

Séance du 25 novembre 2025 de la CTPENAF :
Révision de PLU de SANTA REPARATA DI BALAGNA (Haute-Corse)

**LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICOLES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,**

VU le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1, L.112-1-2, L.112-1-3, D.112-1-11-3, D.112-1-18 à D.112-1-24 ;

VU le décret 2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions réglementaires du code des relations entre le public et l'administration ;

VU le décret 2016-161 du 17 février 2016 relatif à la CTPENAF de Corse ;

VU le décret 2017-1822 du 28 décembre 2017 portant adaptation du Code rural et de la pêche maritime et du Code forestier à la création de la Collectivité de Corse ;

VU le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU les arrêtés préfectoraux R20-2023-07-18-002 du 18 juillet 2023, R20-2021-10-14-001 du 14 octobre 2021, R20-2021-08-05-001 du 5 août 2021, R20-2021-03-18-001 du 18 mars 2021 et R20-2020-12-24-001 du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté préfectoral R20-2018-06-01-001 du 1er juin 2018 fixant la composition de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse ;

VU le règlement intérieur qui précise le fonctionnement de la CTPENAF et notamment la prise en compte des prescriptions du PADDUC ;

VU la saisine de la commune de SANTA REPARATA DI BALAGNA, du 16 octobre 2025, de la commission pour avis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de plan local d'urbanisme ;

VU le rapport de synthèse et sa présentation aux membres de la CTPENAF ;

Considérant que le projet de la commune affiche un objectif de progression de la population de 150 habitants supplémentaires pour la décennie 2025-2035, soit une croissance annuelle de 1,3 % justifié par la concrétisation d'opérations de logements permanents récents ainsi que la mise en service d'une résidence autonomie ;

Considérant qu'au regard du scénario démographique établi, la commune anticipe un besoin de 115 logements pour l'habitat principal (dont 75 pour les nouveaux habitants, 40 pour le desserrement des ménages) et 10 logements pour l'habitat secondaire, soit un total de 125 logements ;

Considérant qu'au regard des besoins en logement, le desserrement des ménages paraît légèrement surestimé et s'élèverait en réalité à 31 unités et non 40, portant le besoin total en logements à 101 constructions ;

Considérant que les besoins en foncier pour la mise en œuvre du projet de révision sont évalués à 7,5 ha, dont 5 ha mobilisables en densification et 2,5 ha en extension de l'enveloppe urbaine ;

Considérant que l'analyse géomatique menée par les services de la DDT permet d'identifier des parcelles vides ainsi que plusieurs parcelles libres en périphérie du village qui n'ont pas été comptabilisées dans le potentiel de densification, il apparaît que la capacité d'accueil du PLU s'élèverait en réalité à 4,7 ha en densification et 4,3 ha en extension, ce qui induirait une surcapacité d'accueil par rapport aux besoins énoncés (9 ha disponibles contre 7,5 ha de besoin) ;

Considérant que l'INAO note une faible consommation d'espaces non bâtis présentant des potentialités agricoles d'après le rapport de présentation, soit 1 500 m² compris dans l'aire parcellaire de l'AOP « Vin de Corse » ou « Corse-Calvi », 5 000 m² d'Espaces Stratégiques Agricoles, 1,65 ha d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle du PADDUC et 4500 m² déclarés en prairie permanente au Registre Parcellaire Graphique de 2023, mai sur lesquels des habitations sont déjà en cours de construction ;

Conclut à la nécessité d'assurer un équilibre entre les besoins exprimés et la capacité d'accueil du Plan Local d'Urbanisme.

Emet en conséquence un avis favorable au projet de révision de plan local d'urbanisme présenté. Assortit cet avis d'une réserve et de quatre recommandations.

Réserve : Sauf précisions permettant d'apprécier si les surfaces réellement mobilisables correspondent au besoin en surface exprimé par la commune, réduire la surface des zones U de 1,5 ha (hors secteurs concernés par des prescriptions type espaces à préserver, EBC) afin d'assurer un équilibre entre les besoins exprimés et la capacité d'accueil du PLU ;

Recommandation 1 : Certains espaces, notamment de « jardins privatifs » ou « jardins à préserver » identifiés dans le plan de zonage, comme dans les OAP et pourtant situés en limite de zones U, y sont intégrés. Aussi, afin de garantir leur préservation, tel qu'envisagé par le projet de révision du PLU, les exclure de la zone U.

Recommandation 2 : La commune a réalisé une étude sur les anciens jardins très intéressante.

Afin d'assurer une protection plus pérenne, reclasser en zone As:

- Les jardins, et jardins en terrasses, identifiés dans l'étude spécifique et/ou dans l'étude de la SODETEG, en particulier ceux encore entretenus, situés hors zone U, plutôt que de les maintenir en zones A simple ou N, sauf justification spécifique de leur classement en N (ex. fort enjeux environnementaux, présence d'une zone humide). De plus, sur certains secteurs, l'usage de la loi paysage semblerait appropriée pour renforcer encore la protection des espaces en frange de la zone U.

Notamment réinterroger Vigna Martina et les jardins en bordure de zone U (sud de Palazzi, nord de Palazzi, langue de Palazzi, pour cette dernière, zonage U à affiner au regard de la réalité bâti).

- Le verger récent situé à l'extrémité Est de la commune (parcelles D211 et D213) actuellement classé en A simple, qui démontre une capacité avérée de travail du sol et répond à la nomenclature d'ESA.

Recommandation 3 : Sauf justification argumentée, déclasser de la zone As environ 11 ha située au nord du barrage de Codole ayant une emprise sur une ancienne carrière et du rocher selon le zonage agro sylvo pastoral de la SODETEG, (parcelles D564, 488 et 324). En effet, cette zone ne semble pas répondre aux critères d'ESA et devrait être reclassée en N. A noter : Cela ne remettrait pas en cause l'objectif d'ESA de la commune

Recommandation 4 : Vérifier que les exploitations faisant l'objet de déclarations de surface au RPG 2023 sur les parcelles C132, C123 (sud-Ouest du village) et A130, 131, 132 et 182 (entre Palazzi et le village), classées en EBC ne soient pas trop contraintes ou remises en cause par ce zonage. Le cas échéant, réviser le périmètre des EBC afin d'en exclure ces parcelles.

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 10 du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Ajaccio, le 24 novembre 2025

Pour le préfet de Corse
Le secrétaire général
pour les affaires de Corse



Alexandre PATROU

Pour le président du Conseil exécutif de la
collectivité de Corse
Le conseiller exécutif coprésident délégué



Julien PAOLINI