



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## DE SANTA REPARATA DI BALAGNA

### LIVRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



**Maître d'ouvrage :**

Mairie de Santa  
Reparata di Balagna

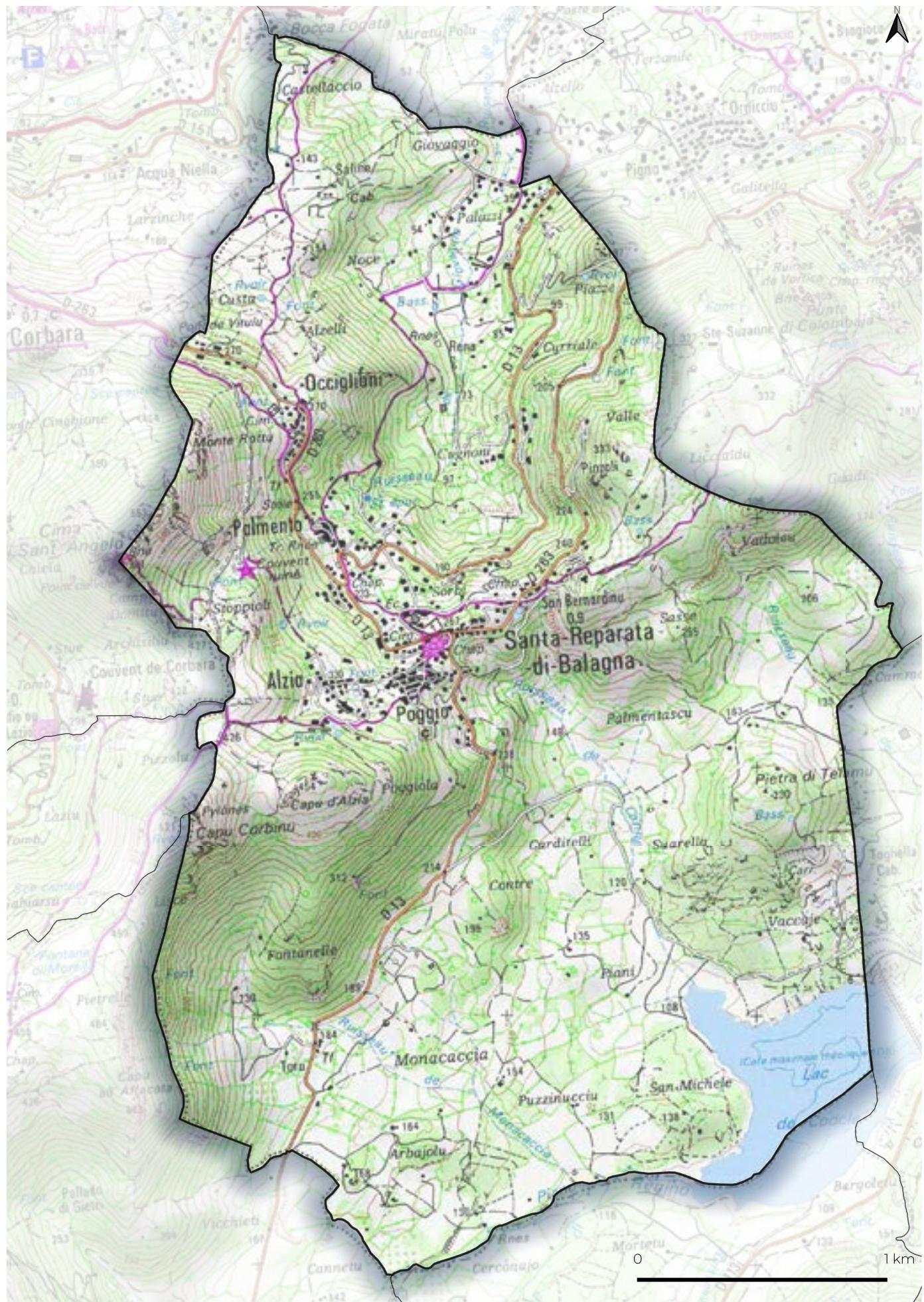
---

Groupement de bureaux d'études



## RÉFÉRENCE

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>PROJET</b>                         | Révision du Plan local d'urbanisme  |
| <b>MAÎTRE d'OUVRAGE</b>               | Commune de Santa Reparata di Balagna  |
| <b>TYPE DE DOCUMENT</b>               | Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement  |
| <b>Rédacteurs<br/>Bureau d'études</b> | P. BARRAL, Atelier Dynamiques Urbaines<br><br>S. PIERESCHI, Ingecorse<br><br>L. BOUFFIN, BL Études & Conseil, |



## **Table des matières**

|   |             |
|---|-------------|
| <b>I/ DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</b>   | <b>p5</b>   |
| Situation et contexte général.....  | p7          |
| Analyse socio-économique.....   | p12         |
| Equipements et cadre de vie.....  | p25         |
| Perspectives d'évolution.....   | p34         |
| <b>II/ ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION.....</b>               | <b>p41</b>  |
| L'organisation urbaine.....   | p42         |
| Le bilan du P.L.U de 2006.....  | p79         |
| Analyse environnementale.....   | p94         |
| Analyse paysagère.....  | P140        |
| <b>III/ DIAGNOSTIC AGRICOLE.....</b>  | <b>P154</b> |
| <b>IV/ LES ENJEUX CROISES.....</b>  | <b>P178</b> |
| <b>V/ ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b> | <b>P182</b> |
| Incidences sur La consommation des espaces.....   | P184        |
| Incidences sur l'agriculture.....   | P192        |
| Incidences sur l'environnement .....  | P201        |
| <b>VII/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS.....</b>  | <b>P252</b> |
| Choix retenus pour établir de le PADD.....  | P254        |
| Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.....                          | P262        |
| Cohérence et la complémentarité entre les O.A.P et le PADD.....   | P270        |
| Motifs de la délimitation des zones, des règles.....  | P279        |
| <b>VIII/ MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION.....</b>                                      | <b>P296</b> |
| Les mesures.....  | P297        |
| Critères, indicateurs et modalités retenus.....   | P304        |
| <b>IX/ RESUME TECHNIQUE.....</b>  | <b>P305</b> |



## Chapitre I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## **Sommaire**

|   |            |
|---|------------|
| <b>SITUATION ET CONTEXTE GÉNÉRAL.....</b>                           | <b>p7</b>  |
| A) La commune dans son milieu géographique.....                     | p7         |
| B) Santa Reparata dans son territoire .....                         | p8         |
| C) La commune et l'armature urbaine régionale.....                  | p10        |
| D) Synthèse et enjeux.....  | p11        |
| <br>  |            |
| <b>ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE.....</b>                                | <b>p12</b> |
| A) Démographie.....   | p12        |
| B) Logement et Habitat.....   | p17        |
| C) Activités et Emplois.....  | p21        |
| D) Synthèse et enjeux.....  | p24        |
| <br>  |            |
| <b>EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE.....</b>                             | <b>p25</b> |
| A) Un réseau viaire structurant face aux limites géographiques..... | p25        |
| B) Mobilité et déplacements.....                                    | p26        |
| C) Couverture numérique.....  | p30        |
| D) Un rôle d'unité villageoise.....                                 | p31        |
| E) Associations et vie culturelle.....                              | p32        |
| F) Synthèse et enjeux.....  | p33        |
| <br>  |            |
| <b>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....</b>                                | <b>p34</b> |
| A) Les perspectives démographiques.....                             | p34        |
| B) Les perspectives Habitat.....                                    | p36        |
| C) Les besoins en foncier.....                                      | p39        |

## ***Situation et contexte général***

### ***A) La commune dans son milieu géographique***

Santa Reparata di Balagna est une commune rurale, au cœur du pays Balanin, située à l'articulation entre littoral et montagne. Elle se trouve dans le département de la Haute Corse (2B).

Le territoire compte une population de 1 100 habitants répartis sur 1 017 hectares. Il présente la particularité d'être un «trait d'union» entre la Balagne littorale (bassin de vie d'Île Rousse) et la Balagne «intérieure» (vallée du Reginu et ses piémonts).

En effet, la commune est marquée par une ligne de crête médiane orientée Ouest-Est qui sépare :

- une unité territoriale «côté mer» au Nord qui descend vers le bassin d'Île Rousse et qui correspond au bassin versant du ruisseau de Giovaggio.

- une unité territoriale «côté terre» au Sud qui descend vers la vallée du Reginu et le lac de Codole, et qui correspond au bassin versant des ruisseaux de Canne et de Monacaccia.

C'est aussi sur cette arête montagneuse que les principaux villages de la commune se sont implantés : Palmentu, Occiglioni, Poghju et Alzia.

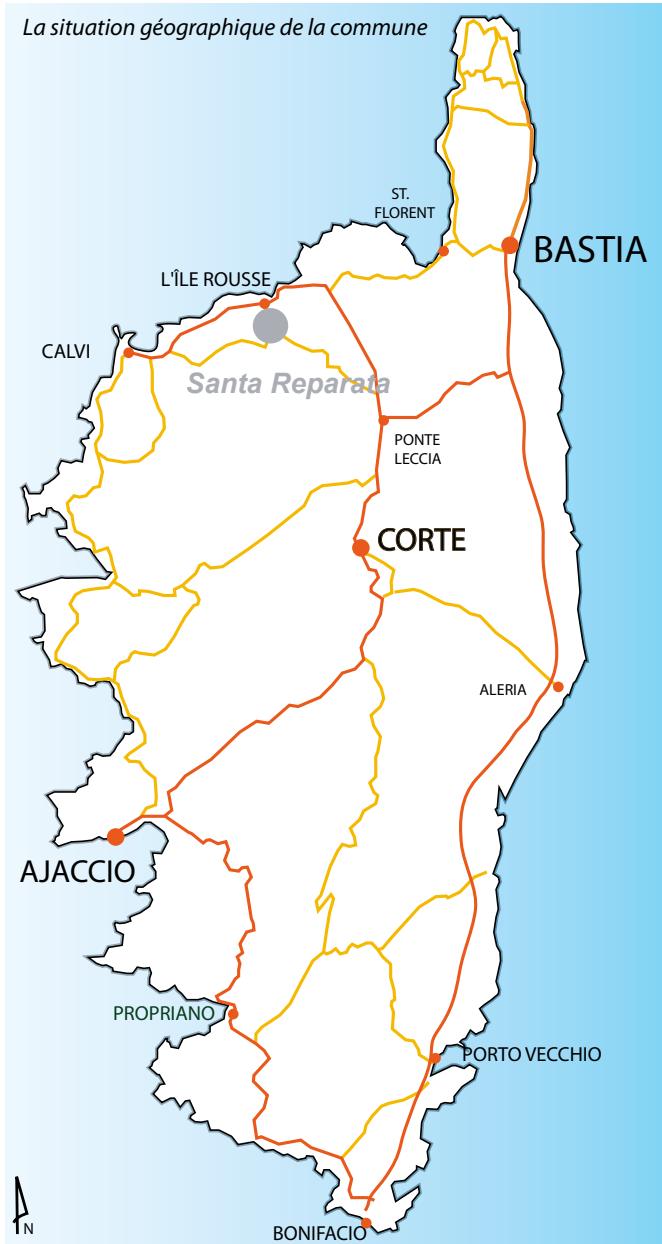
Palazzi, seule polarité en plaine, est tournée vers l'île Rousse.

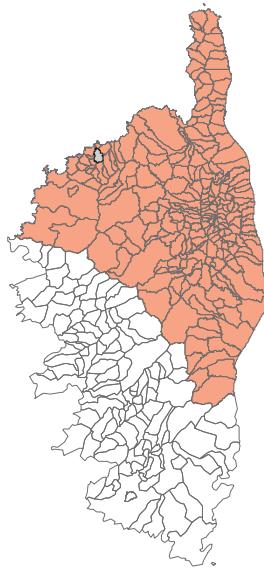
Santa Reparata est au cœur de la micro-région de la Balagne.

La commune y occupe une situation intéressante et attractive.

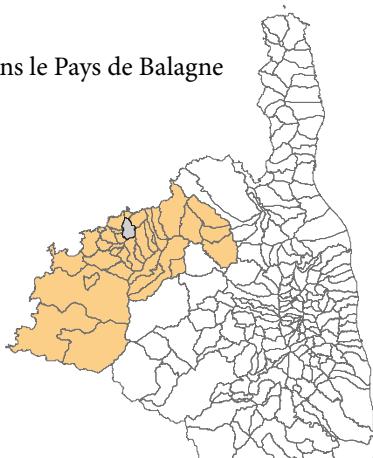
Santa Reparata se présente comme une commune résidentielle, touristique, agricole et artisanale.

Elle bénéficie de la proximité du bassin d'emploi, d'économie et de services de l'île Rousse et dans une moindre mesure de celui de Calvi.

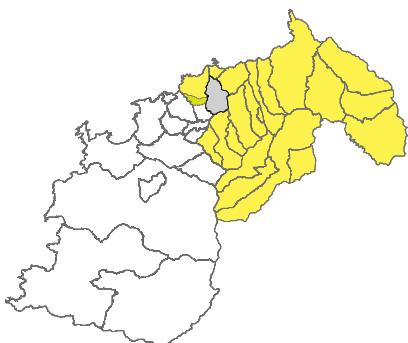




...dans le Pays de Balagne



...dans la C.C Île Rousse-Balagne



...et ses limites communales



## B) Santa Reparata dans son territoire

### La micro-région de Balagne

La Balagne s'étend depuis le village de Pietralba qui ouvre la porte de la Vallée de l'Ostriconi jusqu'à la pointe de la Revellata, elle comprend également la région montagneuse du Ghjunsani, et la plaine de la Figarella qui relie Calenzana et Calvi.

Alors que la micro-région de Balagne se caractérisait, depuis les années 1960, par son expansion démographique et demeurait une des micro-régions les plus attractives de Corse; elle connaît, depuis 2010, un ralentissement de la croissance de sa population.

L'évolution à la hausse due à un excédent migratoire élevé s'est transformée en une croissance démographique limitée en raison d'un apport extérieur réduit et un total des naissances et des décès approximativement équivalent.

La population est vieillissante. Les moins de 25 ans représentent 25 % de la population et les plus de 65 ans en représentent 23 %.

La densité de population reste faible et se concentre très fortement autour de Calvi et de l'Île Rousse, qui sont ses deux pôles d'emplois et de services.

La micro-région est l'une des premières destinations touristiques de Corse. Son attractivité est notamment due à son riche patrimoine naturel et à sa grande diversité de paysages.

Si le tourisme constitue un moteur économique majeur pour le territoire, il génère également des effets induits et des déséquilibres de plus en plus importants engendrant sur-urbanisation de certains espaces littoraux, engorgement du réseau routier, spéculation foncière et déstabilisation du marché de l'immobilier pour les résidents et agrandissement du parc de résidences secondaires.

Les activités et emplois de la Balagne sont également portés par le secteur BTP.

### Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Balagne

Santa Reparata fait partie du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays de Balagne anciennement Pays de Balagne. Le PETR est un établissement public de coopération communale et est un outil de coopération exerçant des compétences socles à la mise en œuvre du projet de territoire de Balagne.

Il s'agit d'une communauté d'intérêt économique, social et culturel centrée sur une logique de mission à travers des tâches de coordination, d'animation et de mobilisation des différents acteurs publics et privés du territoire de Balagne.

Il regroupe deux communautés de communes, Calvi-Balagne et l'Isula-Balagna et couvre une superficie de 95 739 hectares où vivent 22 700 habitants.

Le PETR a élaboré son projet de territoire adopté le 10 juillet 2018.

Ce Projet de Territoire définit l'identité du territoire, les conditions de son développement économique, touristique, environnemental, culturel et social et les actions en matière d'aménagement de l'espace, de déplacement, de développement économique, de promotion de la transition écologique et tout autre action d'intérêt territorial.

Pour exemple, le PETR :

- porte l'élaboration, **le suivi et la révision du SCoT de Balagne** ;

- porte le **Contrat de Transition Enérgétique avec pour objectif de réduire notre dépendance énergétique;**
- porte le **Contrat de Relance de Transition écologique (CRTE)**

#### La Communauté de Communes de l'Île Rousse-Balagne (CCIRB)

La commune est rattachée à la Communauté de communes de l'Île Rousse Balagnenée le 1 janvier 2017 de la fusion de la Communauté de communes E Cinque Pieve di Balagna et de la Communauté de communes du Bassin de Vie de L'Île-Rousse.

Deuxième intercommunalité de la Balagne, la communauté de communes de L'Île-Rousse-Balagne se déploie le long de la route territoriale 30 et au-dessus de la commune de L'Île-Rousse avec les villages de la Haute Balagne.

La C.C comprend vingt deux communes : Belgodere, Corbara, Costa, Feliceto, Lama, L'Île-Rousse, Mausoléo, Monticello, Muro, Nessa, Novella, Occhiatana, Olmi-Cappella, Palasca, Pietralba, Pigna, Pioggiola, Santa Reparata di Balagna, Speloncato, Urtaca, Vallica et Ville-di-Paraso.

Elle regroupe 105 00 habitants en 2020.

Ses deux principales communes, L'Île-Rousse et Monticello, rassemblent la moitié des habitants et de nombreux services et équipements : sept sur dix sont présents sur le territoire dont un lycée.

Elle présente les compétences obligatoires suivantes :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
- Actions de développement économique
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitements des déchets ménagers et assimilé
- Gestion de l'assainissement
- Gestion de l'eau

Elle possède également dans ses compétences supplémentaires

- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Action sociale d'intérêt communautaire

La Communauté de communes vient conforter et renforcer un contexte favorable au développement local par la mise en commun de moyens.

**La commune souhaite s'inscrire dans cette démarche intercommunale et considère la C.C comme un véritable accélérateur de projets.**

#### Les limites administratives

En situation d'interface entre la Balagne littorale et le piémont (vallée du Regino), elle est limitrophe des communes d'Île Rousse, Corbara, Pigna, Sant'Antonino, Feliceto, Speloncato, Avapessa et Monticello.

## C) La commune et l'armature urbaine régionale

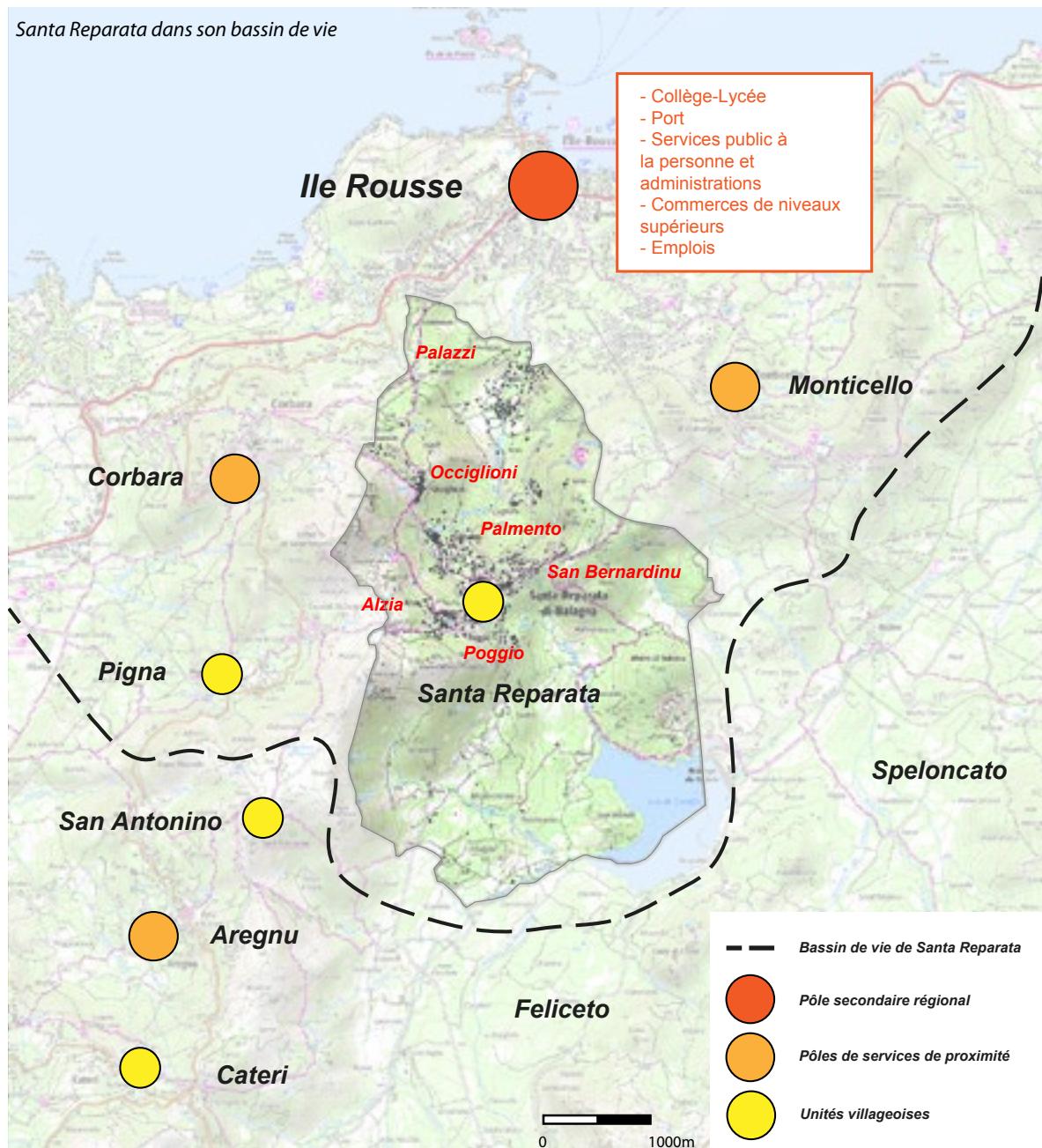
L'armature urbaine Corse a été établie par le PADDUC comme un ensemble des pôles et de leurs zones d'influence constitués en structure hiérarchisée.

L'armature régionale est structurée en cinq pôles hiérarchisés.

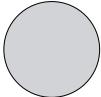
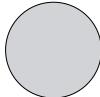
Ces pôles ont été analysés à partir des seuils démographiques et des différents niveaux de fonctions qu'elles recouvrent : économiques, politiques et administratives, éducatives, d'équipements et de services (santé, transport, culture, etc.).

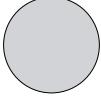
**Le territoire de Santa Reparata est défini comme une unité villageoise composant le bassin de vie, dernière strate des niveaux hiérarchiques régionaux.**

**Les unités villageoises sont le support des ressources patrimoniales et de logements.**



## D) Synthèse et enjeux

|  | <u>Atouts/Opportunités</u>  |  | <u>Faiblesses/Menaces</u>  |
|---|---|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"><li>* Un rôle de «Hub» dans le bassin de vie de Lisula et vis à vis des villages alentours</li><li>* Santa Reparata, au cœur d'une micro-région attractive et touristique</li><li>* Un territoire marqué par ses fonctions agricoles, un potentiel agricole (vergers, maraîchages...) et ses activités artisanales</li><li>* Une commune à l'articulation et interface du littoral et de l'arrière-pays balanin</li><li>* Un cadre de vie agréable</li><li>* Une proximité du pôle secondaire, pôle économique et administratif, de l'île Rousse</li><li>* Une proximité des pôles de service de proximité de Monticello, Aregnu et Corbara</li><li>* Une logique de coopération intercommunale et de projet d'aménagement commun</li><li>* Des équipements en développement (installation en 2022 d'un centre médico-social, résidence autonomie en cours de réalisation, école récente, micro crèche ...)</li></ul> |   | <ul style="list-style-type: none"><li>* Une commune sous l'influence de la polarité de l'île Rousse</li><li>* Une situation au cœur d'une micro-région très marquée par ses fonctions touristiques</li><li>* Une très forte pression foncière liée à l'attractivité résidentielle et touristique de la commune</li></ul> |

|  | <u>Enjeux</u>   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"><li>* Le maintien et la place de la commune en tant que pôle résidentiel attractif au sein de la Balagne</li><li>* L'aménagement global et cohérent du bassin de vie de Santa Reparata et de la Balagne</li><li>* La relation de la commune au bassin d'emploi et économique de l'Île Rousse</li><li>* Le maintien de la relation privilégiée de la commune entre littoral et arrière-pays</li><li>* La préservation et la valorisation de l'identité communale</li></ul> |

## Analyse socio-économique

### A) La démographie

#### Une reprise récente de la croissance démographique

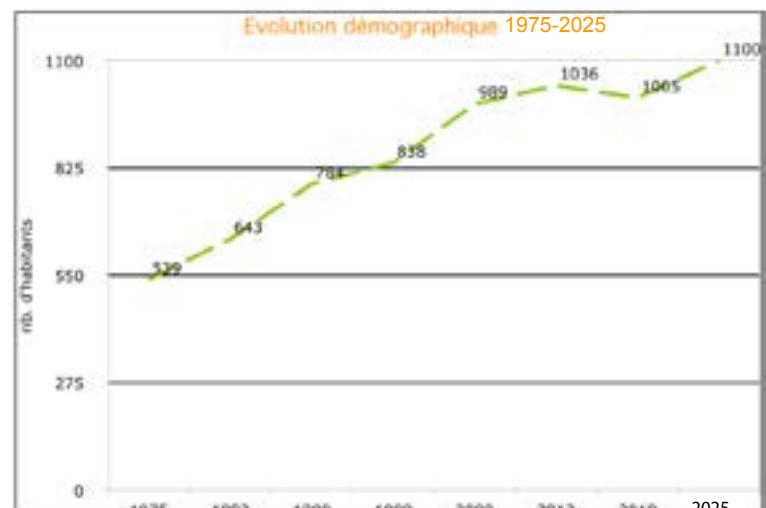
En 2025, l'estimation communale de sa population comptabilisait 1 100 habitants.

De 1975 à 2008, la courbe démographique de Santa Reparata décrit une croissance constante.

Après des périodes très dynamiques où le taux de variation annuelle est supérieur à 2,5%, l'accroissement marque un ralentissement entre 2010 et 2015 (+0,5%) puis une décroissance entre 2015 et 2021 (-0,1%).

**Après 2020, l'évolution démographique s'inscrit de nouveau dans une hausse (+2,3% entre 2021-2025).**

La commune de Santa Reparata gagne des habitants.



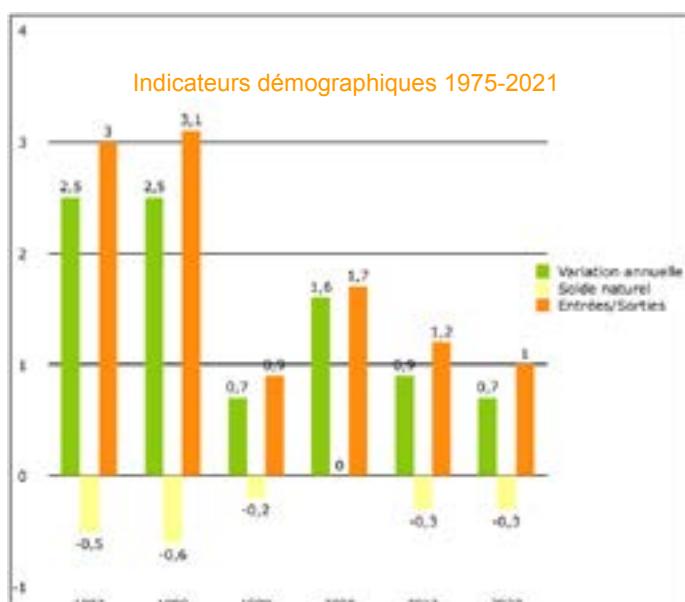
Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2017, 2024

#### Série historique sur la population 1975-2025

| 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2010 | 2015  | 2021  | 2025   |
|------|------|------|------|------|-------|-------|--------|
| 539  | 643  | 784  | 838  | 984  | 1 011 | 1 004 | 1 100* |

Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

\*Données communales



Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

#### Variation annuelle moyenne de la population en % (Santa Reparata)

| 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 | 2010-2015 | 2015-2021 | 2021-2025 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2,5       | 2,5       | 0,7       | 1,6       | 0,5       | -0,1      | 2,3       |

Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2017, 2024

#### L'évolution démographique dans le contexte de la Balagne

Les communes balanines ont connu un «âge d'or» démographique au XIXème siècle et au début du XXème. Cette période a été suivie par un déclin démographique après la seconde guerre mondiale.

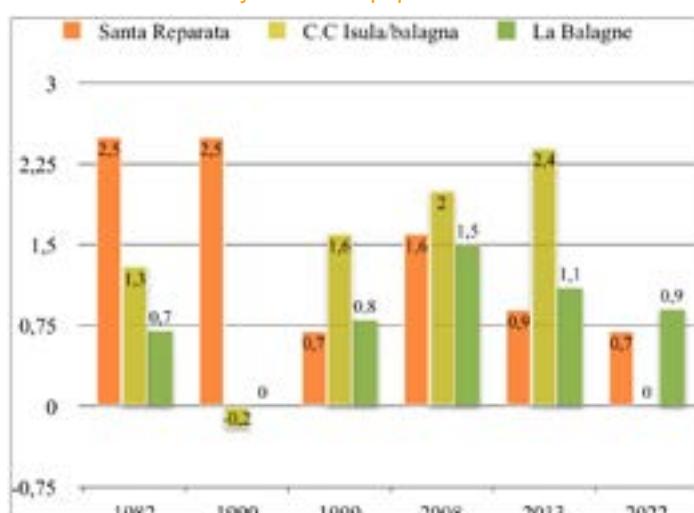
Par la suite, entre 1962-1975, la Balagne a accueilli un flux important de population conjuguant l'arrivée de rapatriés des anciennes colonies françaises et l'apport d'une population étrangère. C'est le littoral qui a capté l'ensemble de la population alors que les villages de l'arrière pays sont touchés par un dépeuplement dû aux mutations socio-économiques de la société traditionnelle.

A partir de 1980 et jusqu'en 2000, on nota un ralentissement progressif de la croissance démographique en raison du recul du nombre d'arrivées extérieures.

Depuis la fin des années 1999 à 2013, la Balagne proche du littoral s'est inscrite à nouveau dans une forte dynamique démographique portée par un solde migratoire positif.

**Après 2013 à nos jours, l'évolution balanine est marquée par un ralentissement de la croissance démographique.**

#### Variation annuelle moyenne de la population en %



Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

° La population de l'intercommunalité Lisula-Balagna se caractérise par une assez rapide et importante phase de développement démographique des années 1980 aux années 2013.

Cette évolution a notamment été très dynamique (plus de 2% de croissance annuelle de 1999 à 2013) alors qu'elle a marqué un net coup d'arrêt sur les années 2013-2021; le taux de croissance est quasi-nul voir négatif.

Cette croissance a été uniquement due à l'apport migratoire, le solde naturel étant négatif sur les vingt cinq dernières années.

«âge d'or» démographique (1 300 habitants au début des années 1920) correspondant à un «âge d'or» agricole.

Cette période a été suivie par une importante décroissance avec une population passant sous la barre des 500 habitants à la fin des années 1960 : déprise agricole et mouvement massif «d'exode rural».

**Dès lors, le territoire communal se place à l'articulation des tendances des territoires de Balagne et de la Communauté de communes.**

**Entre 2013- 2021, le taux de croissance demeure un peu moins élevé que le taux de Balagne et supérieur au taux observé à l'échelle de l'intercommunalité.**

Ainsi, peut être mis en évidence **un taux de croissance moyen annuel d'environ :**

- ° 0,7% pour Santa Reparata
- ° 0 % pour le Lisula-Balagna
- ° 0,9% pour la Balagne

**Santa Reparata présente des atouts d'attractivité résidentielle indéniables et continue à fixer une population extérieure à l'inverse de la C.C.**

Cependant, si Santa Reparata attire encore, le territoire se heurte lui-aussi à une forte concurrence entre fonction touristique et fonction résidentielle **ayant un retentissement sur la croissance démographique.**

#### Un solde naturel négatif

**Depuis 1968, le taux de mortalité est supérieur au taux de natalité.**

Sur la période 2014 -2020, pour exemple, il est recensé 43 naissances pour 61 décès. Le faible nombre de naissances s'explique par une structure par âge défavorable mais également par une fécondité nettement inférieure à la moyenne nationale.

Reflet de ces mouvements, **l'excédent naturel c'est à dire la différence entre les naissances et les décès prend une valeur négative sur tous les recensements.** Le solde naturel est lié à l'effet combiné d'un vieillissement du corps social et une tendance au départ de la Corse (vers la France métropolitaine ou l'étranger) pour les jeunes.

#### Un apport de population extérieure qui se réduit

Alors que l'excédent naturel s'avère négatif, la croissance démographique a, pourtant, été quasi constante. L'arrivée d'une population extérieure constituait le principal apport de population de Santa Reparata. **La valeur du solde migratoire a entretenu un rythme de croissance démographique à la hausse en compensant un excédent naturel négatif.**

Santa Reparata est attractive pour :

- le cadre de vie agréable et à la proximité du littoral;
- l'influence de la polarité d'île Rousse (équipements structurants, qualité de vie, pôle d'emploi micro-régional...) et dans une moindre mesure de Monticello
- un retour aux sources

Ce mouvement témoigne d'une «périurbanisation» de l'Île Rousse en lien avec l'installation d'actifs en quête d'un cadre de vie agréable tout en restant proches des emplois et des services.

L'activité économique est le principal moteur des migrations résidentielles sur Santa Reparata (la majorité de l'excédent migratoire est imputable à la population active, avec ou sans emploi).

Dans une moindre mesure, viennent résider à Santa Reparata, les retraités et autres inactifs.

**Sur la période 2015-2021, si l'indicateur démographique de solde migratoire de Santa Reparata prend une valeur positive, les entrées sur le territoire se réduisent nettement par rapport à la période (2008-2013).**

En raison d'un net ralentissement des mouvements migratoires et d'un solde naturel toujours négatif, le taux annuel de croissance de la population se réduit.

## Une population âgée

La population communale est une population âgée : en 2021, 23 % de la population a 60 ans ou plus et 12 % a plus de 75 ans, soit des proportions supérieures à la moyenne Corse et nationale.

La tranche d'âge la plus importante de Santa Reparata est la tranche des 60 à 74 ans soit 22,9% de la population. Au contraire, la part des moins de 29 ans est de 27% (30,4 % dans le reste de la Corse).

L'analyse de la structure de la population par classe d'âge s'inscrit dans la tendance actuelle du vieillissement de la population de l'île et de la micro-région.

**L'évolution de la population à venir et l'évolution des catégories d'âges ne laissent pas entrevoir un rééquilibrage de la pyramide des âges pour les prochaines années.**

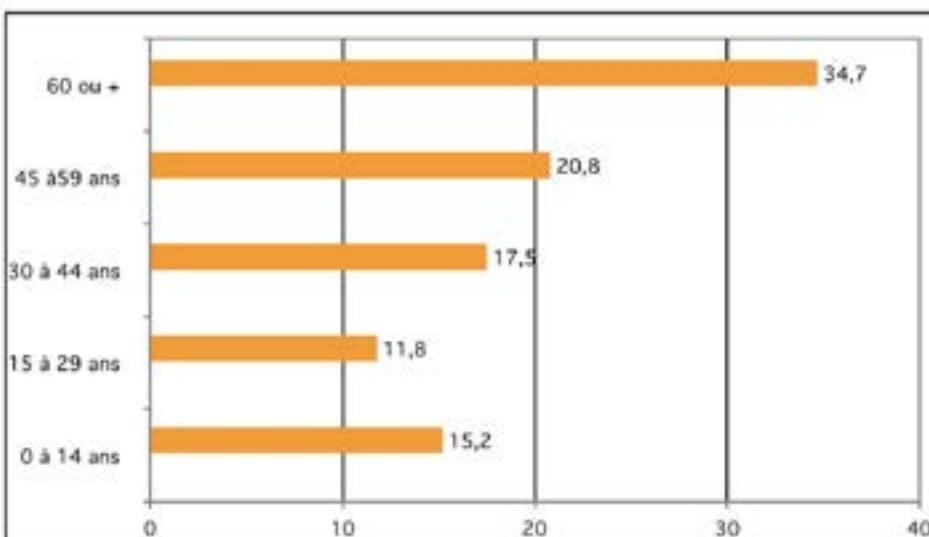
La forte progression de la population des 65 ans et plus va doubler d'ici 2040.

Or, l'offre d'accueil pour personnes âgées est deux fois plus faible qu'au niveau national.

**La région est sous équipée pour l'accueil des personnes âgées et doit engager une réflexion** sur l'offre en matière de logements, sa localisation, et les services en accompagnement de ces évolutions sociales.

La commune, en partenariat avec CC d'Isula/Balagna, a récemment lancé le projet de réalisation d'une résidence autonomie.

Structure des âges en 2021



Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

## Le desserrement des ménages

L'évolution de la taille des ménages dans les résidences principales montre une chute progressive du nombre moyen d'occupants depuis 1990.

La taille des ménages se réduit. Elle était d'environ 2,6 personnes par foyer en 1982, 1990; 2,5 en 1990, 2,3 personnes par foyer en 2008 et 2,12 en 2021.

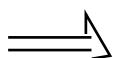
**Ce desserrement des ménages génère des besoins en logements spécifiques.**

Il trouve essentiellement son essence dans les nécessités de décohabitation des jeunes et la progression des familles mono-parentales et l'élevage de l'espérance de vie (davantage pour les femmes que les hommes).

**Cette situation interroge sur le développement d'un parc d'habitat adapté à leur besoin, un parc qui puisse répondre en terme de taille de logement et du prix de l'offre locative (jeunes en décohabitation, séparations des couples, vieillissement) pour une population permanente.**



Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2020



### Typologie des ménages :

*470 ménages dont 156 ménages d'une seule personne*

#### La population saisonnière et semi-permanente

Santa Reparata fait face, chaque été, à un afflux de population temporaire.

L'activité touristique du bassin de vie contribue à un accroissement démographique durant la saison estivale. Pendant deux mois, **le tourisme multiplie la population locale par 4 environ.**

Ce sont environ 4 000 personnes supplémentaires qui viennent s'installer du début du mois de juillet à la fin du mois d'août.

**Si la fréquentation saisonnière entraîne un impact économique, elle est exigeante en matière d'infrastructures, aménagements et équipements (traitement des ordures ménagères et problématique du stationnement).**

La population saisonnière n'est pas la seule à avoir des incidences sur le fonctionnement communal.

A la croisée de sa vocation résidentielle et de sa vocation touristique, Santa Reparata se caractérise par l'existence d'une population **qui pourrait être qualifiée de «semi-permanente».**

Elle loge en résidences considérées comme secondaires ou occasionnelles et se distingue d'une population purement saisonnière qui se loge gîtes, location estivale, hôtel et se concentrent sur deux mois de l'année.

A partir du mois de mai jusqu'à la fin septembre, la commune accueille des résidents, essentiellement retraités et/ou issus de la diaspora, attirés par la qualité du climat et du cadre de vie.

Pendant 5 mois, la population progresse de façon conséquente comme en témoigne l'augmentation du traitement des ordures ménagères sur cette période.

**Pas tout à fait permanente mais déjà plus touristique, cette population influence fortement la gestion et l'aménagement du territoire.**

**Elle allonge, cependant, l'animation de la commune à l'année.**

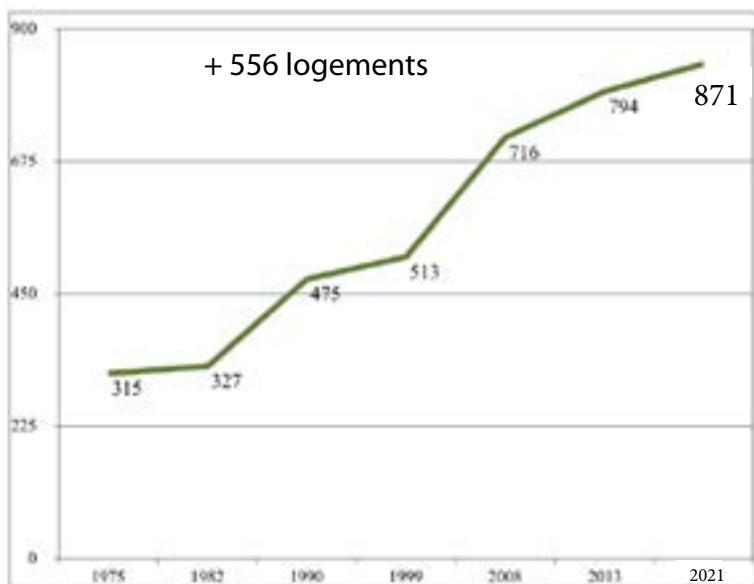
## B) Logements-Habitat

### Une évolution constante du parc de logement

De 1975 à 2021, le parc de logements de Santa Reparata a connu une progression forte.

Santa Reparata compte, en 2021, 871 logements soit la construction de 556 logements supplémentaires par rapport à 1975 soit la réalisation de 12 logements par an. **Sur la période 2015-2021, le rythme de réalisation semble progressivement se ralentir (+8 logs par an).**

Evolution du nombre de logements



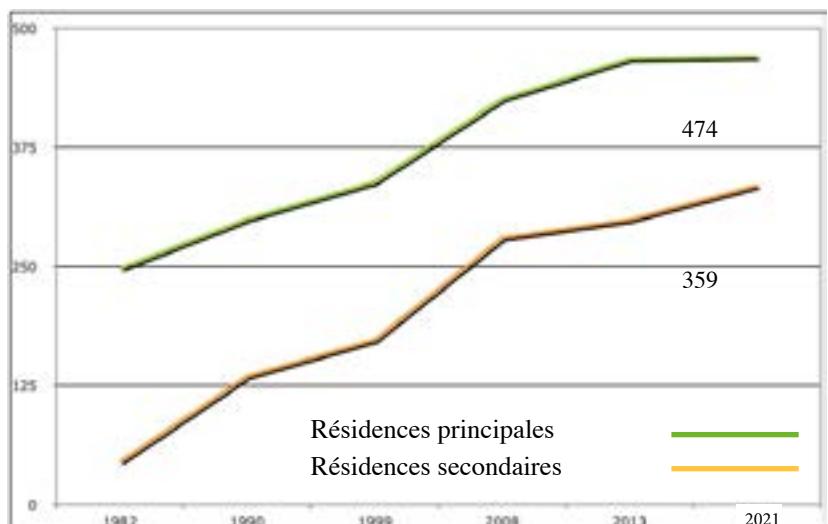
Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

Pour l'ensemble de la commune, le recensement annuel réalisé en 2021, dénombre :

- 474 résidences principales
- 359 résidences secondaires et logements occasionnels
- 39 logements vacants

Evolution des résidences principales et résidences secondaires de 1975 à 2021

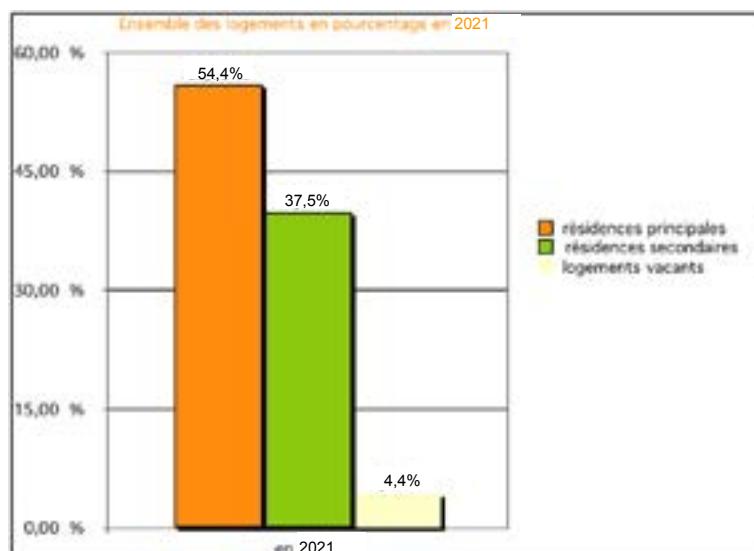
**En pourcentage et en valeur absolue, sur la période récente, l'évolution du nombre de construction profite plus aux résidences secondaires qu'aux résidences principales.**



Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

## Une part majoritaire des résidences principales mais...

L'augmentation du nombre de ménages (croissance démographique et dessènement des ménages) a fait progresser le parc de logements permanents durant ces 40 dernières années et le nombre de résidences principales.



Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

**Composant 54,4 % en 2021, les résidences principales demeurent majoritaires dans la part globale de logements mais leur part a, cependant, diminué.**

En 2013, elles représentaient 58,9%.

**La réalisation de résidences secondaires** prend une part conséquente dans la dynamique de construction.

A la différence des périodes antérieures, sur la période 2013-2021, l'évolution du nombre de construction profite plus aux résidences secondaires (+60 résidences secondaires) qu'aux résidences principales (+3 résidences principales).

En valeur absolue, les résidences secondaires progressent de 3,7% constructions alors que les résidences principales reculent de 4,7% dans le parc global de logements.

**Santa Reparata se présente avant tout comme une commune à vocation résidentielle permanente. Elle accueille une population qui vit et travaille dans le bassin de vie dans la polarité de l'île Rousse. Toutefois, elle joue un rôle croissant de villégiature en lien avec le littoral et ses activités balnéaires.**

## Série historique des résidences secondaires

| Résidences secondaires et logements occasionnels | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2021 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Nombre   | 45   | 135  | 173  | 280  | 299  | 359  |
| Pourcentage dans le parc global de logements     | 13,8 | 28,4 | 33,7 | 39   | 37,5 | 41,2 |

Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

**Le recul de la fonction résidentielle au profit d'une vocation touristique pose la question de la maîtrise du rythme de construction des résidences secondaires qui concurrencent les résidences principales. Des problématiques commencent à s'imposer sur les difficultés de la population locale permanente pour s'y loger en raison de la progression des prix du foncier.**

## Une part élevé récente des logements vacants

Après une période de baisse entre 1990 et 2008 passant de 40 unités à 1 unité, le nombre de logements vacants progresse passant de 1 unité à 39 unités entre 2008 et 2021. La part de logements vacants dans le parc global de logements est d'environ 4,4% en 2021.

C'est un taux qui augmente. Il illustre un paradoxe entre une construction dynamique de logements neufs alors certains logements sont de plus en plus disponibles.

**Deux hypothèses peuvent être avancées :**

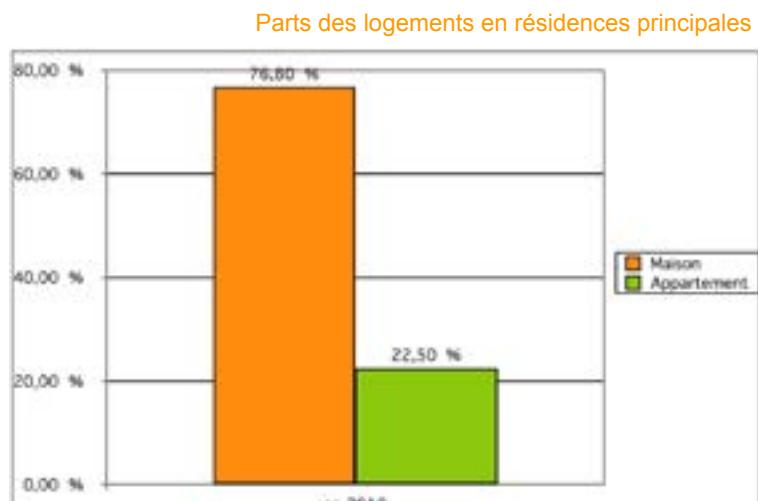
- **Les logements des villages (vieillissants, peu confortables, avec des difficultés de stationnement) sont délaissés au profit d'un habitat pavillonnaire récent qui correspond davantage à l'aspiration de la population.**
- **Le taux de vacance recensée n'est pas réel. Les logements qualifiés de vacants ont plutôt une vocation touristique temporaire. Effectivement non occupés à l'année, ces logements se présentent sous la forme de meublés loués au coup par coup au gré des opportunités.**

#### Un parc collectif limité et minoritaire

° La part des maisons individuelles en résidences principales **est majoritaire** (76,8%) en 2021.

Le pourcentage des maisons semble diminuer entre 2013 et 2021.

**Cependant, le parc de logements collectifs reste minoritaire et limité par rapport aux besoins de la population locale.**



Les formes urbaines d'habitat pavillonnaire semblent avoir été privilégiées dans le prolongement des villages.

Elles ont des conséquences sur la taille des logements car les résidences principales sont pour la majorité des maisons avec des logements de grande taille. 59,2% des résidences principales possèdent 4 pièces et plus.

**Ce déséquilibre au détriment des petits logements a pour corrélation une inadéquation entre logements et structure des ménages.** Les jeunes ménages, les enfants voulant décohabiter, les couples se séparant et les personnes âgées qui s'orientent vers des logements de petite taille se trouvent confrontés aux risques d'une offre peu adaptée à leurs besoins.

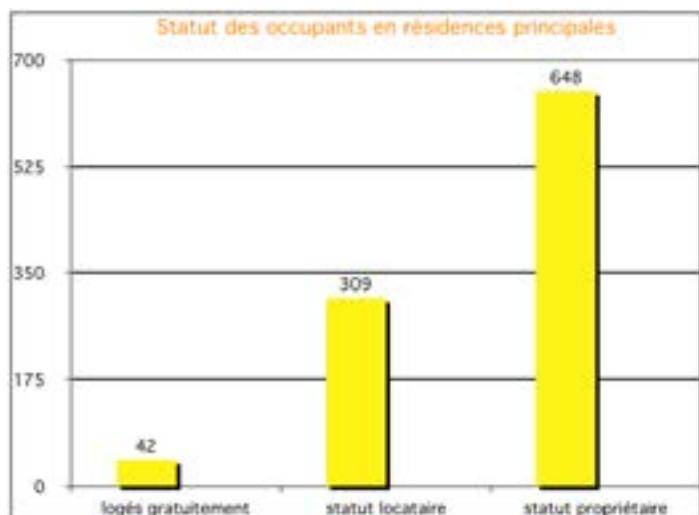
#### Un parc locatif qui se réduit

L'analyse des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2021 témoigne de la prédominance du statut de propriétaire.

#### **Le marché révèle des carences en terme d'offre locative.**

Le parc locatif privé représente à peine 27,7% des résidences principales en 2021.

Parmi les résidences principales en location, la part de logements sociaux est de 4,3% soit 20 logements.



Le caractère limité du parc locatif social peut se traduire par des difficultés d'installation pour les ménages les plus modestes et les jeunes décohabitants.

**En l'absence de foncier public, la commune a engagé des projets de réhabilitation de constructions dans les villages (Poghju notamment) pour loger la population à loyer maîtrisé.**

La commune compense par une politique d'acquisition par préemption et/ou à l'amiable qui constitue néanmoins une charge très importante. Il est nécessaire d'évoquer également la création d'une SPL habitat développement.

Une étude de préfiguration opérationnelle a été lancée pour une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur la nouvelle Communauté de 22 communes d'île Rousse-Balagne en 2020 pour la réhabilitation de logement, la résorption de l'habitat indigne, la mise en valeur des façades, et pour remettre à niveau des parties communes des copropriétés délaissées.

Par ailleurs, les carences sont compensées partiellement par le nombre de résidences principales mises à disposition gratuitement par leurs propriétaires. La solidarité locale, souvent familiale représente 4,9% des résidences principales permettant de loger 42 personnes.

### Un parc de logements relativement récent

Comme l'ensemble de la Corse, le parc communal de résidences principales est relativement récent puisque 20% des résidences ont été construites avant la dernière guerre mondiale.

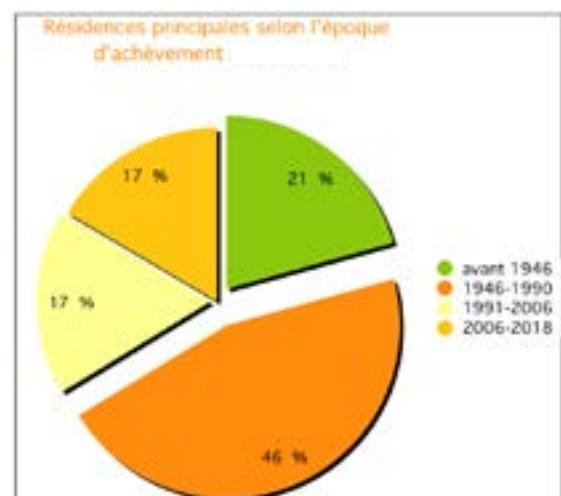
Ce parc le plus ancien se concentre dans les villages.

Les fortes dynamiques démographiques enregistrées sur le territoire ces 60 dernières années ont sous tendu une demande et la réalisation de logements.

A partir des années 1990, cette pression foncière et immobilière accélère l'accroissement important de la construction neuve ainsi qu'un important mouvement de réhabilitation ces dernières années.

### Résidences principales selon le nombre de pièces

|                  | 2013       | 2021       |
|------------------|------------|------------|
| Ensemble         | <b>468</b> | <b>472</b> |
| 1 pièce          | 4          | 14         |
| 2 pièces         | 45         | 47         |
| 3 pièces         | 96         | 133        |
| 4 pièces         | 144        | 168        |
| 5 pièces ou plus | 179        | 112        |



Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

## C) Activités-emplois

### La proximité du pôle d'emploi de l'île Rousse

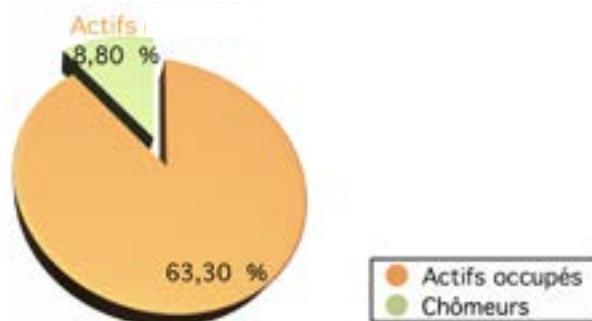
La structure économique et le marché de l'emploi doivent s'analyser à l'échelle de la commune et à l'échelle du bassin de vie de la commune.

**La proximité d'île Rousse et dans une moindre mesure celles de Calvi et du Grand Bastia fixe les actifs à Santa Reparata. Par ailleurs, interface entre littoral et villages ruraux, Santa Reparata possède une économie endogène et offre des emplois sur place (138 en 2021).**

Santa Reparata se caractérise alors par une population d'actifs relativement importante représentant plus de 55% de la population totale et 72,1% de la population des 15 à 64 ans.

Durant les 40 dernières années, l'apport d'une population extérieure composée de jeunes ménages a eu pour conséquence d'accroître les actifs attirés par la présence proche du bassin d'emplois d'île Rousse.

Dans la mesure où les capacités d'embauche sur la commune et ses alentours sont réelles, on enregistre un taux de chômage en dessous de la moyenne de la Balagne (15,9%).



Sources INSEE : R.G.P 1990, 1999, 2008, 2013, 2018, 2024

Entre 2013 et 2021, le taux de chômage baisse en pourcentage et en valeur absolue passant de 13,9% à 12,3%.

Ce pourcentage de chômeurs se place au dessous de la moyenne des communes de Haute-Corse (12,6%) et de la communauté de communes de l'île Rousse-Balagne (12,8%).

| 2018                | Taux d'activité |
|---------------------|-----------------|
| France              | 73,5%           |
| Haute-Corse         | 69,6 %          |
| C.C de l'Île Rousse | 70,4 %          |
| Santa Reparata      | 72,1 %          |

Source: Recensement de population 2018, INSEE

### Des migrations alternantes

Le marché de l'emploi est à l'origine des migrations pendulaires domicile-travail.

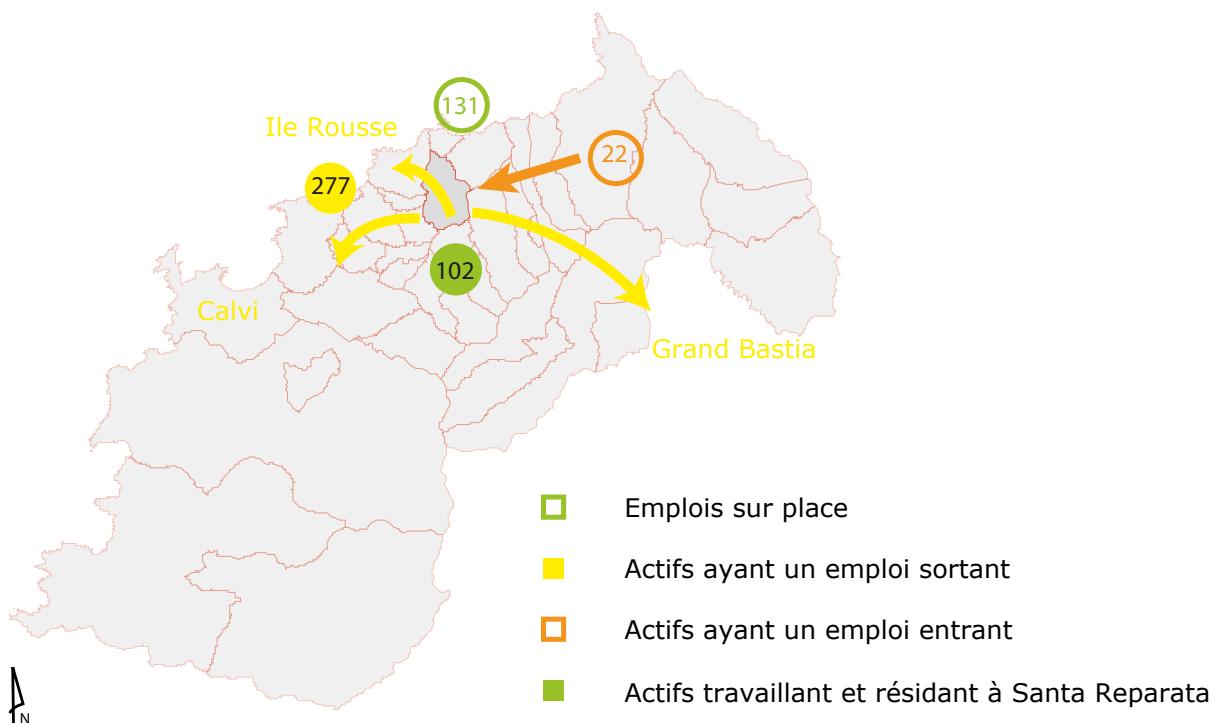
La cartographie ci-après montre qu'un nombre de résidents de la commune travaille en dehors de leur lieu de résidence : environ 277 personnes.

102 personnes résident et travaillent à Santa Reparata.

29 personnes travaillent sur la commune sans y résider.

Le contexte économique provoque des déplacements quotidiens depuis Santa Reparata vers les bassins d'emplois locaux : principalement vers le bassin île Rousse majoritairement puis Calvi et le Grand Bastia.

## Bassin d'emplois de Santa Reparata en 2021



Santa Reparata présente une offre d'emplois insuffisante pour répondre aux besoins de l'ensemble de actifs résidant sur la commune.

### Les activités économiques (hors agriculture) : la place prépondérante de l'économie résidentielle et de services

L'activité économique est formée d'un chapelet de petites entreprises : environ 90 en 2021 (hors agriculture).

Elle se caractérise par une large majorité de petits établissements uni-personnels et ou ayant peu de salariés.

Le tissu économique de Santa Reparata est composé à 98% de TPE :

- 84,4% des établissements compte 0 salariés,
- 13,5% des établissement compte de 1-9 salariés
- 2,1% des établissements compte de 10-19 salariés

**Aux changements sociaux des années 1960 (exode rural), se juxtapose une nouvelle répartition des activités économiques dans laquelle l'agriculture laisse la place aux développement des activités tertiaires.**

#### *- L'économie résidentielle*

Le champ des activités économiques est surtout tourné vers l'économie résidentielle en 2021. Représentant plus de 68% des établissements, elle occupe une place prédominante dans le tissu économique local.

L'économie résidentielle peut-être définie comme l'ensemble des activités économiques majoritairement destinées à satisfaire les besoins des populations résidant sur le territoire.

**Le rôle de l'économie résidentielle est majeur dans l'animation de la commune à l'année.**

Cette place s'explique par le poids :

- de l'administration : 26% des établissements (activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien, administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale..).

La part de l'administration publique représente, quant à elle, 5,8% des établissements actifs.

- de la place des services de proximité : 42% des établissements (commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, Information et communication, activités immobilières).

La part du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration représente 22,1% des établissements actifs en 2020.

Ces commerces et services accroissent leurs activités avec la fréquentation touristique en période estivale.

#### *- L'économie artisanale et industrielle*

Porteur de développement, l'artisanat est majoritairement composé de très petites entreprises.

22% se trouve dans **le secteur du bâtiment** représenté par 22 entreprises artisanales en 2021. Le dynamisme du secteur se fonde le rythme de construction soutenu de ces 20 dernières années à l'échelle de la Balagne mais se révèle être sensible au contexte de crise.

Plusieurs **artisans d'art** sont également installés sur la commune. On y trouve des ateliers de portraits, de peinture, de joaillerie artisanale, de céramique d'art, d'encadrement, de cuir.

... et **d'artisans agro-alimentaires** (miellerie, biscuiterie, huile d'olives et olive, lait et savon d'anesses,

#### *- L'économie touristique*

Dans une moindre mesure, l'activité économique apporte des ressources.

Les structures touristiques d'accueil se composent majoritairement d'hébergements touristiques non-marchands à travers les résidences secondaires et peu de structures d'hébergements marchands à savoir :

- un hôtel pour un total de 16 chambres
- des gîtes ruraux
- des locations estivales
- des chambres d'hôtes
- deux résidences hôtelières
- une auberge

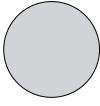
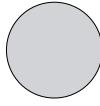
**L'économie touristique constitue un élément prometteur du développement si le secteur poursuit sa croissance d'une manière raisonnée et durable.**

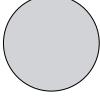
Ce potentiel économique émerge à la croisée d'un tourisme balnéaire de la façade maritime, rural, de pleine nature, culturel et patrimonial.

Il est étroitement lié à une localisation, des paysages spécifiques, des espaces naturels d'une grande valeur et d'un patrimoine et d'une architecture caractéristique.

**L'attention doit se porter également sur l'étalement de la saisonnalité.**

## D) Synthèse et enjeux

|  <u>Atouts/Opportunités</u>   |  <u>Faiblesses/Menaces</u>   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>° Démographie<ul style="list-style-type: none"><li>- Une reprise de la croissance démographique</li><li>- Une population permanente qui se fixe</li><li>- Une commune attractive pour la population de Balagne</li><li>- Le rééquilibrage de la structure sociale</li></ul></li><li>° Habitat<ul style="list-style-type: none"><li>- Des résidences principales encore majoritaires</li><li>- Une solidarité traditionnelle forte</li><li>- une politique communale de réhabilitation des logements dans les villages</li></ul></li><li>° Economie<ul style="list-style-type: none"><li>- Une économie attractive pour les actifs</li><li>- La proximité du bassin d'emplois de l'Île Rousse</li><li>- Une économie orientée vers la valorisation des ressources locales (agriculture, tourisme durable, artisanat)</li><li>- Un taux de chômage en régression</li><li>- Des produits et des savoir-faire artisanaux bénéficiant d'une reconnaissance identitaire et qualitative.</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>° Démographie<ul style="list-style-type: none"><li>- Une population vieillissante</li><li>- Un excédent naturel négatif</li><li>- Un afflux de population temporaire</li></ul></li><li>° Habitat<ul style="list-style-type: none"><li>- Un marché de l'habitat aux prix élevés</li><li>- Une part croissante des résidences secondaires</li><li>- Des tailles de logements inadaptées aux structures familiales</li><li>- La prédominance de l'habitat individuel</li><li>- Un nombre limité de logements pour les revenus locaux les plus modestes</li><li>- Une concurrence entre fonction touristique et fonction résidentielle</li><li>- Une partie des logements anciens des villages qui se dégradent</li><li>- Une progression du taux de vacances</li><li>- Un accroissement des disparités sociales</li></ul></li><li>° Economie<ul style="list-style-type: none"><li>- Une économie sous influence du pôle d'Île Rousse</li><li>- Des espaces économiques artisanaux et industriels réduits</li><li>- Des atouts touristiques à valoriser</li></ul></li></ul> |

|  <u>Enjeux</u>   |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>* L'équilibre de la structure démographique</li><li>* Le maintien de la population locale et la poursuite de l'accueil d'une population permanente</li><li>* La maîtrise de la croissance démographique de ces dernières années</li><br/><li>* La diversité de l'offre d'habitat (logements collectifs, logements individuels, en offre locative privée et publique, en logements neufs et parc existant réhabilité)</li><li>* Le développement d'une offre de logements adaptés à la population locale notamment les jeunes actifs et les revenus les plus modestes</li><li>* La revitalisation des parcs de logements anciens</li><br/><li>* L'attractivité économique de la commune</li><li>* La poursuite de la diversification du potentiel économique</li><li>* La dynamique du taux d'activité économique et la réduction du chômage</li><li>* Le développement de ressources locales endogènes</li><li>* La promotion d'un développement équilibré en évitant toute spécialisation excessive</li></ul> |

## ***Equipement et cadre de vie***

### ***A) Un réseau viaire structurant face aux limites géographiques***

Parmi les équipements d'infrastructures, le réseau routier représente le principal outil stratégique de déplacements du territoire communal.

#### La desserte locale

La desserte s'articule autour d'un réseau viaire peu dense autour de deux axes majeurs :

- la RD13, orientée Nord-Sud, allant de Muro à l'Île-Rousse.

Cette route favorise le trait d'union entre la façade littorale et l'intérieur du bassin de vie. Il traduit la convergence historique entre les villages en balcon, la plaine du reginu et la frange côtière.

Elle correspond également à un axe important pour les habitants car elle représente le vecteur de déplacement vers le pôle d'emplois et de services d'Île Rousse.

Enfin, elle favorise la relation avec l'extérieur en se connectant à la RT30, axe structurant de la Balagne, allant de Calvi à Ponte Leccia.

- la RD263, orientée Est-Ouest de Monticello à Corbara.

Elle prolonge la RD151 qui égrenne le chapelet de villages de l'intérieur de Balagne.

A l'échelle du bassin de vie, elle facilite la desserte des pôles villageois entre eux.

Ces deux routes départementales se croisent au bas du village de Poggio et confrontent à différentes problématiques :

- une médiocre qualité de la RD263 entre Santa Reparata et Corbara;

- des itinéraires sinuex qui souffrent de la traversée d'un relief escarpé;

- une logique linéaire de développement urbain le long et de part et d'autre de ces axes;

- une urbanisation en peigne à partir des routes départementales qui débouche sur des voies en cul de sac;

- une saturation du trafic en période estivale à la traversée des villages;

- des traversées de rues étroites dans les villages parfois difficilement accessibles;

- des carrefours qui révèlent de questions de sécurité pour les entrées/sorties sur les RD.

#### La relation à l'extérieur

La relation de la commune au reste de la Corse s'avère paradoxale.

Santa Reparata appartient à une micro-région enclavée du reste de la région par un relief omniprésent et bornée par la mer. Cette situation représente une difficulté de mise en relation avec les principaux pôles attractifs de la Corse.

A l'inverse, ces premières difficultés franchies, la proximité du port d'Île Rousse et de l'aéroport de Calvi ouvre facilement le territoire communal au continent et à l'extérieur.

Santa Reparata est à environ 5 km du port de commerce de l'Île-Rousse et peut bénéficier de cette infrastructure pour relier Nice, Toulon et Marseille ainsi qu'à l'Italie.

La commune est à 27 km de l'aéroport de Calvi qui propose de nombreuses destinations en France et en Europe avec près de 10% du trafic aérien de l'île.

## **B) Mobilité et stationnement**

### Un mode d'habiter favorisant l'utilisation de la voiture

La géographie des villages perchés, leur également sous forme d'habitat pavillonnaire et la fonction résidentielle quasi-exclusive de la commune ont rendu l'utilisation de la voiture primordiale. Elle a des incidences sur le bilan carbone dans un contexte de réchauffement climatique.

**Les échanges avec l'extérieur se font majoritairement en voiture particulière notamment pour se rendre vers les pôles urbains d'emplois et de service de Balagne.**

A l'image de la Haute-Corse, l'analyse des données INSEE met en avant de véritables niches automobiles sur Santa Reparata avec plus de 88% des ménages possédant au moins une voiture en 2018 (environ 40% des ménages en possèdent au moins deux).

La part de la marche à pied pour se rendre au lieu de travail est négligeable (2,4%).

**Les transports en commun, quant à eux, sont sous-utilisés en raison d'une offre insuffisante et inadaptée.** Ils représentent 0,8% de la part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail.

Toutefois, lauréate de l'appel à projet France Mobilité TENMOD 2019, l'intercommunalité s'est engagée dans un travail de développement des modes de transport durables et écologiques. La Communauté de communes est devenue compétente en matière de mobilité depuis le 1er juillet 2020 au titre de « l'autorité organisatrice de la mobilité sur son ressort territorial ».

La création d'une régie a permis de mettre en place un service de transport en commun avec huit rotations quotidiennes entre l'île Rousse et Santa Reparata.

### Le stationnement : une situation contrastée

Les stationnements publics présentent **une capacité d'environ 105 places** et se révèlent en capacité de répondre globalement aux besoins communaux la plupart de l'année.

Les parcs de stationnement public se concentrent sur Poghju qui a bénéficié de la réalisation récente d'un parc destiné à la population permanente et d'un nouveau projet de parking abonné en cours de travaux (82 places).

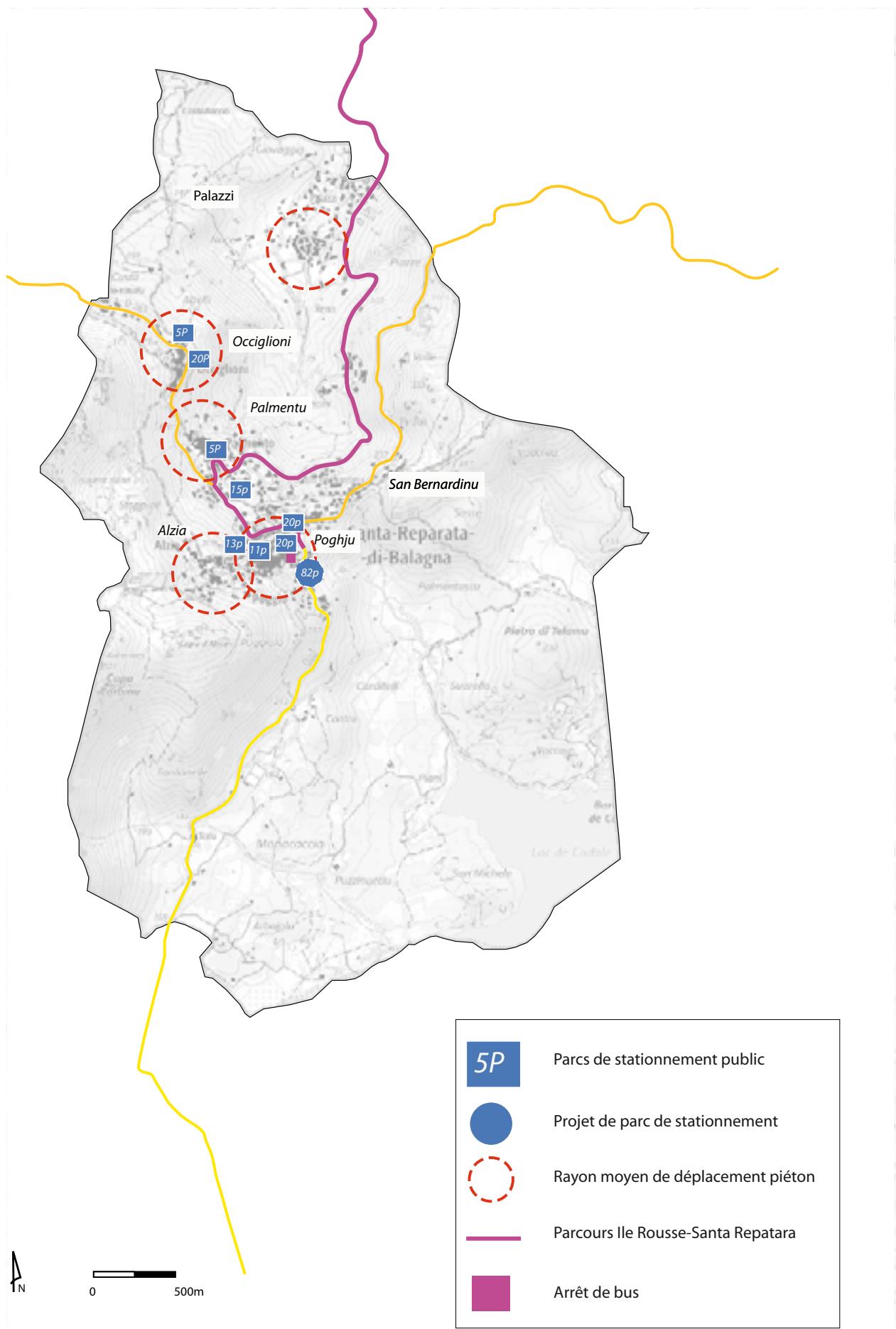
Pour les autres villages, l'offre est moins nombreuse mais le stationnement ne présente pas de problématiques même si c'est parfois au détriment des espaces publics et des piétons.

Globalement, les besoins sont satisfaits par les capacités existantes. Toutefois, en période estivale, des carences peuvent apparaître à l'intérieur de tous les villages. Ils sont investis par les automobiles en raison de l'augmentation de la population (population touristique et diaspora).

**Des difficultés émergent avec des conflits d'usages.**

Cette problématique est fortement liée à la géographie accidentée, à la densité des villages et aux rues étroites laissant peu d'espaces pour le stationnement.

*Les capacités de stationnement*



## Un partage des usages de mobilités

Les villages ne sont pas configurés pour l'accueil à la fois des chaussées véhicules, des stationnements, des cheminements piétons et des liaisons cyclables.

À l'avenir, en raison de la topographie et des caractéristiques étroites des rues, le développement des pistes cyclables dans les villages se révèle plutôt complexe voire inapproprié. Les usages seront partagés.

Dans la plaine à Palazzi, le relief est beaucoup moins marqué et les chaussées de voies plus larges. Les potentiels de création de pistes cyclables seraient alors plus aisés notamment pour la pratique touristique.

Dans le cadre de l'appel à projet AVELO2, un schéma directeur sur les mobilités actives est en cours. Cette étude permettra de définir les grandes lignes d'une stratégie de développement du vélo et de la marche à pied le territoire de la communauté de communes. Ce schéma débouchera sur une programmation pSanta Reparata annuelle d'investissements à court et moyen terme visant à augmenter leurs parts modales : pistes cyclables, trottoirs aux normes, stationnements des vélos ...

L'intercommunalité participe aussi à la création de circuits pour les Vélos à assistance électrique et un gravel. 7 boucles VTT labellisées par la Fédération française de cyclisme sont aussi disponibles sur le territoire de l'sula-Balagna.

## Les chemins et les sentiers : un nouvel usage

Le maillage dense des sentiers de Balagne était historiquement les vecteurs de déplacements des habitants surtout ceux des pratiques agricoles. Si certains ont disparu sous les broussailles, d'autres ont perduré grâce l'intervention d'associations locales et des collectivités.

### **Un des enjeux reste la conservation et la valorisation de ce maillage de chemins anciens.**



Les pratiques de déplacement ont, aujourd'hui, évolué et ces anciens sentiers sont principalement utilisés pour une activité de loisirs et de randonnées. On observe une forte fréquentation de marcheurs sur le territoire.

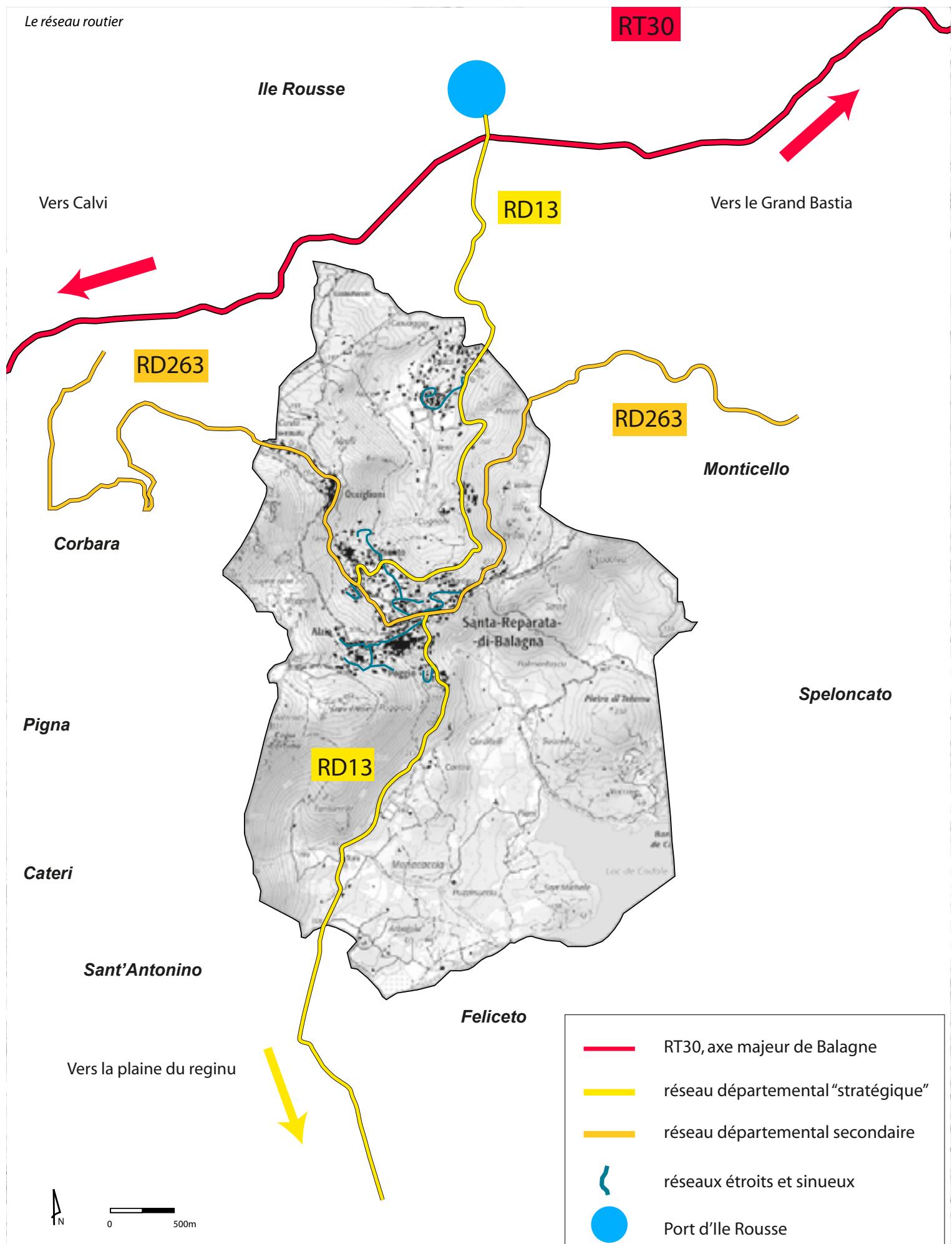
Tout un réseau de sentiers muletiers, bordés de clôtures de pierres sèches relie les villages entre eux, les sentiers accédant aux jardins ancestraux), à la montagne et à la plaine.

Les anciens sentiers muletiers ont été aménagés pour constituer sur la commune 5 boucles de randonnées : Occiglioni à Ile Rousse et Corbara, San Bernardino à Monticello, Alzia à Corbara, Pigna à Sant'Antonino. Au Sud de Poggio, un chemin vers Fontanella permet de découvrir la vallée du Regino.

Un service «randonnées» a également été créé à la communauté de communes pour s'occuper de l'ouverture, de l'entretien et de la sécurisation des chemins (220 km de sentiers). Cette opération a été menée dans le cadre du dispositif Pôle d'Excellence Rurale dans lequel la Balagne s'est inscrite. Une signalétique, adapté à l'environnement, permet d'orienter les marcheurs.

**La réouverture des anciens sentiers patrimoniaux a permis de créer des emplois, de valoriser le patrimoine et de mettre en place des produits touristiques à forte valeur ajoutée.**

Le réseau routier



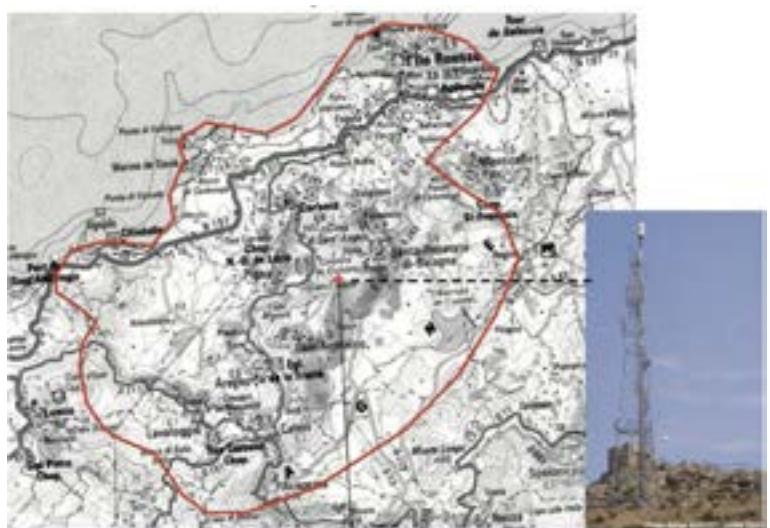
## C) La couverture numérique

### La TNT (télévision numérique terrestre)

La couverture TNT sur le territoire de la Balagne est assurée par 3 émetteurs financés par le CSA :  
sur la zone de l'Ile Rousse situé sur le territoire communal, sur le Capu Corbinu  
sur la zone de Calvi situé à Lavatoggio, sur Calenzana situé à Moncale.

Toutefois, le territoire de la Balagne rencontre des problèmes récurrents en matière de réception de la TNT puisque le Pays de Balagne n'est pas directement partie prenante du déploiement de la TNT en Corse : elle exerce une vigilance active auprès du GIP France Télévision Numérique et du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel pour l'extinction de la télévision analogique et le passage à la télévision numérique en Corse.

*Emetteur d'Ile Rousse*



*Source : Site internet TVNT*

### Internet et téléphone

La commune de Santa Reparata est couverte par un raccordement ADSL sur le secteur de l'Île Rousse (dégroupé par au moins deux opérateurs alternatifs). Ce raccordement permet les services suivants : ADSL, ADSL Max, ADSL2+, ReADSL et la télévision par ADSL.

Le schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de Corse, approuvé le 5 juillet 2012, définit une stratégie pour étudier les conditions opérationnelles du déploiement du Très Haut Débit (THD) à l'échelle régionale pour éviter un retard de développement de ses infrastructures de télécommunications préjudiciable à son développement économique, social et culturel.

Le projet RHDCor couvre en haut débit 99,3% des foyers insulaires. Il permet, via l'ADSL, de relier des sites stratégiques, de résorber les zones blanches et d'assurer une diversité et une compétitivité des offres de raccordement Internet.

Le projet de liaisons sous-marine optique participe également au désenclavement numérique de la Corse.

Un réseau public régional de plus de 650 km de fibres optiques a été établi mais cette chaîne de liaison semble sous dimensionnée et insuffisamment structurée ; son renforcement est un enjeu structurant pour le SDTAN.

**De fait, des foyers et entreprises sont encore proches d'une situation de fracture numérique hors des villes de Bastia et d'Ajaccio.**

**Ainsi, Palmentu ne dispose d'aucune couverture numérique et d'un internet défaillant.**

## **D) Un rôle d'unité villageoise**

**Population permanente et présence d'équipements nouent une relation complémentaire.**

Dans l'approche des polarités existantes qui prend en compte la diversité des fonctions et usages (économique, politique, administratif, éducatif, d'équipements, de services et d'habitat), le PADDUC identifie Santa Reparata **comme une unité villageoise**.

Il s'agit d'entités urbaines qui composent un bassin de vie, support de ressources patrimoniales et de logements.

Plus spécifiquement, Santa Reparata a un taux d'équipement relativement satisfaisant qui ne cesse de s'améliorer et améliore le cadre de vie de ses habitants. Le seuil de population y résidant (environ 1 000 habitants) assure leur fonctionnement et les investissements nécessaires à leurs constructions.

Cependant, la commune demeure **sous l'emprise des pôles d'influence de son bassin de vie (Île Rousse-Calvi)** en matière de santé (hôpital de Calvi), de scolarité (collège-Lycée) et d'action sociale.

Pour les fonctions supérieures, la commune demeure dépendante du pôle urbain majeur du Grand Bastia et de Corte (Université).

La proximité de ces pôles attractifs répond aux exigences des besoins locaux mais nécessite l'utilisation de moyens de transports.

**Ce qui s'apparente à un handicap n'en est pas un dans la mesure où il convient de raisonner à l'échelle d'une unité géographique et d'un territoire vécu par ses habitants.**

Ce cadre territorial dépasse les limites communales.

En terme de service de proximité, la situation est davantage favorable car la densité de population des villages justifie la présence de pôles de services de proximité.

**La continuité de la vie locale à l'année est dépendante de cette offre permanente.**

**Les services de proximité constituent la source de la vie rurale et garantit sa pérennité.**

Les équipements et services publics sont majoritairement implantés autour de Poggio.

On recense notamment :

- Equipements sanitaires
  - ° un centre médico-social
  - ° un une résidence autonomie
- Equipements administratifs et éducatifs
  - ° mairie
  - ° une micro-crèche
  - ° école primaire et maternelle avec cantine scolaire
  - ° une salle de polyvalente
  - ° un stade moderne et son association de foot
- Commerces et services
  - ° épicerie légumes bio, miellerie, pizzeria, produits à la ferme, salon de thé, biscuiterie, réparation automobile, agence de locations de maisons, hôtel, restaurants, tabac...

## **E) Vie culturelle et associations**

La vie culturelle portée par la commune, la communauté de communes d'Île Rousse-Balagne et les associations locales se révèle dynamique et participe à l'animation à l'année.

Pour le PADDUC, Santa Reparata di Balagna correspond, dans la typologie de l'armature urbaine de la culture, à un pôle de proximité, offrant un dynamisme culturel lié à l'événementiel.

En milieu rural, plus que ailleurs, elle permet de tisser les liens sociaux, culturels, sportifs et éducatifs et entretient les valeurs d'identité du territoire.

Elle s'exprime notamment sous la forme de manifestations telles que le trail Palazzi- Sant'Anghjulu, un festival de musique classique, une chaîne locale tele paese, des fêtes traditionnelles de Santa Reparata (8 octobre), la San Roccu (16 aout), la San Bernardinu (20 mai), la Sant'Antoine (13 juin).

La commune de Santa Reparata a également une véritable ambition culturelle. Elle a toujours souhaité se tourner vers l'extérieur en accueillant des résidences d'artistes (peintres notamment).

L'organisation d'activités culturelles : concert, expositions, actions sportives inscrivent la commune dans une dynamique qui, au delà de l'amélioration du cadre de vie de ses habitants, contribue au rayonnement et à l'attrait de la commune pour les populations extérieures.

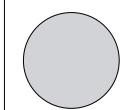
Par ailleurs, il convient de souligner le rôle actif de plusieurs associations.

A l'origine de manifestations et d'évènements aussi diverses que variées, elles apparaissent comme des porteurs de projets locaux.

### *Liste non-exhaustive des associations de Santa Reparata*

|  |   |
|--|---|
| <b>I CANTARINI</b>                                       | Pratique de la musique, du chant, de la danse, ainsi que l'organisation de manifestations culturelles en France et à l'étranger, en rapport avec ses activités. |
| <b>ASSOCIU CETERA È CETERA</b>                           | Leçons de musique, de chant, associations culturelles, de loisirs   |
| <b>U SBIRRU BEACH</b>                                    | Arts du spectacle vivant  |
| <b>ASSOCIATION SPORTIVE DE SANTA-REPARATA DI BALAGNA</b> | Football  |
| <b>A MANNA</b>   | Leçons de musique, de chant, associations culturelles, de loisirs   |
| <b>ASSOCIU MERIDIANU</b>                                 | Association culturelle  |
| <b>CHI FA CULTURA</b>                                    | Association Corse culturelle  |
| <b>ASSOCIU U MALMIGNATTU</b>                             | Association Corse culturelle  |
| <b>BALAGNA RACING TEAM</b>                               | Circuits, terrains de sports mécaniques, associations culturelles, de loisirs   |
| <b>INSEME PER OCCIGLIONI</b>                             | Association culturelle  |
| <b>BALLAMUSICANTI</b>                                    | Association culturelle  |
| <b>ASSOCIATION DES ANCIENS COMBATTANTS D'ALGÉRIE</b>     | Association culturelle  |
| <b>ASSOCIATION MUSICA CLASSICA</b>                       | Association culturelle  |
| <b>COMITÉ DES FÊTES DE SANTA REPARATA DI BALAGNA</b>     | Organisation d'évènements   |
| <b>association de vallée de Palazzi</b>                  | Association de loisir et environnementale (création du trail Palazzi, réhabilitation de l'espace Codole ; membre du Conseil Economique du PETR de Balagne)      |
| <b>AAPPMA de Balagne a</b>                               | Association environnementale de 250 adhérents   |
| <b>A loghja</b>  | Promotion d'artistes et spectacles  |

## F) Synthèse et enjeux



### Atouts/Opportunités

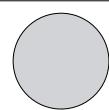
- ° Mobilité et déplacement
  - Un territoire irrigué par un réseau viaire structurant
  - Un stationnement satisfaisant dans les villages la majorité de l'année et une offre de stationnement en développement
  - Les sentiers historiques, moyen de découverte de la commune et de son histoire
  - Les sentiers, moyen de valorisation touristique
  - Un réseau de transport en commun en progression

- ° Equipements structurants

- Un taux d'équipement adapté aux besoins locaux
- Une présence de commerces et de services de proximité
- La création d'un équipement médico-social (rayonnement jusqu'à Corte)
- Un renforcement et une amélioration de la montée en haut débit

- ° Vie culturelle

- Une vie associative et culturelle dynamique
- Le développement de l'agriculture de proximité (restauration des vergers, oliveraies, jardins familiaux)



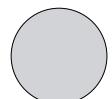
### Faiblesses/Menaces

- ° Mobilité et déplacement

- Une utilisation indispensable de la voiture
- Des transports en commun limités
- Des difficultés de stationnement en période estivale
- Un réseau peu perméable aux liens entre quartiers
- Des conflits d'usage dans l'utilisation des chaussées des villages

- ° Equipements structurants

- Un réseau de fibre optique en projet mais limité
- Une commune demeure sous l'emprise des pôles d'influence de son bassin de vie



### Enjeux

\* 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 RD 263 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 rédécouverte des traces des cheminements passés, leur valorisation et leur mise en réseau

## **Les perspectives d'évolution**

Dans le cadre des perspectives d'évolution, Santa Reparata imagine quel pourrait être le visage de son territoire dans les prochaines années.

**C'est une étape fondamentale pour construire son projet.**

° Les scénarii envisagés se fondent sur l'analyse des contextes existants et leurs prolongements qui en découlent. Ces éléments sont une aide précieuse à la décision des choix politiques de développement démographique, en matière d'habitat et de développement économique.

° Les scénarii dépendent aussi des stratégies globales supra-communales (PADDUC, SCOT...) et surtout des politiques volontaristes communales.

Ces politiques influenceront les tendances observées.

**Au travers de son document d'urbanisme, Santa Reparata disposera, en effet, des outils qui dynamisent et/ou infléchissent les tendances à l'œuvre et en cours.**

### **A) Les perspectives démographiques**

#### **Les projections démographiques**

Il s'agit ici d'apprécier les scénarii potentiels dans lesquels la croissance démographique de Santa Reparata pourrait s'inscrire.

#### Le scénario prospectif de l'INSEE à l'échelle de la Corse

° Des perspectives démographiques INSEE (Sources : *Insee Analyses N°7 Septembre 2015* ; *Insee Analyses N°15 2017*; *Insee flash N°29*) ont déterminé des scénarios prospectifs à l'échelle de la région Corse qui montrent la poursuite de la croissance démographique engagée depuis une trentaine d'années.

- Selon un scénario de projection, au 1er janvier 2050, si les tendances démographiques observées jusqu'ici se prolongeaient, la Corse compterait 385 500 habitants, soit 20 % de plus qu'en 2013 avec 65 300 personnes supplémentaires.

La population continuerait d'augmenter mais à un rythme plus modéré que sur la période 2009-2015. La région resterait un territoire à forte croissance démographique. Sur l'ensemble de la période, la population y croîtrait deux fois plus vite qu'en moyenne nationale.

**Sur la période 2015-2050, la croissance annuelle moyenne serait autour de 0,5 % .**

- Selon cette même projection de l'INSEE, **pour la Balagne** dans les 30 prochaines années, la population continuera d'augmenter mais à un rythme plus modéré passant de 1,1 % (2009-2015 par an à 0,8 % (2015-2050).

#### Le scénario prospectif identifié par le Scot du Pays de Balagne

Le Scot du Pays de Balagne projette une croissance moyenne pour l'ensemble de son territoire aux alentours **de 1,1% par an**.

## Le scénario prospectif du prolongement des tendances démographiques communales

### **En 2025, la commune estime sa population à 1 100 habitants.**

De 1975 à 2008, la courbe démographique de Santa Reparata décrit une croissance constante.

Après des périodes très dynamiques où le taux de variation annuelle est supérieur à 2,5%, l'accroissement marque un ralentissement entre 2010 et 2015 (+0,5%) puis une décroissance entre 2015 et 2021 (-0,1%) puis une nouvelle croissance entre 2015 et 2021 (2,3%).

### **Entre 2010-2025, la variation annuelle moyenne est de 0,9%.**

## **Le scénario démographique choisi par la commune à l'horizon 2035**

Le scénario choisi par la commune en matière de perspectives démographiques repose sur une évolution équilibrée à l'horizon 2035.

**L'hypothèse retenue sera alors de 1,3% de croissance démographique annuelle moyenne. A l'horizon 2035, la commune atteindrait un seuil de population d'environ 1 250 habitants soit 150 habitants supplémentaires par rapport à 2025.**

• **1er axe :** La commune opte pour une perspective d'augmentation de population dynamisée mais maîtrisée portée par son document d'urbanisme.

Elle se fonde sur la rencontre d'un territoire attractif et d'une offre foncière en cours de mobilisation.

Plusieurs facteurs font de ce territoire un lieu géographique attractif qui oriente des perspectives démographiques à la hausse.

Santa Reparata :

- est la proximité du bassin d'emploi, d'économie et de services d'Île Rousse;
- présente un niveau d'équipements élevé notamment culturels;
- dispose d'un cadre de vie résidentiel agréable;
- se trouve au cœur de la micro-région de la Balagne.

Par ailleurs, si l'exploitation principale INSEE de 2024 a montré un recul de la population entre 2015 et 2021 (-0,1% de variation moyenne annuelle), la concrétisation d'opérations de constructions de logements permanents laisse entrevoir une évolution démographique positive à court terme.

La croissance de la population sera alimentée par une offre foncière et immobilière en cours de développement dans les villages (Permis de Construire déposés entre 2022 et 2025 représentant une vingtaine de logements, mise en service de la résidence autonomie).

**Ils vont générer l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire.**

La dynamisation démographique sera complétée par la mobilisation du potentiel foncier pour l'habitat résidentiel. Elle sera progressive et au fil de l'eau dans les secteurs de réinvestissements urbains (densification) et par recomposition du parc de logements existant (remise sur le marché de logements permanents des hébergements touristiques et restructuration des bâtis existants notamment).

Dans le contexte démographique décrit ci-avant, la commune se fixe des perspectives démographiques orientées par son parti d'aménagement de son P.L.U :

• **2ème axe :** La commune souhaite maintenir sa population communale. Elle envisage de fixer sa population locale, active et permanente de façon pérenne pour continuer à assurer l'animation de son territoire à l'année.

A cet égard, la commune souhaite initier un cercle vertueux de croissance démographique qui permette de disposer d'un seuil de population assurant le fonctionnement des équipements qui maintient, à son tour, la population sur place en toutes saisons.

• **3ème axe :** Santa Reparata souhaite se rendre attractive résidentiellement pour une population extérieure micro-régionale. A l'aune d'un vieillissement amorcé de sa population, un solde migratoire positif assurera un renouvellement et «une régénération» sociale.

## ***B) Les perspectives en matière d'habitat***

### **Les projections pour l'habitat**

La thématique de l'habitat apparaît essentielle pour assurer l'équilibre social du territoire communal.

Face aux dynamiques démographiques et aux attentes liées au cadre de vie, Santa Reparata doit engager des réflexions sur les capacités et les types de logements qu'elle envisage produire pour répondre aux besoins de la population résidente et pour accueillir une nouvelle population.

#### **° une demande de logements à prévoir pour la population permanente**

- La population permanente va augmenter.

**Santa Reparata va alors présenter des besoins en habitat pour une population permanente locale et micro-régionale souhaitant y loger et y travailler.**

- Parallèlement, le vieillissement démographique et l'évolution des modes de cohabitation se traduisent par une baisse du nombre moyen de personnes par ménage et par conséquent une augmentation du nombre de ménages. Le parc de logements devra s'adapter à cette évolution des ménages en quantité et en taille.

En effet, en 2035, les ménages de Santa Reparata comprendraient, selon l'évolution des tendances INSEE, 2 personnes par ménages contre 2,12 en 2021.

#### **° le déséquilibre entre fonction touristique et résidentielle**

Cette attractivité n'est pas sans incidence pour les populations locales.

La question du logement est indissociable de la place des résidences secondaires et des logements occasionnels qui progresse dans le parc global du logement.

La commune se place sous l'effet d'entrainement de l'activité économique du littoral touristique de Balagne. **L'activité touristique entretient une concurrence forte entre habitat permanent et habitat temporaire.**

La fonction touristique et la fonction résidentielle rentrent en conflit direct qui, par effet mécanique a des répercussions sur la progression du prix de l'immobilier et du foncier.

**La montée des prix provoque une pénurie de logements accessibles et exclut du marché de l'accession une partie des ménages les plus jeunes et les plus modestes.**

#### **° vers des carences en logements de petites tailles**

**Le parc global de logements comprend une faible quantité de petits logements pour répondre aux évolutions futures des structures de population.**

La structure du parc de logement est un critère de désordre.

Il manquera des logements de petites tailles en résidences principales composées actuellement et essentiellement de maisons de grandes surfaces.

Or, la décohabitation des jeunes, la population vieillissante et les ménages monoparentaux accélèrent les besoins pour les logements de moins de trois pièces.

**Le parc de logements devra s'adapter à l'évolution des ménages**, aux tranches d'âges et catégories socio-professionnelles pour les populations à venir.

#### ° mobiliser le foncier des enveloppes bâtis pour répondre aux besoins en logement

La commune de Santa Reparata a cherché des potentialités foncières en identifiant les espaces de densification et de mutation à l'intérieur de ses espaces bâtis. Elles représentent un potentiel foncier pour le logement.

### **Le scénario en terme d'habitat choisi par la commune à l'horizon 2035**

La commune devra développer une stratégie globale qui influencera les tendances actuelles du contexte de l'habitat. Le scénario choisi en terme d'habitat est étroitement lié à la croissance démographique envisagée à l'horizon 2035.

• **1er axe :** La commune souhaite répondre aux besoins des habitants issus de la dynamique démographique retenue. **La dynamique de la croissance démographique retenue correspond à un taux moyen de variation annuelle de 1,3%.**

Il a été identifié que le nombre de logements envisagé est fonction des besoins en habitat lié à l'accueil d'une nouvelle population permanente. Pour répondre au nombre d'habitants envisagés issue de la dynamique démographique retenue, le Plan Local d'Urbanisme envisage de créer les conditions pour produire **75 logements permanents d'ici 2035**.

Cela correspond au seuil de population envisagé (+ 150 habitants supplémentaires en 2035) / par la taille des ménages estimée à 2 par foyer selon les chiffres INSEE à l'horizon 2035.

• **2ème axe :** Le desserrement des ménages c'est à dire l'évolution du nombre moyen de personnes par logement s'applique à tout le parc de logement occupé en résidence principale. En effet, en 2035, les ménages de Santa Reparata comprendraient, selon l'évolution des tendances INSEE, 2 personnes par ménages contre 2,1 en 2022. **L'évolution des structures familiales de ces personnes tendant vers la baisse de la taille des ménages, en 2035, générera des besoins aux alentours de 40 logements.**

• **3ème axe : La commune projette d'être partie prenante pour rééquilibrer les productions de typologies de logements.** Dans une commune touristiquement attractive, des besoins en résidences secondaires existent. Cependant, les résidences secondaires doivent être minimisées au profit des résidences principales. Le rythme de production des résidences secondaires devrait être réduit à son minimum. Les résidences secondaires devront être limitées **dans la mesure du possible à 10 réalisations maximum à l'horizon 2035.**

#### • **4ème axe : La commune souhaite recomposer son parc de logement existant.**

Afin de développer une politique d'accueil tout en modérant sensiblement la consommation d'espace, il est envisagé une reconquête du parc de logements en renouvellement urbain (stabilisation du pourcentage de logements vacants et restructuration des bâtis existants notamment) .

**Dans cette optique, le réinvestissement des constructions du parc est estimé à environ 15 logements à l'horizon 2035.**

## C) Les besoins en foncier

### Les besoins fonciers envisagés pour le logement

L'approche des capacités foncières nécessaires est ici définie en fonction des besoins en logements de la commune à l'horizon 2035.

**La commune programme l'accueil d'une population de 150 habitants supplémentaires et la réalisation de 125 logements à l'horizon 2035.**

**15 logements seront issus de la recomposition du parc de logements.**

**De fait, 110 logements seront à créer en renouvellement urbain et en extension.**

Le développement des surfaces urbanisables dépend du croisement entre les besoins théoriques et plusieurs facteurs (coefficient moyen de rétention foncière, coefficient de viabilisation...).

Les besoins en logement seront les générateurs de besoins fonciers évalués et calculés de la façon suivante :

| <b>Total de logements sup.</b> | Logements collectifs sup. (part : 30%)* | Logements en résidences individuelles sup. (part : 70%)* | Consommation foncière des logements collectifs sup. (moy. 1 log. pour 250 m <sup>2</sup> ) | Consommation foncière des résidences individuelles sup. (moy. 1 log. pour 700m <sup>2</sup> ) | <b>Surfaces constructibles mobilisables nécessaires</b> |
|--------------------------------|---|--|--|---|---|
| <b>108</b>                     | 33                                      | 77   | 8 250 m <sup>2</sup>   | 53 900 m <sup>2</sup>   | <b>62 150 m<sup>2</sup></b>                             |

\* D'après les chiffres INSEE, Santa Reparata compte 25% de logements collectifs et 75% de logements individuels. La commune tend vers une production de logements collectifs autour de 30% à l'horizon 2035.

L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en habitat se situerait aux alentours de 6 hectares à l'horizon 2035.

## **Les besoins fonciers envisagés pour les équipements publics**

En tant qu'unité villageoise, Santa Reparata a pour objectif de soutenir un niveau d'équipements structurants. Il s'agit de donner aux habitants des prestations correspondant à leur besoins de proximité et de services.

Par ailleurs, inscrite dans l'aire d'attraction d'Île Rousse, le territoire communal a pour vocation de jouer pleinement un rôle complémentaire du pôle d'emplois et de services micro-régional.

Le jeu est de conforter l'attractivité du territoire de l'agglomération de l'Isula Balagna en matière d'équipements publics, d'administration, de commerces et de services et d'emplois.

Les principaux axes de la politique d'équipements sont les suivants :

- La modernisation et le développement des parcs de stationnement dans ou aux abords des villages ;
- L'organisation des espaces publics dont une aire de jeux pour enfants en face de la mairie ;
- Deux PAS (Points d'apports sécurisés) ;
- La poursuite de la réalisation de cheminements piétonniers.

**L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en équipements publics se situerait aux alentours de 1 hectare à l'horizon 2035.**

## **Les besoins fonciers envisagés pour les activités économiques**

L'évaluation des surfaces à l'activité économique se fait par extrapolation du développement des activités économiques en 2035 à l'échelle du bassin de vie.

L'observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA) montre une artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2013-2022 d'environ 3 000m<sup>2</sup> (activité économique et activités mixtes).

**L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en économie se situerait alors aux alentours de 5000m<sup>2</sup> à l'horizon 2035.**



## Chapitre II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION

## **Sommaire**

|   |      |
|---|------|
| 1) L'organisation urbaine.....  | p43  |
| A) Des origines à 1960 : une histoire urbaine traditionnelle.....                 | p43  |
| B) Les dynamiques résidentielles et touristiques de 1980 à nos jours.....         | p45  |
| C) Caractérisation des formes urbaines au sens de la loi montagne.....            | p51  |
| D) Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....   | p59  |
| E) Analyse de la capacité de densification et de mutation.....                    | p66  |
| F) Le patrimoine bâti.....  | p71  |
| 2) Le bilan du P.L.U de 2006.....   | p79  |
| <br>3/ Analyse environnementale.....  | p94  |
| A) Le milieu physique.....  | p94  |
| B) Gestion de l'eau et des effluents domestiques à Santa-Reparata-Di-Balagna..... | p101 |
| C) Le milieu naturel.....   | p105 |
| D) La gestion des risques sur la commune de Santa-Reparata-Di-Balagna.....        | p126 |
| E) La gestion des déchets sur la commune de Santa-Reparata-Di-Balagna.....        | p133 |
| F) La question de l'énergie à santa-Reparata-di-balagna.....                      | p133 |
| G) Synthèse.....  | p134 |
| <br>4/ Analyse paysagère.....   | p142 |
| A) Les entités géomorphologiques.....   | p142 |
| B) Les unités paysagères.....   | p143 |
| C) Les éléments structurant les paysages du territoire.....                       | p147 |
| D) Les perceptions sur le grand paysage.....                                      | p150 |
| E) Synthèse et enjeux.....  | p154 |

## ***L'organisation urbaine***

L'organisation urbaine de la commune s'articule autour de deux typologies d'urbanisation qui traduisent l'évolution historique du territoire.

Il s'agit de schémas d'urbanisme distincts hérités d'époques différentes :

- **un mode d'implantation traditionnel, groupé et en piémont (les villages)**
- **un mode d'implantation récent et plus lâche à vocation résidentielle**

### ***A) Des origines à 1960 : une histoire urbaine traditionnelle***

#### Les villages, une structure économique, sociale et défensive

L'histoire urbaine de Santa Reparata s'inscrit dans celle plus large de la Balagne des piémonts dont l'organisation spatiale est globalement homogène.

Les origines de Santa Reparata sont très anciennes; elles remonteraient jusqu'à la plus Haute-Antiquité, soit III à V millénaires avant J.C.

Elle révèle une structure économique, sociale et défensive : celle des villages et de leur relation au territoire qui les entoure.

**Les villages englobent le village de Poghju/ San Bernardinu et ceux de Palmentu, Alzia, Occiglioni.**

**Autour de l'église paroissiale, Poghju est le principal lieu de vie et le vecteur des liens sociaux de la commune.**

Les villages de Santa Riparata (nom d'origine) faisaient partie de la pieve (circonscription territoriale et religieuse) d'Aregnu, formant ainsi avec les pievi de Tuani, Santo Andria, Pinu et Olmia, la Balagna.

Ils sont les symboles des façons de vivre ensemble mais aussi des savoirs-faire et techniques des modes de constructions.

Formes urbaines traditionnelles aux constructions denses et compactes, les entités traditionnelles s'agglomèrent à flanc de collines à une altitude moyenne de 250 mètres.

Les villages caractérisent les impératifs de protection vis à vis des invasions passées en dominant le territoire agricole pour des raisons de protection défensive et de préservation des espaces cultivés.

Au XVII<sup>e</sup> siècle, des magasins (magazini) sur le littoral furent notamment installés sur le site actuel du port de l'Île Rousse pour le troc, par voie maritime, des produits agricoles avec les villages côtiers de Balagne jusqu'à l'Ouest du Cap Corse.

A l'image de nombreuses communes balanines, Santa Reparata a connu un «âge d'or» démographique au XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> avec une population qui a pu atteindre les 1 300 habitants concentrés dans les villages.

Cette période correspond à un «âge d'or» agricole avec notamment une riche production oléicole en plaine et les piémonts.

**Cette histoire séculière et la composition patrimoniale qui en découle prend progressivement fin à partir des années 1940 avec l'exode rurale.**

Jusqu'à la fin des années 1960, la période se qualifie par un déclin démographique avec une population passant sous la barre des 500 habitants.



Il s'agit d'une période correspondant à une déprise agricole et à un mouvement massif «d'exode rural» et de fuite des pôles urbains anciens.

### Les différents villages de Santa Reparata

L'urbanisation traditionnelle est une urbanisation de l'intérieur, accrochée en piémont et dispersée en quatre groupements d'éléments originellement individualisés.

Chacun des villages était, en effet, isolé les uns des autres par des espaces cultivés, jardins d'agrément ou espaces naturels qui étaient autant d'espaces de respiration.

Nous distinguons :

#### **- Poghju/San Bernardinu**

#### **- Alzia**

Ces deux entités installés sur une ligne de crête orientée Ouest-Est se placent à la fois en position dominante au-dessus de la plaine littorale et au-dessus de la plaine du Reginu que les habitants cultivaient.

#### **- Palmentu**

#### **- Occiglioni**

Les villages adossés à la Cima di Sant'anghjulu prennent place sur une barrière naturelle orientant les habitations au Nord vers la vallée littorale.

Les quatre éléments entretiennent une relation visuelle les uns avec les autres.

Les constructions y sont groupées et implantées à l'alignement des espaces publics.

Les maisons y sont accolées les unes aux autres en paliers successifs. Ils sont dessinés par de nombreuses voies étroites, venelles et passages.

La desserte interne était essentiellement piétonne aménagée par des revêtements en pierre. Au-delà des habitations, des éléments témoignent de l'ancienne vie rurale : lavoirs, pressoirs-dépendances agricoles, moulins qui égrennent l'espace urbain.

Par ailleurs, tous les villages ont une structure urbaine très particulière qui marque leur adaptation aux sites en pente.

De la même façon, l'architecture est fortement liée aux influences climatiques et au sol dont ils en tirent leurs matériaux de construction. Leurs constructions traditionnelles font émerger un ensemble de caractères communs sobres qui sont énumérables par ces principes simples :

*Habitat courant :*

- maisons en granit ou tuf
- maisons-blocs en hauteur
- couvertures en tuile à 1 ou 2 pans
- faible pente des toitures (15 à 25 %)
- faible rapport des ouvertures par rapport aux parties pleines
- ouvertures plus hautes que larges
- souvent deux ou trois niveaux sur rez-de-chaussée
- très faible débords de toiture
- enduit majoritaire en façades
- teintes vives (rose, ocre, jaune...),

*Habitat exceptionnel (rare sur la commune) :*

- maisons-blocs plus amples, permettant une mise en œuvre de toiture de forme complexe (4 pentes, voire plus avec articulation de volumes)
- ornementation de style néo-toscan XIX<sup>e</sup> plus ou moins développé, mais décors de corniches, bandeaux d'étages, encadrements moulurés.

### Les constructions isolées

Une autre des composantes traditionnelles est l'urbanisation "rurale" dans la plaine du Reginu et dans la vallée du Giovaggio. Elle est faite de constructions disséminées et isolées. Ce sont les maisons d'agriculteurs qui ponctuent le paysage, de bâtiments techniques agricoles, d'anciennes bergeries, des moulins ou encore des paillets. Elles sont complétées par des constructions anciennes du patrimoine sacré : chapelle, couvent, oratoires, cimetières, tombeaux... Ces éléments relèvent d'un caractère « patrimonial » et sont l'expression de l'importance apportée au culte religieux et de l'exploitation des ressources en Balagne.

## **B) Les dynamiques résidentielles et touristiques de 1980 à nos jours**

A partir des années 1980, la typologie de l'urbanisation évolue. La modification des modes de vie a fait évoluer la façon d'habiter. Santa Reparata subit le phénomène de péri-urbanisation lié à l'île Rousse.

«A l'urbanisme groupé s'est substituée une urbanisation lâche et dispersée, le long des routes ou au hasard des opportunités foncières» : avec étalement urbain, mitage, consommation des espaces naturels et agricoles, dilution des constructions dans le grand paysage et uniformisation du bâti.

L'urbanisation est moins dense et est venue s'implanter essentiellement sur trois parties du territoire :

- dans la plaine littorale **à Palazzi**. Sous la forme de lotissements de maisons individuelles ou de maisons en bande, la structuration urbaine contraste avec l'urbanisation traditionnelle balanine.

L'habitat pavillonnaire a gagné un secteur qui était anciennement agricole de Curiale à Giovaggi. Ce pôle est né de l'attractivité et de la proximité de la voisine l'Île Rousse. Tourné vers la principale entité de services et d'emplois du bassin de vie, la relation de Palazzi au reste de la commune est réduit.



**Urbanisation moitié du XIXème siècle**

Environ 1 000 habitants

Environ 98 hab/km<sup>2</sup>

Sources : carte Etat Major 1820-1866



**Urbanisation 1980**

Environ 1 100 habitants

Environ 62 hab/km<sup>2</sup>

Sources : Photo-interprétation 1980



**Urbanisation 2000**

Environ 1 100 habitants

Environ 82 hab/km<sup>2</sup>

Sources : Photo-interprétation 2000



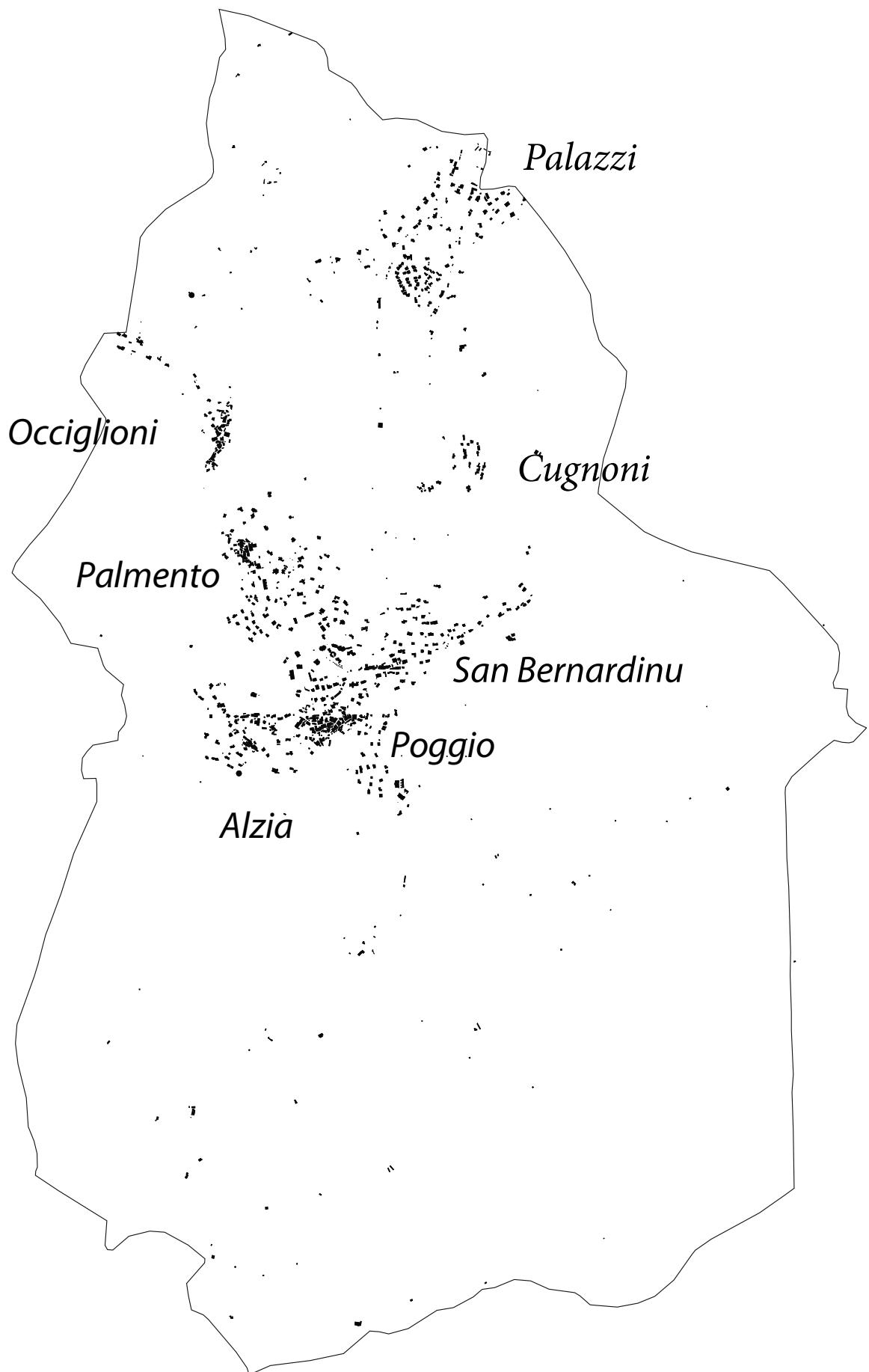
**Urbanisation 2010**

Environ 1 100 habitants

Environ 97 hab/km<sup>2</sup>

Sources : Photo-interprétation 2010





**Urbanisation 2022**

Environ 1 100 habitants

Environ 108 hab/km<sup>2</sup>

Sources : Photo-interprétation 2021



- à **Cugnoni**. C'est une entité ex-nihilo située sur le versant Ouest de la colline Sainte-Suzanne entre la RD13 et la RD263. L'urbanisation est réduite et localisée à l'interface entre la plaine et les piémonts d'implantation des villages. Les constructions sont peu nombreuses mais rarement bien intégrées.

- **Les franges des villages.** Sous pression foncière conséquente, **elles ont connu des extensions** de part et d'autre et le long des axes principaux (RD13 et RD263) au détriment des espaces agricoles et naturels.

Leur développement a effacé la perception identitaire et les limites des silhouettes des entités urbaines des villages en les joignant les uns aux autres : Poghju à San Bernardinu, Poghju à Palmentu- Poghju à Alzia. Seul Occiglioni, encore bien individualisé, échappe encore au phénomène.

Ces dynamiques de développement de ces cinquante dernières années témoignent à la fois :

- de la polarité résidentielle et touristique de l'île Rousse;
- de l'attractivité du cadre de vie de la commune.

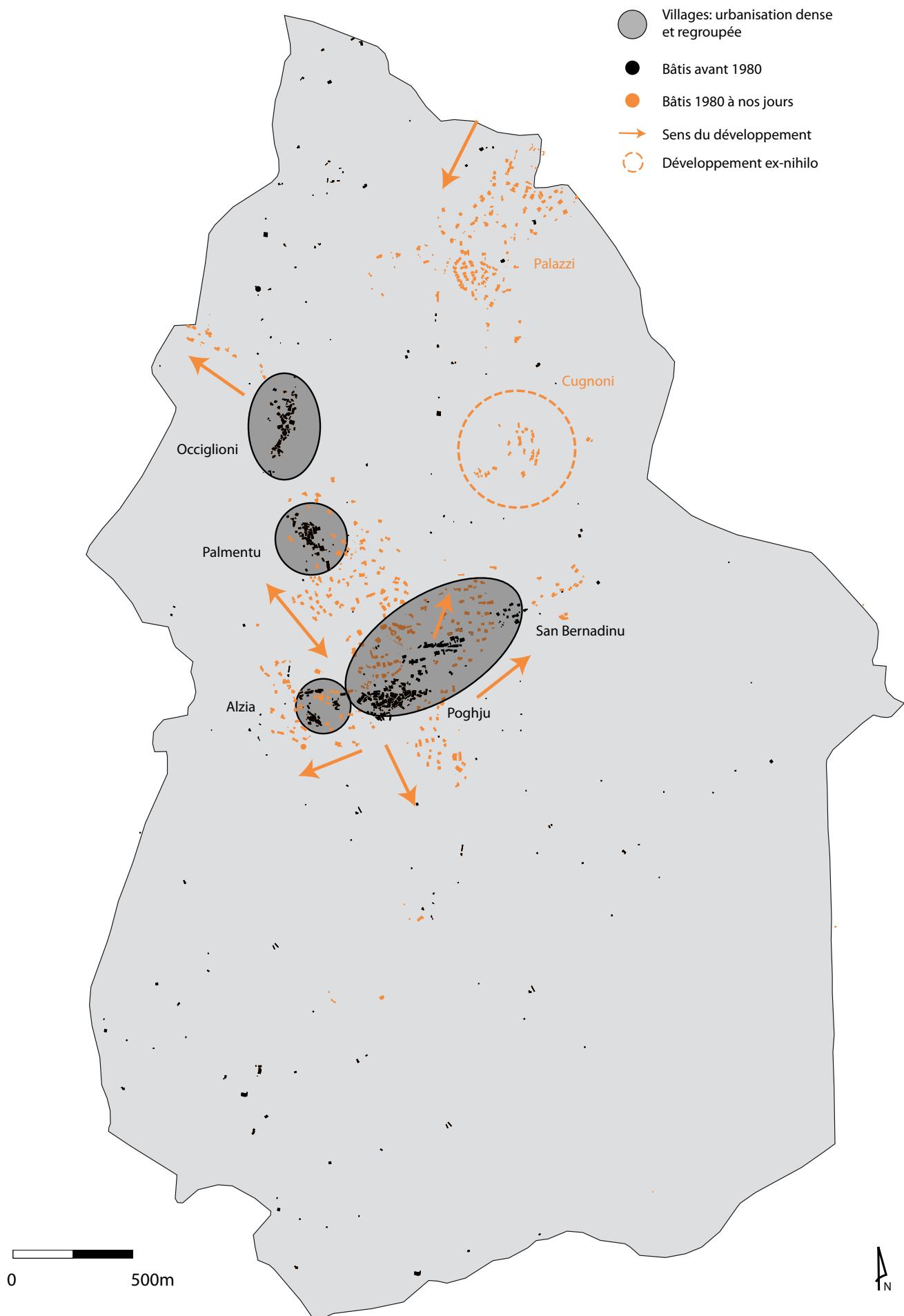
Le développement urbain de la période récente témoigne également d'une double dynamique :

- une dynamique résidentielle d'un habitat permanent, notamment sur la période 1970-2000;
- une dynamique touristique avec un important développement des résidences secondaires, notamment sur la période 2000-2020.

Cette nouvelle dynamique vient, aujourd'hui, fortement concurrencer la dynamique résidentielle, déséquilibrant ainsi le développement communal en raison d'une progressive «spécialisation» touristique.

Elles ont également été encouragées par un document d'urbanisme offrant une capacité d'accueil «généreuse».

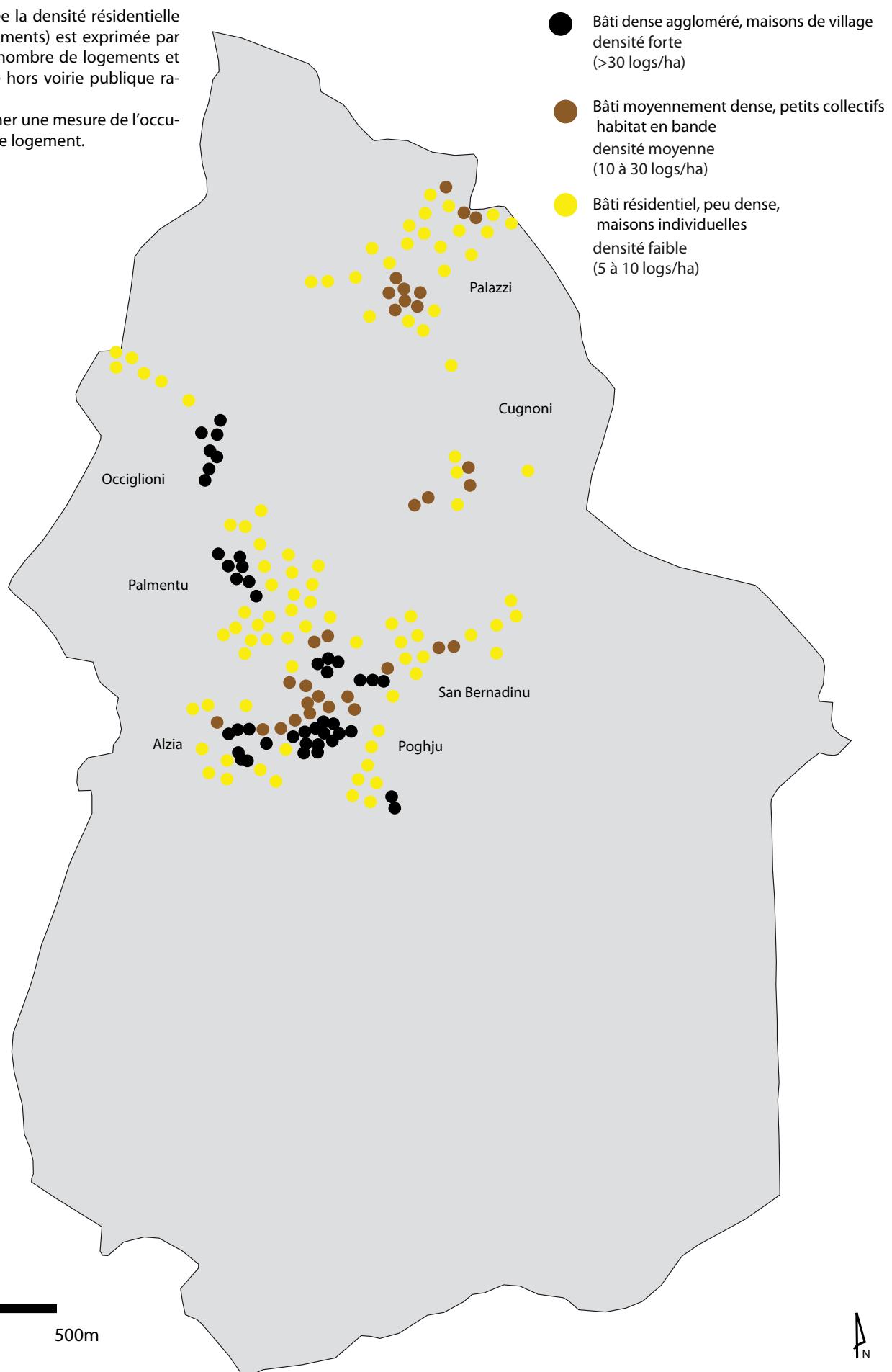
Typologies urbaines et époque de développement



## Densité de l'urbanisation

NB : Est ici appréciée la densité résidentielle (ou densité de logements) est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

Elle permet de donner une mesure de l'occupation des sols par le logement.



## C) Caractérisation des formes urbaines au sens de la loi montagne

La commune est régie par les dispositions de la loi montagne qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a précisé les modalités d'application de la loi montagne en fonction des particularités géographiques locales avec lequel le présent Plan Local d'Urbanisme doit être compatible.

Le PADDUC pose notamment pour principe qu'un document d'urbanisme, qui entend étendre l'urbanisation, doit au préalable identifier distinctement ces entités urbaines : bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes....

Dans l'article L.122-5du Code de l'urbanisme, la loi stipule que : «... *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*»

**Plus généralement, le présent Plan Local d'Urbanisme s'attache à identifier et classifier les différentes entités urbaines du territoire en fonction de leurs typologies.**

**Il permet la caractérisation et la délimitation des formes urbaines.**

**Sur la commune de Santa Reparata, le P.L.U a distingué trois typologies d'espaces bâtis (les villages, le groupe d'habitation existante de Palazzi et le pôle urbain diffus de Cugnoni)**

### Les villages

Les villages, petites agglomérations rurales, sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

**Il est accordé à cette forme urbaine une possibilité d'extension en continuité de l'urbanisation.**

#### -Le village de Poghju/San Bernardinu

Poghju/San Bernardinu est la principale entité urbaine de la commune. Elle est également la plus peuplée. Le village est implanté sur une ligne de crête orientant ses constructions pour une part, vers la plaine littorale et pour l'autre part, vers la plaine du Reginu.

L'essentiel de l'urbanisation se situe sur le versant Nord dans une sorte d'amphithéâtre.

Forme urbaine dense et compacte, elle est composée d'un ensemble de constructions organisé autour d'un noyau urbain qui se prolonge par des extensions plus actuelles (1980 à nos jours). Les constructions se sont implantées le long des deux axes viaires majeurs (RD 13 Et RD 263).

*Le village de Poghju/San Bernardinu*



Le village comporte différents quartiers : Stazzona, Olmu, Sant'Anna et E Teghje.

Par ailleurs, Poghju dispose d'une fonction stratégique à l'échelle communale offrant commerces et services de proximité. Ils présentent des équipements, espaces publics (Cf.Diagnostic territorial, équipements et cadre de vie), des espaces cultuels structurant la vie à l'année et rayonnant sur les villages alentours. Il permet de soutenir la vie à l'année dans le respect des

besoins de proximité des habitants. Le village se définit également par la valeur patrimoniale liée à son histoire, son architecture et aux techniques de constructions de son noyau initial. A partir du noyau traditionnel et de l'église Santa Reparata, des extensions se sont étirées :

- Au Nord, l'entrée du village est caractérisée par des éléments repères forts et structurants : logements sociaux, espace public, salle polyvalente, résidence autonomie, centre médico-social, mairie, école. Devenus le cœur administratif, ils se localisent au pied de la montée de l'église;

- à l'Est, de part et d'autre de la RD263. Les dernières constructions après la chapelle San Bernardinu qualifie la limite orientale. Le village y prend fin aux premières constructions individuelles dispersées qui ont conduit à une dilution des densités au fur et à mesure de son extension;

- à l'Ouest, pour joindre les constructions de Palmentu. Par étalement, les constructions ont gagné les zones adjacentes des deux entités urbaines traditionnelles. Les limites entre les deux entités sont devenues floues;

- au Sud-Ouest, pour joindre les constructions d'Alzia;

- au Sud, en direction de la vallée du Reginu (roue de Muro). Plus récemment, les constructions en bords de route RD13 ont commencé à s'implanter au Sud distendant le village vers la plaine. C'est le lotissement communal qui annonce, aujourd'hui, l'entrée du village Sud.

A noter que les constructions éloignées d'une distance de plus de 25 mètres entre elles ou les espaces de respiration de plus de 5 000m<sup>2</sup> d'un seul tenant n'ont pas été considérés comme appartenant au périmètre du village. Ces éléments introduisent, en effet, un tissu urbain en rupture avec les caractéristiques locales de l'habitat traditionnel.



#### - Le village de Palmentu

En venant de l'Île Rousse, il est le premier village historique traversé.

Son nom est issu des anciens pressoirs à vin implantés sur la commune remplacés par la suite par des fabriques d'huile.

Palmentu constitue un ensemble organisé autour d'une unité urbaine compacte et homogène. Ses constructions suivent une composition architecturale et paysagère avec une trame bâtie regroupée et dense. Il est marqué par un bâti en continu ou semi-continu, aligné sur rue parfois à forte valeur patrimoniale : tour carrée médiévale, maisons de maître, chapelle de l'Annunziata. L'implantation s'effectue sur un parcellaire étroit et s'organise autour de l'espace public de la chapelle. La vocation de l'ensemble est un habitat permanent.

- à l'Est du village, l'urbanisation qui se développa dès la fin des années 1980 a progressivement transformé, voire brouillé, la lisibilité de la forme urbaine ancienne.

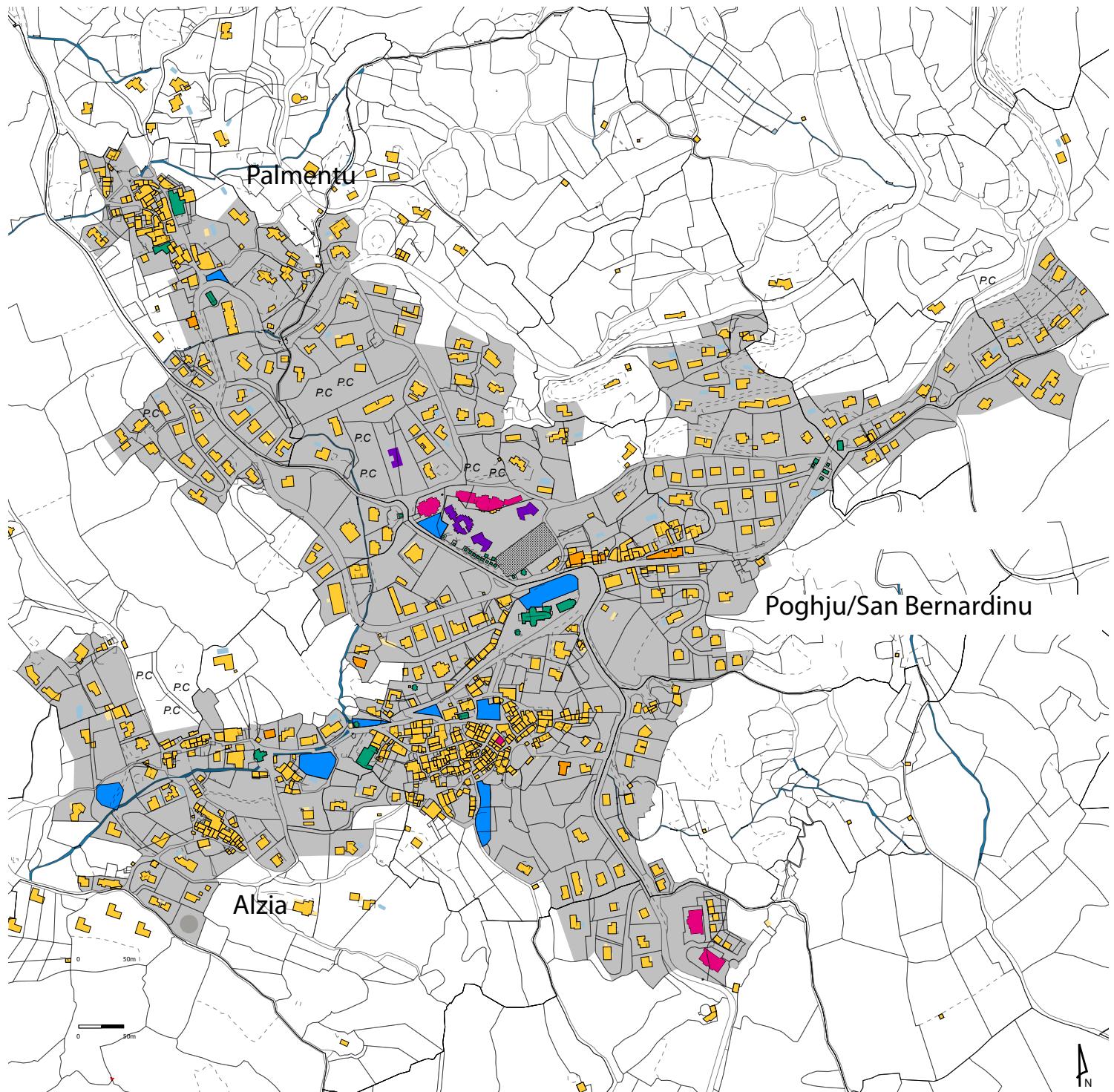
Les constructions de Palmentu et de Poghju s'imbriquent.

Palmentu entretient une relation étroite avec Poghju et participe à son animation par sa proximité.

- à l'Ouest, au Nord et au Sud, la délimitation est plus aisée. Elle est imposée par la limite franche entre espaces naturels et espaces bâties mais aussi par les contraintes topographiques.

## Périmètre des villages

- Périmètre des villages
- Commerces
- Bâtis patrimoniaux
- Stationnements
- Equipements publics
- Logements sociaux/logements à prix maîtrisés



### - Le village d'Alzia

Alzia est un petit pôle localisé au Sud-Ouest du de Poghju qui est implanté au pied de la montagne du même nom. Il est le plus haut (330 mètres) des villages historiques.

C'est un groupe de constructions dans une organisation spatiale relativement modeste. Il comprend une densité significative regroupée.

Les résidences principales y sont majoritaires.

A l'instar des autres villages anciens, Alzia est constitué d'un bâti à l'identité architecturale de Balagne : implanté en hauteur, sur des pentes accentuées, une continuité bâtie, sobriété des façades avec une teinte s'harmonisant avec l'environnement, une faible pente des toitures.

Cependant, à l'Est du village, la répartition du bâti a subi des transformations profondes sous la forme d'une urbanisation moyennement dense (habitat pavillonnaire ou de petits collectifs). Ces constructions ont établi un lien physique avec les extensions de Poghju. L'ensemble du noyau d'Alzia et son prolongement présentent une densité certaine de constructions, des espaces publics et un certain seuil de population qui participe à la vie communale.



### - Le village d'Occiglioni

Le dernier village de la commune se localise au Nord-Ouest de Santa Reparata.

Implanté en coteau en contre-haut de la RD263 le liant à Corbara, il domine la vallée littorale et donne à voir l'Île Rousse, le cap Corse, l'Agriates et le massif du Giunssani.

La légende dit que sur l'actuel Occiglioni était construit une petite ville prospère, dépendante de la ville de Tyr en Phénicie, appelée Agilla remontant à la plus haute antiquité soit 3 à 5 millénaires avant J.C.

Le village correspond à un bâti ancien de maisons groupées articulé autour de rues pavées et étroites et de l'église paroissiale San Roccu. Il comprend, par ailleurs, un certain nombre de lieux à usage public : placettes, promenades, lieux semi-privatifs entre bâtiments qui sont autant de lieux de rencontres surtout pendant la belle saison et la fête patronnale de la San Roccu. Peuvent-être recensés un restaurant et un magasin de maroquinerie.



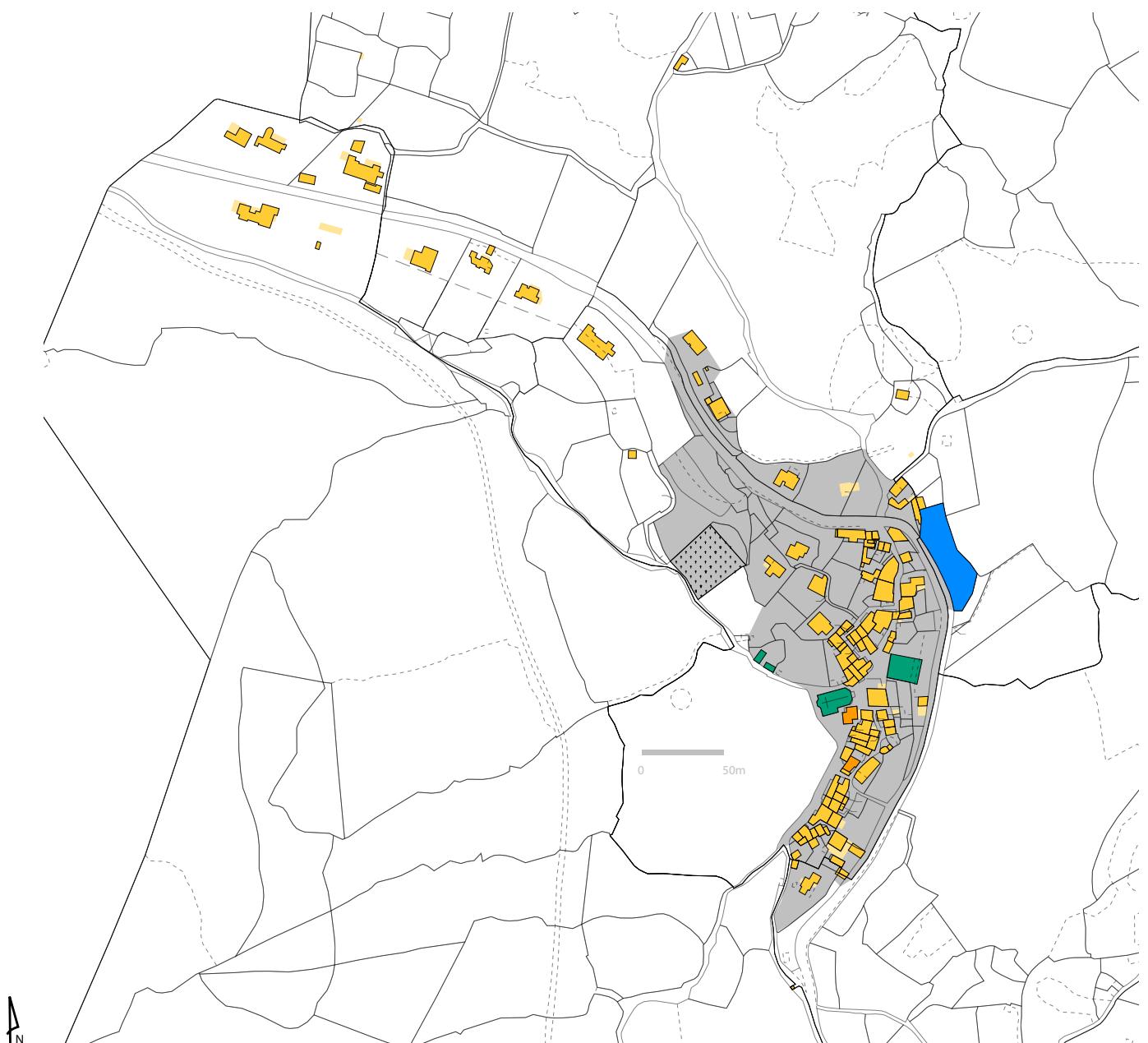
- à l'Est, après une succession de quelques constructions dispersées qui s'étendent depuis la limite de commune de Corbara, l'entrée du village s'effectue au droit d'un virage sur la RD263 que signale le cimetière;

- au Sud, Occiglioni se distingue physiquement de Palmentu. Installé dans la pente et adossé à la Cima di Sant'Anghjulu, il en est séparé par une ceinture végétale;

D'une manière générale et sauf à l'Est, le village est ceinturé d'espaces naturels ou de jardins en terrasses qui marquent ses limites physiques.

Contrairement aux autres villages, Occiglioni conserve une individualité bien marquée.

*Périmètre d'Occiglioni*

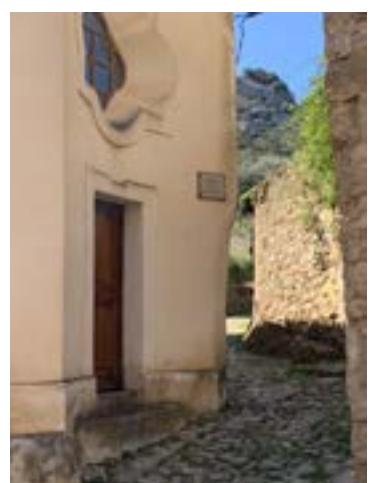


■ Périmètre des villages

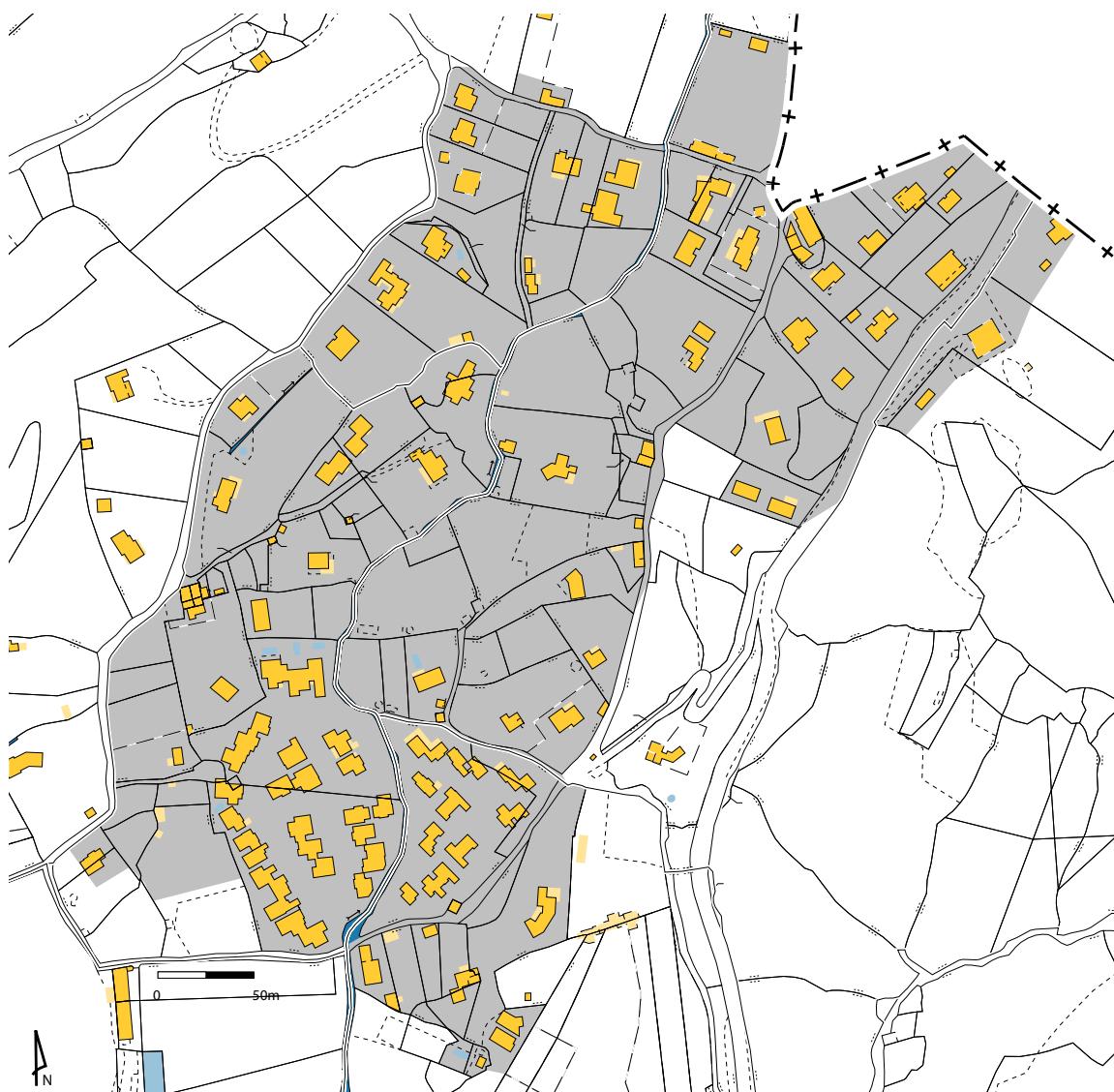
■ Commerces

■ Bâtis patrimoniaux

■ Stationnements



*Périmètre du groupe d'habitations existants de Palazzi*



Le groupe d'habitations existants de Palazzi

Un groupe d'habitations existants est un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment : de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble.

**Il est accordé à cette forme urbaine une possibilité d'extension en continuité de l'urbanisation.**

Palazzi représente un groupe d'habitations existants au sens de la loi montagne. C'est un espace monofonctionnel organisé.

Ce groupe se localise dans la plaine littorale du Giovaggio à l'Ouest de la RD13 menant à l'île Rousse. Cet espace était originellement réservé à l'activité agricole.

Il se compose d'un lotissement qui a été créé début 1965 puis de deux résidences des années 2000 auxquelles s'agglomèrent des maisons individuelles.

Aujourd'hui, il s'agit d'un espace qui accueille des constructions à la fois à vocation résidentielle permanente (1/3 environ des constructions) et des constructions à vocation résidentielle touristique.

Les bâtiments prennent place dans une urbanisation mono-fonctionnelle née dans une juxtaposition d'habitat individuel et de logements intermédiaires (maisons en bande).

L'absence d'éléments structurants (commerces, services, équipements publics) et la distance du site par rapport aux lieux de vie ont confiné Palazzi à une fonction d'espace dortoir.

Le pôle débute aux limites administratives avec les communes de Monticello et de l'Île Rousse au Nord-Est. Il se termine au Sud au droit de la fin du lotissement.  
 Si le tracé de la RD13 marque sa limite orientale, les bocages marquent sa limite occidentale.  
 Au cœur du site bâti émerge un espace naturel vierge de constructions.  
 Palazzi s'étend sur une surface d'environ 10 hectares qui est occupée par environ 120 constructions. La densité est d'environ 15 constructions à l'hectare.

### Le pôle urbain diffus de Cugnoni

L'entité de Cugnoni se qualifie comme une poche d'urbanisation ex-nihilo en discontinuité de toute autre forme urbaine.  
 Il représente un pôle autonome au sein du territoire communal.

C'est un espace en coteau sur le versant Est de la colline Sainte-Suzanne. Il se distingue par une urbanisation relativement bien circonscrite entre la RD13 et la RD263.  
 Il accueille des constructions pavillonnaires à vocation résidentielle.

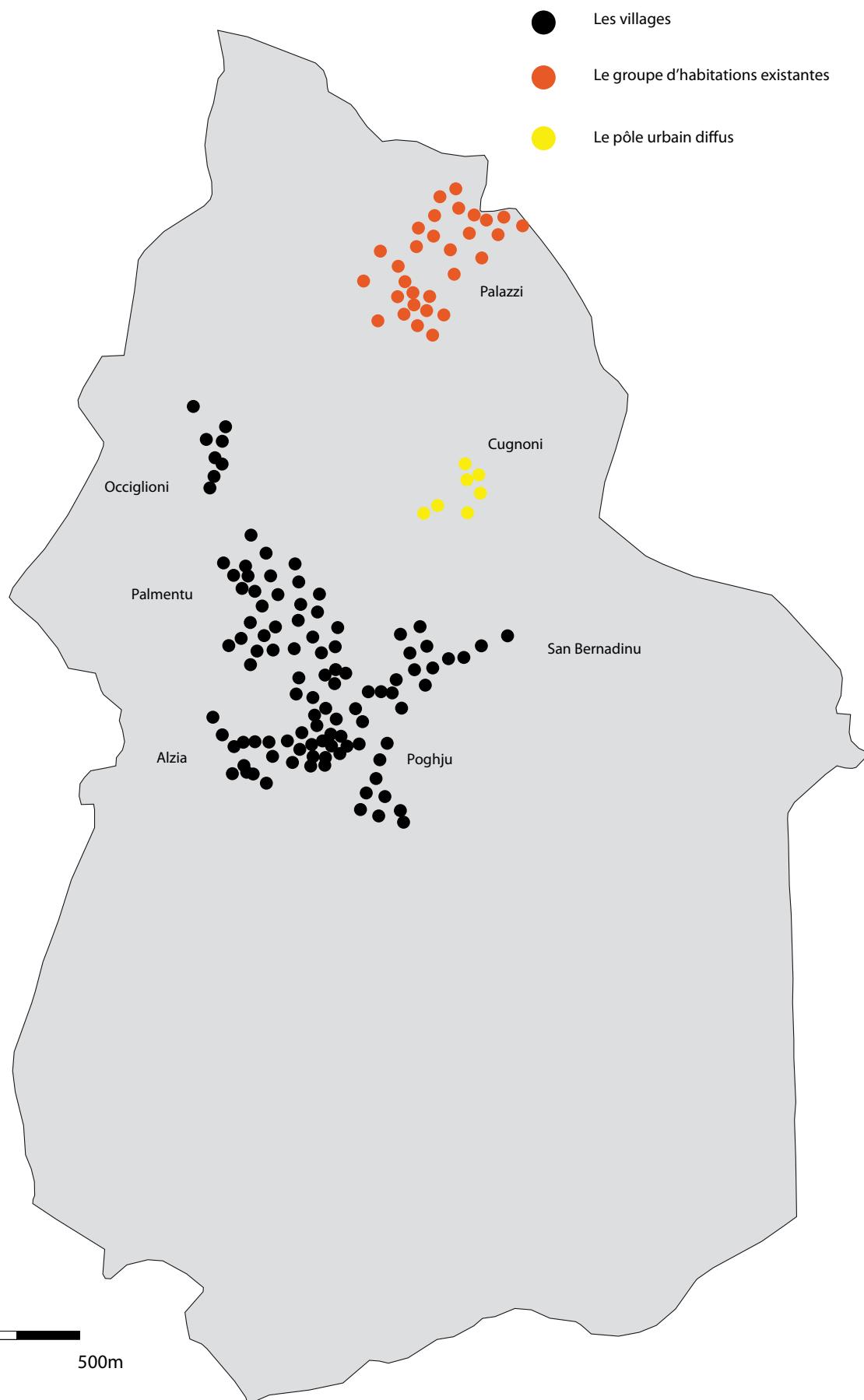
L'environnement est rural et les terrains correspondent à une ancienne friche post-culturelle.  
 Cugnoni s'étend sur une surface d'environ 3 hectares pour environ 18 constructions.  
 La densité se situe autour de 6 constructions à l'hectare.

Cet ensemble bâti n'est pas suffisamment important en nombre, taille mais aussi en densité et en équipements pour être qualifiés en bourg, village, hameau, groupes d'habitations traditionnels ou d'habitation existants et d'espace urbanisé;

**Ce régime général de l'urbanisation prévoit uniquement des possibilités d'agrandissement des constructions existantes.**

*Périmètre du pôle urbain diffus de Cugnoni*





**NB : Les périmètres des espaces urbains sont définis de façon non-équivoque ci-avant.**

## **D) Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

### **- L'analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

La lutte contre le phénomène d'artificialisation des espaces agricoles naturels et forestiers est un enjeu majeur pour les politiques publiques, et nécessite d'être mesuré et suivi dans la durée.

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme stipule à ce titre que : « **...Il (rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme...».**

La consommation d'espace peut être définie comme le passage d'un sol naturel, agricole ou forestier à un sol artificialisé.

Deux objectifs se dégagent dans les fondements de cet article :

- qualifier et quantifier les surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- aider à définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**Pour parvenir à ces deux objectifs, le parti pris a été de fonder l'analyse sur l'appréciation des tendances de consommations observées entre 2015 et 2025 au cours des dix années précédant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.**

La méthodologie, établie pour répondre à ces deux objectifs, s'articule autour de la caractérisation des surfaces consommées :

- selon leur origine : espaces agricoles, forestiers ou naturels, à partir de la définition que peut en faire le PADDUC dans son plan montagne;
- selon leur destination : habitat, activités, économiques, commerciales ou mixtes

La présente étude se propose d'apprécier :

### **- L'évolution générale des surfaces artificialisées**

Le principe est faire la différence entre les surfaces artificialisées issues de deux millésimes différents. Le millésime de base est l'année 2015 avec pour représentation le cadastre de la Direction Générale des Impôts de 2015. Le second millésime de référence l'année 2025 avec pour représentation le cadastre de la Direction Générale des Impôts de 2025. L'évolution générale des surfaces artificialisées a été évaluée à partir de la comparaison de ces deux millésimes complétés des surfaces artificialisées recensées par photo-interprétation (projets de construction en cours de réalisation et permis accordés et purgés de tout recours).

### **- La consommation des espaces agricoles**

La notion d'espaces agricoles retenue est celle des espaces agricoles basées sur l'étude pour un zonage sylvo-pastoral, SODETEG (espaces agricoles cultivés en 1981, espaces cultivables à forte potentialité, à potentialité moyenne, espaces améliorables à fortes potentialités) exceptés les espaces manifestement urbanisés en 2015. Les millésimes retenus sont les mêmes que pour l'évolution des surfaces artificialisées.

### **- La consommation d'espaces forestiers**

La notion d'espaces forestiers retenue est celle des zones forestières basées sur l'étude pour un zonage sylvo-pastoral, SODETEG : peuplements forestiers délimités à l'échelle communale. Les millésimes retenus sont les mêmes que pour l'évolution des surfaces artificialisées.

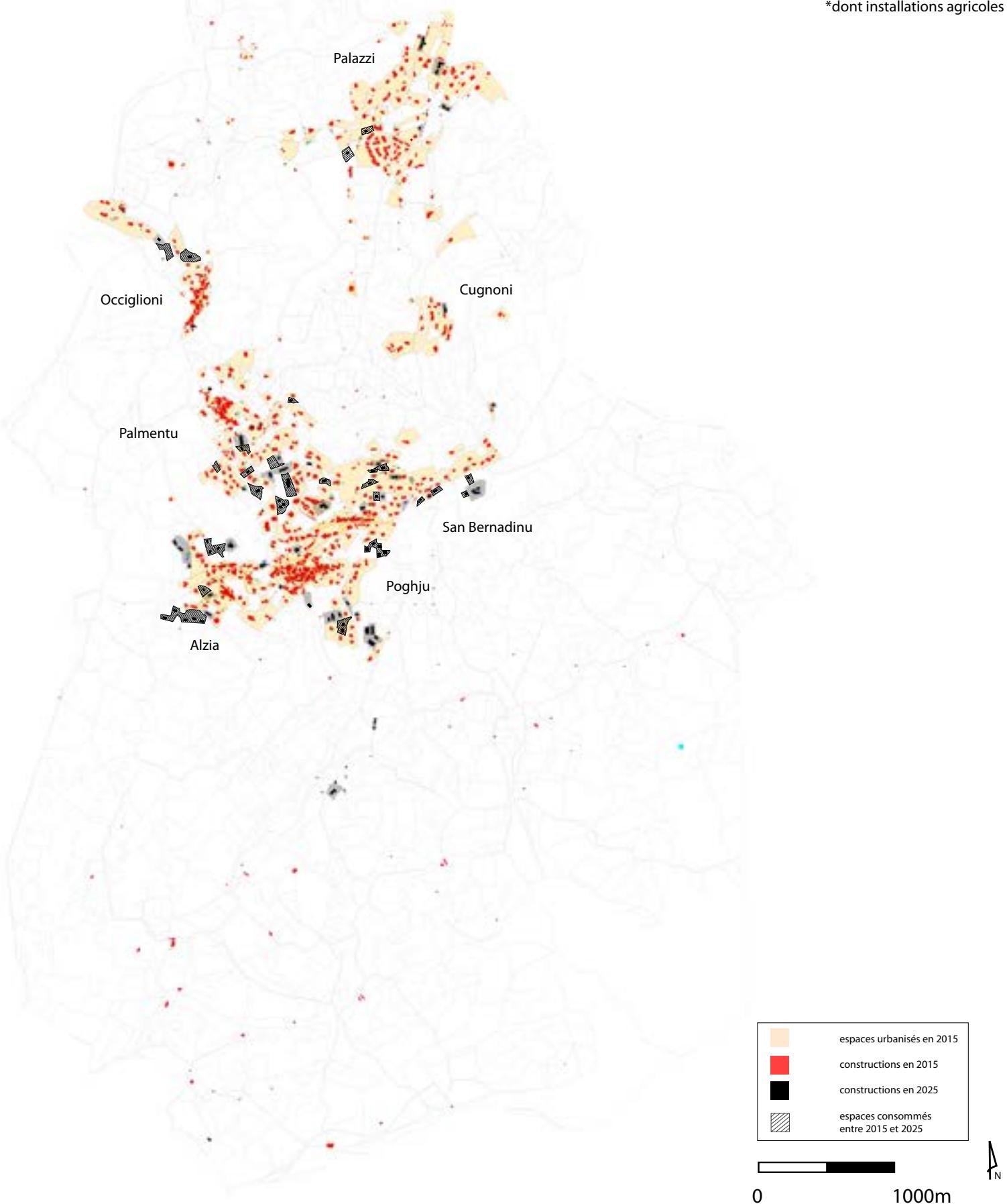
### **- La consommation d'espaces naturels**

La notion d'espaces naturels retenue est celle des espaces, par défaut, qui ne relèvent ni des espaces agricoles, ni des zones forestières ni des espaces artificialisés en 2015. Les millésimes retenus sont les mêmes que pour l'évolution des surfaces artificialisées.

## L'évolution générale des surfaces artificialisées

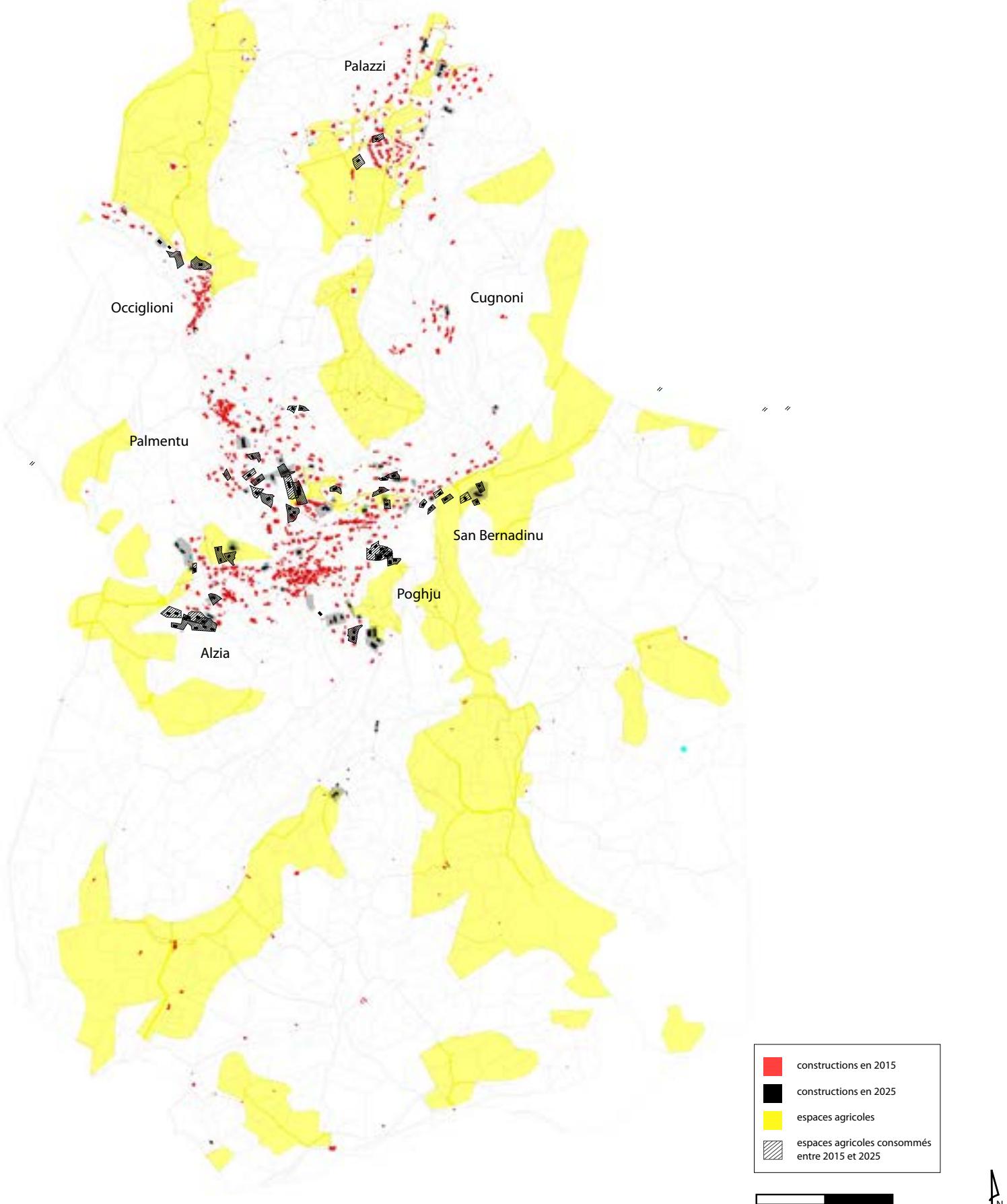
| Surfaces artificialisées 2015 |  |         | Surfaces artificialisées 2025 |  |          | Evolution 2015-2025 |  |         |
|-------------------------------|--|---------|-------------------------------|--|----------|---------------------|--|---------|
| Habitat                       | Activités commerciales et économiques* | Total   | Habitat                       | Activités commerciales et économiques* | Total    | Habitat             | Activités commerciales et économiques* | Total   |
| 57,8ha                        | 5ha                                    | 62,8 ha | 65,6 ha.                      | 5,3 ha                                 | 70,9 ha. | +7,8 ha             | +0,3ha                                 | +8,1 ha |
| 5,68%                         | 0,49%                                  | 6,17%   | 6,45%                         | 0,52%                                  | 6,97%    | +0,76%              | +0,029%                                | +0,78%  |

\*dont installations agricoles



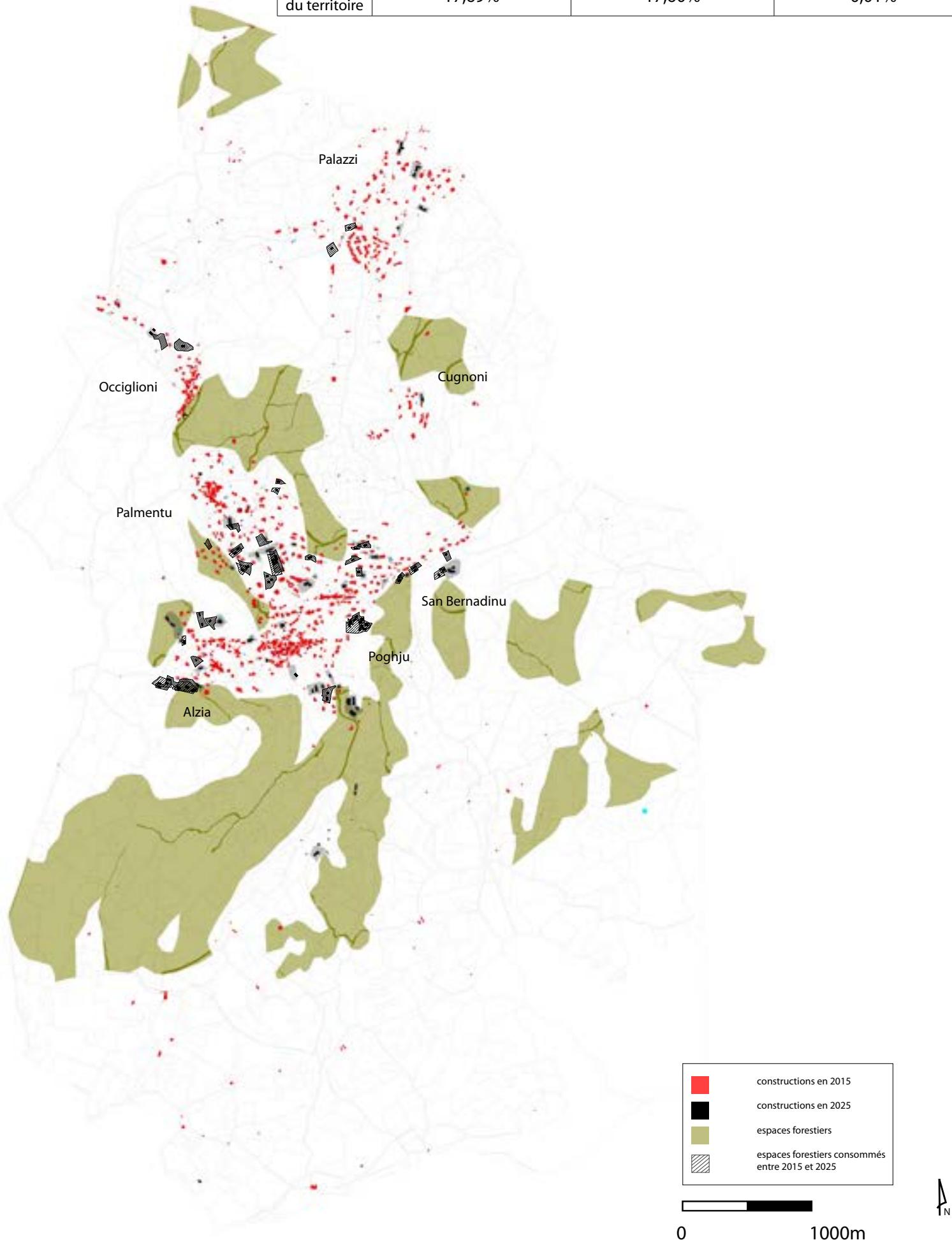
## La consommation des espaces agricoles

|                           | Espaces agricoles 2015 | Espaces agricoles 2025 | Evolution 2015-2025 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| Ha.                       | 250 ha                 | 248,5 ha               | - 1,5 ha            |
| Pourcentage du territoire | 24,58%                 | 24,45%                 | - 0,015%            |



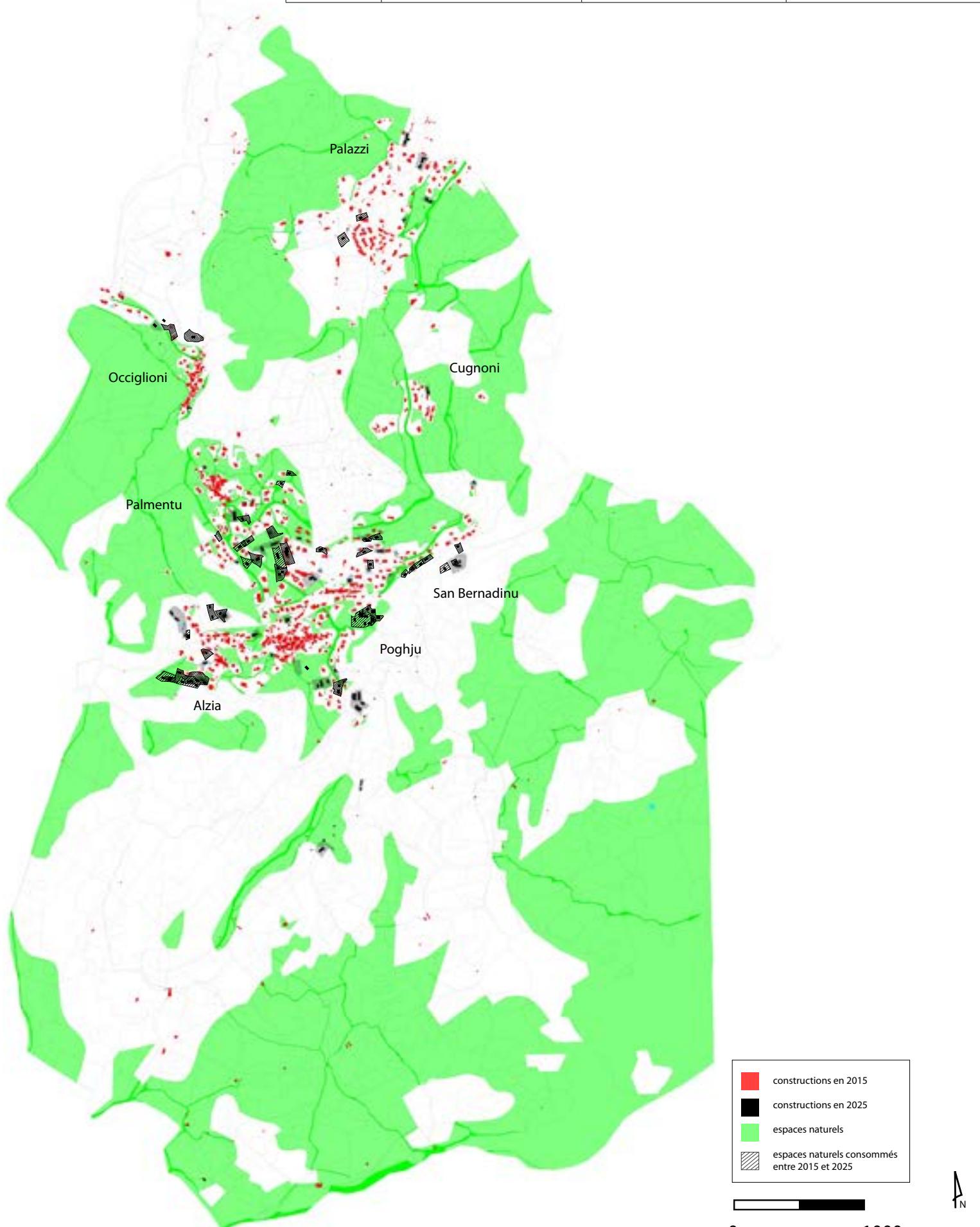
## La consommation des espaces forestiers

|                           | Espaces forestiers 2015 | Espaces forestiers 2025 | Evolution 2015-2025 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Ha.                       | 180 ha                  | 179 ha                  | -1 ha               |
| Pourcentage du territoire | 17,69%                  | 17,60%                  | -0,01%              |



## La consommation des espaces naturels

|                           | Espaces naturels 2015 | Espaces naturels 2025 | Evolution 2015-2025 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Ha.                       | 522,5 ha              | 516,8 ha              | -5,7 ha             |
| Pourcentage du territoire | 51,42%                | 50,86%                | -0,56%              |



L'objectif principal était de :

- qualifier et quantifier les surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) ;
- aider à définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces dans le document Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En résumé :

Il ressort de cette analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années :

- En 10 ans, entre 2015-2025, les surfaces consommées ont évolué pour représenter environ 0,78 % des superficies déjà artificialisées ce qui représente environ 8,1 hectares. Le phénomène de consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles se ralentit. Pour exemple, pour la période des 10 ans antérieurs (2005-2015), la consommation des espaces naturels et agricoles a correspondu à environ 13 ha.
- Spatialement, les surfaces consommées se retrouvent majoritairement dans le prolongement des villages de Poghju, Alzia, Palmentu dans une moindre mesure dans la plaine à Palazzi. La pression urbaine y est forte en raison de l'attractivité d'Île Rousse et du littoral touristique.
- Les nouvelles surfaces artificialisées entre 2015 et 2025 ont été essentiellement destinées à une urbanisation à vocation d'habitat.
- L'artificialisation des sols s'est opérée au détriment principalement des espaces considérés comme naturels. Conservant une certaine stabilité en terme de superficie, les espaces agricoles ont peu évolué en dix ans (-1,5 ha). Les terres agricoles occupent encore presque 25% du territoire communal.
- Les espaces naturels et forestiers consommés ne relèvaient pas d'un intérêt environnemental avéré au regard des protections et inventaires naturels recensés.
- L'artificialisation des sols s'est effectuée majoritairement en extension urbaine et peu en densification

### **- L'analyse la consommation d'espaces au regard de la loi Climat-Résilience**

° Un des enjeux de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est également de répondre aux dispositions définies par la loi Climat-Résilience publiée au J.O le 24 août 2021.

La loi Climat-résilience a ainsi fixé aux collectivités territoriales d'ambitieux objectifs individuel par le biais des documents de planification :

- un objectif de réduction de la consommation des espaces d'au moins 50% d'ici 2031;
- puis des trajectoires successives, jusqu'à atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050.

La loi Climat-résilience a consacré une première échéance consistant à une réduction de moitié, en dix ans (2021-2031) du rythme de leur consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021.

Les Régions se voient donc confier la tâche de « territorialiser » cet objectif de -50%, c'est-à-dire de répartir et d'adapter l'effort de réduction entre les différentes zones de son périmètre régional.

**En cascade, les documents d'urbanisme locaux devront à leur tour décliner ces objectifs régionaux, afin de fixer des objectifs à chaque commune.**

° **L'outil de mesure officiel est l'observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA). Son chiffre de référence de consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021) pour application de la loi Climat et résilience.**

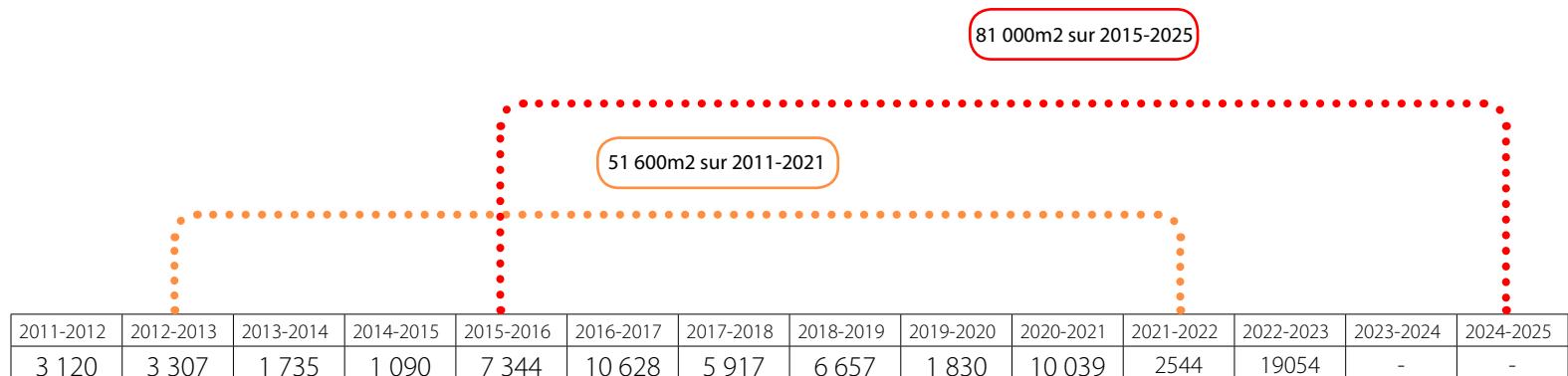
Le Cerema produit, en effet, un rapport analysant les chiffres de l'artificialisation des sols à un niveau national et local, en mettant en avant plusieurs éléments permettant de mieux comprendre ce phénomène pour mieux le limiter.

Sur la base de cet outil du CEREMA, il s'agit ici de calculer et d'analyser le rythme d'artificialisation, c'est-à-dire la surface des parcelles qui ont connu un changement d'usage dans l'année.

**Sur la période 2011-2021, la commune de Santa Reparata a consommé environ 5,16 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

---

Le schéma ci-dessous est issu de l'observatoire de l'artificialisation mis en ligne par le CEREMA pour la période 2011-2023 complétée des surfaces des récentes opérations de constructions en cours sur la commune (2023-25).



## **F) Analyse de la capacité de densification et de mutation**

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme stipule que :

«...Il (le rapport de présentation) analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales...».

L'enjeu est d'identifier les disponibilités foncières restantes sur la commune et de déterminer le gisement foncier libre.

**La démarche permet d'aider à évaluer le potentiel de renforcement urbain disponible au sein des espaces urbanisés de la commune comme prescrit par le PADDUC.**

L'analyse s'appuie sur une méthodologie foncière articulée autour du recensement «brut» des espaces libres

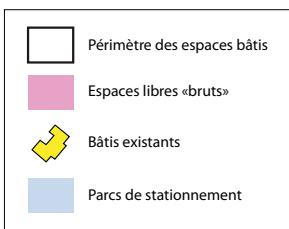
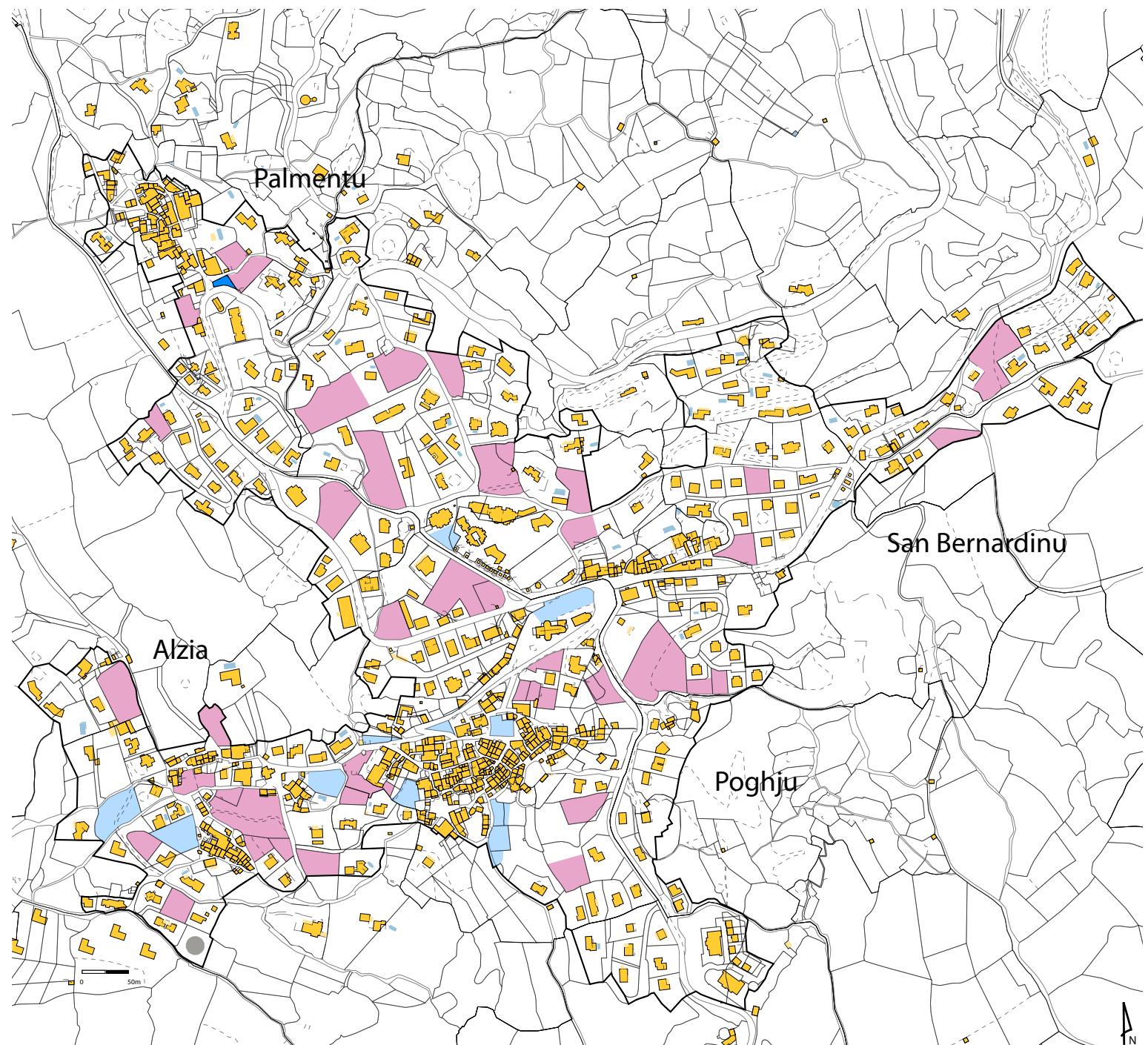
Pour chaque espaces bâtis, il a été réalisé une carte synthétique qui reprend toutes les zones libres. Il s'agit d'une cartographie concernant les parcelles à priori sans bâtis ou largement sous-occupées.

***L'approche ci-dessus est une approche brute ne tenant pas compte des choix volontaristes de zonage du P.L.U porté par la commune.***

***A l'intérieur des espaces bâtis, au potentiel affiché ci-dessus, pourront être retirées des surfaces constructibles les :***

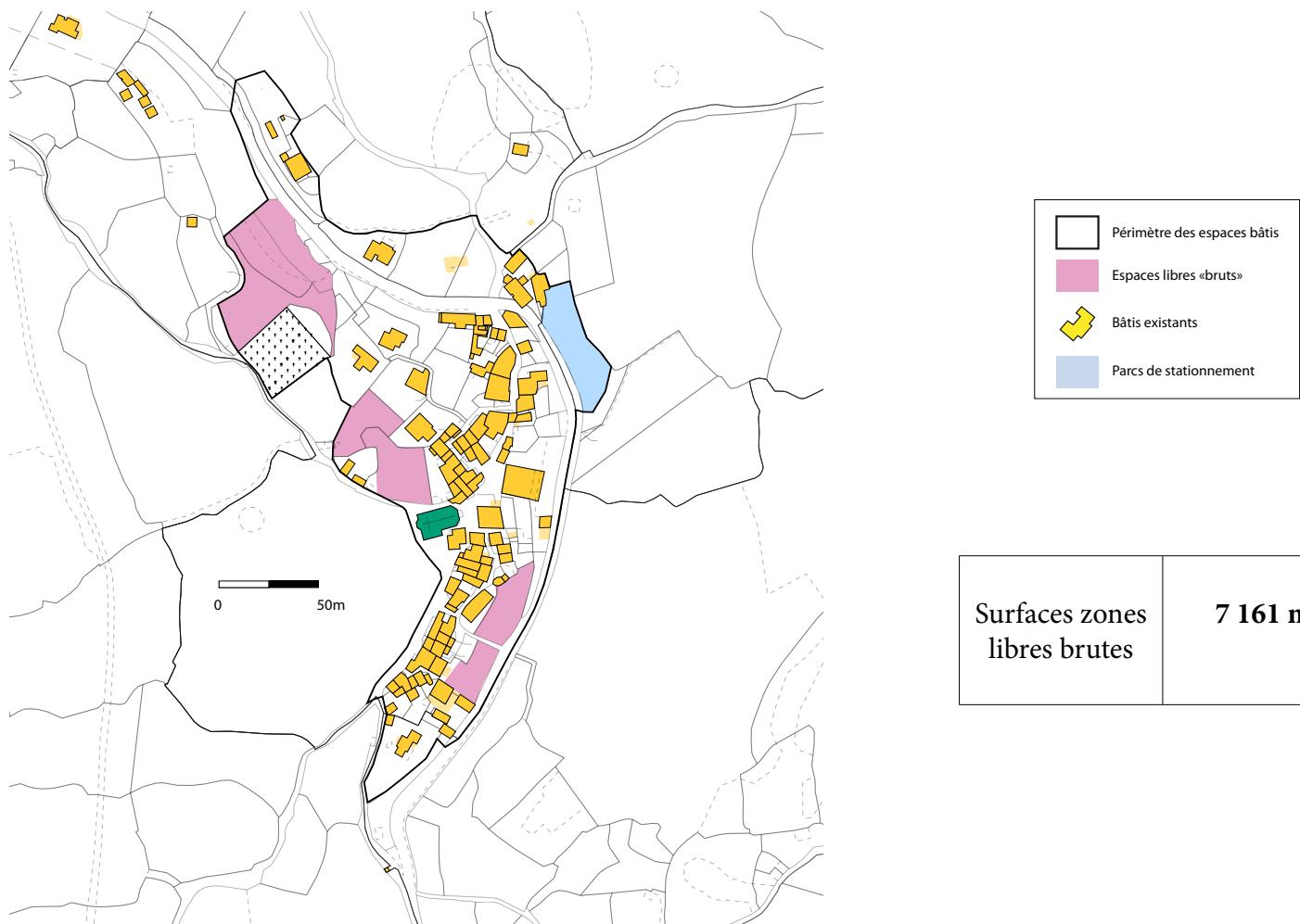
- éléments paysagers à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du C.U***
- espaces boisés à classer***
- risques naturels identifiés (Inondation notamment à Palazzi)***
- espaces considérés comme non constructibles par la commune***

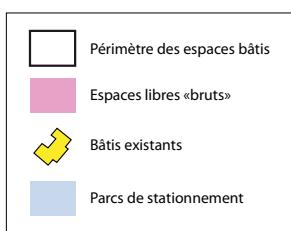
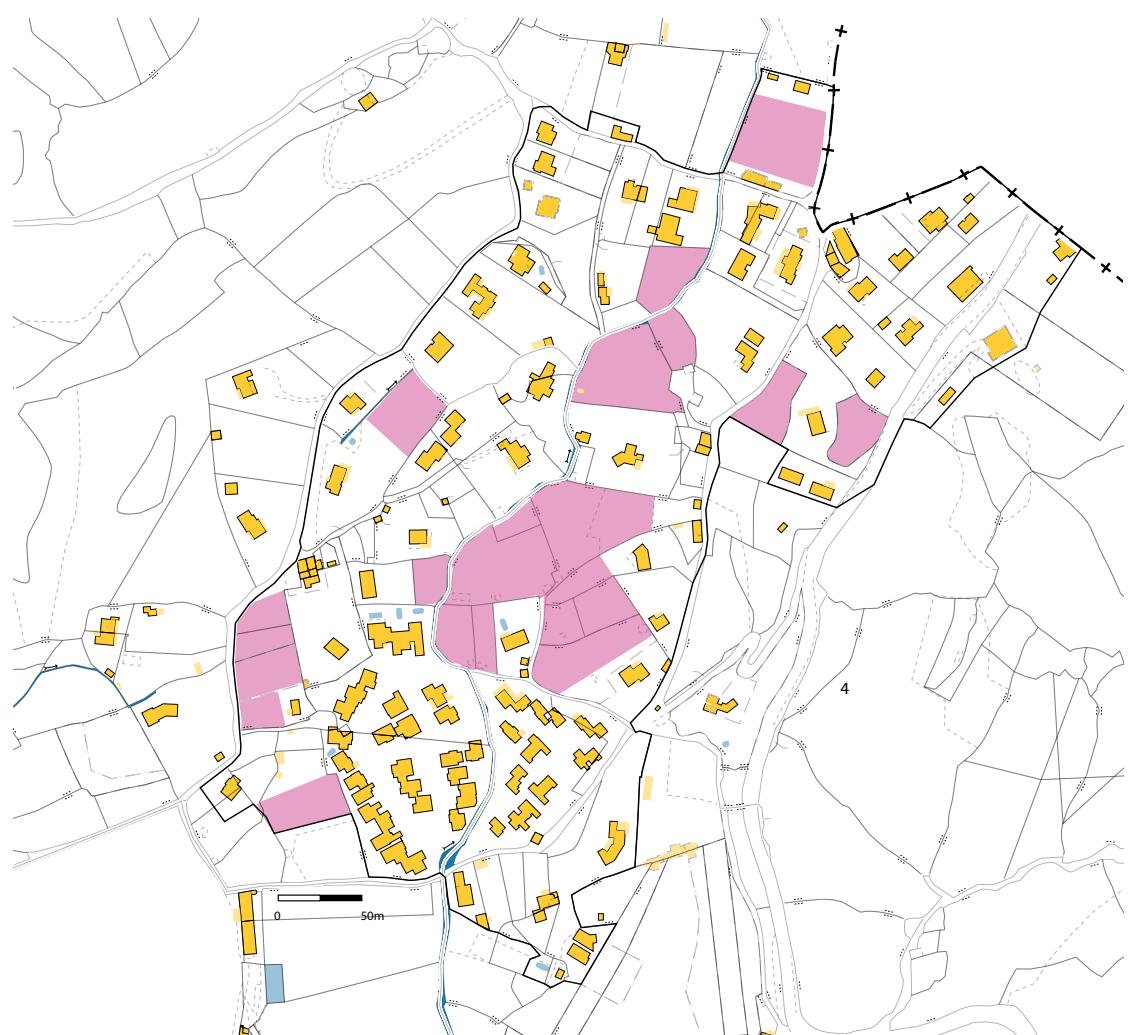
Les villages en 2025



Surfaces zones  
libres brutes

**48 379m<sup>2</sup>**





|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Surfaces zones libres brutes | <b>25 469 m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------|-----------------------------|



## Conclusion :

L'objectif était de déterminer la surface théorique et brute des espaces libres dans le périmètre de l'ensemble des espaces bâtis de la commune.

Il ressort de cette analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, les éléments suivants :

Les espaces libres inscrits dans le périmètre des espaces bâtis existants ont une capacité d'accueil d'environ **8,1 ha**.

L'ensemble Poghju-Alzia-Palmentu a une capacité de densification la plus importante (48 379m<sup>2</sup>).

Occiglioni a une capacité réduite de 7 161 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres de Palazzi ont des capacités importantes (25 469m<sup>2</sup>) mais certaines dispositions (risques inondations notamment) rendent leur potentiel d'évolution défavorable.

Les espaces libres de la commune dans les espaces bâtis ont une forte capacité d'attractivité laissant envisager une bonne probabilité de conversion des espaces densifiables identifiés.



## En résumé :

|       |  |
|-------|--|
|       | Capacité brute de densification et de renouvellement urbain identifiée |
| Total | <b>81 009 m<sup>2</sup></b>  |

## **F) Le patrimoine bâti**

Riche en histoire et en architecture, le territoire de Santa Reparata conserve un patrimoine bâti intéressant parfois fragile.

Le patrimoine bâti constitue l'ensemble des bâtiments transmis par nos prédecesseurs et dont la société a la charge : de sa sauvegarde, des interventions à mener dessus, des modifications d'usages, afin d'assurer la transmission des formes aux générations suivantes.

Si certains éléments patrimoniaux exceptionnels et prestigieux sont recensés, reconnus parfois mis en valeur; d'autres éléments relevant d'un petit patrimoine local perdent avec le temps de leur lisibilité et de l'identité qu'ils véhiculent. **Ils forment une multitude d'éléments spécifiques à identifier, entretenir et restaurer.**

Le présent diagnostic n'a pas vocation à se substituer à ces études mais trouve du sens pour faire émerger les enjeux et orienter, par la suite, les actions dans le domaine de compétences du document d'urbanisme.

### Le patrimoine d'exception

#### Le patrimoine d'exception protégé

**Il s'agit des monuments qui ont l'attention de la législation sur les sites et les abords des monuments historiques (protection d'un rayon de 500 mètres est délimité autour du monument). A cet égard, ils bénéficient d'une protection réglementaire visant à leur sauvegarde.**

#### ***L'église Santa Reparata***

L'église paroissiale de Santa Reparata di Balagna est un édifice classé Monument Historique. Il est remarquable par la lisibilité des différentes étapes de construction et de ses modifications successives. Le chœur et l'abside romane, la nef utilisant la technique gothique des croisées d'ogives, les autels et chapelles de style renaissance et baroque représentent un ensemble unique en Corse par cette diversité des styles.

Elle fut construite au tout début du XIème siècle. Il ne reste de l'église primitive que l'abside et le chœur. Elle a été agrandie au XVIème : la façade, la nef et les deux chapelles latérales ont été refaites en 1538. ; une sacristie fut rajoutée au XVIIème et enfin surélevée au XIXème siècle. Le campanile à cinq étages, surmonté d'un petit dôme date du XIXème siècle et l'église fut dotée de nouveaux autels.

#### *Eglise Santa Reparata*



**L'église a été classée monument historique par arrêté du 2 novembre 1976.**

La partie romane a fait l'objet d'une campagne de restauration approfondie en 1995.

En janvier 2022, des travaux de restauration des décors intérieurs ont débuté. Le but est de mettre en valeur la partie datant du 16, 17 et 18ème siècle.

Les croisées d'ogive retrouvent leur couleur initiale alternance du noir et blanc. Les chapelles latérales retrouvent leurs aspects originels.

On peut trouver à l'intérieur les Monuments Historiques suivants :

- un tableau « La Trinité et les Ames du Purgatoire » signé Orazio De Ferrari datant du XVIIème siècle.
- un thabor en bois taillé (support sur lequel est posé l'ostentoir durant le Salut du Saint Sacrement) datant du XVIIIème siècle

### **Le patrimoine d'exception non-protégé**

**Il s'agit des éléments identitaires qui échappent à la protection de la servitude d'abords. Ils sont davantage vulnérables.**

#### ***Les maisons de notables (Sgio)***

Les traces patrimoniales se retrouvent à travers l'architecture particulière des maisons de notables. Elles sont peu nombreuses sur la commune.

Typiques de l'architecture des maisons de notables corses du XIXe siècle, elles puisent leur inspiration dans le style néoclassique Toscan. Massives, de plan rectangulaire, elles sont érigées sur des terrains qui s'étagent.

Elles sont entourées d'un jardin arboré avec des terrasses et des essences exotiques.

Ces « palais » sont des monuments qui célèbrent la réussite sociale. Les parcs des maisons sont le prolongement du bâti et font corps avec lui pour former une unicité.

*Maison de notable à Palmentu*



#### ***Eglise paroissiale d'Occiglioni***



#### ***L'église SanRoccu à Occiglioni***

Elle est l'église paroissiale du village d'Occiglioni restaurée en 2018.

Les décors intérieurs, riches et typiques de la période baroque une fresque restaurée du XVIIIème siècle. Elle renferme des œuvres protégées depuis le 9 février 1995 et classées M.H :

Statue Vierge à l'Enfant en bois polychrome du XVIIème siècle ;

Tableau Sainte Philomène, peinture à l'huile sur toile datée du 1er quart du 19ème siècle, l'artiste Giuseppe di Firenze utilise du Stucco Lucido qui date de 1769.

#### ***La tour médiévale de Palmentu***

Le patrimoine défensif est constitué essentiellement de tours carrées qui ont influencées la constitution des espaces bâties autour d'elles.

Elles sont le symbole du prestige social. Historiquement liées aux fiefs seigneuriaux, ces tours, généralement carrées, sont, à leur création, aménagées pour être habitées par une famille élargie aux gens d'armes qui gardent la place. Plus ou moins spacieuses, elles ont un rez-de-chaussée composé de caves voûtées, deux étages d'habitation et une terrasse avec mâchicoulis. Une de leurs spécificités est de ne présenter aucune fenêtre, seulement des meurtrières.

*Une tour carrée à Palmentu*



Débarrassées de leurs rôles défensifs, elles n'exercent plus qu'une fonction résidentielle.

#### ***Cunfraternita Sant'Antone***

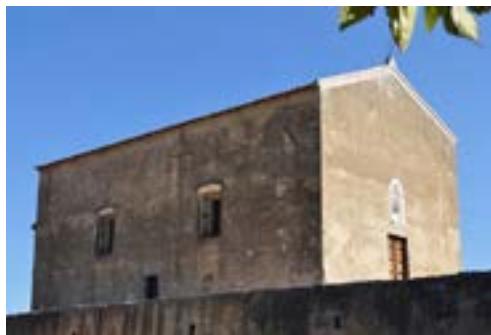
Cet oratoire a été bâti au début du XVIIe siècle suite à une décision de l'évêque d'Aléria qui interdit à la confrérie di Santa Croce de se réunir dans l'église de Santa Reparata.

La communauté paroissiale prit alors l'initiative de construire pour la confrérie une Casazza dédiée à Sant'Antone di Padova. Au début du XVIIe le projet aboutit.

Dans la chapelle Saint-Antoine-de-Padoue de la Confrérie de la Sainte-Croix, se trouvent de remarquables stalles et lambris de revêtement en bois taillé. L'ensemble est classé et protégé MH depuis le 7 octobre 2005. Elle abrite un Christ gisant récemment restauré sur sculpture en bois de Augostino Storacce.

Les confrères accompagnent les défunt et soutiennent les familles, ils participent aux veillées funèbres et aux enterrements. Pour les fêtes religieuses les confrères organisent les processions: pour la Santa Maria le 15 août et pour la Santa Reparata le 8 octobre.

*Confrérie Sant'Antone*



*Cunventu Sant'Anghulu en ruine*



#### ***L'ancien couvent Sant'Anghulu***

Seules ses ruines se dessinent sur la colline du même nom. Dédié à la Madonna di l'Anghjuli, il fut édifié par les Capucins en 1606 avant d'être abandonné après la Révolution. Il présente un ensemble de plan rectangulaire avec une cour intérieure, d'une église et des bâtiments conventuels.

Des tableaux et du mobilier du couvent se retrouvent dans les différents édifices religieux de la commune. Le couvent était lié, sur l'autre versant du mont Sant'Angelo, au couvent de Corbara par une piste au départ de la route RD263.

#### **Le patrimoine spécifique, une identité à valoriser**

D'autres édifices de Santa reparata ne sont pas des objets d'exception mais présentent un intérêt patrimonial. Les éléments spécifiques sont, par définition, tous ceux témoignant d'un usage «local», cet ensemble d'objets fragiles peut être structuré de la façon suivante :

- **Le patrimoine "savant"**

Architecture religieuse : couvents, églises, chapelles, oratoires

Architecture funéraire : cimetières, stèles, monuments, cénotaphes

- **Le patrimoine "vernaculaire".** Leur grande spécificité réside dans la transmission permanente

dans le temps des savoirs locaux non écrits, seule façon d'assurer leur mémoire.

Rural : murs, terrasses, paillers, lavoirs, fours, aire de battage.

Hydrographique : ponts, canaux, fontaines.

Artisanal : moulins, ateliers, fabriques.

La liste suivante est non-exhaustive et non-limitative mais représentative des édifices locaux.

**Pas tous identifiés, ils sont moins entretenus et/ou restaurés.**

### **Le patrimoine «savant»**

#### **°Le patrimoine sacré**

Le fait religieux séculier est fortement structurant de l'espace de développement des communes de Corse.

A Santa Reparata, chacun des villages possèdent au moins une chapelle. La chapelle est une des marques identitaires. L'organisation de l'habitat et la puissance de l'église catholique expliquent cette situation.

**Le lien affectif des habitants à leurs chapelles a permis, jusque là, leur entretien et a permis de perpétuer la mémoire locale.**

Le gros œuvre est généralement en gros appareil souvent mal calibré ; les murs intérieurs mais aussi extérieurs sont en général recouverts d'un enduit et seules les pierres de taille d'ornementation (linteaux, parvis, embrasures de portes et de fenêtres) sont bien taillées et apparentes. Les décors des édifices baroques sont somptueux.

#### ***A cappella Sant'Anna à Poghjù***

La construction date probablement de la fin du XVIIIe siècle sous l'impulsion des ancêtres de la famille Capiassi. La mémoire orale retient qu'un membre de la famille Capiassi a voulu remercier Sainte Anne mère de La Vierge Marie pour la naissance d'un enfant dont on n'espérait plus la venue. Sant'Anna a été célébrée pendant longtemps au village jusqu'en 2013.

Certaines peintures démontrent une présence franc-maçonnique au XIXe siècle; la chapelle a certainement servi de temple à une loge maçonnique à cette époque.

#### ***A cappella Santa Maria à Alzia***

La construction de la chapelle date de 1622, à l'époque dédiée à la Madonna del Loreto.

C'est Giovanni Bernardinu Leoni qui en fit entreprendre la construction pour s'y faire enterrer et c'est son fils Marc' Angelo Leoni qui acheva l'édifice comme en témoigne la pierre gravée sur le parvis de la dite chapelle. Aujourd'hui, cette chapelle est dédiée à Santa Maria Assunta. Ses propriétaires, la famille Francisci ont effectué une rénovation intérieure et extérieure en 2005.

*L'Annunziata*



*Santa Maria*



*San Bernardinu*



### ***A cappella San Bernardinu***

La chapelle, restaurée en 2022, est dédiée à San Bernardinu di Siena (1380- 1444), prédicateur franciscain réputé pour sa force de persuasion de son éloquence. Pendant longtemps, le 20 mai, sa statue était portée en procession jusqu'à la place de l'église. Le bâtiment, daté du début du XVIIIe siècle, est un exemple de construction faisant appel aux techniques traditionnelles utilisant des matériaux locaux. Ses volumes, ses couleurs, son petit clocheton, ses enduits à la chaux et sa couverture en lauzes rappellent celle de l'église Santa Reparata. Un peintre de l'école Baïna a réalisé les décors du chevet

### ***A capella L'A Nunziata à Palmentu***

Cette chapelle est mentionnée en 1686 par Monseigneur Spinola évêque d'Aléria lors de sa visite apostolique. Au milieu du XVIIIe siècle, elle est agrandie et, les deux siècles suivants, embellie et dotée d'ornements liturgiques de grandes valeurs. La chapelle abrite un Christ en bois, sculpté par Antoine Franceschini (1925-2008) artisan de Santa Reparata. Les statues en marbre proviennent du couvent de la Madonna di l'Anghjuli.

A l'image de la Balagne, Santa Reparata présente également des édifices patrimoniaux hors des espaces urbains dits « isolés » dans les versants ou dans le Reginu.

Les matériaux sont pris sur place ; en général taillés en grosses pierres soigneusement bouchardées et appareillées ; ils ont souvent été récupérés sur des édifices de culte gallo-romain à proximité ; l'emploi de mortier est parcimonieux ; on en voit souvent les vestiges sur les murs intérieurs.

### ***La Chapelle isolée San Petru* dans le Reginu .**

Elle est en ruine

### ***Deux oratoires complètement disparues de San Michele dans le Reginu et Sant'Agata près de Palmentu***

## **Le patrimoine vernaculaire**

### ***°Le patrimoine rural***

Habitée depuis le Néolithique, la Balagne a été façonnée par les sociétés agropastorales successives :

#### ***Les murets de pierres sèches des terrasses***

Dans un relief accentué, il s'agit des murets de pierres sèches portant les planches et terrasses sur lesquelles étaient exploités les oliviers ou la culture de la vigne.

Ces espaces ont été, ou sont encore par endroits, des espaces de micro-culture ou des jardins d'agrément.

A Poghju, deux terrasses à vocation de jardin potager sont en projet avec deux bassins reliés à une fontaine publique et une calade à restaurer le long du sentier.

**Une étude est en cours sur les ouvrages en pierres sèches de Balagne.**

#### ***Les chemins et sentiers muletiers empierrés***

Par un phénomène de conquête de la nature sauvage, certaines **sont, aujourd'hui, sous la végétation et ont tendance à se dégrader. D'autres ont disparu ou sont sous la menace de l'urbanisation.**

#### ***Canaux et bassins d'irrigation du Reginu et du Giovagiu***

#### ***Les anciens moulins à huile du Monte Reginu***

° *Le patrimoine vernaculaire domestique*

***Le monument aux morts à droite du parvis de l'église Santa Reparata (Poghju)***

***La Fontaine d'Occiglioni***

La fontaine du village possède un lavoir et d'une ancienne auge en pierre pour chevaux. Elle est au coeur d'un véritable réseau d'irrigation constitué de rigoles, de canaux et de bassins. Les fontaines jalonnent les anciens chemins du territoire.

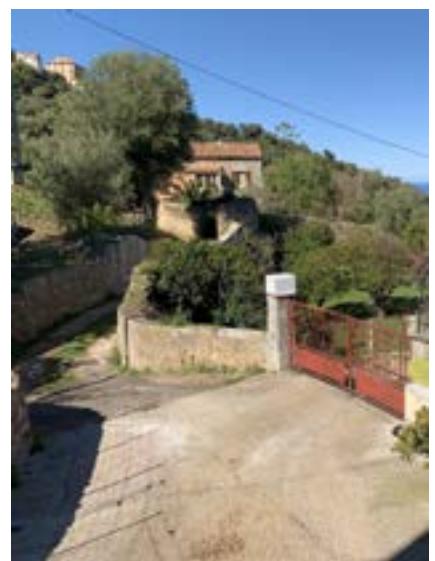
Grâce à un abreuvoir aménagé au ras du sol, elles permettaient autrefois aux animaux de bât, de selle ou de trait de se désaltérer en même temps que les hommes.

Les plus simples sont constituées d'un déversoir en pierre taillée. Les plus sophistiquées peuvent être, dans le style néoclassique, composées d'arcades et de deux ou trois traverses.

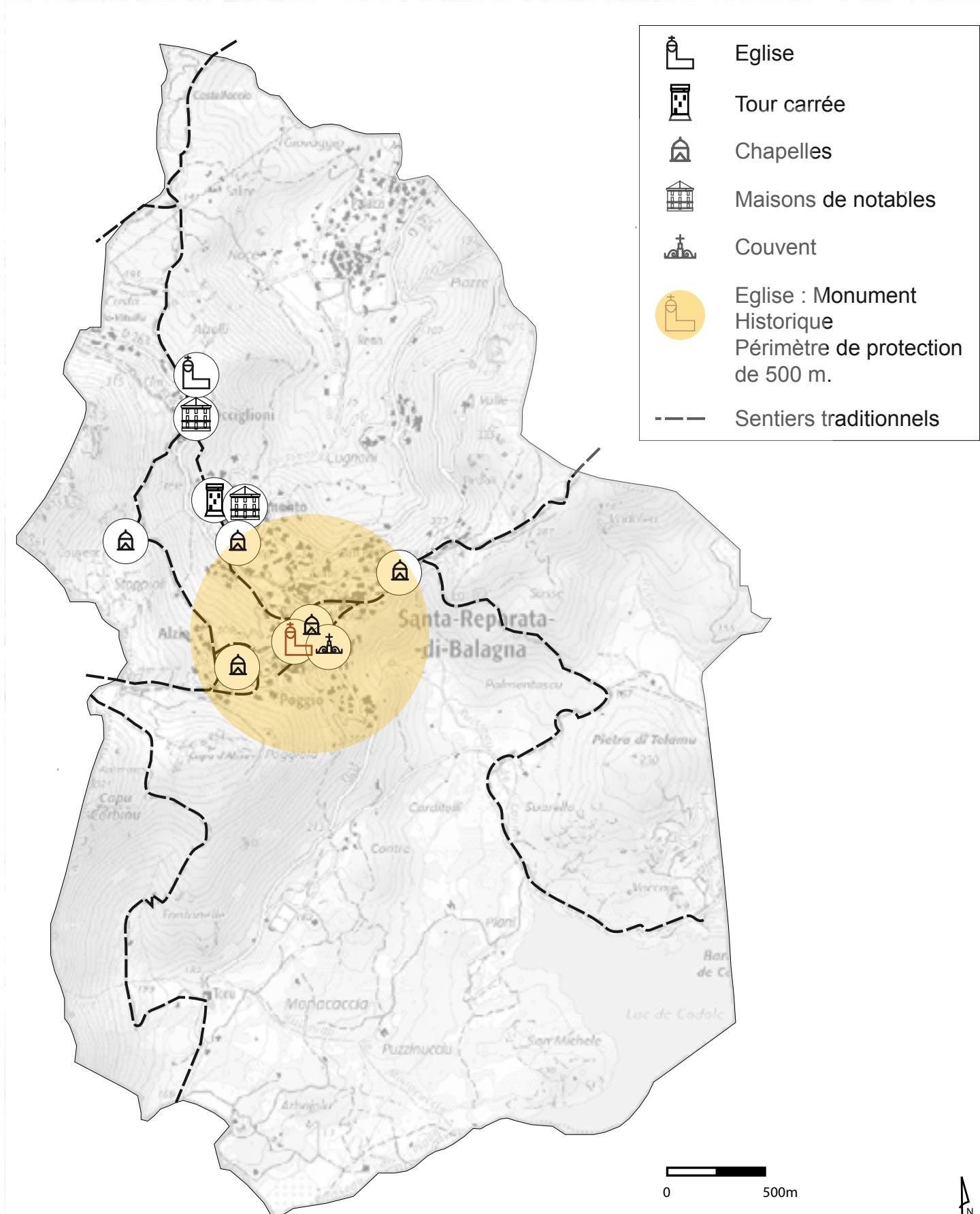
***Tombeaux et cimetières***

***L'ancien pressoir de Palmentu***

***Les nombreux pressoirs à vin aujourd'hui transformés en pressoir à huile à Palmentu***



Carte non-exhaustive du patrimoine bâti de Santa Reparata



## Carte archéologique

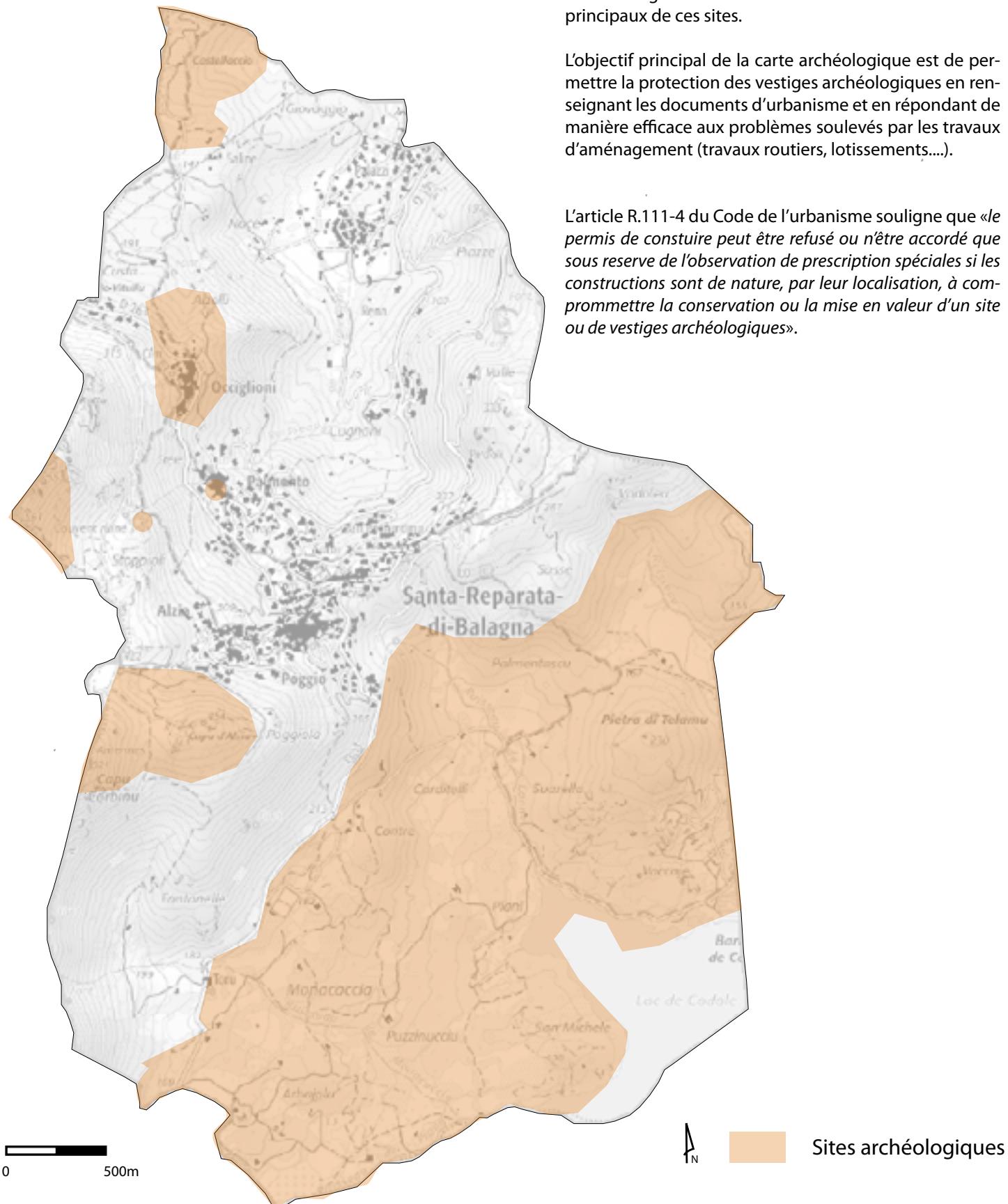
Des traces de vestiges archéologiques montrent une présence humaine ancienne sur des parties différenciées du territoire communal.

8 zones archéologiques sont recensées sur la commune.

La carte archéologique établie par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles recense les principaux de ces sites.

L'objectif principal de la carte archéologique est de permettre la protection des vestiges archéologiques en renseignant les documents d'urbanisme et en répondant de manière efficace aux problèmes soulevés par les travaux d'aménagement (travaux routiers, lotissements....).

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme souligne que «*le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques*».



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

La commune de Santa Reparata dispose d'un P.L.U approuvé depuis 2006.

**Sur la base de son contenu et de son application, une réflexion sur le développement de demain est à engager.**

Cette analyse porte sur les tendances que les documents d'urbanisme a engendré avec pour illustration les projets urbains confrontés à la qualité environnementale et aux composantes agricoles du territoire.

### **A) Un P.L.U de 2006 que se veut inscrit dans le développement durable mais...**

° A la lecture du PADD, il apparaît, dans le discours tout au moins, que le Plan Local d'Urbanisme **souhaitait inscrire le territoire de Santa Reparata dans une démarche d'aménagement et de développement durables.**

Ainsi, les orientations du PADD des P.L.U se déclinent sous la forme suivante :  
Cinq axes prioritaires ont été identifiés.

#### **1 - L'axe portant sur l'environnement**

Son but est de préserver un patrimoine naturel et l'avenir du territoire par :

- La mise en valeur de sa qualité : "le protéger"
- Le bon usage du territoire : savoir ce que l'on veut en faire sans le gaspiller

#### **2- L'axe portant sur les formes urbaines et l'habitat**

L'extension des villages (Poggio, Alzia, Occiglioni, Palmento) doit se faire sous forme "regroupée" renforçant autant que faire se peut l'identité de chacun.

L'espace étant réduit, chargé de contraintes paysagères et la volonté communale étant de limiter la consommation de l'espace, les formes urbaines nouvelles induites par des modes de vie moderne, des contraintes réglementaires et financières nouvelles, l'identité des villages passera par la mise en valeur des coeurs des anciens villages.

#### **3- L'axe portant sur le développement de l'agriculture**

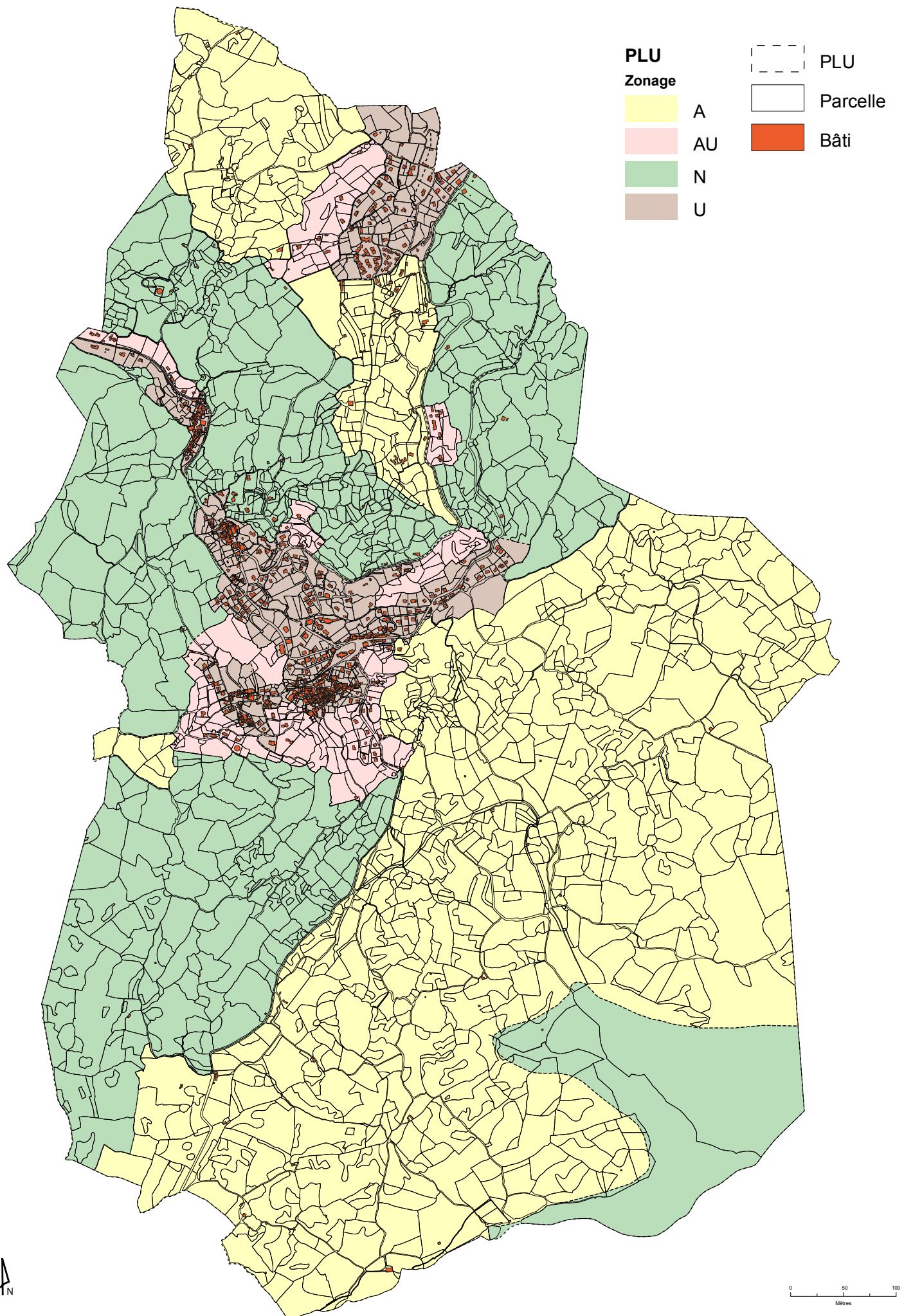
L'agriculture est l'activité traditionnelle de la commune. Mais son avenir est incertain et en pleine mutation. D'où la volonté de la protéger en maintenant ses espaces d'exploitation et de la valoriser en créant les conditions d'émergence de nouvelles richesses, de nouvelles activités rurales plus adaptées au contexte actuel et à venir.

#### **4- L'axe portant sur le développement du tourisme**

Le tourisme est une dimension économique incontournable. .... Cependant le projet communal refuse le « tout tourisme ». La finalité est que peu à peu il n'envahisse pas le champ naturel et culturel du territoire et de ses habitants. Toutes les actions consistent à encadrer cette activité pour qu'elle participe au développement de la commune dans des formes et proportions voulues et contrôlées par ses acteurs.

#### **5 - L'axe portant sur le renforcement de l'intercommunalité**

La communauté de communes à laquelle appartient Santa Reparata di Balagna a besoin d'un espace économique permettant, à terme, de fixer des activités et des emplois intéressant l'ensemble de son bassin de vie.



° De la même façon, l'analyse succincte des zonages des documents d'urbanisme laisse transparaître globalement que sur les 1 017 hectares du territoire communal environ :

- 38% du territoire est inscrit en zones naturelles et forestières : (environ 387 hectares);
- 50,5% est inscrit en zones agricoles (environ 500 hectares);
- 6,9% est inscrit en zones urbaines (environ 70 hectares);
- 4,6% est inscrit en zones d'urbanisation future (environ 60 hectares);

## ***B)...qui valorise un mode de développement hérité du passé : l'étalement urbain***

Si les objectifs affichés du PADD caractérisent le développement envisagé comme un développement urbain raisonné et maîtrisé, les tendances urbaines réelles inscrites dans les planches graphiques incitent plutôt à penser l'inverse.

Le document d'urbanisme ne semble pas adapté aux ambitions déclarées.

Le Plan Local d'Urbanisme a été construit sur un modèle faisant la place à une approche uniquement foncière et non à une approche de projet.

La cartographie ci-après (cf. Les zones urbaines et à urbaniser P.L.U de 2006) révèle les tendances majeures suivantes :

- La surface constructible inscrite dans le P.L.U de 2006 multiplie par 4,5 l'urbanisation existante en 2006. La surface de l'urbanisation existante en 2006 est d'environ 30 ha. Le P.L.U prévoit 130 ha. de zones U et AU.

**Le principe d'équilibre posé par les dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme n'est pas respecté.**

- L'étalement urbain se marque par des surfaces ouvertes à l'urbanisation largement supérieures, sur certains sites, à l'urbanisation existante. Cette situation concerne aussi bien le développement des villages que la plaine. Le pôle de Palazzi est, par exemple, un espace fortement convoité où la pression urbaine est forte sous l'effet d'entrainement de l'île Rousse. Le corrolaire a été une consommation forte d'espaces.

On compte notamment 11 zones d'urbanisation future (59,8 ha). Ces secteurs sont très peu bâties et correspondent à des zones encore naturelles à vocation d'urbanisation (zones AU1 pouvant s'urbaniser immédiatement et zones AU2 nécessitant une modification du PLU avant l'ouverture à son urbanisation).

- Des projets de développement éloignés ou en rupture totale avec l'urbanisation existante (Cugnoni). Au-delà des questions de consommation d'espaces naturels et agricoles, parfois sensibles, c'est la question de la légalité de ces projets par rapport à la loi montagne qui peut interroger (continuité de l'urbanisation).

- De la même façon, les franges d'Alzia et de San Bernardinu sont "grignotées" par une urbanisation ayant pour incidences le recul d'espaces cultivés ou à potentialités agronomiques. Elles sont représentées par des secteurs d'environ 28,2 ha (extensions de la 2ème couronne urbaine). Elles sont constituées essentiellement de maisons individuelles.

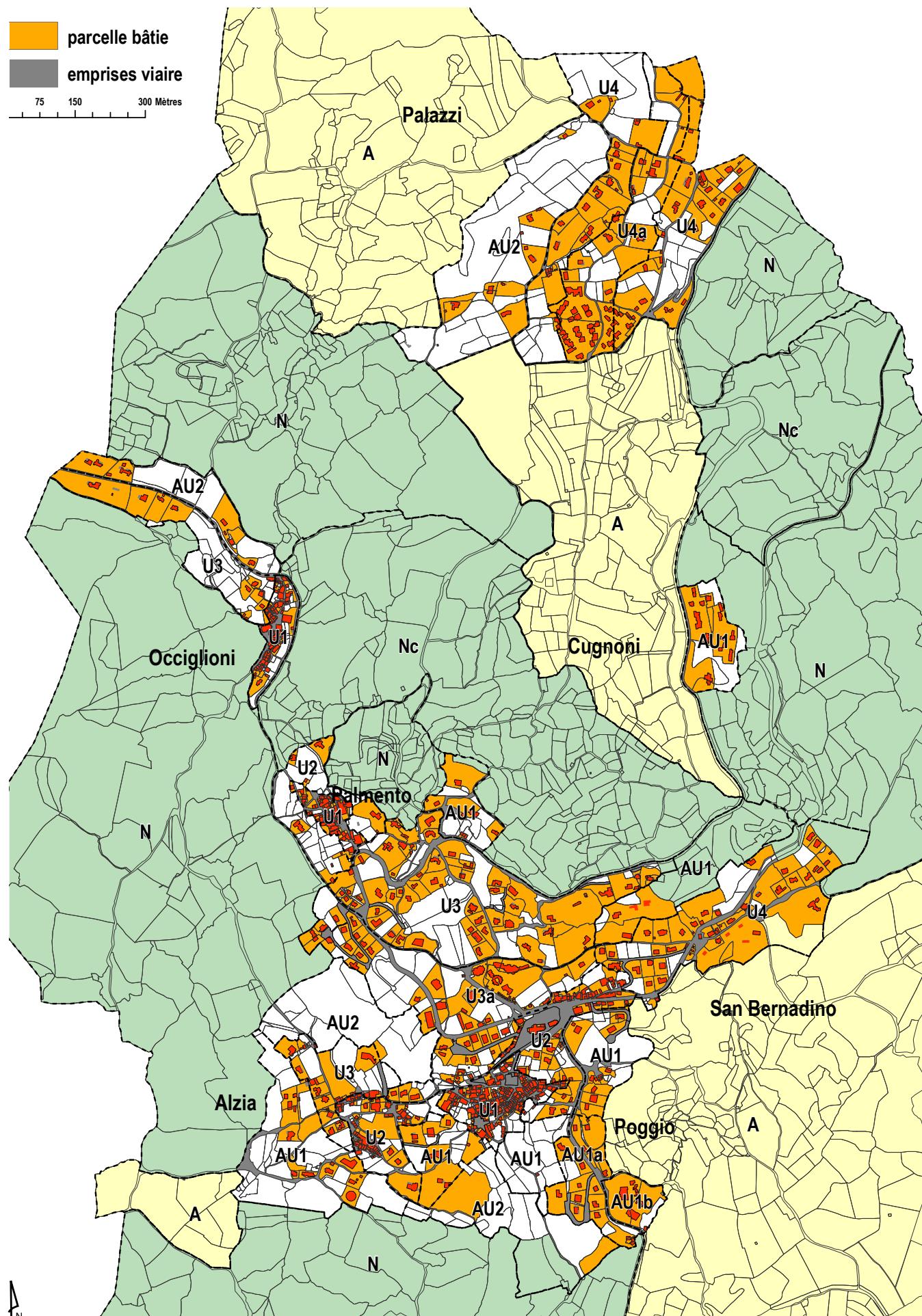
## ***C) Une capacité d'accueil rétrospectivement surdimensionnée par rapport aux besoins***

Le projet du P.L.U de 2006 a été envisagé pour une période de « 10 à 15 ans ».

Si le P.L.U approuvé de 2006 consacrait environ 500 hectares de zones agricoles et 388 hectares de zones naturelles, il identifiait **également 70 hectares de zones urbaines et 60 hectares de zones à urbaniser** soit un total d'urbanisation de 130 hectares.

Ce chiffre est notamment à mettre en perspective avec les 250 hectares de l'ensemble du territoire communal de la commune voisine d'Île Rousse.

Les 70 ha en zone U peuvent être assimilés à des espaces à densifier et les 60 ha en zones AU peuvent être assimilés à des zones en extension.



**Les surfaces urbaines programmées ne correspondaient pas aux besoins démographiques car les perspectives de développement démographique n'ont pas été déterminées dans le rapport de présentation.**

En revanche, les hypothèses de développement retenues en 2006 se fondaient sur des tendances observées par le passé :

- soit une moyenne annuelle de 35 logements construits constatée sur les « dernières années »;
- et une estimation de la surface moyenne des parcelles à 1 200 m<sup>2</sup>.

Selon ces deux facteurs identifiés :

- le nombre moyen de logements à construire aurait dû être de 350 logements à l'échelle de 10 ans et 525 logements à échelle de 15 ans
- la consommation d'espace moyenne annuelle prévue aurait dû être de 4,2 ha soit à échelle de 10 ans 42 ha consommés et 67,5 ha à échelle de 15 ans

**Les hypothèses du P.LU de 2006 sont arrivées à échéance en 2021 et permettent donc une analyse rétrospective. Or, il peut-être fait le constat que :**

- le nombre moyen de logements construits a été de 200 logements à échelle de 10 ans et 230 logements à échelle de 15 ans
- la consommation d'espace moyenne annuelle a été d'environ 1 ha soit à échelle de 10 ans 10 ha ont été consommés et 15 ha ont été consommés à échelle de 15 ans

**Il peut-être considéré que la capacité d'accueil envisagée est manifestement disproportionnée par rapport à la réalité des besoins en foncier et en habitat identifiés.**

#### **D) Des projets à réinterroger au regard des questions agricoles**

##### Les espaces stratégiques agricoles

Le territoire communal est très marqué par ses fonctions et ses potentialités agricoles.

Le PADDUC identifie sur la commune 287 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) soit plus de 28 % de la commune.

Les ESA sont en grande majorité localisés «côté terre» mais sont également présents «côté mer», principalement en fond de vallée descendant vers l'Île Rousse.

Il est à noter que le PADDUC est entrée en vigueur en 2015 postérieurement à l'approbation du P.L.U de 2006. Les ESA n'ont donc pas été précisés à l'échelle communale.

**Cependant, un travail croisé postérieur montre, cartographiquement, une superposition des potentialités agricoles identifiées dans le PADDUC avec les zones urbaines du P.L.U (U et AU) de 2006.**

° Deux secteurs urbains (zones U4 et U4a) se superposent aux ESA (autour du ruisseau de Giovaggio et sur le quartier de San Bernardinu).

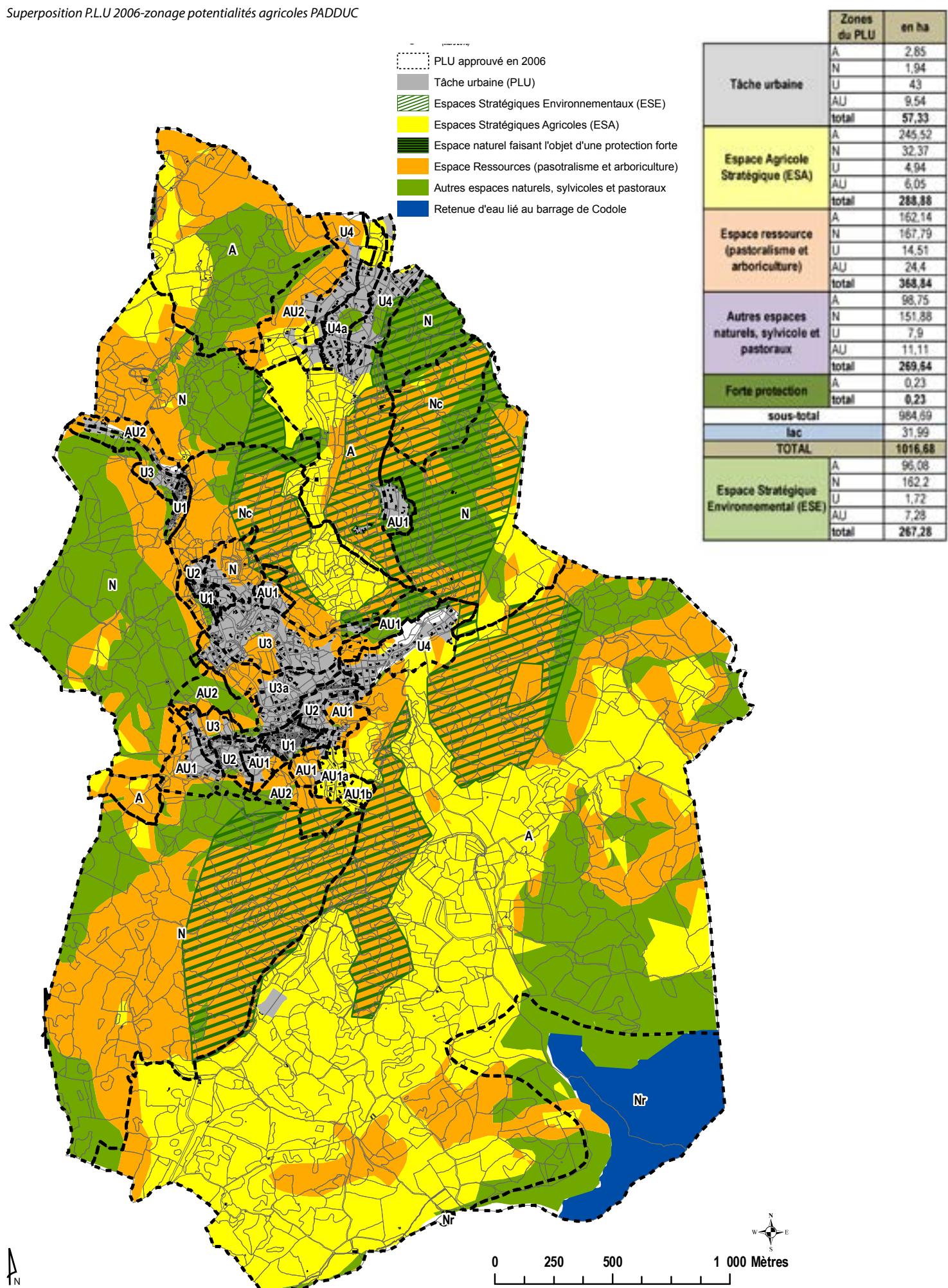
Soit un total de 4,95 ha d'ESA en zone U

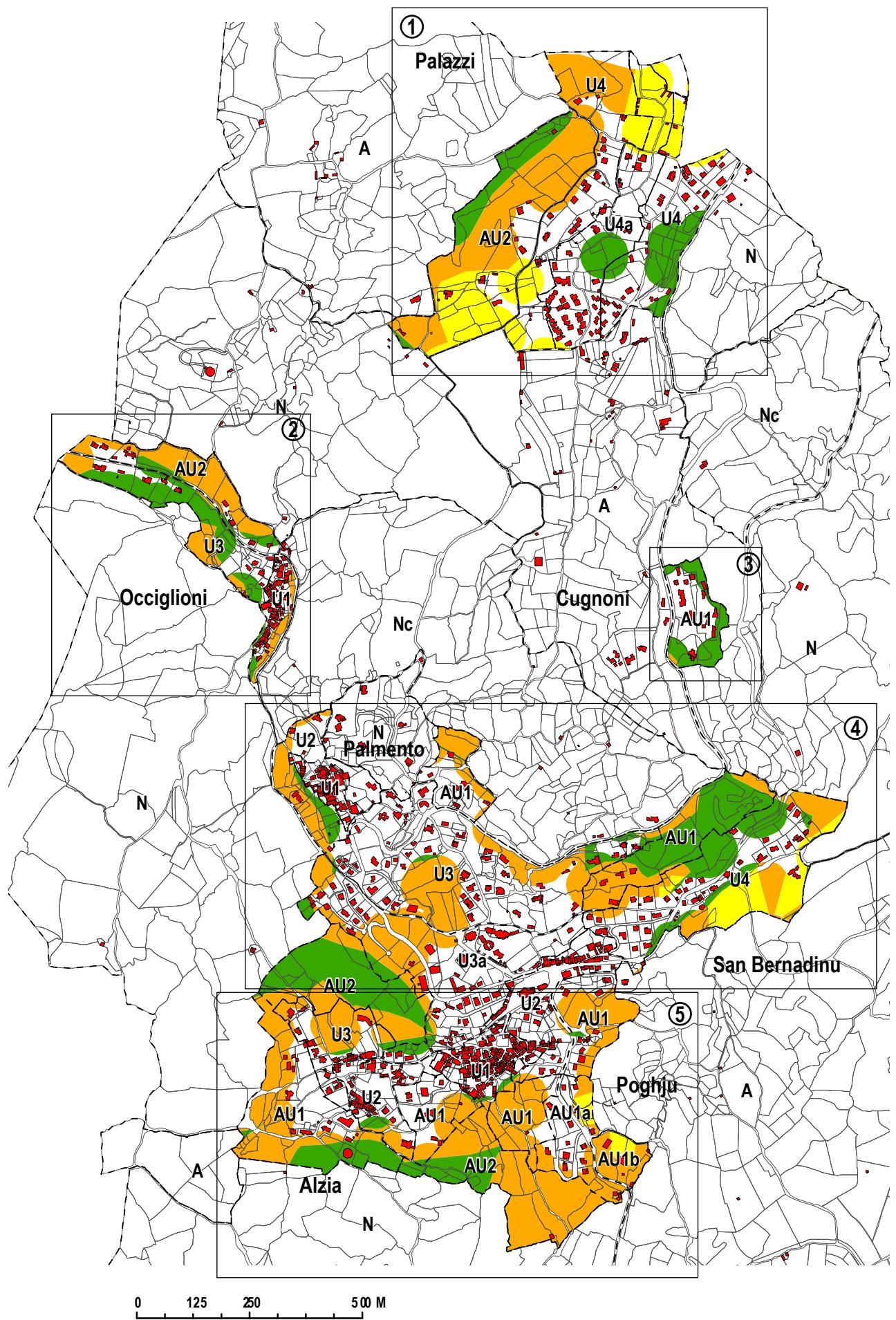
° Trois secteurs en zones à urbainser (AU1a, AU1b au Sud et AU2 au Nord) se superposent aux ESA.

2,24 ha d'ESA en zone AU2 - 0,26 ha d'ESA en zone AU1a - 0,32 ha d'ESA en zone AU1b

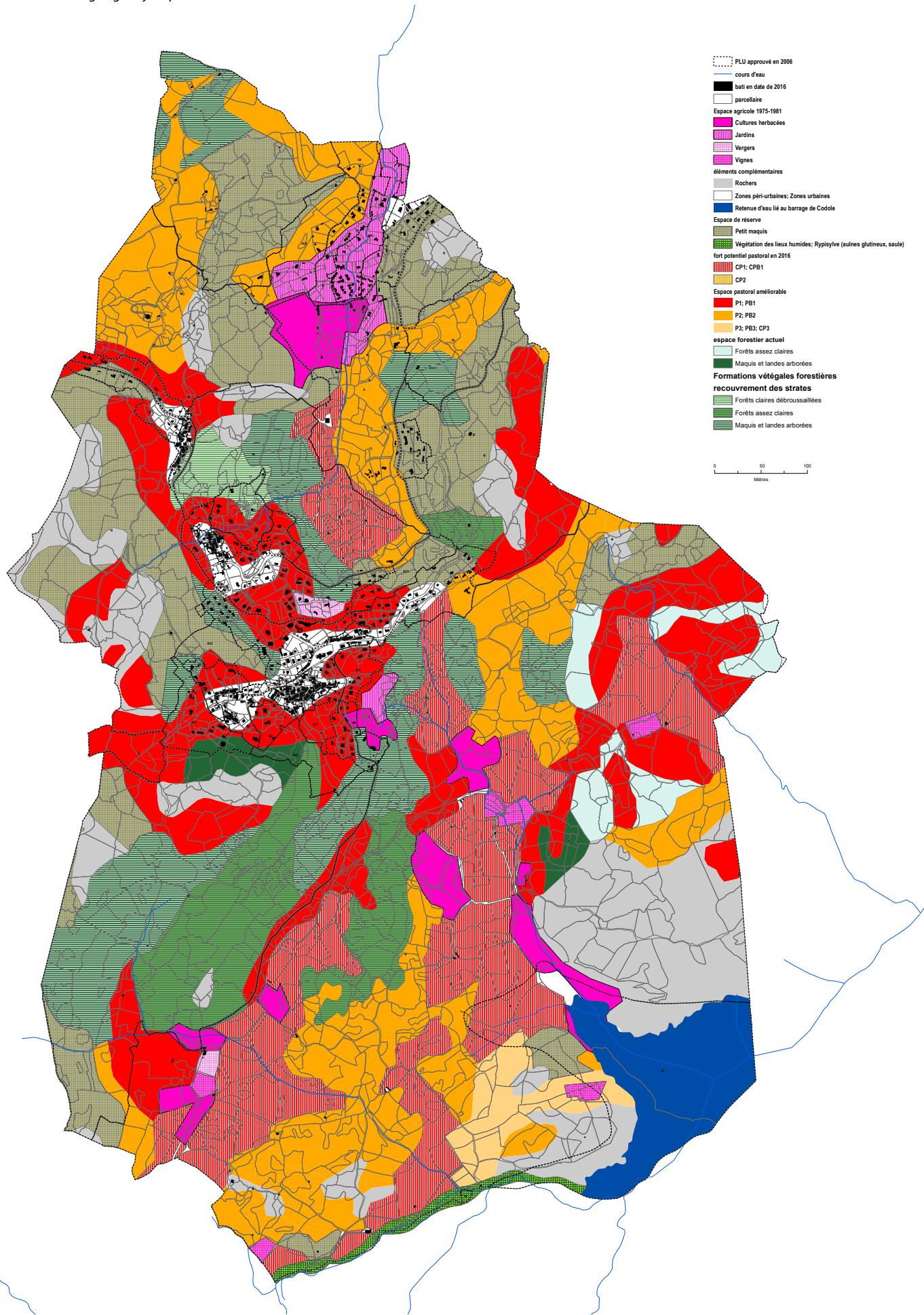
Soit un total de 2,82 ha d'ESA en zone AU.

Superposition P.L.U 2006-zonage potentialités agricoles PADDUC





Superposition P.L.U 2006-zonage agro-sylvo pastoral



## Les espaces « Ressources »

Ils contiennent les terres des espaces complémentaires du capital productif correspondant aux espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle non-cultivés.

Le PADDUC identifie ainsi sur la commune 371 hectares d'espaces ressources pour le pastoralisme.

**Sur les 370 ha, 36,3 ha d'espaces ressources sont classés en U et AU.**

### Le zonage agro-sylvo pastoral de la SODETEG de Corse réalisé en 1981

Cette cartographie constitue un inventaire au 1/25 000e des ressources du milieu servant de base à l'application des diverses techniques de mise en valeur, et, plus généralement, à l'orientation du développement agricole au niveau de la région.

La commune présente des potentialités agronomiques et pastorales. Le zonage Agro-Sylvo-Pastoral de la SODETEG met en évidence des espaces cultivables correspondant aux espaces cultivables à potentialité agronomique, incluant les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, ainsi que par les espaces cultivables et équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation non-cultivés :

- Espaces agricoles cultivés en 1981
- Espaces cultivables à forte potentialité (CP1,CP2,CPB1,CPB2)
- Espaces cultivables à potentialité moyenne (CP3,CP4,CPB3)
- Espaces améliorables à fortes potentialités (P1,P2)

Le croisement des potentialités agricoles et des pressions urbaines qui s'exercent sur ces espaces caractérisent la cartographie ci-après.

## **E) Des projets à réinterroger au regard des questions environnementales**

### Les Espaces stratégiques environnementaux

Le territoire de Santa Reparata est un espace présentant une diversité et une richesse écologique et paysagère qui a circonscrit des périmètres de préservation ou d'inventaires naturels.

#### **Parmi eux, la cartographie ci-après localise les ESE de la commune.**

Les ESE définis dans le PADDUC ont pour objectif le maintien ou la restauration des fonctionnalités et continuités écologiques du territoire dans lequel ils s'inscrivent. Ils témoignent par conséquent d'un espace naturel confrontés à des dégradations et pressions plus ou moins importantes, qui remettent en cause son intégrité et son rôle.

Plus de 198 ha de la commune sont classés en ESE.

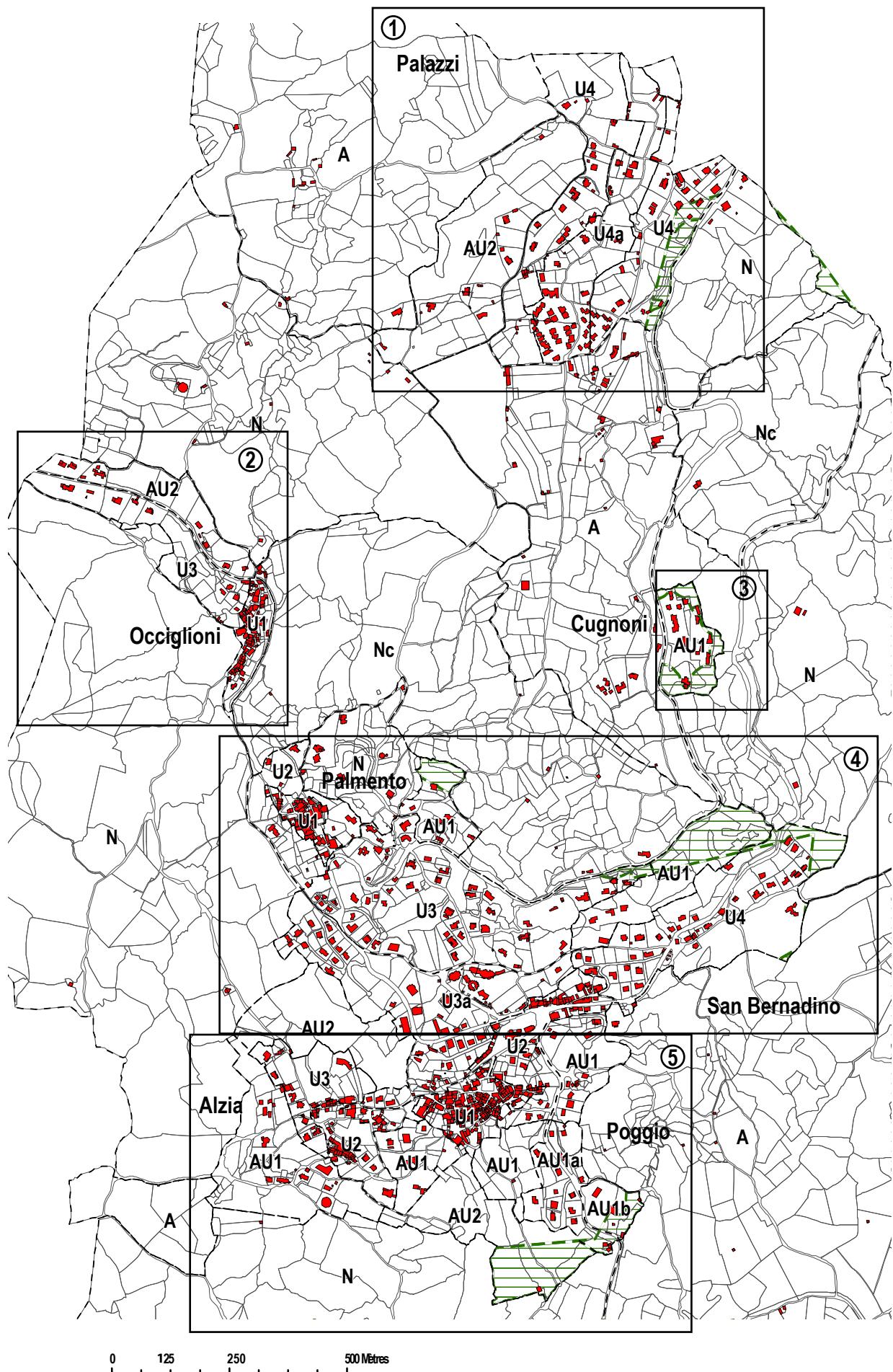
Il s'agit de 3 réservoirs de biodiversité :

- Versant Ouest du ruisseau Giavaggio (18,99ha)
- Versant Est du ruisseau Giavaggio (107,75 ha)
- Au sud du village, sur les versants du Capu d'Alzia (71,35 ha)

La cartographie ci-après met en évidence les secteurs à vocation de développement (zones U et AU) croisés avec les espaces à enjeux conservatoires.

Il ressort que :

- 9 ha d'ESE se trouvent ausein des zones U et AU du P.L.U de 2006



## **F) Les capacités résiduelles du P.L.U de 2006 en 2021 (date de prescription du présent P.L.U)**

Sur les 1 017 hectares du territoire, 70 ha sont inscrits en zone U et 60 ha en zones AU.

La capacité résiduelle du P.L.U indique les parcelles toujours non bâties en zones U et AU du PLU ce qui permet d'estimer le nombre d'hectare étant toujours urbanisable.

Le tableau ci-dessous montre pour chacune des zones urbaines ou à urbaniser les capacités foncières résiduelles.

**En raison, de la disproportion entre les besoins estimés en 2006 et les besoins réels en foncier, la surface des espaces résiduels est encore conséquente.**

| Zones                                    | Surface (Ha) | Résiduel (ha) |
|--|--------------|---------------|
| U1                                       | 4,6          | 1             |
| U2                                       | 8,9          | 2             |
| U3                                       | 28,2         | 9             |
| U4                                       | 28,6         | 8             |
| <b>Total zones urbaines</b>              | <b>70,3</b>  | <b>20</b>     |
| AU1                                      | 23,5         | 18            |
| AU2                                      | 36,3         | 31            |
| <b>Total zones d'urbanisation future</b> | <b>59,8</b>  | <b>49</b>     |
| <b>Total zones U et AU</b>               | <b>130</b>   | <b>69</b>     |

Les zones U et AU encore «libres» représentent 69 ha. soit 53% de la superficie totale des zones urbaines et à urbaniser prévues.

**Le potentiel de développement demeure encore élevé à l'heure actuelle.**

° Les zones U disposent encore de 20 ha. d'espaces résiduels sur les 70 ha.

° Dans les zones d'extension AU1, les parcelles libres de construction représenteraient 18 ha soit 76% du total des zones AU1.

° Dans les zones d'extension AU2, les parcelles libres de construction représenteraient 31 ha soit 86% du total des zones AU2.

Les zones AU ont été peu consommées.

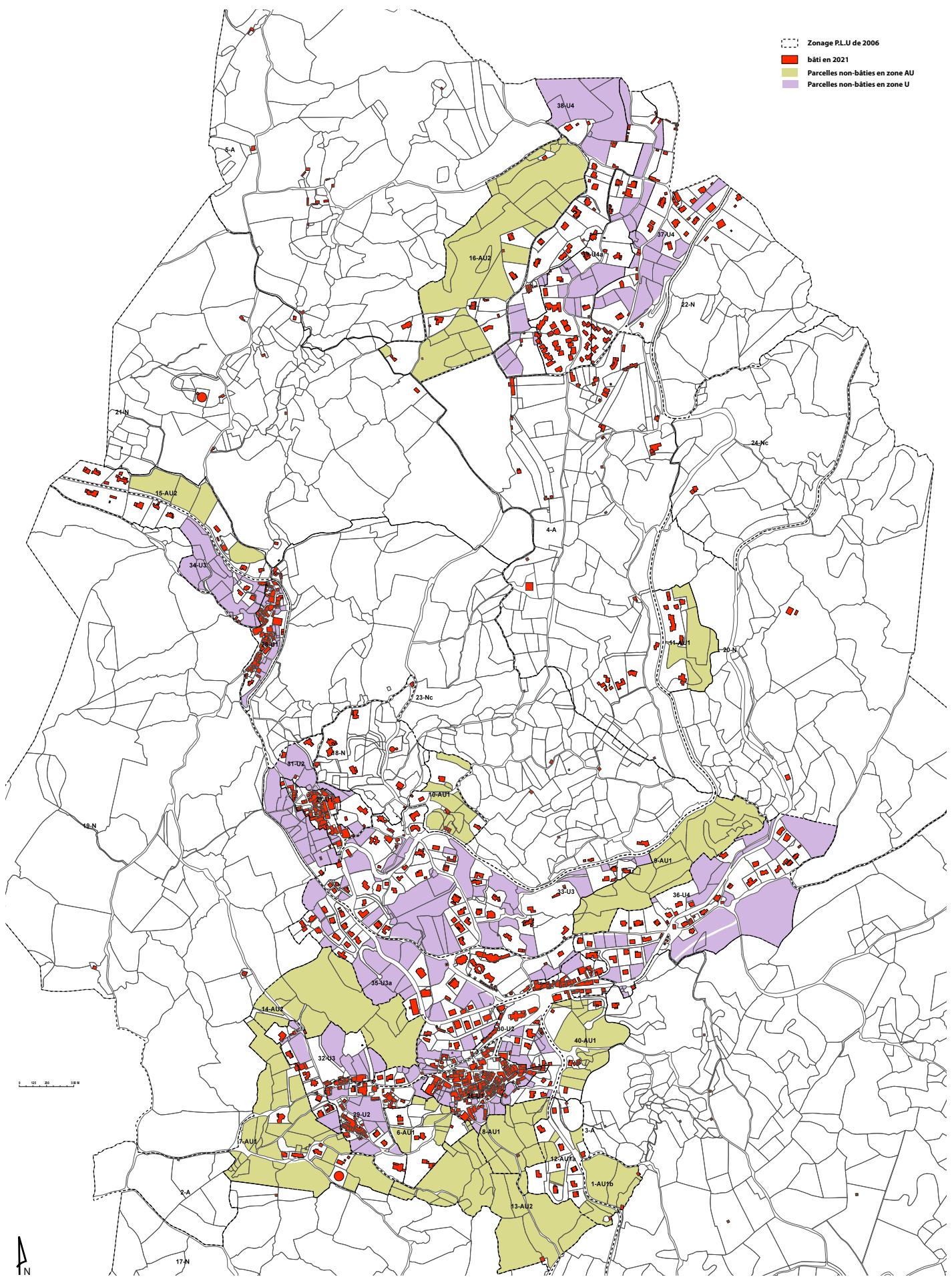
## **G) Une révision du P.L.U devenue nécessaire**

Non-compatible avec l'esprit des dispositions législatives et réglementaires actuelles, le P.L.U de 2006 nécessite de réinterroger certains de ses projets urbains.

En effet, laisser en vigueur le document d'urbanisme implique la poursuite de la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, la poursuite de l'étalement urbain.

Le PLU n'est pas conforme avec les exigences issues de la loi Grenelle 2, de la loi ALUR, et du PADDUC, et doit être rendu compatible, ou conforme, avec toutes ces normes.

Une révision générale de ce document a été prescrite par une délibération en date du 16 janvier 2010,



Dans le cadre de cette révision, un certain nombre d'études préalables ont été réalisées, mais la procédure de révision n'a pas été menée à son terme.

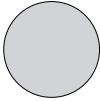
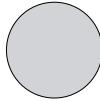
En septembre 2021, le Conseil Municipal a, par une nouvelle délibération :

- annulé la délibération du 11 mai 2019
- de nouveau prescrit la révision générale du P.L.U
- redéfini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique.

Santa Reparata a souhaité lancer une procédure de révision du document d'urbanisme de 2006 pour répondre aux objectifs suivants :

- «- définir les conditions d'un développement harmonieux, cohérent et maîtrisé de la commune et de son territoire;*
- prioriser, dans un contexte de forte pression touristique, les conditions de développement d'un habitat adapté aux besoins de la population communale, notamment les jeunes et les seniors;*
- poursuivre la mise en œuvre d'équipements structurants pour répondre à l'ensemble des besoins de la population;*
- valoriser les multiples atouts de la commune (situation dans le bassin de vie, patrimoine, cadre de vie, équipements, etc...);*
- conforter et diversifier l'économie agricole, garante des paysages identitaires de la commune;*
- développer les activités artisanales au travers notamment de la création d'une zone d'activités économiques spécialement dévolue, en lien avec les projets portés par l'intercommunalité;*
- redéfinir certains contours de zones urbaines ou à urbaniser au regard notamment du principe d'équilibre, du respect des prescriptions du PADDUC, des conditions de desserte en équipements publics, de la prise en compte des risques, de l'intégration architecturale et paysagère, etc...*
- réservier les emplacements nécessaires à la mise en œuvre de la politique foncière de la commune;*
- adapter les dispositions réglementaires pour une intégration optimale des constructions dans l'environnement paysager et patrimonial de la commune;*
- protéger et valoriser les richesses environnementales, patrimoniales et paysagères de la commune;*
- introduire dans le PLU de nouveaux outils de préservation et de valorisation des paysages et du patrimoine, et redéfinir localement certaines protections existantes (EBC) en lien avec des projets de valorisation du territoire.»*

## D) Synthèse et enjeux

|  |  |
|--|--|
|  <h3><u>Atouts/Opportunités</u></h3> <ul style="list-style-type: none"><li>* Des villages à valeur patrimoniale (modes constructifs locaux, formes urbaines traditionnelles, édifices patrimoniaux, identité architecturale de Balagne)</li><li>* Une armature urbaine reposant sur un village principal et plusieurs autres villages inscrits dans leurs sites et aux formes urbaines denses et compactes</li><li>* Occiglioni, un groupement traditionnel individualisé à l'aspect conservé</li><li>* La construction et la structuration de l'offre des fonctions de centralité autour de Poghju</li><li>* Un ralentissement de la consommation des espaces naturels, agricoles depuis une dizaine d'années</li><li>* Un patrimoine bâti multiple, vecteur d'une identité riche</li></ul> |  <h3><u>Faiblesses/Menaces</u></h3> <ul style="list-style-type: none"><li>* Une forte consommation des espaces, depuis 1980, sous l'effet de la polarité d'Île Rousse et de l'attractivité de la commune</li><li>* Un important développement pavillonnaire «en écharpe» autour du village et du village de Palmentu, parfois très impactant dans le grand paysage communal et en rupture avec l'urbanisation traditionnelle</li><li>* Palazzi, une émergence urbaine au détriment des espaces agricoles et sous la forme d'un bâti banalisé</li><li>* Cugnoni, l'émergence d'une entité urbaine ex-nihilo au détriment des boisements collinaires</li><li>* Un étalement urbain des franges des villages brouillant la lecture des silhouettes historiques</li><li>* Des pressions urbaines et foncières toujours aigues</li><li>* Un développement urbain effectué essentiellement en extension urbaine</li><li>* Un développement urbain encouragé par les dispositions du PLU approuvé et ses 130 hectares de zones urbaines et à urbaniser</li></ul> |
|--|--|

|   |
|---|
|  <h3><u>Enjeux</u></h3> <ul style="list-style-type: none"><li>* Le confortement des fonctions de centralité</li><li>* Le maintien du caractère «individualisé» d'Occiglioni</li><li>* L'identité patrimoniale des villages</li><li>* L'arrêt du mitage et de l'urbanisation diffuse et la maîtrise de l'étalement urbain</li><li>* Le confortement des formes urbaines traditionnelles et la préservation du cadre de vie de grande qualité.</li><li>* La préservation de l'identité urbaine communale en stoppant la diffusion spatiale de l'urbanisation</li><li>* La définition d'enveloppes urbaines compatibles avec le principe d'équilibre et respectueuse de la loi Montagne</li><li>* Un développement urbain maîtrisé avec la capacité des réseaux (desserte viaire, gestion des eaux pluviales) et la forte sensibilité paysagère</li><li>* Une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions par la redéfinition de certaines prescriptions réglementaires (hauteur, emprise, terrassements...)</li><li>* La définition d'enveloppes urbaines compatibles avec le principe d'équilibre et respectueuse de la loi Montagne</li></ul> |
|---|

## Cartographie des enjeux urbains

