



Chapitre VII : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Sommaire

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD.....p254

La philosophie du projet communal.....	P254
Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal.....	P255
Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire.....	P256
S'inscrire dans une ambition environnementale, paysagère et patrimoniale.....	P256
La définition d'objectifs chiffrés respectueux d'une consommation de l'espace modérées.....	P257

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....p262

Orientation n°1 : La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages.....	P262
Orientation n°2 : La préservation et la valorisation du bâti patrimonial.....	P263
Orientation n°3 : L'O.A.P Environnementale.....	P264
Orientation n°4 : Les secteurs d'extension urbaine des villages.....	P267
Orientation n°5 : Le secteur d'extension urbaine de Palazzi.....	P268

COHÉRENCE ET LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES O.A.P ET LE PADD.....p270

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES.....p279

Les zones urbaines.....	P279
Les zones agricoles.....	P284
Les zones naturelles.....	P287
Les emplacements réservés.....	P289
Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme.....	P290
Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article l.151-23 du code de l'urbanisme.....	P292
Les espaces boisés classé.....	P294

Le chapitre suivant vise à :

- expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le respect des espaces agricoles et naturels, de l'environnement, de la loi monagne, des prescriptions réglementaires du PADDUC, des principes et des recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère de Balagne ;
- expliquer les raisons de la définition du site à enjeux et le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)
- expliquer comment le zonage écrit et graphique a été établi au regard des orientations et objectifs précédemment définis.
- expliquer comment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) s'inscrivent en cohérence des grandes orientations du PADD, en répondant aux objectifs fixés en matière de développement démographique et urbain, de diversification du parc de logement, de qualité de vie, de développement économique, etc,

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

LA PHILOSOPHIE DU PROJET COMMUNAL

Le P.L.U de Santa Réparata di Balagna affiche une volonté de maîtrise de son urbanisation par rapport au P.L.U de 2006 et une volonté de réorienter son fonctionnement marqué, jusque là, par la place prépondérante du tourisme saisonnier.

Au travers de son document d'urbanisme, le conseil municipal définit les contours du territoire communal à l'horizon 2035.

Il cherche à conforter Santa Reparata comme une commune animée à l'année, attractive et respectueuse de son histoire, de son environnement et valorisant son potentiel agricole.
L'objectif poursuivi est aussi de valoriser les atouts spécifiques locaux dans une logique de complémentarité. L'économie doit également être réorientée au profit d'un positionnement plus diversifié et plus qualitatif.

La compatibilité avec les principes généraux du droit de l'urbanisme ainsi qu'avec les lois et règlement en vigueur qui s'imposent compose le cadre du projet communal et de sa stabilité juridique.

° En premier lieu, Santa Reparata a fait le choix du bien-être de sa population, du maintien et l'accueil de jeunes de ménages et de nouveaux actifs.

Cela appelle la valorisation de la qualité du cadre de vie de ses habitants :

- réponse aux enjeux de l'habitat face à la concurrence de l'habitat temporaire;
- maintien de la douceur de vivre et de la quiétude des villages;
- développement de services à la personne et des équipements publics;
- amélioration de l'offre d'emplois;
- préservation de la diversité des paysages;
- valorisation de la richesse de son histoire, de son patrimoine bâti et de son identité;
- protection de la nature et la qualité du milieu naturel.

° En second lieu, Santa Reparata affirme une forme d'économie durable et raisonnée, qui mobilise l'ensemble des acteurs politiques et économiques de la commune, de la communauté de communes.

Ce type d'activité économique implique principalement :

- de préserver les ressources et les terres agricoles ;
- de favoriser les productions artisanales, industrielles et les savoir-faire locaux ;
- d'améliorer les offres et les conditions d'accueil touristiques.

° En dernier lieu, Santa Reparata est une commune de caractère composée de caractéristiques qui font son identité.

L'histoire et la culture locale, le patrimoine bâti et l'architecture des villages, les grands paysages et les sites naturels mais aussi l'agriculture justifient à eux seuls une attention toute particulière dans le projet communal. Ils assurent, à l'échelle locale mais aussi micro-régionale, les équilibres du territoire et le fil conducteur de son futur.

Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal

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

Les limites sociales de ce mode de développement se posent : effets concurrentiels des hébergements touristiques temporaires, des résidences secondaires, cherté du foncier et de l'immobilier, évasion des jeunes actifs et vieillissement de la population locale etc...

Au regard de ce constat, la commune souhaite, aujourd'hui, réorienter sa politique en privilégiant l'accueil et le maintien d'une population permanente.

° Cela implique une urbanisation équilibrée (renouvellement urbain puis extension urbaine) tournée vers une vocation résidentielle permanente dans les villages et dans leur prolongement immédiat.

Il est aussi envisagé de qualifier le pôle urbain de Palazzi.

Ces principes s'accompagneront d'une nouvelle politique du logement et de l'habitat formalisant une offre résidentielle solidaire et adaptée à tous (réserver les nouvelles constructions des villages aux résidences principales, extension de la résidence autonomie pour les séniors, réhabilitation publique de certaines constructions dégradées des villages en l'accompagnant d'une politique sociale, aide à l'accession à la propriété, au développement du locatif et du locatif social...).

Le choix de l'organisation urbaine relève d'une part, d'une analyse des dynamiques et des perspectives socio-économiques et d'autre part, du cadre de la loi montagne ainsi que du PADDUC qui précise leurs modalités d'application.

° Parallèlement, la planification urbaine favorisera le renforcement des villages dans leur rôle structurant par le confortement des équipements structurants et de services.

Les villages et notamment Poghju jouent un rôle de centralité historique. Ils permettent à la commune d'avoir un rôle d'unité villageoise définie par le PADDUC comme représentant «une entité urbaine qui compose son bassin de vie, support de ressources patrimoniales et de logements».

Les équipements et les services publics qui y sont présents participent au maintien de la vie à l'année et satisfont les besoins des habitants permanents.

Ils forment des outils d'attractivité à conserver et à valoriser.

D'une façon plus globale, les actions de renforcement des villages sont appréhendées de la façon suivante :

- une offre résidentielle diverse et en faveur de l'habitat permanent;
- le confortement du tissu commercial et de services de proximité;
- la valorisation de ce qui fait l'identité des villages (patrimoine bâti et jardins)
- de la structuration des parcs de stationnements et de l'augmentation de l'offre pour apaiser les rues;
- des interventions paysagères et architecturales sur le bâti et les espaces publics;
- la modernisation des réseaux et des accès;
- la création de circulations douces.

Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire

La croissance économique a surtout reposé sur l'exploitation de l'attractivité touristique liée à la proximité du littoral balnéaire.

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

L'objectif poursuivi est de mettre en avant les atouts spécifiques locaux dans une logique de complémentarité. Inégalement dynamique, le tissu économique se caractérise, cependant, par de nombreux potentiels à valoriser.

L'enjeu économique est déterminant car il conditionne également la réponse aux besoins sociaux.

° Pour réduire la dépendance économique au tourisme, l'artisanat et l'industrie sont deux secteurs d'activités à étoffer (fabrication de matériaux biosourcés et géosourcés, produits manufacturés, transformation agro-alimentaire, énergies renouvelables).

Or, les entreprises manquent de foncier qui vise à répondre favorablement aux demandes pour le maintien ou l'établissement de nouvelles activités (artisanat, commerces et services, hébergement touristique marchand).

° L'économie touristique doit également être réorientée pour sortir de la surfréquentation estivale et d'un tourisme balnéaire subi. Le marché touristique local repose sur une mono-activité et des fluctuations à fort caractère saisonnier.

Pour diversifier et consolider le secteur, il convient de faire émerger une offre supplémentaire pérenne et qualitative.

Elle s'appuie sur une approche croisée des loisirs et de l'économie touristique : tourisme culturel et patrimonial, du tourisme vert et rural.

° Parallèlement, l'agriculture doit être soutenue pour ce pour ce qu'elle produit de valeur ajoutée en préservant les terres agricoles et en faisant évoluer les façons de la pratiquer.

Economiquement, les enjeux relèvent du maintien des exploitations existantes et de l'identification du potentiel de reconquête des terres cultivables. La commune se fonde sur les orientations du DOCOBAS, de la valorisation du périmètre de la Zone Agricole protégée (Z.A.P du Ghjuvaggiu), de l'histoire agricole des jardins traditionnels et de la plaine du Fiume Reginu.

Plus généralement, le P.L.U a pour objectif de protéger les espaces agricoles, pastorales et sylvicoles. Dans sa relation de compatibilité avec le PADDUC, le P.L.U a délimité les espaces stratégiques agricoles dans les planches graphiques en zones A affectées d'un indice avec pour enjeux la préservation des espaces agricoles cultivés, cultivables et à potentialité agronomique (ESA et ERPAT).

S'inscrire dans une ambition environnementale, paysagère et patrimoniale

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

Parfois soumise par le passé à une altération de ses milieux, la commune entend, aujourd'hui, en corollaire des dynamiques urbaines et économiques, s'inscrire dans un cadre respectueux de l'ensemble de ses composantes architecturales, paysagères et environnementales. Cette approche participe du respect de l'identité communale.

° La valorisation du patrimoine bâti permettra d'intégrer et de transmettre les traditions.

La croissance des villages ne pourra alors pas s'effectuer sans la prise en compte de la qualité architecturale et patrimoniale des centres anciens. Elle ne peut donc faire l'économie du respect du caractère traditionnel

de son bâti mais aussi de ses monuments (recensements et réhabilitations).

La charte architecturale et paysagère du pays de Balagne et la servitude de protection des abords d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques doivent assurer à l'avenir la cohérence architecturale entre les bâtis existants, les restaurations et les nouvelles constructions.

En effet, face au risque de disparition progressive des patrimoines ou de dévoiement des modes constructifs, des matériaux traditionnels et des savoir-faire locaux, cet axe s'impose.

° Les sites naturels appartiennent tout autant à la culture et à l'identité locale.

La préservation de ces milieux naturels à enjeux conservatoires est une donnée fondamentale pour rendre la commune agréable et attractive.

Ces enjeux de protection prennent une dimension importante lorsque les milieux physiques de Santa Reparata engendrent des entités naturelles présentant une valeur écologique (Site Natura 2000 du Fiume Reginu, Espaces Stratégiques Environnementaux).

Il convient notamment de préserver et de mettre en valeur les espaces constitutifs de la trame verte et bleue et les autres espaces à enjeux écologiques qui s'imbriquent dans la TVB :

- Les réservoirs de biodiversité terrestres qui sont les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et des équilibres biologiques. Au sein de ce réservoir, les espaces les plus importants sont qualifiés de « cœur de biodiversité ».

- Les corridors écologiques terrestres qui assurent des connections entre des réservoirs de biodiversité et offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement. Les principales continuités écologiques sont constituées par la trame bleue qui prend en compte le cours d'eau permanent, la végétation rivulaire et les zones d'expansion de crue.

- Ces sites à forte valeur patrimoniale peuvent également être les fleuves et les essences végétales qui les accompagnent (ripiphyte). Les zones humides assurent des fonctions de réservoirs de biodiversité, d'épuration et de régulation des eaux (zones d'expansion des crues, alimentation des nappes phréatiques), ainsi que d'aménités.

- Les Espaces Stratégiques Environnementaux présentent des enjeux de biodiversité. Ces espaces sont notamment soumis à une forte pression anthropique ou urbaine.

- Les limites franches entre les espaces urbanisés et les espaces naturels les plus importants sont à affirmer pour lever les pressions qui pèsent sur leurs franges périphériques.

Peu d'espaces de la commune échappent aux risques. Ces derniers seront prioritairement pris en compte dans les politiques d'aménagement.

La définition d'objectifs chiffrés respectueux d'une consommation de l'espace modérée

La commune a organisé une stratégie qui tend vers des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces à l'horizon 2035.

Il est rappelé que la commune estimait à environ 1 100 habitants en 2025.

Le diagnostic territorial a mis en évidence des scénarios tendanciels en prolongeant les tendances démographiques passées.

Trois scénarios ont été étudiés en lien avec l'évolution de la population communale d'ici 2035 :

- Scénario 1 : Le scénario prospectif de l'INSEE à l'échelle de la Corse

- Selon un scénario de projection INSEE, sur la période 2015-2050, la croissance annuelle moyenne serait

autour **de 0,5 %**.

- Selon cette même projection de l'INSEE, pour la Balagne dans les 30 prochaines années, la population continuera d'augmenter mais à un rythme plus modéré **de 0,8 %** (2015-2050).

Le dossier INSEE Flash sur la Corse (n°29 décembre 2017) met en avant que ce sont les couronnes des pôles urbains qui enregistrent les hausses démographiques les plus élevées. «*Les communes en périphérie des villes sont attractives pour les personnes qui travaillent dans les pôles urbains et qui quittent les centres-villes pour des logements plus grands.*»

- Scénario 2 : Le scénario prospectif identifié par le Scot du Pays de Balagne

Le Scot du Pays de Balagne projette une croissance moyenne pour l'ensemble de son territoire **aux alentours de 1,1% par an.**

- Scénario 3 : Le scénario prospectif du prolongement des tendances démographiques communales

Après des périodes très dynamiques où le taux de variation annuelle est supérieur à 2,5%, l'accroissement marque un ralentissement entre 2010 et 2015 (+0,5%) puis une décroissance entre 2015 et 2021 (-0,1%) puis une nouvelle croissance entre 2015 et 2021 (2,3%).

Entre 2010-2025, la variation annuelle moyenne est de 0,9%.

° Un scénario démographique de croissance modérée

Dans le contexte micro-régional, le scénario choisi en matière de perspectives démographiques repose sur une évolution équilibrée à l'horizon 2035. L'hypothèse retenue est de 1,3% de croissance démographique annuelle moyenne. Santa Reparata atteindrait un seuil de population d'environ 1 250 habitants.

• C'est une perspective d'augmentation dynamisée mais maîtrisée. Elle se fonde sur la rencontre d'un territoire attractif et d'une offre foncière en cours de mobilisation.

Plusieurs facteurs font de ce territoire un lieu attractif.

Santa Reparata :

- est la proximité du bassin d'emploi, d'économie et de services d'Île Rousse;
- présente un niveau d'équipements élevé notamment culturels;
- dispose d'un cadre de vie résidentiel agréable;
- se trouve au cœur de la micro-région de la Balagne.

Par ailleurs, la concrétisation d'opérations de constructions de logements permanents en cours laisse entrevoir une évolution démographique.

La croissance de la population sera alimentée par une offre foncière et immobilière en cours de développement dans les villages (Permis de Construire déposés entre 2022 et 2025 représentant une vingtaine de logements et mise en service de la résidence autonomie).

Ils vont générer l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire.

La dynamisation démographique sera complétée par la mobilisation du potentiel foncier pour l'habitat résidentiel. Elle sera progressive et au fil de l'eau dans les secteurs de réinvestissements urbains (densification) et par recomposition du parc de logements existant (remise sur le marché de logements permanents des hébergements touristiques et restructuration des bâtis existants notamment).

• Santa Reparata souhaite maintenir sa population. Elle envisage de fixer sa population locale, active et permanente de façon pérenne pour continuer à assurer l'animation de son territoire à l'année.

A cet égard, la commune souhaite initier un cercle vertueux de croissance qui permette de disposer d'un seuil de population assurant le fonctionnement d'équipements publics qui maintient, à son tour, la popula-

tion sur place en toutes saisons.

- Santa Reparata souhaite se rendre attractive résidentiellement pour une population extérieure micro-régionale. A l'aune d'un vieillissement amorcé de sa population, un solde migratoire positif assurera un renouvellement et «une régénération» sociale.

° Une production de logements pour tous

Face aux dynamiques démographiques et aux attentes liées au cadre de vie, Santa Reparata doit engager des réflexions sur les capacités et les types de logements qu'elle envisage produire dans les éléments de contexte suivants.

° une demande de logements à prévoir pour la population permanente

- La population permanente va augmenter.

Avec une position géographique stratégique et un cadre de vie de grande qualité, la commune est un territoire d'accueil attractif. **Santa Reparata va alors présenter des besoins en habitat pour une population permanente locale et micro-régionale souhaitant y loger et y travailler.**

- Parallèlement, le vieillissement démographique et l'évolution des modes de cohabitation se traduisent par une baisse du nombre moyen de personnes par ménage et par conséquent une augmentation du nombre de ménages. Le parc de logements devra s'adapter à cette évolution des ménages en quantité et en taille. En effet, en 2035, les ménages de Santa Reparata comprendraient, selon l'évolution des tendances INSEE, 2 personnes par ménages contre 2,12 en 2021.

° le déséquilibre entre fonction touristique et résidentielle

Cette attractivité n'est pas sans incidence pour les populations locales.

La question du logement est indissociable de la place des résidences secondaires et des logements occasionnels qui progresse dans le parc global du logement.

La commune se place sous l'effet d'entrainement de l'activité économique du littoral touristique de Balagne. L'activité touristique entretient une concurrence forte entre habitat permanent et habitat temporaire. La fonction touristique et la fonction résidentielle rentrent en conflit direct qui, par effet mécanique a des répercussions sur la progression du prix de l'immobilier et du foncier.

La montée des prix provoque une pénurie de logements accessibles et exclut du marché de l'accès une partie des ménages les plus jeunes et les plus modestes.

° vers des carences en logements de petites tailles

Le parc global de logements comprend une faible quantité de petits logements pour répondre aux évolutions futures des structures de population.

Il manquera des logements de petites tailles en résidences principales composées actuellement et essentiellement de maisons de grandes surfaces.

Or, la décohabitation des jeunes, la population vieillissante et les ménages monoparentaux accélèrent les besoins pour les logements de moins de trois pièces.

Le parc de logements devra s'adapter à l'évolution des ménages, aux tranches d'âges et catégories socio-professionnelles pour les populations à venir.

La stratégie globale du P.L.U est influencée par ces tendances actuelles du contexte de l'habitat.

• La commune répond tout d'abord aux besoins des habitants issus de la dynamique démographique envisagée. **(taux moyen de variation annuelle de 1,3%).**

Il a été identifié que le nombre de logements envisagé est fonction des besoins en habitat lié à l'accueil d'une nouvelle population permanente. Pour répondre au nombre d'habitants envisagés issue de la dynamique démographique retenue, le Plan Local d'Urbanisme envisage de créer les conditions pour produire **75 logements permanents d'ici 2035.**

• Le desserrement des ménages c'est à dire l'évolution du nombre moyen de personnes par logement s'applique à tout le parc de logement occupé en résidence principale. En effet, en 2035, les ménages de Santa Reparata comprendraient, selon l'évolution des tendances INSEE, 2 personnes par ménages contre 2,1 en 2022. L'évolution des structures familiales de ces personnes tendant vers la baisse de la taille des ménages, en 2035, générera des besoins aux alentours de 40 logements.

• La commune projette d'être partie prenante pour rééquilibrer les productions de typologies de logements. Dans une commune touristiquement attractive, des besoins en résidences secondaires et en logements occasionnels existent. Cependant, ces résidences temporaires doivent être minimisées au profit des résidences principales. Le rythme de production des résidences secondaires devrait être réduit à son minimum. Les résidences secondaires devront être limitées dans la mesure du possible à 10 réalisations maximum à l'horizon 2035.

La commune se dote d'outils dans le document d'urbanisme nécessaires pour maintenir cet équilibre de production : servitude «résidence principale», programme de réhabilitation de constructions anciennes dans les villages à destination des habitants de la commune, création de logements communaux et mise en service de la résidence autonomie à Pogju.

• La commune souhaite recomposer son parc de logement existant. Afin de développer une politique d'accueil tout en modérant sensiblement la consommation d'espace, il est envisagé une reconquête du parc de logements en renouvellement urbain (stabilisation du pourcentage de logements vacants et restructuration des bâtis existants notamment). Dans cette optique, le réinvestissement des constructions du parc est estimé à environ 15 logements à l'horizon 2035. La commune s'est lancée dans un programme de réhabilitation de constructions anciennes dans les villages.

° Des besoins fonciers adaptés aux besoins d'une croissance maîtrisée

- pour le logement

L'approche des capacités foncières nécessaires est ici définie en fonction des besoins en logements identifiés de la commune à l'horizon 2035.

La commune programme l'accueil d'une population de 150 habitants supplémentaires et la réalisation de 125 logements à l'horizon 2035. 15 logements seront issus de la recomposition du parc de logements. De fait, 110 logements seront à créer en renouvellement urbain et en extension.

Une part de ces logements est déjà en cours de réalisation. Ils permettront de répondre partiellement aux besoins identifiés. Ils ont été autorisés dans le cadre du P.L.U en vigueur à partir de 2006.

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

- pour les équipements publics

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

En tant qu'unité villageoise, Santa Reparata a pour objectif de soutenir un niveau d'équipements structurants. Il s'agit de donner aux habitants des prestations correspondant à leur besoins de proximité et de services.

Par ailleurs, inscrite dans l'aire d'attraction d'île Rousse, le territoire communal a pour vocation de jouer pleinement un rôle complémentaire du pôle d'emplois et de services micro-régional.

L'enjeu est de conforter l'attractivité du territoire de l'agglomération de l'Isula Balagna en matière d'équipements publics, d'administration, de commerces et de services et d'emplois.

Les principaux axes de la politique d'équipements sont les suivants :

- La modernisation et le développement des parcs de stationnement dans ou aux abords des villages ;

- L'organisation des espaces publics dont une aire de jeux pour enfants en face de la mairie;
- Deux PAS (Points d'apports sécurisés);
- La poursuite de la réalisation de cheminements piétonniers.

L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en équipements publics se situerait aux alentours de 1 hectare à l'horizon 2035.

- pour les activités économiques

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

L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en économie se situerait alors aux alentours de 0,5 hectare à l'horizon 2035.

° Des besoins fonciers adaptés à la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Des capacités de densification dans les enveloppes urbaines à mobiliser en priorité

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

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

Ces capacités foncières résiduelles permettent de limiter les dimensions des extensions urbaines.

La commune prévoit des opérations de renforcement urbain de 5 hectares sur les 7,5 hectares de besoins fonciers identifiés.

Les secteurs de densification urbaines représentent une surface d'environ 5 hectares.

Environ 3,5 ha sont destinés à de l'habitat pour environ 84 logements. Cela correspond à un ratio de 24 logements dans les secteurs de densification.

Environ 1 ha est destinés à des équipements publics et 5 000m² pour les activités économiques.

Des extensions de l'urbanisation seront, toutefois, inscrites dans le P.L.U en complément de la capacité réelle de densification au regard des besoins du territoire.

Les secteurs d'extension urbaines représentent 13 sites dans le prolongement immédiat des villages et du pôle urbain de Palazzi pour une surface d'environ 2,5 hectares. Ils sont destinés quasi-exclusivement à de l'habitat pour accueillir environ 41 logements. Cela correspond à un ratio de 17 logements dans les secteurs d'extension.

Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette

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

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

Pour atteindre le «Zan» en 2050, la loi Climat et résilience fixe **une première échéance en 2031**.

A cette date, les communes ou intercommunalités doivent viser la réduction par deux le rythme de leur consommation effective d'espaces agricoles et forestiers en extension.

L'observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA) a identifié une consommation d'espace, entre 2011-2021, sur la commune de Santa Reparata de 5,2 hectares.

Entre 2021-2031, la commune de Santa Reparata se fixe pour objectif de répondre à la première échéance de la loi ZAN en divisant par deux la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les secteurs

d'extension urbaines représentent 13 sites dans le prolongement immédiat des villages et du pôle urbain de Palazzi pour une surface d'environ 2,5 hectares soit un peu moins de la moitié de la consommation entre 2011-2021.

Après 2031 et l'objectif intermédiaire de 2021-2031, les collectivités doivent décliner la trajectoire dans les documents de planification et d'urbanisme pour atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2050.

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES O.A.P

La commune de Santa Reparata a choisi de porter une attention particulière à des secteurs du territoire communal et des thématiques à enjeux dont les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement et d'organisation.

Trois O.A.P thématiques concernant :

- La reconquête et la valorisation des espaces jardinés aux abords des villages
- La préservation et la valorisation du bâti patrimonial
- L'O.A.P environnementale

Deux O.A.P sectorielles concernant :

- Les secteurs d'extension urbaine des villages
- Le secteur d'extension urbaine de Palazzi

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et répondant à ses objectifs, ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et de commentaires qui précisent les caractéristiques et les actions à mettre en œuvre.

Orientation n°1 : La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

Ancien jardin de la Corse, les activités agricoles occupaient une place de première importance. A Santa Reparata, au XIXème siècle, la quasi-totalité de la superficie communale était mise en culture.

Les villages étaient notamment entourés de jardins qui permettaient une agriculture de proximité. Il s'agit de petites parcelles qui accueillaient «la coltura promiscua» au sein des jardins. Elle allie l'arboriculture, à Santa Reparata essentiellement l'agrumiculture, et le maraîchage.

En phase avec de nombreuses préoccupations actuelles, les enjeux relèvent de la préservation des espaces jardinés encore existants aux abords des villages et envisager une reconquête de ceux délaissés.

Le parti d'aménagement concerne arbitrairement les espaces jardinés au contact direct des villages traditionnels d'Occiglioni, de Palmentu, d'Alzia et de Poghju mais aussi de Palazzi avec lesquels les jardins entretiennent une relation patrimoniale, paysagère et sociale étroite.

Les objectifs

° Eviter la transformation des paysages traditionnels

Les villages de Santa Reparata s'étagent en coteau ou sur des replats en amphithéâtre au dessus des plaines (Reginu et Ghjuvaghju).

Dans leur prolongement et dans les pentes aménagées, les planches soutenues par des murets de pierres sèches accueillent les espaces cultivés.

Faisant partie intégrante de la morphologie des villages, ces espaces jardinés ont une valeur patrimoniale au

même titre que l'architecture traditionnelle du bâti.

Les jardins sont à préserver car ils portent la silhouette des villages et favorisent leur mise en scène dans les versants soulignés par ces «gradins».

°Enrayer les conséquences de la disparition des espaces jardinés

L'abandon de la culture sur les terrasses expose ces espaces à deux phénomènes : l'embaumissement ou le développement urbain sur un foncier facilement accessible.

La remise en culture des jardins autour des villages permettrait de :

- prévenir les risques incendies;
- éviter la perte des patrimoines, des mémoires et de l'identité locale;
- empêcher la fermeture des paysages (enrichissement);
- éviter le délitement des structures urbaines traditionnelles;
- maintenir les potentialités agricoles;
- conserver la biodiversité liée et le maintien d'une diversité dans la couverture végétale;
- limiter l'érosion des sols;
- réduire l'éboulement des murs de pierres.

°Valoriser un rôle social et productif

Dans un contexte de déprise agricole et de production maraîchère insuffisante pour les besoins alimentaires de la population, la reconquête des jardins pourrait valoriser une agriculture vivrière et de proximité.

Ces objectifs sont représentatifs d'un changement culturel de paradigme et symbolisent :

- des exploitations agricoles adaptées au terroir et aux besoins d'auto approvisionnement;
- un renforcement du développement des circuits courts;
- une amélioration de l'accès à des produits de qualité.

Orientation n°2 : La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

Riche en histoire et en architecture, le territoire de Santa Reparata conserve un patrimoine bâti intéressant parfois fragile.

Le patrimoine bâti constitue l'ensemble des bâtiments transmis par nos prédecesseurs et dont la société a la charge : de sa sauvegarde, des interventions à mener dessus, des modifications d'usages, afin d'assurer la transmission des formes aux générations suivantes.

Ils forment une multitude d'éléments à identifier, entretenir et restaurer et préserver.

Il s'agit ici d'une liste non-exhaustive et non-limitative mais représentative des édifices locaux à préserver.

Les objectifs

L'O.A.P thématique a pour objectifs de :

- Engager et compléter le travail d'inventaire déjà réalisé, recueillir et synthétiser les connaissances existantes (recollement et mobilisation des sources documentaires connues), les hiérarchiser suivant des thèmes d'intervention à mener : entretien / restauration / réhabilitation / remise en réseau.
- définir les conditions de préservation et de valorisation de ce patrimoine spécifique
- définir un projet de territoire à l'échelle de la Balagne et de la communauté de communes de Lisula
- cibler les objets patrimoniaux visant à être préservés, réhabilités ou reconvertis ;

- donner les urgences de préservation et de valorisation selon le barème

Orientation n°3 : L'O.A.P Environnementale

Dans le cadre de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (article L. 151-6-2 du code de l'Urbanisme), la présente révision du PLU traduit cette exigence par la réalisation d'une OAP environnementale fondé sur les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna.

Définition de la continuité écologique et de la Trame Verte et Bleue

La TVB est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire. Elle est associée à plusieurs objectifs :

- (Re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, de migrer, de s'alimenter, de se reproduire, de fuir des conditions défavorables... ;
- Mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles dans l'aménagement des territoires ;
- Pérenniser les services rendus par la nature à l'homme.

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle est constituée de deux composantes, une composante verte associée aux milieux terrestres et une composante bleue associée aux milieux aquatiques et humides.

À l'intérieur de ces composantes, on distingue :

- Les réservoirs de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Également nommés « coeurs de nature », ce sont les zones vitales où les individus réalisent la plupart de leur cycle (reproduction, alimentation, repos, etc.), ces zones pouvant éventuellement être éloignées les unes des autres pour certaines espèces.
- Les corridors qui relient ces réservoirs : il s'agit de cheminements, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...), donc de favoriser la connectivité du paysage.

On distingue trois types de corridors :

- Les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, boisements et bandes enherbées le long des cours d'eau...)
- Les corridors discontinus ou en « pas japonais » (ponctuation d'espaces-relais ou d'ilots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets...)
- Les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

Les réservoirs et les corridors forment, ensemble, les continuités écologiques.

La trame verte et bleue à l'échelle de la microrégion de Balagne

La TVB est un outil stratégique d'aménagement territorial important pour préserver la richesse écologique de la Corse. D'après le PADDUC, les principaux enjeux de la TVB à l'échelle de la Corse concernent :

- La préservation et le maintien des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés, ainsi que du fonctionnement de ce réseau biologique.
- L'amélioration et/ou la restauration des éléments précédents. Cet enjeu consiste donc en une «remise en état», ou bien d'une compensation vis-à-vis des dommages qui seront créés par des projets.

L'objectif est ainsi de proposer les outils et méthodes les plus adaptés en matière d'aménagement territorial, et en particulier concernant les documents locaux d'urbanisme.

Pour ce faire, le PADDUC propose un découpage de l'île en secteurs classés par le document suivant l'urgence d'intervention. D'une part, les secteurs dits d'intervention « prioritaire » (où une action urgente doit s'effectuer rapidement), d'autre part ceux d'« importance » notable (où une action est requise, mais de façon moins urgente).

La microrégion de Balagne, et plus spécifiquement les abords de l'Île-Rousse est fortement soumise aux pressions foncières. La multiplication des constructions ces dernières années, accompagné d'une diminution des espaces dédiés à l'agriculture engendrent une augmentation des consommations d'espaces naturels.

La côte Ouest de la Corse est reconnue à la fois pour abriter un patrimoine environnemental d'exception et être l'objet d'une forte spéculation immobilière, laquelle connaît une augmentation constante ces dernières années.

La Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna

Le territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna inclut plusieurs zones dites de «forte pression urbaine». Ces couloirs se développent au Nord de la commune, autour des zones urbanisées préexistantes. Ils sont particulièrement développés autour du village de Santa-Reparata-Di-Balagna, au point d'entrer dans le périmètre des Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE).

D'après le PADDUC, leur objectif est de « prévenir l'atteinte à la fonctionnalité d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor d'écologique, qui pourrait survenir principalement du fait de la progression non maîtrisée des fronts urbains, ou à en restaurer la fonctionnalité. »

En Balagne, l'ESE de l'Île-Rousse a été instauré au niveau du réservoir de biodiversité de « Piémont et Vallée » au Sud de l'agglomération de l'Île-Rousse. Le territoire de Santa-Reparata-Di-Balagna est ainsi concerné par une partie de cet ESE, découpé en 3 secteurs autour des principales zones urbanisées de la commune.

Par ailleurs, le Sud de la commune comprend de nombreux Espaces Stratégiques Agricoles (ESA). Ils concernent ainsi le secteur situé entre le village et l'extrême Sud du territoire, témoignage du paysage agricole historique de la microrégion.

La commune de Santa-Reparata-Di-Balagna illustre ainsi cette dualité : soumise à des pressions urbaines liés à l'attractivité des pôles urbanisés littoraux, elle offre cependant des espaces naturels d'une grande richesse au Sud et à l'Est de son territoire.

La commune de Santa Reparata di Balagna présente une mosaïque d'espaces naturels et agricoles encore bien préservée à l'origine d'un patrimoine naturel riche qui bénéficie de diverses mesures visant sa préservation. En raison de sa faible urbanisation (1 % de la superficie communale), la majorité du territoire est occupé par les forêts et formations arborées (79 % de la superficie communale). Néanmoins, la commune est soumise depuis maintenant plusieurs années à une augmentation de la pression foncière, poussant à artificialisation des sols aux abords des zones urbanisées, jusque dans le Nord de la zone Natura 2000.

Près de 20 % du territoire est néanmoins dédié aux activités agricoles, implantées majoritairement en plaine et aux abords des habitations dans la partie Nord de la commune.

Cette activité, permet une diversification des habitats, à l'origine d'une grande biodiversité notamment avifaunistique.

La rédaction de la Trame Verte et Bleue dans le cadre de la réalisation du Diagnostique Territoriale à permis

de mettre en évidence les éléments suivants.

» **Les réservoirs de biodiversités**

C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Les habitats naturels peuvent y assurer leur fonctionnement.

À l'échelle du territoire insulaire, les espaces «naturels» et «semi-naturels» sont, tout comme les paysages parmi les plus remarquables du territoire, délimités par différents zonages de protection, de gestion ou d'inventaire. Sur le territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna, trois zonages sont identifiés et représentent les principaux réservoirs du territoire communal. Ils sont classés comme «réservoirs de biodiversité» :

- La ZNIEFF de type II «Oliveraies et Boisements des collines de Balagne»;
- La ZNIEFF de type II «Vallée du Regino»;
- Le site Natura 2000, la ZPS de la «Vallée du Regino», également classée comme ZICO et englobant très largement la ZNIEFF de type II de la Vallée du Regino.
- L'ESE compris dans les sites Natura 2000 a été intégré au réservoir de biodiversité.

Le fiume di Regino et la retenue du Codole sont, quant à eux considérés comme étant des réservoirs de biodiversité de la trame bleue.

» **Les corridors écologiques**

Ils sont matérialisés par des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité.

Cette liaison fonctionnelle entre écosystème ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration. Ils peuvent être continus (comme dans le cas d'un cours d'eau), discontinus ou en pas japonais (série de bosquets par exemple) ou prendre la forme d'une trame générale ou d'une mosaïque paysagère.

Autour de ces espaces, une zone tampon doit souvent être instaurée pour préserver les conditions de vie du noyau central.

Les principaux cours d'eau constituent des corridors écologiques principaux auxquels s'applique déjà, à la fois des règles de protection en tant que milieux naturels et des obligations de restauration de la continuité écologique. D'une manière générale, les ripisylves associées aux autres cours d'eau, même temporaires, participent également au maintien de la biodiversité.

Dans le cadre de l'identification des corridors écologiques, une approche par milieux a été retenue. Ceci consiste à identifier, par le biais d'analyses spatiales, des continuités physiques entre des milieux similaires ou complémentaires au regard du cycle de vie d'une espèce ou d'un groupe d'espèces (ex : zones humides et boisements pour les batraciens).

Ces similitudes et complémentarités s'apprécient le plus souvent à travers la définition de tous les habitats naturels du territoire, ou sur la présence d'habitat d'espèces particulières (espèces cibles).

La connectivité exprime globalement la capacité d'un paysage à assurer la satisfaction des besoins de déplacements des espèces entre les différents éléments qui le composent, par l'existence d'un maillage

paysager diversifié. La connectivité diminue quand la fragmentation augmente.

L'analyse du territoire a permis l'identification de plusieurs corridors de la trame verte et bleue :

- Des cours d'eau (Trame Bleue) : à la fois corridors et réservoirs de biodiversité, le fleuve du Regino assure la continuité écologique entre les espaces naturels situés en amont et dans les sommets avec ceux en aval, au niveau des communes du bord de mer et de l'espace maritime. Bien que ne traversant la commune qu'au niveau de son extrême Sud, sur une faible portion du territoire, le fleuve du Regino demeure un élément de continuité écologique majeur. Il traverse une très large majorité du réservoir de « Piémont et Vallée », de la ZNIEFF et la ZPS de la « Vallée du Regino », ainsi que le lac de Codole.

Le barrage de Codole, bien que non soumis à une réglementation environnementale, représente un espace de vie notable pour les espèces locales. Les populations d'oiseaux d'eau ainsi que la population de Cistude d'Europe sont surveillées sur le site du barrage de Codole. Des actions de sensibilisation au niveau régional ont été notamment menées concernant les risques liés aux lâchés de tortues exotiques, pouvant exercer une forte compétition avec la Cistude d'Europe.

Comme autres corridors notables de la Trame Bleue, l'ensemble des cours d'eau sont également importants. Les ruisseaux tels que le Piano, le Mannacia ou le Canne représentent les affluents principaux du Regino sur la commune de Santa-Reparata-Di-Balagna. D'autres cours d'eau comme ruisseau de Giovaggio alimentent eux le réseau hydrographique de l'Île-Rousse, et traversent donc le Nord de la commune. L'ensemble de ces ruisseaux permettent ainsi de rejoindre les différents espaces (réservoirs, lac de Codole) localisés en aval des crêtes et sommets de montagne.

- Le long des lignes de crêtes et des espaces boisés (Trame Verte) : plusieurs corridors peuvent être relevés au niveau des crêtes des différentes montagnes. Tout comme les cours d'eau, les crêtes de montagne et les espaces boisés représentent les chemins les plus « directs » entre les réservoirs de haute altitude avec ceux des vallées et plages.

À noter néanmoins que, en raison de l'importante urbanisation au niveau du village de Santa-Reparata-Di-Balagna, cette crête de montagne n'est ici pas considérée comme corridors ni incluse au sein du réservoir de biodiversité au Sud de la commune. Les bâtiments représentent en effet des barrières aux continuités écologiques (allant jusqu'à rendre impossible les déplacements des espaces au niveau des espaces trop fortement urbanisés).

Les ESE situés au Nord du village jouent un rôle de corridors écologiques plutôt que de réservoir de biodiversité.

Orientation n°4 : Les secteurs d'extension urbaine des villages

Les villages de Santa Reparata révèlent une structure économique, sociale et défensive très ancienne.

Ils sont les symboles des façons de vivre ensemble mais aussi des savoirs-faire et techniques des modes de constructions.

L'urbanisation traditionnelle est une urbanisation de l'intérieur, accrochée en piémont et dispersée en quatre groupements d'éléments originellement individualisés.

Chacun des villages était isolé les uns des autres par des espaces cultivés, jardins d'agrément ou espaces naturels qui étaient autant d'espaces de respiration.

Sous pression foncière, les villages ont connu des extensions de part et d'autre et le long des axes principaux (RD13 et RD263) au détriment des espaces agricoles et naturels.

Leur développement a parfois effacé la perception identitaire et les limites des silhouettes des villages en les joignant les uns aux autres.

Le parti d'aménagement envisagé souhaite inscrire les espaces d'extension dans la trame urbaine des villages, leurs caractéristiques architecturales et leurs caractéristiques topographiques.

L'approche des besoins en habitat détermine un développement urbain tourné vers un habitat résidentiel permanent et le confortement des fonctions de centralité.

Les objectifs

- le renforcement des fonctions de centralité;
- le maintien de l'identité patrimoniale des villages;
- le confortement des formes urbaines traditionnelles et la préservation du cadre de vie de grande qualité;
- la définition d'enveloppes urbaines compatibles avec le principe d'équilibre et respectueuse de la loi Montagne.
- la prise en compte des contraintes topographiques et naturelles fortes (pente et terrasses artificielles);
- la prise en compte des problématiques de fonctionnement des villages.

Orientation n°5 : Le secteur d'extension urbaine de Palazzi

A partir des années 1980, la typologie de l'urbanisation de la commune évolue.

La modification des modes de vie a fait évoluer la façon d'habiter à Santa Reparata.

Sous la forme de lotissements ou de maisons en bande, le pôle de Palazzi émerge et contraste avec l'urbanisation traditionnelle des villages.

L'habitat pavillonnaire a gagné un secteur anciennement agricole depuis Curriale à Giovaggi. L'urbanisation y est moins dense et est venue parfois perturber les paysages ruraux.

Palazzi est né de l'attractivité et de la proximité de la voisine l'Ile Rousse.

De fait, tourné vers la principale entité de services et d'emplois du bassin de vie, sa relation au reste de la commune est réduit.

Le site d'extension se localise dans le prolongement des dernières constructions à l'Ouest du pôle de Palazzi.

Cette extension s'inscrit dans un objectif d'intensification urbaine et d'une structuration de ces espaces nés d'un étalement urbain.

Le contexte appelle la création d'un tissu urbain résidentiel moyennement dense qui valorise la trame et l'environnement rural.

Les objectifs

- la préservation de l'identité urbaine communale en stoppant la diffusion spatiale de l'urbanisation;
- une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions par la redéfinition de certaines prescriptions réglementaires (hauteur, emprise, terrassements...);
- la prise en compte de situations paysagèrement et patrimonialement sensibles;
- un développement urbain maîtrisé avec la capacité des réseaux (desserte viaire, gestion des eaux pluviales) et la forte sensibilité paysagère rurale

LA COHÉRENCE ET LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES O.A.P

Les Orientations Projet d'Aménagement et de Développement Durables		Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
1 Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal	<p>Retrouver une vitalité démographique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir les conditions pour atteindre une population de 1250 habitants à échéance 2035 (variation annuelle moyenne de 1,3% depuis 2025) - S'appuyer sur la situation géographique de la commune et son bon niveau de services pour encourager l'installation de jeunes actifs 	 <p>O.A.P les secteurs d'extension urbaine (les villages et Palazzi)</p> <p>La vocation des sites sera tournée majoritairement vers l'habitat permanent et vers les activités résidentielles (commerces, service, stationnement, équipements publics).</p> <p>Il s'agit de sites qui accompagnent l'accueil de logements permanents dynamisant la croissance démographique.</p>
	<p>Réorienter la production de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réserver le parc de logements communal à de l'habitat permanent - Poursuivre les actions publiques d'acquisitions/réhabilitations du bâti ancien - Se constituer du foncier communal pour anticiper les besoins en logement des jeunes actif, avec une éventuelle collaboration intercommunale - Promouvoir la mixité sociale (économique, sociale, générationnelle...) - Adapter le document d'urbanisme aux besoins en limitant sa capacité d'accueil aux secteurs d'enjeux fonciers stratégiques (Poghju/San Bernardinu, Poghju/Alzia, Palmentu, Palazzi) - Stopper l'urbanisation sur les secteurs insuffisamment desservis par les équipements et/ou sensibles sur le plan paysager et environnemental (Cugnoni) 	 <p>O.A.P les secteurs d'extension urbaine (les villages et Palazzi)</p> <p>La vocation des sites sera tournée majoritairement vers l'habitat permanent.</p> <p>Le programme de logements envisagé permettra de répondre en partie à la demande d'une population locale et micro-régionale (environ 110 logements à l'horizon 2035).</p> <p>Les constructions seront de préférence orientées vers l'habitat intermédiaire (maison de ville). Les secteurs d'extension urbaines représentent 13 sites dans le prolongement immédiat des villages et du pôle urbain de Palazzi pour une surface d'environ 2,5 hectares. Ils sont destinés à de l'habitat pour environ 41 logements.</p> <p>A l'image des villages, la composition urbaine promeut des formes dans le prolongement immédiat des villages et économies plutôt que de privilégier des formes urbaines pavillonnaires éloignées.</p> <p>Elle se traduira alors sous forme d'accueil de maisons de ville accessoirement sous la forme de logements intermédiaires et très peu sous la forme d'habitat pavillonnaire.</p>

Les Orientations Projet d'Aménagement et de Développement Durables		Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
1 Insuffler une nouvelle dynamique au développement communal	<p>Poursuivre les politiques d'équipements structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incrire les projets dans les démarches intercommunales (Projet de territoire du Pays de Balagne, Communauté de communes Lisula-Balagne, PADDUC) - Poursuivre le développement d'équipements structurants (espace de vie, de loisir, de partage, de socialisation, des espaces intergénérationnels...) - Embellir le cadre de vie par des actions ciblées : reconquérir l'espace public pour promouvoir des espaces de vie, requalifications d'espaces publics, qualification paysagère des espaces dépréciés, etc... - Encourager l'installation de commerces et de services de proximité (protection des caves à vocation commerciale ou artisanale, à l'exclusion de toute transformation en logement) - Créer un parking gratuit par zone de densité et en parallèle réglementer les parkings existants par un système d'abonnement (Palmentu, Occiglionu, centre ancien ...) 	 <p>O.A.P les secteurs d'extension urbaine (les villages et Palazzi)</p> <p>La vocation des sites sera tournée majoritairement vers l'habitat permanent et vers les activités en lien avec son caractère résidentiel (commerces, services, stationnement, équipements publics).</p> <p>Les villages doivent concentrer les fonctions «d'unité villageoise» et tout particulièrement Poghju.</p> <p>L'accueil de nouveaux équipements doit permettre de renforcer les centralités dans le sens d'une mixité fonctionnelle et sociale.</p> <p>Ainsi, le projet de document d'urbanisme programme la structuration d'aires de stationnement déjà existantes et la création de nouvelles aires qui organisent l'offre à proximité des villages.</p> <p>ex : le projet envisage notamment la réalisation d'environ 30 places pour compléter l'offre existante à Poghju. La nouvelle aire de stationnement fait l'objet d'un emplacement réservé.</p> <p>Par ailleurs, il est rappelé que la mise en service de la résidence autonomie (secteurs de densification des villages), en plus de sa vocation de logements permanents, constituent un équipement public et d'intérêt collectif structurant.</p> <p>L'ensemble des équipements sera relié par un réseau de mobilités actives sur la base des anciens chemins.</p>

Les Orientations Projet d'Aménagement et de Développement Durables		Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
2	 <p>Conforter, pérenniser et diversifier les activités agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redéfinir les contours du zonage au regard des potentialités agricoles - Reconquérir les espaces jardinés traditionnels (vergers, maraîchages) et cultures en terrasses et promouvoir les jardins partagés et/ou familiaux - Poursuivre une politique foncière agricole et encourager l'installation de jeunes agriculteurs - «Sacraliser» le terroir agricole par des protections spécifiques (Zone Agricole Protégée) - Favoriser les réseaux de commercialisation au travers de la mise en place d'une régie agricole municipale ou intercommunale - Préserver les surfaces cultivées et cultivables, agro-pastorales et forestières du territoire présentant les plus fortes potentialités (ESA : Espaces Stratégiques Agricoles et ERPAT: Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle) - Favoriser les filières de productions bénéficiant d'une reconnaissance identitaire et valorisant des savoir-faire locaux 	<p>O.A.P La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages</p> <p>L'O.A.P préserve des espaces jardinés encore existants aux abords des villages et envisage une reconquête de ceux délaissés. Cette approche s'effectue dans un souci d'équilibre avec le développement urbain.</p> <p>Au-delà des principes réglementaires de préservation (Espaces Paysagers à Protéger), il s'agit de mobiliser les parties prenantes à mener les actions de restauration, de mise en culture et de valorisation des espaces jardinés.</p> <p>O.A.P les secteurs d'extension urbaine de Palazzi</p> <p>Certains jardins du territoire communal marquent encore le paysage de Palazzi.</p> <p>Le jardin de Rena fait l'objet d'une attention particulière.</p> <p>Il se trouve au contact du pôle récent de Palazzi et fait partie du dédale de jardins de la basse vallée du Giovaggio ouverts sur le cours d'eau. Ils se distinguent tous par leurs systèmes hydrauliques encore visibles.</p> <p>Cet espace appartient à la future Zone Agricole Protégée (Z.A.P).</p>
Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire	<p>Développer les activités artisanales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins des artisans du bassin de vie avec du foncier et des structures économiquement accessibles - Privilégier les articulations entre activités artisanales et activités agricoles 	-

Les Orientations Projet d'Aménagement et de Développement Durables		Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
2 Promouvoir une économie en lien et en phase avec le territoire	 <p>Promouvoir un tourisme durable et non concurrentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sortir d'un tourisme subi pour s'orienter vers un tourisme durable et respectueux de l'identité et de la culture locale - Encourager les structures touristiques assurant une saisonnalité plus étendue - Étudier les possibilités offertes par la fiscalité pour limiter la spéculation touristique (produits immobiliers de défiscalisation et locations saisonnières) - Permettre le développement de l'agrotourisme éco-responsable (hébergement, commercialisation des produits) en continuité du bâti existant - Valoriser le patrimoine communal (historique, religieux, agricole, culturel, réseau de sentiers) au travers de circuits de découverte - Renforcer la vigilance sur les locations non déclarées, sur l'état de salubrité et sur le respect du permis de louer 	<p>O.A.P La préservation et la valorisation du bâti patrimonial</p> <p>Riche en histoire et en architecture, le territoire de Santa Reparata conserve un patrimoine bâti intéressant parfois fragile.</p> <p>Il forme une multitude d'éléments à identifier, entretenir et restaurer et préserver.</p> <p>L'O.A.P thématique a pour objectifs de compléter le travail d'inventaire déjà réalisé et de définir les conditions de préservation et de valorisation de ce patrimoine spécifique.</p> <p>Elle participe à la politique de diversification touristique au travers de la valorisation de l'offre culturelle et de l'identité communale.</p>

Les Orientations Projet d'Aménagement et de Développement Durables		Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
3 S'inscrire dans une ambition environnementale, paysagère et patrimoniale	<p>Protéger et valoriser les paysages et le patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser un inventaire paysager et patrimonial sur l'ensemble de la commune : entités, composantes, dynamiques paysagères etc... - Intégrer les dispositifs de protection et de valorisation paysagères adaptés aux enjeux : prescriptions réglementaires, Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) paysagère et patrimoniale 	 <p>La commune de Santa Reparata a choisi de porter une attention particulière à son territoire au travers trois O.A.P thématiques intégrant les dispositifs de protection et de valorisation paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP : la reconquête et la valorisation des espaces jardinés aux abords des villages - OAP : la préservation et la valorisation du bâti patrimonial - OAP : la trame verte et bleue du territoire communal <p>O.A.P La préservation et la valorisation du bâti patrimonial</p> <p>Plus spécifiquement, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif d'identifier et de cibler les objets patrimoniaux qui connaissent une progressive dégradation ou nécessitent une valorisation.</p> <p>Le programme de l'O.A.P veille à la sauvegarde de ces éléments patrimoniaux images des paysages traditionnels et identitaires de Santa Reparata</p>
	<p>Structurer les projets de développement autour de la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifier l'ensemble des composantes de la Trame Verte (boisements, espaces agricoles structurants...) et Bleue (ruisseaux, cours d'eau...) et les hiérarchiser en fonction des enjeux (protection, valorisation remise en état...) - Intégrer la prise en compte des risques majeurs (incendie, inondation) dans une double logique de protection et de prévention/limitation (gestion des interfaces espaces urbanisés/espaces naturels, gestion des eaux pluviales) - Protéger et préserver la ressource en eau (sources et fontaines) 	 <p>O.A.P les secteurs d'extension urbaine (les villages et Palazzi)</p> <p>Les O.A.P organisent les projets de développement des secteurs d'extensions autour de la T.V.B :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une partie des terrains et des parcelles présentent des caractéristiques paysagères liées à la présence d'essences locales denses et de haut port. Certains îlots boisés doivent restés préservés de l'urbanisation pour leurs fonctions de masques visuels, d'espaces de respiration et de structuration de l'espace urbanisé. - Palazzi présente de nombreux milieux et habitats sensibles. Le secteur est traversé par le ruisseau du Ghjovaggia constituant un corridor écologique de la T.V.B du territoire auquel est associée une végétation et une biodiversité préservée. - Une partie du pôle urbain de Palazzi est soumis à l'aléa inondation à prendre en compte. Les potentialités d'urbanisation sont canalisées par des composantes à prendre en compte dans les problématiques d'aménagement. <p>Elles sont contraintes par les risques inondation de la basse vallée du Ghjovaggia.</p>

Les Orientations Projet d'Aménagement et de Développement Durables		Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
3		 <p>O.A.P Environnementale</p> <p>Préserver les continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Les réservoirs de biodiversité</u> <p>Les objectifs pour ces espaces sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le réservoir de biodiversité en préservant strictement cet espace et ses environs de nouvelles constructions • Préserver les formations/grandes entités boisées, coeurs de nature du territoire. • Concilier protection du milieu naturel et usage agricole actuel • Seuls des aménagements légers , tels que des chemins de randonnée participants à la valorisation paysagère et écologique du site ou encore les travaux nécessaires à la gestion de la ressource en eau peuvent y être réalisés.
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Les corridors écologiques</u> <p>Les objectifs pour ces espaces sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aucun obstacle ne doit perturber le déplacement de la faune. • Protéger strictement les cours d'eau et les ripisylves associées, notamment les espaces composés de feuillus. • Éviter et prévenir les risques de pollution liés aux produits phytosanitaires en zone agricole • Prendre en compte leur présence, en reculant autant que possible le périmètre des zones constructibles, les nouvelles constructions et, d'une manière générale, l'artificialisation des sols aux abords des cours d'eau • Améliorer des continuités écologiques entre le milieu urbain et les milieux agricoles ou naturels • Éviter le recouvrement des cours d'eau. • Réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public • Réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public

Les Orientations Projet d'Aménagement et de Développement Durables		Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
3		 <p>O.A.P Environnementale</p> <p>Les actions de préservation du réservoir de biodiversité</p> <p>À ce titre, des actions identifiées par le DOCOB sont reprises dans les orientations proposées pour cet espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contractualisation de Mesures Agro-Environnementales Territorialisés (MAET) adaptée au maintien de la biodiversité. • Maintien des arbres sénescents. • Un classement mixte en zone Naturel (N) et A • Les aménagements autorisés seront réalisés en accord avec la valorisation paysagère et écologique du site.

		<p>Les actions de préservation des corridors écologiques</p> <p>Les actions suivantes sont proposées dans le cadre de l'OAP environnementale du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aucun obstacle ne doit perturber le déplacement de la faune. • Les cours d'eau et les ripisylves associées seront protégées. • Il sera préciser que l'utilisation de produits phytosanitaires sera déconseiller en zone agricoles. <p>En zones urbaines et à urbaniser, les choix d'urbanisation doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier la densification de l'urbanisation et le comblement des dents creuses tout en veillant à préserver les abords des cours d'eau. • Les potentialités agricoles jouxtant les zones urbaines seront valorisées par un zonage agricole. • Le recouvrement des cours d'eau sera proscrit. • La trame noire sera prise en compte en favorisant la réduction de pollution lumineuses tout en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public
--	--	---

Les Orientations Projet d'Aménagement et de Développement Durables		Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
3		 <p>O.A.P Environnementale</p> <p>Autre actions environnementales pour valoriser et gérer durablement le territoire</p> <p>Les espaces en interface avec la ville, plus sensibles, font l'objet d'orientations spécifiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Valoriser la potentialité agricole en interface ville-nature, participant à la gestion du risque feu de forêt</u> • <u>Préserver les espaces boisés classés</u>
		<p>Préserver et conforter la place de la nature en ville</p> <p>Au contact immédiat de la trame verte et bleue, ces zones urbanisées assurent une transition écologique qui, sans être opaque, permet de concilier urbanisation et maintien d'une part de biodiversité en ville.</p> <p>Les orientations visent donc à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet • Opter pour un regroupement du bâti et des espaces artificialisés associés (terrasses, piscines ...), • Limiter les conséquences liées au ruissellement urbain <p>Pour les zones urbaines en amont de zones agricoles et d'une synergie avec les zones agricoles pour une gestion économe de la ressource, la récupération des eaux de pluie et leur stockage à des fins d'irrigation gravitaire des terres agricoles après pré-traitement pourra être étudiée, notamment dans le cadre de la prochaine mise à jour du schéma directeur pluvial.</p>

Les Orientations Projet d'Aménagement et de Développement Durables		Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
3	 <p>Promouvoir une urbanisation harmonieuse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incrire le développement urbain dans la tradition architecturale balanine (trames et formes urbaines, modes et usages locaux, inscription et adaptation au site...) dans le respect des prescriptions de la loi Montagne - Proscrire toute banalisation architecturale et urbaine (ex : villas «néo-provençales») et valoriser l'expression d'une architecture contemporaine respectueuse du territoire - Incrire dans le P.L.U les dispositions du cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne - Conforter le centre villageois (habitat, équipements, commerces, services) et les centralités de chacun des hameaux - Définir un cadre réglementaire pour une intégration paysagère des nouveaux projets : modulation des hauteurs et des emprises bâties, gestion des espaces libres, espaces végétalisés - Ménager des coupures végétales et espaces de respiration entre pôles urbains - Atténuer les incidences visuelles du bâti diffus - Limiter et circonscrire l'urbanisation diffuse (Palazzi) 	<p>O.A.P les secteurs d'extension urbaine (les villages)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formes urbaines d'une organisation traditionnelle et sociale, les villages sont des paysages bâties constitutifs d'un patrimoine architectural. <p>Les extensions urbaines s'inscriront en continuité de cette histoire bâtie au regard de leur proximité.</p> <p>En référence à la charte architecturale et paysagère et es élédu Pays de Balagne, les éléments d'architecture des extensions devront suivre une réinterprétation de la façon de faire locale.</p> <p>Physiquement, il s'agira de reproduire un vocabulaire urbain qui marque leur appartenance aux villages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - création de maisons de villages - création de maisons en bande - orientation préférentielle des constructions parallèles aux courbes de niveau. <p>- Par ailleurs, l'O.A.P veille à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la sauvegarde de ces éléments patrimoniaux - des espaces jardinés - la préservation des perceptions significatives depuis le domaine public <p>- L'accueil de nouveaux équipements doit permettre de renforcer les centralités dans le sens d'une mixité fonctionnelle et sociale (cf.ci-avant : Poursuivre les politiques d'équipements structurants).</p>

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES

Le règlement graphique et écrit représente une traduction réglementaire des ambitions communales en matière d'aménagement et de développement durable.

Les zones urbaines

Zones U1 : Les villages

Caractère des zones

Les zones U1 correspondent au périmètre des villages d'Occiglioni, Palmentu, Alzia et Poghju et leurs espaces résiduels aux fonctions urbaines diverses :

- fonction d'habitat permanent
- fonction liée à la vie quotidienne des habitants (commerces, services, équipements publics)
- fonction culturelle et patrimoniale

Dans les zones U1, les occupations et utilisations du sol admises cherchent à renforcer le caractère de centralité, d'attractivité des villages en favorisant : l'habitat permanent, les projets d'équipements publics, les commerces et services de proximité.

Quelques dispositions réglementaires :

- mise en place d'une servitude «résidence principale» dans les villages de Palmentu, Alzia et Poghju
- interdiction de changement de destination des caves pour éviter une transformation de ces espaces en hébergement touristique temporaire
- la création d'emplacement réservés pour parcs de stationnements et la création de logements communaux et d'espaces publics

Parallèlement, les occupations et utilisations du sol envisagées doivent respecter le tissu urbain, son homogénéité, son unité urbaine, la trame urbaine et le caractère architectural existant. Il s'agira de veiller à la protection et à la valorisation du bâti traditionnel à intérêt patrimonial.

Ces noyaux urbains structurants sont marqués par une forte densité bâtie

La transmission des savoirs et des savoirs-faires constitue une action majeure pour la préservation du patrimoine architectural paysager Balanin et de Santa Reparata.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

° Le but est d'assurer une organisation urbaine qui correspond à la configuration des «villages». Les règles favoriseront la morphologie traditionnelle :

- alignement du nu des façades voisines;
- alignement sur voies et emprises publiques;
- implantation sur les limites séparatives pour bâtiments mitoyens ou à défaut 2 mètres minimum;
- absence d'emprise au sol;
- hauteur adaptée aux contextes urbains sans dépasser 12 mètres.

° Par ailleurs, il existe des caractères communs aux constructions traditionnelles permettant de définir et caractériser ce qui fait l'identité des ensembles bâties.

Les dispositions réglementaires en sont inspirées et définies sur la base du cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne.

A noter que les zones U1 sont couvertes, en partie, par la servitude de protection de périmètre des abords

du Monument Historique de l'église paroissiale de Santa Reparata.

Un rayon de protection de 500 mètres autour de l'édifice est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les pétitionnaires et les services instructeurs devront s'y référer :

° Volumes

- simple et de faible profondeur s'étirant en hauteur
- sobriété des compositions architecturales

° Façades

- ouvertures plus hautes que larges
- l'enduit doit être la règle générale. Sa teinte doit être de tuf ou du lait de chaux
- volets extérieurs en bois et persiennés

° Couvertures

- tuiles canal ou romanes dans les tons rouge brun et éviter les teintes homogènes trop claires ou orangé vif
- toitures à 1 ou 2 pans
- faibles débords de toiture, toujours nets et peu saillants
- sens du faîtage dans le sens général des constructions voisines.
- toitures devra être comprise entre 15% à 25%

° Clôtures

- les murs de clôture en appareillage de pierres seront maintenus.
- les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée.
- à défaut, un muret plein de pierres et de haies végétales composées d'essences locales.

° Respect de principes de constructions et d'architecture adaptés à la pente

Zones U2 : Prolongement immédiat des villages

Caractère des zones

Les zones U2 correspondent au prolongement immédiat des villages d'Occiglioni, Palmentu, Alzia et Poghju. Elles représentent des zones urbaines denses à moyenement denses qui les entourent et les prolongent. Sont privilégiés l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements, commerces, services.

Les zones U2 correspondent majoritairement à des espaces de renforcement urbain.

Les besoins en habitat, les contraintes physiques et les éléments naturels à préserver marquent les limites aux espaces de densification et font envisager des zones U2 en espaces d'extension urbaine.

En terme de trame urbaine et de bâti, il est nécessaire de se rapprocher de la composition urbaine des coeurs de villages traditionnels.

Sont poursuivis les objectifs suivants :

- renforcer la centralité urbaine des villages
- favoriser la croissance des résidences et l'accueil d'une population permanente
- tisser un lien avec les villages : continuité historique, physique et architecturale.
- renforcer la capacité d'accueil des villages

Les zones U2 doivent assurer la continuité urbaine entre les villages et les extensions plus récentes.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agira de construire en s'adaptant aux modes et usages locaux.

° Le règlement des zones U2 favorise des trames urbaines proches de ceux des zones U1 :

- une emprise au sol élevée pour la constitution d'un tissu dense ou semi-dense (40%)
- un volume simple et de faible profondeur s'étirant en hauteur
- une sobriété des compositions architecturales
- une implantation des constructions sur les limites séparatives autorisée
- une hauteur des constructions respectant la hauteur des constructions voisines sans dépasser 9 mètres.

° Le respect de l'architecture et de l'aspect du bâti des villages impose aux constructions nouvelles inspirées et définies sur la base du cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne.

- des volumes simples et verticaux
- un enduit en façade
- l'utilisation de matériaux extérieurs semblables à ceux utilisés traditionnellement
- des proportions rectangulaires et plus hautes que larges des ouvertures
- tuiles canal ou romanes dans les tons rouge brun
- la toiture-terrasse peut être utilisée
- faibles débords de toiture, toujours nets et peu saillants
- sens du faîte dans le sens général des constructions voisines
- toitures devra être comprise entre 15% à 25%
- piscines harmonisées à l'image de l'aspect des bassins agricoles

A noter que les zones U2 sont couvertes, en partie, par la servitude de protection de périmètre des abords du Monument Historique de l'église paroissiale de Santa Reparata.
Un rayon de protection de 500 mètres autour de l'édifice est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le règlement autorise les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelables s'ils s'inscrivent en cohérence avec l'ensemble bâti ou avec son environnement général.

° Respect de principes de constructions et d'architecture adaptés à la pente

- ° Clôtures
- les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée
- A défaut, les clôtures seront soient :
- de composition simple de haies vives d'essences locales.
 - un muret de pierres plein soit d'un mur bahut réhaussé d'une grille métallique doublée d'une haie vive d'essence locale.

Zones U3 : La seconde couronne des villages et le pôle urbain de Palazzi

Caractère des zones

Les zones U3 correspondent aux pôles urbains de la seconde couronne des villages de Palmentu, Alzia et Poghju et au pôle urbain de Palazzi.

Elles représentent des secteurs urbanisés à organiser et à structurer. Elles sont inscrites dans un tissu urbain pavillonnaire composé essentiellement d'habitat résidentiel et permanent.

La densité y est bien moins importante qu'ailleurs et correspond généralement à des maisons individuelles ou établies selon des plans groupés de lotissements ou d'opérations d'ensemble.

Leur développement se fera en cohérence avec les capacités et les besoins du territoire.

Une partie du pôle urbain de Palazzi est soumis à l'aléa inondation du ruisseau du Ghjuvaggio à prendre en compte.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit d'une prise en compte du paysage et du milieu naturel et agricole existant.

L'enjeu est de qualifier et s'adapter à la trame composée d'un tissu plutôt lâche de maisons individuelles ou d'habitat intermédiaire dans un environnement rural.

° Le règlement des zones U3 favorise des trames urbaines respectant les principes des modes et usages locaux de l'environnement rural :

- une emprise au sol pour la constitution d'un tissu (25%)
- un volume simple des constructions
- une sobriété des compositions architecturales
- une implantation des constructions sur les limites séparatives autorisée
- une hauteur des constructions respectant la hauteur des constructions voisines sans dépasser 7 mètres.
- les teintes trop claires, vives et les blancs crus sont à éviter

° Le respect des milieux ruraux impose aux constructions nouvelles inspirées et définies sur la base du cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne :

- tuiles canal ou romanes dans les tons rouge brun
- la toiture-terrasse peut être utilisée
- toitures devra être comprise entre 15% à 25%

Le règlement autorise les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelables s'ils s'inscrivent en cohérence avec l'ensemble bâti ou avec son environnement général.

° Clôtures

- les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée

° La proximité et le contact des zones avec le milieu naturel et agricole fait porter une attention aux abords des futures constructions :

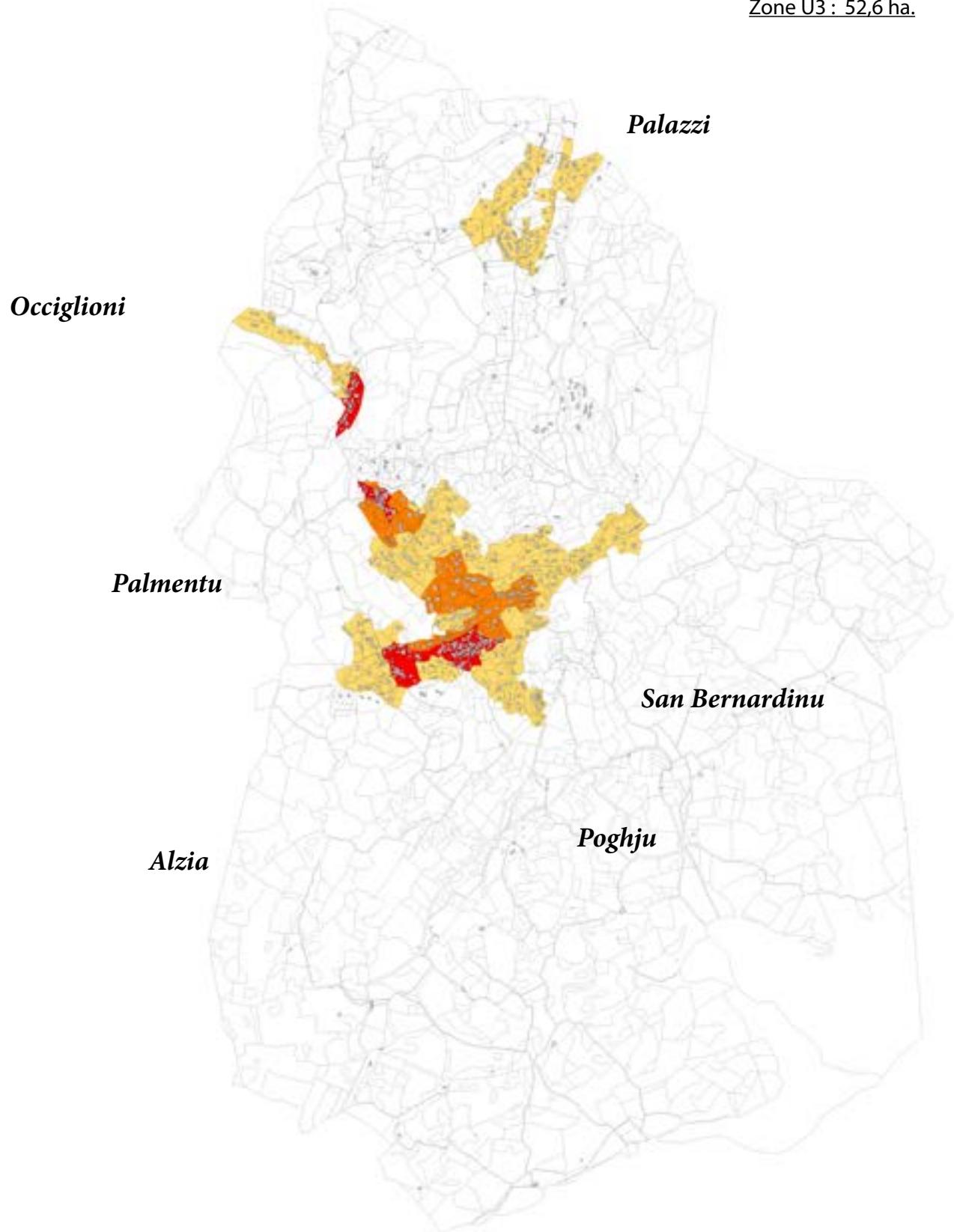
- recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau
- surface du terrain affectée à des espaces végétalisés traités en pleine terre
- passages pour la petite faune
- haies vives constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage
- ripisylves des cours d'eau, ruisseaux, fossés de drainage, talwegs à maintenir
- mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...)
- plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie et adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...)
- espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés;
- dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.
- haies vives constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage
- ripisylves des cours d'eau, ruisseaux, fossés de drainage, talwegs à maintenir
- mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...)
- plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie et adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...)
- espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés;
- dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.

Cartographie des zones urbaines

Zone U1 : 6,97 ha.

Zone U2 : 12,10 ha.

Zone U3 : 52,6 ha.



Zones U1 : Zones Urbaines (coeurs des villages)



Zones U2 : Zones Urbaines (extension des villages)



Zones U3 : Zones Urbaines (tissu pavillonnaire)



Les zones agricoles

Les zones agricoles (A) sont des zones réservées à l'exploitation des ressources naturelles à travers l'agriculture et le pastoralisme.

Elles visent à valoriser les activités agricoles et à préserver des secteurs de la commune, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les espaces agricoles ceinturaient les espaces urbains et les espaces naturels autour de :

- ° la plaine du Reginu et la vallée du Ghjuvaggiu qui ont toujours été utilisées pour l'agriculture au regard de leurs potentialités et de la proximité d'un réseau d'irrigation. Le climat et la fertilité des terres environnantes ont notamment permis à la vallée du Reginu d'être un cœur de production de la Balagne et de la Corse.
- ° des reliefs plus «constraints» qui portent encore les traces d'une activité traditionnelle des jardins en terrasse.

Le DOCOBAS de la communauté de communes de Lisula a constitué une source à leur identification.

Les espaces cultivés existent, encore aujourd'hui, en se caractérisant par la faiblesse de la diversité des pratiques agraires.

Au travers du zonage et des dispositions réglementaires, il s'agit de conforter une activité qui se trouve directement associée :

- au maintien d'un capital de production pour les générations futures
- à la persistance de cultures patrimoniale
- à la dynamique économique communale
- à la préservation de l'environnement
- à la logique d'entretien des paysages
- à la préservation et la prévention des risques naturels et notamment des risques incendies
- à l'organisation du territoire

Caractère des zones

Elles comprennent plusieurs secteurs :

- Les secteurs A_{Sa} correspondant aux espaces stratégiques agricoles;

A Santa Reparata, il peut être distingué les zones Asa qui correspondent aux Espaces Stratégiques Agricoles. Ils présentent les potentialités agronomiques les plus fortes.

Leur préservation concourt ainsi à l'équilibre recherché par le PADDUC entre les perspectives de développement et de protection du territoire.

Le P.L.U inclut dans les planches graphiques en zones agricoles spécifiques affectées d'un indice les espaces stratégiques agricoles.

- Les secteurs A correspondant aux espaces agricoles proprement dits

Ces secteurs reprennent les espaces à vocation agricole autres que les ESA ce qui inclue les espaces exploités (espaces cultivés correspondant aux déclarations de surfaces à la P.A.C que les agriculteurs exploitent et les autres exploitations agricoles en activité) et les espaces présentant une certaine potentialité notamment les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) du PADDUC.

Nature et conditions d'occupation du sol

Dans les espaces agricoles, sont autorisées sous réserve des prescriptions liées aux ESA du PADDUC :

Les constructions et installations s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole;
- les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction et nécessitent la présence permanente sur l'exploitation toute l'année;
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'agrandissements ou d'annexes avec des prescriptions pour garantir leur insertion dans l'environnement et/ou garantir leur compatibilité avec l'activité agricole et forestière;
- A condition qu'elles se situent dans le prolongement de l'acte de production et sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant : les gîtes ruraux, les tables d'hôtes, les chambres d'hôtes;
- les travaux confortatifs des bâtiments existants;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

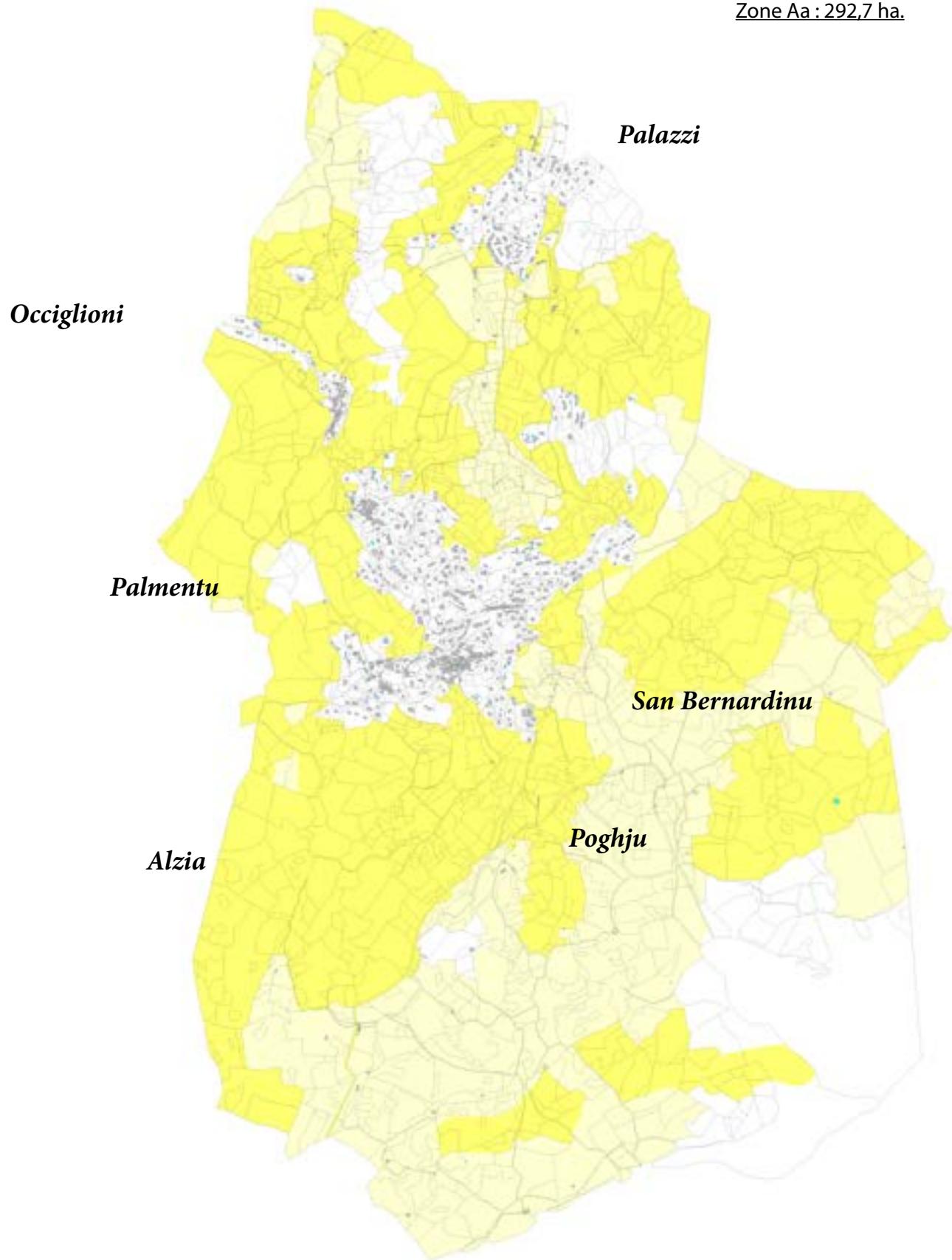
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des constructions est soumise à des prescriptions architecturales et paysagères qui favoriseront l'insertion des constructions dans le milieu naturel et dans l'espace rural patrimonial (principes des modes et usages locaux de l'environnement rural).

Le respect des milieux ruraux impose aux constructions nouvelles inspirées et définies sur la base du cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne.

Cartographie des zones agricoles

Zone A : 493,3 ha.
Zone Aa : 292,7 ha.



Zones A : Zones Agricoles proprement dites

Zones Aa : Zones Agricoles (Espaces Stratégiques Agricoles)



Les zones naturelles

Caractère des zones

Les zones naturelles et forestières correspondent aux espaces de la commune à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt esthétique, historique ou écologique
- soit de l'exploitation forestière
- soit de leur caractère naturel
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles peuvent abriter des constructions existantes dont l'agrandissement du volume est autorisé.

Sont poursuivis les objectifs suivants :

- protéger et promouvoir les richesses naturelles;
- valoriser les sites naturels;
- ménager des transitions entre les espaces naturels et les espaces urbanisés;
- éviter l'étalement urbain;
- préserver et valoriser le socle environnemental et patrimonial;

Nature et conditions d'occupation du sol

Ces espaces doivent être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les possibilités d'aménagement demeurent restreintes.

- Est autorisée l'exploitation agricole et forestière

Dans le respect des législations applicables et notamment de la loi montagne, seuls sont autorisés :

- certaines installations, constructions et aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif;
- les travaux confortatifs des bâtiments existants s'ils ne créent pas de surfaces de plancher supplémentaires;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre;
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'agrandissements ou d'annexes avec des prescriptions pour garantir leur insertion dans l'environnement et/ou garantir leur compatibilité avec l'activité agricole et forestière;

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

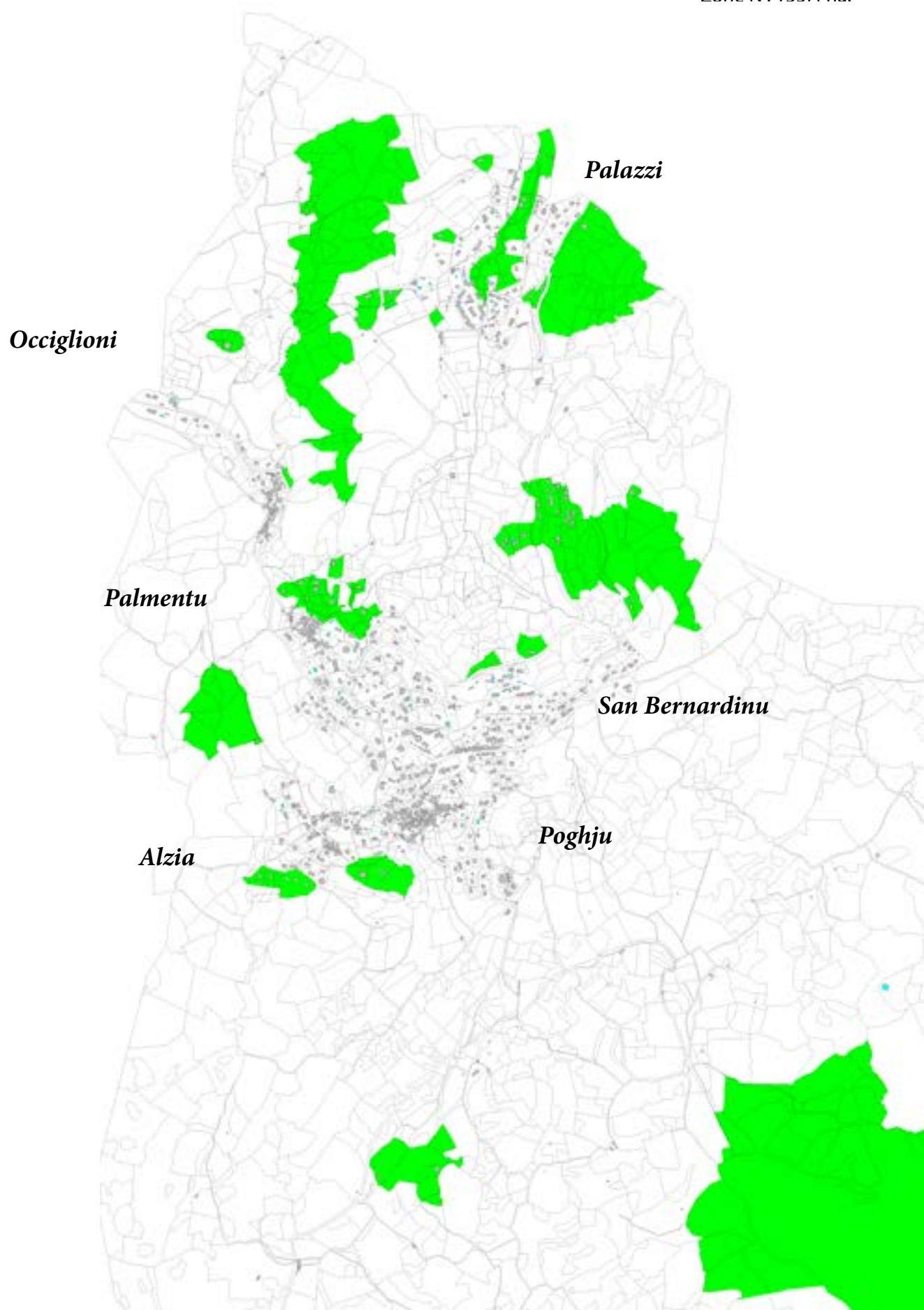
Il est rappelé que les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

L'ensemble des constructions est soumise à des prescriptions architecturales et paysagères qui favoriseront l'insertion des constructions dans le milieu naturel et dans l'espace rural patrimonial. Il s'agit des mêmes prescriptions paysagères et architecturales que les zones U3.

Le respect des milieux ruraux impose aux constructions nouvelles inspirées et définies sur la base du cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagna.

Cartographie des zones naturelles

Zone N : 155.4 ha.



 Zones N : Zones Naturelles



Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de divers équipements publics pour un usage d'intérêt général futur.

Les futures acquisitions iront au bénéfice de la commune.

Les emplacements réservés sont destinés à poursuivre l'équipement du territoire et faciliter les conditions de vie de ses habitants.

Puissent être distingués les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif structurants et ceux destinés à la création et/ou à l'élargissement des voies de desserte.

La liste, la nature et la description de ces emplacements réservés sont joints en annexes du présent P.L.U.

- pour définir un maillage viaire cohérent et perméable

Les documents graphiques comprennent des emplacements réservés pour qualifier le maillage interne de la commune et accompagner son développement urbain.

Il est envisagé de développer et/ou élargir le réseau viaire à :

- Alzia, à l'Ouest, après le village pour la desserte des constructions récentes et des constructions à venir;
- Poghju pour donner une solution de bouclage supplémentaire, par le Sud, au pôle administratif (mairie, école, salle polyvalente, résidence autonomie);
- San Bernardinu à la traversée du village pour joindre, par le Sud Est, la route de Muro à Poghju;
- Palazzi avec pour objectif la desserte des constructions à venir et pour faciliter la perméabilité de l'ensemble du pôle;
- Occiglioni pour améliorer le maillage existant.

D'autres emplacements réservés s'appuient sur des chemins pré-existants pour l'aménagement, pour exemple, d'un chemin entre Cugnoni et Palazzi par la vallée du Ghjovaggiu. Il s'agira de desservir la future Zone Agricole Protégée (Z.A.P.);

Un plan de restauration et de valorisation de sentiers piétons accompagnera le réseau viaire pour un maillage des mobilités actives utile aux usages du quotidien et la perméabilité entre villages.

- pour renforcer les équipements structurants

Les emplacements inscrits au P.L.U répondent à une volonté d'améliorer la qualité de vie, de services et d'animation tout en valorisant la situation de centralité des villages au travers de :

- ° la création de logements communaux;
- ° la création d'un jardin public (aire de jeux pour enfants) en face de la mairie;
- ° la création d'équipements de lutte contre les incendies : réservoirs, pistes, bornes incendies à l'Ouest d'Alzia;
- ° la création d'équipements de lutte contre les incendies : borne incendie, pare-feux sur un lot d'un lotissement à Palmentu;
- ° la réalisation d'un point d'apport volontaire (P.A.S) à Palazzi sur la route de l'Île Rousse

- pour mieux stationner

Face au manque de places de stationnement identifié dans le diagnostic et aux nombreuses demandes des résidents du territoire communal, la municipalité souhaite, dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, définir une politique de stationnement adéquate.

En saison basse, l'offre dans les villages ne présente pas de réelles problématiques même si elle n'est forcément fonctionnelle et s'effectue parfois au détriment des espaces publics et des piétons.

En revanche, en période estivale, des difficultés émergent avec conflits d'usages et une offre devenant très insuffisante dans tous les villages.

La programmation de petites poches de stationnement résidentielles pour accompagner le développement des quartiers va non seulement permettre de pallier les nouveaux besoins générés mais aussi soulager les besoins quotidiens toute l'année :

- ° création d'un parc à Poghju (depuis la route de Muro) et d'un autre en face la mairie
- ° structuration des stationnements existants (Alzia)

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article I.151-19 du code de l'urbanisme

° Les espaces jardinés des villages

Les villages étaient notamment entourés de jardins qui permettaient une agriculture de proximité. La mise en valeur des terrains imposait le recours à des terrasses avec des murs de soutènement ou des murets de séparation en pierre sèche sur lesquelles étaient exploitées différentes cultures.

Il s'agit de petites parcelles qui accueillaient «la cultura promiscua» au sein des jardins. Elle allie l'arboriculture, à Santa Reparata essentiellement l'agrumiculture, et le maraîchage.

Ce type de culture a généré un système complexe d'un réseau dense de sources, fontaines, canaux et réservoirs qui visait à tirer le meilleur parti possible du territoire. Il s'accompagnait d'un circuit constitué d'anciens chemins en calade, escaliers volants passant à proximité d'un bon nombre d'ouvrages d'irrigation.

Le parti d'aménagement concerne arbitrairement les espaces jardinés au contact direct des villages traditionnels d'Occiglioni, de Palmentu, d'Alzia de Poghju et de Palazzi avec lesquels les jardins entretiennent une relation parimoniale, paysagère et sociale étroite.

Dispositions réglementaires applicables

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme «...peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

Il sera fait application des dispositions réglementaires suivantes pour les espaces jardinés identifiés dans les planches graphiques du P.L.U

° La pérennité et l'intégrité des éléments paysagers patrimoniaux identifiés dans les documents graphiques, de par leur intérêt historique, culturel et historique doit être assurée.

° Sous réserve du règlement du P.L.U, dans le cas où un terrain est concerné par un Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger.

L'intégrité est l'état de quelque chose, qui a conservé sans altération majeure ses qualités patrimoniales et/ou paysagères.

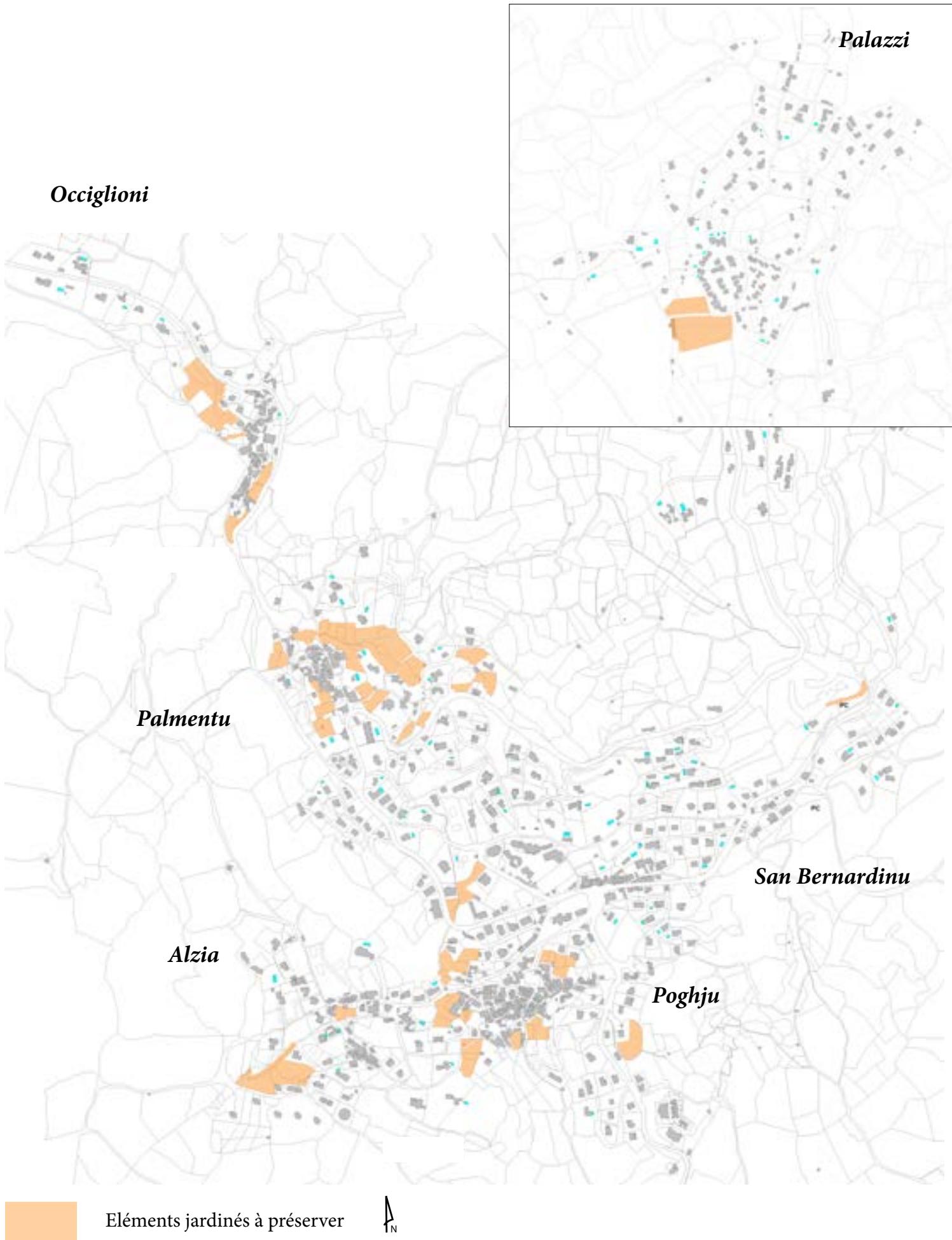
Ainsi, les travaux, constructions et aménagements susceptibles de porter atteinte à leur unité, leur continuité, leurs caractéristiques essentielles sont interdits.

Ne portent pas atteinte à l'intégrité d'un Espace Paysager à Protéger des travaux, constructions ou aménagements qui ont pour conséquence une légère diminution d'emprise.

° A noter que doivent être précédés de l'obtention d'un permis de démolir (article R151-41) ou d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager à protéger que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural.

En amont, la commission d'urbanisme aura donné sa validation par procès verbal à la demande dûment motivée par le pétitionnaire. Par ailleurs, des mesures compensatoires seront exigées.

La commission d'urbanisme aura pour mission de définir la compensation à mettre en place afin de reconstituer un élément paysager au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètre ou en m²) et en qualité. La localisation de la compensation se fera en concertation avec le porteur du projet et/ou le propriétaire.



Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

° Les boisements des propriétés privées

Les boisements des propriétés privées prennent différentes formes.

La valeur réside surtout dans le caractère paysager de leur composition par leur hauteur et leur densité. En raison de l'écran de la végétation qu'elles impriment, elles masquent les constructions pour les insérer dans le paysage. La végétation atténue leur perception depuis les principaux points de vue du territoire communal et font office de transitions végétales entre les pôles urbains.

Certains coeurs d'îlots végétalisés, certains beaux et hauts sujets d'arbres doivent restés préservés de l'urbanisation pour leurs fonctions d'espaces de respiration et de structuration de l'espace urbanisé.

On distingue :

- les essences en bosquet ainsi des alignements composées de maquis d'oliviers sauvages et de lentisques, pins parasols, chênes verts, arbousiers;
- de très belles oliveraies dans les propriétés privées parfois centenaires présentes autour des villages occupant généralement les terrains pentus,
- les plantations anthropiques sous une forme dense qui ont modifié le paysage naturel.

Dispositions réglementaires applicables

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent..»

° La pérennité et l'intégrité des éléments paysagers (alignements d'arbres, haies, bois et bosquets) identifiés dans les documents graphiques, de par leur intérêt environnemental (rôle sur la qualité de l'eau, l'érosion des sols ...) et paysager (écrans végétaux, nature en ville), doit être assurée.

° Dans le cas où un terrain est concerné par un Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger.

L'intégrité est l'état de quelque chose, qui a conservé sans altération majeure ses qualités patrimoniales et/ou paysagères. Ainsi, les travaux, constructions et aménagements susceptibles de porter atteinte à leur unité, leur continuité, leurs caractéristiques essentielles, leur écosystème sont interdits.

Ne portent pas atteinte à l'intégrité d'un EPP des travaux, constructions ou aménagements qui ont pour conséquence une légère diminution d'emprise.

° A noter que doivent être précédés de l'obtention d'un permis de démolir (article R151-41) ou d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager à protéger que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural.

En amont, la commission d'urbanisme aura donné sa validation par procès verbal à la demande dûment motivée par le pétitionnaire. Par ailleurs, des mesures compensatoires seront exigées.

La commission d'urbanisme aura pour mission de définir la compensation à mettre en place afin de reconstruire un élément paysager au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètre ou en m²) et en qualité.

La localisation de la compensation se fera en concertation avec le porteur du projet et/ou le propriétaire. La mesure compensatoire pourra être définie avec l'appui de structures locales chargées de mettre en place les politiques publiques environnementales sur le territoire.

Occiglioni

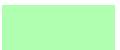
Palazzi

Palmentu

San Bernardinu

Alzia

Poghju

 Eléments Paysagers à protéger au titre de l'article L.153-23 du C.U



Les espaces boisés classés

L'article L113-1 du Code de l'urbanisme prévoit que «...les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements...»

Ce classement a pour effet de soumettre à déclaration les coupes et abattages et interdit les défrichements.

Ces végétaux constituent des repères paysagers structurants, jouant un rôle dans le maintien de la biodiversité et régulant les écoulements et les infiltrations d'eau dans le sols.

L'objectif est de préserver la valeur intrinsèque d'un boisement, sa valeur paysagère ou encore son rôle de coupure d'urbanisation ou de respiration à l'intérieur ou à proximité des secteurs bâtis.

° Les boisements, écrin de verdure des villages de Poghju et de Palmetu

Ces boisements forment un maquis haut dense et élevé aux abords des villages. Il s'agit d'une abondante végétation arborée caractéristique. Composée principalement d'oliviers sauvages, de chênesverts et de lentisque, elle constitue un couvert vert et continu.

Espaces tampons et de respiration, le P.L.U protège en espaces boisés classés des écrins de verdure qui mettent en scène Poghju et de Palmetu et rendent qualitatif le cadre de vie de ses habitants.

Cet écran porte, en effet, les villages et souligne la silhouette nucléaire du bâti implanté en rang serré face à la pente.

Cette végétation de Baia domine dispose également d'une valeur qui réside dans son rôle de masque paysager des espaces bâtis récents. Les boisements du maquis diluent les perceptions des différentes constructions.

° Les boisements du centre du territoire communal

Les boisements du centre du territoire communal présentent un intérêt par les aspects suivants : la naturalité des versants collinaires et l'appartenance du site à une séquence articulant une unité urbaine à une unité rurale.

Il s'agit du :

- maquis boisé de Corriale correspondant selon la cartographie forestière (1987-2004) à une forêt ouverte au Nord-Est de la commune. Il s'agit d'un massif boisé de feuillus indifférenciés.
- maquis correspondant aux lieux dits Rega, Vignarago et Fontana, sur 36 hectares correspondant également à une forêt ouverte, implanté au Nord du Village entre le centre ancien et le hameau d'Occiglioni. Il s'agit d'un massif boisé de feuillus protégés.

Ces collines boisées se composent d'une abondante végétation arborée caractéristique. Elle est un des éléments identitaires de la commune attachée à des valeurs d'espaces préservés. A l'origine, la ceinture naturelle non-bâtie se formait, pourtant, de jardins en terrasses cultivés. Avec la déprise agricole, l'espace sauvage s'est imposé de plus en plus. Les boisements ont pris le pas dans le paysage.

° Les boisements du Reginu

C'est un milieu physique qui engendre de vastes entités naturelles boisées présentant un intérêt écologique et biologique d'une grande valeur. Il forme de grands espaces de nature supports de corridors écologiques pour la faune.

Il s'agit du :

- du maquis au Sud du village et du hameau de Poggiola, correspondant à un mélange de forêt ouverte et de landes et d'estives
- sur le maquis du lieu dit San Michèle, à l'Ouest du Lac de Codole correspondant à des landes, à un maquis non boisé.

Occiglioni

Palazzi

Palmentu

San Bernardinu

Alzia

Poghju

 Espaces Boisés Classés

