

COMMUNE de SANTA REPARATA di BALAGNA

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE



Arrêté municipal n°125-POL-2025 en date du 21 novembre 2025 prescrivant l'enquête publique de la révision PLU de la commune de Santa Reparata di Balagna

Enquête Publique du mercredi 10 décembre 2025 au vendredi 09 janvier 2026

Commissaire Enquêteur : François Marie SASSO

SOMMAIRE

1. Préambule : rappel du projet	3
2. Conclusions du commissaire enquêteur	3
3. Avis motivé	7

1. Préambule : rappel du projet

La commune de Santa-Reparata-di-Balagna a engagé la révision de son plan local d'urbanisme en vigueur depuis 2006. Cette démarche résulte d'une réflexion conduite par l'équipe municipale motivée par les limites du document actuellement applicable : une dynamique démographique insuffisante, un territoire marqué par une fonction principalement résidentielle et une pression foncière en constante augmentation.

Cette révision vise à doter la commune d'un document d'urbanisme actualisé, compatible avec le PADDUC. Elle a pour objectif de mieux maîtriser l'urbanisation, de préserver les espaces agricoles et naturels, et de répondre aux besoins en logements et en équipements de la population à l'horizon 2035.

J'ai été désigné pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration de la révision du PLU de Santa Reparata di Balagna par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia par décision n°E25000048/20 en date du 04 novembre 2025.

L'enquête s'est déroulée du 10 décembre 2025 au 09 janvier 2026.

2. Conclusions du commissaire enquêteur

J'ai fondé mon appréciation du projet en m'appuyant sur les échanges menés avec la commune, l'examen approfondi du dossier, ainsi que sur l'analyse des observations du public et des avis émis par les personnes publiques associées.

2.1. La phase d'élaboration du projet et de l'enquête publique

J'ai constaté que la phase de concertation préalable a été organisée dans les conditions prévues par la réglementation afin d'associer la population à l'élaboration du projet. Un compte rendu succinct était accessible au public dans la délibération communale prescrivant le projet.

Conformément à la procédure, le projet a ensuite été soumis à l'avis des personnes publiques associées ainsi qu'à l'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

La procédure d'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Les mesures d'information du public ont été correctement mises en œuvre et les dispositifs de recueil des observations ont permis l'expression du public.

Il aurait été appréciable qu'un document spécifique présentant le bilan de la concertation soit mis à la disposition du public. Une telle présentation aurait permis d'apprécier plus précisément la manière dont le projet prend en compte les observations et attentes exprimées au cours de cette phase.

Je souligne que la consultation des personnes publiques associées a été bien réalisée et que le déroulement de l'enquête publique s'est passé dans les meilleures conditions possibles.

Je considère que l'élaboration du projet, la consultation des PPA et du public se sont déroulées conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. La composition du dossier

J'ai pu constater que le dossier soumis à l'appréciation du public comprenait l'ensemble des pièces requises dans le cadre de la procédure de révision. Le dossier présenté au public est bien composé des pièces prévues par l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme.

Le public avait ainsi accès aux documents suivants :

- Le rapport de présentation
- Un résumé non technique
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le règlement écrit et les documents graphiques
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les annexes
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Je peux donc conclure que le dossier était complet, conforme à la réglementation en vigueur, et, surtout, qu'il m'a permis de renseigner efficacement le public qui s'est présenté aux permanences.

2.3. Le projet de PLU

La commune de Santa Reparata di Balagna a engagé une révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2006, afin de corriger certains excès, comme la surcapacité foncière et l'étalement urbain diffus, tout en le rendant compatible avec les orientations du PADDUC.

Santa Reparata di Balagna représente un trait d'union entre la Balagne littorale et la vallée du Reginu. Structurée par une crête est-ouest, qui accueille les villages historiques (Poghju-San Bernardinu, Alzia, Palmentu & Occiglioni), la commune dispose également d'une vaste plaine agricole au sud, ponctuée par le barrage de Codole.

La population communale est vieillissante, mais connaît une progression continue, portée par un solde migratoire positif lié à l'attractivité des pôles urbains voisins. Cette dynamique confère à la commune une fonction résidentielle. La population est caractérisée par des ménages de petite taille et une tendance au desserrement observée depuis plusieurs années. Dans ce contexte, la commune s'est fixée pour objectif d'atteindre 1 250 habitants à l'horizon 2035.

Le tissu économique local recense 138 emplois répartis entre plusieurs secteurs (services, commerce, artisanat, tourisme). Toutefois, une part importante des actifs exerce son activité professionnelle sur l'Île-Rousse et Calvi, générant des déplacements pendulaires quotidiens effectués en véhicule individuel. Cette situation contribue à une pression accrue sur un réseau routier aujourd'hui peu adapté à ces flux.

Le parc de logements, composé de 871 habitations toutes catégories confondues, apparaît en inadéquation avec les besoins de la population. Il se caractérise par une proportion importante de grands logements individuels, une offre locative et sociale

limitée, ainsi qu'une pression saisonnière marquée, la population étant multipliée par quatre en période estivale.

La commune prévoit la réalisation de 125 logements supplémentaires. Cette production vise à rééquilibrer les fonctionnalités du parc résidentiel en privilégiant des logements de petite taille et des formes d'habitats collectifs adaptées aux profils des ménages locaux, notamment les jeunes, les seniors et les ménages modestes.

Pour atteindre ces objectifs, les besoins fonciers ont été estimés à 7,5ha, dont 2,5ha en extension. Cette programmation s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi ZAN, la commune ayant consommé environ 5ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période de référence 2011-2021.

Enfin, à titre de comparaison, la superficie des zones U et AU a été réduite de près de 50%, passant de 130 hectares à 69 hectares.

L'agriculture constitue un enjeu stratégique du développement communal. Conformément aux orientations du PADDUC, elle bénéficie d'un niveau de protection élevé, notamment à travers la délimitation des ESA et des ERPAT. Avec 292ha classés en ESA, la commune dépasse d'ailleurs le quota de 287ha prévu par le PADDUC.

Une analyse environnementale approfondie a été menée, conduisant à la mise en œuvre de nombreuses mesures ERC. Les espaces naturels et agricoles représentent ainsi près de 97% de la superficie du territoire communal.

Enfin, la commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité et d'un patrimoine bâti remarquable, que le projet de PLU entend préserver et valoriser, notamment au travers du règlement écrit et des OAP thématiques. Des OAP sectorielles ont également été élaborées afin d'encadrer et de maîtriser les extensions des villages.

Le projet de révision du PLU de Santa Reparata di Balagna me semble être cohérent et compatible avec les exigences réglementaires et les prescriptions des documents de portée supérieure.

La trajectoire démographique visant 1 250 habitants à l'horizon 2035 me semble tout à fait acceptable et justifie la production de 125 logements supplémentaires, aux caractéristiques adaptées aux besoins de la population.

Je salue la réduction marquée des zones U/AU passant de 130ha à 69ha, ce qui constitue un point très positif de ce document. Les besoins fonciers se limitent à 7,5ha, dont 2,5ha en extension, ce qui correspond aux objectifs de la ZAN.

Les volets agricole et environnement ont été traités avec grand soin. La commune dépasse le quota d'ESA prévu par le PADDUC et les mesures ERC garantissent une bonne protection des espaces naturels et agricoles, qui représentent près de 97% du territoire.

Il s'agit-là d'une véritable rupture avec le PLU de 2006, ce projet s'inscrivant résolument dans une trajectoire de sobriété foncière, de maîtrise de l'urbanisation, de mise en valeur du patrimoine et de protection des zones agricoles et naturelles.

2.4. Les avis des PPA et de la MRAE

Le maître d'ouvrage a soumis le projet à l'avis des personnes publiques associées ainsi qu'à l'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Les services de la Direction Départementale des Territoires, la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, la Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse, l'Institut national de l'origine et de la qualité ainsi que la Collectivité de Corse ont émis leur avis. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été joint au dossier d'enquête publique.

Dans leur ensemble, les personnes publiques associées ont émis un avis favorable au projet porté par la commune de Santa-Reparata-di-Balagna, soulignant notamment la sobriété foncière du document, caractérisée par une réduction significative des surfaces constructibles (- 58ha) par rapport à la version actuellement en vigueur.

À l'exception de l'INAO, qui n'a pas formulé d'observation particulière, les avis des personnes publiques associées et de la MRAE comportent plusieurs recommandations. Le maître d'ouvrage, aussi bien dans les documents soumis à l'avis du public que dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, s'est engagé à en tenir compte et à intégrer l'ensemble des modifications souhaitées.

Il convient de préciser que ces corrections restent à la marge du dossier qui a reçu un très bon accueil de la part des institutions. Ces modifications ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet. Elles permettent de l'améliorer sensiblement et de gommer tout risque de fragilité juridique.

Le projet de révision a été accueilli très favorablement par les Personnes Publiques Associées ainsi que par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Les observations et recommandations formulées s'inscrivent dans une logique d'amélioration et de sécurisation juridique du document, sans remettre en cause ses orientations fondamentales ni son économie générale.

2.5. L'avis du Public

Je considère que la participation du public est plus que satisfaisante avec au total 42 avis déposés et près d'une centaine de personnes accueillies lors des permanences.

Aucun avis défavorable n'a été enregistré, tandis que seulement deux personnes se sont exprimées en faveur du projet. La majorité des observations concernent des demandes individuelles de classement de parcelles en zone constructible, relevant de l'intérêt privé des requérants.

Le maître d'ouvrage s'est montré favorable à l'intégration totale ou partielle des parcelles de 6 propriétaires et est ouvert au réexamen de la situation de 4 autres propriétaires dans le cadre d'une évolution future du PLU. Je pense que ces

ajustements sont tout à fait acceptables, car ils n'affectent pas l'économie globale du projet et, surtout, ne présentent aucun motif d'illégalité.

En revanche, plusieurs demandes ne peuvent être satisfaites en raison de contraintes légales ou environnementales. Certaines parcelles se trouvent en discontinuité avec la loi Montagne, d'autres sont exposées à des risques naturels tels que les incendies ou les inondations, certaines sont protégées pour des raisons environnementales, et d'autres grevées de servitudes.

La participation du public a permis recueillir des observations relevant de l'intérêt particulier de plusieurs propriétaires. Les demandes compatibles avec la réglementation et le projet pourront être intégrées, tandis que celles présentant des contraintes légales ou environnementales devront être maintenues hors de la zone constructible. Je salue la position du maître d'ouvrage, car il s'agit là d'arbitrages souvent difficiles, mais cette approche permet de garantir la cohérence du PLU, le respect de l'intérêt général et la sécurité juridique du projet.

3. Avis motivé

Les conclusions rédigées précédemment m'ont permis de distinguer les avantages et les inconvénients suivants :

Les points négatifs que je relève sur ce dossier sont :

- **La concertation préalable du public.** Je regrette que le bilan de la concertation préalable n'ait pas été soumis à l'avis du public dans un document à part. Ce bilan était bien présent, mais dans une délibération, ce qui en limite la visibilité. J'aurais souhaité pouvoir comparer les requêtes recueillies lors de cette étape avec celles déposées pendant l'enquête.
- **L'avis du public.** Les observations du public relèvent de demandes individuelles et n'a pas permis d'apporter de modifications substantielles au projet.

En contrepartie, je retiens que les points positifs sont :

- **Un dossier complet et une procédure correctement suivie.** Le maître d'ouvrage a présenté au public un dossier complet, respectant l'ensemble des prescriptions réglementaires en vigueur. La procédure de publicité a été menée de manière rigoureuse, garantissant la transparence de l'enquête. Parallèlement, le dossier a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et la MRAE afin de recueillir leurs observations. Cette démarche a permis d'assurer une information complète et précise du public.
- **La qualité générale du document.** Je souligne que ce dossier, bien que volumineux (environ 500 pages hors annexes) restait agréable à lire. La notice de présentation est bien construite, l'organisation de sa structure suit une logique

cohérente. Elle comporte de nombreuses cartographies et schémas très explicites et faciles à comprendre.

- **Les avis PPA.** Les PPA sont majoritairement favorables à ce projet de révision. Leurs recommandations permettront au maître d'ouvrage d'améliorer le document sans modifier son économie générale.
- **Les engagements de la commune vis-à-vis des PPA.** Le maître d'ouvrage s'engage à suivre l'ensemble des recommandations des PPA et à corriger le document en conséquence.
- **La réduction des zones U et AU.** Il s'agit du point très positif de ce document. En rupture complète avec la version en vigueur, ce projet divise par 2 l'emprise des zones urbaines. En outre, la projection en matière d'extension de l'urbanisme s'inscrit dans la trajectoire fixée par la loi ZAN.
- **Les OAP.** Le maître d'ouvrage propose des OAP thématiques et des OAP sectorielles pour mettre en valeur le patrimoine communal et cadrer les extensions des villages. Il s'agit d'outils qui se démocratisent dans les PLU et l'utilisation faite, dans ce cas précis, me semble du plus bel effet.
- **La mobilisation et l'avis du public.** Près d'une centaine de personnes se sont rendues aux permanences et une quarantaine d'observations ont été déposées. Le public s'est fortement mobilisé autour de ce projet. Le maître d'ouvrage a choisi de prendre en compte les demandes du public dès lors qu'elles ne rencontraient aucune opposition réglementaire.

À la lumière de tous les éléments exposés dans mon rapport et dans le présent document, j'émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU de Santa Reparata di Balagna, sans recommandation ni réserve.

Fait à Bastia,
Le 26 février 2026.

Le commissaire Enquêteur,



François-Marie SASSO