

La Déléguée Territoriale Sud-Est

Dossier suivi par : Amélia MARTINENGHI
Téléphone : 04.95.32.25.37
Mail : a.martinenghi@inao.gouv.fr

V/Réf : Courriel du 28/05/2025
mairie.santareparata@wanadoo.fr

N/Réf : AMEC/310725

La Directrice de l'INAO
à
Monsieur le Maire
Mairie de Santa-Reparata-di-Balagna
Terra alla Chiesa
20220 Santa-Reparata-di-Balagna

Biguglia, le 31 juillet 2025

**Objet : Révision générale PLU
Commune de SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA**

Monsieur le Maire,

Par courriel du 28 mai 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet relatif à la révision générale du PLU de votre commune.

La commune de Santa-Reparata-di-Balagna est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées (AOP) :

- « Brocciu corse » / « Brocciu » ;
- « Coppa de Corse » / « Coppa de Corse - Coppa di Corsica », « Jambon sec de Corse » / « Jambon sec de Corse – Prisuttu » et « Lonzo de Corse » / « Lonzo de Corse – Lonzu », pour la partie de la commune supérieure à 80 mètres d'altitude ;
- « Huile d'olive de Corse » / « Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica » ;
- « Miel de Corse - Mele di Corsica » ;
- « Vin de Corse » ou « Corse - Calvi », avec une aire parcellaire délimitée qui recouvre 254 hectares du territoire communal.

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Clémentine de Corse » et « Pomelo de Corse », des IGP « Bulagna de l'Île de Beauté », « Figatelli de l'Île de Beauté » / « Figatellu de l'Île de Beauté », « Pancetta de l'Île de Beauté » / « Panzetta de l'Île de Beauté » et « Saucisson sec de l'Île de Beauté » / « Salciccia de l'Île de Beauté » et des IGP viticoles « Ile de Beauté » et « Méditerranée ».

Ces Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) sont représentés sur le territoire communal par :

- l'élevage avec 1 opérateur habilité en AOP "Brocciu corse" / "Brocciu" ;
- l'oléiculture avec 3 opérateurs habilités en AOP "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica" et environ 7 hectares d'oliviers identifiés en AOP ;
- l'apiculture avec 1 opérateur habilité en AOP "Miel de Corse – Mele di Corsica" ;
- la viticulture avec 1 opérateur habilité en AOP "Corse-Calvi" et en IGP "Ile de Beauté".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent.

D'une population estimée à 1100 habitants en 2025, la commune, qui affiche une taille des ménages d'environ 2 habitants par logement, projette d'accueillir 150 habitants permanents supplémentaires en 2035, en se basant sur un taux de croissance démographique de 1,3 % par an, et de compter un total de 125 logements supplémentaires, dont 10 en résidences secondaires.

Après déduction des 15 logements vacants identifiés comme pouvant être réhabilités, la commune estime son besoin en logements à 110 unités, équivalant à un besoin en foncier de 6 hectares. En identifiant également un besoin d'1 hectare pour les équipements publics et de 0,5 hectare pour les activités économiques, la commune évalue ainsi son besoin total en foncier à 7,5 hectares.

En parallèle, elle a identifié au sein des zones urbaines du PLU, une capacité de densification de 5 hectares et estime donc son besoin en extension urbaine à 2,5 hectares.

L'INAO a noté que ce projet de révision générale du PLU s'inscrit dans un objectif de mise en compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) et de mettre fin à la consommation excessive d'espaces naturels et agricoles et à l'étalement urbain. En effet, le PLU approuvé en 2006, toujours en vigueur aujourd'hui, offre une capacité d'accueil disproportionnée par rapport aux réels besoins de la commune en nombre d'habitants et en logements supplémentaires.

Ainsi, la surface des zones urbaines est diminuée de près de la moitié entre le PLU de 2006 (130 hectares) et le projet de PLU, avec la suppression de toutes les zones AU et une augmentation de 286 hectares des zones agricoles.

Le projet de zonage définit 71,67 hectares de zones urbaines U ainsi que 155 hectares de zones naturelles N et 786 hectares de zones agricoles A, dont 293 hectares sont identifiés en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA).

Selon le rapport de présentation, le projet de PLU offrirait une capacité totale d'accueil estimée à 8,1 hectares.

Les zones U intègrent des secteurs inconstructibles comme des Espaces Boisés Classés en zone U3 ou encore des « Eléments paysagers à protéger » (selon les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) s'inscrivant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Reconquête et valorisation des espaces jardinés des villages ».

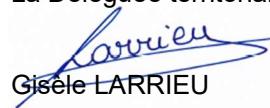
Par ailleurs, l'INAO a noté une faible consommation d'espaces non bâties présentant des potentialités agricoles, d'après le rapport de présentation :

- 1500 m² compris dans l'aire parcellaire de l'AOP « Vin de Corse » ou « Corse - Calvi »,
- 5000 m² d'Espaces Stratégiques Agricoles,
- 1,65 hectare d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle du PADDUC,
- 4500 m² déclarés en prairie permanente au Registre Parcellaire Graphique de 2023, mais sur lesquels des habitations sont déjà en cours de construction.

En conclusion, ayant constaté que les zones urbaines du PLU ont un impact limité sur les espaces agricoles de la commune, l'INAO n'émet pas d'opposition à l'encontre du projet de révision générale du PLU de Santa-Reparata-di-Balagna.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée territoriale Adjointe


Gisèle LARRIEU

Copie : DDT 2B