



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

bonifacio-mairie.fr

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1.D.3 – Annexe du rapport de
présentation – Justification des Espaces
Proches du Rivage

Commune de Bonifacio (2A)

SOMMAIRE

A/ OBJET DE L'ETUDE ET BASES REGLEMENTAIRES4

- 1- 1 - Rappel des identifications et délimitation des Espaces proches du Rivage (sources PADDUC) 5
- 2- Faisceau d'indices et de critères pour reconnaître et délimiter les Espaces Proches du Rivage (sources PADDUC et fiche technique EPR de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) 6

B/ LA METHODOLOGIE ADOPTEE7

- 1- Réalisation d'une base cartographique du site 8
- 2- La distance par rapport au rivage de la mer 8
- 3- La configuration des lieux 8

C/ LES GRANDES COMPOSANTES PAYSAGERES DE LA COMMUNE 10

- 1- Entités paysagères 11
- 2- Morphologie des lieux..... 15
- 3- Le couvert végétal 18

D/ LES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES21

F/ PRECISION DES PERIMETRES EPR POUR CERTAINS SECTEURS D'ETUDES 32

- 1- Emprise de l'étude 33

F/ LES CRITERES D'IDENTIFICATION APPLIQUES SUR LE GOLFE DE SANT'AMANZA..... 34

- 1- Emprise de l'étude..... 34
- 2- Particularités physiques du Golfe de Sant'Amanza 36
- 3- Les structures paysagères 37
- 4- Les covisibilités « lointaines » 38
- 5- Les covisibilités « proches » 39
- 6- Le bâti..... 40
- 7- Distance du rivage 43

G/ LES CRITERES D'IDENTIFICATION APPLIQUES SUR LA POINTE DE SPERONE 45

- 1- Emprise de l'étude..... 45
- 2- Particularités physiques de Sperone 47
- 3- Les structures paysagères 48
- 4- Les covisibilités « lointaines » 49
- 5- Les covisibilités « proches » 50
- 6- Le bâti..... 51
- 7- Distance du rivage 55

H/ LES CRITERES D'IDENTIFICATION APPLIQUES SUR LA HAUTE-VILLE..... 57

- 1- Emprise de l'étude..... 57
- 2- La topographie 58
- 3- Les structures paysagères 59
- 4- Les covisibilités « lointaines » 61
- 5- Les covisibilités « proches » 63
- 6- Le bâti..... 64
- 7- Distance du rivage 67

A/ Objet de l'étude et bases réglementaires

1- 1 - Rappel des identifications et délimitation des Espaces proches du Rivage (sources PADDUC)

La délimitation des **Espaces Proches du Rivage** est complexe, puisque la loi « Littoral » n'en donne pas de définition précise, elle définit des critères de délimitation, mais ne fixe aucune limite maximale de distance par rapport au rivage, à partir de laquelle les dispositions de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme ne s'appliqueraient plus. Or cette limite n'est pas sans conséquences. En effet, si la loi « Littoral » s'applique à l'ensemble du territoire communal, elle comporte cependant des dispositions spécifiques aux espaces proches du rivage, où l'urbanisation est limitée et soumise à des règles de procédure strictes, afin de protéger les fronts de mer et de favoriser le développement de l'urbanisation en profondeur, à l'arrière des espaces déjà urbanisés.

En outre, la possibilité de déroger au principe de continuité urbaine, prévue par la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, pour les installations et constructions agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, n'existe qu'en dehors des espaces proches du rivage.

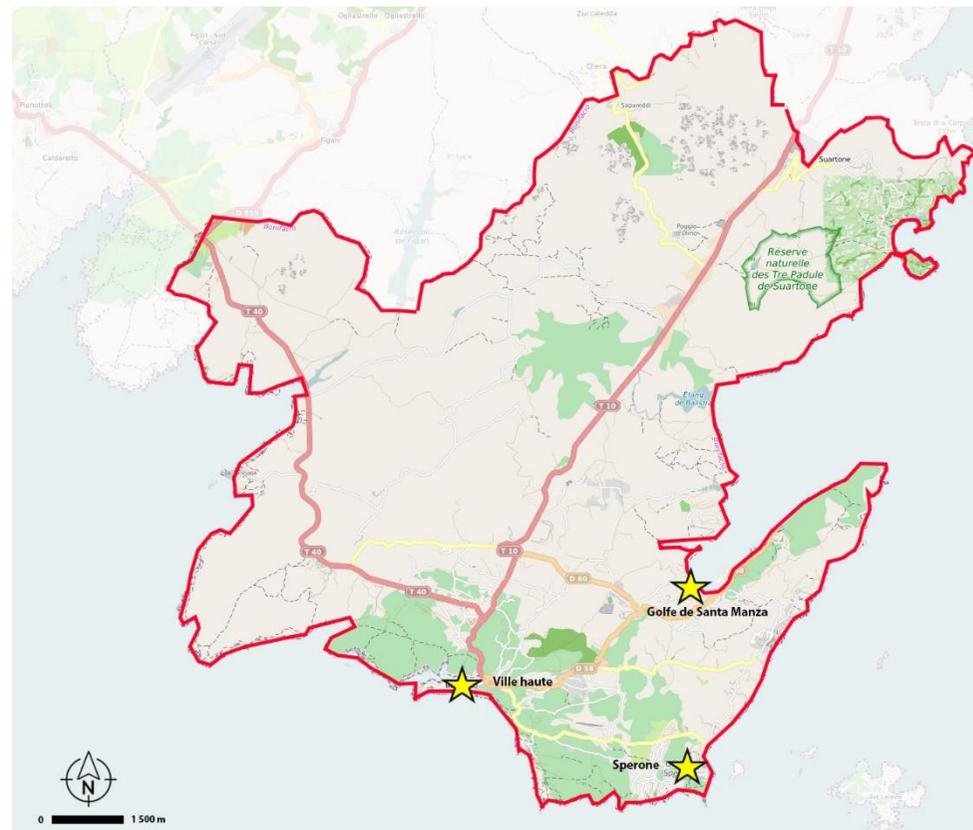
Aussi, le PADDUC considère que l'importance de ces règles et la nécessité de garantir la sécurité juridique (des documents d'urbanisme et autorisations d'occupation et d'utilisation du sol), lui impose, dans le cadre de la possibilité offerte par la loi de préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » adaptées aux particularités géographiques locales, d'accorder un soin particulier à la délimitation des espaces proches du rivage.

Pour ce faire, le PADDUC énonce des critères et indicateurs constituant un faisceau d'indices permettant de caractériser les espaces proches du rivage et d'en proposer, à l'issue d'un travail d'expertise, une délimitation indicative.

Cette délimitation prend en compte les précautions suggérées par la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi « Littoral » :

- Celle de chercher à « éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes, ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro-littorale » ce qui serait contraire à l'esprit de la loi » et aurait également, pour probable conséquence, un amoindrissement de la protection des espaces proches du rivage, puisque l'on perdrait alors la gradation dans le régime de protection à mesure que l'on approche du rivage ;

- Celle de ne pas fonder la définition et la délimitation des espaces proches du rivage sur un unique critère mais au contraire sur une approche géographique complète.



Plan de la commune

2- Faisceau d'indices et de critères pour reconnaître et délimiter les Espaces Proches du Rivage (sources PADDUC et fiche technique EPR de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral))

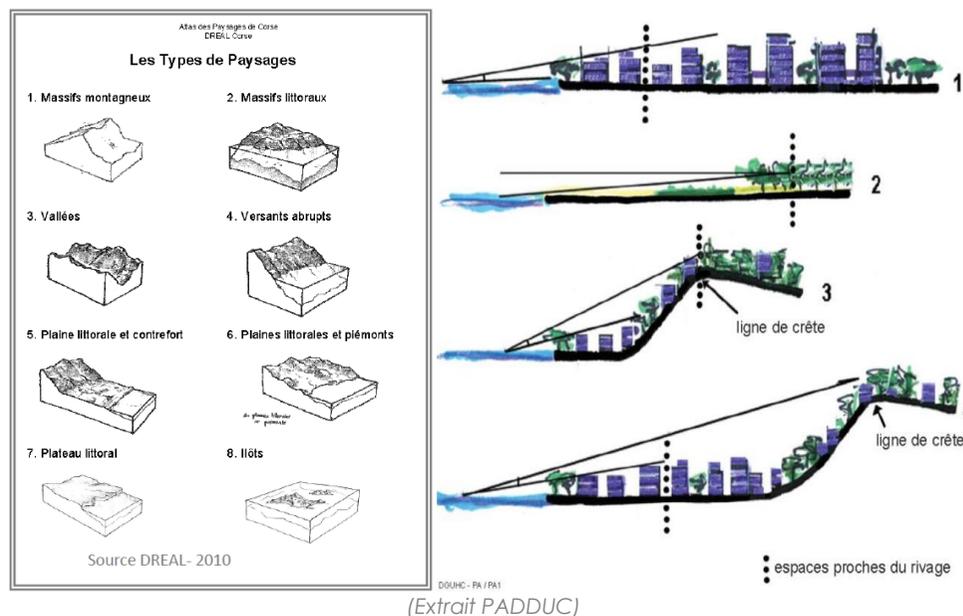
Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage), les critères suivants :

- la **distance** par rapport au rivage ; qui prend en compte la topographie et le paysage caractéristique des sites.
- les **caractéristiques** des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc), relief et configuration des lieux.
- l'existence d'une **covisibilité** entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Le faisceau s'inspire des critères retenus par la jurisprudence, repris dans la circulaire ministérielle du 14 mars 2006, en les affinant et en les complétant en fonction du contexte géographique local. Il tient également compte des études de terrains menés dans le cadre de l'élaboration du PADDUC, d'avril à juin 2014. Ainsi, la délimitation des espaces proches est susceptible de varier d'un littoral à l'autre, suivant la configuration des lieux, l'usage effectif des espaces littoraux dans le secteur considéré, les caractéristiques environnementales et paysagères, ou encore, les dynamiques socio-économiques.

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer	
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf annexe III.A) du présent livret) ⁶
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude...
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route...) ou bien naturelle (ligne de crête...)
Ambiance et paysage maritime ou littoral	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Micro-climat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

Faisceau de critères et d'indicateurs au service de la délimitation des espaces proches du rivage - (sources PADDUC)



B/ La méthodologie adoptée

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme l'abondante jurisprudence en témoigne, l'application des critères de délimitation des espaces proches du rivage, tels que définis par les textes réglementaires, est particulièrement délicate. La grande majorité des cas sur lesquels les tribunaux et le Conseil d'Etat ont statué concerne des projets ponctuels inscrits sur des terrains bien délimités et souvent de petite ou moyenne importance. Cette délimitation devient nettement plus complexe dès lors qu'elle concerne le territoire d'une commune comme Bonifacio où **la mer, la pleine littorale et le piémont** sont très imbriqués. Une démarche successive a été suivie dans le but de mener une réflexion objective afin d'appliquer différents critères de délimitation.

1- Réalisation d'une base cartographique du site

Réalisation d'une base cartographique par compilation des données cadastrales, photographies aériennes :

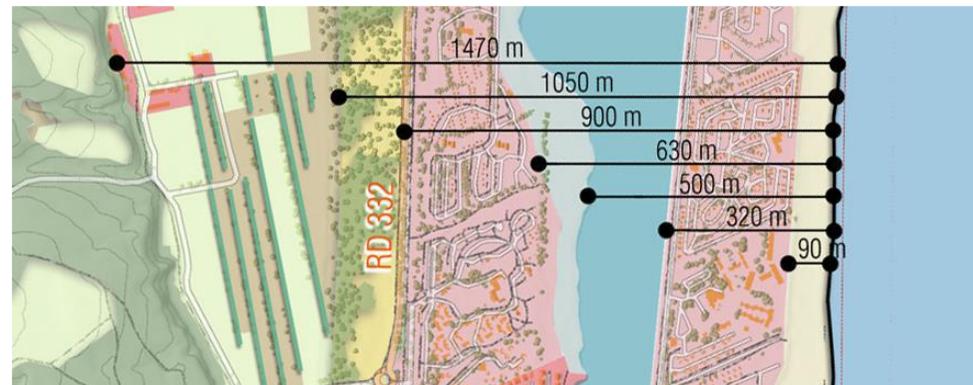
- emprise du bâti existant, volumétrie
- masses végétales : bois, bosquets, haies, cultures
- infrastructures routières et pédestres

Cette étape permet de déterminer la nature des espaces, les obstacles visuels, les rapports de distance au rivage, les espaces visibles depuis un point donné, qu'il soit à terre ou sur l'eau. Il permet également d'apprécier, de manière précise et objective, les incidences et les combinaisons des trois critères principaux entrant dans la délimitation des espaces proches du rivage.

2- La distance par rapport au rivage de la mer

Concernant la distance au rivage, la méthodologie adoptée offre l'avantage de pouvoir introduire les caractéristiques topographiques des sites dans l'estimation des distances.

Celles-ci sont appréciées par rapport aux principaux éléments caractéristiques du territoire étudié : front de mer ; bâti ; espace lacustre intérieur ; infrastructures significatives ; profondeur des plages ; piémont des reliefs etc...



3- La configuration des lieux

❖ Entités paysagères

Les caractéristiques des espaces séparant les sites de la mer peuvent être relativement facilement déterminées.

Il s'agit de distinguer les espaces urbanisés des espaces naturels et agricoles.

La lecture cartographique et la visite de terrain apporte une fiabilité complémentaire à cette délimitation car elle permet de caractériser la densité des zones urbanisées et la délimitation précise des zones boisées.

Les rubriques ci-après ont été prises en compte.

	LAGUNE
	PLAGE
	CORDON DUNAIRE RESIDUEL
	MARAI MARITIME / ZONE HUMIDE
	PARCELLE AGRICOLE ABANDONNEE (FRICHE)
	PARCELLE AGRICOLE EN ACTIVITE (VIGNE PRINCIPALEMENT)
	BOISEMENT
	HAIE
	ESPACE BATI
	AIRE DE CAMPING ET/OU DE LOISIRS

❖ La morphologie des lieux

Le PADDUC définit les particularités géographiques du littoral Corse.

Ces caractéristiques peuvent renvoyer à des paysages et réalités géographiques bien différents compte tenu des différents étages de végétation, de relief, de l'altitude et par conséquent, du climat. Le contraste est également prégnant entre les façades occidentales et orientales.

❖ La configuration des lieux

La configuration des lieux est un critère régulièrement utilisé par la juridiction administrative, à travers notamment la question de la covisibilité de l'espace considéré et de la mer. Il est, avec le critère de distance, celui le plus souvent retenu par la jurisprudence. L'existence d'une coupure physique, élément participant à la configuration des lieux, permet aussi parfois, d'établir une partition de l'espace, entre proximité du rivage et le reste du territoire communal

Associé aux critères d'ambiance littorale, la configuration des lieux permet d'approcher, réellement, l'espace proche du rivage, au regard des particularités géographiques locales.

En fonction de la typologie des littoraux (littoral de plaine, massif littoral, plateau littoral...), en référence aux particularités géographiques locales présentées en première partie, la topographie et la géomorphologie des lieux peuvent complètement varier, induisant différentes configurations de lieux et impliquant ainsi une visibilité plus ou moins loin vers l'intérieur des terres, en lien avec le critère de distance évoqué précédemment.

❖ La définition des covisibilités

Un travail de terrain a été réalisé afin d'appréhender et définir la notion de covisibilité étendu sur le territoire.

Un reportage photographique a ainsi été élaboré afin de déterminer :

- les sites vus depuis le rivage
- les vues sur la mer depuis la terre
- les points de vue de site à site

C/ Les grandes composantes paysagères de la commune

1- Entités paysagères

L'approche de la structure et des perceptions paysagères met en avant les singularités du territoire de la commune correspondent à des unités paysagères.

❖ Les unités paysagères

Les paysages bonifaciens, en grande partie liés au contexte géophysique et à la topographie du territoire, sont marqués par un contexte géographique singulier allant de la plaine littorale aux massifs montagneux littoraux, en passant par un plateau calcaire jusqu'aux paysages insulaires.

La commune n'est pas uniquement riche de sites paysagers d'exception, qu'ils soient urbains ou naturels ; elle offre des ressources esthétiques remarquables grâce à la diversité de ses composantes paysagères qui se combinent, voire se répondent au travers des nombreux jeux de covisibilité créés par le relief. L'ensemble forme ainsi une diversité de paysages encore largement naturels, qui présente une multiplicité d'ambiances, renforçant l'attractivité de toute la commune.

Toutefois, si chaque entité paysagère présente des caractéristiques spécifiques affirmées, chacune tire également partie de sa proximité à une autre et chacune participe à la valorisation de l'autre. Ainsi, les différentes entités ne peuvent être perçues individuellement seulement ; elles tirent une part de leur force esthétique par la proximité, voire le contraste, avec une autre.

Il existe de fait une réelle dynamique paysagère à l'échelle de l'ensemble du territoire, dont l'analyse du fonctionnement permet de rattacher directement la valeur esthétique de chaque entité à sa contribution à l'image d'ensemble de Bonifacio, mais également à son usage et à ses vulnérabilités.

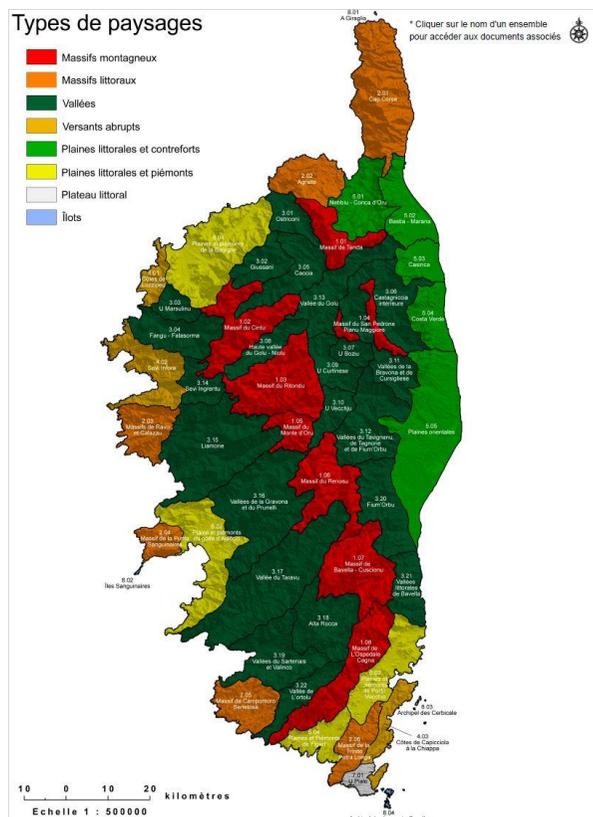


Carte des Entités paysagère de la commune
Rapport de présentation PLU (Septembre 2018)

❖ Caractéristiques du paysage

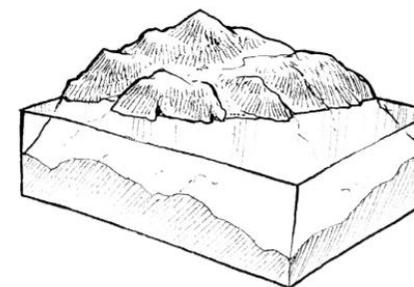
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le littoral Corse ne constitue pas un ensemble homogène. Les caractéristiques géographiques offrent en effet des séquences différenciées par la géomorphologie de l'île. Les montagnes, contreforts, vallées, plaines, etc..., façonnent fortement les franges littorales.



Dans le secteur de Bonifacio, on distingue 3 grandes entités paysagères :

- Massifs littoraux
- Versants abrupts
- Plateau littoral
- ❖ **Paysage de type massifs littoraux :**



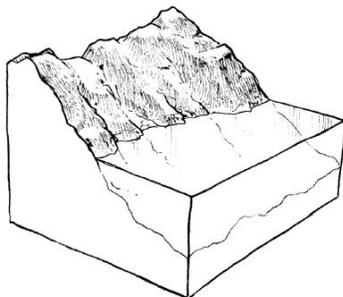
Source : SMVM (Schéma de mise en valeur de la mer)

Ce type de paysage, présent sur la rive occidentale de l'île, se singularise par la proximité du relief et du littoral, mais aussi par la brusquerie de la rencontre entre les mondes terrestre et marin : la montagne semble littéralement « tomber dans la mer ». L'ambiance dominante très minérale, la faiblesse des réseaux hydrologiques à régime généralement temporaire, la rareté des voies « pénétrantes » au cœur des massifs, les difficultés d'accès au littoral escarpé sont d'autant d'éléments qui concourent à créer une sensation d'isolement. Même lorsqu'ils sont situés à proximité d'un pôle urbain, les massifs littoraux sont relativement épargnés par l'urbanisation littorale.



Illustration : Plage de Paraganu

❖ Paysage de type versants abruptes :



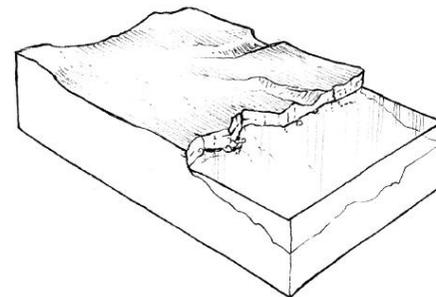
Source : SMVM

Ce type de paysage se caractérise par des versants à forte déclivité et très minéraux, dessinant au niveau de la mer une frange côtière rocheuse aux contours en dentelle. Les falaises, éperons calanques, caps et pointes s'élançant vers le large, les anses ou baies inaccessibles par voie terrestre y constituent des motifs récurrents. Les routes peu nombreuses, accrochées en balcon ou creusées dans les parois, suivent généralement les sinuosités du rivage.



Illustration : Punta Di U Capicciolu

❖ Paysage de type plateau littoral :



Source : SMVM

Ce type de paysage n'est représenté que par un ensemble-unité, U Piale, dénotant son caractère absolument unique en Corse. Il est constitué d'un plateau calcaire qui s'avance dans la mer à la pointe sud de l'île, protégé des tempêtes par un impressionnant appareil de falaise auquel s'accroche la vieille ville de Bonifacio.



Illustration : U Diu Grossu

❖ Le plateau de Bonifacio

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'extrême pointe sud de l'île dont l'armature géologique se compose principalement de formations granitiques, la région de Bonifacio se singularise par la présence d'un plateau calcaire, résultant de la minéralisation de sédiments fossilifères déposés au fond d'une mer depuis longtemps disparue. Ce bloc de sédiments miocènes, flanqués de deux massifs cristallins (les hauteurs de la Trinité – Petra Longa au nord et la presqu'île de Sant'Amanza au sud-est) s'étend sur 31km², à une altitude moyenne de 90m. Il s'ouvre sur la mer au nord-est, où le calcaire forme la frange ouest du golfe de Sant'Amanza, et surtout au sud, faces aux Bouches de Bonifacio : sur cette côte tournée vers la Sardaigne, la planitude du Piale – le causse bonifacien – bascule dans la verticalité des hautes falaises éclatantes de blancheur, percées de grottes et de rias qui témoignent de la force des phénomènes d'érosion.



Source : Atlas des Paysages DREAL

2- Morphologie des lieux

❖ Une topographie atypique

Le territoire de la commune de Bonifacio est située sur un plateau encadré au Nord par trois chaînons, dont les Monts oscillent entre 171m et 340m d'altitude et offrent de nombreux promontoires.

Au Sud-est, le plateau calcaire est encadré par le massif rocheux de Cala-Langa qui culmine à 131m au niveau de la Tour de Sant'Amanza. En direction du plateau ; l'altitude paraît plus faible.

La configuration du réseau hydrographique est directement liée aux caractéristiques physiques du territoire, en particulier à la topographie et à la géologie. La densité du réseau hydrographique de surface est fonction de la constitution des sols.

Le réseau hydrographique communal est principalement constitué des ruisseaux de Ventilègne et du Francolu qui sont alimentés par de nombreux petits affluents temporaires. Ces derniers se manifestent en période hivernale ou lors de fortes intempéries soulignant ainsi les lignes topographiques du territoire.

D'autres cours d'eau temporaires parcourent également le territoire et participent à l'alimentation en eau douce des étangs, qui entretiennent un lien privilégié avec la mer méditerranéenne et ses milieux naturels caractéristiques.

Bonifacio dispose d'un hydrosystème particulièrement développé au sein des massifs, les espaces aquatiques et milieux naturels associés apparaissent être le support au maintien et développement d'une biodiversité locale remarquable.



Carte topographique - Source Rapport de présentation PLU (Septembre 2018)

❖ Une commune, deux sites, deux accès

Au sein de la commune, deux axes majeurs se distinguent : les routes territoriales 40 et 10. Elles font le lien entre le centre-ville bonifacien et les deux communes les plus importantes du Sud Corse à savoir Figari (par la RT40) et Porto-Vecchio (par la RT10). Ces axes permettent de connecter le territoire à l'aéroport de Figari et aux nombreux équipements de Porto-Vecchio. L'ensemble des profils d'habitants et de visiteurs empruntent donc ces axes stratégiques.

La connexion à ces voies territoriales est assurée par les routes départementales (la RD60, la RD58 et la RD59) qui assurent la desserte des différents hameaux.

La RD59 est principalement fréquentée par la population locale, habitant dans les hameaux de Saparelli et Poggio d'Olmo. En revanche, la RD58 et la RD60, qui constituent la route dite « la stratégique », permettent de contourner les routes territoriales très fréquentées, à proximité de la ville, en période estivale. Par ailleurs, elles assurent la connexion au golfe de Sant'Amanza, qualifié de site d'intérêt régional dans le Schéma d'Aménagement Territorial du PADDUC.

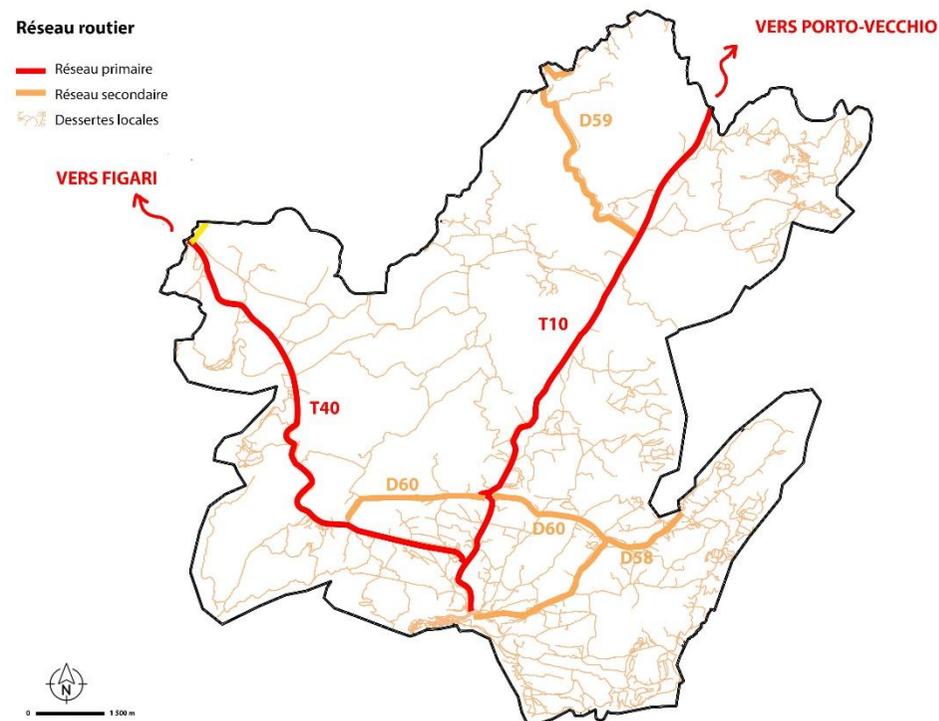
En complément de ce maillage structurant un semis de dessertes locales permet de connecter les différents hameaux avec les routes départementales et territoriales et donc d'assurer à la population l'accès aux divers pôles de services et de loisirs.

Concernant les axes pédestres, de nombreux sentiers de randonnée sont présents au sein de la commune ce qui permet de faire découvrir patrimoine bonifacien aux touristes. Ces sentiers se concentrent principalement au sud-ouest de Bonifacio, marqué par une topographie élevée et d'importants points de vue sur le grand paysage. Il est à noter qu'ils se situent particulièrement dans des zones où la desserte routière est faible ce qui permet de « compenser » ce manque d'infrastructures routières et de permettre de parcourir la commune de manière différente.

D'une manière générale, les constructions se sont organisées le long des axes de communication primaires et ont cherché à conserver une relation avec le centre urbain.

Le mitage urbain est fortement présent sur la commune. Il est cependant révélateur de l'état social d'un territoire : centre ancien, quartier pavillonnaire, secteur d'activité, zone de loisirs....

Ce phénomène de périurbanisation s'exprime à travers une expansion résidentielle dont les trois quarts, sous forme de maisons individuelles, implantées sur de grandes parcelles, à laquelle viennent parfois se greffer les services, commerces et équipements de base, nécessaires à la vie sur place. Au sein des espaces périurbains, des centralités peuvent être plus ou moins organisées. Lorsqu'ils s'organisent linéairement, le long des routes, les centres périurbains participent au recul des limites d'agglomération.



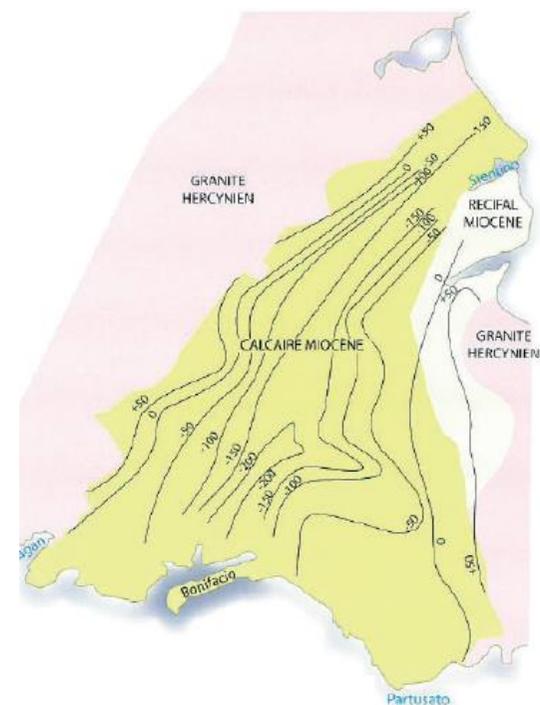
Carte du réseau routier de la commune de Bonifacio

❖ Une géologie exceptionnelle

Le territoire de Bonifacio est l'une des rares régions de Corse qui réunit des substrats cristallins à l'Ouest, et des substrats calcaires à l'Est.

Sa formation géologique la plus spécifique est son plateau calcaire, d'une profondeur de 7 km et d'une superficie de 5000 ha. Dans les Cévennes ou en Dordogne, elle serait identifiée sous la terminologie de causse. Ce plateau, délimité en arc de cercle au Sud-Est par la chaîne granitique de Cagna et ses prolongements vers l'archipel des îles Lavezzi, tranche par sa blancheur sur le reste d'une Corse essentiellement constituée de roches cristallines à teinte dominante de rouge.

Le plateau calcaire, coupé par des vallées rares et profondes, est criblé de grottes terrestres et marines. Il se termine au Sud par le Cap Pertusato et à l'Ouest par un promontoire qui domine la mer sur une hauteur variant de 60 à 90 mètres et sur lequel est niché le centre urbain ancien. La verticalité des falaises rappelle celles d'Etretat. Le goulet qui abrite le port de pêche, de plaisance et de commerce rappelle un fjord norvégien.



Source (Bonifacio, Sentinelle sur la Méditerranée – Diagnostic – septembre 2017)

3- Le couvert végétal

Les lois Grenelle, votées en 2009 et 2010 renforcent la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme. A ce titre, la préservation de la biodiversité ressort comme un enjeu essentiel de l'aménagement du territoire, notamment à travers la mise en place d'une trame verte et bleue.

A Bonifacio, la présence de nombreux zonages environnementaux associés à la mise en évidence de milieux naturels supports d'une biodiversité exceptionnelle sont autant de témoins de la richesse écologique du territoire qui sont décrits dans le **Diagnostic territorial** réalisé en mars 2015 dans le cadre de l'élaboration du PLU de Bonifacio.

Bonifacio possède une façade littorale importante où se succèdent falaises calcaires et chaos granitiques. Cette distinction implique des phénomènes d'érosions notamment marines variables et ainsi une végétation spécifique adaptée soumise à de fortes contraintes (vent, ensoleillement, salinité, pauvreté des sols etc).

❖ Les ambiances des maquis et boisements

Les faciès de végétation qui dominent sur le territoire de Bonifacio sont répartis en fonction de l'altitude, de la nature des sols, de l'exposition mais également des interventions d'origine anthropiques (activités agricoles, incendies, exploitation de bois...).



Vaste maquis sur les hauteurs du golfe de Sant'Amanza

Le « maquis » désigne des formations végétales arbustives plus ou moins élevées, à feuilles dures et persistantes, caractéristiques des régions à climat méditerranéen dont la hauteur peut varier de 0,5 à 7 mètres selon le stade d'évolution.

Plusieurs types de maquis en fonction de la composition floristique et de la hauteur de la végétation existent. La dynamique d'évolution naturelle des pelouses et des milieux ouverts tend au développement d'une végétation dominée par les Cistes de Montpellier, puis par les maquis bas (à lavande, à genêt, à bruyère, à calycotome...). Ces formations végétales évoluent ensuite vers des maquis évolués avec la présence de l'Arbousier et de la Bruyère arborescente. Se développent généralement ensuite des boisements de Chêne vert ou de Chêne liège.

Les maquis correspondent souvent aux stades de succession, c'est-à-dire de reconstitution de la végétation, après diverses interventions. Il s'agit d'habitats transitoires qui, pour certains faciès, peuvent accueillir la Tortue d'Hermann, une tortue terrestre protégée ou encore des fauvelles patrimoniales : Sarde et Pitchou.

Plusieurs types de **boisements** sont également présents et dominés par des espèces méditerranéennes : Chêne vert, Chêne liège, Oliveraies spontanées (Oléastre) ou abandonnées, Pin maritime... Ces formations végétales constituent des habitats de prédilection pour l'avifaune forestière, un coléoptère protégé : le Grand Capricorne ou encore les chauves-souris (Rhinolophes, Murins...).



Vaste boisement autour du Golf de Sperone et dans le golfe de Sant'Amanza

Ces milieux sont bien représentés à l'échelle de la Corse et de Bonifacio ; ils n'en restent pas moins des milieux fragiles, soumis notamment à un fort risque d'incendies.

❖ Les ambiances des milieux humides

On trouve dans le golfe de Sant'Amanza des ruisseaux qui débouchent sur le littoral et alimentent les étangs et marécages de la campagne vallonnée. Ce secteur a un aspect agricole avec des prairies ponctuées de zones humides.

Le fond du golfe est vallonné et marécageux, surtout au niveau de la zone humide de Maora. Ce secteur est caractérisé par les zones humides et les mares temporaires, comme ceux de la Réserve naturelle du Tre-Padule de Suartone, et par des étangs, comme à Balistra, dont une grande partie a été acquis par le Conservatoire du Littoral. Cela permet la protection et la conservation des espaces naturels, voire la reconquête d'écosystèmes et de paysages dénaturés.

Bien que ces milieux ne représentent qu'1% du territoire communal, ils sont le support d'une variété de formations végétales et d'espèces à très forte valeur patrimoniale.

Plusieurs types de milieux sont présents sur le golfe de Sant'Amanza :

- Un important maillage de réseau hydrographique de surface avec la présence de cours d'eau temporaires et permanents. Les formations végétales riveraines sont en étroite relation avec le cours d'eau et ses variations de niveau d'eaux. L'ensemble constitue ainsi des continuités écologiques aquatiques et terrestres pour la faune et la flore. Sur la commune de Bonifacio comme dans le golfe de Sant'Amanza, ces formations végétales sont dominées par la Canne de Provence notamment.
- Les mares temporaires constituent des milieux naturels exceptionnels qui relèvent d'habitats d'intérêt européen. Elles occupent des dépressions plus ou moins végétalisées et de superficie et profondeur variables. Ces cuvettes au fond imperméable présentent un cycle hydrologique étroitement lié aux fluctuations du climat méditerranéen : inondées de la fin de l'automne à la fin du printemps par les précipitations, elles s'assèchent dès le mois de mai du fait de l'évaporation. Cette alternance ainsi que le caractère oligotrophe des eaux (milieu particulièrement pauvre en éléments nutritifs) ont favorisé l'installation et le développement de végétaux originaux et diversifiés (Pilulaire, Littorelle à une fleur...). De nombreuses espèces d'Amphibiens (Rainette sarde, Discoglosse sarde, Crapaud vert...) fréquentent ces biotopes pour

l'accomplissement de l'ensemble de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, habitat).

- Les étangs littoraux sont séparés de la mer par un cordon littoral appelé lido et reliés à celle-ci par un grau. Le caractère temporaire ou permanent de ces échanges avec la mer confère aux eaux lagunaires un caractère saumâtre. Ces milieux constituent ainsi des interfaces entre différents écosystèmes. Ils sont particulièrement favorables au développement et à la reproduction des organismes vivants terrestres, de véritables nurseries pour les poissons, crustacés et mollusques mais également des sites d'accueil exceptionnels pour l'avifaune notamment en période de migration (Busard des roseaux...).
- Les pressions d'aménagements associées, ou pas, aux modifications des régimes hydriques sur les bassins versants des zones humides (assèchement, etc), le développement d'espèces invasives, ou encore le dérangement, constituent des menaces qui peuvent peser sur ces milieux à forte biodiversité.



Zones humides situées le long de la RD58 et secteur de Maora

❖ Les milieux agropastoraux : des pratiques favorables à la biodiversité

Issus des pratiques pastorales anciennes, les milieux agropastoraux sont principalement composés de pelouses sèches et de prairies.

Les pelouses et prairies, riches en fleurs, sont ainsi favorables à la Tortue d'Hermann, aux oiseaux de plaines (Cedricnème criard...), à l'entomofaune et la faune insectivore telle que le Guêpier d'Europe. Les zones ouvertes constituent également des espaces de chasse pour les rapaces comme le Milan royal.

D'autres espaces agricoles complètent ces milieux avec la présence de vignes, d'oliveraies et de cultures. Ces milieux faisant l'objet d'un entretien « intensif » présentent toutefois les caractéristiques d'espaces pouvant être utilisés de manière complémentaire par tout un cortège d'espèces animales (Hibou petit-duc, etc.) et végétales.

Les pressions d'aménagements, les phénomènes de déprises agricoles avec le retour du maquis constituent des pressions importantes sur ces milieux créés par l'homme et qui abritent une biodiversité remarquable.



Prairies situées en contre-bas de la RD58 – Sant'Amanza

❖ Les espaces anthropisés

Les différentes formes d'urbanisation : dense (Haute-ville), diffuse ainsi que certains aménagements (campings, carrières, champs photovoltaïques...) présentent des caractéristiques qui peuvent être de nature à contribuer à la biodiversité locale. En effet, même si l'urbanisation, le mitage de l'espace et l'introduction d'espèces invasives via les jardins d'agrément peuvent constituer des pressions importantes sur

les milieux et les espèces naturels, les espaces d'agrément, selon les modes d'entretien pratiqués, peuvent également permettre le développement et le déplacement des espèces.

Ceci se révèle d'autant plus possible que certaines formes urbaines s'accompagnent d'un vaste parcellaire occupé par des vergers notamment. La densité urbaine ainsi que la préservation de certains éléments particuliers (haies, murets, oliveraies, vergers...) sont autant de facteurs influençant la « nature ordinaire » ainsi que la perméabilité à la biodiversité au sein de l'urbanisation.

L'imbrication entre milieux naturels (milieux agropastoraux, mares temporaires, maquis et boisements...) avec la présence d'espèces patrimoniales (Tortue d'Hermann, Orchidées protégées...) et le tissu urbain, particulièrement sur le Piale, exige une prise en compte accrue de la biodiversité dans l'aménagement urbain.



Mitage de l'espace sur la Pointe de Sperone



Mitage de l'espace sur la golf de Sant'Amanza

D/ Les protections réglementaires

**RENOI AU RAPPORT DE PRESENTATION QUI RAPPEL LES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES
ET AUTRES ENJEUX**

E/ Délimitation de l'EPR à l'échelle de Bonifacio

❖ Emprise de l'étude

L'espace proche du rivage a été défini sur l'ensemble du périmètre côtier de Bonifacio, soit environ 77 km de côte.

Les éléments pris en compte pour définir ce périmètre sont issus de la loi « Littoral » et du PADDUC.

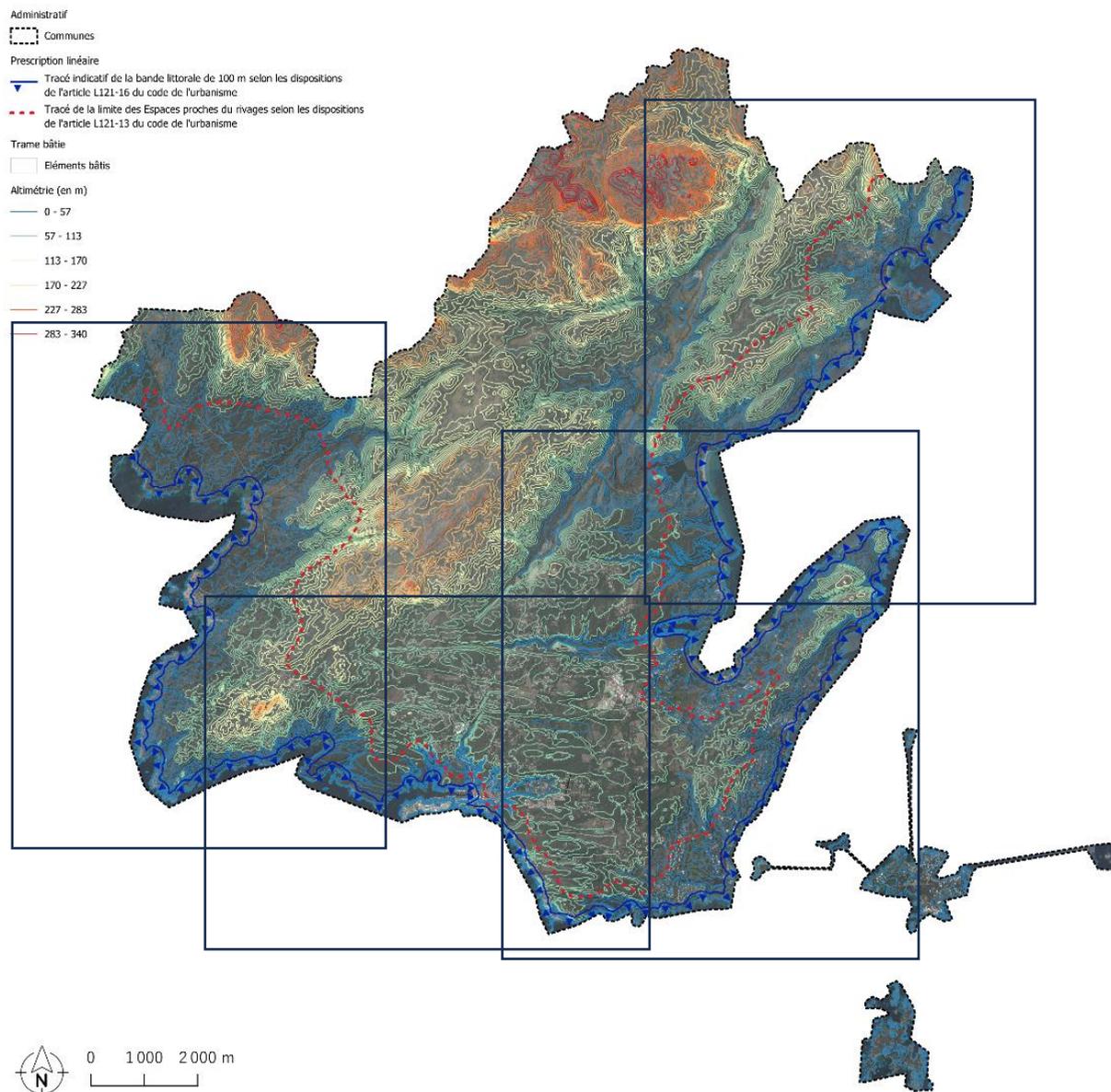
Cette approche multicritère est également une approche multithématique regroupant des éléments provenant d'une analyse paysagère et urbanistique.

Les indicateurs pris en compte sont donc :

- la distance du rivage (entre 100 m et 2 km) ;
- le relief du territoire entre massif littoral, versant abrupt ou encore paysage de type plateau littoral ;
- les covisibilités, depuis la terre vers la mer ainsi que depuis la mer vers la terre ;
- l'urbanisation en termes d'habitat et d'infrastructures (voies routières, voies de chemin de fer, pistes...) ;
- l'ambiance et les paysages maritimes et/ou littoraux.

Tout au long du périmètre, la distance du rivage varie entre 150 m et 2 km. Elle dépend ainsi de l'ensemble des critères cités ci-dessus et notamment en majeure partie de la morphologie du relief dont les covisibilités sont induites, également en lien avec la végétation présente sur le territoire.

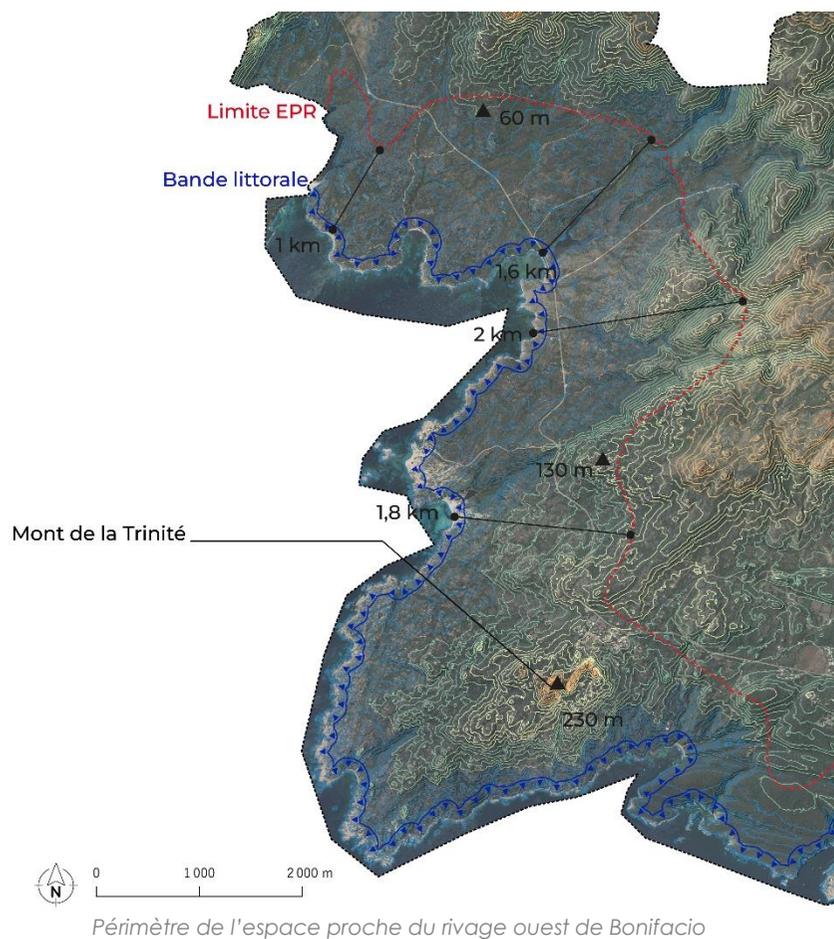
Sur les pages suivantes, l'analyse détaillée de l'EPR est répartie en quatre secteurs pour assurer une bonne lisibilité du contour.



Périmètre de l'espace proche du rivage de (voir annexe en fin de document) Bonifacio – Répartition des 4 secteurs étudiés ci-après

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'ouest de Bonifacio, la limite est assez éloignée du rivage, entre 1,5 km et 2 km jusqu'au Mont de la Trinité. Ce retrait de côte est lié au doux relief qui la longe, offrant une ambiance littorale plus étendue et donc de nombreux points de covisibilités.

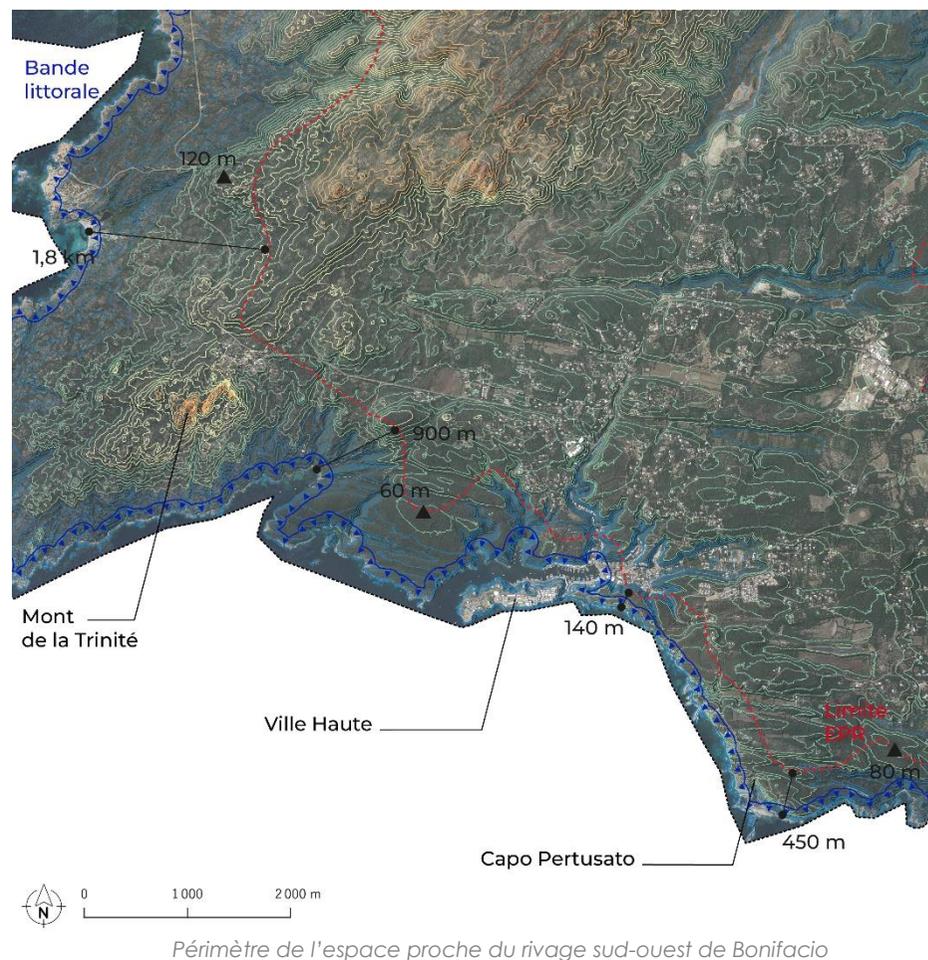


Au sud-ouest, à partir du Mont de la Trinité, la limite de l'EPR se restreint, le relief est plus abrupt limitant les relations visuelles avec la mer, en s'en allant vers les terres. Ainsi, l'EPR oscille entre 60 m et 120 m d'altitude à une distance d'environ 800 m à 1 km du rivage, et ce jusqu'à la haute ville.

Au niveau de la haute ville, le périmètre de l'EPR est encore plus restreint, toujours en lien avec le relief, ici de plateau littoral, mais également en raison de l'urbanisation

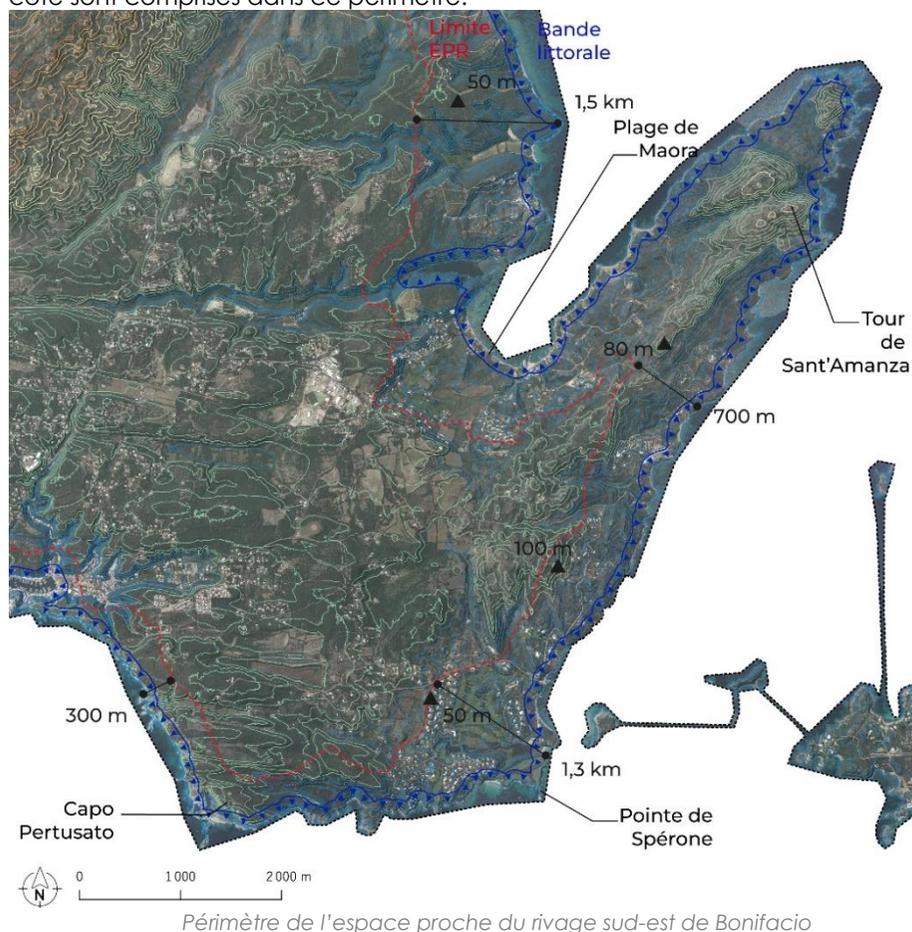
du secteur, et des quelques parcelles cultivées sur le relief du Pian Di Capello. L'étendue de l'EPR est de 250 m de largeur environ, au niveau de ce secteur, jusqu'à un pincement à 140 m d'épaisseur, en limite est de la Haute-Ville au niveau du relief de Campo Romanello.

En suivant la côte sud de Bonifacio, en direction de l'est, l'espace proche du rivage s'étend sur une largeur de 300 m à 450 m en raison de la morphologie du relief toujours de type de plateau littoral, et de la présence de constructions de manière éparse. Cette typologie de relief s'étend jusqu'au Capo Pertusato avant de s'adoucir en direction de Spérone.

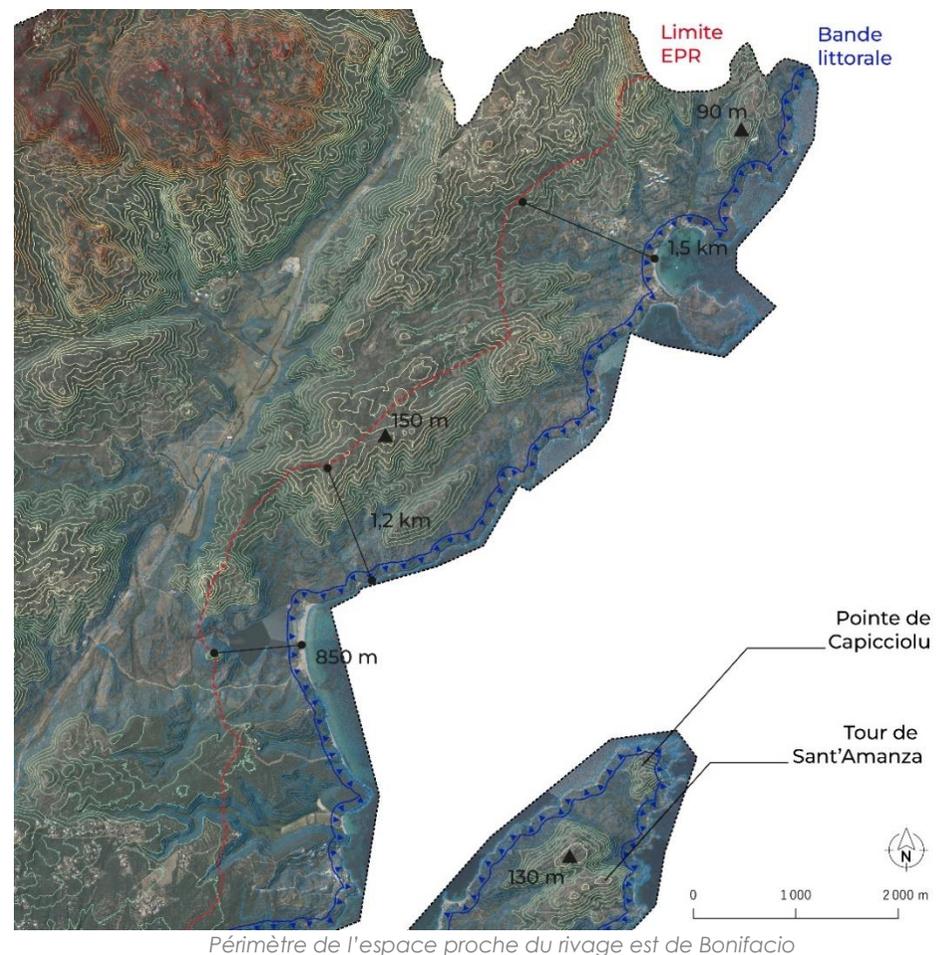


ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Au niveau de Spérone, la morphologie de ce secteur est de type versant abrupt, avec un lien à la mer qui reste très franc, et des vallées qui s'insèrent dans les terres, créant des variations d'altitude entre les zones habitées. Ainsi, au niveau de Spérone, et notamment, aux alentours du golfe, l'EPR est plus étendu avec une distance au rivage oscillant entre 500 m et 1,2 km. Il prend en compte les quartiers de Ciappili, Falate, Piantarella jusqu'à Pruniccia au nord. En direction de la pointe de Sant'Amanza, ce relief s'entaille pour accueillir de plus amples vallées et se transformer en massif littoral. Cette typologie de relief s'étend de Sant'Amanza jusqu'à la plage de Maora et la Cala di Stentinu. Sur ce secteur de côte, les relations visuelles entre terre et mer sont plus limitées, et l'EPR s'étend à une distance de 650 m à 800 m du rivage. Quelques habitations éparses aux vastes panoramas vers la côte sont comprises dans ce périmètre.



Au nord de Sant'Amanza, le relief en limite de la mer s'adoucit. Sa morphologie est dite de versant abrupt comme à l'ouest de Bonifacio. L'altitude monte progressivement du niveau de la mer jusqu'à 180 m environ. L'EPR s'étend de la côte jusqu'à une altitude d'environ 120m. Ainsi, la distance de l'EPR varie de 900 m à 1,6 km. Ce secteur comprend également quelques habitations éparses et quelques centres d'accueil touristique.



Au regard des enjeux du territoire et notamment bâtis, une étude plus détaillée est réalisée sur trois zooms de l'espace proche du rivage dans la suite du document. Il concerne : Sant'Amanza ; Spérone et Monte Leone.

❖ Structures paysagères (végétales et urbaines)

Le territoire de Bonifacio est majoritairement caractérisé par du maquis bas et des milieux semi-ouverts comme le montre la carte ci-contre. Ces espaces sont définis pour la plupart comme réservoirs de biodiversité.

Elle montre également que les boisements sont plutôt localisés dans les terres à l'exception de quelques ponctuations sur la frange littorale au niveau de Sant'Amanza et à l'extrémité nord-est du périmètre de Bonifacio.

Les milieux agricoles et milieux ouverts se font assez rares. Seulement quelques secteurs sont présents au cœur du territoire, le long de la côte ouest et entre les zones bâties du sud de Bonifacio.

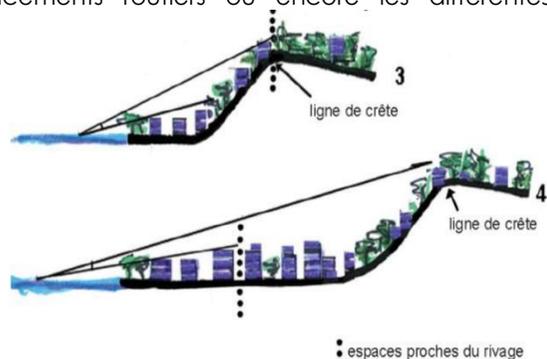
Tous ces éléments de végétation permettent d'analyser qu'au niveau du végétal, le territoire semble plutôt équilibré. Comme le maquis bas est présent de manière prépondérante sur l'ensemble de la côte, il ne joue que très peu sur l'importance ou non des relations visuelles entre la mer et la terre. Ce n'est donc pas le critère majeur qui influence le périmètre de l'EPR.

Au contraire, la trame bâtie influence plus nettement la distance du rivage de l'EPR. Ce phénomène est lié aux restrictions que l'EPR impose sur le bâti. En effet, il limite l'urbanisation sur la côte afin de protéger le front de mer et favorise son développement dans les terres. Le principe d'extension urbaine reste néanmoins celui de s'étendre en continuité de zones urbaines existantes.

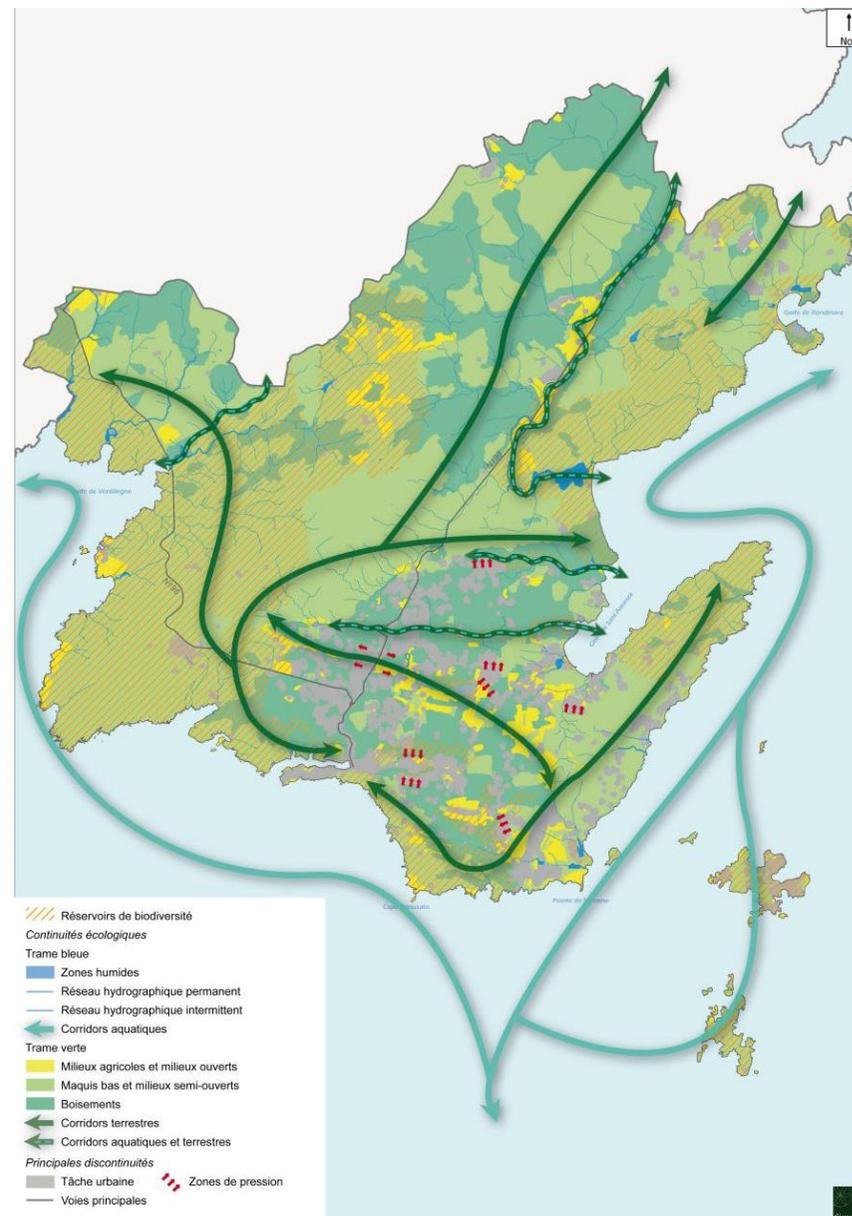
Ainsi, les zones les plus urbanisées en front de mer, soit la haute-ville, Spérone ou encore Sant'Amanza sont étudiées de manière plus précise pour justifier dans le détail le périmètre de l'EPR.

L'objectif est de prendre en compte une partie de ces zones urbanisées sans que ce périmètre soit trop restrictif. Sur le reste du territoire, le bâti épars est pris en compte tout comme, les axes de déplacements routiers ou encore les différentes morphologies du relief.

Concernant la trame bâtie, les habitations présentant des vues directes vers la mer sont incluses dans ce périmètre EPR alors que celles installées juste en limite des lignes de crêtes, côté terre, ne sont pas prises en compte. Le relief en lien avec l'implantation bâtie ainsi que le ressenti de l'ambiance littorale deviennent alors des critères essentiels à la définition de l'EPR.



L'urbanisation prenant part à la morphologie du lieu pour définir l'EPR (source : PADDUC)



Trame verte et bleue sur le territoire de Bonifacio (source : Simethis)

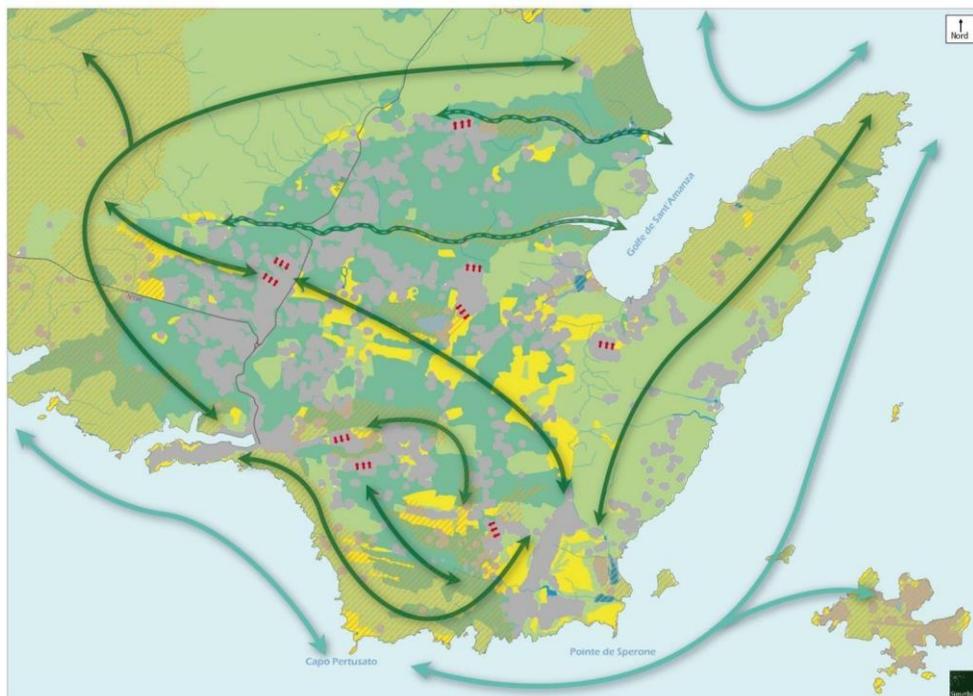
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les cartes ci-dessous et ci-contre représentent le secteur le plus urbanisé de Bonifacio comprenant la Haute-Ville, Spérone et Sant'Amanza.

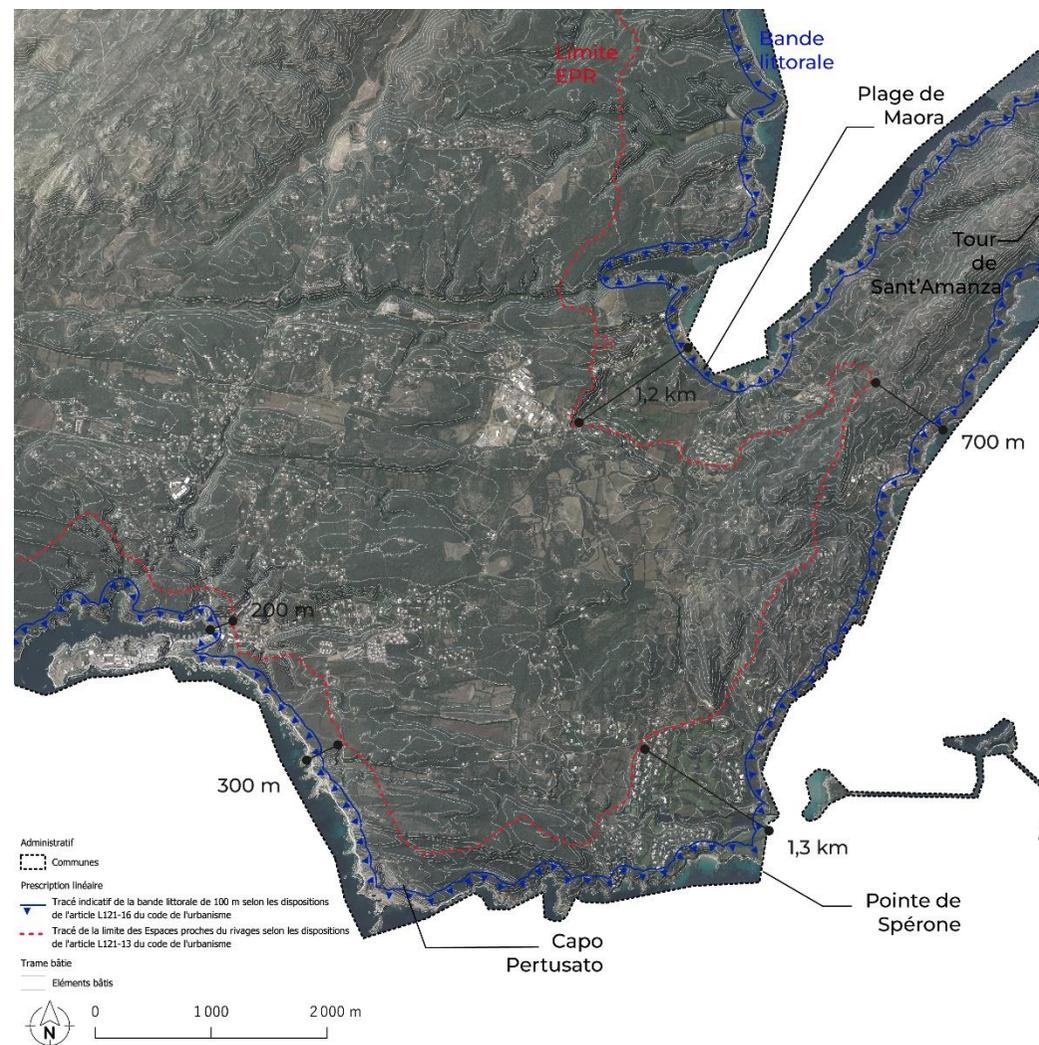
L'urbanisation est présente de manière plus ou moins dense selon les secteurs. Par exemple, au niveau de la Haute-Ville, la limite EPR s'étend à 200 ou 300 m du rivage en raison notamment de la forte densité bâtie. Au niveau de Sant'Amanza, les villas s'insèrent entre les zones de maquis ce qui permet de dessiner la limite EPR de manière plus éloignée, de 500 à 700 m du rivage, incluant ainsi ces habitations tout en gardant une cohérence avec l'urbanisation et le développement plus ou moins possible de cette dernière.

Spérone se trouve à l'intersection entre ces deux secteurs. Sa densité est forte mais elle s'est développée de manière excentrique par rapport au golf. Ainsi, la limite EPR est étendue à environ 1,3 km du rivage afin de prendre en compte ces zones bâties développées autour de cet espace définis avec un paysage relativement ouvert.

Entre la Haute-Ville et Spérone et au niveau de Sant'Amanza, c'est une végétation de maquis bas qui s'est développée. Elle permet de limiter en partie l'ampleur des visibilités et de restreindre ainsi le périmètre EPR à moins d'1 km de largeur.



Trame verte et bleue sur le territoire de Bonifacio (source : Simethis)



Bande littorale et limite EPR au niveau du secteur le plus urbanisé de Bonifacio

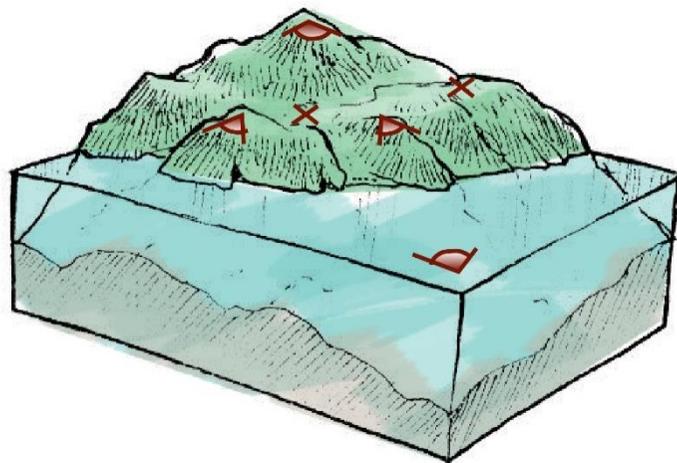
❖ Caractéristiques physiques et relations visuelles

Comme précisé dans la description des entités paysagères (page 11 de ce document) et évoqué dans l'emprise de l'étude (pages 23 à 25), Bonifacio présente trois types de reliefs principaux :

- Les massifs littoraux ;
- Les versants abrupts ;
- Le plateau littoral.

Selon la morphologie de ces reliefs, les ouvertures paysagères depuis la mer ou vers la mer s'étendent plus ou moins.

Concernant les massifs littoraux, les relations visuelles entre terre et mer sont assez étendues en lien avec la forte pente des reliefs faisant face à la mer. Pour cette raison, le secteur sud-est du périmètre EPR de Bonifacio est à une distance d'environ 600 à 800 m du rivage. Ce sont les vallées au sein des terres qui réduisent l'ampleur des relations visuelles et qui marquent la réduction du ressenti de l'ambiance littorale comme le montre les points de vue et les croix sur le bloc diagramme ci-dessous. Sur les premiers reliefs, et sur les plus élevés en retrait du rivage, les covisibilités sont importantes, alors que dans les creux de relief, à l'intermédiaire entre les deux précédents secteurs, les ouvertures visuelles vers la côte sont impossibles tout comme les vues depuis la mer.

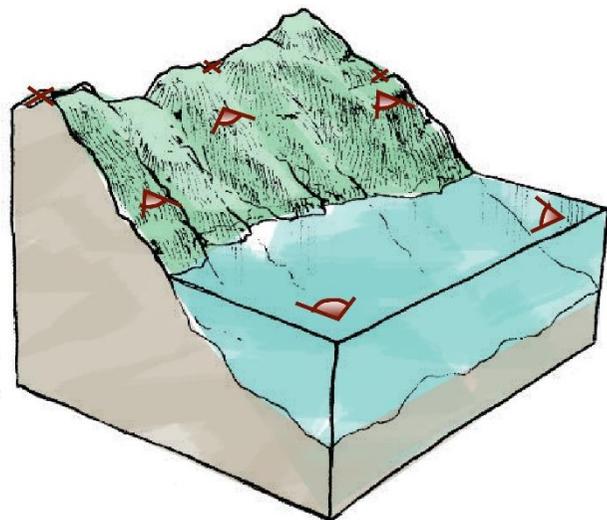


Relations visuelles possibles depuis les massifs littoraux (Source : SMVM – Atelier ATU)



Photographie du relief de massif littoral au niveau de Sant'Amanza
(source:www.paradisinfo)

Les paysages de versants abrupts possèdent de fortes pentes en lien direct avec la mer. L'ensemble du relief est orienté vers cette dernière créant une ambiance littorale largement étendue sur le rivage. Cette morphologie est présente au niveau des secteurs ouest et nord-est présentés précédemment. Ce phénomène explique alors la large bande d'EPR s'étirant jusqu'à 2 km de la côte au nord-ouest de Bonifacio et jusqu'à 1,5 km au nord-est. Ce relief permet ainsi de très amples ouvertures visuelles où seulement quelques ourlets peuvent réduire cette ampleur. Ce phénomène est visible sur le bloc diagramme ci-après où les relations visuelles entre terre et mer s'étendent sur toute la pente. C'est seulement en haut de relief, au niveau des replats que les visibilitées depuis ou vers la mer sont réduites.



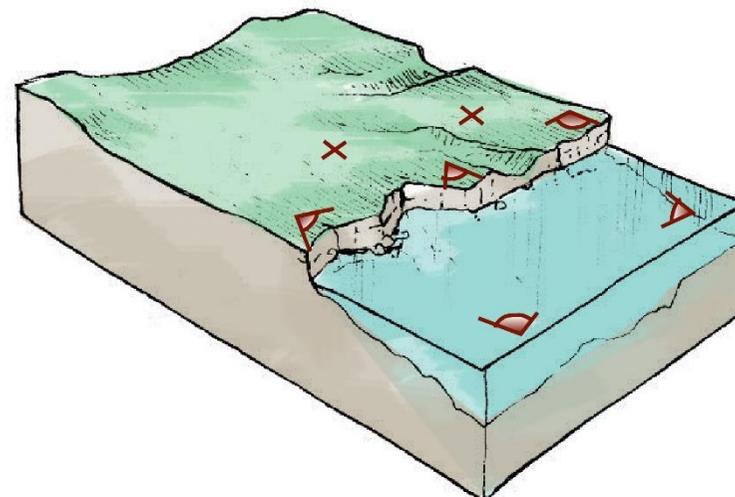
Relations visuelles possibles depuis les versants abrupts (Source : SMVM – Atelier ATU)



Photographie du relief de versants abrupts aux abords du Mont de la trinité (source : www.antoine-ontherocks.com)

Le plateau littoral crée une frange très nette entre la côte et la limite terrestre. Les falaises face à la mer sont verticales. Un plateau calcaire avec une altitude relativement homogène s'étire vers les terres. Cette morphologie est caractéristique du secteur sud-ouest de l'EPR de Bonifacio. La vieille ville aussi dénommée ville haute, ainsi que ses alentours, du Mont de la Trinité à l'ouest, au Capo Petusato à l'est, sont

caractérisés par ce relief. Les vues depuis la mer sont très peu étendues vers les terres, de même qu'au niveau des terres, seuls les abords de la falaise permettent des vues lointaines vers la mer. Ainsi, au niveau de ce secteur, l'EPR s'étend à 900 m de la côte au maximum. Au niveau de la vieille ville, il est à une distance d'environ 150 m du rivage, et au niveau du Capo Pertusato, à une distance d'environ 450 m. Cette typologie de relief est celle qui permet le moins de covisibilités entre terre et mer. Comme le montre le bloc diagramme ci-dessous.



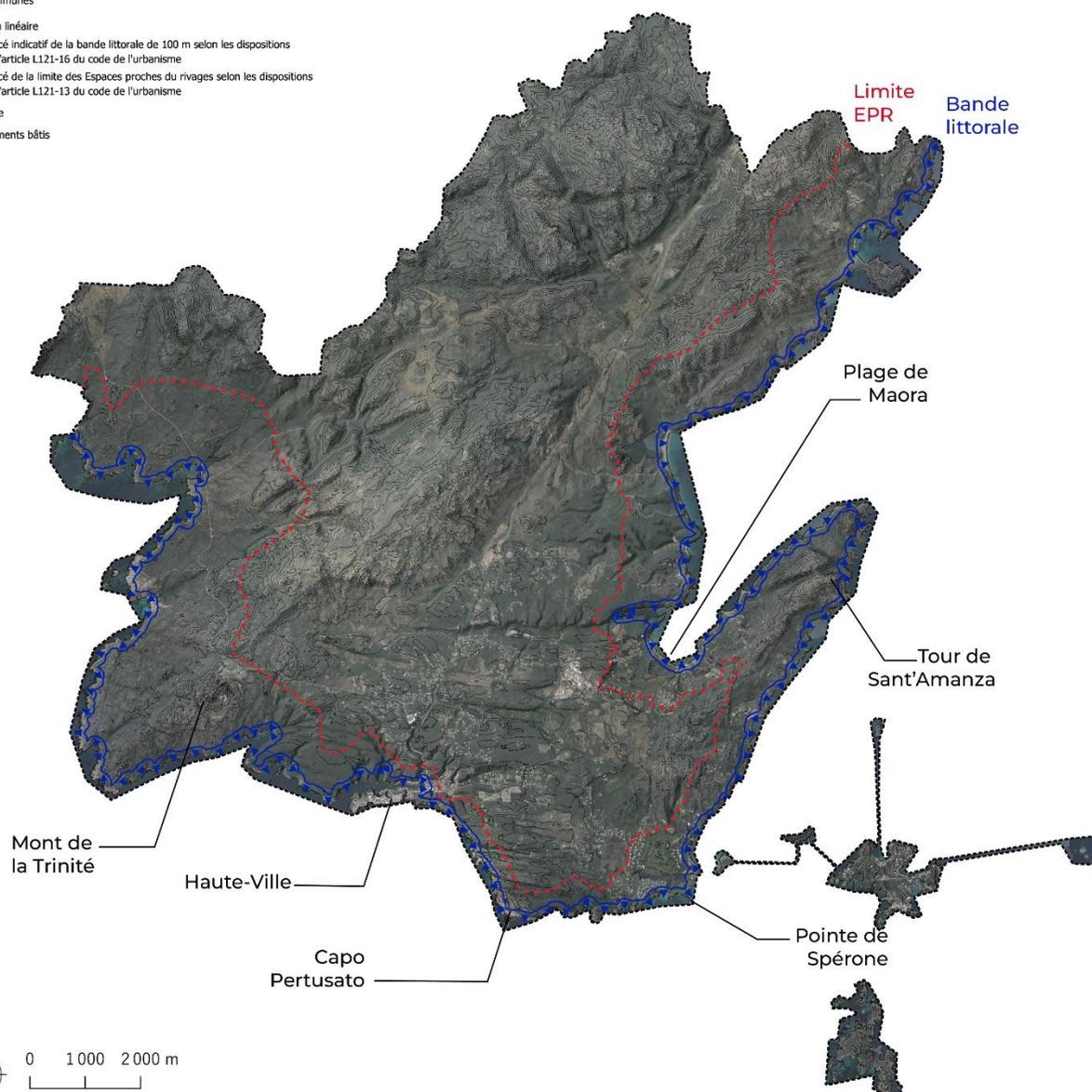
Relations visuelles possibles depuis le plateau littoral (Source : SMVM – Atelier ATU)



Photographie du plateau littoral aux abords de la Haute-Ville (source : www.barnes-corse.com)

❖ Distance du rivage

- Administratif
- ▭ Communes
- Prescription linéaire
- Tracé indicatif de la bande littorale de 100 m selon les dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme
 - - - Tracé de la limite des Espaces proches du rivages selon les dispositions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme
- Trame bâtie
- ▭ Eléments bâtis



Bilan et éléments clés à retenir :

La définition du périmètre de l'espace proche du rivage doit se faire selon un équilibre entre les éléments à prendre en compte et les enjeux du territoire.

Les espaces naturels, agricoles et le paysage sont des éléments essentiels en relation directe avec la présence de covisibilités et le développement du territoire.

Le périmètre doit ainsi permettre la préservation des éléments paysagers sur leurs dimensions écologiques et esthétiques tout en permettant l'extension urbaine de manière raisonnée.

Ainsi la limite EPR, a été définie en prenant en compte les différents critères à étudier selon la loi littoral et le PADDUC ainsi qu'en réalisant une analyse paysagère et urbaine.

Le maquis compose la majeure partie des paysages même si les éléments anthropiques comme le développement bâti, les infrastructures routières ou encore des sites de loisirs comme le golf ont pris le pas sur cette végétation identitaire.

L'urbanisation est majoritairement présente sur les secteurs de la Haute-Ville, de Spérone et de Sant'Amanza. Pour cela, trois zooms sont présents dans les pages suivantes afin de préciser la limite EPR de ces secteurs à enjeux urbanistiques.

Le relief a également été une donnée essentielle pour définir cette limite EPR car la morphologie du territoire est en lien direct avec la présence ou l'absence de relations visuelles entre terre et mer.

Ainsi, l'espace proche du rivage s'étend sur une largeur de 140 m à 2 km selon les secteurs et notamment selon tous les critères pris en compte soit la distance, le relief, la végétation, l'urbanisation, les covisibilités ou encore le ressenti de l'ambiance littorale.

C'est cet ensemble de critères qui a conduit à définir la limite EPR présente sur la carte ci-contre.

F/ Précision des périmètres EPR pour certains secteurs d'études

1- Emprise de l'étude

Le contexte Bonifacien, d'un point de vue urbanistique et paysager, nous a conduit à préciser le périmètre EPR de plusieurs secteurs d'études :

- Sant'Amanza
- Sperone
- Monte Leone

La Haute-Ville est organisée en impasse dans la mesure où une seule route structurante permet d'y accéder. Bien que plusieurs ruelles assurent le maillage du site en hauteur, cela ne suffit pas à fluidifier la circulation. De nombreux bâtiments sont vétustes et la fuite de la population vers la campagne freine les actions de réinvestissement du parc logement. La commune privilégie la réhabilitation et la rénovation de certains bâtiments anciens mais les risques d'érosion et de submersion marine limitent les initiatives locales. Des projets de valorisation et d'optimisation de l'existant peuvent permettre d'assurer la pérennité de la ville mais le développement urbain en extension est saturé par les contraintes naturelles.

De ce fait, il n'y a pas d'extension possible dans le centre historique.

2- Les critères d'identification appliqués sur le golfe de Sant'Amanza

❖ Emprise de l'étude

L'emprise de l'étude des espaces proches du rivage du golfe de Sant'Amanza a été définie selon plusieurs critères :

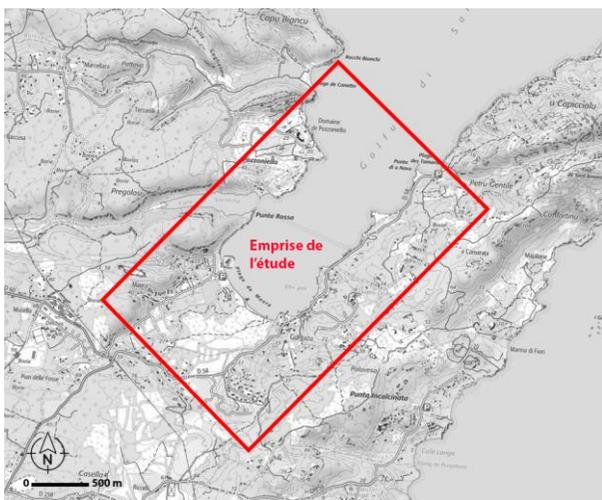
- La distance du rivage
- La morphologie du site
- Les milieux urbanisés existants

La limite Nord-Est est naturellement observée par la présence du rivage.

La limite Nord-Ouest a été identifiée sur les hauteurs de Maora. Le point culminant se situe à environ 64m au-dessus du niveau de la mer et vient marquer une limite franche entre le golfe et le ruisseau de Canali plus au Nord

Au Sud-Ouest la limite a été définie par la RD58. Celle-ci sillonne à travers le maquis et les arbres existants et n'est jamais visible depuis le rivage.

Au Sud-Est la limite a été définie par la topographie qui offre plusieurs points de vue depuis les Hauts de Sant'Amanza jusqu'à la plage des Tamaris ou l'urbanisation disparaît.



Limite Nord-Est depuis la plage de Maora



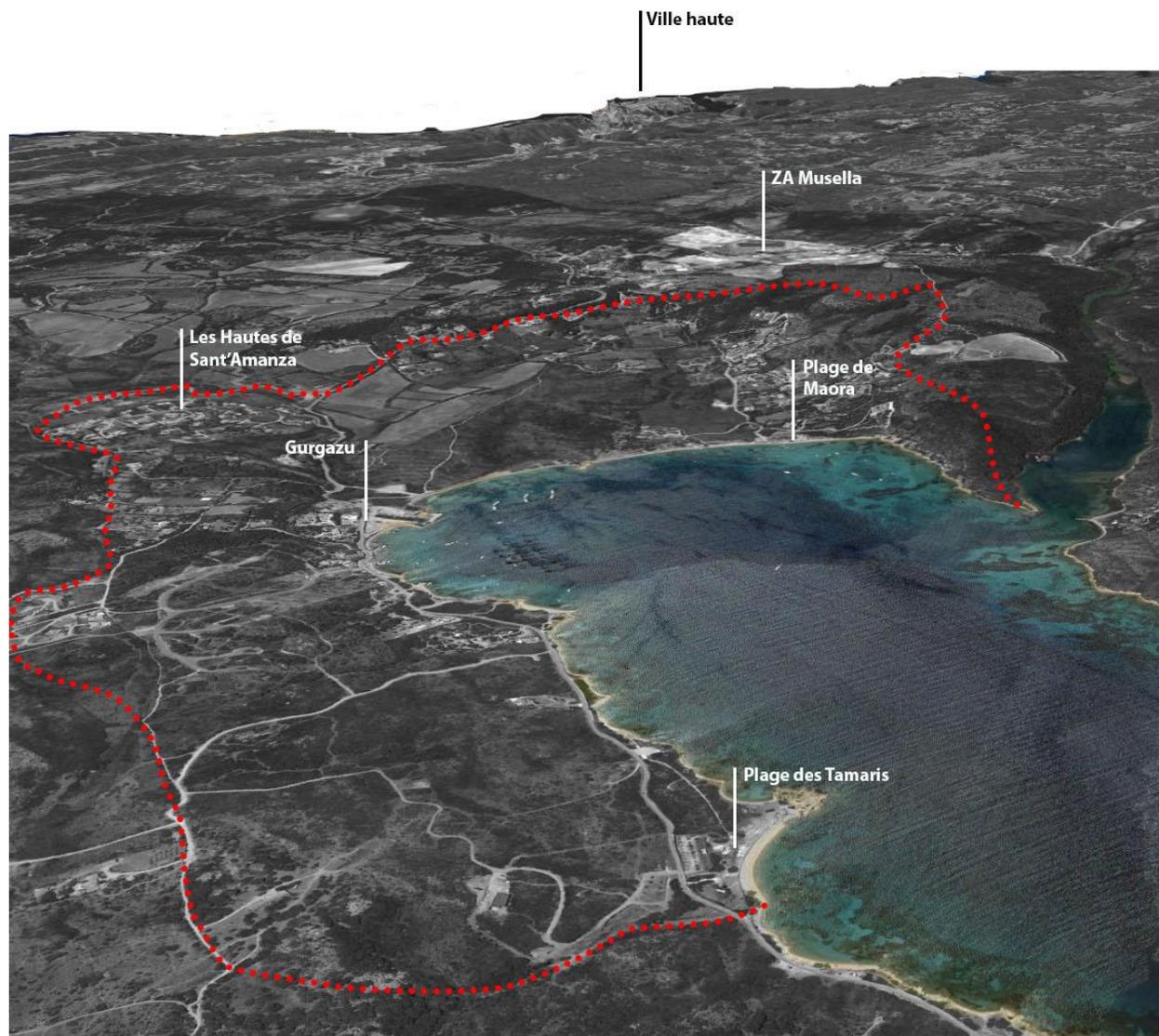
Limite visuelle franche au Nord-Ouest depuis la plage de Maora



Limite visuelle vers le Sud-Ouest



Limite visuelle vers le Sud-Est



Emprise de l'étude

❖ Particularités physiques du Golfe de Sant'Amanza

La particularité géographique de la Corse a été défini selon les typologies de paysages présentés dans le PADDUC.

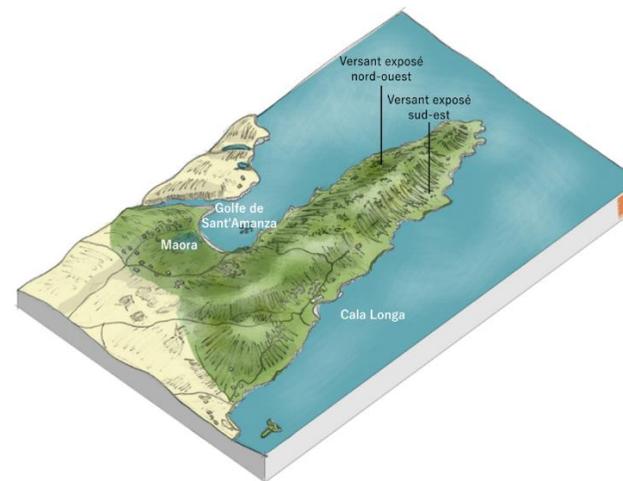
Le golfe de Sant'Amanza se situe à la rencontre de 2 caractéristiques du paysage :

- un paysage de type « versants abruptes » sur les flancs Est du Golfe,
- un paysage de type « plateau littoral » à l'intérieur du golfe.

Le golfe de Sant'Amanza est formé dans sa partie sud par le massif du Capicciolu, et dans sa partie nord par quelques reliefs granitiques isolés dont le Pozzu Niellu et par la fin du plateau calcaire littoral du Piale, dont les falaises blanches du Capu Biancu témoignent de la présence. Le trait de côte échancré de la rive nord s'ouvre sur les vallons encaissés de Stintinu et de Canettu. Ces vallons isolés, protégés de toute urbanisation présentent un paysage naturel remarquable. Le vallon de Stintinu débouche sur la Cala di Stintinu, en retrait du golfe, à l'image d'un fjord. Les eaux de mer pénètrent sur un peu moins d'1 km à l'intérieur des terres dans le fond du vallon aux flancs abrupts, resserrés et couverts de maquis. Le vallon de Canettu débouche sur l'étang de Canettu, une autre formation lagunaire d'arrière-plage, élément paysager remarquable régulièrement rencontrer sur la côte bonifacienne.

Le vallon de Canettu marque la limite entre le plateau calcaire et les reliefs granitiques présents autour du fond du golfe.

Ce fond de golfe constitue un bassin versant pour deux cours d'eau, produisant un paysage de zone humide et de marais au contact de la plage sableuse de Maora.

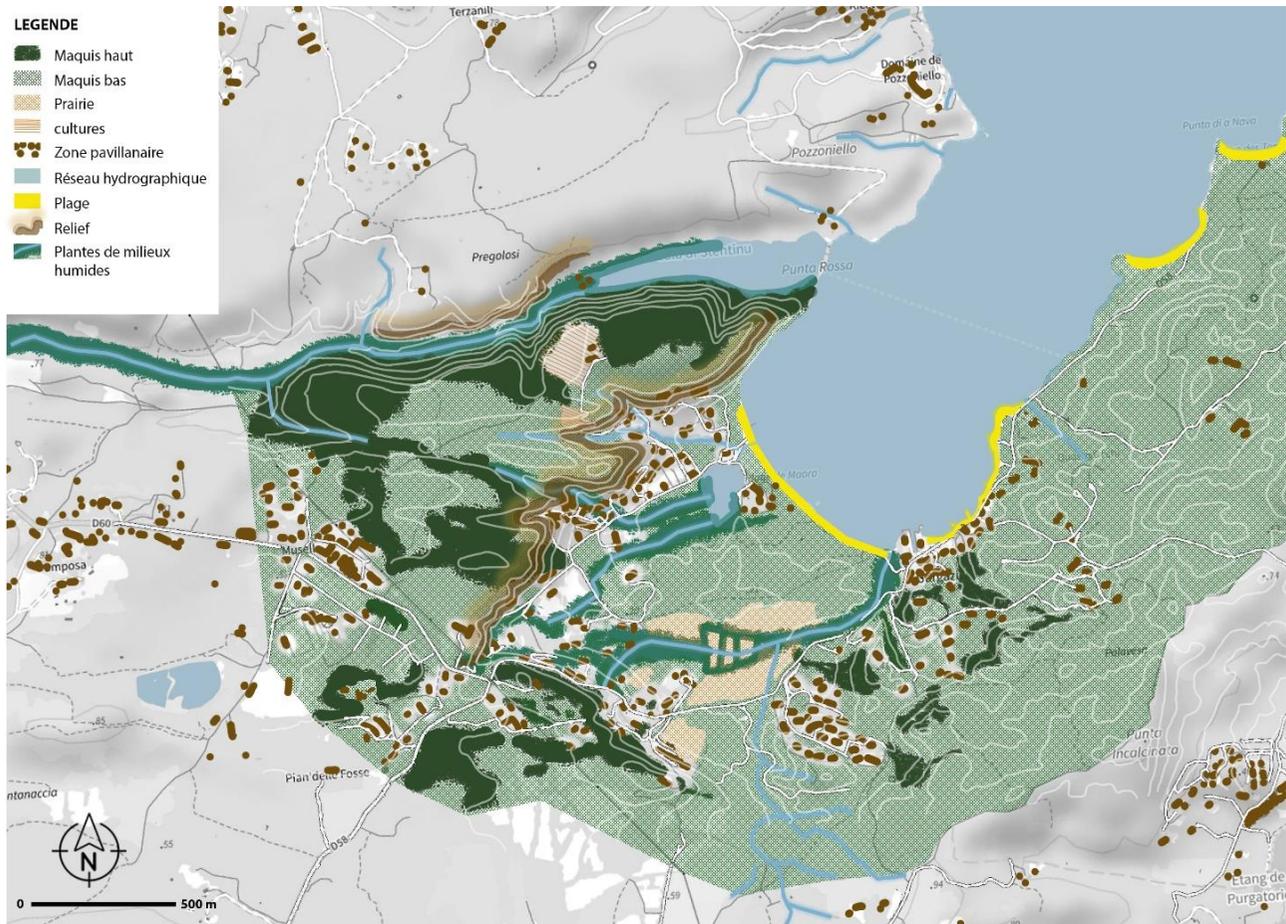


Source Rapport de présentation PLU (Septembre 2018)



Photo aeriene du golfe de Sant'Amanza

❖ Les structures paysagères



Carte des structures paysagères

Le territoire du golfe de Sant'Amanza se compose essentiellement par le maquis et les boisements.

L'urbanisation y est présente de manière ponctuelle, ce qui confère un impact modéré sur le paysage.

Depuis la terre et la mer les points de vue éloignés offrent un paysage verdoyant ou le bâti ponctue le paysage.

Lorsque l'on étudie les covisibilités dites « proches » on se rend compte qu'elles sont rares et délicates. Le maquis de strates moyenne et haute enlance la plus grande partie des voies d'accès et cheminements. De ce fait les rares points de vue se font sur les hauteurs en milieu naturel (Sentier de Maora, panorama de Palavesa, Tour de Sant'Amanza) mais également sur des panoramas mis en scène dans les projets urbains (belvédère du quartier les Hauts de Sant'Amanza).

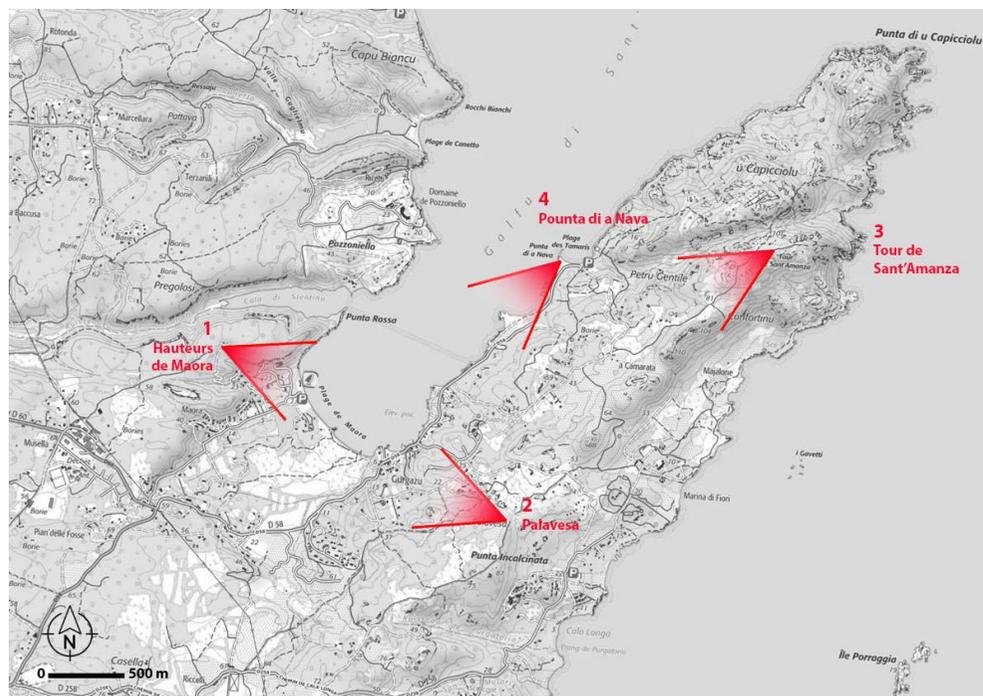
Les différentes entités paysagères se distinguent facilement sur le territoire. Le réseau hydrographique qui sillonne le paysage laisse apparaître une végétation spécifique dominée par la Canne de Provence notamment.

D'une manière plus ponctuelle, quelques parcelles agricoles et de cultures permettent des échappées visuelles au détours des haies champêtres qui les entourent.

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

❖ Les covisibilités « lointaines »

L'approche du golfe de Sant'Amanza se fait autant par la mer que par la terre. Depuis les hauteurs qui l'entourent ou depuis la mer, le golfe de Sant'Amanza se dévoile totalement et laisse admirer son paysage verdoyant qui le prédomine.



1 - Vue depuis les hauteurs de Maora vers le golfe de Sant'Amanza



2 - Point de vue depuis la pointe de San Mulari (source google earth)



3 - Vue depuis le sentier de randonnée en direction de la tour de Sant'Amanza

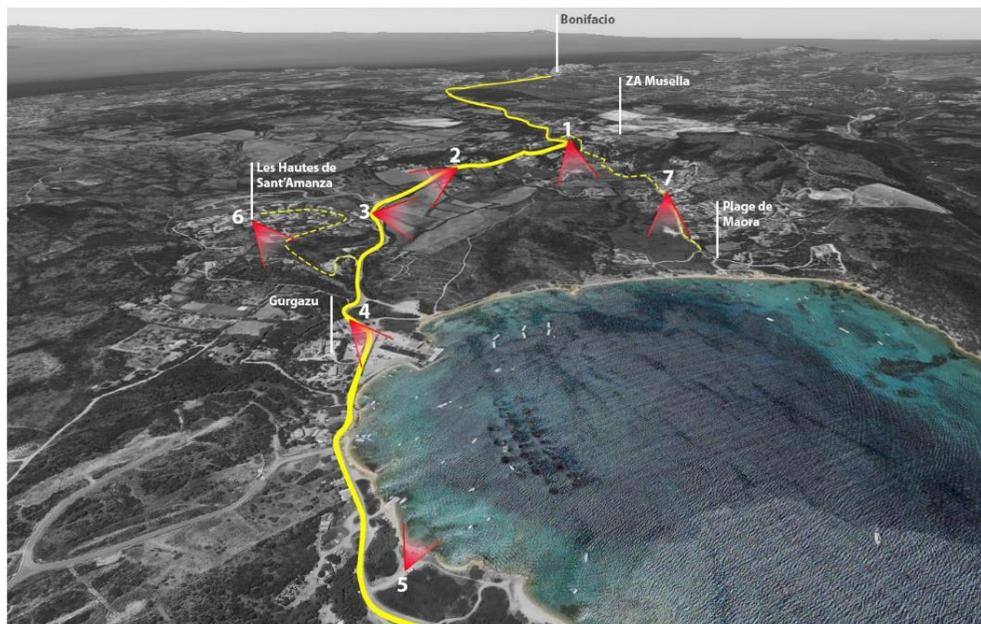


4 - Vue sur le Golfe de Sant'Amanza depuis la Punta di a Nava

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

❖ Les covisibilités « proches »

Depuis Bonifacio, une seule route se rapproche de Sant'Amanza pour se poursuivre jusqu'aux plages du golfe.



Pour accéder au golfe, il faut descendre du plateau et se laisser guider par la topographie le long de la RD58. Quelques fois les arbres laissent échapper un panorama verdoyant sur le golfe.



Puis, nous plongeons vers une végétation haute qui borde la route de part et d'autre. Celle-ci nous tient en retrait du paysage qui se dissimule complètement à l'arrière.



Des trouées dans les haies de prairies nous dévoilent le fond montagneux qui enlance la Corse du Sud. La mer a disparu, seule la montagne persiste.



Au détour d'un virage nous entrons dans le village de Sant'Amanza. Quelques mètres plus loin après les premières habitations, le golfe se dévoile à nous dans son entièreté.



Lorsque l'on poursuit la route, celle-ci prend fin au niveau de la plage des Tamaris. Ce recul nous permet alors d'observer le golfe dans sa totalité.



Lorsque l'on quitte la RD58 pour prendre de la hauteur vers le quartier « les Hauts de Sant'Amanza », un panorama verdoyant se dévoile jusqu'à la Montagne de Cagna.



Enfin, si on quitte la RD58 en direction de la plage de Maora, la vue est plutôt refermée. Ponctuellement celle-ci s'ouvre timidement et laisse échapper une vue sur le rivage.

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

❖ Le bâti

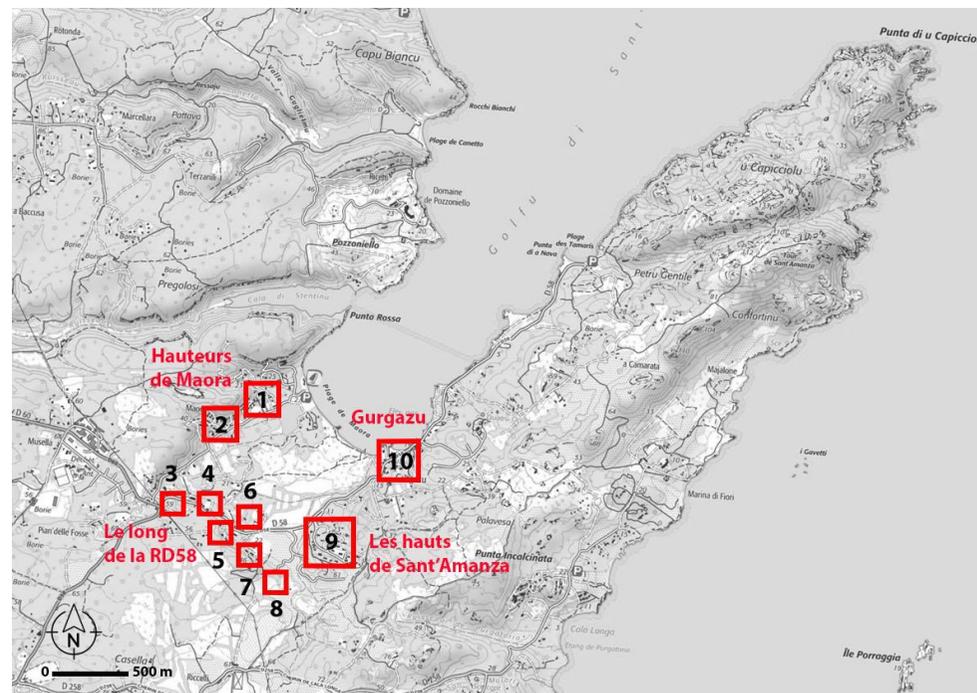
La lecture du paysage dans le golfe de Sant'Amanza passe également par la perception sur le bâti qui s'est implanté de manière progressive le long des axes de communications et de manière plus isolée sur l'ensemble du territoire.

On remarque que la trame urbaine n'est pas franche sur ce secteur.

On remarque 4 groupes de bâti répartis ainsi :

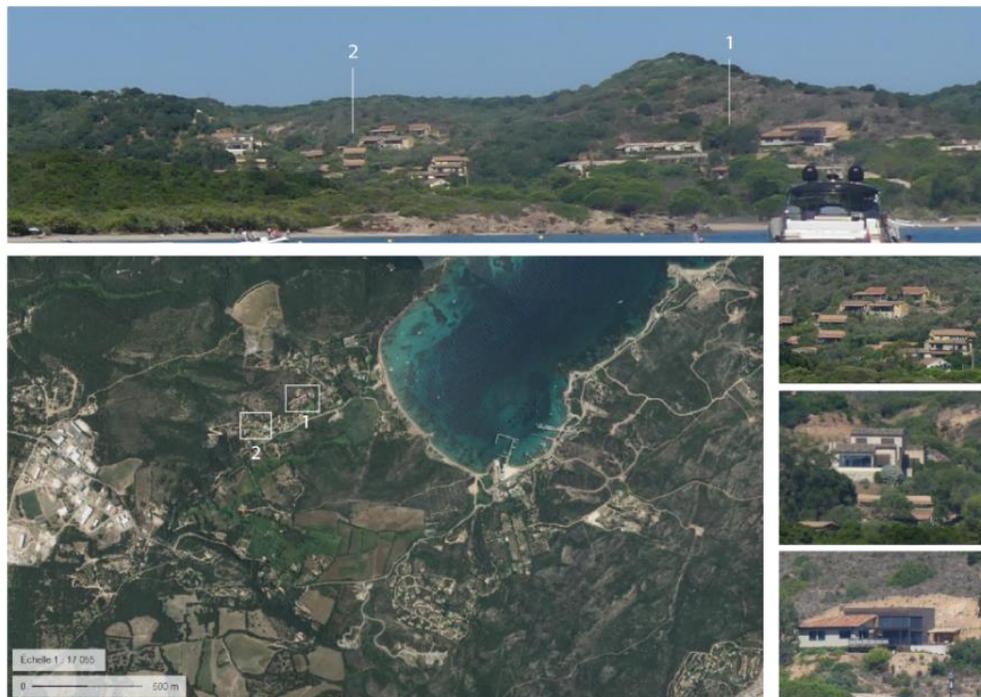
- Un îlot d'habitation avec lieu d'accueil touristique dans le secteur de Maora
- Des habitations isolées sur de grandes parcelles le long de la RD58
- Un grand lotissement d'habitation dénommé « les hauts de Sant'Amanza »
- Des habitations et activités touristiques sur le secteur de Gurgazu, en limite du rivage.

L'intégration de ces différentes typologies d'habitation diffère selon les secteurs.



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les hauteurs de Maora :

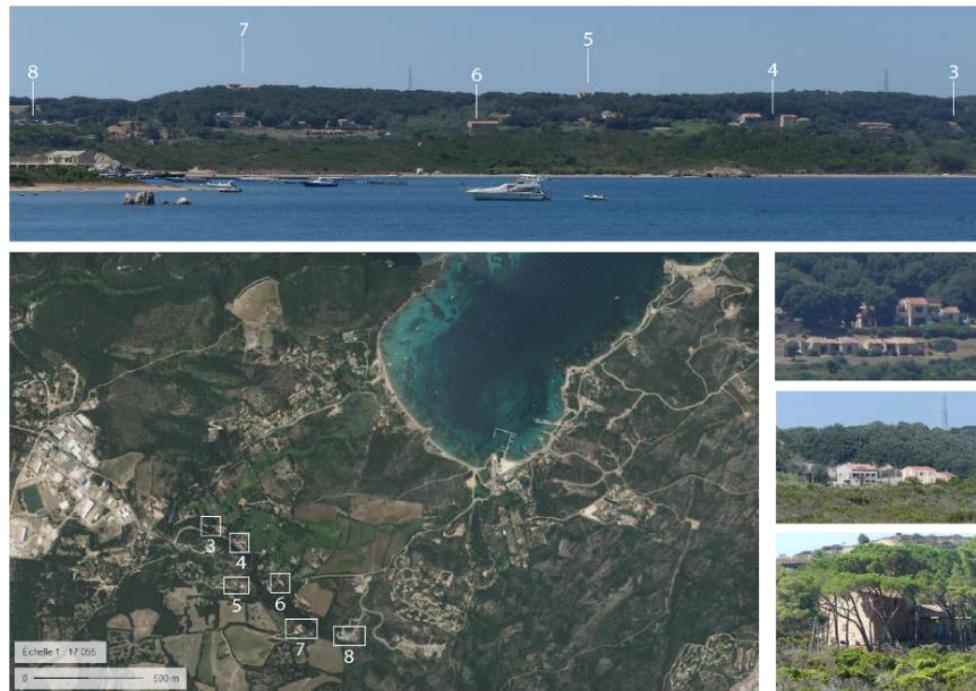


Le bâti marque un mitage du paysage existant. Intégrer dans la topographie du site et de taille importante, le bâti est facilement visible depuis le rivage. Les blessures physiques liées aux terrassements restent importantes et créent des fractures dans le paysage et la végétation existante. Le maquis haut et les boisements permettent cependant de limiter l'impact visuel des habitations (plain-pied à R+2).

Palette de couleur des habitations :



Le long de la RD58 :



Le bâti est implanté sur de grandes parcelles plus ou moins végétalisées ce qui donne un sentiment d'impact visuel fort (interruption dans le paysage, absence de maquis et boisement). Ces grandes percées mettent en avant le bâti qui semble avoir pris la place du maquis (plain-pied à R+2).

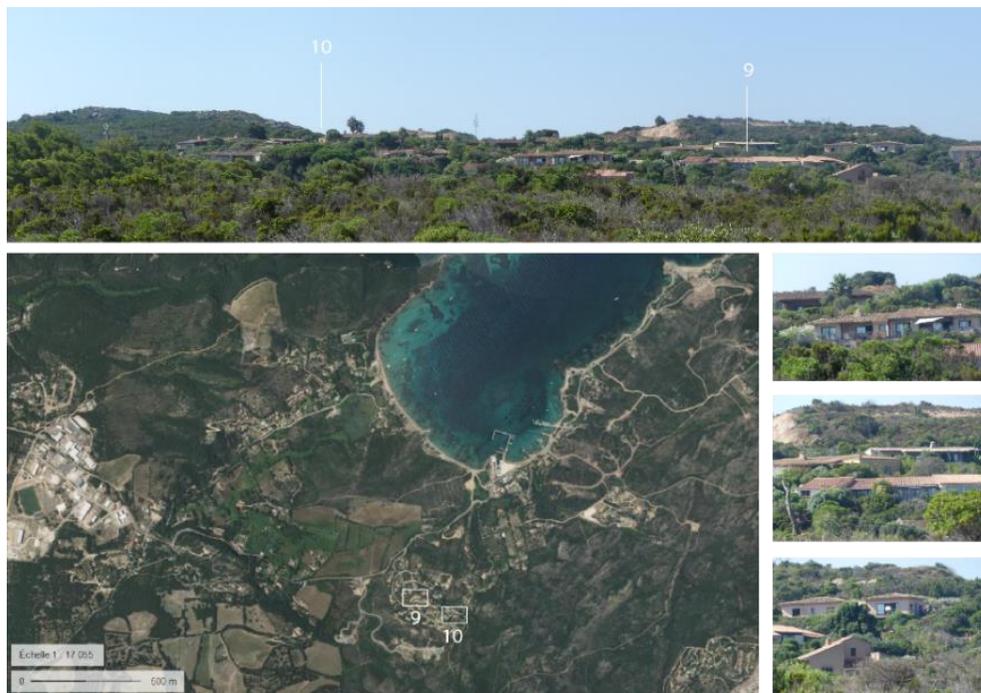
Les terrains situés le long de la RD58 sont en partie accessibles par l'aménagement de grandes rampes maçonnées. De hauts murets de pierre viennent également marquer les entrées aux différentes parcelles dans lesquelles les maisons sont rarement visibles depuis la route.

Palette de couleur des habitations :



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les hauts de Sant'Amanza :

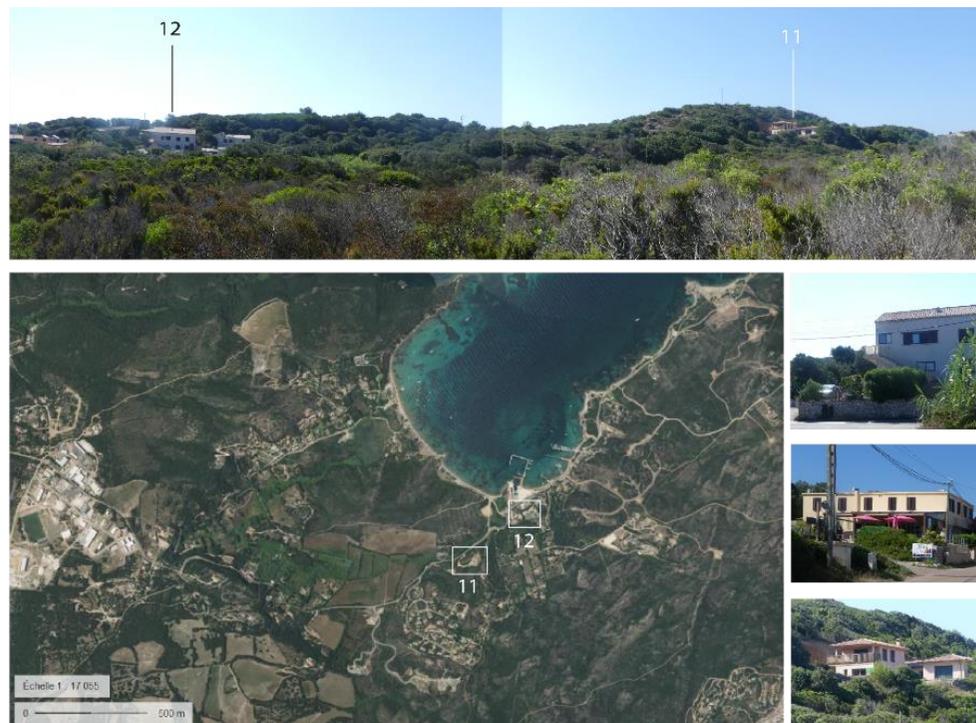


Le bâti est récent et implanté sur des terrains accidentés. Depuis le rivage la visibilité est limitée et seuls les étages et les toitures s'imposent au milieu de la végétation existante (toiture à faible pente). L'habitat est peu dense et les formes architecturales s'intègrent dans une végétation encore dominante (R+1 et plain-pied).

Palette de couleur des habitations :



Gurgazu :

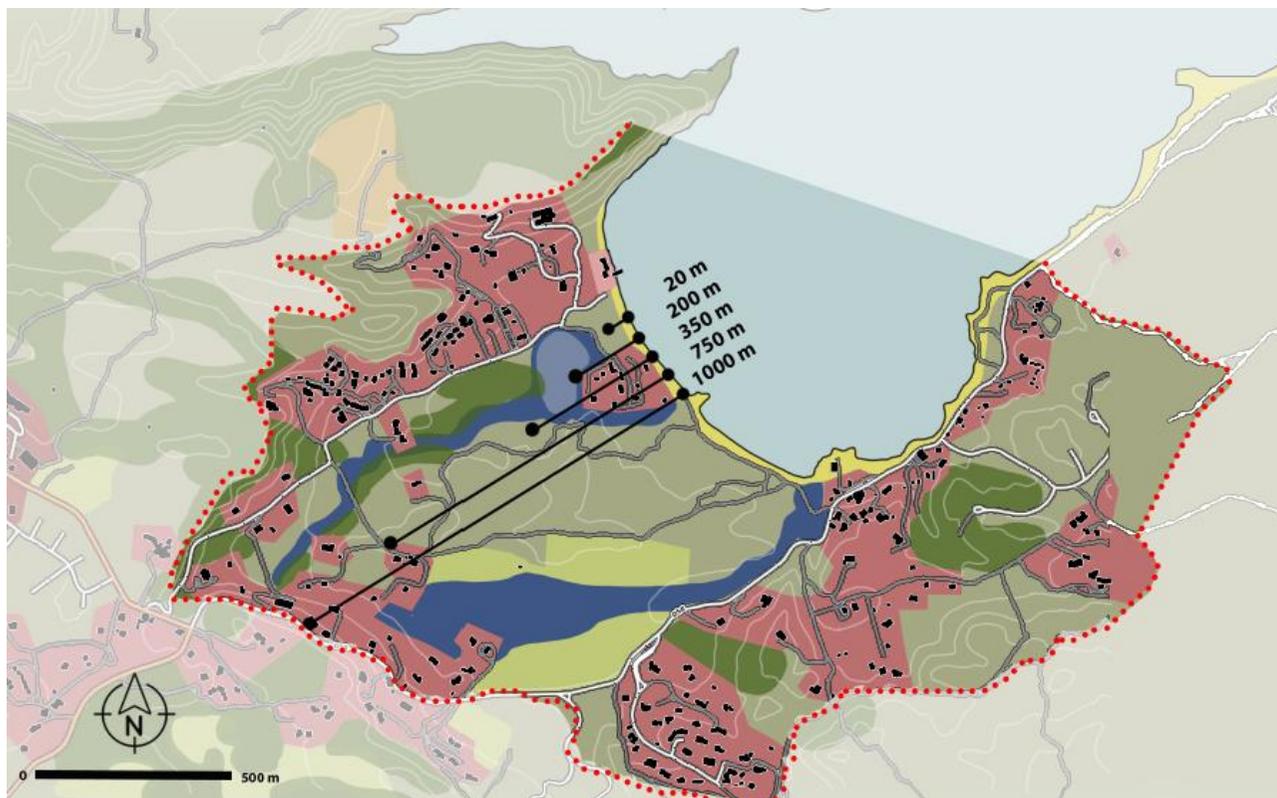


Le bâti est implanté sur des terrains en bordure du rivage. Ces bâtis ont une typologie très différente selon leur usage (habitation, restaurant, logement) et laisse une empreinte forte au paysage qu'il compose. Leur implantation le rend très visible depuis le rivage, les plages et la RD58. L'habitat est plus concentré dans ce secteur. Les formes architecturales sont peu homogènes et les teintes sont différentes d'un bâti à l'autre (R+1 et plain-pied).

Palette de couleur des habitations :



❖ Distance du rivage



Bilan et éléments clés à retenir :

Les enjeux des EPR résident dans la recherche d'un équilibre à trouver entre urbanisation, préservation des espaces agricoles et naturels et la protection du grand paysage. A cet égard, la question de la préservation des covisibilités depuis le rivage ainsi que la maîtrise spatiale du développement sur le plateau seront essentielles au maintien de ce qui fonde, pour une large part, les qualités esthétiques et paysagères du littoral de ce secteur.

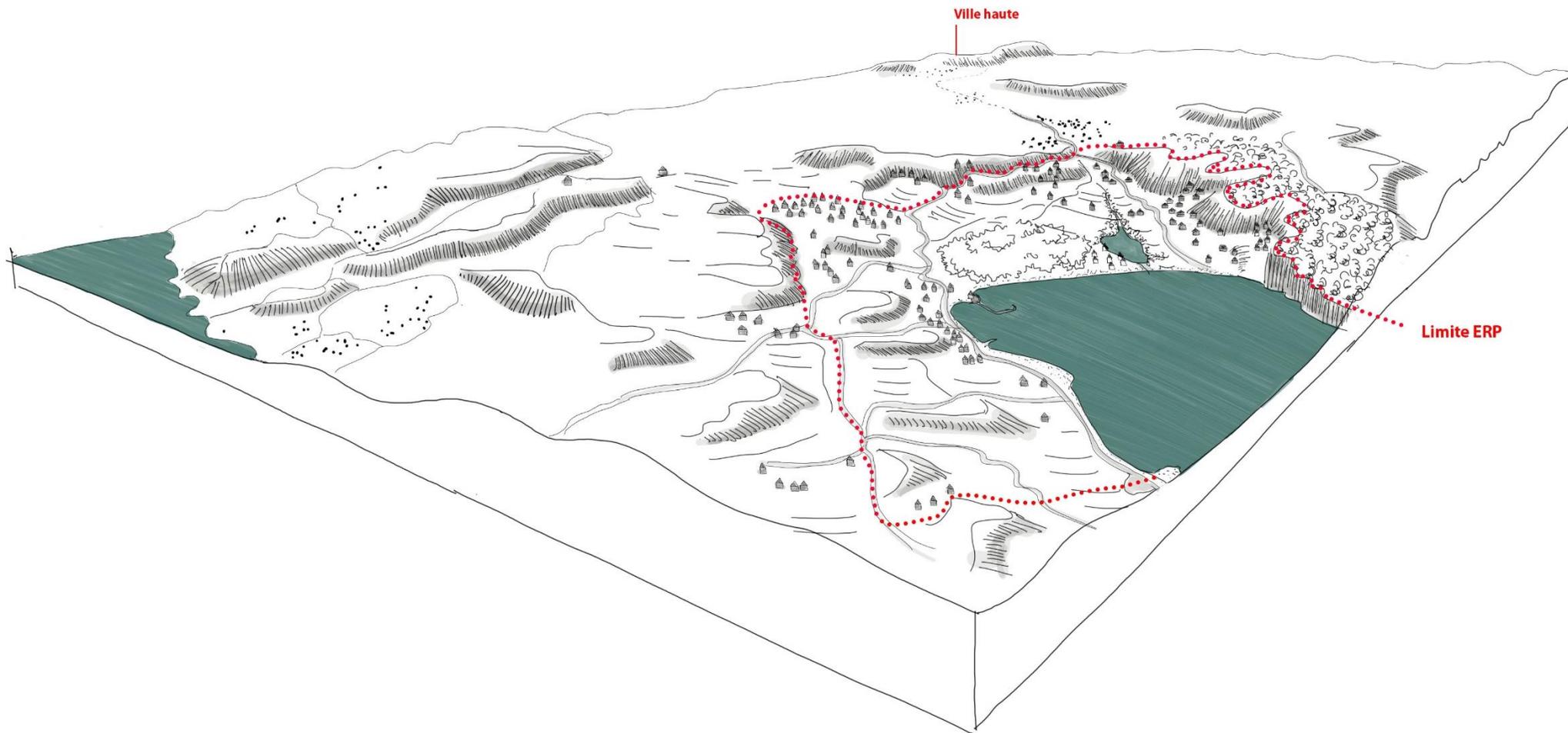
Le positionnement de la limite des EPR sur le Golfe de Sant'Amanza se dégage de l'étude combinée des différents critères, confortée par l'analyse paysagère.

La caractéristique des espaces montre les éléments de ruptures aménagés progressivement depuis le rivage vers les terres :

- La présence de quelques groupes de bâtis qui se sont progressivement installés sur les secteurs de Maora et Sant'Amanza,
- La présence du marais de Maora qui occupe une place importante,
- L'infrastructure de la RD58 qui crée une limite physique dans la continuité du paysage,
- La présence de prairies délimitées par des haies et des prés qui se démarquent des espaces fermés enmaquisés ou urbanisés.

Le site présente une imbrication de paysages anthropisés et de paysages naturels des plus qualitatifs.

C'est cet ensemble de données qui conduit à définir la limite des EPR selon les limites ci-contre.



Limite ERP

3- Les critères d'identification appliqués sur la pointe de Sperone

❖ Emprise de l'étude

L'emprise de l'étude des espaces proches du rivage du secteur de Sperone a été définie selon plusieurs critères.

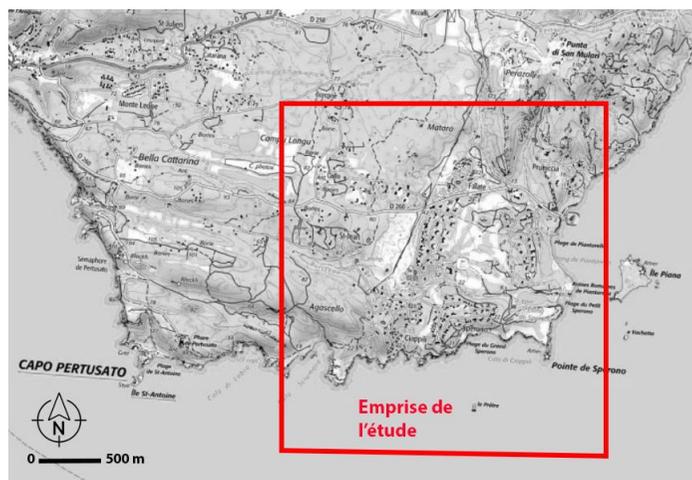
- La distance du rivage
- La morphologie du site
- Les milieux urbanisés existants

La limite Nord est définie par la RD260. Celle-ci sillonne à travers le maquis depuis Bonifacio vers la plage de Piantarella et laisse très peu d'ouverture visuelle vers le rivage. Elle se situe en contre-bas du Pic de Rognousse.

Cette limite remonte ensuite sur les hauteurs vers la pointe di San Mulari pour englober les habitations de Pruniccia.

Les limites Sud et Est sont naturellement observées par la présence du rivage.

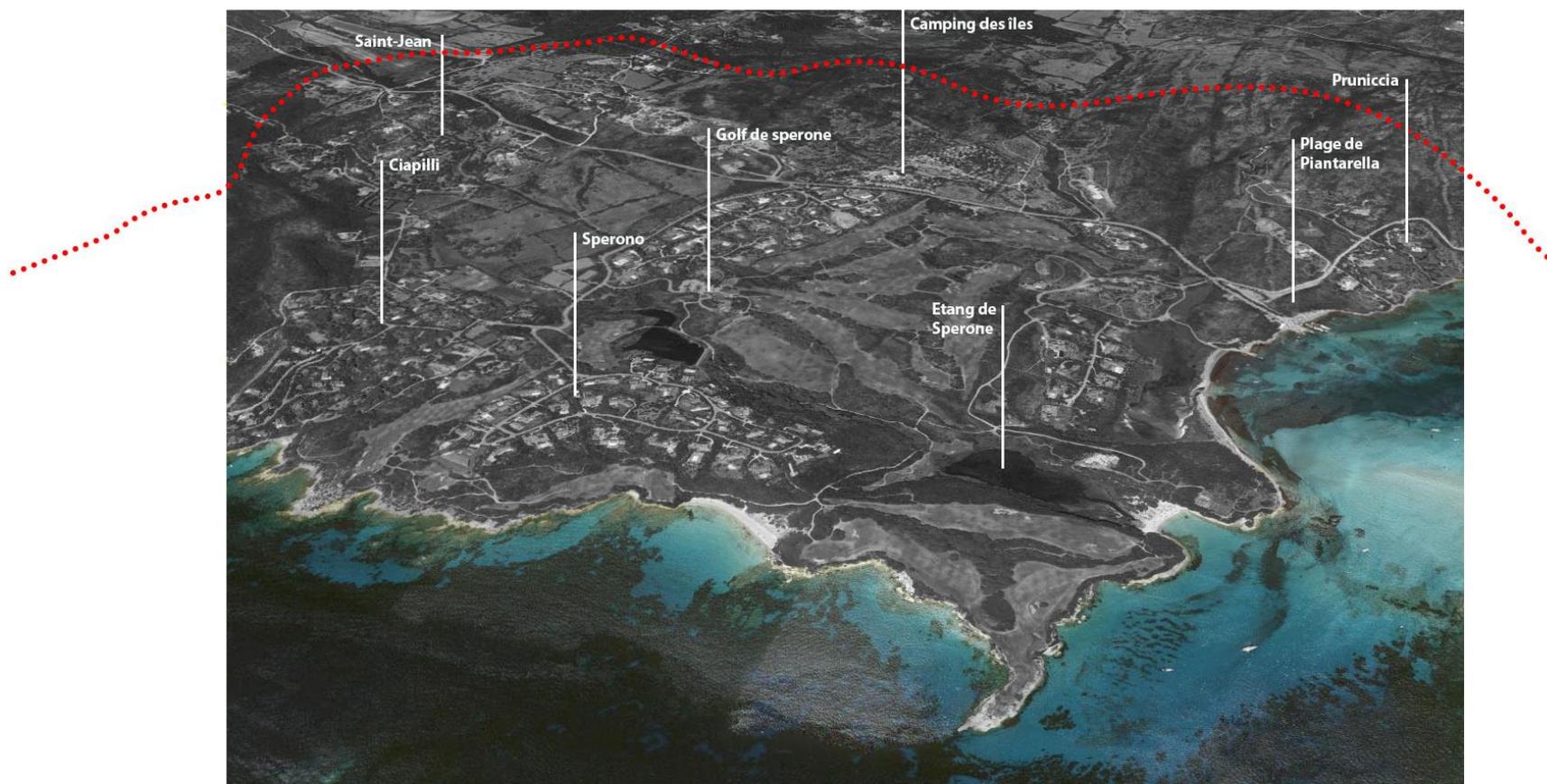
La limite Ouest a été identifiée par la présence d'un maquis dense sur les hauteurs de Ciapilli qui marque une limite franche entre le milieu naturel et l'habitat existant.



Limite Nord vers le Pic de Rognousse et la pointe di San Mulari



Limite Ouest

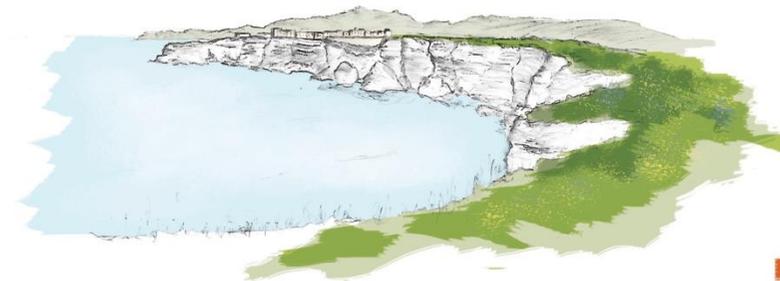


Emprise de l'étude

❖ Particularités physiques de Sperone

À l'arrière de la ville ancienne se trouve le vaste plateau calcaire de Bonifacio, formation géologique exceptionnelle et unique en Corse ; l'ensemble de l'île étant composée de sols granitiques.

Sperone se caractérise par un paysage de type « plateau littoral », sur le plateau calcaire (appelé le Piale) qui constitue l'arrière-pays de la cité : la campagne bonifacienne. D'une altitude maximale de 100 mètres et d'une hauteur de 70 mètres en moyenne, le plateau est sillonné de quelques vallons plus ou moins resserrés et encaissés. Il apparaît globalement sec et couvert de maquis ; maquis constitué d'une végétation arbustive et arboricole de type chênes verts, oliviers en taillis, chênes lièges et dans une moindre mesure, cistes, lentisques, lavandes, myrte, armoïse. Le paysage y est globalement fermé. Quelques points hauts permettent d'en apprécier une vue d'ensemble. Très développé sur certains secteurs, le maquis progresse sur les terrains non entretenus. On parle de « maquisation ». Cette dynamique d'enfrichement naturelle transforme progressivement les paysages du plateau, anciennement très agricoles et cultivés.

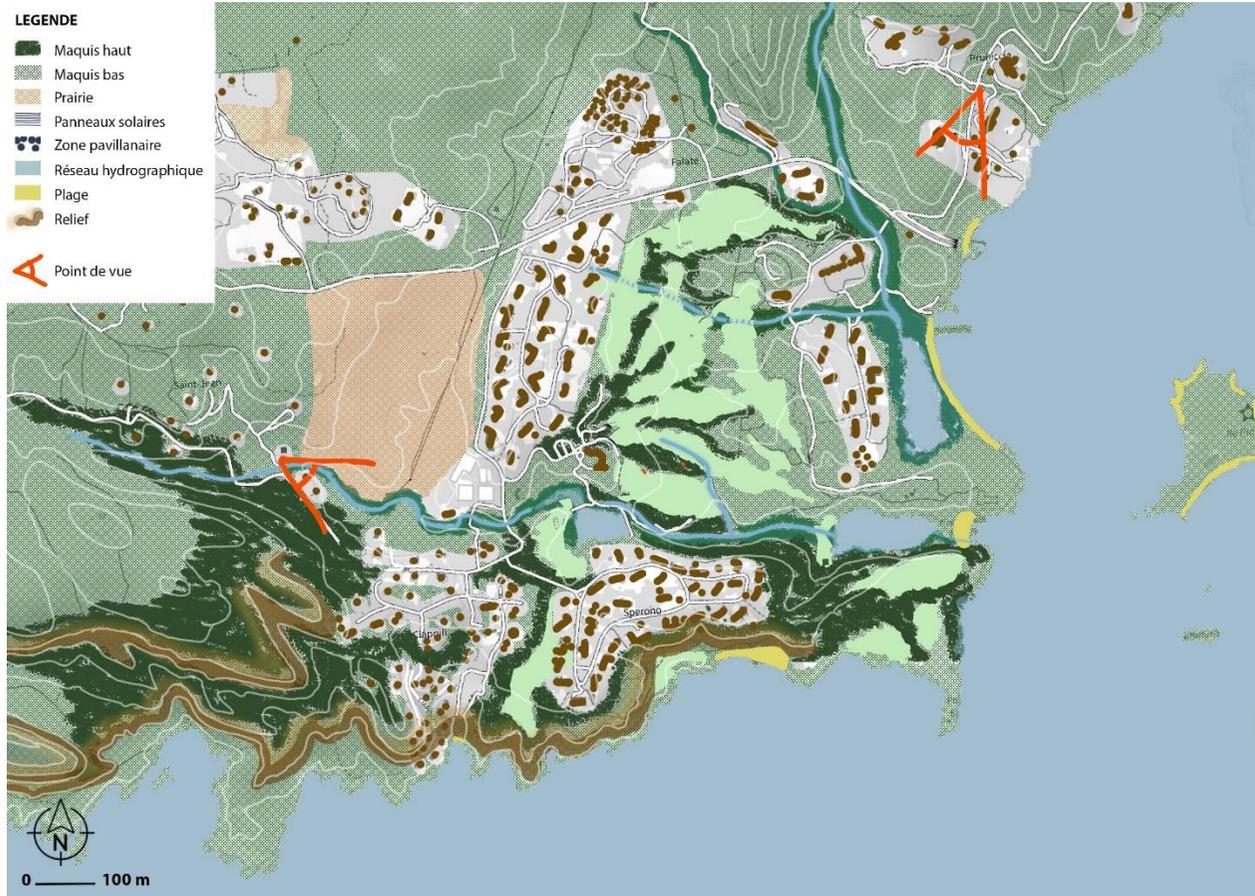


Source Rapport de présentation PLU (Septembre 2018)



Photo aérienne du plateau littoral de Sperone

❖ Les structures paysagères



Carte des structures paysagères

Le territoire de Sperone se compose en grande partie par le maquis.

L'urbanisation y est présente de manière dense et imposante ce qui morcèle fortement le paysage existant.

Depuis la terre les points de vues éloignés sont rares malgré la configuration du site. En effet, la végétation existante dissimule les quartiers et résidences de tourisme qui ne sont accessibles que par voies privées. Depuis les axes routiers et sentiers pédestres les points de vues principaux se situent sur les hauteurs de Ciappili et Pruniccia.

Lorsque l'on étudie les covisibilités dites « proches », on se rend compte qu'elles sont rares. La RD260 qui sillonne de la ville haute jusqu'à la plage de Piantarella ne laisse que très peu d'ouverture sur différents quartiers d'habitations qui se dissimulent dans la végétation ornementale et le maquis existant relativement dense.

Les différentes entités paysagères se distinguent facilement sur le territoire. Cependant la forte urbanisation du site lui impose de nombreuses plaies plus ou moins importantes jusqu'au plus près du littoral.

La topographie du site offre un panorama époustoufflant sur le rivage

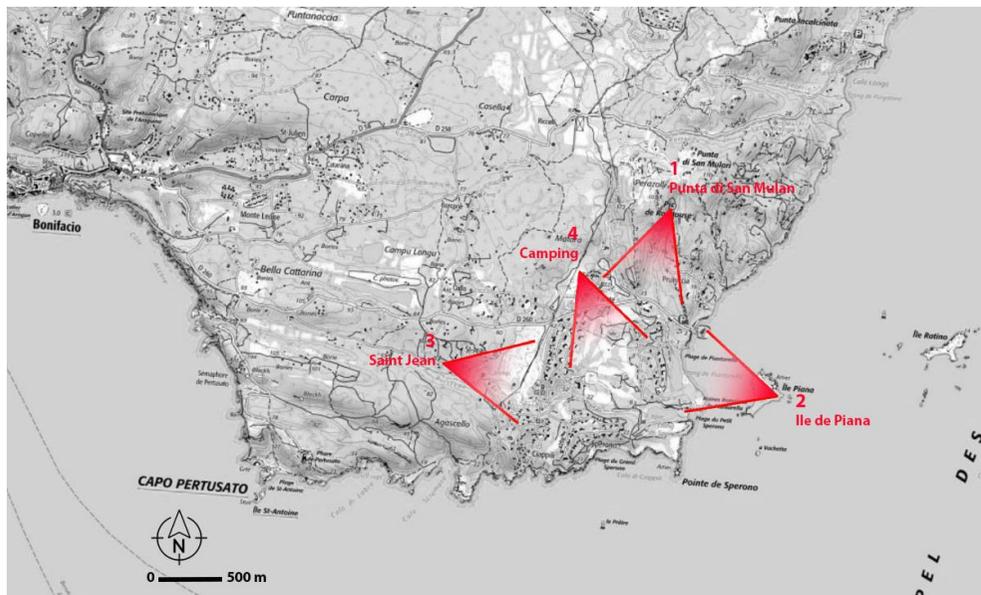
A l'inverse, depuis le rivage (notamment côté Piana) le panorama laisse apercevoir les transformations du paysage réalisées par l'homme.

Le site se compose également d'étangs et marais qui lui confèrent une végétation de milieu humide. Ponctuellement la présence de prairies permet des échappées visuelles au détour des haies champêtres qui les entourent.

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

❖ Les covisibilités « lointaines »

La pointe de Sperone se découvre également par la mer et les différents points culminants qui l'entourent.



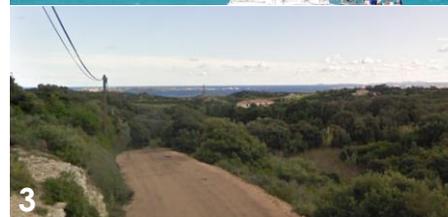
Vue depuis les hauteurs de Pruniccia, le paysage de la pointe de Sperone se découvre progressivement et laisse seulement apercevoir son rivage. Le bâti n'est pas visible ce qui lui donne l'aspect d'un milieu complètement naturel.



Vue depuis l'île de Piana vers la côte depuis l'étang de Sperone jusqu'à la plage de Piantarella. De ce point de vue, le mitage du paysage est très largement visible et on se rend compte de l'impact visuel qu'il dégage.



Vue depuis les hauteurs du Hameau Saint Jean, à proximité de la station de pompage. De cette vue-là le paysage est complètement fermé par la végétation qui est abondante.

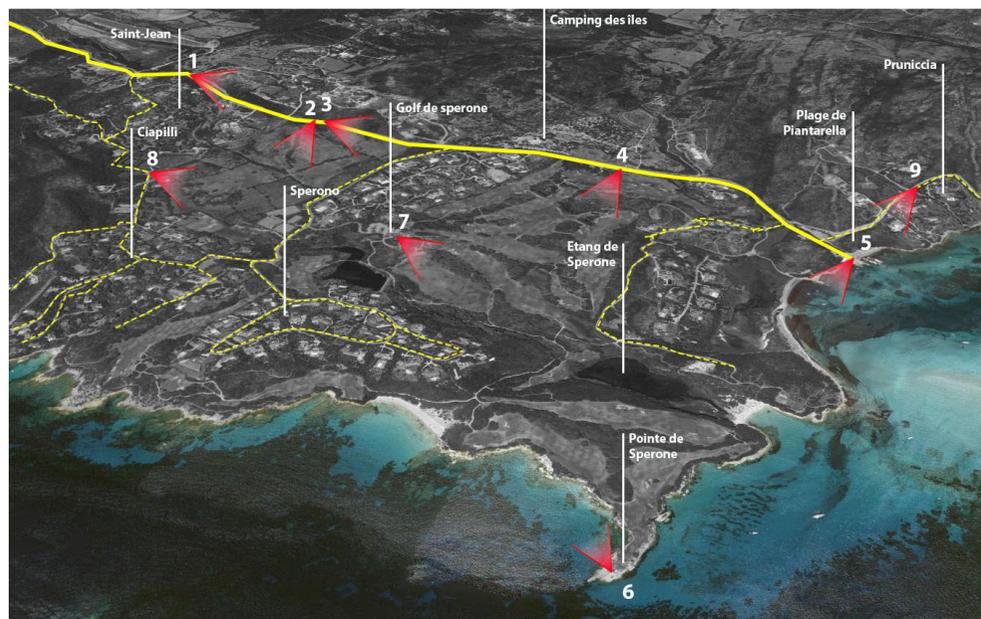


Vue sur les hauteurs du camping des îles situé le long de la D260. Ce point de vue permet de rendre compte que depuis les hauteurs l'impact du bâti est beaucoup moins perceptible et s'intègre bien dans la végétation existante.

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

❖ Les covisibilités « proches »

L'approche de la pointe de Sperone se fait autant par la mer que par la terre. Depuis Bonifacio, une seule route s'en approche jusqu'à la plage de Sperone.



La pointe de Sperone illustre la rencontre de la roche calcaire et du granit dans le paysage.

Pour accéder à la pointe, il faut descendre du plateau et se laisser guider par la topographie le long de la Route de Plantarella.



La route de Plantarella est bordée par de la végétation dense qui laisse peu de visibilité sur le grand paysage de part et d'autre de la voie. Au détour d'un virage la vue s'ouvre progressivement vers l'Est en direction de la pointe de Sperone.

Certaines trouées végétales laissent apercevoir le maquis qui s'impose sur une large bande vers le Sud.

La route de Plantarella continue sa lente descente vers la pointe de Sperone ou la vue s'ouvre ponctuellement sur la Baie.

En observant attentivement, on aperçoit les grandes pelouses verdoyantes du golf de Sperone à travers les nombreux arbres situés en bord de route.

La plage de Sperone ne se découvre que lorsque la route prend fin. Si on se tourne vers les terres on se rend compte que la vue est assez refermée par la végétation abondante dans ce secteur.

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



La pointe de Sperone permet de prendre un peu de hauteur et laisse apercevoir le golf. Cependant, en direction des terres, la vue se referme rapidement par les boisements et le maquis qui limite la perspective.



Vue depuis la terrasse de l'Hôtel du golf de Sperone en direction du Sud.



Certaines pistes permettent de prendre de la hauteur derrière le quartier de Ciapilli, cependant la vue est entièrement refermée par la végétation abondante.

La vue la plus significative sur la pointe de Sperone se situe certainement sur les hauteurs de Pruniccia. Avant d'arriver sur la RD260 le sentier dévoile un panorama qui nous fait découvrir le paysage qui compose le site. Depuis Piantarella jusqu'au golf, seuls quelques bâtis se démarquent du maquis prédominant. Depuis ce point de vue on remarque que le bâti semble bien s'insérer dans le paysage existant.

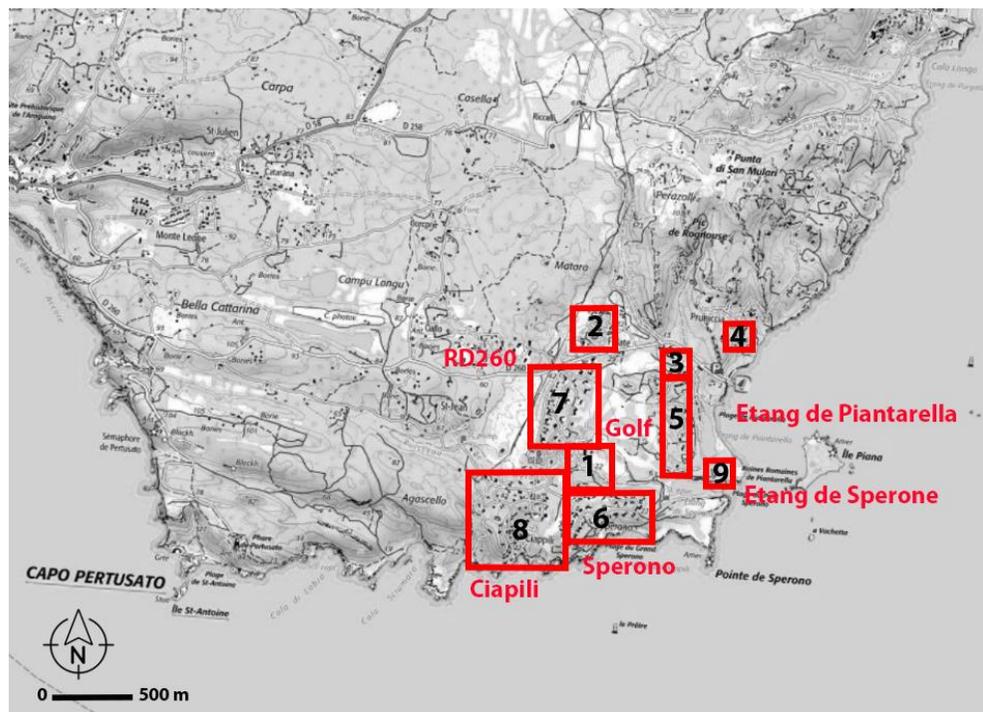


Panorama depuis la descente de Pruniccia vers la RD260

❖ Le bâti

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La lecture du paysage dans le secteur de Sperone passe également par la perception sur le bâti qui s'est fortement développé dans ce secteur très prisé.



On remarque que la trame urbaine est plutôt concentrée sur ce secteur.

On remarque plusieurs groupes de bâti répartis ainsi :

- Des îlots d'habitations à vocation touristique tels que des résidences hôtelières ainsi qu'un camping, restaurant (1,2,3)
- Des habitations isolées sur de grandes parcelles à proximité de la plage de Piantarella (4)
- Des îlots d'habitations de type individuelles composés de très grandes villas avec piscine sur de grandes parcelles (5,6,7,8)

- La présence du site archéologique de Piantarella qui témoigne la présence d'une ancienne villa romaine dont la datation s'étend du 1er siècle à la fin du 4e siècle après JC (9).

Cette morphologie d'habitat apporte une lecture du paysage décousue par des constructions en grande partie très imposantes pour l'échelle du paysage existant.

Celle-ci contraste avec les grandes pelouses du golf qui offrent des vues dégagées vers le rivage.

Néanmoins, la topographie du site, la présence de nombreux boisements et de grands espaces de maquis, limitent fortement les covisibilités directes.

Pour se rendre compte de ces fractures dans le paysage, il faut prendre du recul et prendre le large ou se rendre sur l'île de Piana. Ainsi on remarque l'imposante urbanisation qui s'est imposé dans ce secteur.



Vue aérienne sur la pointe de Sperone (Golf)



Vue depuis la mer vers l'étang de Piantarella

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Habitat de type touristique :



Le bâti est implanté sur des terrains accidentés. Les matériaux utilisés ont une teinte qui s'intègre bien dans le paysage existant. La forme architecturale des bâtiments est de taille très imposante et les aménagements qui y sont associés créent de véritables fractures dans le maquis (plain-pied à R+2). Les greens du golf donnent un aspect de plaie dans le paysage lorsque celui-ci est vu du ciel ou depuis la mer. Les matériaux et teintes utilisés s'intègrent bien dans le paysage existant.

Palette de couleur des bâtiments :



Habitat de type individuel :

Pièce : Annexe du rapport de présentation – Justification des Espaces Proches du Rivage
Maître d'Ouvrage : Bonifacio



Implanté sous forme de lotissement, l'habitat est dense et marque un mitage fort du paysage existant. Les imposantes toitures sont largement visibles et les parcelles ont souvent été défrichées pour y intégrer le bâti. La vue depuis le rivage est donc morcelée cependant depuis la terre les perspectives sont rares.

Palette de couleur des bâtiments :



Habitat de type individuel :

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

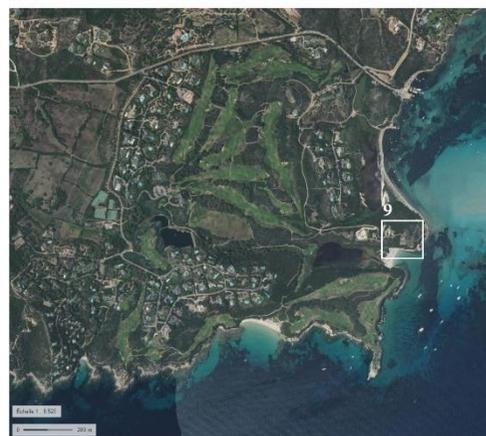


Le bâti présente des formes architecturales très imposantes. Dans le lotissement situé au Nord du Golf (7) les villas sont imposantes et le bâti y est dense. Celui-ci est visible depuis le rivage, néanmoins il n'est pas visible depuis les terres car la végétation conservée et le maquis isolent les habitations notamment depuis la RD260.

Palette de couleur des bâtiments :



Ruines archéologiques :

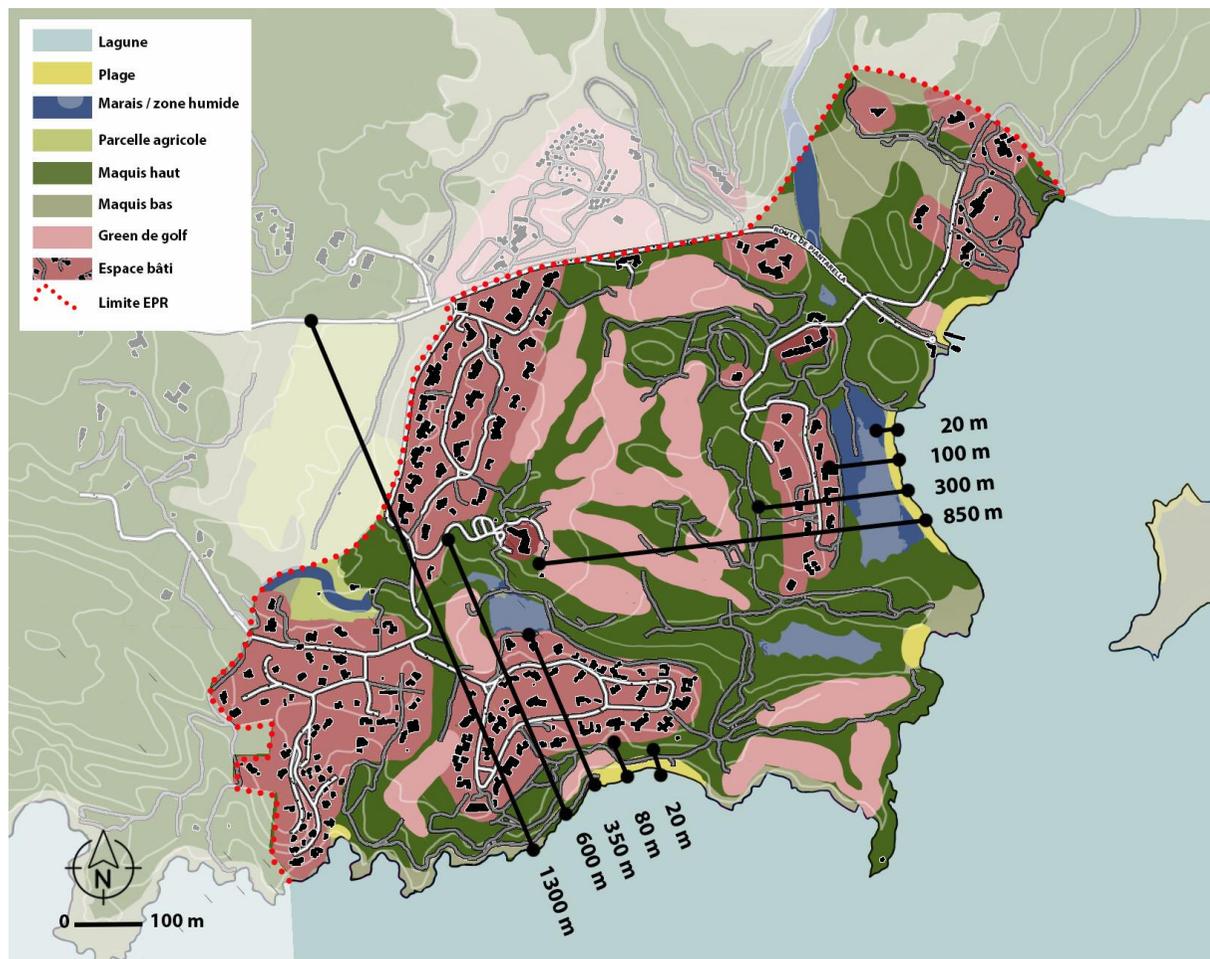


Les ruines se composent principalement de granit et de brique. Le site est entretenu mais la végétation spontanée s'installe et laisse apparaître timidement quelques vestiges d'une ancienne villa romaine. Le site offre une vue sur la plage de Piantarella mais la végétation existante ne permet pas de voir au-delà. Depuis la terre le site n'est visible que par un sentier.

Palette de couleur des matériaux :



❖ Distance du rivage



Bilan et éléments clés à retenir :

Les enjeux des EPR résident dans la recherche d'un équilibre à trouver entre urbanisation, préservation des espaces agricoles et naturels et la protection du grand paysage. A cet égard, la question de la préservation des covisibilités depuis le rivage ainsi que la maîtrise spatiale du développement sur le plateau seront essentielles au maintien de ce qui fonde, pour une large part, les qualités esthétiques et paysagères du littoral de ce secteur.

Le positionnement de la limite des EPR sur le secteur de Sperone se dégage de l'étude combinée des différents critères, confortée par l'analyse paysagère.

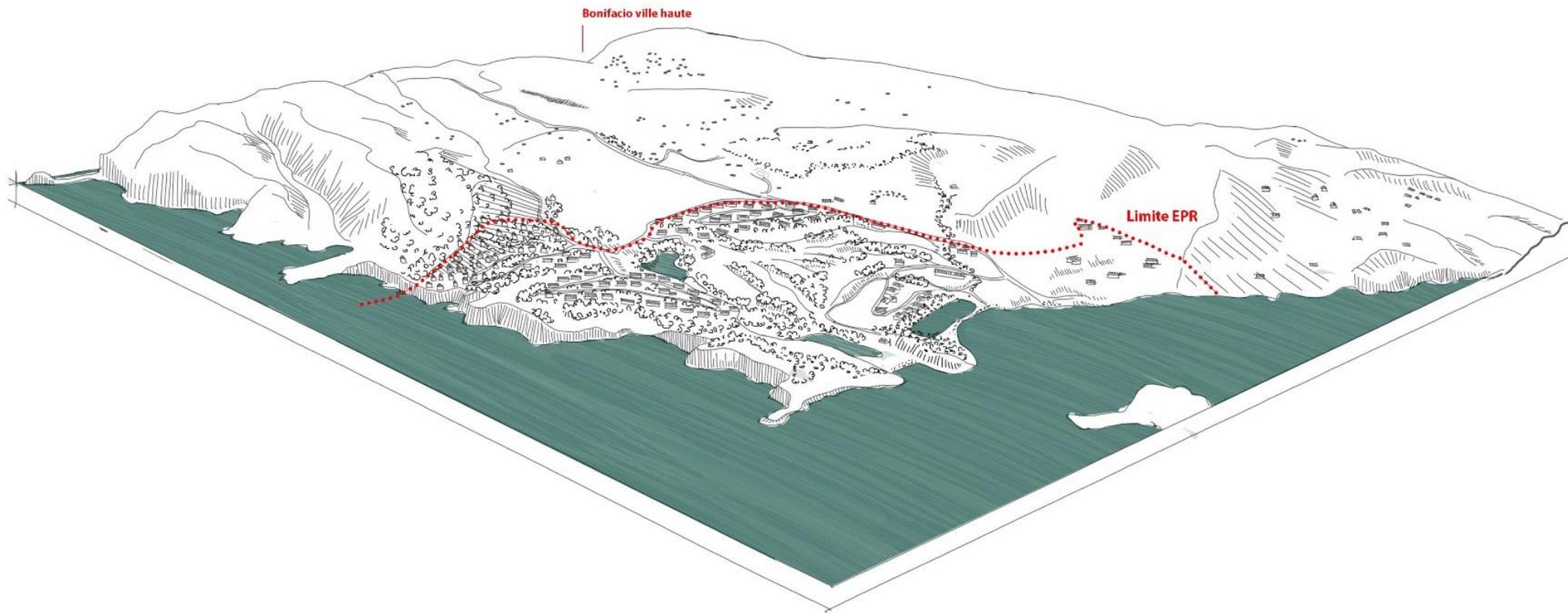
La caractéristique des espaces montre d'importants éléments de ruptures liés à l'urbanisation importante dans ce secteur :

- La présence des greens du golf qui se lisent comme un morcèlement du maquis,
- La présence de nombreux quartiers d'habitations et complexes hôteliers aux formes imposantes qui enlacent le golf,
- La présence d'étang et marais qui représentent des espaces naturels fragiles,
- L'infrastructure de la RD260 qui crée une limite physique dans la continuité du paysage.

Le site présente une fracture entre urbanisation et espaces naturels qualitatifs.

C'est cet ensemble de données qui conduit à définir la limite des EPR selon les limites ci-contre.

Illustration des espaces proches du rivage sur le secteur de Sperone



4- Les critères d'identification appliqués sur la Haute-ville

❖ Emprise de l'étude

L'emprise de l'étude des espaces proches du rivage du secteur de la Haute-ville a été réalisé dans le secteur réduit du quartier de Monte Leone, situé à 600m à l'Est du cœur historique de la ville.

Ce secteur présente certains espaces urbanisés à étendre de manière raisonnée, leur incidence sur le paysage local et le littoral est donc appréhender ici dans ce chapitre selon plusieurs critères :

- La distance du rivage
- La topographie et la morphologie du site
- Les milieux urbanisés existants

Situé à plus de 600m du rivage, le quartier n'est pas visible depuis la mer car de grandes falaises longent le rivage depuis la Haute-Ville jusqu'à Sperone.

Le secteur est desservi par une route départementale (RD58) reliant l'agglomération à Sant'Amanza. Ce secteur se situe dans le prolongement de la Haute-ville vers l'Est, à l'arrière-port.

Ce secteur rejoint également la RD260, axe majeur qui permet de desservir la pointe sud de l'agglomération dont le quartier résidentiel et touristique de Sperone.

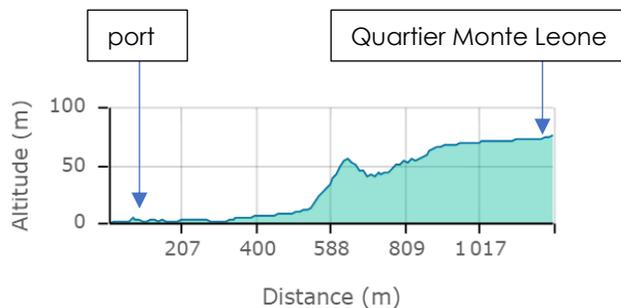
Le quartier de Monte Leone se situe en limite ouest de la Haute-ville. Ces limites se composent ainsi :

- A l'ouest : le rivage est situé à plus de 600m du quartier et la Haute-ville à moins de 1500m
- Au nord : la RD58 axe majeur permettant de relier l'agglomération à Sant'Amanza.
- A l'est : les quartiers de Catarana et St Julien qui se composent essentiellement d'habitations diffuses.
- Au sud : le secteur de Bella Cattarina et Campu Longu, qui se composent essentiellement de forêts, maquis et parcelles agricoles et parc photovoltaïque.

Un emplacement en recul de plus de 600m du rivage.

❖ **La topographie**

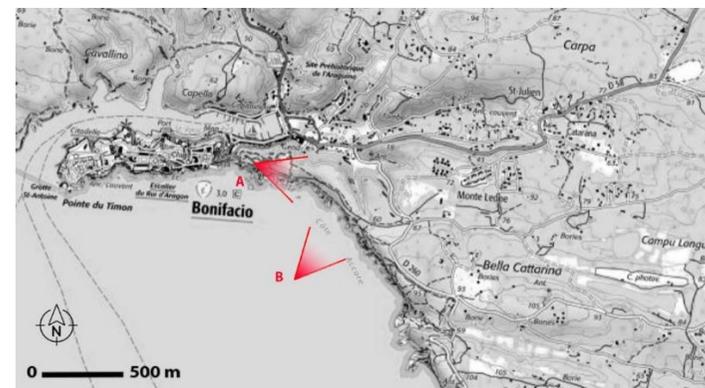
Monte Leone se situe sur un plateau haut à environ 72m au dessus de la mer. La distance par rapport au rivage lui donne un recul important qui ne permet pas une covisibilité direct. Depuis le quartier on ne distangue donc pas le rivage.



Situation du quartier de Monte Leone par rapport au port



Situation du quartier de Monte Leone par rapport à la Haute-ville

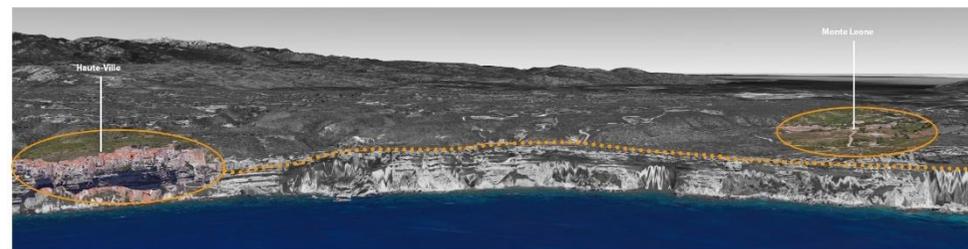


Points de vue du rivage



A // Vue depuis la terrasse de la citadelle de Bonifacio en direction du sentier de Pertusatu

(sentier de randonnée situé sur les falaises, de la Haute-ville jusqu'à Piantarella)



B // Vue googlearth depuis le rivage vers la Haute-ville et le quartier de Monte Leone et le sentier de Pertusatu

❖ Les structures paysagères



Un quartier enclavé par un paysage de maquis et une topographie qui réduit toute covisibilité.



Un maquis abondant et imperméable

Le quartier de Monte Leone se situe sur le plateau calcaire de Bonifacio, qui est actuellement en grande partie investie par le maquis.

Malgré les efforts d'« intégration paysagère », l'urbanisation résidentielle présente ici, se lie comme une rupture forte dans le paysage.

La topographie du plateau ainsi que son abondante végétation, limitent considérablement l'impact visuel des constructions.

Le quartier ne se distingue alors que lorsqu'on emprunte la RD260.

Enfin, la distance du quartier avec le rivage et la présence des falaises, rendent complètement imperméable la visibilité sur le site depuis le rivage.

Depuis le sentier de Pertusatu il est également difficile de distinguer le quartier de Monte Leone.

Le quartier de Monte Leone est « enclavé » dans un paysage de maquis imperméable qui lui laisse que très peu d'ouvertures visuelles sur l'extérieur.



Vue depuis la RD260 vers le rivage (on aperçoit à droite la Haute-ville).

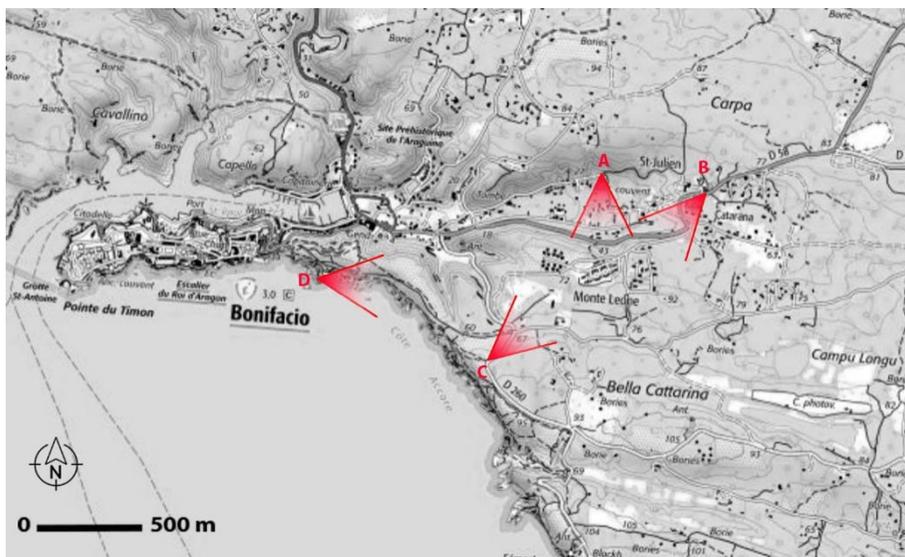


Photo aérienne des quartiers résidentiels de Monte Leone

❖ Les covisibilités « lointaines »

Le secteur de Monte Leone est cerné par un maquis haut et dense. Celui-ci ne laisse que très peu de visibilité dans son environnement lointain.

Depuis la mer, les falaises empêchent toute distinction du quartier. Pour l'apercevoir il faut prendre du recul en mer.



B // Prise de vue depuis la RD58, à hauteur du quartier Catarana.
Le vis-à-vis est inexistant.



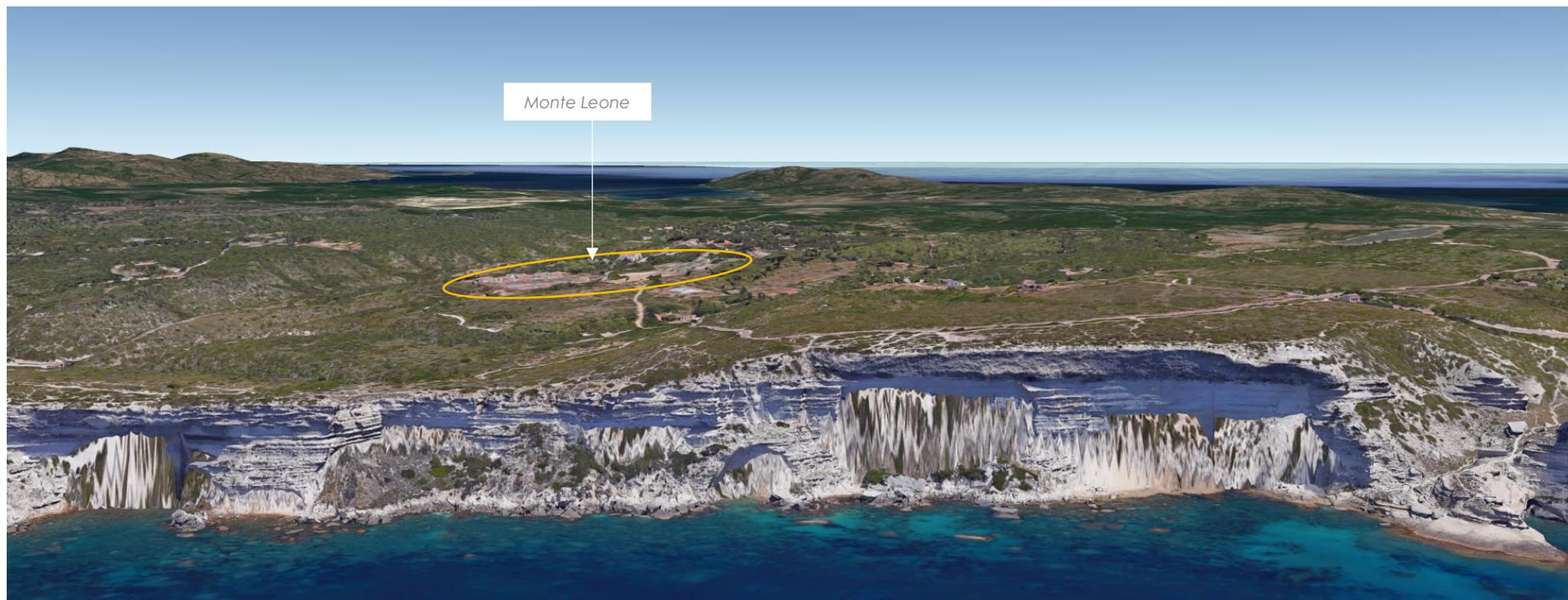
C // Prise de vue depuis la RD260, à 130m du rivage.
Le quartier de Monte Leone se distingue à peine.



A // Prise de vue depuis le quartier de l'ancien couvent.
Le quartier Monte Leone est entièrement dissimulé par la végétation. Le vis-à-vis est inexistant.



D // Prise de vue depuis la terrasse panoramique située à proximité de la chapelle Saint Roch.
Le vis-à-vis est inexistant.



Vue googlearth sur les falaises au
niveau De Monte Leone

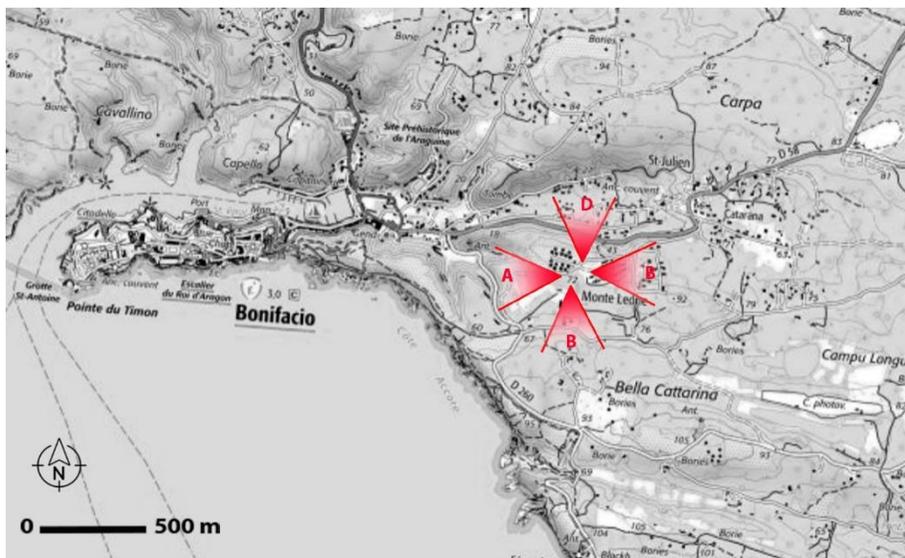
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

❖ Les covisibilités « proches »

L'approche du quartier de Monte Leone se fait depuis la RD58. Encaissée à travers le maquis, celle-ci n'offre pas de point de vue significatif sur le quartier de Monte Leone.

Au Sud, c'est la RD260 qui chemine à proximité du quartier. De passage sur les hauteurs des falaises, celle-ci laisse deviner la présence du quartier.

Le quartier semble alors isolé, voir caché, car on le découvre seulement au dernier moment.



A // Prise de vue à l'Ouest vers la Haute-ville, on distingue la frange urbaine de la ville et le clocher de la chapelle de Bonifacio



B // Prise de vue depuis le parking de Monte Leone vers le Sud



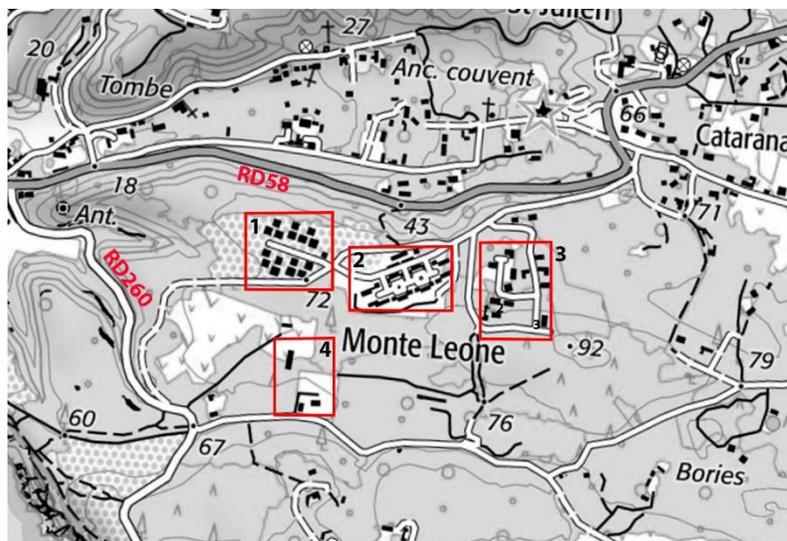
C // Prise de vue depuis le parking de Monte Leone vers d'Est



D // Prise de vue depuis le quartier de Monte Leone vers le Nord

❖ Le bâti

La lecture du paysage dans le secteur de Monte Leone passe également par la perception sur le bâti qui s'est fortement déjà beaucoup développé dans ce secteur.



Le secteur de Monte Leone est un quartier à lui seule. Il regroupe quelques habitations à la typologie variée :

- Un îlot d'habitation relativement récent, de type « maisons groupées », celui-ci est constitué de 16 bâtis de taille moyenne, en RDC seulement. Organisé sous la forme de lotissement, cet îlot dispose d'espaces communs : voirie, parking, espaces verts. (1)
- Un îlot d'habitation composé d'une enfilade de logement en RDC. Le bâti plus ancien présente des formes simples et peu travaillées. Les habitations sont très peu visibles dans le paysage car ont de faibles hauteurs (toit plat), cependant la couleur verte des toits est visible si on prend de la hauteur. (2)
- Un lotissement résidentiel composé d'habitations individuels avec piscine (dominante de résidence secondaire) implantés sur de grandes parcelles. Les villas, d'architecture plus contemporaines, sont en RDC et ont de grands volumes travaillés. Il en est de même pour la résidence de tourisme

composée de 13 petits îlots d'habitations présent dans la continuité du lotissement. (3)

- Quelques rares habitations isolées sur de très grandes parcelles. D'architecture plus ancienne, celles-ci sont implantées le long de la route et sont dissimulées derrière de grands murs de pierres.

Les règles d'urbanisme ont permis une bonne intégration des habitats par la maîtrise des hauteurs, teinte et formes urbaines. Ceci a permis de réduire considérablement l'impact visuel des constructions dans le paysage existant.

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Habitat de type « habitat groupé » :



Le bâti est implanté sur une parcelle plane. Les matériaux utilisés ont une teinte qui s'intègre bien dans le paysage existant. La forme architecturale des bâtiments est de taille modéré (plain-pied, toit plat). Des espaces communs et les jardins donnent une respiration à l'opération qui s'intègre bien.

Palette de couleur des bâtiments :



Habitat de type « habitat groupé » :



Implanté en enfilade, les bâtiments se présentent sous la forme d'une double rangée de logements en enfilade sur plus de 160m de long. Un espace commun est présent entre les 2 rangs. L'absence de travail sur les formes urbains et les espaces communs confère une ambiance très « aride ». Les couleurs et les formes des bâtiments les rendent plutôt discrètes malgré leur forte présence.

Palette de couleur des bâtiments :



Habitat de type « résidentiel » :



Les constructions récentes sont implantées sur de grandes parcelles peu végétalisées avec piscine. On remarque des villas de type « résidence secondaire » mais également une résidence de tourisme composée de 13 petits « îlots d'habitations » avec espace commun et piscine collective. Dans les 2 cas, les matériaux utilisés ont une teinte qui s'intègre bien dans le paysage existant. La forme architecturale des bâtiments est de taille modérée (plain-pied). Des espaces communs et les jardins donnent une respiration à l'opération qui s'intègre bien.

Palette de couleur des bâtiments :



Habitat de type « isolés » :



Les constructions plus anciennes sont implantées sur de grandes parcelles végétalisées. De grands murs de pierre viennent marquer les limites en bordure de route. Les teintes utilisées et les dimensions modérées des habitations leur permettent une bonne intégration dans le site.

Palette de couleur des bâtiments :



❖ Distance du rivage

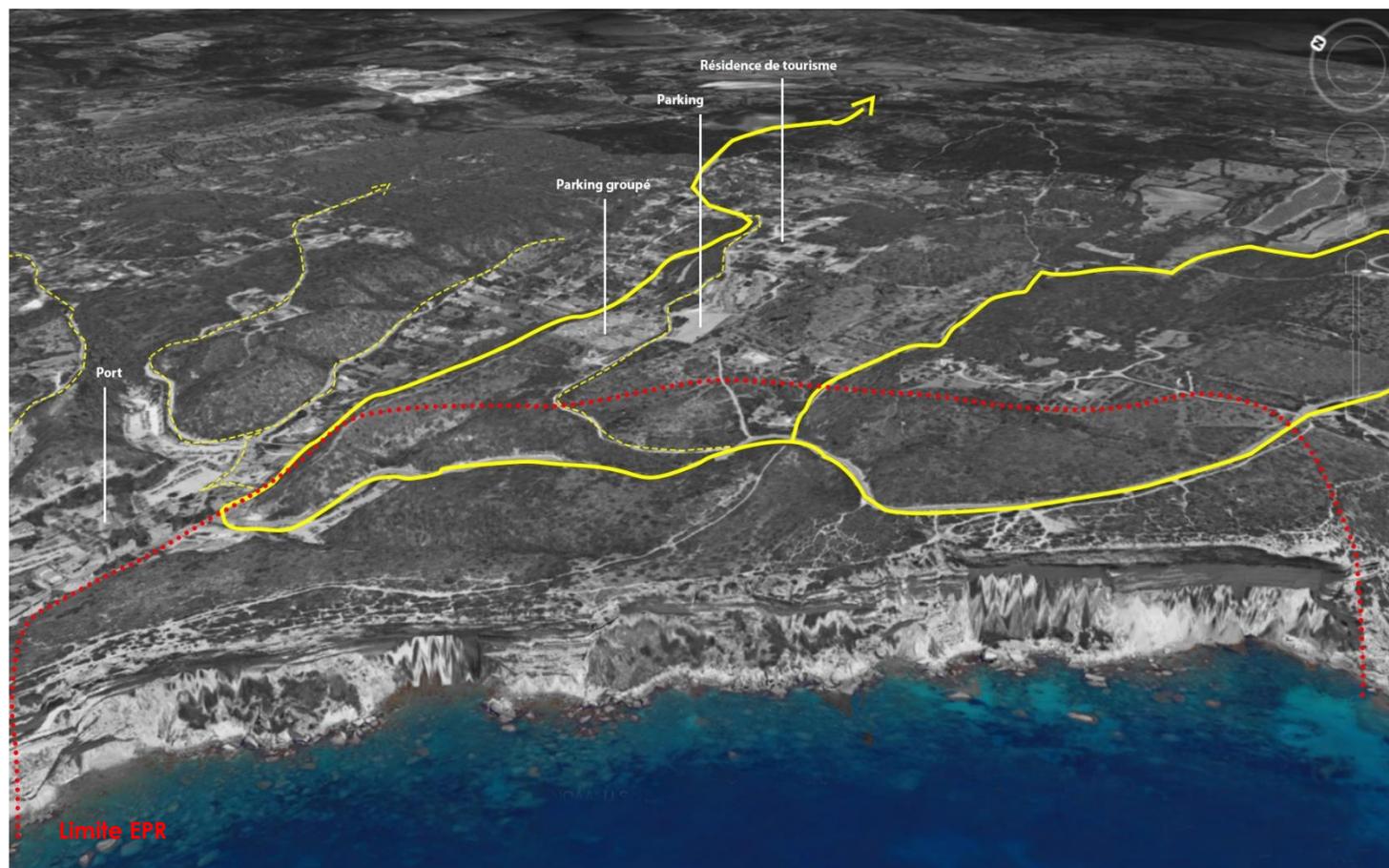


Illustration des espaces proches du rivage sur le secteur de Monte Leone

Bilan et éléments clés à retenir :

Le territoire de Monte Leone se compose essentiellement de forêts, maquis et d'habitations.

L'urbanisation y est présente de manière concentrée et ponctuel. On distingue clairement 3 îlots d'habitations composé essentiellement de villas en RDC.

Depuis ce plateau haut, la végétation est dense et ne permet pas de distinguer les différentes composantes du paysage environnant. Ainsi, le port, le rivage, et les différents quartiers d'habitations alentours ne se distinguent pas...

Seul une partie de la Haute-ville est visible depuis le quartier : depuis le parking de Monte Leone, on aperçoit la frange bâti ainsi que le clocher de la Haute-ville.

D'une manière générale on peut donc conclure que les covisibilités proches du quartier de Monte Leone sont inexistantes.

L'ensemble de cette analyse, le recul, la topographie et le paysage existant, on permis de définir la limite des EPR selon les limites ci-contre. On remarque ainsi que le quartier de Monte Leone est exclus de ce secteur.