

# **PLAN LOCAL D'URBANISME SANTA REPARATA DI BALAGNA RÈGLEMENT**

**Modification simplifiée n°5**  
*Arrêté de prescription n°89-POL-2020*  
*du 22 septembre 2020*

**Notice de présentation**

La modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Santa Reparata Di Balagna concerne la modification du règlement du PLU en vigueur depuis le 07/05/2016.

Le règlement du PLU actuel apparaît d'une part, comme difficile à comprendre et à mettre en pratique. En effet, certains articles sont trop évasifs et d'autres comportent des erreurs matérielles ; d'autre part, il apparaît également important de modifier ou compléter certains points liés aux aspects architecturaux des bâtiments réalisés dans les zones U et AU.

Il apparaît donc nécessaire de modifier certaines parties du texte. Cette modification permettra de simplifier le travail d'instruction des autorisations d'urbanisme, donner plus de cohérence au PLU et de le rendre plus lisible.

Conformément aux articles L153-45 à 48 du code de l'urbanisme, cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et est la procédure la plus appropriée pour satisfaire aux besoins ci-dessus énumérés.

## **Procédure de la modification simplifiée n°5**

- Arrêté n°66-POL-2020 du 17 JUILLET 2020, prescrivant la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme.
  
- Courrier de Monsieur le Préfet de la Haute Corse du 10 août 2020 demandant le retrait de l'arrêté n°66-POL-2020 sur l'application des dispositions des articles L.153-45 et L.153-41-2° du Code de l'Urbanisme.
  
- Arrêté n°89-POL-2020 du 22 septembre 2020, prescrivant la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme – annule et remplace l'arrêté n°66-POL-2020 du 17 juillet 2020.
  
- Délibération prescrivant la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SANTA REPARATA DI BALAGNA – Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation.
  
- Mise à disposition du public du dossier pendant le délai d'un mois.
  
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA)
  
- Saisine de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) – L.104-2 et R.104-8 du Code de l'urbanisme.
  
- Délibération approuvant la procédure.

# Propositions des modifications à apporter au règlement du PLU du 07 mai 2016.

L'objectif de la modification simplifiée consiste à modifier les dispositions suivantes du règlement écrit du PLU :

## 1. Dispositions générales :

- Interdiction des toits terrasses aux abords du village sur des zones effectivement repérées ;
- Interdiction des couleurs de façades qui ne seraient pas préconisées par le cahier de recommandations architecturales et paysagères du pays de Balagne.
- Protection des éléments patrimoniaux ;
- Protection des points de vue à partir des places publiques qui seront identifiées dans le règlement ;
- Obligation d'encastrer les coffrets extérieurs

## 2. Zone U4 :

- Article 10 : suppression de la possibilité de surélévation dans le secteur U4a.

## 3. Zone AU1 :

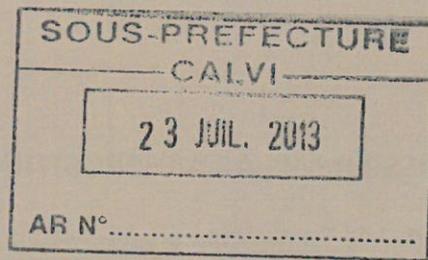
- Suppression de l'obligation de créer des lotissements ou des groupes d'habitation.
- Article 4 : concernant les eaux pluviales, en l'absence de réseau collecteur, possibilité pour la commune de demander la réalisation d'un bassin de rétention lorsque la situation l'exige.
- Suppression de la possibilité dans le secteur AU1b « d'augmentation de 3 mètres sur 30% de l'emprise au sol sans augmentation de la surface plancher autorisée ».
- Suppression de l'article 12 imposant 3 places de stationnement par classe pour les établissements scolaires. L'article n'a en effet aucune utilité puisque l'école est située en zone U3.

## 4. Zone AU2 :

- Article 1, 2° : modification de l'alinéa afin d'autoriser l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions. L'extension se fera dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale sans dépasser une surface totale de 200 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU et sans création de nouveaux logements.
- suppression du délai de deux ans pour la reconstruction des constructions sinistrées
- Suppression du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 2 car répétitif.

## 5. Zones A et N :

- Possibilité de reconstruire à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés détruits par un sinistre, dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et à la condition qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- Possibilité d'autoriser l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions. L'extension se fera dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale sans dépasser une surface totale de 200 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU et sans création de nouveaux logements.
- Zone A : Suppression de l'article 8.



COMMUNE DE SANTA REPARATA DI BALAGNA

## Modification simplifiée N°3 du P.L.U

PLU approuvé le : 13 mars 2006	Modification n°1 : 13 février 2007	Révision simplifiée n°1 arrêt : 21 août 2010
	Modification n°2 : 11 juillet 2009	Révision simplifiée n°1 approbation : 27 novembre 2010
	Modification simplifiée n°3 Approbation 8 juin 2013	

## Rapport de présentation et exposé des motifs

AMENAGEMENT

URBANISME

ARCHITECTURE

DESIGN

## **DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC**

Modification simplifiée n°3 du PLU de Santa-Reparata-Di-Balagna, portée à la connaissance du public le... 19 avril 2013 dans les journaux diffusés dans le Département de Haute Corse.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations sont mis à disposition du public pendant un mois, du 29 avril au 29 mai 2013, en mairie de Santa-Reparata-di-Balagna aux jours et heures habituels d'ouverture.

Approbation par délibération du Conseil Municipal le : 08 juin 2013

# NOTE DE PRESENTATION RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU EN VUE DE LA SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES.

## INTRODUCTION:

La commune de Santa Reparata di Balagna, d'une superficie d'un peu plus de 1000 hectares de par sa proximité avec L'Île-Rousse, Santa-Reparata-di-Balagna fait aujourd'hui partie de la communauté de communes du Bassin de Vie de l'Île Rousse.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2006 puis a été modifié le 13 février 2007 puis modification n°3 le 11 juillet 2009, et révision simplifiée n°1 21 août 2010 et approuvé le 27 novembre 2010

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santa Reparata fait état de 26 emplacements réservés (ER) au bénéfice de la commune.

En raison de l'organisation urbaine du centre villageois de la commune, des difficultés de circulation interne et du déficit en termes de stationnement pour les résidents, la collectivité avait mis en place dans son document d'urbanisme des emplacements réservés (**ER n°5/ n°12 / n° 16 / n°17**) destiné à répondre aux besoins de connexions routières et de stationnement pour les résidents du centre bourg pour une surface de 2 520m<sup>2</sup>.

## LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET CADRE JURIDIQUE:

La procédure de modification simplifiée du PLU est plus particulièrement encadrée par **l'article L.123-13-3 et L123-3-2 du Code de l'urbanisme** ainsi que par le **Décret n° 2013-142 du 14 février 2013** pris pour l'application de **l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012** portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

**Elle se déroule de la façon suivante :**

### ÉTAPE 1 – LANCEMENT DE LA PROCEDURE

Délibérer pour prescrire la modification simplifiée du PLU.

*Cette délibération est facultative mais recommandée par la DDT.*

### ÉTAPE 2 – MISE A DISPOSITION DU PROJET AU PUBLIC

1 - Préparer le dossier de la modification simplifiée. Ce dossier contient :

a) Une note justificative et de présentation de la modification. Il s'agit d'un mini-rapport de présentation qui, à l'échelle des projets, permet d'exposer les objectifs, le contexte et les motivations des évolutions envisagées ainsi que de présenter et de justifier les nouvelles dispositions du PLU.

b) Les pièces du dossier concernées par la modification : présentation des dispositions réglementaires graphiques et écrites (avant et après modification) ainsi que les annexes éventuelles. A ce stade, le dossier peut être composé d'extraits de plan et/ou règlement. Une attention particulière doit cependant être portée à la lisibilité des modifications.

2 - Notification du Projet aux PPA (personne publique associées : Prefet etc)

En phase d'approbation, **le(s) règlement(s) écrit et/ou graphique seront produits dans leur intégralité** afin d'assurer la lisibilité des dispositions opposables et de permettre de disposer de documents complets.

Ce dossier sera porté à la connaissance du public par une mise à sa disposition en mairie pendant un mois, avec un registre permettant d'enregistrer les observations du public.

3 - Faire publier un avis dans un journal diffusé dans le département, à la rubrique annonces légales, **huit jours au moins** avant le début du « porter à la connaissance du public » et afficher cet avis en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition.

#### ÉTAPE 3 – APPROBATION

1 – Approuver la modification simplifiée par délibération motivée du conseil municipal.

2 – Transmettre la délibération d'approbation accompagnée du dossier de modification au Préfet, en 5 exemplaires.

3 - Faire insérer un avis dans un journal diffusé dans le département en rubrique annonces légales pour informer le public de l'approbation de la modification simplifiée du PLU.

4 – Compléter la fiche d'opposabilité et la retourner à la DDT. Cette formalité permettra de déterminer la date d'opposabilité de la modification simplifiée du PLU, c'est à dire le moment à partir duquel la modification simplifiée sera exécutoire.

Pour information, dans les communes hors ScoT, le Préfet peut notifier à la commune les rectifications qu'il estime nécessaire d'apporter dans le délai d'un mois suivant le dépôt du dossier en préfecture ou sous-préfecture. Tant que la commune n'a pas intégré ces rectifications, la modification simplifiée n'est pas exécutoire.

#### ÉTAPE 4 - DIFFUSION DU DOSSIER EXECUTOIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Envoyer aux services mentionnés dans la liste jointe soit un dossier-papier complet de la modification simplifiée du PLU approuvée et portant le visa du contrôle de légalité, soit un CD ou DVD contenant ces mêmes éléments.

#### Rappel du cadre réglementaire pour l'application de la procédure de modification :

Le cadre légal de la modification est défini par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, à savoir que la modification engagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La présente modification respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et ne remet pas en cause les principes fondamentaux du PLU approuvé le 13 mars 2006.

Elle conserve la cohérence du document d'urbanisme communal dans la mesure où toutes les modifications s'inscrivent dans le cadre des orientations politiques de la commune de Santa Reparata.

#### OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE:

La modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la Commune de Santa-Reparata-Di-Balagna vise l'objectif suivant : la suppression des emplacements réservés suivant :

**ER n°5** regroupant la ou les parcelles suivante(s) : **Section : 0B Parcelles : 691/690/863/849/756/704**

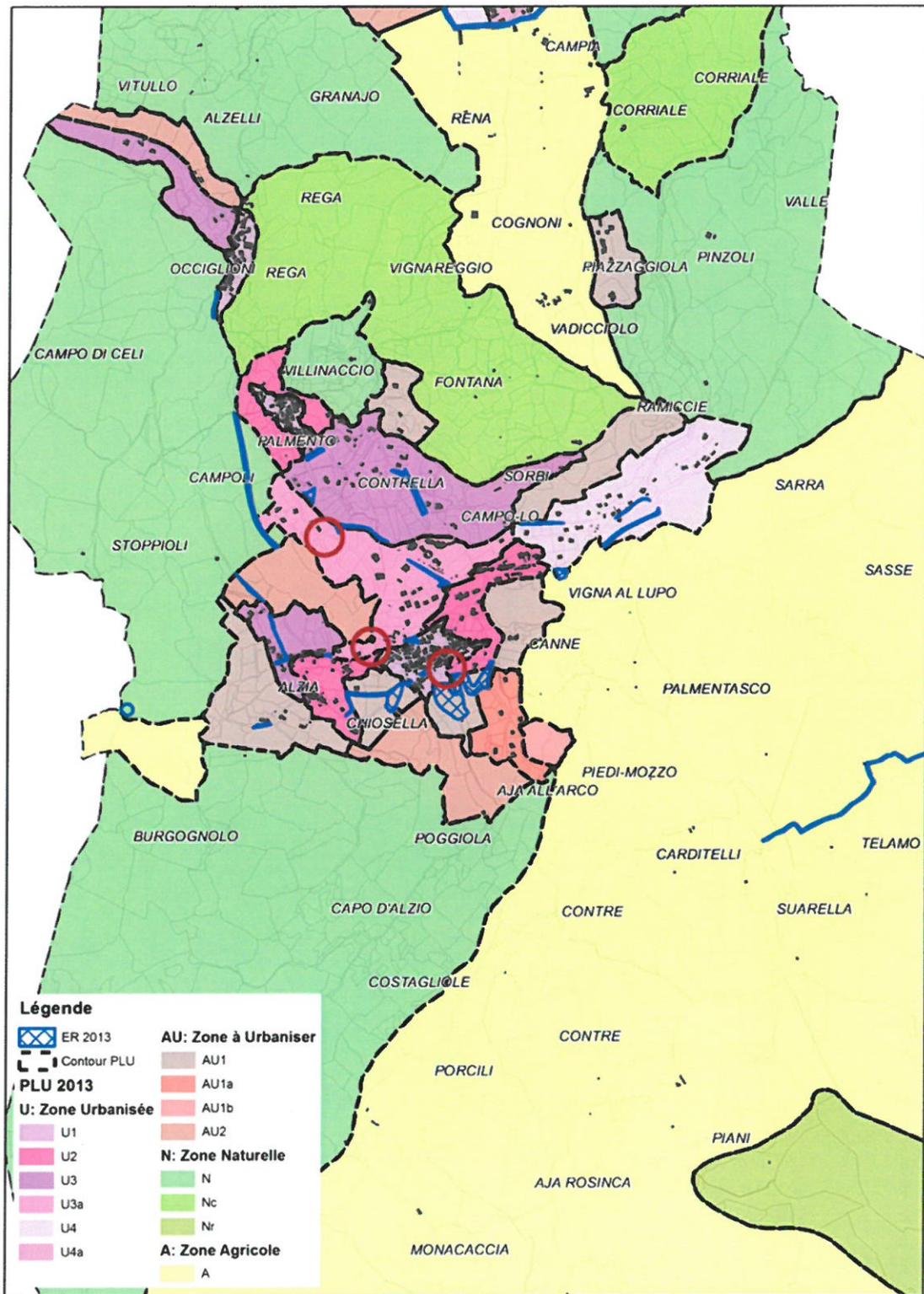
**ER n°12** regroupant la ou les parcelles suivante(s) : **Section : 0C Parcelles : 271/272/273/274/916**

ER n° 16 regroupant la ou les parcelles suivante(s) : Section : 0C Parcelles : 509/510

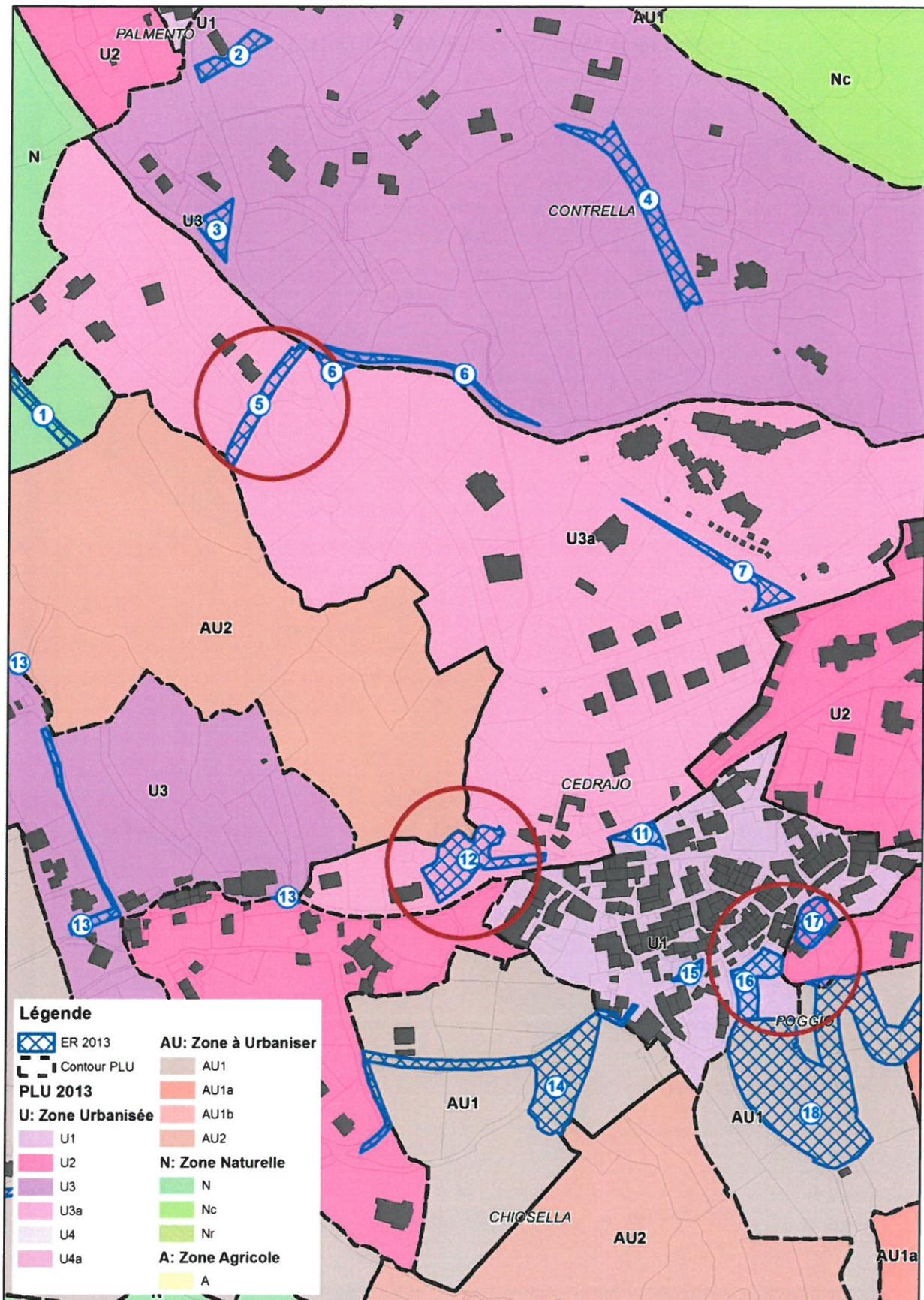
ER n° 17 regroupant la ou les parcelles suivante(s) : Section : 0C Parcelles : 516

**DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES SUPPRESSIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES PROPOSEES**

**Zonage PLU SANTA REPARATA DI BALAGNA**



### Carte des ER avant modification simplifié n°3



**Tableaux des Emplacements réservés concernés par la modification simplifiée.**

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Création de voirie	2 400 m <sup>2</sup>	Commune
2	Voie nouvelle, connexion RD		Commune
3	Aménagement du carrefour	300 m <sup>2</sup>	Commune
4	Elargissement du chemin	200 m <sup>2</sup>	Commune
5	Création de voirie	400 m <sup>2</sup>	Commune
6	Elargissement de voirie et aménagement de carrefour	450 m <sup>2</sup>	Commune
7	Elargissement de voirie et aménagement de carrefour	450 m <sup>2</sup>	Commune
8	Elargissement de voirie	250 m <sup>2</sup>	Commune
9	Réservation pour équipement public	510 m <sup>2</sup>	Commune
10	Elargissement de voirie	200 m <sup>2</sup>	Commune
11	Création de parking	250 m <sup>2</sup>	Commune
12	Elargissement de chemin et création de parking	1 400 m <sup>2</sup>	Commune
13	Elargissement de voirie	400 m <sup>2</sup>	Commune
14	Elargissement de voirie	20 m <sup>2</sup>	Commune
15	Elargissement de voirie	60 m <sup>2</sup>	Commune
16	Création de parking	220 m <sup>2</sup>	Commune
17	Création de parking	500 m <sup>2</sup>	Commune
18	Création de voirie et de parking	7543 m <sup>2</sup>	Commune
19	Elargissement du chemin	200 m <sup>2</sup>	Commune
20	Réservation pour réservoir d'eau	1 400 m <sup>2</sup>	Commune
21	Elargissement de chemin	200 m <sup>2</sup>	Commune
22	Création de voirie	3 500 m <sup>2</sup>	Commune
23	Elargissement de voirie	2 000 m <sup>2</sup>	Commune
24	Elargissement de voirie	1 500 m <sup>2</sup>	Commune
25	Elargissement de voirie	1 700 m <sup>2</sup>	Commune
26	Elargissement de voirie	4 000 m <sup>2</sup>	Commune



- **Suppression de l'ER n°12**

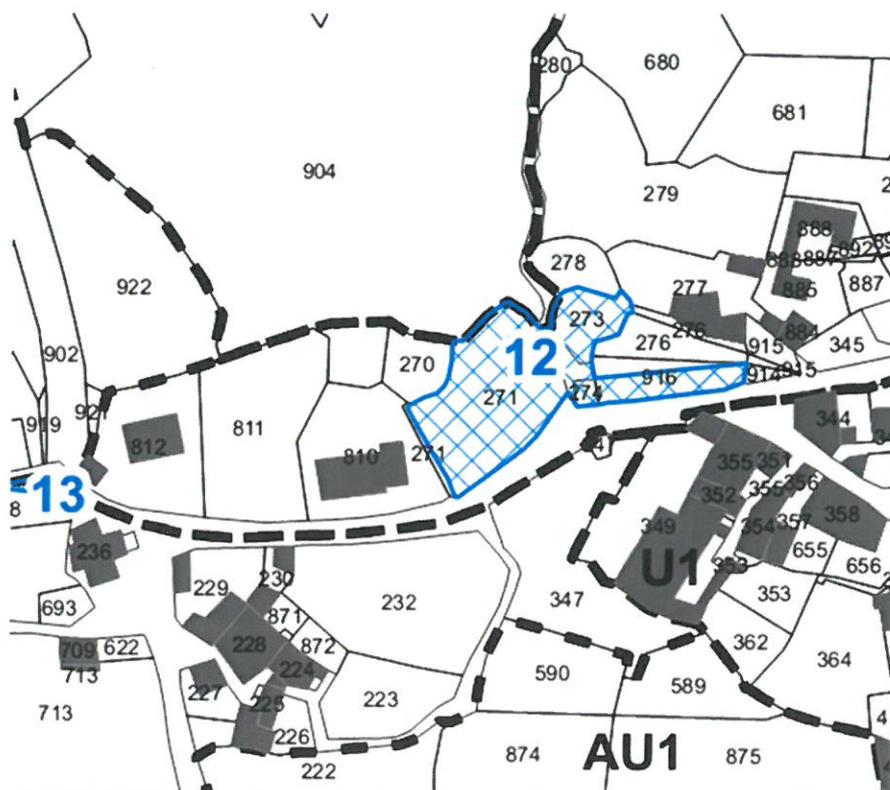
Regroupant la ou les parcelles suivante(s) : Section 0C Parcelles : 271/272/273/274/916



Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme cet emplacement réservé dédié **aux infrastructures - voies de communication / voirie routière** a été établi afin permettre un élargissement de chemin et la création de parking.

La propriétaire de la parcelle cadastrée C n°272 d'une superficie de 819 m<sup>2</sup>, a mis la commune en demeure d'acquiescer sa parcelle ou de lever l'emplacement réservé n°12, conformément aux articles L.123-17, L. 230-1 et 230-3 du code de l'urbanisme.

Après avoir mené une réflexion, la collectivité ne souhaite plus créer de parking à cet endroit. Dès lors que l'emplacement réservé dont il s'agit ne présente actuellement plus d'intérêt pour la collectivité, il y a lieu de procéder à la suppression pure et simple de cet ER n°12, avec toutes conséquences de droit. En conséquence et suite à la délibération du Conseil Municipal du 8 juin 2013 a décidé de procéder à la suppression pure et simple de l'emplacement réservé n°12 au Plan local d'urbanisme.



- **Suppression de l'ER n° 16**

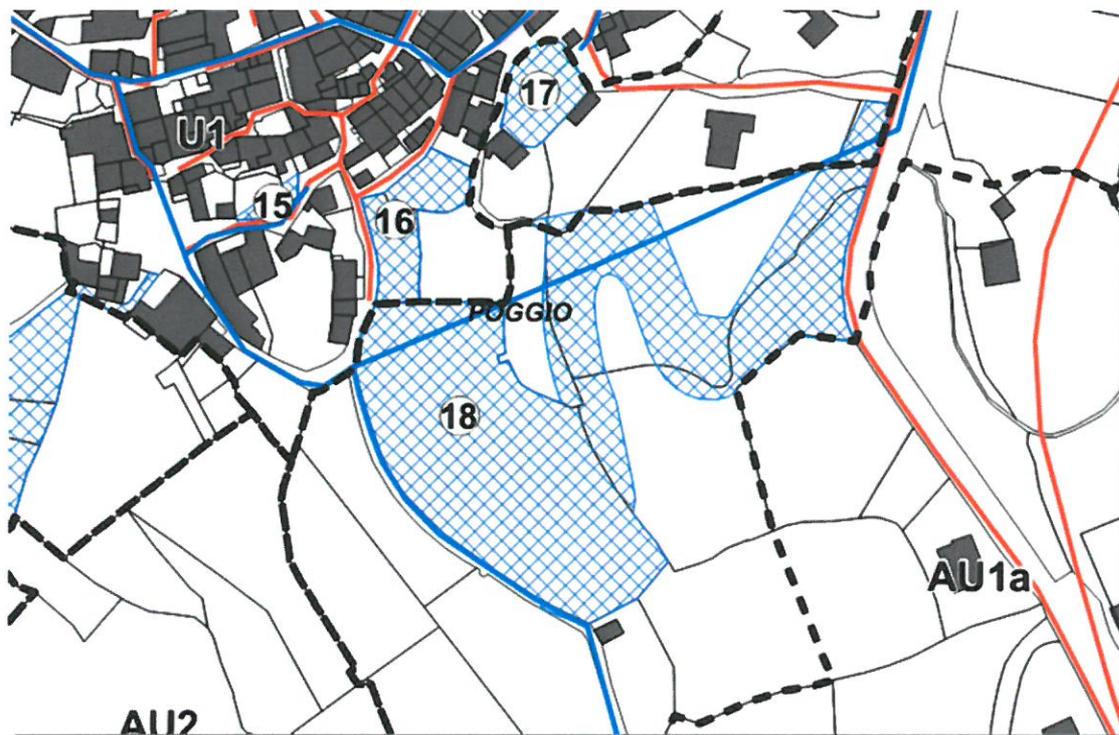
Regroupant la ou les parcelles suivante(s) : Section 0C Parcelles 509/510

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme cet emplacement réservé dédié à la **création de parking** a été établi.

L'accès aux parcelles de l'ER16 est difficile, la morphologie du terrain est compliquée et la superficie est limitée avec à peine 220 m<sup>2</sup>.

La capacité résultante de l'ER16 pour du parking n'est donc pas suffisante, la commune a engagé une réflexion afin de déterminer une zone plus propice pour la réalisation du Parking.

Pour cela l'ER n°18 a été augmenté pour pouvoir réaliser un parking d'une surface totale de 7543 m<sup>2</sup> et dont la capacité d'environ 80 places est en adéquation avec les besoins communaux et plus particulièrement pour les besoins du cœur Villageois. (Voir modification n°2 du PLU de Mars 2009).



- **Suppression de l'ER n° 17**

Regroupant la ou les parcelle(s) suivantes (s) : Section 0C Parcelles 516

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme cet emplacement réservé dédié à la **création de parking** a été établi.

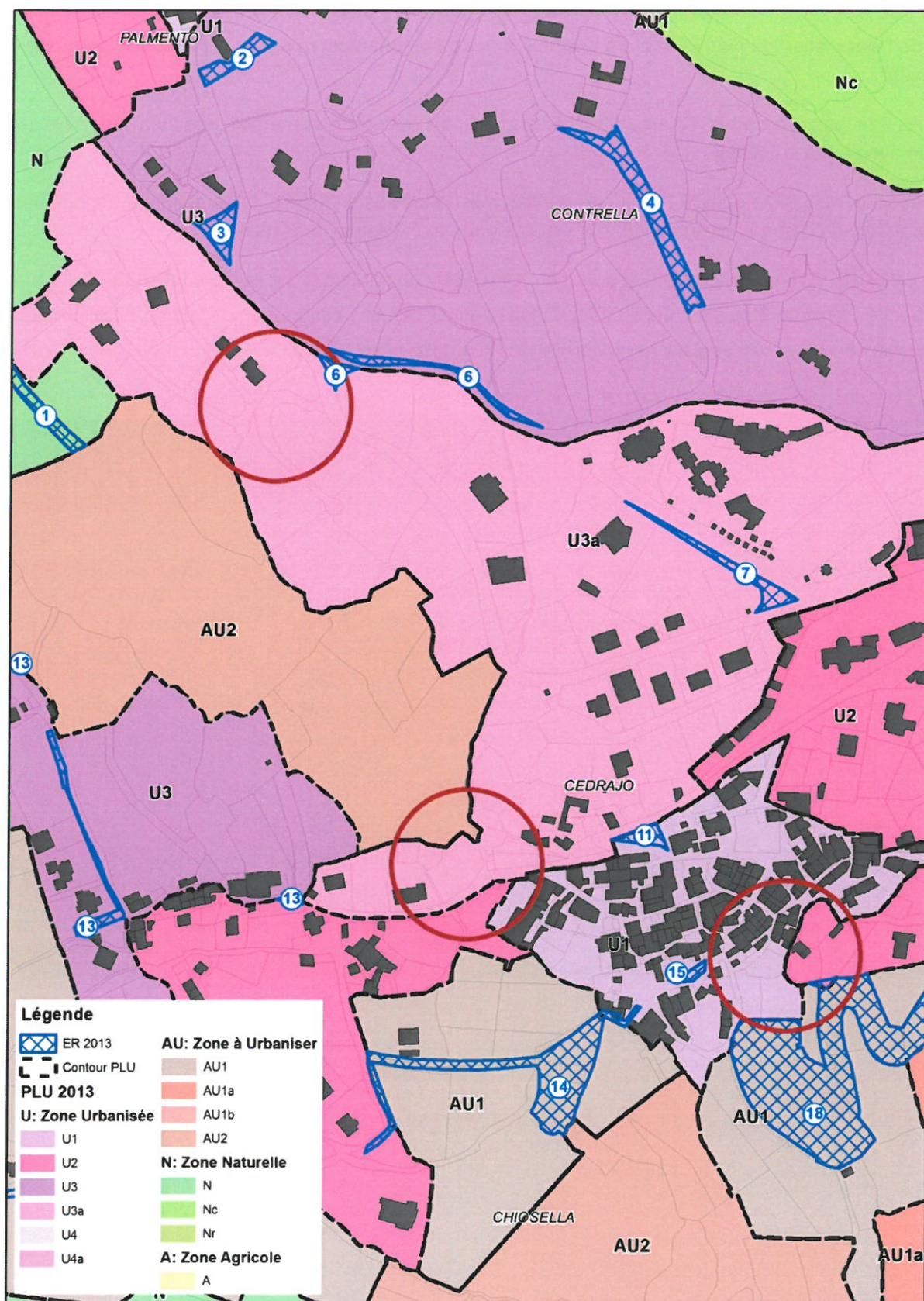
L'accès à la parcelle de l'ER17 est difficile, la morphologie du terrain est compliquée et la superficie est limitée avec à peine 500 m<sup>2</sup>.

La capacité résultante de l'ER17 pour du parking n'est donc pas suffisante, la commune a engagé une réflexion afin de déterminer une zone plus propice pour la réalisation du Parking.

Pour cela l'ER n°18 a été augmentée pour pouvoir réaliser un parking d'une surface totale de 7543 m<sup>2</sup> et dont la capacité d'environ 80 places est en adéquation avec les besoins communaux et plus particulièrement pour les besoins du cœur Villageois. (Voir modification n°2 du PLU de Mars 2009).



### Carte des ER après modification simplifié n°3



**Tableau des ER mis à jour après la modification simplifiée n°3**

<b>N°</b>	<b>Destination</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Création de voirie	2 400 m <sup>2</sup>	Commune
2	Voie nouvelle, connexion RD		Commune
3	Aménagement du carrefour	300 m <sup>2</sup>	Commune
4	Elargissement du chemin	200 m <sup>2</sup>	Commune
6	Elargissement de voirie et aménagement de carrefour	450 m <sup>2</sup>	Commune
7	Elargissement de voirie et aménagement de carrefour	450 m <sup>2</sup>	Commune
8	Elargissement de voirie	250 m <sup>2</sup>	Commune
9	Réservation pour équipement public	510 m <sup>2</sup>	Commune
10	Elargissement de voirie	200 m <sup>2</sup>	Commune
11	Création de parking	250 m <sup>2</sup>	Commune
13	Elargissement de voirie	400 m <sup>2</sup>	Commune
14	Elargissement de voirie	20 m <sup>2</sup>	Commune
15	Elargissement de voirie	60 m <sup>2</sup>	Commune
18	Création de voirie et de parking	7543 m <sup>2</sup>	Commune
19	Elargissement du chemin	200 m <sup>2</sup>	Commune
20	Réservation pour réservoir d'eau	1 400 m <sup>2</sup>	Commune
21	Elargissement de chemin	200 m <sup>2</sup>	Commune
22	Création de voirie	3 500 m <sup>2</sup>	Commune
23	Elargissement de voirie	2 000 m <sup>2</sup>	Commune
24	Elargissement de voirie	1 500 m <sup>2</sup>	Commune
25	Elargissement de voirie	1 700 m <sup>2</sup>	Commune
26	Elargissement de voirie	4 000 m <sup>2</sup>	Commune

## LES PIÈCES DU DOSSIER DE PLU CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

- Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété par le présent rapport de présentation complémentaire de la 3ème modification simplifiée qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.

- Annexe liste des ER
- La planche graphiques n°2 du PLU de mars 2006 a été modifiée pour tenir compte de la suppression des emprises des emplacements réservés n°5/12/16/17.

Elle remplace celle du dossier du PLU approuvé du 13 mars 2006 et actualisé par modification n°1 le 13 février 2007 puis modifier le 11 juillet 2009 n°2, et enfin par révision simplifiée (n°1) le 21 août 2010 et approuvé le 27 novembre 2010.

- Le tableau des emplacements réservés est mis à jour
- Les autres pièces constitutives du PLU ne sont pas modifiées.

# COMMUNE DE SANTA REPARATA DI BALAGNA

## Révision simplifiée du P.L.U Projet de lotissement communal

PLU approuvé le : 13 mars 2006	Modification n°1 : 13 février 2007	Révision simplifiée n°1 arrêt : 21 août 2010
	Modification n°2 : 11 juillet 2009	Révision simplifiée n°1 approbation : 27 novembre 2010



AMENAGEMENT

URBANISME

ARCHITECTURE

DESIGN



La commune de Santa Reparata di Balagna, d'une superficie d'un peu plus de 1000 hectares appartient à la communauté de communes du Bassin de Vie de l'île Rousse.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2006 puis a été modifié le 13 février 2007.

Conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, la commune peut recourir à la procédure dite de « révision simplifiée ». Cette procédure d'adaptation du PLU, conduite dans des délais resserrés, permet « la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité », « un projet d'extension de zone constructible qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances ».

Formellement, la révision simplifiée est réservée à des adaptations rendues nécessaires par des projets ponctuels qui n'entraînent pas une remise en cause du PLU approuvé, ne comportent pas de graves risques de nuisances et dont les incidences peuvent être appréciées à l'occasion de l'examen conjoint du projet de révision simplifiée avec les personnes publiques associées. Cette procédure ne porte pas atteinte aux conditions d'information de la population dans la mesure où le projet de révision simplifiée doit être soumis à la concertation du public pendant toute la durée des études puis soumis à l'enquête publique avant approbation par le Conseil Municipal.

Par délibération du 19 mai 2007, le Conseil Municipal de la commune de Santa Reparata a prescrit la révision simplifiée du PLU afin de créer un secteur urbanisable en vue de réaliser un lotissement communal. Cette même délibération fixe les modalités de la concertation avec la population et les autres personnes concernées (mise à disposition de documents et plans d'études relatifs au projet, ouverture en mairie d'un registre permanent à feuillets non mobiles, pour recueillir les idées et avis de la population).



## SOMMAIRE

### *Préambule*

#### I. Le contexte communal et intercommunal

- I.1. Analyse prospective du territoire
- I.2. Des volontés communales pour l'intérêt général
- I.3. La recherche d'un site propice à l'opération

#### II. Le site du projet de lotissement communal

- II.1 Présentation du site
- II.2 Etat initial du site
- II.3 Contexte réglementaire

#### III. Le projet de lotissement communal

- III.1 Les incidences du projet sur le territoire communal
- III.2 Les incidences du projet sur l'environnement et mesures d'atténuation des effets du projet

#### IV. L'intégration du projet dans le PLU

- IV.1 Nouvelles dispositions réglementaires issues de la révision simplifiée
- IV.2 Modifications graphiques du PLU

## PARTIE I : Diagnostic

### I. Le contexte communal et intercommunal

#### I.1. Analyse prospective du territoire

La commune de Santa Reparata, qui se situe en limite Nord du département de Haute Corse, entre le Mont Sant'Angelo et la colline de Santa Suzanna, offre un panorama sur la chaîne montagneuse du «San Parteo» et le barrage de Codole au Sud, tandis que l'Île Rousse et le littoral se détachent au Nord.

Commune appartenant au Pays de Balagne et à la Communauté de Commune du Bassin de Vie d'Île Rousse Santa Reparata s'inscrit dans une dynamique de projets plus vaste que l'échelle communale et doit donc développer et aménager son territoire en adéquation avec les orientations supra communales.



### 1.1.1. Un territoire d'accueil

#### Evolutions démographiques

Depuis les années 60, la commune de Santa Reparata connaît les répercussions d'un ensemble de phénomènes migratoires à resituer à l'échelle de la Corse.

Jusqu'en 1975 la Corse accueille à la fois les français venus d'anciennes colonies ainsi qu'une grande proportion de population étrangère. Cet arrivage massif de nouveaux habitants, principalement dû au développement touristique de l'île, accroît la concentration de population sur le littoral, au détriment de l'intérieur des terres. Ce mouvement s'affirme en même temps qu'une diminution des départs des jeunes corses.

Entre 1990 et 1999, le bassin de vie connaît d'importants mouvements migratoires internes: alors que les grandes villes perdent leurs habitants au profit des communes périphériques, les zones rurales sont délaissées par les populations qui souhaitent se rapprocher des principaux pôles d'emplois et de services.

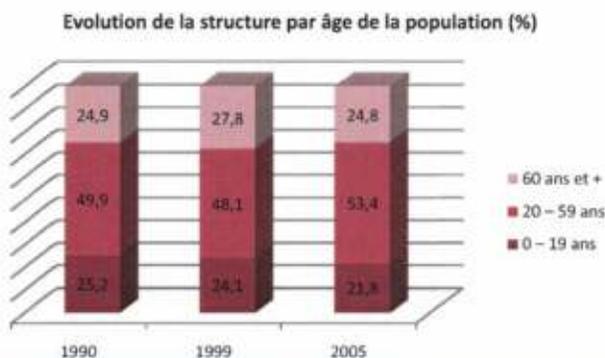
Après un ralentissement dans les années 90, la croissance démographique de la commune retrouve un rythme soutenu (+1,6%).

Les flux migratoires sont directement liés aux mouvements résidentiels : entre 1990 et 1999 56% de la population (469 personnes) n'ont pas changé de logement, 12,3% (103 personnes) ont déménagé mais sont restés sur la commune de Santa Reparata et 37,7% (266 personnes) sont arrivés d'une autre commune. Ces migrations résidentielles témoignent de la forte attractivité de la commune.

La population de Santa Reparata Di Balagna est davantage composée de femmes (+4,8%). Cette différence s'explique en partie par une large différence entre les genres, notamment parmi les plus âgés, conséquence d'une plus grande longévité de la population féminine.

Entre 1990 et 1999, avec une diminution de 1,1% des moins de 60 ans et une augmentation de 1,9% des plus de 60 ans, la population a une tendance au vieillissement.

Ce phénomène, qui se poursuit entre 1999 et 2006, se traduit par une augmentation du nombre de ménages constitués d'une seule personne, influant directement sur le phénomène de resserrement des ménages.



(Source : INSEE, RGP 1999)

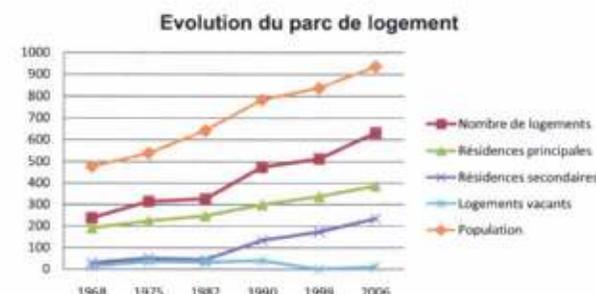
Ainsi, en 1999 Santa Reparata accueille une majorité de ménages de petite taille (2/3 des ménages sont composés de moins de 3 personnes). Depuis 1990, la taille moyenne des ménages de la commune a diminué de 7,28% (passant de 2,61 en 1990 à 2,47 en 1999 et 2,42 en 2006) mais demeure supérieure à celle de l'ensemble du département (1,02 personnes par ménage).

#### L'habitat

##### Dynamiques résidentielles

Depuis les années 70 le nombre de logements à Santa Reparata Di Balagna a été multiplié par 2,5.

Même si cette évolution résulte d'une forte croissance du nombre de résidences principales, le développement des résidences secondaires depuis les années 80 demeure un élément essentiel dans l'analyse du parc immobilier.



Source: Recensements de population 1999 et 2006, INSEE

Ce phénomène, également très répandu sur le reste du territoire régional ainsi que dans la métropole, représente plus d'un tiers des logements en 1999 (33,5%), dépassant la moyenne départementale (32,5%). Le développement de ce parc marque la période 1980/1990 avec une multiplication par trois du nombre de résidences secondaires sur le territoire communal.

A cette même époque, les réhabilitations du parc ancien entraînent une chute de la vacance dont les taux demeurent largement en dessous des moyennes départementales (en 1999, 0,2% de logements vacants alors que le département de Haute Corse en compte plus de 5%).

##### Evolution du parc de logements à Santa Reparata

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Résidences principales	192 80,6%	225 71,5%	248 75,8%	300 63,2%	340 66,1%	387 61,1%
Résidences secondaires	31 13,1%	53 16,8%	45 13,8%	135 28,4%	172 33,7%	235 37,1%
Logements vacants	15 6,3%	37 11,7%	34 10,4%	40 8,4%	1 0,2%	11 1,7%
Total	238	315	327	475	513	633

(Source : INSEE, RGP 2006)

Si l'on compare la croissance du nombre de logements aux dynamiques démographiques, il semble que les évolutions ne semblent pas toujours corrélées. Ce constat s'explique par l'intervention de deux facteurs:

- L'évolution du nombre de résidences secondaires qui n'est pas directement liée à la population permanente de la commune,
- L'évolution de la taille moyenne des ménages, importante jusque dans les années 80 mais qui diminue depuis.

#### Typologie et occupation de l'ensemble du parc

Les résidences secondaires constituent donc environ 37% du parc de logements soit la proportion la plus faible à l'échelle du bassin de vie. Contrairement aux résidences principales, elles se répartissent de façon relativement équitable entre logements collectifs et individuels (respectivement 55% et 45% des résidences secondaires).

De façon générale, il semble que les logements de type collectif soient en constante progression. En effet, alors que l'on en recensait que 13% en 1999, ils représentent 43% de l'ensemble du parc en 2006 (deuxième taux le plus important du bassin de vie après L'île Rousse). Cette tendance semble d'ailleurs s'accélérer puisque la part de logements collectifs autorisés est passée de 19% à 67% entre 2008 et 2009.

#### Evolution du statut des occupants des résidences principales de Santa Reparata

	Résidences principales	%	Evolution 1999-2006
Propriétaires	239	61,70%	+14,8%
Locataires	116	30,00%	+12,6%
<b>Total</b>	<b>387</b>		

(Source: Recensement de population 2006, INSEE)

#### Parc social

En 2007, la Balagne comptait 555 logements locatifs sociaux :

Communes	Logements locatifs sociaux	Part de LLS dans les résidences principales
Belgodère	15	7,65%
Santa Reparata Di Balagna	29	3,88%
Muro	20	6,64%
Olmi Cappella	20	7,7%
Calenzana	40	3,16%
Calvi	346	8,2%
Lumio	20	1,16%
Aregno	25	4,8%
L'île Rousse	40	3,2%

Source: Le Parc locatif social public au 01/01/2007, DRE Corse.

Alors que globalement le bassin de vie de L'île Rousse présente un taux de logements sociaux relativement bas (2,4% des résidences principales), Santa Reparata s'approche de la tendance départementale (respectivement 7,5% et 10,8%).

#### Pression foncière et marché de l'immobilier<sup>1</sup>

L'activité touristique du bassin de vie de L'île Rousse a amené sans conteste un apport démographique et économique qui a globalement profité à l'ensemble du territoire et de sa population. L'un des effets les plus remarquables sur la transformation du paysage demeure l'expansion urbaine avec des programmes portés principalement par la demande de résidences secondaires et dont le développement est récent. Ces constructions neuves ont fortement impacté le marché du logement sur le territoire, en faisant notamment « grimper les prix ».

Une autre des caractéristiques du marché immobilier local est son caractère saisonnier, responsable de l'effet de « double résidence » (une résidence d'hiver « urbaine » et une résidence d'été dans une région ensoleillée et touristique). L'enjeu, pour les communes accueillant ces populations (dont l'apport économique est souvent très important, voire indispensable) a été d'essayer d'allonger la durée du séjour estival (jusqu'à 8 mois de l'année) par le développement d'animations culturelles de début de printemps et d'automne. Cette économie, exclusivement orientée vers le tourisme a entraîné une forte augmentation des prix du marché immobilier, bien au delà des capacités d'achat des ménages locaux.

#### Orientations supra communales

Le document de stratégie et de mise en oeuvre de la Charte de territoire du Pays de Balagne présente les orientations générales et sectorielles de développement et d'aménagement du bassin de vie. L'une d'entre elles « le maintien d'une démographie active sur l'ensemble de la Balagne grâce à des conditions de vie attractives et pérennes » se décline en plusieurs objectifs et précise notamment la nécessité de mettre en place des solutions pour gérer la pénurie de logements dans une perspective de valorisation du patrimoine bâti et de rééquilibrage territorial.

Ainsi, avec une position géographique stratégique (à proximité du pôle économique d'île Rousse) et un cadre de vie de grande qualité Santa Reparata est devenue un véritable territoire d'accueil pour les populations migrantes. Cette attractivité n'est pas sans incidence pour les populations résidentes (augmentation des prix du foncier, pénurie de logements accessibles, fuite des habitants vers des communes moins attractives).

Ce dynamisme doit être maintenu mais des solutions doivent être recherchées notamment en matière d'habitat afin d'éviter que les nouvelles populations ne provoquent le départ des résidents actuels.

<sup>1</sup> Eléments issus du diagnostic de l'étude préalable à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat OPAH, CAL PACT de Haute Corse, juin 2009

En 2006 la population de Santa Reparata Di Balagna est de 936 habitants avec une taille moyenne des ménages de 2,42 personnes.

	Taille moyenne des ménages en 1990	Taille moyenne des ménages en 1999	Taille moyenne des ménages en 2006	Taux annuel d'évolution de la taille moyenne des ménages (90-06)	Taille moyenne des ménage en 2015	Taille moyenne des ménage en 2020	Taille moyenne des ménage en 2030
Santa Reparata	2,61	2,47	2,42	-0,47%	2,32	2,27	2,16
CC Ile Rousse	2,53	2,43	2,3	-0,59%			
Balagne	2,59	2,45					
Haute Corse	2,6	2,4	2,3	-0,76%			

### ***Prospectives démographiques ... pour définir les besoins du territoire...***

#### **SCENARIO 1**

936 habitants en 2006  
Taux annuel de croissance : +1,6%

1080 habitants en 2015 (144 habitant supplémentaires)  
1169 habitants en 2020 (233 habitants supplémentaires)  
1370 habitants en 2030 (434 habitants supplémentaires)

Evolution des logements due à la croissance démographique

466 logements en 2015 (79 logements nouveaux)  
516 logements en 2020 (129 logements nouveaux)  
634 logements en 2030 (247 logements nouveaux)

**Soit 455 logements supplémentaires d'ici 2030**

#### **SCENARIO 2**

936 habitants en 2006  
Taux annuel de croissance : +2,5%

1169 habitants en 2015 (233 habitant supplémentaires)  
1323 habitants en 2020 (387 habitants supplémentaires)  
1693 habitants en 2030 (757 habitants supplémentaires)

Evolution des logements due à la croissance démographique

504 logements en 2015 (117 logements nouveaux)  
584 logements en 2020 (197 logements nouveaux)  
784 logements en 2030 (397 logements nouveaux)

**Soit 711 logements supplémentaires d'ici 2030**

#### **SCENARIO 3**

936 habitants en 2006  
Taux annuel de croissance : +1,6%, puis +1,9% et +2,5%

1080 habitants en 2015 (144 habitant supplémentaires)  
1186 habitants en 2020 (250 habitants supplémentaires)  
1519 habitants en 2030 (583 habitants supplémentaires)

Evolution des logements due à la croissance démographique

466 logements en 2015 (79 logements nouveaux)  
524 logements en 2020 (137 logements nouveaux)  
703 logements en 2030 (316 logements nouveaux)

**Soit 532 logements supplémentaires d'ici 2030**

## Eléments de prospective démographique

Face aux dynamiques démographiques et aux attentes liées au cadre de vie offert par le territoire, quelles capacités et quels types de logements la municipalité de Santa Reparata doit elle envisager de produire, pour répondre aux besoins de la population résidente et pour accueillir de nouvelles population?

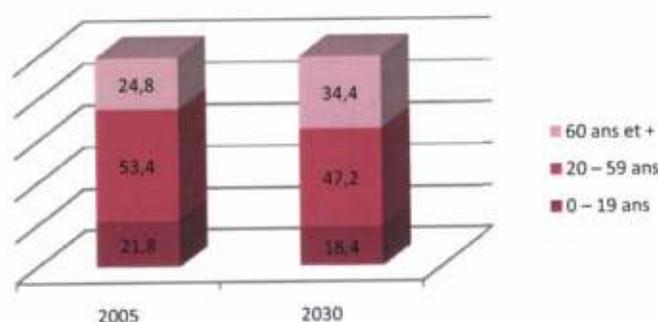
De grandes tendances qui sont à l'oeuvre sur le plan national pour les années à venir, auront un impact sur la structure de la population communale:

- La diminution de la taille moyenne des ménages, sous l'effet de l'augmentation du nombre de personnes seules liée au vieillissement de la population, aux nouveaux modes de cohabitation, à la baisse de la fécondité depuis une trentaine d'années...
- La forte progression du nombre de ménages de 55 à 74 ans d'ici 2015,
- La forte augmentation du nombre de ménages de moins de 30 ans jusqu'en 2009, puis qui s'infléchit.

D'autre part, les projections régionales font état d'une croissance continue de la population corse entre 2005 et 2030, essentiellement due à une forte attractivité migratoire.

«La Corse est une région attractive à la fois aux âges de la retraite et aux âges de début d'activité. L'installation de ces jeunes et de leurs enfants compense donc les arrivées aux âges de fin d'activité si bien que dans leur ensemble, les mouvements migratoires contribuent à modérer le vieillissement.»<sup>2</sup>

Projection de la structure par âge de la population (%)



Ces tendances induisent des mouvements résidentiels et donc de nouveaux besoins en terme de logements et d'équipements adaptés aux tranches d'âges et catégories socio-professionnelles des populations à venir.

Au regard de ces résultats, de nombreuses disparités apparaissent entre les communes du bassin de vie de l'île Rousse.

Trois hypothèses d'évolution pour trois scénarii de croissance démographique:

- Hypothèse 1 : Hypothèse basse d'évolution démographique basée sur le taux

2 «Les projections régionales de population 2005-2030» - Olivier Léon - Economie et statistique n°408

annuel moyen enregistré entre 1999 et 2006, **+1,6%** (croissance linéaire)

- Hypothèse 2 : Hypothèse haute d'évolution démographique basée sur le taux annuel moyen enregistré entre 1975 et 1990, **2,5%** (croissance linéaire)
- Hypothèse 3 : Hypothèse d'évolution démographique rythmée et progressive (+1,6% jusqu'en 2015, + 1,9% jusqu'en 2020, +2,5% jusqu'en 2030)

Au regard des tendances régionales et départementales, le scénario d'une croissance rythmée et progressive constitue l'hypothèse la plus probable. Face à ces évolutions démographiques, il s'agit de prévoir les futurs besoins notamment en matière d'habitats, pour les nouveaux arrivants mais également pour les résidents actuels. L'indicateur permettant d'apprécier la production de logements nécessaire (sur une période donnée) au maintien de la population actuelle (hors croissance démographique) est le «point mort». En effet, à population égale, les mutations du parc de logements et de la structure des ménages suscitent de nouveaux besoins en matière d'habitats.

A population égale, les besoins sont évalués au regard de l'évolution intergénérationnelle:

- Du renouvellement du parc de logements
- De l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants;
- Du desserrement des ménages

### Renouvellement du parc de logements:

Parc en 1999	513
Parc en 2006	633
Variation du parc entre 1999 et 2006	120
Constructions neuves entre 1999 et 2006	147 (soit 20 logement par an)
<b>Nombre de logements dus au renouvellement</b>	<b>27</b>

### Variation des résidences secondaires et des logements vacants:

	1999	2006	Variation 1999/2006
Résidences secondaires	172	235	+63
Logements vacants	1	11	+10
<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>246</b>	<b>+73</b>

### Besoins liés au desserrement:

Population 1999	838
Taille des ménages 2006	2,42
Résidences principales 1999	340
<b>Besoins liés au desserrement (Pop 99/TM06-RP99)</b>	<b>6</b>

### «Point mort»:

Le calcul du point mort est égal à la somme des logements dus au renouvellement du parc, de l'évolution du nombre de résidences secondaires et des logements vacants et des besoins liés au desserrement des ménages, soit 105 logements pour la commune de Santa Reparata entre 1999 et 2006 (15 logements/an). La commune ayant enregistré 147 constructions neuves sur cette période, 42 constructions ont été édifiées pour accueillir de nouveaux habitants.

### Prospectives 2006 - 2030:

En supposant que le point mort se maintienne à une quinzaine de logements par an pour les années à venir:

	2015	2020	2030
Population totale	1080	1186	1519
Croissance démographique depuis 2006	144	250	583
Taux de croissance annuel entre 2 périodes	1,6%	1,9%	2,5%
Taille moyenne des ménages	2,32	2,27	2,16
Variation du nombre de résidences principales due à la croissance démographique (non cumulé)	79	58	179
Point mort (sur la période)	135	75	150
<b>Total des logements à produire pour chaque période</b>	<b>214</b>	<b>133</b>	<b>329</b>

Ainsi, selon l'hypothèse démographique n°3 présentant une croissance rythmée et progressive de la population d'ici 2030, la commune de Santa Reparata Di Balagna aura besoin de plus de 670 logements d'ici 2030, soit environ 28 logements par an.

Au regard des besoins projetés en matière de logements d'ici 2030, la commune de Santa Reparata souhaite apporter une première réponse par la création d'un lotissement communal.

### **1.1.2. Un paysage rural, des espaces à préserver**

Le territoire de Santa Reparata Di Balagna est à cheval sur deux unités paysagères: la vallée du Regino et ses versants (secteur principalement agricole en cours de fermeture) et l'unité paysagère de l'île Rousse, largement ouverte en amphithéâtre sur la mer (marquée par une urbanisation croissante). Le paysage est à dominante végétale et comprend plusieurs boisements remarquables (oliveraies, bosquets de chênes verts, ripisylve, bocages...).

En limite communale Sud/Est s'étend le plus grand plan d'eau de Balagne et même de la côte occidentale: le lac de Codole. Compte tenu de la rareté des plans d'eau douce de grande superficie en méditerranée (LECCIA, 2005), ce lac constitue un biotope de grand intérêt écologique, offrant une diversité d'habitats favorables à de nombreuses espèces (oiseaux, reptiles, amphibiens...).

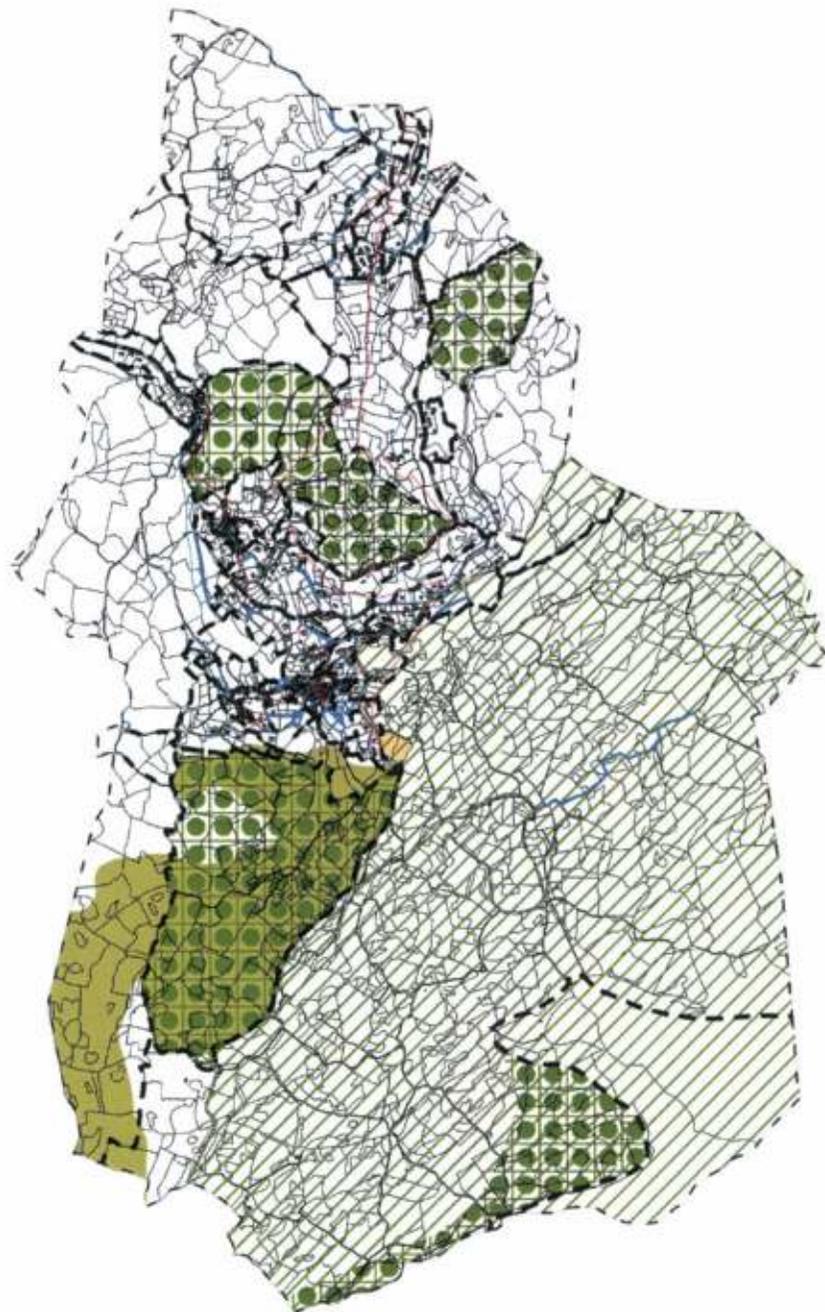
Au début des années 90, la vallée du Regino a d'ailleurs fait l'objet d'une inscription en Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) en raison des fortes densités de Milans royaux (environ 50 couples). D'autres espèces sont inscrites à l'annexe I de la directive oiseaux: on notera les densités remarquables des couples d'Engoulevents d'Europe (1 à 4 couples/ 10 ha), d'Alouettes lulu et de Pies grièches. En 2006, dans le cadre du réseau Natura 2000, une Zone de Protection Spéciale a été créée sur la vallée du Regino.

En 1999, la ZNIEFF de type II «Oliveraies et boisements des collines de Balagne» a également été créée pour la protection de ces deux types d'habitat.

L'étude paysagère réalisée par Mme Christine LEW lors de l'élaboration du PLU révèle des éléments paysagers remarquables:

- L'église paroissiale de Santa Reparata, la Confrérie de St Antoine, les ruines du couvent des capucins, les églises de l'Assomption, de St Bernardin, de St Roch, de l'Annonciation, de Ste Anne et la tour Palmento sont inscrites à l'inventaires des Monuments Historiques;
- Les hameaux anciens avec leurs lacis de ruelles et de places, leur architecture traditionnelle et les silhouettes qu'ils créent.
- Les anciens chemins et leurs murets de pierres
- ...

Le projet de lotissement communal qui se situe dans la zone de protection spéciale (réseau Natura 2000) devra prendre en compte l'ensemble des éléments paysagers, naturels et bâtis, de son environnement proche afin de ne pas nuire à la qualité du site dans lequel il s'implante.



### Légende

- Parcelles
- Bâti
- Zones PLU
- ER
- Contour du site retenu pour le projet
- Natura 2000
- EBC
- ZNIEFF
- Réseau Eau Potable
- Réseau Eaux Usées



Sources : Parcelles cadastrales & Bâti, DIREN  
Réalisation : Cabinet AUAD (A.CECERE), 05-2010

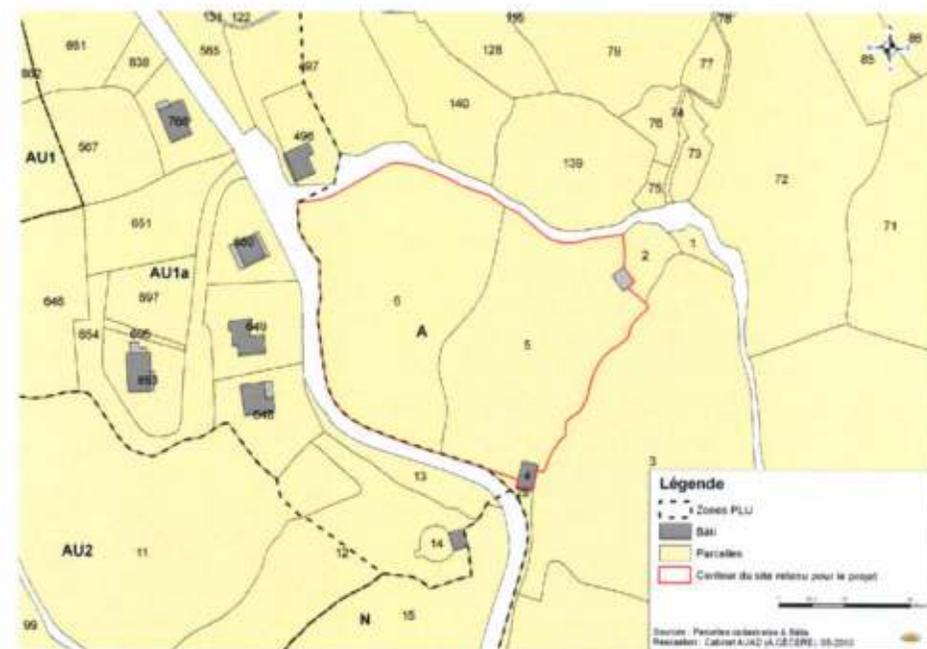


## I.2. Des volontés communales pour l'intérêt général

La notion d'intérêt général du projet de lotissement communal est issue de la volonté municipale de conserver l'ensemble de ses résidents tout en permettant l'installation de nouveaux arrivants dans les meilleures conditions possibles. Les dynamiques démographiques de ces dernières décennies, témoin d'une attractivité grandissante, sont aujourd'hui à l'origine d'une certaine pression foncière sur le territoire de Santa Reparata.

Les objectifs poursuivis sont donc:

- Réajuster la réponse à la demande en logements en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur;
- Apporter une réponse diversifiée conformément au principe de mixité urbaine et sociale permettant de satisfaire les attentes de la population avec une opération de logements locatifs individuels, collectifs, intermédiaires et de logements en accession (notamment pour les jeunes actifs de la commune);
- Permettre l'installation de nouveaux habitants dans des logements de qualité, à un coût accessible;
- Eviter le départ des jeunes actifs de la commune.



## I.3. La recherche d'un site propice à l'opération

Depuis de nombreux mois, la municipalité de Santa Reparata recherchait un site apte à recevoir le projet de lotissement communal. Plusieurs critères ont été définis afin de déterminer le secteur le plus propice pour accueillir l'opération, notamment la superficie du terrain (environ 1 ha), la proximité avec le village et un coût d'acquisition foncière au plus bas du marché (soit entre 25 et 30 euros du m<sup>2</sup>).

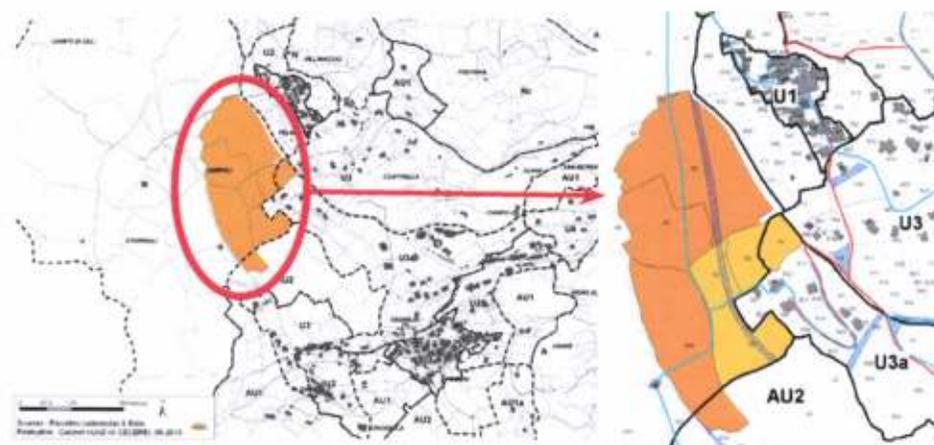
La municipalité s'est donc interrogée sur les capacités d'accueil de son territoire et plus particulièrement sur les terrains disponibles au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de son PLU.

Après repérage de quelques terrains répondant aux critères de surface et de proximité cités précédemment, il est apparu que le coût d'acquisition de ces parcelles ne permettait pas de développer une opération sociale, à coût maîtrisé.

Compte tenu de l'absence de possibilités en zones urbaines et à urbaniser, les élus de Santa Reparata ont alors élargi leurs recherches sur des territoires de proximité situés en zone non urbanisable au PLU (induisant une modification du document d'urbanisme en vigueur). A défaut de s'intégrer dans le tissu urbain existant, la municipalité s'oriente vers un projet de greffe urbaine, en continuité de secteurs bâtis existants.

Un premier propriétaire a accepté de développer un partenariat avec la municipalité sur un terrain situé à mi distance entre le hameau d'Occiglioni et le centre du village, en zone naturelle. Une étude de préfiguration a été réalisée (nettoyage du site, relevé de géomètre, préfiguration du projet,...) afin de présenter le principe du projet au propriétaire.

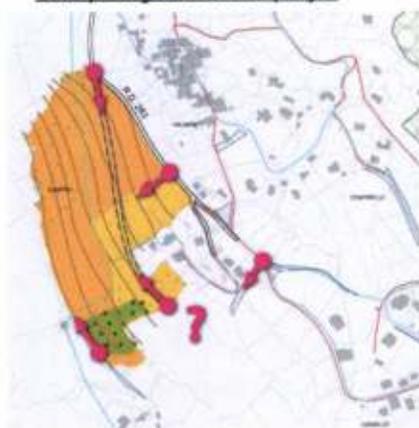
### Le premier site étudié



### Le relevé de géomètre



### Une préfiguration du projet

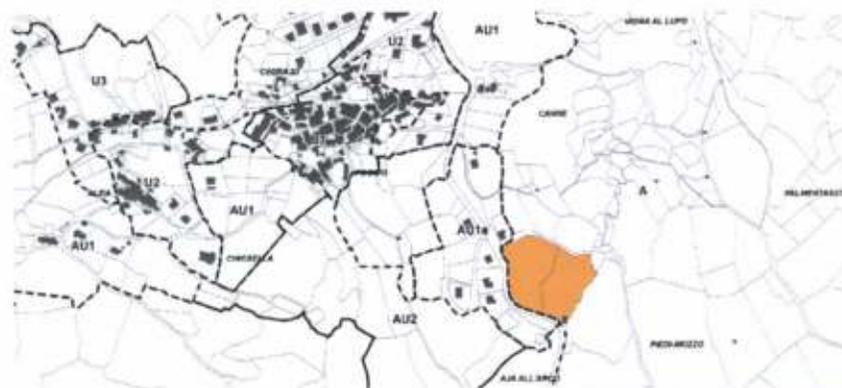


Après les différentes réunions de présentation et cadrage du projet avec les propriétaires aucun accord n'a pu avoir lieu pour l'opération.

La commune s'est donc vu dans l'obligation de relancer ses recherches.

Un nouveau propriétaire, agriculteur, s'est proposé d'aider la commune à mener à bien son projet de greffe urbaine pour les jeunes du village et a accepté les conditions d'un prix d'acquisition correspondant aux besoins de l'opération. Le site concerné est un terrain de pente situé en zone agricole, à proximité d'une zone urbaine, mais n'ayant pas de réelle vocation pour l'agriculture. La municipalité de Santa Reparata a tout de même décidé d'engager un débat avec les agriculteurs locaux qui ne voient aucun inconvénient à déclasser le secteur de la zone agricole. Le projet de lotissement communal sur ce secteur ne met en péril aucune exploitation agricole.

### Nouveau site d'implantation retenu



C'est à partir de là que la municipalité a décidé d'engager une véritable réflexion sur ce territoire. Un ensemble de réunions préparatoires a été organisé avec les services de l'Etat afin de leur présenter le site retenu, le principe du projet et d'aborder la problématique liée au site Natura 2000. Ces rencontres ont été l'occasion de définir les études à mettre en oeuvre au regard du site Natura 2000, de présenter la démarche de révision simplifiée du PLU nécessaire à la réalisation du projet et de déterminer la faisabilité de l'opération.

## **II. Le site du projet de lotissement communal**

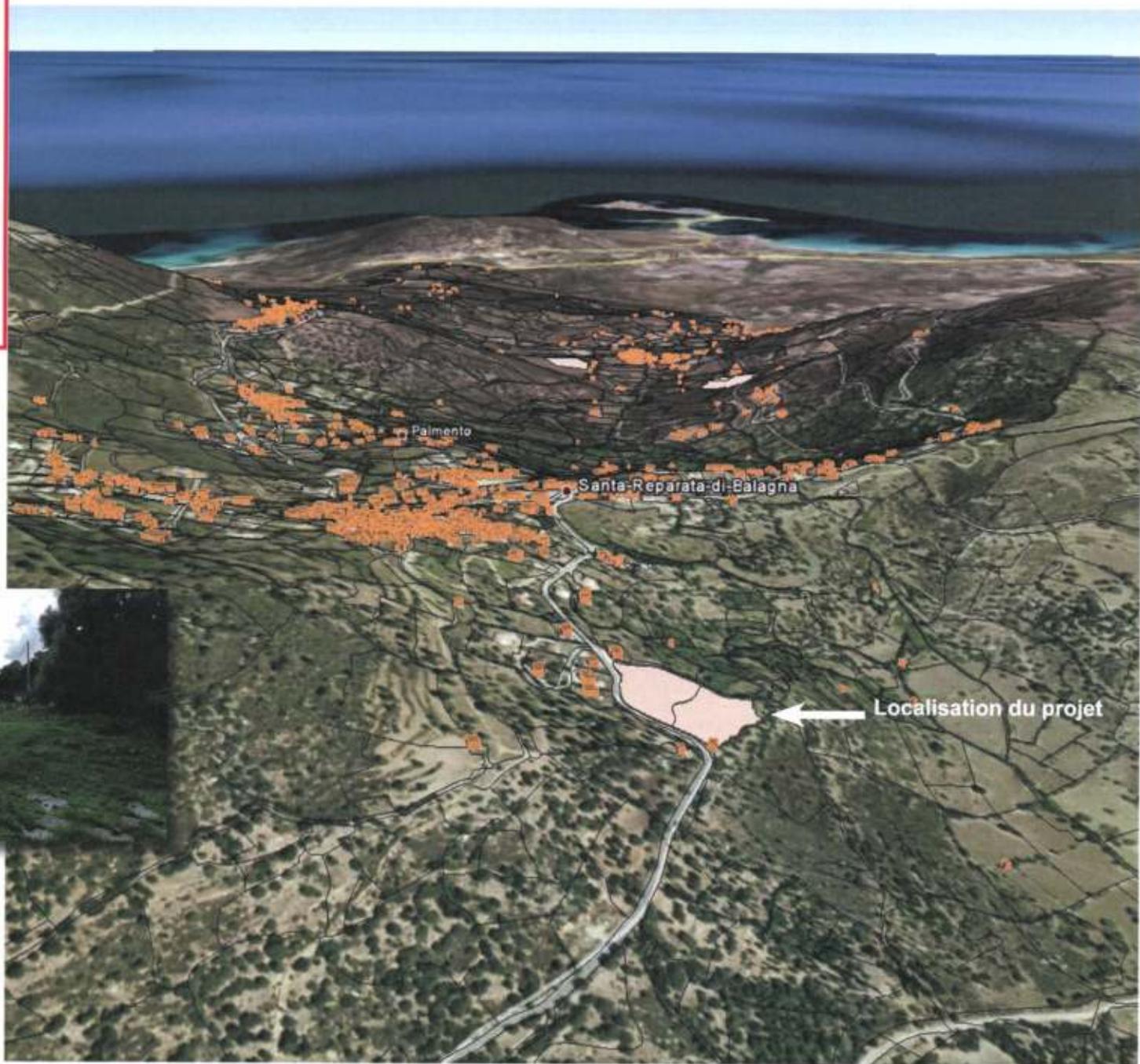
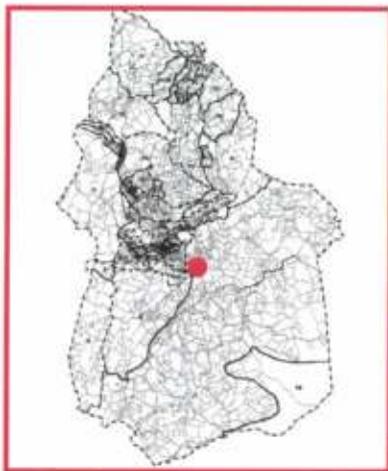
### **II.1. Présentation du site**

Le site retenu pour accueillir le projet de lotissement communal se situe en entrée de ville, au Sud Est du noyau villageois. Situé en contre bas de la RD13, le site qui fait face au secteur d'habitation AU1a, occupe 1,04 hectares sur des terrains d'une altitude moyenne de 240 mètres. Les parcelles concernées (E5 et E6) classées en agricole (A au Plan Local d'Urbanisme), ne peuvent actuellement accueillir que des constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole.

La création d'un lotissement communal sur ces terrains est donc impossible sans une révision simplifiée du document d'urbanisme.

### Relevé de géomètre (Legrand-Vittori)







provenant de la route.

Le site est également ponctué par de très beaux oliviers pluri-centenaires offrant au site une importante qualité paysagère.

La configuration du site de par la mosaïque d'habitats qui la compose et la présence de murets et anciens paillets confère au site une richesse spécifique potentiellement forte, notamment en ce qui concerne des groupes comme les reptiles et les micro-mammifères (sources de nourriture potentielle pour les rapaces et notamment le Milan royal).

Ce site offre un habitat favorable aux cortèges d'oiseaux exploitant les ressources alimentaires présentes dans le milieu ouvert et nichant dans les milieux plus fermés, tels que la Pie-grièche écorcheur, le Bruant zizi, le Gobemouche gris, ou l'Engoulevent d'Europe. Il peut également convenir aux espèces exploitant plus largement les milieux ouverts et notamment en phase de nidification, telles que l'Alouette lulu, le Pipit rousseline. Plusieurs corvidés comme la Corneille mantelée et le Geai des chênes survolent et doivent nicher dans les arbres du site. Un nid de corvidés a d'ailleurs été repéré lors de la visite du site dans un olivier situé dans la partie sud du site.

Enfin, des rapaces comme le Milan royal et le Faucon crécerelle peuvent exploiter ponctuellement la ressource alimentaire de ce site (micromammifères, reptiles,...).

Synthèse des espèces d'oiseaux potentiellement concernées par le projet:

La mise en parallèle des milieux présents sur le site avec les habitats d'espèces des oiseaux inscrits à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » mentionnés au FSD de la vallée du Regino permet de mettre en relief les différents degrés de potentialités de présence et de nidification de ces espèces. Le tableau ci-dessous dresse une synthèse des espèces inscrites au FSD potentiellement concernées par le projet durant au moins une phase de leur cycle de vie.

	Probabilité de nidification sur le site	Probabilité de chasse sur le site	Concerné par le projet
Aigle royal	nulle	faible	non
Faucon pèlerin	nulle	faible	non
Milan royal	faible	forte	oui
Fauvette sarde	faible	faible	non
Fauvette pitchou	faible	faible	non
Alouette lulu	forte	forte	oui
Pipit rousseline	modérée	modéré	oui
Pie grièche écorcheur	forte	forte	oui
Engoulevent d'Europe	modérée	modérée	oui

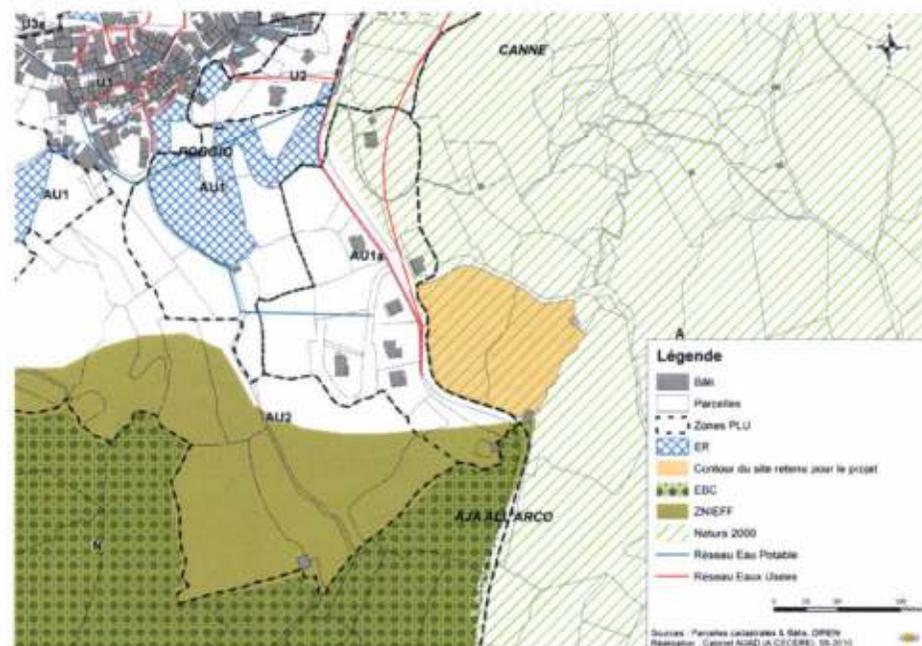
Ainsi, cette analyse révèle une forte potentialité d'utilisation du site pour la chasse et la reproduction par 2 passereaux : l'Alouette lulu et la Pie grièche écorcheur. Cette probabilité reste cependant modérée pour l'Engoulevent d'Europe et le Pipit rousseline en raison d'un habitat favorable mais non idéal.

Le site est également favorable au Milan royal, présent en abondance sur le secteur, mais uniquement pour la chasse.

A l'inverse, le site d'étude ne semble présenter que très peu d'intérêt pour l'Aigle royal, le Faucon pèlerin, la Fauvette sarde et la Fauvette pitchou.

**II.3. Contexte réglementaire**

Le PLU en vigueur



Le site du projet est classé en zone A (agricole) au PLU. Il est bordé au Sud et à l'Ouest par un secteur AU1a (zone à urbaniser sous forme de lotissement, opération groupée ou habitat individuel).

Les contraintes

Les parcelles retenues pour le projet de lotissement communal sont :

- bordées au Sud par la ZNEIFF de type II «Oliveraies et boisements des collines de Balagne»
- concernées par le site Natura 2000 «vallée du Regino»

- raccordables au réseau d'assainissement communal
- raccordables au réseau d'adduction d'eau potable de la commune.

### III. Le projet de lotissement communal

Le projet consiste en la construction d'un lotissement communal créant 25 logements à caractère social ainsi qu'une cinquantaine de places de parking.

Les terrains, en cours d'acquisition par la municipalité, seront viabilisés. La commune réalisera les espaces publics interne au secteur et en restera propriétaire. Les espaces alloués à la construction (et exclusivement cela) seront cédés à un bailleur social qui, après réalisation, proposera les logement à la location ou l'accession.

Les 25 logements seront répartis de la façon suivante:

- Deux blocs d'habitat collectif
- Trois à quatre villas ou maisons de village

L'ensemble des bâtiments ne dépassera pas le niveau R+2.

Deux possibilités d'accès sont à l'étude, l'une suivant le chemin communal longeant le site par le Nord, la seconde par l'Ouest sur la RD13. L'opportunité de reprendre le tracé du chemin communal existant reste cependant soumise à des contraintes techniques liées à la forte pente de la section rejoignant la RD13, ainsi qu'à la présence de blocs rocheux. Le choix définitif de l'accès se fera donc ultérieurement sur la base d'études complémentaires de faisabilité.

Enfin une attention particulière sera portée quant à l'insertion du projet dans le site. Cette réflexion se traduira par une recherche d'intégration des blocs bâtis dans le cadre naturel du site, en épousant le relief actuel du site et en conservant au maximum les atouts naturels des parcelles (terrasses, haies vives, oliviers pluricentennaires...)

#### III.1. Les incidences du projet sur le territoire communal

Le projet de lotissement communal permettra d'apporter une première réponse aux besoins en matière de logement sur le territoire communal. En effet, au regard des projections démographiques annoncées, la commune aura besoin d'environ 200 logements nouveaux d'ici 2030 (hors logements issus du calcul du point mort).

#### III.2. Les incidences du projet sur l'environnement et mesures d'atténuation des effets du projet <sup>4</sup>

##### III.2.1. Incidences sur l'environnement

<sup>4</sup> Elements issus de l'étude d'incidence Natura 2000 - Projet de lotissement - Santa Reparata Di Balagna- BIOTOPE

#### Principe d'organisation du site



#### Incidences temporaires possibles:

Cette partie regroupe l'ensemble des incidences possibles générées par les travaux liés à la création du lotissement ayant un effet temporaire, habituellement restreint au délai de recolonisation par la faune et la flore après remise en état des secteurs concernés (bruits, emprise temporaire de stockage de matériaux...).

#### • **Dérangement de l'avifaune en phase travaux:**

La phase travaux par le passage d'engins, l'émission de poussière et le bruit va inévitablement causer un dérangement pour les espèces utilisant le site pour tout ou partie de leur cycle biologique. Le périmètre concerné par ce dérangement sera évidemment plus étendu que l'emprise réelle du chantier et restera important tout au long de la phase de travaux.

- **Destruction de nichée et de jeunes oiseaux non volant en phase de défrichage:**

La préparation du site pour la phase de travaux nécessitera probablement un défrichage, même léger, de certains secteurs et notamment des ronciers longeant la route pour la création de l'accès. Ce défrichage pourra affecter négativement la Pie-grièche écorcheur qui niche potentiellement dans les haies et ronciers du site par la possible destruction de nichées et de jeunes oiseaux non volants.

- **Perte d'habitat d'espèce et risque de destruction d'individus supplémentaires liés aux emprises temporaires supplémentaires:**

En phase de travaux, il est le plus souvent nécessaire de définir des zones d'emprise supplémentaires (zones de stockage de matériels, aire de stationnement d'engins etc.). Ces emprises supplémentaires sont susceptibles d'affecter un plus grand nombre d'individus et donc d'accroître l'incidence sur les espèces concernées par le projet en phase travaux.

- **Atteinte à la population de chaque espèce concernée par le projet :**

Les travaux seront à l'origine d'une perte d'habitat d'alimentation pour l'ensemble des espèces concernées par le projet (Alouette lulu, Pipit rousseline, Engoulevent d'Europe, Pie-grièche écorcheur et Milan royal). Le chantier sera également à l'origine d'une perte d'habitat favorable à la nidification de l'Alouette lulu, du Pipit rousseline, de l'Engoulevent d'Europe et à la Pie-grièche écorcheur. La capacité de déplacement de ces espèces devrait être suffisante pour que la destruction d'individu ne soit qu'exceptionnelle.

- **Pollutions accidentelles:**

Le projet peut être à l'origine de sources de pollution : pollutions de l'eau et de la terre par infiltration ou ruissellement d'hydrocarbures (ravitaillement des engins, stockage, fuites de circuits hydrauliques, etc.). A une échelle plus vaste que celle du site du projet, ces pollutions seraient susceptibles d'affecter la qualité des eaux du ruisseau de Canne situé en contrebas à environ 200 m à l'est.

Incidences permanentes possibles:

- **Perte d'habitat d'espèce:**

La réalisation du projet de lotissement entraînera une perte d'habitat par destruction de certains d'entre eux. Les milieux ouverts seront particulièrement concernés par cette destruction puisque le projet envisage justement de se servir de ces espaces pour l'implantation du bâti et d'une partie des zones de parking. Bien que le porteur

de projet souhaite conserver au maximum les haies et beaux arbres isolés existants, des contraintes techniques et financières peuvent amener à des destructions locales de ces formations végétales.

L'importance de la perte d'habitat sera variable selon les espèces concernées. (Détail des pertes d'habitats par espèce dans l'étude d'incidence Natura 2000 annexé au présent document)

- **Dérangement de l'avifaune durant la phase d'exploitation:**

Durant la phase d'exploitation, le passage des véhicules et la présence humaine sur le site occasionneront un dérangement pour l'avifaune, notamment pour la nidification. Ce dérangement, bien que moins important que lors de la phase travaux, perturbera également une zone tampon en périphérie proche du site.

- **Incidence du débroussaillage DFCI réglementaire:**

Afin de lutter contre les risques d'incendies, la réglementation (art. L.322-3 du code forestier) contraint tout propriétaire de terrains bâtis, aménagés ou ouverts à urbanisation, à un débroussaillage dans les zones situées à moins de 200 m de forêts, bois, landes, maquis... Ce débroussaillage doit s'appliquer dans un périmètre de 50 m autour des habitations (pouvant être porté à 100 m sur décision du maire) et de 10 m de part et d'autre des voies d'accès.

L'application de ce débroussaillage implique un dérangement ponctuel des espèces qui exploiteront encore le site ainsi qu'un risque supplémentaire de destruction d'individus et notamment de nids. Ce débroussaillage entraînera également une modification des habitats d'espèces sur le site et en périphérie favorisant des cortèges de milieux ouverts. Ce débroussaillage sera donc particulièrement défavorable à la Pie grièche écorcheur qui niche dans les ronciers et haies vives susceptibles d'être affectés.

### III.2.2. Mesures d'atténuation des effets du projet

Mesures en phase travaux:

Le respect des dates de travaux préconisées permettra de réduire l'impact du dérangement en phase travaux sur les espèces d'oiseaux occupant le site et ses alentours. En effet, si les travaux ont lieu comme indiqué dans le Tableau ci-dessus, les espèces migratrices potentiellement concernées telles que le Pipit rousseline, l'engoulevent d'Europe et la pie-grièche écorcheur, seront absents ou auront achevé leur phase de reproduction. Les espèces sédentaires concernées par le projet (Alouette lulu et Milan royal) auront également achevé leur reproduction et pourront donc quitter le site sans risque de faire échouer la ponte de l'année. Ainsi, l'incidence de la phase travaux sur ces espèces sera considérablement atténuée.

Périodes favorables aux travaux d'un point de vue ornithologique												
Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Favorable												
Acceptable												
Défavorable												

Les dates préconisées ci-dessus pourront plus particulièrement s'appliquer à la phase de défrichage. Ainsi, réalisé entre octobre et février le défrichage ne pourra pas causer la destruction de nichées ou de jeunes individus non volants.

Dans la mesure du possible, il sera préférable de restreindre l'aire d'emprise des travaux aux parcelles concernées par le projet. Cette mesure permettra ainsi de limiter l'influence du projet sur les milieux alentours et plus particulièrement les risques de destruction d'habitats d'espèces et d'individus supplémentaires. Il faut également noter que l'emprise des travaux restera extrêmement restreinte au regard de la superficie totale de la ZPS concernée (1,04 ha d'emprise pour 3 713 ha de ZPS).

La conservation des haies et ronciers existants permettra de créer des écrans végétaux vis-à-vis des parcelles non bâties alentours. Ainsi, les espèces d'oiseaux exploitant ces parcelles seront affectées de façon moindre grâce à une réduction du risque de dérangement que ce soit durant les phases travaux ou d'exploitation. Associée à la conservation globale des terrasses existantes, le maintien de cette végétation favorisera un certain isolement des travaux et du lotissement agréable sur le plan paysager et moins impactant pour les espèces d'oiseaux.

Par ailleurs, le site présente une pente en direction du ruisseau temporaire de Canne. Sur le plan hydraulique ce ruisseau est connecté au barrage de Codole présentant un intérêt écologique notamment pour l'avifaune inféodée aux milieux humides (hérons, limicoles...).

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures sont prévues dans le projet :

- Le stationnement des engins, le stockage d'hydrocarbures (et de produits pouvant avoir un effet nocif sur l'environnement) et le ravitaillement et le nettoyage des engins et du matériel devront être réalisés dans une zone spécialement définie et aménagée à cet effet (plate-forme étanche, confinement des eaux de ruissellement).
- Traitements des eaux usées avant leur relâche dans le milieu naturel, y compris l'eau des sanitaires ;
- Aucun rejet de substances non naturelles sans autorisation ;

- Export des produits du déboisement, défrichage et dessouchage en dehors du site ;
- Elimination et traitement de l'ensemble des déchets produits (inertes et autres substances) dans les filières adaptées agréées.

D'une façon générale, la réalisation d'un suivi des travaux par une personne chargée de l'environnement permettra de s'assurer du respect des normes par les entreprises chargées de l'exécution des travaux, de la bonne application des mesures proposées et d'agir rapidement en cas de problème ou dysfonctionnement. La maîtrise d'ouvrage pourra donc mettre en place des moyens de surveillance et de suivi de chantier concernant les problématiques environnementales.

#### Mesures en phase d'exploitation:

L'intérêt avifaunistique actuel du site concerné par le projet réside particulièrement en la présence d'une mosaïque d'habitats. La restauration de cette mosaïque après travaux, notamment via le maintien ou la restauration d'espaces enherbés, de haies vives ou de bosquets contribuera potentiellement à rendre cet espace à nouveau exploitable par certaines espèces d'oiseaux concernées par le projet. Cette restauration pourra concerner les espaces non bâtis (espace vert, aménagements paysagers, jardinets...).

Si des plantations sont nécessaires, notamment pour l'aménagement paysager du lotissement, il conviendra de proscrire l'utilisation d'espèces exogènes (figuier de barbari, laurier rose, mimosa,...). En effet, certaines espèces, parfois bien implantées sur le territoire insulaire, ont un potentiel invasif parfois fort et entraînent des perturbations notables dans le fonctionnement « normal » des écosystèmes locaux. D'une manière générale, il sera donc souhaitable de privilégier l'utilisation de variétés locales, si possible d'origine corse, telles que le pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*), l'olivier (*Olea europea*). Les espèces à privilégier pourront être définies en collaboration avec un spécialiste de l'environnement et/ou un pépiniériste.

Comme l'indique le tableau en page 19, le débroussaillage devra être effectué entre octobre et février afin d'éviter toute destruction potentielle de niché, notamment pour la Pie-grièche écorcheur. L'utilisation d'une débroussailleuse manuelle et d'une tronçonneuse (pour les éléments les plus coriaces) devra être préférée au gyrobroyage. Ces outils bruyant causeront inévitablement du dérangement mais permettront la fuite des individus cachés dans la végétation et limiteront considérablement le risque de destruction d'individus. Il faudra aussi veiller à éliminer immédiatement les tas de débris végétaux afin qu'ils n'aient pas le temps d'être colonisés par des oiseaux tels que la Pie-grièche écorcheur.

Il sera également important de proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires lors de l'entretien des espaces verts. En effet, les produits phytosanitaires ont un impact négatif fort sur la microfaune et notamment sur les communautés d'insectes. Or, ces

insectes sont la base de l'alimentation des oiseaux insectivores (Pipit rousseline, Alouette lulu, Pie-grièche écorcheur, engoulevent d'Europe,...) et perturbent l'équilibre de la chaîne alimentaire qui s'est établie localement.

Quelques arbres pourront être maintenus dans les zones concernées par le débroussaillage obligatoire s'ils respectent les indications suivantes :

- Une distance de 3 m minimum entre les points les plus proches des arbres conservés ;
- Un élagage des arbres sur 2 m de haut au minimum et au moins 50% de la hauteur de l'arbre.

Cependant, le maintien de ces arbres devra être soumis à accord par le SDIS 2B .

Ce débroussaillage obligatoire favorisera la création et le maintien de milieux ouverts favorables à l'Alouette lulu, à l'Engoulevent d'Europe et au Pipit rousseline. Cependant, il diminuera les zones potentiellement favorables à la nidification de la Pie-grièche écorcheur. Lors du débroussaillage, en accord avec le SDIS 2B, des isolats arbustifs voire de broussailles pourront être maintenus s'ils ne dépassent pas L 10m X l 2 m X H 1,50 m et s'ils sont distants d'au moins 20 m. Ces isolats dans la mesure où ils n'augmentent pas le risque de propagation des incendies, fourniront de nouveaux espaces potentiellement favorables à la nidification de la Pie-grièche écorcheur.

### III.2.3. Appréciation des incidences du projet au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000.

L'appréciation des incidences porte uniquement sur les espèces ayant non seulement justifiées la désignation du site de la vallée du Regino au titre de la directive « Oiseaux » mais également sur les espèces ayant également été identifiées précédemment comme potentiellement concernées par le projet

#### • *Milan royal*

En raison du vaste territoire de chasse exploité (5 024 ha en moyenne) et de la faible superficie du projet (1,04 ha), le projet ne paraît pas avoir d'incidence notable sur la conservation du Milan royal à l'échelle du site Natura 2000.

#### • *Alouette lulu*

La population d'Alouette lulu de la ZPS de la vallée du Regino étant estimée entre 800 et 2 200 individus, le projet n'aura pas d'incidence notable sur la conservation de cette espèce à l'échelle du site Natura 2000, bien que le site lui soit fortement favorable.

#### • *Pipit rousseline*

Au vu du nombre de couples présents sur le site Natura 2000 et de la présence

de quelques milliers couples estivants en Corse, le projet aura une incidence non notable sur les populations de Pipit rousseline locales.

#### • *Pie grièche écorcheur*

À l'échelle de la ZPS de la vallée du Regino, le projet aura une incidence non notable sur la conservation de la Pie-grièche écorcheur.

#### • *Engoulevent d'Europe*

En raison d'un habitat initial modérément favorable à cette espèce et de la potentialité d'affecter au maximum 1 couple, le projet a une incidence non notable sur la conservation de l'Engoulevent d'Europe à l'échelle de la ZPS de la vallée du Regino.

**L'étude d'incidence Natura 2000 élaborée par le BET BIOTOPE conclue que le projet de lotissement porté par la mairie de Santa-Reparata-di-Balagna n'aura pas une incidence notable sur les enjeux de conservation du site Natura 2000 de la vallée du Regino.**

## IV. L'intégration du projet dans le PLU

Le projet s'inscrit actuellement dans une zone agricole (A) bordée par un secteur AU1a. Le projet de lotissement communal sur ces parcelles nécessite la création d'une zone ayant vocation à accueillir de l'habitat.

La présente révision simplifiée propose de zoner ces terrains en secteur « à urbaniser » à court terme, et d'y associer un ensemble de règles spécifiques au regard des contraintes techniques, paysagères, topographiques, environnementales, etc.

Ce nouveau zonage correspond à la création d'un sous secteur à la zone AU1 nommé AU1b.

### IV.1. Nouvelles dispositions réglementaires issues de la révision simplifiée

Le secteur AU1b créé est un sous secteur de la zone AU1. Le règlement des zones AU1 est modifié comme suit :

#### Dispositions applicables à la zone AU1

La dernière phrase du paragraphe est remplacée par :

« Elle comporte un sous secteur AU1a autorisant les constructions individuelles en complément de l'habitat groupé et un sous secteur AU1b autorisant les constructions individuelles et les lotissements. »

#### Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

## AU1 Article 1: Occupation du sol admise

2 - Ne sont admis que:

Après la phrase «*Dans le sous secteur AU1a, les constructions individuelles en complément de l'habitat groupé.*» est rajouté «*Dans le sous secteur AU1b, les constructions individuelles et immeubles collectifs en complément de l'habitat groupé sont autorisées.*»

## AU1 Article 6: Implantation par rapport aux voies et emprises

Le paragraphe concernant les distance d'implantation est complété par :

«*- 3 m de la limite de voie ou en limite de voie, pour les voies internes aux opérations groupées, existantes ou à créer.*»

## AU1 Article 7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Le paragraphe suivant est rajouté:

«*En secteur AU1b, les constructions pourront s'implanter*  
- *Soit à 4 mètres minimum des limites séparatives*  
- *Soit en limites séparatives.*»

## AU1 Article 10: Hauteur maximum

L'ensemble de l'article concernant la hauteur maximum autorisée est repris comme suit:

### «Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égoût des toitures.

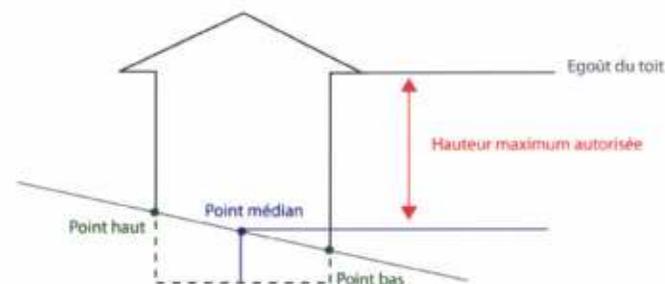
En zone AU1, cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égoût des toitures ne doit dépasser.

La hauteur des constructions ne peut excéder : 6 m (R+1).

En secteur AU1b, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Pour l'ensemble des zones AU1, il est autorisé une augmentation de hauteur de 3 mètres sur 30% de l'emprise au sol du bâtiment, sans augmentation de la SHON autorisée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur autorisée est calculé à partir du point médian du niveau du sol (niveau du sol au milieu de la construction projetée).»



## AU1 Article 13: Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Le dernier paragraphe est modifié de la façon suivante:

«*Dans les secteurs concernés par des périmètres de protection type ZNIEFF ou Natura 2000, les constructions et aménagements ne doivent ni modifier ni réduire les éléments floristiques ou faunistiques à l'origine de cette protection, sauf si le projet fait l'objet d'une étude d'incidences au titre de la protection à laquelle il est soumis.*»

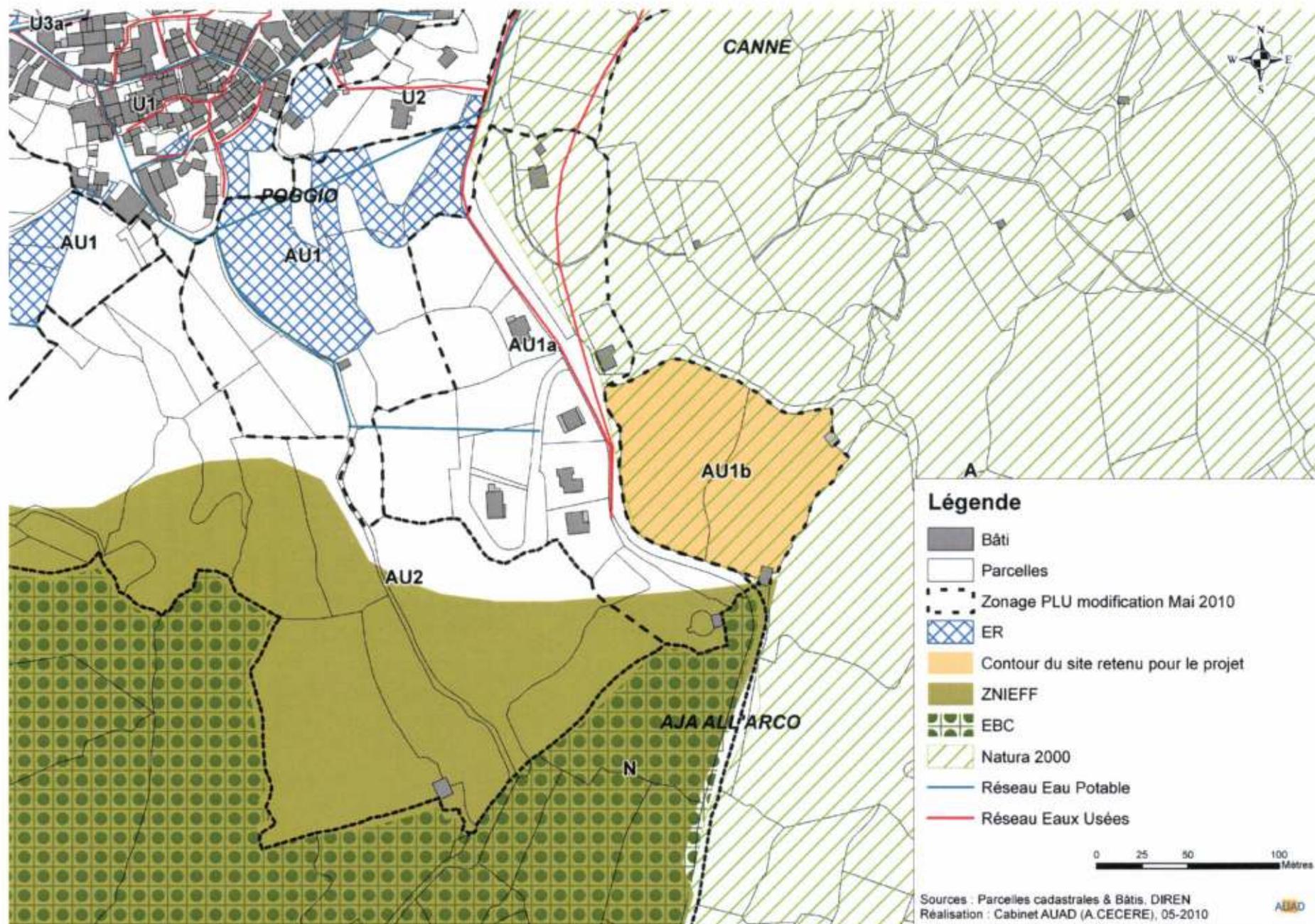
## Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

La phrase suivante est ajoutée:

«*En zone AU1b, le COS est de 0,40*»

## IV.1. Modifications graphiques du PLU

Extrait du PLU après révision simplifiée



COMMUNE DE SANTA REPARATA DI BALAGNA



Modification N°2 du P.L.U

## RAPPORT DE PRESENTATION



AMENAGEMENT

URBANISME

ARCHITECTURE

DESIGN

AUAD LOICK GASSA URBANISTE OPQU / ARCHITECTE DPLG - 5, RUE MONTE CRISTO 13004 MARSEILLE - TEL : 04 91 48 17 05 - gassagil@numericable.fr

Enquête publique du 4 mai 2009 au 5 juin 2009

Approuvé le 11 juillet 2009



La commune de Santa Reparata di Balagna, d'une superficie d'un peu plus de 1000 hectares appartient à la communauté de communes du Bassin de Vie de l'île Rouse.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2006 puis a été modifié le 13 février 2007.

### Rappel du cadre réglementaire pour l'application de la procédure de modification

Le cadre légal de la modification est défini par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, à savoir que la modification engagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La seconde modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée par la délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2007, complétée par la délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2008, afin de permettre l'adaptation du PLU au regard de l'évolution des besoins et des projets communaux.

La procédure de modification du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme en ce sens que les dispositions nouvellement proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Elle respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et ne remet pas en cause les principes fondamentaux du PLU approuvé le 13 mars 2006.

Elle conserve la cohérence du document d'urbanisme communal dans la mesure où toutes les modifications s'inscrivent dans le cadre des orientations politiques de la commune de Santa Reparata.



# NOTE DE PRÉSENTATION.

## I. OBJET DE LA MODIFICATION :

La modification porte sur la transformation de la zone AU2 au lieu dit Vigna al Lupo en zone AU1. Pour permettre la réalisation de projets d'aménagement sur la zone.

## II. L'APPRÉCIATION DE CETTE TRANSFORMATION MET EN JEU PLUSIEURS ÉLÉMENTS :

### ► Au regard du Plan Local d'Urbanisme :

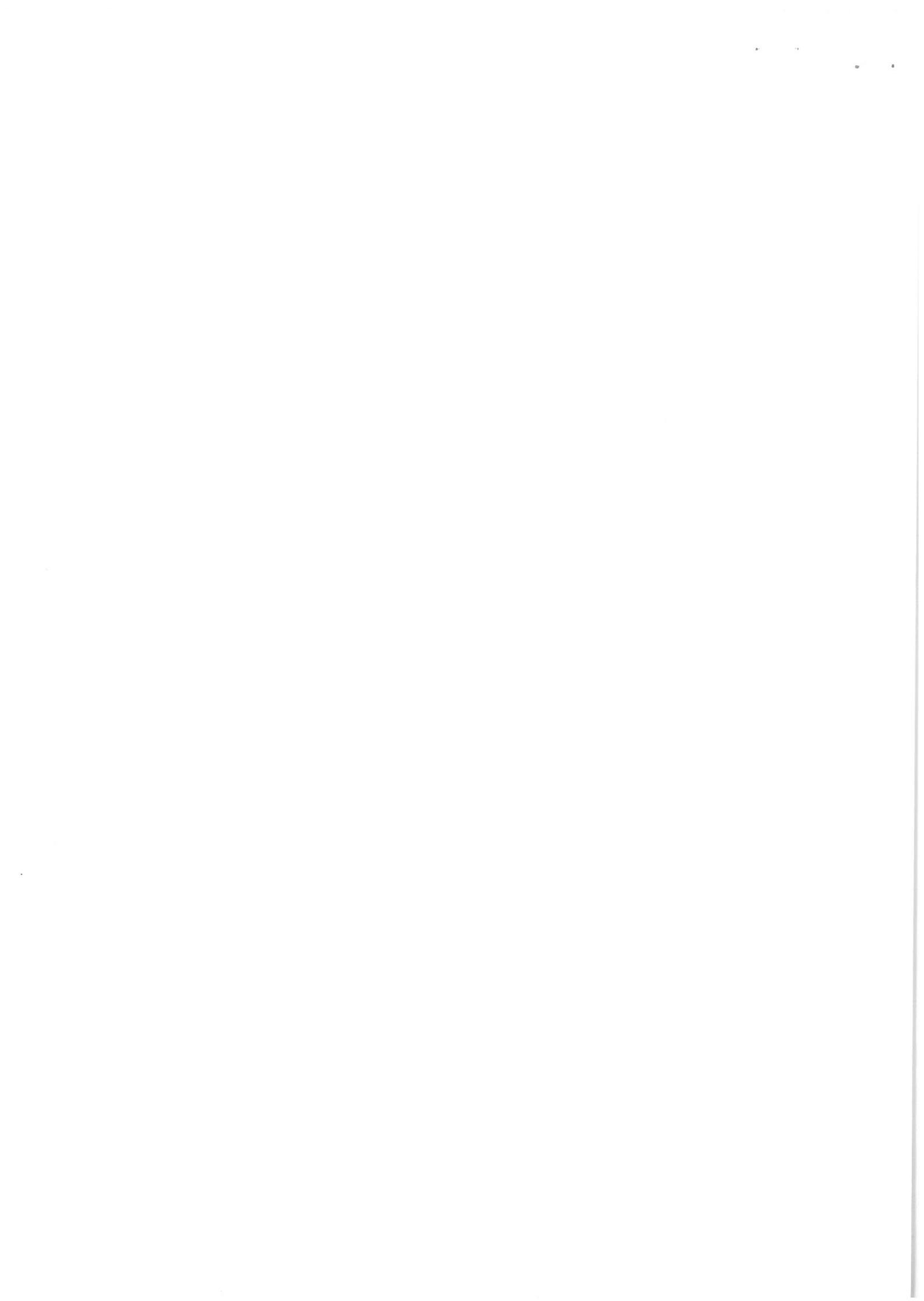
Cette zone est classée dans le PLU en vigueur en zone AU2, ce qui signifie, du point de vue réglementaire, qu'elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme. Sa vocation à être urbanisée est déjà reconnue dans le PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a mis en avant la volonté communale de regrouper l'urbanisation à venir autour des cœurs des hameaux existants pour leur donner plus de consistance et plus d'autonomie.. Cette volonté est affirmée dans "L'AXE PORTANT SUR LES FORMES URBAINES ET L'HABITAT".

La localisation de la zone qui fait l'objet de la présente modification correspond tout à fait à cet axe du PADD : Elle jouxte le carrefour au cœur du village constitué des voies conduisant à Ile Rousse (CD 13), à Monticello, à Muro, et au centre du village dit Poggio.

Le carrefour est bordé par l'Église et son parvis, un hôtel et divers commerces. Il est déjà un lieu de vie et d'échange ; l'aménagement de la zone AU1 donnera à cet espace une dimension de centralité plus affirmée encore.

Le règlement qui régira les conditions d'utiliser et d'occuper les sols sera celui qui est actuellement en vigueur dans le PLU. L'aménagement de la zone ne pourra se faire que "sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations". Cette mesure a pour effet, d'une part, d'aménager la zone de manière cohérente et fonctionnelle : les opérations d'ensemble permettent la réalisation des réseaux de viabilité à une échelle pertinente au regard des coûts, et d'autre part, de consommer l'espace de manière rationnelle et économe.



La proximité de l'Eglise, classée "monument historique" impose une architecture de qualité dans la mesure où les permis de construire sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France car relevant de la servitude des "abords" dont les effets sont visés dans la loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques.

► **Au regard de l'environnement naturel.**

La zone est actuellement vierge de toute construction. Son sol est constitué de prés et de terres non cultivées en légère pente vers le sud.

► **Au regard de la desserte de la zone par les réseaux**

Les accès à la zone sont aisés : Depuis la route de MURO, un chemin dessert la zone par le sud. D'autres accès peuvent être réalisés de puis les voies qui jouxtent la zone.

La zone est alimentée par le réseau public d'eau potable et par le réseau public d'assainissement, depuis la route de Muro et par le sud de la zone.

Compte tenu de la structure foncière de la zone et des modalités de son aménagement prévues par le règlement, il appartiendra aux aménageurs d'assurer sa desserte interne.

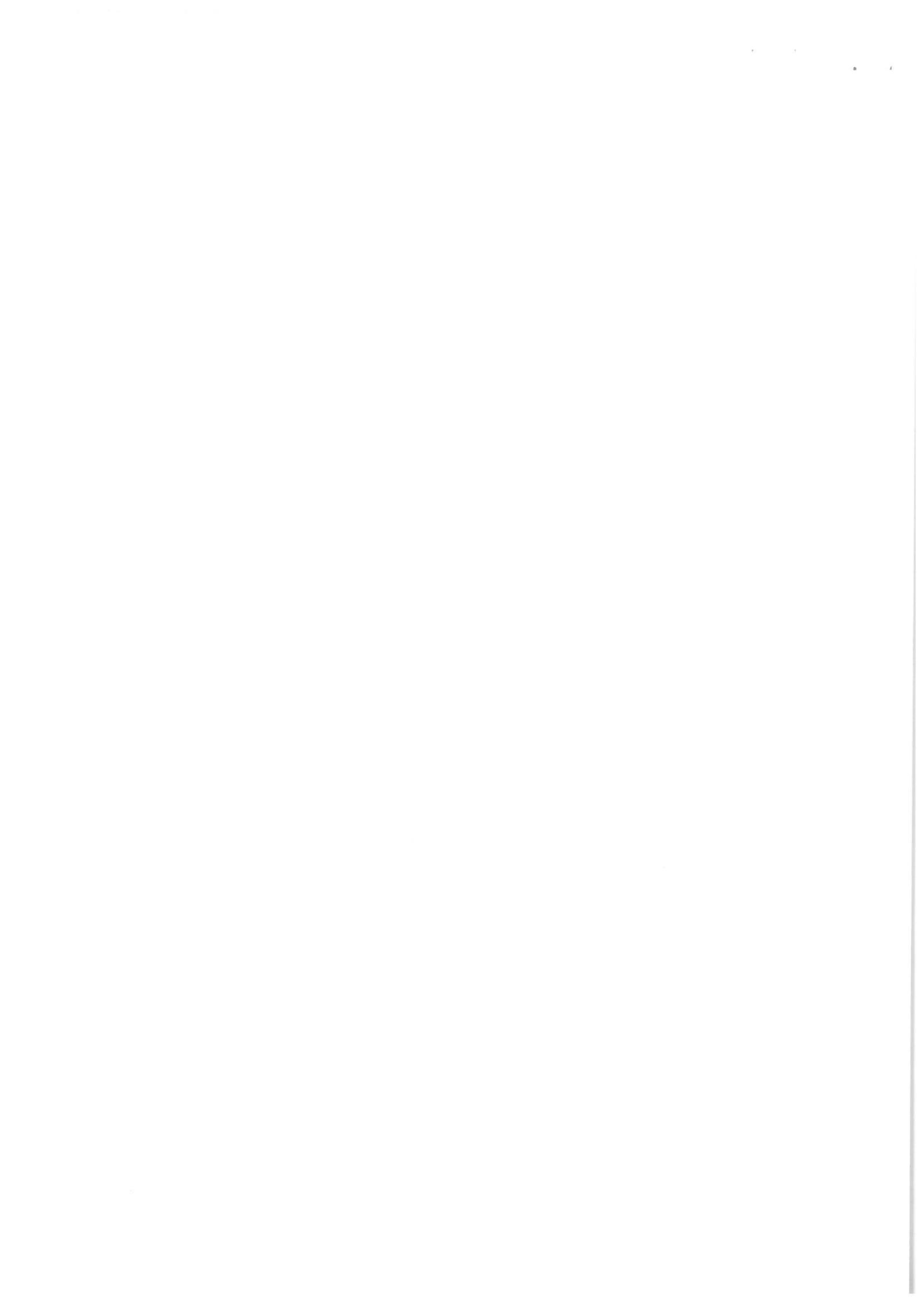
### III. LES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.

► **Sur l'environnement naturel :**

L'environnement naturel de cet espace ne présente aucune caractéristique particulière susceptible d'être remise en cause par son aménagement. Son occupation reste banale et sans valeur agricole marquée.

► **Sur l'environnement urbain :**

Les effets de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone seront importants sur l'environnement urbain. Ils contribueront à créer une centralité urbaine dans un secteur où existent déjà tous les éléments autour desquels s'organise la vie sociale: place, église, hôtel, commerces, cafés, restaurant, poste.....



A côté de ces effets recherchés pour le développement de la commune, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone participe à la mise en œuvre d'une orientation forte du Projet d'Aménagement et de Développement de la commune : renforcer les villages et hameaux existants pour renforcer leur pouvoir d'attraction et leur vie collective.

**En conclusion,** la modification proposée contribue à la réalisation du projet communal tel que porté par le Plan Local d'urbanisme en vigueur. Elle ne présente aucune nuisance pour l'environnement naturel, et participe au dynamisme de la commune. Elle n'entraîne aucune conséquence sur les autres éléments constitutifs du PLU. Elle se limite en droit à appliquer les règles en vigueur de la zone AU1 du PLU sur un secteur dont la vocation à être urbanisé était déjà affirmée et actée dans le PLU.







## SOMMAIRE

### I. Principes et méthodes de la modification

I.1. Les principes du PADD qui s'impose à la modification

I.2. Les thèmes prioritaires qui président la modification

### II. Une modification au contenu rigoureusement cadré

II.1. Sur le fond: des critères d'analyse fixés par les lois SRU et UH

II.2. Sur la forme: un certain nombre de pièces modifiées

### III. Exposé des motifs des changements apportés

#### *III.A. Les modifications réglementaires*

III.A.1. Modification du corps de règles des zones AU1 et modification graphique

III.A.2. Modification des dispositions concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, dans les zones urbaines et à urbaniser

III.A.3. Modification des dispositions réglementaires des secteurs U et AU concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

#### *III.B. Les modifications graphiques*

III.B.1. Le zonage du PLU

III.B.2. L'emplacement réservé n°18



## II. Une modification au contenu rigoureusement cadré

### 1. Sur le fond : des critères d'analyse fixés par les lois SRU et UH

L'analyse des nouveaux besoins, a été menée en application des dispositions réglementaires régissant la procédure de modification, et avec la volonté de mettre en œuvre les politiques locales à travers les thèmes prioritaires.

A partir de là, le contenu de la modification est cadré et respecte les principes suivants :

- Le maintien des grands équilibres dans la délimitation des catégories de zonage.
- Un recalage à la marge sans refonte majeure du document
- Une réponse cohérente aux besoins locaux notamment dans les domaines de l'habitat, du stationnement et du développement économique, dans le respect des orientations fixées dans le document approuvé.

### 2. Sur la forme : un certain nombre de pièces modifiées

Sont concernés :

- ***Le rapport de présentation :***

Le rapport de présentation du PLU approuvé sera complété par le présent rapport qui explique les choix effectués et les modifications actées dans le cadre de cette procédure.

- ***Le règlement***

- Les dispositions réglementant les installations classées pour la protection de l'environnement dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU1)
- Les dispositions réglementaires concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs U et AU
- Le règlement des zones AU1 :
  - + création d'un sous secteur AU1a où sont autorisée les constructions individuelles afin de densifier certaines zones
  - + mise en cohérence du règlement avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

- ***Les documents graphiques***

- Les plans de zonage : ajustements pour une meilleure cohérence du tissu urbain.
- La liste des emplacements réservés
- Le report graphique de l'ER n°18

# I. Principes et méthodes de la modification

## 1. Les principes du PADD qui s'imposent à la modification

La modification respecte les grandes orientations édictées par le PADD, à savoir :

- Un environnement respecté
  - Préservation des zones naturelles (N) et agricoles (A)
  - Consommation équilibrée et économe de l'espace : respect de la vocation des sites et densification des secteurs urbains
- Habitat et formes urbaines
  - Densification des secteurs bâtis
  - Adaptation aux nouveaux besoins en terme de logement
  - Implantation des nouvelles constructions dans le respect des silhouettes urbaines et naturelles
- Développement de l'agriculture
  - Respect des zones agricoles
- Développement du tourisme
  - Aucune nuisance sur les potentialités touristiques de la commune
- Renforcement de l'intercommunalité
  - Concertation avec la communauté de communes du Bassin de Vie de l'île Rousse sur les projets et l'évolution des besoins communaux.



## 2. Les thèmes prioritaires qui président à la modification

- La réactualisation des emplacements réservés de stationnement
- Le réajustement à la marge de certains points réglementaires après deux ans d'application du document d'urbanisme, afin de renforcer l'application des dispositions de la loi SRU.
- L'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées en secteur à urbaniser à long terme, en cohérence avec l'évolution du développement urbain de la commune.

### III. Exposé des motifs des changements apportés.

#### A. Les modifications réglementaires

Après 2 ans de mise en œuvre, le Plan Local d'Urbanisme de Santa Reparata, approuvé le 13 mars 2006, révèle quelques faiblesses quant à l'application de certaines règles. Dans le respect des dispositions applicables à la procédure de modification, la collectivité a souhaité y apporter quelques améliorations.

#### 1. Modification du corps de règles des zones AU1 et modification graphique

L'analyse du PLU en vigueur laisse apparaître de grandes disparités en terme d'évolution du bâti, notamment au sein des zones AU1. En effet, alors que certaines zones demeurent quasiment vierges de toute construction, d'autres sont devenues de véritables quartiers urbains en plein développement. Dans ce contexte, certaines dispositions réglementaires ne semblent plus adaptées à la réalité territoriale.

Ainsi, le règlement des zones AU1, tel qu'il est actuellement rédigé :

- Ne permet pas la construction de logements individuels, donnant lieu à une inconstructibilité de certaines parcelles isolées au milieu de secteurs urbanisés.
- Ne permet pas la mise en œuvre effective du schéma directeur d'assainissement (raccordement au réseau public obligatoire alors que le schéma directeur d'assainissement permet, dans certains secteurs, la mise en place de dispositions provisoires autonomes, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur)

#### Les occupations du sol admises

La commune de Santa Reparata dénombre 23,55 hectares classés en zone AU1. Certains de ces secteurs présentent d'ores et déjà une forte urbanisation dont la typologie urbaine est majoritairement constituée de maisons individuelles.

A travers la forme urbaine imposée dans ces secteurs (habitat groupé) et conformément aux dispositions édictées par la loi SRU, le PLU actuel prône la densification urbaine. Néanmoins au regard de la morphologie des lieux, de la diversité des unités foncières (grand, moyen et micro parcellaire), des constructions déjà en place et compte tenu de l'interdiction des constructions individuelles, certaines petites parcelles situées au cœur ou sur les franges d'espaces urbanisés ne peuvent faire l'objet d'une demande de construction.

Dans ce contexte et dans l'esprit des dispositions de la loi SRU, il apparaît nécessaire de permettre la densification de ces secteurs en autorisant la réalisation de quelques constructions individuelles.

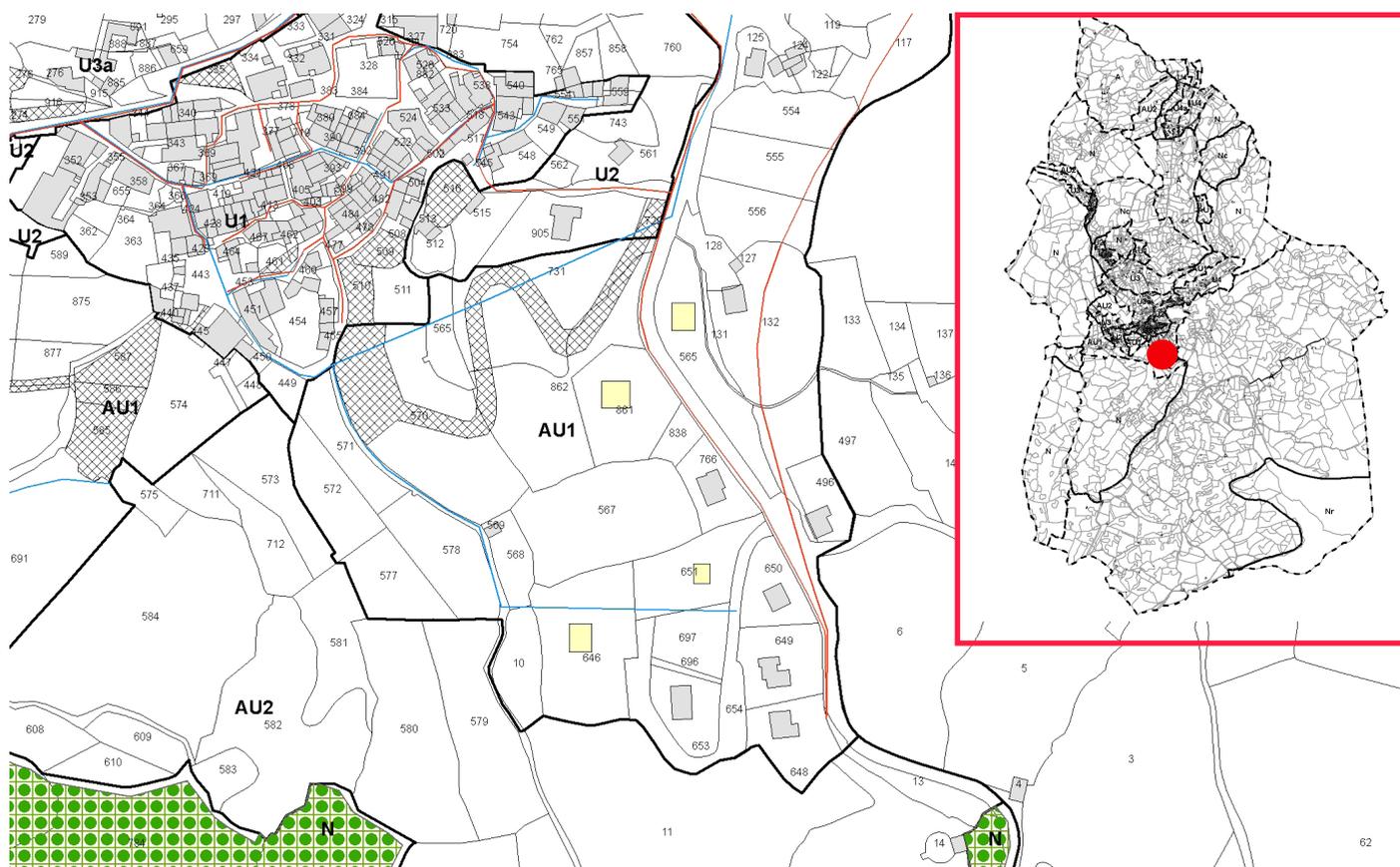
Pour cela, la présente modification porte sur le zonage et les règles d'autorisation d'occupation du sol en zone AU1. Il est proposé de créer un sous secteur AU1 indicé «a» permettant la réalisation d'opérations individuelles en complément de l'habitat groupé existant.

Cette démarche ciblée sur le secteur AJA ALL'ARCO ne concerne par tout le territoire communal. Par la suite, la commune engagera une révision générale de son document d'urbanisme afin de répondre à l'ensemble des besoins territoriaux, notamment sur les secteurs AU1 et AU2.

Afin de rester en adéquation avec les objectifs de densification édictés par la loi SRU, le COS maximum des secteurs AU1, privilégiant les opérations groupées, passe de 0,20 à 0,30 et le sous secteur AU1a est soumis à un COS de 0,20.

Dans ce sens, le PLU favorise les constructions denses, peu consommatrices d'espaces, en cohérence avec les orientations politiques locales et nationales. Les maisons individuelles sont autorisées dans des secteurs déjà très urbanisés afin de «remplir» les dernières dents creuses de ces zones.

## Localisation du secteur AJA ALL'ARCO concerné par la modification sur le PLU en vigueur



-  Nouvelles constructions non cadastrées
-  Réseau d'eaux usées et d'eau potable
-  Réseau d'eaux pluviales

### L'assainissement

Conformément à la Loi sur l'Eau de 1992, toutes les communes ont l'obligation de faire réaliser un zonage d'assainissement qui distingue les zones d'assainissement collectif des zones d'assainissement autonome. La commune de Santa Reparata a fait l'objet d'un zonage réglementaire d'assainissement (plan n°5 du PLU: Eaux usées. Carte d'assainissement) autorisant notamment les installations autonomes dans certaines zones à urbaniser (AU). Pour une meilleure cohérence entre ce zonage d'assainissement et les règles édictées dans le PLU (article 4 de chaque zone), la collectivité souhaite mettre à jour les dispositions concernant les eaux usées dans le règlement.

Ainsi, le paragraphe «assainissement» de l'article 4 des zones AU1 sera rédigé de la façon suivante:

*«Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Dans le cas où il n'existe pas de réseau public, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourraient être accordées. Toutefois, le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.  
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.*

*Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.*

*L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.*

*Le raccordement au réseau public d'assainissement est à la charge du constructeur.»*

Enfin, quelques parcelles des zones AU1 sont concernées par la ZNIEFF de type II «oliveraies et boisements des collines de la Balagne», d'autres s'inscrivent dans le périmètre de protection du site Natura 2000 de la vallée du Regino. L'article AU1 13 est modifié et comporte désormais des prescriptions particulières pour les aménagements réalisés dans ces secteurs.

La nouvelle rédaction du règlement des zones AU1 se trouve dans la pièce écrite « Règlement » de la présente modification.

## **2. Modification des dispositions concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, dans les zones urbaines et à urbaniser.**

La première année d'application du PLU a révélé un manque de lisibilité des dispositions réglementaires concernant les ICPE, notamment dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU1).

La construction de ces installations peut être :

- Autorisée
- Autorisée sous conditions
- Interdite.

### Le règlement actuel :

En zone U1, les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des incommodités ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens
- Qu'elles soient liées aux activités quotidiennes des quartiers
- Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

En zone U2, ces installations sont à la fois autorisées sous conditions (conditions indéterminées dans le présent règlement) et interdites.

En zone U3, elles sont autorisées sous conditions (conditions indéterminées) mais il est précisé que leur extension ou aménagement sont interdits s'il y a augmentation des nuisances.

En zone U4, elles sont interdites.

En zone AU1, elles sont autorisées sans condition.

L'analyse de ces dispositions révèle un flou réglementaire qui rend très difficile la justification de leur autorisation ou interdiction selon les secteurs.

### La modification

La présente modification propose une réécriture partielle des articles 1 de ces zones à travers un paragraphe réservé aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Les ICPE sont autorisées dans les zones U et 1AU sous réserve :

- Qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des incommodités ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens
- Qu'elles soient liées aux activités quotidiennes des quartiers
- Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les aménagements et extensions des installations classées sont autorisés sous conditions qu'ils n'entraînent pas d'augmentation des nuisances.

La nouvelle rédaction du règlement des zones U et 1AU se trouve dans la pièce écrite « Règlement » de la présente modification.

### **3. Modification des dispositions réglementaires des secteurs U et AU concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (article 6).**

Le règlement du document en vigueur propose différentes dispositions pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies, en fonction des secteurs concernés.

La mise en application de ces dispositions souligne une rigidité de ces règles pour certaines zones (U3, U4 et AU1) qui ne semble pas justifiée.

Extrait du document en vigueur: Article 6 des zones U3, U4 et AU1:

*«Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de:*

*- 10 m de l'axe des RD*

*- 8 m de l'axe des voies à créer ou à élargir*

*- 4 m de la limite de la chaussée des autres voies existantes»*

Certaines constructions étant actuellement implantées selon d'autres règles (à l'alignement des voies par exemple), le présent article ne permet pas d'implanter les nouvelles constructions dans la continuité du bâti existant.

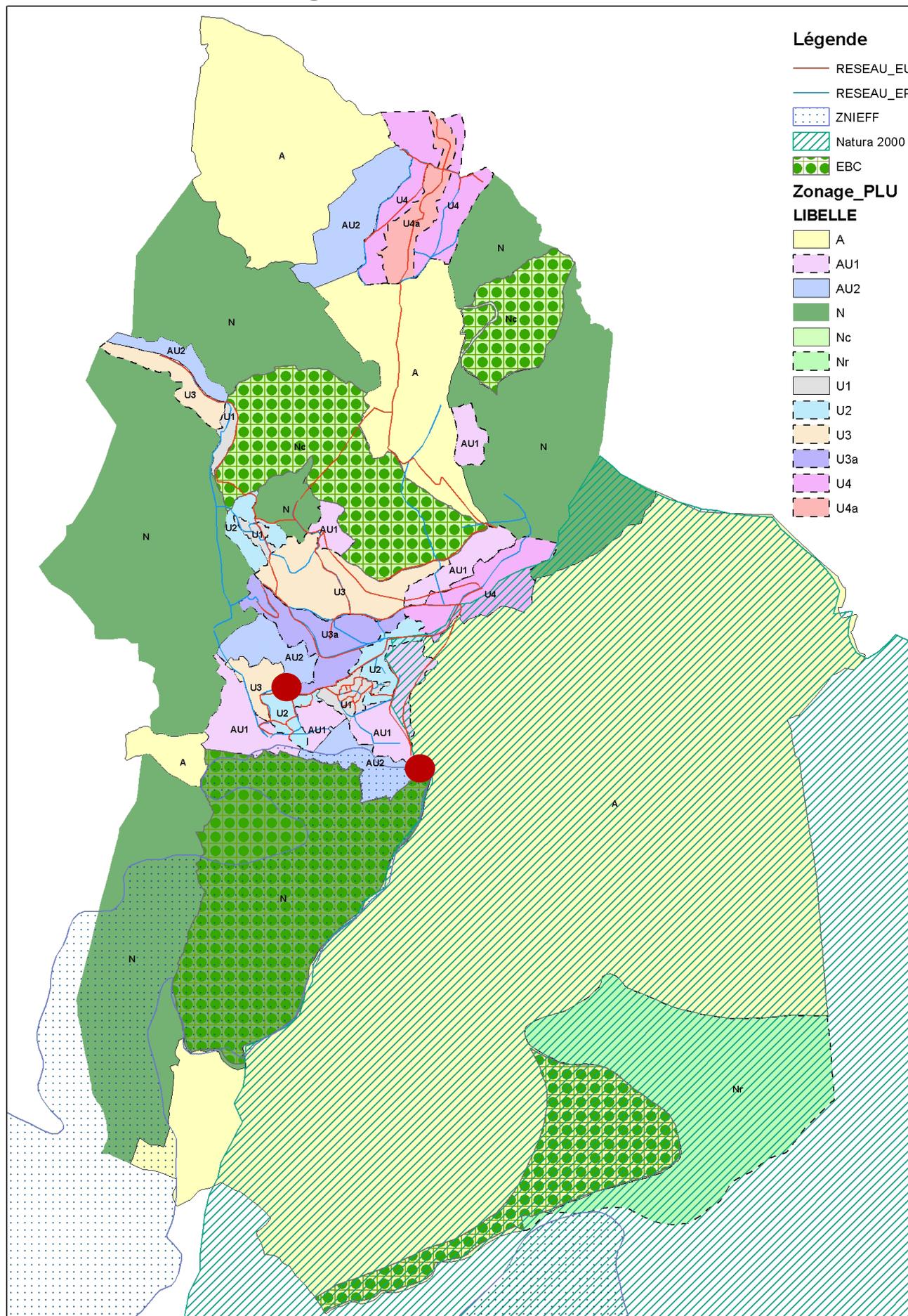
La présente modification propose une nouvelle rédaction des articles 6 pour les zones U3, U4 et AU1.

Aux présentes dispositions, est ajouté:

*«Sous réserve de ne pas altérer la sécurité de la circulation, une autre implantation pourra être admise si les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement des voies, une implantation en continuité des façades voisines pourra être établie.»*

B. Les modifications graphiques

Zonage du PLU avant modification



● Secteurs concernés par les modifications graphiques

Les modifications graphiques proposées par la présente modification ont pour objectif d'harmoniser le zonage du territoire en fonction de la réalité urbaine, paysagère et fonctionnelle en place sur les secteurs concernés.

## 1. Le zonage du PLU

Dans le respect des dispositions applicables à la procédure de modification, des adaptations de zonage ont été réalisées à la marge, dans le cadre d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

Ces modifications portent sur le reclassement de parcelles anciennement classées AU2

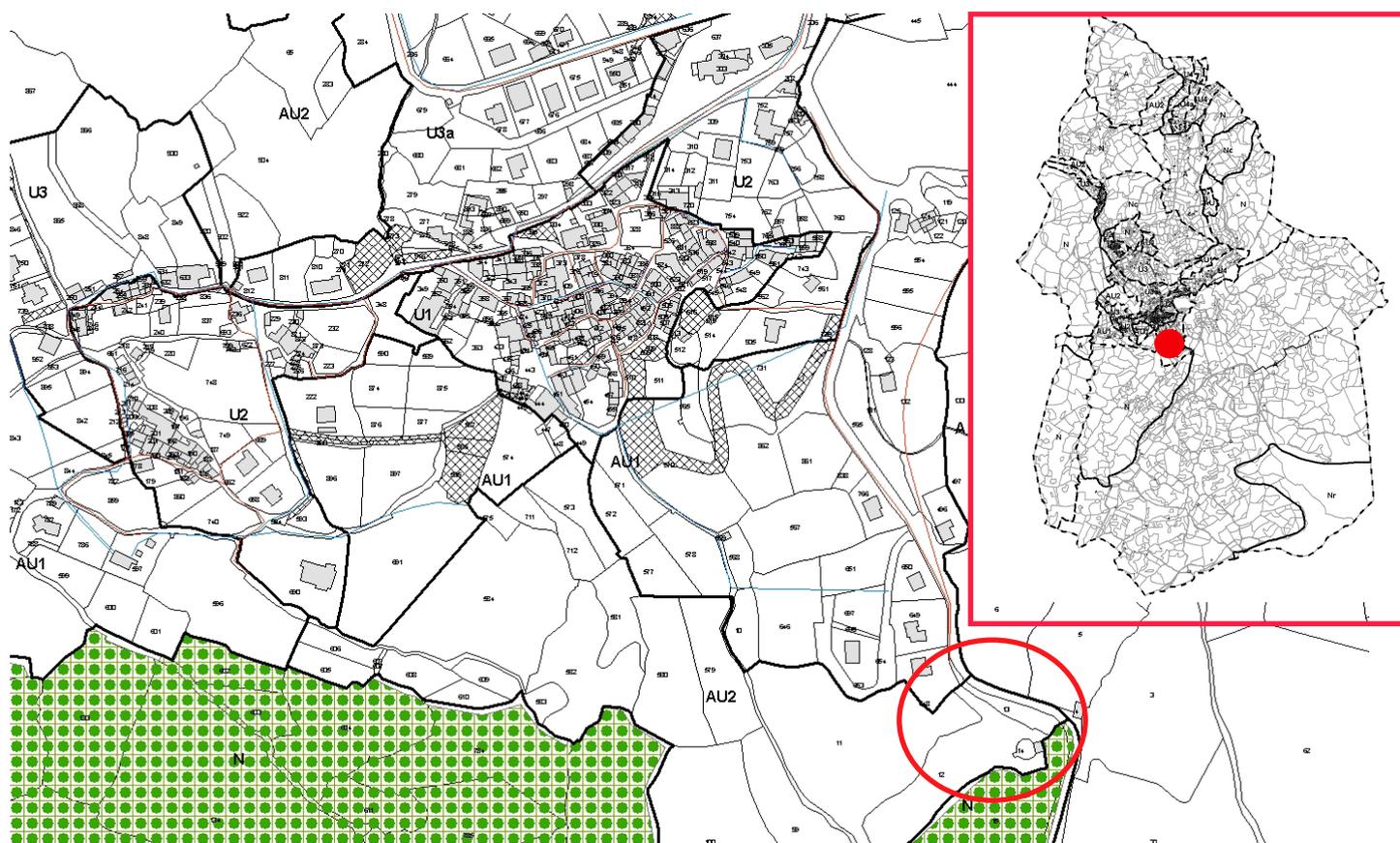
- en zone AU1a (lieu dit AJA ALL'ARCO)

- en zone U3 (hameau Alzia)

Ces modifications interviennent en bordure de zones déjà urbanisées et permettent une meilleure cohérence du tissu urbain communal.

- **Secteur AJA ALL'ARCO**

*Localisation du secteur concerné (extrait de la planche n°2 du PLU approuvé)*



Localisation des parcelles concernées par la modification



Réseau d'eaux usées et d'eau potable



Réseau d'eaux pluviales



Espaces boisés classés

La présente modification propose la création d'un secteur AU1a au sein de la zone AU1 située en entrée de ville, au Sud Est du noyau villageois.

A la différence des zones AU1, le règlement du secteur AU1a autorise les constructions individuelles en complément des habitations groupées existantes. De cette manière, les parcelles isolées au sein d'ensembles bâtis qui ne pouvaient pas faire l'objet de constructions groupées en raison de leur petite taille, pourront accueillir des constructions individuelles, ce qui permettra à terme, une densification du secteur.

D'autre part, situé en entrée de ville, la création du secteur AU1a sous entend la mise en place d'une urbanisation relativement dense le long de la route départementale. Le renforcement de cette trame urbaine le long de l'axe de communication permettra d'une part, une meilleure structuration de l'entrée de ville Sud et d'autre part, la mise en oeuvre d'une réelle transition urbaine entre l'espace non urbanisé et le centre villageois.



Zoom du PLU en vigueur

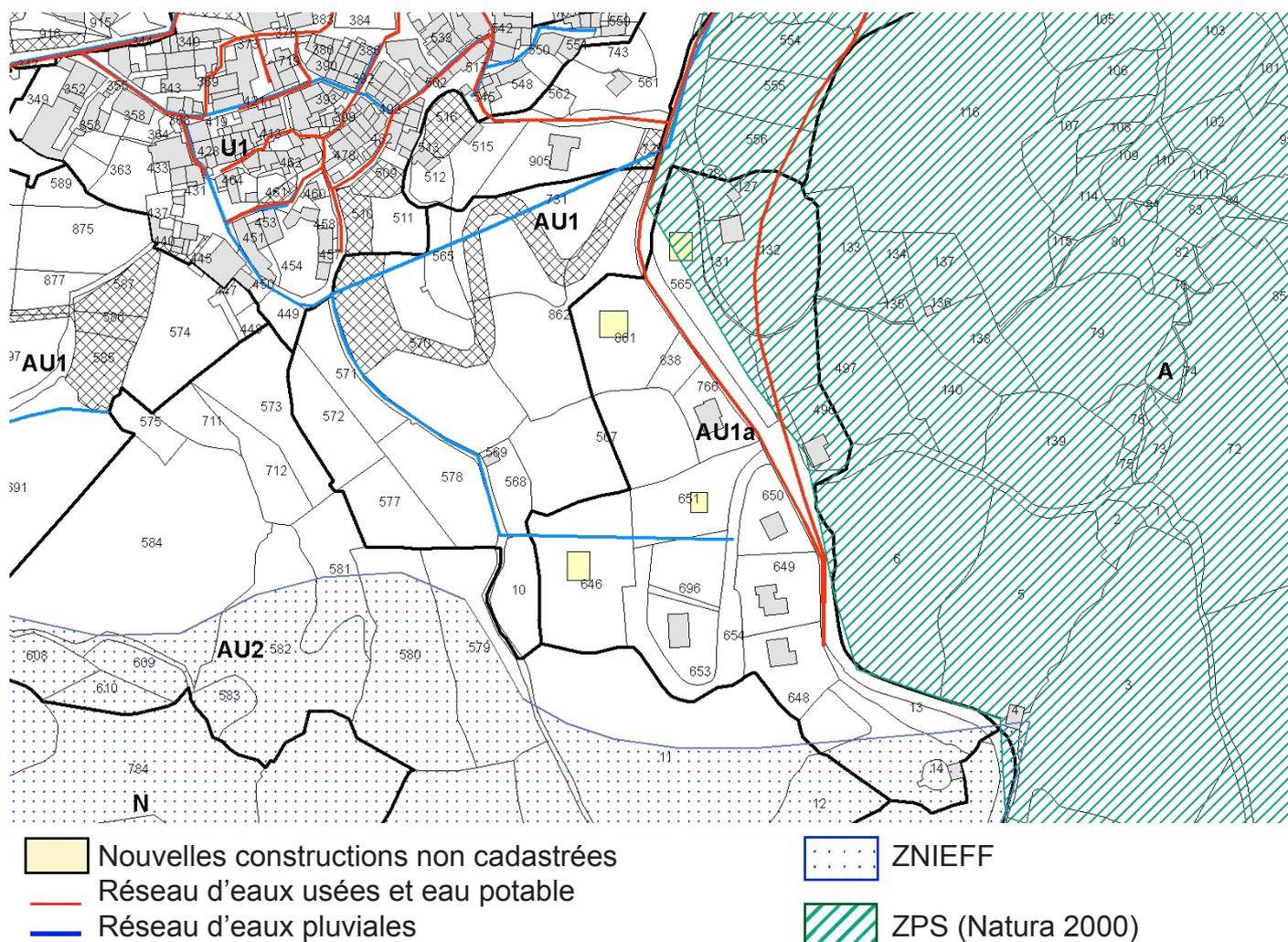


Les parcelles concernées par la modification possèdent un accès depuis le chemin départemental 13 et sont à proximité des réseaux d'eau potable et d'eaux usées.

Le périmètre de la zone AU1a intègre pour partie les parcelles E14, E11, E12 et E13 anciennement AU2 et définit la nouvelle limite Sud d'urbanisation de la commune.

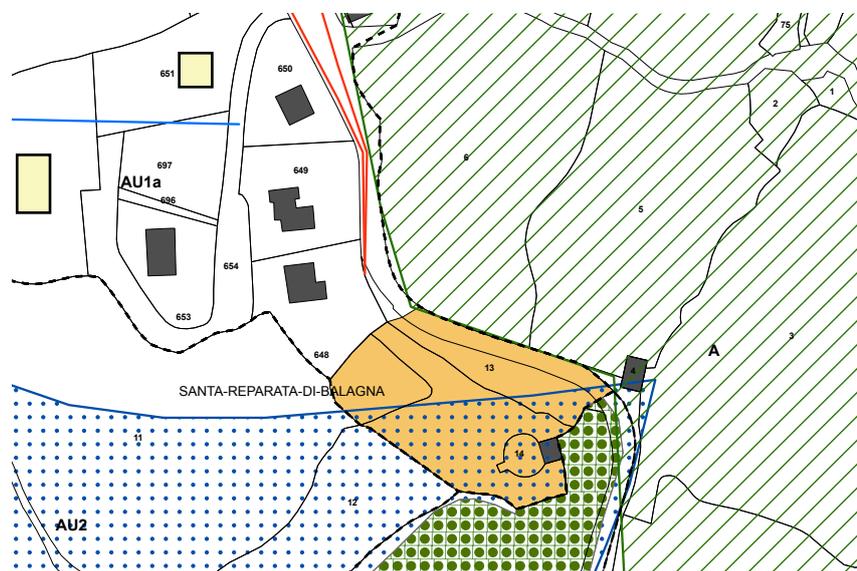
Accès par le chemin départemental

## Le PLU modifié et les contraintes environnementales



Le nouveau secteur AU1a est en partie concerné par une ZNIEFF de type II et une ZPS (Zone de Protection Spéciale) au sein d'un site Natura 2000. Ces périmètres de protection sont pris en compte dans le règlement de la zone (article AU1 13).

## Le PLU modifié et les contraintes environnementales: l'extension de la zone AU1a

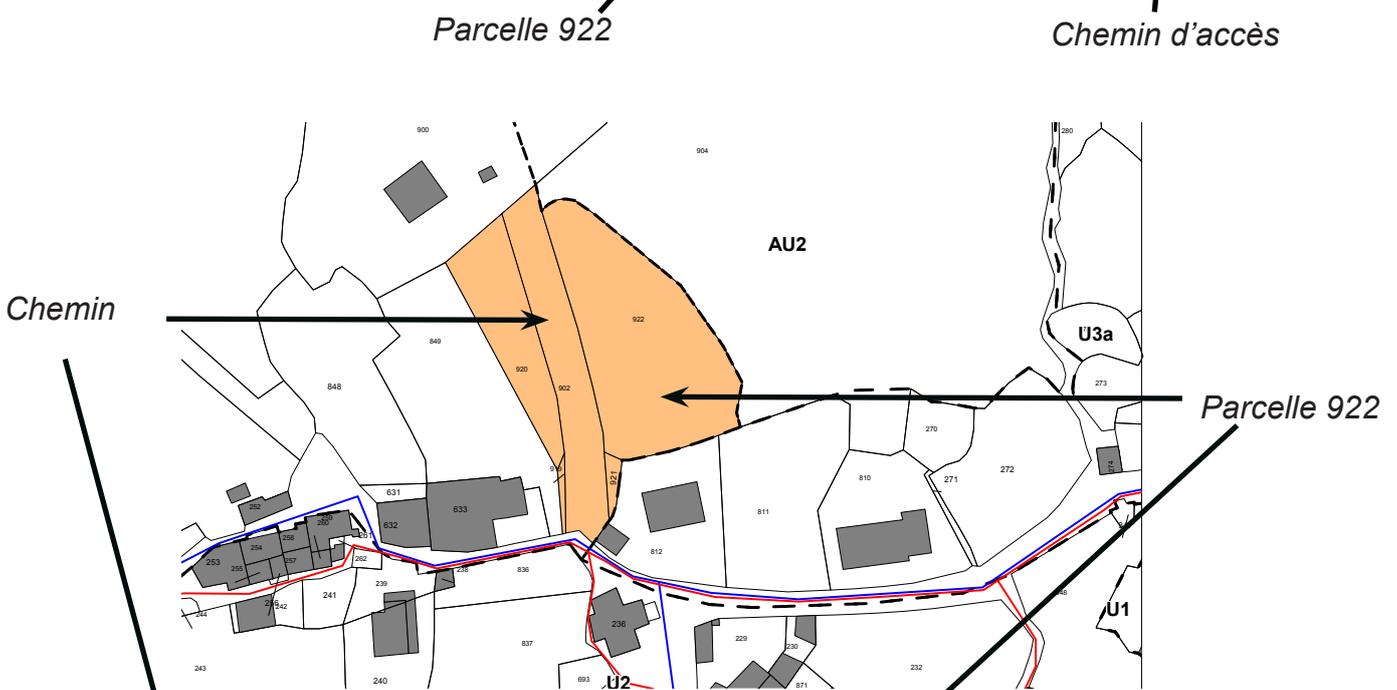


- Hameau Alzia**

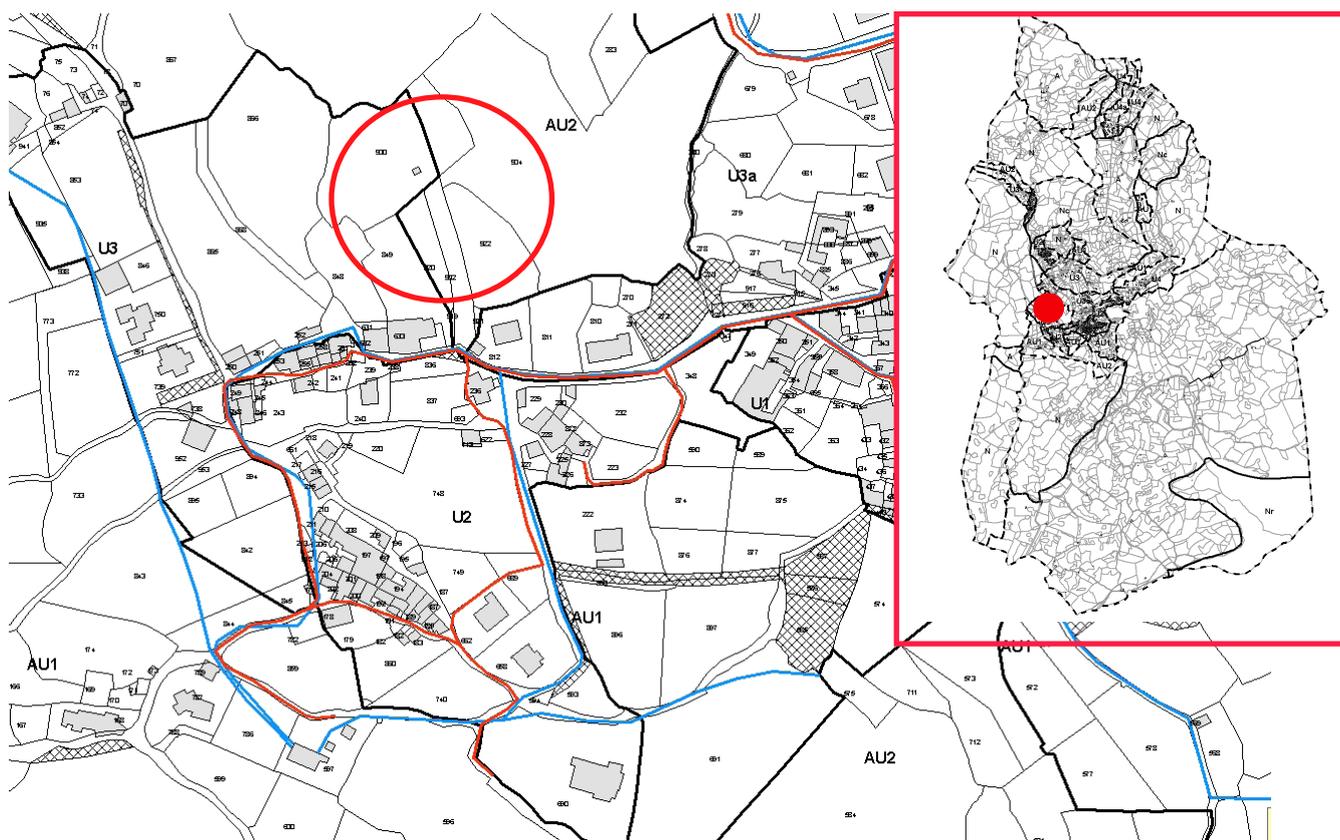
Le développement de la commune de Santa Reparata di Balagna donne lieu a quelques ajustements en terme de zonage afin de maintenir un tissu urbain cohérent.

Dans ce contexte, les récentes constructions implantées dans la zone U3 du hameau Alzia soulignent la nécessité de retoucher, localement, les limites de cette zone urbaine. En effet, au regard de la morphologie des lieux et de la silhouette urbaine en place, la présente modification propose d'intégrer les parcelles 902, 919, 920, 921 et 922 actuellement classées zone à urbaniser à moyen ou long terme.

Ces parcelles se trouvent à proximité des réseaux d'eau potable et d'eaux usées et sont accessibles par un chemin existant desservant déjà les constructions existantes.

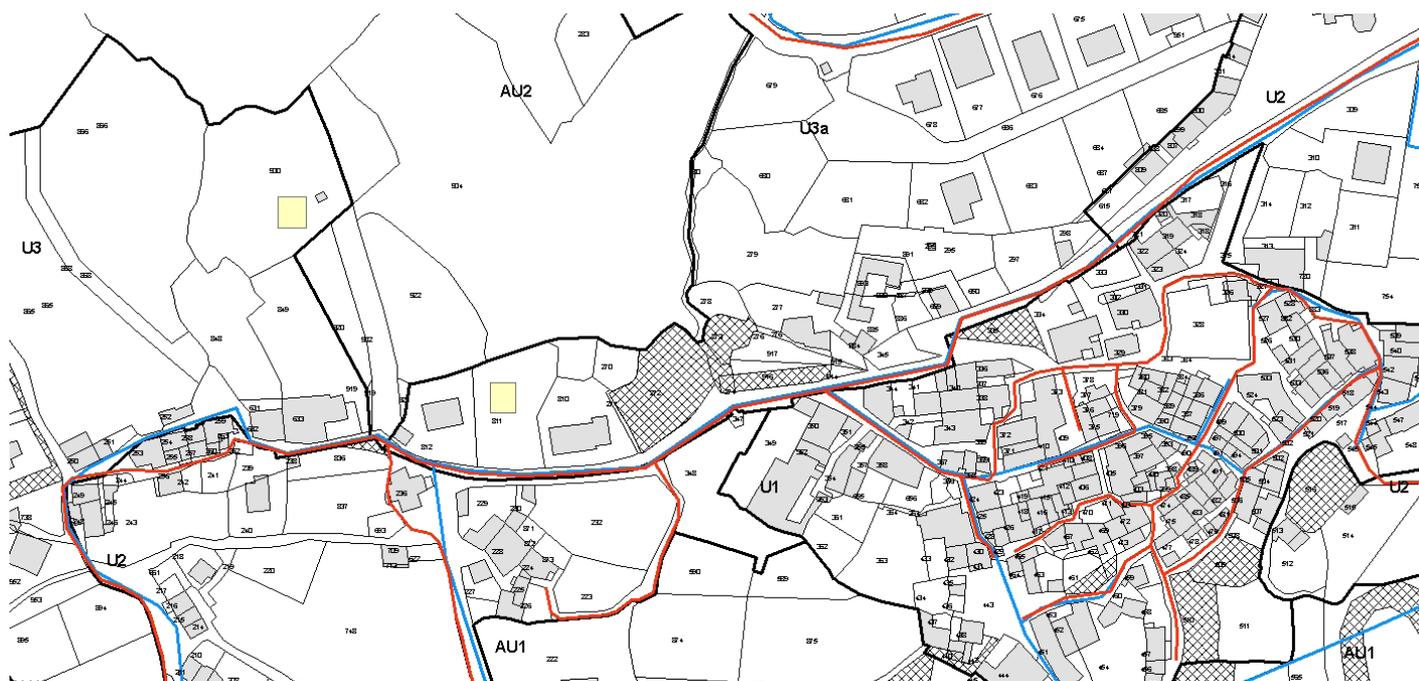


Localisation du secteur concerné (extrait de la planche n°2 du PLU approuvé)



-  Localisation des parcelles concernées par la modification
-  Réseau d'eaux usées et eau potable
-  Réseau d'eaux pluviales

Les constructions non cadastrées à proximité du secteur



-  Nouvelles constructions non cadastrées
-  Réseau d'eaux usées
-  Réseau d'eaux pluviales

D'autre part, situées sur le socle de la zone U3, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permet de renforcer la silhouette urbaine en place sur ce promontoire.

*Limite actuelle de la zone U3*  
*Limite de la zone U3 après modification*



*Silhouette bâtie existante*



*Silhouette bâtie à respecter*

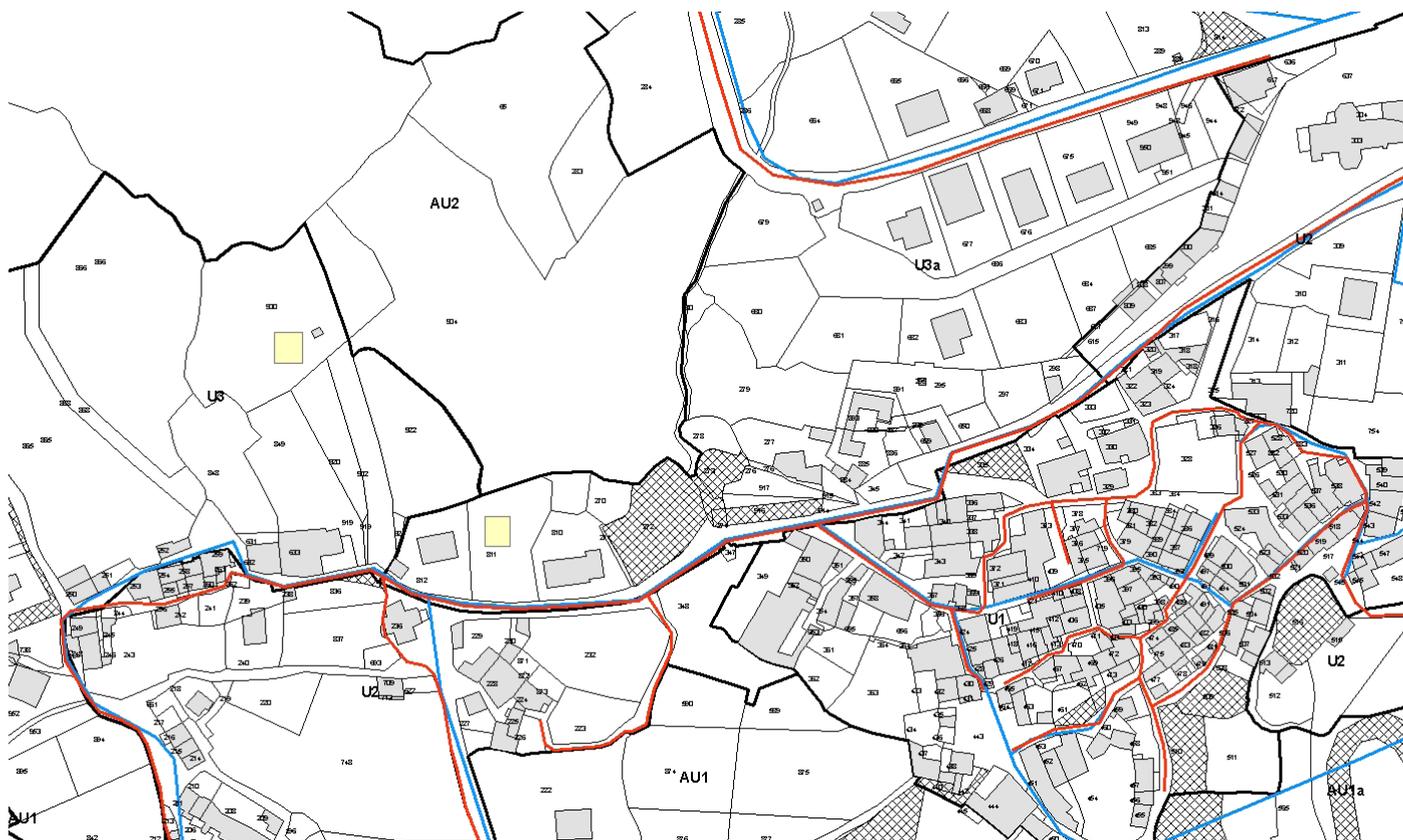
*Limite de la zone U3 après modification*



Les récentes constructions sur cette zone ont permis la définition d'une silhouette bâtie qui respecte la trame végétale en place. Les futures constructions devront s'intégrer dans l'espace paysager afin de renforcer cette silhouette. Leur implantation devra s'appuyer sur les éléments végétaux en place, sans les altérer.



### Le PLU après modification du secteur U3



## Modification du Plan Local d'Urbanisme - Evolution des surfaces

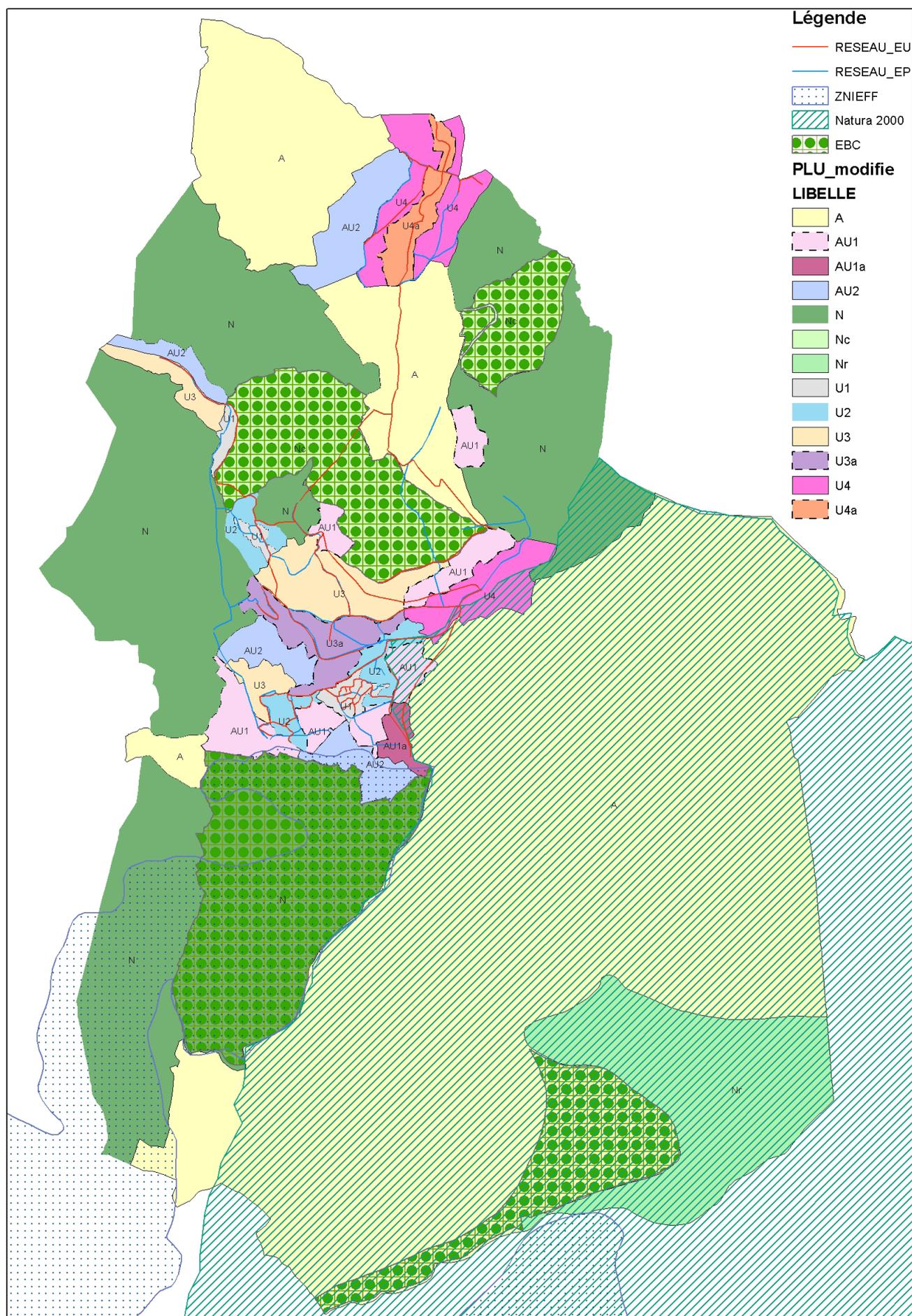
PLU avant modification		PLU modifié	
Zones	Surfaces (ha)	Surfaces (ha)	Zones
U	70,11	70,36	U
AU1	23,55	23,88 2,68	AU1 dont AU1a
AU2	23,08	22,50	AU2
A	513,44	513,44	A
N	386,82	386,82	N

Conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, la présente modification ne réduit pas un espace boisé classé ni une zone agricole ou naturelle forestière.

Certaines parcelles intégrées en zone AU1 font l'objet d'une protection type ZNIEFF ou d'un périmètre de protection au titre des sites Natura 2000. Le zonage du PLU avant modification classait déjà ces terrains en zone d'urbanisation future à moyen ou long terme (AU2).

Dans ce contexte, le passage d'un secteur AU2 à un zonage AU1 ne modifie en rien les protections édictées précédemment. Néanmoins, dans un souci de préservation des sites et paysages en place sur ces secteurs, le règlement des zones AU1 intègre désormais des règles particulières de préservation de la végétation et du paysage.

## Zonage du PLU après modification

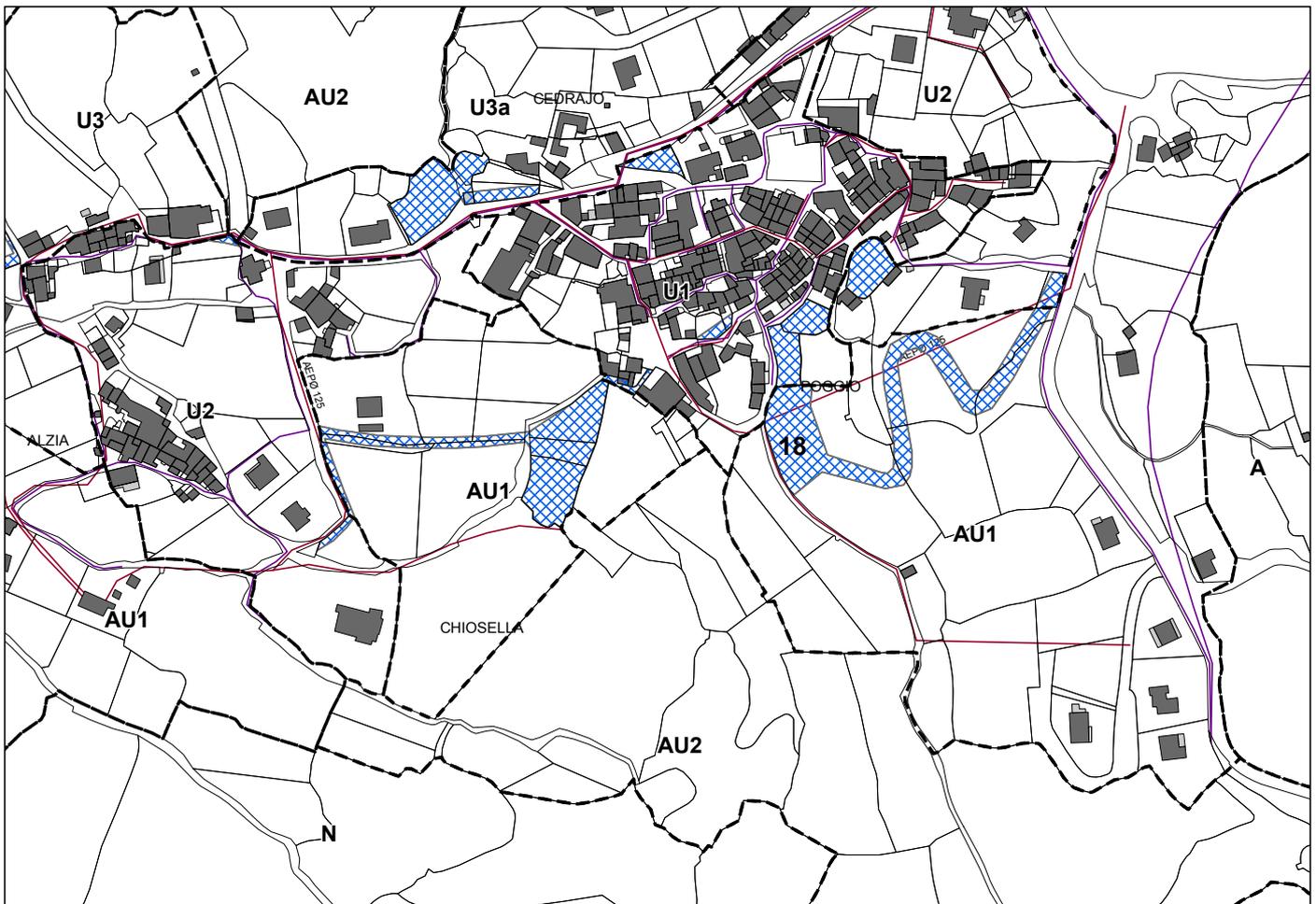


## 2. L'emplacement réservé n°18

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santa Reparata fait état de 26 emplacements réservés (ER) au bénéfice de la commune.

Aux vues de l'organisation urbaine du centre villageois de la commune, des difficultés de circulation interne et du déficit en terme de stationnement pour les résidents, la collectivité avait mis en place dans son document d'urbanisme un emplacement réservé (n°18) destiné à répondre aux besoins de stationnement pour les résidents du centre bourg pour une surface de 2 800 m<sup>2</sup> (voie d'accès comprise).

*Extrait du PLU en vigueur (Extrait planche n°2)*



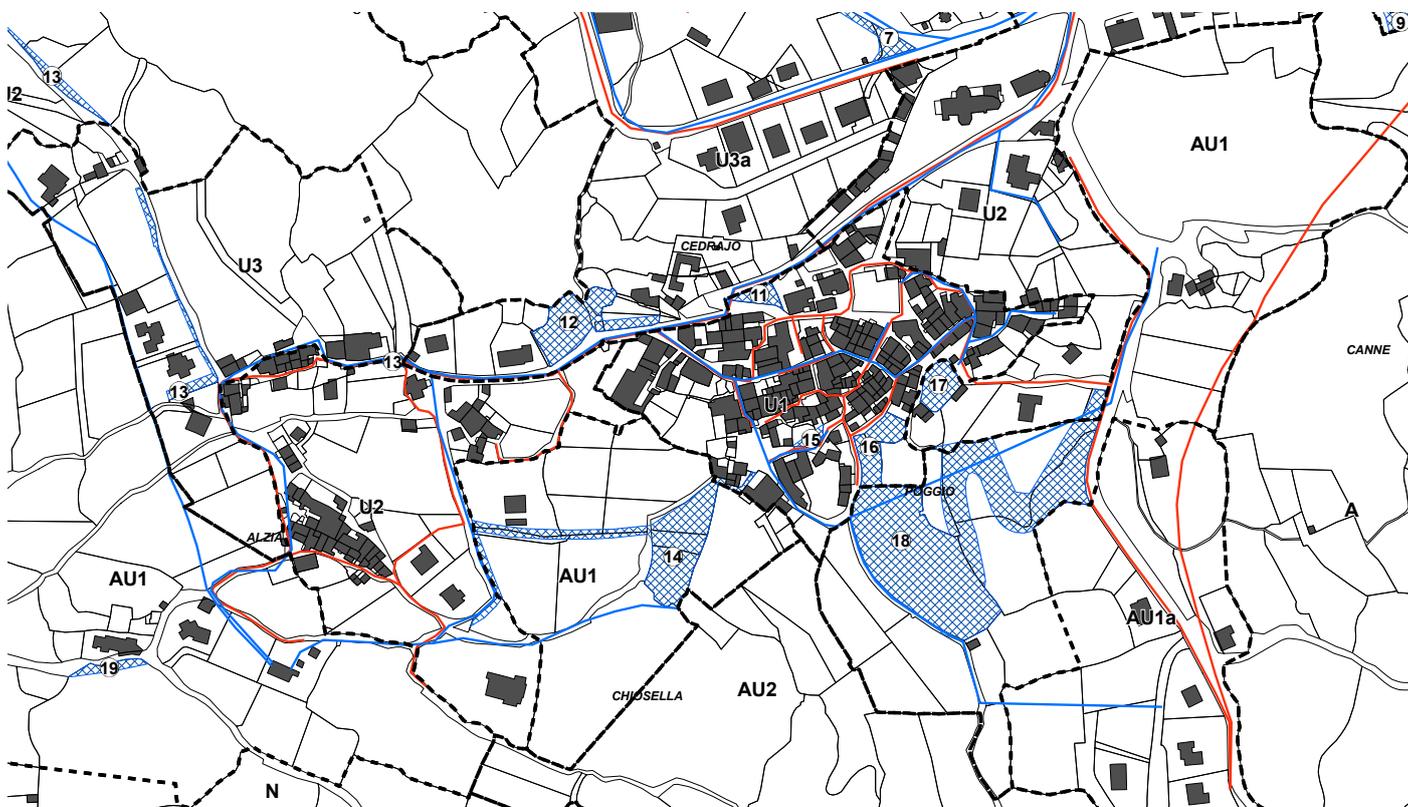
Aujourd'hui, le parking situé sur l'actuel emplacement réservé n°18 sert effectivement de parc de stationnement pour les résidents du centre bourg.

Cependant, l'emprise de ce parking, malgré une utilisation optimale, ne suffit plus. L'usage actuel (parking improvisé en contre bas de l'ER n°18) démontre la nécessité de définir un site supplémentaire destiné au stationnement des résidents du village.



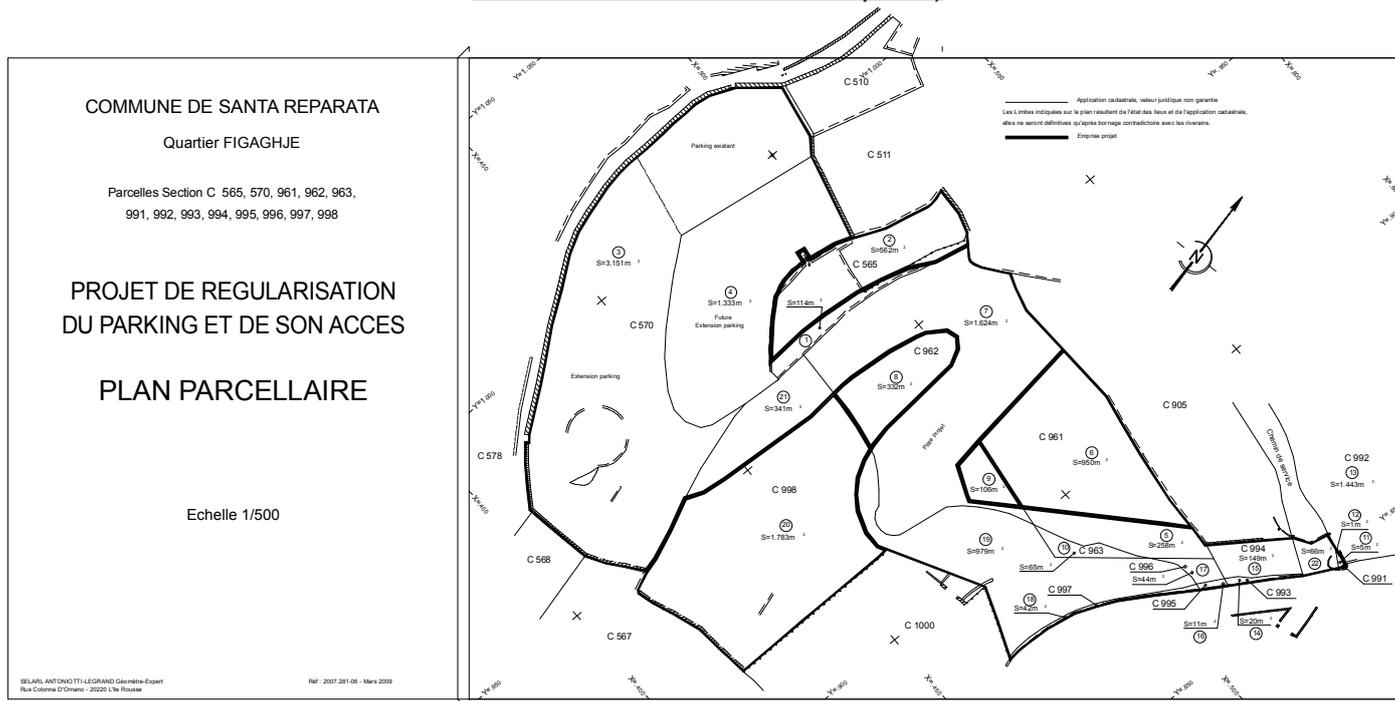
En conséquence, pour une régularisation du stationnement de ce secteur et une meilleure organisation, la municipalité souhaite augmenter l'emprise de l'emplacement réservé n°18 en y intégrant la totalité de la parcelle C570 (4 484 m<sup>2</sup>), ainsi que 256 m<sup>2</sup> de part et d'autre de la voie (Cf. schéma de principe de découpage parcellaire réalisé par le géomètre).

Proposition de modification de l'ER n°18.



Cette modification donne lieu à un emplacement réservé d'une superficie totale de 7 543 m<sup>2</sup>

Schéma de principe de découpage parcellaire réalisé par le géomètre (SCP ANTONIOTTI-LEGRAND Géomètres - Experts)



## Schéma d'intention d'aménagement du futur parking, réalisé par le cabinet AUAD



**Modification de la liste des emplacements réservés:**

<b>N°</b>	<b>Destination</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Création de voirie	2 400 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement du carrefour	300 m <sup>2</sup>	Commune
4	Elargissement du chemin	200 m <sup>2</sup>	Commune
5	Création de voirie	400 m <sup>2</sup>	Commune
6	Elargissement de voirie et aménagement de carrefour	450 m <sup>2</sup>	Commune
7	Elargissement de voirie et aménagement de carrefour	450 m <sup>2</sup>	Commune
8	Elargissement de voirie	250 m <sup>2</sup>	Commune
9	Réservation pour équipement public	510 m <sup>2</sup>	Commune
10	Elargissement de voirie	200 m <sup>2</sup>	Commune
11	Création de parking	250 m <sup>2</sup>	Commune
12	Elargissement de chemin et création de parking	1 400 m <sup>2</sup>	Commune
13	Elargissement de voirie	400 m <sup>2</sup>	Commune
14	Elargissement de voirie	20 m <sup>2</sup>	Commune
15	Elargissement de voirie	60 m <sup>2</sup>	Commune
16	Création de parking	220 m <sup>2</sup>	Commune
17	Création de parking	500 m <sup>2</sup>	Commune
18	Création de voirie et de parking	7 540 m <sup>2</sup>	Commune
19	Elargissement du chemin	200 m <sup>2</sup>	Commune
20	Réservation pour réservoir d'eau	1 400 m <sup>2</sup>	Commune
21	Elargissement de chemin	200 m <sup>2</sup>	Commune
22	Création de voirie	3 500 m <sup>2</sup>	Commune
23	Elargissement de voirie	2 000 m <sup>2</sup>	Commune
24	Elargissement de voirie	1 500 m <sup>2</sup>	Commune
25	Elargissement de voirie	1 700 m <sup>2</sup>	Commune
26	Elargissement de voirie	4 000 m <sup>2</sup>	Commune

## IV. Incidence des modifications sur l'environnement

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, aucune modification apportée au PLU:

- ne réduit un espace boisé classé (EBC)
- ne porte atteinte à l'intégrité d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
- ne réduit une protection édictée en raison des risques et nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comporte de grave risque de nuisances.

Au contraire, certains changements apportés permettent:

- de compléter les dispositions de protections des biens et des personnes (notamment par la clarification des dispositions concernant les installations classées)
- de mettre en cohérence le corps de règles du PLU avec le zonage d'assainissement de la commune
- de densifier des secteurs urbanisés tout en respectant la forme urbaine du site concerné (autorisation de constructions individuelles en zones AU1a en complément des constructions groupées existantes, pour combler les dents creuses au sein des groupements d'habitations)
- de prescrire de nouvelles règles en terme de plantations.

Parallèlement, l'extension ou l'ouverture de nouvelles zones urbaines (U) et à urbaniser (AU1) s'opère sur des terrains préalablement classés en AU2 au PLU approuvé en mars 2006 et par conséquent destinées à un tel usage à moyen ou long terme.

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
SANTA REPARATA DI BALAGNA  
RAPPORT DE PRÉSENTATION**

## SOMMAIRE

A - LES CARACTERISTIQUES GENERALES .....	3
1 - LE MILIEU NATUREL .....	3
1.1 - Le relief.....	3
1.2 - Le paysage .....	6
1.3 - Description géologique et hydrogéologique .....	18
1.3.1 -Description géologique .....	18
1.3.2 - Ressources hydrogéologiques.....	18
2 - LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE .....	21
2.1 - Evolution de la population.....	21
2.2 - Structure de la population .....	22
2.2.1 - La population étrangère .....	23
2.2.2 - La composition des ménages .....	23
3 - L'ACTIVITE DE LA POPULATION .....	24
4 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	25
4.1 - Le tourisme .....	25
4.2 - Les activités artisanales.....	25
4.3 - Les activités de commerce .....	25
4.4 - L'agriculture .....	26
5 - LES AXES DE CIRCULATIONS .....	26
5.1 - Le réseau routier .....	26
5.2 - Le réseau maritime.....	26
5.3 - Le réseau aérien .....	26
6 - LE PARC DE LOGEMENTS.....	28
6.1 - L'époque d'achèvement du parc de logements.....	28
6.2 - Le statut des logements.....	28
Le statut d'occupation des résidences principales.....	29
7 - LES EQUIPEMENTS DE SANTA-REPARATA.....	29
7.1 - Les équipements administratifs .....	29
7.2 - Les équipements scolaires.....	29
7.3 - Les équipements sportifs et socioculturels .....	30
7.4 - Les équipements d'infrastructures .....	30
7.4.1 - L'eau potable .....	30

7.4.2 - L'assainissement .....	30
8 - LE PATRIMOINE CULTUREL .....	36
B – LES PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES .....	38
1 – LES PRESCRIPTIONS NATIONALES .....	38
1.1 - Les articles L 121.10 et L 110 du Code de l'urbanisme .....	38
1.2 - La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 .....	39
1.3 - La loi paysage du 8 janvier 1993 .....	40
1.4 - La loi relative du 2 février 1995 au renforcement de la protection de l'environnement .....	41
1.5 - Les articles L 311 et L 312 du Code forestier.....	41
1.6 – La Loi montagne et le schéma d'aménagement de la Corse.....	41
2 - les prescriptions particulières.....	43
2.1 - Les risques naturels - Feu .....	43
2.2 - Les servitudes d'utilité publique portant sur l'ensemble de la commune.....	43
3 – LE PARTI D'AMENAGEMENT .....	43
3.1 rappel des axes prioritaires ou des orientations obligatoires du projet d'aménagement et de développement durable.....	43
3.1.1 protection et valorisation de l'environnement .....	43
3.3 – Les dispositions du PLU .....	44
3.3.1 – Généralités.....	44
3.3.2 – Les zones urbaines .....	46
3.3.3 – Les zones naturelles .....	46
4 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ( à voir après arrêt du zonage).....	48
5 – ESPACES BOISES CLASSES.....	48
6 – LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT, LEURS INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES .....	49

## A - LES CARACTERISTIQUES GENERALES

### 1 - LE MILIEU NATUREL

#### 1.1 - LE RELIEF

Santa Reparata di Balagna est une commune sans littoral d'un peu plus de 1 000 hectares dans une région nommée la Balagne.

Elle est à cheval sur deux unités paysagères : celle de la vallée du Régino et de ses versants qui est un secteur essentiellement agricole gagné peu à peu par le maquis ; et celle de l'île Rousse largement ouverte en amphithéâtre sur la mer, et marquée par une urbanisation croissante.

Une arête montagneuse court parallèlement au littoral de la tour de Saleccia à Lumio. Cette arête constitue l'épine centrale de la commune en la divisant en deux secteurs distincts.

Le secteur sud de la commune fait partie de la vallée du Régino. Il est tourné vers les montagnes du centre de la Corse. A l'exception des versants escarpés au nord de la D 13, il est peu pentu. L'extrémité sud de la commune est occupée par le lac artificiel de Codole et sa ripisylve.

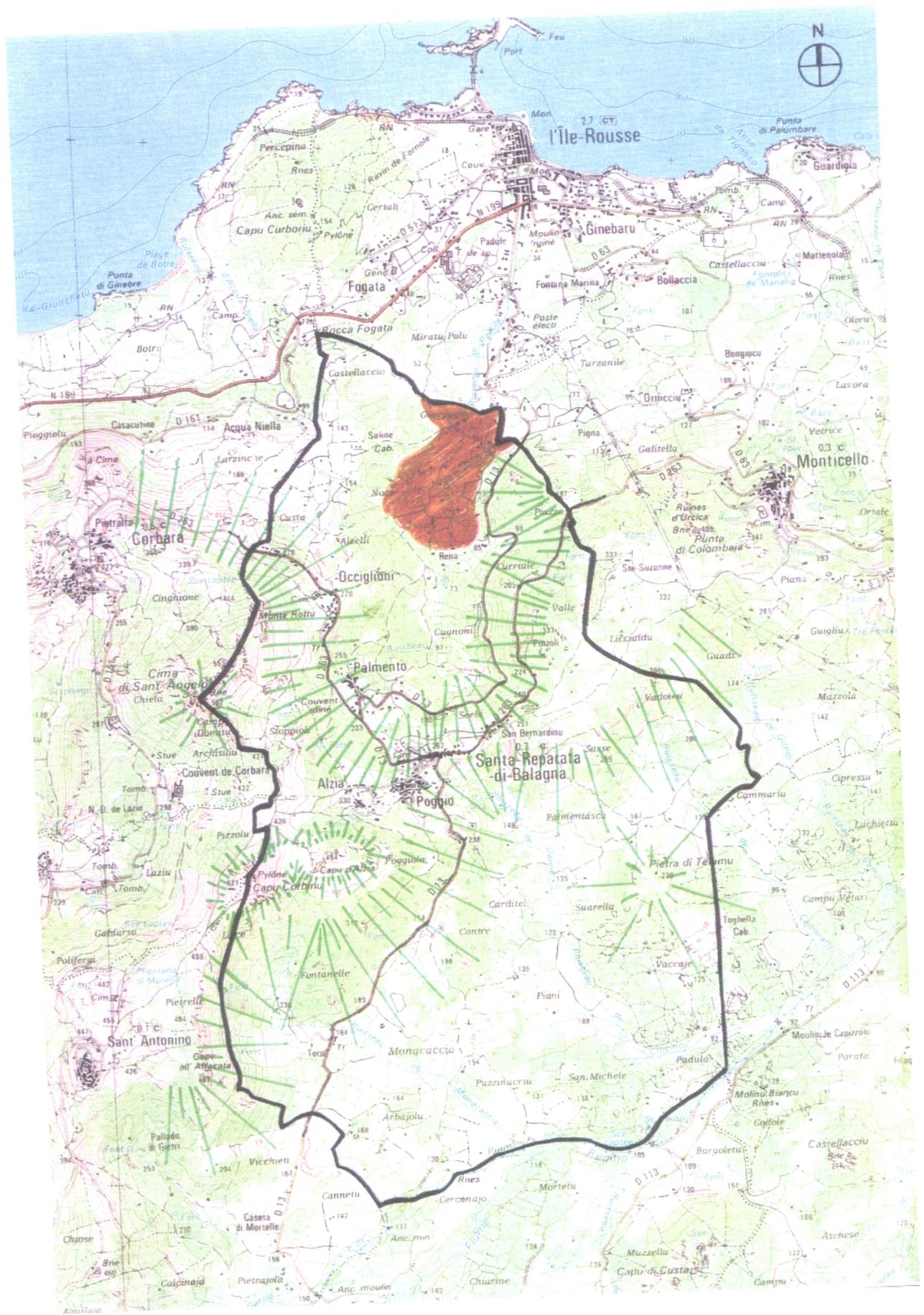
L'eau du barrage permet l'irrigation des sols peu pentus de la plaine, et leur donne une vocation essentiellement agricole (présence de nombreux oliviers centenaires). Malgré ces atouts, le déclin de l'agriculture se fait sentir et de nombreux champs sont abandonnés progressivement. Ce secteur est également composé de bocages résiduels.

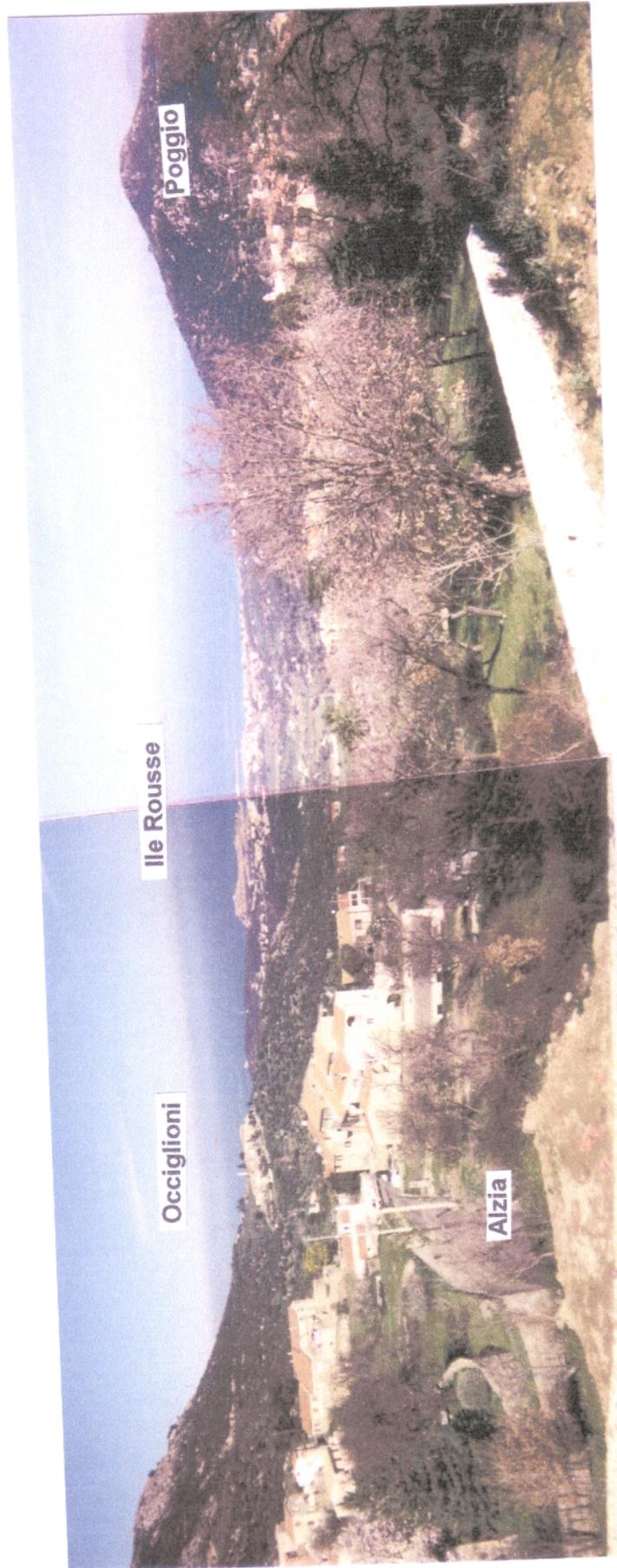
Le secteur nord de la commune correspond à la partie haute de l'amphithéâtre ouvert sur la mer à travers une petite vallée agricole précédant la commune voisine de l'île Rousse.

Le point haut à la base de cet amphithéâtre montagneux est le Capu d'Alzia avec 454 mètres d'altitude. Il rejoint à l'ouest le Sémaphore (1600 m d'altitude) sur la commune de Corbara, et à l'Est les monts Pinzoli (333 m d'altitude), Curriale (205 m d'altitude) et Piazza (107 m d'altitude). A l'intérieur de cet arc de cercle la pente est assez abrupte entre 100 et 250 mètres d'altitude. Ensuite la pente est moins marquée.

Ce relief explique l'implantation des habitations et des routes. L'essentiel de l'habitat se situe sur le versant nord de cet amphithéâtre, face à la mer. Il est bordé d'oliviers et de bosquets de chênes verts. L'urbanisation est regroupée en plusieurs hameaux qui sont établis le long de la route sur la ligne de crête à des altitudes plus ou moins élevées : Occigliani (270m), Palmento (255 m), Poggio (267 m) et Alzia (330 m). Le hameau principal, Poggio est implanté sur le col qui permet le franchissement de la montagne qui sépare les deux secteurs.

Le ruisseau du Giovaggio part des hauteurs de la commune, puis coule au milieu de cet ensemble géographique jusqu'au ruisseau de Padule. Derrière cet amphithéâtre, de nombreux ruisseaux (Monacaccia, Canne, Crocinu, Cammariu et le Régino) irriguent la partie du territoire de la commune la moins accidentée.





Effet d'amphithéâtre sur l'Ile Rousse

## 1.2 - LE PAYSAGE

Les éléments de description du paysage sont tirés de l'étude paysagère réalisée à la demande de la Commune et disponible en mairie.

ETUDE PAYSAGERE DE SANTA REPARATA DE BALAGNE (Christine LEW – paysagiste – Extraits de l'étude)

*« Les reliefs compartimentent la Balagne en deux unités paysagères (Calvi et petite Balagne), elles-même comprenant plusieurs sous-unités distinctes.*

*Santa Reparata di Balagna est à cheval sur deux de ces sous-unités : le Regino et L'Ile Rousse.*

*La sous-unité paysagère du Regino recoupe le territoire de plusieurs communes.*

*Elle correspond à la vallée du même nom et à ses versants, et elle est en cuvette fermée à l'exception de l'étroit débouché sur la mer au nord-est.*

*C'est un secteur essentiellement agricole, mais gagné peu à peu par le maquis.*

*La sous-unité de L'Ile Rousse, au contraire largement ouverte en amphithéâtre sur la mer, est marquée par une urbanisation importante.*

### ➤ LA MORPHOLOGIE ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

*La commune de Santa Reparata n'a pas de littoral, et son relief est très escarpé.*

*Une arête montagneuse court, parallèle au littoral, de la tour de Saleccia à Lumio, et sépare la vallée du Regino du littoral.*

*Cette arête constitue l'épine dorsale du territoire communal de Santa Reparata di Balagna, et le divise en deux secteurs très distincts.*

*Son versant nord regarde la mer. Des pentes abruptes couvertes de maquis ou d'anciennes oliveraies l'occupent presque en totalité.*

*La partie haute est urbanisée : les cinq hameaux de la commune s'y sont établis le long de la route; le hameau principal, Poggio, est implanté sur le col qui permet le franchissement de la montagne, du secteur littoral vers la Regino.*

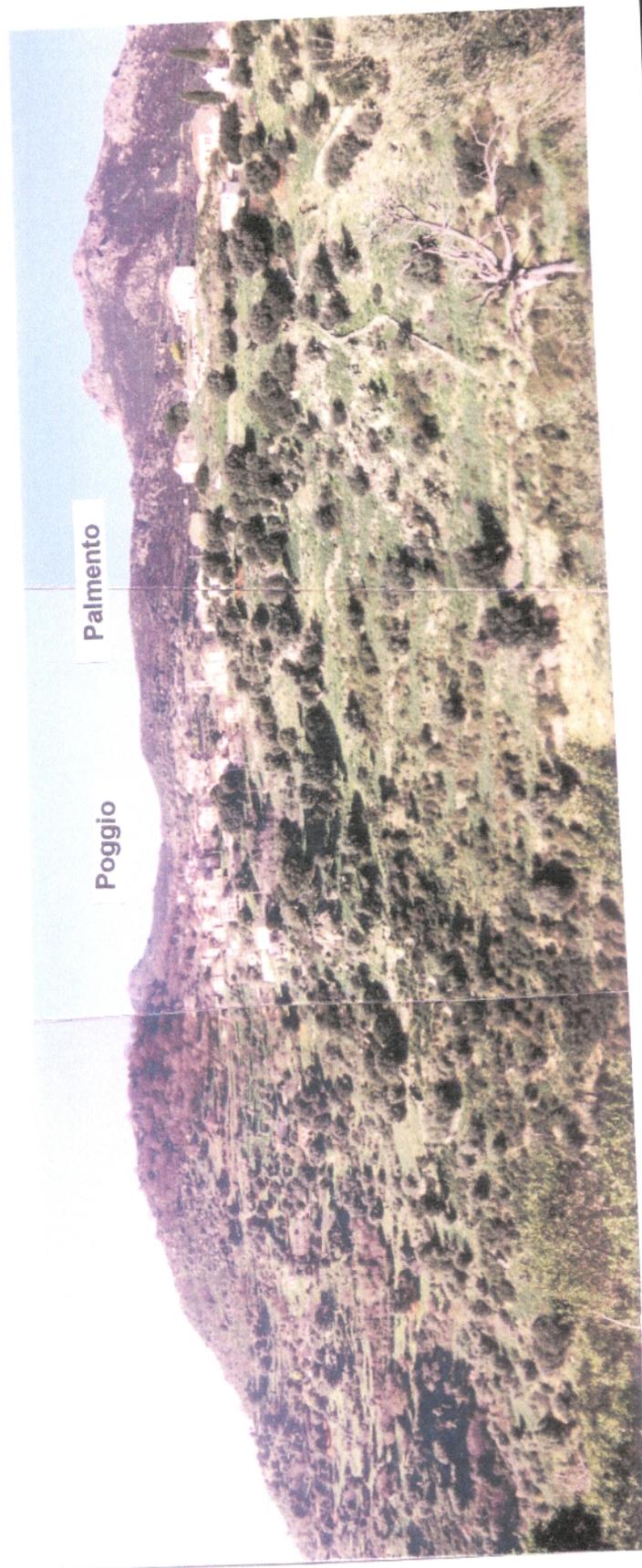
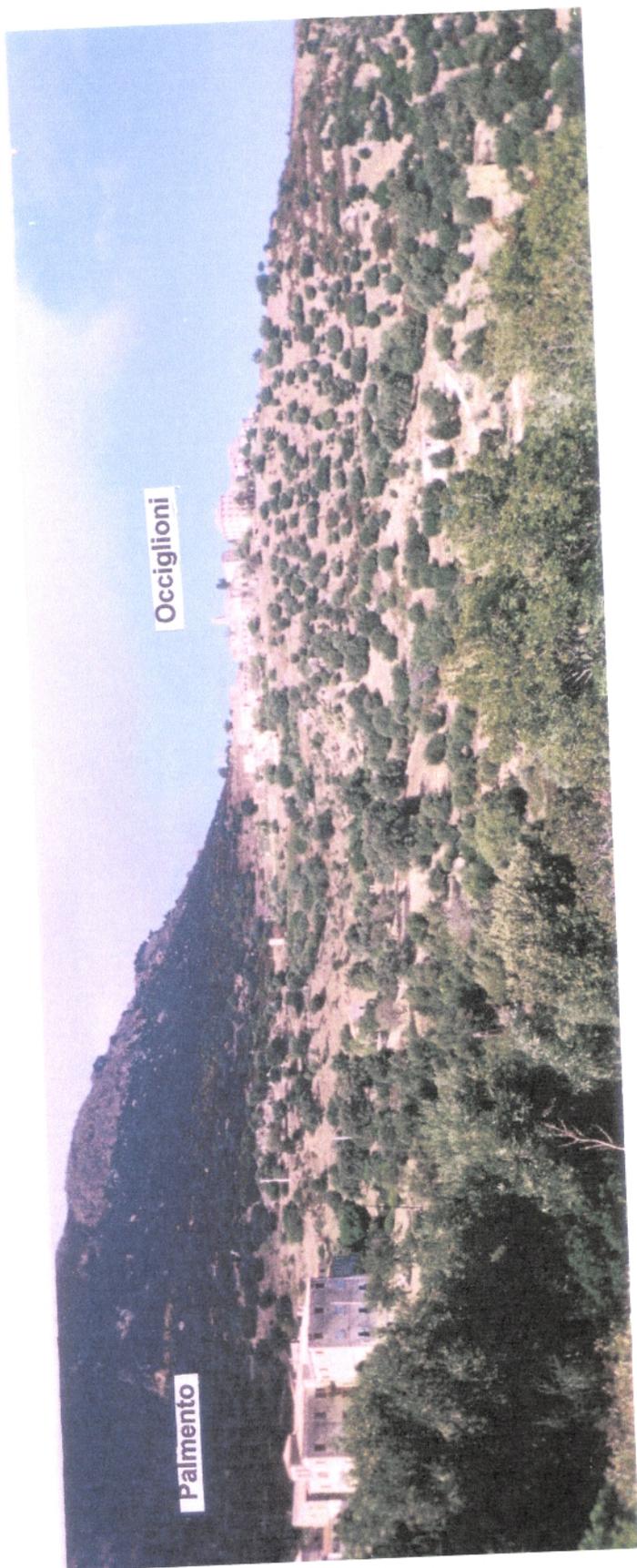
*Le versant sud, tourné vers les montagnes est beaucoup plus agricole; il fait partie de la vallée du Regino; il est composé de secteurs peu pentus à l'exception des versants escarpés au nord de la D.13; le fond de la vallée est occupé par un lac de barrage, Codole.*

*L'occupation du territoire est à dominante rurale ; l'extension des secteurs agricoles des oliviers et du maquis caractérise le territoire.*

*L'activité agricole occupe les versants peu abrupts et le fond de vallée du Regino ainsi que la petite vallée du Giovaggio (ruisseau de Padule?), vers L'Ile Rousse.*

*La plaine du Regino offre des sols facilement mécanisables, et irrigables grâce au eaux du barrage Codole. Malgré ces atouts, le déclin de l'agriculture se fait sentir; de nombreux champs sont abandonnés ou livrés à l'élevage extensif.*

*Toutefois de très belles oliveraies subsistent, en particulier à Fontanella et aux abords des hameaux.*



*Un bocage résiduel, surtout visible côté Regino, marque les secteurs les mieux entretenus.*

*Sur les pentes plus fortes, jusqu'au pied des abrupts rocheux du San Angelo, des traces de terrasses, parfois d'oliveraies lorsqu'elles n'ont pas brûlé, témoignent de l'extension antérieure des cultures à la presque totalité du territoire communal.*

*Les formations boisées sont généralement peu denses.*

*Le maquis a gagné les secteurs escarpés et les cultures abandonnées, et se mêle peu à peu aux oliveraies.*

*Des bosquets de chênes verts subsistent dans certains secteurs.*

*La ripisylve en amont du lac est principalement composée d'aulnes.*

*L'urbanisation s'est principalement concentrée autour des hameaux; les 3 hameaux de Poggio, Alzia et San Bernardino sont maintenant contigus, et un tissu urbain diffus s'installe entre Poggio et Palmento. Seul Occiglioni garde une individualité très marquée.*

*L'habitat diffus gagne également le secteur agricole du bas de la commune, de Curriale à Giovaggi, à la limite de la commune de L'Île Rousse.*

*Une carrière, peu visible de la commune, entaille le versant sud de la colline de Pietra di Telamu, au-dessus du barrage.*

*Le réseau viaire est peu dense.*

*Au bas de Poggio se croisent les deux routes de la commune, étroites et sinueuses ; la D.13, orientée nord / sud, qui va de Muro à L'Île Rousse, et la D.263, orientée est / ouest de Monticello à Corbara.*

*La ligne de chemin de fer passe au bas du barrage de Codole, hors du territoire communal.*

*Des chemins de randonnée pédestre relient Occiglioni à L'Île Rousse et Corbara, San Bernardino à Monticello, Alzia à Corbara, Pigna et San Antonino; au sud de Poggio un chemin vers Fontanella permet de découvrir la vallée du Regino.*

#### **➤ PERCEPTIONS VISUELLES**

*Sa morphologie fait de Santa Reparata di Balagna un secteur très panoramique.*

*La route en balcon qui mène de Monticello à Santa Reparata et Corbara offre une suite de panoramas magnifiques sur le littoral.*

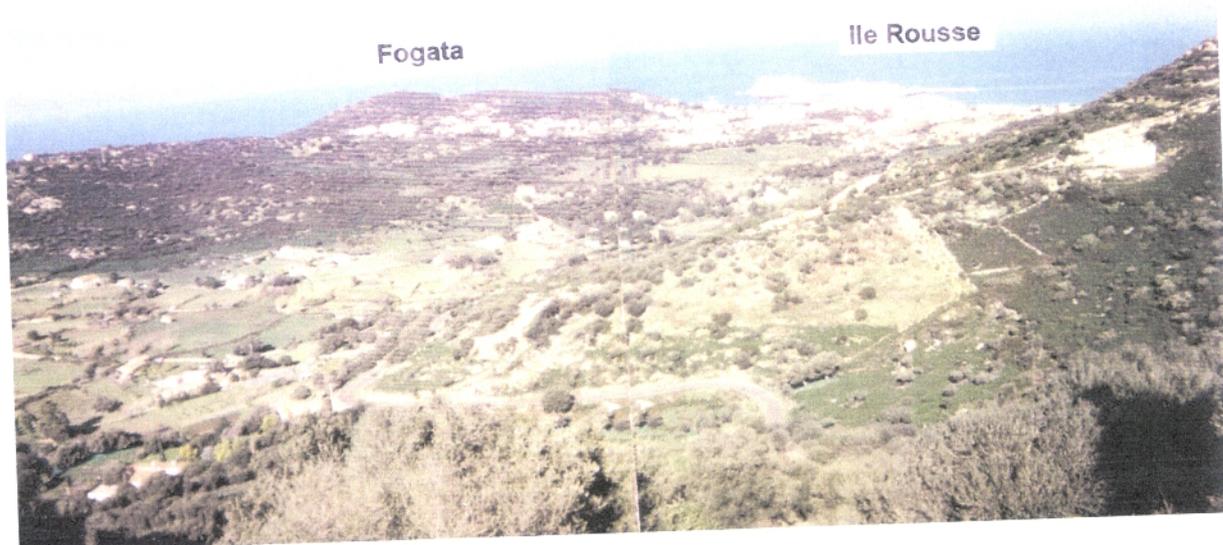
*La route de Muro à L'Île Rousse, moins spectaculaire, offre des vues très variées, en séquences bien différenciées : le lac, l'oliveraie, l'ambiance très rurale de la montée vers Poggio, le col avec la découverte de l'autre versant, la descente panoramique vers le bas de la commune avec la vue sur la mer, les hameaux, la petite vallée agricole avant L'Île Rousse.*

*Depuis la crête de Santa Reparata di Balagna, on a une vue exceptionnelle à la fois sur le littoral et la vallée du Regino.*

*Côté Regino le point focal est le lac de Codole, mais la vue s'étend au-delà de la vallée, à la deuxième barrière montagneuse, parfois enneigée en hiver; le village de San Antonino est également un repère fort.*

*Les hameaux sont autant de belvédères.*

Vue sur la plaine et la mer



Paysage de plaine



*Des sentiers pédestres suivent ou franchissent les crêtes, avec des vues sur les deux versants de la commune et des communes voisines.*

*La visibilité des hameaux est très forte; la crête avec les hameaux et le sommet rocheux du San Angelo, le lac, sont les repères visuels principaux de la commune*

➤ **ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES**

▪ **Le végétal**

*Le paysage est à dominante végétale et comprend plusieurs boisements remarquables :*

- *des oliveraies : la plus remarquable est Fontanella, où de splendides oliviers centenaires occupent un terrain pentu, hérissé de rochers gris chaotiques; les oliveraies autour des hameaux ont également une grande valeur paysagère;*
- *des bosquets de chênes verts, au dessus d'Alzia et près du lac ;*
- *la ripisylve en amont du barrage ;*
- *le bocage au sud de la commune.*

*Quelques arbres remarquables dans les hameaux.*

▪ **Eaux et rochers**

*Les éléments les plus forts sont :*

- *le lac, et ses rives très diversifiées : rocheuses, marécageuses,*
- *le San Angelo, aux rochers très spectaculaires domine le secteur de sa silhouette abrupte,*
- *la colline de Pietra di Telamu, au-dessus du lac, avec sa silhouette régulière.*

▪ **Éléments paysagers remarquables**

- **Éléments bâtis**

*Santa Reparata possède un très riche patrimoine bâti.*

*L'église paroissiale Sta Reparata, la confrérie de St Antoine de Padoue, les ruines du couvent des capucins, les églises de l'Assomption, de St Bernardin, de St Roch, de l'Annonciation, de Ste Anne, la tour de Palmento sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques.*

*Les hameaux anciens avec leur lacs de ruelles et de places et une architecture traditionnelle très simple beaux jeux de volumes et d'ombres.*

*Ces volumes simples sont animés par des éléments comme terrasses, escaliers.*

*La plupart des maisons sont enduites, et portent parfois des traces de badigeon de chaux.*

*Les ornements et éléments décoratifs sont exceptionnels,*

*Quelques grosses maisons (à Poggio, Alzia, Palmento et Occiglioni), ainsi que l'architecture et les sites funéraires (en particulier le cimetière d'Occiglioni, et le mausolée devant le cimetière de Poggio) offrent un intérêt architectural et paysager particulier.*

*De même les anciens chemins et leurs murets de pierre.*

*La silhouette des hameaux, très visibles avec leur implantation en hauteur ou en crête, est un des atouts paysagers de la commune.*

- Secteurs à aménager :

- *Les hameaux*

*La silhouette caractéristique des hameaux doit être protégée ; elle est due à un type d'implantation et à une volumétrie très spécifique : les hameaux sont groupés, allongés le long de la crête.*

*Une tendance à la dispersion de l'habitat se manifeste, avec des implantations posant des problèmes de continuité et d'homogénéité du bâti.*

*Il faut donc mettre en place des règles strictes d'extension de ces hameaux, afin d'éviter de noyer leur silhouette dans un bâti diffus.*

*A l'intérieur des hameaux, des restaurations et des constructions nouvelles souvent maladroitement ou mal harmonisées avec l'ensemble, en particulier à Poggio, compromettent souvent la qualité d'ensemble du bâti ;*

*Des mesures de protection de type ZPPAUP, ou au moins un projet de restauration d'ensemble, d'information et de pédagogie, pourraient être envisagée sur l'ensemble des hameaux.*

- *Espaces publics à améliorer*

*Les aménagements minima pourraient concerner :*

- *le traitement des sols et des façades,*
- *l'enfouissement des lignes aériennes,*
- *la suppression d'éléments surajoutés.*

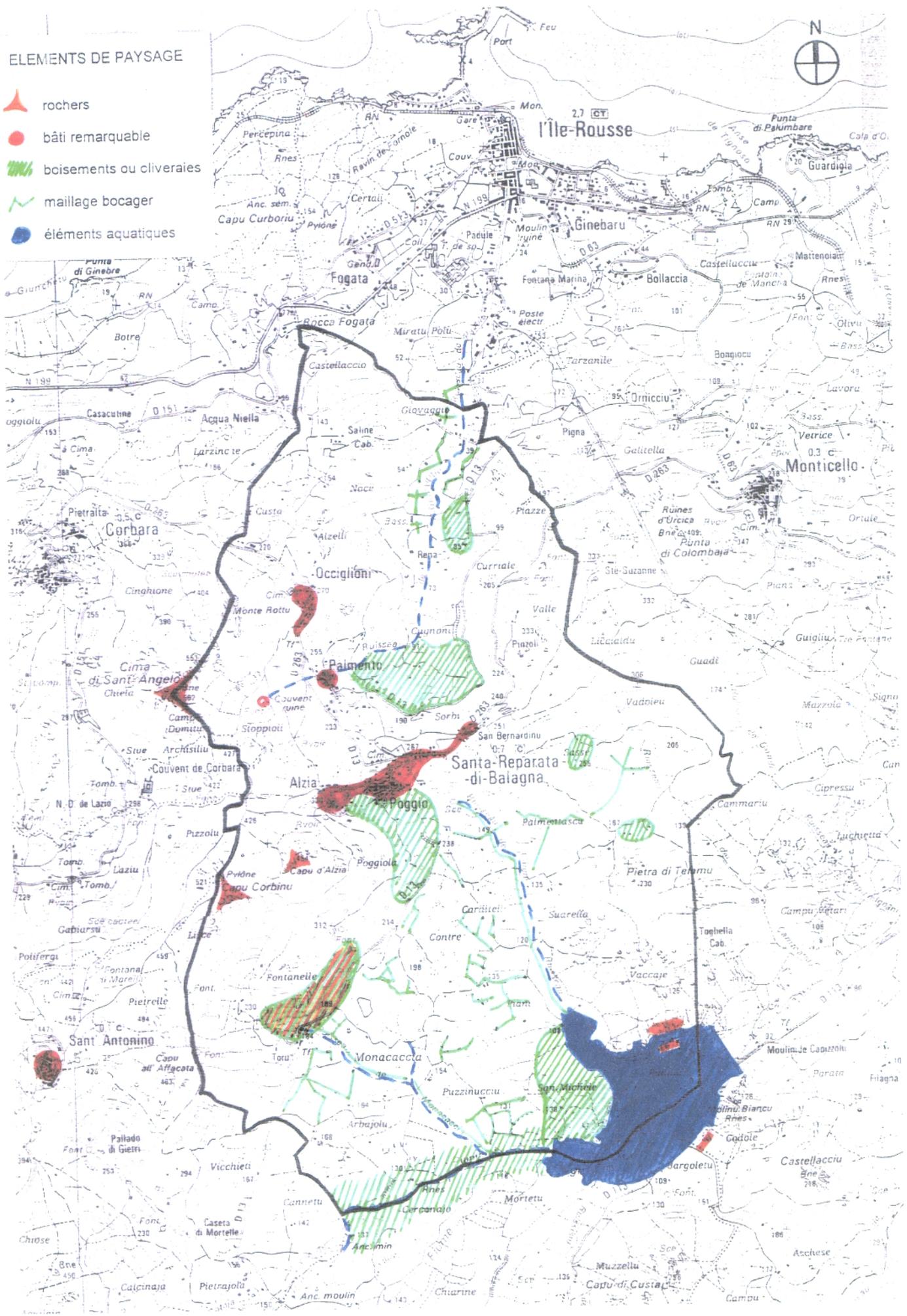
*Le problème des parkings et de la circulation se pose de manière globale dans des espaces et des routes conçues à une autre échelle.*

- *la place de l'église d'Alzia, défigurée par les lignes EDF et un garage,*
- *la place de l'orme : le mûrier central est disproportionné,*
- *l'entrée d'Occiglioni : un beau chemin en pierre défiguré par un transformateur,*
- *des ruelles parfois à l'abandon »*

Extrait de l'étude paysagère de Mme LEW .

ELEMENTS DE PAYSAGE

-  rochers
-  bâti remarquable
-  boisements ou cliveraies
-  maillage bocager
-  éléments aquatiques

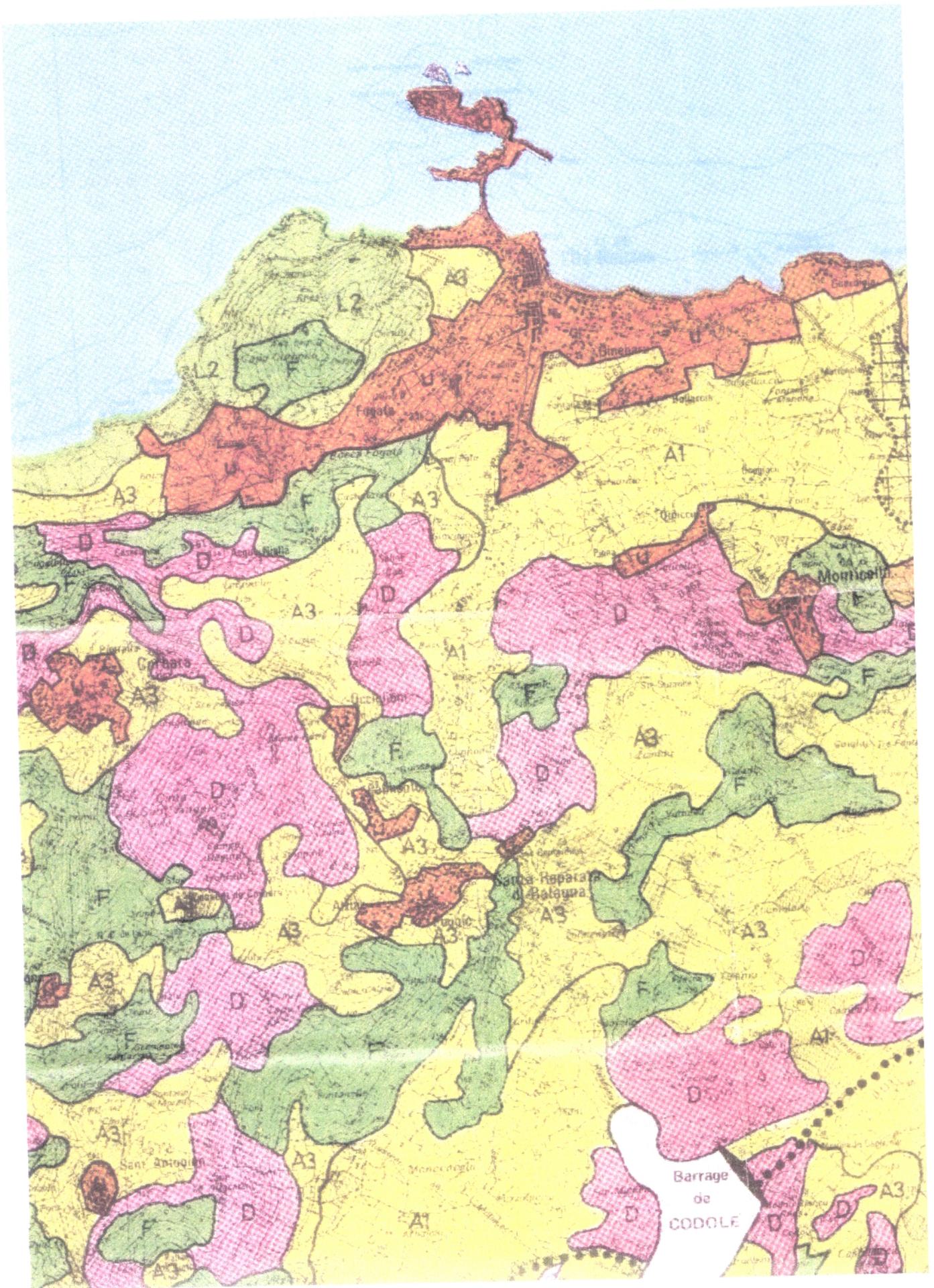


La carte patrimoniale, établie par la DRAE, pour la micro-région de Balagne, au 1/25000<sup>e</sup> en 1983, met en évidence un certain nombre de caractéristiques des espaces naturels de la Balagne et de la commune de Santa reparata di Balagna en particulier.

Cette carte date de plus de 15 ans. Depuis son élaboration, beaucoup d'événements sont venus modifier les données de l'époque.

L'intérêt cependant, est de montrer :

- l'ampleur des espaces boisés (F sur la carte),
- l'importance des terres agricoles ou d'élevage (A sur la carte)
- Les collines granitiques de forte pente (D sur la carte).



CARACTERISTIQUES SPECIQUES DES MILIEUX

UNITES ECOLOGIQUES		CODE	MILIEU PHYSIQUE	OCCUPATION BIOLOGIQUE	IMPACT HUMAIN	DYNAMIQUE SENSIBILITE	RESSOURCES POTENTIALITES
ESPACES BOISES	BOISEMENTS DE FEUILLUS		versant à pente assez forte sur substrat granitique	boisements denses à clairs d'olivier (*), châtaignier, chêne-vert et blanc; maquis en sous bois	oliveraies et châtaigneraies à l'abandon, incendies	développement du sous-bois accroissant les risques d'incendie, parasitage du chêne blanc (Allis)	oliveraies et châtaigneraies éventuellement régénérables
	MAQUIS HAUTS		sol d'arènes d'épaisseur variable selon érosion	hauts maquis à arbousier, lentisque, bruyère, calycotome	incendies anciens	régénération forestière spontanée dans certains secteurs, risques d'incendie	restauration à terme du boisement
	RIPISYLVES	...	berges humides des cours d'eau.	boisement linéaire d'aulnes glutineux	faibles	risque de dégradation par les extractions de granulats et les recalibrages hydrauliques éventuels	---
	PINEDE DE LITTORAL		arrière-plage sableuse de Calvi	association de pin pignon, pin maritime et eucalyptus; recouvrement dense	fréquentation touristique importante (camping, accès à la plage)	artificialisation du milieu, risques d'incendie	---
VERSANTS GLACIS LITTORAUX ET PLAGES			promontoire granitique escarpé de la Revellata	maquis bas discontinus et végétation des rochers maritimes; flore endémique	fréquentation touristique; station de recherche océanographique	flore endémique vulnérable (populations isolées)	---
			versants littoraux granitiques escarpés glacis et plages des fonds de baie	maquis bas discontinu et végétation des rochers maritimes;	fréquentation touristique des zones accessibles; ouverture de pistes d'accès à la mer	dégradation des zones les plus fréquentées	---
CRETES ET VERSANTS DEGRADEES		D	sommets et hauts versants granitiques à pente forte; roches affleurantes ou lithosols	cistaies et pelouses dégradées en alternance avec des affleurements rocheux	zone d'incendies répétés; pâturage extensif	dégradations irréversibles dans certains secteurs	reboisement possible dans certains secteurs selon sols et exposition
LITS DES COURS D'EAU			zone de divagation des cours d'eau, bancs de galets et sables	végétation basse sur les bancs alluviaux séparant les chenaux	extractions des granulats (Figarella); pollution temporaire par des moulins à huile (Regino)	zone de recharge des nappes sensibles aux extractions	nappes phréatiques; gisements de granulats
ESPACES AGRO-PASTORAUX		V	plaines et terrasses alluviales de la Fiume Seccu; sols souvent caillouteux	vignes	viticulture intensive (classement partiel en A.O.C.)	Risque de pollution de la nappe par les traitements du vignoble; pression de l'urbanisation	production viticole; possibilités de diversification agricole
		A1	plaine et terrasses alluviales;	dominante : friches occupées par la prairie naturelle ou le maquis avec haies bocagères résiduelles et arbres dans les zones favorables, parcelles cultivées (vignes, oliveraies, fourrages, maraichage)	le déclin des activités agricoles a entraîné l'abandon de la plupart des terres qui servent actuellement de parcours pour l'élevage extensif;		aptitude culturale très bonne à bonne; irrigation possible en dessous de 200 m
		A2	glacis à pente faible; topographie apte à la mécanisation agricole		aménagements hydrauliques en cours (barrage de Codole) en vue d'une éventuelle remise en valeur agricole (irrigation); pression de l'urbanisation à proximité du littoral et des villages		aptitude culturale faible (contraintes pédologiques); bonnes potentialités pastorales
		A3	zone de piémont de moyenne déclivité souvent aménagée en terrasses;	prairies naturelles ou maquis bas souvent boisés, localement parcelles cultivées (fourrage, vigne, jardins)	élevage extensif dominant	risque d'incendie dans les secteurs oués peu entretenus; pression de l'urbanisation près du littoral et des villages	bonnes potentialités pastorales; parcours améliorables
	A4	plateaux et replats légèrement accidentés	prairies naturelles ou maquis bas	potentialités pastorales limitées			

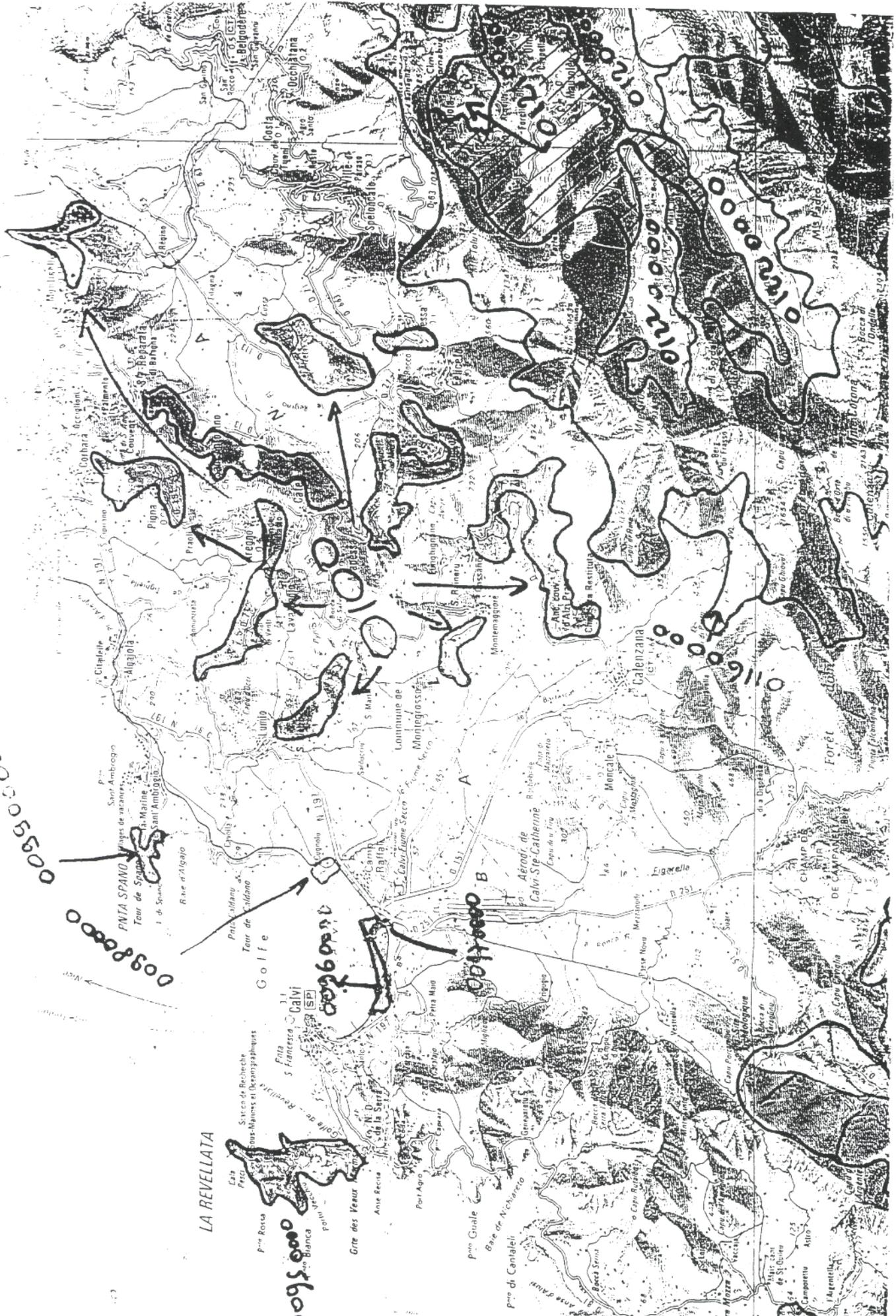
❖ La zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

La ZNIEFF fait partie du patrimoine naturel de la commune.

C'est une ZNIEFF de catégorie II codée 0100 et remarquable pour ses oliveraies et ses boisements de collines de Balagne.

La partie du territoire de Santa Reparata di Balagna concernée par la ZNIEFF se situe sur le versant sud de la commune, le long de la route de Muro.

MAPPELE M.L.U. 2000/01



### 1.3 - DESCRIPTION GÉOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE

Santa Reparata di Balagna fait partie de la région géographique de la Balagne. La description de la géologie et de l'hydrogéologie qui suit est basée sur les commentaires de la carte géologique du secteur de Calvi de E. Maury, A. Merle et P. Fermier.

#### 1.3.1 - DESCRIPTION GÉOLOGIQUE

La côte de la Balagne, exposée au vent dominant du Nord-Ouest, s'étend sur 50 km depuis la Tour de Pianosa à L'Est de l'Ile Rousse jusqu'à Punta di Viatoggio au Sud de Capo Cavallo. Essentiellement rocheuse, elle limite un ensemble de reliefs qui culmine vers 700-800 m d'altitude, entrecoupé par les plaines alluviales de Calvi-Calenza, et du Réginu. Dans le coin Sud-Est, la zone montagneuse, Monte Tolu, San-Partéo, Monte Grosso, Punta Radicce, forme une très importante barrière qui s'élève brutalement jusqu'à 2 015 m ( Punta Radicce ), fermant l'horizon vers le Sud à moins de 12 km de la côte.

Du point de vue géologique, la Balagne est formée essentiellement de terrains éruptifs d'âge carbonifère-permien. De très rares lambeaux de terrains cristallophyliens plus anciens y subsistent. Les formations secondaires et tertiaires sont totalement absentes. Par contre le quaternaire fluvatile et fluvio-glaciaire y est représenté.

La Balagne cristalline est formée essentiellement de granitoïdes d'âge carbonifère qui affleurent d'Est en Ouest sur une trentaine de km de large. Au Nord et à l'Ouest, ces granitoïdes disparaissent sous la mer ; vers le Sud, leur extension est limitée par les coulées calco-alcalines du Permien inférieur et par le complexe alcalin du Cinto ( Permien supérieur ). Ces mêmes granitoïdes, recoupés par les dykes calco-alcalins du Permien inférieur, montrent un contact concordant à l'Est avec le septum métamorphique de Belgodère, tandis qu'à l'Ouest ils recourent les formations épizonales de l'Argentella.

Le territoire de Santa Reparata di Balagna est constitué de différentes sortes de granites : Monzogranite et granodiorite porphyroïde à biotite avec plus ou moins de clinopyroxène et plus ou moins d'amphibole.

Santa Reparata di Balagna est également caractérisée par des quartzmonzonites porphyroïdes à biotite, amphibole et clinopyroxène. Ces quartzmonzonites forment des lames subméridiennes d'épaisseur hectométrique à kilométrique, surtout localisées dans la partie médiane de l'intrusion de L'Ile Rousse. Ce sont des roches porphyroïdes riches en minéraux ferromagnésiens (biotite Le, amphibole et clinopyroxène). Elles se caractérisent par l'extrême abondance des mégacristaux de feldspath potassique de couleur blanche ou grise.

#### 1.3.2 - RESSOURCES HYDROGÉOLOGIQUES

Au Nord de la barrière montagneuse Monte Tolu – Punta Radicce, le réseau hydrographique est constitué de l'Ouest vers l'Est par les bassins de la Figarella et du Fiume Seccu qui déversent leurs eaux dans le golfe de Calvi et par celui de Fiume Réginu qui se jette dans le golfe de Lozari. Au Sud-Est de la barrière montagneuse du

Monte Grosso, les torrents de Mélaja et de la Tartagine font déjà partie du bassin versant du fleuve qui amène ses eaux en mer Tyrrhénienne (à l'Est de la Corse).

L'essentiel des affleurements de l'aire d'étude est constitué par des granitoïdes de différentes natures. Ces roches, réputées imperméables jusqu'à ces dernières années, peuvent être le siège de circulations aquifères d'importances inégales et fonction de leur degré de fissuration et d'altération.

Ces circulations se manifestent par la présence de sources en général de faibles débits.

Ces sources ont été, depuis longtemps, les seules ressources des villages la plupart du temps perchés sur des abrupts.

Au point de vue qualité, ces aquifères ont des caractéristiques physico-chimiques en général excellentes. Les eaux sont douces, très peu minéralisées, acides et agressives. L'environnement immédiat permet, le plus souvent, une bonne protection.

A ces aquifères de fissures se superposent des aquifères de milieu poreux, constitués par des roches meubles à perméabilité d'interstices représentés par les alluvions. Ces alluvions se développent dans les vallées des rivières qui présentent des comblements plus ou moins importants de matériaux alluvionnaires. En règle générale, les alluvions les plus récentes, occupant les lits mineurs des cours d'eaux sont les plus intéressantes.

On note par exemple sur l'aire d'étude, le secteur alluvial en partie basse du ruisseau de Fiuminale à Monticello.

Dans la plupart des cas les eaux sont de bonne qualité, douces, du même type que les eaux granitiques, avec quelques fois des problèmes de fer.

Les nappes aquifères d'alluvions sont directement alimentées par les cours d'eaux, et sensibles donc à la pollution de ces derniers qui comportent, sur leur haut bassin versant, des villages dont l'assainissement mériterait souvent d'être revu. Ces problèmes d'assainissements font d'ailleurs l'objet d'études au niveau d'un regroupement de quatre communes dont Santa Reparata di Balagna.



## 2 - LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE

Au dernier recensement de 1990, la population sans doubles comptes (s.d.c.) de Santa Reparata di Balagna est de 784 habitants. Ils se répartissent sur les 1 016 hectares du territoire communal, ce qui fait une densité de 77 hab./ km<sup>2</sup>. Ce chiffre est inférieur à la moyenne nationale (104 hab./ km<sup>2</sup>), mais il est nettement supérieur à la moyenne de la Corse, qui est la région française ayant la plus faible densité avec seulement 29 hab./ km<sup>2</sup>.

### 2.1 - EVOLUTION DE LA POPULATION

Tableau 1 : Evolution de la population ( s.d.c.) pour la période 1975-1999

	1975	1982	1990	1999
Santa-Reparata	539	643	784	838
Département	125 284	131 574	131 563	141591

INSEE RGP 1999

La population de Santa Reparata di Balagna connaît une croissance continue depuis 1975. Elle a augmenté de + 19 % entre 1975 et 1982, de + 22 % entre 1982 et 1990 et de plus de 6% entre les 2 derniers recensements. En ce qui concerne le département de Haute-Corse, on constate une croissance de 5 % entre 1975 et 1982, puis une stabilité de la population entre 1982 et 1990 et à nouveau une croissance ce plus de 7% entre 1990 et 1999.

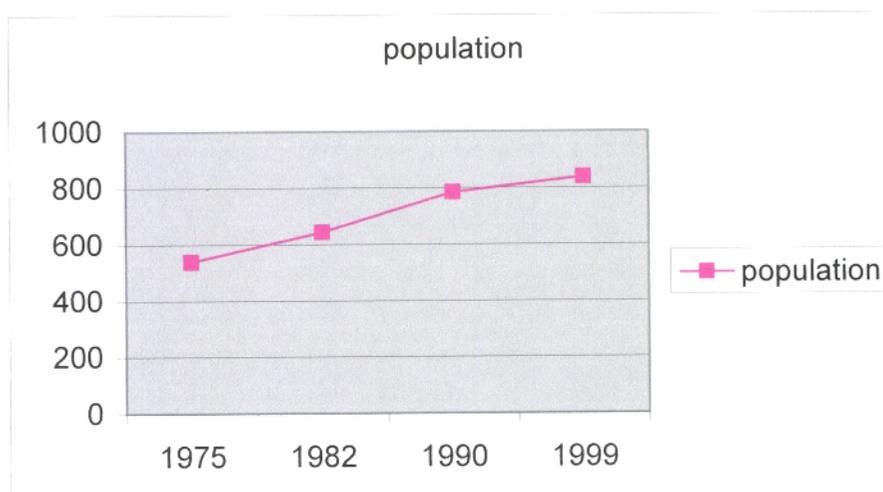


Tableau 2 : Variation de la population ( s.d.c.) entre 1982 et1999

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<b>Taux annuel Solde naturel</b>	-0,46	-0,55	-0,15
<b>Taux annuel Solde migratoire</b>	+3	+3,06	+0,89

INSEE RGP 1999

Cette forte augmentation de la population est due à un solde migratoire positif qui compense largement le solde naturel négatif.

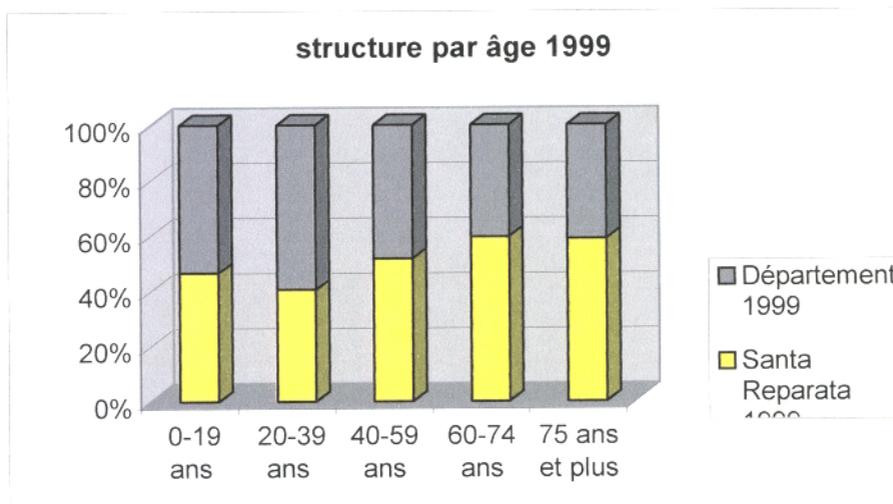
## 2.2 - STRUCTURE DE LA POPULATION

Tableau 3 : Structure de la population

	Population totale		Hommes		Femmes	
	Santa-Reparata	Département	Santa-Reparata	Département	Santa-Reparata	Département
<b>0-19 ans</b>	24,1%	21,6%	25,1%	22,7%	23,2%	20,6%
<b>20-39 ans</b>	21,8%	26,9%	20,8%	27,3%	22,8%	26,9%
<b>40-59 ans</b>	26,3%	26,7%	28,3%	27,8%	24,4%	26,7%
<b>60-74 ans</b>	19,2%	15,7%	19,3%	15,5%	19,1%	15,7%
<b>75 ans et +</b>	8,6%	9,1%	6,5%	6,8%	10,5%	9,1%
<b>Total</b>	100	100	100	100	389	100

INSEE RGP 1999

La population de Santa Reparata di Balagna est composée de davantage de femmes que d'hommes (+4,8%). La principale différence entre le nombre des hommes et celui des femmes se situe au niveau des personnes âgées de plus de 75 ans, où les femmes sont nettement plus nombreuses.



La population a une tendance au vieillissement . Entre les 2 derniers recensements le nombre des moins de 40 ans a diminué alors qu'inversement celui des plus de 40 ans augmentait. Ce phénomène n'est pas particulier à la commune, on le retrouve dans l'ensemble du département de Haute Corse.

### 2.2.1 - LA POPULATION ÉTRANGÈRE

Tableau 4 : La population étrangère

	<b>Hommes</b>	<b>Femmes</b>	<b>Total</b>
<b>Santa-Reparata</b>	48	47	95
<b>Département</b>	7972	5415	13387

INSEE RGP 1999

Ces 95 étrangers constituent 11 % de la population totale de Santa Reparata di Balagna, ce qui est un peu plus que le poids de la population étrangère dans le département( 9,5%). Les étrangers sont donc assez nombreux.

La population étrangère de Santa Reparata di Balagna est composée d'autant d'hommes que de femmes. Par contre dans l'ensemble du département les hommes sont en nombre prédominant.

### 2.2.2 - LA COMPOSITION DES MÉNAGES

La commune de Santa-Reparata compte, en 1999, 340 ménages qui se répartissent ainsi :

Tableau 5 : La taille des ménages

	1	2	3	4	5	6 et +	Total
<b>Santa-Reparata</b>	27,9%	32,9%	16,2%	14,4%	6,2%	2,4%	100%
<b>Département</b>	30,1%	30,4%	18,9%	13,6%	4,6%	2,3%	100%

INSEE RGP 1999

Les ménages sont en majorité de petite taille, les  $\frac{3}{4}$  ont moins ou 3 personnes.

La taille moyenne des ménages est de 2,5 en 1999. Elle a diminué d'un point par rapport à 1990 mais reste cependant supérieure à celle de l'ensemble du département.

### 3 - L'ACTIVITE DE LA POPULATION

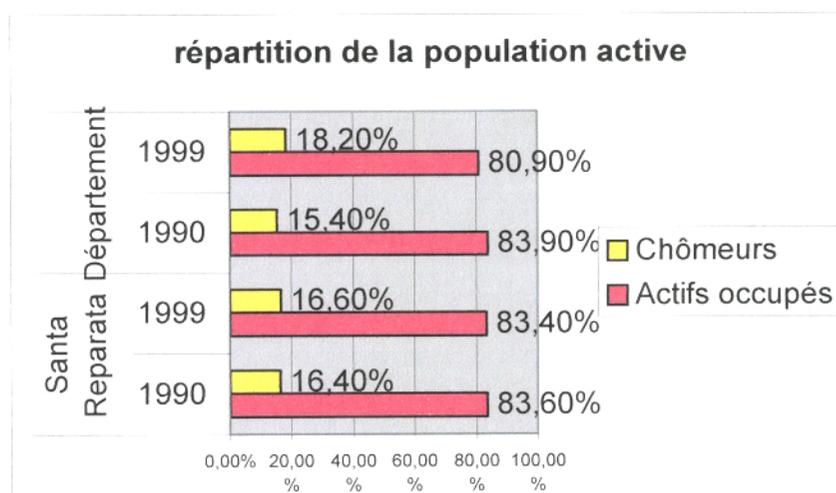
	Santa Reparata		Département	
	1990	1999	1990	1999
Actifs occupés	83,6%	83,4%	84,6%	81,8%
Chômeurs	16,4%	16,6%	15,4%	18,2%

Source INSEE 1999

La population active de Santa Reparata di Balagna est constituée par 301 personnes dont 81,2% ont un emploi..

Le nombre d'actifs "hommes" est supérieur à celui des femmes et reste stable entre les 2 derniers recensements.

Les chômeurs représentent 18,2% de la population active.



## **4 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **4.1 - LE TOURISME**

Santa Reparata di Balagna comme la plupart des communes corses voit les touristes jouer un rôle important dans son économie.

Elle fait partie de la région touristique de la Balagne à laquelle le Schéma d'Aménagement de la Corse confère une vocation de « pays côtiers ». L'offre d'hébergement touristique de la Balagne représente près de 20 % de l'offre de la Corse.

La commune recense en ce qui concerne l'hébergement :

- un hôtel de 15 chambres,
- des locations de meublés,
- 30 résidences secondaires.

En ce qui concerne la restauration, elle recense :

- un restaurant,
- une ferme-auberge,
- une auberge.

### **4.2 - LES ACTIVITÉS ARTISANALES**

La commune de Santa Reparata di Balagna dispose de sept activités artisanales :

- un atelier de ferronnerie,
- une poterie,
- 4 entreprises de maçonnerie,
- et un artisan plombier.

### **4.3 - LES ACTIVITÉS DE COMMERCE**

Santa Reparata di Balagna dispose de :

- une boulangerie,
- 2 épiceries,
- 5 débits de boissons.

#### **4.4 - L'AGRICULTURE**

Elle représente une part importante des activités économiques de Santa Reparata di Balagna .

En effet, près de 19 exploitations agricoles sont implantées sur le territoire communal. Ce chiffre est en légère augmentation par rapport à celui de 1988 (17 exploitations)

La superficie agricole utilisée des exploitations est de 735 hectares dont 26 hectares de terres labourables et 618 hectares toujours en herbe.

Ces exploitations sont essentiellement basées sur l'élevage d'ovins et de bovins, ce qui fait de Santa Reparata di Balagna la commune la plus agricole de son bassin naturel d'activités. En 2000 on comptait un total de 277 vaches .

### **5 - LES AXES DE CIRCULATIONS**

#### **5.1 - LE RÉSEAU ROUTIER**

Santa Reparata di Balagna est traversée par deux routes départementales :

- la D.263 d'est en ouest, qui relie la commune de Corbara à celle de Monticello,
- et la D.13 du nord au sud, qui relie la commune de l'Ile Rousse à celle de Muro.

Ces deux routes départementales outre le superbe panorama qu'elles peuvent offrir aux touristes permettent de desservir correctement la commune de Santa Reparata di Balagna

La D 13 plus particulièrement, en reliant Santa Reparata di Balagna à l'Ile Rousse, lui permet d'accéder à l'axe routier principal de la Balagne, qu'est la route de l'Ostricone (RN 197). Cette route qui va de Calvi à Ponte Leccia fait partie du Réseau Routier d'Intérêt Régional (R.R.I.R.).

#### **5.2 - LE RÉSEAU MARITIME**

Santa Reparata di Balagna est à environ 3 km du port de commerce de l'Ile Rousse. Elle peut donc bénéficier pleinement de cette infrastructure.

Le port d'Ile Rousse est relié à Nice, Toulon et Marseille, ainsi qu'en période estivale à l'Italie. Ce port peut être difficile d'accès par mauvais temps.

#### **5.3 - LE RÉSEAU AÉRIEN**

Santa Reparata di Balagna se situe à 27 km de l'aéroport de Calvi.

Cet aéroport, avec un trafic de 170 000 passagers par an est considéré comme un aéroport d'appui par le Schéma d'Aménagement de la Corse.

Il propose de nombreuses destinations en France et quelques-unes vers l'Allemagne et la Suisse, et représente près de 11 % du trafic aérien de la Corse.



## 6 - LE PARC DE LOGEMENTS

Santa Reparata di Balagna dispose de 513 logements en 1999.

### 6.1 - L'ÉPOQUE D'ACHÈVEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

	<i>Avant 1949</i>	<i>1949-1974</i>	<i>1975-1981</i>	<i>1982-1989</i>	<i>1990 ou après</i>
<b>Santa-Reparata</b>	43,5%	17%	13,5%	17,3%	8,8%
<b>Département</b>	35%	25,4%	11,7%	16,6%	11,3%

INSEE RGP 1999

Le parc immobilier est ancien : 43,5% des logements ont été construits avant 1949. Un grand nombre d'entre eux sont des logements présentant un caractère patrimonial urbain non négligeable. En effet, la ville dispose d'un bâti de qualité dont les époques de constructions datent de deux périodes essentielles, la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et la deuxième moitié du XX<sup>e</sup>. Cette architecture est typique et s'assimile à celle de la Balagne.

Les logements récents sont peu nombreux, en moyenne leur nombre est inférieur à celui du département.

### 6.2 - LE STATUT DES LOGEMENTS

La commune possède un fort taux de résidences principales en augmentation depuis 1990 et supérieur à la moyenne départementale. Ce phénomène n'est pas nouveau, depuis 1975 Santa Reparata di Balagna enregistre une augmentation continue du nombre de ses résidences principales. Les résidences secondaires sont elles aussi en augmentation, par contre il n'existe pratiquement pas de logements vacants.

	<i>1990</i>		<i>1999</i>	
	<b>Santa Reparata</b>	Haute-Corse	<b>Santa Reparata</b>	Haute-Corse
<b>Résidences principales</b>	<b>63,2%</b>	59,2%	<b>66,3%</b>	62,2%
<b>Résidences secondaires</b>	<b>28,4%</b>	34,2%	<b>33,5%</b>	32,5%
<b>Logements vacants</b>	<b>8,4%</b>	6,6%	<b>0,2%</b>	5,3%

INSEE RGP 1999

## Le statut d'occupation des résidences principales

	Propriétaires occupants	Locataires	Logés gratuitement
<b>Santa-Reparata</b>	59,7%	30,3%	10%
<b>Département</b>	52,7%	38,5%	8,8%

INSEE RGP 1999

30% des résidences principales sont en location, ce qui est inférieur à la moyenne départementale ( 38% ). Ce sont les propriétaires-occupants qui représente la catégorie principale au niveau de la commune ( 58% ) et du département ( 52 % ).

Le parc de logements de résidences principales de Santa Reparata di Balagna est composé par 84 ,7% de maisons individuelles.

	Maisons individuelles	Immeubles collectifs	Autres
<b>Santa Reparata</b>	84,7%	12,9%	2,4%
<b>Département</b>	51,1%	45,6%	3,2%

INSEE RGP 1999

Pour l'ensemble du département, la répartition entre les logements en maisons individuelles et les logements en immeubles collectifs est assez équilibrée, chacun représentant près de la moitié des types de logements.

Pour Santa Reparata di Balagna, le poids des logements en maisons individuelles ( 84% ) est nettement supérieur à celui des logements en immeubles collectifs ( 14 % ).

## 7 - LES EQUIPEMENTS DE SANTA-REPARATA

### 7.1 - LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La commune voisine de l'île Rousse étant le chef-lieu de canton, c'est elle qui accueille la plupart des administrations, telles que la Poste, la Perception, les tribunaux ( de commerce et de première instance ), la D.D.E., les Affaires Maritimes, la Sécurité Sociale, une annexe de la C.C.I., de l'A.N.P.E., et des A.S.S.E.D.I.C.. L'île Rousse accueille également une caserne de pompiers et une de gendarmerie.

### 7.2 - LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

- Une école communale accueille les 90 élèves inscrits dans l'enseignement de premier degré.

- Les 50 élèves inscrits dans l'enseignement du deuxième degré vont au collège et au lycée de l'île Rousse.

### 7.3 - LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET SOCIOCULTURELS

En ce qui concerne les équipements sportifs, la commune de Santa Reparata di Balagna dispose d'un Stade de Torro (110 x 60 ) plus ses vestiaires aménagés.

La commune vient de réaliser un préau d'école couvert et une salle polyvalente de 155m<sup>2</sup>, ainsi que l'aménagement de ses abords.

### 7.4 - LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

#### 7.4.1 - L'eau potable

L'ensemble des zones construites est desservi par le réseau public d'eau potable en quantité suffisante.

Santa Reparata di Balagna peut prévoir l'extension de son urbanisation dans de bonnes conditions. En effet, les extensions réalisées par la commune permettent de compléter le réseau de distribution et d'amener les conduites aux limites des zones actuellement urbanisées.

#### 7.4.2 - L'assainissement

Les données concernant l'assainissement proviennent des études réalisées en 1996 par le cabinet SETUDE pour la mise en place d'un schéma d'assainissement.

L'application des normes européennes (Directive du 21 mars 1991 transcrite en droit français par le Décret du 3 juin 1994 et les arrêtés du 22 décembre 1994) et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 rend urgent d'envisager la réalisation d'une usine d'épuration afin d'avoir un rejet en mer conforme au Décret du 23 mars 1993.

#### ***Description du réseau d'assainissement***

La partie urbanisée de la commune de Santa Reparata di Balagna est composée de quatre sous-ensembles distincts : le village (Poggio) et trois hameaux (Alzia, Palmento et Occiglioni ).

Le réseau d'assainissement achemine les effluents jusqu'à une station d'épuration (implantée en contrebas de Palmento) qui utilise un sprinkler pour répartir les effluents au-dessus d'un lit bactérien. ( voir photo et schéma de la station d'épuration )

Chacun des quatre groupes d'habitations appelle quelques remarques spécifiques.

- **Poggio** : son versant Est n'est pas raccordé à la Station d'épuration, les effluents sont directement rejetés dans le milieu naturel.
- **Alzia** : une de ses deux antennes d'eaux usées est raccordée sur le collecteur d'eaux pluviales

- **Palmento** : l'implantation de canalisations dans le lit du ruisseau Giovaggio a pour conséquence l'apport permanent d'eau claire dans le collecteur par l'intermédiaire du tampon qui n'est pas complètement étanche.
- **Occigliani** : le collecteur ayant une faible pente, il existe un ensablement important de certains ouvrages.

Dans l'ensemble, on peut conclure qu'il y a une grande amplitude de variation des débits (notamment en fonction des conditions météorologiques), des défauts de raccordement, des entrées d'eaux claires parasites permanentes (nappes phréatiques, sources, lavoirs...), le tout entraînant une sous-charge organique et une surcharge hydraulique à la station d'épuration. Le mauvais état des collecteurs favorise cette situation et l'amplifie.

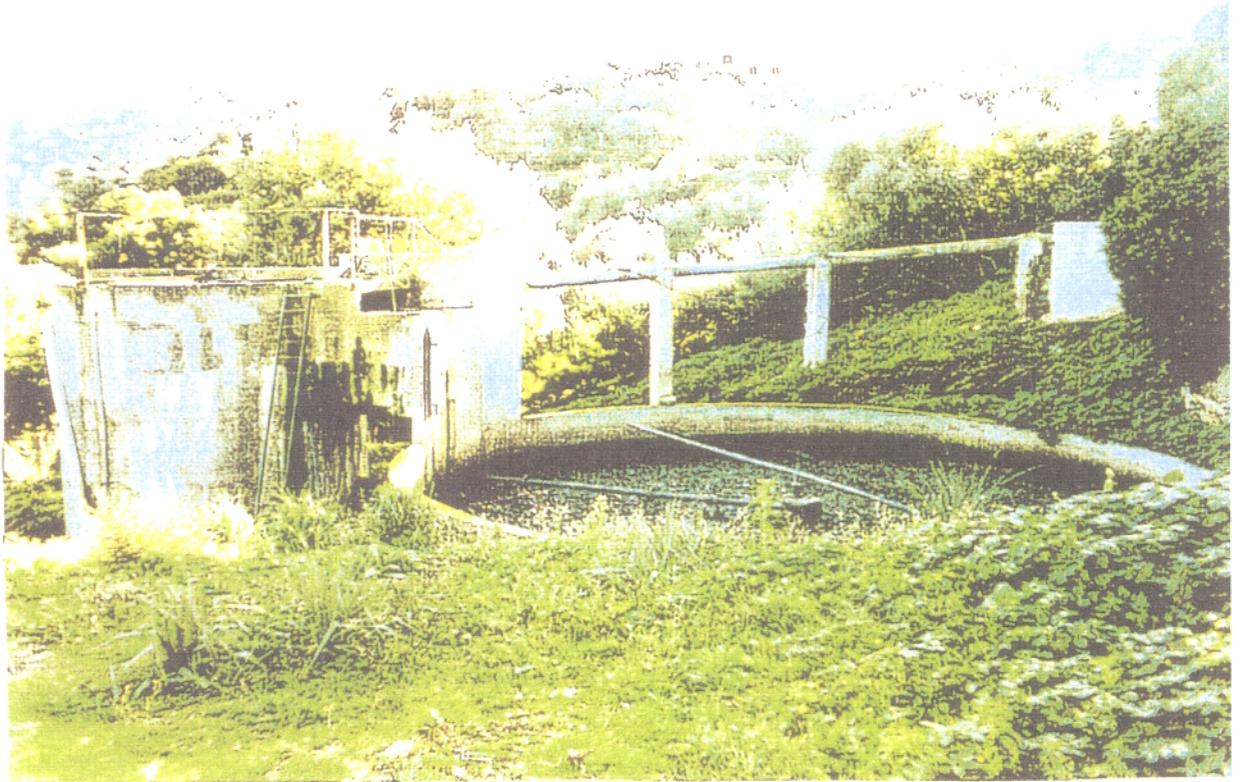
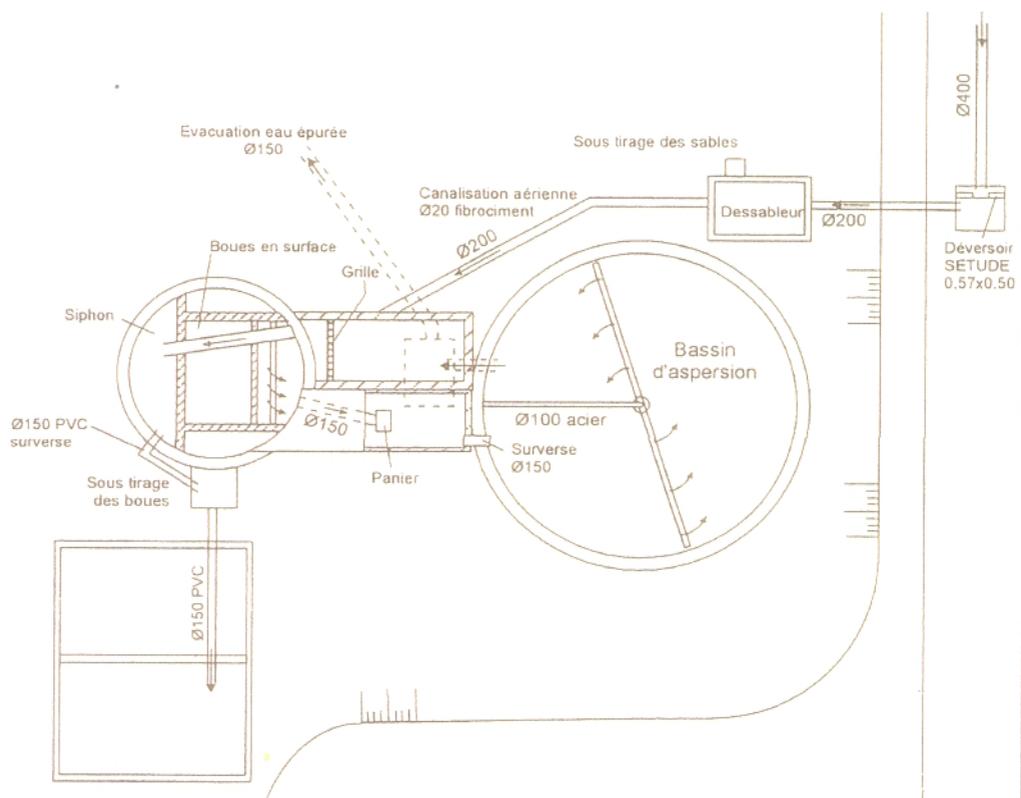


Schéma : La station d'épuration de Santa-Reparata



## ***Les prévisions du schéma directeur d'assainissement***

Un schéma directeur d'assainissement comprenant les communes de Corbara, l'Ile Rousse, Monticello et Santa Reparata di Balagna propose le regroupement des systèmes d'assainissement existants en raccordant les réseaux et en construisant une station d'épuration unique à l'Ile Rousse.

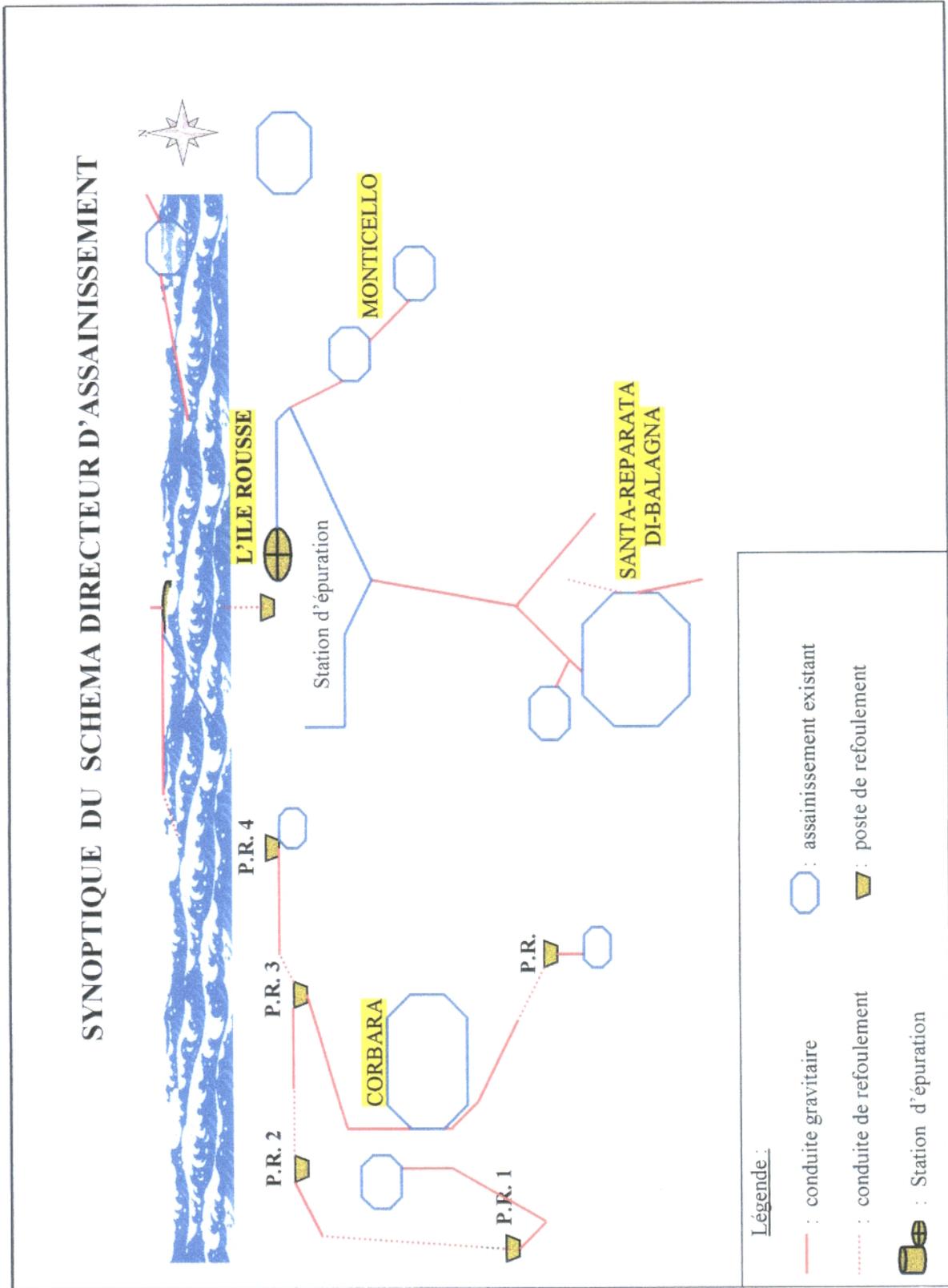
Surplombant l'Ile Rousse, Santa Reparata di Balagna trouve naturellement son exutoire à l'aval de son bassin versant naturel. Le transfert des effluents se fera gravitairement en longeant le ruisseau Giovaggio.

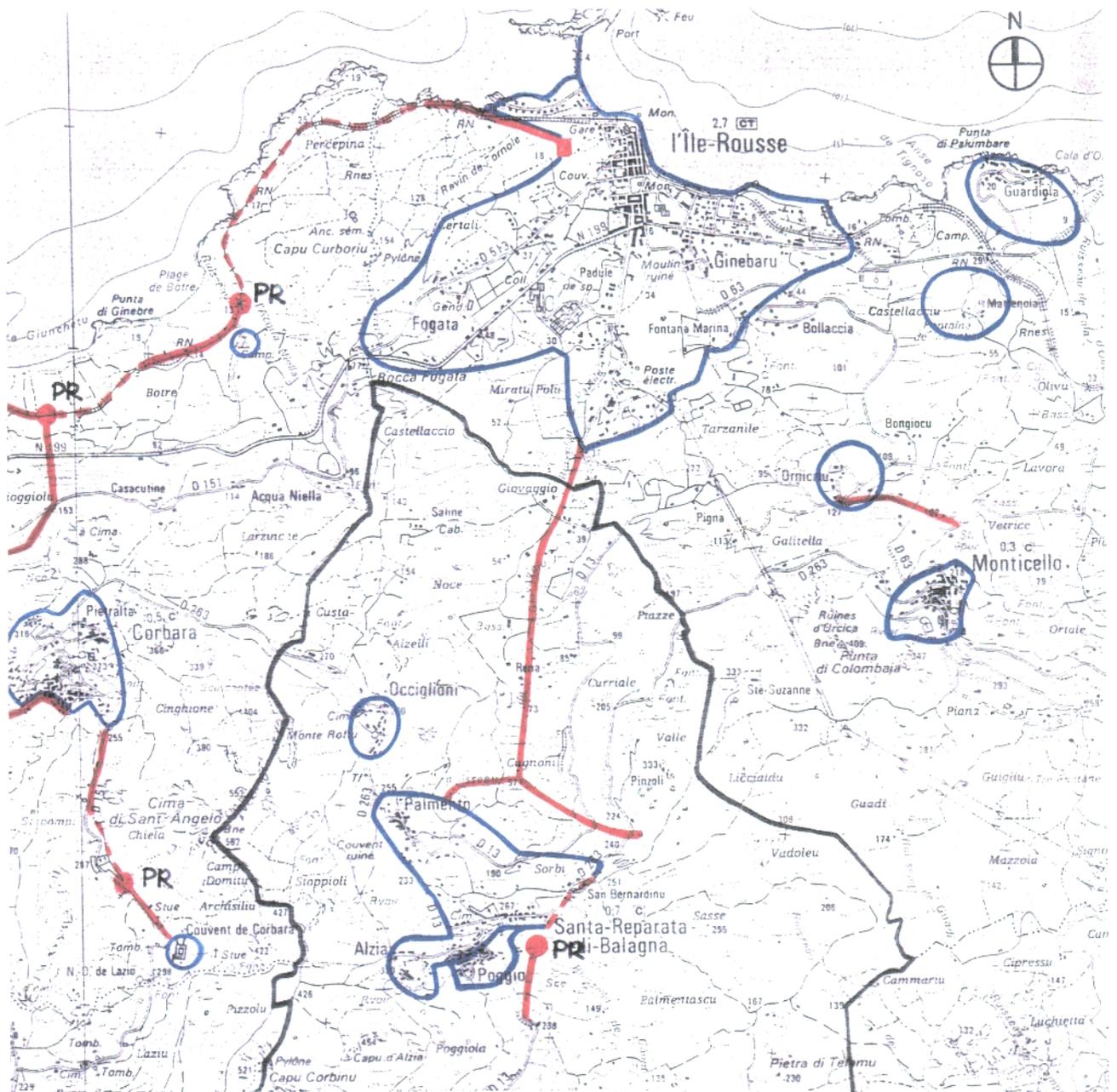
Le schéma directeur d'assainissement prévoit aussi l'amélioration des réseaux existants, dégradés notamment par l'intrusion de racines ( voir photo ).

Ces réseaux font en effet l'objet d'infiltration de nappes qui perturbent le fonctionnement hydraulique et rendent difficile l'épuration. Santa Reparata di Balagna est assez sensible à ce dysfonctionnement, avec un taux de dilution de 1,4 volumes d'eau claire parasite pour un volume d'eau usée. De plus, des surfaces importantes sont raccordées aux réseaux d'eaux usées par des gouttières, des grilles..., ce qui contribue également à la dilution des effluents ménagers.

Il prévoit enfin, et autant que possible, le raccordement aux réseaux des zones non encore desservies. Ce problème est important à Santa Reparata di Balagna. Les conditions géologiques (sous-sol composé essentiellement de granites ) et topographiques ( pente trop importante ou trop faible dans certains secteurs ) constituent un handicap important au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement autonomes.

## Schéma directeur d'assainissement





**Groupement des communes de  
CORBARA  
ILE ROUSSE  
MONTICELLO  
SANTA-REPARATA**

Schéma directeur d'assainissement

Légende	
	Conduite gravitaire
	Conduite de refoulement
	Poste de refoulement
	Assainissement existant

## 8 - LE PATRIMOINE CULTUREL

❖ Santa Reparata di Balagna possède un très riche patrimoine culturel bâti, il est composé de :

- la tour de Palmento,
- le couvent ( en ruine ) des capucins,
- l'Eglise paroissiale ( classée monument historique ),
- la Confrérie de Saint Antoine de Padoue,
- l'Eglise Saint Roch ( au hameau d'Occiglioni ),
- la chapelle Sainte Marie ( au hameau d'Alzia ),
- la chapelle Sainte Anne ( à Poggio ),
- la chapelle Saint Bernardino ( route de Monticello ),
- l'Annonciade ( au hameau de Palmento ).

De plus, quelques grosses et anciennes demeures dans les différents hameaux, le cimetière d'Occiglioni et le mausolée devant le cimetière de Poggio offrent un intérêt architectural et culturel certain.

❖ Sur la carte ci-jointe sont reportés les sites archéologiques. Au cas où le PLU prévoirait des possibilités de construire sur ces sites, ou en cas de travaux, il conviendra de saisir la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Corse afin de prendre toutes les mesures conservatoires en faveur des éventuels vestiges archéologiques.



## **B – LES PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES**

### **1 – LES PRESCRIPTIONS NATIONALES**

#### **1.1 - LES ARTICLES L 121.10 ET L 110 DU CODE DE L'URBANISME**

##### **❖ Prescriptions**

L'article L 121.10 du Code de l'urbanisme introduit la loi ( 83-8 ) du 7 janvier 1983 « relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ». Il a été modifié par l'article 6 de la loi ( 91-662 ) d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991.

Il assigne aux communes les objectifs à atteindre par l'intermédiaire des documents d'urbanisme dans la gestion de l'espace.

Cet article dispose en effet que :

- « Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.
- Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L 111.1 du Code de l'urbanisme. »

L'article L 110 du Code de l'urbanisme provient également de la loi ( 83-8 ) du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences.

Il dispose que : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. ... »

Il assigne à ces collectivités publiques des objectifs à prendre en compte dans leurs « prévisions et décisions d'utilisation de l'espace ». Ces objectifs sont notamment la gestion du sol de façon économe, la protection des milieux naturels et des paysages, la sécurité et la salubrité publique...

Ces deux articles rappellent le grand principe d'équilibre entre les deux impératifs de protection et d'aménagement que doit respecter tout document d'urbanisme.

##### **❖ Application à Santa Reparata di Balagna**

La superficie totale de la commune est de 1030 ha. La superficie des zones sur lesquelles sont autorisées les constructions à des fins d'habitation ou d'activités économiques, représente à peine plus de 10% de la superficie totale du territoire communal.

Sur les 113 ha réservés à des activités autres qu'agricoles et naturelles, 66,5 ha sont consacrés à l'extension des zones d'habitation ou réservées à des activités économiques.

Ces zones d'extension sont pour la majorité concentrées autour des espaces déjà urbanisés.

C'est dire que l'équilibre dans la consommation de l'espace est maintenu, que les espaces consacrés aux activités agricoles sont préservés, voire protégés dans la mesure où ils sont clairement identifiés et soumis à des règles strictes d'occupation. Il en va de même pour les activités économiques pour lesquelles une zone de 6 à 7 ha est réservée, empêchant ainsi la prolifération des hangars ou autres ateliers, soit en zone déjà urbanisée (conflit de voisinage) soit en zone naturelle (mitage).

## 1.2 - LA LOI SUR L'EAU DU 3 JANVIER 1992

### ❖ Prescriptions

Elle a inséré un alinéa «12°» à l'article L 123-1 qui permet de délimiter dans les PLU. les zones visées à l'article L 372-3 du Code des communes concernant l'assainissement et la maîtrise des eaux pluviales.

- La loi prévoit que les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique, les zones ou les mesures qui doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et du débit des eaux pluviales et de ruissellement.
- Elle prévoit également que les points de prélèvements d'eau ( antérieurs à 1964 ) destinée à la consommation humaine doivent faire l'objet de :
  - *périmètres de protection immédiate* ( zone de faible extension entourant le captage et obligatoirement acquise en pleine propriété par la collectivité )
  - *périmètres de protection rapprochée* ( périmètre non clos sur lequel toute activité ou occupation du sol susceptible de nuire à la qualité des eaux est interdite).

Les captages postérieurs à 1964 sont soumis à la même protection instituée par l'article L 20 du Code de la santé publique.

- Elle impose enfin que les zones d'assainissements collectifs et d'assainissements non collectifs, ainsi que les zones de stockage, de récupération ou de traitement des eaux de ruissellement soient délimitées dans les PLU. en raison des risques de pollution du milieu naturel.

### ❖ Application à Santa Reparata di Balagna

Dans le chapitre 1.7.4.2.2, il a été fait mention d'un schéma directeur d'assainissement. Celui-ci s'inscrit dans le cadre d'une politique intercommunale, dans la mesure où il intéresse 4 communes limitrophes (L'Ile Rousse, Corbara, Monticello, Santa Reparata di Balagna) constituant une unité géographique de relief et de besoins.

Ce schéma met en jeu deux types d'équipement : une station d'épuration localisée sur la commune de L'Ile Rousse et un réseau de collecte sur les quatre communes, reprenant le réseau existant et ses extensions nouvelles.

Sur la commune de Santa Reparata di Balagna, les travaux de réalisation du réseau de collecte sont déjà très avancés, de telle manière que la quasi-totalité des zones habitées

sera desservie par le réseau public d'eaux usées. C'est d'ailleurs dans cet objectif qu'ont été définies les zones du POS.

Pour préparer son développement, la commune a réalisé les équipements de viabilité nécessaires. C'est autour de ces derniers qu'elle a organisé les zones d'extension et d'accueil.

### **1.3 - LA LOI PAYSAGE DU 8 JANVIER 1993**

#### **❖ Prescriptions**

Elle impose au PLU, de prendre en compte « la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution ».

Ils pourront non seulement délimiter des quartiers, des rues, des monuments, des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, mais aussi des éléments de paysage.

En outre, ils pourront définir des prescriptions de nature à assurer leur protection.

#### **❖ Applications à Santa Reparata di Balagna**

L'étude paysagère (chapitre 1.1.2) a montré la qualité du paysage de la commune. Les dispositions du PLU ont pour objectif – sur ce chapitre – de protéger et de mettre en valeur le paysage.

Les espaces naturels intéressants devront être protégés pour rester naturels et assurer la qualité du site qui fait le charme de la commune.

Certains espaces naturels ont un rôle essentiel dans la structuration du paysage. Ils mettent en valeur des espaces bâtis, ils ponctuent et signalent un environnement particulier qui, sans eux, ne seraient pas remarqués et resteraient dans la banalité. On peut citer ici les pentes escarpées qui donnent aux hameaux le statut de belvédère dominant la plaine vers le nord, la mer et L'Ile Rousse. On peut noter aussi les espaces boisés le long de la route de Murato, à la sortie de Santa Reparata di Balagna ou encore les boisements le long de la rivière alimentant le barrage.

Tous ces espaces naturels devront être mis en valeur. Il en va de même pour les espaces bâtis. Les hameaux ont une morphologie et une histoire particulière. Rues étroites, bâtisses imposantes, ils se détachent dans l'espace comme autant de points forts, trace des hommes. Chacun a besoin, pour vivre encore de pouvoir s'étendre, de pouvoir garder un seuil minimal d'habitants pour ne pas se désertifier. Au PLU de permettre cette survie et de trouver le juste milieu entre le conservatisme de l'existant qui confine au musée et l'extension sans mesure qui dénature une histoire et un paysage.

L'autre point important que met en évidence Santa Reparata di Balagna est la leçon d'architecture et d'urbanisme donnée par l'histoire aux conceptions modernes. Actuellement, l'effet de crête est perçu comme une atteinte à la nature, ou plus encore, aux canons de l'esthétique. Ceux-ci sont dans la conscience des hommes, dans leur perception et leur représentation plus que dans la nature.

Santa Reparata di Balagna est appréciée pour son installation en ligne de crête, son effet de balcon ou de belvédère (connotation positive); Il appartient au PLU de protéger et de valoriser cette position par son zonage et son règlement, d'éviter une « surcharge » de bâti à la silhouette du village.

## **1.4 - LA LOI RELATIVE DU 2 FÉVRIER 1995 AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **❖ Prescriptions**

Elle introduit au Code de l'urbanisme un nouvel article L 111-1.4.

Le nouveau dispositif, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997, interdit « en dehors des espaces urbanisés des communes » et sous réserves de quelques exceptions, « les constructions et installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Ces dispositions ne seront pas applicables dès lors que le PLU. aura défini des règles particulières motivées au regard, notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Par ses articles 30 et 31, elle institue un inventaire départemental du patrimoine naturel et un rapport d'orientation qui intègre les paysages.

### **❖ Application à Santa Reparata di Balagna**

La commune n'est pas concernée par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme ni par la mise en œuvre d'un Plan de Prévention des risques naturels prévisibles.

## **1.5 - LES ARTICLES L 311 ET L 312 DU CODE FORESTIER**

### **❖ Prescriptions**

En application des articles L 311 et L 312 du code forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable quel que soit le zonage du PLU. Ces dispositions sont complémentaires de celles concernant les espaces boisés classés prévus par les articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **❖ Application à Santa Reparata di Balagna**

L'étude paysagère a montré avec force l'intérêt qu'il y a à protéger des espaces boisés (souvent oliveraies) et à faire en sorte de favoriser le reboisement d'espaces ravagés par le feu.

La sensibilité des responsables de la commune est grande sur ce point, et leur volonté se manifeste, entre autres, par le classement en espaces boisés classés de secteurs plus importants encore que ceux prévus dans l'étude paysagère.

## **1.6 – LA LOI MONTAGNE ET LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA CORSE**

### **❖ Prescriptions**

L'article L.145-8 du Code de l'Urbanisme stipule : (loi Montagne)

- dans son premier alinéa : la nécessité de permettre le maintien et le développement des activités agricoles
- dans son alinéa 2 : la nécessité de préserver les espaces et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- dans son alinéa 3 : la règle de la construction en continuité avec les constructions existantes ou sous forme de hameaux, en respectant la compatibilité des nouvelles capacités avec l'environnement,
- le quatrième alinéa porte sur la création des Unités Touristiques Nouvelles (U.T.N).

#### ❖ Application à Santa Reparata di Balagna

- Le quatrième alinéa de la loi Montagne ne concerne pas Santa Reparata di Balagna.
- Le PLU prend toutes les dispositions réglementaires et spatiales pour préserver le patrimoine naturel (classement des zones N, des espaces boisés en superficie importante, saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Corse en cas de travaux dans 10 sites archéologiques recensés pour prendre les mesures conservatoires en cas de découverte de vestiges, respect de la zone de protection (rayon de 500m) autour de l'église paroissiale ...).
- La capacité d'accueil, comme cela est mentionné ailleurs, reste compatible avec à la fois les activités agricoles de la commune et les contraintes de sauvegarde de la nature.
- Le Schéma d'Aménagement de la Corse mentionne Santa Reparata di Balagna pour son site et pour son potentiel à la fois agricole et touristique.

En outre, le Schéma d'Aménagement de la Corse, qui vaut Directive Territoriale d'Aménagement, précise les modalités de la loi Montagne. Il indique clairement que Santa Reparata di Balagna est un site à retenir à la fois pour son potentiel agricole et touristique.

Liée à l'avenir de L'Ile Rousse et de cette partie de la Balagne, la commune possède des atouts non négligeables pour son développement.

Santa Reparata di Balagna figure au Schéma d'Aménagement de la Corse dans les espaces naturels remarquables (patrimoine paysager). A ce titre, «les aménagements n'y sont permis qu'après analyse rigoureuse et un contrôle de leur impact sur la nature de leur intégration dans le site». Le recours à un architecte y est toujours recommandé. Le potentiel que représente la commune se manifeste par l'augmentation de sa population et son pouvoir d'attraction.

Les dispositions prises dans le PLU : organisation de l'urbanisation autour des hameaux existants, intégration de la pression de L'Ile Rousse et du tourisme par une démarche de restructuration des espaces limitrophes de L'Ile Rousse et d'ouverture à l'urbanisation d'espaces nouveaux après modification du PLU motivée par des projets d'aménagement d'ensemble ... montrent le souci de la commune de tenir compte des impératifs réglementaires – loi Montagne – des options du Schéma d'Aménagement de la Corse, du projet d'aménagement et de développement durable.

## **2 - LES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1 - LES RISQUES NATURELS - FEU**

L'arrêté préfectoral du 25 avril 1995 classe l'ensemble du territoire de la Haute-Corse en zone à risque de feux de forêts. Les zones exposées aux risques d'incendies doivent être repérées et soumises à une réglementation spéciale. Les zones boisées parcourues par le feu depuis moins de quinze ans sont inconstructibles sauf dérogation ministérielle autorisant leur boisement (article R 311-4 du Code forestier). Les ravages du feu sont grands d'où l'effort de la commune pour «réinstaller» des espaces boisés et ouvrir des chemins (réservation) permettant aux véhicules des pompiers d'accéder le mieux possible aux zones de feux.

### **2.2 - LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE PORTANT SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

La commune est soumise à certaines servitudes d'utilité publique.

La servitude AC1 concerne l'église paroissiale, monument historique classé. Cette servitude se traduit par une zone définie par un rayon de 500m dans laquelle toute opération de construction ou d'aménagement de construction doit avoir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les servitudes PT1 et PT2 portent soit sur la protection des centres de transmission radioélectrique contre les perturbations, soit électromagnétiques contre les obstacles. Il s'agit ici du centre de Capu Corbinu.

Sont mentionnés, sur le plan des servitudes, les 10 sites archéologiques pour lesquels il est prévu la saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Corse pour prendre toutes les mesures conservatoires en cas de découverte de vestige.

Enfin, dans la liste des servitudes figure, mais non mentionné sur le plan, la zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique relative aux oliveraies de la Balagne.

## **3 – LE PARTI D'AMENAGEMENT**

### **3.1 RAPPEL DES AXES PRIORITAIRES OU DES ORIENTATIONS OBLIGATOIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

#### **3.1.1 PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT**

- Mise en valeur de sa qualité

Il crée, par sa valeur, une identité au site et un sentiment d'appartenance forts. D'où une volonté d'éviter de le dégrader par une consommation anarchique et envahissante de l'urbanisation et de le valoriser par un usage économe : maintien de l'agriculture, protection par un classement en espaces boisés classés des parties du territoire les plus significatives, urbanisation contrôlée et organisée autour des villages existants ou sous forme de hameaux après modification du PLU motivée par l'élaboration de projets d'aménagements cohérents, assurant un bon fonctionnement de l'urbanisation et une relation harmonieuse avec l'environnement ...

3.1.2 Définition de formes urbaines respectueuses du relief, de la relation historique entre le site et l'habitat pour créer un urbanisme en harmonie avec l'environnement (respect du plan d'épandage général, maintien de l'identité des villages existants, restructuration des espaces anarchiquement urbanisés, urbanisation sur des secteurs nouveaux sous forme de hameaux à l'échelle du site.

Volonté de réhabiliter le patrimoine immobilier existant pour lui donner un nouveau pouvoir d'attraction (habitat permanent et saisonnier).

Valorisation de l'agriculture en permettant sa diversification. Cela pour maintenir les exploitations existantes en activité, pour maintenir voire attirer une nouvelle population en contact direct avec la terre

Développement de l'activité touristique en faisant en sorte qu'il n'envahisse ni l'espace ni la culture du territoire. Et pour cela favoriser le tourisme rural et en unités à l'échelle du site. Ne pas en faire une usine mais une activité permettant un développement respectueux de ses habitants.

Dynamisation de l'intercommunalité voulue comme un levier pour le développement cohérent de tout un bassin de vie. Même si cet axe dépasse le cadre strict du PLU, il s'y rattache . L'intercommunalité prenant en charge l'animation, l'aménagement et le développement d'un territoire, qu'il s'agisse de la communauté de communes nouvellement créée ou du Pays de Balagne, ne peut pas ne pas avoir d'incidence sur le devenir du territoire communal. Le PLU, par le projet qu'il porte peut devenir un élément moteur de la dynamique intercommunale.

### **3.3 – LES DISPOSITIONS DU PLU**

Il appartient au PLU dans ses dispositions (règlement, zonage, annexes ...) de permettre la réalisation de ces principes.

#### **3.3.1 – GÉNÉRALITÉS**

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- le rapport de présentation
- les plans de zonage
- le règlement

- le PADD
- les annexes sanitaires
- le plan des servitudes d'utilité publique
- la liste des emplacements réservés.

Il est ici question des grandes lignes directrices de chacun de ces documents pour décrire la manière dont la commune a traduit ces objectifs et principes d'aménagement en mesures opératoires.

- **Les plans de zonage**

Ils découpent le territoire communal en différentes zones selon la destination et les conditions d'occupation des sols.

Ils sont dressés à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> et se répartissent en 3 planches :

- planche 1 : secteur Sud
- planche 2 : secteur Poggio, Alzia, Palmento, Occiglioni
- planche 3 : secteur Nord / Plaine

- **le règlement**

Il précise pour chaque zone :

- la nature et l'occupation du sol (ce qui est admis, ce qui est interdit) articles 1 et 2.
- Les conditions d'occupation du sol (accès, réseaux publics de viabilité, prospects, hauteur, emprise, caractéristiques des terrains, stationnement, aspects des constructions) article 3 à 13.

~~Les possibilités d'occupation des sols : coefficient d'occupation des sols – articles 14 et 15.~~

Il faut distinguer deux types de zones :

- les zones urbaines : elles sont déjà urbanisées pour tout ou partie. Le règlement, pour chaque zone urbaine, sera particulier permettant ainsi de les spécifier, de les distinguer en fonction de leur morphologie, de leurs particularités propres d'ordre architectural ou environnemental.
- Les zones naturelles : dans ce type, il faut distinguer deux catégories de zones : celles qui ont une vocation à accueillir une urbanisation immédiate ou future, de vocations différentes (habitation, ou activités économiques). Celles qui resteront à l'état naturel soit pour favoriser les activités agricoles, soit pour préserver la nature en raison de la qualité des sites ou des risques qu'elles présentent.

### 3.3.2 – LES ZONES URBAINES

- **La zone U**

Elle correspond au cœur des trois hameaux :

- Palmento
- Occiglioni
- Poggio

Les règles d'urbanisme ont été définies de telle sorte qu'elles permettent la préservation de la morphologie du bâti existant, de ses caractéristiques architecturales. La délimitation de la zone correspond au plus près du noyau ancien.

- **Les zones U1 et U2**

Ce sont les zones d'extension immédiate du centre. Le bâti est encore fort, dense, mais les constructions peuvent être déjà en ordre discontinu. Il peut s'agir de bâtiments pour habitations collectives ou de constructions pour habitations individuelles.

Dans les zones U1 et U2 se retrouve la quasi-totalité des services – publics ou privés – offerts à la population.

- **La zone U3**

Il s'agit de zone peu dense, de constructions qui seront, dans leur majorité, vouées à l'habitat individuel. Les constructions seront généralement isolées. Cette zone peut accueillir des lotissements à usage d'habitation. Sa vocation est urbaine et toutes les constructions autorisées devront par leur aspect et leur volume être compatibles avec le caractère de la zone.

- **La zone U4**

Elle ressemble à la zone U3, mais sa densité est plus faible encore. Une superficie minimale est requise pour que le terrain soit constructible. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux ~~et le coefficient d'occupation des sols est faible (0,25, alors qu'il est de 0,4 en zone U3 pour les constructions individuelles).~~

### 3.3.3 – LES ZONES NATURELLES

*Zones naturelles à vocation d'urbanisation.*

Deux types de zones sont à distinguer en fonction de la procédure d'urbanisation qu'elles nécessitent.

- **Urbanisation immédiate**

Zone AU1

Elle correspond à un espace peu ou pas équipé, dont les équipements de viabilité sont à la charge du constructeur. Elle a pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble, selon un règlement qui définit, comme pour les zones urbaines, les règles de construction. Lorsqu'elle sera définitivement équipée, elle sera versée dans les zones urbaines ; Les règles de constructibilité s'apparentent à celles de la zone U4. Il s'agit donc de zones essentiellement « résidentielles » (hauteur : 2 niveaux, ~~COS = 0,20~~).

- **Urbanisation après modification du PLU**

• Zone AU2

Les espaces susceptibles d'accueillir une nouvelle urbanisation répondant aux besoins liés à la présence de L'Île Rousse et au pouvoir d'attraction de la Balagne, sont clairement identifiés dans le PLU. En absence de projet précis, pour éviter un gaspillage de l'espace et un dysfonctionnement dans les formes et la vie urbaine, ces zones seront ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU.

*Zones naturelles devant rester naturelles*

• Zone A

La vocation de cette zone est de rester naturelle et de favoriser le développement de l'agriculture et de l'élevage.

Aussi, toute la réglementation est définie par rapport à cet objectif. Dans les zones agricoles pourront se développer les activités et constructions liées au développement de l'exploitation agricole.

Précisons par ailleurs que le règlement autorise les extensions mesurées des constructions existantes dans les zones agricoles (à la date d'approbation du PLU) seulement si les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

• La zone N

Il s'agit d'une zone de protection de la nature pour des raisons de risques (éboulement) et essentiellement de protection de la nature.

C'est pourquoi tout le règlement est conçu pour assurer cette protection : toute construction nouvelle est interdite.

Il est prévu dans le PLU deux secteurs en zone N :

- un secteur Nr correspondant à la retenue d'eau
- un secteur Nc correspondant à des espaces boisés que la commune veut protéger mais dans lesquels il convient de permettre des travaux d'accès, de désenclavement et d'élagage dans le but d'entretenir ces arbres et de développer l'activité arboricole. Dans ce secteur Nc aucune construction n'est autorisée. Ce classement vise clairement la protection et la mise en valeur des espaces boisés significatifs de la commune.

Précisons par ailleurs que le règlement autorise les extensions mesurées des constructions existantes dans les zones naturelles (à la date d'approbation du PLU) seulement si les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### 4 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ( à voir après arrêt du zonage)

ZONES	SUPERFICIE TOTALE (ha)	SUPERFICIE DISPONIBLE (ha)
U1	4,5	0
U2	9	3
U3	18	8,5
U4	23	13
Total des zones U	54,5	24,5
AU1	12,5	8,5
AU2	15	7
Total des zones AU	27,5	15,5
A / N	952	0
TOTAL	1034	40

#### ❖ **Appréciation de la capacité d'accueil**

Il est toujours hasardeux de convertir une superficie disponible en capacité d'accueil, tant il est vrai que jamais les conditions maximales de constructibilité autorisées sont utilisées et que jamais la superficie totale disponible n'est utilisée même après la déduction des 30% environ nécessaires à la voirie et autres espaces publics.

L'appréciation doit porter plutôt sur des éléments comparables permettant de fonder ou non le caractère « réaliste » des dispositions du PLU en la matière.

Ces dernières années, la commune de Santa Reparata di Balagna a connu une moyenne annuelle de 35 logements environ. En admettant une surface moyenne de parcelle de 1200m<sup>2</sup> par habitation, on peut estimer la consommation d'espace moyenne annuelle à 4,2 ha environ. La surface disponible dans le PLU est de 40 ha environ ce qui correspond à une période de 10 à 15 ans environ. Si on veut bien considérer que l'offre doit être supérieure à la demande, pour permettre le choix et peser sur les prix du foncier, le PLU de Santa Reparata di Balagna reste dans des proportions raisonnables et satisfait les exigences de la loi relative à la consommation économe de l'espace.

#### 5 – ESPACES BOISES CLASSES

146 ha ont été classés en espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme. Cette superficie représente environ 14% de la superficie totale de la commune.

Tous ces espaces ne sont pas boisés. Certains le furent, le feu est passé. Mais la volonté de la commune est de protéger l'ensemble de ces espaces pour qu'un jour on retrouve les

anciens boisements qui existent encore dans la mémoire des hommes, pour qu'ils soient toujours là comme témoin d'une histoire et éléments du paysage.

Les espaces couverts par la ZNIEFF 0100 sont classés en espaces boisés.

## **6 – LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT, LEURS INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES**

Les choix de développement ont été analysés dans les chapitres relatifs aux objectifs, principes et dispositions du PLU.

Spatialement, ils se traduisent par la possibilité pour chaque hameau, vécu comme un vrai village, de développer son autonomie atteindre un seuil lui permettant de survivre en tant que hameau et permettre à ses habitants d'avoir le sentiment d'appartenir à un espace qui est celui de sa famille et de son histoire.

L'autonomie des hameaux passe également par leur condition d'accessibilité et de sécurité. Aussi, le PLU a prévu de nombreux emplacements réservés pour permettre des élargissements de chemins, des créations de voies de desserte et de liaison, des aires de stationnement au plus près des habitations.

Ces choix se sont traduits ensuite par la création de zones d'urbanisation nouvelles, autour des hameaux, l'une orientée vers le nord et la mer, l'autre vers le sud et l'intérieur. Compte tenu du relief et des implantations initiales des habitations, ce choix d'aménagement offre à son tour un choix aux nouveaux habitants et conforte la « centralité » des habitations existantes.

Enfin, pour ce qui concerne la zone des hameaux, le choix a été de limiter la tendance naturelle de l'urbanisation le long des routes, vers Monticello particulièrement.

Dans la plaine, le choix d'aménagement a été d'une part de contrôler les implantations anarchiques des habitations, par un zonage limitant les extensions et par un règlement définissant les règles de constructibilité pour créer un espace urbanisé cohérent. Il a été ensuite de mettre dans l'offre foncière un espace d'accueil dans un site bien orienté et bien desservi pour des opérations d'ensemble liées au développement de L'Ile Rousse.

Ces choix ont par nature des incidences sur l'environnement. Quand il s'agit d'organiser l'existant, de redonner une forme et des règles du jeu à des espaces déjà occupés anarchiquement, sans ordre ni projet, l'incidence du PLU peut être d'autant plus positive que les règles de construction (morphologie, volume, aspect...) sont conçues pour donner une cohérence à l'occupation de l'espace. C'est en tous cas ce qui est cherché dans ce document.

Quand il s'agit de créer des zones nouvelles d'urbanisation, l'impact de celles-ci dans l'environnement est plus sensible et surtout plus difficilement appréciable. Là où il n'y avait rien, on décide d'intervenir et par là de façonner un nouveau paysage. La décision est difficile et les mesures qui donneront une forme à l'action de l'homme doivent être réfléchies avec précaution et prévoyance. La procédure d'ouverture à l'urbanisation après modification, sur projet d'ensemble, a été retenue pour cette raison.

Santa Reparata est riche par son patrimoine naturel et culturel et compte 10 zones archéologiques. Pour préserver ce patrimoine, le règlement prévoit que la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Corse (D.R.A.C.) soit saisie en cas de

découvertes d vestiges lors des travaux qui pourraient compromettre la conservation des 10 sites archéologiques mentionnés dans les annexes du PLU, dans le rapport de présentation et sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Une fois posée la nécessité de ces zones, nécessité d'une offre foncière pour permettre de retenir une population sur place, d'attirer une nouvelle population, en fait de satisfaire et de contrôler la tendance manifestée par les chiffres (augmentation de la population, augmentation du nombre de constructions) l'incidence de ces zones sur l'environnement se contrôle par le zonage (localisation, taille) et par le règlement (densité, volume, aspect...).

Au-delà des précautions prises par le règlement et le zonage pour faire en sorte que la décision des hommes s'harmonise le mieux avec l'environnement dans lequel il intervient, il restera toujours la responsabilité essentielle de celui qui appliquera la règle, le choix du particulier et le talent de l'homme de l'art dans sa création.

A l'échelle du PLU, les mesures compensatoires des incidences sur l'environnement des choix de développement se manifestent par - outre le zonage et le règlement - les mesures de protection de certains sites particuliers. Ils sont particuliers par leur qualité propre, mais aussi par leur positionnement dans l'espace, par le contraste que crée leur juxtaposition avec d'autres espaces.

Les mesures compensatoires doivent également s'apprécier au travers de la mise en place d'équipements dont la finalité est de protéger la nature contre la pollution humaine et ou les risques de dégradation de la nature.

Contre la pollution humaine, la commune a entrepris un énorme effort d'équipement de viabilité. Schéma d'assainissement, extension des réseaux. Les travaux en cours et ceux prévus dans le court terme, permettront d'offrir à toutes les habitations, la possibilité de profiter du réseau public d'assainissement. Pour lutter contre la dégradation de la nature, la commune a décidé de classer en espaces boisés classés (EBC) l'ensemble des espaces antérieurement boisés et d'ouvrir des pistes pour permettre un accès rapide aux zones de feu.

Enfin, par son zonage et sa réglementation, le PLU a conforté la vocation agricole des espaces reconnus comme tels, a défini et typé des espaces de vocations différentes.

S'instaure alors une dialectique où le jeu des contrastes (espaces bâtis, espaces protégés) produit un paysage particulier, celui que l'œil retient. Il en va ainsi des espaces boisés classés qui ont été positionnés dans le PLU en limite des hameaux pour mettre en valeur à la fois l'effet de relief ou de belvédère et la forme du bâti. Réciproquement, le bâti, les hameaux, ainsi découpés dans l'espace, mettent en évidence le relief escarpé et la végétation qui l'occupe.

Les mesures de compensation forment un ensemble complexe. A la fois réglementaires et spatiales, elles portent sur des modes d'occupation de l'espace. Le PLU de Santa Reparata di Balagna a fait en sorte de jouer sur cette palette de mesures pour permettre que les hommes puissent réaliser leur projet de vie, que la nature soit valorisée et leur apporte la qualité d'un paysage dont ils sont à la fois les créateurs, les contemplateurs et les juges.