

COMMUNE de SANTA REPARATA di BALAGNA

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



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. Cadre général du projet & objet de l'enquête	3
2. Cadre juridique de la procédure de modification	3
3. Présentation et examen des pièces du dossier	4
4. Déroulement de l'enquête publique	69
5. Résultats de l'enquête et échanges avec la commune	75
6. Annexes	110

1. Cadre général du projet & objet de l'enquête

Cette enquête a pour objet le projet de révision du PLU de Santa Reparata di Balagna.

Santa Reparata di Balagna est dotée d'un PLU en vigueur dont la dernière version, une révision allégée, a été approuvée le 27 mai 2024. Forte d'une population dépassant le millier d'habitants, Santa Reparata di Balagna s'affirme comme un trait d'union entre le littoral et la vallée du Reginu.

La commune a fait le choix d'engager une révision de son document d'urbanisme, avec pour principaux objectifs de redéfinir un cadre de vie harmonieux et adapté aux besoins de sa population et de se rendre pleinement compatible avec le PADDUC.

2. Cadre juridique de la procédure de modification

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est scindée en 6 grandes étapes :

- Engagement de la procédure par arrêté communal, art. 153 – 37 du CU, sans délibération, hormis dans le cas d'ouverture à l'urbanisme d'une zone.
- Notification du projet aux Personnes Publiques Associées, à l'autorité Environnementale, et éventuellement en CTPENAF, art. L.132-7 et L.132-9 et 153-40 du CU. La concertation préalable du public n'est pas obligatoire.
- **Enquête Publique** : les dispositions sont précisées à l'article R.123-9 du Code de l'Environnement. La durée de l'enquête publique est fixée à un mois et doit faire l'objet de deux publications (15 jours avant le début de l'EP et sous huitaine après le début de l'EP) d'un avis dans 2 journaux départementaux.
- Approbation de la modification par délibération de l'autorité compétente, art. 153-43.
- Publication de la délibération par affichage en Mairie, mention dans la presse et publication dans le recueil des actes administratifs (communes > 3500 hab.), art. R.153-20&21.
- Opposabilité dans un délais d'un mois, art. L.153-23 et 24 du CU.

3. Présentation et examen des pièces du dossier

L'examen des pièces constituant le dossier soumis à l'avis du public est présenté dans cette partie sous la forme d'un résumé succinct, accompagné au besoin d'observations (en bleu), le tout rédigé par le Commissaire Enquêteur.

3.1. Constitution du dossier soumis à l'avis du public

Le dossier soumis à l'avis du public est constitué des pièces suivantes :

0. Avis d'enquête publique et arrêté prescrivant l'enquête
1. Rapport de présentation
2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
3. Orientations d'aménagement et programmation
4. Règlement écrit
5. Emplacements réservés (ER)
6. Règlement graphique
7. Annexes
8. Délibérations
9. Résumé non technique
10. Avis des personnes publiques associées (PPA)
11. Réponses aux avis PPA

Observation CE

La révision d'un plan local d'urbanisme est une procédure définie par les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle suit un déroulé similaire à une élaboration initiale.

La révision est initiée par une délibération du conseil municipal, qui motive son opportunité et fixe ses objectifs. Elle est soumise à une concertation publique préalable obligatoire (art. L.103-2) et à l'avis des personnes publiques associées (article L.132-1). Un débat d'orientation sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) précède l'arrêt du projet, qui doit obligatoirement faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le dossier soumis à l'avis du public est ici constitué de 11 parties, auxquelles s'ajoutent en préambule une copie de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'enquête.

Une version dématérialisée était accessible en ligne sur un portail dédié. Une version papier du dossier était aussi disponible au siège de l'enquête, situé à la mairie de Santa Reparata di Balagna.

J'ai constaté que les deux dossiers (papier et numérique) soumis à l'avis du public étaient bien composés de toutes les pièces exigées par la procédure et permettaient de renseigner efficacement le public.

3.2. Examen des pièces du dossier

3.2.0. Avis d'enquête publique et arrêté prescrivant l'enquête

Une copie de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique a été mis à disposition du public comme prévu par les textes. J'ai pu constater que ces documents étaient bien identiques à ceux affichés en mairie et sur les panneaux d'affichage municipaux.

3.2.1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation a été fractionné en 8 documents, afin de le rendre plus accessible au lecteur :

- Diagnostic territorial
- Diagnostic environnemental
- Diagnostic paysager
- Diagnostic agriculture
- Analyse des incidences
- Articulation des documents
- Explications des choix
- Mesures

A. Diagnostic territorial

La première partie du rapport de présentation est le diagnostic territorial, un document de 93 pages, divisé en deux grandes parties, le diagnostic territorial, pages 5 à 40 et l'analyse de l'état initial de l'environnement et la perspective de son évolution, pages 41 à 93.

- **Diagnostic territorial, pages 5 à 40**

Situation

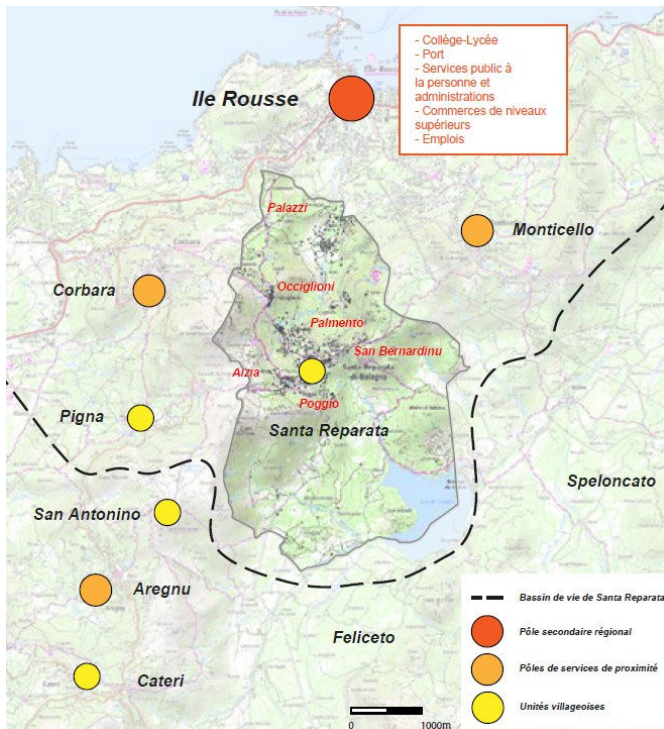
Santa Reparata di Balagna est une commune rurale de Haute-Corse située au cœur de la Balagne, entre littoral et montagne. Elle compte environ 1 100 habitants sur un territoire de 1 017 hectares.

Trait d'union entre la Balagne littorale, tournée vers l'Île-Rousse et la Balagne intérieure, ouverte sur la vallée du Reginu, la commune est structurée par une ligne de crête orientée est-ouest. Ainsi, on distingue deux unités territoriales : au nord, un versant descendant vers le bassin de l'Île-Rousse, et au sud, un versant tourné vers la vallée du Reginu et le lac de Codole.

Les principaux villages se sont implantés sur cette crête, tandis que Palazzi constitue la seule polarité de plaine. Commune résidentielle, touristique, agricole et artisanale, Santa Reparata bénéficie de la proximité des bassins d'emploi et de services de l'Île-Rousse et, dans une moindre mesure, de Calvi.

Santa Reparata di Balagna s'inscrit dans la dynamique territoriale au sein du Pays de Balagne et de la Communauté de communes de l'Île-Rousse-Balagne, qui portent des politiques d'aménagement, de développement économique, environnemental et de services.

Située à l'interface entre Balagne littorale et intérieure, la commune est reconnue par le PADDUC comme une unité villageoise du bassin de vie, support de l'habitat et du patrimoine.



Synthèse des enjeux territoriaux :

- Le maintien et la place de la commune en tant que pôle résidentiel attractif au sein de la Balagne
- L'aménagement global et cohérent du bassin de vie de Santa Reparata et de la Balagne
- La relation de la commune au bassin d'emploi et économique de l'Île Rousse
- Le maintien de la relation privilégiée de la commune entre littoral et arrière-pays
- La préservation et la valorisation de l'identité communale

Analyse socio-économique

Après une croissance continue jusqu'en 2008, la commune a connu un ralentissement puis une légère baisse démographique entre 2015 et 2021, avant de renouer récemment avec la croissance grâce à un solde migratoire positif. Cette dynamique s'inscrit dans le contexte plus large de la Balagne, marquée depuis 2013 par un ralentissement démographique.

La commune présente toutefois un solde naturel négatif, lié au vieillissement de la population et à une faible natalité. La croissance repose donc sur l'arrivée de nouveaux habitants, essentiellement des actifs attirés par la proximité de l'Île-Rousse. Cet apport migratoire tend néanmoins à se réduire depuis 2015.

La population est vieillissante et on note une sous-représentation des jeunes. Les perspectives démographiques ne laissent pas entrevoir de rééquilibrage à court terme, renforçant les enjeux liés à l'accueil et aux services pour les personnes âgées.

Par ailleurs, la taille des ménages diminue régulièrement (2,1 personnes en moyenne en 2018) générant des besoins accrus en logements adaptés et abordables. Enfin, Santa Reparata connaît une forte pression saisonnière, avec une population multipliée par quatre en été et une présence prolongée de résidents secondaires et retraités de mai à septembre, influençant ainsi l'organisation, les équipements et la gestion communale.

Le parc de logements de Santa Reparata di Balagna a connu une forte croissance depuis 1975, atteignant 871 logements en 2021. Cette évolution a davantage bénéficié

aux résidences secondaires qu'aux résidences principales. En 2021, les résidences principales restent majoritaires (54,4%), mais leur part diminue au profit des résidences secondaires, qui représentent désormais plus de 41% du parc.

Si la commune conserve une vocation résidentielle permanente liée au bassin de vie de l'Île-Rousse, sa fonction touristique progresse, accentuant la pression foncière et les difficultés d'accès au logement pour les habitants permanents.

Le taux de logements vacants augmente (4,4%), traduisant soit un désintérêt pour l'habitat ancien des villages, soit une vacance apparente liée à un usage touristique ponctuel.

Le parc de logements est largement dominé par l'habitat individuel, tandis que le logement collectif demeure limité. Les logements sont majoritairement de grande taille, ce qui crée une inadéquation avec l'évolution des ménages (jeunes, personnes seules, seniors). Le parc locatif est restreint, notamment le logement social, compliquant l'installation des ménages modestes. Pour y répondre, la commune engage des actions de réhabilitation, de maîtrise foncière et participe à des dispositifs intercommunaux d'amélioration de l'habitat.

Globalement, le parc de logements est relativement récent, avec une forte dynamique de constructions neuves et de réhabilitation depuis les années 1990, sous l'effet de la pression démographique et immobilière.

La situation économique et l'emploi à Santa Reparata di Balagna sont fortement influencés par la proximité du pôle d'emploi de l'Île-Rousse, et dans une moindre mesure de Calvi et du Grand Bastia. La commune comptait 138 emplois en 2021 et une population active relativement élevée. Le taux de chômage demeure inférieur à celui de la Balagne et de la Haute-Corse.

L'offre d'emploi locale reste cependant insuffisante pour répondre aux besoins des actifs résidents, générant d'importantes migrations pendulaires quotidiennes vers les pôles d'emplois voisins, principalement l'Île-Rousse. Santa Reparata joue ainsi un rôle résidentiel au sein du bassin d'emploi tout en conservant une activité économique endogène.

Le tissu économique est composé majoritairement de très petites entreprises, essentiellement tournées vers l'économie résidentielle et de services, qui représente plus des deux tiers des établissements. Les secteurs de l'administration, des services de proximité et du commerce occupent une place centrale et voient leur activité renforcée par la fréquentation touristique estivale.

L'artisanat, notamment dans le bâtiment et les métiers d'art, constitue un autre pilier économique local, tandis que l'économie touristique, encore modeste, repose surtout sur l'hébergement non marchand. Elle représente néanmoins un levier de développement, à condition de s'inscrire dans une dynamique maîtrisée et durable, valorisant les atouts naturels, paysagers et patrimoniaux de la commune.

Synthèse des enjeux socio-économique

- L'équilibre de la structure démographique
- Le maintien de la population locale et la poursuite de l'accueil d'une population permanente
- La maîtrise de la croissance démographique de ces dernières années

- La diversité de l'offre d'habitat (logements collectifs, logements individuels, en offre locative privée et publique, en logements neufs et parc existant réhabilité)
- Le développement d'une offre de logements adaptée à la population locale notamment les jeunes actifs et les revenus les plus modestes
- La revitalisation des parcs de logements anciens
- L'attractivité économique de la commune
- La poursuite de la diversification du potentiel économique
- La dynamique du taux d'activité économique et la réduction du chômage
- Le développement de ressources locales endogènes
- La promotion d'un développement équilibré en évitant toute spécialisation excessive

Equipement et cadre de vie

Le réseau routier constitue l'infrastructure majeure de déplacements de la commune. Il s'organise autour de deux axes principaux : la RD13 reliant les villages de l'intérieur à L'Île-Rousse et la RD263 desservant les villages de Balagne. Ces axes sont contraints par un relief escarpé et une urbanisation linéaire. Ils présentent plusieurs problématiques : routes étroites et sinueuses, sécurité des carrefours, saturation estivale, traversées de villages difficiles et développement de voies en impasse.

Malgré un certain enclavement géographique, la commune bénéficie d'une bonne ouverture extérieure grâce à la proximité du port de L'Île-Rousse et de l'aéroport de Calvi, facilitant les liaisons avec le continent.

La mobilité quotidienne des habitants repose très largement sur la voiture individuelle, favorisée par la topographie, l'habitat dispersé et la fonction résidentielle de la commune. Plus de 88% des ménages possèdent au moins un véhicule. Les transports en commun restent peu utilisés.

Le stationnement est globalement suffisant hors saison, avec une centaine de places publiques, principalement concentrées à Poggio. Toutefois, en période estivale, des conflits d'usage apparaissent, en raison de l'étroitesse des rues et la forte fréquentation touristique.

Les villages ne permettant pas une séparation claire des usages, la cohabitation entre véhicules, piétons et cyclistes est privilégiée. Le développement du vélo est plus adapté aux secteurs de plaine, notamment à Palazzi. Un schéma directeur des mobilités actives est en cours d'élaboration afin de renforcer la marche et le vélo.

Le territoire dispose également d'un important réseau de sentiers anciens, aujourd'hui valorisés pour la randonnée et le tourisme. Leur réhabilitation contribue à la préservation du patrimoine, à l'attractivité touristique et à la création d'emplois locaux.

Sur le plan numérique, la commune bénéficie d'une couverture ADSL mais reste marquée par des insuffisances, notamment dans certains hameaux comme Palmentu, encore touchés par une fracture numérique. Le déploiement du très haut débit constitue un enjeu majeur.

Santa Reparata est identifiée comme une unité villageoise disposant d'un niveau d'équipements satisfaisant pour la vie quotidienne (santé, éducation, services, commerces), principalement concentrés autour de Poggio. Elle reste toutefois dépendante des pôles urbains voisins pour les fonctions supérieures.

Enfin, la commune bénéficie d'une vie culturelle et associative dynamique, portée par de nombreux événements, festivals et associations, participant fortement à la cohésion sociale, à l'identité locale et au rayonnement du territoire tout au long de l'année.

Synthèse des enjeux socio-économique

- Le maintien du cadre de vie, la qualité résidentielle des habitants tout au long de l'année
- Le confortement du potentiel attractif de la commune
- Le maintien des fonctions de centralité du village de Poggio
- La prise en compte des points noirs du réseau de desserte (la RD263 entre Santa Reparata et Corbara doit être aménagée pour une meilleure sécurité (PRI), la valorisation de la route entre Monticello et Santa Reparata comme route panoramique)
- La poursuite du dynamisme culturel et associatif sur le territoire communal, vecteur de lien social et d'animation à l'année
- La redécouverte des traces des cheminements passés, leur valorisation et leur mise en réseau

Perspectives d'évolution à l'horizon 2035

Dans le cadre de son projet de territoire, Santa Reparata di Balagna anticipe les évolutions futures afin de définir une stratégie cohérente de développement démographique, résidentiel et foncier, en articulation avec les orientations supra-communales (PADDUC, SCoT).

Perspectives démographiques : 150 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune s'inscrit dans une dynamique de croissance modérée, cohérente avec les projections de l'INSEE pour la Corse et la Balagne. Elle retient un scénario volontaire mais maîtrisé de croissance annuelle moyenne de 1,3%, visant une population d'environ 1 250 habitants en 2035, soit +150 habitants par rapport à 2025. Cette croissance repose sur l'attractivité résidentielle du territoire (proximité de L'Île-Rousse, cadre de vie, équipements), la mobilisation de l'offre foncière et immobilière existante et la volonté de maintenir une population permanente, active et renouvelée.

Perspectives en matière d'habitat : construire 125 logements

L'habitat constitue un levier majeur pour garantir l'équilibre social et la vitalité du territoire. La commune anticipe une hausse du nombre de ménages liée à l'augmentation de la population et à la baisse de la taille moyenne des ménages. À l'horizon 2035, le PLU prévoit la production de 125 logements, dont :

- 75 logements pour accueillir la croissance démographique
- 40 logements liés au desserrement des ménages

- 10 logements pour accueillir des résidences secondaires
- 15 logements issus de la recomposition du parc existant

La commune souhaite rééquilibrer le parc de logements en faveur des résidences principales, limiter la production de résidences secondaires (maximum 10 logements) et développer des logements de petites tailles adaptés aux jeunes, aux personnes âgées et aux ménages modestes. La densification et le renouvellement urbain sont privilégiés afin de limiter la consommation d'espace.

Besoins fonciers : 6 hectares en extension pour l'habitat

Pour répondre aux besoins en habitat, environ 110 logements devront être créés en renouvellement urbain et en extension, nécessitant une enveloppe foncière estimée à environ 6 hectares à l'horizon 2035, avec un objectif de 30% de logements collectifs.

Concernant les équipements publics, la commune prévoit une enveloppe foncière d'environ 1ha pour accompagner le développement des stationnements, des espaces publics, des cheminements piétons et des équipements de proximité.

Les activités économiques poursuivront un développement mesuré, en continuité avec les tendances observées, afin de conforter le rôle complémentaire de la commune au sein du bassin de vie de l'Isula Balagna.

Observation CE

Le diagnostic territorial représente 35 pages du dossier et propose une analyse détaillée du territoire de Santa Reparata di Balagna.

Forte de 1 100 habitants, la commune s'étend sur 1 017ha et est scindée en deux principaux bassins par une crête qui la traverse d'est en ouest. Un versant est orienté vers la mer et l'Île-Rousse, l'autre se connecte à la vallée du Reginu. Cette crête accueille les principaux villages, Palazzi restant la seule polarité de la plaine. Bien que proposant de nombreux services à la population et accueillant plusieurs activités économiques, la commune a essentiellement une fonction résidentielle, car la majorité des emplois dépendent des bassins de vie de l'Île-Rousse et de Calvi.

La démographie communale est globalement très dynamique depuis les années 70, avec des taux de croissance atteignant parfois les 2,5%. On note un ralentissement dans les années 2000, mais le rythme reste soutenu entre 2010 et 2020. En revanche, le solde naturel reste négatif, compensé par un le solde migratoire, en raison de l'attractivité de la commune.

Je note une population vieillissante (près du ¼ de la population à plus de 60 ans) et un desserrement de la taille des ménages : 2,12 personnes en 2021 contre 2,6 en 1982. Cette situation appelle nécessairement à l'augmentation du nombre de logements et à leur adaptation aux besoins de la population pour la fixer durablement sur le territoire. La pression saisonnière s'exprime par une population qui quadruple en été.

On compte 871 logements en 2021, constitués à hauteur de 55% de résidences principales contre 41% de résidences secondaires. La typologie principale est un habitat individuel de grandes tailles. Je relève un manque de logement sociaux, avec toutefois une volonté communale d'y remédier en activant les leviers de la réhabilitation et de la maîtrise foncière.

La commune accueille 138 emplois en 2021, mais les actifs migrent vers l'Île-Rousse. Les services, l'administration et le commerce forment les 2/3 des établissements. L'artisanat et le tourisme complètent l'offre.

La population se déplace essentiellement en voiture, sur les deux principales routes, étroites et sinueuses, et qui saturent en été. Une seule ligne de bus relie l'Île-Rousse. Le stationnement public offre 82 places. La commune dispose également de plusieurs boucles de chemins de randonnée. L'accès au numérique se fait par ADSL, mais ne dessert pas Palmentu. Les équipements de service se concentrent à Poggio ; je note qu'un centre médico-social est en train de se développer. La commune est riche d'une vie associative dense, qui anime festivals et trails.

Le projet de PLU prévoit d'accueillir 150 habitants de plus d'ici 2035, soit 1 250 habitants, en suivant une croissance moyenne de 1,3% par an. Cela se traduirait par la production de 125 logements, dont 110 nécessitant de mobiliser du foncier en extension. L'enveloppe foncière mobilisée est estimée à 6ha pour l'habitat, 1ha pour les équipements et 0,5ha pour les besoins d'activités économiques.

Je souligne la cohérence et la richesse des données de ce document ainsi que la très bonne prise en compte des échelles supra-communales et des enjeux habitat/démographie. Le document est bien structuré, j'apprécie la ponctuation de chaque grande thématique par une synthèse des enjeux, bien que ceux-ci auraient gagné à être mieux hiérarchisés.

Enfin, un effort supplémentaire aurait pu être fait pour gagner en transparence : le choix du scénario d'accroissement de population et les hypothèses de calcul de la répartition des 125 logements mériteraient quelques précisions explicites.

- Analyse de l'état initial, pages 41 à 93

L'organisation urbaine

L'histoire urbaine de Santa Reparata di Balagna est caractérisée par une organisation spatiale homogène, remontant à la Haute-Antiquité. Le territoire se structure autour de villages ayant une fonction à la fois économique, sociale et défensive.

Les villages de Poghju/San Bernardinu, Alzia, Palmentu et Occiglioni forment l'ossature historique de la commune. Poghju, organisé autour de l'église paroissiale, constitue le principal centre de vie. Implantés à flanc de colline à environ 250 mètres d'altitude, les villages présentent une urbanisation dense et compacte, répondant à des impératifs de défense et de préservation des terres agricoles. Leur implantation en hauteur permettait de surveiller les plaines cultivées et le littoral. Les villages entretiennent entre eux des relations visuelles et étaient initialement séparés par des espaces agricoles ou naturels.

L'organisation urbaine est marquée par des constructions groupées, alignées sur des voies étroites et principalement piétonnes, adaptées à la topographie en pente. L'architecture est traditionnelle, sobre et homogène. Elle utilise des matériaux locaux et présente des caractéristiques communes : maisons-blocs en pierres, toitures en tuiles à faible pente, ouvertures limitées et façades enduites aux teintes vives. Quelques constructions plus remarquables, rares, témoignent d'influences néo-toscanes du XIXème siècle.

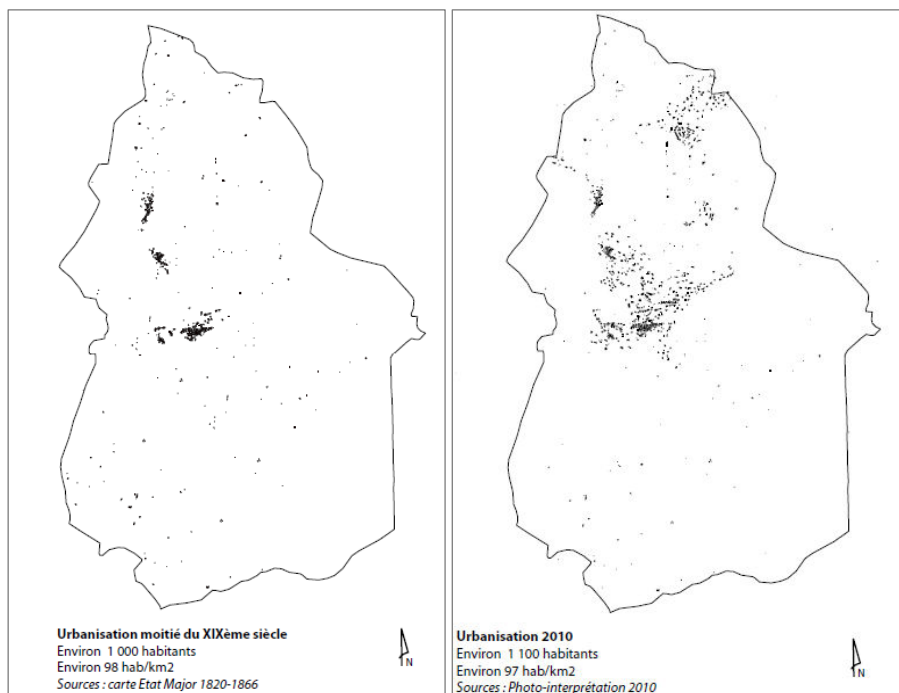
À côté de cette urbanisation villageoise, une urbanisation rurale dispersée s'est développée dans les plaines et vallées, composée de maisons agricoles, de bâtiments techniques et d'éléments du patrimoine sacré.

Après un âge d'or démographique et agricole au XIXème et au début du XXème siècle, marqué notamment par la production oléicole, la commune connaît à partir des années 1940 un fort exode rural entraînant un déclin démographique et une déprise agricole jusqu'à la fin des années 1960.

Les dynamiques résidentielles et touristiques de 1980 à nos jours

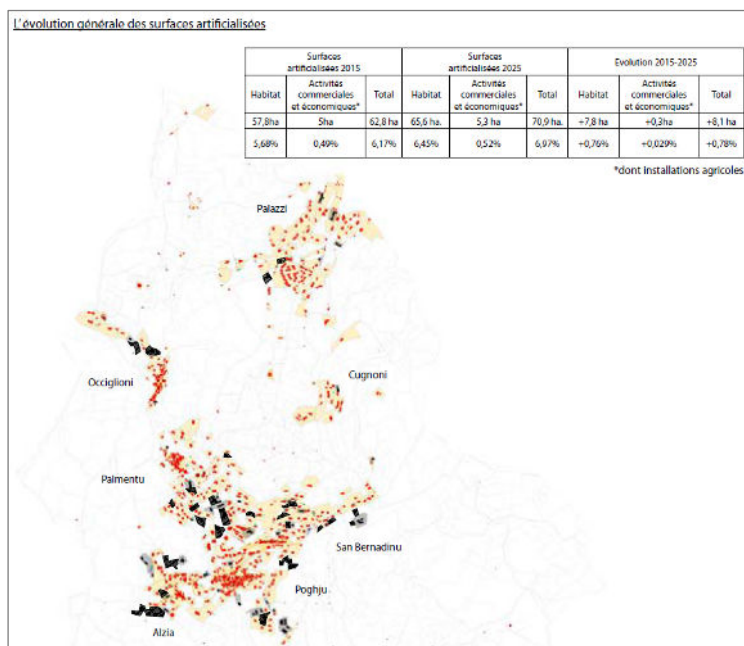
À partir des années 1980, Santa Reparata connaît une urbanisation diffuse liée à la périurbanisation de l'Île-Rousse. L'urbanisation traditionnelle dense laisse place à un étalement pavillonnaire qui consomme des espaces agricoles et naturels, notamment à Palazzi, à Cugnioni et en périphérie des villages.

Cette dynamique efface progressivement les limites et l'identité des villages, à l'exception d'Occiglioni. Le développement récent est porté à la fois par l'habitat permanent et surtout par les résidences secondaires, entraînant une spécialisation touristique croissante et un déséquilibre du développement communal.



Evolution de l'urbanisation entre le XIXème siècle et les années 2010

rapport de présentation du PLU analyse la consommation foncière sur les dix années précédant son arrêt, soit la période 2015-2025, afin d'orienter les choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.



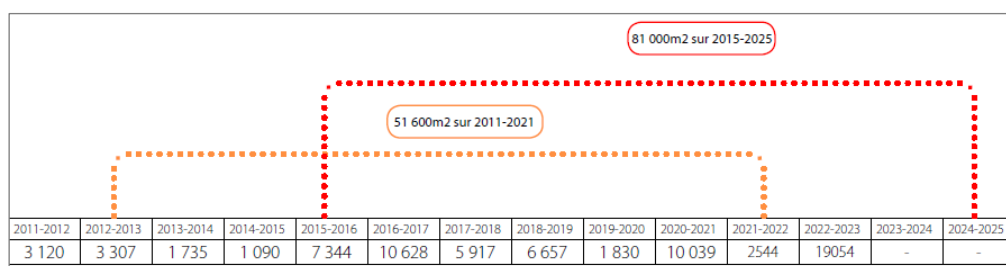
L'analyse repose sur la comparaison de deux millésimes cadastraux (2015 et 2025), complétée par la photo-interprétation des constructions récentes. Elle distingue l'origine des espaces consommés (agricoles, forestiers ou naturels) et leur destination (principalement l'habitat).

Entre 2015 et 2025, la commune a artificialisé environ 8,1 hectares supplémentaires, soit une hausse de 0,78% des surfaces déjà urbanisées. Cette consommation foncière est en net ralentissement par rapport à la période précédente (2005-2015), qui avait connu une artificialisation d'environ 13 hectares.

La consommation d'espaces s'est opérée majoritairement au détriment des espaces naturels, tandis que les espaces agricoles ont peu reculé (-1,5ha) et représentent encore près de 25% du territoire communal.

Les espaces forestiers ont connu une évolution limitée (-1ha). Les nouvelles surfaces artificialisées sont principalement destinées à l'habitat et se localisent surtout en extension des villages de Poghju, Alzia et Palmantu, ainsi que, dans une moindre mesure, dans la plaine de Palazzi, sous l'influence de l'attractivité de l'Île-Rousse. L'artificialisation s'est réalisée majoritairement par extension urbaine plutôt que par densification.

Cette analyse s'inscrit dans le cadre de la loi Climat-Résilience, qui fixe un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces d'ici 2031 et l'atteinte du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Selon les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols du CEREMA, la commune a consommé environ 5,16ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021, ce qui constitue la base de référence pour les objectifs futurs de réduction.



Analyse de la capacité de densification et de mutation

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis afin d'identifier les disponibilités foncières existantes et d'évaluer le potentiel de renforcement urbain de la commune. Cette démarche s'inscrit dans les orientations du PADDUC, qui privilégient le développement au sein des espaces déjà urbanisés afin de limiter l'étalement urbain.

L'analyse repose sur une méthodologie foncière consistant en un recensement « brut » des espaces libres situés à l'intérieur des périmètres bâtis. Ces espaces correspondent à des parcelles non bâties ou faiblement occupées, cartographiées pour chaque entité urbaine. Cette approche théorique n'intègre pas, à ce stade, les choix de zonage du PLU ni les contraintes réglementaires, environnementales ou techniques susceptibles de réduire le potentiel réel de constructibilité.

Ainsi, pourront être retranchés du gisement foncier brut les espaces présentant des enjeux paysagers à protéger, les espaces boisés classés, les zones exposées à des risques naturels (notamment le risque d'inondation à Palazzi) ainsi que les secteurs considérés comme non constructibles par la commune.

Les résultats de l'analyse mettent en évidence une capacité globale brute de densification et de mutation d'environ 8,1ha au sein des espaces bâtis existants :

- Poghju–Alzia–Palmentu : 48 379m² d'espaces libres
- Occiglioni : 7 161m² d'espaces libres
- Cugnoni : aucun espace libre significatif
- Palazzi : 25 469m², fortement contraint par des risques naturels et des conditions défavorables à son évolution

Le patrimoine bâti

Le territoire de Santa Reparata di Balagna se caractérise par un patrimoine bâti riche, diversifié et profondément ancré dans l'histoire locale. Il comprend aussi bien des édifices remarquables que de nombreux éléments plus modestes, parfois fragiles, soumis à l'usure du temps. La conservation ce patrimoine, sa valorisation et sa transmission aux générations futures représentent un enjeu important pour la commune.

Le patrimoine d'exception protégé concerne les édifices bénéficiant d'une reconnaissance au titre des monuments historiques incluant un périmètre de protection de 500 mètres autour d'eux. L'église paroissiale de Santa Reparata, a été classée Monument Historique en 1976 et c'est le principal élément patrimonial de la commune. Construite au XI^{ème} siècle, elle présente une superposition de styles roman, gothique, renaissance et baroque, issue de plusieurs phases d'agrandissement. Elle conserve un mobilier classé et a fait l'objet de campagnes de restauration majeures, en 1995 et en 2022, pour assurer la préservation et la mise en valeur de ses décors et de son architecture.

Le patrimoine d'exception non protégé comprend des édifices non protégés réglementairement, et donc particulièrement vulnérables :

- Les maisons de notables (sgio) : rares sur la commune, elles témoignent de l'architecture corse du XIXème siècle d'inspiration néoclassique toscane. Elles forment des ensembles bâtis et paysagers indissociables, symboles de réussite sociale.
- L'église San Roccu d'Occiglioni : restaurée en 2018, elle se distingue par un décor baroque et conserve plusieurs œuvres classées Monuments Historiques.
- La tour médiévale de Palmentu : héritage du patrimoine défensif, elle a structuré le bâti environnant et évolué vers un usage résidentiel.
- La Cunfraternità Sant'Antone : fondée au XVIIème siècle, c'est un lieu religieux majeur, classé Monument Historique, qui est encore présent dans les traditions locales.
- L'ancien couvent Sant'Anghulu : édifié en 1606 et aujourd'hui en ruines, il a été abandonné à la révolution.

Le patrimoine religieux occupe une place structurante dans l'organisation de l'habitat. Chaque village dispose d'au moins une chapelle, véritable repère identitaire et entretenue grâce à l'attachement des habitants. Ces édifices présentent des caractéristiques architecturales communes : maçonneries en gros appareil, enduits à la chaux, pierres de taille apparentes pour les éléments d'ornementation, et décors baroques souvent remarquables. On compte ainsi quatre chapelles : Sant'Anna (Poghju), Santa Maria (Alzia), San Bernardinu, et L'Annunziata (Palmentu).

Le patrimoine vernaculaire constitue un ensemble fragile mais représentatif de l'identité communale. Il comprend :

- le patrimoine rural : murets et terrasses en pierres sèches, chemins et sentiers muletiers empierrés, canaux et bassins d'irrigation, moulins et pressoirs ;
- le patrimoine hydraulique : fontaines, lavoirs, réseaux d'irrigation structurants ;
- le patrimoine domestique et funéraire : monuments aux morts, tombeaux, cimetières.

Ces éléments, souvent peu ou mal identifiés, sont parfois menacés par la déprise agricole, la végétalisation naturelle ou l'urbanisation. Leur préservation et leur valorisation constituent un enjeu majeur pour maintenir la mémoire des usages traditionnels et renforcer l'identité paysagère du territoire.

Enfin, le territoire communal présente huit zones archéologiques recensées, signe d'une occupation humaine ancienne. Une carte archéologique établie par la DRAC les identifier et permet de les protéger de projet d'aménagement.

Le P.L.U. de 2006, des projets de développement à réinterroger

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 affichait, dans son PADD, des objectifs ambitieux en matière de développement durable, de préservation des espaces naturels et agricoles, de maîtrise de l'urbanisation et de valorisation des identités villageoises.

Toutefois, l'analyse rétrospective du document et de son application met en évidence un décalage marqué entre les objectifs affichés et les effets réels du zonage. Le PLU de 2006 a retenu un modèle de développement fondé principalement sur une approche foncière, favorisant l'ouverture massive à l'urbanisation. Les zones urbaines et à urbaniser représentaient ainsi environ 13ha, soit une capacité d'accueil largement surdimensionnée au regard des besoins démographiques et résidentiels constatés.

Les hypothèses de développement retenues n'ont pas été atteintes : la production réelle de logements et la consommation foncière observées entre 2006 et 2021 sont très inférieures aux prévisions initiales. En conséquence, plus de la moitié des zones U et AU demeurent encore aujourd'hui non bâties, révélant un potentiel résiduel élevé et confirmant le caractère excessif des capacités ouvertes à l'urbanisation.

Par ailleurs, le PLU de 2006 a généré des dynamiques d'étalement urbain, tant en périphérie des villages que dans la plaine, notamment à Palazzi et Cugnoli, parfois en discontinuité avec l'urbanisation existante. Ces évolutions ont contribué à la consommation d'espaces naturels et agricoles, à l'affaiblissement des silhouettes villageoises et à la banalisation de certaines formes bâties.

L'analyse croisée avec le PADDUC met également en évidence des incompatibilités significatives, notamment la superposition de zones urbaines et à urbaniser avec des ESA, des ERPAT et des ESE, pourtant identifiés comme prioritaires pour la préservation des équilibres territoriaux.

Dans ce contexte, le PLU de 2006 apparaît aujourd'hui inadapté aux cadres législatifs et réglementaires actuels (loi Montagne, lois Grenelle, ALUR, Climat-Résilience et PADDUC) et ne permet plus de répondre de manière cohérente aux enjeux de maîtrise de l'urbanisation, de sobriété foncière, de protection des paysages et de développement équilibré du territoire communal. Sa révision générale s'impose donc comme une nécessité

Observation CE

L'analyse de l'état initial représente 52 pages du dossier et est ponctuée par un examen critique du PLU en vigueur.

Santa Reparata di Balagna présente une organisation urbaine ancienne et cohérente, structurée autour de villages situés sur les hauteurs, à forte valeur patrimoniale (Poghju/San Bernardinu, Alzia, Palmentu, Occiglioni). Ces villages, compacts et denses, se sont développés en lien avec des fonctions défensives, agricoles et sociales. Ils conservent une architecture traditionnelle homogène utilisant des matériaux et des codes architecturaux locaux.

À partir des années 1980, la commune connaît une évolution marquée par une urbanisation diffuse liée à la périurbanisation de l'Île-Rousse. Cette dynamique a favorisé l'étalement pavillonnaire en plaine et en périphérie des villages, notamment à Palazzi et Cugnoli, entraînant une consommation d'espaces naturels et agricoles et une altération progressive de la lisibilité des formes urbaines historiques.

Le projet de PLU distingue trois formes urbaines : les villages historiques, qui constituent les polarités principales et peuvent faire l'objet d'extensions limitées en continuité du bâti existant ; le groupe d'habitations de Palazzi, à vocation essentiellement résidentielle et dépendant des pôles voisins ; et le pôle urbain diffus de Cugnoni, faiblement structuré et soumis à de fortes restrictions d'urbanisation.

Je note qu'entre 2015 et 2025, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève à environ 8,1ha, en net ralentissement par rapport à la période précédente. Cette artificialisation concerne majoritairement des espaces naturels et résulte principalement de l'extension de l'habitat.

L'analyse de la capacité de densification met en évidence un potentiel foncier brut d'environ 8,1ha au sein des espaces bâtis existants, principalement localisé dans les villages historiques, mais fortement contraint par des enjeux paysagers, environnementaux et des risques naturels.

Enfin, la commune dispose d'un patrimoine bâti riche et diversifié, comprenant un patrimoine d'exception protégé, dominé par l'église paroissiale de Santa Reparata, classée Monument Historique, ainsi qu'un patrimoine non protégé (maisons de notables, églises, tour médiévale, confrérie, ancien couvent). Le patrimoine vernaculaire rural, hydraulique et domestique, ainsi que les zones archéologiques recensées, constituent des éléments essentiels de l'identité communale, dont la préservation et la valorisation représentent un enjeu majeur pour l'avenir du territoire.

Le maître d'ouvrage affiche les résultats en demi-teinte de son PLU en vigueur. Son argumentation est particulièrement bien étayée : elle met clairement en évidence les limites structurelles du document de 2006 et justifie la nécessité de sa révision. La démonstration est solide, notamment sur la surcapacité foncière, soient 130ha de zones U et AU et moins de la moitié bâtie, l'étalement urbain qui a favorisé le mitage et enfin, les incompatibilités avec le PADDUC, notamment la superposition d'espaces urbains avec espaces protégés.

B. Diagnostic environnemental

Le milieu physique

Le territoire de Santa-Reparata-di-Balagna présente une organisation géographique fortement contrastée entre un relief montagneux au nord et une vaste plaine agricole au sud. Le secteur septentrional, marqué par des reliefs structurants, constitue une limite naturelle avec les communes voisines. Le village principal est implanté sur une arête à environ 250m d'altitude, en train d'union entre l'espace montagnard et la vallée du Reginu. La partie méridionale du territoire correspond à une plaine agricole stratégique, tournée vers le lac de Codole, qui concentre l'essentiel des activités agricoles communales.

Sur le plan géologique, la commune s'inscrit dans l'ensemble de la Corse cristalline. Le substrat est majoritairement constitué de granits caractéristiques de la Balagne, complétés localement par des formations sédimentaires et métamorphiques, ainsi que par des dépôts alluvionnaires récents dans la vallée du Reginu. Une ancienne carrière,

aujourd'hui désaffectée, témoigne de l'exploitation passée de ces ressources lors de la construction du barrage de Codole.

Le réseau hydrographique est peu dense et majoritairement temporaire. Le Fiume di Reginu constitue l'axe hydraulique principal, alimenté par plusieurs ruisseaux secondaires issus des zones de piémont. Le ruisseau de Giovaggio revêt un enjeu particulier en raison de son rôle dans le drainage des eaux de ruissellement du secteur urbanisé et des risques d'inondation associés. La retenue de Codole, mise en service dans les années 1980, joue un rôle majeur dans la gestion de la ressource en eau à l'échelle de la Balagne, tout en présentant un intérêt écologique reconnu.

Les masses d'eau présentes sur le territoire sont globalement classées en bon état écologique et chimique. Toutefois, la gestion hydraulique du barrage induit des débits faibles en aval, constituant un point de vigilance. Enfin, le territoire bénéficie d'un climat méditerranéen marqué par une forte sécheresse estivale, des épisodes pluvieux intenses à l'automne et des vents fréquents, exposant la commune au risque incendie. La qualité de l'air demeure globalement bonne, en l'absence de pressions industrielles ou urbaines significatives.

Gestion de l'eau et des effluents domestiques

La gestion de l'eau potable à Santa-Reparata-di-Balagna est assurée depuis 2020 par l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse pour le compte de la Communauté de communes de l'Île-Rousse Balagne. L'eau potable provient du barrage de Codole et de la source de Salvi, qui alimentent 5 réservoirs repartis sur les zones urbanisées de la commune. Ces réservoirs disposent d'une capacité de stockage de 2430m³ dédiés à Santa Reparata. Je note que les capacités des réservoirs d'Alzia et de San Bernardinu ne sont pas précisées.

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des hameaux et quartiers de la commune. D'un linéaire d'environ 11km, il est globalement en bon état (la majeure partie étant en PVC), bien que certaines conduites anciennes et des ouvrages secondaires aujourd'hui inutilisés nécessitent une vigilance particulière. La consommation d'eau est fortement marquée par la saisonnalité, avec une population multipliée par quatre en période estivale, générant des pics de consommation importants.

Ainsi, la commune estime, sur la base de 1000 habitants en hiver et 4000 en été, que les besoins annuels en eau sont de 203 000m³ par an.

La gestion des eaux usées repose majoritairement sur un assainissement collectif, confié à un délégataire, et raccordé à la station d'épuration intercommunale de l'Île-Rousse, d'une capacité de 30 00EH. Je note que le maître d'ouvrage précise les modalités de traitement (prétraitement mécanique, puis bio-filtration) et que sa charge maximale est inférieure à 25 000EH. Le réseau communal, long d'environ 14km, dessert principalement les secteurs nord et central, tandis que les secteurs sud restent majoritairement en assainissement non collectif. Les capacités de traitement apparaissent globalement adaptées aux charges actuelles, malgré une pression accrue en période estivale.

L'assainissement non collectif demeure présent dans plusieurs secteurs, notamment agricoles ou naturels et sa gestion est confié à un SPANC intercommunale : il

représente moins de 30% de l'assainissement. Une enquête de l'EPCI montre que certains dispositifs présentent des dysfonctionnements ou des risques de pollution, nécessitant des actions de réhabilitation, d'autant que les contraintes topographiques limitent parfois la mise en œuvre de solutions performantes.

Enfin, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu majeur en raison de la position amont de la commune par rapport à l'Île-Rousse. Les ruissellements issus des versants urbanisés peuvent générer des risques d'inondation en aval. La maîtrise des écoulements, l'entretien des ouvrages hydrauliques et la limitation de l'imperméabilisation des sols sont ainsi des enjeux prioritaires pour la sécurité hydraulique et le bon fonctionnement du réseau intercommunal.

Milieu naturel

Le territoire de Santa-Reparata-di-Balagna se caractérise par une très forte dominance naturelle, en effet, près de 80% de la superficie communale est occupée par des formations forestières, principalement des feuillus et des chênaies. Le bâti reste très limité à environ 1% du territoire. Les espaces ouverts, pour près de 20% du territoire, se concentrent essentiellement au sud de la commune, autour du lac de Codole et sur les pentes de l'arête montagneuse.

La commune présente un intérêt écologique reconnu à travers plusieurs zonages d'inventaire et de protection. Deux ZNIEFF de type II couvrent une part importante du territoire : les « Oliveraies et boisements des collines de Balagne », témoins d'un patrimoine agricole ancien, et la « Vallée du Reginu », identifiée pour ses enjeux faunistiques et ses milieux aquatiques. Le territoire est également concerné par la Zone de Protection Spéciale Natura 2000 « Vallée du Reginu », reconnue pour la conservation du Milan royal et la présence de prairies semi-naturelles, d'oliveraies et de zones humides. Ces périmètres constituent des repères pour orienter les choix d'aménagement, d'autant que certains secteurs inclus connaissent déjà des formes d'artificialisation.

La Trame Verte et Bleue est un cadre structurant pour la préservation des continuités écologiques. Les réservoirs de biodiversité correspondent principalement aux grands massifs boisés, aux vallées et aux secteurs couverts par les zonages environnementaux. Le Reginu joue un rôle central de corridor écologique et hydraulique, reliant les espaces montagnards, la retenue de Codole et les secteurs aval. Les ruisseaux affluents, le lac de Codole ainsi que les crêtes montagneuses complètent ce réseau de continuités, bien que certaines ruptures soient observées, notamment au niveau du village implanté sur une arête et le long du ruisseau de Giovaggio, particulièrement dégradé.

Les enjeux majeurs portent sur la préservation du sud de la commune à forte valeur écologique, la protection des corridors de crêtes et des continuités hydrauliques, ainsi que la maîtrise de l'urbanisation au nord afin d'éviter la fragmentation progressive des milieux naturels. Ces enjeux sont traduits dans le PADDUC par l'identification de 3 ESE du secteur de l'Île Rousse à préserver, ou dont les fonctionnalités écologiques sont à restaurer. L'ensemble met en évidence une commune encore largement

préservée, mais nécessitant une vigilance accrue pour concilier développement urbain et maintien des équilibres écologiques.

Gestion des risques

La commune de Santa-Reparata-di-Balagna est exposée à plusieurs risques naturels et sanitaires qui constituent des enjeux structurants pour l'aménagement du territoire.

Le risque d'incendie de forêt apparaît comme l'aléa majeur, dans un contexte méditerranéen marqué par un relief accidenté, un couvert forestier et de maquis très étendu, une urbanisation diffuse et une forte sécheresse estivale. Plusieurs incendies ont affecté la commune par le passé, dont certains de grande ampleur. Bien qu'aucun PPRIF spécifique ne couvre la commune, la prévention repose sur une organisation intercommunale à l'échelle de la Balagne, intégrant des dispositifs de défense contre l'incendie, des obligations de débroussaillage et une planification coordonnée avec les communes voisines, notamment l'Île-Rousse.

Le territoire est également concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles, principalement localisé dans la partie sud de la commune, à proximité des cours d'eau et du lac de Codole. Si ce risque reste limité, l'évolution climatique et la répétition des épisodes de sécheresse justifient une vigilance particulière dans les choix d'implantation et les règles constructives.

Un risque sanitaire lié à l'exposition au radon est identifié, en lien avec la nature granitique du sous-sol communal. Bien que diffus et peu perceptible, ce risque appelle une meilleure information et une prise en compte progressive dans la gestion du bâti, notamment pour les constructions nouvelles ou rénovées.

Enfin, la prolifération des moustiques, et en particulier du moustique tigre, constitue un enjeu sanitaire émergent. Présent en Corse et observé dans les secteurs urbanisés et périurbains, il nécessite des actions de prévention ciblées, fondées sur la limitation des gîtes larvaires et la sensibilisation des habitants.

La gestion des déchets

La gestion des déchets à Santa-Reparata-di-Balagna relève de la Communauté de communes de l'Île-Rousse Balagne, dans un contexte insulaire marqué par une forte production de déchets. L'intercommunalité, en lien avec le Syvadec, assure la collecte, la valorisation des déchets triés et le traitement des déchets résiduels, en s'appuyant sur des points de tri sélectif et deux déchèteries situées à Corbara et Lama, garantissant une gestion mutualisée à l'échelle du territoire.

La question de l'énergie à Santa-Reparata-di-balagna

La question énergétique à Santa-Reparata-di-Balagna s'inscrit dans les orientations du SRCAE de Corse, qui vise à réduire la dépendance énergétique de l'île et à accompagner la transition face au changement climatique.

La Corse reste fortement dépendante des énergies fossiles, malgré un potentiel important en énergies renouvelables et une part croissante de celles-ci dans la production électrique. Dans un contexte de hausse attendue de la demande, notamment liée aux besoins de climatisation estivale, le développement des énergies renouvelables constitue un enjeu stratégique.

À l'échelle communale, le manque de données sur les consommations et les équipements énergétiques met en évidence la nécessité d'améliorer la connaissance locale afin de mieux intégrer ces enjeux dans les politiques d'aménagement.

Observation CE

Le diagnostic environnemental de Santa-Reparata-di-Balagna est un document de 43 pages qui effectue un état des lieux exhaustif de l'environnement communal.

Ce document propose un examen du milieu physique, des eaux, des milieux naturels, de la trame verte et bleue, des risques, de la gestion des déchets et des enjeux énergétiques. Il met en évidence une dualité nord/sud de la commune : un nord plus urbanisé et sous pression foncière, et un sud largement naturel et agricole, organisé autour de la vallée du Reginu et du barrage de Codole.

Le document restitue correctement les fondements géographiques et environnementaux : appartenance à la Corse granitique, réseau hydrographique peu dense mais structurant, prédominance des milieux forestiers (près de 80% du territoire), importance écologique du sud communal confirmée par les zonages ZNIEFF, Natura 2000, TVB et ESE.

La trame verte et bleue est analysée de manière pertinente, avec une identification claire des réservoirs, des corridors (Reginu, affluents, crêtes) et des points de fragilité, notamment le ruisseau de Giovaggio et les effets de l'urbanisation sur les continuités écologiques.

Je trouve que les enjeux environnementaux majeurs sont bien hiérarchisés : préservation de la vallée du Reginu, maîtrise de l'étalement urbain au nord, protection des continuités écologiques, gestion durable de l'eau et prise en compte du risque incendie, identifié comme le risque principal. L'articulation avec les cadres réglementaires (SDAGE, PADDUC, Natura 2000, TVB, SRCAE) me paraît bien maîtrisée, et la synthèse finale offre un peu de didactique pour les lecteurs non avertis.

Ce diagnostic environnemental me paraît bien réalisé et correctement documenté. Sérieux et pertinent, il s'appuie sur des sources identifiées (SDAGE, PADDUC, SRCAE, ...), présente plusieurs des cartes et des schémas, et se conclut par une synthèse structurée. En revanche, ce document manque parfois de lisibilité, à cause de long développements réglementaires (définitions de TVB, ZNIEFF, ...).

C. L'analyse paysagère

Les entités géomorphologiques

La commune de Santa-Reparata-di-Balagna s'inscrit dans un paysage fortement structuré par le relief, où les lignes de crête constituent des repères paysagers majeurs et participent à l'identité communale. Le territoire se situe à la jonction de deux entités paysagères reconnues par l'atlas des paysages de Corse et la Charte paysagère de Balagne : la vallée du Reginu au sud et les versants de l'Île-Rousse au nord, séparés par une arête montagneuse continue.

La vallée du Reginu correspond à un espace de basse altitude à dominante agricole et naturelle. Les versants de l'Île-Rousse, ouverts vers le littoral, ont connu une urbanisation progressive sous l'influence du pôle urbain de l'Île-Rousse.

Les unités paysagères

Trois unités paysagères distinctes ont été identifiées sur le territoire de Santa-Reparata-di-Balagna.

La vallée du Reginu constitue la principale unité paysagère au sud-est de la commune. Faiblement urbanisée, elle présente une dominante agricole et naturelle de cultures, de prairies et de milieux boisés, structurée par le réseau hydraulique du Reginu et par la retenue du lac de Codole. Ce paysage est encadré par des villages implantés en balcon sur les crêtes.

Les piémonts et crêtes villageoises forment une unité intermédiaire. Les villages bénéficient de larges vues vers le littoral de l'Île-Rousse et la vallée du Reginu. L'organisation traditionnelle associant bâti dense et cultures en terrasses est bien lisible. En revanche, les extensions récentes ont banalisé les franges urbaines, mettant en évidence les enjeux de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des co-visibilités.

Enfin, le bassin versant du Giovaggiu, au nord de la commune, constitue une unité de transition entre l'arrière-pays et le littoral. Marqué par une structure agricole et bocagère, ce secteur est soumis aux pressions d'urbanisation liées à l'attractivité de l'Île-Rousse. Le maintien des espaces ouverts y représente un enjeu fort pour préserver une respiration paysagère et fonctionnelle entre les pôles urbains côtiers et les villages de l'intérieur.

Les éléments structurant les paysages du territoire

Le paysage de Santa-Reparata-di-Balagna est fortement structuré par le relief, qui organise le territoire entre deux plaines alluviales en pied de versant (vallées du Reginu au sud et du Giovaggiu au nord) et un ensemble central de pentes et de crêtes marquées. Le versant nord, abrupt et en amphithéâtre autour du bassin du Giovaggiu, est majoritairement couvert de maquis et d'anciennes oliveraies, tandis que le versant sud, tourné vers les reliefs intérieurs, conserve un caractère plus agricole. Cette

topographie contrastée génère des perceptions paysagères différenciées selon l'altitude et l'orientation.

L'occupation des sols montre une artificialisation très limitée. Les espaces naturels et agricoles représentent 97% de la surface communale. Les paysages sont principalement composés de milieux semi-ouverts et agricoles, structurés par les oliveraies autour des villages, les bosquets de chênes verts sur les hauteurs et près du lac de Codole, les ripisylves du Reginu et des formations bocagères au sud. Si l'évolution récente reste modérée, une tendance de fond se dessine avec la régression progressive des milieux semi-ouverts et la déprise agricole depuis les années 1990.

Dans ce contexte, le PADDUC identifie un secteur prioritaire de requalification paysagère correspondant aux piémonts et espaces d'étagement des villages, soumis à des phénomènes de banalisation liés à l'urbanisation linéaire et aux réseaux. Le PLU constitue une opportunité pour engager une reconquête paysagère fondée sur une extension maîtrisée des villages, la valorisation du bâti existant, la préservation des jardins et des espaces agricoles, la protection des vues et une meilleure structuration des espaces publics, intégrant des objectifs environnementaux et climatiques.

Les perceptions sur le grand paysage

Le paysage se structure autour des unités paysagères, des composantes qui les caractérisent et des perceptions associées au territoire communal. Le maître d'ouvrage propose un inventaire non exhaustif d'une dizaine de points de vue :

- Les paysages traditionnels des villages dans leur amphithéâtre
- L'implantation de Palazzi dans le bassin versant du Giovaggio
- La compacité conservée du village d'Occiglioni
- La proximité du pôle de l'Île-Rousse et de son littoral
- L'émergence ex-nihilo de Cugnioni
- La silhouette des villages et l'effritement de leurs contours
- Le cirque et les versants boisés
- Le système agro-pastoral de la vallée du Fiume Reginu
- L'étalement d'une urbanisation pavillonnaire après San Bernardinu
- La profondeur de la plaine du Fiume Reginu avec en fond la chaîne de montagnes du San Parteo

L'analyse paysagère est ponctuée par une synthèse des enjeux :

- La remise en culture des oliveraies
- Le maintien de la cohérence architecturale traditionnelle des villages
- La qualification des espaces dépréciés
- La valorisation des points de vue remarquables
- La maîtrise de l'étalement urbain
- La préservation du maillage bocager
- La protection des boisements naturels collinaires
- La valorisation de la spécificité et de la singularité paysagère du Lac de Codole
- La préservation des activités agro-pastorales du Fiume Reginu

Observation CE

Le diagnostic paysager propose une lecture claire et structurée des paysages de Santa-Reparata-di-Balagna, articulé en 4 parties : relief, unités paysagères, perceptions et enjeux. Il distingue les deux grandes entités géomorphologiques (« U Reginu » au sud et « Versants de l'Île-Rousse » au nord), organisées autour de la ligne de crête villageoise, et décline trois unités paysagères cohérentes : vallée du Reginu, piémonts des villages et bassin du Giovaggiu.

L'étude met en évidence les composantes majeures du paysage communal : relief contrasté, prédominance des espaces naturels et agricoles, rôle structurant des oliveraies, du bocage et du lac de Codole. L'analyse des perceptions, à travers les points de vue sélectionnés, constitue un apport qualitatif intéressant, en reliant formes urbaines, dynamiques d'évolution et effets visuels.

Les enjeux identifiés sont globalement pertinents et bien hiérarchisés : maîtrise de l'étalement pavillonnaire, préservation des silhouettes villageoises, maintien du système agropastoral du Reginu, protection du maillage bocager du Giovaggiu et valorisation des perceptions depuis les routes de crête. L'ensemble s'inscrit logiquement dans les orientations du PADDUC, notamment en matière de requalification paysagère et de sobriété foncière.

D. Diagnostic agricole

Les exploitations, activités et surfaces déclarées

L'activité agricole de Santa-Reparata-di-Balagna constitue un élément structurant du territoire, participant à son identité paysagère et économique. Historiquement concentrée dans la vallée du Reginu et le bassin du Giovaggiu, elle s'appuie sur des conditions favorables (sols, climat, irrigation), tandis que les reliefs conservent les traces d'une agriculture en terrasses aujourd'hui largement abandonnée.

Les surfaces exploitées restent dominées par l'élevage extensif (parcours, prairies, fourrages), complété par des cultures permanentes plus limitées (oliveraies, vignes, vergers). Malgré une réduction progressive des terres cultivées, l'agriculture conserve un rôle économique et identitaire, soutenu par des activités de transformation et des circuits courts.

Depuis les années 1950, les surfaces des espaces agricoles connaissent une régression continue, passant à 324ha en 2020. Cette dimension s'explique par les difficultés économiques des exploitations et à la pression urbaine, particulièrement le long des axes routiers.

Après un fort recul du nombre d'exploitations jusqu'en 2010, une stabilisation récente est observée. On compte ainsi 11 exploitations en 2020. Les structures, majoritairement tournées vers l'élevage, développent une production diversifiée et une commercialisation locale.

L'agriculture apparaît ainsi à la fois fragile et stratégique : elle contribue au maintien des paysages ouverts, à la biodiversité et au patrimoine local, mais reste confrontée aux enjeux fonciers, à la déprise et au renouvellement des exploitants.

Les potentialités agricoles

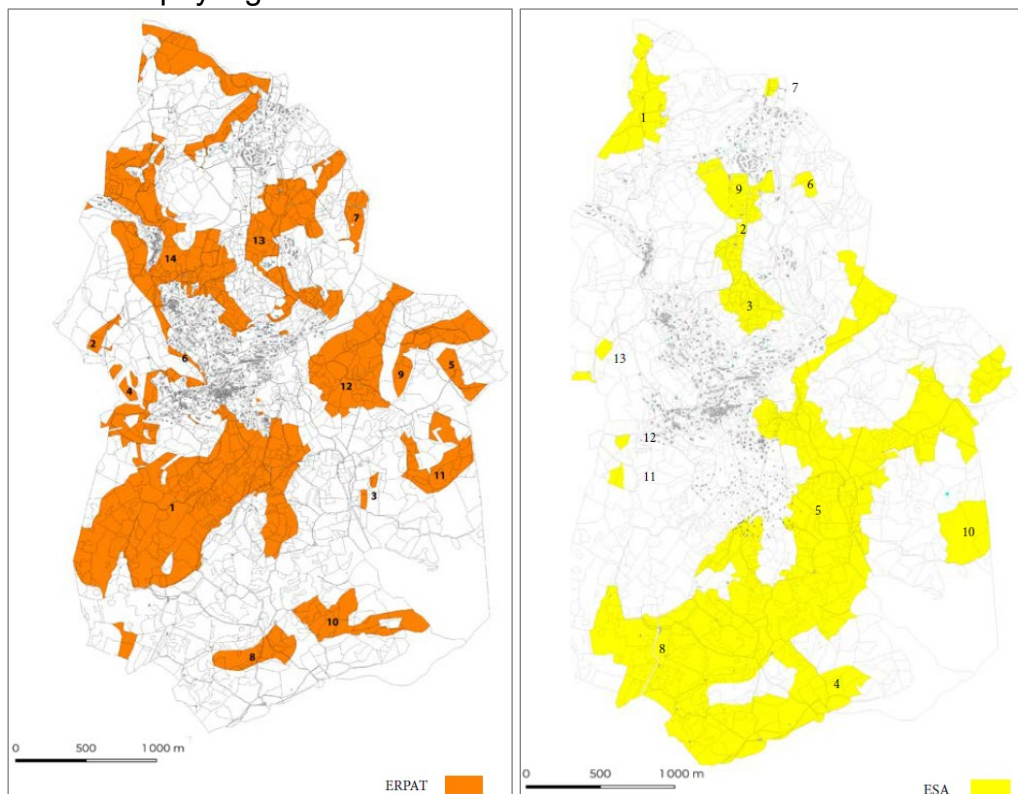
Les potentialités agricoles de Santa-Reparata-di-Balagna s'inscrivent dans les orientations du PADDUC, qui vise la protection et la reconquête des espaces agricoles et sylvicoles face à la pression foncière et à l'artificialisation des sols. Ce cadre stratégique privilégie la préservation des terres à forte valeur agronomique, des espaces irrigués ou irrigables et des secteurs à vocation pastorale.

Le PADDUC distingue plusieurs catégories d'espaces de production, notamment les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), correspondant aux terres cultivables à faibles contraintes, les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) et les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux. Le PADDUC évalue les quotas d'ESA à 287ha et ERPAT à 381ha.

Le Plan Local d'Urbanisme décline ces orientations en identifiant près de 300ha d'ESA, soit près du 1/3 du territoire communal. La délimitation repose sur une analyse croisée intégrant les pentes, les aptitudes agronomiques, les infrastructures d'irrigation, l'occupation des sols et les contraintes physiques, complétée par des vérifications de terrain.

L'évaluation des potentialités agronomiques s'appuie sur le Référentiel Pédologique (RPA) de l'ODARC, qui met en évidence une concentration des sols les plus favorables dans la vallée, où les conditions topographiques et hydriques permettent une mise en valeur agricole plus aisée.

Le croisement des données réglementaires, pédologiques et des usages agricoles permet ainsi d'identifier des espaces de production stratégiques, constituant un socle essentiel pour le maintien et le développement des activités agricoles et pastorales, la préservation des paysages et la maîtrise de la consommation foncière.



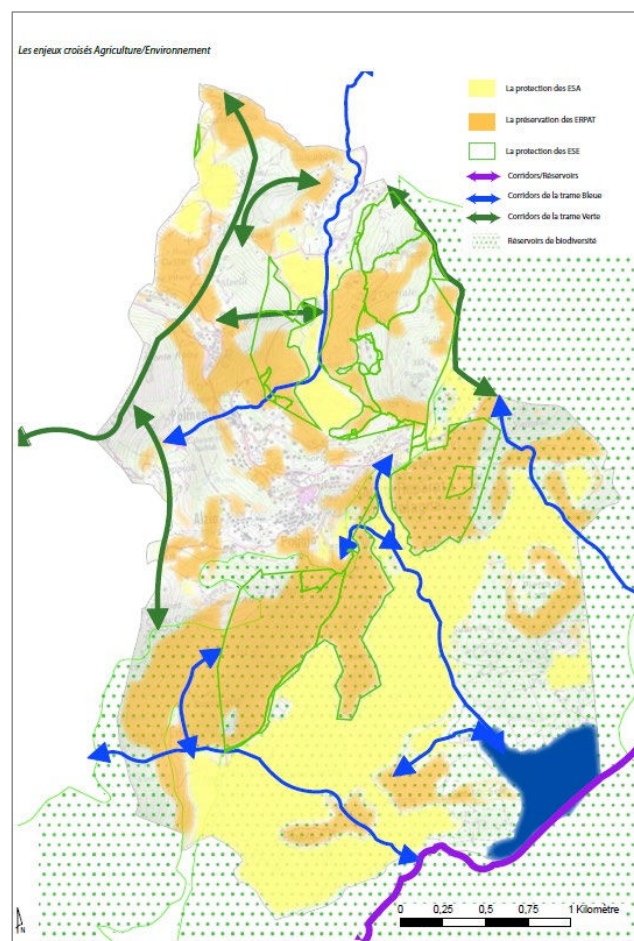
La valorisation de produits agricoles : les signes officiels de qualité et d'origine

Le territoire de Santa-Reparata-di-Balagna fait partie de plusieurs aires de signes officiels de qualité et d'origine reconnus par l'INAO.

La commune est concernée par plusieurs AOC/AOP emblématiques, notamment le Brocciu, le miel de Corse, l'huile d'olive de Corse ainsi que les charcuteries traditionnelles corses (Coppa, Lonzu, Prisuttu). Ces dispositifs attestent du lien étroit entre produits, pratiques agricoles et milieu géographique, et participent à la valorisation économique et identitaire des productions locales.

Santa-Reparata-di-Balagna s'inscrit également dans différentes aires d'IGP, telles que la Clémentine de Corse, le Kiwi de Corse, les vins Méditerranée et l'IGP Île de Beauté. En matière viticole, la commune relève par ailleurs de l'aire de l'AOC Vin de Corse. Ces classements renforcent la reconnaissance territoriale des productions et offrent des perspectives de diversification.

L'ensemble de ces labels constituent un atout stratégique pour le territoire. Ils favorisent la création de valeur ajoutée, soutiennent les circuits courts et contribuent à la pérennité des systèmes agricoles locaux. Au-delà des enjeux économiques, ces dispositifs participent également à la préservation des paysages agricoles et au maintien de l'identité rurale de la commune.



Carte de synthèse des enjeux croisés Agriculture et Environnement

Observation CE

Le diagnostic agricole de Santa-Reparata-di-Balagna dresse un état des lieux de l'agriculture communale, en articulant dynamiques foncières, structures d'exploitation et cadres réglementaires (PADDUC, ESA/ERPAT, référentiels ODARC, INAO).

Le document rappelle le rôle historique structurant de l'agriculture, encore très lisible dans les paysages de la vallée du Reginu et du bassin du Ghjuvaggiu. Je note que l'activité actuelle est dominée par de l'élevage, complétée par de l'oléiculture, de la viticulture et de l'apiculture.

Malgré tout, l'agriculture locale souffre d'une fragilité certaine : recul continu de la Surface Agricole Utile, diminution du cheptel et contraction du nombre d'exploitations sur le long terme. Le maître d'ouvrage produit plusieurs données chiffrées qui mettent en évidence une régression de l'activité agricole, partiellement compensée par une stabilisation récente des surfaces déclarées. La consommation de plusieurs hectares de terres par l'urbanisation, en particulier le long des axes routiers, apparaît comme un facteur aggravant de fragmentation et de perte de continuité des espaces productifs.

Le volet « potentialités » est l'un des points forts du diagnostic. La méthodologie multicritères de délimitation des ESA et des ERPAT est particulièrement bien réalisée, et justifie les 300ha d'ESA identifiés sur la commune. Les référentiels RPA et SODETEG permettent une évaluation pertinente des aptitudes agronomiques et pastorales, confirmant la forte valeur productive des secteurs de plaine et de piémont.

Les enjeux majeurs sont clairement identifiés : sécurisation du foncier agricole, limitation de l'artificialisation, valorisation des sols les plus aptes, maîtrise des interfaces urbain-agricole et consolidation des filières de qualité. L'inscription dans de nombreuses AOP/IGP constitue à cet égard un levier stratégique de différenciation et de création de valeur.

Sur la forme, le document est bien structuré et comporte de nombreuses illustrations (tableaux, graphiques, cartographies). Néanmoins, certaines analyses gagneraient à être approfondies, notamment sur les causes de la déprise et les conditions concrètes de remobilisation des terres.

E. Analyse des incidences

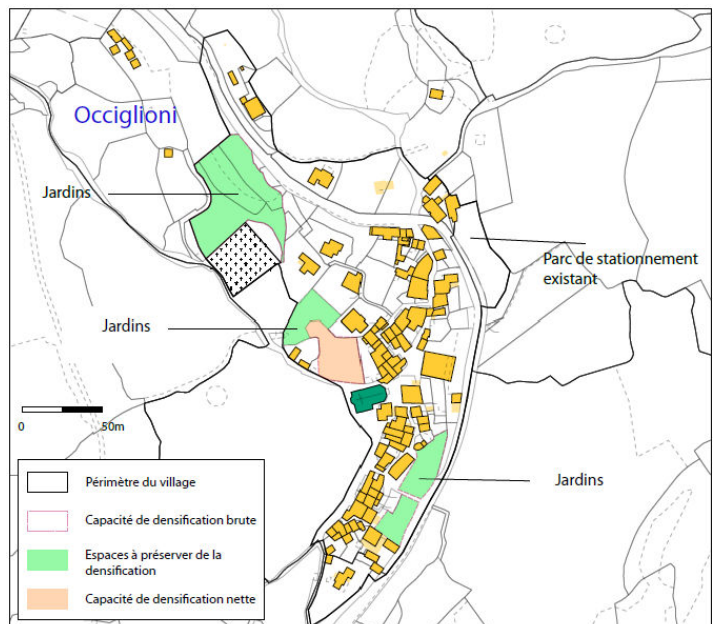
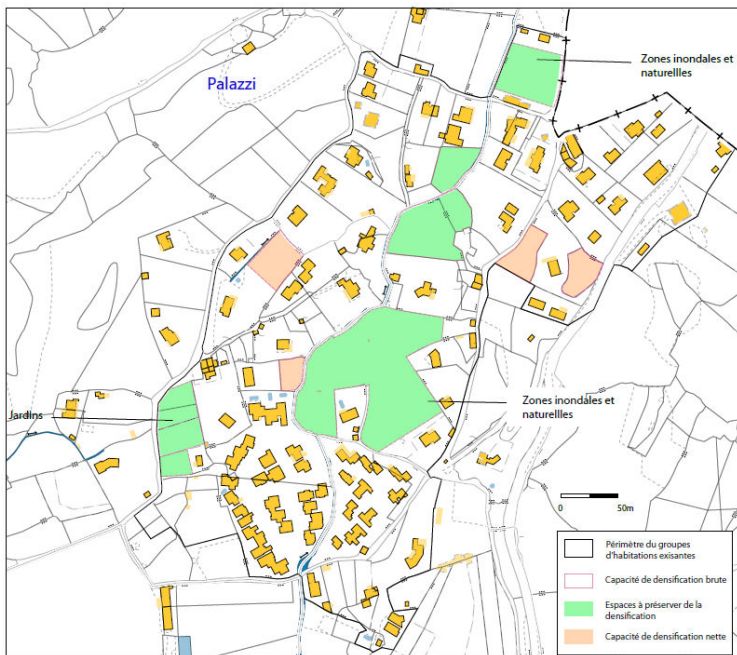
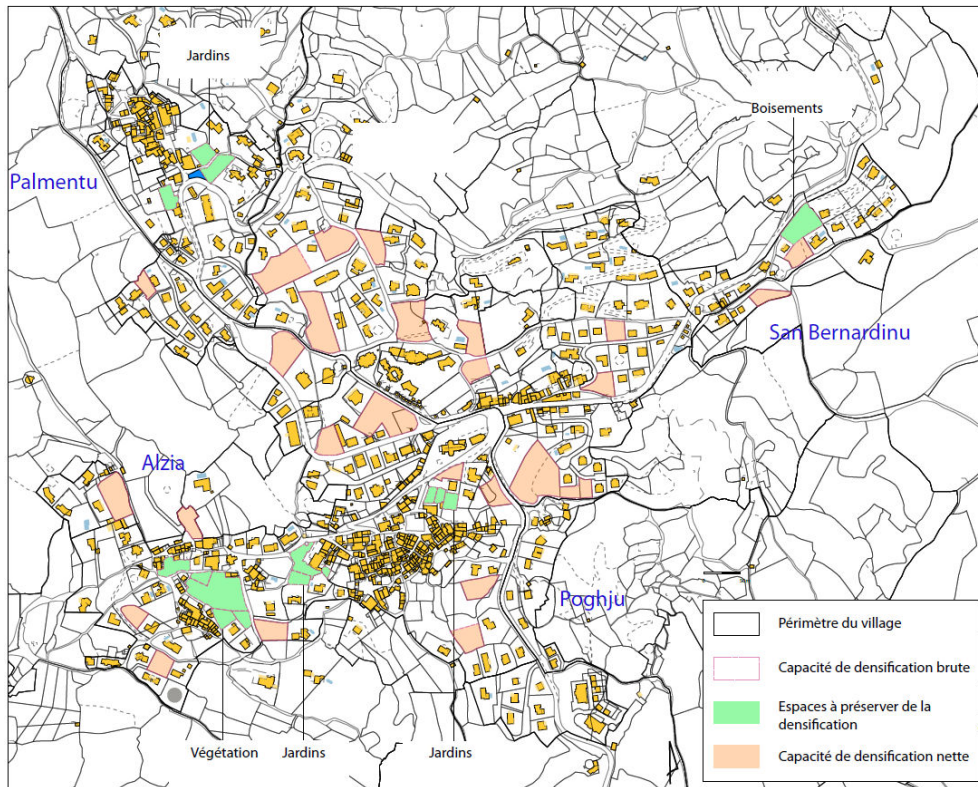
Capacités d'accueil en densification et en renouvellement urbain

Le diagnostic territorial a évalué la capacité brute de densification et de mutation des espaces bâtis à environ 8,1ha. Cette capacité brute ne tient pas compte des choix communaux et doit être relativisée au regard des enjeux de préservation :

- Éléments paysagers (espaces jardinés traditionnels, boisements de zones humides)
- Espaces boisés classés (boisements denses, écrins paysagers)
- Secteurs exposés au risque d'inondation (abords du Ghjuvaghju)

Dans une série de 3 cartographies, le maître d'ouvrage identifie les capacités d'accueil mobilisables sur le territoire.

La capacité de densification est évaluée à 5ha.



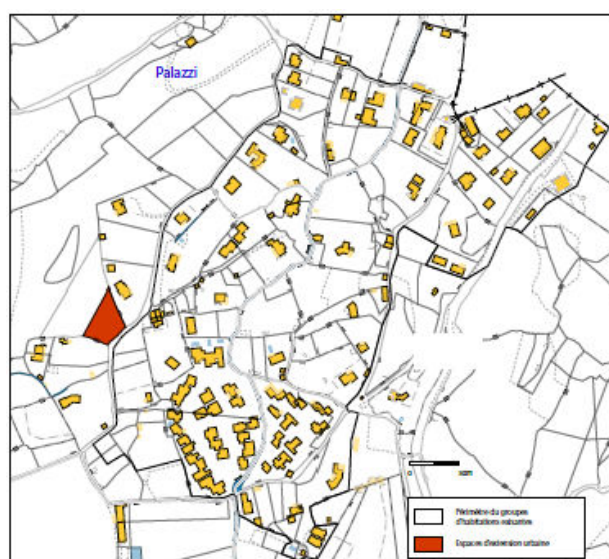
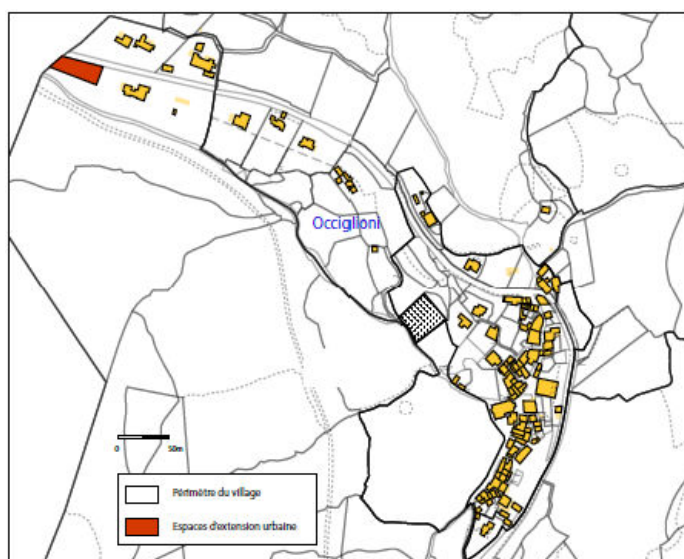
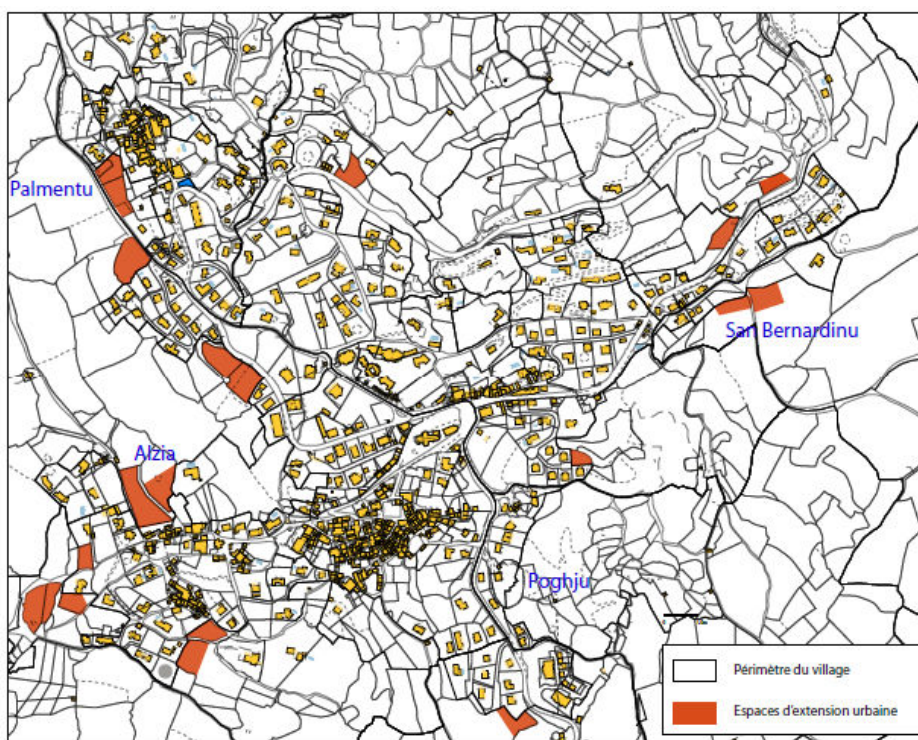
Capacités d'accueil en extension urbaine

Le projet de PLU identifie les besoins du territoire en logements, équipements publics et économie résidentielle, estimés à 7,5ha.

Avec une capacité réelle de densification de 5ha, le PLU projette de recourir à des extensions urbaines d'environ 2,5ha pour compléter les besoins communaux.

Dans le cadre de l'application de la loi Montagne, ces extensions seront réalisées en continuité des villages de Poghju / San Bernardinu, Palmentu, Alzia et du groupe d'habitations de Palazzi.

Des cartographies permettent de visualiser les zones concernées.



Capacités d'accueil au regard des objectifs de la loi ZAN

Le maître d'ouvrage indique que l'évaluation de la consommation foncière s'inscrit dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). En effet, entre 2011 et 2021, la commune a consommé un peu plus de 5ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, en limitant les extensions urbaines à 2,5ha à l'horizon 2035, le projet de PLU traduit une réduction significative du rythme d'artificialisation, conforme à la loi Climat et Résilience (50% de la valeur de référence).

Une part limitée de cette enveloppe a déjà été mobilisée depuis 2021, principalement pour des opérations de logements au sein des villages.

Les capacités d'accueil par sites et par destination

Le projet de PLU de Santa-Reparata-di-Balagna s'oriente donc vers une urbanisation maîtrisée, conciliant réponse aux besoins à l'horizon 2035, attractivité résidentielle, valorisation du patrimoine et préservation des paysages et espaces agricoles, dans le respect de la loi Montagne. Le projet repose sur 3 orientations : renforcement prioritaire des villages, extensions urbaines mesurées et encadrement de l'urbanisation diffuse.

La ventilation envisagée est la suivante :

Secteur	Espaces urbanisables	Densification/ Renouvellement	Extension urbaine
Poghju /San Bernardinu	26 151m ²	20 490m ²	5 661m ²
Alzia	15 002m ²	5 433m ²	9 569m ²
Palmentu	20 488m ²	11 180m ²	9 308m ²
Occiglioni	900m ²	–	90 m ²
Palazzi	11 770m ²	10 240m ²	1 530m ²
Total	74 311m²	47 343m²	26 968m²

Incidences sur l'agriculture

La commune présente des potentialités agricoles fortes et moyennes, identifiées notamment à partir du DOCOBAS de la communauté de communes.

L'analyse des interactions entre espaces agricoles et zones urbaines (zones U) s'appuie sur plusieurs référentiels : Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT), surfaces déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2023), zonage SODETEG et périmètres INAO.

Si certains recouvrements graphiques existent, les incidences réelles sur l'agriculture communale demeurent limitées. Ainsi, les espaces à forts enjeux, tels que les ESA et les surfaces effectivement cultivées, seront très faiblement impactés. Les interactions concernent principalement des espaces à enjeux réduits qui couvrent une plus grande partie du territoire.

Incidence sur les ESA

Le PADDUC identifie 287ha d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) sur la commune, tandis que le PLU en délimite 29 ha, traduisant une cohérence globale des surfaces protégées.

Les incidences liées aux zones urbaines demeurent très limitées et concernent environ 5 122m², répartis comme suit :

- 3 122m² en frange sud-est du village de Poghju / San Bernardinu (805m² en densification, 2 300m² en extension), correspondant à des terrains déjà bâtis ou bénéficiant d'autorisations d'urbanisme ;
- 2 000m² à l'ouest du pôle de Palazzi, enclavés dans un tissu urbanisé et sans usage agricole avéré.

Ces emprises représentent une part marginale des ESA communaux et n'affectent pas les potentialités agricoles structurantes.

Incidences sur les ERPAT

Le PADDUC identifie environ 381ha d'ERPAT à préserver sur la commune. La majorité de ces espaces est classée en zone A dans le PLU. En milieu urbain, certains ERPAT font, en outre, l'objet de mesures spécifiques de préservation paysagère.

Les surfaces concernées par un potentiel de constructibilité demeurent limitées et totalisent environ 3,45ha, répartis comme suit :

- Densification urbaine 1,8ha (plusieurs petites parcelles entourées de construction)

Ces emprises représentent une part marginale des ERPAT communaux (3,45ha sur 381ha) et concernent principalement des terrains déjà contraints par l'urbanisation, sans usage agricole structurant identifié.

Incidences sur les Espaces du Registre Parcellaire Graphique de 2023

Le croisement des données cartographiques permet de constater que les surfaces urbanisables toucheront environ 4 500m² en densification urbaine et en extension urbaine.

Les incidences sur les Espaces SODETEG

Les surfaces identifiées par le zonage agro-sylvo-pastoral SODETEG sont impactées à hauteur d'environ 6ha par les secteurs de densification et d'extension urbaine.

Il est rappelé que ce zonage, établi en 1982, peut présenter des écarts avec les réalités actuelles d'occupation et d'exploitation des sols.

Les surfaces concernées totalisent 60 800m² (6,08ha), répartis comme suit :

- Densification urbaine : 34 800m²
- Extension urbaine : 26 000m²

Incidences sur les périmètres INAO

Le territoire communal est inclus dans l'aire géographique de plusieurs productions bénéficiant d'un signe officiel d'identification de l'origine et de la qualité (AOP, IGP). L'analyse s'est concentrée sur l'aire la plus restrictive : l'AOP viticole Vin de Corse – Calvi, qui couvre environ 253ha sur la commune.

Les surfaces potentiellement concernées par la constructibilité demeurent marginales et totalisent environ 6 500m² (0,65ha), répartis comme suit :

- Extension urbaine : 1 500m²
- Densification urbaine : 5 000m²

Ces emprises, situées à l'ouest du pôle de Palazzi dans la plaine du Ghjuvaggiu, correspondent à des terrains non cultivés et déjà contraints par l'urbanisation. Les incidences sur les espaces de production relevant des périmètres INAO sont ainsi **très faibles**.

En synthèse

Référentiel	Surface totale sur la commune	Surface impactée par le PLU	Part relative	Observations
ESA	287ha (PADDUC) / 292ha (PLU)	5 122m ²	≈ 0,18%	Incidences très ponctuelles, terrains bâtis ou autorisés
ERPAT	381ha	3,45ha	≈ 0,91%	Espaces majoritairement enclavés ou contraints
Zonage SODETEG		60 800m ²	n.c.	Espaces aujourd'hui artificialisés ou bâtis
AOP Vin de Corse	253ha	6 500m ²	≈ 0,26%	Terrains non cultivés, en continuité urbaine

Incidences du PLU sur l'environnement

Le projet de PLU vise à maîtriser l'urbanisation (densification et extensions limitées), limitant ainsi l'impact sur les espaces naturels et agricoles. Les incidences identifiées sont globalement faibles, avec quelques points de vigilance autour des eaux pluviales, du ruisseau de Giovaggio et des espaces à forts enjeux écologiques.

Ci-après une synthèse des enjeux proposée par le CE :

Thématique	Indicateur / Surface	Incidences PLU	Observation / Mesures
Cours d'eau et retenue Codole	Fiume di Reginu, Giovaggio, Piano, Monacaccia, Canne, Cammariu	Modérée	Reculs de construction, maintien ripisylves, interdiction de remblai non justifié
Eaux souterraines	Masses granitiques locales	Modérée	Mesures anti-pollution et limitation de l'imperméabilisation
Alimentation en eau potable	Codole + source de Salvi	Faible	Ressources suffisantes pour +150hab. (~22,5m ³ /j)

Eaux usées / Assainissement	STEP intercommunale 30 000EH	Faible	Hausse 22,5m³/j, 9 kg/j DBO5, raccordement individuel si nécessaire
Déchets	Communauté de communes / SYVADEC	Faible	Adaptation des points d'apport et collecte
ZNIEFF II	« Oliveraies et boisements » / « Vallée du Regino »	Faible	Préservation des bosquets et réservoirs de biodiversité
Natura 2000 – ZPS Vallée du Regino	3 713ha	Faible	Urbanisation <0,1%, maintien mosaïque agropastorale
Trame Verte et Bleue	Corridors, haies, ripisylves	Positive	Maintien des corridors, limitation des haies monospécifiques
Paysage	Nord urbanisé / Sud naturel	Faible	Densification prioritaire, extensions limitées et encadrées
Incendie	Zones boisées et interface urbain	Nulle	Extensions en continuité, débroussaillage obligatoire
Inondation	Bassin versant Giovaggio	Faible	Préservation des lits et boisements rivulaires
Radon	Aléa moyen à très fort	Nulle	Mesures sur bâti et établissements recevant du public

Observation CE

L'analyse démontre, en s'appuyant sur plusieurs cartographies, que la consommation d'espaces agricoles par les zones urbaines est extrêmement limitée, moins de 2% dans son ensemble. Les composantes environnementales ne seront que peu impactées par le projet, avec même une évaluation positive pour la TVB. En matière de risques, le projet n'aggrave pas de façon significative les aléas existants.

Dans son ensemble, le projet de PLU de Santa-Reparata-di-Balagna présente des incidences globalement faibles et maîtrisées sur les espaces agricoles, l'environnement, les paysages et les risques.

Cette analyse met en évidence la volonté du maître d'ouvrage de déployer une stratégie de sobriété foncière, de préservation des milieux naturels et agricoles, et de développement urbain raisonné, en cohérence avec les orientations réglementaires régionales et nationales.

F. Articulation du plan avec les autres documents

L'articulation entre le PLU et les documents de portée supérieure vise à garantir la cohérence des choix communaux avec les grandes orientations d'aménagement, de protection de l'environnement, de gestion des ressources et de prévention des risques, tout en tenant compte des spécificités territoriales de la commune.

Le maître d'ouvrage démontre que le PLU traduit les grandes orientations du PADDUC :

- l'application de la loi Montagne, avec une urbanisation limitée à la densification et aux extensions en continuité des villages et groupes bâtis existants
- la déclinaison locale de la TVB, le PADDUC valant SRCE en Corse

- la protection des espaces agricoles : respect des ESA et des ERPAT
- une stratégie urbaine peu consommatrice d'espaces et cohérente avec le rôle de l'unité villageoise dans l'armature territoriale régionale
- un projet économique basé sur l'agriculture, l'artisanat et un tourisme durable

La Corse ne disposant pas d'un SRCE autonome, le PADDUC fait office de Schéma Régional de Cohérence Écologique. L'articulation repose donc sur la traduction locale de la Trame Verte et Bleue régionale. Le PLU :

- identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- classe ces espaces en zones agricoles ou naturelles pour éviter toute fragmentation
- prend en compte les (ESE) situés en zones de pression urbaine

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Corse impose un rapport de compatibilité et occupe une place significative dans le document. Le PLU répond aux 5 grandes orientations fondamentales du SDAGE :

- gestion économe de la ressource en eau
- lutte contre les pollutions
- préservation des milieux aquatiques et zones humides
- cohérence entre urbanisme et gestion de l'eau
- réduction du risque inondation par le respect du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) est pris en compte de manière transversale. Le PLU s'inscrit dans ses objectifs en :

- favorisant des formes urbaines compactes et sobres en énergie
- encourageant la performance énergétique du bâti
- soutenant une agriculture moins émettrice de GES
- intégrant l'adaptation au changement climatique (ressource en eau, risques naturels)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI 2022-2027) est pris en compte de manière ciblée. Le PLU :

- évite toute urbanisation en zones à aléas forts
- intègre l'Atlas des zones inondables
- limite l'imperméabilisation des sols
- protège les champs d'expansion des crues et les cours d'eau

Le Plan de Protection des Forêts et des Espaces Naturels contre les Incendies (PPFENI) intervient sur un champ plus spécifique. Le PLU contribue à ses objectifs en :

- limitant l'urbanisation diffuse
- concentrant les extensions dans des secteurs déjà équipés
- facilitant l'accès aux dispositifs de lutte contre l'incendie
- rappelant les obligations légales de débroussaillage

Observation CE

Le maître d'ouvrage démontre que PLU s'articule parfaitement avec les documents de planification supra-communaux. Le PADDUC constitue l'ossature principale du projet, tandis que les autres documents viennent compléter et préciser les orientations en matière d'environnement, de gestion de l'eau, d'énergie et de risques.

Le PLU de Santa-Reparata-di-Balagna apparaît ainsi comme un document équilibré, traduisant les politiques publiques à l'échelle locale pour répondre aux enjeux et besoins de la commune.

G. Explications des choix

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Santa-Reparata-di-Balagna repose sur une volonté affirmée de redéfinir les trajectoires de développement communal dans une logique de durabilité, d'équilibre et de cohérence territoriale. Les choix opérés s'inscrivent dans le prolongement direct des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en tenant compte à la fois des contraintes réglementaires, des enjeux environnementaux, des dynamiques socio-économiques et des spécificités paysagères de la commune.

Philosophie générale du projet communal (PADD)

- Rompre avec un développement dominé par le tourisme saisonnier
- Consolider une commune vivante toute l'année
- Équilibrer développement urbain, préservation des ressources agricoles, protection de l'environnement et valorisation du patrimoine
- Inscrire le projet dans le cadre réglementaire existant : loi Montagne, PADDUC, charte architecturale et paysagère de Balagne

Orientation démographique et résidentielle

- Scénario de croissance modérée et maîtrisée à l'horizon 2035 : 1 250 habitants
- Priorité à l'habitat permanent
- Production de 125 logements
- Diversifier les typologies de logements pour répondre au vieillissement de la population, à la décohabitation et aux besoins en petits logements
- Limiter les résidences secondaires et favoriser l'accès au logement pour les habitants locaux

Organisation urbaine et consommation de l'espace

- Mobiliser en priorité les capacités de densification et de renouvellement urbain, avant toute extension
- 5ha mobilisés en densification
- Extensions urbaines limitées, à hauteur de 2ha, en continuité des villages et du pôle de Palazzi
- Lutte contre l'étalement urbain et d'inscription du PLU dans la trajectoire du ZAN, conformément à la loi Climat et Résilience

Développement économique et agricole

- Diversifier l'économie locale afin de réduire la dépendance au tourisme
- Soutien affirmé à l'artisanat, aux activités productives, à l'agriculture et l'agro-transformation

- Protection renforcée des ESA et ERPAT avec une attention portée particulière
- Promotion de circuits courts, d'une agriculture de proximité et de productions identitaires en lien avec les labels de qualité
- Encadrement du développement touristique vers des formes durables, culturelles et rurales, non concurrentielles avec l'habitat permanent

Ambition environnementale et paysagère

- Intégration des enjeux environnementaux dans le projet communal
- Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
- Encadrement de l'urbanisation afin d'éviter toute fragmentation écologique
- Prise en compte des risques naturels (incendie, inondation)

Valorisation du patrimoine et des paysages

- Reconnaissance du patrimoine bâti, paysager et agricole
- Préserver la morphologie traditionnelle des villages
- S'appuyer sur la charte architecturale et paysagère de Balagne
- Classement et protection d'éléments paysagers remarquables et du bâti patrimonial

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Trois OAP thématiques :
 - Reconquête des espaces jardinés
 - Valorisation du bâti patrimonial
 - OAP environnementale fondée sur la Trame Verte et Bleue
- Deux OAP sectorielles :
 - Extensions urbaines des villages
 - Extension maîtrisée du pôle de Palazzi

Les OAP traduisent concrètement les objectifs du PADD et assurent la cohérence entre projet urbain, environnement, agriculture et paysage.

Observation CE

Ce chapitre vise à justifier les choix du PADD, des OAP, du zonage et du règlement d'un PLU, qui se fixe pour objectifs : une urbanisation maîtrisée à l'horizon 2035, être compatible avec le PADDUC, la loi Montagne, s'inscrire dans la trajectoire de la loi ZAN et appliquer la charte architecturale de Balagne.

Le projet communal s'appuie sur une trajectoire démographique modéré (1250 habitants à l'horizon 2035, soit +150 habitants, à raison de +1,3% / an). Il est privilégié l'accueil de population permanente, la consolidation de l'habitat résidentiel, la préservation des patrimoines et des équilibres environnementaux, ainsi que le maintien d'une économie diversifiée.

Les besoins en logements sont évalués à 125 logements. La traduction foncière de ces objectifs repose sur une consommation maîtrisée de 7,5ha, structurée selon une logique de priorité à la densification : 5ha en densification pour 84 logements et 2,5ha en extension pour 41 logements.

Le PADD présente une articulation cohérente entre la philosophie communale (qualité de vie, économie durable, identité patrimoniale) et des objectifs chiffrés réalistes, établis à partir de scénarios comparés (INSEE, dynamiques territoriales).

Les OAP, tant thématiques que sectorielles, intègrent les principaux enjeux territoriaux :

- reconquête et maintien d'une agriculture vivrière
- inventaire et hiérarchisation du bâti patrimonial
- préservation des réservoirs de biodiversité
- maintien et valorisation des continuités écologiques

Le zonage traduit une stratégie protectrice des espaces agricoles et naturels : Zones A / Aa : 786ha et Zones N : 155ha.

Le règlement renforce cette orientation par des prescriptions qualitatives adaptées au contexte balain (hauteurs limitées, intégration paysagère, matériaux locaux, obligations de débroussaillage).

Enfin, l'alignement avec les objectifs ZAN est explicitement démontré : la consommation projetée en extension (2,5ha) demeure inférieure à la référence de consommation observée sur la période 2011–2021 (5,2ha), traduisant une réduction conforme à l'objectif de -50%.

Ainsi, le PLU traduit une trajectoire de développement équilibrée, conciliant dynamiques résidentielles, modération foncière et préservation des ressources territoriales.

H. Mesures

Les mesures proposées par le maître d'ouvrage s'inscrivent dans la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC) :

- Mesures d'évitement (E) : suppression, modification ou déplacement d'une orientation afin de supprimer toute incidence environnementale.
- Mesures de réduction (R) : adaptation des orientations afin de limiter les impacts identifiés.
- Mesures de compensation (C) : contreparties destinées à compenser les incidences résiduelles n'ayant pu être évitées ou suffisamment réduites.

Les différentes mesures sont présentées dans plusieurs tableaux, classés par thématiques :

- Le maintien des fonctionnalités écologiques
- La protection des zones Natura 2000
- La préservation des masses d'eau superficielles
- La gestion des eaux usées domestiques
- La gestion de la ressource en eau
- La prise en compte des risques et des nuisances
- L'économie d'énergie et la réduction des déchets
- Le paysage urbain
- Le paysage naturel et rural

Le nombre de mesures concernées sont les suivantes :

Thématiques	Évitement	Réduction	Compensation
Maintien des fonctionnalités écologiques (TVB)	2	16	0
Protection des zones Natura 2000	5	9	0
Préservation des masses d'eau superficielles	1	4	0
Gestion des eaux usées domestiques	2	6	0
Gestion de la ressource en eau	0	4	0
Prise en compte des risques et nuisances	0	4	0
Économie d'énergie & réduction des déchets	0	4	0

Au total, le maître d'ouvrage prévoit 10 mesures d'évitement et 47 mesures de réduction. Aucune mesure de compensation n'a été nécessaire pour élaborer le PLU.

La majeure partie des mesures ont pour objectif de protéger la TVB et les zones Natura 2000. Les principales actions mises en œuvre pour la préservation de la TVB sont : maintien des ripisylves, protection des boisements linéaires et des haies, encadrement des clôtures, intégration de passages pour la petite faune et création de zones tampons le long de certains cours d'eau. Les zones Natura 200 bénéficieront de mesures suivantes : conservation des boisements existants, protection des jardins patrimoniaux, maintien des ripisylves et mise en place d'écrans paysagers végétalisés.

Les indicateurs de suivi

Conformément aux articles R.151-3 et R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU. Ces indicateurs visent à suivre les effets du plan sur l'environnement, à identifier d'éventuels impacts négatifs imprévus et, le cas échéant, à adapter les mesures mises en œuvre.

Thème	Enjeu suivi	Indicateur	Qui ?	Délai
Urbain	Évolution de l'urbanisation	Nombre de permis de construire accordés	Commune de Santa-Reparata-Di-Balagna	État zéro : A l'approbation du document d'urbanisme Action : Bilan annuel des autorisations d'urbanisme accordées
Biodiversité et patrimoine naturel	Préservation des zones Natura 2000	Suivi et participation de la commune	Communauté de communes di E Cinque Pieve di Balagna	État zéro : bon état de conservation de la ZPS de la Vallée du Regino Action : bilan d'état tous les 5 ans
	Conservations des espaces d'intérêt	Préservation des réservoirs et corridors de biodiversité	Commune de Santa-Reparata-Di-Balagna	État zéro : A l'approbation du document d'urbanisme Action : bilan d'état tous les 5 ans
Gestion des eaux	Productivité de la ressource	Quantification du volume d'eau potable distribué	L'Office d'Équipement Hydraulique de Corse Communauté de communes de l'Île-Rousse Balagna	État zéro : Besoin quotidien estimé de 1 001 m ³ /j en période estivale Action : Bilan annuel de la production de la ressource communale, avec si possible un détail mensuel
	Protection de la ressource	Entretien des ouvrages de protection des unités de production en eau potable	Commune de Santa-Reparata-Di-Balagna	État zéro : Présence de Périmètres de Protection (PPI et PPR) sur l'ensemble des unités de production en eau potable. Action : Bilan annuel des travaux d'amélioration
	Pollution du milieu notamment par les effluents domestiques	État des installations de traitement des effluents domestiques	Kyrnolia	État zéro : Qualité des effluents rejetés l'année de l'approbation du document d'urbanisme Action : Bilan annuel des rendements épuratoires de la station d'épuration Bilan de contrôle des installations en assainissement individuel tous les 2 ans
	Ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols	Compensation de l'artificialisation des sols	Commune de Santa-Reparata-Di-Balagna	État zéro : Identification des bassins de rétention des eaux pluviales et réseau d'eau pluviale existants l'année de l'approbation du document d'urbanisme Action : Vérification annuelle de la prise en compte dans les projets de mesures compensatoires visant à limiter l'imperméabilisation des sols

In fine, le maître d'ouvrage prévoit de mesurer l'efficacité de son PLU sur la base de 7 indicateurs.

Observation du CE

Cette pièce du dossier expose de façon exhaustive la façon dont sera pris en compte l'environnement (TVB, Natura 2000, gestion de l'eau, risques, suivi par indicateurs) et l'ensemble des mesures de protection que le maître d'ouvrage a prévu dans l'élaboration dans son projet.

Je note que les mesures de la séquence ERC ne prévoient pas de mesures compensatoires, habituellement utilisées en dernier recours, lorsque le projet concerné a un impact trop important sur l'environnement.

L'architecture générale du document offre une bonne lisibilité. Les tableaux sont bien détaillés et offrent une synthèse claire des mesures choisies. L'ajout d'un résumé non technique est appréciable, mais je ne trouve pas qu'il apporte réellement un plus au document.

3.2.2. **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit le projet communal à l'horizon 2035 et fixe les orientations générales, notamment en matière de consommation de l'espace. Pièce essentielle du PLU, il n'est pas opposable mais s'inscrit dans un rapport de cohérence avec les autres pièces du document. Le PADD fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont identifié les enjeux communaux. Pour y répondre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur 4 orientations :

Orientation 1 : Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal

Objectif 1 : Retrouver une vitalité démographique

Objectif 2 : Réorienter la production de logements

Objectif 3 : Poursuivre les politiques d'équipements structurants

Orientation 2 : Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire

Objectif 1 : Conforter, pérenniser et diversifier les activités agricoles

Objectif 2 : Développer les activités artisanales

Objectif 3 : Promouvoir un tourisme durable et non concurrentiel

Orientation 3 : S'inscrire dans une ambition environnementale, paysagère et patrimoniale

Objectif 1 : Protéger et valoriser les paysages et le patrimoine vernaculaire

Objectif 2 : Structurer les projets de développement autour de la Trame Verte et Bleue

Objectif 3 : Promouvoir une urbanisation harmonieuse

Orientation 4 : S'engager vers la modération de la consommation de l'espace et définition d'objectifs chiffrés

Objectif 1 : Un seuil de population raisonné

Objectif 2 : Une croissance maîtrisée du nombre de logements

Objectif 3 : Des objectifs fonciers adaptés aux objectifs de réduction d'artificialisation des sols

Objectif 4 : Des capacités de densification dans les enveloppes urbaines à mobiliser en priorité

Objectif 5 : Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette

Observation du CE

Le PADD présente un projet de territoire articulé autour de 4 orientations qui se déclinent en 14 objectifs. Je note que l'orientation n°4 se développe autour de 5 objectifs chiffrés : augmentation de la population de 1,3% (soit 150 habitants supplémentaires), création de 125 logements, consommation de 6ha de foncier pour l'habitation (+1ha pour les équipements publics, +0,5ha pour les projets économiques), renforcement urbain privilégié à hauteur de 5ha et enfin, trajectoire identifiée vers la ZAN (5,2ha comme valeur de référence).

Ce PADD fixe un petit nombre d'orientations et d'objectifs à mettre en œuvre. Pour autant, elles sont ambitieuses et cohérentes, avec des perspectives claires et chiffrées qui permettent de projeter la commune dans l'avenir. Ce PADD exprime bien la volonté du maître d'ouvrage d'offrir un cadre de vie adapté à sa population, tout en préservant l'environnement et en soutenant les activités économiques.

3.2.3. Orientations d'aménagement et programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent des principes d'aménagement qualitatifs, applicables à des secteurs identifiés ou à des enjeux thématiques. Les OAP peuvent être sectorielles, thématiques ou combiner ces deux approches.

Le PLU de Santa Reparata prévoit deux catégories d'OAP : les OAP thématiques et les OAP sectorielles.

Les OAP thématiques visent à structurer les grandes dynamiques territoriales :

- **Reconquête et valorisation des espaces jardinés**

Ces orientations mettent en avant la préservation et la remise en valeur des jardins et terrasses traditionnelles, éléments constitutifs de la morphologie villageoise et du paysage. Elles contribuent à la protection des paysages identitaires, à la limitation des risques naturels (incendie, érosion) et au maintien des fonctionnalités agricoles et écologiques. Le maître d'ouvrage identifie les espaces à préserver dans plusieurs cartographies. Pour chaque hameau, une fiche récapitule les numéros de parcelles concernées, leur état et les actions à mettre en œuvre.

- **Préservation et valorisation du bâti patrimonial**

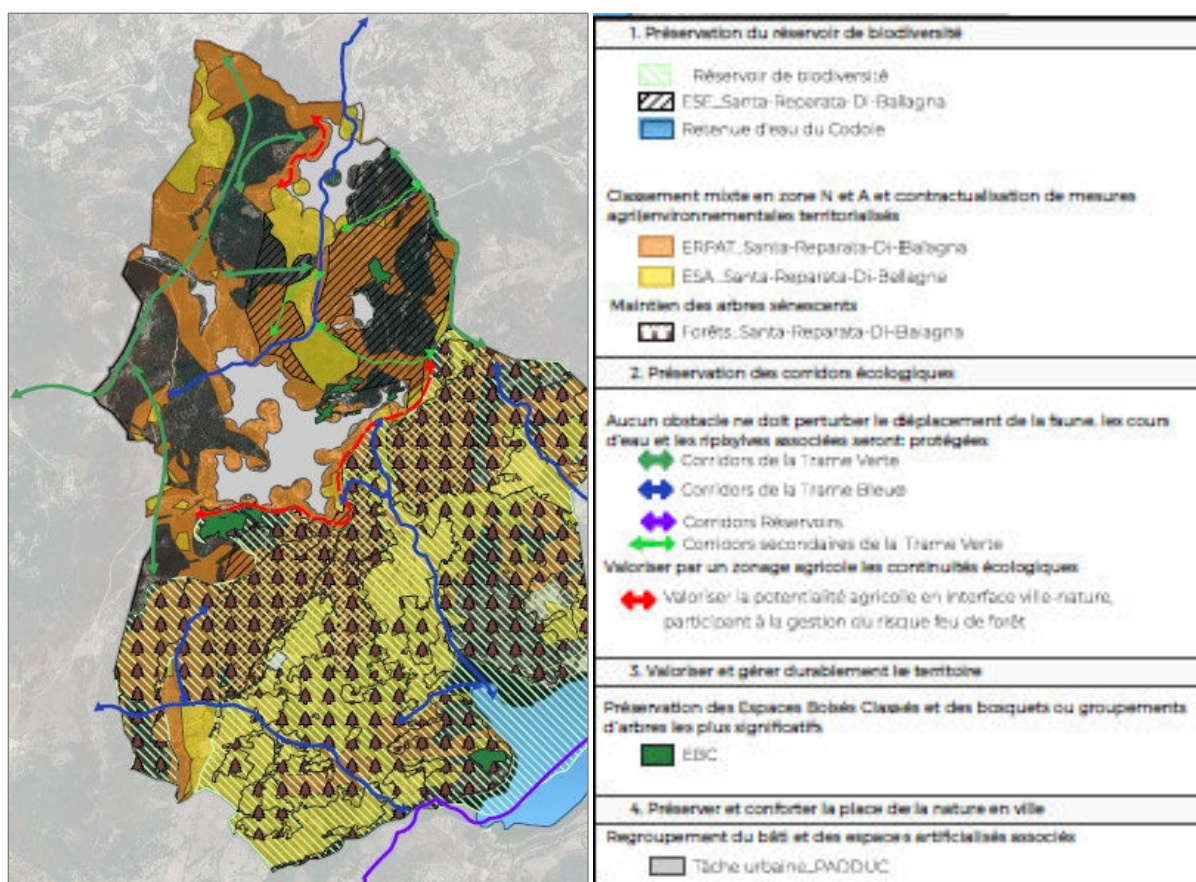
Cette orientation encadre la sauvegarde des édifices et éléments bâtis remarquables, qu'ils soient protégés ou non. Elle vise à assurer la transmission du patrimoine architectural local, à maintenir la cohérence des formes urbaines et à valoriser les composantes culturelles et historiques du territoire. Le maître d'ouvrage identifie les

éléments de patrimoine à préserver et à valoriser, définit les conditions de restauration et hiérarchise l'urgence des interventions avec un code couleur.

- **Protection des continuités écologiques**

Les OAP environnementales intègrent les enjeux de la Trame Verte et Bleue en favorisant la préservation des corridors écologiques, des ripisylves, des milieux naturels et des espaces agricoles participant au fonctionnement écologique communal.

Une cartographie d'ensemble permet de se rendre compte des actions prévues :

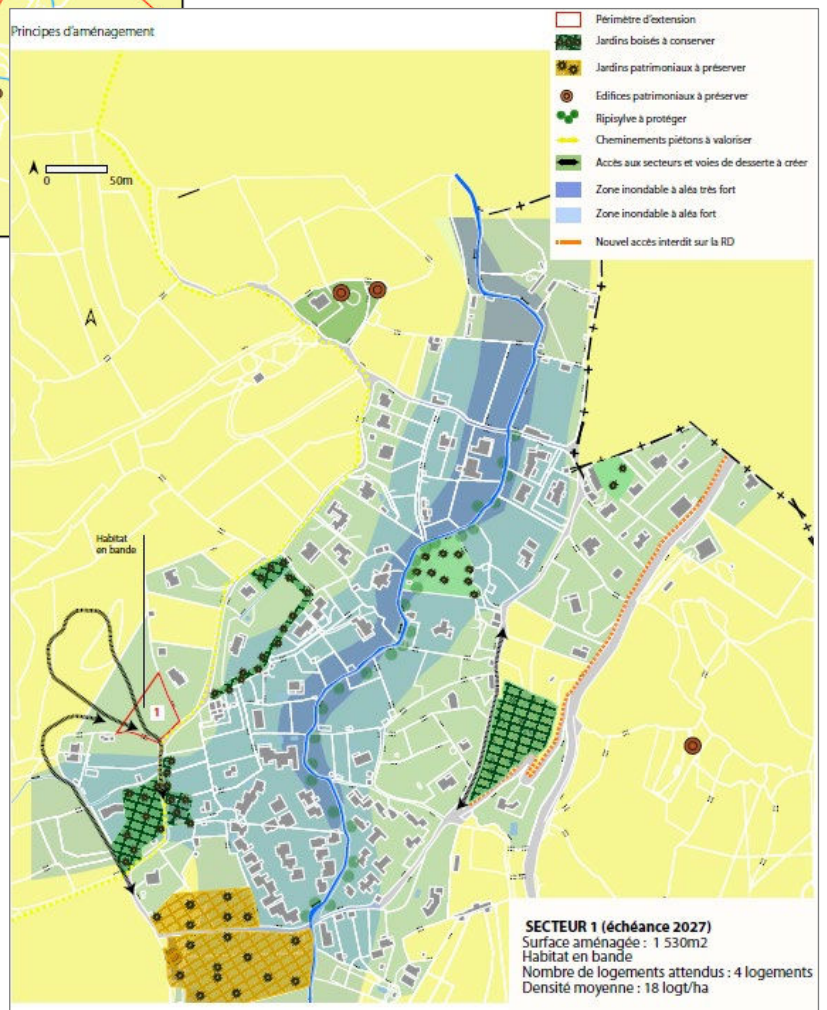
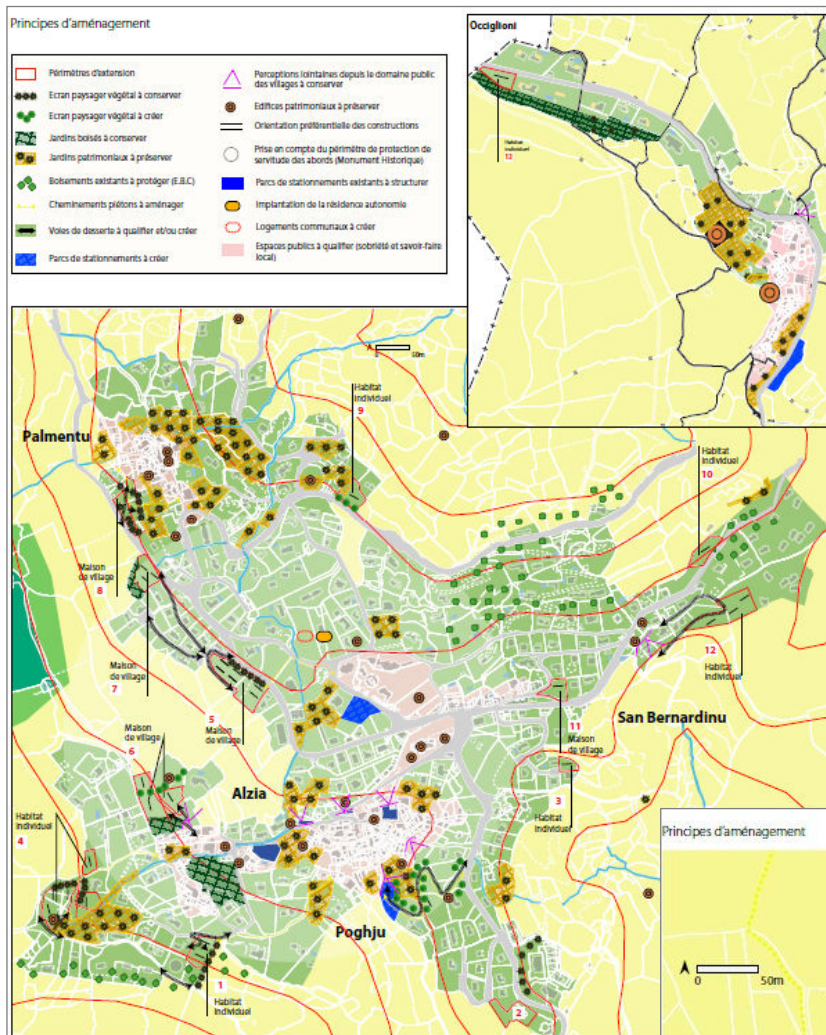


Les deux OAP sectorielles encadrent les modalités d'aménagement des secteurs d'extension urbaine des villages et plus spécifiquement du hameau de Palazzi.

- Organisation des formes bâties et de la densité
- Insertion paysagère et architecturale des constructions
- Préservation des éléments naturels et patrimoniaux
- Structuration des accès, des déplacements et des espaces publics

Les extensions urbaines sont conçues en continuité du tissu existant, conformément aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de limitation de l'urbanisation

diffuse. Les principes d'aménagement sont également résumés dans des cartographies très complètes.



Observation CE

Cette partie du dossier est consacrée aux OAP. Le maître d'ouvrage prévoit 3 OAP thématiques (espaces jardinés, bâti patrimonial, continuités écologiques) et 2 OAP sectorielles (les villages et Palazzi).

L'étude sur les espaces jardinés est particulièrement appréciable. L'identification parcellaire, menée à l'échelle des hameaux donne au document une réelle approche opérationnelle, fondée sur l'état actuel de la situation, les usages et les interventions envisagées.

Le traitement du patrimoine bâti est également très méthodique. La hiérarchisation des niveaux d'intervention par code couleur, ainsi que la définition de conditions de restauration, structurent toute la logique de priorisation et de programmation.

L'intégration de la Trame Verte et Bleue me semble pertinente. Le traitement des continuités écologiques en OAP, appuyé par une cartographie d'ensemble, traduit une volonté d'inscrire les enjeux environnementaux comme armature d'aménagement.

Les OAP sectorielles m'apparaissent cohérentes avec les objectifs de modération de la consommation d'espace. Les principes retenus — continuité du tissu existant, organisation des formes bâties, insertion paysagère et structuration des accès — traduisent une logique de maîtrise du développement urbain.

Le document aurait toutefois gagné en profondeur avec un meilleur développement de l'aspect opérationnel. Il aurait été appréciable de lire les modalités concrètes de mise en œuvre du programme d'actions, avec par exemple un calendrier et une hiérarchisation plus explicite des orientations entre elles.

Pour autant, il s'agit d'un document de très bonne facture, aussi bien sur la forme que sur le fond, qui traduit les intentions du maître d'ouvrage et le soin qu'il souhaite apporter à l'aménagement et à la préservation de son territoire.

3.2.4. Règlement écrit

Le règlement écrit est un document de 56 pages, constitués de 4 chapitres :

- **TITRE I – Dispositions générales**
 - Article 1 : Champ d'application territorial
 - Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol
 - Article 3 : Division du territoire en zones
 - Article 4 : Indications et secteurs de prescriptions particulières délimités aux documents graphiques de zonage
 - Article 5 : Adaptations mineures
 - Article 6 : Constructions détruites par sinistre
 - Article 7 : Hauteur des constructions (définition commune de la hauteur)

- **TITRE II – Dispositions applicables aux zones urbaines (U1, U2, U3)**
 - Article 1 : Destinations et sous-destinations admises
 - Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
 - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
 - Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Article 7 : Stationnement
 - Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
 - Article 9 : Desserte par les réseaux

- **TITRE III – Dispositions applicables aux zones agricoles (A, ASa)**
 - Article 1 : Destinations et sous-destinations admises
 - Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle (le cas échéant, adaptée à la vocation agricole)
 - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
 - Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Article 7 : Stationnement
 - Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
 - Article 9 : Desserte par les réseaux

- **TITRE IV – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)**
 - Article 1 : Destinations et sous-destinations admises
 - Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
 - Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Article 6 : Stationnement
 - Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
 - Article 8 : Desserte par les réseaux

Observation CE

Je note que le règlement est construit de façon pyramidale, en fixant un socle commun sur lequel reposent les prescriptions plus spécifiques des autres articles.

Le Titre I définit les dispositions générales. Il fixe le cadre commun à tout le territoire : champ d'application, articulation avec les autres législations, division du territoire en zones (U, A, N), servitudes, risques, adaptations mineures, reconstruction après sinistre et définition commune de la hauteur.

Les titres suivants déclinent les règles par grands ensembles de zonage :

- Titre II : zones urbaines (U1, U2, U3)
- Titre III : zones agricoles (A, ASa)
- Titre IV : zones naturelles et forestières (N)
-

Chaque titre regroupe donc les dispositions propres à un type de milieu (urbain, agricole, naturel).

Le maître d'ouvrage a fait le choix d'utiliser une nomenclature d'articles identique pour chaque titre. Ainsi, le règlement reprend la même trame d'articles, de 1 à 9, ce qui permet d'améliorer la lecture du document et de comparer facilement les exigences d'une zone à l'autre (par exemple, les distances aux limites, les destinations admises, les exigences paysagères).

Je souligne l'effort réalisé par le maître d'ouvrage dans la structuration du document et dans son préambule, afin d'en faciliter la lecture et la mise en œuvre. Cette pièce, qui deviendra opposable, gagne ainsi idéalement en didactique.

Je relève que l'article 4 du Titre I renvoie aux plans de zonage (emplacements réservés, EBC, éléments paysagers, secteurs de résidences principales, espaces stratégiques environnementaux, risques inondation,) afin d'assurer une bonne articulation avec le règlement graphique.

Les personnes publiques associées (voir au 3.2.10) recommandent de compléter le règlement avec des références relatives au risque incendie.

Je souligne l'effort réalisé par le maître d'ouvrage dans la structuration du document et dans son préambule, afin d'en faciliter la lecture et la mise en œuvre. Cette pièce, qui deviendra opposable, gagne ainsi idéalement en didactique.

3.2.5. Emplacements réservés (ER)

Cette pièce du dossier recense les emplacements réservés identifiés sur le territoire communal. Elle précise, pour chacun d'eux, des informations telles que les références cadastrales et les superficies concernées. Cette présentation permet aux propriétaires et aux acteurs concernés d'identifier rapidement les parcelles impactées et de disposer d'une information claire et accessible.

3.2.6. Règlements graphiques

Le règlement graphique est composé de 3 planches :

- Planche générale
- Planche Palazzi
- Planche Villages

Observation CE

Les trois planches graphiques sont des documents volumineux, qu'il s'agisse des versions papiers, imprimées sur des feuilles d'1m², ou bien des versions numériques, qui pèsent plusieurs méga-octets et qui présentent des difficultés à s'ouvrir sur un ordinateur classique. Ces formats s'expliquent par la superficie de la commune et la quantité d'informations qui sont reportées sur ces documents.

En revanche, les planches graphiques sont de bonne qualité et permettent d'identifier aisément les différents zonages. Elles offrent aussi la possibilité de se rendre compte de l'emprise des différents secteurs et de constater l'étalement urbain que le maître d'ouvrage s'efforce de contenir dans ce projet.

Plusieurs incohérences et erreurs matérielles ont été relevées par les services de l'Etat (voir au 3.2.10), et devront être corrigées avant que le document ne soit rendu opposable afin d'éviter tout contentieux.

3.2.7. Annexes

Les annexes sont constituées des pièces suivantes :

- Etudes de mise à jour du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales
- Cahier de recommandations architecturales
- Diagnostic et schéma directeur eau potable
- Études d'assainissement

Observation CE

Les documents annexés au projet de PLU concernent la gestion des eaux (potable, usées, pluviales) et les recommandations architecturales. Ils correspondent à ce que prévoit l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme.

Néanmoins, les PPA (voir au 3.2.10) préconisent d'annexer plusieurs documents supplémentaires (servitudes, arrêtés, études) relatifs à l'aéronautique, la protection de captages d'eau, aux monuments historiques, transport et distribution d'électricité, risque inondation, mouvements de terrain, prolifération des moustiques, débroussaillage, ...

3.2.8. Délibérations

Le maître d'ouvrage a joint au dossier les délibérations du conseil municipale suivantes :

- Débat sur le PADD du 27 mai 2024
- Arrêt du projet le 17 avril 2025

Observation CE

La délibération relative à l'arrêt du projet présente les résultats de la concertation publique qui s'est déroulée entre avril 2023 et décembre 2024. Une réunion publique a été organisée le 12 juin 2024 et plusieurs entretiens individuels se sont tenus entre le 12 et 20 décembre 2024. Le maître d'ouvrage précise que 43 observations ont été recueillies et que la majorité des requêtes portent sur des demandes de constructibilité. Il aurait été appréciable que le bilan de la concertation soit présenté sur un document à part et qu'il y soit annexé une copie des requêtes. Cela aurait permis d'effectuer une comparaison avec celles déposées pendant l'enquête publique.

3.2.9. Résumé non technique

Le résumé non technique est une pièce obligatoire du dossier soumis à l'enquête publique. Il a pour vocation de présenter vulgairement les principales caractéristiques du projet, ses objectifs ainsi que ses incidences.

Observation CE

Ce document permet au public de disposer d'une information synthétique facilitant la compréhension des enjeux et des choix opérés, sans nécessiter une lecture exhaustive des pièces techniques. Il participe ainsi à la bonne information du public et à la qualité de la participation à l'enquête.

3.2.10. Avis des personnes publiques associées, de la MRAE et réponse du maître d'ouvrage

Le dossier a été évalué par la MRAE et reçu les avis de 5 Personnes Publiques Associées :

- Les services de l'Etat
- La Collectivité de Corse
- La CTPENAF
- La Chambre d'Agriculture
- L'INAO

Les avis et réponses du maître d'ouvrage ont été traités dans une seule et même partie par le CE.

I. Avis des services de l'Etat et réponse du Maître d'ouvrage

Le dossier a été soumis à l'avis des services de l'Etat, qui, dans un courrier daté du 14 août 2025, a fait part de ses observations et préconisations au maître d'ouvrage.

a. Sur les motifs entachant d'illégalité le PLU

Dispositions communes aux Zones agricoles et naturelles : constructions nouvelles

Les services de l'Etat pointent les articles 2 du règlement des zones A et N, estimant qu'ils ne sont pas suffisamment restrictifs et contreviennent au principe de continuité de l'urbanisation posé par l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme. En effet, seules certaines dérogations sont admises en discontinuité, notamment pour des équipements publics répondant à une nécessité technique impérative ou incompatible avec le voisinage des zones habitées. Les dispositions actuelles ne sont pas assez précises : elles ne **relèvent** pas clairement de ces exceptions et sont donc juridiquement fragiles.

Réponse du maître d'ouvrage

« Il conviendrait de compléter la phrase « sont autorisés » par « seuls sont autorisés » afin de limiter les autorisations à l'énumération qui suit.

Dont acte.

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne peuvent déroger au principe de continuité énoncé à l'article L.122-5 du C.U »

La commune s'engage à rédiger un article plus précis :

Ajouter les équipements publics autorisés par les articles L.122-3 et 122-5 du CU :

- 1. Installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.**
- 2. Installations et ouvrages nécessaires à des finalités spécifiques :**
 - *Établissements scientifiques, défense nationale, recherche et exploitation de ressources minérales d'intérêt national.*
 - *Protection contre les risques naturels.*
 - *Établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public.*
 - *Services publics autres que les remontées mécaniques.*

Dispositions communes aux Zones agricoles et naturelles : extensions

Il est recommandé de préciser une date de référence à partir de laquelle les agrandissements mesurés sont autorisés, par exemple la date d'approbation du PLU, pour mieux encadrer le calcul des droits à extension.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Dont Acte.

Sera ajoutée à date d'approbation du PLU.

Dispositions communes aux Zones agricoles et naturelles : changement de destination

Les services de la DDT notent que le règlement des zones A et N n'encadre pas le changement de destination, ce qui l'autorise implicitement. Si la commune souhaite les autoriser, il est préconisé de le stipuler dans le règlement écrit, qui doit également en préciser les conditions : ne pas porter atteinte à l'activité agricole ni à la qualité paysagère, être soumis à l'avis conforme de la CTPENAF en zone A et du Conseil des Sites en zone N. Le règlement graphique devra identifier les bâtiments pouvant changer de destination.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune ne souhaite pas autoriser le changement de destination des bâtiments existants en zones A et N.

Dispositions aux Zones agricoles : préambule du règlement

La DDT souligne que le préambule des zones A, indique un usage exclusivement agricole, ce qui est contradictoire avec certaines destinations autorisées dans les bâtiments existants. Cette incohérence peut fragiliser juridiquement le PLU et exposer la commune à des contentieux. La DDT estime qu'il sera nécessaire de réviser le préambule.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Dont acte avec suppression de la phrase « réservées à l'exercice des activités agricoles ».

Dispositions aux Zones agricoles : prescriptions pour les zones Asa

Les autorisations relatives aux équipements collectifs et services publics en Asa doivent être encadrées par les mêmes restrictions que celles applicables en zone A. Il est également préconisé de rappeler que les constructions et installations ne sont admises que dans le cadre de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Dont acte.

Dispositions particulières aux zones N

La DDT considère que la notion « d'exploitation agricole et forestière » est trop imprécise, laissant une part d'interprétation à la possibilité de construction. Il est conseillé d'apporter des précisions en vertu de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Modifier l'alinéa sur l'exploitation agricole et forestière par la phrase en précisant « que seules seront autorisées les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ».

Règlement graphique

Plusieurs incohérences ont été relevées sur les documents graphiques et peuvent être sources de contentieux. Elles sont détaillées en annexe de l'avis. Il est préconisé de les corriger avant approbation du PLU.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Avant approbation du P.L.U, le règlement graphique sera rectifié notamment et tout particulièrement entre la planche générale et la planche villages et Palazzi pour :

- la correction dans la planche générale de l'inversion d'étiquette U1 - U2 pour l'extension d'Alzia par rapport à la planche village*
- la correction dans la planche village de l'étiquette U2 (mettre en zone U1) à Occiglioni*
- la correction extension nord/est de Poghju (zones N et U3)*

Le SIG sera modifié également à l'approbation du projet pour prendre la forme CNIGE obligatoire. Dans le cadre du projet arrêté, le SIG avait une valeur indicative et de travail pour la délimitation des zones. Il a été fourni à la demande des services de l'Etat pour analyse et la construction de leur avis.

b. Sur les points de fragilité juridique du PLU

Evolution de la population

Les services de l'Etat notent que le projet vise une hausse de 150 habitants entre 2025 et 2035 (+1,3 %/an), ce qui est un objectif supérieur aux tendances démographiques récentes de l'INSEE (une baisse de population entre 2016 et 2022).

L'estimation communale de 1 100 habitants en 2025 repose sur une argumentation trop légère, qui ne démontre pas clairement que cette population est effectivement installée. En outre, cette justification est contradictoire avec le rapport de présentation, qui souligne une prédominance des résidences secondaires.

La DDT estime qu'une clarification de l'argumentation est donc nécessaire.

Réponse du Maître d'ouvrage

L'approche du développement des résidences secondaires dans le rapport de présentation est appréhendée sur une période plus large que la période 2022-2025.

La période « récente » est bien plus large que la période 2020-2025 qui est marquée par l'accueil de résidences principales également.

Besoins en logements

La commune évalue ses besoins à 125 logements, ramenés à 110 après réhabilitation de logements vacants.

Toutefois, la DDT estime que le besoin lié au desserrement des ménages apparaît surestimé. En appliquant les données du rapport (taille des ménages passant de 2,12 à 2 personnes), le besoin réel serait de 31 logements et non 40.

Cette correction ramènerait le besoin total de logements à créer à 101 unités, ce qui nécessite une mise à jour des chiffres du projet.

Réponse du Maître d'ouvrage

Ces chiffres seront modifiés en exprimant le besoin en logements en tenant compte des observations évoquées. Le nombre de logements attendus passera de 40 logements à 31 logements est à reporter dans le rapport de présentation.

Besoins en foncier et capacité d'accueil du PLU

La DDT rappelle que les besoins fonciers pour le projet de révision du PLU ont été estimés à 7,5ha :

- 6 ha pour l'habitat
- 0,5ha pour l'activité économique
- 1ha pour les équipements publics

Ces 7,5ha sont mobilisables à hauteur de 5ha en densification et 2,5ha en extension.

Or, l'analyse des services de la DDT identifie des parcelles libres non comptabilisées et des erreurs de classification, portant la capacité réelle à 4,7ha en densification et 4,3ha en extension, soit 9ha au total.

Cette surcapacité nécessite soit une réévaluation de la capacité d'accueil, soit une justification des parcelles non mobilisables pour sécuriser juridiquement le PLU.

Les listes des parcelles vides non comptabilisées en densification, des parcelles vides non comptabilisées en extension et des parcelles en extension comptabilisées à tort comme étant en densification sont fournies par la DDT.

Réponse du Maître d'ouvrage

Certaines parcelles n'ont pas à être comptabilisées dans le potentiel de densification ; d'autres sont à réintégrer. Les justifications nécessaires seront apportées dans le rapport de présentation au maintien de certains espaces libres en espaces non-mobilisables. Ils demeurent non-mobilisables en raison de contraintes topographiques, d'accès, de sécurité et de défense contre les incendies.

Section	Parcelle	Statut	Observation	Section	Parcelle	Statut	Observation
A	232	O.K	Aire de battage à protéger	C	1111	O.K	Aire de battage à protéger
A	780	O.K	-	C	1153	Partiellement O.K	Jardins protégés
A	790	O.K	Aire de battage à protéger	E	13	Non	Recul + topographie
A	847	O.K	-	E	744	Non	Accès + recul
A	849	Non	Taille de la parcelle trop petite	A	72	O.K	Densification plutôt qu'extension
A	1106	O.K	-	A	221	Non	P.C en cours + élément paysager & EBC
A	1020	Non	Parcellaire étroit + recul par rapport à la voie	A	222	Non	P.C en cours + élément paysager & EBC
A	1194	O.K	-	A	223	Non	P.C en cours + élément paysager & EBC

A	1196	Non	Parcellaire étroit + recul	A	576	O.K	-
A	1197	Non	Parcellaire étroit + recul	A	760	Non	Zone N proche ruisseau
B	898	O.K	-	C	72	Non	Parcelles étroites et déjà bâties
B	1075	O.K	-	C	73	Non	Parcelles étroites et déjà bâties
B	1085	O.K	-	C	74	Non	Parcelles étroites et déjà bâties
B	1107	O.K	-	C	76	Non	Parcelles étroites et déjà bâties
C	363	Non	Stationnement	C	270	O.K	-
C	733	Non	Traversée par voie + topographie abrupte	C	804	Non	Moyens de lutte incendie
C	754	Partiellement O.K	Jardin protégé	D	497	O.K	-
C	1106	Non	Voie d'accès et stationnement	E	704	O.K	-
C	1108	Non	Voie d'accès et stationnement	A	77	O.K	Dent creuse à comptabiliser en extension
C	1028	O.K	-	B	119	Non	Densification, périmètre Palazzi
C	1107	Non	Voie d'accès et stationnement	C	848	O.K	Dent creuse à comptabiliser en extension
				C	853	Non	Dent creuse non mobilisable

Certaines observations apparaissent justifiées et doivent être prises en compte. D'autres remarques ne le sont pas, au regard de différents facteurs évoqués ci-dessus : recul par rapport aux voies, topographie...

Ces parcelles ne seront donc pas mobilisables et seront justifiées comme telles dans le rapport de présentation.

Il ressort du bilan global que la capacité d'accueil n'est pas supérieure aux besoins évalués dans le P.L.U arrêté.

Il conviendra peut-être de redéfinir à la marge certaines limites de parcelles.

En raison de l'impossibilité de l'élargissement de la voie de desserte (emplacement réservé n°23), il est proposé que soit requalifiée en zone naturelle toute la partie nord-ouest de la zone U3.

Consommation d'espaces

La DDT rappelle que la loi « Climat et Résilience » fixe un objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espaces d'ici 2031 et encourage le PLU à s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.

Il est en revanche relevé une incohérence entre la consommation d'espaces pour 2021-2024 annoncée sur le PADD (2,9ha) contre celle déclarée dans le rapport de présentation (4000m²). Certains permis accordés sur cette période ont été décomptés et d'autres parcelles, artificialisées depuis, n'ont pas été comptées.

La DDT préconise d'analyser ces écarts et de mettre à jour le rapport de présentation et la cartographie pour justifier que le PLU respecte bien l'objectif de réduction de la consommation d'espaces jusqu'en 2035.

Réponse du Maître d'ouvrage

L'analyse, notamment sur la carte présentée en page 190 du rapport de présentation, sera complétée des éléments fournis par les services de l'Etat (sites touchés par une artificialisation entre 2021-2025).

Malgré les ajustements à apporter, le PLU à l'horizon 2031 et 2035 s'inscrit dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces par rapport à la période 2011-2021 conformément à la loi Climat Résilience.

Respect de la loi Montagne et du PADDUC : création d'un ER en discontinuité

Le projet de PLU prévoit l'implantation d'équipements de lutte contre les incendies sur 2ha dans la parcelle C100 (zone A), en discontinuité de l'urbanisation.

Cette parcelle chevauche des ESA et des ERPAT, soumis à la priorité agricole selon le PADDUC. Or, le rapport de présentation ne justifie pas cette implantation, alors que l'article L.122-3 du Code de l'Urbanisme impose une « nécessité technique impérative » pour construire en discontinuité.

Il est donc demandé de fournir une justification pour légitimer l'occupation de ces espaces agricoles.

Réponse du Maître d'ouvrage

Des justifications et des précisions seront apportées sur les équipements programmés de lutte contre les incendies (parcelle 100), leurs implantations au regard des enjeux. Il sera précisé la destination de l'emplacement réservé n°1 : « création d'une piste DFCI en lacé »

Respect de la loi Montagne et du PADDUC : identification des formes urbaines

Le PLU identifie le secteur « pôle urbain diffus » de Cugnoni comme forme urbaine, mais cette appellation est contradictoire : un « pôle urbain » désigne normalement une unité d'au moins 10 000 emplois, ce qui n'est pas le cas ici.

Pour éviter toute confusion et clarifier que ce secteur ne peut pas accueillir d'extensions urbaines, il est recommandé de le requalifier en « bâti diffus »

Réponse du Maître d'ouvrage

Dont acte.

Le « pôle urbain diffus de Cugnoni » sera requalifié en bâti diffus afin qu'il soit clairement établi que cet espace ne pourra pas admettre de nouvelles constructions.

Servitude d'utilité publique : aéronautique

Les servitudes aéronautiques concernent des installations spécifiques soumises à autorisation selon l'arrêté du 25 juillet 1990. Il est recommandé d'annexer cet arrêté (Annexe 2) au PLU et de consulter le service de l'aviation civile ainsi que les services de la défense pour la délivrance des autorisations.

Réponse du Maître d'ouvrage

Annexe n°2 du présent avis à ajouter au P.L.U. Dont acte.

Servitude d'utilité publique : périmètre de protection autour des captages d'eau potable

La commune compte un captage public actif, le barrage de Codole, déclaré d'utilité publique au bénéfice de l'OEHC (arrêté préfectoral n°98/5114 du 16 octobre 1998, Annexe 3). Le règlement graphique du PLU ne montre pas les périmètres de protection du captage, ce qui contrevient à l'article R.151-34 du CU. Il est nécessaire de compléter le PLU avec ces périmètres et d'annexer l'arrêté préfectoral.

Réponse du Maître d'ouvrage

Les planches graphiques du P.L.U feront apparaître les périmètres de protection de captage (captage du barrage de Codole) et le rapport de présentation fera apparaître l'arrêté préfectoral en date du 16 octobre 1998.

Servitude d'utilité publique : monuments historiques

L'église de Santa Reparata est classée monument historique par arrêté du 02 novembre 1976. Cet arrêté devra être annexé au PLU

Réponse du Maître d'ouvrage

Annexe n°4 du présent avis à ajouter au P.L.U. Dont acte.

Servitude d'utilité publique : ouvrages de transport et distribution d'électricité

La commune de Santa-Reparata-di-Balagna est soumise à la servitude d'utilité publique n°14 pour le transport et la distribution d'électricité. Les plans correspondants devront être annexés au PLU.

Réponse du Maître d'ouvrage

Annexe n°5 du présent avis à ajouter au P.L.U. Dont acte.

c. Sur les points d'incohérence, d'imprécision, incomplétude et erreurs matérielles

Risque d'exposition au radon

Les services de la DDT rappellent que la commune de Santa-Reparata-di-Balagna est classée en catégorie 3 pour le risque radon, soit un risque élevé.

Aussi, il est conseillé de compléter le règlement écrit pour inclure ce risque et préciser les mesures de réduction de l'exposition dans les bâtiments existants, notamment : améliorer l'étanchéité entre sol et bâtiment, ventiler les espaces pour diluer le radon et traiter le soubassement (ventilation ou système de mise en dépression du sol). Pour rappel, l'école du hameau de Poggio est soumise au dépistage obligatoire avec renouvellement décennal, le dernier contrôle datant de 2012.

Réponse du Maître d'ouvrage
Dont acte.

Incendie de forêts

Le risque incendie est mentionné dans le PLU. Il conviendra de préciser que : la commune n'est pas couverte par un PPRIF ; le PPFENI révisé 2024-2033 doit être pris en compte pour prévenir et limiter les incendies ; et l'étude IRSTEA 2014 sur les interfaces habitat-forêt est recommandée.

Le règlement écrit doit inclure ces références pour guider l'aménagement et la prévention du risque.

Réponse du Maître d'ouvrage
Dont acte.

Inondation

Le risque inondation n'est pas couvert par un PPRI. Il conviendra de préciser dans le rapport de présentation et le règlement écrit que :

- L'aléa inondation est défini par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de 2003 et sa doctrine associée de 2019.
- Une étude du bassin versant du Padule (2015, bureau Burgeap), connue de la commune en 2023, doit être mentionnée.

Ces références et études doivent figurer en annexe du PLU pour encadrer l'urbanisation et les aménagements.

Réponse du Maître d'ouvrage
Dont acte.

Mouvements de terrains

Le rapport de présentation et le règlement écrit du PLU doivent préciser que la commune est concernée par l'étude BRGM/RP-59013-FR (2010), qui évalue les niveaux d'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Haute-Corse.

Cette information devra être intégrée pour encadrer les prescriptions constructives et prévenir les risques liés à ce phénomène.

Réponse du Maître d'ouvrage
Dont acte.

Protection de la biodiversité

Les services de l'Etat estiment que le PLU de Santa-Reparata-di-Balagna intègre bien les réservoirs de biodiversité et les corridors de la trame verte et bleue, ainsi que les enjeux du site Natura 2000. Le document est cohérent mais pourrait être renforcé pour mieux protéger la biodiversité et les continuités écologiques.

Ainsi, plusieurs améliorations sont recommandées :

- Prévoir des outils plus ciblés pour la préservation de la faune nocturne (trame noire) et les retranscrire dans le règlement écrit.

- Renforcer la protection des bosquets et habitats mosaïques pour les espèces animales d'intérêt communautaire.
- Interdire les espèces végétales exotiques envahissantes en se basant sur la liste du Conservatoire Botanique National de Corse.
- Utiliser davantage les outils du Code de l'Urbanisme pour protéger les secteurs écologiques, paysagers ou agricoles :
 - imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (art. L.151-22 CU)
 - prévoir des emplacements réservés pour espaces verts ou continuités écologiques (art. L.151-41 CU).

Réponse du Maître d'ouvrage

Une réflexion sera menée pour prendre en compte les éléments de protection de la biodiversité :

- O.A.P (trame noire)

- article 5 du règlement écrit

- annexes des espèces exotiques végétales envahissantes

Lutte contre la prolifération des moustiques

Il est rappelé que le moustique tigre est installé en Corse depuis 2006 et qu'il peut transmettre des maladies. La lutte repose sur l'élimination des gîtes larvaires, notamment les eaux stagnantes afin de prévenir la prolifération du moustique tigre et limiter les risques sanitaires.

Les mesures suivantes sont préconisées :

- Le règlement devrait prévoir des mesures pour éviter la création de gîtes à moustiques lors de nouvelles constructions, conformément à l'arrêté préfectoral n° 2007-345-15 du 11 décembre 2007.
- La conception des toits-terrasses, terrasses sur plots, siphons de sol doit limiter la stagnation d'eau.
- Les gestionnaires de bâtiments doivent entretenir les structures pour éviter les gîtes.

L'arrêté préfectoral doit être annexé au PLU.

Réponse du Maître d'ouvrage

Dont acte.

Obligations légales de débroussaillage

La DDT rappelle que les périmètres soumis à l'obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé (conformément au Code forestier, titre III, livre I) doivent être inscrits en annexe du PLU. Une carte doit permettre d'identifier ces secteurs.

Réponse du Maître d'ouvrage

Dont acte.

Périmètre des abords de monuments historiques

Les services de l'Etat rappellent que des périmètres de protection autour des monuments historiques doivent être instaurés :

- Rayon de 500m : opérations d'aménagement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Rayon de 100m : publicité interdite.

Il est recommandé, pour compléter le PLU :

- De définir un périmètre clair autour des monuments historiques, notamment dans la partie centrale du village.
- De permettre une meilleure lisibilité des prescriptions pour les opérations d'aménagement.
- D'intégrer l'enquête publique du périmètre avec celle du PLU pour simplifier la procédure.

Réponse du Maître d'ouvrage

Dont acte.

d. Sur les incohérences et erreurs matérielles

Réponse du Maître d'ouvrage

Dont acte.

Rapport de présentation

Page 39 : le tableau indique un besoin de construction de 108 logements au lieu de 110.

Pages 83, 160 et 192 : le PADDUC définit un quota de 282ha d'ESA à préserver et non pas 287ha.

OAP

Les services de l'Etat saluent le recensement minutieux et détaillé du bâti patrimonial, reflétant un effort notable de valorisation et de conservation.

En revanche, il a été relevé des points à corriger / compléter :

- OAP n°1 : les parcelles C 973, 1103 et 1044 ne sont pas couvertes par des orientations spécifiques, contrairement aux autres parcelles identifiées sur le règlement graphique.
- Préciser les mesures de préservation à adopter afin d'assurer la cohérence avec l'OAP et le règlement graphique.

Règlement écrit

Concernant les dispositions générales, le règlement écrit prévoit l'instauration d'un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur toutes les zones U. La DDT rappelle que la délibération précédente du 26 mai 2021 ne sera plus applicable à l'issue de la révision du PLU et préconise d'adopter une nouvelle délibération pour couvrir les zones U révisées.

L'article L.313-2 du Code de l'Urbanisme cité est abrogé et devra être mis à jour ou retiré.

Au sujet de l'Article 2 – Construction d'annexes, il est indiqué que la formulation actuelle précise que les annexes « ne doivent pas excéder 20m² ». Il n'est pas clair si

la limite s'applique à chaque annexe individuellement ou à la surface totale cumulée des annexes.

Il est préconisé de clarifier la rédaction pour éviter tout risque de contentieux.

Règlement graphique

Au sujet des ESE, la trame graphique utilisée dans la légende ne correspond pas à celle figurant sur la carte. Il conviendrait d'harmoniser la trame de la légende avec celle de la carte pour éviter toute confusion.

Concernant les secteurs soumis à la servitude de résidence principale, les services de l'Etat estiment qu'ils sont difficilement identifiables sur la carte actuelle. Il est recommandé d'utiliser un aplat de couleur distinct pour les mettre clairement en exergue.

Liste des emplacements réservés

Les références des sections cadastrales sont actuellement incomplètes et certaines surfaces indiquées sont incorrectes et seront à rectifier.

Formatage des données pour publication sur le GPU

Conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être publié sur le GPU pour être exécutoire. Les fichiers actuellement fournis ne respectent pas les normes du standard CNIG, qui pourraient entraîner un rejet du portail validateur, rendant le PLU non opposable.

Il conviendra donc de faire le nécessaire pour corriger les incohérences entre les formats de fichier et télétransmettre le PLU au contrôle de légalité.

II. Avis de la CTPENAF

Le dossier de révision du PLU de Santa Reparata di Balagna a été examiné en CTPENAF lors de la séance du 25 septembre 2025.

La commission émet un avis favorable au projet, assortit d'une réserve et de 4 recommandations.

La réserve exige une réduction des zones U à hauteur de 1,5ha, sauf motivations contraires.

La première recommandation suggère le retrait des zones U les jardins privatifs ou à préserver, identifiés dans le plan de zonage et des OAP, afin de garantir réellement leur préservation.

La seconde recommandation invite la commune à améliorer la protection des jardins très anciens en classant en As les jardins en terrasse de Vigna Martina et ceux en bordure de zone U. Dans cet esprit, il est également attendu que les parcelles D211 et D213 soient classées en As (au lieu de A).

La troisième recommandation demande de déclasser une zone As (parcelle D564, 488 et 324) près du barrage de Codole, en zone N, car elles ne répondent pas au critère des ESA, sauf précision contraire.

La quatrième recommandation demande de vérifier que certaines parcelles, déclarées au RPG (C132, C 123, A130, A 131, A132 et A 182) soient exclues des EBC.

Le courrier ne précise pas le caractère conforme de l'avis. Aussi, il est entendu qu'il reste un avis purement consultatif.

III. Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse s'exprime favorablement sur le projet, avec pour seule recommandation de déclasser le secteur de Capu d'Alzia des EBC, au profit d'une mise en valeur agricole. L'avis a été émis le 23 septembre 2025 dans un simple courrier.

IV. Avis de l'INAO

Après une étude détaillée du dossier, l'INAO indique, dans un courrier daté du 31 juillet 2025, ne pas émettre d'opposition au projet.

V. Avis de la Collectivité de Corse & réponse du Maître d'ouvrage

La Collectivité de Corse a émis un avis dans le cadre d'un courrier daté du 27 août 2025. Il s'agit d'un document très compact de 15 pages, ponctué par plusieurs illustrations.

La CdC rappelle que le principal objectif de cette révision vise à assurer sa compatibilité avec le PADDUC et les évolutions législatives récentes. Elle souligne l'effort fait la commune, avec la suppression de 58ha de zones constructibles par rapport au PLU en vigueur, traduisant une volonté de maîtrise de l'étalement urbain et de sobriété foncière dans le cadre de la trajectoire de la loi ZAN.

La CdC note que le projet circonscrit fortement l'urbanisation afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

Certaines observations ont été formulées afin d'améliorer le document : satisfaction des besoins en logements, le règlement au regard de la loi Montagne, l'identification des zones agricoles et naturelles, ainsi que la prise en compte des projets routiers, des équipements, de la ressource en eau et de l'environnement.

Extension de l'urbanisation : justification de projection démographique

La CdC relève le scénario de croissance démographique retenu est de 1,3% par an, soit 135 habitants de plus en 2035, malgré une légère baisse récente constatée par l'INSEE. Ces projections apparaissent soutenables mais supposent une implication forte de la commune et des outils réglementaires adaptés. La traduction de ces hypothèses en besoins de logements, notamment pour le desserrement des ménages, appelle des précisions. La CdC préconise d'avoir recours à des leviers complémentaires pour limiter le recours à de nouvelles constructions : remobilisation du parc existant (loi LeMeur), régulation de la location saisonnière et l'exploitation des données de vacances (LOVAC) et extension à d'autres secteurs pour les mesures visant à favoriser l'habitat permanent dans certaines zones U1.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Besoin en logements :

Un ajustement sera effectué suite aux observations formulées.

Le nombre de logements pour le desserrement des ménages passera de 40 à 31 unités, calculé selon la formule :

$$\frac{\text{Population 2025}}{\text{taille des ménages 2035}} - \frac{\text{Population 2025}}{\text{taille des ménages 2025}} = \frac{1100}{2} - \frac{1100}{2,12} = 31$$

Ainsi, le besoin total en constructions serait réduit à 101 logements, à reporter dans le rapport de présentation.

Limitier le recours à de nouvelles constructions :

La commune étudiera la possibilité d'étendre la sollicitation de changement d'usage pour les logements afin d'autoriser la location en meublés de tourisme. La loi récente permet de mettre en place cette autorisation par délibération motivée, afin de remédier à un déséquilibre entre offre et demande de logements et faciliter l'accès au logement, mais cela ne relève pas du PLU.

La commune élargira la servitude de résidence principale à Occiglioni et non à Palazzi.

Extension de l'urbanisation : respect de la loi Montagne

La CdC préconise de corriger le règlement du PL, qui autorise l'implantation d'équipements collectifs en zone A et N, conformément aux dispositions de l'article L.122-5 du CU.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il n'y aura pas de dérogation possible à l'article L.122-5 du CU. Le règlement évoluera en ce sens.

Préservation des espaces définis par le PADDUC : consommation des espaces agricoles par les zones U

La CdC a réalisé une comparaison des zonages PADDUC et le zonage U du projet de PLU montre un impact de ces dernières d'environ 1,75ha sur les ESA et les 6,75ha sur les ERPAT.

Préservation des espaces définis par le PADDUC : identification des espaces agricoles

En préambule à ce chapitre, la CdC souligne les efforts réalisés par la commune : réalisation d'un DOCOBAS, instauration d'une Zone Agricole Protégée de 60ha, et engagement dans le Projet Alimentaire Territorial. Elle salue également le travail d'analyse très précis sur les jardins anciens et le patrimoine bâti agricole, ayant permis de définir des OAP et des zones de préservation paysagère.

La CdC indique que le quota d'ESA de 282ha identifié au PADDUC est atteint, avec 294ha. En revanche, l'analyse de la zone As montre que des évolutions du zonage peuvent être apportées pour améliorer la lisibilité et la cohérence du territoire. La CdC recommande de classer les jardins et jardins en terrasse, situés hors zone U, en As, au regard du fait qu'ils sont entretenus ce qui est cohérent avec le DOCOBAS.

La CdC liste plusieurs parcelles qu'elle préconise de reclasser en As dans les secteurs de Palazzi et de Vigna Martina. La CdC note également qu'une parcelle de 10 ha, correspondant à une ancienne carrière près du lac de Codole, ne correspond pas aux critères ESA, et est à reclasser en zone N.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Dans les 37ha d'ESA non identifiés par le PADDUC :

- es 14,5ha qui semblent répondre aux critères d'ESA seront conservés dans le projet de PLU
- les 11ha d'ilots < 0,25ha ne seront pas conservés dans le PLU
- les 11ha ayant des potentialités fourragères ne seront pas conservés dans le PLU
- la Zone As n°10 correspondant à la carrière sera reclassée en zone N

Pour l'ensemble des autres parcelles citées, la commune en prend acte.

Préservation des espaces définis par le PADDUC : identification des ERPAT

L'analyse faite par la CdC montre que 495ha sont classés en zone A, dont 321ha correspondant à des ERPAT. Or, dans certains espaces, les ERPAT sont classés en N, malgré une potentialité d'oliveraies. Il est rappelé es ERPAT doivent être classés en zone A et ne peuvent être placés en zone N que s'ils supportent une activité forestière.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Ces espaces seront reclassés en zone A, conformément au DOCOBAS.

Préservation des espaces définis par le PADDUC : identification des zones N

La CdC juge que le zonage N du projet, couvrant 156ha, apparaît globalement cohérent, malgré quelques petites surfaces pouvant être reclassées en A ou As.

Point d'attention au sujet des EBC :

Il est rappelé que la prescription en EBC ne se cumule pas avec les ESA et que la superposition entre zones agricoles et EBC ne concernent que quelques surfaces limitées identifiées en ERPAT.

Aussi, la CdC préconise de s'assurer que l'exploitation des parcelles C132, C123 et A130, A131, A132 et A182 ne soient pas contraintes par la prescription en EBC, interdisant ainsi leur mise en culture.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le périmètre des EBC sera modifié pour les parcelles C132 et C123. Les parcelles A130,131,132,182 resteront classées en ERPAT.

Outils et dispositions du projet de PLU au regard des projets de territoires :

Conformément aux intentions du projet de révision du PLU, la CdC recommande d'exclure de la zone U certains espaces identifiés dans le zonage et les OAP, tels les jardins privatifs ou à préserver.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Leur situation en cœur d'espaces urbains n'autorise pas dans certains cas un reclassement en zone U, à voir pour les autres sites.

La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse

La Collectivité de Corse indique qu'elle prévoit l'aménagement de la traversée de Santa Reparata di Balagna sur l'ex-RD263. Aussi, elle demande que le PLU prévoit obligatoirement un emplacement réservé (ER) pour garantir la bonne réalisation du projet et impose de respecter des reculs de 25m hors agglomération et 15m en agglomération.

Ressource en eau

La Collectivité de Corse apporte les précisions suivantes : Santa Reparata di Balagna subit une forte pression sur ses ressources en eau en raison de la fréquentation touristique, de la croissance démographique et de l'agriculture active, dans un contexte de climat méditerranéen et de changement climatique.

La distribution et la potabilisation de l'eau sont assurées par l'OEHC, tandis que l'assainissement est géré par Kyrnolia.

Les infrastructures de stockage et de distribution, globalement en bon état et interconnectées à l'échelle intercommunale, permettent de répondre aux besoins jusqu'en 2035, sous réserve d'un usage sobre (150l/habitant/jour).

L'OEHC investit massivement dans la région (22,5M€), avec notamment le réservoir de Ghjunsani et la mise en conformité du barrage de Cotule.

Malgré cette capacité, la gestion durable de l'eau reste essentielle, nécessitant sobriété, modernisation des réseaux et implication des usagers.

Services d'assainissement

Santa Reparata di Balagna est raccordée au réseau d'assainissement collectif de la station intercommunale de l'île Rousse, d'une capacité de 30 000EH, suffisante pour absorber une évolution démographique.

La CdC note que 27% des apports sont traités par un assainissement non collectif, dont environ 10% présentent des défaillances, pouvant provoquer des pollutions localisées.

Prise en compte de l'Environnement

La CdC indique que Santa Reparata di Balagna n'est actuellement couverte par aucun Espace Naturel Sensible (ENS), mais un site d'intérêt ENS a été identifié autour du Monte Sant'Anghjulu, Ce périmètre indicatif n'a pas de portée normative et ne contraint pas la commune.

La CdC souligne que le projet de PLU intègre des mesures pour préserver les continuités écologiques, la trame verte et bleue, les ripisylves, haies et réservoirs de biodiversité, tout en limitant l'impact sur les Zones Natura 2000 et les ZNIEFF.

La CdC estime que ce projet de PLU présente un équilibre cohérent entre urbanisation et protection environnementale, qu'il remplit ses objectifs en matière de protection de la biodiversité, considère qu'il a une très faible incidence sur l'environnement et encourage la commune à maintenir les mesures d'évitement et de protection.

VI. Avis de la MRAE & réponses du Maître d'ouvrage

La MRAE a émis son avis le 18 septembre 2025 et édité une série de préconisations. Le maître d'ouvrage a établi un mémoire de réponses, qui a été joint au dossier d'enquête publique. Ci-après un rapide résumé proposé par le Commissaire Enquêteur des réponses du maître d'ouvrage.

Sur la compatibilité avec les plans et programmes identifiés : compatibilité avec le PADDUC

La commune détaille une délimitation communale de 292ha d'espaces stratégiques agricoles (ESA), partiellement distincte du PADDUC 2020.

Le maître d'ouvrage justifie la consommation de parcelles d'ESA :

- 3 122m² à Poghju-San Bernardinu, déjà urbanisés avec permis purgés
- 2 000m² à Palazzi Ouest

Le total consommé est estimé à 1,5ha par calcul SIG de la Collectivité de Corse comparant zonages PADDUC 2020 et BD ortho IGN 2024.

La commune précise avoir réalisé une compensation via 14,5ha d'ESA supplémentaires non prévus au PADDUC totalement mobilisables (critères PADDUC respectés) et dont 9,5ha sont déclarés au RPG 2020.

Les jardins et terrasses patrimoniaux de Santa-Reparata-di-Balagna seront majoritairement classés en zone As. Au sud de Palazzi, les parcelles des jardins de Giovaggio et d'autres espaces seront préservés. Au nord de Palazzi, environ 1,2ha actuellement en zone N, mais identifiés comme jardins, seront reclassés en As, sous réserve de pentes <15%.

Sur la compatibilité du projet de PLU avec le PADDUC et les mesures de protection proposées : trame verte et bleue, et espaces stratégiques environnementaux

Le PLU identifie et protège les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présents sur la commune, conformément au PADDUC et à la Trame Verte et Bleue. Le réservoir principal, situé dans les zones agricoles et naturelles, conserve la diversité des habitats pour la faune (rapaces, chiroptères) et la flore, tandis que les extensions urbaines sont limitées à la densification et à l'extension immédiate du tissu bâti, évitant le mitage écologique.

Les mesures de préservation incluent : maintien des ripisylves et des talwegs, préservation des haies, boisements et plantations d'alignement, création de zones tampons le long du ruisseau de Ghjovaghju, suppression des espèces envahissantes, et mise en place de passages pour la petite faune.

L'ensemble des ESE, zones Natura 2000 et ZNIEFF sont protégés et les constructions y sont strictement encadrées.

Ces dispositions garantissent le maintien des fonctions écologiques, la diversité paysagère et la continuité des corridors pour la faune tout en permettant un développement urbain maîtrisé et limité aux zones appropriées.

Sur les indicateurs de suivi

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage propose un tableau détaillé des indicateurs de suivi. Les thèmes analysés sont : l'urbain, la biodiversité et le patrimoine, et la gestion des eaux. Les enjeux sont définis, des indicateurs sont désignés, l'institution en charge de le mettre en œuvre est identifiée, et les délais de réalisation sont fixés.

Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

Sur les besoins fonciers et gestion économique des espaces : les besoins en termes de logements / la consommation des espaces

La commune de Santa-Reparata adopte une approche démographique différente de celle de la MRAe. Elle fonde son scénario de croissance sur une population de référence en 2025 (1 100 habitants) plutôt qu'en 2022 (999 habitants), justifiant ainsi un taux de croissance annuel de +1,3% jusqu'en 2035.

Cette estimation s'appuie sur les recensements INSEE 2025, la réalisation d'une vingtaine de logements entre 2021 et 2025 et l'arrivée de 27 nouveaux habitants dans une résidence. La commune retient donc une perspective de croissance démographique dynamique mais maîtrisée, cohérente avec les projets d'urbanisme en cours.

La commune retient l'estimation communale de 2025 comme référence pour l'analyse des besoins en logements, cette donnée étant plus récente que le recensement INSEE 2022. Elle sert de point de départ pour les perspectives démographiques et l'habitat. L'analyse a identifié un besoin de 125 logements, dont le projet de PLU tient compte, en soustrayant les logements déjà réalisés ou en projet entre 2021 et 2025.

La commune de Santa-Reparata a défini ses objectifs de consommation d'espace conformément à la loi Climat et Résilience, visant le « Zéro Artificialisation Nette » d'ici 2050, avec une première étape en 2031 consistante à réduire de moitié le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La capacité d'extension urbaine programmée par le PLU est de 2,5ha à l'horizon 2035. Le PLU prendra en compte l'ensemble des espaces déjà artificialisés depuis 2021, incluant les permis de construire et les extensions urbaines, pour s'inscrire dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021.

La commune a considéré que cette approche relevait plutôt de la seconde trajectoire de la loi ZAN : 2031-2050. La révision ultérieure du P.L.U intégrera les terrains propices à la renaturation.

Sur la biodiversité dont Natura 2000 : habitats, espèces, continuités écologiques / évaluation des incidences Natura 2000

Le territoire de Santa-Reparata-di-Balagna comprend le site Natura 2000 ZPS de la Vallée du Regino et deux ZNIEFF de type II : « Oliveraies et Boisements des collines de Balagne » et « Vallée du Regino ». Le zonage agricole et naturel du PLU permet de préserver les formations végétales et les habitats de ces espaces, tout en maintenant les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité. Les projets de densification ou d'extension urbaine devront intégrer des mesures d'évitement, de

réduction et, le cas échéant, de compensation, en fonction de l'importance du projet et des enjeux environnementaux, notamment vis-à-vis des espèces protégées et du site Natura 2000.

Les incidences du projet d'urbanisation sur la ZPS Natura 2000 de la Vallée du Regino sont estimées très faibles, la surface urbaine concernée représentant moins de 0,2% du site. Le zonage du PLU privilégie les espaces agricoles et naturels (zones A, Asa et N), préservant la mosaïque de milieux ouverts, semi-fermés et fermés qui favorise la biodiversité et les espèces protégées, notamment le milan royal et l'engoulevent d'Europe. Les mesures du PLU, telles que la préservation des haies, boisements linéaires, ripisylves et passages pour la faune, ainsi que le maintien de pratiques agropastorales, contribuent à garantir la conservation durable des habitats et des espèces sur le territoire.

Sur le Paysage et patrimoine

La commune de Santa-Reparata considère que les O.A.P. doivent fixer des principes d'aménagement généraux et servir de référence pour les futurs projets, sans imposer de prescriptions détaillées sur l'implantation ou la volumétrie des constructions, laissant ainsi une latitude suffisante aux porteurs de projets

Sur les risques naturels

Les documents du P.L.U identifient et cartographient les risques du territoire communal à différentes échelles. Si le risque d'inondation a pu être reporté sur les planches de zonage, les autres risques ne disposent pas d'une précision suffisante pour être intégrés à l'échelle parcellaire sans créer un risque contentieux, car un tel zonage leur conférerait une portée réglementaire

Sur les ressources en eau et assainissement

Les besoins en eau potable de Santa-Reparata-di-Balagna sont estimés selon deux périodes d'occupation : hivernale (octobre/avril) et estivale (mai/septembre), sur la base d'une consommation de 0,25m³/jour par habitant.

L'alimentation en eau potable est assurée principalement par le barrage de Codole, complété ponctuellement par le réservoir de Salvi. Avec une capacité de 6,6 millions de m³, le barrage permet de couvrir les besoins hivernaux et estivaux, malgré les effets potentiels du changement climatique sur la ressource.

La commune de Santa-Reparata-di-Balagna ne dispose pas de station d'épuration propre : ses effluents domestiques sont transférés vers la STEP intercommunale de l'Île-Rousse, mise en service en 2006 avec une capacité de 30 000EH. En 2023, cette station affichait une charge maximale de 23 288EH, suffisante pour absorber l'augmentation prévue par le PLU (+110 habitants et 44 logements, soit environ 16,5 m³/j d'effluents et 6,6kg DBO5/j). L'ensemble du réseau communal, raccordé à la STEP via deux pompes de relevage, dessert toutes les habitations et aucun système individuel n'est recensé. La gestion des eaux usées est assurée par Kyrnolia, et le diagnostic et schéma directeur d'assainissement sont actuellement en révision, ce qui entraînera une mise à jour du plan de zonage d'assainissement.

Observations CE

Les personnes publiques associées donnent globalement un avis favorable. Les services de l'Etat, la Collectivité de Corse, la CTPENAF et la Chambre d'Agriculture émettent plusieurs recommandations.

Voici une synthèse des avis PPA et des réponses du Maître d'ouvrage, présentée dans un tableau élaboré par le CE :

Organisme consulté	Principales observations	Réponse du maître d'ouvrage / Suites données
Services de l'État / DDT	Fragilités juridiques du règlement (zones A et N) Principe de continuité Extensions Changement de destination Cohérence du préambule agricole Imprécisions en zone N Incohérences graphiques	Ajustements rédactionnels du règlement (« seuls sont autorisés ») Précision des équipements publics admis Date de référence pour extensions Refus du changement de destination en A et N Révision du préambule, Clarification des constructions agricoles et forestières Correction des planches graphiques et mise en conformité CNIG
	Projection démographique jugée ambitieuse Besoins en logements à recalibrer Capacité foncière à justifier Incohérences sur la consommation d'espaces	Maintien du scénario communal avec compléments justificatifs Correction du desserrement (40 → 31 logements) Justification des parcelles non mobilisables Reclassements ponctuels Actualisation des données d'artificialisation
	Loi Montagne / PADDUC : ER en discontinuité, qualification des formes urbaines	Justification des équipements DFCI Requalification du « pôle urbain diffus » en bâti diffus
	Servitudes d'utilité publique (captages, MH, électricité, aéronautique)	Annexions et intégrations graphiques prévues
	Risques naturels (radon, incendie, inondation, mouvements de terrain)	Dont acte, intégration dans les pièces du PLU
	Biodiversité : trame noire, habitats mosaïques, espèces invasives	Réflexion engagée (OAP, règlement écrit, annexes)
CTPENAF	Avis favorable avec réserve : Réduction des zones U (-1,5ha), recommandations sur jardins, zones As, reclassements (carrière Codole), compatibilité RPG / EBC	Ajustements envisagés Reclassement de la carrière en N Prises en compte partielles selon critères techniques
Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse	Avis favorable Recommandation : déclassement Capu d'Alzia des EBC	Analyse et ajustement potentiel

INAO	Absence d'opposition	Dont acte
Collectivité de Corse	Sobriété foncière saluée (-58ha), Précisions demandées sur besoins en logements, loi Montagne, ESA / ERPAT, EBC, projets routiers, ressource en eau, assainissement	Correction du desserrement Extension de la servitude de résidence principale Ajustements réglementaires Reclassements ESA / ERPAT Modifications EBC ciblées
	Compatibilité PADDUC : impacts ESA / ERPAT	Compensation via ESA supplémentaires Reclassements ciblés
MRAE	Compatibilité PADDUC, justification ESA, incidences environnementales, indicateurs de suivi, besoins fonciers, biodiversité Natura 2000, paysage, risques, eau / assainissement	Justifications ESA Reclassements jardins en As Maintien des continuités écologiques Tableau d'indicateurs structuré Confirmation de faibles incidences environnementales

L'examen des avis émis par les personnes publiques associées et les services consultés met en évidence plusieurs observations récurrentes. Celles-ci portent principalement sur la nécessité d'ajustements juridiques et rédactionnels, la correction de certaines incohérences graphiques et chiffrées, ainsi que sur un besoin de sécurisation du document au regard de sa compatibilité avec le PADDUC et les dispositions de la Loi Montagne.

Les avis soulignent également l'importance de renforcer certaines justifications, notamment en matière de capacité foncière, de consommation d'espace et de prise en compte des enjeux environnementaux. Ces remarques s'inscrivent globalement dans une logique d'amélioration et de sécurisation du projet plutôt que dans une remise en cause de ses orientations fondamentales.

Le maître d'ouvrage s'engage à apporter des corrections, précisions et adaptations ciblées tant sur le règlement écrit que sur les documents graphiques et les données chiffrées. Néanmoins, il conviendra d'éclaircir la position du maître d'ouvrage sur le commentaire « dont acte », qui pourrait laisser penser que ce dernier ne compte pas donner suite aux observations des PPA. Une question a été posée en ce sens dans le procès-verbal de synthèse.

Ces corrections restent toutefois à la marge et ne modifient pas l'économie générale du projet de PLU. Le cadre d'aménagement retenu, fondé sur la maîtrise du développement urbain, la modération de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers, demeure globalement inchangé.

4. Déroulement de l'enquête publique

4.1. Désignation et formalités administratives

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

J'ai contacté les services de la commune de Santa Reparata di Balagna pour fixer la date d'une réunion préparatoire. Cette dernière a été fixée le 10 novembre 2025 au matin et s'est déroulée dans les locaux de la mairie.

Annexe 1 : copie de l'arrêté de désignation du TA

Annexe 2 : copie de l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique

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

4.2. Réunion préparatoire

Une réunion préparatoire s'est donc tenue le 10 novembre 2025, de 09h00 à 12h00 à la Mairie de Santa Reparata di Balagna.

Annexe 3 : attestations de présence du CE (pour le 10/11/25 et les visites)

J'ai, à cette occasion, rencontré M. le Maire de la commune, Marcel Torracinta et Mme. Savelli, en charge de l'urbanisme.

Les points abordés ont été les suivants :

1. Présentation du projet par le maître d'ouvrage et vérification du dossier qui sera soumis à l'avis du public
2. Organisation, déroulement et points de vigilance de la procédure par le commissaire enquêteur
3. Elaboration et arrêt du calendrier d'enquête

Les principales pièces du dossier ont été présentées par le maître d'ouvrage, notamment le PADD, le rapport de présentation et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que celui de la MRAE ont également été examinés : bien que globalement favorables au projet, ils comportent plusieurs observations et recommandations.

La composition et la complétude du dossier soumis à l'avis du public ont été vérifiées avant de le transmettre au prestataire pour sa mise en ligne sur un registre dématérialisé.

La procédure a donné lieu à une concertation préalable, organisée conformément aux prescriptions réglementaires, entre avril 2023 et décembre 2024. Le bilan de cette phase fait état de 43 observations émanant du public, portant principalement sur des demandes de constructibilité. Ces éléments ont été présentés et pris en compte dans l'arrêté fixant le projet de PLU.

J'ai rappelé précisément les modalités d'organisation d'une enquête publique et présenté les grandes étapes de son déroulement. J'ai également mis l'accent sur l'importance du PV de synthèse, qui formalise les échanges entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage.

Nous avons, le Maître d'ouvrage et moi-même, procédé à la rédaction du projet d'arrêté et avons établi le calendrier des permanences :

- Mercredi 10 décembre 2025 de 08h30 à 14h00 (ouverture de l'enquête)
- Lundi 15 décembre 2025 de 08h30 à 14h00
- Lundi 05 janvier 2026 de 08h30 à 14h00
- Vendredi 09 janvier 2026 de 08h30 à 14h00 (clôture de l'enquête)

4.3. Dossier d'enquête et registre

Le dossier d'enquête et le registre papier ont été mis à disposition du public à la mairie de Santa Reparata di Balagna pendant toute la durée de l'enquête. La commune s'est assurée de les rendre accessibles aux usagers aux horaires d'ouverture de la mairie.

Le dossier était également consultable sur un registre dématérialisé, sur lequel il était également possible de déposer des observations : <https://registre-dematerialise.fr/6940>

J'ai pu constater que la commune avait mis à disposition un ordinateur en libre accès dans les locaux de la mairie pour les personnes souhaitant se rendre sur le registre dématérialisé.

4.4. Formalités relatives à la publicité

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivants le début de l'enquête :

- Corse-Matin :
 - 1^{ère} publication : 23 novembre 2025
 - 2^{ème} publication : 14 décembre 2025
- Le Petit Bastiais :
 - 1^{ère} publication : semaine du 24 novembre 2025
 - 2^{ème} publication : semaine du 15 décembre 2025

J'ai pu constater qu'une copie de l'avis a bien été affiché sur les panneaux d'informations communaux.

D'autre part, la commune a également souhaité annoncer l'enquête sur la page Facebook de la mairie.

Annexe 4 : Pièces relatives à la publicité : copie des articles de presse, certificat d'affichage de la commune et photos de l'affichage

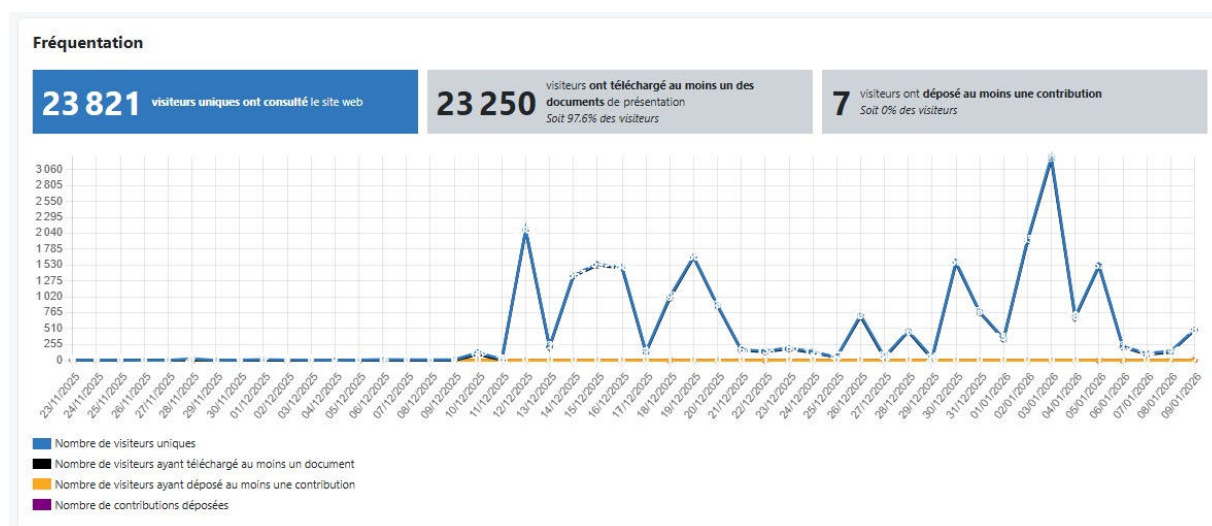
4.5. Accueil du public, permanences et fréquentation

Avant toute chose, je souhaite remercier les agents de la commune de Santa Reparata di Balagna, notamment Mme. Savelli, et M. le Maire, Marcel Torracinta, pour la chaleur de leur accueil et leur disponibilité. Je souligne que tout à été mis en œuvre pour garantir le bon déroulement de l'enquête dans des conditions pleinement satisfaisantes.

J'ai reçu environ une centaine de personnes à l'occasion des permanences. Les démarches engagées par le public visaient principalement à vérifier la situation de leurs parcelles – en premier lieu leur constructibilité - au regard de la révision du PLU.

Le dossier dématérialisé été intensément consulté. On compte en effet 23 821 visites, soit près de 25 visites par habitant, avec un pic à 3 267 visites pour la seule journée du 03 janvier 2026 !

24 516 téléchargements ont été réalisés. L'avis et l'arrêté d'enquête sont les deux documents les plus téléchargés. Suivent, étonnement, des pièces positionnées en annexes et en cinquième position le diagnostic territorial.



Statistiques des visites journalières sur le registre dématérialisé

Téléchargements

Les 5 documents les plus téléchargés		Nombre de téléchargement
Avis d'enquête publique		148
Arrêté d'enquête publique		136
Fiche regard numéro _ 000000170		119
Fiche regard numéro _ 000000068		113
1.a. Diagnostic territorial		98

Statistiques de téléchargements sur le registre dématérialisé

4.6. Visites de terrain

J'ai, à l'issue de la réunion de présentation du 10 novembre 2025, effectué une visite de la commune. Cette tournée, qui s'est déroulée de 13h00 à 17h00, m'a permis de me rendre compte de l'étendue de son territoire et du développement de l'urbanisme au fil des années.

A la demande de plusieurs propriétaires, j'ai également réalisé 3 visites de terrain. Afin d'économiser du temps de transport depuis mon domicile, les visites se sont déroulées les jours de permanence, entre 14h00 et 17h00.

- Le 10 novembre 2026 : visite de la commune

Nous avons, M. le Maire et moi-même, visité à pied ce qui constitue le cœur de la commune, à savoir le hameau de Poghju/San Bernardinu. Le passage obligé étant bien évidemment la visite de l'église de Santa Reparata. Nous avons visité en voiture les autres hameaux, notamment le groupe d'habitations de Palazzi qui ressemble à un gros lotissement. Enfin, nous nous sommes rendus au barrage de Codole.



- Le 10 décembre 2026 : visite du terrain de M. Savelli Jean Noël

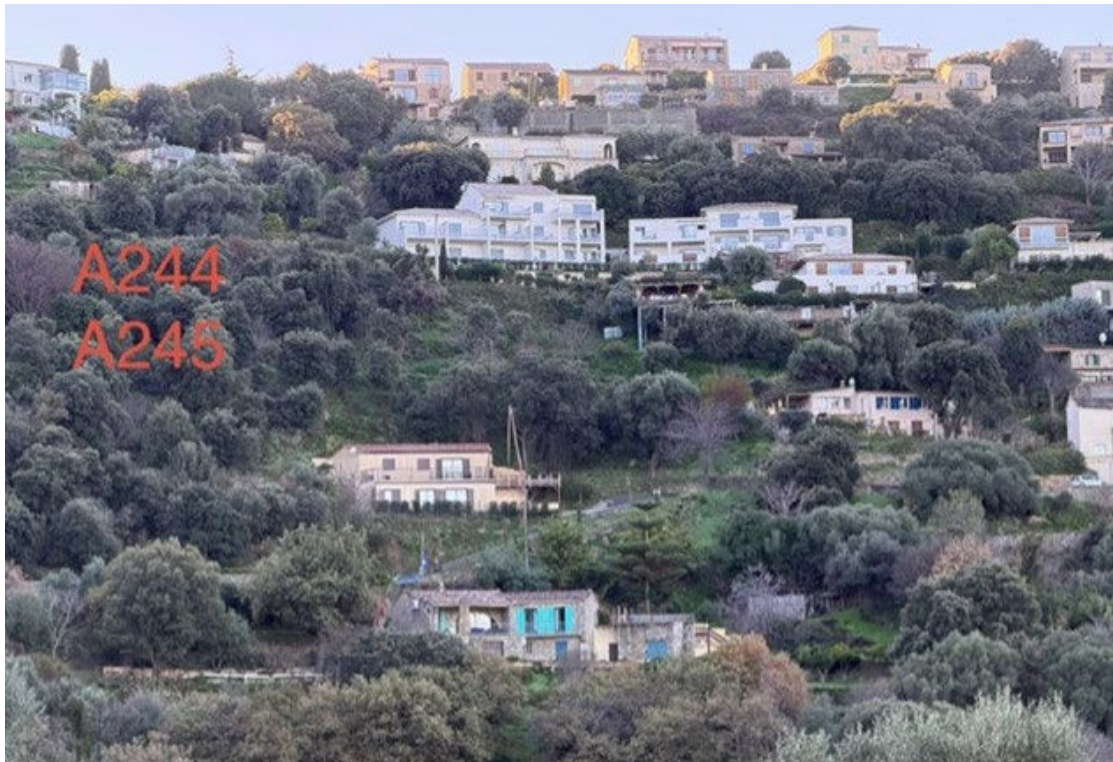
J'ai visité la parcelle de M. Jean Noël Saveli, qui m'a fait part de plusieurs échanges avec la commune, restés sans réponse. Il souhaitait que je me rende compte de la situation de sa parcelle (n° B 311), qui selon, lui constitue une dent creuse, car elle est entourée de plusieurs maisons.

Il insiste sur le fait que le classement actuel est en zone AU et que sa parcelle est entièrement viabilisée.



- Le 15 décembre 2025 : visite du terrain de Mme Caumer

Je me suis rendu sur les parcelles (n° A 244 et A 245) de Mme. Caumer, qui ne comprend pas le classement en zone non constructible de ses parcelles. Il s'agit d'une personne en situation de handicap et de grande précarité financière. Elle se voit dans l'obligation de vendre ses biens afin de pouvoir assurer un niveau minimal de vie.



- **Le 5 janvier 2026 : visite du terrain de M. Leonetti**

M. Leonetti exerce une activité hôtelière et envisage une extension de ses locaux sur une parcelle attenante. Il a souhaité me montrer la situation de son terrain, la parcelle n°A1169. Il m'a précisé avoir déposé une demande de permis de construire, au titre du PLU en vigueur, par le biais de son architecte. Il s'inquiète de constater que le classement dans le projet de PLU ne lui autorise plus cette construction.



***Annexe 3 : attestations de présence du CE (pour le 10/11/25 et les visites)**

5. Résultats de l'enquête et échanges avec la commune

Les résultats de l'enquête ainsi que les observations du public ont été portés à la connaissance du maître d'ouvrage dans le cadre du procès-verbal de synthèse. Le procès-verbal de synthèse a été adressé au maître d'ouvrage par voie électronique le 19 janvier 2026.

La commune ayant souhaité une réunion de présentation du PV de synthèse, j'ai donc organisé une séance de restitution dans les locaux de la Mairie de Santa Reparata di Balagna. Celle-ci s'est déroulée le lundi 26 janvier 2026, de 09h00 à 12h00, en présence de M. le Maire et de Mme. Savelli.

Nous avons examiné chacune des observations du public. J'ai fait part de mes inquiétudes au sujet des projets de construction, déposés dans le cadre du PLU en vigueur, qui ne se situeraient plus en zone U dans le cas où le présent projet deviendrait opposable.

Annexe 5 : copie du PV du synthèse et ses annexes + attestation de remise
Annexe 6 : copie du mémoire de réponses au PV de synthèse

5.1. Synthèse des observations du Public

Chaque observation a fait l'objet d'une analyse approfondie par le commissaire enquêteur, préalablement à leur dénombrement et à leur classement par catégorie.

Annexe 7 : copie de l'examen détaillé des observations du public

5.1.1. Dénombrement des observations

Le public a déposé un total de 42 observations réparties comme suit :

- Registre papier : 34 observations
- Registre dématérialisé : 8 observations

Je note que les contributeurs sont tous bien identifiés.

5.1.2. Classement par catégories

Les observations ont été classées selon les catégories suivantes :

Catégories	Nombre de contributions	%
Défavorable	0	0%
Doublon	7	17%
Favorable	2	5%
Pas d'avis sur le projet, intérêt personnel	33	79%
Total	42	100%

➔ **79% des contributions relèvent uniquement d'intérêt personnel**

➔ **2 avis sont favorables au projet**

5.1.3. Cas des demandes de constructibilités

Les demandes de constructibilité ont été classées dans le tableau ci-après.

Réf	Auteur	Liste des parcelles	Superficie	Commentaires
42	Duprat Marie Paule	826, 049, 050		non identifié
36	Fondacci Antoine	A 162	6197	
35	Vesperini Deluge Muriel	B 943	1890	
34	Vesperini Veronique	B0684, A0998 et A1020	1604	
30	Dary Julien	A67	3370	
25	Gugliemi Frédéric	A 73 et B 71	3043	
24	Franceschini Jean Baptiste	B 589, 590 et 591	3558	
23	Francisci Annie	C 160 + C 103	2178	
19	Bellerini François	B 939 et 937	1237	
18	Casanova Dominique	B 114	830	
17	Savelle Melany, pour Artuit Franck	A 986	2801	
15	Martelli Paul	E11 + 12 et 15	1951	1/10ème de la superficie environ
14	Savelli Jean Noël	B 311	2505	
13	Leonetti Joseph	A 1169	2795	
12	Giutini Dominique	B22 + B23	4733	
10	Acquaviva Sabine	B 113	1505	
9	Caumer Maria Pia	A 244 + A 245	4968	
7	Casanova Pierre	A 558/436/435/434/43 + D160	28776	1500m ² sur la pointe de la D160
1	Ansaldi ép. Carambini Josyane	282,283,325,326,327,328,329, lieu-dit Vignareggio et 330 et 331 lieu-dit Fontana	1435	Parcelles ldt Vignareggio non identifiées
Total			75376	

➔ **En dehors de certaines parcelles non identifiées, en raison du manque de précisions données par leurs propriétaires, je note que les demandes de constructibilité s'élèvent au total à près de 7,5ha pour 19 propriétaires.**

5.2. Questions posées par le CE

En premier lieu, je souhaiterais qu'une réponse détaillée et personnalisée soit apportée à l'ensemble des requérants.

Dans un second temps, je souhaiterais obtenir des précisions par rapport aux avis des PPA, notamment sur les commentaires rédigés dans vos réponses aux Services de l'Etat et à la Collectivité de Corse.

Bien souvent, vous utilisez l'expression « dont acte » pour ponctuer certaines observations ou préconisations formulées par ces institutions. Je souhaiterais savoir si, selon les cas, vous comptez les suivre, où bien, cela signifie que vous en prenez simplement connaissance, sans volonté d'y donner suite. En effet, si certaines observations des PPA n'appellent pas de commentaires et que vous avez répondu à d'autres, certaines restent en suspens, notamment :

Avis de la Collectivité de Corse :

- Ajout zone As : Secteurs Sud et Nord Palazzi
 - « Langue » Palazzi
 - Verger sur parcelles D 211 & 213
 - Identification des Asa
- Prise en compte des projets routiers

Avis des services de l'Etat :

- Complément à apporter à la phrase « sont autorisés » par « seuls sont autorisés »
- Zone Asa
- Risques : radon, incendie de forêts, inondation, mouvements de terrains, lutte contre la prolifération de moustiques, obligation de débroussaillage, monuments historiques
- Erreurs matérielles

5.3. Réponses de la commune aux observations du public et du CE

La commune m'a adressé un dossier de réponses daté du 05 février 2026.

Il s'agit d'un document de 23 pages, qui se découpe en deux parties :

- Réponse détaillée et personnalisée à l'ensemble des requérants
- Précisions relatives aux réponses faites par la commune à l'Etat et la CdC

5.3.1. Analyse des réponses de la commune aux observations du public

Réf	Auteur	Contribution	Observations du CE	Réponses de la commune	Avis du CE
42	Marie Paule Duprat	<i>Je constate ce jour qu'hélas mes parcelles sont en agricoles, dont acte... Je sollicite M le Maire que lors de la future révision du PLU, ci celui-ci est approuvé de bien vouloir être bienveillant en rendant les parcelles que je mentionnerai ci-dessous constructibles. bien à vous, Succession Acquaviva Franceschini, N° 826, 049, 050.</i>	Mme. Duprat constate que ses parcelles n° 826, 049, 050, sont classées en agricole. Elle demande à M. le Maire d'être bienveillant pour les rendre constructibles lors d'une future révision du PLU.	Les parcelles n'étaient déjà pas classées en zone constructible avec le PLU de 2006. Le devenir des parcelles sera étudié dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme. Toutefois, il convient de souligner que les terrains présentent des obstacles à leur classement en zones urbaines. Ils correspondent à : •parcelles situées en discontinuité de l'urbanisation (des villages de Palmentu et d'Alzia) au titre de la loi Montagne •secteurs exposés au risque incendie	La commune précise que les parcelles n'étaient déjà pas constructibles sur le 2006. Elle ne s'oppose pas à réexaminer leur situation à l'occasion d'une évolution du PLU, mais précise d'ores et déjà qu'il existe des contraintes fortes (discontinuité et exposition au risque incendie). Je trouve que la réponse de la commune est satisfaisante, car elle ne s'oppose pas à une réévaluation du classement.
41	Anonyme	<i>Après explication du CE et du service urbanisme, satisfait du contenu</i>	La personne est favorable au projet.	La personne est favorable au projet de P.L.U., la commune n'a donc aucune observation à formuler.	Pas d'observation.
40	Patricia Francisci	<i>Suite à l'entretien avec Monsieur le Commissaire Enqueteur, je joins en annexe mes doléances, principalement l'objet de celles-ci étant le passage en zone U 3 à la zone U2.</i>	Mme. Francisci est nu-propriétaire des parcelles n°A 885 et n°A 550, classées en zone U3 dans le projet de PLU. Elle précise que ces parcelles sont implantées en continuité directe et immédiate du village, le long d'un linéaire déjà urbanisé, et jouxtent sans discontinuité des parcelles classées en zone U2, avec lesquelles elles forment un ensemble bâti homogène. Mme. Francisci considère que	La commune est favorable à la requête. Elle envisage le changement de zonage en U2 au lieu de U3.	La commune répond favorablement à Mme. Francisci. Etant donné que cela ne modifie pas l'économie du projet, que cela n'entraîne pas une augmentation de la zone U dans sa globalité et que le maître d'ouvrage estime que ses parcelles peuvent bénéficier de ce classement, je n'y suis pas non plus opposé. En revanche, il conviendra de corriger les documents du PLU en conséquence.

			<p>ce classement en U3 crée une rupture de zonage incohérente au regard de la réalité du terrain et des définitions mêmes des zones U2 et U3 du règlement. Elle estime que la situation de ses parcelles correspond en tous points à la vocation de la zone U2, tant par leur localisation que par la morphologie du bâti existant. C'est pourquoi elle sollicite un reclassement des parcelles A 885 et A 550 en zone U2. Je souhaite que la commune apporte une réponse à Mme. Francisci.</p>		
39	Vincent Salvini - JB Acquaviva Salvini	<p><i>Nous avons bien compris les explications du CE. Nous allons déposer un PC sur la première partie. Néanmoins nous joignons une demande écrite sur les servitudes.</i></p>	<p>Messieurs Vincent Salvini et JB Acquaviva Salvini souhaitent déposer un permis de construire sur une partie de leur terrain. En revanche, ils souhaitent obtenir des explications au sujet des servitudes prévues dans le PLU.</p> <p>Ils rappellent qu'historiquement, les clauses de la vente des parcelles n° E 005 et 006 en 2016 par leur père à la commune de Santa-Reparata-di-Balagna prévoyait une servitude de passage limitée sur les parcelles n°E 702 et E n°004. Ils constatent qu'une servitude supplémentaire a été prévue dans le projet actuel, coupant la parcelle n°E 704 en deux. Ils souhaiteraient des</p>	<p>L'emplacement réservé se place dans la politique communale d'implantation des équipements structurants (cf. PADD). Elle vise à l'amélioration de la qualité et du cadre de vie. L'ER n°14 s'inscrit alors dans l'intérêt général des habitants de Santa Reparata di Balagna (en l'occurrence élargissement de la voirie et accueil d'équipements de réseaux A.E.P et électriques). La servitude ne peut pas être déplacée.</p> <p>Les requérants pourront déposer un permis pour une extension en hauteur. Cette demande sera instruite en application des règles en vigueur applicable à la zone.</p>	<p>La commune répond à Messieurs Salvini en leur expliquant que l'utilité de cette servitude relève de l'intérêt général. Celle-ci ne pourra donc pas être déplacée.</p> <p>Elle précise que le PC relatif au pailler ne pourra méconnaître les règles de la zone concernée.</p> <p>Je me range à l'avis de la commune, car l'intérêt général prévaut sur l'intérêt personnel et ne peut faire l'objet d'une négociation ou d'un troc. En revanche, il aurait été appréciable d'éclairer Messieurs Salvini au sujet des modalités d'application de cette servitude (procédure à suivre, délais, ...).</p>

			<p>explications sur l'utilité de cette servitude et demandent s'il est possible de la déplacer pour préserver l'unité et la jouissance du terrain.</p> <p>Le cas échéant, ils envisageraient d'agrandir le pailler existant, tant en hauteur qu'en superficie.</p> <p>Je demande au maître d'ouvrage d'étudier la possibilité de déplacer la servitude et d'apporter une réponse à Mrs. Selvini.</p>		
38	Marie Joséphine Bacchini	<p><i>Suite à la visite à l'ouverture de l'enquête publique je vous remets les documents convenus et je souhaite votre bienveillance concernant ma demande. Avec mes remerciements.</i></p>	<p>Mme. Bacchini souhaite apporter les précisions suivantes :</p> <p>– Parcelle n°0418 : La qualification de « jardin » ne correspond pas à la réalité, car il n'a jamais été exploité en tant que tel. Il servait de zone de dépôt d'ordures, avant d'être nettoyé par les propriétaires après la mise place du ramassage des déchets.</p> <p>– Parcelle section n°A 782, lieu-dit Palmento : cette parcelle a servi de passage pour les ovins et est aujourd'hui constituée de maquis. Elle ne présente pas non plus de vocation de jardin.</p>	<p>La commune considère, sur la base des dires de la requérante, que les parcelles ne présentent pas la caractéristique de « jardin » au sens d'éléments paysagers patrimoniaux à protéger.</p> <p>Cependant, ils représentent des espaces de respiration, boisés, qui garantissent l'équilibre entre espaces bâtis et naturels et méritent, à ce titre, la qualification d'éléments paysagers à protéger mais au titre de motif écologique.</p>	<p>Je me range à l'avis de la commune, estimant que ces espaces doivent être protégés.</p>
37	Joseph Leonetti	<p><i>Faisant suite à ma première visite du 10-12, avis N°5, et comme convenu, je vous joins le récépissé du dépôt de permis de construire ce jour qui correspond</i></p>	<p>Doublon</p>	<p>M. Leonetti dispose d'un certificat d'urbanisme tacite.</p> <p>A ce jour le permis est toujours en cours d'instruction.</p>	<p>J'ai alerté la commune sur la pertinence d'anticiper le classement de la parcelle en zone U, afin de ne pas avoir à réaliser une nouvelle</p>

		<p><i>au CU opérationnel qui est l'objet de ma première visite. L'instruction du permis va suivre son cours, je resterais également vigilant avec mon avocat de l'instruction de celui-ci. il en demeure pas moins, monsieur le CE, qu'actuellement le document d'urbanisme qui fait foi est bien celui que dispose mon architecte et le projet de la mairie ne reste pas moins qu'un projet. Remise du récépissé.</i></p>			<p>procédure si le permis de construire devenait exécutif.</p>
36	Antoine Fondacci	<p><i>Cher M le CE, comme je vous le disais lors de la permanence de ce jour pour la parcelle A162 est grevée d'une servitude due à la canalisation de - illisible - alimentant le village. Mon fils ne peut pas voir aboutir son projet dans son village. Je souhaiterais le déplacement de la limite, comme expliqué sur le plan et comme je vous disais ma demande me semble plutôt juste, la raison du service que rend la canalisation à mon village. Merci de bien vouloir défendre ma proposition avec M le Maire.</i></p>	<p>M. Fondacci souhaiterait que sa parcelle A 162, grevée d'une servitude due à la canalisation d'eau alimentant le village, soit constructible pour que son fils puisse réaliser un projet. Je demande qu'une réponse soit apportée à M. Fondacci.</p>	<p>La commune n'est pas favorable à la requête. Une partie de la parcelle reste accessible à la construction pour un projet d'aménagement. Les canalisations ne sont pas de nature à grever la totalité des droits à bâtir.</p> <p>L'emplacement réservé s'inscrit dans l'intérêt général des habitants de Santa Reparata di Balagna.</p>	<p>Je me range à l'avis de la commune, car l'intérêt général prévaut sur l'intérêt personnel et ne peut faire l'objet d'une négociation ou d'un troc, d'autant qu'une partie de la parcelle reste constructible et permettra de réaliser une construction.</p>
35	Muriel Vesperini Delugé	<p><i>Suite à nos différents échanges, je vous laisse les documents comme convenu en présence du CE. je reste à la disposition de la mairie pour régler ce contentieux, pour le moment représenté par Maître Poletti, à l'amiable.</i></p>	<p>Mme. Muriel Vesperini-Delugé indique que sa parcelle n° B 0943, située au cœur du hameau de Palmentu, était classée en zone U2 et a fait l'objet d'un permis de construire tacite, accordé en 2025, en raison du silence de l'administration, puis refusé par la commune (arrêté</p>	<p>La commune n'est pas favorable à la requête. Le terrain est, dans le cadre de la procédure de révision de P.L.U de 2006, classé en zone N.</p> <p>Sa vocation dans l'ancien P.L.U ne préjugeait pas de sa destination dans l'actuel surtout au regard :</p>	<p>La commune indique que la révision du PLU justifie pleinement le classement de cette parcelle en zone N.</p> <p>Le contentieux relatif au PC tacite est en cours de traitement par le TA de Bastia. Il ne revient pas au CE de trancher de quelconque façon.</p>

			<p>23/07/205/25), et placé en contentieux après du TA de Bastia le 18/09/2025.</p> <p>Elle considère que le reclassement en zone naturelle (N) dans le projet de PLU constitue un changement radical non justifié, alors qu'il s'agit d'une dent creuse viabilisée, sans contrainte environnementale, conforme aux orientations du PADD et des OAP favorisant la densification. En outre, elle annexe plusieurs documents pour justifier sa démarche (plan de Situation, récépissé du dépôt de PC, récépissé de saisine du TA, diverses attestations d'accessibilité).</p> <p>Mme. Vesperini-Delugé demande le réexamen de ce zonage et le maintien de la parcelle en zone U2. Elle se dit par ailleurs ouverte à toute discussion amiable.</p> <p>Je souhaiterais que la Commune se penche sur la demande de Mme. Vesperini-Delugé et lui apporte une réponse.</p>	<p>-des difficultés d'accès aux services de secours et incendie</p> <p>-de sa situation en discontinuité de l'urbanisation du village de Palmentu au sens de la loi Montagne</p> <p>-des capacités d'accueil foncières du P.L.U déjà suffisantes et en lien avec les besoins en habitat à l'horizon 2035</p> <p>- des enjeux environnementaux du secteur (Cf : Trame Verte et Bleue)</p> <p>-des principes législatifs d'équilibre entre espace naturel/agricole et espace bâti (loi climat et résilience notamment),</p> <p>Par ailleurs le contentieux qu'évoque la requérante, concerne un permis de construire tacite, retiré et refusé par la commune, en raison de motifs d'illégalité, sur la base du PLU en vigueur (PLU de 2006).</p>	<p>En l'état actuel des choses, je suis de l'avis de la commune, je ne peux pas être favorable au classement en zone U2 dans le projet de PLU, au regard des raisons précises évoquées par le maître d'ouvrage.</p> <p>En revanche, si le jugement du TA vient à trancher en faveur de Mme. Vesperini, la commune devra très probablement reconsidérer le classement de la parcelle.</p>
34	Veronique Vesperini	<i>Comme convenu lors de ma précédente visite, je dépose en présence du CE, mon projet de cabinet médical et d'habitation.</i>	Mmes. Vesperini Muriel & Véronique formulent une observation concernant les parcelles B 0684, A 0998 et A 1020. Mme. Vesperini	La commune est favorable à la requête sous certaines conditions. En effet, des ajustements à la marge	La commune indique être favorable à la requête de Mme. Vesperini. Je salue cette position, car j'estime que faciliter l'installation d'un cabinet médical relève de l'intérêt général.

		<p><i>Les documents seront annexés à la suite de mon commentaire.</i></p>	<p>Véronique est médecin Rhumatologue Algologue. Avec le soutien de sa sœur, elles souhaiteraient créer un cabinet médical de proximité associé à une habitation principale. Bien que ces parcelles soient classées en zones urbaines (U2 et U3), elles s'inquiètent de la superposition d'éléments paysagers à protéger (EPP) couvrant une part très importante, voire la totalité, de deux d'entre elles, risquant de compromettre la faisabilité du projet.</p> <p>Il leur semble que cette protection apparaît disproportionnée, insuffisamment justifiée au regard de l'OAP, et incohérente avec les orientations du PADD (densifier les secteurs déjà urbanisés et à renforcer les services de proximité). Elles précisent que ces parcelles sont viabilisées, intégrées au tissu villageois et ne présentent pas de caractère paysager remarquable justifiant une telle contrainte.</p> <p>Aussi, elles sollicitent la suppression, ou à défaut la réduction substantielle, des EPP grevant les parcelles B 0684 et A 0998 afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général pour l'offre locale de soins.</p>	<p>seront envisagées dans les contours des jardins.</p> <p>Toutefois, il est rappelé ici la définition d'éléments paysagers à protéger qui vient à justifier la place des parcelles précitées dans le projet communal.</p> <p>Il s'agit de petites parcelles qui accueillent « la coltura promiscua » au sein des jardins. Ils sont l'expression d'une organisation spatiale sociale et culturelle solidaire.</p> <p>Leur définition s'est effectuée dans un souci d'équilibre avec le développement urbain qui est à favoriser en continuité des pôles urbains. Il s'agit de préserver la cohérence entre espaces bâtis et espaces jardinés.</p> <p>Avec les secteurs constructibles de la même unité foncière, elles forment donc un ensemble équilibré à conserver.</p> <p>L'ouverture d'un cabinet médical est soutenue par la commune sans toutefois méconnaître les règles en vigueur. La demande d'autorisation d'urbanisme une fois déposée, fera l'objet d'une instruction attentive.</p>	<p>Je suis toutefois d'accord avec la commune sur le principe de respect des règles de constructions.</p> <p>Aussi, j'invite Mme. Vesperini, son architecte et les services communaux à travailler étroitement, afin de proposer un projet d'aménagement de qualité, qui satisfasse au règlement en vigueur afin d'ouvrir ce cabinet médical.</p>
--	--	---	---	--	---

			Au regard du caractère d'intérêt général du projet porté par les sœurs Vesperini, je demande à la commune d'étudier avec le plus grand soin cette doléance et de rédiger une réponse dans le cadre du PV de synthèse.		
33	Antoine Benzenet	<i>Suite à ma demande, le CE m'a donné toutes les explications à mon projet.</i>	Pas d'observation.	Pas d'observation.	Pas d'observation.
32	Jean Paul Giuntini	<i>Suite échange avec CE. J'ai bien compris la problématique. Je vais revoir mon dessin avec un architecte.</i>	Pas d'observation.	Pas d'observation.	Pas d'observation.
31	Franck Artuit	<i>Mon architecte m'a prévenu d'un projet de changement de PLU début décembre 2025 venant contrarier mon projet de construction d'une petite dépendance sur ma parcelle A986. un permis de construire pour ce projet de construction d'un garage de murets en pierre d'un portail de murs en restanques a été déposé le 8 décembre 2025. Elle me conseille de vous demander de déplace la future limite de la zone A de manière à ce que le chemin d'accès à ma maison et le petit renforcement prévue ne soit pas en zone A.</i>	Doublon.	Doublon.	Doublon.
30	Julien Dary	<i>Suite au refus de CUb en date du 24 Juillet 2025, j'ai pris acte de celui-ci a ma surprise, je constate que la parcelle a été déclassée. je sollicite la haute bienveillance de M le Maire pour la constructibilité sur la parcelle qui</i>	M. Dary constate que sa parcelle, n° A67, n'est pas constructible et que sa demande de CU opérationnel a été refusée. Il demande que sa réintégration dans la zone U3.	La commune est favorable à la requête sous certaines conditions. Le devenir des parcelles sera étudié notamment en fonction de l'accessibilité et du risque inondation.	<i>Au regard de la situation du terrain et du projet de M. Dary, je n'ai pas de raison particulière à m'opposer à son intégration dans la zone constructible, mais je demande au maître d'ouvrage d'en limiter au strict nécessaire pour permettre la réalisation de son projet.</i>

		<i>reste en zone U3, la possibilité de pouvoir construire ma maison. Je ferai en sorte que celle-ci soit compatible avec le zonage inondabilité. En remerciant par avance, parcelle A 67.</i>	Je souhaiterais qu'une réponse soit apportée à M. Dary.		
29	Emmanuelle Cazalic	<i>Suite aux explications fournies par le CE, je suis satisfaites des dispositions prises par la commune pour mes parcelles B970 et B 968.</i>	La personne est favorable au projet.	La personne est favorable au projet de P.L.U., la commune n'a donc aucune observation à formuler.	Pas d'observation.
28	illisible	<i>Je me suis présenté ce jour pour une information de PLU sur une parcelle 'Crocetta' E17 sur le cadastre. Suite aux explications du commissaire enquêteur, je comprends la problématique et demande une révision. Dans l'attente d'une suite favorable.</i>	La parcelle de cette personne n'est pas dans la zone constructible. Elle espère qu'elle le sera à l'occasion d'une prochaine révision.	Ces parcelles sont actuellement (PLU de 2006) en zone inconstructibles. Le devenir des parcelles sera étudié dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme. Toutefois, en temps voulu, il conviendra d'apprécier les parcelles au regard : • des enjeux agricoles • de la continuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne • de l'exposition au risque incendie	Je salue la position de la commune qui se montre conciliante et ne s'oppose pas à réexaminer la situation des parcelles à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme.
27	Muriel Vesperini Delugé	<i>Je me suis présenté ce jour pour une contribution pour la parcelle B 943. Des documents annexes vous seront fournis avant le 09 01 2026.</i>	Doublon.	Doublon.	Doublon.
26	Véronique Vesperini	<i>Rencontre avec le CE dans le cadre de la révision du PLU de Santa Reparata di Balagna. Ouverture d'un établissement médical + habitat d'un praticien médecin rhumatologue sur la parcelle B694. C112 gelée dans sa totalité d'une EPP + parcelle A1020 document imprimé sera joint ultérieurement avant la fermeture de l'enquête publique.</i>	Doublon.	Doublon.	Doublon.

25	Frédéric Gugliemi	<p><i>Ma première demande concerne la parcelle A 73. Après explication données à M le CE, nous lui fournirons un courrier et une carte cadastrale du futur PLU agrafé à la présente. La deuxième demande concerne la parcelle B71. Après explication, nous lui fournirons également un courrier et une carte cadastrale du futur PLU agrafé à la propriété.</i></p>	<p>M. Gugliemi s'exprime au sujet du classement de ses parcelles A72, A73 et B71. Il indique que M. le Maire s'était engagé par le passé, à classer les parcelles A73 et B71 en zone constructible.</p> <p>Il précise que la forme et la topographie de la parcelle A72, pourtant classée en zone U3, ne permettent pas de réaliser une construction. Il souhaiterait que la parcelle A73, située en hauteur et non exposée au risque d'inondation, conserve sa constructibilité afin de former une unité cohérente avec la parcelle A72.</p> <p>Concernant la parcelle B71, il rappelle qu'elle se situe entre des terrains déjà urbanisés et en continuité immédiate d'une zone U3. Aussi, M. Gugliemi estime qu'elle devrait aussi conserver son caractère constructible, tout au moins partiellement.</p> <p>Plus généralement, il lui semble possible de rééquilibrer les surfaces constructibles en tenant compte de parcelles voisines présentant davantage de contraintes (zones inondables ou déjà largement bâties).</p> <p>Il sollicite la prise en compte de ces observations et la révision du zonage concerné pour assurer une meilleure</p>	<p>La commune n'est pas favorable à la requête. Les terrains présentent des obstacles à leur classement en zone U. Elles correspondent notamment à des parcelles à enjeux agricoles et sont exposés au risque inondation.</p> <p>Le devenir des parcelles sera étudié à l'avenir dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme notamment en fonction de l'accessibilité.</p> <p>Il faut préciser concernant la parcelle B71, que M. Gugliemi dispose d'un permis de construire en cours de validité.</p>	<p>Au regard des explications apportés par la commune, je ne suis pas favorable au classement des parcelles A 71 et 72 en zone U.</p> <p>Je salue la position de la commune qui ne s'oppose pas à réexaminer la situation des parcelles à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme.</p> <p>En revanche, j'encourage M. Gugliemi à réaliser le projet que le permis de construire dont il dispose et lui permet de faire. Une fois ce projet réalisé, la commune pourra apprécier la pertinence d'intégrer les autres parcelles à la zone U.</p>
----	-------------------	---	--	--	---

			cohérence urbanistique. Je souhaiterais que le maître d'ouvrage rédige une réponse à M. Guglielmi.		
24	Jean Baptiste Franceschini	<i>Mr le CE, suite à notre entretien et comme convenu, je vous remets un courrier comme indiqué, je souhaite une visite sur mon terrain.</i>	M. Franceschini sollicite le réexamen du classement en zone N de ses parcelles n° 589, 590 et 591, situées au hameau de Palmento. Il précise pour cela que les terrains sont accessibles par voie publique, entièrement viabilisés (eau, électricité, assainissement) et s'inscrivent dans un environnement déjà largement urbanisé. Son projet vise à construire une seule maison à usage de résidence principale, sans caractère spéculatif, en continuité du bâti existant. M. Franceschini indique que cela lui permettrait de s'installer durablement dans la commune et de contribuer à la vitalité du hameau. Je demande au maître d'ouvrage d'étudier cette question et d'apporter une réponse à M. Franceschini.	Le devenir des parcelles sera étudié à l'avenir dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme. S'il n'apparaît pas possible, aujourd'hui, d'accéder à la demande, cela n'obère pas un potentiel changement à moyen terme. Toutefois, il conviendra, en temps voulu, d'apprécier les parcelles au regard : <ul style="list-style-type: none"> • des éléments paysagers à protéger • des enjeux agricoles • de la continuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne 	La commune ne s'oppose pas à un réexamen de la situation, dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme et sous réserve de conditions strictes. Je ne peux que me ranger à l'avis de la commune.
23	Annie Francisci	<i>Je demande la constructibilité de la parcelle C 160 et C 103 lieu-dit Fontant d'Alzia.</i>	Mme. Francisci demande la constructibilité de ses parcelles C 160 et C 103. Je souhaiterais qu'une réponse lui soit apportée.	Le devenir des parcelles sera étudié à l'avenir dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme. Toutefois, il conviendra d'apprécier, en temps voulu, les parcelles au regard : <ul style="list-style-type: none"> • de la continuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne 	La commune ne s'oppose pas à un réexamen de la situation, dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme et sous réserve de conditions strictes. Je ne peux que me ranger à l'avis de la commune.

				<ul style="list-style-type: none"> • des conditions d'accessibilité • de l'exposition au risque incendie 	
22	Jean Luc Resano	<i>Après entretien avec le CE, j'ai bien pris connaissance du projet de la mairie. les renseignements qui m'ont été donnés m'ont été bien utiles à la compréhension du projet de la mairie.</i>	Pas d'observation.	Pas d'observation.	Pas d'observation.
21	Thierry Bengenet et Frédéric Francisci	<i>Après un entretien avec le CE, notre famille a 2 problématiques, l'accessibilité de nos parcelles au sommet du village. Dans un premier temps, nous souhaitons l'accessibilité du sommet qui nous été privés par l'office hydraulique. Nous Passerons déposer un courrier concernant l'avenir du village et de nos terrains. Familles Casanova, Blondel, Bengenet, Francisci.</i>	Pas d'observation.	Pas d'observation.	Pas d'observation.
20	Jean Noel Savelli	<i>J'ai remis ce jour au commissaire enquêteur l'observation concernant le classement de ma parcelle C 512 en U3 dans le projet de révision du PLU. je demande a ce que ma parcelle revienne dans le classement U1 dans le nouveau PLU. Jean Noel Savelli.</i>	Doublon.	Doublon.	Doublon.
19	François Bellerini	<i>Vu ce jour, M le Commissaire Enquêteur. Je lui ai exposé ma problématique de mes parcelles 939 et 937. De prendre en considération que bien que mes parcelles soient en Zone N, et est entourée par de grosses bâtisses, je souhaiterais vivement pour mon fils puisse</i>	M. Bellerini s'exprime au sujet de ses parcelles 0B 939 et 937. Il observe que, bien qu'étant classées en zone N, elles sont entourées de constructions. Il souhaiterait que ces parcelles puissent être rendues constructibles pour permettre à	La commune n'est pas favorable à la requête. Les terrains présentent des obstacles à leur classement en zone U. Elles correspondent notamment à des parcelles : - avec des conditions difficiles d'accessibilité aux services de secours	<i>Au regard du localisation du terrain, que l'on peut considérer en rupture d'urbanisme en comparaison des autres zones qui constituent la commune, je suis d'accord avec l'avis de la commune. Néanmoins, je souhaiterais qu'il soit possible de reconsidérer la situation de M.</i>

		<i>s'installer au village en résidence principale ces parcelles passent constructibles. Je souhaiterais que M le CE se rende sur place.</i>	son fils de s'installer au village en résidence principale. Je souhaiterais que la commune rédige une réponse à M. Bellerini.	- en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne - avec une exposition au risque incendie	Bellerini dans une évolution future du PLU.
18	Dominique Casanova Brignetti	<i>Remis ce jour courrier N°5 au commissaire enquêteur sur révision du PLU classement de la parcelle B 114. Je souhaite que le CE passe sur notre parcelle.</i>	Mme. Casanova-Brignetti souhaite formuler une observation concernant une unité foncière constituée des parcelles B n°114 (830m ²) et n°885 (2 382m ²). Elle souligne que, malgré toutes ses démarches, elle n'a pu obtenir de la constructibilité. Sa demande porte uniquement sur le classement constructible de la parcelle B114 (la parcelle B885 restera en l'état). Ce terrain est situé dans un secteur déjà urbanisé, à proximité du lotissement Palazzi, bénéficie des réseaux et des accès nécessaires, ainsi que des services publics. Le projet vise la construction d'une villa d'habitation destinée à son fils, à titre de résidence principale. Je sollicite en conséquence la reconsidération du classement de la parcelle B114. Je demande à la commune de se pencher sur cette requête et d'apporter une réponse à Mme. Casanova-Brignetti.	La commune n'est pas favorable à la requête. Les terrains présentent des obstacles à leur classement en zone U. Ils correspondent notamment à des parcelles : - à enjeux agricoles (espaces stratégiques agricoles) - en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne - augmentant les capacités d'accueil foncières du P.L.U déjà suffisantes et en lien avec les besoins en habitat à l'horizon 2035	Ces deux parcelles sont incontestablement en discontinuité de l'urbanisme et ne peuvent prétendre à être intégrée dans la zone U, à moins de méconnaître les dispositions de la loi Montagne. Je me range à l'avis de la commune.

17	Melany Savelle, pour Franck Artuit	<i>Suite aux explications du CE, je déposerai une note explicative avec schéma lors d'une permanence. Parcelle A 986.</i>	M. Artuit demande davantage de constructibilité pour sa parcelle A 986. Il propose un nouveau tracé, qui aura pour impact de rendre également constructible la parcelle voisine A 512, qui dispose d'un permis de construire. Le nouveau zonage classe une partie importante de ses parcelles en zone agricole, y compris des secteurs déjà aménagés. Il sollicite donc un ajustement du zonage au niveau du chemin privé situé sur sa parcelle, acceptant la perte d'une partie du terrain en contrepartie de la réintégration en zone U3 du chemin privé et du secteur correspondant à un projet de garage déposé le 08 décembre 2025. Un plan est fourni en annexe. Je souhaiterais que la commune étudie cette proposition et rédige une réponse à M. Artuit.	La commune est favorable à la requête.	Etant donné l'anthropisation réelle de cette parcelle, et le permis de construire déposé dans le cadre de l'ancien PLU, qui semble être en bonne voie d'aboutir, je suis également favorable à la demande de M. Artuit. Cela évitera d'avoir à corriger le nouveau PLU.
16	MJ Baccini	<i>Après m'être entretenue avec M Sasso, j'ai pris acte des nouvelles dispositions du future PLU. Je vous amènerai mes observations lors du prochain passage du CE.</i>	Pas d'observation.	Pas d'observation.	Pas d'observation.
15	Paul Martelli	<i>Concernant la constructibilité des parcelles E11, 12,15 je souhaiterais que le haut du terrain placé en zone constructible mais dont la topographie ne permet pas</i>	M. Martelli demande de modifier la limite de la zone constructible sur ses parcelles n° E11, E12 et E15 afin de bénéficier d'une meilleure topographie.	La commune est favorable à la requête.	Je n'ai pas de raison à m'opposer à la demande de M. Martelli et à l'avis de la commune, puisqu'il s'agit de reporter de la constructibilité depuis une zone vers une autre, où rien ne l'interdit.

		<i>d'aménagement soit permuté avec l'autre parcelle comme ... lors de nos nombreux échanges. Voir plan déposé ce jour à Mr le Commissaire enquêteur. Je pense que c'est une coquille du bureau d'étude.</i>	Je souhaiterais que la commune me précise la recevabilité de cette demande et qu'une réponse soit rédigée à l'attention de M. Martelli.		
14	Jean Noel Savelli	<i>J'ai remis en mains propres mon courrier ainsi qu'un plan du réseau d'assainissement du hameau d'Occiglioni et une photo d'un regard de branchement au tout à l'égout. J'espère à l'avenir ma parcelle B311 deviendra constructible. Les 3 courriers transmis à mr le maire. Je souhaite vivement que l'enquêteur public se déplace sur ma parcelle.</i>	M. Savelli conteste le classement de sa parcelle B 311 en zone agricole dans le cadre de la révision du PLU. Ce terrain, anciennement classé en zone AU2, constitue une dent creuse au sein d'un secteur entièrement urbanisé. Il bénéficie de la présence de l'ensemble des réseaux, notamment de l'assainissement collectif. La situation d'enclavement du terrain sera prochainement réglée. Il ne présente aucune vocation agricole avérée et s'inscrit en continuité immédiate du bâti existant. M. Savelli juge le classement en zone agricole contraire aux objectifs du Code de l'Urbanisme, de la loi Climat et Résilience, du ZAN et du PADDUC, qui privilégient la densification des secteurs déjà équipés. Il sollicite en conséquence le réexamen de son zonage afin de permettre son classement en zone urbaine ou à urbaniser, ou à défaut une constructibilité encadrée. M. Savelli explique également avoir sollicité de	Le devenir des parcelles sera étudié à l'avenir dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme. Toutefois, il conviendra d'apprécier les parcelles au regard : <ul style="list-style-type: none"> • des conditions d'accessibilité • des enjeux agricoles Par ailleurs, concernant l'accessibilité, M. Savelli a déposé la preuve d'une assignation au tribunal mais le jugement n'a pas encore été rendu.	M. Savelli devra effectivement apporter les preuves que la situation d'enclavement de son terrain est bien réglée en sa faveur. Auquel cas, je ne serais pas opposé à classer une partie de sa parcelle en constructible, sous réserve de ne pas impacter les enjeux agricoles. Dans le cas contraire, il me paraît difficile d'accéder à sa demande. Je salue néanmoins la position de la commune qui ne s'interdit pas de reconsidérer la situation dans une évolution future du PLU.

			<p>nombreuses fois la commune, sans obtenir de réponse. Une copie des courriers a été annexée à sa requête.</p> <p>Également en annexes, des justificatifs de branchement au réseau d'assainissement et une copie du jugement du tribunal judiciaire de Bastia lui octroyant une servitude de passage.</p> <p>Je demande au maître d'ouvrage de prendre en compte la demande de M. Savelli et de lui apporter une réponse.</p>		
13	Joseph Leonetti	<p><i>Remis ce jour l'ensemble des pièces à M le CE. Nous restons dans l'attente de son appel pour la visite des lieux. il nous a informé de l'appel qu'il a reçu de son conseil.</i></p>	<p>M. Leonetti est propriétaire de la parcelle A 1169 et exerce une activité hôtelière au sein du Domaine Bagia Donne, exploitée par la Sarl JALA. Le projet de révision du PLU prévoit la suppression de la dernière zone constructible nécessaire au développement futur de cette activité, compromettant sa pérennité et les investissements déjà réalisés. M. Leonetti considère que cette suppression résulte d'une erreur matérielle puisque la zone a toujours été identifiée comme essentielle à la continuité de l'activité touristique, en cohérence avec les objectifs de soutien à l'économie locale. Il sollicite la correction du zonage pour permettre l'extension future du Domaine Bagia Donne et</p>	<p>La commune est favorable à la requête sous certaines conditions. Le devenir des terrains sera étudié dans le sens d'une extension de la constructibilité de manière limitée et maîtrisée car les terrains présentent des obstacles à leur classement en zone U.</p> <p>Ils ne peuvent être reclassés en totalité.</p> <p>Ces espaces correspondent notamment à des secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite de cultures agricoles - en limite de continuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne - pouvant accroître les capacités d'accueil foncières du P.L.U déjà suffisantes et en lien avec les besoins en habitat à l'horizon 2035 	<p>Je suis favorable à un reclassement partiel de la parcelle A 1169 en zone U. Il s'agit là d'un acte permettant de soutenir le développement d'une activité économique, telle que décrite dans le CU opérationnel déposé en juillet 2025.</p>

			maintenir son rôle dans le dynamisme économique communal. Je souhaiterais que la commune rédige une réponse à M. Leonetti.		
A	Dominique Giutini	<i>Après entretien avec le CE, je souhaite déposer un dossier afin d'exposer notre demande de constructibilité de nos parcelles B22 et B23.</i>	M. Giutini et sa soeur sont propriétaires des parcelles B22 et B23. Ils estiment qu'elles sont susceptibles d'être classées en zone naturelle dans le projet de PLU révisé. Il s'agit d'un terrain familial, hérité de plusieurs générations, situé dans un secteur déjà partiellement urbanisé, bordé de constructions existantes, équipé de réseaux (pylône électrique) et traversé par un ouvrage de l'office hydraulique. Les propriétaires ont pour projet d'y construire deux habitations familiales, de manière mesurée et respectueuse de l'environnement. Ils sollicitent que le classement de cette parcelle soit reconsidéré afin de permettre la réalisation de leurs projets de vie sur ce terrain à forte valeur patrimoniale et locale. Je demande au maître d'ouvrage d'étudier la situation de M. Giutini et de lui apporter une réponse.	La commune n'est pas favorable à la requête. Actuellement en zone inconstructible les terrains présentent des obstacles à leur classement en zone U. Ils correspondent notamment à des parcelles : - exposées au risque incendie - à enjeux agricoles - en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne - augmentant les capacités d'accueil foncières du P.L.U déjà suffisantes et en lien avec les besoins en habitat à l'horizon 2035 - à enjeux environnementaux dans certains secteurs	<i>Ces parcelles sont incontestablement en discontinuité de l'urbanisme et ne peuvent prétendre à être intégrée dans la zone U, à moins de méconnaître les dispositions de la loi Montagne. Je me range à l'avis de la commune.</i>
11	illisible	<i>Suite à ma rencontre avec le CE, nous enverrons un courrier justifiant notre requête.</i>	Pas d'observation	Pas d'observation.	Pas d'observation.

10	Sabine Acquaviva	<i>Rencontre avec le commissaire enquêteur et m'engage à lui fournir un courrier justifiant ma requête.</i>	Mme. Acquaviva, est propriétaire de la parcelle n° B 113, qui est entourée de nombreuses constructions et estime qu'elle se trouve de fait dans un secteur à urbaniser. Propriétaire depuis de nombreuses années, et dans l'attente d'un projet de résidence principale, elle demande le réexamen de son classement dans le futur PLU, voire une révision partielle du document sur ce secteur, afin de permettre sa constructibilité. Je souhaiterais que la commune apporte une réponse à Mme. Acquaviva.	La commune n'est pas favorable à la requête. Les terrains présentent des obstacles à leur classement en zone U. Ils correspondent notamment à des parcelles : - exposées au risque incendie - à enjeux agricoles (espaces stratégiques agricoles) - en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne - augmentant les capacités d'accueil foncières du P.L.U déjà suffisantes et en lien avec les besoins en habitat à l'horizon 2035 - à enjeux environnementaux dans certains secteurs	Cette parcelle est incontestablement en discontinuité de l'urbanisme et ne peut prétendre à être intégrée dans la zone U, à moins de méconnaître les dispositions de la loi Montagne. Je me range à l'avis de la commune.
9	Maria Pia Caumer	<i>Avoir remis en main propre M le commissaire enquêteur un dossier complet ainsi qu'un dossier explicatif.</i>	Mme. Caumer, propriétaire des parcelles n° A 244 et 245, situées lieu-dit San Bernardinu, dénonce leur classement en zone A ou N dans le projet de PLU, alors qu'elles sont entièrement enclavées au cœur d'un secteur déjà urbanisé et dépourvues de toute vocation agricole ou naturelle. Elle estime que ce classement est incohérent, crée un mitage urbain injustifié et, d'autre part, lui fait subir des préjudices à la fois moraux et financiers importants. En effet, des investissements lourds (servitude de passage pour 30k€, copie du jugement en annexe) ont été réalisés en vue de leur constructibilité. Enfin,	Le devenir des parcelles sera étudié à l'avenir dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme.	Je salue la position de la commune, qui se laisse la possibilité de reconsidérer le classement des parcelles. La situation particulière de Mme. Caumer, appelle nécessairement à la bienveillance. Je ne serais pas opposé à ce qu'une partie des parcelles soit intégrée dans la zone constructible et cela dans les meilleurs délais.

			<p>elle précise sa situation personnelle (adulte handicapée) et indique que la vente de ces terrains lui permettrait d'améliorer sa qualité de vie. En outre, elle rappelle s'être engagée auprès de M. le Maire à conserver une éthique de vente et cibler la réalisation d'habitations à vocation de résidence principale. Plusieurs pièces sont annexées, prouvant notamment la valeur du bien et la précarité de sa situation.</p> <p>Mme. Caumer demande le reclassement de ces parcelles en zone urbaine ou à urbaniser (UA ou 1AU), ou à défaut la prise en compte du préjudice subi.</p> <p>J'en appelle à la bienveillance du maître d'ouvrage pour cette situation particulière et demande qu'une réponse lui soit apportée.</p>		
8	Muriel Vesperini	<p><i>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</i> <i>Faisant suite à mon dépôt papier effectué en mairie le 09/01/2026, je souhaite utiliser le présent registre dématérialisé afin de rectifier une erreur matérielle d'impression affectant l'annexe numéro 3 jointe sur le registre papier.</i> <i>En raison d'une erreur technique d'impression lors du dépôt physique, l'Annexe n°3</i></p>	Doublon.	Doublon.	Doublon.

		<p><i>(Récépissé de saisine du Tribunal administratif / Mémoire Introductif d'instance) n'a été jointe que partiellement. Cette pièce est indispensable pour apprécier le "changement radical de régime" que subit la parcelle et l'insécurité juridique manifeste que génère le passage en Zone N en plein contentieux. Je vous remercie de bien vouloir considérer cette annexe numérique comme la version complète de l'annexe 3. Je vous prie de bien vouloir agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.</i></p>			
7	Pierre Casanova	<p><i>Propriétaire de plusieurs parcelles situées dans la zone urbaine et peri urbaine, du village de Santa Reparata, je tenais à porter à votre connaissance certaines incohérences concernant, les limites de la zone U qui les évitent de manière assez flagrante. Alors que tous les réseaux de voiries divers ont été installés sur ces parcelles, Terrain lieudit : Vigna lupu Sect A n°558/436/435/434/433, les VRD qui desservent toutes cette zone urbanisée, sont sur ces parcelles, mitoyennes d'un lotissement. Elles sont classées en A, alors que cette proximité en zone urbaine pose des problèmes pour une activité</i></p>	<p>M. Casanova s'exprime au sujet de ses parcelles (Vigna Lupu Sect. A n°558/436/435/434/433, Sarra : Sect. D160 et C132/133) qui sont situées en continuité directe des zones urbanisées de Santa Reparata di Balagna. Il s'étonne de voir qu'elles sont exclues de la zone U dans le projet de PLU, malgré la présence des réseaux (VRD) et leur proximité immédiate de lotissements existants.</p> <p>M. Casanova considère ces classements en zones A ou N incohérents et inadaptés à la réalité des terrains, rendant toute activité ou projet impossible. Il est demandé une</p>	<p>La commune n'est pas favorable à la requête. Les terrains présentent des obstacles à leur classement en zone U. Ils correspondent notamment à des parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - exposées au risque incendie - en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne - augmentant les capacités d'accueil foncières du P.L.U déjà suffisantes et en lien avec les besoins en habitat à l'horizon 2035 - à enjeux environnementaux 	<p>Ces parcelles sont incontestablement en discontinuité de l'urbanisme et ne peuvent prétendre à être intégrées dans la zone U, à moins de méconnaître les dispositions de la loi Montagne. Je m'interroge toutefois s'il ne serait pas possible d'intégrer à la zone U une partie de la parcelle 133, sous réserve d'études adaptées et dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme. Je me range à l'avis de la commune.</p>

		<p><i>agricole. Je demande un classement U, au moins pour une partie de cette zone.</i></p> <p><i>Terrain lieu-dit sarra :Sect D160 : La limite de zone U évite la pointe de cette parcelle qui est desservie par VRD, et de plus l'accès a cette zone U du PLU est prive et passe sur mes terrains (D590). Le demande un classement U1 de manière a pouvoir construire une habitation Terrain C132/133 cette zone classée zone naturelle est un terrain Agricole , et mitoyen d'un lotissement; ce classement empêche toute activité , notamment pour le débroussaillage (OLD) et doit être rendu accessible dans votre document.</i></p> <p><i>Merci de prendre en compte ces remarques pour avoir la possibilité d'apporter des modifications du PLU, qui me semblent justifiées ,et ainsi laisser la possibilité ,au moins à mes deux enfants (33/36ans) de construire leur maison . Cordialement</i></p>	<p>reconsidération du zonage et le reclassement de ces parcelles en zone U ou U1, afin de rétablir une cohérence urbaine et de permettre la réalisation de projets familiaux.</p> <p>Je demande au maître d'ouvrage de rédiger une réponse à M. Casanova.</p>		
6	Jean-Christophe Bordoli	<p><i>Observation complémentaire – Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, commune de Santa Reparata di Balagna , Parcelles cadastrées section C 514 et 515</i></p>	Doublon.	Doublon.	Doublon.

	<p>– 88 quartier A Stazzona – Lieu-dit Orto alla Fontan</p> <p><i>Monsieur l'Enquêteur public, dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, les parcelles cadastrées section C 514 et 515, situées 88 quartier A Stazzona, lieu-dit Orto alla Fontana, sur la commune de Santa Reparata di Balagna (20220), sont classées en zone U3, correspondant, selon le règlement écrit, aux secteurs de seconde couronne des villages, caractérisés par une urbanisation récente et lâche, de type pavillonnaire.</i></p> <p><i>Ce classement apparaît manifestement inadapté et constitue une erreur de zonage manifeste, au regard de la réalité urbaine, morphologique et historique des parcelles.</i></p> <p><i>Le bâti existant sur les parcelles est une maison de village en pierre, typique du bâti ancien traditionnel. Cette typologie relève clairement du tissu historique du village, tel que défini pour la zone U1 dans le règlement du PLU, qui vise la préservation du patrimoine bâti ancien et de l'identité villageoise.</i></p> <p><i>De plus, les parcelles présentent les caractéristiques suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• une implantation en continuité immédiate du bâti ancien,</i> 			
--	--	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • une surface limitée, incompatible avec les règles d'urbanisation pavillonnaire, • un environnement dense et construit, • une desserte par une voirie étroite et ancienne, • aucune organisation de type pavillonnaire ni possibilité de développement conforme à une zone U3. <p><i>Le classement en U3 ne respecte donc pas les critères établis par le règlement du PLU et crée une rupture de cohérence flagrante avec le tissu urbain ancien environnant. Cette incohérence compromet non seulement la continuité historique du village, mais entraîne également des contraintes et des risques d'inadéquation pour l'urbanisme futur.</i></p> <p><i>En conséquence, je demande le reclassement des parcelles cadastrées section C 514 et 515 en zone U1, conformément aux dispositions du règlement écrit du PLU, à la réalité morphologique et historique du lieu-dit Orto alla Fontana, et aux objectifs d'un aménagement cohérent, respectueux du bâti ancien et de l'identité du village. Je vous remercie de l'attention portée à la présente observation</i></p>			
--	---	--	--	--

		<p><i>et de la prise en compte de cette incohérence manifeste.</i></p> <p><i>Je vous prie d'agréer, Monsieur l'Enquêteur public, l'expression de mes salutations distinguées.</i></p> <p><i>BORDOLI Jean-Christophe</i> <i>SCI Marina</i> <i>Propriétaire des parcelles cadastrées section C 514 et 515</i> <i>Numéro de téléphone : 06.03.25.31.47</i></p>			
5	Jean-Christophe Bordoli	<p><i>Observation complémentaire – Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, commune de Santa Reparata di Balagna.</i></p> <p><i>Parcelles cadastrées section C 514 et 515 – 88 quartier A Stazzona – Lieu-dit Orto alla Fontana</i></p> <p><i>Voir courrier en document associé. Merci.</i></p>	<p>M. Bordoli constate que ses parcelles, n° C 514 et 515, situées lieu-dit Orto alla Fontana, sont classées en zone U3 dans le projet de révision du PLU. Pour autant, il estime qu'elles supportent un bâti ancien en pierres intégré au tissu historique dense du village et que leurs caractéristiques (implantation continue, surface limitée, voirie étroite, absence de logique pavillonnaire) sont incompatibles avec une zone de seconde couronne. Il estime que ce classement est incohérent et demande le reclassement des parcelles en zone U1, à son avis plus conforme à la réalité morphologique et historique de l'endroit.</p> <p>Je souhaiterais que la commune étudie la requête de M. Bordoli et lui apporte une réponse.</p>	<p>La commune n'est pas favorable à la requête. Le passage de la parcelle classée en zone U3 en U1 n'est pas approprié au contexte urbain dans lequel la parcelle prend place. La zone U1 caractérise les sites présentant des caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles et historiques à préserver. Or, à l'inverse, la parcelle du requérant s'inscrit dans un tissu urbain peu dense et d'habitat pavillonnaire.</p>	<p><i>Au regard des précisions apportées par la commune, je ne suis pas favorable à ce reclassement.</i></p>

4	Élisabeth Michel	<p><i>Faisant suite à ma contribution d'hier concernant l'emplacement réservé (EPR 12) pour création d'une voie en bordure de ma propriété cadastrée Commune de SANTA REPARATA DI BALAGNA Lieudit San bernardino section D Numéro 485</i></p> <p><i>Le PLU en révision prévoit dans cette zone U3 une limite séparative de 4metres entre les constructions et la voie ou le terrain limitrophe, or le projet actuel de EPR ci-dessus visé pour la création d'une voie semble réduire grandement cette distance, laissant seulement environ 1 mètre de la façade à la voie.</i></p> <p><i>Quelle est la justification de cette dérogation ?</i></p> <p><i>Cela rendant moins sécure cette zone de ma propriété.</i></p> <p><i>Dans l'attente de votre retour, Je vous prie de croire, Monsieur, en ma parfaite considération</i></p> <p><i>Élisabeth MICHEL</i></p>	Doublon.	Doublon.	Doublon.
3	Élisabeth Michel	<p><i>Objet: observations sur le projet du PLU concernant l'emplacement réservé lieudit San bernardino section D Numéro 485</i></p> <p><i>Monsieur,</i></p> <p><i>Dans le cadre de l'enquête publique visée en objet je me permets de vous faire part de mes observations concernant l'emplacement réservé prévu sur</i></p>	Mme. Michel observe que le projet de PLU prévoit un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section n° D 485, mais que l'emprise exacte n'apparaît pas clairement. Elle estime que la voie projetée pourrait se situer à seulement un mètre de la façade de la maison, ce qui aurait un impact	<p>La commune porte une attention à la requête.</p> <p>L'E.R a été dessiné pour qu'il occupe le minimum d'emprise nécessaire ce qui en limite ses incidences.</p> <p>Lors des futurs travaux, la commune portera le plus grand soin à la délimitation des contours du projet de</p>	<p>Je remercie la commune pour ces précisions, qui j'espère seront de nature à rassurer Mme. Michel. Je souhaiterais néanmoins qu'elle soit consultée pendant la phase d'élaboration des travaux afin que son avis soit pris en compte dans la rédaction du cahier des charges.</p>

	<p><i>ma propriété cadastrée commune de SANTA REPARATA DI BALAGNA lieudit San bernardino section D Numéro 485 :</i></p> <p><i>1- manque de précision : le plan fourni ne détaille pas l'emprise exacte de la voie projetée sur mon terrain. Selon les documents consultés il semble que la voie doit s'étendre jusqu'à 1 mètre de la façade de ma maison alors que la distance (façade- clôture) est de 3m actuellement.</i></p> <p><i>A cet endroit la largeur du chemin existant est de 4 mètres environ, la voie projetée est une impasse et le CERU (centre d'études sur les réseaux, les travaux et l'urbanisme) et les guides techniques des collectivités recommandent souvent une largeur de 3 à 4 mètres pour les zones résidentielles dispersées. Cette imprécision ne me permet pas d'évaluer l'impact de ce projet sur ma propriété.</i></p> <p><i>2 - impact disproportionné</i> <i>Une réduction de l'espace à un mètre de mon mur de façade aurait des conséquences majeures. Cela porte atteinte à mon intimité et à la jouissance de mon bien, et cela risque d'entraîner une dépréciation de la valeur de mon bien, à laquelle</i></p>	<p>disproportionné sur la jouissance et la valeur du bien.</p> <p>Elle précise également (contribution n°4) que sa propriété est moins sécurisée et souhaiterais connaître ce qui motive cet ER.</p> <p>Mme. Michel demande une clarification du tracé, une modification de l'implantation de la voie afin de limiter son impact, notamment en reportant l'élargissement du côté de l'entrée de la propriété, côté place de la chapelle San Bernardino.</p> <p>Je demande au maître d'ouvrage, en premier lieu, d'étudier la proposition de Mme. Michel et, dans un second temps de lui apporter une réponse détaillée.</p>	<p>voirie pour générer le moins de nuisances.</p> <p>Par ailleurs, il est rappelé que l'emplacement réservé se place dans la politique communale d'implantation des équipements structurants (cf. PADD) et de l'intérêt général.</p> <p>Il est nécessaire d'ajouter que le projet de voirie ne sera pas en perception directe des vues (fenêtres et portes) de l'habitation existante.</p>	
--	---	---	--	--

		<p><i>s'ajoute des difficultés techniques et financières pour adapter mon terrain à cette nouvelle contrainte</i></p> <p><i>3- demande de modification</i></p> <p><i>Je sollicite donc une clarification du tracé et de l'emprise exacte sur ma propriété et une réévaluation de la localisation de l'élargissement afin de limiter l'impact sur mon terrain.</i></p> <p><i>Je vous propose de modifier la courbe du chemin en prenant moins à l'endroit de la façade de la maison et un peu plus du côté de l'entrée de la propriété, savoir côté place chapelle San Bernardino</i></p> <p><i>Je reste à votre disposition pour échanger à ce sujet, et pour tous renseignements complémentaires</i></p> <p><i>Dans l'attente de votre retour, Je vous prie de croire, Monsieur, en ma parfaite considération</i></p> <p><i>Élisabeth MICHEL</i></p>			
2	Jean Noël Savelli	<p><i>Observation complémentaire –</i></p> <p><i>Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santa Reparata di Balagna.</i></p> <p><i>Enquête publique PLU</i></p> <p><i>Observation complémentaire –</i></p> <p><i>Avis d'enquête publique au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santa Reparata di Balagna.</i></p> <p><i>Parcelle C512 –87 rue Stazzona-Lieudit Poghju.20220 Santa Reparata di Balagna.</i></p>	<p>M. Savelli indique que sa parcelle cadastrée n° C 512, située lieu-dit Poghju est classée en zone U3 dans le projet de révision du PLU. Ce classement lui apparaît inadapté au regard des caractéristiques de sa maison. En effet, le bâti existant est une maison ancienne en pierres, implantée en continuité du noyau historique du village, dans un environnement dense et dépourvu de toute logique</p>	<p>La commune est favorable à la requête.</p>	<p>Je n'ai pas de raison à m'opposer à ce reclassement, mais j'aurais apprécié que la commune explicite un peu mieux sa position.</p>

	<p><i>Monsieur l'Enquêteur public, Cette observation complète celle déjà déposée sur support papier, en mairie, le 15/12/2025.</i></p> <p><i>La parcelle cadastrée section C n°512, située 87 rue Stazzona, lieu-dit Poghju, 20220 Santa Reparata di Balagna a été classée en zone U3 (pôles urbains seconde couronne des villages, tissu pavillonnaire) dans le projet de révision du PLU. Ce classement apparaît manifestement incohérent au regard de la réalité urbaine, morphologique et historique du site.</i></p> <p><i>La construction existante est une maison séculaire en pierre, présentant des murs porteurs d'environ 80 cm d'épaisseur, typiques du bâti traditionnel ancien, (3 photos jointes au dossier). Cette typologie constructive atteste de l'ancienneté du bâti et de son appartenance au noyau historique du village, et non à une extension périphérique.</i></p> <p><i>La parcelle se caractérise en outre par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• une surface réduite,</i> <i>• une implantation en continuité du bâti ancien,</i> <i>• un environnement dense,</i> <i>• une voirie étroite et ancienne,</i> 	<p>pavillonnaire. Il estime que ce classement est incohérent et constitue une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Il demande le reclassement de la parcelle en zone U1, plus conforme selon lui à la réalité du tissu urbain patrimonial.</p> <p>Je souhaiterais que la requête de M. Savelli soit étudiée et qu'une réponse lui soit apportée.</p>		
--	--	---	--	--

		<p>• l'absence totale de logique pavillonnaire.</p> <p>Ces éléments sont incompatibles avec les critères d'une zone U3, normalement réservée à une seconde couronne d'urbanisation plus récente et plus lâche. Le zonage proposé introduit ainsi une rupture de cohérence et révèle une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>En conséquence, je renouvelle ma demande de reclassement de la parcelle C512 en zone U1 (périmètre des villages, tissu urbain patrimonial, historique, dense en ordre continu ou semi-continu) plus conforme à la réalité du tissu ancien situé lieu-dit Poghju et aux objectifs d'un urbanisme cohérent.</p> <p>Je vous remercie de l'attention portée à la présente observation.</p> <p>Savelli Jean -Noel Propriétaire de la parcelle C512 .</p>			
1	Josyane Carambini épouse Ansaldi	<p>Je suis propriétaire en indivision simple des parcelles 282,283,325,326,327,328,,329, lieu dit Vignareggio et 330 et 331 lieu dit Fontana je souhaiterai savoir si ses parcelles sont concernées par le projet de révision du PLU et dans quelle zone elles se situent et si elles</p>	<p>Mme. Ansaldi souhaiterait connaître le classement de plusieurs parcelles et savoir s'il est possible de les classer en constructible.</p> <p>Je souhaiterais qu'une réponse personnalisée soit apportée à Mme. Ansaldi.</p>	<p>Les parcelles sont forcément impactées par la révision du PLU qui concerne l'ensemble du territoire communal. Cependant les parcelles ne sont pas clairement identifiables. En effet, les parcelles énumérées ne comportent pas la section dans lesquelles elles se trouvent.</p>	<p>Le manque d'information ne permet pas d'identifier correctement les parcelles de Mme. Ansaldi. Au regard des adresses indiquées, la commune estime qu'il s'agit d'une zone située en discontinuité de l'urbanisme.</p>

		<p><i>peuvent rentrer en zone urbaine</i> <i>Merci pour votre retour</i> <i>Josyane Ansaldi</i></p>		<p>Les informations données ne nous permettent pas de donner la zone précise dans lesquelles elles ont été classées.</p> <p>Cependant les adresses fournies laissent penser que ces parcelles sont situées en zone non constructible.</p> <p>La commune n'est pas favorable à la requête. Les terrains présentent des obstacles à leur classement en zone U. Elles correspondent notamment à des parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - exposées au risque incendie - en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne - augmentant les capacités d'accueil foncières du P.L.U déjà suffisantes et en lien avec les besoins en habitat à l'horizon 2035 - à enjeux environnementaux et agricoles 	<p>Je souhaiterais que la commune prenne contact, si elle le peut, avec Mme. Ansaldi, et vérifie avec elle la localisation des parcelles.</p> <p>Pour l'instant, je me range à l'avis de la commune et ne peux être pour un classement en zone U.</p>
--	--	---	--	--	---

5.3.2. Précisions relatives aux réponses de la commune

A. Concernant l'avis de la Collectivité de Corse

Il est rappelé que la délimitation des ESA a été effectuée à l'échelle communale. Elle a été argumentée et détaillée dans le rapport de présentation du projet de P.L.U. Elle s'appuie sur les principales données de référence (SODETEG, RPA), enrichies par une approche pragmatique intégrant les surfaces exploitées et mécanisables (photo aérienne + RPG 2020), le critère de proximité du réseau d'eau brute, ainsi que les zones cultivées dans les années 1950.

Avec cette approche, certains espaces agricoles ont été identifiés comme ESA supplémentaires et sont venus enrichir les périmètres de ceux définis par le PADDUC. Ils viennent également compenser les ESA consommés car classés en zones U.

La commune s'engage, par ailleurs, à étayer et préciser les périmètres des ESA, notamment sur le secteur de Capu d'Alzia, en limitant la zone EBC au versant nord-nord/est, afin de classer en zone agricole les secteurs non boisés, exposés sud-sud/est.

Certains jardins et jardins en terrasses identifiés dans une étude agricole (étude menée par Sophie Garrone- nommée Repérage des jardins patrimoniaux de Santa-Reparata-di-Balagna réalisée de juin- août 2021) seront classés en zone As ainsi que certaines terrasses.

Peuvent être mises en exergue :

Quelques parcelles identifiées dans les jardins de Giovaggio et d'autres classées en espaces jardinés à préserver au PLU et quelques parcelles actuellement classées en N (environ 1,2ha) mais classées en jardins à la SODETEG, de pente <15%, identifiées pour partie dans l'étude des jardins (Giovaggio). Seront mis en As :

- les secteurs Sud et Nord Palazzi
- la « Langue » Palazzi
- le verger sur parcelles D211 et 213

Le PLU prévoira un emplacement réservé (ER) au bénéfice de la Collectivité de Corse pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la traversée de Santa Reparata di Balagna sur l'ex-route départementale (RD) 263.

B. Concernant l'avis des services de l'Etat

Le règlement évoluera pour les dispositions communes aux zones agricoles (A) et naturelles (N). La phrase « sont autorisés » sera complétée par « seuls sont autorisés » afin de limiter les autorisations à l'énumération qui suit :

La commune de Santa Reparata a défini environ 292ha d'ESA. Une partie de leur délimitation diffère de celle délimitée par le PADDUC (2020). Certaines parcelles d'ESA sont « consommées » dans le cadre du PLU mais sont justifiées dans la partie

« Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ».

Dans le P.L.U arrêté, une cartographie a mis en exergue les surfaces agricoles ou potentiellement agricoles présentant les caractéristiques d'Espaces Stratégiques Agricoles pour le PADDUC susceptibles d'être touchées par un potentiel de constructibilité.

Il est rappelé, par ailleurs, que la délimitation des ESA a été effectuée à l'échelle communale. Elle a été argumentée et détaillée dans le rapport de présentation du projet de PLU. Elle s'appuie sur les principales données de référence (SODETEG, RPA), enrichies par une approche pragmatique intégrant les surfaces exploitées et mécanisables (photo aérienne + RPG 2020), le critère de proximité du réseau d'eau brute, ainsi que les zones cultivées dans les années 1950.

Les risques énoncés seront ajoutés et développés dans la prise en compte dans les documents du PLU à savoir le radon, incendie de forêts, inondation, mouvements de terrains, lutte contre la prolifération de moustiques, obligation de débroussaillage, monuments historiques.

Les erreurs et incohérences matérielles énoncées seront corrigées.

Observation du CE

Dans le dossier soumis à l'avis du public, le maître d'ouvrage publiait déjà ses réponses aux avis des PPA et de la MRAE. Je note que la commune s'engageait à suivre les recommandations exprimées lors de la phase de la consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

Toutefois, j'ai estimé qu'une partie des réponses pouvaient prêter à confusion, aussi j'ai demandé au maître d'ouvrage de me faire part de précisions dans le cadre du PV de synthèse.

A la lecture des réponses complémentaires apportées par le maître d'ouvrage et détaillées ci-avant, il est à présent très clair que la commune a fait le choix de suivre dans leur intégralité les préconisations des PPA et de la MRAE. Je précise toutefois qu'il s'agit de corrections à la marge du dossier, qui vont permettre de l'améliorer, sans modifier l'économie du projet.

Je soussigné, François-Marie Sasso, procède à la clôture du rapport d'enquête concernant le projet de révision du PLU de la commune de Santa Reparata di Balagna

Fait à Bastia,

Le 26 février 2026

Le commissaire Enquêteur,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

François-Marie SASSO

6. Annexes

Ci-après la liste des documents annexés :

- Annexe 1 : copie de l'arrêté de désignation du TA
- Annexe 2 : copie de l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique
- Annexe 3 : attestation de présence du CE le 10 novembre 2025
- Annexe 4 : éléments de publicité : copie des articles de presse, certificat d'affichage de la commune, photos des affichages, copie de la page Facebook
- Annexe 5 : copie du PV du synthèse et ses annexes + attestation de remise
- Annexe 6 : copie du mémoire de réponses au PV de synthèse
- Annexe 7 : copie des examens détaillés des observations