

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**SANTA REPARATA DI BALAGNA**  
**PADD**

## SOMMAIRE

<b>Projet d'aménagement et de développement durable .....</b>	<b>2</b>
<b>I - Les éléments forts du diagnostic .....</b>	<b>2</b>
1 / La croissance démographique.....	2
2/ Le parc immobilier .....	2
3/ Le développement récent de l'urbanisation .....	2
4/ L'activité économique.....	3
5/ l'environnement naturel .....	4
6/ Le contexte institutionnel.....	4
<b>II - Le Projet.....</b>	<b>5</b>
A - la finalité du projet .....	5
B - Les axes prioritaires ou les orientations obligatoires du projet.....	5
1 - L'axe portant sur l'environnement .....	5
2 - L'axe portant sur les formes urbaines et l'habitat .....	6
3 - L'axe portant sur le développement de l'agriculture .....	8
4 - L'axe portant sur le développement du tourisme .....	8
5 - L'axe portant sur le renforcement de l'intercommunalité.....	9

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## I - LES ÉLÉMENTS FORTS DU DIAGNOSTIC

### 1 / LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Elle est forte [+ 19% entre 1975 et 1982, + 22% entre 1982 et 1990 et + 15% environ les dix dernières années].

Cette croissance est essentiellement due au solde migratoire qui traduit un fort pouvoir d'attraction de la commune.

Pour les quinze prochaines années, on peut prévoir une croissance de l'ordre de 20% de la population qui s'évaluera alors à 1 100 habitants environ.

### 2/ LE PARC IMMOBILIER

Il a connu une forte croissance ces dernières années : + 50% en 15 ans et la pression tend à se renforcer dans la période actuelle.

**La croissance démographique et celle du parc immobilier témoignent d'un fort dynamisme de la commune mais peut se traduire par une perte de l'identité du territoire et par une banalisation de son urbanisation. Or la structuration du bâti dans l'environnement est forte et très identitaire.**

### 3/ LE DÉVELOPPEMENT RÉCENT DE L'URBANISATION

La croissance démographique et celle du parc immobilier ont induit, pendant la période récemment écoulée, une tendance à une urbanisation au coup par coup dans des secteurs faciles d'accès [la plaine, le long des routes et chemins existants].

Cette tendance s'est traduite par la création de formes urbaines diluées dans l'espace, des problèmes de fonctionnement urbain [desserte, circulation, accessibilité par les engins de sécurité ...] et par un gaspillage de terrain.

Dans ce phénomène, L'Ile Rousse joue un rôle important :

L'Ile Rousse est le centre attractif de la micro-région et connaît une forte poussée urbaine. Mais c'est une commune petite en superficie [243 ha] et soumise à de fortes contraintes limitant son expansion. D'où le débordement de l'urbanisation de cette ville sur les communes périphériques sans que celui-ci ait été conçu préalablement à l'échelle de la micro-région. On observe ainsi une urbanisation forte voire anarchique sur les parties des communes qui sont limitrophes avec L'Ile Rousse [Corbara, Monticello, Santa Reparata di Balagna

**D'où la nécessité d'intégrer ce phénomène de pression à l'urbanisation dans le projet d'aménagement du territoire en prévoyant une structuration des zones déjà urbanisées autour des réseaux de viabilité et une ouverture de secteurs nouveaux pour accueillir une nouvelle population induite par l'activité économique permanente ou touristique de L'île Rousse. L'ouverture des secteurs non encore desservis par les réseaux publics de viabilité devra se faire autour de projets d'aménagement prévoyant le fonctionnement interne, des relations avec le reste du territoire et des formes urbaines adaptées au site. Cette démarche est compatible avec les prescriptions d'aménagement supra-communales s'imposant de droit au territoire communal, le Schéma d'Aménagement de la Corse valant Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) précisant les modalités d'application de la loi montagne. Le schéma indique que la région de Santa Reparata di Balagna est un site à fort potentiel agricole et touristique.**

#### **4/ L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**

Elle repose sur trois filières :

- **L'agriculture**

Santa Reparata di Balagna est dans sa micro région la village le plus agricole : 22 agriculteurs y sont recensés. L'agriculture se manifeste par l'arboriculture (oliviers entre autres) et l'élevage (ovins et bovins). L'agriculture est un secteur délicat dont l'avenir reste – aux yeux des agriculteurs eux mêmes – incertain.

**D'où la nécessité de la protéger et de la valoriser en définissant les conditions de son évolution et adaptation aux différentes pratiques connexes qui lui sont liées et qui sont porteuses de richesses nouvelles.**

- **L'artisanat**

Essentiellement lié au secteur du bâtiment. Son avenir dépend des besoins en matière d'entretien et de création de logements, donc de l'évolution de la population et de sa richesse. Mais il est également fonction des conditions qui seront mises à la disposition des artisans pour développer leur activité sans créer de gênes pour l'environnement et le voisinage.

- **Le tertiaire (commerces, hôtellerie, location de meublés...)**

Il dépend de la croissance de la population sédentaire qui a ses propres besoins en permanence durant toute l'année et de la population estivale et touristique qui génère des besoins importants sur une période plus courte.

Il s'agit là d'un secteur d'activité sensible : la structure des services doit intégrer des ruptures de rythme et de moyens difficilement gérables. Cela peut avoir des incidences sur l'ensemble de la vie sociale et économique du village (rétention des logements pour le locatif en faveur du saisonnier, ressources produites par le

tourisme disproportionnées au regard des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins concentrés sur une courte période, fermeture des magasins car manque de demande en période longue et forte concurrence de l'appareil commercial de L'île Rousse ...

**D'où la nécessité de définir une politique durable en la matière en arrêtant un positionnement de la commune concernant le type de tourisme souhaité pour le futur et une stratégie pour intégrer ce positionnement dans l'activité quotidienne de la population : le devenir du tourisme doit être partagé et non subi.**

## **5/ L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

L'étude paysagère a mis en valeur de manière formelle et forte ce que les habitants de Santa Reparata di Balagna, les Corses en général et les touristes vivent et perçoivent : la commune jouit d'un environnement naturel de grande qualité : son relief, sa double orientation (versant nord vers la mer et sud vers l'arrière pays) sa végétation, le positionnement de son habitat historiquement en ligne de crêtes et sur les parties hautes et la forte pression en plaine en limite de L'île Rousse. Autant de caractéristiques qui sont autant d'atouts et qui permettent de comprendre le fort pouvoir d'attraction de la commune.

**Cet environnement porte en lui des exigences en matière d'extension urbaine, de développement et donc de modes de vie à venir. Les choix pris dans le PLU auront sur lui un impact certain, voire définitif. D'où la nécessité de poser l'environnement comme toile de fond des différentes décisions qui seront prises dans les différents domaines de l'activité humaine.**

## **6/ LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL**

Il évolue rapidement. Une communauté de communes sera opérationnelle dès le début de l'année 2003. Un "pays", à l'échelle de la Balagne se met en place.

Avant d'être des outils de décision, la communauté et le "pays" sont l'expression d'un regard et d'une volonté nouveaux sur l'avenir du territoire. Ils permettent à la fois de définir et de mettre en œuvre une communauté de destins sur un territoire plus vaste, plus significatif et sur la longue durée.

Il permet également de jouer sur le phénomène de seuil (population, moyens financiers, besoins ...) pour construire les éléments structurants dans le temps et dans l'espace, de la vie de toute une population.

**D'où la nécessité d'identifier dans le PLU les axes prioritaires du développement du territoire communal (finalité du projet, moyens mis en œuvre) pour l'inscrire dans un contexte cohérent de perception et de décision.**

## **II - LE PROJET**

### **A - LA FINALITÉ DU PROJET**

Son expression résulte d'une réflexion prospective des différents acteurs de la vie de la commune. La démarche de concertation mise en place a consisté, entre autres, à :

- réunir les forces vives de Santa Reparata di Balagna - agriculteurs, commerçants, artisans, hôteliers, loueurs de meublés, de chambres d'hôte ou de gîtes,
- identifier les conditions actuelles de fonctionnement de leurs activités,
- imaginer le devenir de leur activité tel qu'ils le voient, en tenant compte des contraintes connues, vécues ou craintes, mais aussi tel qu'ils le souhaitent par rapport à leur histoire, leur culture, leurs attentes

C'est à travers les différents axes prioritaires retenus lors de la concertation, que peut se lire la finalité du projet : **comment veut-on vivre demain à Santa Reparata di Balagna ?**

### **B - LES AXES PRIORITAIRES OU LES ORIENTATIONS OBLIGATOIRES DU PROJET**

Cinq axes prioritaires ont été identifiés. Ils sont considérés comme des leviers du développement durable, des conditions de mise en place de modes de vie souhaités pour l'avenir. Ils sont tous interdépendants et leur mise en œuvre doit créer la synergie propre au projet.

#### **1 - L'axe portant sur l'environnement**

Son but est de préserver un patrimoine naturel et l'avenir du territoire par :

- la mise en valeur de sa qualité : "le protéger"
- le bon usage du territoire : savoir ce que l'on veut en faire sans le gaspiller

La protection de l'environnement passe par la reconnaissance d'espaces, de sites qui en font sa force et son identité. Ils donnent une marque, une signature à ce qu'il comporte, ils créent chez ceux qui l'habitent un sentiment fort d'appartenance. D'une certaine manière la "terre" c'est une part de chacun. D'où la volonté, pour garder cette relation à la terre, de bien différencier les espaces nécessaires à l'habitat, à l'agriculture et aux activités humaines qui en ont besoin pour exister et de laisser à l'état de nature le reste du territoire. C'est là

répondre à une exigence de consommation équilibrée et économe de l'espace; c'est là définir des vocations qui fondent les liens entre l'homme et la nature.

A coté de cette exigence de consommation économe et équilibrée de l'espace, il faut ajouter une autre dimension moins quantitative, plus qualitative. Elle porte sur l'usage des sols : faire en sorte que ce que l'homme ajoute à la nature, pour en faire usage, ne la dénature pas justement en créant une rupture, voire une agression dans ce qui fait son unité, son homogénéité, son équilibre propre. C'est là faire référence aux constructions, à leurs formes, à leurs matériaux, à leurs couleurs, référence aux constructions regroupées – village, hameau – mais aussi référence aux constructions isolées : celles qui existent déjà, avec leur passé et leur fonction dans la vie du village, [les paliers], celles qui sont nécessaires à l'usage de la terre et de l'agriculture: les habitations et les dépendances [hangars, construction de toute nature propre au développement de l'exploitation].

La réhabilitation, voire l'extension, des constructions existantes doivent se faire en respectant la matrice originelle : garder les proportions, éviter les surélévations, respecter les types de matériaux et leurs traitements [le plus naturel possible] et le mode de couverture.

Les constructions nouvelles qui répondent à des exigences modernes de vie, doivent respecter les mêmes principes pour être en harmonie avec celles qui existent déjà.

Cette exigence fait également partie de l'axe prioritaire suivant

## **2 - L'axe portant sur les formes urbaines et l'habitat**

Les formes urbaines et l'habitat témoignent de la relation que les hommes entretiennent avec leur environnement et entre eux. On peut y lire leur histoire et l'idée qu'ils se font de leur propre identité.

La lecture des formes urbaines met en évidence cette double volonté : se regrouper [les différents hameaux du village] tout en affirmant son autonomie.

Cette relation marque la forme du village et doit être maintenue à terme pour garder le lien identitaire entre chaque hameau et ses habitants et entre les hameaux et le village dans sa globalité.

Ce principe qui contribue à l'organisation de l'espace est valable pour les hameaux existants qui forment le village actuel et pour les futurs hameaux en voie d'émergence.

Les nouvelles habitations qui répondent à des besoins nouveaux [accroissement de la population] ne peuvent s'implanter dans l'environnement de manière anarchique, au gré des opportunités. D'où la volonté de regrouper ces nouvelles constructions pour créer de nouveaux hameaux. Ainsi, l'espace habité gardera une cohérence d'organisation, même si les techniques nouvelles de construction et les modes d'habitat peuvent marquer leurs époques. La réglementation en la matière devra

s'attacher à ce que les constructions nouvelles s'harmonisent avec les « formes anciennes ».

En partant de ce principe, un élément fort du parti d'aménagement se dégage :

L'extension des villages [Poggio, Alzia, Occigioni, Palmento] doit se faire sous forme "regroupée" renforçant autant que faire se peut l'identité de chacun. L'espace étant réduit, chargé de contraintes paysagères et la volonté communale étant de limiter la consommation de l'espace, les formes urbaines nouvelles induites par des modes de vie moderne, des contraintes réglementaires et financières nouvelles, l'identité des villages passera par la mise en valeur des cœurs des anciens villages. La volumétrie des extensions devra mettre en œuvre ce principe : autour des cœurs de village : possibilité de bâti fort, plus on s'éloigne, plus la volumétrie doit baisser maintenant ainsi, dans le paysage un plan d'épanelage respectueux des formes urbaines connues nées de l'histoire et du relief.

L'organisation de l'espace doit partir de l'existant : une implantation anarchique des constructions desservies par des routes non prévues à cet effet. Le PLU hérite de cette situation. L'objectif est de créer un réseau de viabilité à l'échelle du secteur [eau potable, eaux usées, eau pluviale, voirie ...] pour restructurer l'ensemble, réduire des implantations de constructions et des formes urbaines permettant un bon fonctionnement du secteur. Cet effort d'aménagement est onéreux pour la collectivité locale. Il ne peut être entrepris que si l'espace permet d'en amortir le coût, d'où la définition d'un secteur urbain dimensionné à l'échelle de l'enjeu.

Les nouveaux secteurs ne peuvent être traités de la même manière. Il ne s'agit plus de "rattraper" mais de concevoir une urbanisation nouvelle sur des espaces vierges.

L'enjeu est autre. Si le besoin en capacité d'accueil existe, l'ad"équation entre l'offre et la demande passe par la définition d'un projet d'ensemble précis. Le "produit" étant connu, correspondant à une possibilité réelle d'être réalisé, il est alors possible, si la collectivité l'approuve comme correspondant à son propre projet de développement, de définir les prescriptions d'aménagement qui conviendront. Le PLU doit en préparer la possibilité en indiquant les espaces retenus pour une urbanisation future et les conditions de l'ouverture de leur aménagement. ,

L'habitat est le lieu le plus intime et le plus profond de l'appropriation de l'espace. Il en est aussi l'élément le plus identitaire. Le garder en état est à la fois un moyen de garder la valeur du patrimoine, sur le plan économique et financier, mais aussi sur le plan affectif et personnel d'une part et social d'autre part.

D'où la volonté communale de développer une opération programmée de l'habitat [OPAH] à l'échelle de la Communauté de Communes pour lui donner plus de chance opérationnelle et plus d'efficacité.

Cette opération qui peut avoir sa fin pour elle même jouera un rôle incitatif sur l'ensemble du parc immobilier pour améliorer le confort des habitations et ouvrir certains logements soit à la location annuelle – secteur déficitaire – soit à la location saisonnière.

### **3 – L'axe portant sur le développement de l'agriculture**

L'agriculture est l'activité traditionnelle de la commune. Mais son avenir est incertain et en pleine mutation.

D'où la volonté de la protéger en maintenant ses espaces d'exploitation et de la valoriser en créant les conditions d'émergence de nouvelles richesses, de nouvelles activités rurales plus adaptées au contexte actuel et à venir.

Les terres agricoles de bonne valeur économique seront protégées et classées en zone agricole dans le PLU, maintenant pour l'avenir les potentialités actuelles.

Le rôle de l'agriculture dans la vie économique moderne et dans la « promotion » de l'environnement doit être valorisé. L'agriculture et les agriculteurs deviennent les artisans de l'environnement, faut-il encore qu'ils aient les moyens de remplir ce rôle, de développer leur propre activité – agriculture et élevage – de rester sur place et si possible d'augmenter leur nombre. Faut-il prévoir la possibilité de développer des activités dans le prolongement de leurs activités de base.

Pour cela, il faut décliner des « produits » diversifiant leur activité et créant des richesses nouvelles propres à répondre à leur besoin d'existence mais aussi aux besoins de toute une population orientée vers le tourisme rural.

Le PLU doit favoriser la création de structures d'accueil de type gîte rural, ferme auberge, chambres d'hôte, vente de produits fermiers, camping à la ferme. Ces structures sont déjà réglementées ce qui permet de les autoriser sur le territoire, de les encourager sans craindre qu'elles viennent dénaturer l'environnement et contredire le projet de la commune. Les règles qui régissent leur création et leur fonctionnement ont été conçues dans la même optique que celles qui président le projet communal.

Les éléments de cet axe participent également à ceux déclinés dans l'axe suivant.

### **4 – L'axe portant sur le développement du tourisme**

Le tourisme est une dimension économique incontournable. Il est déjà inscrit dans les faits. Cependant le projet communal refuse le « tout tourisme ».

La finalité est que peu à peu il n'envahisse pas le champ naturel et culturel du territoire et de ses habitants. Toutes les actions consistent à encadrer cette activité pour qu'elle participe au développement de la commune dans des formes et proportions voulues et contrôlées par ses acteurs.

C'est ainsi qu'il est conçu un tourisme en cohérence et harmonie avec les contraintes du site et les attentes des habitants ou encore à l'échelle des potentialités de la commune et des attentes de la population en termes de modes de vie future.

Les structures d'accueil prendront la forme de petites unités, à l'échelle de la taille de la commune, intégrées au paysage : on doit y venir non pas pour elles mais pour jouir de la nature. Elles ne sont pas des fins en soi mais des moyens de vie.

Les hôtels auront une volumétrie telle qu'ils s'intégreront dans le paysage sans agressivité. La réhabilitation des constructions et logements existants sera favorisée. Seuls les campings à la ferme (nombre d'emplacements réglementairement limité) seront autorisés. Les gîtes, chambres d'hôte, fermes auberges seront autorisés. Ils répondent à des normes et à des compléments d'activité qui conviennent au projet. Dans cette optique, tout centre de vacances, aux proportions et volumes hors normes et hors échelles, les campings non à la ferme, les habitations légères de loisir ... seront interdites car non conformes à l'esprit du projet.

## **5 - L'axe portant sur le renforcement de l'intercommunalité**

L'intercommunalité est l'échelle pertinente de l'approche du futur. Nombre d'actions et d'opérations ne peuvent être efficacement conçues et réalisées à l'échelle du territoire communal. Elles exigent un seuil à la fois spatial, démographique, économique, politique suffisant pour être réalistes.

La communauté de communes à laquelle appartient Santa Reparata di Balagna a besoin d'un espace économique permettant, à terme, de fixer des activités et des emplois intéressant l'ensemble de son bassin de vie.

Santa Reparata di Balagna dispose de terrains pouvant accueillir un tel projet. Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune offre cette disponibilité d'accueil.

Dès que le projet d'une zone d'activité économique, à l'échelle de la communauté de communes, se manifesterà de manière tangible, la commune prendra toutes les mesures nécessaires pour satisfaire le besoin communautaire en créant, sur son territoire, l'espace adapté à cette fin.