



# **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **DE SANTA REPARATA DI BALAGNA**

**RÉSUMÉ DU P.L.U**



**Maître d'ouvrage :**

Mairie de Santa  
Reparata di Balagna

## **SOMMAIRE**

<b>1) DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>3</b>
<b>2) L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>6</b>
<b>3) INCIDENCES DU PROJET</b>	<b>8</b>
<b>4) LES MESURES</b>	<b>10</b>
<b>5) LE PADD</b>	<b>10</b>
<b>6) LES O.A.P</b>	<b>11</b>
<b>7) LE REGLEMENT</b>	<b>12</b>

## 1) DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### A) Territoire et démographie

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.

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.

Il présente la particularité d'être un «trait d'union» entre la Balagne littorale (bassin de vie d'Ile 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'Ile 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'Ile Rousse.

La commune y occupe une situation intéressante et attractive.

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

### B) L'habitat

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.

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'Ile Rousse.

Toutefois, elle joue un rôle croissant de villégiature en lien avec le littoral et ses activités balnéaires.

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.

Un déséquilibre au détriment des petits logements a pour corrélation une inadéquation entre logements et structure des ménages.

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.

### C) L'économie

La proximité d'Ile 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).

Une nouvelle répartition des activités économiques dans laquelle l'agriculture laisse la place aux développement des activités tertiaires.

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

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

Dans une moindre mesure, l'activité économique apporte des ressources. mais constitue un élément prometteur du développement si le secteur poursuit sa croissance d'une manière raisonnée et durable.

## D) Les équipements

Le PADDUC identifie Santa Reparata comme une unité villageoise.

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).

## E) Les perspectives d'évolution

### *° Le scénario démographique*

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.
- 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.
- 3ème axe : Santa Reparata souhaite se rendre attractive résidentiellement pour une population extérieure micro-régionale.

### *° Le scénario en matière d'habitat*

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. 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.
- 2ème axe : 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. 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.  
Dans cette optique, le réinvestissement des constructions du parc est estimé à environ 15 logements à l'horizon 2035.

## F) L'analyse des formes urbaines

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

Par ailleurs, la commune est régie par les dispositions de la loi montagne qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme. 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) au sens de la loi montagne

### *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
- Le village de Palmentu
- Le village d'Alzia
- Le village d'Occiglioni

### *Le groupe d'habititations existants de Palazzi*

Un groupe d'habititations 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.

### *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.

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

## G) L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

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.

° 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.**

## 2) L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A) Agriculture

L'activité agricole de Santa Reparata di Balagna constitue un paysage historique majeur et structure encore majoritairement son territoire.

Les espaces agricoles ceinturaient les espaces urbains et les espaces naturels autour de :

- la plaine du Reginu et la vallée du Ghjuvaggiu qui ont toujours été utilisées pour l'agriculture au regard de leurs potentialités et de la proximité d'un réseau d'irrigation. Le climat et la fertilité des terres environnantes ont notamment permis à la vallée du Reginu d'être un cœur de production corse.
- des reliefs plus « contraints » qui portent encore les traces d'une activité traditionnelle des jardins en terrasse.

Les surfaces des espaces cultivés n'ont cessé de diminuer depuis 1950 :

- Depuis 2010, comme le révèle l'étude du registre parcellaire graphique (RPG), les surfaces agricoles déclarées sur la commune de Santa Reparata di Balagna se stabilisent autour des 370 ha. (Cf. Figures qui suivent).
- À l'inverse, la SAU de Santa Reparata di Balagna poursuit la réduction engagée ces dernières années passant en 2010 de 348 ha à 324 ha en 2020.

Les terres agricoles ont été confrontées à plusieurs facteurs conduisant à sa déprise. La viabilité des activités agricoles est la principale source de recul. Cependant l'évolution du front urbain soutenu le long des axes routiers a accompagné le phénomène.

- Sur la commune de Santa Reparata di Balagna, le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) comptabilise 287 ha d'espaces stratégiques agricoles (ESA).

Le PADDUC évalue sur la commune à environ 381 hectares d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle à préserver.

Il associe, à l'échelle régionale, une cartographie localisant les espaces stratégiques agricoles (ESA) que le P.L.U de Sana Reparata devra respecter.

### B) Le milieu physique

Santa-Reparata-Di-Balagna est une commune comprise au sein de la microrégion de Balagna et faisant partie de la communauté de commune de l'Île-Rousse Balagne.

Le territoire communal est caractérisé par une dualité paysagère et géologique : La partie Nord correspond à un espace montagnard tandis que le Sud du territoire se définit par la vallée du Regino, vaste plaine ouverte concentrant la majorité des activités agricoles de Santa-Reparata-Di-Balagna.

Le Nord et le Sud du territoire sont marqués par ne arrêter montagneuse au niveau de laquelle est établi le village de Santa-Reparata-Di-Balagna. Le réseau hydrographique de la commune est faiblement développé et caractérisé majoritairement par des cours d'eau intermittents. Le barrage du Codole, situé au Sud du territoire représente un espace d'intérêt majeur pour la commune.

### C) Gestion de l'eau et des effluents domestiques

L'Office d'Équipement Hydraulique de Corse (OEHC) assure l'approvisionnement et la gestion en eau potable de la commune de Santa-Reparata-Di-Balagna. L'eau utilisée pour l'alimentation en eau potable du territoire communal provient du barrage de Codole et la source de Salvi (localisée sur la commune de Sant'Antonino).

Plusieurs réservoirs sont localisés sur le territoire : le réservoir de Santa-Reparata Haut Service de l'OEHC, le réservoir de Santa-Reparata Bas service de l'OEHC, le réservoir d'Occiglioni, les réservoirs d'Alzia 1 et 2 ainsi que le réservoir de San Bernardinu.

La société Kyrnolia assure la gestion des effluents domestiques de la commune de Santa-Reparata-Di-Balagna.

La gestion de l'assainissement de la commune est majoritairement collective. La commune dispose d'un seul poste de refoulement à l'Est du village qui récupère les effluents du quartier Canne.

Les effluents collectés collectivement sont ensuite dirigés et traités par la station d'épuration intercommunale de l'Île-Rousse qui permet le traitement de 30 000 équivalents habitants (EH).

La gestion individuelle concerne la partie Sud du village de Santa-Reparata-Di-Balagna et est assurée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes de l'Île-Rousse Balagne.

## D) Le milieu naturel

Près de 80 % de la superficie communale est occupé par des forêts de feuillus et des chênaies, le bâti n'occupant que 1 % du territoire communal.

Les espaces ouverts se développent sur près de 20% du territoire, et sont majoritairement situés au Sud de la commune, près des rives du lac de Codole et le long des pentes de l'arrête montagneuse

La commune de Santa-Reparata-Di-Balagna abrite plusieurs périmètres d'inventaire naturel et zones de protection naturelles :

- ZNIEFF de type II : «Oliveraies et Boisements des collines de Balagne»
- ZNIEFF de type II : «Vallée du Regino»
- Site Natura 2000 (ZPS) : «Vallée du Regino» également classé ZICO.

La Trame Verte et Bleue identifiée dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis la définition d'un grand réservoir de biodiversité couvrant les sites classés ZNIEFF et Natura 2000 du territoire. De nombreux corridors écologiques de la trame verte et de la trame bleue ont également été identifiés sur le territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna.

La commune de Santa-Reparata-Di-Balagna se caractérise par ses vastes espaces ouverts à semi-ouvert couvrant le Sud du territoire. Ces par ailleurs cette caractéristique de mosaïque des milieux qui concourent au classement d'une partie du Sud de la commune en ZNIEFF de type II et Natura 2000.

La préservation de ces espaces passe par une conservation des pratiques agricoles sur le site. En effet, l'agriculture renforce l'attrait de ces espaces principalement pour l'avifaune.

## E) La gestion du risque

La commune de Santa-Reparata-Di-Balagna est concernée par différents types de risque :

- Le risque incendie : omniprésent en Corse, le territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna est soumis à un risque majeur d'incendie de forêt sans qu'un PPRIF n'ait été rédigé.
  - Le risque inondation : ce risque concerne principalement le Nord du territoire
  - Le risque radon : la totalité du territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna est exposée au radon, gaz radioactif qui s'échappe naturelle du sol, avec un risque existant classifié comme allant d'une probabilité d'émanation moyenne à très forte.
  - L'aléa retrait-gonflement des argiles : le Sud du territoire est partiellement concerné par un aléa faible.
  - Le risque sanitaire lié à la prolifération des moustiques.

### 3) INCIDENCES DU PROJET

#### A) Les capacités foncières

Le document d'urbanisme a identifié des besoins de territoire sur la base de la production de logements, d'équipements publics et de l'économie résidentielle (activité commerciale et services de proximité).

**L'enveloppe foncière envisagée pour répondre aux besoins communaux se situe autour de 7,5 hectares;**

Il a été identifié que la capacité réelle de densification se situait autour de 5 ha.

Pour répondre à ces besoins de Santa Reparata, le P.L.U doit donc avoir recours à de nouveaux espaces en palliant les limites d'espaces de densification et de renouvellement urbain. Le P.L.U doit avoir recours à des extensions urbaines à hauteur d'environ 2,5 ha.

Spatialement, les principes sont les suivants :

- ° En confortant prioritairement l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes des villages (opération de renforcement urbain), l'objectif est de répondre aux nécessités de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- ° Le projet urbain délimite également de nouveaux secteurs destinés à accueillir une extension urbaine maîtrisée et équilibrée. Cette extension urbaine se fera en continuité des villages de Poghju/San Bernardinu, Alzia, Palmentu et du groupe d'haitatin existante de Palazzi.
- ° Certains secteurs de la commune représentent des secteurs d'urbanisation diffuse (habitat individuel pavillonnaire dispersé, peu dense et éloigné de tout groupement bâti) ponctuant le paysage communal.  
L'urbanisation diffuse est cantonnée à l'agrandissement des constructions qu'elle englobe (Cugnoni).

#### B) Incidences sur l'agriculture

Les enjeux du développement urbain et économique viennent parfois se confronter aux enjeux agricoles.

Le Plan local d'urbanisme de Santa Reparata s'inscrit dans une démarche visant à pérenniser l'agriculture sur le territoire

##### **° Les espaces à forts enjeux agricoles sont strictement protégés :**

- En délimitant les terrains présentant de fortes potentialités (espaces stratégiques agricoles), notamment ceux qui localisés dans les vallées et aux abords des villages. Les ESA du PADDUC classés en zones constructibles par le P.L.U sont des espaces bâties ou des espaces artificialisés.

- En préservant les espaces exploités et les espaces du Registre Parcellaire Graphique. Les zones constructibles (U) empiètent de façon limitée sur les surfaces déclarées en 2023 au registre parcellaire graphique. Il s'agit là aussi d'espaces bâties ou des espaces artificialisés en cours de réalisation.

##### **° Les espaces à enjeux modérés sont préservés :**

- Le croisement des données cartographiques permet de constater que les espaces de densification urbaine et les espaces d'extensions nouvelles de l'urbanisation impacteront les potentialités agro-sylvo-pastorales identifiées comme espaces améliorables à fortes potentialités.

Ce sont les espaces qui sont le plus touchés par le potentiel de constructibilité. Ils restent, toutefois, des espaces bâties, inscrits dans les enveloppes urbaines ou dans le prolongement immédiat des villages.

Le reste des ERPAT du PADDUC a été classée dans le P.L.U en zones A.

Certains ERPAT en milieu urbain font l'objet de mesures de préservation (Espaces Paysagers à protéger au titre du Code de l'Urbanisme).

- La délimitation des zones constructibles et les extensions qui sont envisagées n'ont pas d'impact « substantiel » sur les surfaces de productions bénéficiant d'un signe officiel d'identification de l'origine et de la qualité. Elles n'ont pas pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une A.O.P et ne portent pas atteinte aux conditions de

production.

#### ° Les espaces SODETEG :

Les documents graphiques du P.L.U empiètent sur des surfaces dont les potentialités agro-sylvo-pastorales sont diverses.

Les espaces SODETEG se révèlent majoritairement aujourd'hui :

- des espaces artificialisés
- des espaces bâis ou en cours de réalisation
- des espaces enserrés dans des espaces bâtis ou au contact des espaces urbains.

Dans tous les cas, ces espaces touchés ne relèvent pas d'espaces exploités ou d'espaces stratégiques agricoles.

### C) Sur le milieu physique et naturel

Le projet de PLU de la commune de Santa-Reparata-Di-Balagna induit la mise en place d'une délimitation de l'espace communal suivant les zones urbanisées (U1/U2/U3), naturelles (N) et agricoles (A/Asa).

Au regard de la localisation des zones urbanisées par rapport au réseau hydrographique, la nature du projet et la grande naturalité du territoire communal, certains cours d'eau pourront être impactés.

Les principales incidences sur les cours d'eau concernent une augmentation des problématiques liées à la gestion des eaux pluviales, une pollution des milieux ainsi qu'un comblement de leurs lits et une dégradation des ripisylves.

Les mesures prévues dans le cadre du règlement du PLU sur l'implantation des bâtis par rapport aux cours d'eau ainsi que sur la préservation des ripisylves permettra la préservation de l'ensemble des cours d'eau permanents et intermittents du territoire communal.

La retenue du Codole classée en Zone N du PLU sera également préservée de toute dégradation accidentelle.

Le territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna est concerné par deux zonages ZNIEFF de type II. Toutes deux sont caractérisées par des zonages agricoles (A et Asa) et naturels (N) dans le cadre du projet du PLU. De faibles portions de ces espaces sont concernées par un zonage urbain (0,01% de l'emprise totale de la ZNIEFF de type II «Oliveraies et Boisements des collines de Balagne» et 0,15 % de l'emprise totale de la ZNIEFF de type II «Vallée du Regino»).

La commune est également traversée par le site Natura 2000 (ZPS) de la Vallée du Regino. Ce site également classé ZICO forme en complément des deux zones ZNIEFF l'unique réservoir de biodiversité de la TVB du territoire communal.

La conservation d'espaces agricoles au sein de cet espace permet de sauvegarder une mosaïque des milieux concourant au classement de l'espace en ZNIEFF de type II et site Natura 2000. En effet, l'agriculture renforce l'attrait de ces espaces principalement pour l'avifaune.

Les corridors écologiques seront également préservés de toute dégradation par la mise en place de mesures spécifiques pour les cours d'eau dans le règlement du PLU ainsi que par le classement des différentes zones naturelles et agricoles sur le territoire communal.

### D) Sur l'alimentation en eau potable et la gestion des effluents

Les périmètres de protection immédiat et rapprochés liés à la retenue d'eau du Codole sont classés majoritairement en zone naturelle N et partiellement en zone agricole A.

Concernant l'aspect quantitatif, les ressources seront en capacité de traiter l'augmentation du besoin projeté par le PLU qui sera de l'ordre de 22,5 m<sup>3</sup>/j d'eau potable supplémentaires à l'horizon 2035.

Pour ce qui concerne la gestion des effluents, selon les données existantes, la station d'épuration intercommunale de l'Île-Rousse permet le traitement de 30 000 EH et disposait d'une charge maximale en entrée de 23 288 EH en 2023.

Ainsi, l'unité de traitement des eaux usées domestiques intercommunale de l'Île Rousse est d'ores et déjà en capacité de traiter les effluents supplémentaires engendrés par la réalisation du projet du PLU

## E) Sur les risques

Concernant la gestion des risques; la densification et les extensions en continuités de l'urbanisation permettront de mutualiser les infrastructures et équipements de lutte d'ores et déjà existants au sein de la commune.

La conservation de milieux ouverts aux abords des espaces urbanisés permet également de limiter le risque d'incendie de forêt.

Les mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols concourent quant à elle à éviter une augmentation du risque inondation potentiellement induit par les sols naturels voués à être urbanisés en continuité des zones urbaines.

## F) Sur le paysage et le patrimoine

Les extensions aux abords de la zone urbanisée du village de Santa-Reparata-Di-Balagna visent à densifier la forme urbaine existante pour favoriser et la construction d'un maillage urbain cohérent.

Divers zonages ont été mis en oeuvre afin de préserver la naturalité en frange de l'urbanisation, à savoir : les EBC, les corridors et réservoirs de biodiversités, ou simplement le zonage de type naturel.

Ainsi, l'incidence du projet sur le paysage sera réduite.

## 4) LES MESURES

Le projet de PLU, et la réalisation d'un zonage en zones urbanisées, naturelles et agricoles permet le maintien et la préservation des grands boisements et des continuités écologiques. Les principaux bois seront classés en EBC. L'absence de clôture sera privilégiée et, le cas échéant, des passages pour la petite faune seront intégrés pour les clôtures devant être mises en œuvres en zone agricole et naturelle.

Les cours d'eau seront classés en zone naturelle ou agricole (à l'exception d'une portion du ruisseau de Ghjovaghju pour lequel des zones tampons seront aménagées). Des mesures visant à empêcher la dégradation des ripisylves ainsi que l'implantation de constructions aux abords des cours d'eau sont également intégrées au règlement du PLU.

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de collecte public.

À défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

## 5) LE PADD

La réunion du Conseil Municipal en date du 27 mai 2024 a eu pour objet de débattre sur les orientations du PADD du P.L.U.

Le PADD exprime l'ambition et la vision pour Santa Reparata, à l'horizon 2035, du Conseil Municipal.

Ci-dessous les principes des orientations débattues lors de la présente séance :

### **Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal**

Santa Reparata a connu, au cours des dernières décennies, une importante croissance urbaine en lien avec son attractivité résidentielle et touristique.

La question des limites de ce mode de développement se pose : effets concurrentiels des résidences secondaires, cherté du foncier, évolution des jeunes actifs et vieillissement de la population locale etc...

Au regard de ce constat, la commune souhaite, aujourd'hui, réorienter son développement en privilégiant l'accueil et le maintien d'une population permanente. Cette réorientation passe nécessairement par une nouvelle politique du logement et par le renforcement des équipements structurants.

- Retrouver une vitalité démographique
- Réorienter la production de logements
- Poursuivre les politiques d'équipements structurant

### **Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire**

Ces dernières années, la croissance économique a surtout reposé sur l'exploitation de l'attractivité touristique. Pour atténuer les risques induits par un tout tourisme saisonnier, la commune souhaite, désormais, encourager un développement d'activités ancrées dans le territoire, notamment les activités agricoles et artisanales. L'objectif poursuivi est de valoriser les atouts spécifiques locaux dans une logique de complémentarité. L'économie touristique doit également être réorientée pour sortir de la surfréquentation estivale et d'un tourisme balnéaire subi au profit d'un positionnement plus diversifié et plus qualitatif.

- 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**

Au cœur de la Balagne et trait d'union entre littoral et piémont, Santa Reparata profite d'un environnement naturel riche et des paysages de qualité participant activement à son attractivité. Parfois soumise par le passé à une altération de ses milieux, la commune entend, aujourd'hui, en corollaire de ses nouvelles dynamiques urbaines et économiques, s'inscrire dans un cadre respectueux de l'ensemble de ses composantes paysagères et environnementales. Cette nouvelle approche participe d'une démarche de respect de l'identité communale.

- 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**

#### **Synthèse des objectifs à l'horizon 2035**

Environ 1 250 habitants soit une croissance moyenne annuelle des ménages autour de 1,3% (+150 habitants)

La production de 125 logements dont 115 à vocation d'habitat permanent (10 en recomposition du parc existant)

L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en habitat se situerait aux alentours de 6 hectares à l'horizon 2035. Il est estimé que 1 hectare sera mobilisable pour l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en économie se situerait alors aux alentours de 5 000m<sup>2</sup> à l'horizon 2035.

La commune prévoit des opérations de renforcement urbain de 5 hectares sur les 7,5 hectares de besoins fonciers identifiés.

Entre 2021-2031, la commune de Santa Reparata se fixe pour objectif de répondre à la première échéance de la loi ZAN en divisant par deux la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## **6) LES O.A.P**

La commune de Santa Reparata a choisi de porter une attention particulière à son territoire au travers de Cinq orientations d'Aménagement et de Programmation.

Trois O.A.P thématiques concernant :

- La reconquête et la valorisation des espaces jardinés aux abords des villages
- La préservation et la valorisation du bâti patrimonial
- La trame verte et bleue du territoire communal

Deux O.A.P sectorielles concernant :

- Les secteurs d'extension urbaine des villages
- Le secteur d'extension urbaine de Palazzi

Les O.A.P comprendront des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage et environnementaux....

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement et d'organisation.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement établissent « des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements...».

Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être lancées dans la mesure où elles respectent les principes édictés par les présentes orientations d'aménagement.

**Juridiquement, ces orientations s'appliquent dans un rapport de compatibilité.**

## 7) LE REGLEMENT

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

*Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U.*

**- zones U1 :** correspondant au périmètre des villages d'Occiglioni, Palmentu, Alzia et Poghju et leurs espaces résiduels. Sont privilégiés l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle permanente : équipements, commerces, services. Les zones U1 se distinguent par des caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles et patrimoniales.

**- zones U2 :** correspondant au prolongement immédiat des villages d'Occiglioni, Palmentu, Alzia et Poghju. Elles représentent des zones urbaines denses à moyenement denses qui les entourent et les prolongent. Sont privilégiés l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle permanente. En terme de bâti, il est nécessaire de se rapprocher de la composition urbaine des villages.

**- zones U3 :** correspondent aux pôles urbains de la seconde couronne des villages et au pôle urbain intermédiaire de plaine de Palazzi. Elles représentent un secteur urbanisé à organiser et à structurer. Elles sont inscrites dans un tissu urbain pavillonnaire composé essentiellement d'habitat résidentiel et permanent. Le développement se fera en cohérence avec les capacités et les besoins du territoire.

*Les zones agricoles sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A.*

**- zones A :** correspondant aux zones de la commune à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprennent plusieurs secteurs :

- Les secteurs A proprement-dits;
- Les secteurs ASa correspondant aux espaces stratégiques agricoles

*Les zones naturelles et forestières sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N.*

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.