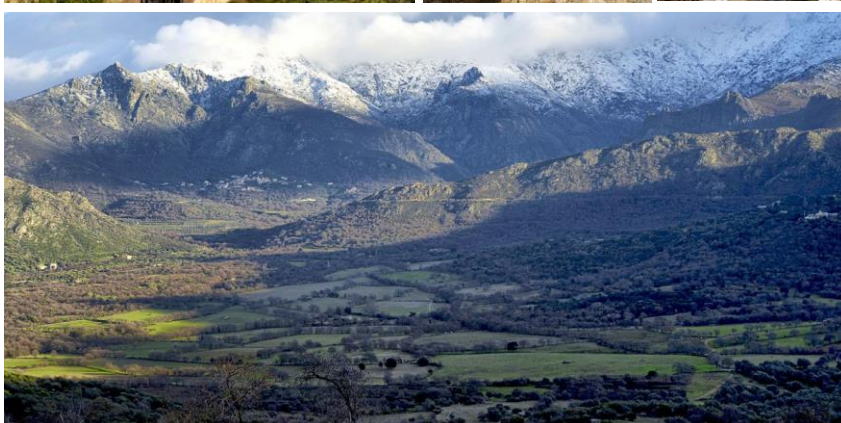




Enquête publique

Procédure d'abrogation de la carte communale

Approuvée le 7 avril 2011

En vue de rendre exécutoire le nouveau PLU



Commune de Sant'Antoninu

Juillet 2025



Préambule

En raison de la rapide succession de réformes législatives ayant transféré la compétence en matière de documents d'urbanisme, et en ayant modifié les outils, de nombreuses communes françaises ont dû faire évoluer leurs cartes communales et leurs plans locaux d'urbanisme.

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme élaborés par les communes, caractérisées par une procédure d'élaboration simplifiée et un contenu allégé. Elles permettent aux communes d'assouplir certaines des contraintes prévues par le règlement national d'urbanisme (RNU), règlement qui s'applique par défaut à toutes les communes non couvertes par un document d'urbanisme.

Afin d'inciter à l'élaboration de documents plus récents, plus précis, et s'inscrivant dans le projet urbain des communes, le législateur a créé dans la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Les PLU mettent notamment en place un zonage différencié des parcelles et contiennent un règlement qui encadre l'aspect et la taille des constructions. Rénovés par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II », les PLU sont élaborés selon une procédure plus lourde, souvent au prix de délais et d'efforts budgétaires non négligeables pour les petites communes françaises.

En conséquence de la création d'instruments de planification plus récents, de nombreuses cartes communales sont appelées à être remplacées par des PLU ou des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

L'approbation de nouveaux PLU implique nécessairement l'abrogation des anciennes cartes communales, deux documents d'urbanisme ne pouvant être simultanément en vigueur dans la même commune. Pourtant, la loi ne précise aucunement la procédure d'abrogation applicable aux cartes communales. Actuellement, seule la jurisprudence du Conseil d'État et la doctrine administrative permettent d'esquisser les contours d'une procédure type.

Le silence de la loi en la matière est préjudiciable : il nuit à la clarté du droit qui s'impose aux collectivités territoriales et aux intercommunalités. Obligeant parfois certaines collectivités à organiser une seconde enquête publique, il retarde l'entrée en vigueur des documents plus récents, empêchant ainsi le développement des territoires et l'évolution des projets urbains. Il expose les communes et EPCI à un fort risque d'insécurité juridique si celles-ci appliquent une procédure erronée alors même que les cartes communales concernent souvent de petites communes, aux budgets et aux moyens juridiques limités.

En particulier, la conduite d'une enquête publique, qui s'impose au titre du principe du parallélisme des formes, est une contrainte qui doit être clairement énoncée. Les communes et intercommunalités doivent en être explicitement informées, afin qu'elles puissent conduire cette enquête généralement concomitamment à celle prescrite dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU. Cela garantira une meilleure prévisibilité en termes de coûts et de délais.

Objet de l'enquête publique

L'objet étant de clarifier et d'expliciter le droit applicable à l'abrogation des cartes communales.

L'initiative de l'abrogation relève de la commune, lorsque celle-ci a conservé la compétence en matière de documents d'urbanisme.

La procédure d'abrogation de la carte communale. Tout comme l'approbation d'une carte communale ou d'un PLU, son abrogation est soumise à enquête publique, suivie d'un vote du conseil municipal. Enfin, l'approbation du préfet par arrêté est requise, qu'elle intervienne de manière explicite ou par approbation implicite dans un délai de deux mois.

L'enquête publique relevant d'une procédure d'abrogation d'une carte communale intervient au profit de l'approbation d'un PLU, ce qui est le cas de la commune de Sant'Antonino, et renforce la légalité du nouveau document d'urbanisme. L'abrogation de la carte communale et l'approbation du PLU pourront, dans ce cas précis, faire l'objet d'une enquête publique et d'une délibération unique.

La délibération unique mentionne que l'abrogation de la carte communale prend effet lorsque le PLU devient exécutoire.

Le caractère exclusif des PLU et des cartes communales est ici à prendre en considération : un PLU nouvellement élaboré ne pourra entrer en vigueur qu'une fois la carte communale abrogée.

Aussi, toute annulation ou déclaration d'illégalité d'un PLU ayant remplacé une carte communale a pour effet de remettre en vigueur la carte communale immédiatement antérieure, même abrogée.

Procédure

La carte communale de Sant' Antonino a été approuvée par arrêté préfectoral n°2011097-0014 en date du 7 avril 2011.

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) de Sant' Antonino a été prescrit en date du 21 octobre 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L131-7 du code de l'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le PLU devra être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable Unique de la Corse (PADDUC), approuvé par l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015, devenu exécutoire le 24 novembre 2015.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sant' Antonino a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 8 août 2023.

Un arrêté municipal n°3-2024 d'ouverture d'enquête publique en date du 16 août 2024 a été pris par la commune de Sant' Antonino.

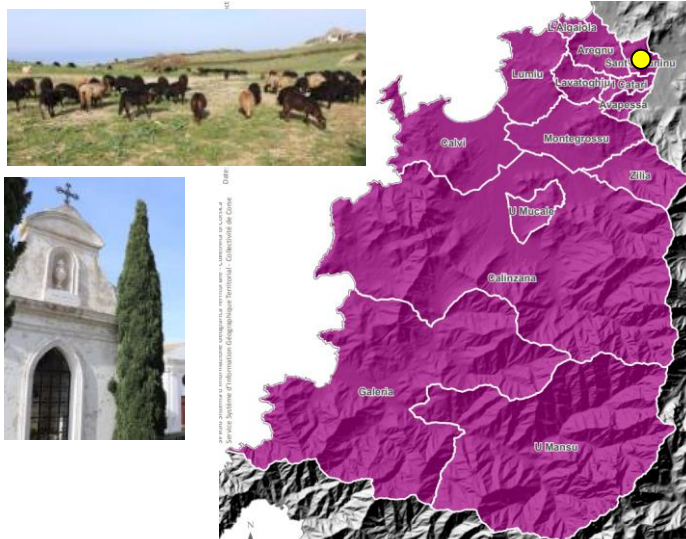
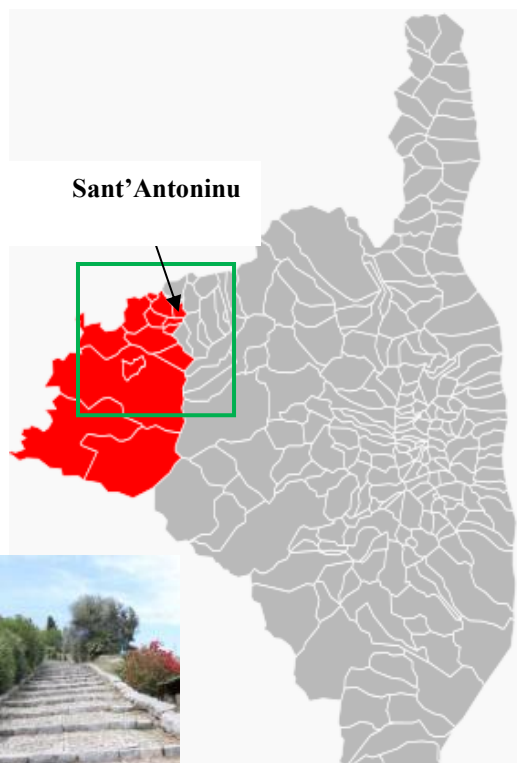
L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sant' Antonino s'est déroulée du 17 septembre 2024 au 17 octobre 2024.

Le service Urbanisme Construction Rénovation, Unité Planification-urbanisme-Aménagement de la DDT de Haute Corse a fait parvenir un courrier à la commune de Sant' Antonino en date du 5 mai 2025, dont copie à la sous-préfecture de Calvi, en vue de l'inviter à procéder à une enquête publique d'abrogation de la carte communale en vigueur en vertu du parallélisme des formes avec la procédure d'élaboration du Plu dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

Par la suite, conformément aux dispositions de l'article R163-10 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil municipal approuvant l'abrogation de la carte communale pourra prévoir qu'elle prendra effet le jour où la délibération adoptant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) deviendra exécutoire.

Données de cadrage

La géographie du territoire – site et situation

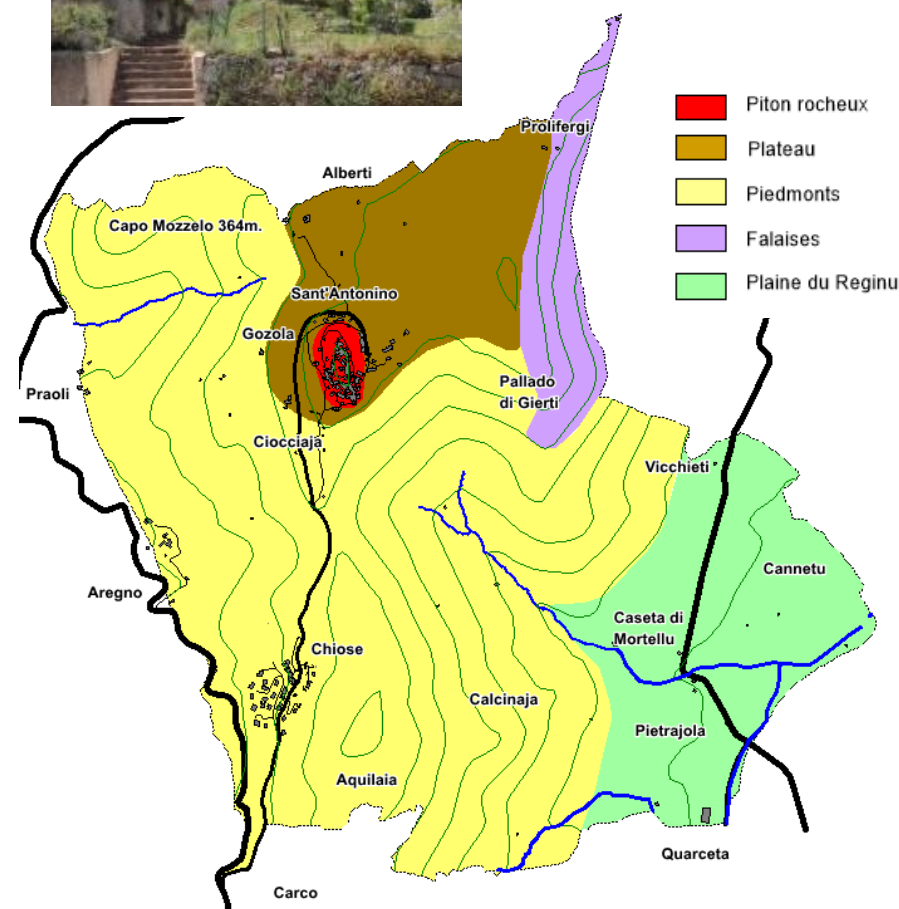
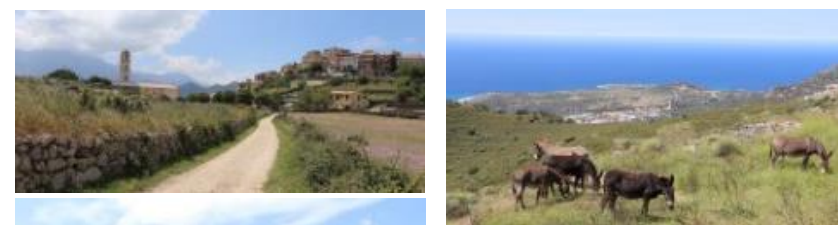


Sant'Antoninu est une commune de Balagne peuplée de 132hab. (insee 2022), dont le territoire de 4,1km² s'étend des contreforts du Capu Mozzelo jusqu'aux abords de la plaine du Reginu.

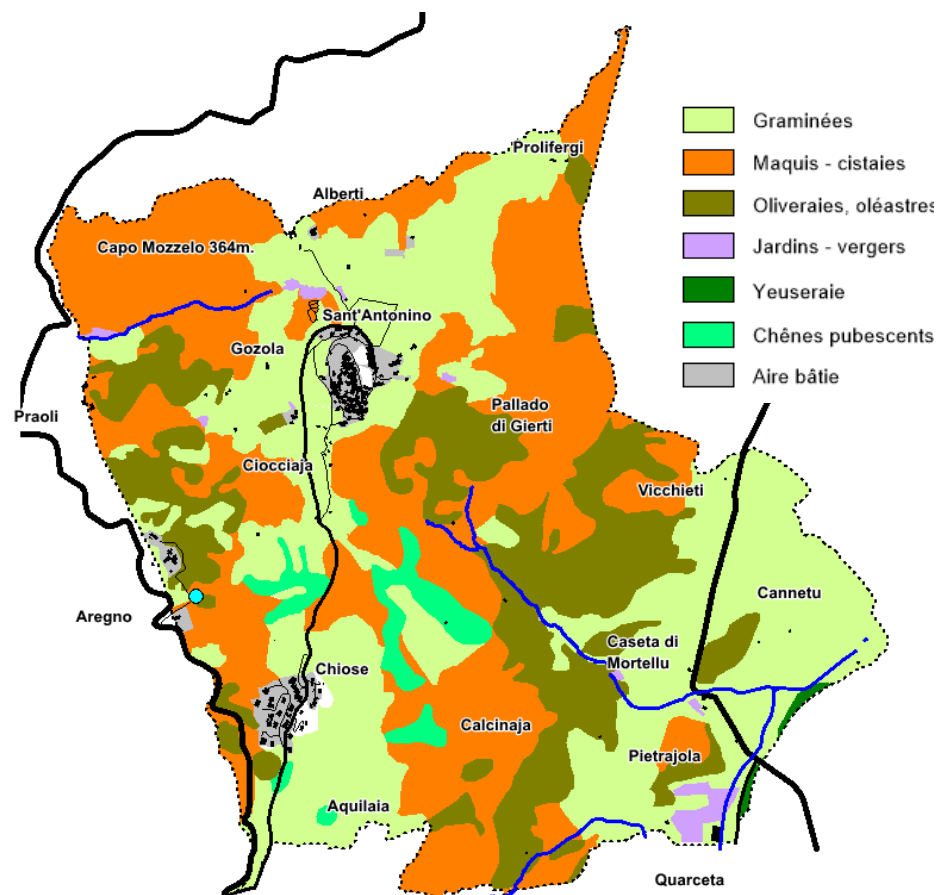
Inscrit dans le bassin de vie Balagne, le village est à une quinzaine de kilomètres de la ville centre Calvi et moins de 10mn d'Isula Rossa.

Le territoire couvre les piedmonts de la ligne de crêtes commandée par le Monte Cinto, surplombant la vallée et les massifs de la plaine du Reginu à l'Est et la conque de Teghiella au nord-ouest, ouverte sur la méditerranée qui se détache au loin.

Le village même de Sant'Atonino s'étage sur un piton rocheux dominant un petit plateau tel une place forte, en vue de tous les villages de la microrégion.



La géographie du territoire – végétation

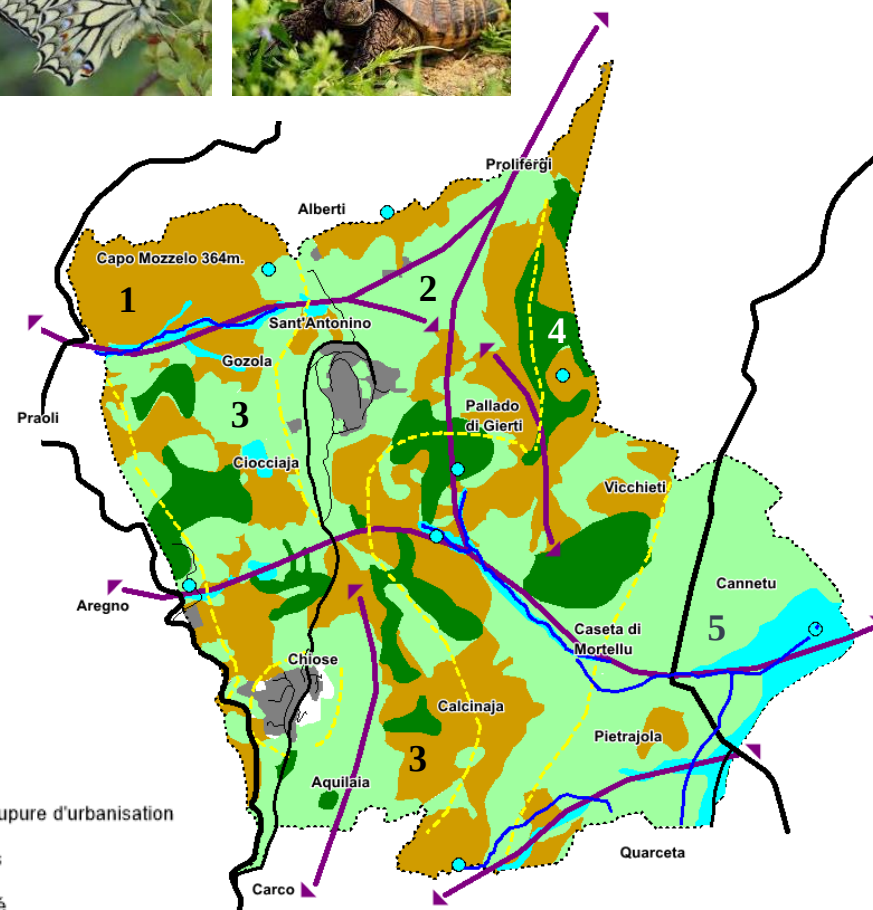
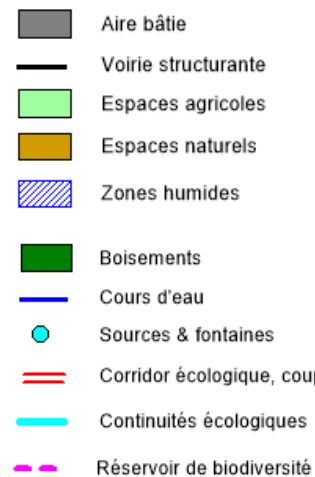


Réservoirs de biodiversité

1. Massif de Capu Mozzelu
2. Plateau de Sant'Antoninu
3. Piedmonts du bassin d'Aregnu
4. Falaises de Proliferghi et massif de Calcinaja
5. Vallée du Reginu



La géographie du territoire – Trame verte et bleue



Profil socio-démographique

Profil de la population

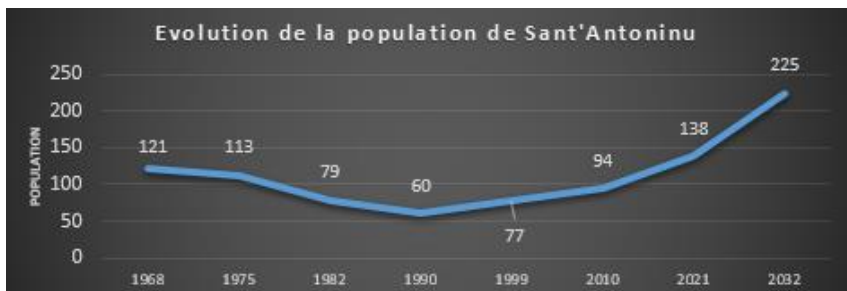
La commune de Sant'Antoninu a connu un exode rural qui s'est accentué jusqu'aux années 2000. Le recensement de 1990 atteint ses plus bas niveaux de populations avec moins de 60 habitants.

Depuis, la courbe démographique s'est inversée avec les phénomènes de rurbanisation de la Balagne, de développement touristique et de la structuration des intercommunalités. La carte communale, le coût du foncier sur Isula et Calvi ainsi que sur les communes littorales (Lumiu, Algaghjola, Curbara, Monticellu) poussent progressivement les populations locales à remonter sur l'arrière-pays balanin pour s'y installer et profiter d'un cadre et d'une qualité de vie des plus agréables. Dès lors, la commune de Sant'Antoninu connaît une croissance démographique continue depuis une quinzaine d'années (+ 47% sur les 10 dernières années – 2010-2021).

Elle a augmenté de 71% depuis 1999 passant de 77 habitants permanents à plus de 132 habitants en 2022.

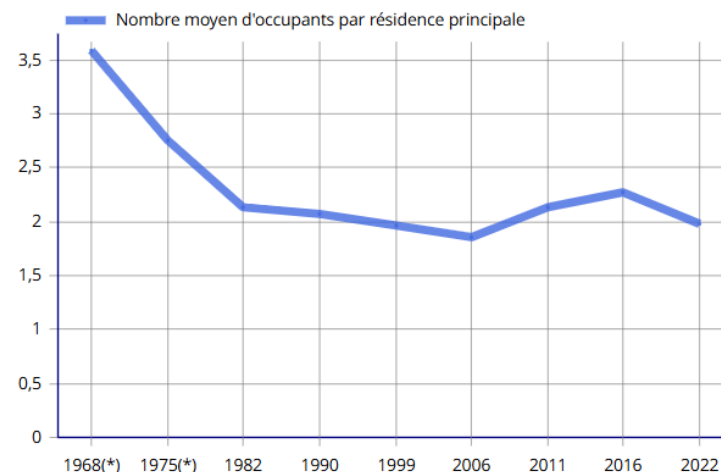
Cette progression sur la période intercensitaire révèle la saturation du foncier urbanisable ne permet plus l'arrivée de nouveaux ménages.

- Un taux de mortalité en chute de 40 points (5,2 pour mille) contre 9,2 pour mille.
- Un solde migratoire positif mais en nette régression : +0,9%/an.
- Un solde naturel excédentaire pour la première fois depuis 1968 avec +0,1%/an qui révèle un rajeunissement de la population.
- Une variation annuelle de + 1,0%/an (2016-2022) contre 4,4%/an 5 ans avant dû à la saturation du foncier urbanisable et un solde migratoire en chute libre.

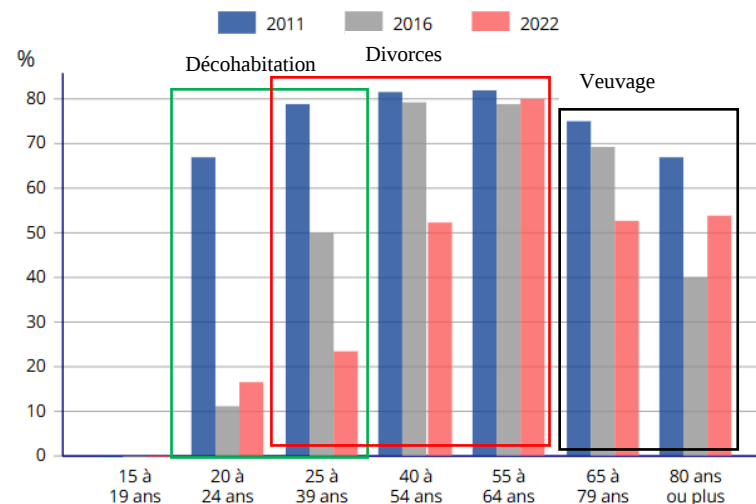


Profil des ménages

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

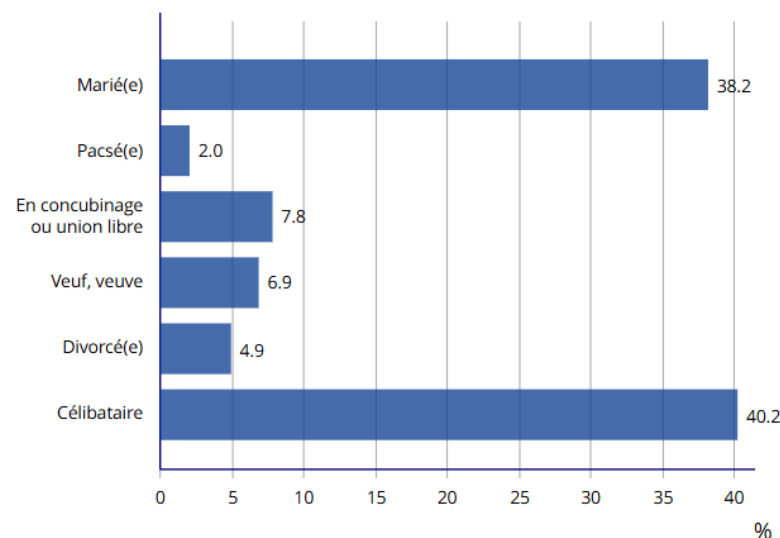


FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge



Profil des ménages

FAM G4 - Statut conjugal des personnes de 15 ans ou plus en 2022



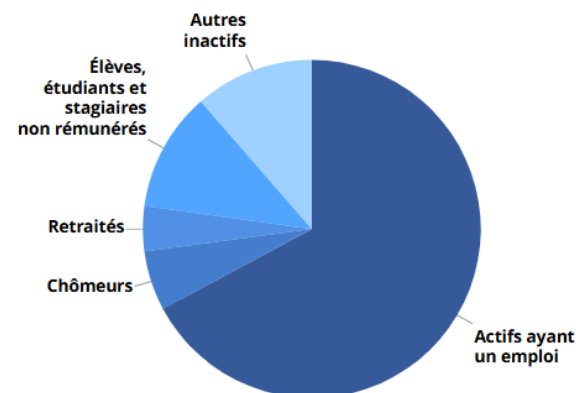
La commune compte 67 ménages en 2022 contre 54 en 2016 soit une progression de plus de + 24% sur 6 ans (+13 ménages). Sur la même période, la taille moyenne des ménages a régressé de 3 points passant de 2,28 pers./logement à 1,98pers./log. qui révèle l'explosion des célibataires (40% des ménages) qui arrivent en premier. Aussi les personnes vivant seules totalisent en tout et pour tout 52% de la population.

Mutations démographiques

- Croissance des ménages d'actifs (+49%).
- 40,2% célibataires.
- 4,9% de ménages monoparentaux.
- Familles : 48% des ménages.
- Décohabitation des ménages.
- Veuvage 6,9%.
- Divorces et progression des ménages monoparentaux.
- Renforcement des ménages avec plusieurs enfants 19%.
- Croissance des ménages de retraités.
- Renforcement des jeunes ménages.

Population active

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2022



En 2022, la commune de Sant'Antoninu comptait 76 actifs dont 67% avec un emploi (56u) soit un taux d'activité de 73% et un taux emplois de 67%.

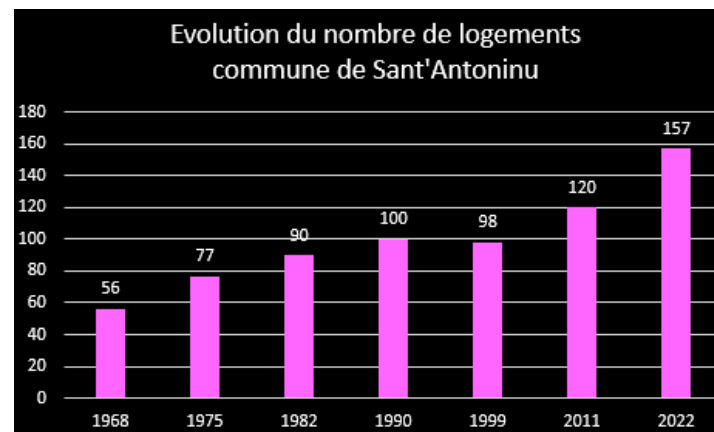
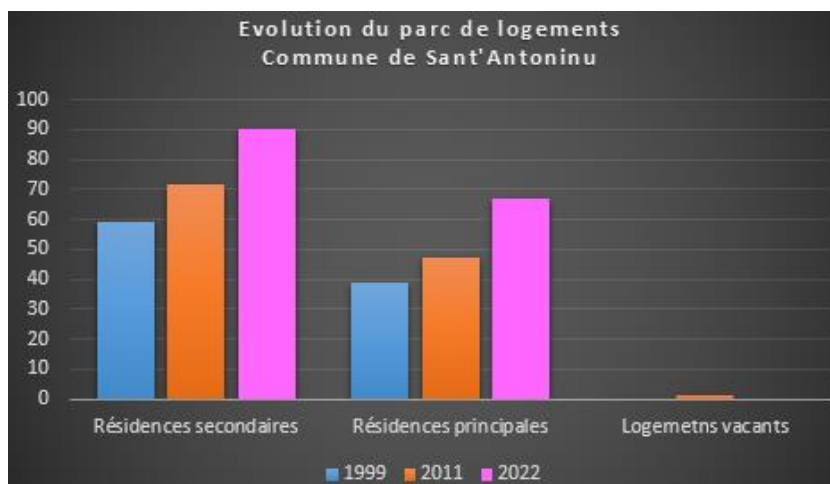
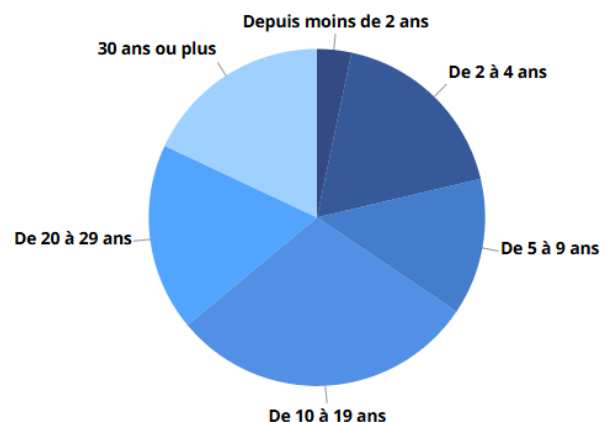
- Accroissement de +31% de la population active en 10 ans.
- 4 chômeurs soit 5,7% de la population active.
- 20% des jeunes actifs sont des chômeurs (précarité de l'emploi des jeunes).
- 29% des actifs ont plus de 55 ans.
- 22% de salariés (forte concentration de petits commerces, de microentreprises, d'entreprises familiales sans salariés).
- 78% de non-salariés.
- 9% des actifs travaillent à temps partiel.
- 45% des actifs travaillent sur la commune de résidence (25u).
- Nombre d'emplois dans la zone : 32u.
- Concentration de l'emploi : 58%.

Enjeux

- Création d'emplois.
- Développement socio-économique.
- Restauration de l'agriculture et de l'artisanat.
- Renforcement des services publics et des commerces de détail.

Parc de logements

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2022



157 logements (154u en 2022).

Progression de 31% du parc en 10 ans (37u) = pression immobilière.

43% de résidences principales (67u) = difficultés à se loger.

57% de résidences secondaires (90u) = impact de la saisonnalité.

Absence de logements vacants = marché tendu.

81% de maisons (127u) = déséquilibre du parc de logements récents.

80% de propriétaires (53 ménages).

Absence de logements sociaux.

Vocation résidentielle de la commune.

Parc immobilier en progression régulière.

34% des ménages ont emménagé il y a moins de 10ans.

Faibles mutations immobilières ou concentration des ventes au profit des résidences secondaires = coût du marché immobilier élevé – inaccessible pour les jeunes ménages.

Enjeux et besoins

Promouvoir la mixité urbaine par le biais de la planification urbaine.

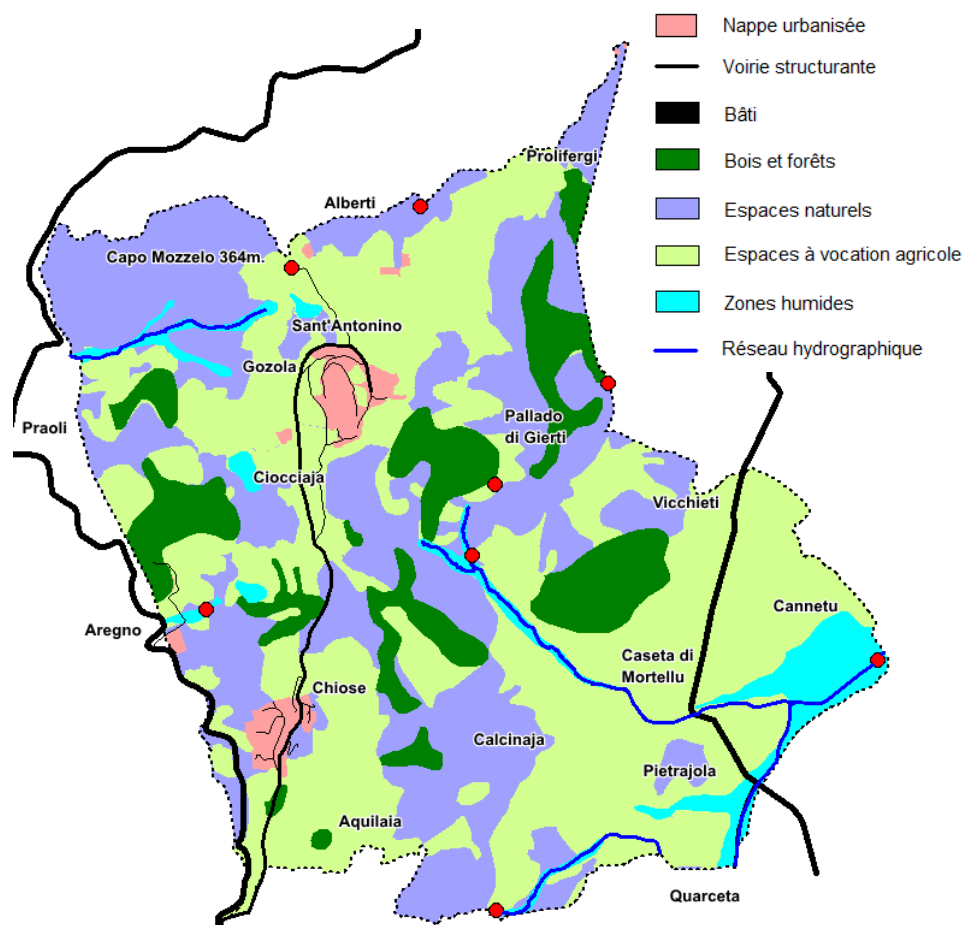
Soutenir la mixité sociale en renforçant l'intervention publique.

Rééquilibrer le parc et diversifier de l'offre en log.

Soutenir l'accès au logement pour les primo accédants.

Anticiper le retour de la diaspora.

Occupation des sols



- Banalisation de l'espace.
- Dégradation de la qualité identitaire et patrimoniale de l'espace villageois.
- Saturation saisonnier de la circulation.
- Saturation du stationnement.
- Besoin récurrent en logements pour les populations locales.
- Saturation du foncier disponible.
- Concentration des activités dans l'espace et dans le temps.
- Déprise agraire chronique.
- Exposition aux incendies renforcée.
- Sous valorisation socio-économique des ressources naturelles.

Tâches urbaines : 11ha.

Espaces agraires : 236ha.

Espaces naturels : 160ha.

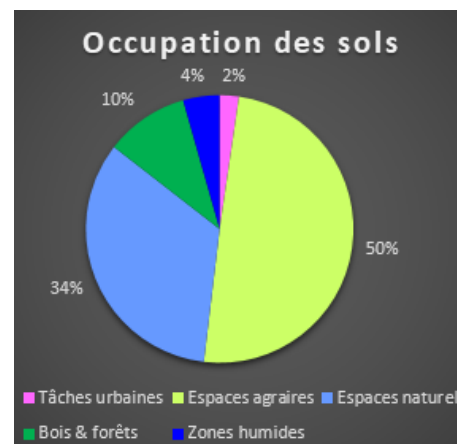
Boisements : 48ha

Cours d'eau : 4kms.

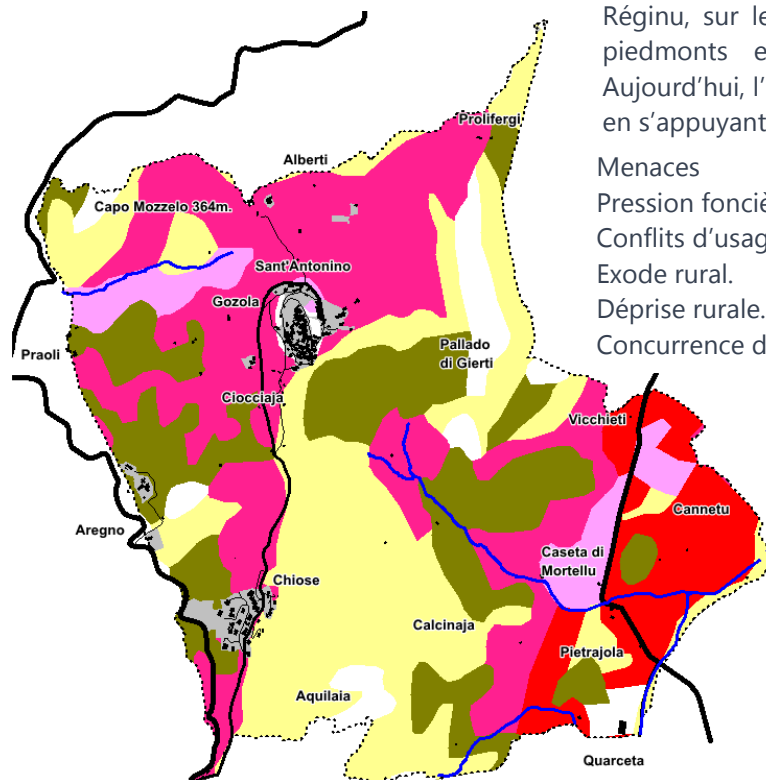
8 sources et fontaines.

Zones humides : 21ha.

Routes structurantes : 1,8kms.



Espaces agraires

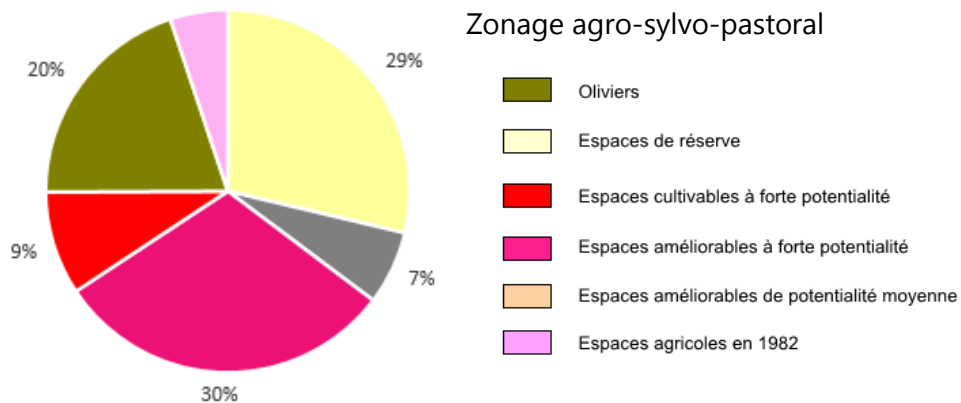


Les activités agricoles se concentrent sur la vallée du Réginu, sur le petit plateau de Sant'Antoninu, sur les piedmonts et sur les jardins-vergers du village. Aujourd'hui, l'objectif est de soutenir la croissance verte en s'appuyant sur les spécificités du territoire.

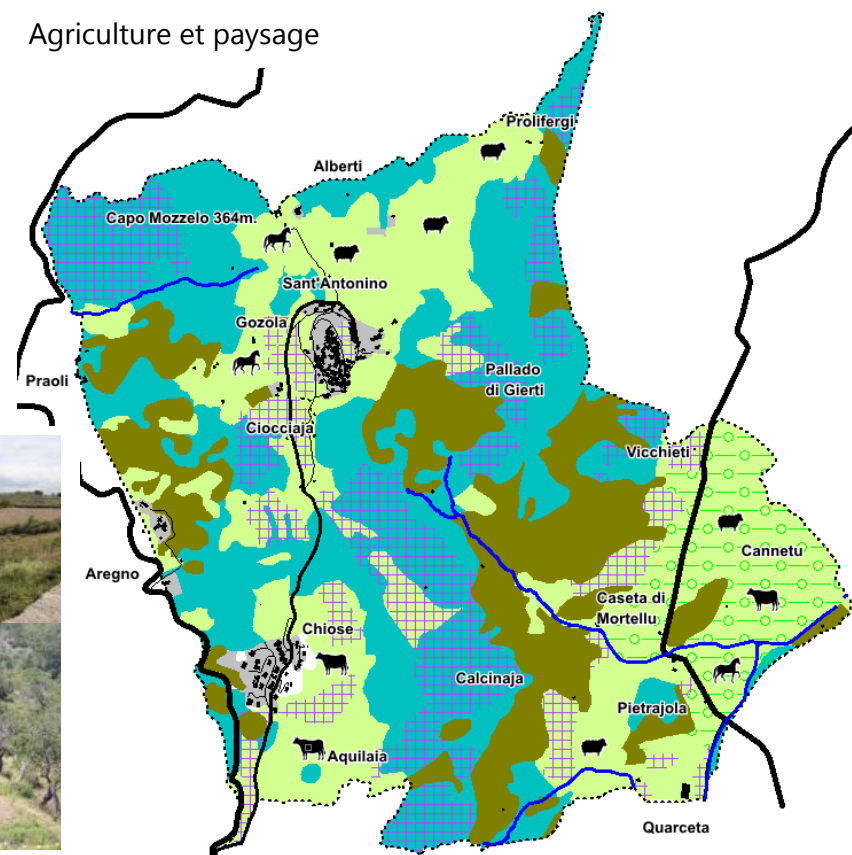
Menaces

Pression foncière.
Conflits d'usages.
Exode rural.
Déprise rurale.
Concurrence des marchés.

Zonage agro-sylvo-pastoral



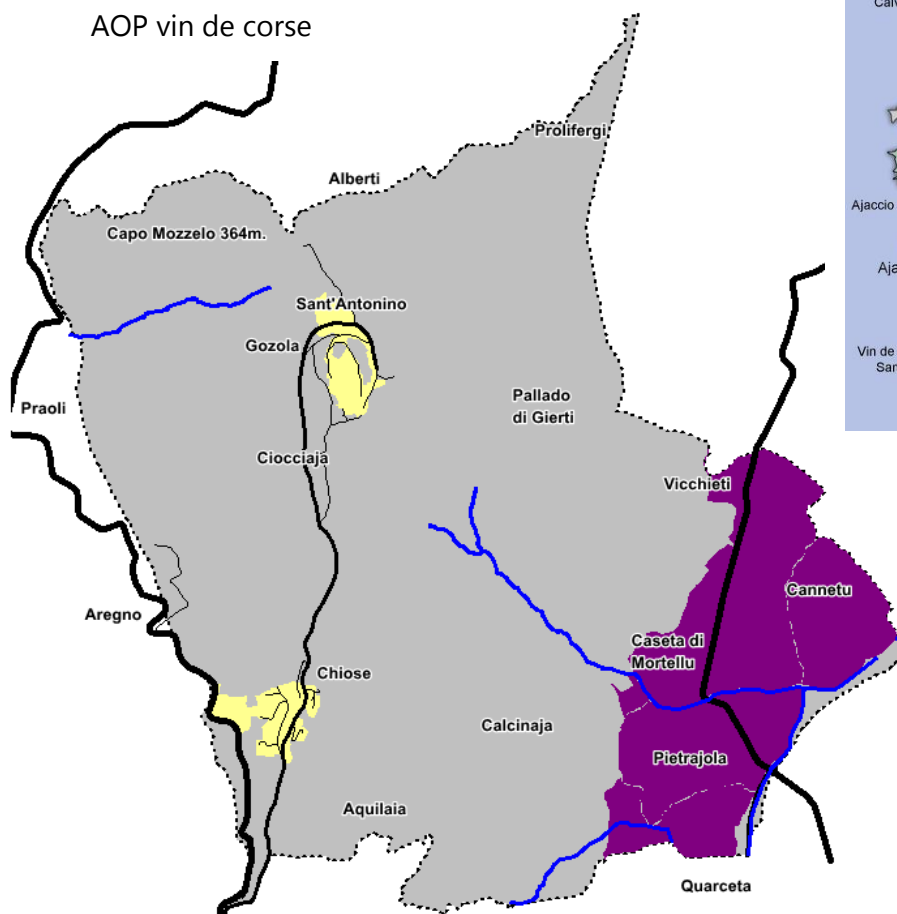
Agriculture et paysage



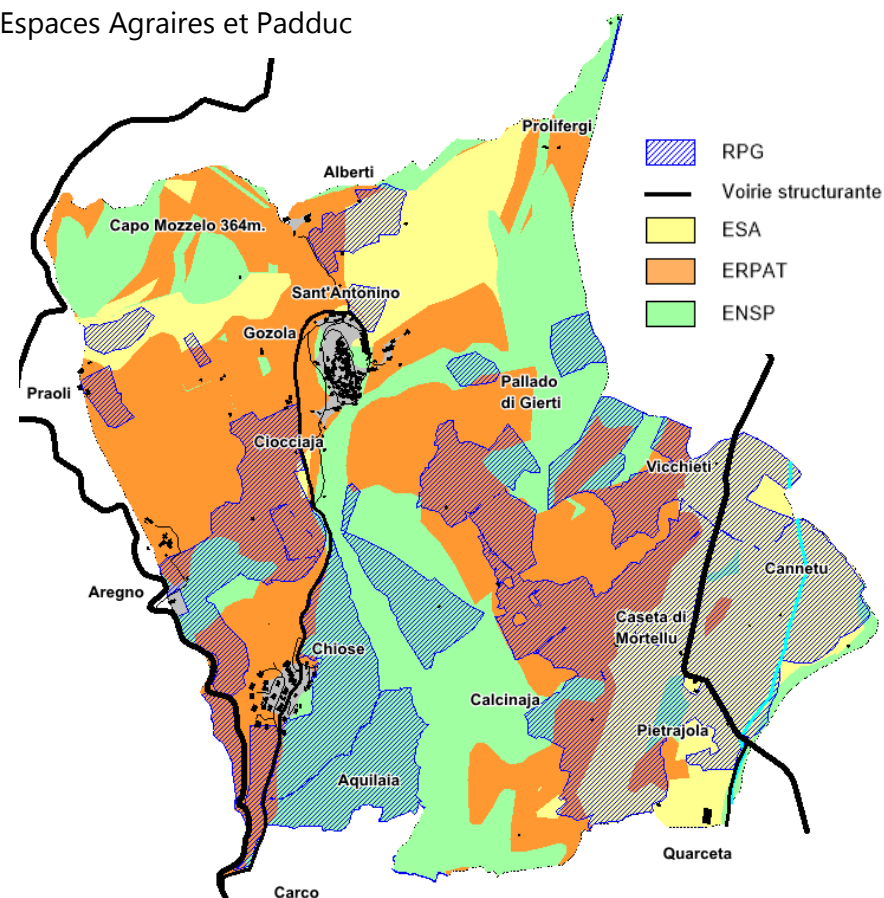
- Aire bâtie
- Parcours extensifs
- Oliviers & oléastres
- Restanques
- Bocages
- Espaces naturels
- Elevage bovin extensif
- Elevage équin - ânes
- Elevage ovins/caprins



AOP vin de corse



Espaces Agraires et Padduc



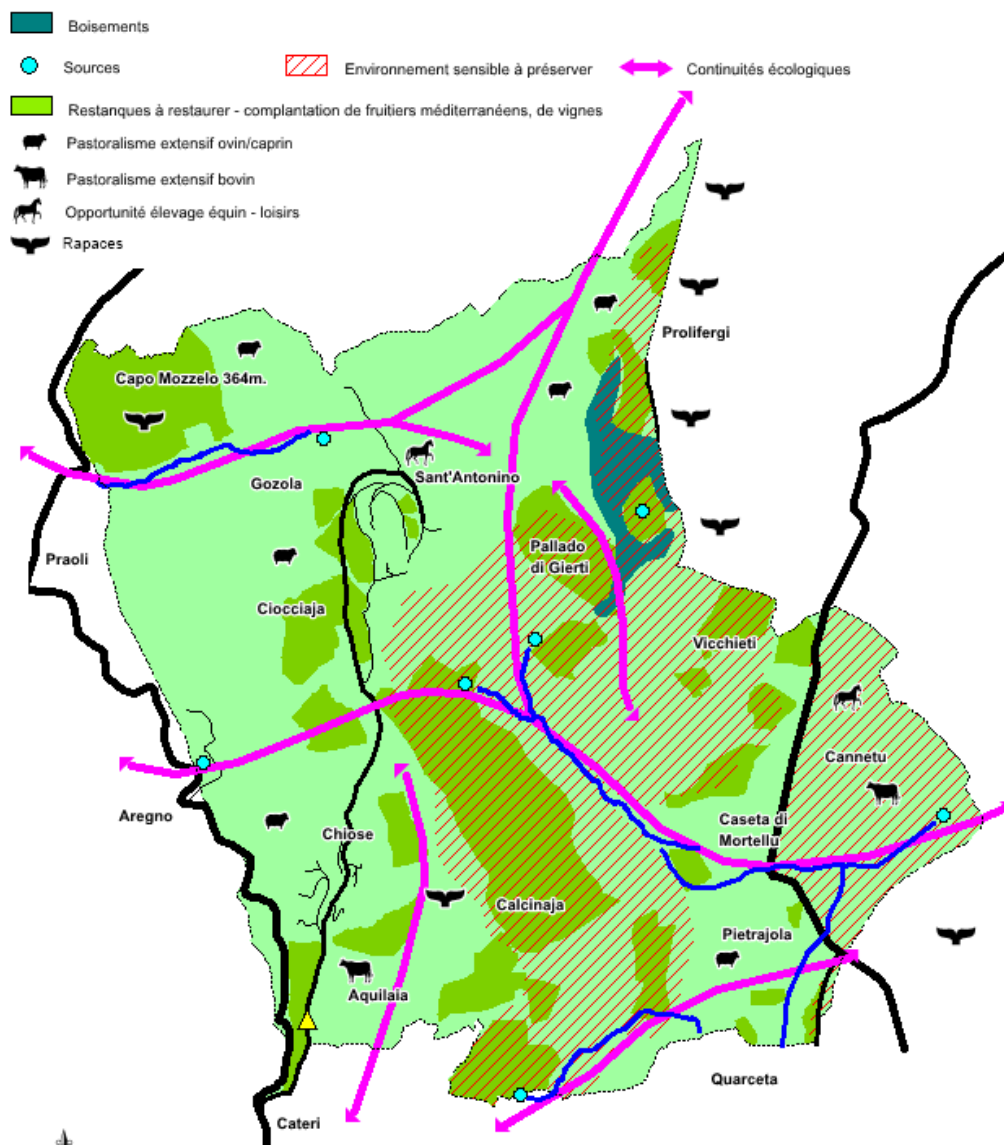
PRODUCTIONS

Miel
Huile d'olive
Lait, fromages
Vin
Cabris
Agneaux
Veaux



- AOP Bocciu.
- AOP Coppa, Lonzu & Prisuttu.
- AOP Oliu di Corsica.
- AOP Mele di Corsica.
- IGP viticole île de beauté et Méditerranée

Espaces naturels

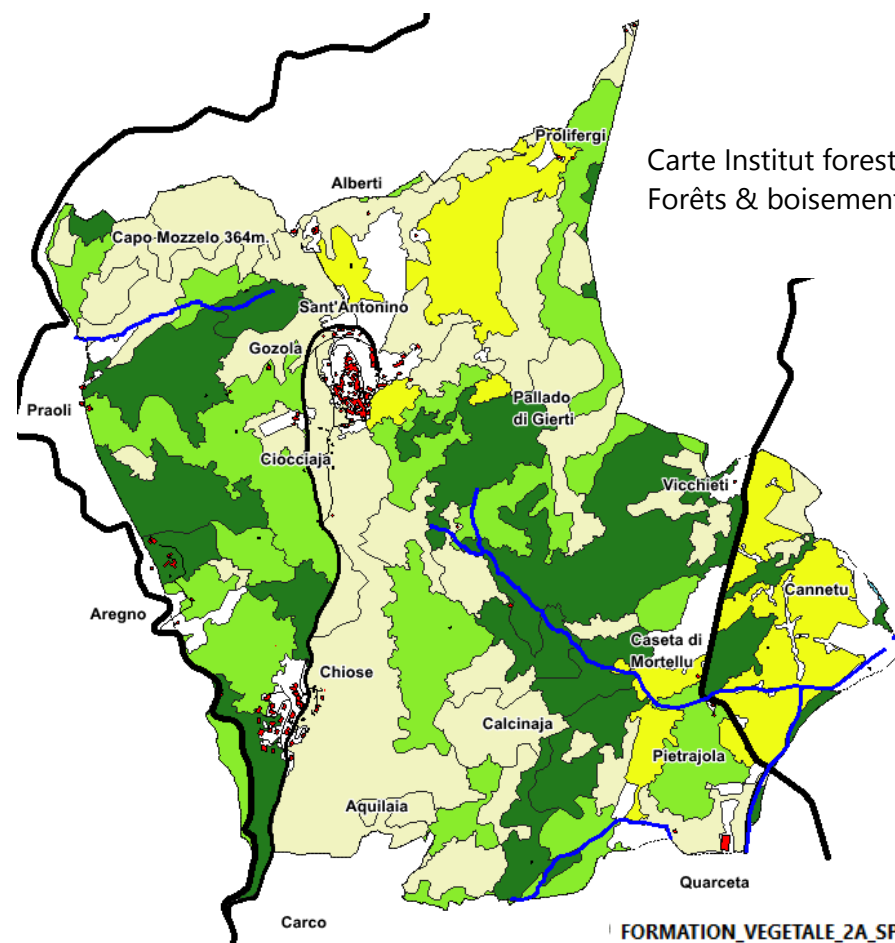


Trame verte et bleue

Landes
Forêt fermée de feuillus
Forêt ouverte de feuillus

Nota : certaines zones sont aujourd'hui artificialisées (Chiose)
D'autres ont été parcourues par les incendies (Felge) et laissent apparaître une végétation de reconquête type matorral.

Carte Institut forestier national
Forêts & boisements

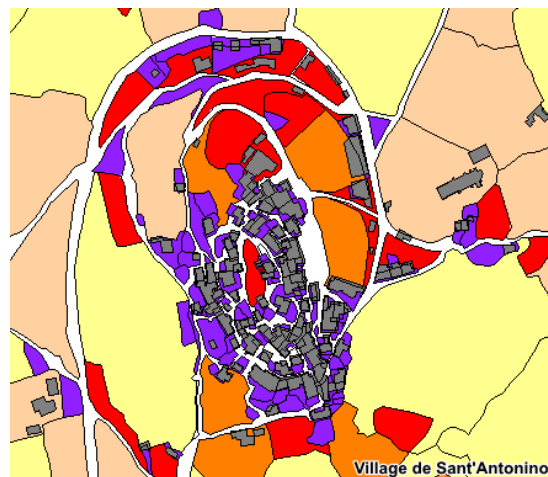
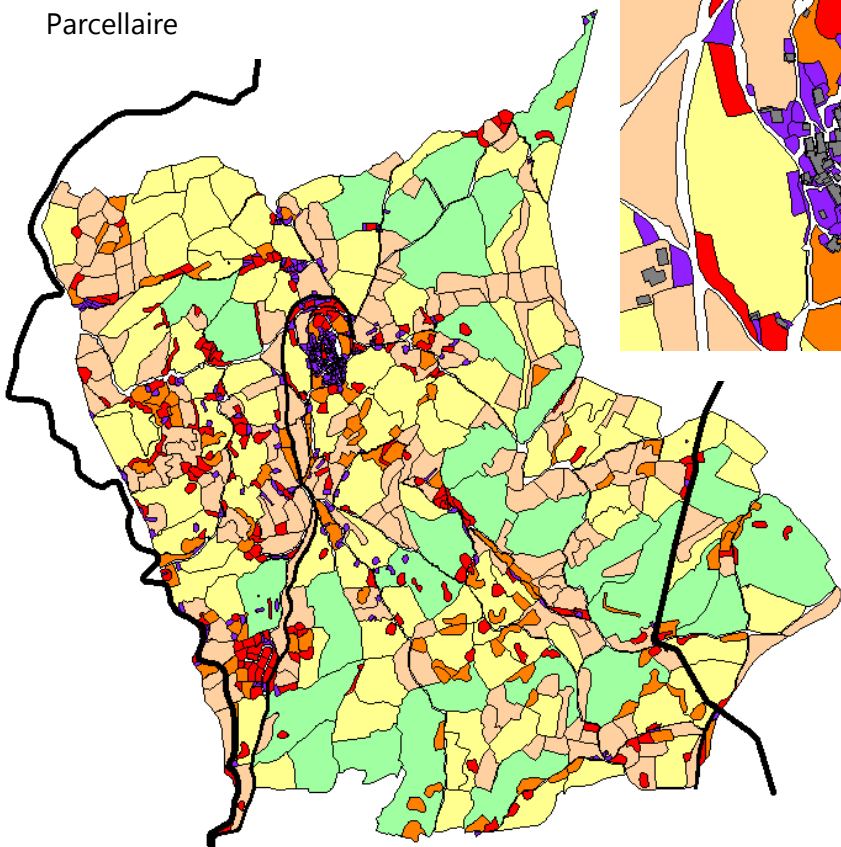


FORMATION_VEGETALE_2A_SPECIFIQUE

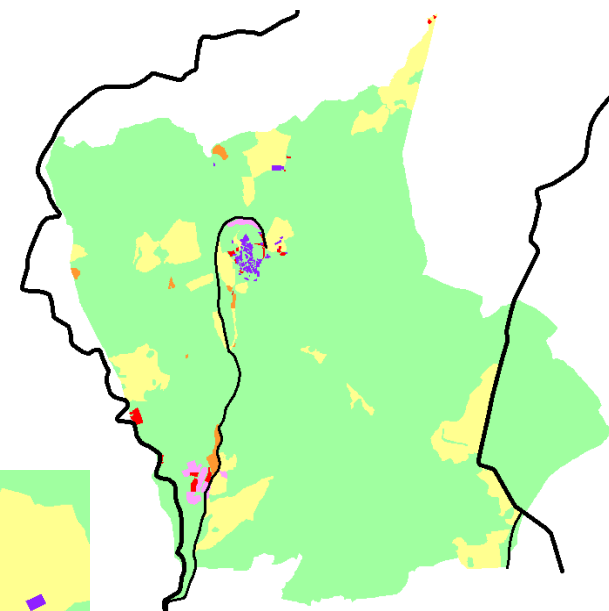
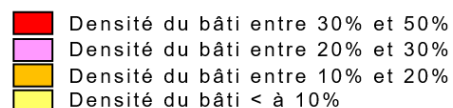
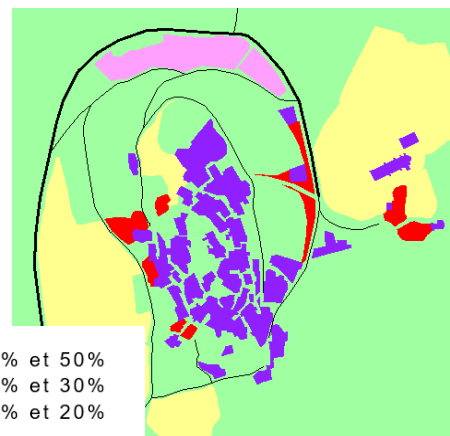
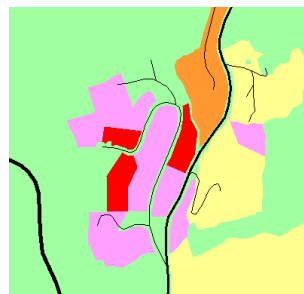
- Forêt fermée conifères
- Forêt ouverte conifères
- Forêt fermée feuillus
- Forêt ouverte feuillus
- Forêt fermée mixte
- Forêt ouverte mixte
- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt ouverte sans couvert arboré
- Formation herbacée
- Lande
- Verger
- Peupleraie

Espaces urbanisés

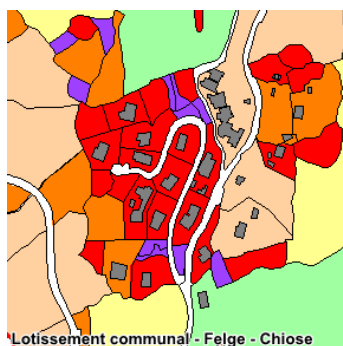
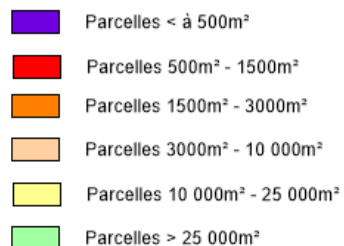
Parcellaire



Densités



Les compacités les plus importantes et les plus homogènes se distinguent sur l'espace villageois (petites parcelles occupées à plus de 80% par un bâti), et dans une moindre mesure au niveau du lotissement communal (habitat groupé de pavillonnaire individuel).



Le tissu urbain du noyau villageois révèle des concentrations d'habitat les plus denses sur des parcelles inférieures à 500m², avec une trame viaire plus complexe et un alignement des fronts bâtis.

Le lotissement communal, les espaces habités périphériques se concentrent sur un parcellaire plus lâche compris entre 500m² et 1500m².

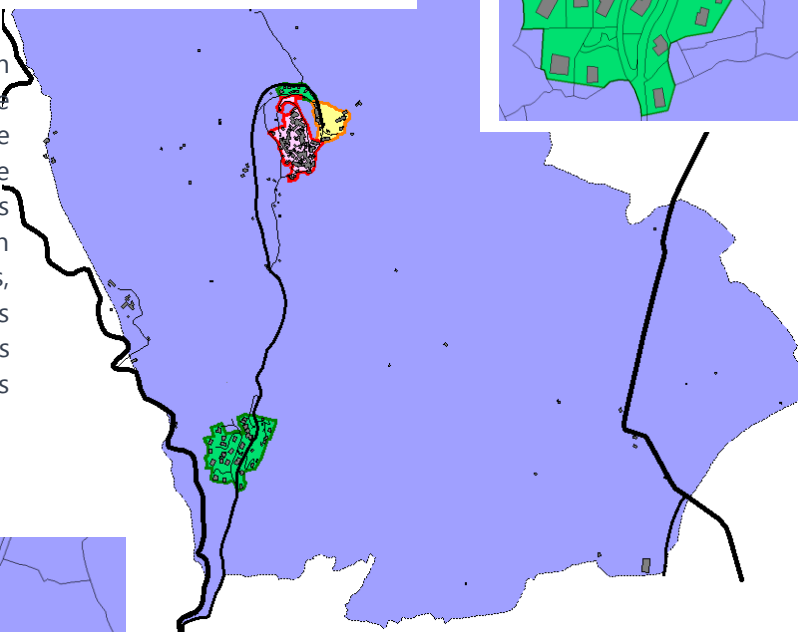
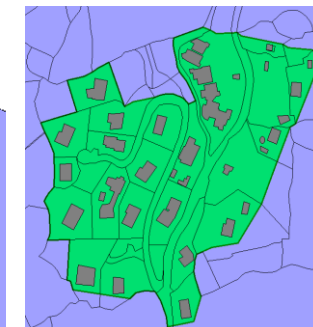
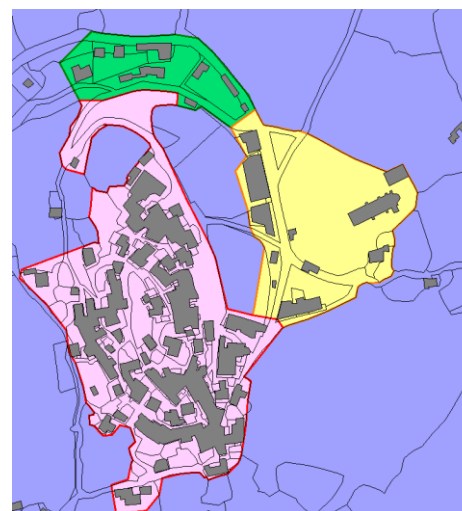
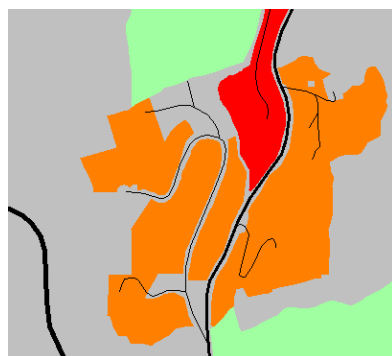
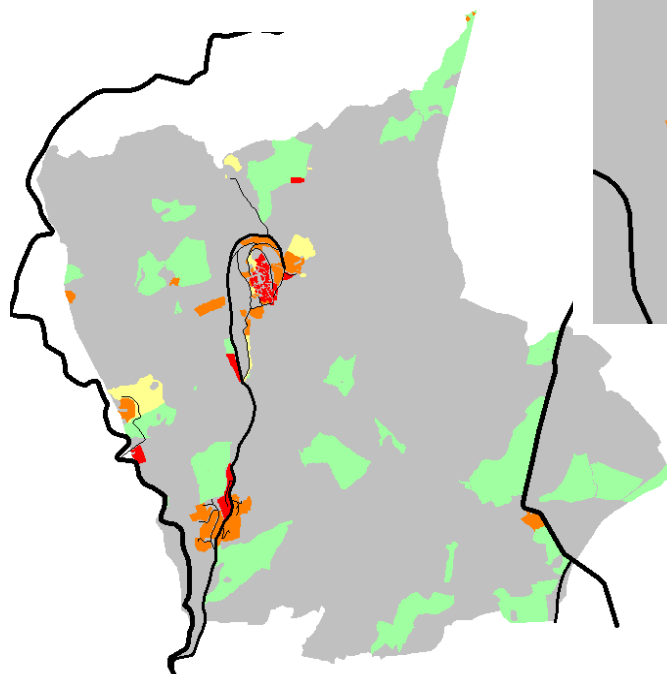
Ailleurs, la taille des parcelles est supérieure à 1500m² (couleurs orange et jaune). Ces secteurs peuvent faire l'objet d'une densification du tissu urbain par la division de ces grandes parcelles et de lutter ainsi contre la progression de la tâche urbaine par des opérations ciblées de planification urbaine (Eco Quartier, quartier en devenir, stationnement de délestage, traitements paysagers...).

Espacement entre bâtis



La forme urbaine peut se définir comme la partie d'un espace urbanisé qui désigne un tissu particulier, composé de plusieurs éléments : le parcellaire, l'îlot, l'usage de l'occupation du sol et son ossature (trame viaire, maillage dessiné par ce squelette). Le tissu urbain qui forme l'addition de ces éléments peut être caractérisé comme continu et discontinu, mais également par son niveau de densité. Les formes urbaines sont également des structures actives, influencées par les représentations de l'espace et agissent ainsi sur les pratiques de l'aménagement. Le rapport entre le bâti et les espaces non-bâti au sein d'un ensemble urbain (îlot, quartier, rue, place) sont des éléments caractérisant la forme urbaine.

- Espacement < à 5m.
- Espacement entre 5m et 30m.
- Espacement entre 30m et 50m.
- Espacement > à 50m.



- Village
- Hameau
- Groupement de construction

Formes urbaines

Nombre de logements : 145u

Population estimée : 128hab.

Surface : 7,7ha

Surfaces densifiables : < à 0,6 ha

Capacité de densification : + 7log.

La Carte Communale opposable

Actuellement une carte communale est en vigueur sur la commune de Sant'Antonino. Elle a été révisée et approuvée par le conseil municipal en date du 18 novembre 2010 et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2011097-0014 en date du 7 avril 2011.

Compte tenu de la date d'approbation, ce document d'urbanisme est bien antérieur aux évolutions majeures du Code de l'Urbanisme (lois Ene, Alur, Elan, Climat et Résilience...) et au PADDUC qui est opposable par délibération de l'Assemblée de Corse depuis novembre 2015. Si bien que cette carte communale révisée n'est pas compatible et aurait dû de longue date être révisée à nouveau préalablement à la prescription d'élaboration du PLU qui date du 15 octobre 2016.

La carte communale de Sant'Antonino est soumise à la loi montagne et les zones ouvertes à l'urbanisation doivent se faire en continuité des groupements de constructions d'habitations, des hameaux, des villages ou des agglomérations en prenant soins de préserver les espaces agraires, les paysages, et les sites naturels sensibles.

Les zones classées en ZC (constructibles) de la carte communale, au nombre de 5, se localisent de la façon suivante :

- ⇒ Sur le village historique
- ⇒ Une extension périphérique au village.
- ⇒ Au niveau du lotissement communal de Felje.
- ⇒ Une extension du lotissement de Felje.
- ⇒ Le secteur de Praoli en limite de commune.
- ⇒ Le secteur d'Aregno en limite de commune.

Ces zones couvrent 5,6 ha et non pas 4,9ha comme le prétend le rapport de présentation de juillet 2011.

Les secteurs dits de Praoli et d'Aregno semblent s'inscrire en discontinuité avec les formes urbaines existantes et ne constituent pas des formes urbaines à part entière (moins de trois constructions – habitat diffus à isolé). Contraire aux principes même de la loi montagne et à la grille d'analyse et de définition des formes urbaines établie par le Padduc.

Ces deux sites ont renforcé le mitage et la dispersion de l'habitat isolé en discontinuité avec le village d'Aregno et à fortiori avec celui de Sant'Antonino ou du hameau de Felje.

Durant ces années, le lotissement de Felje s'est développé, si bien qu'il est saturé aujourd'hui. Alors que le hameau de Felje, hors zone urbanisable (ZC) n'a pu se densifier.

De même, le village historique de Sant'Antonino, déjà saturé en matière de foncier urbanisable, n'a pu se développer, si bien qu'il s'est transformé au fil du temps en espace touristique saisonnier qui perd de son animation en basse saison et s'endort jusqu'à la prochaine saison estivale. Les déséquilibres se sont accrus et un glissement vers les périphéries des activités villageoises et de l'habitat permanent s'est accentué.

L'objet premier du PLU a été de rompre avec ce constat structurel et conjoncturel et de retrouver la dynamique socio-culturelle et socio-économique d'antan en favorisant l'accès au logement permanent face à la prédominance des résidences secondaires et en renforçant les services et les équipements publics capables de répondre aux besoins de la population et de renforcer l'attractivité de l'espace villageois pour les populations locales (principes même retenues par le Padduc). Renoncer l'accès aux services publics et notamment aux PMR, ce qui n'est pas le cas encore aujourd'hui. Proposer des lots à bâtir et l'accès au logement pour tous et notamment pour les jeunes actifs en âge d'avoir des enfants qui peinent à trouver un logement sur la microrégion. Renforcer l'animation culturelle, le lien social, mettre en œuvre un écrin vert autour du village, anticiper le réchauffement

climatique et renforcer la biodiversité. Tels sont les objectifs poursuivis par le PLU qui se substituerait ainsi à la carte communale actuelle.

En application de la carte communale, le paysage bâti a connu une profonde mutation donnant lieu à un étalement urbain à partir du hameau de Felje et à du mitage en limite de commune avec celle d'Aregnu. Le modèle de la construction pavillonnaire a été prédominant depuis l'avènement de la carte communale. Alors que le PLU propose une mixité des formes de l'habitat, une mixité urbaine, une mixité sociale et une mixité fonctionnelle capable de répondre à des besoins identifiés et surtout à la sollicitation récurrente de la mairie ces 3 dernières années par plus de 42 familles de la commune et des alentours en vue de se loger. Faire face à l'inflation des prix du foncier et à la saturation du gisement disponible.

La forte croissance du parc de logements qui est de l'ordre de 31% entre 2011 et 2022, s'est faite au détriment des résidences principales (42% du parc). La place des résidences secondaires est largement dominante avec 58% en 2022 soit 90 logements des 157 que compte le parc de logements. Si bien qu'en 10 ans, malgré la présence de la carte communale qui n'a fait que pérenniser ce constat, cette proportion s'est maintenue.

En outre, l'état des lieux de la carte communale ne faisait pas à l'époque l'analyse des formes urbaines en compatibilité avec les prescriptions de la loi montagne. Il en résulte dans le zonage de la carte communale, une appréciation approximative de ces notions, si l'on s'en tient aux différentes zones ouvertes à l'urbanisation. Il en découle que toutes les zones qui ne s'inscrivent pas en extension du village de Sant'Antonino ou du hameau de Felje n'auraient pas dû être intégrées dans les zones urbanisables de la carte communale, considérées comme de l'habitat diffus voire isolé, contraire aux fondements même de la loi montagne et des lois plus récentes (Ene, Alur, Climat et Résilience).

L'approbation du Padduc, en novembre 2015, et la nécessité de mettre en conformité la carte communale ont mis en évidence les diverses fragilités juridiques.

Force est de constater que l'absence de recours a permis à certains projets de projets d'émerger sur les secteurs de Paoli et d'Aregnu et de faire périr progressivement la dynamique villageoise en faveur des périphéries.

L'urgence d'abroger la carte communale est apparue évidente, confortée par l'élaboration du PLU qui s'inscrit dans ce rapport de compatibilité avec le Padduc (ESA, social, développement culturel, accession, habitat, développement socio-économique, préservation de l'environnement, mobilités...), et de conformité avec les différentes lois en vigueur.

Il est intéressant de relever en dernier lieu, que la commune a fait aussi l'objet d'études nouvelles notamment en matière de risques naturels ou de servitudes.

L'abrogation de la carte communale est donc requise compte tenu de son ancienneté et de son antériorité à de nombreuses évolutions fondamentales du code de l'urbanisme et de ses modalités d'application sur le territoire insulaire (Padduc). Elle est aussi nécessaire pour assurer une instruction appropriée des demandes d'autorisation d'urbanisme et permettra la mise en œuvre du PLU.

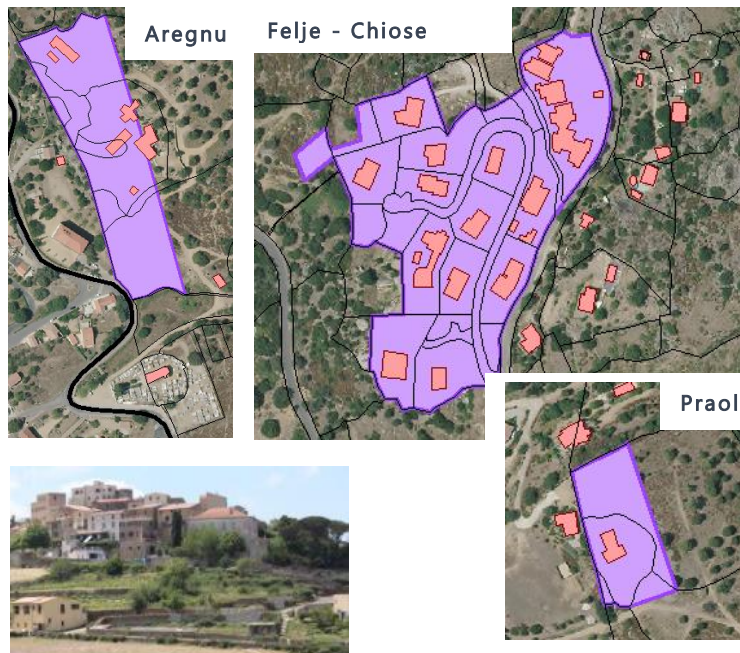
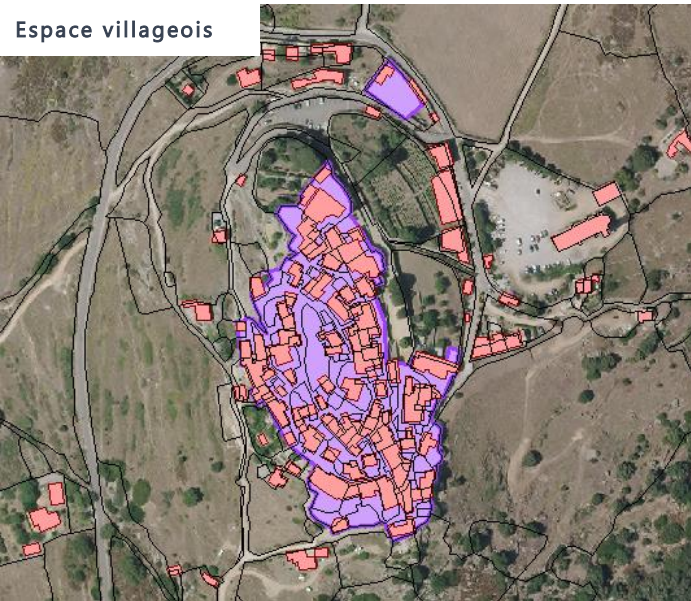
Le contexte géographique, économique, social, environnemental, patrimonial, paysager et agro-pastoral doit verser vers une réflexion équilibrée pour exploiter au mieux les ressources naturelles et répondre à des besoins identifiés. Les opportunités restent toutefois très ciblées.

Le projet urbain devra se caler sur une stratégie d'investissements équilibrée pour aboutir sur le long terme à un espace bâti intégré, fonctionnel et une répartition des modes d'occupation des sols recomposée avec des paysages gérés.

Constats

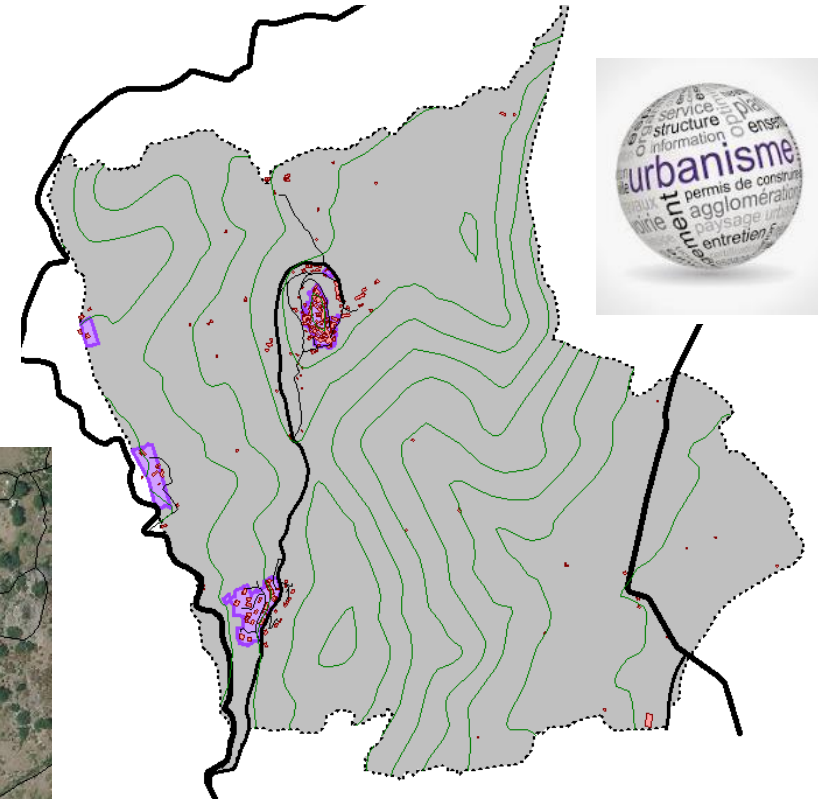
- Urbanisme spontané.
- Etalement urbain.
- Conflits d'usages
- Banalisation de l'espace.
- Blessures du paysage.
- Hypertrophie du pavillonnaire localisée.
- Saturation du gisement foncier.

Une carte communale saturée et fragile.
Etalement urbain localisé : Praoli, Aregnu .
Constructibilité autorisée sur des terrains à caractère agricole.
Non-respect de la loi montagne avec étalement urbain sur les espaces agraires : Praoli, Aregnu.
Non-respect de la loi montagne et autorisation de l'urbanisation sur des secteurs non considérés comme des formes urbaines : Praoli, Aregnu.
Un document obsolète qui ne répond plus aux enjeux de territoire, aux enjeux environnementaux et aux besoins de la population par rapport à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Padduc.



Extraits de la carte communale

- Zones constructibles de la carte communale en vigueur (ZC)
 4,9ha affichés dans le rapport de présentation – 5,6ha en réalité.



Extrait de la révision de la carte communale de Sant'Antonino approuvée par arrêté préfectoral n°2011097-0014 le 7 avril 2011



Effets de l'abrogation de la CC

Mise en compatibilité avec le Padduc

Depuis fin 2018, la commune aurait dû procéder à la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec Padduc (Plan d'Aménagement et de Développement Durable Unique de la Corse) valant DTA (Directive Territoriale d'Aménagement), approuvé en novembre 2015. Un délai de 3 ans ayant été donné aux collectivités en vue de cette mise en compatibilité.

Poursuivre une certaine transversalité dans le cadrage des objectifs retenus

- ⇒ Apporter une réponse à la question foncière qui clive fortement la société insulaire.
- ⇒ Réduire les inégalités sociales.
- ⇒ Faciliter l'accès au logement.
- ⇒ Assurer un positionnement culturel au cœur du modèle social.
- ⇒ Lutter contre les conflits d'usage.
- ⇒ Rompre avec une politique d'aménagement spontané qui génère bien souvent des atteintes irréversibles au territoire.
- ⇒ Garantir la préservation du capital environnemental et de sa biodiversité.
- ⇒ Lutter contre le réchauffement climatique.
- ⇒ Renforcer et préserver l'appareil agricole.
- ⇒ Maîtriser le développement du territoire.
- ⇒ Tendre vers une économie productive.
- ⇒ Atténuer l'effet de saisonnalité de l'économie locale.
- ⇒ Valoriser les ressources naturelles, culturelles, identitaires et le capital humain au service du développement durable.
- ⇒ Réduire la dépendance.
- ⇒ Générer une économie durable au service de l'amélioration des conditions de vie des habitants de l'île et du rééquilibrage territorial.

En outre, la carte communale, antérieure au Padduc, n'a pu se mettre en compatibilité avec les ESA (espaces stratégiques agricoles), les ERPAT (espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle).

Elle n'a pas pu non plus prendre en considération la grille d'analyse des formes urbaines dans le cadre des zones ouvertes à l'urbanisation.

Aussi, sans contextualisation du Padduc à l'échelle communale, le rapport de conformité s'est imposé que tardivement alors qu'un certain nombre de sites ouverts à l'urbanisation s'inscrivaient en discontinuité avec les tâches urbaines.

Abroger la carte communale permettra de mettre en œuvre le rapport de compatibilité nécessaire des politiques d'aménagement et de développement retenues dans le futur document d'urbanisme (PLU) avec le Padduc.

Résorber la question de la fragilité juridique de la carte communale Au regard de la réglementation en vigueur

Mettre la carte communale en conformité avec la réglementation nouvelle, considérée comme obsolète.

Loi Montagne

Mener une gestion intégrée et transversale du territoire.

Assurer la maîtrise d'un développement local en conciliant aménagement, protection de l'environnement et de l'espace agricole.

Maîtriser l'urbanisation des territoires.

Renforcer le niveau des services, assurer leur pérennité et leur proximité.

Participer à la protection des espaces naturels et des paysages, promouvoir le patrimoine culturel et la réhabilitation du bâti existant.

Loi Ene (*engagement national pour l'environnement*).

Retenir des mesures contre le réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité et des milieux naturels, et la prévention contre les risques pour l'environnement et la santé.

Loi Alur (*loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*)

Régulation du marché immobilier.

Favoriser l'accès au logement à l'aide de mesures incitatives et protectrices.

Mettre en œuvre un urbanisme innovant.

Lutter contre l'étalement urbain.

Soutenir la rénovation du parc immobilier.

Loi Elan (*loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*)

Elle vise à lutter contre les problématiques liées au logement et à l'aménagement du territoire. Son ambition est construire plus de logements sur des surfaces moindres, de protéger les plus fragiles (PMR...) et de mettre les transitions énergétiques et numériques au service des habitants.

Loi Climat et Résilience

Elle couvre un large spectre de mesures pour lutter contre le dérèglement climatique. Elle vise à entraîner des changements structurels dans nos services publics, notre urbanisme, nos mobilités, nos modes de consommations avec notamment :

- Le soutien aux énergies renouvelables.
- La réduction de l'artificialisation des terres.
- Le recyclage du foncier.
- La limitation de l'urbanisme commercial.
- La densification...

Elle fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN).

Recentrer l'urbanisation du territoire à partir de tâches urbaines souches – l'espace villageois et le hameau de Chiose-Felje

Recentrer l'organisation du territoire de façon fonctionnelle : mixité des usages, mixité de l'habitat, renforcement du lien social, ré-enchantement des espaces de vie.

Renforcer l'accessibilité aux services et équipements publics, notamment pour les PMR (personnes à mobilité réduite) et réduire les dépendances (renforcement de l'attractivité, réduction des déplacements, amélioration de la qualité et du cadre de vie = développement durable).

Restaurer et améliorer le rayonnement de la polarité villageoise alors écartée par la carte communale en faveur des périphéries.

Noyaux originels (*village historique et hameau de Chiose*) : densification, renouvellement urbain, végétalisation et renaturation, extension maîtrisée et planifiée.

Formes urbaines.

N'autoriser les extensions urbaines qu'en continuité et sous réserve de la saturation foncière des formes urbaines existantes et des premières implantations urbaines : village de Sant'Antonino, hameau de Chiose et lotissement communal de Felge.

Limiter les impacts vis-à-vis du paysage et de l'environnement

Il s'agit là de prendre en compte les enjeux écologiques et paysagers qui constituent la vitrine et les spécificités du territoire et de la microrégion du bassin d'Aregnu.

Le RNU au travers de la carte communale ne permet pas une approche qualitative des politiques d'aménagement et de planification. L'abrogation de la carte communale va permettre à un recadrage dans la stratégie de développement et de préservation du territoire en réintégrant l'espace villageois au centre des politiques d'aménagement.

La carte communale n'a pas engendré la mise en œuvre d'aménagements publics pourtant nécessaires. Elle a provoqué la multiplication de surfaces urbanisables au détriment de l'espace villageois et du hameau de Chiose. Cela a provoqué un éclatement des lieux de vie qui parfois ne communiquent plus avec le village historique, tournés vers d'autres territoires. L'abrogation de la carte communale constitue une nécessité pour restaurer la dynamique de l'espace villageois.

Paysage

⇒ *Aregnu village.*

Les zones dites de Praoli et d'Aregnu, alors ouvertes à l'urbanisation (ZC), sises au sud-ouest de la commune, s'inscrivent en discontinuité avec le village d'Aregnu. Elles renforcent le mitage et grèvent les interfaces et les versants plantés d'oliviers séculaires, jardin de Balagne. Leur dispersion, voire leur isolement impacte d'autant plus le paysage perçu, notamment à partir de la route en corniche en provenance de Lumio. Aussi, l'architecture contemporaine (type maison californienne avec toit terrasse) constitue une rupture avec l'architecture traditionnelle du village d'Aregnu et avec les constructions pavillonnaires type néo-Corse et néo-provençal qui s'étendent sur les faubourgs villageois.

⇒ *Aregnu chapelle*

La zone constructible (ZC) dite d'Aregnu est implantée à quelques dizaines de mètres de la chapelle pisane classée monument historique. Aucune mesure d'éloignement n'a été retenue afin de préserver l'environnement paysager immédiat de ladite chapelle qui l'expose à une dégradation possible du site.

⇒ *Oliveraies*

Les oliveraies, jardin de Balagne, ne semblent pas épargnées par les zones constructibles de la carte communale (ZC) si bien que les deux mêmes sites que sont Praoli et Aregnu reposent à l'endroit même où l'on peut identifier des arbres séculaires alors même que le Padduc y inscrit des ERPAT (espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle), et le zonage agro-sylvo-pastoral de 1982 identifie également des oliviers.

⇒ *Traitement et préservation des interfaces.*

La carte communale ne prend pas non plus en considération la proximité de certaines zones urbanisables avec des éléments sensibles du paysage : architecture traditionnelle, architecture caractéristique, églises, bâti vernaculaire, boisements, caractéristiques, vergers, restanques, site inscrit.... Ni les effets de co-visibilité dans le grand paysage et tend à entretenir si ce n'est accentuer les blessures sur le paysage bâti et non bâti.

Environnement

⇒ *Lutter contre la fragmentation lumineuse*

Au lieu de renforcer, voire étendre les polarités urbaines existantes que sont le village historique de Sant'Antonino et le hameau de Chiose, la carte communale semble plutôt retenir l'inscription de 5 tâches d'urbanisation dont 2 nouvelles qui s'inscrivent en discontinuité avec les tâches urbaines existantes. Si bien que leur urbanisation va engendrer des points et des zones lumineuses supplémentaires, néfastes tant à la faune qu'à la flore qui ont besoin de se reposer en période nocturne d'une part mais aussi tendent à disperser les nuisances sonores par une occupation plus étendue et engendrer le renforcement de circulations qui n'auraient pas lieu d'être sur lesdits sites.

⇒ *Renforcer la biodiversité sur les espaces artificialisés.*

La carte communale n'est pas un document de planification urbaine et n'est donc pas en mesure de renforcer la biodiversité au niveau des espaces artificialisés et/ou urbanisables. Seul le PLU dispose d'outils capables de

réglementer et d'imposer des mesures qui permettent de renforcer la biodiversité en imposant par exemple des espaces verts, dans les OAP ou sur les plans de zonage, en imposant des alignements d'arbres, en retenant dans la programmation des espaces en renaturation d'espaces artificialisés (aires de stationnements imperméabilisées, espaces publics, places publiques...). La programmation du PLU peut également retenir une politique de la ville en ré-enchantement des quartiers, îlots, ruelles par la mise en œuvre de plantations, et de traitement paysager des interfaces qui vont engendrer une respiration des sols, et la création d'habitats nouveaux pour l'avifaune notamment, la petite faune et les insectes.

⇒ *Contribuer à une renaturation ciblée des espaces artificialisés*

Là encore, les limites de la carte communale ne permettent pas d'inscrire des travaux en renaturation d'espaces artificialisés comme par exemple comme condition d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur donné. La politique de la ville reste limitée et ne peut justifier d'une campagne de renaturation ou de végétalisation des espaces urbanisés ou urbanisables, contrairement au PLU.

⇒ *Lutter contre le réchauffement climatique*

Réduire les déplacements, renforcer les mobilités douces, soutenir le développement des Enr (énergie renouvelable), renforcer la qualité et l'isolation des bâtiments, imposer une implantation spécifique des bâtis quant à leur exposition, soutenir les constructions passives à inertie lourde... sont autant d'éléments réglementaires ou de planification urbaine que dispose le PLU contrairement à la carte communale qui n'est autre que l'expression du RNU (ndlr).

⇒ *Prise en considération de la TVB et des sites sensibles*

La carte communale n'a pas été en mesure d'identifier ou de prendre en considération la trame verte et bleue, ni la qualité des sites sensibles dans les choix des périmètres ouverts à l'urbanisation. Si bien que sont directement menacées par les zones urbanisables de la carte communale en vigueur les oliveraies séculaires, les interfaces agro-pastorales entre les villages de Sant'Antonino et d'Aregnu, la libre circulation des eaux pluviales

(Felje, Aregnu, Praoli) qui repose partiellement sur des talwegs et/ou des cours d'eau temporaires.

⇒ *Renforcement de la trame verte*

Au même titre que la renaturation, le renforcement de la trame verte passe généralement par la planification urbaine et la programmation sur un site, un îlot, un espace donné. Outils dont ne dispose pas la carte communale contrairement au PLU. Restauration des vergers d'amandiers, des planches de polyculture, campagne de plantation d'oliviers comme interface gérée, plantations d'agrément sur les espaces publics (placettes, jardins, squares, ruelles...), aménagement de parcs paysagers et de jardins remarquables....

⇒ *Réduction des impacts sur les espaces naturels ordinaires*

La carte communale ne fait pas la démonstration des impacts sur l'environnement des zones urbanisables (ZC) alors qu'ils s'appliquent non seulement au niveau de l'artificialisation de parcelles vierges mais engendrent également des effets induits au niveau des constructions et des activités supplémentaires en générant des nuisances sonores, de la pollution lumineuse, de la consommation énergétique, de la production de déchets ... L'absence d'approche stratégique par le biais d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) provoque une consommation d'espaces naturels dits ordinaires et leur artificialisation par l'implantation de nouvelles constructions parfois au plus près de périmètres sensibles. Le cloisonnement mais aussi le morcellement de ces espaces en présence des activités humaines et des nuisances induites peuvent porter atteinte à la flore et la faune. La commune est caractérisée par la présence d'oliveraies et d'oléo-lentisques qui constituent un habitat sensible propice à l'épanouissement de la tortue d'Hermann. Une espèce parapluie qui indique la richesse

De manière générale, l'absence de règlement ne permet pas de limiter dans la carte communale les impacts générés par des mesures simples.

D'autre part, la carte communale agit difficilement sur les aspects extérieurs des constructions et l'aménagement de leurs abords. Cela donne lieu à des paysages bâtis parfois hétéroclites (Arengu, Felje) et à des intégrations paysagères parfois contestables générant des blessures irréversibles dans le paysage vécu : terrassement, traitement des clôtures, choix volumétriques, atteinte aux lignes de crêtes et versants, atteintes aux boisements (oliviers, arboriculture méditerranéenne..). Parfois des volumétries inadaptées, parfois des styles architecturaux en rupture avec le noyau ancien et les paysages bâtis balanins. La périphérie du village historique est peu qualitative en présence notamment d'une vaste aire de stationnement imperméabilisée et de l'absence de soin et de traitement des interfaces.

L'abrogation de la carte communale va permettre d'adopter des choix réglementaires, via un PLU, plus favorables à la prise en compte des enjeux écologiques au sein même des zones urbanisables.

Préservation des espaces agricoles stratégiques et à forte potentialité

Les zones ouverte à l'urbanisation par la carte communale (ZC) sont antérieures au Padduc et ne pouvaient donc être identifiées en tant qu'ESA ou ERPAT, d'où la nécessité de l'abroger afin de se mettre en compatibilité avec le document régional valant DTA (Directive Territoriale d'Aménagement).

Toutefois, la carte communale devait en mesure de protéger les terres agricoles au regard des prescriptions de la loi montagne et pouvait s'appuyer sur le zonage agro-sylvo-pastoral établi en 1982 par la Sodeveg qui identifiait déjà les espaces à forte potentialité cultivable, améliorable, les oliveraies (particulièrement impactées par le périmètre de la carte communale – Cf. supra) et les espaces de réserve notamment.

En effet, les zones urbanisables de la carte communale (ZC) ne semblent pas tenir compte de la dispersion des oliveraies (Praoli, Aregnu), des parcours bovins (Felje), des parcours chevriers, de l'héritage des anciens en termes de

cultures arboricoles méditerranéennes regroupées en planches et restanques (vergers, amanderaies...). Le rapport de présentation ne semble pas non plus se soucier de leur restauration, ni d'une quelconque compensation au regard des espaces ouverts à l'urbanisation.

L'abrogation de la carte communale permettra d'épargner la plupart des parcelles à vocation agricole alors classées en ZC, notamment les oliveraies. Alors que le futur PLU se mettra en compatibilité avec le Padduc et avec les Textes en vigueur au sujet de la protection des terres agricoles.

Prise en compte des risques naturels

La commune de Sant'Antonino est couverte par des risques naturels en termes d'incendie, d'inondation et de gonflement des argiles.

Certains de ces risques naturels prévisibles n'étaient pas identifiés lors de l'élaboration de la carte communale. Son abrogation permettra de lever certaines incohérences.

Restauration et renforcement de la structure urbaine villageoise

La carte communale a privilégié la préservation du village historique en limitant les opportunités d'urbanisation en faveur des périphéries, voire de nouvelles zones d'urbanisation qui n'ont pas fait l'objet de la présentation d'une étude dite loi montagne devant le Conseil des sites de Corse, formation paysage.

Certes cela a eu l'avantage de préserver l'écrin villageois et sa qualité architecturale, mais cela a surtout engendré un glissement des logements permanents sur les périphéries et de vider le village en basse saison qui a perdu de sa dynamique d'antan. Aussi, cela a renforcé l'expansion de formes

d'habitat plutôt diffuse à isolé en généralisant l'habitat pavillonnaire individuel qui n'est pas représentatif au regard des constructions originelles de la microrégion.

Il aurait plutôt fallu renforcer les aménités pour les populations locales sur l'espace villageois comme polarité structurante et non l'inverse qui a engendré un glissement des activités et des hommes vers les périphéries, renforcé la dépendance extérieure, les déplacements et désarticulé l'unité villageoise en « *écomusée pour touristes à la recherche d'authenticité* ».

Au-delà, cela a renforcé le coût du logement sur l'espace villageois et la mutation des biens vers des populations exogènes, transformant progressivement le parc de logements en résidences secondaires inoccupées la plupart de l'année, voire mises en locations estivales inaccessibles pour les populations locales qui recherchent un logement permanent.

Par ailleurs la carte communale n'a pas été en mesure d'agir sur la destination des sols en dehors des limites imposées par le RNU. Aussi, s'il fallait renforcer la polarité structurante villageoise comme le soutien depuis le Padduc, la carte communale n'en avait pas les moyens surtout pour imposer des obligations en matière d'espaces publics, d'espaces verts, de diversité sociale, de stationnement, de développement culturel, de lien social.

La multiplicité des lieux de vie et surtout leur dispersion géographique interrogent aujourd'hui. La carte communale par ses zones éloignées des centres villageois et des services publics n'a fait qu'aggraver les effets pervers d'une résidentialisation diffuse.

Abroger la carte communale, mettra fin à un modèle qui va à l'encontre de la qualité de vie des personnes de plus en plus dépendantes (PMR), et des possibilités en accession au logement pour les jeunes ménages et les actifs en âge d'avoir des enfants sur la commune.

La fonction villageoise est négligée par la carte communale qui ne dispose pas de moyens réglementaires pour la renforcer, l'étendre, la protéger et l'améliorer ... contrairement au PLU (Plan Local d'Urbanisme).

CARTE COMMUNALE du 7 avril 2011

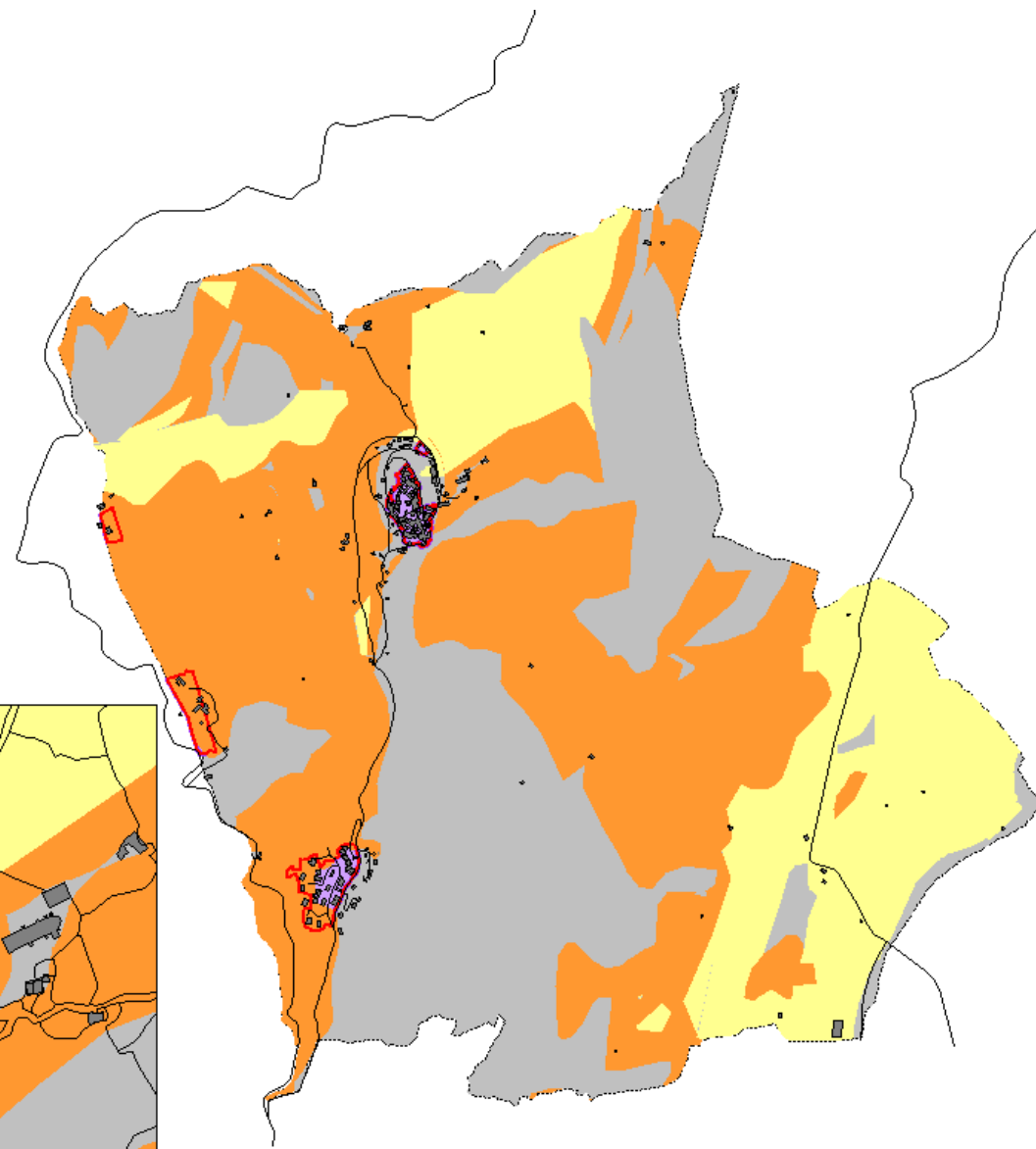
Dispersion des espaces stratégiques agricoles (ESA)
Dispersion des espaces de réserve pour le pastoralisme
et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)

-  Bâti
-  Voirie structurante
-  Périmètre urbanisable
-  Espaces stratégiques agricoles (ESA)
-  ERPAT

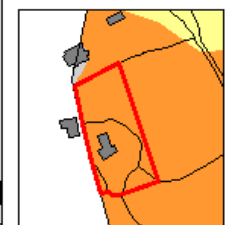


Agence PLATINIUM - juillet 2025

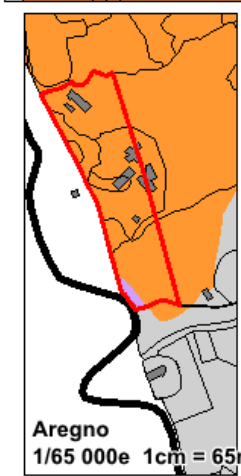
Echelle : 1/15 000e 1cm = 150m.



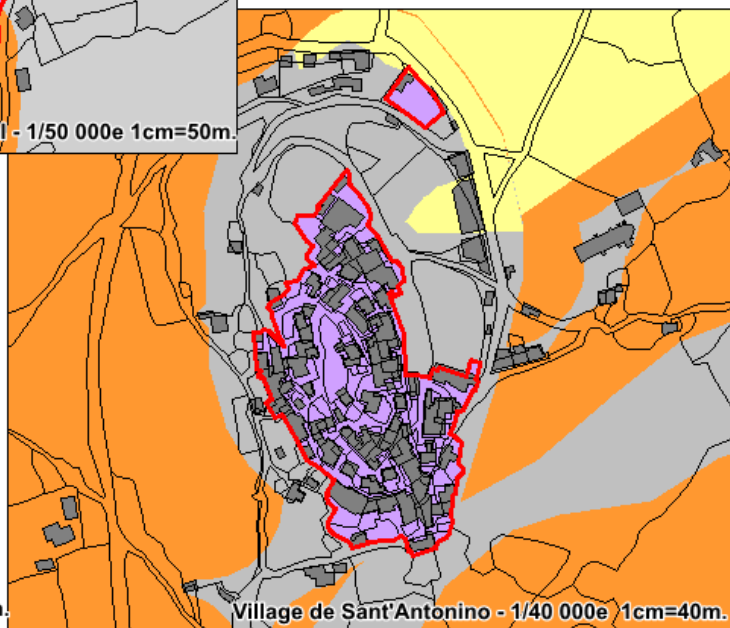
Praoli
1/50 000e 1cm=50m.



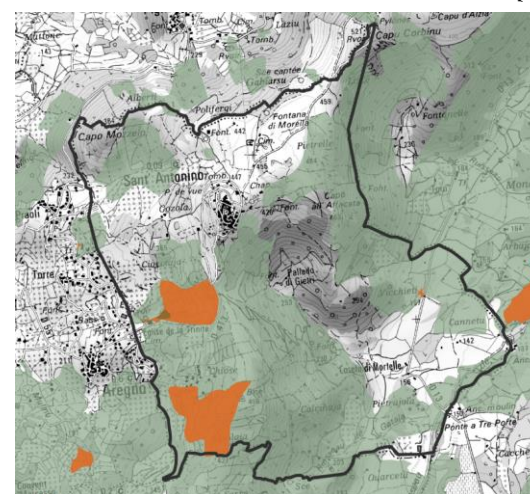
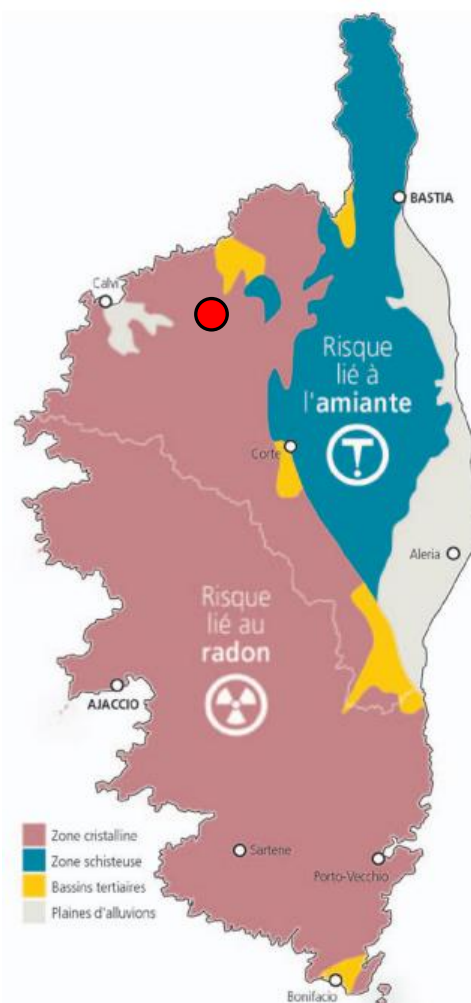
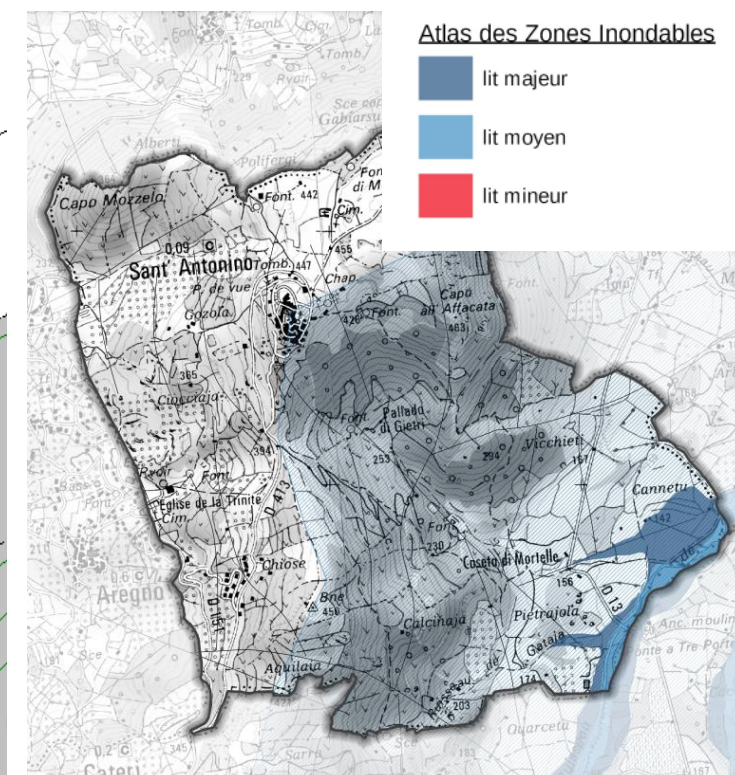
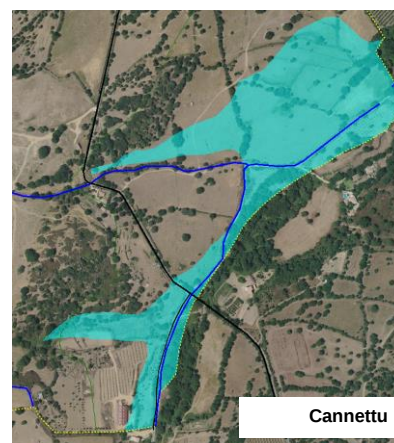
Lotissement communal - 1/50 000e 1cm=50m.



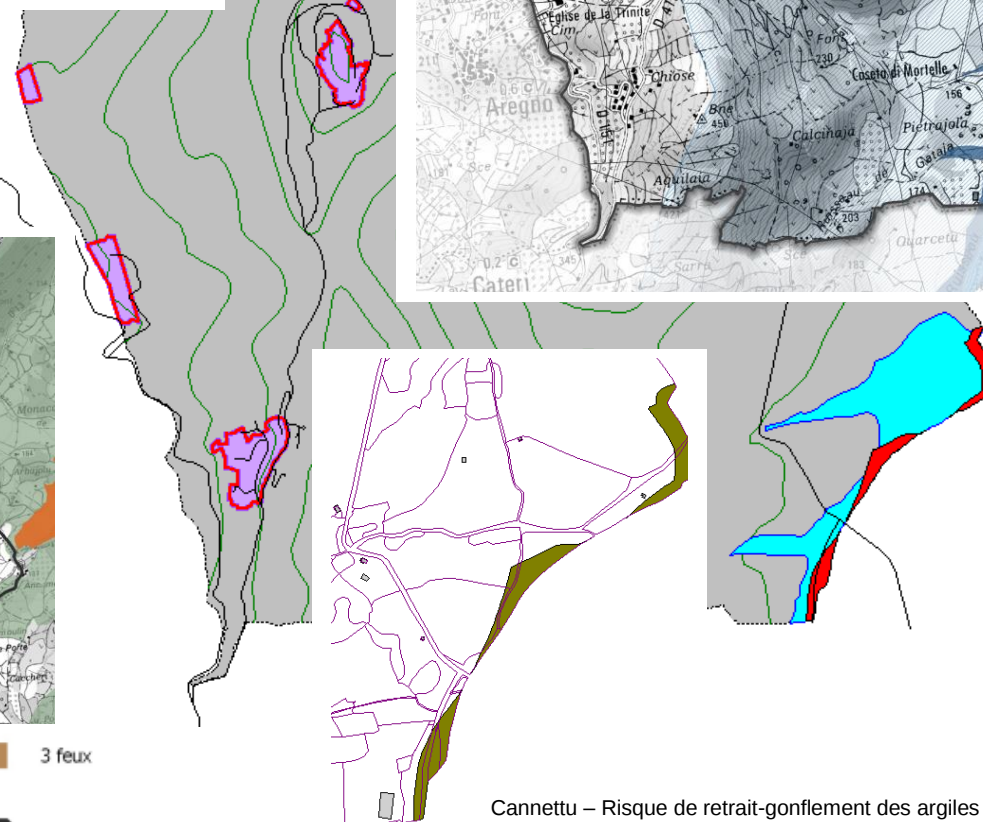
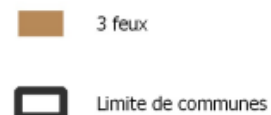
Aregno
1/65 000e 1cm = 65m.



Village de Sant'Antonino - 1/40 000e 1cm=40m.



Nombre de feu de forêt



CARTE COMMUNALE du 7 avril 2011

Monuments historiques

Site inscrit

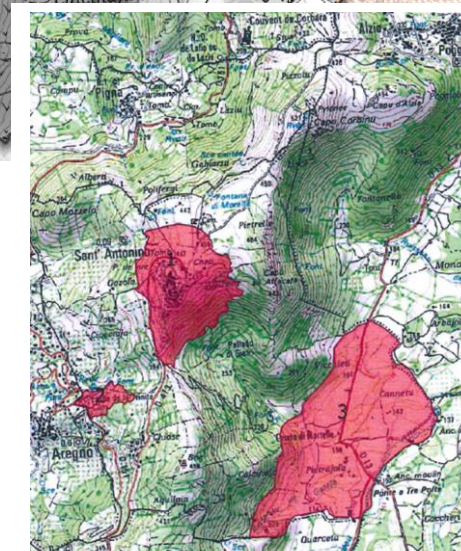
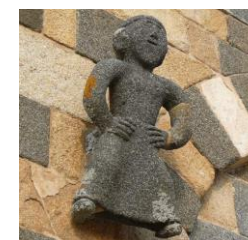
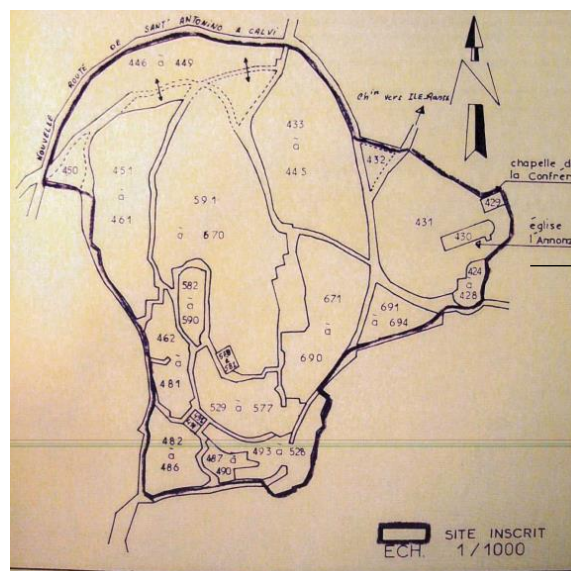
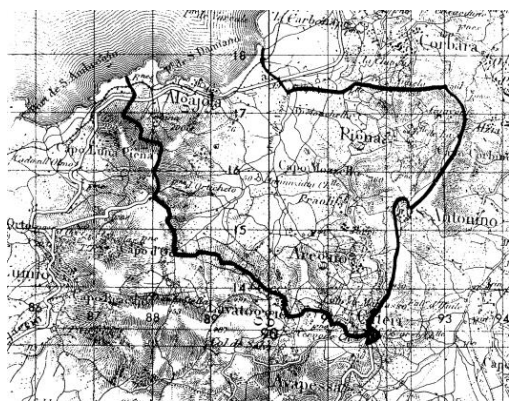
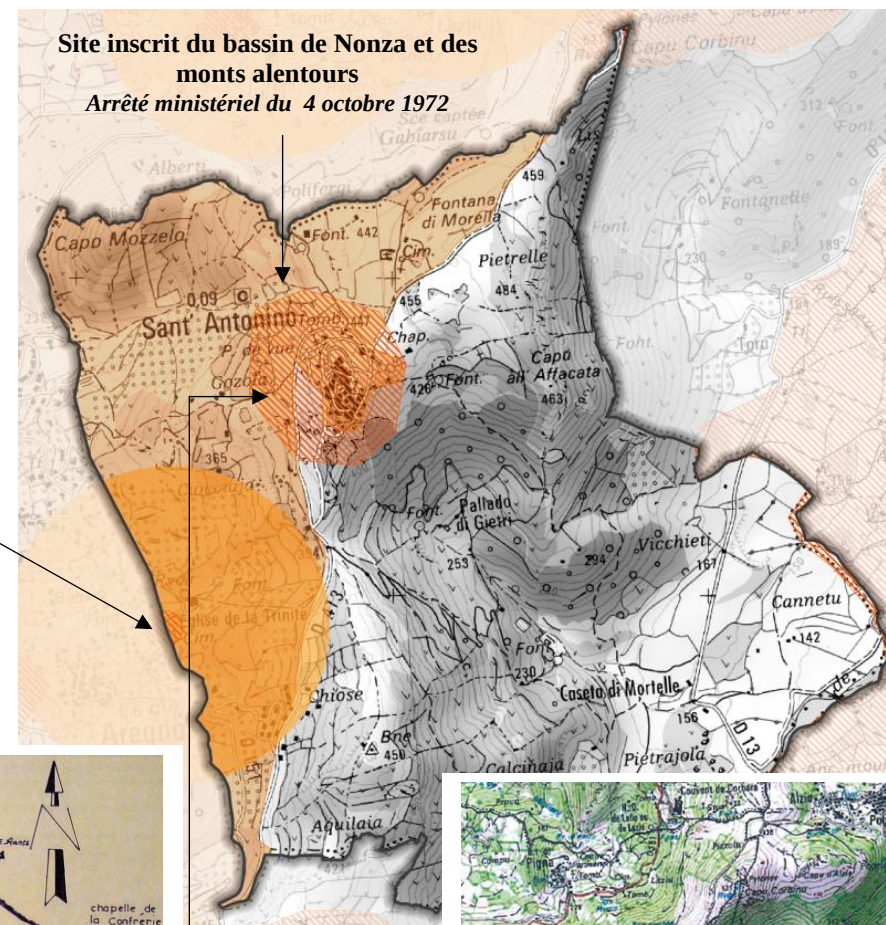
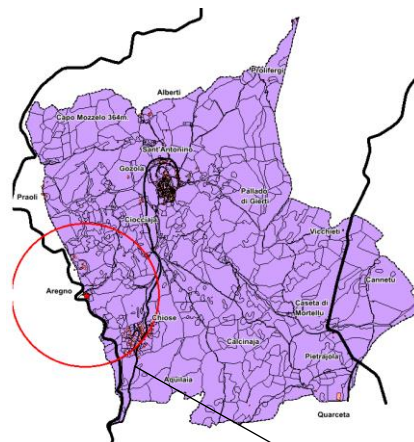
Zone archéologique

-  Voirie structurante
-  Périumètre urbanisable
-  Périumètre de protection monumnet historique
-  Site inscrit
-  Zones archéologiques

Echelle : 1/15 000e 1cm = 150m.



Agence PLATINIUM - juillet 2025



CARTE COMMUNALE du 7 avril 2011
MESURES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
 Site Natura 2000
 Znieff type I

-  Bâti
-  Voirie structurante
-  Périmètre urbanisable
-  Site NATURA 2000
-  ZNIEFF I

Echelle : 1/15 000e 1cm = 150m.

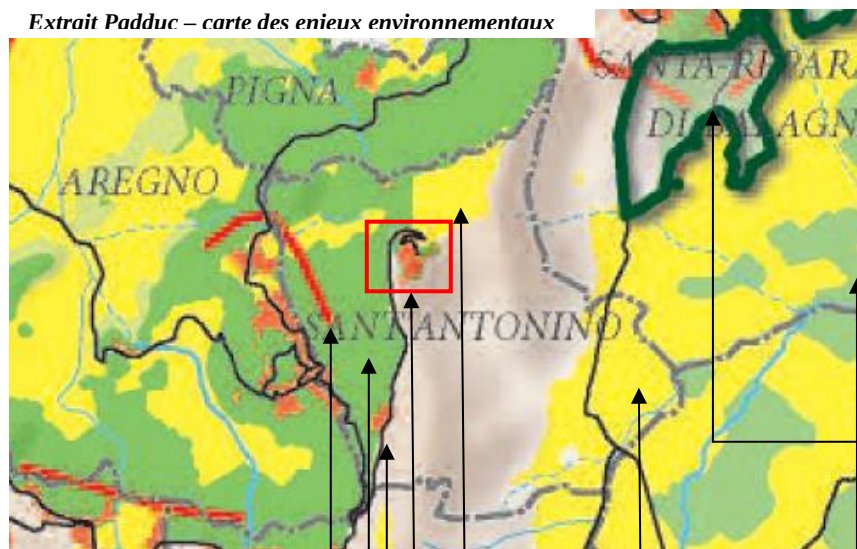


Agence PLATINIUM - juillet 2025

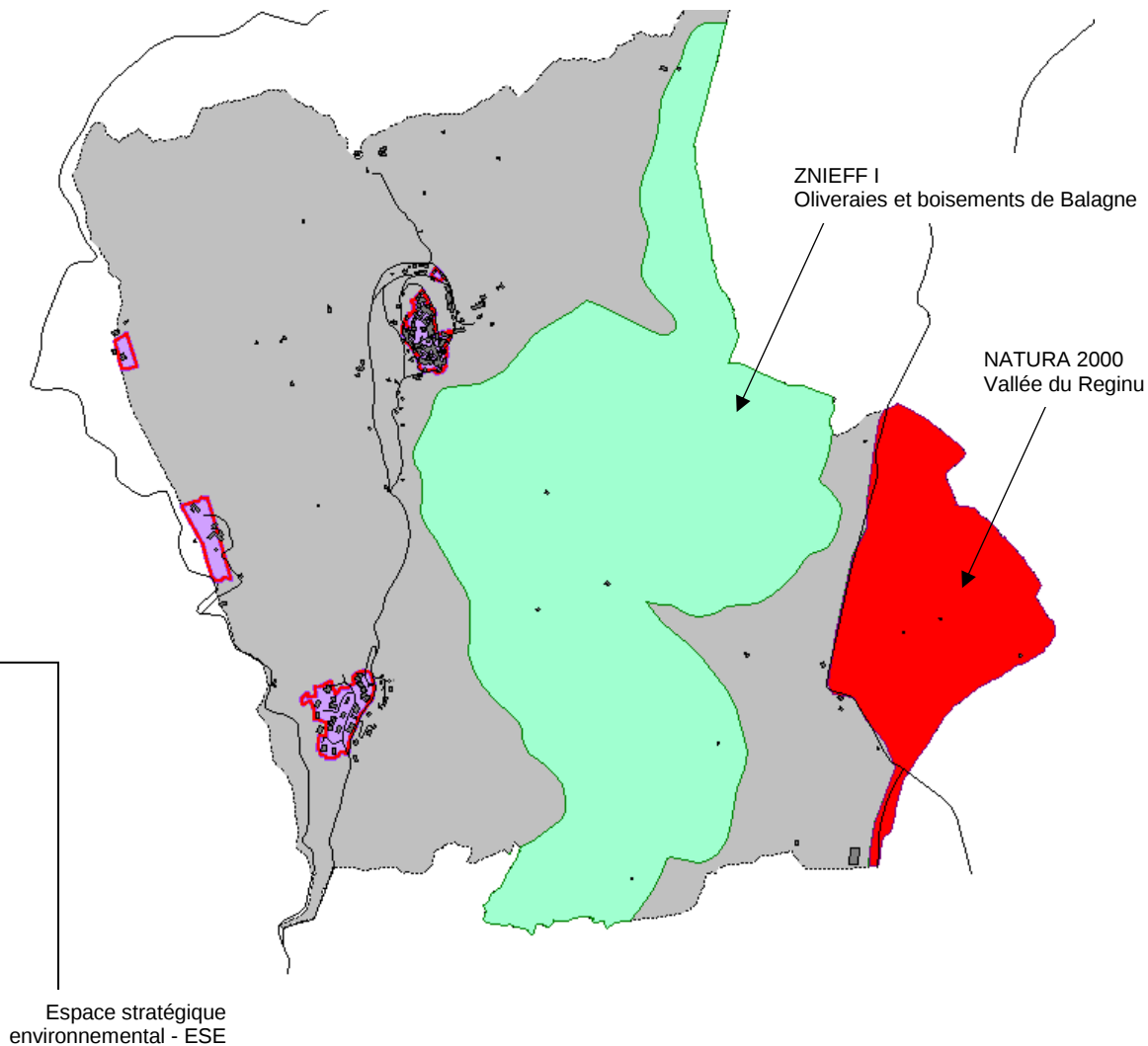
Sites sensibles à valoriser et à préserver

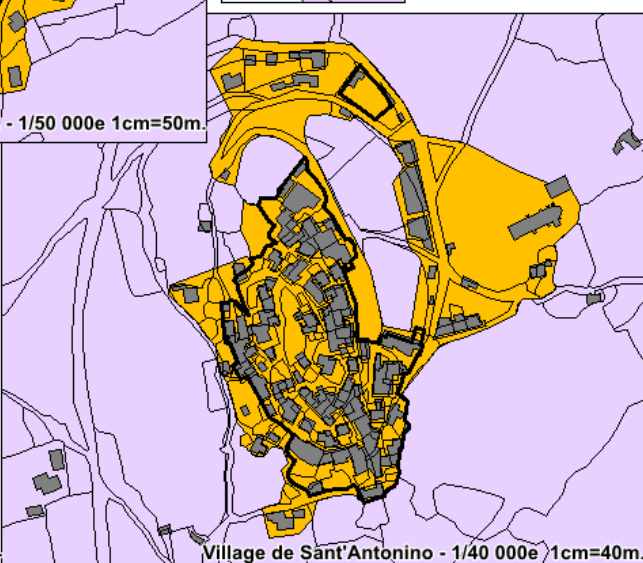
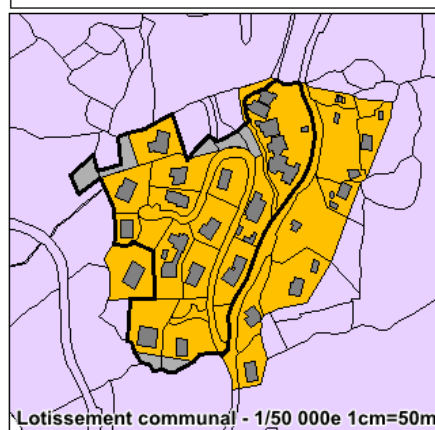
- ⇨ Sant'Antoninu, village inscrit.
- ⇨ Réservoir de biodiversité entre Aregnu et Sant'Antoninu (restanques, oléastres, Capu Mozzelu).
- ⇨ Corridor de piedmont entre la RD151 et la plaine d'Aregnu.
- ⇨ ESA sur le petit plateau de Sant'Antoninu sur la micro-vallée de Telinu (zone humide) et la vallée du Reginu.

Extrait Padduc – carte des enieux environnementaux



- Zone de contact avec la tâche urbaine
- Corridor de piedmont
- Réservoir de biodiversité
- ESA
- Site inscrit du village de Sant'Antoninu
- Hameau de Chiose – lotissement communal de Felge
- Corridor de vallée





Objectifs du PLU

Les objectifs du PLU constituent une solution adaptée aux besoins et enjeux contemporains du territoire et à l'**obsolescence factuelle de la carte communale en vigueur** vis-à-vis de la nouvelle réglementation relevant de l'urbanisme et de l'environnement, et vis-à-vis du Padduc valant DTU, dont les grandes orientations de préservation, de développement durable, d'habitat et d'accession, de lien social, et de développement culturel s'imposent aux communes de Corse.

« Favoriser le développement économique et l'emploi sur son territoire ».

Le développement socio-économique constitue un élément indispensable à la pérennisation et au renforcement des dynamiques structurelles d'une collectivité. Il permet, via la planification urbaine, d'assurer un développement équilibré du territoire dans des perspectives d'avenir et de diversité répondant à des besoins identifiés. Il maintient et renforce la population active, attire de nouveaux ménages, et garantit ainsi un certain renouvellement démographique sans tomber dans le joug d'une économie saisonnière, exsangue et dépendante des aléas du tout tourisme.

« Maintenir et protéger les activités agricoles dynamiques dans leur diversité ».

Conformément aux principes de la loi montagne il s'agira de circonscrire les zones urbanisables, de les planifier, de les réglementer et de garantir ainsi la pérennité, la préservation des ENAF (espace naturels agricoles et forestiers) et la mise en valeur des terres agraires. Restaurer et renforcer l'activité agricole en appui sur les caractéristiques et les spécificités du territoire, en appui sur les espaces stratégiques agricoles et les espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle à mettre en compatibilité avec le Padduc.

Renouer avec les pratiques des anciens vers une agriculture raisonnée, une agriculture de niches à forte valeur ajoutée (agriculture labellisée, viticulture, oléiculture, arboriculture fruitière sèche méditerranéenne, apiculture, pastoralisme extensif et transformation fermière...).

« Répondre aux besoins de la population en matière de logements, en particulier dans l'accession à la propriété et de veiller à l'équilibre dans le développement urbain en dotant les nouvelles zones à urbaniser des équipements et services indispensables à la qualité de la vie sociale ».

La carte communale est saturée en termes de foncier urbanisable. Seul le foncier privé, difficilement maîtrisable en terme de développement, présente encore quelques surfaces disponibles mais qui ne répondent pas aux exigences réglementaires ni aux logiques d'urbanisme en termes d'optimisation foncière et d'implantation.

Aussi, l'intervention publique devient nécessaire en vue de rééquilibrer le parc de logements et de répondre à des besoins chroniques. User du droit de préemption urbain et mettre ainsi à disposition des populations locales des logements décents et accessibles, un local commercial, une échoppe, un atelier d'artisanat...

Disposer des certains outils qu'offre le PLU comme par exemple les emplacements réservés, de poser des réflexions stratégiques en vue de renforcer la planification et la programmation urbaine en vue de développer des îlots, des quartiers de mixité fonctionnelle en termes de logements de d'accession, de développement socio-économique, de renforcement des équipements publics et culturels nécessaires à l'épanouissement de la population et au renouvelée démographique d'un territoire.

Apporter une solution concrète à un constat chronique sur un territoire fragilisé par la saisonnalité de ses dynamiques socio-économiques en attirant de nouvelles populations permanentes et en retenant les jeunes en leur donnant les moyens d'assurer leur avenir.

Donner un élan de renouveau sur le village en tentant de rééquilibrer le parc de logement, de réduire la proportion de résidences secondaires et de

contenir la spéculation immobilière. Disposer par exemple des prescriptions de la loi Le Meur et limiter ainsi les résidences secondaires en priorisant le logement permanent.

« Assurer la protection du patrimoine archéologique, historique et architectural, ainsi que la défense des paysages et des espaces naturels ».

Par son aspect réglementaire, contrairement à la carte communale, le PLU sera en mesure de satisfaire à la préservation du patrimoine archéologique, du riche patrimoine bâti de l'espace villageois, comme des monuments historiques et archéologiques identifiés, ou tout simplement du patrimoine vernaculaire qui présente des caractéristiques identitaires intéressantes à préserver (restanques de pierres sèches, pagliaghju, aghja...). Ainsi que les paysages sensibles de la commune (falaises, vallées, plateau, nid d'aigle). Les espaces naturels seront d'autant plus protégés par un règlement et un zonage appropriés.

« Préserver l'identité du village ».

Le nid d'aigle que constitue le villageois de Sant' Antonino est un symbole à part entière du patrimoine architectural et paysager de Balagne qu'il s'agit d'identifier et de préserver par un règlement de zone approprié, dont ne dispose pas la carte communale dans les outils qu'elle est en mesure de procurer. Façades, matériaux, couleurs, implantations, organisation, petits jardins en terrasses, maillages de venelles, dispersion et maillage des espaces publics...

« Valoriser et qualifier les différents espaces urbains afin d'organiser un développement économique pertinent dans le respect du principe de mixité sociale ».

Identifier, qualifier et réglementer les îlots, les quartiers, les spécificités urbaines de la sorte à les préserver, les renforcer et les structurer. De la qualité architecturale et paysagère préservée des différents quartiers de la commune dépendent une économie touristique et ses dérivés reposant sur la qualité patrimoniale du site urbain et du traitement paysager de sa

périphérie. Hébergements touristiques marchands, unités de restauration, débits de boissons, artisanat local, échoppes, services publics.

A ce titre, le PLU va permettre de rendre plus accessibles les services publics, notamment pour les personnes à mobilité réduite, en les regroupant sur un même site et libérant ainsi des locaux en vue de renforcer les petites structures économiques. Bâtiments que la commune pourrait mettre à disposition des porteurs de projets et ainsi renforcer l'appareil socio-économique sur le territoire.

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, patrimonial, culturel ou historique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Seul le zonage et le règlement de PLU sont en mesure de répondre à cet enjeu majeur de préservation et de mise en valeur par les outils spécifiques qui lui appartiennent. En effet, le PLU, par son organisation formelle et structurelle permet de mettre en avant les efforts de planification urbaine, les choix d'aménagement et de préservation retenus, et ainsi de mettre en valeur les monuments et les spécificités architecturales et paysagères d'îlots, de quartiers, de monuments et du village en particulier.

« Faciliter les continuités écologiques ».

Coupures vertes, coupures d'urbanisation, trames vertes, alignements d'arbres sont autant d'instruments mis à la disposition par le PLU qui permettent de renforcer la biodiversité et de préserver la trame verte et bleue, de restaurer les continuités écologiques et les échanges faunistiques, contrairement à la carte communale qui ne dispose pas d'outils réglementaires capables de sauvegarder et de préserver la sensibilité environnementale.

« Assurer la création, le maintien et la recomposition des espaces verts, des espaces naturels et boisés ».

Là encore, le PLU, contrairement à la carte communale qui n'est que la simple application du Règlement National d'Urbanisme (RNU), dispose d'outils en mesure de renforcer la biodiversité au sein même des espaces artificialisés et d'améliorer parallèlement, la qualité de vie en anticipant sur les effets néfastes du réchauffement climatique. Inscription d'une trame verte inconstructible afin de préserver des arbres isolés, des bosquets, des jardins, des espaces verts. Inscription d'une trame boisée identifiée par un figuré spécifique permettant des préserver les boisements sensibles, voire leur reconstitution et surtout de préserver des biotopes fragiles et de renforcer les habitats écologiques et les échanges faunistiques. Enfin, soutenir des opérations en renaturation des espaces alors minéralisés par l'aménagement de jardins, de vergers, d'espaces de respiration urbaine qui permettent en finalité de renforcer la biodiversité en espace urbanisé d'une part, de réduire l'impact des événements caniculaires d'autre part par la baisse localisée des températures, et enfin faciliter l'imbibition des sols et le ruissellement interne des eaux pluviales, notamment lors des épisodes pluvio-orageux.

« Libérer les opportunités foncières en zones urbaines ».

Ouvrir des zones urbanisables nouvelles, alors que la carte communale présente un gisement foncier proche de la saturation et relativement éloigné des dynamiques villageoises. La carte communale dans la situation actuelle et sa configuration, ne permet pas le maintien pérenne d'activités socio-économiques, ni le renouvellement du parc de logements et encore moins l'accueil de populations permanentes au regard du coût du marché de l'immobilier.

Au-delà, le PLU permet de soutenir l'intervention publique en termes de droit de préemption urbain, en vue de mettre à disposition des populations locales des logements et des unités à caractère économiques qu'elle aurait acquises lors de mutations. Le PLU permet également en termes de politique de la ville d'ménager des quartiers nouveaux en extension des tâches urbaines existantes et d'optimiser ainsi le foncier en termes d'accession, de

mixité sociale, de mixité urbaine et de mixité fonctionnelle, ce qui paraît plus difficile sur du foncier privé.

« Organiser le renouvellement urbain sur les secteurs présentant un enjeu pour le devenir de la commune, en sauvegardant les secteurs traditionnels et en profitant des opportunités foncières dans un objectif de mixité fonctionnelle ».

La politique de la ville permettrait de mettre en valeur le nid d'aigle que constitue le village de Sant' Antonino par des aménagements appropriés sur les espaces publics, autour des monuments, sur les interfaces entre espaces artificialisés, espaces agraires et sites sensibles. Renforcer à la fois le paysage perçu et le passage vécu dans des perspectives durables. Engendrer pour ce faire des opérations en renouvellement urbain, en renaturation, en renforcement des équipements publics et culturels. Préserver les espaces symboliques et développer la trame verte au sein et en périphérie des espaces artificialisés et des espaces sensibles. Sauvegarder les espaces classés par un règlement de zones approprié permettant d'éviter toute dérive architecturale possible et irréversible, et pérenniser ainsi un patrimoine architectural et paysager riche et identitaire. Tendre vers la mixité fonctionnelle par des opérations publiques ciblées d'aménagement, en réservant par le biais du PLU du foncier nécessaire à la formalisation de logiques fonctionnelles adaptées au territoire et à ses spécificités.

« Réaliser des projets d'urbanisation d'intérêt collectif sur le foncier communal ».

Optimiser le foncier communal et l'investissement public en assurant un rééquilibrage nécessaire du parc de logements (hypertrophie des résidences secondaires et du locatif saisonnier actuellement), en favorisant le logement pour les jeunes ménages, en soutenant la mixité du logement (lots à bâtir, locatif, social, accession, logements collectifs, logements individuels, logements individuels groupés), en renforçant l'accès aux équipements publics, en garantissant le développement culturel et l'épanouissement des populations, en créant de la valeur ajoutée au travers du lien social et un développement socio-économique dynamique et durable.

« Faire des réserves foncières dans un objectif de traitement et d'aménagement d'espaces publics, de valorisation du patrimoine, de renforcement d'aires de stationnement, de réalisation d'équipements collectifs ... ».

La commune ne dispose de propriétés foncières suffisantes sur les espaces urbanisables de la carte communale afin de garantir le traitement, le renforcement et l'aménagement des espaces publics nécessaires à son bon fonctionnement et capables de répondre aux besoins de la population et au renouvellement démographique pourtant susceptible d'assurer la pérennité de l'économie locale sur le long terme.

Pour se faire, il est nécessaire de modifier les contours de la carte communale, de les réorienter sur l'espace villageois d'une part, et sur les espaces habités de Felje-Chiose d'autre part. De concentrer les zones urbanisables sur le foncier communal ou en cours d'acquisition, et sur une partie des propriétés foncières des habitants de la commune à proximité immédiate des tâches urbaines reconnues par la grille d'analyse du Padduc et la loi montagne en général, afin que les générations futures, les corse de la diaspora (futurs retraités), et les jeunes ménages puissent y réaliser leur projet de vie et contribuent ainsi au renouvellement socio-économique de la commune.

Par ce biais, un PLU moderne permettrait de répondre à la question du traitement et de l'aménagement de l'espace public par des aménagements ciblés (squares, parcs paysagers, ruelles, espaces verts, placettes), de valoriser le patrimoine architectural et paysager (monuments, fronts, bâtis, coteaux viticoles, interfaces boisées...), d'organiser le stationnement et de résoudre autant que faire se peut la question de saturation et d'engorgement saisonniers du stationnement, et enfin réaliser des équipements collectifs en termes de développement culturel, d'animation et surtout en termes d'accession au logement pour tous.

« Encourager l'accès au logement et à la propriété ».

La question du logement des jeunes, des populations locales, des retraités de la diaspora, revient régulièrement. Plus de 42 demandes sont parvenues en mairie ces 5 dernières années en vue de l'installation de ménages à l'année travaillant sur le bassin de vie et/ou sur les villages alentours, généralement natifs de la commune. Le PLU constitue pour eux une opportunité concrète de finaliser leurs objectifs d'installation et d'évolution sur un territoire des plus remarquables et particulièrement attractif. Là encore, le PLU constitue l'outil le plus approprié pour garantir, tout du moins partiellement, l'accès aux logements et à la propriété. D'ailleurs, dernièrement, la loi Le Meur, est en mesure, via un PLU, de garantir l'accession au logement en favorisant le logement permanent au détriment des résidences secondaires. Un mal dont pâtit la commune de Sant'Antonino avec plus de 59% de résidences secondaires recensées sur la dernière période intercensitaire (près de 80% sur l'espace villageois).

Synthèse des objectifs du PLU

- Structuration de l'espace.
- Amélioration de la trame verte et bleue.
- Organisation de l'espace public.
- Valorisation agricole de l'espace.
- Renforcement de la biodiversité.
- Engendrer une politique durable de développement socio-économique.
- Assurer le renouvellement démographique.
- Rééquilibrer le parc de logements.
- Promouvoir le logement pour tous.
- Résorber les dysfonctionnements identifiés.
- Redynamiser l'espace villageois sur le long terme.

Enjeux du PLU

La carte communale n'est pas en mesure de répondre à la plupart des enjeux soulevés par le Plan Local d'Urbanisme parce qu'elle est d'une part obsolète au regard de la réglementation en vigueur, au regard des besoins des homes et du territoire, et parce qu'elle ne dispose pas des outils du PLU en termes d'aménagement et de programmation.

Patrimoine

- ⇒ Appuyer le développement sur l'héritage socio-culturel.
- ⇒ Le patrimoine comme pilier de lien social.
- ⇒ Préserver la qualité architecturale du *nid d'aigle*.
- ⇒ Préserver les paysages gérés.
- ⇒ Lutter contre la banalisation de l'espace.
- ⇒ L'habitat comme élément de renforcement de la qualité paysagère.
- ⇒ Améliorer les perceptions de l'espace villageois.

Environnement et santé

- ⇒ Soutenir une politique contraignante quant à l'insertion du bâti dans le paysage.
- ⇒ Préserver les écosystèmes et renforcer la trame verte et bleue.
- ⇒ Restaurer les continuités écologiques.
- ⇒ Préserver les réservoirs de biodiversité
- ⇒ Prévenir les biens et personnes contre les risques naturels.
- ⇒ Protéger et sauvegarder les espèces animales et végétales.
- ⇒ Assurer la transition énergétique.
- ⇒ Lutter contre le réchauffement climatique.
- ⇒ Lutter contre les pollutions.
- ⇒ Réduire la production de déchets.
- ⇒ Préserver la ressource en eau et les zones humides.
- ⇒ Lutter contre l'étalement urbain.
- ⇒ Réduire la fragmentation urbaine.
- ⇒ Améliorer la santé et la salubrité publique.

- ⇒ Réduire la consommation d'énergie fossile.
- ⇒ Faire prendre conscience que l'humanité est dépendante de la biodiversité.

Société

- ⇒ Renforcer le lien social et culturel.
- ⇒ Renforcer la trame des espaces publics.
- ⇒ Positionner les loisirs au cœur de politiques de la ville.
- ⇒ Tendre vers l'amélioration du cadre et de la qualité de vie.
- ⇒ Réduire les déplacements.

Logement

- ⇒ Rééquilibrer le parc de logements.
- ⇒ Répondre à la carence en logements locatifs permanents.
- ⇒ Renforcer l'accession à la propriété pour les populations locales.
- ⇒ Organiser des polarités fonctionnelles dans les politiques de la ville.

Economie, services et équipements

- ⇒ Changer progressivement de modèle économique.
- ⇒ Sortir de la dépendance extérieure en termes de services.
- ⇒ Assurer un développement socio-économique cohérent, adapté, de proximité, complémentaire et création d'emplois non délocalisables.
- ⇒ Adapter les équipements à l'évolution démographique.
- ⇒ Allonger la saison touristique.
- ⇒ Préserver et renforcer le parc d'entreprises locales.
- ⇒ Renforcer les services publics et les services à la personne.
- ⇒ Soutenir l'artisanat et le commerce de détail.
- ⇒ Favoriser le renouvellement durable d'une agriculture raisonnée, l'activité agro-pastorale, arboricole sèche et viticole.
- ⇒ Concilier développement agricole et urbanisme.
- ⇒ Engendrer la croissance verte en s'appuyant sur les spécificités locales.
- ⇒ Renforcer la place des transports en commun dans le paysage urbain.

Eléments de conclusion

La carte communale en vigueur, approuvée par arrêté préfectoral n°2011097-0014 en date du 7 avril 2011, est devenue obsolète au regard :

- ⇒ De l'évolution de la réglementation (lois Ene, Alur, transition énergétique, Climat...).
- ⇒ Des modalités de mise en compatibilité avec le Padduc.
- ⇒ De la saturation du foncier urbanisable.
- ⇒ De la dispersion des zones urbanisables.
- ⇒ Des besoins en termes d'accessibilité aux équipements publics.
- ⇒ Des velléités d'accession au logement pour tous.
- ⇒ Des enjeux du renouvellement démographique.
- ⇒ De la sensibilité environnementale et paysagère.
- ⇒ De la réduction des déplacements.
- ⇒ Des problématiques de la politique de la ville.

La demande d'abrogation intervient dans le cadre du processus d'élaboration du PLU qui est arrivé à son terme afin de le rendre exécutoire et opposable aux tiers. Le parallélisme des formes devant être levé, son abrogation est donc soumise à enquête publique.

Les principaux objectifs de cette abrogation conduisent à :

- ⇒ Rendre transparente l'information et la mutation du document d'urbanisme à la population et aux porteurs de projets.
- ⇒ Supprimer des zones urbaines qui ne sont pas considérées comme légitimes au titre de la loi montagne.
- ⇒ Recentrer l'aménagement du territoire et la planification urbaine autour des polarités et noyaux historiques.
- ⇒ Réduire les impacts directs et indirects vis-à-vis de l'environnement et du paysage.

- ⇒ Prendre ne compte l'exposition aux risques naturels identifiés.
- ⇒ Lutter contre la fragmentation lumineuse en réduisant la multiplicité des tâches ouvertes à l'urbanisation.
- ⇒ Réorienter la politique d'aménagement et veiller à un meilleur équilibre fonctionnel du territoire.

La présente enquête publique constitue ainsi une étape nécessaire dans la procédure d'abrogation de la carte communale en vigueur de Sant'Antonino en vue d'approuver simultanément et par substitution le projet de Plan Local d'urbanisme de la commune dont l'enquête publique s'est déroulée du 17 septembre 2024 au 17 octobre 2024.

L'abrogation de la carte communale permettra de réorienter la commune vers de véritables choix d'aménagement, à la mesure des enjeux de territoire et des attentes de la population.

Le relais assuré par le PLU constitue la principale finalité de cette abrogation d'autant plus que la loi Climat et Résilience impose une mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'ici août 2026, sans quoi, la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette), ayant comme objectif 2050, s'appliquerait dès facto.