

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DIPARTIMENTU DI U CISMONTA

REPUBBLICA FRANCESE

COMMUNE DE SANTA REPARATA DI BALAGNA

CUMUNA DI SANTA REPARATA DI BALAGNA

Extrait du registre des délibérations

Séance du Conseil municipal du 17 avril 2025

- **Afférents au CONSEIL MUNICIPAL : 15**
- **En exercice : 14**
- **Qui ont pris part à la délibération : 11**
- **Date de la convocation : 11/04/2025**
- **Date d'affichage : 11/04/2025**

Le dix-sept avril deux mille vingt-cinq, à dix-sept heures trente, les Membres du Conseil municipal de la commune de SANTA REPARATA DI BALAGNA proclamés par le bureau électoral à la suite des opérations du 15 mars 2020, se sont réunis à la mairie, sous la présidence de Marcel TORRACINTA, Maire, dûment convoqués, conformément aux dispositions de l'Article L2121-11 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : Marcel TORRACINTA ; Pierre POLI ; Jean-François SAVELLI ; Pierre-Paul CRUCIANI ; Simon RAFFE ; Simon-Paul SAVELLI ; Pascal FONDACCI DE PAOLI ; Laura AGOSTINI ; Camille MARTELLI.

Absents (représentés) : Jeanine MARÇON-VINCENTELLI (pouvoir à Pierre POLI) ; Marilyse SAVELLI (pouvoir à Jean-François SAVELLI).

Absents (non représentés) : Antoine FONDACCI ; Katia FLORI ; Letizia SAVELLI.

Monsieur Pierre POLI a été désigné secrétaire de séance.

Extrait de la délibération n° 1 : Révision du Plan Local d'Urbanisme : arrêt du projet.

1) Prescription et Objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 9 septembre 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal de Santa Reparata conformément aux dispositions de l'article L.153.11 du code de l'urbanisme.

Elle a fixé les modalités de la concertation selon les dispositions de la loi « SRU » du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Dans ce cadre, il a été précisé les objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme:

«...Le Maire a présenté les raisons de la révision du P.L.U :

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

En effet, laisser en vigueur le document d'urbanisme impliquait la poursuite d'une consommation excessive des espaces naturels et agricoles, la poursuite de l'étalement urbain. Le P.L.U de 2006 n'était pas conforme avec les exigences issues de la loi Grenelle 2, de la loi ALUR, de la loi Elan, de la loi Climat et Résilience et du PADDUC. Il devait être rendu compatible, ou conforme, avec 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.

Le 9 septembre 2021, le Conseil Municipal a, par une nouvelle délibération :

- annulé la délibération du 11 mai 2019 et du 14 septembre 2019
- de nouveau prescrit la révision générale du P.L.U
- redéfini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique.

La commune a souhaité lancer une procédure de révision du document d'urbanisme 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...
- réserver 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 P.L.U 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.

Les objectifs ci-dessus devront s'inscrire, afin de satisfaire aux prescriptions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme dans une large concertation associant la population...»

La concertation avec la population prévue à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme a été mise en œuvre selon les modalités fixées par la délibération de prescription.

a) Les modalités de la concertation

Elle devait revêtir les modalités ci-après :

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation publique dans les annonces légales de Corse Matin et sur la page facebook de la commune.
- ouverture d'un registre mis à disposition du public en mairie afin de recueillir ses demandes et observations.
- mise à disposition des études au fur et à mesure de leur avancement, mise à disposition qui sera annoncée sur la page facebook de la commune.
- organisation de deux réunions publiques pour présenter les enjeux et le projet de révision du P.L.U.

b) Le bilan de la concertation

La concertation publique a été organisée suivant les modalités ci-dessus jusqu'à l'arrêt du projet.

Un bilan peut-être alors tiré.

- **Affichage de la délibération**

La délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U et définissant les modalités de concertation en date du 9 septembre 2021 a été affichée en mairie au moins durant un mois et mention de cet affichage a été effectuée dans un journal.

- **Dossiers disponibles**

Les documents du projet de P.L.U, au fur et à mesure de leur réalisation et de leur évolution, ont été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la mairie ce tout au long de la procédure à savoir un :

- Résumé évolutif du diagnostic territoriale et de l'analyse de l'état initial de l'environnement (avril 2023)
- Résumé évolutif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (mai 2023)
- Projet règlementaire du P.L.U (décembre 2024)

- **Les permanences**

Régulièrement, le maire a assuré une permanence en mairie soit avec accueil spontané soit sur rendez-vous pour les questions relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

- **Le registre et les lettres**

L'information de mise à disposition est parue sur différents supports de communication.

Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée a été mis, tout au long et depuis le début de la procédure, à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

Ce nouveau registre a annexé les demandes déjà exprimées préalablement à la présente
vision générale du P.L.U du 2006.

43 observations ont été inscrites sur le registre public complétées de lettres écrites et courriels destinés aux élus de la commune.

Il en ressort que la majorité des requêtes porte sur des demandes de propriétaires de terrains pour un classement ou un maintien en zones constructibles (zones U et ou à Urbaniser) par rapport au P.L.U jusqu'alors en vigueur.

- Les réunions publiques

Les réunions publiques ont été annoncées à la population de la commune par le biais de différents supports de communication: communiqué dans la presse locale, annonce dans les parutions municipales, affichage à l'entrée de l'Hôtel de ville et dans les lieux publics.

- Une réunion publique a été organisée le 12 juin 2024 sur le synoptique du Diagnostic territorial, l'analyse de l'état initial de l'environnement et sur les grandes Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Une réunion publique sous la forme d'entretiens individualisés a été organisée entre le 12 décembre 2024 et le 20 décembre 2024 sur le projet règlementaire (zonage associé au règlement).

L'ensemble des interventions lors de deux réunions publiques a été analysé afin de dégager les centres d'intérêt et de débats soulevés par les habitants de la commune.

➤ **La Réunion du 12 juin 2024**

La réunion s'est tenue devant une assemblée d'environ 50 personnes présentes au début de la réunion.

Après une présentation des enjeux et des orientations du projet communal, la population a été invitée au dialogue. Les explications apparaissent en même temps de l'énoncé, sur écran, au moyen d'un vidéo projecteur.

Deux grands axes ont émergé dans les échanges : l'animation et la qualité de vie du village à l'année.

Les participants ont abordé, tour à tour, différents sujets relevant de leur quotidien mais aussi de perspectives plus lointaines visant à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Ils sont constitutifs de projets de territoire permettant d'imaginer le futur de Santa Reparata à l'horizon de 10 ans.

Ci-dessous les principaux échanges :

La durée de vie d'un P.L.U

Les objectifs du P.L.U ont pour horizon 2035 mais le Plan Local d'Urbanisme n'a pas une existence temporelle pré-définie. La commune décide de sa révision et/ou des modifications à apporter à son contenu.

Le P.L.U est un document évolutif. Le futur P.L.U va constituer une première base au développement urbain qui pourra évoluer dans le temps.

La politique des équipements dans la commune

Est évoquée la question de la difficulté de stationnement à l'intérieur des villages et ce surtout en période estivale.

La commune a organisé une politique du stationnement en lien avec les carences recensées dans le diagnostic et en lien avec la volonté de qualifier le cadre de vie des habitants.

Pour renforcer l'attractivité des villages, des emplacements seront réservés notamment en vue de l'accueil d'aires de stationnement (création ou restructuration de celles existantes).

Il sera apporté par la commune des solutions en créant aux abords des villages des aires de stationnements réservées aux résidents.

D'une manière générale, la commune organise une politique d'accueil d'équipements structurants dans son P.L.U en lien avec les besoins recensés et en lien avec le rôle de centralité des hameaux.

Des emplacements seront réservés notamment pour l'accueil de logements communaux, des Points d'Apport Sécurisé (PAS), d'aires de stationnement dans les hameaux et d'amélioration du réseau viaire.

La définition de la capacité foncière

Le PADD de Santa Reparata a prévu une enveloppe de développement pour l'habitat, les équipements publics et l'économie d'environ 7,5 hectares à l'horizon de 2035.

Ce chiffre est fondé sur des perspectives maîtrisées qui s'appuient sur des tendances tangibles, sur les spécificités du territoire communal et sur le rôle de la commune à l'échelle de son bassin de vie.

Les espaces constructibles

Une préoccupation est exprimée au sujet des futurs espaces constructibles.

Le Maire a souligné que le P.L.U devra exprimer une vision du développement qui doit rompre avec les logiques passées (étalement urbain, sur-fréquentation touristique et explosion du nombre des résidences secondaires) et qui tend à réduire la consommation des espaces.

Par ailleurs, les enjeux du développement urbain sont encadrés par des dispositions législatives et réglementaires strictes à respecter (loi montagne, PADDUC et loi ZAN notamment).

La place et l'avenir de l'agriculture à Santa Reparata

Fondée sur une longue tradition agricole, la commune est pourtant exposée au recul de l'activité agricole, de la déprise des terres, de difficultés croissantes de transmission et de reprise des exploitations. Le dérèglement climatique va soulever encore davantage de questions.

La dimension agricole du projet de P.L.U est évoquée comme une chance et un atout pour la commune.

Dans ce contexte, est posée la question du devenir agricole de la commune et plus généralement de celui de la Corse.

La majorité des personnes s'accorde à dire qu'il est important que la préservation du territoire passe par le maintien, la diversification et la valorisation de l'agriculture.

Elle est essentielle car elle est le fondement de l'identité (édifices agricoles et espaces jardinés) et de l'histoire de la Balagne.

Elle représente un axe économique porté par les exploitations de la plaine du Fiume Reginu et de la vallée du Ghjuvaggiu.

La commune fait part de ses projets en la matière. Des réflexions commencent à être menées dans le cadre :

- Du DOCOBAS (recherche de filières porteuses et pérennes : PAPAM?)
- De la mise en place du Z.A.P (Zone agricole protégée) dans la plaine du Ghjuvaggiu De la création, à moyen terme, d'une Zone agro-artisanale à Campu Ritundu
- De la préservation des Espaces Stratégiques Agricoles et des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle identifiés dans le PADDUC
- Des études de protection et de valorisation du patrimoine rural et agaire

Il apparaît que la partie relative à l'urbanisme a mobilisé les questions et les observations des participants.

Une grande préoccupation est exprimée au sujet des espaces constructibles.

Il est craint des restrictions de zones U et AU par rapport au document antérieur (P.L.U 2006).

Pour le regard des personnes reçues, la juxtaposition de lois et de mesures protectrices limitent les potentialités de développement.

Il est fait mention tout particulièrement :

- du PADDUC et des Espaces stratégiques Agricoles (ESA) dont les conditions de compensation lors de leur suppression apparaissent difficiles,
- de l'évolution législative qui tend à réduire la consommation des espaces (loi Climat-résilience et le Zéro Artificialisation Nette);
- dans une moindre mesure, de la loi montagne

L'ensemble de ces éléments est globalement perçu comme des obstacles.

Pour autant, les élus ont rappelé que la partie urbanisation est une part du projet de développement du P.L.U mais pas tout le développement.

Elle ne doit pas constituer l'unique pilier du projet de planification au risque d'accentuer les «dérives» connues ces dernières années : surfréquentation estivale et tourisme de masse, difficulté de logements pour la population locale, déprise agricole, exposition aux risques naturels....

Synthèse et prise en compte des remarques et observations :

La concertation publique a eu pour objet d'appréhender la perception des habitants sur leur territoire en matière de développement et la façon dont ils perçoivent son devenir.

La municipalité a pris acte des remarques et des observations formulées par la population. Elles ont constitué une des bases de réflexions à la mise en forme des objectifs et des actions à mener dans l'élaboration du projet de P.L.U.

Le Maire a synthétisé les remarques et les observations pour exprimer une vision de la commune.

Ces axes sont à inscrire dans le PADD :

- Dynamiser la croissance démographique pour animer la commune à l'année
- Produire et offrir des logements pour tous
- Mettre fin à la mono-activité touristique qui influe sur l'habitat
- Créer des équipements publics

Association des personnes publiques

Les personnes publiques ont été associées à cette révision, conformément aux dispositions des articles L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et les associations locales d'utilisateurs agréées ont été sollicitées durant la période de révision du P.L.U.

Plusieurs réunions ont été organisées depuis le lancement de la procédure de révision :

- le 6 décembre 2022, réunion P.P.A sur le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement et sur le PADD
- le 9 décembre 2024, réunion sur les O.A.P et projet de zonage et de règlement
- Par ailleurs, les services de l'Etat de Corse (DDTM, DREAL) ont été consultés tout au long de la procédure : échanges par mails, transmission de dossier pour avis.

Débat sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Un débat sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu en Conseil municipal en date du 27 mai 2024.

Il est rappelé qu'en date du 2 octobre 2021, un premier débat sur les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme a eu lieu.

Il est apparu, lors de la poursuite de la révision du document d'urbanisme, que des évolutions dans le projet communal sont intervenues au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.

En conséquence, Monsieur le maire a proposé au Conseil Municipal de débattre à nouveau sur les orientations du PADD :

- le 5 juin 2023 notamment sur le taux d'évolution démographique et sur le développement du village de Palazzi
- puis le 27 mai 2024 sur le développement des activités artisanales, la rénovation des logements existants et la limitation des dépenses énergétiques, la collaboration avec les intercommunalités

Ces débats ont fait l'objet de comptes-rendus.

Le PADD a fait valoir les axes suivants :

Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal

Retrouver une vitalité démographique

Réorienter la production de logements

Poursuivre les politiques d'équipements structurants

Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire

Conforter, développer, pérenniser et diversifier les activités agricoles

Développer les activités artisanales

Promouvoir un tourisme durable et non concurrentiel

S'inscrire dans une ambition environnementale, paysagère et patrimoniale

Protéger et valoriser les paysages et le patrimoine vernaculaire

Structurer les projets de développement autour de la Trame Verte et Bleue

Promouvoir une urbanisation harmonieuse

S'engager vers la modération de la consommation de l'espace et définition d'objectifs chiffrés
Environ 150 habitants supplémentaires soit une croissance moyenne annuelle de 1,3% par rapport à 2025

Environ 125 logements supplémentaires répartis de la façon suivante :

75 logements en résidences principales au regard de la dynamique de la croissance démographique et aux alentours de 40 logements en résidences principales par une augmentation du nombre de ménages à l'horizon 2035.

10 logements en résidences secondaires et logements occasionnels

La surface constructible mobilisable (extension et renouvellement urbain) devra être comprise autour 7,5 hectares pour l'habitat, les équipements publics et le développement économique

Après avoir entendu l'exposé du Maire :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, L.153-11 et suivants, R.151-1 et suivants, R.153-1 et suivants, R.153-11 et suivants;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales;

Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;

Vu la loi du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat ;

Vu la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement ;

Vu la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement, dite loi Grenelle I ;

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi

Grenelle II ;

Vu la loi du 27 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche ;

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et son décret d'application ;

Vu le décret du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification; des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et son décret d'application ;

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Renouvelé ;

Vu la loi du 13 octobre 2014, loi d'Avenir pour l'Agriculture ;

Vu la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances;

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) ;

Vu la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;

Vu la délibération en date du 9 septembre 2021 prescrivant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le dernier débat du 27 mai 2024 au sein du Conseil Municipal du sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu le bilan de la concertation présentée par Monsieur le Maire ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une concertation satisfaisante selon les modalités fixées lors du lancement de la procédure.

Le Conseil municipal, ouï l'exposé du Maire, à l'unanimité des membres présents ou représentés et après en avoir délibéré, décide :

- **D'approuver** le bilan de la concertation tel que présenté ci-dessus ;
- **D'arrêter** le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- **De soumettre** pour avis le projet de plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées.

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de révision, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R.153-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Elus présents	09
Elus représentés	02
Elus ayant pris part à la délibération	11

Vote pour	11
Vote contre	00
Abstentions	00

Pour extrait conforme au registre.



[Handwritten signature]