

Conclusions et avis



Enquête publique ayant pour objet la **demande de classement du site patrimonial remarquable (SPR) de la commune de Speluncato 20226**.

Décision de désignation N° E25000028/20 du 10/06/2025
de Mme la Présidente du tribunal administratif de Bastia.

Tables des matières :

1 - <u>Rappel de la procédure</u>	p.3
1.1 Modalités de l'enquête publique	p.3
1.2 Déroulement de l'enquête publique.....	p.3
1.3 Les observations.....	p.4
2 - <u>Conclusions motivées</u>	p.4
2.1 Sur la forme.....	p.4
2.2 Sur le fond.....	p.5
2.3 Considérations générales.....	p.6
2.3.1 Sur la contrainte imposée.....	p.6
2.3.2 Sur les avantages induits.....	p.6
2.3.3 Sur la dynamique et la structuration du projet.....	p.7
3 - <u>Avis</u>	p.9

-O-O-O-O-O-O-O-O-O-O-

1-RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.1 Modalités de l'enquête publique :

Par décision N° E25000028/20 du 10 juin 2025, Madame la Présidente du tribunal administratif de Bastia me désignait en qualité de commissaire enquêteur, afin de procéder à enquête publique sur la demande de classement du site patrimonial remarquable (SPR) de la commune de Speloncato 20 226.

L'arrêté DDT/SJC/UC n° 2B-2025-09-05-00001 de monsieur le Préfet de la Haute-Corse, pris en date du 5 septembre 2025, prescrivait de procéder à enquête publique sur ce projet et en fixait les modalités.

Cet Arrêté précisait en outre les mesures légales de publicité (diffusion presse et affichage), la mise en place des registres, ainsi que les permanences prévues aux dates suivantes :

- Le lundi 6 octobre 2025 de 10h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) ;
- Le mercredi 22 octobre 2025 de 10h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 5 novembre 2025 de 10h00 à 12h00 (clôture de l'enquête) ;

1.2 Déroulement de l'enquête publique :

Toutes les mesures légales relatives à la publicité de cette enquête ont été respectées, selon les modalités de l'arrêté préfectoral.

Les diffusions par voie de presse, d'affichage public ou sur le site dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6622/>) ont été effectives dans les délais légaux.

Tous les documents nécessaires à une bonne compréhension du projet étaient disponibles sur le site internet, ou en version papier à la mairie.

J'ai été présent à chacune des permanences telles que prescrites.

D'une manière globale, cette enquête n'a connu aucun incident et n'a été entachée d'aucun problème de procédure.

Par ailleurs, elle s'est déroulée dans un climat très calme et serein. Elle a suscité un intérêt certain, eut égard au nombre de consultations et téléchargements sur le site du registre dématérialisé. Pour autant, durant les permanences effectives, personne ne s'est présenté à nous.

Il faut enfin noter la grande disponibilité dont ont fait preuve les services de la municipalité de Speloncato.

1.3 Les observations :

De l'ensemble des moyens mis à la disposition du public, aucune observation ne devait nous parvenir.

On l'a vu, le suivi du registre dématérialisé fait état d'une activité certaine, avec 741 visiteurs uniques et 262 téléchargements de documents.

Ces chiffres démontrent, d'une part, le but atteint par la publicité légale donnée à la diffusion de ce projet, et d'autre part, ils prouvent l'intérêt du public en ce qui concerne ce projet de classement en SPR. Pour autant, aucune remarque n'a été formulée.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

2- CONCLUSIONS MOTIVEES

2.1 Sur la forme :

Tous les actes légaux, préalables à la mise en enquête publique, figurent bien dans la constitution du dossier.

Les dispositions légales prévoyant la définition et le classement SPR ont été respectées, conformément aux dispositions du code du patrimoine, en ses articles L.631-1 à L.631-3, ainsi que les articles réglementaires R.631-1 et suivants.

Celles du code de l'environnement relatives à l'enquête publique l'ont été de même (L.123-1 et suivants).

Le contenu du dossier présenté, relevant des dispositions du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, précisant les pièces minimales, était en conformité avec la Loi.

Outre le rapport de présentation et le règlement AVAP, il présentait l'avis, favorable, du conseil des sites, et les arrêtés et délibérations qui y correspondent, ainsi que la décision de désignation de Madame la Présidente du tribunal administratif de Bastia, et l'arrêté de Monsieur le Préfet, fixant les modalités de la présente enquête (*voir supra*).

Enfin, la dénomination de classement AVAP/SPR s'entendait par le fait que le projet avait débuté et s'était poursuivi au cours des différents changements de législation en la matière.

Dans le cas d'espèce, obtenir le classement AVAP emportera d'office celui de SPR.

Vu ce qui précède, le dossier de projet de classement SPR de la commune de Speloncato, et les dispositions de mise en enquête publique, respectent parfaitement les exigences légales et réglementaires.

2.2 Sur le fond :

Ce projet de classement a débuté en 2003, et a suivi les différentes législations successives, depuis les ZPPAUP aux AVAP, pour aboutir à l'actuelle dénomination de Site Patrimonial Remarquable.

Dès l'origine de la procédure, Speloncato a fait le choix de proposer au classement non pas telle ou telle partie de son territoire, mais bien l'ensemble des 17,67 km² de sa superficie.

Cette décision n'a jamais varié au cours des différentes procédures.

De même, la vocation première de cette instruction, qui était de préserver l'identité esthétique, urbanistique, paysagère et monumentale du site, n'a pas changé au fil du temps.

Le site du village proprement dit, construit sur un piton rocheux sur lequel il se fonde, adossé à la montagne, et offrant un panorama embrassant une partie du littoral balanin, est déjà remarquable en soit. Il a légitimement prétention à être classé.

Mais, un classement SPR consiste en une servitude d'utilité publique (limitation au droit de propriété et d'usage des sols). En clair, il limite et contraint fortement tous projets permettant de construire, rénover, démolir une construction, mais également de créer ou de modifier le paysage urbain (mobilier et équipement compris).

La question se pose alors : est-il raisonnable d'adopter une telle contrainte sur l'ensemble du territoire, et ainsi limiter toute possibilité de développement du tissu urbain ? D'autant que la politique générale adoptée par la plupart des municipalités est de voir les villages se développer, en attirant de nouveaux résidents, et en favorisant, par exemple, la construction de lotissements.

2.3 Considérations générales

2.3.1 Sur la contrainte imposée

On l'a vu, le dispositif de classement existe depuis 1983, et a connu un certain nombre d'évolutions pour aboutir à l'actuel SPR.

Les effets du classement sont triples :

- Contraindre toute modification dans le périmètre (ici, tout le territoire), notamment en soumettant tout projet à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, entre autres,
- Donner accès à certains financements publics ou aides fiscales,
- Être annexée à un PLU en tant que servitude d'utilité publique.

La commune a, pour cela, identifié et définit quatre secteurs, à savoir :

- Secteur A : le centre ancien.
- Secteur B : les zones sensibles limitrophes du bourg principal.
- Secteur C : les secteurs diffus et la structure rurale du territoire.
- Secteur D : les éventuels nouveaux hameaux.

Pour chacun de ces secteurs, des préconisations générales encadrent strictement tous les projets à venir.

Le secteur A se révèle le plus sensible, et donc le plus contraint, car il concerne le village ancien, le plus emblématique. Le secteur C, uniquement rural, n'offre aucune perspective de développement urbain. Seuls les secteurs B (limitrophe du village) et D (plaine du Réginau), paraissent de nature à offrir une possibilité à Speloncato de s'étendre.

Mais l'un et l'autre restent très mesurés, et ce pour plusieurs raisons : le secteur B est très proche du village et particulièrement pentu, le secteur D est possiblement inondable, et les deux sont de toutes façons englobés dans la zone SPR.

2.3.2 Sur les avantages induits

Ceci étant exposé, de nombreux avantages sont liés à ce classement SPR :

- Il s'agira, dans le cas de son obtention, d'un label fort pour le village ;

- Il participera à la conservation du site pour les années à venir en influant par exemple sur tout document d'urbanisme dont la commune voudra se doter (PLU) ;
- La commune pourra bénéficier de subventions et d'avantages fiscaux, de nature à favoriser toute forme de développement, en accord avec les principes qui régissent ledit classement. Les propriétaires peuvent également bénéficier de certains avantages fiscaux ;
- Enfin, dans une région particulièrement touristique de la Corse, faire le choix de l'authenticité est de nature à attirer une population à la recherche de ce genre de lieux. Cette population existe aussi bien auprès des touristes de passage, que des corses eux-mêmes.

2.3.3 Sur la dynamique et la structuration du projet

Tous ces éléments, pour autant qu'ils constituent les points forts et essentiels du présent dossier, ne peuvent suffire sans une proposition structurée.

On l'a vu, la municipalité, au cours de toutes ces nombreuses années, n'a jamais révisé sa décision première qui était de procéder à un classement, et ce sur la totalité de son territoire.

Elle s'est pour cela appuyée sur l'expertise d'un cabinet d'architectes, et notamment en la personne de M. Jacques MATTEI (voir entretien), lequel a suivi et effectué les mises à jour nécessaires à l'élaboration du dossier.

Ainsi, Speloncato a commencé par faire le constat qu'un classement en ZPPAUP n'était pas suffisant à assurer un parfait contrôle, et donc à éviter certaines dérives urbanistiques. Elle a donc choisi l'outil de « structuration, d'assistance et d'accompagnement » qu'offrait l'AVAP et son règlement, lequel a été complété par la création d'une CLAVAP (commission locale).

Toutes ces démarches se sont faites en concertation avec le public.

L'AVAP reprend spécifiquement, et secteur par secteur, les caractéristiques urbaines historiques, en proposant une version certes moderne, mais en total accord avec l'esprit du patrimoine offert par les villages de montagne en général, et par celui de Speloncato en particulier.

Parallèlement, M. MATTEI appuyait ses travaux par la création d'un outil de gestion informatisé de Speloncato, régulièrement mis à jour, et pouvant offrir une vision à la fois globale et détaillée de l'ensemble du territoire communal.

Si le très minutieux encadrement offert par le règlement AVAP et l'outil de gestion ne laissent aucune latitude sur les projets immobiliers à venir, il n'omet pas de proposer de très nombreuses solutions, adaptables sur le terrain, et en toute cohérence avec le classement SPR, rendant de fait la contrainte bien relative.

De plus, au terme de cette enquête publique, il faut rappeler l'absence de toute opposition à ce projet, qui concerne pourtant tout le territoire communal.

Cette carence d'opposition peut vraisemblablement trouver son origine dans la concertation qui a été menée par la mairie depuis la décision d'origine, et qui s'inscrit dans une volonté municipale affichée de préserver le patrimoine spécifique du village. Il est donc légitime de croire à une adhésion collective au projet, adhésion qui se devra d'être entretenue à l'avenir.

-O-O-O-O-O-O-O-O-O-O-

Dans sa globalité, le projet de classement SPR de la commune de Speloncato répond aux objectifs fixés, à savoir de conserver aux lieux leurs spécificités patrimoniales.

Il correspond à l'esprit de la Loi, qui offre un dispositif en capacité de préserver les lieux de toutes dérives immobilières, et surtout celles non encadrées par une certaine éthique de réglementation.

Ce projet apportera au territoire un label qui ne manquera pas d'attirer un tourisme spécifique mais également une population locale à la recherche d'authentique.

Certains avantages financiers ou fiscaux induits seront forcément contributeurs d'un essor de la commune.

De plus, le développement légitimement attendu par un village de montagne ne sera en rien freiné par les contraintes d'un tel classement, car les solutions proposées, pour être posément réfléchies, sont de nature à faciliter les projets à venir.

La volonté sans cesse exprimée par la municipalité, relayée par une étude et une proposition très structurées, font que ce projet possède tous les atouts pour aboutir dans les meilleures conditions à une situation pérenne et adaptée. Il paraît jusque-là emporter l'adhésion de tous.

L'essentiel sera de s'attacher à conserver un grand contrôle de la situation immobilière proposée, particulièrement lors de l'élaboration du PLU, laquelle ne manquera pas de venir en son temps.

-O-O-O-O-O-O-O-O-O-O-

3. AVIS

Dès lors,

Vu ce qui précède,

Le commissaire enquêteur émet l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE

**Au projet de classement en Site Patrimonial
Remarquable (SPR) de la commune de Speloncato
20 226.**

Fait à Muro, le 28 novembre 2025

Le commissaire enquêteur
Jean-Paul MARANINCHI

