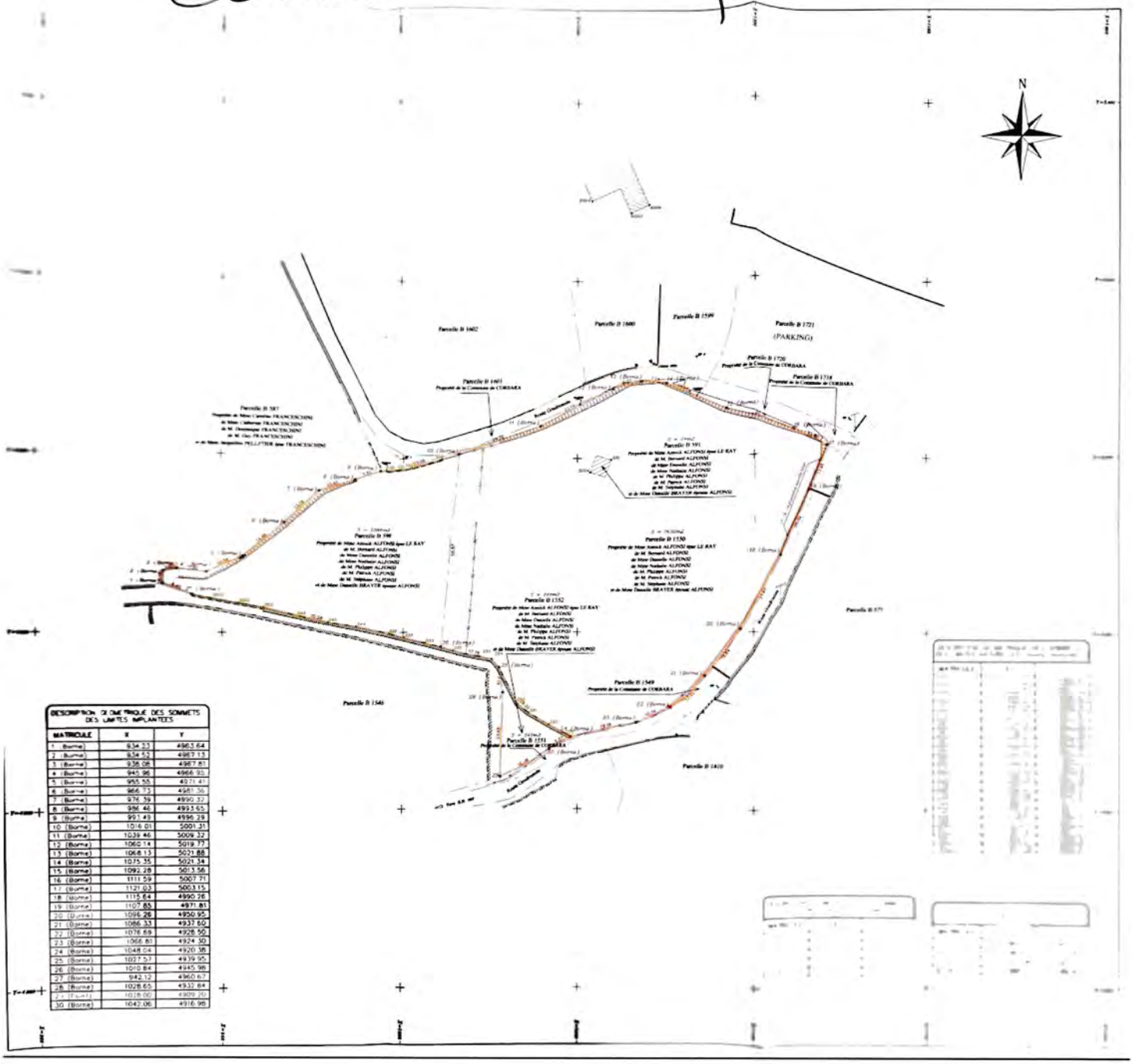
Planimétrie rattachée à un système local
Direction du Nord Approximative
Application Cadastrale

Le présent plan est dressé conformement au bornage amiable effectué le 27 Février 2012 sous la réference 11505/11322
Le présent plan est indissociablement lié au Procès Verbal de Bornage dressé en date du 27 Février 2012 sous la référence 11505-11322 : Réf PV2 et conservé dans les archives du Géomètre-Expert Foncier signataire.
Les limites définies sur le présent plan ne seront définitives qu'une fois reconnues par les riverains concernés

5101560808900001109 16

9/16

Courrier N° 2 Ph Alfonsi



DESCRIPTION GEOMETRIQUE DES SOMMETS DES LIMITES IMPLANTEES

MATRICULE	X	Y
1 (Borne)	934.23	4963.64
2 (Borne)	934.52	4967.13
3 (Borne)	936.08	4967.81
4 (Borne)	945.96	4966.93
5 (Borne)	955.55	4971.41
6 (Borne)	964.73	4981.36
7 (Borne)	974.39	4990.32
8 (Borne)	986.46	4993.65
9 (Borne)	991.49	4996.29
10 (Borne)	1016.01	5001.31
11 (Borne)	1039.46	5009.32
12 (Borne)	1062.14	5019.77
13 (Borne)	1068.13	5021.88
14 (Borne)	1075.35	5021.34
15 (Borne)	1092.28	5013.56
16 (Borne)	1111.59	5007.71
17 (Borne)	1121.03	5003.15
18 (Borne)	1115.64	4990.26
19 (Borne)	1107.85	4971.81
20 (Borne)	1096.26	4950.95
21 (Borne)	1086.33	4937.60
22 (Borne)	1076.69	4928.50
23 (Borne)	1066.81	4924.30
24 (Borne)	1048.04	4920.38
25 (Borne)	1037.57	4939.95
26 (Borne)	1010.84	4945.98
27 (Borne)	942.12	4960.67
28 (Borne)	1028.65	4932.84
29 (Borne)	1018.00	4909.20
30 (Borne)	1042.06	4916.98

PJ6 – CU refusé (2015) – motif: discontinuité : Courrier N°2 Ph Alfonsi

REPUBLIQUE FRANCAISE	dossier n° DP 02B 093 15 B0012
Commune de Corbara	date de dépôt : **16 juin 2015** demandeur : **Monsieur ALFONSI Philippe** pour : **Création de 10 lots à bâtir** adresse terrain : **lieu-dit Vall'Altare, à Corbara (20220)**

ARRÊTÉ
d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de Corbara

Le maire de Corbara,

Vu la déclaration préalable présentée le 16 juin 2015 par Monsieur ALFONSI Philippe demeurant 403 RUE Maréchal Foch, Riorges (42153);

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la création de 10 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé lieu-dit Vall'Altare, à Corbara (20220) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2010-306-0006 en date du 02 novembre 2010 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt sur le territoire de la commune de Corbara ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;

Considérant que le projet, qui consiste en un lotissement de 10 lots au sein d'un compartiment fermé d'un coté par la route nationale et de l'autre par la mer formant un vaste espace naturel ne comprenant que quelques constructions isolées les unes des autres et un parking public;

Considérant qu'au regard de son caractère, cet espace ne peut constituer un espace urbanisé;

Considérant de plus que le projet de par sa localisation au sein de cet espace n'est pas en continuité avec une agglomération ou un village et qu'il ne s'agit pas d'un hameau nouveau;

Considérant également que le terrain est situé en zone B1 du plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt susvisé;

Considérant qu'aux termes de l'article 1.2 du titre 3 les projets nouveaux doivent disposer d'une desserte routière;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les accès aux lots projetés se font par des chemins étroits difficilement carrossable et identifiés comme insuffisant au PLU (emplacement réservés prévus) et au PPRIF (desserte à améliorer);

Considérant qu'en l'état actuel de la desserte, la voirie ne répond pas aux exigences mentionnées ci-dessus tant au niveau des conditions d'accès que de la sécurité;

5191560809000111016

Courrier N°L Ph Alfonsi

ARRÊTE

Article unique

Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

Le 10/7/2015

P/Le maire,
L'adjoint à l'urbanisme
AMADEI Christian

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Courrier N°2 Ph Alfonsi

PJ7 – Mail de l'agent immobilier du 26/05/2026 – intérêt acquéreurs; scénario 2–3 maisons

Re: Terrain de Corbara

DG

David GAUTHIER <[redacted]>
À Tristan Alfonsi
Cc Philippe ALFONSI

mar. 26/05

Cher Monsieur,
Suite à notre conversation téléphonique, je vous serais reconnaissant de me tenir informé des recours engagés envers les modifications du PLU.
En effet, si le terrain devait rester constructible, nous aurions d'ores et déjà, plusieurs promoteurs intéressés à un prix très avantageux avec de beaux projets tout à fait intégrés à l'environnement.
Si toutefois le terrain devait être classé en zone agricole, la perte financière serait considérable et le préjudice tout autant.
Dans l'espoir que vos démarches en cours aboutiront à une solution convenable, je reste à votre disposition.
Bien cordialement

David Gauthier – Capifrance

[redacted]

capifrance

https://www.capifrance.fr/conseillers/david.gauthier

5161560809000111116

11/16

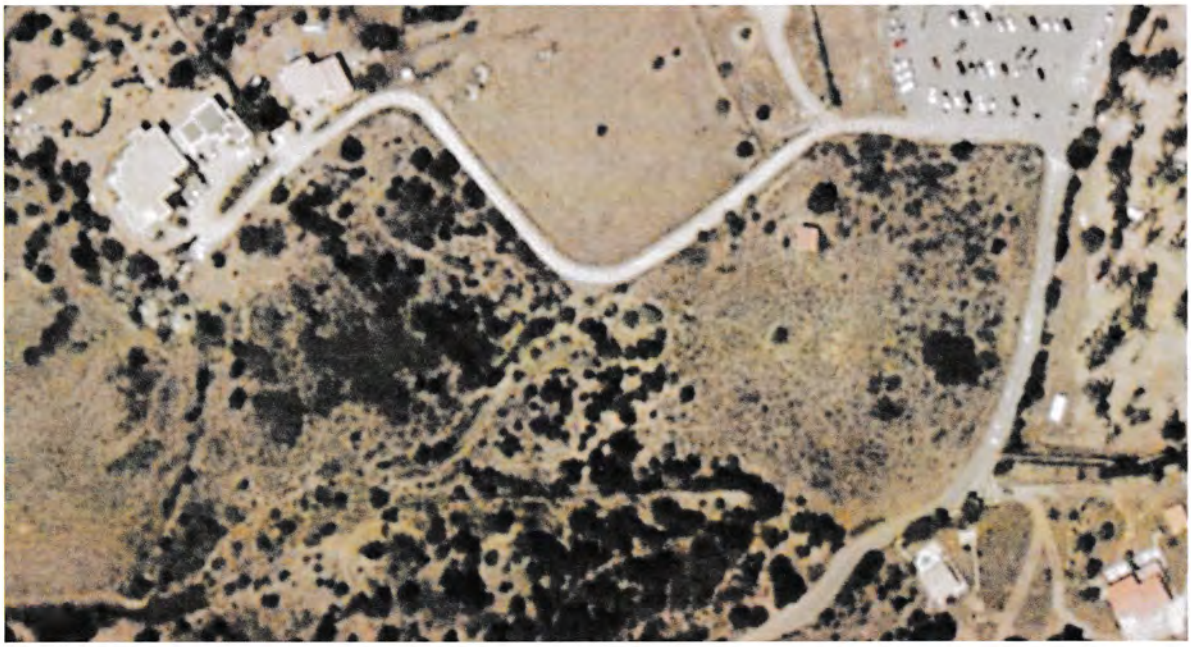
Courrier N:2 Ph Albus

PJ8 – Captures Source IGN – REMONTER LE TEMPS

1965-1980



2000-2005



Courrier N°2 Ph Alfonsi

PJ9 – Extraits du règlement (zones AS et A; rappels L.121-10 et L.151-12)

Département de la Haute-Corse

Commune de Corbara

Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

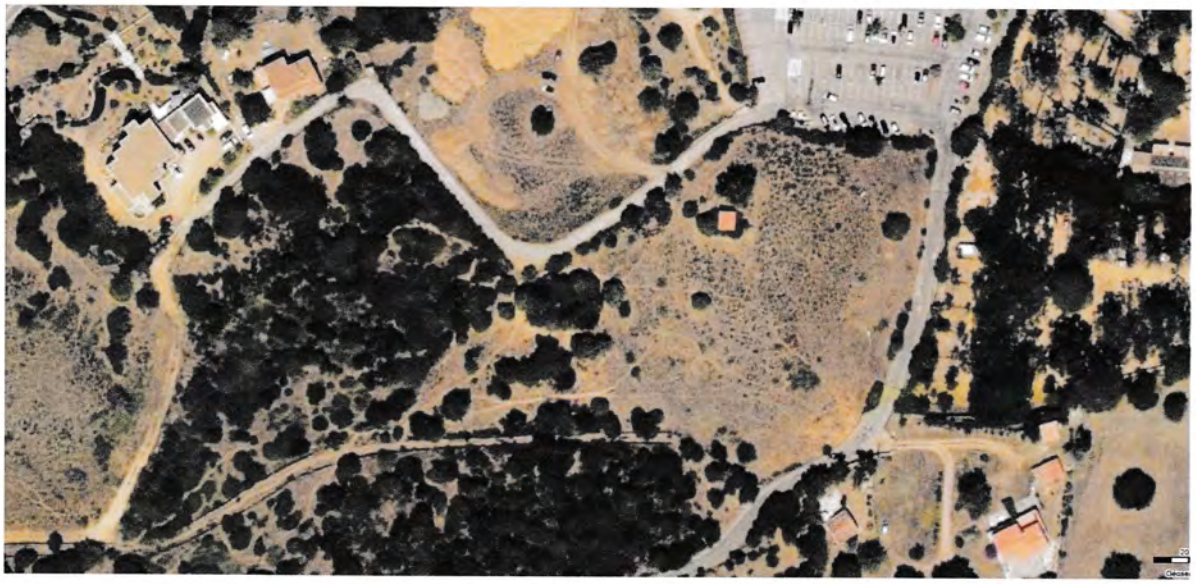
Cabinet Xg Conseil

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

12/16

Courrier N°2 Ph Alfonsi

2016-2020



5141560DR09000011216

Courrier N°2 Ph Alfonsi

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère général de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte :

- un secteur As correspondant à des terrains répondant aux critères des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) tels que définis par le PADDUC
- un secteur Ar correspondant à des terrains agricoles situés dans le périmètre des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) définis en application du PADDUC et en déclinaison de la loi Littoral
- un secteur Asr correspondant à des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) situés dans le périmètre des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC)

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel

- l'édification des clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole est soumise à déclaration préalable
- les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés (espaces forestiers).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole ou pastorale, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.

- Toutes les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A 2 1. Dans les secteurs A et As, en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), et avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.

- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,...).

5101560080900001131 6

15/16

Courrier N°3 PA Alfoussi

2 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

A 2 2. Dans les secteurs A et As :

A/ L'extension dans une limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation et installations nécessaires à la production agricole

B/ L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m2 minimum

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 180 m² de surface de plancher, extension comprise

- L'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- Les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3 m

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation, et dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

A 2 3. Dans les secteurs Ar et Asr :

Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible

Courrier N°2 Ph Alfonsi

Code de l'urbanisme

- Partie législative (Articles L101-1 à L610-4)
  - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme (Articles L101-1 à L175-1)
    - Titre II : Règles spécifiques à certaines parties du territoire (Articles L121-1 à L123-35)
      - Chapitre Ier : Aménagement et protection du littoral (Articles L121-1 à L121-51)
        - Section 1 : Dispositions générales (Articles L121-1 à L121-30)
          - Sous-section 2 : Régime d'urbanisation (Articles L121-7 à L121-20)
            - Paragraphe 1 : Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (Articles L121-8 à L121-12-2)

Article L121-10

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

5101560080900001114 16

Code de l'urbanisme

- Partie législative (Articles L101-1 à L610-4)
  - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme (Articles L101-1 à L175-1)
    - Titre V : Plan local d'urbanisme (Articles L151-1 à L154-4)
      - Chapitre Ier : Contenu du plan local d'urbanisme (Articles L151-1 à L151-48)
        - Section 4 : Le règlement (Articles L151-8 à L151-42-1)
          - Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions (Articles L151-9 à L151-16)
            - Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières (Articles L151-11 à L151-13)

Article L151-12

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les

Courrier N°2 PA Hyères

bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Courrier N°2 Ph Albuer

PJ10 – Plan de zonage PLU 2017 (ex-1AUb secteur Botre; constructions/parking)

Département de
Haute Corse

Commune de CORBARA

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

Plan général

Planche n°1



Echelle : 1 / 5000 ème

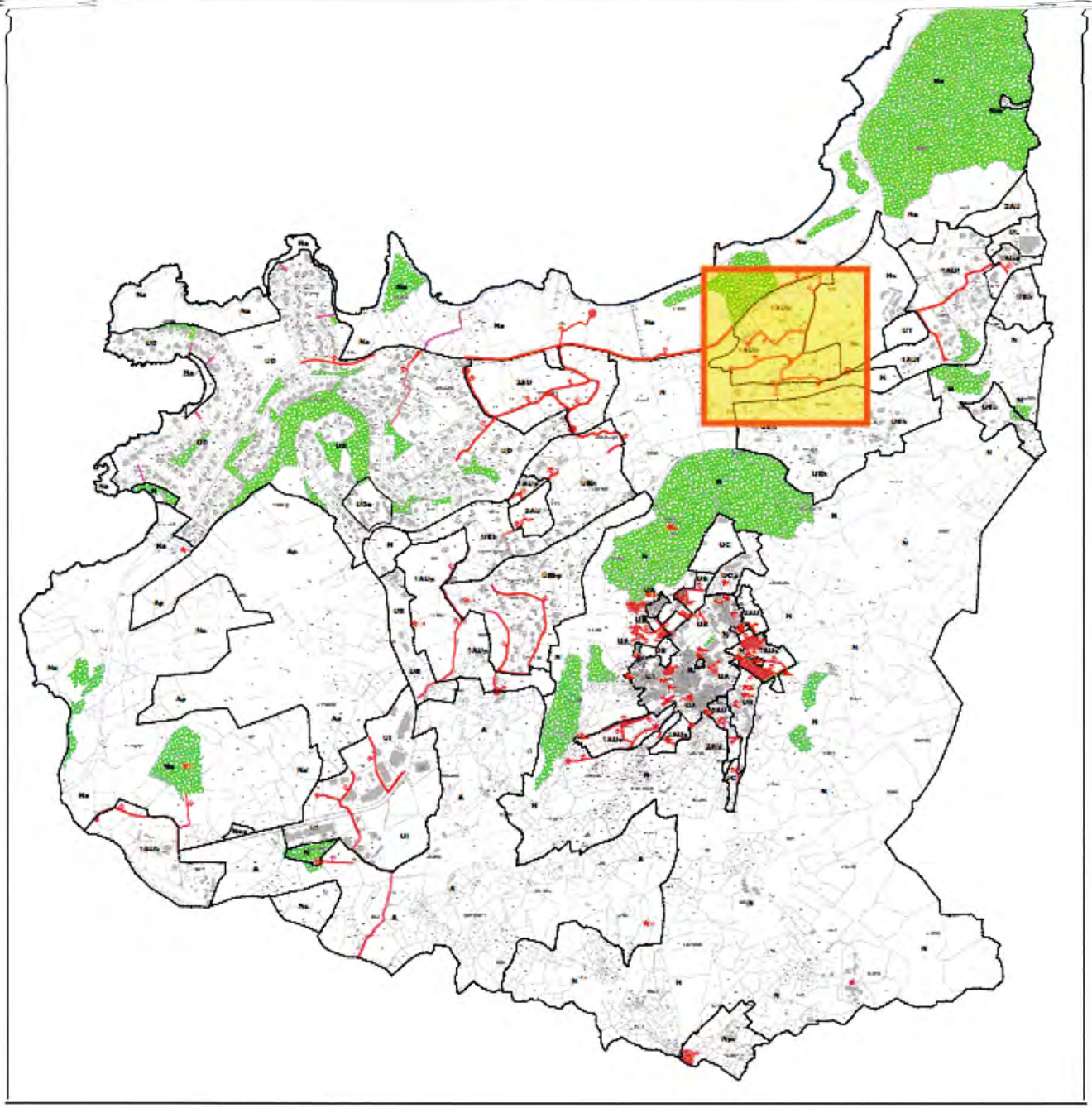
PLU arrêté par DCM du 24/03/2006
PLU approuvé par DCM du 02/03/2007
Modification n°1 approuvée par DCM le 16/04/2009
Modification n°2 approuvée par DCM le 16/02/2010
Révision simplifiée du PLU n°1 approuvée par DCM le 12/05/2010
Modification n°3 approuvée par DCM le 27/10/2010
Modification n°4 approuvée par DCM le 26 /01/2012
Modification n°5 approuvée par DCM le 12/03/2014
Modification n°6 approuvée par DCM le 7/09/2015
Modification n°7 approuvée par DCM le 3/03/2017

5161560809000011516

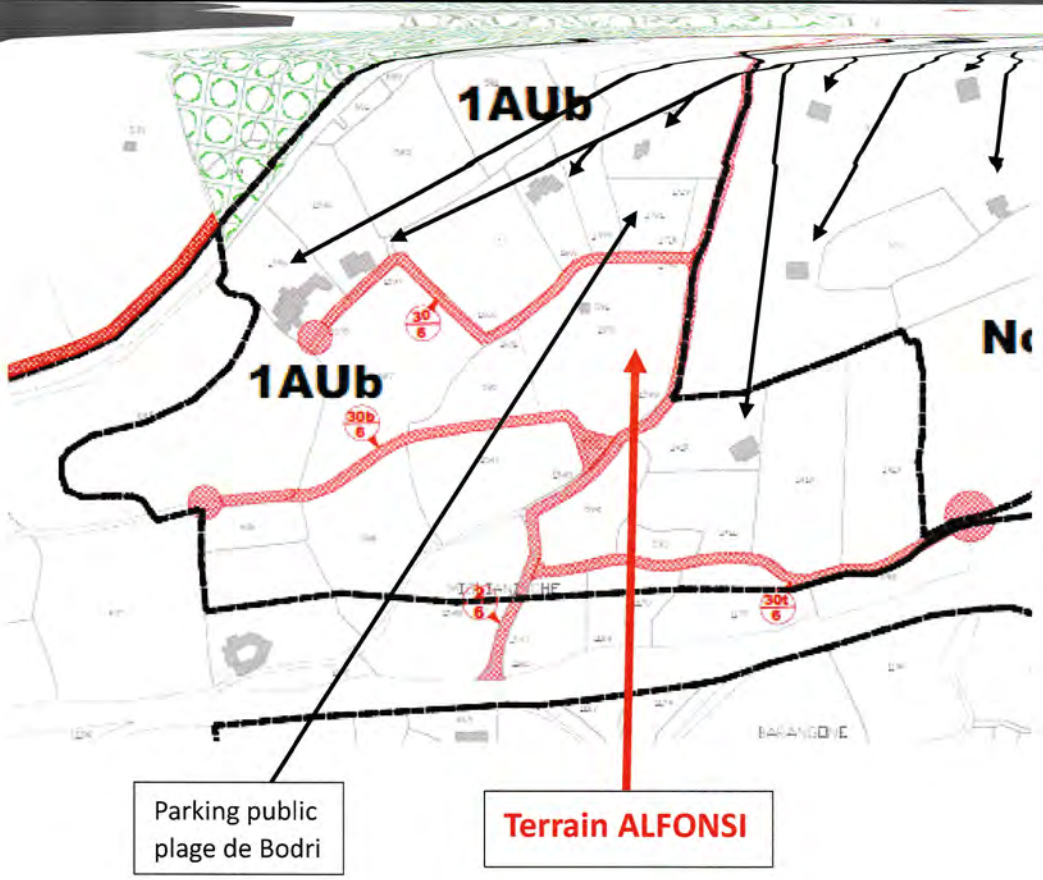
Courrier N°2 Ph Alfuen

PJ10 – Plan de zonage PLU 2017 (ex-1AUb secteur Botre; constructions/parking)

Département de



Courrier N°2 Ph Alfonsi



L'ensemble de la zone est classée en 1AUb

514156008690000111616

Courrier N° 3

Contribution au PLU
Commune de Corbara.

De : Consorts de Jean Giafferi
(Vincent, Antonia et François Xavier)
Propriétaires et usufruitiers

Adresse : [redacted]

Commune de Corbara :
Référence Parcelles de Terre au Paillier
A 464 Murato
A 935 Murato BND 1310/2795
A 935 Murato BND 1398/2795

A : Monsieur NICAISE,
Commissaire enquêteur au PLU
Mairie de Corbara.
Casa Vecchiali. 20256 Corbara.

Contribution au PLU.

Monsieur le Commissaire,

Propriétaire et usufruitiers des parcelles en référence sur la Commune de Corbara avec Paillier et aire de battage disposant d'un accès privé en bordure de route RT30, asphaltée et classée en UT. Notre propriété mitoyenne par le Nord de la parcelle 924 sur laquelle existe une bâtisse type villa avec hangar en cours, et par le Sud parcelle de même référence 938, sur laquelle l'exerce un commerce de jardinage à

de bateaux.
Notre propriété située en ZI est semble t-il classé UA.
Nous désirons agrandir prochainement le poullier d'achaut, que depuis l'origine de son existence le poullier est ensemé dans son ensemble d'un tuf et d'encenté.
Que pouvons nous espérer pour réaliser le projet d'agrandissement du poullier et le reclassement de cette propriété en Zone U ou ZI.
Vous remerciant par avance de vos commentaires, cordialement.

J. Defro Goffi

Correspondance en Recommandé

PJ. 1

Courrier N° 3

A	**464**	MURATO AVEC PAILLER		**1**	**93**
A	**935**	MURATO BND 1310/2795		**13** **27**	**10 /** **95**
A	**935**	MURATO BND 1398/2795		**13** **27**	**98 /** **95**

Courrier N=84

Accueil Corbara

De: Office | VILLANOVA, SINIBALDI <office.villanova-sinibaldi.20047@notaires.fr>
Envoyé: mercredi 10 juin 2026 19:08
À: Accueil Corbara
Cc:
Objet: urbanisme GIANNONI Francine
Pièces jointes: COURRIER Madame GIANNONI à Monsieur Commissaire enquête publique révision PLU de CORBARA_20832602.pdf

TRES IMPOORTANT A L'ATTENTION DE Monsieur le Maire de CORBARA. Courriel qui doit lui être remis en mains propres.

Monsieur le Maire,

Faisant suite à notre entretien téléphonique relatif à l'enquête publique dans le cadre de la révision du PLU de CORBARA, au sujet du classement en zone N de la parcelle B 1412 propriété de Madame Francine GIANNONI **je vous fais destinataire du courrier qui a été adressé à Monsieur NICAISE** commissaire enquêteur afin d'obtenir modification du classement en zone N de la parcelle lui appartenant afin de revenir au classement en zone 1AUb tel qu'en ont bénéficié Monsieur PAGLIASSO acquéreur de Monsieur ANGELETTI et Monsieur Thomas ANTONINI gérant de la SCI BODRE à travers ces deux achats de 2014 (achat CASELLA) et 29.12.2025(achat ANGELETTI).
En espérant que cette modification sera effective car le classement en zone N n'a aucune justification dans ce cas précis en raison de la situation octroyées aux parcelles voisines.
Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ce dossier.
Bien à vous.
Cordialement.

SCP VILLANOVA SINIBALDI

OFFICIER PUBLIC - NOTAIRE

Résidence U Principiu - 9 Avenue Baron Mariani

20250 CORTE

Tél : 04.95.45.25.50

Office équipé de la visio-conférence

Pas le temps de passer chez votre notaire ?
Vous disposez d'une tablette ou d'un ordinateur doté d'une caméra et d'un micro ? Vous avez alors l'équipement nécessaire pour réaliser un entretien en visioconférence avec votre notaire. Simple, en toute confidentialité, grâce au lien internet sécurisé qui vous est communiqué, vous pouvez, de chez vous, dialoguer avec lui.

Tous les paiements sont à effectuer par virement sur le compte office ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations au nom de la S.C.P "Maîtres Paule VILLANOVA et Maria SINIBALDI, Notaires" **48 h avant toute signature**

Courrier N:84

Madame Francine CASELLA veuve de Monsieur Raymond GIANNONI

L'ILE ROUSSE, le 9.06.2026

LRAR 1A 217 410 4130 5

Monsieur NICAISE
COMMISSAIRE ENQUETEUR
ENQUETE PUBLIQUE REVISION DU PLU MAIRIE DE CORBARA
Lieudit CASEVECCHIE
20256 CORBARA

Objet OBSERVATION relative à la parcelle de terre commune de CORBARA, lieudit BARANGONE, section B numéro, 1412 d'une contenance de 5883 m².

Classement de la parcelle en zone 1AUb avant la révision 2026 et classement en zone N près la révision PLU 2026 objet de l'enquête publique.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Faisant suite à ma visite en Mairie le 15.05.2026 accompagnée de Madame Paule VILLANOVA de l'étude VILLANOVA SINIBALDI notaires à CORTE 20250, 9 AVENUE BARON MARIANI amie de la famille connaissant parfaitement mon patrimoine, mais ayant effectué pendant plusieurs années des demandes de certificats d'urbanisme auprès de la mairie de CORBARA, alors dirigée par mon cousin germain Monsieur Paul LIONS.

Aucune de ses demandes de certificats d'urbanisme informatifs déposées en mairie de CORBARA en 2019, 2020,2021, 2022, 2023 n'ont obtenu de réponse de la part du Maire.
Donc je n'ai jamais pu avoir la certitude du zonage de ma parcelle.

Sachant que Monsieur LUONS ne renouvelait pas son mandat, j'ai donc demandé à l'Office notariale de CORTE, d'effectuer une demande de certificat d'urbanisme informatif ce qui fut fait le 9.03.2026.
Ce certificat a donc été délivré et a confirmé que le terrain m'appartenant **est classé en zone 1AUb** antérieurement à la révision du PLU actuelle. Je joins le CU délivré le 1er juin 2026 par la Mairie de CORBARA. *(CU joint)*

Lors de ma visite en mairie le 15 mai 2026 j'ai donc constaté que la révision actuelle du PLU a modifié le zonage concernant ma parcelle **puisque celle-ci est classée en zone N.**

Aussi ainsi que je vous en ai donné l'explication oralement cette modification de zonage n'est pas justifiée et ne peux recevoir aucun fondement en raison des faits et actes ci-après visés.
Ce qui me conduit à effectuer la présente contribution vous demandant de reclasser mon terrain B 1412 en zone 1AUb de votre futur PLU et non en zone N tel que le PLU l'a envisagé.

Courrier N-84

En effet je vous expose, que je suis propriétaire de cette parcelle suite à un partage familial qui a procédé à la formation de trois lots :
Le premier lot attribué à Monsieur Antoine André ANGELETTI mon cousin germain, composé à l'origine de deux parcelles de terre section B numéro 1410 et section B 1411 d'une contenance totale de 58 ares 84 centiares. Sur ces deux parcelles mon cousin Monsieur ANGELETTI a obtenu un permis de construire sa maison d'habitation suivant permis du 23.08.1984. *(Permis de construire joint)*.

Le deuxième lot m'ayant été attribué et consistant en une parcelle de terre section B numéro 1412 d'une contenance de 5883 située au milieu de la parcelle d'origine. Je ne me suis jamais dépossédée de cette parcelle et elle est encore dans mon patrimoine.

Le troisième lot attribué à ma cousine germaine Madame CASELLA consistant en une parcelle de terre B 1413 d'une contenance de 5883 m².

VENTES DES PARCELLES classées en zone 1AUb en 2014 et 2025

I - Les parcelles B 1410 et B 1411 formant le lot un, attribuées à Monsieur ANGELETTI ont été classées en zone 1AUb et ont fait l'objet de deux ventes en 2025.

a) Vente du **25.11.2025** à Monsieur PAGLIASSO de la parcelle B 2405 avec un petit bâti d'une contenance de 645 m², cette parcelle de terre est issue de la B 1410. Le prix de vente du bien a été de 250000 euros. *(Copie acte jointe)*
b) Vente du **29.12.2025** à la société BODRE de la parcelle B 2406 issue de la parcelle B 1410 ainsi que la parcelle B 1411 avec un immeuble bâti à usage d'habitation, toutes deux classées en zone 1AUb, pour un prix de 750000 euros. *(Copie acte jointe)*

II - La parcelle cadastrée section B numéro 1413 attribuée à Madame CASELLA épouse FRANCHI formant le lot trois a également été vendue à la SCI BODRE suivant acte de vente du **14.03.2014,** et bien entendue classée elle aussi en zone 1AUb, moyennant le prix de 350.000 euros. (*Copie acte joint)*

Je suis donc la seule copartageante toujours propriétaire de la parcelle B 1412 n'ayant jamais décidé de la vendre car devant la transmettre à mes deux enfants Dominique GIANNONI et Marie Hélène GIANNONI.

Dois-je comprendre que **le fait de ne pas avoir vendue est l'origine de la pénalité que je dois subir** aujourd'hui par votre décision de classer en zone N une parcelle située au milieu de deux parcelles elles-mêmes classées en zone 1AUb et vendues en 2014 et en 2025 pour un total de prix de vente de 350000 euros (2014) 250000 euros (2025) et 750000 euros en 2025 soit un total de 1.350000 euros. Sachant que la parcelle vendue en 2014 a, dans votre PLU 2026 été intégrée à l'intérieur du Camping de BODRE et n'est elle-même pas classée en zone N.

Vous comprenez aisément que votre décision de changer le classement de la zone 1AUb en zone N de la parcelle B 1412 m'appartenant alors que les deux propriétés mitoyennes ont été classées en zone 1AUb et ont permis à leurs propriétaires de les vendre moyennant des prix de vente non négligeables n'a pas de fondement juridique ni même de motivation liée aux règles d'urbanisme.

Je demande donc à bénéficier du même zonage que mes deux copartageants soit la zone 1AUb et donc la modification de votre classification.

Vous souhaitant bonne réception de ce document et des pièces jointes.
Je demeure dans l'attente de votre décision modifiant votre classement.
A défaut je me vois dans l'obligation d'effectuer un recours à l'encontre de votre décision.
Je ne souhaite pas en arriver là.

Mme Francine GIANNONI.

Courrier N°4

Pièces jointes :

1. CU parcelle B 1412.
2. Permis de construire maison B 1410.
3. Acte de vente 14.03.2014 à SCI BODRE avec attestation de zonage de Monsieur le Maire et délibération de la mairie pour droit de préemption indiquant la zonz 1AUb.
4. Acte de vente 25 novembre 2025 PAGLIASSO
5. Acte de vente 29 décembre 2025 SCI BODRE
6. Plan cadastral
7. Délibération de la mairie de CORBARA du 25.11.2025 indiquant les deux ventes et le zonage en zone 1AUb

Courrier N°5

Madame Francine CASELLA veuve de Monsieur Raymond GIANNONI
[redacted]

L'ILE ROUSSE, le 9.06.2026

LRAR 1A 217 410 4130 5

Monsieur NICAISE
COMMISSAIRE ENQUETEUR
ENQUETE PUBLIQUE REVISION DU PLU MAIRIE DE CORBARA
Lieudit CASEVECCHIE
20256 CORBARA

Objet OBSERVATION relative à la parcelle de terre commune de CORBARA, lieudit BARANGONE, section B numéro, 1412 d'une contenance de 5883 m².

Classement de la parcelle en zone 1AUb avant la révision 2026 et classement en zone N près la révision PLU 2026 objet de l'enquête publique.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Faisant suite à ma visite en Mairie le 15.05.2026 accompagnée de Madame Paule VILLANOVA de l'étude VILLANOVA SINIBALDI notaires à CORTE 20250, 9 AVENUE BARON MARIANI amie de la famille connaissant parfaitement mon patrimoine, mais ayant effectué pendant plusieurs années des demandes de certificats d'urbanisme auprès de la mairie de CORBARA, alors dirigée par mon cousin germain Monsieur Paul LIONS.

Aucune de ses demandes de certificats d'urbanisme informatifs déposées en mairie de CORBARA en 2019, 2020,2021, 2022, 2023 n'ont obtenu de réponse de la part du Maire.
Donc je n'ai jamais pu avoir la certitude du zonage de ma parcelle.

Sachant que Monsieur LUONS ne renouvelait pas son mandat, j'ai donc demandé à l'Office notariale de CORTE, d'effectuer une demande de certificat d'urbanisme informatif ce qui fut fait le 9.03.2026.
Ce certificat a donc été délivré et a confirmé que le terrain m'appartenant **est classé en zone 1AUb** antérieurement à la révision du PLU actuelle. Je joins le CU délivré le 1er juin 2026 par la Mairie de CORBARA. *(CU joint)*

Lors de ma visite en mairie le 15 mai 2026 j'ai donc constaté que la révision actuelle du PLU a modifié le zonage concernant ma parcelle **puisque celle-ci est classée en zone N.**

Aussi ainsi que je vous en ai donné l'explication oralement cette modification de zonage n'est pas justifiée et ne peux recevoir aucun fondement en raison des faits et actes ci-après visés.
Ce qui me conduit à effectuer la présente contribution vous demandant de reclasser mon terrain B 1412 en zone 1AUb de votre futur PLU et non en zone N tel que le PLU l'a envisagé.

En effet je vous expose, que je suis propriétaire de cette parcelle suite à un partage familial qui a procédé à la formation de trois lots :
Le premier lot attribué à Monsieur Antoine André ANGELETTI mon cousin germain, composé à l'origine de deux parcelles de terre section B numéro 1410 et section B 1411 d'une contenance totale de 58 ares 84 centiares. Sur ces deux parcelles mon cousin Monsieur ANGELETTI a obtenu un permis de construire sa maison d'habitation suivant permis du 23.08.1984. *(Permis de construire joint).*

Le deuxième lot m'ayant été attribué et consistant en une parcelle de terre section B numéro 1412 d'une contenance de 5883 située au milieu de la parcelle d'origine. Je ne me suis jamais dépossédée de cette parcelle et elle est encore dans mon patrimoine.

Le troisième lot attribué à ma cousine germaine Madame CASELLA consistant en une parcelle de terre B 1413 d'une contenance de 5883 m².

VENTES DES PARCELLES classées en zone 1AUb en 2014 et 2025

I - Les parcelles B 1410 et B 1411 formant le lot un, attribuées à Monsieur ANGELETTI ont été classées en zone 1AUb et ont fait l'objet de deux ventes en 2025.

a) Vente du **25.11.2025** à Monsieur PAGLIASSO de la parcelle B 2405 avec un petit bâti d'une contenance de 645 m², cette parcelle de terre est issue de la B 1410. Le prix de vente du bien a été de 250000 euros. *(Copie acte jointe)*
b) Vente du **29.12.2025** à la société BODRE de la parcelle B 2406 issue de la parcelle B 1410 ainsi que la parcelle B 1411 avec un immeuble bâti à usage d'habitation, toutes deux classées en zone 1AUb, pour un prix de 750000 euros. *(Copie acte jointe)*

II - La parcelle cadastrée section B numéro 1413 attribuée à Madame CASELLA épouse FRANCHI formant le lot trois a également été vendue à la SCI BODRE suivant acte de vente du **14.03.2014,** et bien entendue classée elle aussi en zone 1AUb, moyennant le prix de 350.000 euros. (*Copie acte joint)*

Je suis donc la seule copartageante toujours propriétaire de la parcelle B 1412 n'ayant jamais décidé de la vendre car devant la transmettre à mes deux enfants Dominique GIANNONI et Marie Hélène GIANNONI.

Dois-je comprendre que **le fait de ne pas avoir vendue est l'origine de la pénalité que je dois subir** aujourd'hui par votre décision de classer en zone N une parcelle située au milieu de deux parcelles elles-mêmes classées en zone 1AUb et vendues en 2014 et en 2025 pour un total de prix de vente de 350000 euros (2014) 250000 euros (2025) et 750000 euros en 2025 soit un total de 1.350000 euros. Sachant que la parcelle vendue en 2014 a, dans votre PLU 2026 été intégrée à l'intérieur du Camping de BODRE et n'est elle-même pas classée en zone N.

Vous comprenez aisément que votre décision de changer le classement de la zone 1AUb en zone N de la parcelle B 1412 m'appartenant alors que les deux propriétés mitoyennes ont été classées en zone 1AUb et ont permis à leurs propriétaires de les vendre moyennant des prix de vente non négligeables n'a pas de fondement juridique ni même de motivation liée aux règles d'urbanisme.

Je demande donc à bénéficier du même zonage que mes deux copartageants soit la zone 1AUb et donc la modification de votre classification.

Vous souhaitant bonne réception de ce document et des pièces jointes.
Je demeure dans l'attente de votre décision modifiant votre classement.
A défaut je me vois dans l'obligation d'effectuer un recours à l'encontre de votre décision.
Je ne souhaite pas en arriver là.

Mme Francine GIANNONI.

F. Giannoni

Pièces jointes :

1. CU parcelle B 1412.
2. Permis de construire maison B 1410.
3. Acte de vente 14.03.2014 à SCI BODRE avec attestation de zonage de Monsieur le Maire et délibération de la mairie pour droit de préemption indiquant la zonz 1AUb.
4. Acte de vente 25 novembre 2025 PAGLIASSO
5. Acte de vente 29 décembre 2025 SCI BODRE
6. Plan cadastral
7. Délibération de la mairie de CORBARA du 25.11.2025 indiquant les deux ventes et le zonage en zone 1AUb

① CU Parcelle B 1412

5883 m²

1/06/2026

Zone 1AUb

② Pc Construire 23/08/1984

M. ANGELETTI

③ Plan Cadastral

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
CORBARA

Section : B
Feuille : 000 B 05

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 10/06/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

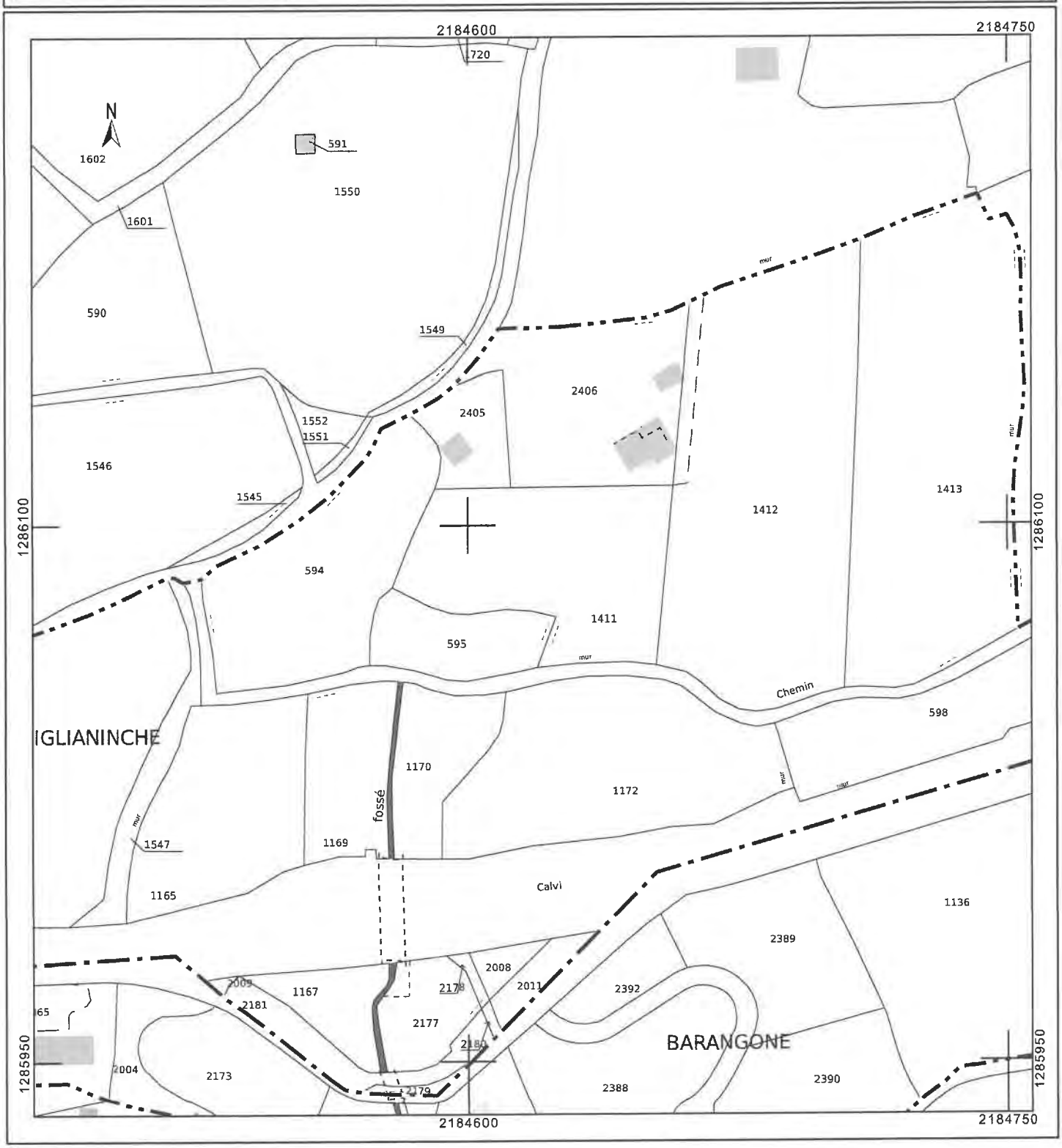
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant
SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA CEDEX
tél. 04 95 32 93 93 -fax
sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



MINISTERE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

PRÉFECTURE DE HAUTE CORSE

COMMUNE DE

PERMIS DE CONSTRUIRE

CADRE 1 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE formulée le : 10.4.84	CADRE 2 - PERMIS DE CONSTRUIRE
par M. : ANGELETTI Antoine A.	
demeurant à : 22 Rue Chevalier PAUL 13002 MARSEILLE	Dossier N° 2B 093 84 01003
agissant en qualité de :	Surface hors œuvre brute (1) : 184 m²
de la Société : Plans enregistrés le 17.4 et 5.6.84	Surface hors œuvre nette (1) : 106 m²
pour : édifier un batiment	Nb de bâtiments : 1 Nb de logements : 1
sur un terrain sis à : 20256 CORBARA	Destination : habitation

LE MAIRE DE CORBARA , au nom de l'Etat,

Vu la demande de permis de construire sus-visée (cadre 1),

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R 111.1 à R 111.27, R 332.15 et R 315.29

VU la Convention de participation passée entre la Municipalité et le pétitionnaire (montant égal à zéro francs) .

VU l'avis favorable du Maire en date du 20.4.84

VU l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipement

Taxe Départementale d'espaces verts 2 014,00

Taxe pour financement C.A.U.E 302,00

ARRÊTÉ - Art. 1 - Le permis de construire est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande sus-visée (cadre 1) et avec les surfaces figurant au cadre 2.

- Une cession gratuite de terrain pouvant atteindre 10% de la superficie de la propriété sera consentie par le pétitionnaire pour l'élargissement du chemin communal jouxtant la parcelle .

- Supprimer la corniche des génoises .
- Dans l'attente d'une possibilité de raccordement au réseau public le système d'assainissement sera conforme aux normes en vigueur.

Le 23 Août 84

Signature

(1) Voir la définition sur le formulaire de demande du permis de construire.

Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes du droit privé, etc.).
Il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
Copie du présent arrêté sera notifiée :

1° - par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, au pétitionnaire, qui en fera mention par affichage sur le terrain dès sa délivrance et pendant toute la durée du chantier ; toutefois le permis de construire peut être notifié par pli non recommandé lorsqu'il ne comporte aucune prescription.
2° - au directeur départemental de l'Équipement.
3° - au maire qui le publiera par voie d'affichage dans les 8 jours de la notification et pendant une durée de 2 mois.

Avant de commencer les travaux, le pétitionnaire doit souscrire une assurance DOMMAGES-OUVRAGES. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

COMMUNE DE CORBARA

CUMUNA DI CURBARA

CERTIFICAT D'URBANISME
INFORMATIF – CU(a)

Délivré au nom de la commune par le Maire
Art. L.410-1 et R.410-1 et s. du Code de l'Urbanisme

1. IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

N° de dossier	Date de dépôt
CU(a) 02B 121 26 B0008	13 mars 2026

Demandeur – Identité	Maître SINIBALDI Maria
Demandeur – Adresse	

Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Adresse / Lieu-dit
B 1412	5 883m²	Lieu-dit BARANGONE – 20256 CORBARA

Document d'urbanisme applicable	**Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 2 mars 2007;** **Modifié** les 16 avril 2009, 16 février 2010, 27 octobre 2010, 27 janvier 2012, 12 mars 2014, 7 septembre 2015, 3 mars 2017, 11 février 2020, 11 août 2020, 10 août 2022; **Révisé** les 16 février 2010 et 18 décembre 2020. **Document en cours de révision**

2. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Selon le Plan Local d'Urbanisme opposable, le terrain se situe en zone 1AUb.
Ce document étant en cours de révision générale, la qualification du zonage pourrait être prochainement modifiée.

3. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le terrain est partiellement soumis à autorisation de défrichement.

4. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le terrain d'assiette se situe en zone B1 du Plan de Prévention des Risques « incendies de forêts » (PPRIF).
Tout projet d'aménagement ou de construction devra se conformer aux dispositions réglementaires du PPRIF.

5. PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Aucune protection environnementale n'est identifiée sur le terrain.

6. ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

Réseaux	Desserte	Capacité	Service / Concessionnaire
Électricité		SIEEP	SIEEP
Eau potable		OEHC	OEHC
Assainissement collectif		SDEC	SDEC
Voirie	non	CDC	CDC
Télécommunications		-	-

7. DROIT DE PRÉEMPTION

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

*délibération du conseil municipal en date du 27/04/2007 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU puis la délibération du conseil municipal en date du 10/09/2018 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la zone U sauf UI telles que définies par le Plan Local d'Urbanisme.

8. TAXES D'URBANISME APPLICABLES

Réf. : art. 1635 quater A du CGI – art. L.332-6 et s. du Code de l'Urbanisme

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager ou en cas de non-opposition à une déclaration de travaux :

☑ Taxe d'aménagement
Part communale : 5 % – Part départementale : 2,5 % de la valeur forfaitaire

☑ Taxe d'archéologie préventive
(0,4 % de la valeur forfaitaire)

☐ Versement pour sous-densité
(art. L.331-36 et s. du Code de l'Urbanisme)

9. PARTICIPATIONS EXIGIBLES

Réf. : art. L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par permis de construire, autorisation d'aménager ou déclaration de travaux non opposée :

☐ Participations pour équipements publics exceptionnels
(art. L.332-8 du Code de l'Urbanisme)

☐ Participation dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP)
(art. L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme)

☐ Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif
(art. L.1331-7 du Code de la Santé Publique)

Mentions obligatoires

Copie du présent certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT.

Fait à Corbara, le **01/06/2026**

Le Maire
Ange SALDUCCI

MAIRIE DE CORBARA 20256 HAUTE-CORSE

L'adjoint délégué
à l'urbanisme
Franck AMADEI

(Signature et cachet de la commune)

Deliberation Mairie de CORBARA

pour Purge du Droit de Préemption

25/11/2025

a) Vente ANGELETTI Reception 13/10/2025
Acq ANTONINI Thomas Partie parcelle B 1410
Prix de Vente 75000 Euros
Zone PLU indiquée 1AUb

b) Vente ANGELETTI Reception 16/10/2025
Acq: PAGLIASSO Rémi
Prix de Vente 250000 €
Partie parcelle B 1410
Zone PLU indiquée 1 AUb.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000939-20251125-DELIBERA68-2025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/11/2025

COMMUNE DE CORBARA
CUMUNA DI CURBARA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2025

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Ont pris part à la délibération
14	14	9

Date de la convocation : 17/11/2025

Date d'affichage : 17/11/2025

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le :

Et publication ou notification du :

L'an deux mille vingt-cinq
Et le vingt-cinq novembre à dix heures et trente minutes

Le Conseil Municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique à la Mairie, sous la présidence de M. Paul LIONS, Maire de Corbara.

Secrétaire de séance : SALDUCCI Ange
Présents : LIONS Paul, SALDUCCI Ange, AMADEI Franck, FRANCESCHINI Jean-Baptiste, LE GALL Caroline, SAVELLI Vincent, PELISSIER Marie-Jeanne, SAVELLI Antoine-Pierre, VITTORI José
Représentés :
Excusés :
Absents : ALLAIN Marie-Paule, ANTONINI Thomas, SUZZONI Pierre, SAVELLI Ambroise, LUIGI Nathalie

DELIBERATION N°68/2025 :
EXAMEN DES DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER (DIA)

Le Conseil Municipal doit se prononcer sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner présentées ci-après :

.../...

Pour Le Maire
La Secrétaire Général
Cécile BERNARD

MAIRIE DE CORBARA
20256 HAUTE-CORSE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000939-20251125-DELIBERA68-2025-DF
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/11/2025

.../...

Date de réception	Nom vendeur	Nature	superficie en m²	N° parcelles	Lieu-dit Adresse	Zone PLU	Nom Acquéreur	Prix proposé par le vendeur
03-10-2025	ANGELONI Maria Cristina	Terrain + Bâti	330 m² 22267 m² (lot31 de 34.3 m²)	B914 B1560	HAMEAU de CURZO	UD UDa	GOETZ-ALBERTINI Julien Louis	149 000€
06-10-2025	SCI PELLEGRINI NOALLY	Terrain + Bâti	1226 m²	B2387	CASACUTINE	UEh	DEFAYE Philippe Henri	680 000€
13-10-2025	ANGELETTI Antoine	Terrain + Bâti	2297 m² (à prendre sur la parcelle B1410) 2942 m²	B1410 B1411	BARANGONE	1AUb	ANTONINI Thomas	750 000€
13-10-2025	IMMO INVEST LC représenté par LE CALVEZ Thierry	Terrain + Bâti	330 m² 22267 m² (lot434 de 41.31 m²)	B914 B1560	HAMEAU de CURZO	UD UDa	ROCHETEAU Sylvie et LE CALVEZ Thierry	210 000 €
15-10-2025	SCI TELU représentée par TEZEKDJIAN Claudes	Terrain + Bâti	3327 m²	A777	Lieu-dit PRATO	UI	SCI SILLINGY représenté par TEZEKDJIAN Claude et SCI MACHLO représentée par LUIGGI Antoine	1 000 000 €
16-10-2025	ANGELETTI Antoine	Terrain + Bâti	645 m² à prendre sur la parcelle B1410	B1410	BARANGONE	1AUb	PAGLIASSO Rémi	250 000 €
14-11-2025	LEPRETRE Gilles MAIGNE Brigitte	Terrain	4000 m²	B1798	AJA AI PERI	1AUp	SAS JEAN NICOLAS ANTONIOTTI	850 000 €
17-11-2025	BOSQUE Manuel BOUSSAC Nadia	Terrain + Bâti	70 m² 122 m²	D706 D641	CASIESE CHIESA VECCHIA	UA	MASCRE José	445 000€

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de ne pas exercer son droit de préemption urbain sur les DIA mentionnées ci-avant.
- **DONNE** tout pouvoir au Maire pour signer les documents nécessaires.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS

MAIRIE DE CORBARA 20256 HAUTE CORSE

Pour Le Maire
La Secrétaire Générale,
Cécile BERNARD

29/12/2025

Vente ANGELETTI à SCI BODRE

① Parcelle avec Maison section B 2406
2297 m²
Ancienne parcelle B 1410

② Parcelle de Terre B 1411 2942 m²

Prix de Vente 750.000 €

Zone 1AUb

100633402

MLC/ES/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT NEUF DÉCEMBRE

A CALENZANA (20214), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé, Maître Nuceta ORSONI, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle "Maîtres Marie-Louise CIAVALDINI et Marion COSTA, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à CALENZANA, Lot. L'Oliveraie, lieu-dit Anunziata, identifié sous le numéro CRPCEN 20043,

Avec la participation de Maître CASTELLANI, notaire à 20220 L'ILE ROUSSE, 19 avenue Paul DOUMER, assistant le vendeur, identifié sous le numéro CRPCEN 20044.

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Antoine André **ANGELETTI**, retraité, demeurant à CORBARA (20256) lieu-dit BODRI.

Né à MARSEILLE (13000) le 18 août 1939.

Veuf de Madame Renée **MIGLIACCIO** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI BODRE**, Société civile immobilière au capital de 1200,00 €, dont le siège est à CORBARA (20220), Quartier Saint-Roch Chez Mme Françoise MARIOTTI, identifiée au SIREN sous le numéro 798 534 244 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA.

QUOTITES VENDUES

Monsieur Antoine ANGELETTI vend la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SCI BODRE acquiert la totalité en pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE**, Société coopérative à capital variable de crédit agricole dont le siège est à AJACCIO CEDEX (20193), 1 Avenue Napoléon III BP 308, identifiée au SIREN sous le numéro 782 989 206 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AJACCIO.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Antoine ANGELETTI, à ce non présent mais représenté par Madame Emmanuelle SOULIER, clerc de notaire domiciliée professionnellement en l'étude de Maître Marie-Louise CIAVALDINI, notaire associé à 20214 CALENZANA, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à 20220 L'ILE ROUSSE, du 8 octobre 2025, annexée.

- La Société dénommée SCI BODRE est représentée à l'acte par Monsieur Thomas ANTONINI agissant en sa qualité de gérant de ladite société et plus particulièrement en vertu d'un procsès-verbal d'assemblée générale des associés en date du 13 Septembre 2025 à 20256 CORBARA, ci-annexé.

- La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE est représentée à l'acte par Madame Sophie LUCIANI, clerc de notaire domiciliée professionnellement en l'étude de Maître Marie-Louise CIAVALDINI, notaire associé à 20214 CALENZANA, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Octavia SANTONI, Directeur des Ressources Humainesn des Finances et des Risques en date à DRAGUIGNAN du 15 décembre 2025 .

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.
- que la conclusion et l'exécution du présent contrat ne contreviennent ni aux statuts, ni aux décisions des organes délibérants ou mandataires, ni à aucun engagement, décision judiciaire, administrative ou arbitrale leur étant opposable, et dont la violation pourrait entraver la bonne exécution des obligations découlant de l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Antoine ANGELETTI

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant la société SCI BODRE

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire Monsieur Thomas ANTONINI, Madame Françoise ANTONINI, Madame Céline MARIOTTI, Madame Viviane MARIOTTI et Monsieur Julien ANTONINI ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**PRETEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot "**IMMEUBLE**", "**BIENS**" ou "**BIEN**" désignera les immeubles.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DESIGNATION

A CORBARA (HAUTE-CORSE) 20220 Lieu-dit BARANGONE,

Au rez-de-chaussée:

- Un appartement composé d'une salle de séjour/cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC.

- Un appartement composé d'une salle de séjour/cuisine, deux chambres, une salle d'eau et un WC.

Au premier étage

- Un appartement comprenant un hall, une salle de séjour, un salon, une cuisine, trois chambres, une salle d'eau et deux WC, avec combles au-dessus.

Un garage et une dépendance attenante.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	2406	BARANGONE	00 ha 22 a 97 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Rappel d'une division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de CORBARA, originairement cadastrée section B numéro 1410 lieudit BARANGONE pour une contenance de vingt-neuf ares quarante-deux centiares (00ha 29a 42ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section B numéro 2406 désignée sous la teinte BLEUE au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section B numéro 2405 lieudit BARANGONE pour une contenance de six ares quarante-cinq centiares (00ha 06a 45ca), désignée sous la teinte VERTE.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Monsieur André LGRAND géomètre expert à 20220 L'ILE ROUSSE, le 19 septembre 2025 sous le numéro 840 M.

Le plan matérialisant la division, signé par le vérificateur du cadastre en date du 23 septembre 2025, est annexé.

Le document modificatif du parcellaire a été déposé dès avant les présentes qu'un acte reçu le 27 novembre 2025 par Maître CASTELLANI notaire à L'ILE ROUSSE (20220) en cours de publication au service de la publicité foncière de LA HAUTE-CORSE.

Immeuble article deux

DESIGNATION

A CORBARA (HAUTE-CORSE) 20220 Lieu-dit BARANGONE.

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1411	BARANGONE	00 ha 29 a 42 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les meubles dont la désignation figure en partie développée.

USAGE DU BIEN

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de jardin.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Donation suivant acte reçu par Maître Gilles DURAND notaire à MARSEILLE le 10 novembre 1983, publié au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE le 27 décembre 1983, volume 3684, numéro 17.

La donatrice est depuis décédée à 13006 MARSEILLE le 14 avril 1992.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marie-Laure BARTOLI notaire à L'ILE ROUSSE le 20 juin 2023, publié au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE le 5 juillet 2023, volume 2023P, numéro 6301.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 EUR)**,

Ce prix s'applique :

- aux **MEUBLES** à concurrence de : VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR),
- au **BIEN** à concurrence de : SEPT CENT TRENTE MILLE EUROS (730 000,00 EUR).

IMPUTATION

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (37 500,00 EUR) représentant le montant du dépôt de garantie versé aux termes du compromis conclu entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

FINANCEMENT PAR UN EMPRUNT

Le **PRETEUR** et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation en date du 9 décembre 2025 dont un exemplaire demeurera annexé, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : BATIMENT A USAGE PROFESSIONNEL
Montant du prêt en principal : HUIT CENT MILLE EUROS (800 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 EUR)
Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR)
Durée : 240 MOIS
Remboursement : Annuelle
Echéances : 20 échéances :
19 échéances de 59.912,60 € (capital et intérêts)
1 échéance de 59.912,70€ (capital et intérêts)

- **première échéance au plus tard le : 15 décembre 2026**
- **dernière échéance au plus tard le : 15 décembre 2045**

Date de péremption de l'inscription : QUINZE DÉCEMBRE DEUX MIL QUARANTE-SIX
Taux, hors assurance, de 4,2000 % l'an
Le taux effectif global ressort à 4,33 % l'an

VERSEMENT DU PRET – PROMESSE D'EMPLOI

La somme de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.
L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.
Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer ce paiement, savoir :

- en ce qui concerne le **BIEN** au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- en ce qui concerne les **MEUBLES** au moyen de fonds propres.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi, de la déclaration de l'origine des fonds ainsi que de la quittance du prix de vente des immeubles figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers prévue par les dispositions de l'article 2402 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix de vente des immeubles payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par l'hypothèque légale.

Ces inscriptions prendront rang à la date de leur publication au service de la publicité foncière.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE CONVENTIONNELLE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) en capital non garantie par l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers, ainsi qu'à celles des intérêts, frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations découlant du contrat de prêt, l'emprunteur affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR** qui accepte, le **BIEN** objet des présentes, tel que ce bien existe et se comporte avec toutes ses dépendances, ainsi que toutes améliorations, augmentations qui pourraient être faites, toutes constructions nouvelles et tous immeubles par destination sans exception ni réserve avec toutes ses composantes, des différentes parties qui le composent et le composeront.

Cette hypothèque conventionnelle est consentie à hauteur de la somme en principal de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR).

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE :

- jusqu'au 15 décembre 2046, en ce qui concerne le prêt d'un montant de HUIT CENT MILLE EUROS (800 000,00 EUR).

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

En ce qui concerne l'immeuble article un :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation suivant acte reçu par Maître Gilles DURAND, notaire à MARSEILLE le 10 novembre 1983 pour une valeur de deux mille huit cent trente-cinq francs et quatre-vingt-quatre centimes (2 835,84 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE, le 27 décembre 1983 volume 3684, numéro 17.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le VENDEUR déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Précision étant ici faite que la présente vente a pour le vendeur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marie-Laure BARTOLI, notaire à L'ILE ROUSSE le 20 juin 2023 pour une valeur de trois mille euros (3 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE, le 5 juillet 2023 volume 2023P, numéro 6301.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 3° du Code général des impôts

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 3° du Code général des impôts ainsi qu'au BOI-RFPI-PVI-10-40-10 § 330 comme portant sur une dépendance immédiate et nécessaire de la résidence principale. Etant précisé que le numéro 330 du BOI susvisé dispose notamment que les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence exonérée doivent former avec elle un tout indissociable et, par conséquent, être cédées en même temps que celle-ci. La circonstance que la vente soit réalisée auprès des acquéreurs distincts ne fait pas obstacle au bénéfice de l'exonération, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Dans cette situation, il est admis de considérer que la condition de cession simultanée est satisfaite lorsque les cessions interviennent dans un délai normal.

Le **VENDEUR** déclare vendre la résidence principale ce jour et donc vouloir bénéficier des conditions d'exonération.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

Le notaire rappelle au **VENDEUR** que s'agissant de la vente d'un terrain sur lequel des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme (article 257 I 2 1°), elle ne peut en toute hypothèse être considérée comme la vente de dépendances immédiates et nécessaires à la résidence principale (BOI-RFPI-PVI-10-40-10 § 340), et est donc soumise aux règles de l'imposition sur les plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de BASTIA - 1 rue des Horizons Bleus - 20401 BASTIA et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Monsieur Antoine ANGELETTI

Concernant l'ensemble des immeubles

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II a du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le terrain étant une dépendance immédiate et nécessaire de la résidence

principale du vendeur conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 3° du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

IMPOT SUR LA MUTATION

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 EUR).

Minorée de l'évaluation des meubles s'élevant à VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR).

Soit la somme de SEPT CENT TRENTE MILLE EUROS (730 000,00 EUR).

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 730 000,00	x 5,00 %	=	36 500,00
Taxe communale 730 000,00	x 1,20 %	=	8 760,00
Frais d'assiette 36 500,00	x 2,37 %	=	865,00
		TOTAL	**46 125,00**

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	730 000,00	0,10%	730,00

PARTIE DEVELOPPEE

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originairement arrêtées entre le **VENDEUR** et Monsieur Thomas ANTONINI suivant acte sous seings privés en date du 9 octobre 2025 . Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Thomas ANTONINI a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes la SCI BODRE.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 18 décembre 2025 par le notaire soussigné à l'ACQUEREUR et au conseil du VENDEUR, à savoir Maître CASTELLANI, qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Ils précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements pris par les parties dans l'avant-contrat conclu entre elles.

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à 20214 CALENZANA du 9 octobre 2025.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 9 octobre 2025.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

L'**ACQUEREUR**, connaissance prise du projet d'acte avec ses annexes qui lui a été remis le 18 décembre 2025, déclare expressément et irrévocablement ne faire aucune réserve quant à la signature des présentes, par suite ces dernières ne peuvent être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce qu'il reconnaît.

FINANCEMENT

INFORMATION – HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

L'emprunteur reconnaît être informé de la nature et de la portée de son engagement, en cela que l'hypothèque conventionnelle constitue une sûreté réelle immobilière prise en garantie du remboursement de sa dette. En cas de défaillance de sa part, le **PRETEUR** pourra procéder à la saisie immobilière et à la vente des droits et biens immobiliers grevés par l'emprunteur afin d'être payé par préférence sur le prix.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR,** le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930. A cet effet, l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par lui en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Le **PRETEUR** pourra recevoir cette indemnité directement sur sa simple quittance, hors la présence et le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du notaire et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

Etant ici précisé que le bien vendu est assuré contre l'incendie auprès de GROUPAMA, dont le siège social est à CORBARA (HAUTE-CORSE), ZA ARTISANALE RT 30, suivant police numéro 515622440001 en date du 29 décembre 2025.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :
Concernant l'ensemble des immeubles

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Concernant l'immeuble article un :
Un état hypothécaire obtenu à la date du 17 décembre 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Concernant l'immeuble article deux :
Un état hypothécaire obtenu à la date du 17 décembre 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Concernant l'ensemble des immeubles
À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

A cet égard le VENDEUR rappel les dispositions de la servitude établie **aux termes de l'acte reçu par Maître DURAND Gilles, notaire à MARSEILLE (13006), le 10 novembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-CORSE, savoir** :

« .....

Mesdames veuve Jean et François CASELLA, Madame veuve ANGELETTI, Madame GIANNONI, Monsieur Etienne CASELLA, conviennent de constituer une servitude de passage au profit des parcelles 1410, 1411, 1412, 1413, sus-analysées, celles-ci n'ayant pas d'accès suffisant sur la voie publique.

Le passage s'exercera sur une bande de terrain de quatre mètres de large y compris le sentier communal existant le long des confronts sud des terrains 1412 et 1413 et sur la limite divisoire des terrains 1411 et 1410 (2m de part et d'autre de la limite).

Les propriétaires des terrains 1412, 1411 et 1410 auront le droit d'utiliser cette servitude pour un passage à pied ou avec tous véhicules pour les besoins de l'habitation ainsi que les canalisations d'eau et de téléphone, et d'électricité. Le propriétaire du terrain 1413 pourra utiliser ces servitudes de passage seulement le long du sentier communal.

La servitude de passage ainsi établie s'exercera au gré de Madame veuve ANGELETTI, Madame GIANNONI et Monsieur Etienne CASELLA, pour eux-mêmes et membres de leur famille, leur personnel, leurs amis et visiteurs ; elle s'exercera dans l'avenir au gré des propriétaires qui leur succèderont.

Les travaux d'établissement et d'entretien de ces passages seront à la charge exclusive et réparties proportionnellement aux surfaces des terrains desservis entre les propriétaires des parcelles 1410, 1411, 1412, la parcelle 1413 ne participera qu'aux frais afférents à la partie de la voie réalisée le long du sentier communal.

..... »

Le VENDEUR précise que suite à des aménagements effectués par la Mairie de CORBARA, l'accès au BIEN objet des présentes s'effectue désormais par les parcelles communales cadastrées section B numéros 1547, 1545, 1551 et 1549.

..... »

A cet égard le VENDEUR rappel les dispositions de la servitude établie aux termes de l'acte reçu par Maître Jean François CASTELLANI, notaire à 20220 L'ILE ROUSSE, le 27 novembre 2025 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de HAUTE-CORSE, savoir :

« .....

Servitude de passage

Propriétaire du fonds dominant

Comme condition essentielle des présentes, Monsieur Rémi PAGLIASSO , l'ACQUEREUR aux présentes propriétaire du fonds dominant, souhaite bénéficier d'un droit de passage sur le bien ci-après désigné sous le titre « Fonds servant ».

Propriétaire du fonds servant

En conséquence, Monsieur Antoine ANGELETTI , VENDEUR aux présentes

Propriétaire du fonds servant, constitue un droit de passage dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

Fonds servant

Sur la commune de CORBARA (20256), Lieudit BODRI,

une maison à usage d'habitation.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	2406	Lieudit BODRI	0	22	97
Contenance Totale :			**0ha 22a 97ca**		

Et appartenant à Monsieur Antoine ANGELETTI VENDEUR aux présentes, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif

Donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE (13006), le 10 novembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-CORSE, le 27 décembre 1983, volume 3684 numéro 17.

Au profit du fonds dominant ci-après désigné :

Fonds dominant

Sur la commune de CORBARA (20256), Lieudit BODRI,

une maison à usage d'habitation comprenant une salle de séjour/cuisine, deux chambres, une salle d'eau et un wc.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	2405	Lieudit BODRI	0	06	45
Contenance Totale :			**0ha 06a 45ca**		

Et appartenant à Monsieur Rémi PAGLIASSO aux termes du présent acte.

Effet relatif

Acquisition aux termes des présentes.

Assiette de la servitude

Cette servitude de passage s'exercera sur la parcelle cadastrée section B, numéro 2406, telle qu'elle figure sous teinte bleu au plan dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ladite servitude correspondante au portail d'accès situé à l'entrée de la propriété, soit au NORD-OUEST de la parcelle cadastrée section B n°2406, fonds servant.

Durée de la servitude

La présente servitude est constituée à compter de ce jour, à titre perpétuel, conformément aux articles 686 du Code civil et suivants.

Conditions d'exercice de la servitude de passage

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

S'il y a des portails d'accès au chemin et au fonds dominant, ils devront toujours être refermés après leur ouverture.

À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et s'il y a lieu assumera régulièrement l'entretien des portails d'accès.

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails existants dans les clôtures sont à la charge exclusive du propriétaire actuel du fonds dominant, qui s'y engage expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs de ce fonds.

Servitude constituée à titre gratuit

Ce droit de passage est consenti sans aucune indemnité.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur de la servitude établie est évaluée à CENT EUROS (100,00 €).

La présente constitution de servitude est faite sans charge augmentative particulière.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Concernant l'immeuble article un :

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

Concernant l'immeuble article deux :

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

ETAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

Liste des meubles et objets mobiliers

Concernant l'immeuble article un :

La liste estimative du mobilier a été établie entre les parties **comme ci-annexée.**

Concernant l'immeuble article deux :

L'immeuble ne contient aucun meuble.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Concernant l'ensemble des immeubles

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1er janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1er janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

Le **BIEN** objet des présentes, étant une résidence principale jusqu'à ce jour est concerné par la règlementation sur l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts.

Le vendeur, ancien propriétaire, a réalisé la déclaration sur l'usage du **BIEN** en indiquant dans celle-ci les éléments suivants : résidence principale.

L'acquéreur, nouveau propriétaire, atteste être informé de l'existence de cette obligation et du fait qu'il sera tenu de déclarer à son tour tout changement dans l'usage du **BIEN** entre le 1er janvier et le 30 juin inclus de l'année suivant celle de l'acquisition.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR.**

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Concernant l'ensemble des immeubles

Enonciation des documents obtenus

Note d'urbanisme

La commune a répondu le 23 septembre 2025 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Concernant l'ensemble des immeubles

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.

- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Concernant l'ensemble des immeubles

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré le 4 février 1986 par Monsieur le Maire de CORBARA sous le numéro 2B 093 84 D1003.

Une copie de ce permis est annexée.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1er octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

A la suite de ce permis et avant l'achèvement de la construction, un permis modificatif a été demandé et obtenu auprès de la Mairie de CORBARA, le 10 janvier 1986, sous le numéro 2B 093 84 D1003.

La modification a porté sur l'aspect extérieur.

Un permis de construire modificatif a été délivré le 4 février 1986 par Monsieur le Maire de CORBARA sous le numéro 2B 093 86 D1003/84

Une copie de ce permis est jointe.

L'achèvement de l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au permis délivré, ainsi que le **VENDEUR** le déclare, précisant toutefois que son achèvement a eu lieu en 1987.

En outre, il déclare :

- avoir fait édifier l'immeuble en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire ;
- que ce permis n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours ;
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

Conformité

La conformité aux prescriptions du permis de construire a été délivrée le 9 février 1990.

Une copie est annexée.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Concernant l'ensemble des immeubles

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 10 octobre 2025.

Par lettre en date du 25 novembre 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (VENTE)				
Objet	**Bien concerné**	**Éléments à contrôler**	**Validité**	**Si absence du diagnostic**
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée, nouveau contrôle dans les 3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Termites	Immeuble bâti ou non mais constructible, situé dans une zone définie comme étant contaminée ou susceptible de l'être par le préfet	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire défini par arrêté préfectoral	6 mois	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans	Vendeur non exonéré de

	de plus de 15 ans			la garantie des vices cachés
Risques	Immeuble bâti ou non situé sur une zone concernée par la présence d'un ou de plusieurs risques majeurs (naturels, technologiques, miniers, sismicité, radon, recul du trait de côte, pollution des sols, OLD)	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire définissant la présence de ces risques, notamment de plans de prévention des risques (naturels, technologiques ou miniers)	6 mois	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par l'acquéreur
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans	
Audit énergétique	Si bâtiments individuels ou collectifs, à usage d'habitation, hors copropriété relevant des classes E, F ou G du DPE (F et G en outre-mer)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans	
Électricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Mérules	Immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire	6 mois	

Bruit	Immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire (plan d'exposition au bruit des aérodromes)	La durée du plan	
Chauffage au bois	Immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral	
Arrêté de traitement de l'insalubrité et de mise en sécurité	Si immeuble bâti ayant fait l'objet d'arrêtés en raison des désordres qu'il présente	Désordres présents sur l'immeuble pouvant constituer un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou tiers	Illimitée	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par l'acquéreur

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Monsieur Pierre Paul FRANCESCHINI, expert à 20256 CORBARA, ZA de Corbara, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Concernant l'immeuble article un

L'immeuble a été construit depuis le 1er janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il doit être annexé à l'avant-contrat, ou à défaut, à l'acte authentique de vente, au sein du dossier de diagnostics techniques.

Il a pour objet de repérer :

- les matériaux et produits de la liste A (dits matériaux friables tels que les flocages, calorifugeages et faux plafonds),
- et les matériaux et produits de la liste B (dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur tels que les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée etc.) de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Des recommandations sont préconisées au propriétaire dans ce rapport en fonction du résultat du repérage et de l'état de conservation des éléments contenant de l'amiante.

Concernant l'immeuble article un

Un état établi par Monsieur Pierre Paul FRANCESCHINI, expert à 20256 CORBARA, ZA de Corbara le 13 juin 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : Il a été repéré des matériaux et produits contenant des fibres d'amiante.

(Couverture de l'habitation n°1, du garage et de la dépendance.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Termites

Concernant l'immeuble article un

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par Monsieur Pierre Paul FRANCESCHINI, expert à 20256 CORBARA, ZA de Corbara le 13 juillet 2025 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : Aucune présence d'indice d'infestation de termites dans les parties habitables du bien immobilier diagnostiqué.

Présence d'indice d'infestation de termites souterrain dans du bois morts dans le vide sanitaire et dans le jardin..

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Concernant l'immeuble article un

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Concernant l'immeuble article deux

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Concernant l'immeuble article un

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Concernant l'immeuble article un

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par Monsieur Pierre Paul FRANCESCHINI, expert à 20256 CORBARA, ZA de Corbara répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 13 juin 2025, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses.
Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit,
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct,
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage,
- Des conducteurs non protégés mécaniquement .

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Concernant l'immeuble article deux
L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Concernant l'immeuble article un

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1er janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1er janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

A compter de ces dates, dans les communes d'outre-mer participant à l'expérimentation d'encadrement des loyers en zone tendue (liste à paraître), aucun complément de loyer ne pourra être appliqué, pour les logements ne respectant pas les critères de décence susvisés, conformément à l'article 1 de la loi n° 2025-534 du 13 juin 2025.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1er janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Un diagnostic établi par Monsieur Pierre Paul FRANCESCHINI, expert à 20256 CORBARA, ZA de Corbara le 13 juin 2025, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 184 kWhep/m².an ***(Classe D)***
- Émissions de gaz à effet de serre : 6 kg éqCO2/m².an ***(Classe B)***
-
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2520E2173307R

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE avec mention" qu'il a obtenue, jointe, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique pour des immeubles entiers (habitation, locaux commerciaux, industriels, agricoles...).

Depuis le 1er octobre 2025, un QR code présent sur cette copie permet d'accéder à l'adresse internet dédiée au diagnostic de performance énergétique du logement concerné sur le site de l'Agence de la transition écologique.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

Concernant l'immeuble article un

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Concernant l'ensemble des immeubles

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après, le potentiel radon a été mesuré par Monsieur Pierre Paul FRANCESCHINI, expert à 20256 CORBARA, ZA de Corbara le 13 juillet 2025.

Le résultat est le suivant : le bien est exposé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du

service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un courrier du service compétent en date du 23 septembre 2025, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par KYRNOLIA, Chemin de Capo Rosso 20220 ALGAJOLA.

Il en résulte la conformité.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Concernant l'immeuble article deux

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Etat des risques

Concernant l'ensemble des immeubles

Un état des risques délivré par Monsieur Pierre Paul FRANCESCHINI, expert à 20256 CORBARA, ZA de Corbara le 13 juillet 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis le 9 octobre 2025.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre :

- d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 11 juin 2014. Les risques pris en compte sont : les feux de forêt

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Catégorie I : Celui-ci appartient à la catégorie d'importance I comprenant les bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être crées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le 1er juillet 2025 pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Recul du trait de côte

L'immeuble n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte, listée par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

Obligations légales de débroussaillement (OLD)

L'immeuble est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

PRECISIONS SUR LES EQUIPEMENTS

EQUIPEMENTS EXTERIEURS

Equipements de loisirs

Information sur la sécurité des piscines

Concernant l'ensemble des immeubles
Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Concernant l'ensemble des immeubles

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)

Le titre III du livre 1er de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillement consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1er janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

Le **BIEN**, objet des présentes, est situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé.

En zone urbaine, cette obligation s'applique sur l'intégralité des parcelles, qu'elle soit nues, construites ou en chantier :

- situées dans des zones délimitées par un plan local d'urbanisme (PLU) rendu public ou approuvé ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée (ZAC) ou à un lotissement ;
- supportant des lieux de résidences démontables ;

- situées dans les communes non dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (le préfet peut porter l'obligation au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres) ;
- supportant la création de campings et parcs résidentiels de loisirs (obligation sur une profondeur de 50 mètres, pouvant être portée à 100 mètres par le maire) ;
- aux abords des installations dans lesquelles des substances, préparations ou mélanges dangereux sont présents dans des quantités telles qu'ils peuvent être à l'origine d'accidents majeurs (obligation sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de la propriété de l'établissement que le préfet peut augmenter, sans toutefois excéder 200 mètres).

Obligation de débroussailler au-delà des limites de sa propriété

Le propriétaire d'un terrain soumis à l'obligation de débroussaillement doit réaliser cette dernière dans le périmètre imposé par la loi, sans tenir compte des limites de sa propriété, conformément à l'article L 131-12 du Code forestier : les travaux à sa charge peuvent en effet aller au-delà des limites de sa propriété et empiéter sur la parcelle voisine, si celle-ci n'est pas bâtie.

Il doit alors :

- informer, par tout moyen permettant d'établir date certaine, le propriétaire du fonds voisin de l'obligation pesant sur leurs terrains respectifs,
- lui demander l'autorisation de pénétrer sur sa propriété pour les besoins de l'opération,
- l'informer qu'en cas de refus ou à défaut de réponse de sa part dans le délai d'un mois, l'obligation de débroussaillement sera transférée à sa charge. Le maire devra en être informé.

Le propriétaire voisin peut aussi proposer d'assurer lui-même la réalisation des travaux de débroussaillement sur sa propre parcelle à ses frais.

En cas de superposition d'obligations légales de débroussaillement portant sur deux parcelles voisines, toutes deux bâties, l'article L 131-13 du Code forestier précise que chaque propriétaire débroussaille son propre terrain du moment qu'il est lui-même soumis à cette obligation. S'il ne l'est pas, l'obligation revient au propriétaire de la construction la plus proche de la limite de la parcelle voisine.

Si le propriétaire voisin est inconnu, la commune y pourvoit d'office, se doit de rechercher son identité par tous moyens, et de le mettre en demeure par le biais d'une notification en mairie. La commune pourra éventuellement acquérir le bien sans maître pour prendre elle-même en charge l'obligation de débroussaillement.

L'**ACQUEREUR** atteste être informé du fait que le **BIEN** est soumis à une obligation légale de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé et que cette charge a été remise entre ses mains lors du transfert de propriété du **BIEN**.

Une attestation sur l'honneur du VENDEUR est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Donation consentie en avancement d'hoirie par à concurrence d'un quart en nue-propriété et trois quarts en pleine propriété, par sa mère :

Madame Antoinette CASELLA, sans profession, demeurant à 13002 MARSEILLE, 16 rue Miradou. Née à CORBARA, le 20 octobre 1912. Veuve non remariée de Monsieur Jean ANGELETTI.

Suivant acte reçu par Maître Gilles DURAND notaire à MARSEILLE, le 10 novembre 1983.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE le 27 décembre 1983, volume 3684, numéro 17.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Ladite donation a eu lieu :

- avec stipulation du droit de retour au profit de la donatrice.
- avec interdiction d'aliéner pendant la vie de la donatrice.

Etant ici précisé que ces réserves se trouvent aujourd'hui éteintes du fait du décès de Madame Antoinette

CASELLA veuve ANGELETTI, survenu à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), le 14 avril 1992.

Enfin il est ici précisé que le quart en usufruit appartenant lors de la donation à Madame Ursule Marie ORSINI, veuve de Monsieur Jean CASELLA, se trouve aujourd'hui éteint du fait de son décès survenu à TOULON (Var), le 17 avril 1986.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Acquisition de Madame Jeanne Françoise Annonciade ANGELETTI, retraitée, demeurant à 20220 L'ILE ROUSSE, Résidence Napoléon Bât B. Célibataire. Née à 13001 MARSEILLE le 11 septembre 1941.

Suivant acte reçu par Maître Marie-Laure BARTOLI notaire à L'ILE ROUSSE, le 20 juin 2023.

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE le 5 juillet 2023, volume 2023P, numéro 6301.

L'état délivré sur cette publication ne révèle aucune inscription.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le bien immobilier ci-dessus désigné formant l'article 2 appartenait à Madame Jeanne ANGELETTI, susnommée, au moyen de la donation entre vifs qui lui en a été faite, à concurrence d'un quart en nue-propriété et trois quarts en pleine propriété, par sa mère :

Madame Antoinette CASELLA, veuve de Monsieur Jean ANGELETTI, demeurant à MARSEILLE (13002), 16 Rue Miradou,

Née à CORBARA (Haute-Corse), le 20 octobre 1912,

Et qu'elle a accepté, aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles DURAND, notaire à MARSEILLE, le 10 novembre 1983, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA, le 27 décembre 1983, volume 3684, numéro 17.

Ladite donation a eu lieu :

- avec stipulation du droit de retour au profit de la donatrice.
- avec interdiction d'aliéner pendant la vie de la donatrice.

Etant ici précisé que ces réserves se trouvent aujourd'hui éteintes du fait du décès de Madame Antoinette CASELLA veuve ANGELETTI, survenu à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), le 14 avril 1992.

Enfin il est ici précisé que le quart en usufruit appartenant lors de la donation à Madame Ursule Marie ORSINI, veuve de Monsieur Jean CASELLA, se trouve aujourd'hui éteint du fait de son décès survenu à TOULON (Var), le 17 avril 1986.

NEGOCIATION

La vente a été négociée par l'agence immobilière DESOL IMMOBILIER, Route de MONTICELLO 20220 MONTICELLO titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 264 en date du 15 septembre 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

COPIE EXECUTOIRE A ORDRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au **PRETEUR** une copie exécutoire à ordre unique, transmissible par voie d'endossement, en application de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976, et notamment de ses articles 3 et suivants.

Cet endossement devra être opéré conformément aux dispositions de cette loi et transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés qui y sont attachés.

En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endossement sera seul habilité, lors du remboursement du prêt, ou, le cas échéant, lors de la mise en œuvre des sûretés, à exercer tous les droits résultant du présent acte, par la présentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

La mainlevée de l'inscription hypothécaire qui garantit la créance sera donnée par le dernier endossataire. Il est ici précisé qu'aux termes de l'article 10 de ladite loi, seul le notaire détenteur de l'acte ayant constaté la créance est habilité à établir l'acte de mainlevée.

Les articles 6 alinéa 1 et 7 de la loi du 15 juin 1976 sont ci-après littéralement rapportés :

(Loi n° 76-519 du 15 juin 1976 relative à certaines formes de transmission des créances)

Article 6 - alinéa 1

" L'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. "

Article 7

" Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre, à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier.

Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre ; toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions du droit commun. "

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : en l'office notarial de Maître CIAVALDINI, notaire rédacteur.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : en l'office notarial de Maître CASTELLANI.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

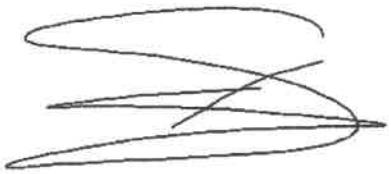
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme SOULIER Emmanuelle agissant en qualité de représentant a signé à CALENZANA le 29 décembre 2025	
Mme LUCIANI Sophie représentant de la société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE a signé à CALENZANA le 29 décembre 2025	
M. ANTONINI Thomas représentant de la société dénommée SCI BODRE a signé à CALENZANA le 29 décembre 2025	
et le notaire Me ORSONI NUCETA a signé à CALENZANA L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT NEUF DÉCEMBRE	

Dossier : Vente ANTONINI Thomas ACQ ANGELETTI Antoine / N° 2025015199

Réf : JFC / AG

PROCURATION POUR VENDRE

PAR :

Monsieur Antoine, André **ANGELETTI**, retraité, demeurant à CORBARA (20256), Lieudit BODRI,

Né à MARSEILLE (13001), le 18 août 1939.

Veuf de Madame Renée Brigitte **MIGLIACCIO**, et non remarié.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « MANDANT ».

AU PROFIT DE :

Tout collaborateur de l'office notarial sis à L'ILE ROUSSE, 19, avenue Paul Doumer, dont est titulaire la société civile professionnelle dénommée "Jean-François CASTELLANI et Marie-Pierre CORIAT-POLETTI, notaires associés".

Ou de tout collaborateur de l'office notarial de Maître Marie-Louise CIAVALDINI sis à CALENZANA (20214).

Avec la faculté d'agir ensemble ou séparément.

Ci-après dénommé le « MANDATAIRE ».

Maître Marie Louise CIAVALDINI et Marion COSTA

[redacted]

Dossier suivi par Emmanuelle SOULIER 0495659051 m.soulier@notaires.fr	VENTE Mr Antoine ANGELETTI (Me CASTELLANI/ Mr Thomas ANTONINI 1006334 /MLC /ES /

Immeuble situé Lieu-dit BARANGONE, CORBARA
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1410	BARANGONE	00 ha 29 a 42 ca
B	1411	BARANGONE	00 ha 29 a 42 ca

Appartenant à

Monsieur Antoine André ANGELETTI

DEMANDE GENERALE DE RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER

Nature des dispositions d'urbanismes applicables	OUI	NON
- Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) ?	☐	☐
- Existe-t-il sur votre commune une **Carte Communale** ?	☐	☐
Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?	☐	☐
⟹ secteur où les constructions sont autorisées	☐	☐
⟹ secteur où les constructions ne sont pas admises ?	☐	☐
- Votre commune est-elle dotée d'un **Plan d'Occupation des Sols** (P.O.S.) ?	☐	☐
Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?		
- Votre POS est-il mis en révision	☐	☐
- Votre commune est-elle dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** (P.L.U.) ?	☒	☐
Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?		
- **Coefficient d'Occupation des Sols** (C.O.S.) (s'il en existe un pour la zone concernée)	☐	☐
Si oui, quel est son taux :		
- **Plafond Légal de Densité** (P.L.D.) (s'il existait au 31/12/1999 et s'il n'a pas été supprimé depuis)	☐	☐
Si oui, quel est son taux :		

Droits de préemption	OUI	NON
- Ce bien se trouve-t-il inclus dans une zone de **Droit de Préemption Urbain** (D.P.U.) ?	☐	☒
Si oui, s'agit-il d'un :		
D.P.U. simple ?	☐	☒
D.P.U. renforcé ?	☒	☐
Merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :		
- Ce bien est-il soumis au droit de préemption d'une **Zone d'Aménagement Différé** (Z.A.D.) ?	☐	☒
Si oui, merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :		
- Ce bien est-il soumis au droit de préemption des **espaces naturels et sensibles des départements** ?	☐	☒
Si oui, merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :		
- Ce bien est-il soumis à un **autre** droit de préemption ?	☐	☐
Si oui, merci de bien vouloir indiquer lequel ainsi que son bénéficiaire :		

Opérations	OUI	NON
- Ce bien se trouve-t-il inclus dans une **Zone d'Aménagement Concerté** (Z.A.C.) ?	☐	☒
- Ce bien figure-t-il en **emplacement réservé** ?	☐	☒
- Ce bien est-il concerné à votre connaissance par une **autre opération** ?	☐	☒
Si oui, merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :		

Servitudes d'utilité publique	OUI	NON
- Ce bien est-situé :		
- Dans une zone d'environnement protégé ?	☐	☒
- Dans un **site inscrit** ?	☐	☒
- Dans un **site classé** ?	☐	☒
- Dans une zone de captage des eaux ?	☐	☒
- Dans une zone de rénovation urbaine ?	☐	☒
- Dans un secteur, délimité par le règlement du PLU, dans lequel les logements sont à usage exclusif de résidence principale (L 151-14-1 Code de l'urbanisme) ?	☐	☒
- Dans un périmètre de restauration immobilière ?	☐	☒

- Dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre ?	☐	☑
- Dans un secteur sauvegardé ?	☐	☑
- Dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (ex ZPPAUP) ?	☐	☑
- A proximité d'un site ou monument historique ? Si oui, lequel :	☐	☑
- Ce bien est-il frappé **d'alignement** ? (si oui, merci de bien vouloir préciser l'emprise de cet alignement sur le plan ci-joint)	☐	☑
- Ce bien est-il concerné par une **autre servitude d'utilité publique** ? Si oui, merci de bien vouloir indiquer laquelle :	☐	☑

Assainissement	OUI	NON
- A-t-il été mis en place un contrôle obligatoire de l'assainissement NON COLLECTIF Si oui, quel est le service chargé du contrôle de l'assainissement ? ☐ Commune ☐ Autre : à préciser	☐	☐
- Un rapport a-t-il été établi ? - dont vous êtes en possession ? Si oui, merci de bien vouloir le communiquer	☐ ☐	☐ ☐
- Ce bien est-il situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement COLLECTIF ? Si oui : ☐ Type de réseau ☐ Séparatif ☐ Unitaire ☐ Ce bien est-il raccordé ☐ Oui ☐ Non Si **oui**, le raccordement est-il conforme ? Si **non** : ☐ Existe-t-il une dérogation à l'obligation de branchement ? ☐ L'égout est-il en service depuis plus de deux ans ? Si non, l'installation individuelle est-elle conforme ?	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐
- A-t-il été mis en place un contrôle obligatoire de l'assainissement COLLECTIF ? Si oui, quel est le service chargé du contrôle de l'assainissement ? ☐ Commune ☐ Autre : à préciser	☐	☐

- Un rapport a-t-il été établi ? - dont vous êtes en possession ? Si oui, merci de bien vouloir le communiquer	☐ ☐ ☐ ☐
Evacuation des eaux pluviales	OUI NON
- Existe-t-il un réseau de collecte des eaux pluviales ?	☐ ☐
Si oui, le bien est-il raccordé ?	☐ ☐
Si non, existe-t-il une dérogation à l'obligation de raccordement ?	☐ ☐
☐ Commentaires – Observations	

Permis de construire	OUI	NON
- Ce bien a-t-il fait l'objet d'un permis de construire dans les 10 dernières années ? Si oui, merci d'indiquer le numéro et la date du permis : - Pour quels travaux ?	☐	☒
☐ Les travaux sont-ils terminés si **oui,** ☐ Date de la déclaration d'achèvement des travaux : ☐ Le certificat de conformité a-t-il été obtenu ? Si **oui**, s'agit-il d'une obtention : Expresse ☐ Tacite ☐ Si expresse, merci de joindre une copie de ce certificat Si tacite, merci d'indiquer la date d'obtention : Si **les travaux ne sont pas terminés**, pour quelle(s) raison(s) ?	☐ ☐	☐ ☐

Lotissement	OUI	NON
- Ce bien est-il situé dans un **lotissement** ?	☐	☒
Si **oui,** s'agit-il d'un lotissement autorisé avant le 30 juin 1986 ?	☐	☐
Si **oui,** l'affichage de la possibilité de maintien des règles d'urbanisme propres au lotissement a-t-il été effectué ?	☐	☐
Si non, s'agit-il d'un lotissement autorisé depuis plus de 10 ans ?	☐	☐
Si **oui,** les co-lotis ont-ils demandés le maintien des règles d'urbanisme propres au lotissement ?	☐	☐
- Les voiries, espaces verts et autres espaces communs du lotissement ont-ils été transférés au profit de la commune ?	☐	☐
- voiries	☐	☐
- espaces verts	☐	☐
- autres espaces	☐	☐

Autres renseignements	OUI	NON
- Ce bien est-il situé dans un périmètre d'un plan de prévention **des risques naturels MINIERS et technologiques** ? (dans l'affirmative, merci de joindre les documents s'y rapportant)	☐	☒
- Ce bien est-il situé dans une **zone contaminée par les termites** ou à proximité d'un bien ayant fait l'objet d'une **déclaration de présence de termites** ?	☒	☐
- Ce bien a-t-il fait l'objet d'une déclaration de présence de mérules ?	☐	☒

- Le bien est-il dans une zone de présence d'un risque de mérules ?	☐	☐
- Ce bien a-t-il fait l'objet d'un **arrêté de péril ou d'insalubrité** ?	☐	☒
Quel est le type de voie desservant ce bien ? ☒ Nationale ☒ Départementale ☒ Communale ☐ Privée Merci d'indiquer l'adresse postale de ce bien :		
- Ce bien est-il situé à votre connaissance dans une **zone de carrières souterraines ou à ciel ouvert ?**	☐	☒
- La commune a-t-elle connaissance d'éventuelles **pollutions** pouvant exister sur le terrain objet de la présente vente ou à proximité de celui-ci ? si **oui**, lesquelles ?	☐	☒
SI LE TERRAIN EST CONSTRUCTIBLE - Le terrain fait-il l'objet d'un classement en zone constructible postérieur au 13 Janvier 2010 ?	☐	☒
- Le terrain est-il constructible depuis plus de dix-huit ans ?	☐	☐
- La commune a-t-elle institué la taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus ?	☐	☐

Renseignements complémentaires	OUI	NON
- En règle générale, existe-t-il à votre connaissance des servitudes ou projets en cours pouvant intéresser cet immeuble ? si **oui**, lesquels ?	☐	☐
- Autres renseignements utiles à signaler à un acquéreur :		

Sceau de la Mairie et signature

MAIRIE DE CORBARA
20256 HAUTE-CORSE

L'adjoint délégué
à l'urbanisme
Franck AMADEI

Date

23/9/25

Commune :
CORBARA (093)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 840 M

Document vérifié et numéroté le 23/09/2025
A CDIF de Bastia
Par Laurence SAULI
Inspectrice
Signé

SDIF DE HAUTE-CORSE
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO
BP 302
20402 BASTIA CEDEX
Téléphone : 04 95 32 93 93

sdif2b@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ----------, le ----------

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Section : B
Feuille(s) : 000 B 05
Qualité du plan : Plan non régulier

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 29/09/2025
Support numérique : ----------

D'après le document d'arpentage dressé
Par LEGRAND ANDRE (2)

Réf. : 00000
Le 19/09/2025



27 Novembre 2025

Vente ANGELETTI à PAGLIASSO

Parcelle B 2405 645 m²

Zone 1AUb

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE VINGT-SEPT NOVEMBRE

Maître Jean-François CASTELLANI soussigné, notaire associé de la société civile professionnelle dénommée "Jean-François CASTELLANI et Marie-Pierre CORIAT-POLETTI, notaires associés" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 20044 et dont le siège social est à L'ILE ROUSSE (20220), 19, avenue Paul Doumer,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

VENTE

PARTIE NORMALISÉE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Antoine, André **ANGELETTI**, retraité, demeurant à CORBARA (20256), Lieudit BODRI,
Né à MARSEILLE (13001), le 18 août 1939.
Veuf de Madame Renée Brigitte **MIGLIACCIO**, et non remarié.
Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « VENDEUR ».

ACQUEREUR

Monsieur Rémi, Leonardo **PAGLIASSO**, Agent commercial en immobilier, demeurant à L'ILE ROUSSE (20220), Résidence Guaita Mare,

Né à TURIN (ITALIE), le 24 mai 1991.

Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION - HABILITATION

- Monsieur Antoine **ANGELETTI** est ici présent.
- Monsieur Rémi **PAGLIASSO** est ici présent.

VENTE

Le VENDEUR en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, le bien ci-après désigné.

DESIGNATION

Sur la commune de **CORBARA (20256)**, Lieudit BODRI,

Une maison à usage d'habitation comprenant une salle de séjour/cuisine, deux chambres, une salle d'eau et un WC.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	2405	Lieudit BODRI	0	06	45
Contenance Totale :			**0ha 06a 45ca**		

Un plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

Etant ici précisé que le BIEN objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de CORBARA en date du 14 octobre 1998, sous le numéro PC02B09398D2045, pour une construction d'une surface hors-œuvre nette de 45m².

La copie du permis de construire est ci-annexée.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après désignés le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

DIVISION CADASTRALE

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section B n°2405 provient de la division de la parcelle antérieurement cadastrée section B numéro 1410.

Anciennes références cadastrales					Références cadastrales actuelles				
Section	Numéro	Contenance ha	a	ca	Section	Numéro	Contenance ha	a	ca
B	1410	0	29	42	B	2405	0	06	45
					B	2406	0	22	97

La parcelle cadastrée section B numéro 2406 restant appartenir au VENDEUR.

Le document d'arpentage a été établi par Monsieur LEGRAND André géomètre-expert à L'ILE ROUSSE, le 19 septembre 2025, sous le numéro 840M.

Les parties requièrent le notaire soussigné de le déposer au service de la publicité foncière compétent avec un extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et dont une copie est ci-annexée, ainsi qu'avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Le BIEN dont il s'agit figure sous teinte jaune pour une contenance d'après mesurage de 645m² en un plan dressé le 31 octobre 2025, par Monsieur LEGRAND André géomètre-expert à L'ILE ROUSSE, dont la copie demeure ci-annexée.

SURFACE HABITABLE

Il est ici précisé que la surface habitable de l'immeuble est de **39.54 m²**. Cette surface étant déterminée conformément aux critères de l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ACCES AU BIEN VENDU

Il est ici précisé concernant le bien vendu :

- qu'il n'est pas enclavé ;
- que son accès s'effectue par les parcelles communales cadastrées section B numéros 1547, 1545, 1551 et 1549.

MEUBLES

Et les biens mobiliers dont la liste estimative figure en partie développée des présentes.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par Monsieur Antoine ANGELETTI à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise par Monsieur Rémi PAGLIASSO à concurrence de la totalité en pleine propriété.

DESTINATION - USAGE - AFFECTATION

DESTINATION DU BIEN
Le VENDEUR déclare que le BIEN est à destination d'habitation.

USAGE ACTUEL PAR LE VENDEUR
Le VENDEUR déclare que l'usage actuel du BIEN est conforme à sa destination.

USAGE FUTUR PAR L'ACQUEREUR
L'ACQUEREUR déclare vouloir conserver le même usage.

EFFET RELATIF
Donation aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND Gilles, notaire à MARSEILLE (13006), le 10 novembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-CORSE, le 27 décembre 1983, volume 3684 numéro 17.

AUTRES OPERATIONS A PUBLIER - CREATION DE SERVITUDE

SERVITUDE DE PASSAGE

PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT
Comme condition essentielle des présentes, Monsieur Rémi PAGLIASSO , l'ACQUEREUR aux présentes propriétaire du fonds dominant, souhaite bénéficier d'un droit de passage sur le bien ci-après désigné sous le titre « Fonds servant ».

PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT
En conséquence, Monsieur Antoine ANGELETTI , VENDEUR aux présentes
Propriétaire du fonds servant, constitue un droit de passage dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

FONDS SERVANT
Sur la commune de CORBARA (20256), Lieudit BODRI,
une maison à usage d'habitation.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	2406	Lieudit BODRI	0	22	97
Contenance Totale :			**0ha 22a 97ca**		

Et appartenant à Monsieur Antoine ANGELETTI VENDEUR aux présentes, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Effet relatif
Donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE (13006), le 10 novembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-CORSE, le 27 décembre 1983, volume 3684 numéro 17.

Au profit du fonds dominant ci-après désigné :

FONDS DOMINANT

Sur la commune de CORBARA (20256), Lieudit BODRI,

une maison à usage d'habitation comprenant une salle de séjour/cuisine, deux chambres, une salle d'eau et un wc.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	2405	Lieudit BODRI	0	06	45
Contenance Totale :			**0ha 06a 45ca**		

Et appartenant à Monsieur Rémi PAGLIASSO aux termes du présent acte.

Effet relatif

Acquisition aux termes des présentes.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude de passage s'exercera sur la parcelle cadastrée section B, numéro 2406, telle qu'elle figure sous teinte bleu au plan dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ladite servitude correspondante au portail d'accès situé à l'entrée de la propriété, soit au NORD-OUEST de la parcelle cadastrée section B n°2406, fonds servant.

DUREE DE LA SERVITUDE

La présente servitude est constituée à compter de ce jour, à titre perpétuel, conformément aux articles 686 du Code civil et suivants.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

S'il y a des portails d'accès au chemin et au fonds dominant, ils devront toujours être refermés après leur ouverture.

À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et s'il y a lieu assumera régulièrement l'entretien des portails d'accès.

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails existants dans les clôtures sont à la charge exclusive du propriétaire actuel du fonds dominant, qui s'y engage expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs de ce fonds.

SERVITUDE CONSTITUEE A TITRE GRATUIT

Ce droit de passage est consenti sans aucune indemnité.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur de la servitude établie est évaluée à CENT EUROS (100,00 €).

La présente constitution de servitude est faite sans charge augmentative particulière.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, qui pour celles ne donnant lieu ni à publicité ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

L'ACQUEREUR en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, le BIEN étant libre de toute location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 €).**

Lequel prix s'applique aux meubles meublants pour DIX MILLE EUROS (10 000,00 €), dont la liste estimative figure en deuxième partie.

Et à l'immobilier pour DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 €)

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement savoir :

- à concurrence de CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (192 000,00 €) au moyen des deniers empruntés auprès du Crédit Agricole de la CORSE par acte sous signature privée, le 24 octobre 2025, dont une copie est ci-annexée.
- et pour le surplus, soit à concurrence CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS (58 000,00 €), au moyen du solde du prix de la vente de sa résidence principale suivant acte reçu par le Notaire soussigné dès avant les présentes.

DECLARATIONS FISCALES - DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code, Monsieur Antoine ANGELETTI déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts de : CALVI (20260) Chemin de Santore
- que le BIEN vendu sis à CORBARA (20256), lieudit : Lieudit BODRI lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe « EFFET RELATIF » et qu'il avait alors

une valeur de 2 835,84 francs, soit une contre valeur à QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (432,32 €), cette valeur ne concernait que le bien objet des présentes.

- que le BIEN est détenu depuis plus de trente ans et que par le jeu de la réduction pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus-value en vertu de l'article 150 VC -1 du Code général des impôts.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

- En ce qui concerne le mobilier, le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition des plus-values des particuliers prévu par la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, s'agissant d'une cession de meubles meublants.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION - IMPOT SUR LA MUTATION

REGIME APPLICABLE

Pour la perception des droits le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que cet immeuble est achevé depuis plus de CINQ (5) ans.

En conséquence, la présente vente est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Cette taxe sera liquidée sur le prix exprimé ci-dessus.

Minoré de l'estimation des meubles, soit la somme de dix mille euros (10 000,00 €).

CREATION DE SERVITUDE

La servitude de passage constituée aux présentes est assujettie à la taxe de publicité foncière prévue par l'article 678 du Code général des impôts sur le prix CENT EUROS (100,00 €) auquel s'ajoute les frais d'assiette et de recouvrement assis sur la taxe de publicité foncière.

LIQUIDATION DES DROITS

Base Taxable 240 000,00 €

	Assiette	Taux	Taxe
Taxe Départementale	240 000,00 €	5 %	12 000,00 €
Taxe Communale	240 000,00 €	1,20 %	2 880,00 €
Frais d'Assiette	12 000,00 €	2,37 %	284,00 €
TOTAL DROITS :			15 164,00 €

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 €).

FISCALITE LIEE A LA CONSTITUTION DE SERVITUDE

Base taxable de la constitution de servitude de passage : 100,00 €

	Assiette	Taux	Taxe
Taxe Départementale	100,00 €	0,7 %	0,70 €
Frais d'Assiette	0,70 €	2,14 %	0,01 €
TOTAL DROITS :			1,00 €

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE POUR LA SERVITUDE - MONTANT MINIMUM

Conformément à l'article 674 du Code général des impôts, les présentes sont soumises au minimum de perception de 25 euros.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE POUR LA SERVITUDE

Le Service de la publicité foncière percevra le montant minimum de la contribution de sécurité immobilière, représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts, soit la somme de QUINZE EUROS (15,00 €).

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera soumise par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière auprès du Service de la publicité foncière de HAUTE-CORSE, conformément aux prescriptions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et aux textes subséquents, et ce, aux frais de l'ACQUEREUR.

Si le BIEN est grevé d'une inscription, transcription, publication ou autres empêchements, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les QUARANTE (40) jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

L'ACQUEREUR sera au surplus indemnisé de tous frais extraordinaires de purge.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DÉVELOPPÉE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER - LOI SRU

Le présent acte, ayant pour objet l'acquisition d'un bien à usage d'habitation par un acquéreur non professionnel, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui ouvre droit à l'exercice d'un droit de rétractation ou d'un droit de réflexion pendant un délai de DIX (10) jours.

Pour satisfaire à ces dispositions, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous signature privée à L'ILE ROUSSE en date du 22 septembre 2025.

L'ACQUEREUR, ayant préalablement donné son accord pour que toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, lui soient communiquées par lettre recommandée adressée par courrier électronique, reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée électronique le 22 septembre 2025, et qu'il a été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de DIX (10) jours.

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation.

L'ACQUEREUR déclare n'avoir aucune réserve en la matière. En conséquence, les présentes ne pourraient être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L. 271-1 susvisé.

Une copie du courriel de notification ainsi que de l'accusé de réception sont ci-annexées.

Les conditions de la vente étant identiques à celles de l'avant-contrat, l'ACQUEREUR ne dispose pas d'un nouveau droit de rétractation.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DESIGNATION DES MEUBLES

Sont compris dans la présente opération les biens mobiliers dont la liste estimative suit :

- 1 table à manger, d'une valeur de HUIT CENTS EUROS	800,00 €
- 4 chaises, d'une valeur de SIX CENTS EUROS	600,00 €
- 1 canapé, d'une valeur de MILLE DEUX CENTS EUROS	1 200,00 €
- 2 tables de nuit, d'une valeur de DEUX CENTS EUROS	200,00 €
- 3 meubles bas de cuisine, d'une valeur de HUIT CENTS EUROS	800,00 €
- 3 meubles haut de cuisine, d'une valeur de HUIT CENTS EUROS	800,00 €
- 1 hotte, d'une valeur de QUATRE CENTS EUROS	400,00 €
- 1 plaque de cuisson, d'une valeur de CINQ CENTS EUROS	500,00 €
- 1 réfrigérateur, d'une valeur de SIX CENTS EUROS	600,00 €
- 1 buffet, d'une valeur de CINQ CENTS EUROS	500,00 €
- 1 four, d'une valeur de HUIT CENTS EUROS	800,00 €
- 1 four à micro-onde, d'une valeur de SIX CENTS EUROS	600,00 €
- 1 lit simple + matelas, d'une valeur de SIX CENTS EUROS	600,00 €
- 1 lit double + matelas, d'une valeur de HUIT CENTS EUROS	800,00 €
- 1 meuble double vasque de salle de bains, d'une valeur de HUIT CENTS EUROS	800,00 €
Soit un montant total des meubles meublants de DIX MILLE EUROS :	**10 000,00 €**

DECLARATIONS EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES A L'ACTE

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation des présentes.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;

- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire cessation de paiement ou autres et qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle.

CASIER JUDICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a demandé, via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), la consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'ACQUEREUR au casier judiciaire national automatisé.

Il en ressort que l'ACQUEREUR n'a fait l'objet d'aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter mentionnée à l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

CONSULTATION DU B.O.D.A.C.C.

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC) pour toutes les parties à l'acte.

EN CE QUI CONCERNE LES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE- ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

ETAT DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Il précise également :

- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété .

- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles dispositions des présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que l'ACQUEREUR ait également cette qualité ;

- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les délais légaux, que le VENDEUR a dissimulé sciemment un ou plusieurs défauts ou désordres qu'il connaissait.

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés .

- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété.

CONTENANCE DU BIEN

Le VENDEUR ne garantit pas la contenance du terrain ou la superficie des constructions.

DELIVRANCE DU BIEN

Il est ici déclaré par l'ACQUEREUR qu'il a visité le bien objet des présentes avec le VENDEUR et qu'il en accepte la délivrance sans réserve contre le VENDEUR.

En effet, lors de cette visite il a pu s'assurer que :

- le VENDEUR avait bien quitté les lieux ;
- l'état du bien correspondait à ce qui avait été décrit lors de l'avant-contrat ;
- le mobilier désigné dans l'avant-contrat devant être compris dans la vente était présent ;
- les équipements indispensables à l'utilisation du bien sont en bon état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare qu'à cette occasion il a pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat en cours d'exécution.

ETAT DES MEUBLES

L'ACQUEREUR prendra les biens meubles et objets mobiliers, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR rappel les dispositions de la servitude établie aux termes de l'acte reçu par Maître DURAND Gilles, notaire à MARSEILLE (13006), le 10 novembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-CORSE, savoir

« .....

Mesdames veuve Jean et François CASELLA, Madame veuve ANGELETTI, Madame GIANNONI, Monsieur Etienne CASELLA, conviennent de constituer une servitude de passage au profit des parcelles 1410, 1411, 1412, 1413, sus-analysées, celles-ci n'ayant pas d'accès suffisant sur la voie publique.

Le passage s'exercera sur une bande de terrain de quatre mètres de large y compris le sentier communal existant le long des confronts sud des terrains 1412 et 1413 et sur la limite divisoire des terrains 1411 et 1410 (2m de part et d'autre de la limite).

Les propriétaires des terrains 1412, 1411 et 1410 auront le droit d'utiliser cette servitude pour un passage à pied ou avec tous véhicules pour les besoins de l'habitation

ainsi que les canalisations d'eau et de téléphone, et d'électricité. Le propriétaire du terrain 1413 pourra utiliser ces servitudes de passage seulement le long du sentier communal.

La servitude de passage ainsi établie s'exercera au gré de Madame veuve ANGELETTI, Madame GIANNONI et Monsieur Etienne CASELLA, pour eux-mêmes et membres de leur famille, leur personnel, leurs amis et visiteurs ; elle s'exercera dans l'avenir au gré des propriétaires qui leur succèderont.

Les travaux d'établissement et d'entretien de ces passages seront à la charge exclusive et réparties proportionnellement aux surfaces des terrains desservis entre les propriétaires des parcelles 1410, 1411, 1412, la parcelle 1413 ne participera qu'aux frais afférents à la partie de la voie réalisée le long du sentier communal.

..... »

Le VENDEUR précise que suite à des aménagements effectués par la Mairie de CORBARA, l'accès au BIEN objet des présentes s'effectue désormais par les parcelles communales cadastrées section B numéros 1547, 1545, 1551 et 1549.

ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires conformément aux dispositions de l'article L. 121-10 du Code des assurances.

ABSENCE DE REGIME FISCAL DE FAVEUR

Le VENDEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun régime fiscal de faveur pouvant être remis en cause dans le cadre de la présente opération, en ce qui concerne le bien vendu aux présentes.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, il remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

L'ACQUEREUR s'engage à rembourser à première réquisition du VENDEUR la fraction lui incombant dans ces taxes, tant que les avis d'imposition correspondants ne lui seront pas adressés à son nom propre.

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN

URBANISME

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître le BIEN vendu et avoir pris lui-même tous renseignements concernant les règles d'urbanisme auprès des services compétents.

En conséquence, les parties, et plus particulièrement L'ACQUEREUR, ont dispensé le notaire soussigné de requérir toutes pièces et documents d'urbanisme.

Elles reconnaissent avoir reçu de sa part toutes explications et tous avertissements à cet égard.

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Le VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- qu'il n'a pas réalisé depuis son acquisition de travaux nécessitant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme ;
- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN objet des présentes étant situé dans le champ d'application du droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte de la mention apposée en date du 25 novembre 2025, sur la déclaration d'intention d'aliéner, dont une copie est ci-annexée.

La vente du BIEN peut donc être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que le BIEN présentement vendu n'a jamais été loué à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre ou pour reprise.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe de son chef aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN ;

Ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré, le 24 novembre 2025.

DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, une copie du dossier de diagnostics techniques, en date du 13 juin 2025, fourni par le VENDEUR est ci-annexée. Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur, Monsieur FRANCESCHINI Pierre Paul situé à CORBARA, a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « En ce qui concerne les charges et conditions de la vente», le VENDEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIENCONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le BIEN objet du présent acte ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Une copie de cet état constitué du rapport de repérage est ci-annexée.

L'auteur de ce rapport a remis au VENDEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée sous forme de copie.

De cet état établi par Monsieur FRANCESCHINI Pierre Paul, situé à CORBARA, le 13 juin 2025, il résulte qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces visitées du bien dit habitation n°2.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. Par conséquent, il entre dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour le propriétaire l'obligation de produire lors de toute vente un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes ; cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans (L. 271-5 et D. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Le VENDEUR a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par Monsieur FRANCESCHINI Pierre Paul, situé à CORBARA et répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 13 juin 2025.

Il a été établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 134-11 du Code de la construction et de l'habitation.

De cet état il résulte que l'installation comporte l'anomalie ou les anomalies suivantes :

« .....

- La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.

- Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.

- A l'intérieur du tableau, la section d'au moins un conducteur alimentant les dispositifs de protection n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement.

..... »

L'ACQUEREUR déclare être informé des risques encourus et vouloir faire son affaire personnelle de la remise en état de l'installation.

Une copie de cet état est ci-annexée avec les copies du certificat de compétence et de l'attestation d'assurance de son auteur.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le BIEN objet des présentes ne comporte aucune installation intérieure de gaz.

En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation. En conséquence, un diagnostic de performance énergétique a été établi par Monsieur FRANCESCHINI Pierre Paul, situé à CORBARA, le 13 juin 2025, dont une copie est demeurée ci-annexée. Celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Il en résulte ce qui suit :

- consommation énergétique primaire : 182 kWh/m²/an (classe énergie D) ;

- émissions de gaz à effet de serre : 5 kgco2/m²/an (classe climat A).

En conséquence, le BIEN se trouve classé en D.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Le VENDEUR entend être exonéré de la garantie des vices cachés et plus particulièrement des erreurs éventuelles pouvant exister au sein du diagnostic de performance énergétique, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR. Ce dernier ne pourra donc se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations fournies par le diagnostic, mais entend toutefois se réserver la possibilité de rechercher la responsabilité du diagnostiqueur.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par Monsieur FRANCESCHINI Pierre Paul, situé à CORBARA, le 13 juin 2025, est ci-annexé sous forme de copie.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mérule, à ce jour ou dans le passé. Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée par la mérule avant la date de signature de l'acte authentique, le VENDEUR sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mérule dans le BIEN objet des présentes.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

La commune du BIEN objet des présentes est située :

- dans une zone délimitée en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 du Code de l'environnement par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9 du Code de l'environnement, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- dans une des zones de sismicité mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 du Code de l'environnement ;
- dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;
- dans une des zones assujetties à des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé en application de l'article L. 134-6 du Code forestier, telles qu'elles sont délimitées et mises à disposition du public sur le site www. georisques.gouv.fr.

Conformément à l'article R. 125-25 II du Code de l'environnement, l'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR lui a bien remis à l'occasion de la première visite du BIEN l'état des risques.

Cet état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques naturels :

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé concernant les risques de feux de forêts ;
- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant le périmètre mis à l'étude pour l'élaboration PPRN, PPRT, risques miniers

- que la commune est située dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit dans les conditions

définies à l'article R. 515-40 du Code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrit dans les conditions définies à l'article R. 562-2 du Code de l'environnement.

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit dans les conditions définies à l'article R. 515-40 du Code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrit dans les conditions définies à l'article R. 562-2 du Code de l'environnement ;

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 1 (aléa très faible) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon :

- que le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon significatif, classée en zone 3 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Concernant le recul du trait de côte

- que le BIEN n'est pas situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Concernant les obligations de débroussaillement

- que le bien est situé dans une des zones assujetties à des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé en application de l'article L. 134-6 du Code forestier, telles qu'elles sont délimitées et mises à disposition du public sur le site www.georisques.gouv.fr, à savoir à moins de 200 mètres de bois et forêts :

○ aux abords de constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

Information concernant les sinistres

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques, ce qui est confirmé par l'état des risques ci-annexé.

ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que le bien vendu est relié directement au réseau public d'assainissement sans passer par l'intermédiaire d'un système particulier.

Le BIEN objet du présent acte est situé en zone d'assainissement collectif, desservi par un réseau public de collecte des eaux usées et soumis à l'obligation de raccordement prévue à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

A cet égard, le VENDEUR déclare que le BIEN est effectivement raccordé audit réseau pour l'évacuation de la totalité des eaux usées qu'il génère.

ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES

Le VENDEUR déclare que le BIEN, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

DETECTEURS DE FUMEE

Le notaire soussigné rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles R. 142-2 à 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée conforme aux dispositions définies par l'article R. 142-2 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS ex-BASIAS) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base de données ERRIAL ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire ;

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;

Et qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-16 du Code forestier, la présente mutation portant sur un terrain concerné par une obligation de débroussailement en vertu des dispositions du Titre III du livre Ier de Code forestier, celle-ci est conditionnée au respect de cette obligation sur ce terrain.

Le VENDEUR :

- informe le futur propriétaire de cette obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé le BIEN objet des présentes ;

- atteste avoir lui-même satisfait à cette obligation dans le respect des prescriptions légales et réglementaires, ce qui est confirmé par une copie de l'attestation sur l'honneur ci-annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

- Les BIEN et droits immobiliers sis à CORBARA (20256), Lieudit BODRI appartiennent à Monsieur Antoine ANGELETTI pour lui avoir été attribués, sans soulte à sa charge, aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND Gilles, notaire à MARSEILLE (13006), le 10 novembre 1983.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-CORSE, le 27 décembre 1983, volume 3684 numéro 17.

Cet acte contenant DONATION PARTAGE par sa mère, Madame CASELLA Antoinette, veuve de Monsieur ANGELETTI Jean, née à CORBARA le 20 octobre 1912, au profit du vendeur, à concurrence d'un quart en nue-propriété et des trois quarts en pleine propriété.

L'usufruit dont bénéficiait Madame ANGELETTI Antoinette s'est éteint par suite de son décès survenu à MARSEILLE 16ème le 14 avril 1992.

NEGOCIATION

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

MEDIATION ENTRE LES PARTIES

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter du contenu du présent acte, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediation.notaires.fr.

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediateur-notariat.notaires.fr/.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

« *Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation.

A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Dès que le présent acte sera revenu du service de la publicité foncière, le notaire soussigné délivrera à l'ACQUEREUR la copie authentique du présent acte revêtue des mentions de publication. L'ACQUEREUR accepte que la copie authentique lui soit transmis sous format dématérialisé.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par Min.not et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers. Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier. Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...) ;
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés TRENTE (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (100) ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès. L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Le paiement des sommes effectué aux présentes a été réalisé ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant un changement au niveau du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

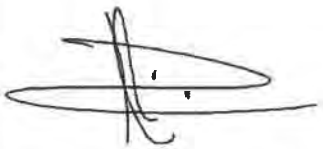
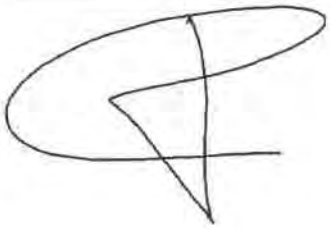
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Jean-François CASTELLANI

M. Antoine André ANGELETTI A signé A l'office Le 27 novembre 2025	
M. Rémi Leonardo PAGLIASSO A signé A l'office Le 27 novembre 2025	
et le notaire Me CASTELLANI Jean - François A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE VINGT-SEPT NOVEMBRE	

Vente CASELLA épouse FRANCHI à

SCI BODRE

Monsieur Thomas
ANTONINI

Acte du 14/03/2014

Parcelle B 1413 5883 m²

Prix 350000 Euros

Zone 1AUb

→ Acte
→ Attestation de Monsieur le Maire pour Zone 1AUb
→ Délibération Mairie 14/10/2013 pour purge Droit Préemption indiquant la Zone 1AUb.

DOSSIER : **MME FRANCHI / SCI BODRE (CTS ANTONINI)**
NATURE : Vente de terrain
DATE :14/03/2014
N° COMPTE : 00020996 0001
REF : **ES**

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
Le QUATORZE MARS

Maître Marie-Louise CIAVALDINI, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Etude de Maître Gérard CIAVALDINI et Marie-Louise CIAVALDINI' titulaire d'un office notarial dont le siège est à CALENZANA , Lot. l'Oliveraie, lieu-dit Anunziata.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE DE TERRAIN A BATIR

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Jeannine Maryse CASELLA, sans profession, épouse de Monsieur Pasquin Jean Toussaint FRANCHI demeurant à 83160 LA VALETTE DU VAR "Le Franki" Entrée A - Avenue Pablo Picasso.

Née à 83000 TOULON le 6 juin 1953.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de 83000 TOULON le 19 janvier 1976.

Ce régime non modifié. De nationalité française.

Ayant la qualité 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée 'LE VENDEUR'.

AT MF MF ES P

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI BODRE**, Société civile immobilière au capital de 1.200,00 € ayant son siège social à 20220 CORBARA Quartier Saint-Roch - Chez Mme Françoise MARIOTTI identifiée sous le numéro SIREN 798 534 244 RCS BASTIA.

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

AUTRES INTERVENANTS

PRETEUR :

La société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE** Société coopérative de crédit à capital variable ayant son siège social à 20193 AJACCIO CEDEX 1, Avenue Napoléon III - BP 308 identifiée sous le numéro SIREN 782989206 RCS AJACCIO.

Ci-après dénommée « LE PRETEUR »

CAUTION :

Monsieur Thomas ANTONINI, Dirigeant de société, demeurant à 20220 CORBARA "Casavechielle", célibataire.

Né à 20220 CORBARA le 18 mai 1955.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Madame Françoise Camille ANTONINI épouse de Monsieur Thomas MARIOTTI demeurant à 20220 CORBARA Saint Roch.

Née à 20256 CORBARA le 5 décembre 1957.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de 20220 L' ILE ROUSSE le 7 avril 1979.

Ce régime non modifié. De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

Madame Jeannine FRANCHI est ici présente.

La Société dénommée SCI BODRE est ici représentée par Madame Françoise MARIOTTI agissant en sa qualité de gérant de ladite société et plus particulièrement en vertu d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 4 Novembre 2013, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE est ici représentée par Mademoiselle Emmanuelle SOULIER, clerc de notaire, domiciliée professionnellement en l'étude de Maître CIAVALDINI,

AT MF

Notaire à 20214 CALENZANA en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés en date du 18 Février 2014 à AJACCIO par Monsieur Régis MARTINENGHI, Directeur des Engagements et du Bancaire à la Caisse Régionale de Crédit Agricole de la Corse dont le siège est à AVENUE NAPOLEON 3, 20000 AJACCIO dûment habilité par pouvoir donné en date du 4 mai 2010 selon les règles de délégation en vigueur à la Caisse Régionale.

Monsieur Thomas ANTONINI est ici présent.

Madame Françoise MARIOTTI est ici présente.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

L'immeuble non bâti situé à **20220 CORBARA Lieudit BARANGONE** , figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : B, numéro : 1413, lieudit : BARANGONE, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 58a 83ca.

Cet immeuble consistant en : Parcelle de terre.

BORNAGE

Pour l'application de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :

Madame Jeannine FRANCHI à concurrence de la totalité en pleine propriété.

AT MF MF

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par La Société dénommée SCI BODRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Attestation notariée dressée par Maître Gérard CIAVALDINI, Notaire à CALENZANA le 22 Mai 2013 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 13 Juin 2013, volume 2013 P, numéro 4350, suivi d'une attestation rectificative, actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

L'entrée en jouissance aura lieu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 €).**

dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PRET PAR CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE.

LE PRETEUR consent à L'ACQUEREUR qui accepte UN PRET MT PROFESSIONNEL N°0000002635 d'un montant de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000,00 €) productif d'intérêts au taux fixe de 4,4% l'an, remboursable en 120 mois.

La première échéance de remboursement est fixée au : 15 mars 2015.

La dernière échéance de remboursement est fixée au : 15 mars 2024.

La date de péremption de l'inscription est fixée au : 15 mars 2025.

Le taux effectif global (T.E.G.) s'élève à :

AT MF AF ES

- T.E.G. annuel : 5,5523%.
- T.E.G. périodique : 0,4627%.

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition du BIEN objet des présentes.

PROMESSE D'EMPLOI

L'ACQUEREUR s'engage envers LE PRETEUR à employer la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000,00 €) qui vient de lui être remise par la comptabilité du notaire soussigné, au paiement à due concurrence du prix de la présente vente afin que LE PRETEUR bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374 2° du Code civil.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial LE VENDEUR le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus constaté, l'ancien propriétaire déclare se désister de tout droit de privilège et action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR déclare avoir effectué ce paiement à concurrence de :

- DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000,00 €) au moyen du prêt MT PROFESSIONNEL N 0000002635 consenti par La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE
- SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00€), le surplus au moyen des deniers de la société civile immobilière.

GARANTIES DU PRETEUR

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite des stipulations respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, LE PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code civil, lequel

AT MF AF

garantit le principal, les intérêts, les accessoires du ou des prêts employés au paiement du prix, ainsi qu'il l'a déclaré ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article 2379 du même code, inscription sera prise dans le mois de ce jour par les soins du notaire soussigné, en vue d'assurer la conservation de ce privilège.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000,00 €), en principal, fraction du prêt sus-analysé non garanti par le privilège de prêteur de deniers, de tous intérêts, frais et accessoires y afférents,

Et plus généralement à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR du prêt susvisé,

L'ACQUEREUR affecte et hypothèque, au profit de CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la commune de **20220 CORBARA Lieudit BOTRE, PALAJA E BUMBELLO, MAZZOLE** .

Diverses parcelles de terre,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : B, numéro : 557, lieudit : BOTRE, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 16a 20ca.
- section : B, numéro : 558, lieudit : BOTRE, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 03a 25ca.
- section : B, numéro : 568, lieudit : PALAJA E BUMBELLO, en nature de : Pailler, pour une contenance de : 33ca.
- section : B, numéro : 575, lieudit : PALAJA E BUMBELLO, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 33a 70ca.
- section : B, numéro : 576, lieudit : PALAJA E BUMBELLO, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 32a 65ca.
- section : B, numéro : 577, lieudit : PALAJA E BUMBELLO, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 3ha 57a 65ca.

La moitié indivise - section : B, numéro : 1925, lieudit : BOTRE, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 03a 33ca.

- section : B, numéro : 1927, lieudit : BOTRE, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 1ha 03a 08ca.

La moitié indivise - section : B, numéro : 1928, lieudit : PALAJA E BUMBELLO, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 06a 57ca.

- section : B, numéro : 1930, lieudit : PALAJA E BUMBELLO, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 1ha 91a 33ca.

La moitié indivise - section : B, numéro : 1931, lieudit : PALAJA E BUMBELLO, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 05ca.

- section : B, numéro : 1932, lieudit : PALAJA E BUMBELLO, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 58a 05ca.

AT MF

La moitié indivise - section : B, numéro : 1933, lieudit : MAZZOLE, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 23a 36ca.

- section : B, numéro : 1934, lieudit : MAZZOLE, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 14a 44ca.

La moitié indivise - section : B, numéro : 1936, lieudit : MAZZOLE, en nature de : Parcelle de terre, pour une contenance de : 07a 07ca.

Totale contenance commune de CORBARA : 8ha 51a 06ca

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

EFFET RELATIF

Attribution suivant acte reçu par Maître CRUCIANI, Notaire à 20220 L'ILE ROUSSE le 26 Avril 2011 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 23 Mai 2011 et le 16 janvier 2012, volume 2011 P numéro 44551.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

DECLARATIONS FISCALES

LE VENDEUR déclare qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de SIP TOULON Nord-Est SAID La Vallette, 20 Place Noël Blache, CS 60202 83081 TOULON CEDEX.

TAXATION DES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN vendu lui appartient pour l'avoir reçu avec d'autres biens de Monsieur Etienne CASELLLA en son vivant époux de Madame Ida CANOVA décédé à 83000 TOULON le 25 octobre 2011, aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard CIAVALDINI, Notaire à CALENZANA, le 13 Juin 2013, volume 2013 P, numéro 4350, suivi d'une attestation rectificative actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques, moyennant une valeur à l'époque, s'appliquant aux biens objets des présentes deTROIS CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (380.000,00 €)

Le prix de vente étant inférieur ou égal à la valeur d'acquisition, la présente mutation ne donne lieu à aucune imposition ni déclaration sur les plus-values.

AT MF

TAXE DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts qui a institué une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles, le BIEN vendu étant devenu constructible avant le 13 Janvier 2010.

TAXE SUR LA CONSTRUCTIBILITE

En vertu d'une délibération du conseil municipal prise le 27 Février 2007, et devenue applicable la commune a institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles.

Toutefois, en vertu de l'article 1529 du Code général des impôts la taxe ne s'applique pas à la présente mutation car le prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA du Code général des impôts, est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix.

IMPOTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :
- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

CALCUL DES DROITS

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par le prix de la présente vente, de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 €)

BASE TAXABLE 350.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	**350.000 €**	**3,80%**	**13.300 €**
Taxe Communale	**350.000 €**	**1,20%**	**4.200 €**
Prélèvement Etat	**13.300 €**	**2,37%**	**315 €**
TOTAL			**17.815 €**

AT MF JF EJ

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de BASTIA.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur NEUF pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en leurs demeures respectives;
- LA BANQUE ou LE PRETEUR, en son siège social.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la

situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatées ci-après :

- Suivant acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE, le 10 novembre 1983, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA, le 27 décembre 1983, volume 3684, numéro 16

Il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

« Mesdames veuve Jean et François CASELLA, Madame veuve ANGELETTI, « Madame GIANNONI, et Monsieur Etienne CASELLA conviennent de constituer une « servitude de passage au profit des parcelles 1410, 1411, 1412, 1413, sus-analysées, « celles-ci n'ayant pas accès suffisant sur la voie publique.

« Le passage s'exercera sur une bande de terrain quatre mètres de large y « compris le sentier communal existant le long des confronts sud des terrains « 1412,1413, et sur la limite divisoire des terrains 1411 et 1412 (deux mètres de part et « d'autre de la limite).

« Les propriétaires des terrains 1412, 1411,1410, auront le droit d'utiliser cette « servitude pour un passage à pieds ou avec tous véhicules pour les besoins de « l'habitation ainsi que pour les canalisations d'eau et de téléphone, et électricité. Le « propriétaire du terrain 1413 pourra utiliser ses servitudes de passage seulement le « long du sentier communal.

« La servitude de passage ainsi établie s'exercera au gré de Madame veuve « ANGELETTI, Madame GIANNONI et Monsieur Etienne CASELLA pour eux-« mêmes et les membres de leur famille, leur personnel, leurs amis et visiteurs ;

« Elle s'exercera dans l'avenir au gré des propriétaires qui leur succèderont.

« Les travaux d'établissement et d'entretien de ces passages seront à la charge « exclusive et répartis proportionnellement aux surfaces des terrains desservis entre les « propriétaires des parcelles 1410, 1411, 1412, la parcelle 1413 ne participera qu'aux « frais afférents à la partie de voie réalisée le long du sentier communal. »

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

AT MF MF

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

DROIT DE DISPOSER

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef des biens, en date du 3 Février 2014 que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé les 2 novembre 2010 et le 11 octobre 2012, le ou les risques naturels pris en compte sont : FEUX DE FORET.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

LE BIEN n'est pas situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 1er octobre 2013, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges

AT MF

archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

CONTRAT D'AFFICHAGE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

URBANISME

ENONCIATION DU DOCUMENT OBTENU

Est demeurée ci-annexée la pièce suivante :

- note d'urbanisme délivrée par la Mairie de CORBARA, le 1er octobre 2013.

Il est rapporté littéralement ce qui suit :

« Le terrain est situé dans un emplacement réservé 30ter au PLU,

« Le terrain est grevé de la servitude Loi Barnier (article L.111-1-4 du Code l'urbanisme).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

LE BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé, en date du 14 octobre 2013, dont l'original est demeuré ci-annexé.

SAFER - DROIT DE PREEMPTION

LE BIEN étant situé à l'intérieur de la zone d'intervention d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (S.A.F.E.R.), son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par l'article L. 143-1, alinéa 1, du Code rural, car elle n'entre pas dans les prévisions d'exemption figurant à l'article L. 143-4 du même code.

En conséquence, le projet d'aliénation a, conformément aux dispositions des articles R. 143-4 et L. 412-8 du Code rural, été notifié à la S.A.F.E.R.

AT MF

intéressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés.

En application de l'article R. 143-7 du même code, l'existence d'un droit de préemption primant celui de la S.A.F.E.R. a été mentionnée dans la même lettre.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés, la S.A.F.E.R. a été informée de la décision de refus d'acquérir prise par le titulaire du droit de préemption prioritaire.

La S.A.F.E.R. n'ayant pas notifié sa décision d'acquérir dans le délai de deux mois qui lui était imparti par l'article L.412-8 nouveau du Code rural auquel renvoi l'article L. 143-1 du même code, son silence vaut renonciation à son droit de préemption.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordements du BIEN objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, s'ils n'existent pas déjà, seront intégralement supportés par L'ACQUEREUR.

CONSERVATION DES FACTURES DE TRAVAUX

Le notaire soussigné rappelle à L'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives aux plus-values ainsi que celles relatives à la garantie décennale.

LOI DU 4 JANVIER 1978 - ASSURANCES DOMMAGES OUVRAGE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions du Code des assurances, dont il résulte notamment :

- en vertu de l'article L. 241-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance* » ;

- en vertu de l'article L. 241-2, « *Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait.*

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente » ;

- en vertu de l'article L. 242-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires*

AT MF 9/F EJ 1

successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ».

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

CONDITIONS DU PRET CONSENTI PAR CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE

CONDITIONS PARTICULIERES

- Objet du financement : Terrain à bâtir Expl. Agri.
Foncier achat terrain à bâtir

DESIGNATION DU CREDIT
- Nature : MT PROFESSIONNEL
- Numéro, références : 0000002635
-Montant: 280.000,00€
- Durée : 120 mois
- Taux d'intérêt fixe de : 4,4000%

TAUX EFFECTIF GLOBAL
- Taux d'intérêt annuel : 4,4000% l'an
- Frais fiscaux : 0,00€
- Frais de dossier : 2.800,00€
- Frais fiscaux : 0,00€
- Frais d'information caution évalués à : 438,30€
- Frais de prise de garantie hypothécaire évalués à : 12.118,00€
- Taux effectif global : 5,5523%
- Taux effectif global en fonction de la périodicité annuelle : 5,5523%
- Coût de l'assurance décès invalidité facultative : 15.750,00€

CONDITION DE REMBOURSEMENT
- Périodicité de remboursement : annuelle
Nombre d'échéances : 10
Jour retenu le : 15

AT MF

Montant des échéances sans assurance décès invalidité :
9 échéances de 35.212,30€ (capital et intérêts)
1 échéance de 35.212,27€(capital et intérêts)
Les intérêts sont payable à terme échu.

Première échéance : le 15 mars 2015
Dernière échéance : le 15 mars 2024
Date de péremption de l'inscription : le 15 mars 2025.

ASSURANCES DECES INVALIDITE:
- Assuré : Monsieur Thomas ANTONINI
- Code contrat : D
- Type : Décès / Perte totale et Irréversible d'Autonomie
- Quotité : 100%
- Taux de prime : 0,9000 %

CONDITIONS GENERALES

Le PRETEUR et l'EMPRUNTEUR déclarent que les conditions générales du prêt sont énoncées dans l'offre dont l'un des originaux est demeuré ci-annexé, et constitue partie intégrante du présent acte, que l'EMPRUNTEUR s'oblige à accomplir et exécuter.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE ET HYPOTHECAIRE

« LA CAUTION » après avoir pris connaissance de tout ce qui précède, par la lecture entière qui lui en a été faite par le notaire soussigné, a déclaré se constituer CAUTION SOLIDAIRE ET HYPOTHECAIRE de « L'EMPRUNTEUR » envers « LE PRETEUR », pour le remboursement des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires en vertu du présent contrat, et l'exécution de toutes les obligations en résultant.

En conséquence; « LA CAUTION » déclare :

- se constituer caution solidaire de « L'EMPRUNTEUR » envers « LE PRETEUR », qui accepte, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion pour le remboursement des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires en vertu du présent contrat, et jusqu'à due concurrence des sommes acceptées par « LA CAUTION » dans l'offre de prêt.
- avoir reçu un exemplaire de l'offre de prêt.
- ne pas avoir d'engagements de crédit ou de garanties en cours autres que ceux communiqués au « PRETEUR ».
- s'engager à informer « LE PRETEUR » de tous les changements qui interviendraient dans sa situation ayant pour effet de modifier la consistance de son patrimoine.
- et s'engager à communiquer au «PRETEUR» son changement d'adresse.

AT MF

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Madame Jeannine CASELLA épouse FRANCHI, susnommée pour l'avoir recueilli dans la succession de son père Monsieur Etienne CASELLA décédé à 83000 TOULON le 25 octobre 2011.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Gérard CIAVALDINI, Notaire à CALENZANA le 22 Mai 2013

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d' attestation notariée dressé par Maître Gérard CIAVALDINI, Notaire à CALENZANA le 22 Mai 2013 Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 13 Juin 2013, volume 2013 P, numéro 4350, suivi d'une attestation rectificative, actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient en propre à Monsieur Etienne CASELLA, susnommé par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître Gilles DURAND, Notaire à MARSEILLE le 10 novembre 1983 contenant entre lui et les Consorts CASELLA-ANGELETTI le partage des biens indivis entre eux.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge du disposant. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 27 décembre 1983, volume 3684, numéro 16. L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS IMMOBILIERS DONNES EN GARANTIE PAR UN TIERS

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à concurrence de la moitié indivise à Monsieur Thomas ANTONINI et Madame Françoise ANTONIN épouse MARIOTTI, susnommés par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître CRUCIANI, Notaire à 20220 L'ILE ROUSSE le 26 Avril 2011 contenant entre lui et Monsieur Paul ANTONINI le partage des biens indivis entre eux, par suite du décès de leur père et mère Monsieur Charles ANTONINI et Madame Marie FRANCESCHINI son épouse. Monsieur décédé à 20220 CORBARA le 10 mars 1998 et Madame décédée le 27 Mars 2003.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge du disposant. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 23 Mai 2011 et le 16 janvier 2012, volume 2011 P, numéro 4551.

AT MF

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

A l'origine les biens immobiliers objet des présentes dépendaient de l'indivision ANTONINI, par suite des faits et actes relatés, savoir :

- en un acte établi le 18 juin 2010, par Maître CRUCIANI, notaire à ILE ROUSSE, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 9 juillet 2010, Volume 2010 P, numéro 6983,

Contenant attestation immobilière après décès des Consorts FRANCESCHINI-ANTONINI.

- en un acte de partage partiel entre Roger FRANCESCHINI et les consorts ANTONINI, susnommés, suivant acte reçu par Maître Jean CRUCIANI et Maître Bruno ESPERANDIEU en date du 18 juin 2010, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 9 juillet 2010, volume 2010 P, n°5194,

Objet d'une attestation rectificative du 29 novembre 2010, (Po.9065).

Publiée le 6 décembre 2010, volume 2010 P, n°5194.

EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement averti par le notaire soussigné, qu'en l'état actuel de la législation fiscale et de l'article 1383 du Code général des impôts, l'exonération temporaire de deux années de la taxe foncière sur les propriétés bâties, est subordonnée à la production, par le propriétaire auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une déclaration de construction nouvelle sur un modèle agréé, à souscrire dans les quatre-vingt-dix jours de la déclaration d'achèvement des travaux. Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer l'exonération de la part de taxe foncière qui leur revient pour les immeubles achevés à compter du 1er janvier 1992.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

AT MF

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

COPIE EXECUTOIRE A ORDRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire à l'ordre de CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE pour la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000,00 €) transmissible par voie d'endossement en vertu des dispositions de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment au Service de la publicité foncière, en vue de leur publication, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des

AT MF MF

informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée SCI BODRE au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

DONT ACTE sur VINGT pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :
- Lettre(s) nulle(s) : ∞
- Blanc(s) barré(s) : ∞
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : ∞
- Chiffre(s) nul(s) : ∞
- Mot(s) nul(s) : ∞
- Renvoi(s) : ∞

COMMUNE DE CORBARA

CUMUNA DI CURBARA

ATTESTATION

Le Maire de la commune de CORBARA (Haute-Corse)

ATTESTE que la commune a instauré la taxe sur les terrains devenus constructibles par délibération en date du 27 février 2007.

La parcelle cadastrée B 1413, sise lieu-dit Barangone, est classée en zone 1AUb du PLU depuis son approbation le 02 mars 2007.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à CORBARA, le 28 janvier 2014

LE MAIRE
Paul LIONS

Mairie de CORBARA – Lieu dit Casavecchielle – 20256 CORBARA
Tel : 04.95.63.06.50 Fax : 04.95.60.00.99
E-mail : corbara3@wanadoo.fr
Site : www.curbara.fr

CUMUNA DI CURBARA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2013

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Ont pris part à la délibération
14	14	8

Date de la convocation : 07/10/2013

Date d'affichage : 07/10/2013

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le : 17 OCT. 2013

Et publication ou notification du : 17 OCT. 2013

L'an deux mille treize
Et le 14 octobre

Le Conseil Municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique à la Mairie, sous la présidence de Paul LIONS, Maire de Corbara.

Secrétaire de séance : AMADEI Christian

Présents Paul LIONS, Thomas MARIOTTI, Caroline LE GALL, Christian AMADEI, Marie-Paule ALLAIN, Vincent SAVELLI, Thomas ANTONINI, Franck AMADEI, Ambroise SAVELLI, Ange SALDUCCI, Henri GERMOND

Représentés Gilbert BOYER donne procuration à Thomas MARIOTTI

Excusés

Absents Antoine AMADEI, Carole SAVELLI

DELIBERATION N° 3 : EXAMEN DES DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER (DIA)

Le Conseil Municipal doit se prononcer sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner présentées ci-après :

Pour Le Maire
La Secrétaire Générale
Mathilde THIEBLEMONT

MAIRIE DE CORBARA 20256 Haute-Corse

TSVP...

Date de réception	Nom Vendeur	Nature	superficie en m²	N° parcelles	Lieu-dit Adresse	Zone PLU	Nom Acquéreur	Prix proposé par le vendeur
20/09/2013	GENUINI épse PINELLI Jeanne ROMANI vve ROUX Julie	bâti	47 m²	D 424	Lieu-dit Place de l'Ormeau	UA	ROMANI Simone	5 000 €
04/10/2013	CASELLA Jeannine Maryse	Terrain nu	5 883 m²	B 1413	Lieu-dit Barangone	IAUb	ANTONINI Thomas ANTONINI Françoise	350 000 €
08/10/2013	MARTELLI épse LUSETTI Agathe	Terrain nu	281 m²	D 368	Lieu-dit Villa Sottana	IAUs	SAVELLI Vincent RIBOIS Harmonie	30 050 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de ne pas exercer son droit de préemption urbain sur la DIA mentionnée ci-avant.
- **DONNE** tout pouvoir au Maire pour signer les documents nécessaires.

Messieurs Thomas ANTONI, MARIOTTI Thomas et Vincent SAVELLI ne participent pas au vote.

Fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Pour le Maire
La Secrétaire Générale
Mathilde THIEBLEMONT

MAIRIE DE CORBARA
20256 Haute-Corse

SOUS-PREFECTURE
CALVI
17 OCT. 2013
AR N°.....

Marie-Louise CIAVALDINI
Notaire
20214 CALENZANA

ES / FRANCHI

QUESTIONNAIRE ENVIRONNEMENTAL

VENTE DE BIEN EN L'ETAT

Commune : CORBARA ***Section*** B ***N°*** 1413

■ ~~POS~~/PLU	Oui ☒	Non ☐
■ Carte communale	Oui ☐	Non ☒
■ MARNU	Oui ☐	Non ☒

■ **Zone concernée :**

U	☐
AU (NA)	☒
N (ND)	☐
A (NC)	☐

Fournir les documents graphiques et copie du règlement de zone

■ **Délibération du Conseil Municipal instaurant :**

Une autorisation de division (art. L 111-5 du Code d'urbanisme)	Oui ☐	Non ☒
Un contrôle de densité	Oui ☐	Non ☒
Une PVR	Oui ☒	Non ☐

Joindre copie de la délibération

■ **Lotissement > 10 ans**	Oui ☐	Non ☒
■ **ZAC**	Oui ☐	Non ☒
■ **ZAD**	Oui ☐	Non ☒
■ **Emplacement réservé** 3oter au PLU	Oui ☒	Non ☐
■ **Dispositions spécifiques :**	Oui ☐	Non ☐
Aménagement du territoire		
– Zone de revitalisation rurale	Oui ☐	Non ☒
– Territoire rural de développement prioritaire	Oui ☐	Non ☒

■ **La parcelle est-elle frappée par un plan d'alignement ?** Oui ☐ Non ☒

Si oui, joindre le plan

■ **Commune, communauté de communes ou d'agglomération**	Oui ☒	Non ☐
■ **Département**	Oui ☐	Non ☒

- **Autres** Oui ☐ Non ☒

Si oui lesquels :

- Espaces naturels et sensibles Oui ☐ Non ☒
- DPU sur cession de fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux Oui ☐ Non ☒
  - Simple Oui ☐ Non ☒
  - Renforcé Oui ☐ Non ☒
- Délégation du droit de préemption urbain (délibération et dénomination du délégataire)

Servitudes administratives et contraintes diverses

Fournir les plans le cas échéant et copies des arrêtés

- **Remembrement en cours** Oui ☐ Non ☒
- **Périmètre de protection de points de captage d'eau** Oui ☐ Non ☒
- **Arrêté de biotope** Oui ☐ Non ☒
- **Périmètre boisé à conserver** Oui ☐ Non ☒
- **ZPPAUP** Oui ☐ Non ☒
- **ZNIEFF** Oui ☐ Non ☒
- **Périmètre de protection et monument historique ou site inscrit** Oui ☐ Non ☒
- **Passage piéton (loi littoral)** Oui ☐ Non ☒
- **Plan d'épandage de boues urbaines** Oui ☐ Non ☒
- **Association communale de chasse agréée** Oui ☐ Non ☒
- **Présence de cavités souterraines (marnières, galeries, excavations)** Oui ☐ Non ☒
- **Présence de canalisations souterraines** Oui ☐ Non ☒
- **Zone polluée ou inondable** Oui ☐ Non ☒
- **Plan de prévention des risques naturels ou technologiques prévisibles (PPRNP)** Oui ☒ Non ☐

Fournir l'arrêté préfectoral et les documents annexés (art. L 125-5 du Code de l'environnement)

- **Carte des aléas** Oui ☐ Non ☒
- **Réserve naturelle** Oui ☐ Non ☒
- **Réseau « Natura 2000 »** Oui ☐ Non ☒
- **Autres** Oui ☐ Non ☒

Si oui lesquelles :

VOIR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE VIE DE L'ILE-ROUSSE

■ **Immeuble bâti**

L'immeuble est-il desservi par un réseau collectif public	Oui ☐	Non ☐
Si oui, l'immeuble est-il raccordé :	Oui ☐	Non ☐
Si oui, un contrôle de la conformité du raccordement a-t-il été effectué ?	Oui ☐	Non ☐
Si l'immeuble n'est pas desservi par un réseau collectif, le dispositif a-t-il fait l'objet d'un contrôle de la part du SPANC ?	Oui ☐	Non ☐
Si oui, le dispositif est-il en bon état de fonctionnement au sens de la « Circulaire du 22 Mai 1997 »	Oui ☐	Non ☐
Si NON des travaux de réhabilitation de l'installation ont-ils été :		
– Prescrits ?	Oui ☐	Non ☐
– Réalisés ?	Oui ☐	Non ☐

■ **Terrain**

L'immeuble est-il desservi par un réseau collectif public	Oui ☐	Non ☐

Si NON

L'étude de zonage d'assainissement est-elle ☐ en cours ☐ Validée ☐ Achevée

Cette étude classe le terrain en zone d'assainissement

☐ Collectif

☐ Non collectif

En cas de classement en zone d'assainissement non collectif le terrain est-il apte à l'assainissement individuel (§ 9.4 cir.22.5.97) Oui ☐ Non ☐

Si oui, quel est le type de filière préconisée (cir.22.5.97- AnnII)

VOIR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE VIE DE L'ILE-ROUSSE

■ **Raccordé** Oui ☐ Non ☐

■ **Installation classée** Oui ☐ Non ☒

Si oui :

Existante	Oui ☐	Non ☒
Exploitée antérieurement	Oui ☐	Non ☒
Ou à proximité	Oui ☐	Non ☒

■ **Soumise à :**

Déclaration ☐

Autorisation ☐

■ Arrêté de péril	Oui ☐	Non ☒
■ Déclaration d'insalubrité	Oui ☐	Non ☒
■ Termites (arrêté existant)	Oui ☒	Non ☐
■ Autres		

Le terrain est grevé de la Servitude loi BARNIER (article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)

Corbara, le 01/10/2013

Pour le Maire