



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## DE SANTA REPARATA DI BALAGNA

### PHASE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**Maître d'ouvrage :**

Mairie de Santa  
Reparata di Balagna

*Groupement de bureaux d'études*



## **PRÉAMBULE**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme que la commune souhaite engager sur son territoire.

Il permet au conseil municipal d'exprimer au mieux ses intentions et ses orientations pour **Santa Reparata à l'horizon 2035**.

Ces orientations cherchent à répondre aux objectifs définis par le conseil municipal :

- *définir les conditions d'un développement harmonieux, cohérent et maîtrisé de la commune et de son territoire.*
- *prioriser, dans un contexte de forte pression touristique, les conditions de développement d'un habitat adapté aux besoins de la population communale (notamment les jeunes et les seniors).*
- *poursuivre la mise en œuvre d'équipements structurants pour répondre à l'ensemble des besoins de la population.*
- *valoriser les multiples atouts de la commune (situation dans le bassin de vie, patrimoine, cadre de vie, équipements, etc...).*
- *conforter, développer et diversifier l'économie agricole, garante des paysages identitaires de la commune.*
- *développer les activités artisanales*
- *redéfinir certains contours de zones urbaines ou à urbaniser au regard notamment du principe d'équilibre, du respect des prescriptions du PADDUC (Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse), des conditions de desserte en équipements publics, de la prise en compte des risques, de l'intégration architecturale et paysagère, etc...*
- *réserver les emplacements nécessaires à la mise en œuvre de la politique foncière de la commune.*
- *fixer les dispositions réglementaires applicables et opposables pour une modification*

*et une rénovation optimale des constructions dans l'environnement paysager et patrimonial de la commune.*

*- protéger et valoriser les richesses environnementales, patrimoniales et paysagères de la commune.*

*- introduire dans le PLU de nouveaux outils de préservation et de valorisation des paysages et du patrimoine, et redéfinir localement certaines protections existantes comme les EBC (Espaces boisés classés) en lien avec des projets de valorisation agricole du territoire.*

Non opposable aux tiers, le PADD revêt, toutefois, une place capitale dans la démarche politique du P.L.U.

Ses orientations générales constituent, en effet, le socle fondateur et imposent un rapport de cohérence aux autres pièces réglementaires (zonage, règlement, etc...).

**En résumé, le PADD est l'expression du projet de territoire et du projet urbain communal pour 2035.**

**C'est un document prospectif, constitué d'orientations générales et d'objectifs chiffrés en matière de consommation de l'espace.**

**C'est une pièce essentielle, non opposable, mais qui impose, toutefois, un rapport de cohérence aux autres pièces du dossier de P.L.U (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement et zonage).**

**Le PADD doit faire l'objet d'un débat en Conseil Municipal.**

# Sommaire

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Le diagnostic territorial complété de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en exergue les principaux enjeux de Santa Reparata. Pour répondre à ces enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur trois orientations.

### Sommaire :

#### 4 enjeux :

Territoire  
Population-Habitat  
Structuration urbaine  
Environnement et paysages

#### 4 orientations :

Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal  
Promouvoir une économie en lien et en phase avec le Territoire  
S'inscrire dans une ambition environnementale, paysagère et patrimoniale  
S'engager vers la modération de la consommation de l'espace et définition d'objectifs chiffrés

<b>SYNTHESE DIAGNOSTIC ET ENJEUX</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS</b>	<b>11</b>
<b>Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal</b>	<b>11</b>
Retrouver une vitalité démographique	11
Réorienter la production de logements	11
Poursuivre les politiques d'équipements structurants	12
<b>Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire</b>	<b>14</b>
Conforter, développer, pérenniser et diversifier les activités agricoles	14
Développer les activités artisanales	15
Promouvoir un tourisme durable et non concurrentiel	15
<b>S'inscrire dans une ambition environnementale, paysagère et patrimoniale</b>	<b>17</b>
Protéger et valoriser les paysages et le patrimoine vernaculaire	17
Structurer les projets de développement autour de la Trame Verte et Bleue	17
Promouvoir une urbanisation harmonieuse	18
<b>S'engager vers la modération de la consommation de l'espace et définition d'objectifs chiffrés</b>	<b>20</b>

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

## Le territoire

### - **Atouts :**

- \* Un rôle de «Hub» dans le bassin de vie de Lisula et vis à vis des villages alentours
- \* Un territoire de 1 017 hectares avec deux entités bien spécifiques, le versant littoral au Nord et la vallée du Reginu au Sud
- \* Une commune à l'interface du littoral et de l'arrière-pays balanin
- \* Santa Reparata, au coeur d'une micro-région attractive et touristique
- \* Un cadre de vie agréable
- \* Une localisation privilégiée au contact immédiat du pôle de centralité de Lisula
- \* Une intégration des pôles de service de proximité de Monticello, Aregnu et Corbara comme définit par le PADDUC
- \* Une logique de coopération intercommunale et de projet d'aménagement commun
- \* Des équipements en développement (installation d'un dispositif médico-social, une résidence autonomie et une école récentes et une micro crèche ...)
- \* Un territoire marqué par ses fonctions agricoles et ses activités artisanales

### - **Faiblesses :**

- \* Une commune sous l'influence de la polarité de Lisula
- \* Une situation au coeur d'une micro-région influencée par ses fonctions touristiques
- \* Une très forte pression foncière liée à l'attractivité résidentielle et touristique
- \* Une infrastructure routière à améliorer

### - **Enjeux :**

- \* La préservation et la valorisation de l'identité communale
- \* Le maintien et la place de la commune en tant que pôle attractif au sein de son bassin de vie et de la Balagne
- \* La relation de la commune au bassin d'emploi et économique de Lisula
- \* Le maintien de la relation privilégiée de la commune entre littoral et arrière-pays

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

## Population-Habitat

### - **Atouts :**

#### \* *Démographie*

- Une reprise de la croissance démographique et une population permanente qui se fixe
- Une commune attractive pour la population de Balagne
- Le rééquilibrage progressif de la structure sociale (jeunes/seniors)

#### \* *Habitat*

- Des résidences principales encore majoritaires
- Une solidarité traditionnelle forte
- une politique communale de réhabilitation des logements

#### \* *Economie*

- Une économie attractive pour les actifs liée à la proximité du bassin d'emplois de Lisula
- Une économie orientée vers la valorisation des ressources locales
- Des produits appréciés et reconnus et des savoir-faire artisanaux bénéficiant d'une reconnaissance

### - **Faiblesses :**

#### \* *Démographie*

- Une population vieillissante et une absence de renouvellement de la population
- Un afflux de population temporaire qui alourdit les charges communales

#### \* *Habitat*

- Un marché de l'habitat aux prix élevés générant un accroissement des disparités sociales
- Une concurrence entre fonction touristique et fonction résidentielle
- Des tailles de logements inadaptées aux structures familiales présentes
- La prédominance de l'habitat individuel
- Un nombre limité de logements pour les revenus locaux les plus modestes
- Une partie des logements anciens des villages qui se dégradent

#### \* *Economie*

- Une économie sous influence du pôle de Lisula
- Une absence de lieux d'accueil spécifiques pour l'artisanat
- Des atouts touristiques à valoriser

### - **Enjeux :**

- \* La poursuite de l'accueil d'une population permanente
- \* La maîtrise de la croissance démographique de ces dernières années
- \* Le développement d'un habitat permanent
- \* La diversité de l'offre d'habitat
- \* La maîtrise de la pression touristique (résidences principales/résidences secondaires)
- \* La revitalisation des parcs de logements anciens

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

## La structuration urbaine

### - Atouts :

- \* Des bâtis à valeur patrimoniale (composition et modes constructifs locaux, formes urbaines traditionnelles, édifices patrimoniaux, identité architecturale de Balagne)
- \* Une armature urbaine reposant sur un village principal et plusieurs hameaux inscrits dans leurs sites
- \* Occiglioni, un groupement traditionnel individualisé à l'aspect encore conservé
- \* La construction et la structuration de l'offre des fonctions de centralité autour de Poghju
- \* Un ralentissement de la consommation des espaces naturels, agricoles depuis une dizaine d'années (2012-2022)

### - Faiblesses :

- \* Une forte consommation des espaces, depuis 1980, sous l'effet de la polarité de Lisula et de l'attractivité de la commune
- \* Une dilution de l'habitat pavillonnaire «en écharpe» autour du village et de Palmentu
- \* Un développement à fortes incidences dans le grand paysage et en rupture avec l'urbanisation traditionnelle
- \* Palazzi, un fonctionnement majoritairement tourné vers le pôle d'attraction de Lisula sous la forme d'un bâti «banalisé»
- \* Cugnoni, l'émergence d'une entité ex-nihilo au détriment de boisements collinaires caractéristiques
- \* Un étalement urbain des franges villageoises brouillant la lecture des silhouettes historiques
- \* Des pressions urbaines et foncières toujours aiguës
- \* Une forte croissance urbaine encouragée par des dispositions permissives du P.L.U de 2006
- \* Un réseau routier communal à améliorer (Alzia , Palazzi, Ficaghje)

### - Enjeux :

- \* Le confortement des fonctions de centralité
- \* L'identité patrimoniale des hameaux (paisoli )
- \* L'arrêt du mitage et de l'urbanisation diffuse et la maîtrise de l'étalement urbain
- \* La stabilisation des formes urbaines traditionnelles et la préservation du cadre de vie de grande qualité
- \* Le maintien du caractère compact et remarquable d'Occiglioni
- \* La définition d'enveloppes urbaines compatibles avec le principe d'équilibre et respectueuse de la loi Montagne
- \* Un développement urbain maîtrisé avec la capacité des réseaux (desserte viaire, gestion des eaux pluviales) et la forte sensibilité paysagère
- \* Une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions par la redéfinition de certaines prescriptions réglementaires (hauteur, emprise, terrassements...) et le respect du cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

## Environnement et Paysages

### - **Atouts :**

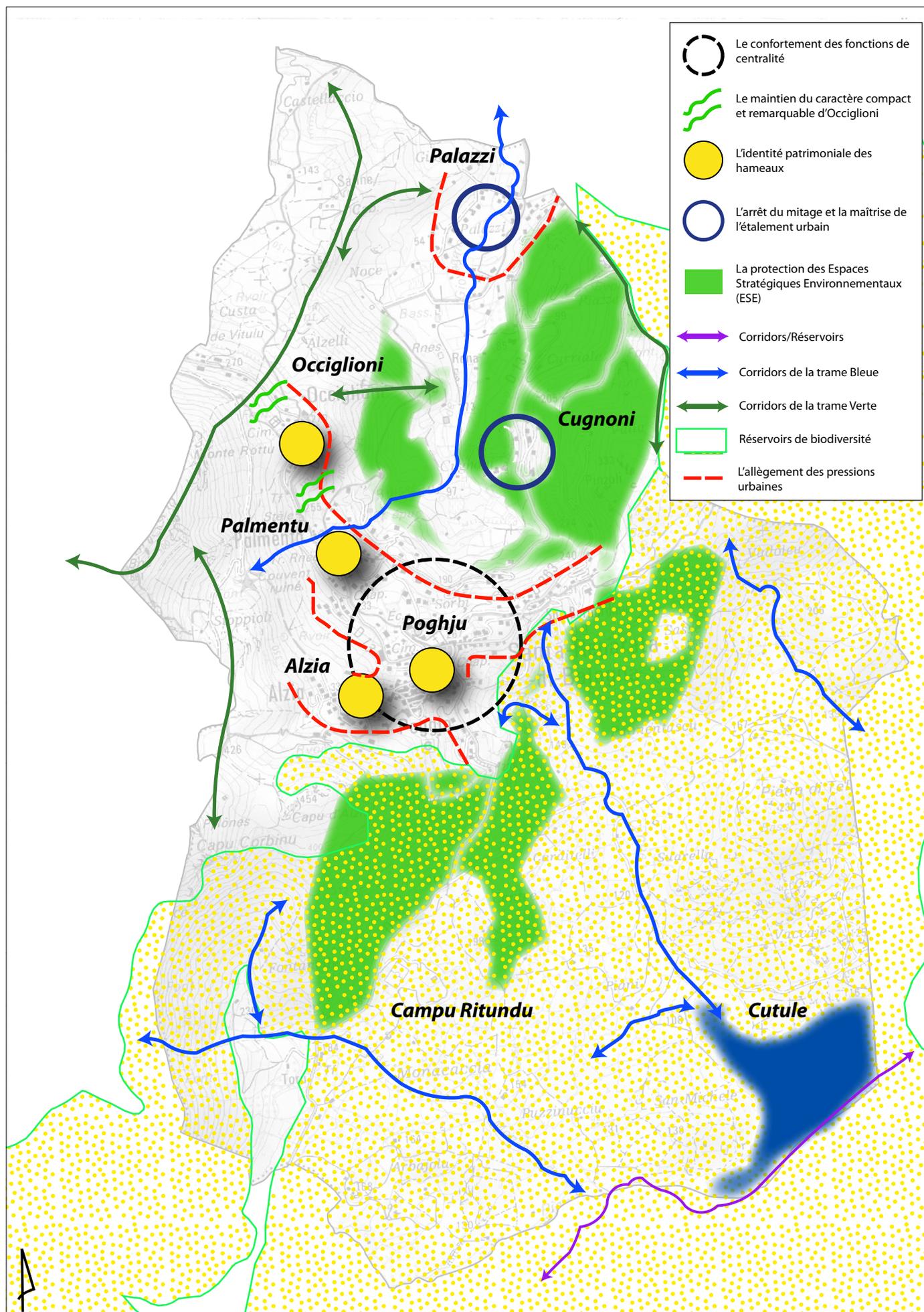
- \* Un environnement naturel riche et consacré par des ZNIEFF et un site Natura 2000
- \* Une agriculture extensive qui conforte des fonctionnalités écologiques
- \* Des corridors et un réservoir encore bien préservés dans la partie Sud de la commune
- \* La retenue de Cotule, un élément clef de la ressource en eau et des fonctions écologiques
- \* La présence d'Espaces Stratégiques Environnementaux
- \* Une planification de la ressource en eau suffisante
- \* Une filière d'assainissement en majorité collective
- \* L'existence d'une filière de tri sélectif pour les ordures ménagères
- \* Des paysages identitaires aux ambiances contrastées entre le côté mer au Nord et le Reginu au Sud
- \* Une mosaïque de milieux, héritage d'une histoire séculaire agro-pastorale
- \* Une trame bocagère dessinée par des haies arbustives ou de chênes soulignés de murets
- \* Le lac de Cotule et la présence de l'eau, élément de diversification des paysages
- \* Des co-visibilités lointaines et diverses

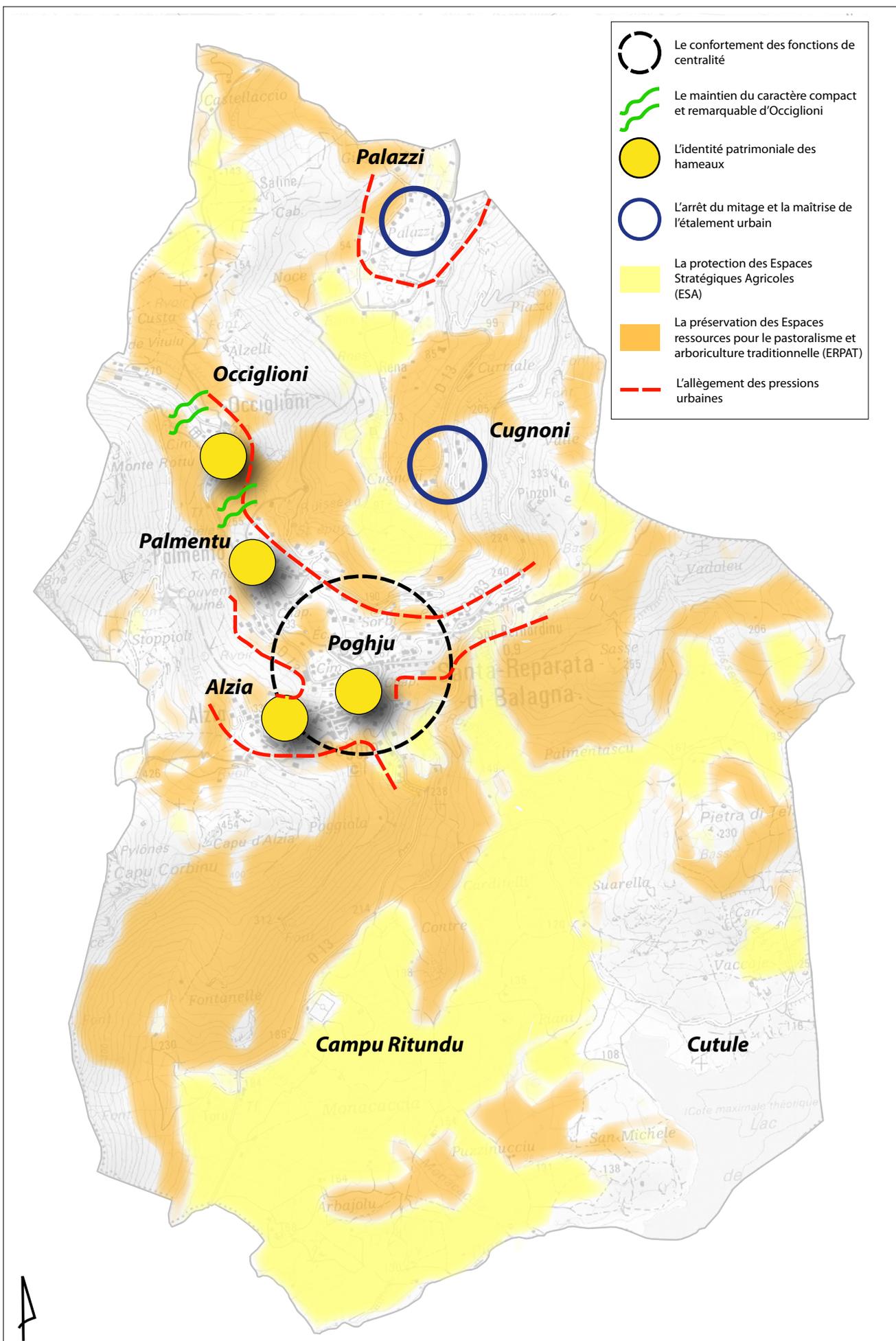
### - **Faiblesses :**

- \* Un approvisionnement en eau potable dépendant de l'OEHC (Office d'Équipement Hydraulique de Corse)
- \* Un apport des eaux de ruissellement des eaux pluviales vers l'agglomération de Lisula
- \* La zone urbanisée de Palazzi localisée dans le lit du Giovaggio
- \* Le Giovaggio : un corridor de la Trame Bleue soumis à d'importantes perturbations
- \* Un étalement urbain et des fronts de pressions aux portes des grands ensembles naturels
- \* Un risque incendie reconnu, mais absence de PPRIF ( Plans de prévention des risques d'incendies de forêt )
- \* Un faible recours aux énergies renouvelables
- \* Une gestion des déchets complexe liée la forte variabilité du tourisme saisonnier
- \* Les villages identifiés comme secteur prioritaire de requalification paysagère par le PADDUC
- \* Une urbanisation gagnant la plaine du Giovaggio
- \* La dilution des contours des villages et un mitage de l'urbanisation
- \* La disparition progressive des jardins en terrasses aux abords des villages
- \* Des dépôts sauvages portant atteinte à la valeur paysagère communale

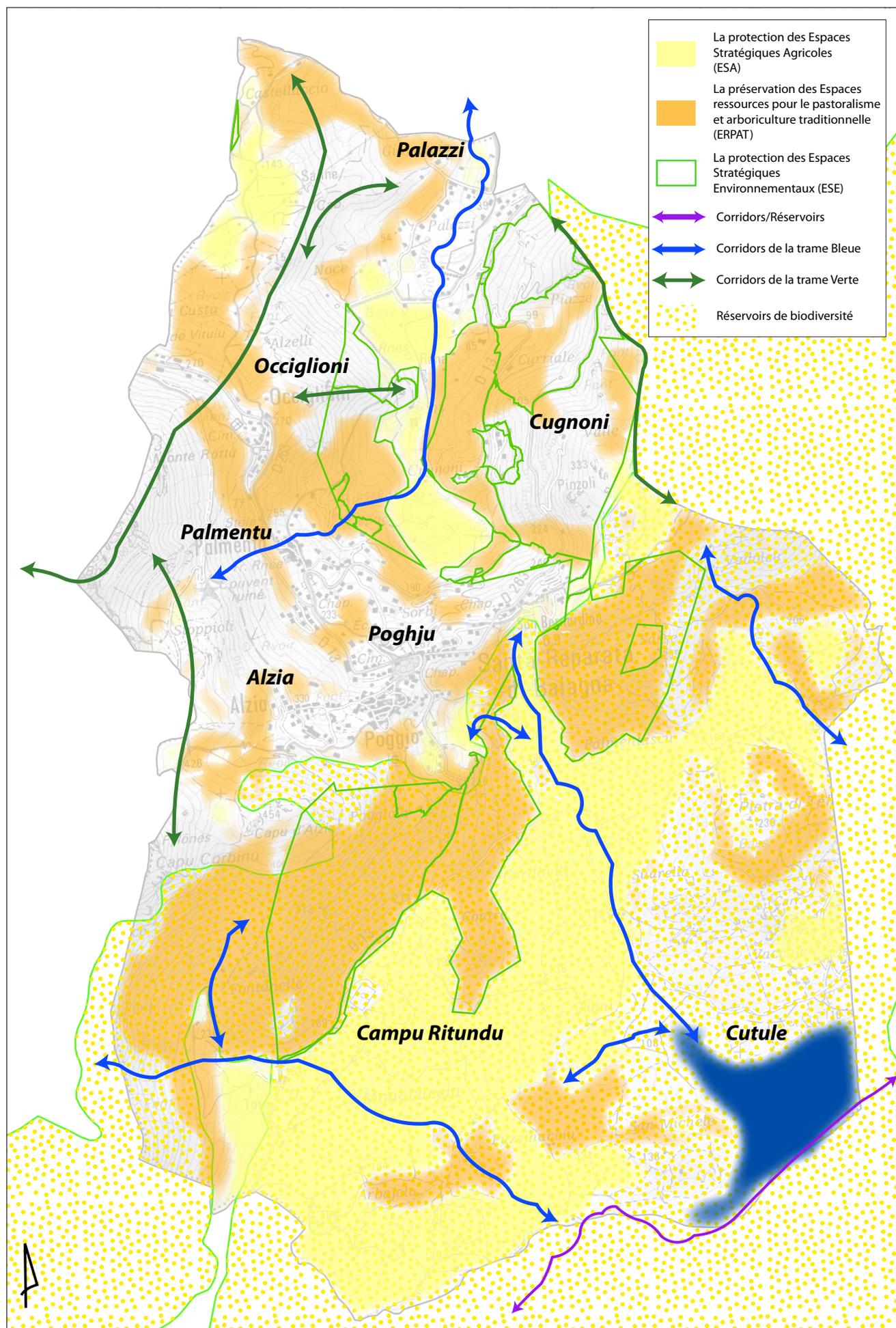
### - **Enjeux :**

- \* L'identification, la protection et la valorisation de la Trame Verte et Bleue communale
- \* La gestion des eaux usées domestiques, des déchets et l'approvisionnement en eau potable
- \* L'implantation et le développement des énergies renouvelables
- \* La réserve des terres agricoles et le confortement des opérations de reconquêtes
- \* La préservation des activités agro-pastorales du Fiume Reginu
- \* La remise en culture des oliveraies
- \* Le maintien de la cohérence architecturale traditionnelle des hameaux
- \* La maîtrise de l'étalement urbain
- \* La qualification des espaces dépréciés
- \* La préservation du maillage bocager
- \* La valorisation de la spécificité et de la singularité paysagère du Lac de Cotule





A



## **INSUFFLER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE AU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL**

Santa Reparata a connu, au cours des dernières décennies, une importante croissance urbaine en lien avec son attractivité résidentielle et touristique.

La question des limites de ce mode de développement se pose : effets concurrentiels des résidences secondaires, cherté du foncier, évasion des jeunes actifs et vieillissement de la population locale etc...

Au regard de ce constat, la commune souhaite, aujourd'hui, réorienter son développement en privilégiant l'accueil et le maintien d'une population permanente. Cette réorientation passe nécessairement par une nouvelle politique du logement et par le confortement des équipements structurants.

---

### **Orientation n°1 : Retrouver une vitalité démographique**

#### **OBJECTIFS & ACTIONS**

- *Définir les conditions pour atteindre une population de 1 300 habitants à échéance 2035 (variation annuelle moyenne de 1,3% depuis 2022)*
- *S'appuyer sur la situation géographique de la commune et son bon niveau de services pour encourager l'installation de jeunes actifs*
- *Accompagner les évolutions des besoins et les évolutions sociétales par des démarches innovantes : résidence autonomie*

### **Orientation n°2 : Réorienter la production de logements**

#### **OBJECTIFS & ACTIONS**

- *Réserver le parc de logements communal à de l'habitat permanent*
- *Poursuivre les actions publiques d'acquisitions/réhabilitations du bâti ancien*
- *Se constituer du foncier communal pour anticiper les besoins en logement des jeunes actifs, avec une éventuelle collaboration intercommunale*
- *Rénover les logements pour une limitation des dépenses énergétiques*
- *Promouvoir la mixité sociale ( économique, sociale, générationnelle...)*

- Adapter le document d'urbanisme aux besoins en limitant sa capacité d'accueil aux secteurs d'enjeux fonciers stratégiques (Poghju/San Bernardinu, Poghju/Alzia, Palmentu, Palazzi)
- Stopper l'urbanisation sur les secteurs insuffisamment desservis par les équipements et/ou sensibles sur le plan paysager et environnemental (Cugnioni)

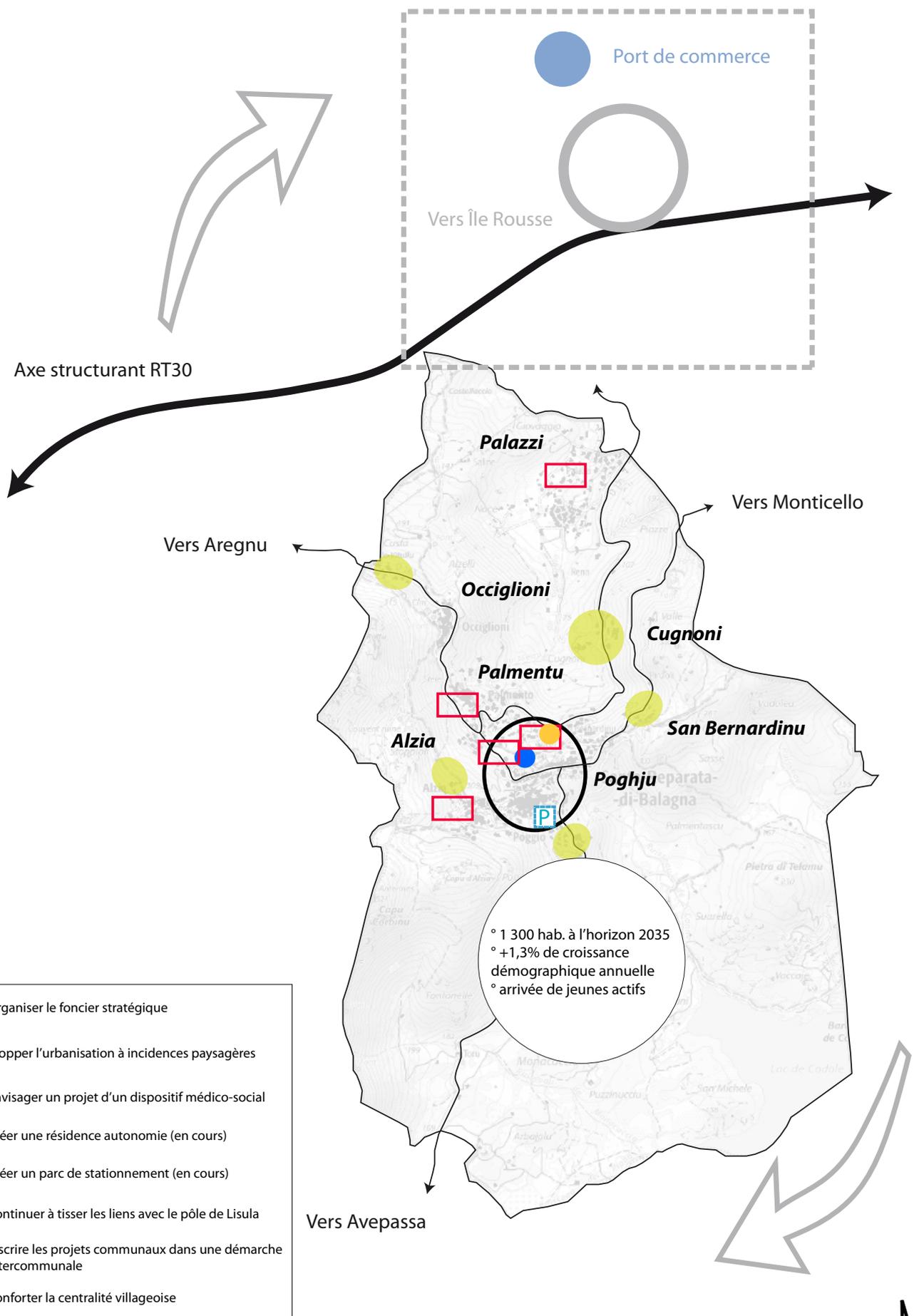
### **Orientation n°3 : Poursuivre les politiques d'équipements structurants**

#### **OBJECTIFS & ACTIONS**

- Inscrire les projets dans les démarches intercommunales (PETR, Communauté de communes Lisula-Balagne, PADDUC)
- Poursuivre le développement d'équipements structurants ( espace de vie, de loisir, de partage, de sociabilisation, des espaces intergénérationnels... )
- Soutenir les manifestations et évènements culturels
- Améliorer les circulations et les déplacements et le stationnement (trottoirs, cheminements piétonniers/cyclables, parkings) et gérer les conflits d'usages
- Embellir le cadre de vie par des actions ciblées : reconquérir l'espace public pour promouvoir des espaces de vie, requalifications d'espaces publics, qualification paysagère des espaces dépréciés, etc...
- Encourager l'installation de commerces et de services de proximité (protection des caves à vocation commerciale ou artisanale, à l'exclusion de toute transformation en logement)
- Créer un parking gratuit par zone de densité et en parallèle réglementer les parkings existants par un système d'abonnement ( Palmentu, Occiglioni, centre ancien ... )
- Poursuivre le développement des communications numériques et le déploiement des infrastructures (accompagnement de l'aménagement numérique des extensions urbaines ainsi que des secteurs déjà urbanisés)

# Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal

Secteur d'enjeu Régional de l'île Rouse (S.E.R)



- Organiser le foncier stratégique
- Stopper l'urbanisation à incidences paysagères
- Envisager un projet d'un dispositif médico-social
- Créer une résidence autonomie (en cours)
- P Créer un parc de stationnement (en cours)
- Continuer à tisser les liens avec le pôle de Lisula
- Inscrire les projets communaux dans une démarche intercommunale
- Conforter la centralité villageoise



## Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire

Ces dernières années, la croissance économique a surtout reposé sur l'exploitation de l'attractivité touristique.

Pour atténuer les risques induits par un tout tourisme saisonnier, la commune souhaite, désormais, encourager un développement d'activités ancrées dans le territoire, notamment les activités agricoles et artisanales.

L'objectif poursuivi est de valoriser les atouts spécifiques locaux dans une logique de complémentarité.

L'économie touristique doit également être réorientée pour sortir de la surfréquentation estivale et d'un tourisme balnéaire subi au profit d'un positionnement plus diversifié et plus qualitatif.

---

### **Orientation n°1 : Conforter, pérenniser et diversifier les activités agricoles**

#### **OBJECTIFS & ACTIONS**

- *Redéfinir les contours du zonage au regard des potentialités agricoles*
- *Reconquérir les espaces jardinés traditionnels (vergers, maraîchages) et cultures en terrasses et promouvoir les jardins partagés et/ou familiaux*
- *Poursuivre une politique foncière agricole et encourager l'installation de jeunes agriculteurs*
- *«Sacraliser» le terroir agricole par des protections spécifiques (Zone Agricole Protégée)*
- *Favoriser les réseaux de commercialisation au travers de la mise en place d'une régie agricole municipale ou intercommunale*
- *Préserver les surfaces cultivées et cultivables, agropastorales et forestières du territoire présentant les plus fortes potentialités (ESA : Espaces Stratégiques Agricoles et ERPAT: Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle)*
- *Favoriser les filières de productions bénéficiant d'une reconnaissance identitaire et valorisant des savoir-faire locaux*

## **Orientation n°2 : Développer les activités artisanales**

### **OBJECTIFS & ACTIONS**

- *Répondre aux besoins des artisans du bassin de vie avec du foncier et des structures économiquement accessibles*
- *Créer à moyen terme, en lien avec l'intercommunalité, un parc d'activités agro-artisanales sur le secteur de Campu Ritundu, trait d'union entre piémont et littoral*
- *Privilégier les articulations entre activités artisanales et activités agricoles*

## **Orientation n°3 : Promouvoir un tourisme durable et non concurrentiel**

### **OBJECTIFS & ACTIONS**

- *Sortir d'un tourisme subi pour s'orienter vers un tourisme durable et respectueux de l'identité et de la culture locale*
- *Encourager les structures touristiques assurant une saisonnalité plus étendue*
- *Étudier les possibilités offertes par la fiscalité pour limiter la spéculation touristique (produits immobiliers de défiscalisation et locations saisonnières)*
- *Permettre le développement de l'agrotourisme éco-responsable (hébergement, commercialisation des produits) en continuité du bâti existant*
- *Valoriser le patrimoine communal (historique, religieux, agricole, culturel, réseau de sentiers) au travers de circuits de découverte*
- *Renforcer la vigilance sur les locations non déclarées, sur l'état de salubrité et sur le respect du permis de louer*

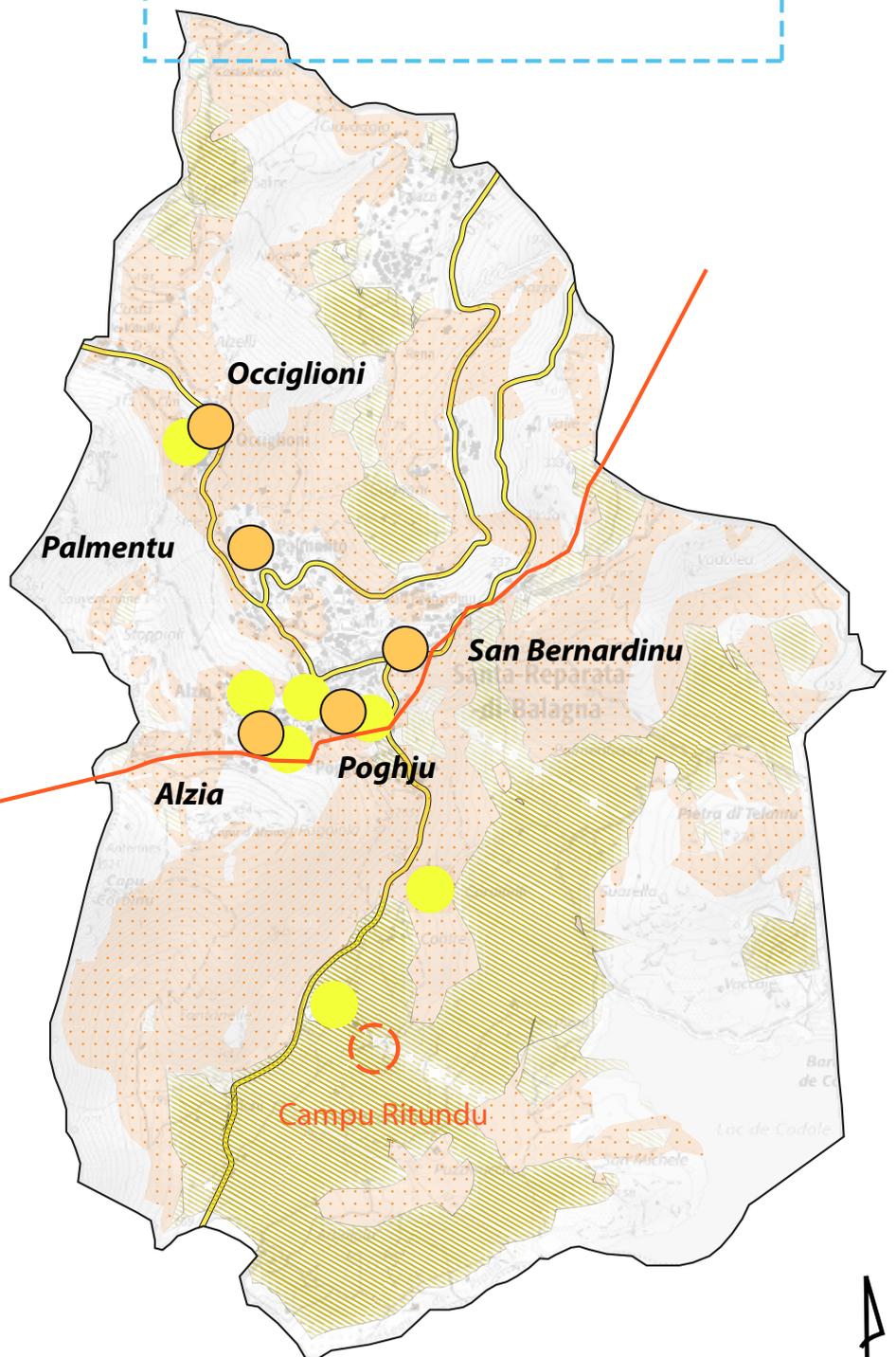
# Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire

-  Protéger les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)
-  Préserver les espaces agricoles productifs complémentaires
-  Valoriser les lieux de découverte des produits et de savoirs-faire locaux
-  Valoriser les lieux culturels et patrimoniaux, éléments de diversification et de valorisation touristique de l'intérieur du territoire
-  S'appuyer sur le tourisme balnéaire, locomotive de l'activité économique
-  Etablir une complémentarité économique entre littoral et piémont
-  Envisager la création d'un parc agro-artisanal à moyen terme



Littoral

Piémont



## **S'INSCRIRE DANS UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE**

Au cœur de la Balagne et trait d'union entre littoral et piémont, Santa Reparata profite d'un environnement naturel riche et des paysages de qualité participant activement à son attractivité.

Parfois soumise par le passé à une altération de ses milieux, la commune entend, aujourd'hui, en corollaire de ses nouvelles dynamiques urbaines et économiques, s'inscrire dans un cadre respectueux de l'ensemble de ses composantes paysagères et environnementales.

Cette nouvelle approche participe d'une démarche de respect de l'identité communale.

---

### **Orientation n°1 : Protéger et valoriser les paysages et le patrimoine vernaculaire**

#### **OBJECTIFS & ACTIONS**

- Réaliser un inventaire paysager et patrimonial sur l'ensemble de la commune : entités, composantes, dynamiques paysagères etc...

- Intégrer les dispositifs de protection et de valorisation paysagers adaptés aux enjeux : prescriptions réglementaires, Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) paysagère et patrimoniale

- Assurer la conservation et les vues sur l'intégralité des sentiers de randonnées

- Protéger, promouvoir et mettre en scène le patrimoine d'exception

### **Orientation n°2 : Structurer les projets de développement autour de la Trame Verte et Bleue**

#### **OBJECTIFS & ACTIONS**

- Identifier l'ensemble des composantes de la Trame Verte (boisements, espaces agricoles structurants...) et Bleue (ruisseaux, cours d'eau...) et les hiérarchiser en fonction des enjeux (protection, valorisation remise en état...)

- Intégrer la prise en compte des risques majeurs (incendie, inondation) dans une double logique de protection et de prévention/limitation (gestion des interfaces espaces urbanisés/espaces naturels, gestion des eaux pluviales)

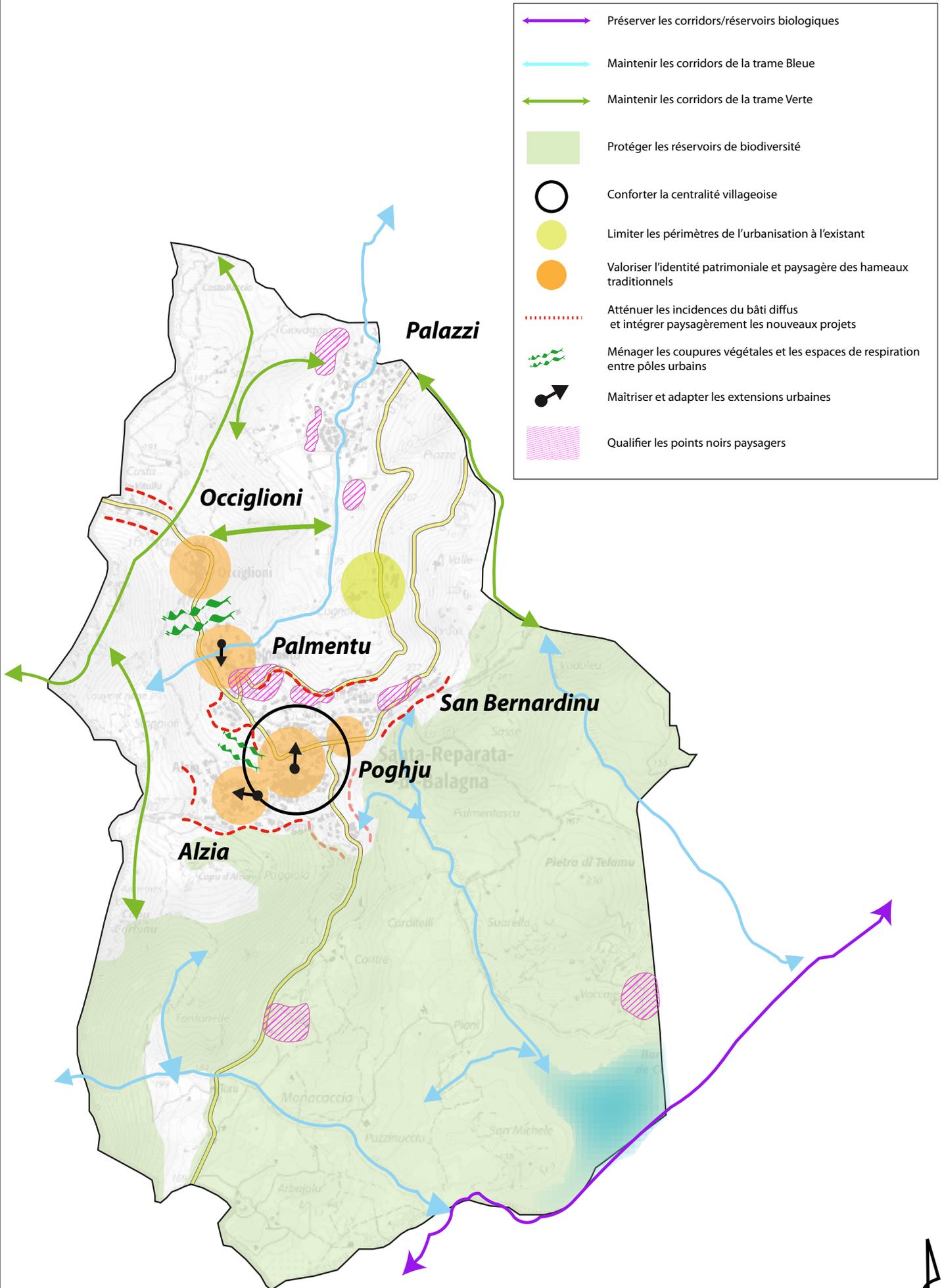
- Protéger et préserver la ressource en eau (sources et fontaines )
- Participer en collaboration avec la Communauté de Communes à la gestion des déchets du territoire

### **Orientation n°3 : Promouvoir une urbanisation harmonieuse**

#### **OBJECTIFS & ACTIONS**

- Incrire le développement urbain dans la tradition architecturale balaine (trames et formes urbaines, modes et usages locaux, inscription et adaptation au site...) dans le respect des prescriptions de la loi Montagne
- Proscrire toute banalisation architecturale et urbaine (ex : villas «néo-provençales») et valoriser l'expression d'une architecture contemporaine respectueuse du territoire
- Incrire dans le P.L.U les dispositions du cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne
- Conforter le centre villageois (habitat, équipements, commerces, services) et les centralités de chacun des hameaux
- Définir un cadre réglementaire pour une intégration paysagère des nouveaux projets : modulation des hauteurs et des emprises bâties, gestion des espaces libres, espaces végétalisés
- Ménager des coupures végétales et espaces de respiration entre pôles urbains
- Atténuer les incidences visuelles du bâti diffus
- Limiter à l'existant l'urbanisation diffus (Palazzi)

# S'inscrire dans une ambition environnementale, paysagère et patrimoniale



## MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DÉFINITION D'OBJECTIFS CHIFFRÉS

Selon les principes de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La déclinaison des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ci-après est fondée sur l'articulation de plusieurs facteurs relevant d'une analyse des tendances antérieures établie dans le diagnostic territorial, des enjeux locaux qui en découlent et surtout **d'un projet politique de la commune.**

### **A) Rappel des éléments repères du diagnostic territorial**

#### *a) Des dynamiques et des perspectives à prendre en compte*

Pour l'horizon 2035, le diagnostic territorial a fait émerger des perspectives d'évolution démographiques et des scénarii prospectifs pour l'habitat.

**Ces hypothèses sont une aide précieuse pour les choix opérationnels et stratégiques à inscrire dans le PADD.**

Les scénarii ont notamment envisagé des besoins en capacités foncières en fonction :

- de la population résidente et de la dynamique d'accueil d'une nouvelle population
- des besoins en habitat
- des besoins en équipements publics
- des besoins économiques

#### *b) Des capacités de densification et de renouvellement urbain à mobiliser en priorité*

Les enveloppes urbaines existantes recèlent des potentiels de constructibilité dont la capacité d'accueil se substitue **prioritairement** à la réalisation des projets en extension urbaine.

Elles représentent une alternative majeure à la consommation des espaces pour répondre aux besoins.

Ces capacités foncières résiduelles permettent de limiter les dimensions des zones urbanisées ou à urbaniser en continuité de l'existant.

#### *c) Des surfaces consommables à réduire à l'horizon 2050*

La commune souhaite construire ses objectifs chiffrés de modération d'espace au regard de ce dispositions définies par la loi climat et résilience publiée au J.O le 24 août 2021.

**Pour atteindre le «Zéro artificialisation nette» en 2050, la loi Climat-Résilience fixe que les communes ou intercommunalités doivent tendre vers la réduction de leur consommation effective d'espaces.**

## **B) Les objectifs chiffrés**

### *a) Objectif n°1 : le seuil de population envisagé à l'horizon 2035*

La commune de Santa Reparata souhaite :

- augmenter sa population de façon dynamique mais maîtrisée;
- maintenir sa population communale et accueillir une nouvelle population permanente;
- accueillir une population active pour assurer l'animation de la commune à l'année;
- assurer une croissance démographique pour structurer une offre satisfaisante d'équipements et de soutenir l'appareil économique en toutes saisons.

**Au regard de la place stratégique de Santa Reparata et des dynamiques engagées, Santa Reparata retient l'hypothèse de 1,3% de taux de croissance annuel de population. A l'horizon 2035, la commune atteindrait un seuil de population d'environ 1 300 habitants soit 200 habitants supplémentaires par rapport à 2022 (environ 15 habitants supplémentaires par an).**

### *b) Objectif n°2 : le nombre de logements envisagé à l'horizon 2035*

**Le nombre de logements envisagé** est fonction des besoins en habitat lié à la population permanente existante, à l'accueil d'une nouvelle population permanente, à la population touristique ainsi qu'à la restructuration du parc de logements.

Ainsi :

- Au regard **de la dynamique de la croissance démographique retenue**, le Plan Local d'Urbanisme doit créer les conditions pour produire **environ 100 logements pour la population permanente**. Cela correspond au seuil de population envisagé (+201 habitants) / par la taille des ménages estimée à environ 2 personnes par foyer selon les chiffres INSEE à l'horizon 2035.

- L'évolution des modes de cohabitation se traduit par une baisse du nombre moyen de personne par ménage et par conséquent une augmentation du nombre de ménages. En effet, en 2035, les ménages de Santa Reparata comprendraient, selon l'évolution des tendances INSEE, 2 personnes par ménages contre 2,1 en 2022. L'évolution des structures familiales de ces personnes tendant vers la baisse de la taille des ménages, en 2035, générera des besoins aux alentours de 15 logements.

- Aux besoins en logements permanents s'ajoutent ceux en résidences secondaires.

**La part des constructions des résidences secondaires dans le rythme de construction des logements est estimée à environ 10% pour les années à venir. Les résidences principales seront favorisées au détriment des résidences secondaires.**

La commune se dote d'outils dans le document d'urbanisme nécessaires pour maintenir cet équilibre de production entre résidences principales et secondaires. Dans cette optique, la réalisation de résidences secondaires serait d'environ **13 logements à l'horizon 2035**.

**La commune a alors pour prévision la création d'environ 128 logements à l'horizon 2035.**

**- Sante Reparata souhaite recomposer son parc de logement existant.**

Afin de développer une politique d'accueil tout en modérant sensiblement la consommation d'espace, il est envisagé une reconquête du parc de logements en renouvellement urbain (stabilisation du pourcentage de logements vacants et restructuration des bâtis existants notamment).

**Dans cette optique, le réinvestissement des constructions du parc est estimé à environ 20 logements à l'horizon 2035 soit la remise sur le marché de 2/3 des logements vacants.**

*c) Objectif n°3 : les capacités foncières à mobiliser pour le projet politique*

La commune programme l'accueil d'une population de 200 habitants supplémentaires et la réalisation de 128 logements à l'horizon 2035.

20 logements seront issus de la recomposition du parc de logements.

**De fait, 108 logements seront à créer en densification urbaine et en extension.**

Ils seront les générateurs de besoins fonciers évalués et calculés de la façon suivante :

<b>Total de logements sup.</b>	Logements collectifs sup. (part : 30%)*	Logements en résidences individuelles sup. (part : 70%)*	Consommation foncière des logements collectifs sup. (moy. 1 log. pour 250 m <sup>2</sup> )	Consommation foncière des résidences individuelles sup. (moy. 1 log. pour 700m <sup>2</sup> )	<b>Surfaces constructibles mobilisables nécessaires</b>
<b>108</b>	33	75	8 250 m <sup>2</sup>	52 500 m <sup>2</sup>	<b>60 750 m<sup>2</sup></b>

**° L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en habitat se situerait aux alentours de 6 hectares à l'horizon 2035.**

**Par ailleurs, le territoire de Santa Reparata est défini comme une unité villageoise composant le bassin de vie, dernière strate des niveaux hiérarchiques régionaux. Les unités villageoises sont le support des ressources patrimoniales et de logements.**

Le soutien de la vie à l'année s'organise autour de l'accueil d'équipements publics à la hauteur de sa fonction d'unité villageoise.

**° Il est estimé que 5 000 m<sup>2</sup> seront mobilisables pour l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs pour :**

- la modernisation et le développement des parcs de stationnement
- l'organisation des espaces publics
- deux PAS (Points d'apports sécurisés)
- la poursuite de la réalisation de cheminements piétonniers

L'évaluation des surfaces à l'activité économique se fait par extrapolation du développement des activités économiques en 2035 à l'échelle du bassin de vie.

° **L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en économie se situerait alors aux alentours de 1 hectare à l'horizon 2035.**

*d) Objectif n°4 : les objectifs territorialisés*

Les objectifs territorialisés peuvent être appréhendés en envisageant une répartition des capacités foncières entre les espaces de renouvellement urbain et les espaces d'extension urbaine.

Les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis sont de l'ordre **sont de l'ordre d'environ 6 hectares (Cf.diagnostic territorial).**

**Par extrapolation, à l'horizon 2035, l'évaluation du besoin de foncier en extension est alors chiffrée à 2,5 hectares. (8,5 ha-6 ha = 2,5 ha).**

*e) Objectif n°5 : tendre vers le Zéro Artificialisation Nette*

Un des enjeux est également de répondre aux dispositions définies par la loi climat et résilience. Le Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N) compte parmi un de ses objectifs à atteindre à l'horizon 2050.

Dans une approche intercommunale, avec les communes de son bassin de vie, Santa Reparata doit tendre **vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.**

*f) Objectif territorialisé n°6 : réduire la taille des parcelle par logement*

Les modes d'habiter sur le territoire sont fortement consommateurs de foncier. Les tailles de parcelles par logement sont importantes.

Afin de modérer la consommation foncière qui fragilise la dynamique agricole et qui met sous pression les équilibres environnementaux, il convient de faire baisser de manière très significative ces moyennes.

**La commune aura pour objectif une taille de parcelles à usage résidentiel moyenne d'environ 700 m2.**

*g) Objectif territorialisé n°6 : réduire la taille des parcelle par logement*

D'après les chiffres INSEE 2019, Santa Reparata compte 25% de logements collectifs et 75% de logements individuels.

La commune tend vers une production de logements collectifs autour de 30% à l'horizon 2035.