



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## DE SANTA REPARATA DI BALAGNA

### LIVRE 3: ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**Maître d'ouvrage :**

Mairie de Santa  
Reparata di Balagna

---

Groupement de bureaux d'études



## **PRÉAMBULE**

La commune de Santa Reparata a choisi de porter une attention particulière à son territoire au travers de Cinq orientations d'Aménagement et de Programmation.

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
- La trame verte et bleue du territoire communal

Deux O.A.P sectorielles concernant :

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

Les O.A.P comprendront des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage et environnementaux....

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement et d'organisation.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement établissent « des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements...».

Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être lancées dans la mesure où elles respectent les principes édictés par les présentes orientations d'aménagement.

**Juridiquement, ces orientations s'appliquent dans un rapport de compatibilité.**

## **SOMMAIRE DES O.A.P**

### **O.A.P THEMATIQUES**

<b>LA RECONQUÊTE ET LA VALORISATION DES ESPACES JARDINES AUX ABORDS DES VILLAGES</b>	<b>4</b>
<b>LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU BÂTI PATRIMONIAL</b>	<b>26</b>
<b>L'O.A.P ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>51</b>

### **O.A.P SECTORIELLES**

<b>LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE DES VILLAGES</b>	<b>58</b>
<b>LE SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DE PALAZZI</b>	<b>63</b>



Orientation n°1

## **Lareconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages**



## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### ***Les enjeux***

Habité depuis néolithique, la Balagne a été façonnée par les sociétés agro-pastorales successives.

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.

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 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.

Témoins de la parfaite maîtrise du territoire et d'une grande richesse agricole, ces parcelles sont, aujourd'hui, en partie disparues, emmaquées ou menacées par l'urbanisation.

Ils sont pourtant l'expression d'une organisation spatiale sociale et culturelle solidaire.

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 de Poghju et de Palazzi avec lesquels les jardins entretiennent une relation patrimoniale, paysagère et sociale étroite.**

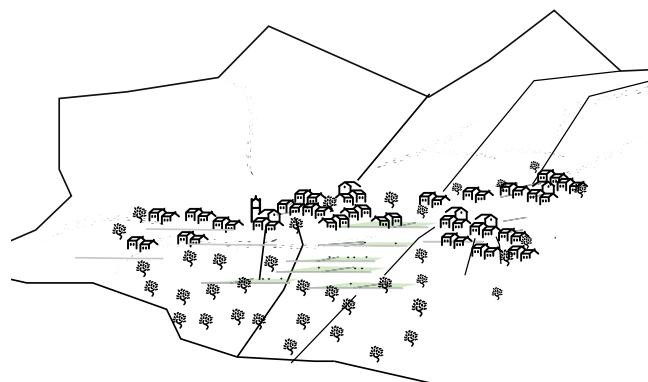
Cette approche s'effectue dans un souci d'équilibre avec le développement urbain qui est à favoriser en continuité des pôles urbains. Il s'agit de préserver la cohérence entre espaces bâtis et espaces jardinés.

### ***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.

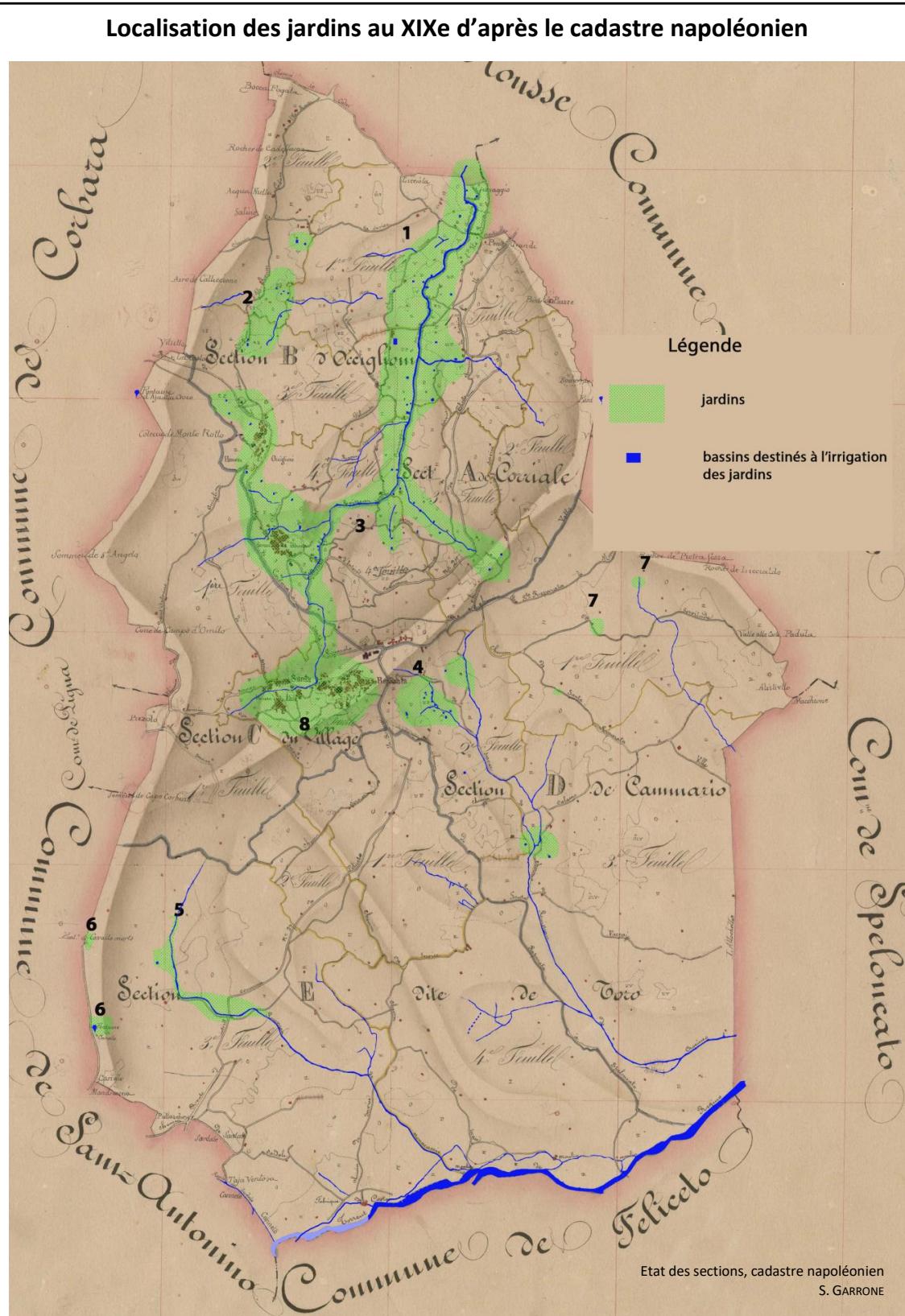


Faisant partie intégrante de la morphologie des villages, ces espaces jardinés ont une valeur patrimoniale au même titre que l'architecture traditionnelle du bâti.

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».



## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages



Les jardins sont majoritairement situés dans la vallée du Giovaggio. Autour des quatre hameaux, nous retrouvons les zones de cultures des *circuli* avec des parcelles de taille modeste (moins de 3 ares en moyenne) alors que dans la basse vallée les jardins deviennent plus imposants (60 ares en moyenne).

Source : Etude paysagère historique, Repérage des jardins patrimoniaux de Santa-Reparata-di-Balagna  
Sophie GARRONE, doctorante, première année de thèse, Étude réalisée en juin-aout 2021 Direction : Antoine Marie GRAZIANI



## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### ° *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.

*Des jardins au contact du bâti qui disparaissent*

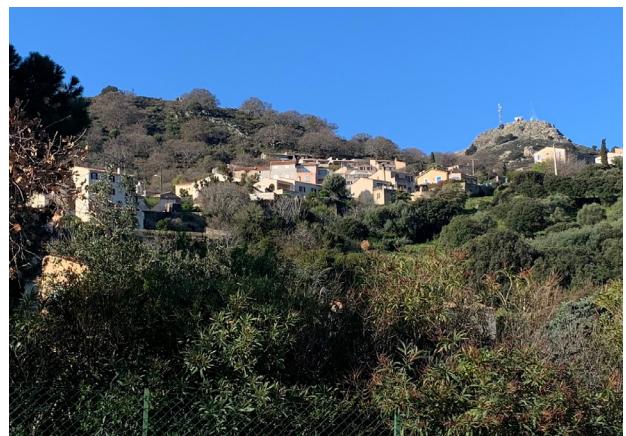


### ° *Valoriser un rôle social et productif*

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-provisionnement;
- un renforcement du développement des circuits courts;
- une amélioration de l'accès à des produits de qualité.

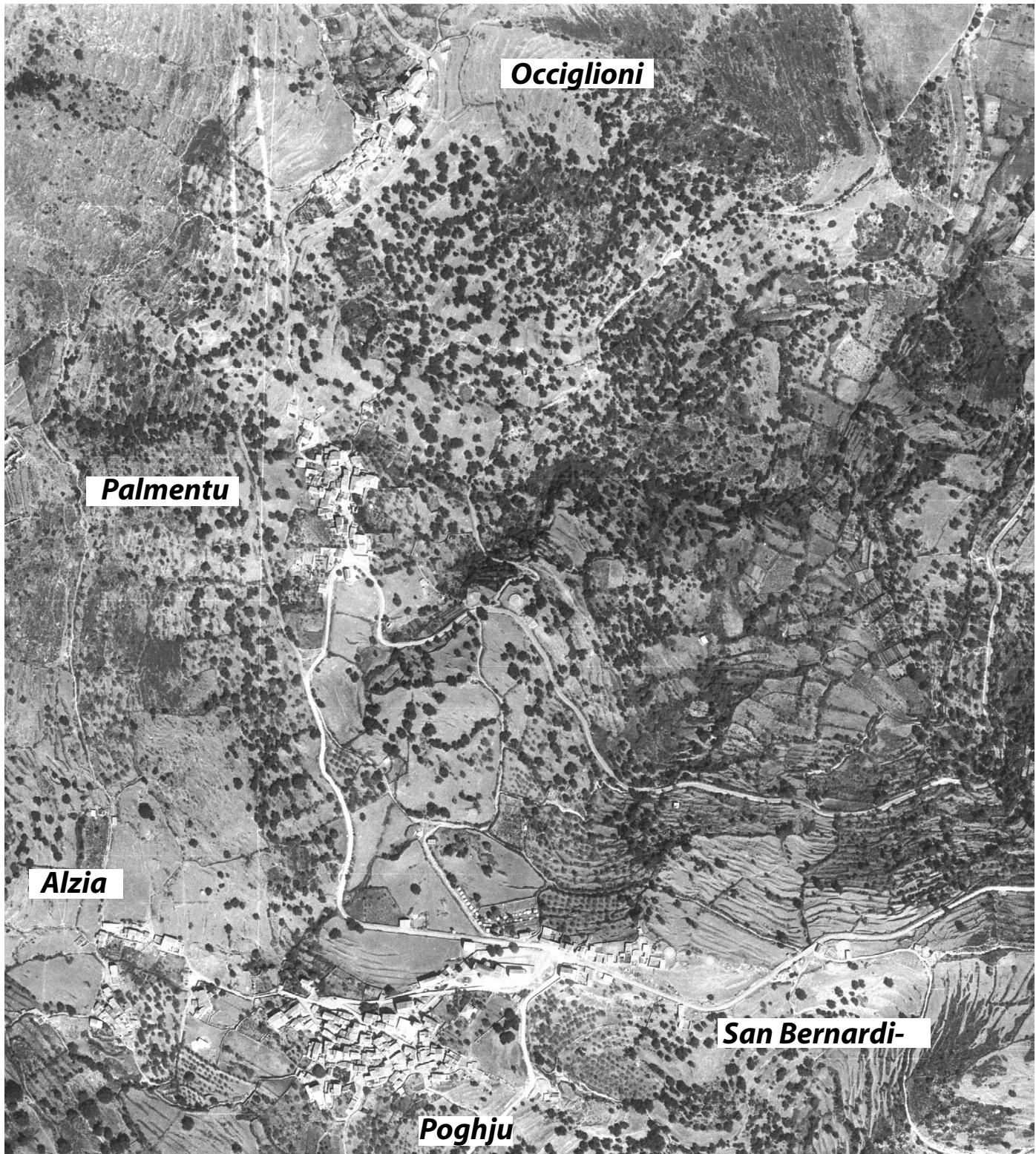




Orientation n°1

## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

*Santa Reparata et ses cultures en terrasses en 1959*

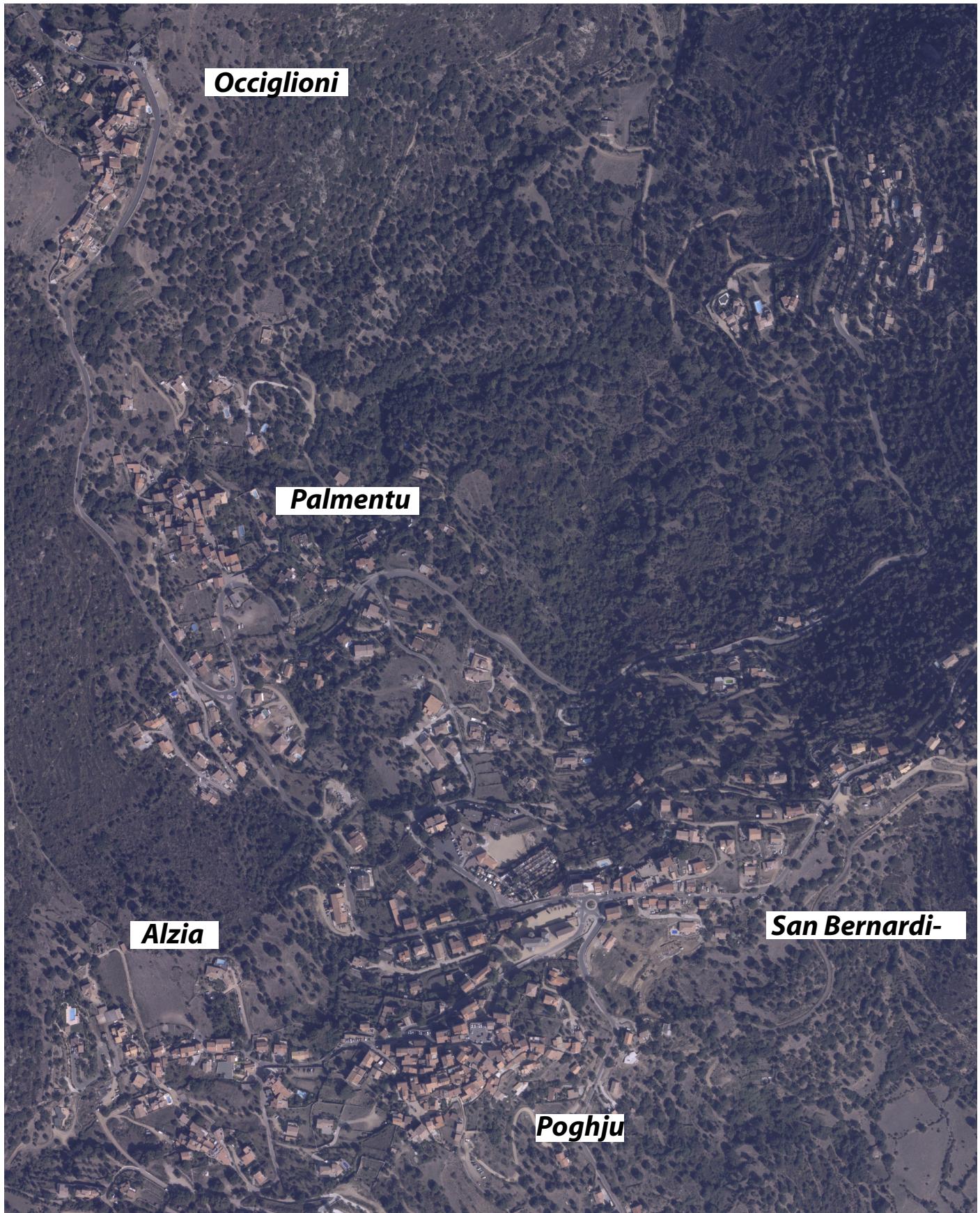




Orientation n°1

## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

*Santa Reparata et ses cultures en terrasses de nos jours*





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### **Les moyens pour préserver les espaces jardinés**

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 (Cf. les cartographies ci-après) car considérés comme éléments paysagers à protéger.**

Ainsi :

° 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'entreprise.

° 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 m<sup>2</sup>) et en qualité.

La localisation de la compensation se fera en concertation avec le porteur du projet et/ou le propriétaire.

*Des jardins sous la pression de l'urbanisation (Palmentu)*





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### ***Faire reconnaître les valeurs des terrasses plantées pour une mise en culture***

Au-delà des principes réglementaires de préservation définis ci-dessus, il s'agit de mobiliser les parties prenantes à mener les actions de restauration, de mise en culture et de valorisation des espaces jardinés.

#### ***• Sensibiliser à la nécessité de la préservation des jardins et planches autour des villages***

L'information et la communication auront pour objectifs de :

- montrer :
  - l'intérêt patrimonial et identitaire (savoir-faire locaux et culture ancienne)
  - l'intérêt paysager (silhouette historique des villages)
  - l'intérêt environnemental (prévention des risques incendie et érosion)
  - l'intérêt social (partage d'expérience, jardins partagés, jardins familiaux, jardins pédagogiques)
  - l'intérêt alimentaire (agriculture vivrière et/ou de complément, fourniture des hébergements publics locaux)
- valoriser un atout touristique

Et c'est parce qu'il existe aujourd'hui des risques, déjà enclenchés, de voir disparaître ces espaces, que l'importance de l'action est déterminante. Les formes à donner à cette sensibilisation peuvent être diverses et ne sont pas figées.

En voici quelques pistes : livrets découvertes, insertion dans des documents touristiques à vocation patrimoniale, organisation de conférences sur ces thèmes, campagnes d'information des communes à leurs administrés

#### ***° Accompagner la culture des espaces jardinés***

Les moyens suivants peuvent être mis en avant:

- la création d'association foncière permet à des propriétaires, qui n'en ont pas l'envie ou la possibilité de voir leur bien géré, entretenu et mis en valeur. Elle donne accès, à des financements publics; L'association peut également louer des terrains constitués de parcelles regroupées pour établir un ensemble cohérent;
- l'aide et le soutien à des projets associatifs ex : Icalpe (International centre for alpine environments);
- la mobilisation du foncier, de l'accompagnement à l'installation des agriculteurs par les pouvoirs publics
- l'implantation de maraîchage dans des circuits courts pour la restauration hôtelière locale et/ou l'approvisionnement des institutions publiques (cantines scolaires...);
- l'appel à la F.F.PPS (Fédération Française des Professionnels de la Pierre Sèche) qui regroupe des praticiens, des chercheurs et des institutions. L'association promeut le savoir-faire et les valeurs du système. Elle assure un rôle de conseil et d'expertise, et peut encadrer des formations pour les prescripteurs ;
- l'utilisation de chantiers d'insertion, de stages touristiques, de chantiers pédagogiques en partenariat avec des lycées.

#### ***° Encadrer la mise en valeur des planches***

Les opérations de restauration et de la mise en culture pourront s'appuyer sur des principes d'encadrement :

- guide de restauration des planches (sa constitution nécessite une étude préalable des savoir-faire de l'époque)
- guide grand public général sur les planches / les manières de restaurer, de cultiver et d'entretenir
- formations aux techniques anciennes.



## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages



### ° **S'inspirer d'expériences intéressantes en Corse**

#### Réhabilitation de terrasses à Nonza :

Le projet A LIMEA DI NONZA est un projet intégré de développement de village ayant pour axe fédérateur la valorisation du patrimoine local lié à l'histoire du cédrat. Le démaquisage d'une partie de l'ancien site de production du cédrat sur Nonza a ainsi révélé au grand public, mais aussi aux habitants de Nonza, l'importance, la beauté, en un mot la valeur de ce patrimoine des terrasses à cédrat, en faisant parallèlement ressurgir tout un pan enfoui de l'histoire du village.

ICALPE a apporté son concours à la commune et à ses habitants pour l'élaboration de ce projet, à travers une étude de faisabilité ayant débouché sur la formulation de projets précis et d'un plan d'action. ICALPE a rassemblé toutes les personnes et institutions intéressées à la renaissance du cédrat en Corse : agriculteurs, entreprises agro-alimentaires, chambre des métiers, chambre d'agriculture, INRA, DIREN, DDA, CTC, ODARC, ADEC, ATC, etc. Elle a apporté son aide, en recherchant les financements, en participant au montage des dossiers. Elle a assuré ainsi la conduite d'une étude complémentaire, pour la remise en valeur des terrasses (aspects agronomiques, environnementaux, paysagers, architecturaux).

#### Réhabilitation de terrasses à Pina :

Une association foncière agricole (AFA) libre de Pina (une des premières de ce type en Corse) a mis en place le projet d'ORTE DI QUI, qui se traduit par :

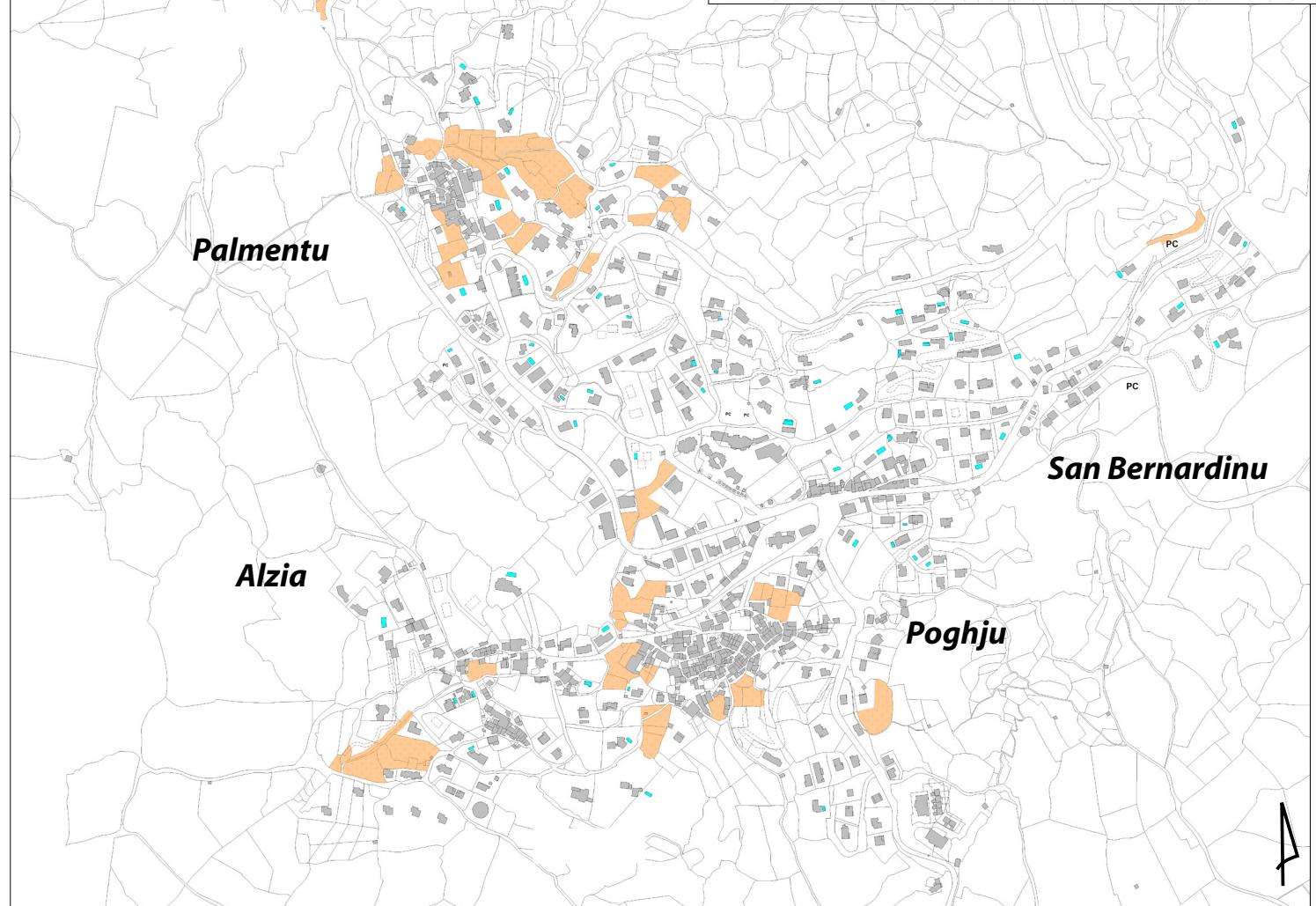
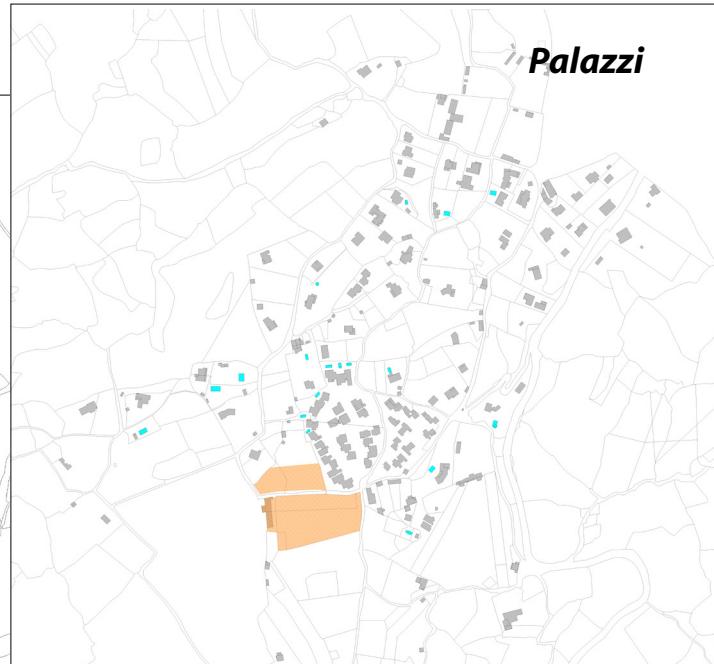
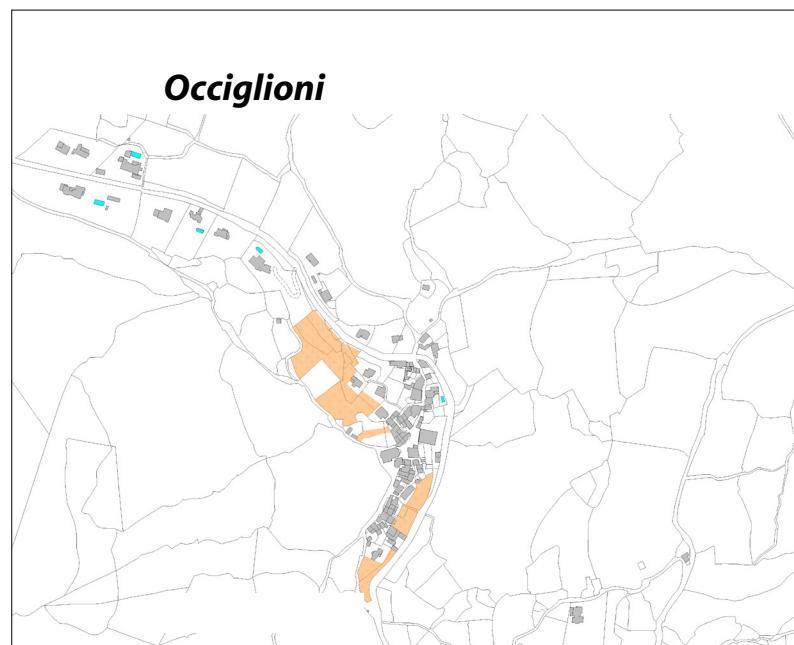
- une valorisation des fonds potentiels agricoles et la réhabilitation du patrimoine oléïcole : mise en place de productions maraîchères pour assurer les besoins en légumes des restaurants et de la population (2 potagers d'ores et déjà créés, dont un dans le cadre de l'installation d'une jeune agricultrice).
- la réfection des murs de soutènement des terrasses à vocation agricole (aspects préservation des sols, productif et paysager).



Orientation n°1

## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### ***La localisation des espaces jardinés à préserver***



 Eléments jardinés à préserver



## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### ***La localisation des espaces jardinés à préserver***

#### ***Occiglioni (Nord)***



*Anciens jardins en bord de RD263*



*Des murets de pierres sèches qui se dégradent*



#### **INFORMATION**

Village d'Occiglioni

Numéros de parcelles et taille des jardins : B824 (300m<sup>2</sup>)-B825 (1 583m<sup>2</sup>)-B1087 (242m<sup>2</sup>)-B783 (m<sup>2</sup>)-B1088 (1 323m<sup>2</sup>)-B725 à 727 (145m<sup>2</sup>)-B330 (750m<sup>2</sup>)-B331 (685m<sup>2</sup>)

#### **ETAT DE LA PARCELLE**

**1 - Jardins cultivés**

Type de végétation : vergers d'agrumes et oliveraies  
Présence de murs d'enclos - état passable (en cours de dégradation)

Présence de murets de soutènement - en bon état

Présence de canaux d'irrigation et de bassins

**2 - Jardins délaissés**

Type de végétation : reconquête par le maquis  
Présence de murets de soutènement - état passable

#### **OBJECTIFS**

- Débroussaillage
- Valorisation du bâti patrimonial
- Maintien et remise en culture
- Restauration des murs et des murets de soutènement

*Les espaces jardinés, un système agraire (calades, paillers, murets, enclos, terrasses, bassins, canaux d'irrigation...)*





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Occiglioni (Sud)



Vestige d'un jardin (ortu) en bord de RD263



Planches soutenues par des murets de pierres sèches



### INFORMATION

Village d'Occiglioni

Numéros de parcelles et taille des jardins : B1017 (510m<sup>2</sup>) B492 (490m<sup>2</sup>)-B420 (100m<sup>2</sup>)-B419 (512m<sup>2</sup>)-B418 (640m<sup>2</sup>)

### ETAT DE LA PARCELLE

**1 - Jardins abandonnés**

Type de végétation : reconquête par le maquis

Présence de murets de soutènement - état passable

**2 - Jardins délaissés**

Type de végétation : rase (terrains entretenus)

Présence de murets de soutènement - en bon état mais colonisation par la végétation

### OBJECTIFS

- ° Maintien et diversification des cultures
- ° Remise en culture
- ° Restauration des murs

Des jardins qui portent la silhouette d'Occiglioni





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Alzia



Un réseau de canaux et d'irrigation (funtana d'Alzia)



### INFORMATION

Village d'Alzia

Numéros de parcelles et taille des jardins : C842 (700m<sup>2</sup>)-C242 (738m<sup>2</sup>)-C849 (1541m<sup>2</sup>)-C220 (377m<sup>2</sup>)-C748 (3246m<sup>2</sup>)-C749 (610m<sup>2</sup>)-C689 (435m<sup>2</sup>)

### ETAT DE LA PARCELLE

**1-** Jardins cultivés

Type de végétation : espaces maraîchers

Présence de canaux d'irrigation, fontaines et bassins

Présence de murs de soutènement - en bon état

**2 -** Jardins délaissés

Type de végétation : rase (terrains entretenus)

Présence de murets de soutènement - en cours de dégradation

Présence de canaux d'irrigation et ouvrages agraires

### OBJECTIFS

- ° Maintien des cultures
- ° Remise en culture
- ° Eradication des essences invasives (pins d'Alep)

Des terrasses parfois conquises par des pins d'Alep



Le maraîchage, une activité agricole de proximité qui perdure



## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Alzia



*Murs de soutènement accueillant une oliveraie*



*et d'autres cultures (figuiers et amandiers).*



### **INFORMATION**

#### Village d'Alzia

Numéros de parcelles et taille des jardins : C165 (1 416m<sup>2</sup>)-C164 (216m<sup>2</sup>)-C166 (721m<sup>2</sup>)- C169 (179m<sup>2</sup>)-C172 à 174 (2 072m<sup>2</sup>)

### **ETAT DE LA PARCELLE**

#### 1- Jardins cultivés

Type de végétation : oliveraies/fruits à coques (amandiers) /figuiers...

Présence de murets de soutènement - état passable

Présence de murs d'enclos - état passable

Présence de canaux d'irrigation, fontaines et bassins

### **OBJECTIFS**

- ° Maintien et diversification des cultures
- ° Restauration des murs et des murets de soutènement
- ° Valorisation des édifices agraires

*Des enclos (chjosil) effondrés*





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Palmentu



*Culture d'arbres fruitiers en complants des légumes*



### **INFORMATION**

#### Village de Palmentu

Numéros de parcelles et taille des jardins : B610 (763m<sup>2</sup>)-B611 (451m<sup>2</sup>)-B716 à 720 (2311m<sup>2</sup>)-B1039 (1 016m<sup>2</sup>)-B667 (123m<sup>2</sup>)-B675 (970m<sup>2</sup>)-B706 (684m<sup>2</sup>)-B993 (893m<sup>2</sup>)-B625 (360m<sup>2</sup>)-B907 (847m<sup>2</sup>)-B908 (723m<sup>2</sup>)-B585(1 000m<sup>2</sup>)-B582 (791m<sup>2</sup>)-B587 à 591 (5112m<sup>2</sup>)

### **ETAT DE LA PARCELLE**

#### 1- Jardins cultivés

Type de végétation : vergers d'agrumes et oliviers

Présence de murs d'enclos - en bon état

Présence de canaux d'irrigation, bassins et ouvrages agraires

#### 2 - Jardins délaissés

Type de végétation : conquête par le maquis

Présence de murs de soutènement - en bon état

#### 3 - Jardins délaissés

Type de végétation : rase (terrains entretenus)

Présence de murs de soutènement - en bon état

### **OBJECTIFS**

- ° Maintien et diversification des cultures
- ° Débroussaillage
- ° Remise en culture
- ° Restauration des murs
- ° Valorisation des édifices agraires

*Des espaces de respiration du bâti*



*La disparition des jardins peut exposer le bâti aux risques incendies*





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Palmentu



*Une ancienne aire de battage, un patrimoine à préserver*



*Une conquête des terrasses par la végétation*



### **INFORMATION**

Village de Palmentu

Numéros de parcelles et taille des jardins : B624 (500m<sup>2</sup>)-B998 (627m<sup>2</sup>)-B790 (540m<sup>2</sup>)-B781 à 782 (1 230m<sup>2</sup>)-B655 (1 130m<sup>2</sup>)

### **ETAT DE LA PARCELLE**

**2 - Jardins délaissés**

Type de végétation : conquête par le maquis

Présence de murs de soutènement - en bon état

**3 - Jardins partiellement cultivés**

Type de végétation : maraîchage et agriculture de proximité mêlée à une végétation rase et des essences invasives (bambous et figuiers de barbarie)

Présence de murs de soutènement - en bon état mais en cours de colonisation par la végétation

Ouvrages agricoles : aire de battage

### **OBJECTIFS**

- ° Maintien en culture
- ° Remise en culture
- ° Restauration des murs
- ° Préservation et valorisation du patrimoine agricole
- ° Débroussaillage
- ° Lutte contre les espèces invasives

*Le maraîchage se maintient sous la forme de cultures résiduelles*





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Poghju



*Les jardins, un rempart à la dilution de l'urbanisation...*



*...qui maintiennent la compacité des entités bâties traditionnelles*



### INFORMATION

Village de Poghju

Numéros de parcelles et taille des jardins : C311 (455m<sup>2</sup>)-C753 (300m<sup>2</sup>)-C754 (500m<sup>2</sup>)-C510 (344m<sup>2</sup>)-C511 (590m<sup>2</sup>)-C509 (281m<sup>2</sup>)

### ETAT DE LA PARCELLE

1- Jardins cultivés

Type de végétation : vergers d'agrumes/maraîchage/oliveraies

Présence de murs de soutènement - en bon état

Présence de canaux d'irrigation et de bassins

Une partie des terrains sont communaux

### OBJECTIFS

- ° Maintien des cultures
- ° Débroussaillage
- ° Remise en culture
- ° Restauration des murs

*Vergers d'agrumes dans le prolongement des habitations de Poghju*





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Poghju



*Les jardins, expression des savoirs-faire traditionnels*



### INFORMATION

Village de Poghju

Numéros de parcelles et taille des jardins : C279  
(1 290m<sup>2</sup>), C681 (777m<sup>2</sup>)

### ETAT DE LA PARCELLE

1- Jardins cultivés

Type de végétation : vergers d'agrumes/maraîchage/  
oliveraies

Présence de murs de soutènement - en bon état

Présence de canaux d'irrigation et de bassins

### OBJECTIFS

- Débroussaillage
- Maintien des cultures
- Restauration des murs
- Préservation et valorisation du patrimoine agricole

*Des jardins sur petites parcelles et de petites tailles*



*Bassin en amont de jardin (photo S.Garrone)*





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Poghju (route d'Alzia)



#### INFORMATION

Village de Poghju

Numéros de parcelles et taille des jardins : C348 (1003m<sup>2</sup>)-C1031 (94m<sup>2</sup>)-C1030 (98m<sup>2</sup>)-C1029 (85m<sup>2</sup>)-C1032 (150m<sup>2</sup>)-C347 à 348 (1200m<sup>2</sup>)-C590 (512m<sup>2</sup>)

#### ETAT DE LA PARCELLE

1- Jardins partiellement cultivés

Type de végétation : maraîchage

Présence de murets de soutènement - en bon état

Présence de murs d'enclos - en cours de dégradation

Présence de canaux d'irrigation, de fontaines et bassins

Les jardins sont adossés à une batisse patrimoniale

#### OBJECTIFS

- ° Maintien et diversification des cultures
- ° Remise en culture
- ° Restauration des murs
- ° Préservation et valorisation du patrimoine agricole

Lieu-dit «Chiosella» et son système agraire



réseau d'irrigation : fontaine



murets d'enclos





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Poghju (route de Muro)



Espaces maraîchers implantés sur une restanque...



...ceinturés d'une oliveraie



### INFORMATION

Village de Poghju

Numéros de parcelles et taille des jardins : C132 (600m<sup>2</sup>)

### ETAT DE LA PARCELLE

1- Jardins partiellement cultivés

Type de végétation : maraîchage et oliveraies

Présence de murs - en bon état

Présence de canaux d'irrigation et bassins

### OBJECTIFS

- ° Maintien des cultures
- ° Remise en cultures
- ° Restauration des murs
- ° Préservation des jardins des pressions urbaines

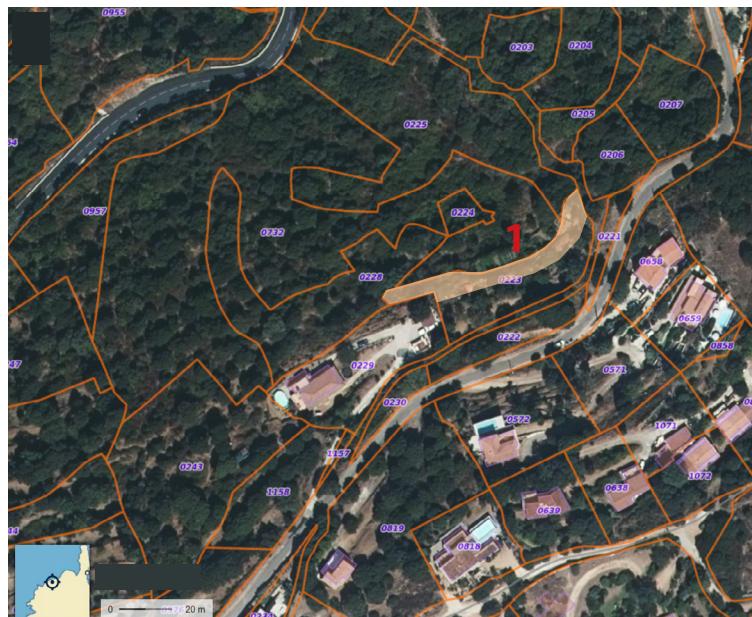
...les autres terrasses sont entretenues mais non cultivées...





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

## San Bernardino



## **INFORMATION**

E Ramicce

Numéros de parcelles et taille des jardins : C223 (120m<sup>2</sup>)

## ETAT DE LA PARCELLE

## 1- Jardins cultivés

## Type de végétation : maraîchage

#### **Présence de murs - en bon état**

#### Présence d'édifices agraires- en bon état

## OBJECTIFS

- Maintien des cultures
  - Valorisation des édifices agraires
  - Préservation des jardins des pressions urbaines

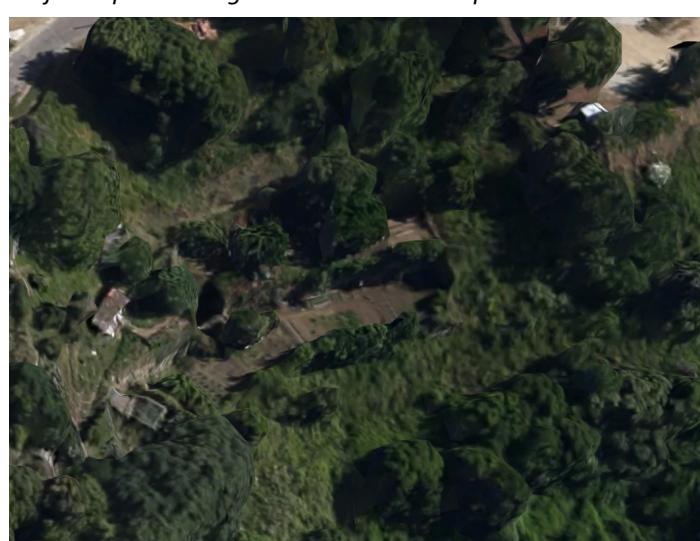
## *Des jardins à préserver des pressions urbaines à l'oeuvre...*



*...et de la conquête du maquis*



## *Un jardin pour une agriculture vivrière et de proximité*





## La reconquête et la valorisation des espaces jardinés des villages

### Palazzi



*Un bâti agricole à restaurer*



*Des espaces ouverts destinés au maraîchage*



### **INFORMATION**

#### Palazzi

Numéros de parcelles et taille des jardins : B118 (1 140m<sup>2</sup>)-B119 (1560m<sup>2</sup>)-B731 (252m<sup>2</sup>)-B730 (340m<sup>2</sup>)-B459 (266m<sup>2</sup>)-B733 (4 400m<sup>2</sup>)-B732 (1 940m<sup>2</sup>)

### **ETAT DE LA PARCELLE**

#### 1- Jardins cultivés

Type de végétation : maraîchage

Présence de murs - dégradés

Présence de canaux d'irrigation/bassins -encore utilisés

### **OBJECTIFS**

- ° Maintien des cultures
- ° Valorisation du bâti agricole
- ° Restauration des murs
- ° Maintien des cultures
- ° Faire valoir les orientations de la future Z.A.P (Zone Agricole Protégée)

*Un site au coeur de la future Zone Agricole Protégée (Z.A.P)*





Orientation n°2

## **La préservation et la valorisation du bâti patrimonial**



## 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 ancêtres 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 suivant :



restauration urgente



restauration prioritaire



restauration récente et/ou non nécessaire



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

### a) Le patrimoine d'exception

Il se compose du :

- patrimoine protégé

Il s'agit des monuments qui ont l'attention de la législation sur les sites et les abords des monuments historiques (protection d'un rayon de 500 mètres est délimité autour du monument). A cet égard, ils bénéficient d'une protection réglementaire visant à leur sauvegarde.

En application du code du patrimoine, l'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé ou faire l'objet de travaux de restauration ou de modification sans autorisation délivrée par le préfet de région.

- patrimoine non-protégé

Il s'agit des éléments identitaires prestigieux et exceptionnels qui échappent à la protection de la servitude d'abords. La commune attachera, cependant, une attention particulière à la protection architecturale, esthétique et au changement de destination en lien avec la charte architecturale et paysagère du pays de Balagne.

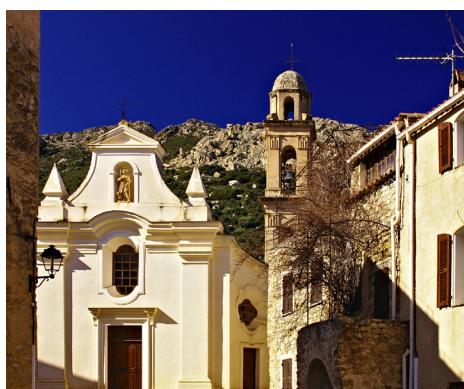


Eglise Santa Reparata à Poghju (bien ecclésiastique)



L'église paroissiale de Santa Reparata est un édifice protégé classé **Monument Historique**. Il est remarquable par la lisibilité des différentes étapes de construction et de ses modifications successives. Le chœur et l'abside romane, la nef de style gothique avec les croisées d'ogives polychromes, les autels et chapelles de style renaissance et baroque représentent un ensemble unique en Corse par cette diversité des styles.

Elle fut construite au tout début du XIème siècle mais il ne reste de l'église primitive que l'abside et le chœur. La façade, la nef et les deux chapelles latérales ont agrandi l'édifice en 1538. ; une sacristie fut rajoutée au XVIIème et surélevée au XIXème siècle. Les décors intérieurs ont été restaurés en 2020.



Eglise paroissiale San Roccu à Occiglioni (bien ecclésiastique)



L'église paroissiale du village d'Occiglioni est de style baroque datant du XVIIIème siècle. Elle a été restaurée en 2018. Elle possède un clocher à étages.

Les décors intérieurs sont riches, typiques de la période baroque et sont en «Stuc-colustro».

Elle renferme des œuvres protégées et classées Monuments Historiques :

- une statue Vierge à l'Enfant en bois polychrome du XVIIème siècle ;
- un tableau Sainte Philomène, peinture à l'huile sur toile datée du XIXème siècle.



Maison de notable à Occiglioni (édifice privé)



Les traces patrimoniales se retrouvent également à travers l'architecture particulière des maisons de notables (Sgio) de l'époque contemporaine. Elles sont peu nombreuses. Elles célèbrent la réussite sociale issue du négoce des activités agricoles.. On peut citer notamment celle d'Occiglioni et celle de Palmentu.

La maison de notable à Occiglioni est typique de l'architecture des maisons de notables corses du XIXe siècle. Elle puise son inspiration dans le style néoclassique Toscan. Massive, de plan rectangulaire, elle est érigée sur un terrain qui s'étage. Sa façade présente des espaces ouverts en décor d'arcades au rez-de-chaussée et premier étage, un belvédère sur le toit.



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial



Maison de notable à Palmentu (édifice privé)



La maison de notable de Palmentu présente, quant à elle, un volume imposant, régulier se détachant nettement des autres constructions du village. Elle semble datée du milieu du XIXème siècle. La distinction sociale s'effectue à la fois par la taille du bâtiment, la richesse de l'architecture et par son jardin. Elle est entourée d'un jardin arboré avec des terrasses et des essences exotiques différentes. Sur le toit, un belvédère avec des fenêtres geminées. Le parc de la maison est le prolongement du bâti prestigieux et fait corps avec lui pour former un ensemble .



Conventu Sant'Anghulu en ruine (édifice privé)



Dédié à la Madonna di l'Anghjuli, le couvent fut édifié par les moines Capucins au début du XVIIème siècle avant d'être abandonné après la Révolution. Il présente un ensemble de plan rectangulaire avec une cour intérieure, une église et des bâtiments conventuels. Des tableaux et du mobilier du couvent se retrouvent dans les différents édifices religieux de la commune. Le couvent était lié, sur l'autre versant du mont Sant'Angelo, au couvent de Corbara par une piste au départ de la route RD263. Seules ses ruines se dessinent sur la colline du même nom.



Tour carrée à Palmentu (édifice privé)



La tour carrée de Palmentu appartient au patrimoine défensif. Elle a influencé la constitution des espaces bâties autour d'elle. Elle était le symbole du prestige social de ceux qui l'occupaient. C'est une maison forte datant de l'époque génoise. Historiquement liées aux fiefs seigneuriaux, ces tours, généralement carrées, sont, à leur création, aménagées pour être habitées par une famille élargie aux gens d'armes qui gardent la place. Plus ou moins spacieuses, elles ont un rez-de-chaussée composé de caves voûtées, deux étages d'habitation et une terrasse avec mâchicoulis. En cas d'attaques barbaresques, la population s'y réfugiait. Il n'y avait pas de porte en rez-de-chaussée et on y accédait par une échelle.



Confrérie Sant'Antone (édifice communal)



Edifice bâti au début du XVIIe siècle. La communauté paroissiale construit pour la confrérie une Casazza dédiée à Sant'Antone di Padova. La confrérie a pour objet l'accompagnement des défunt et le soutien aux familles, la participation aux veillées funèbres et aux enterrements, l'organisation des processions pendant les fêtes religieuses (Santa Maria le 15 août et pour la Santa Reparata le 8 octobre). A l'intérieur, se trouvent de remarquables stalles en bois taillé du XVIIème. L'ensemble est classé et protégé Monument Historique depuis le 7 octobre 2005. Elle abrite un Christ en bois articulé sculpté par Agostino Storacce au XVIIIème. La confrérie a été restaurée en 2020.



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

Palazzi



- Les édifices du patrimoine d'exception à préserver



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

### b) Le patrimoine sacré «local»

Au-delà des éléments patrimoniaux exceptionnels qui égrennent le territoire, il existe également une multitude d'éléments spécifiques à préserver. Les éléments spécifiques sont, par définition, tous ceux témoignant d'un usage «local».

Parmi ces éléments spécifiques, le patrimoine sacré revêt une dimension particulière à Santa Reparata.

Il résulte d'une architecture savante issue de savoirs théorisés, enseignés et transmis de façon académique, universitaire et normalisée.

Ici, il s'agit d'une :

architecture funéraire : cimetières, stèles, monuments  
architecture religieuse : chapelles, oratoires

Le fait religieux séculier est fortement structurant, de façon très classique, de l'espace de développement des communes de Corse.

L'organisation de l'habitat et la puissance de l'église catholique expliquent cette situation.

Le style dominant des édifices est le baroque (XVIIe-XVIIIe siècle) avec un riche mobilier religieux (tableaux, sculptures, pièces d'orfèvrerie...).



Chapelle San Bernardinu (édifice communal)



Chapelle dédiée à San Bernardinu di Siena (1380- 1444), prédicateur franciscain réputé pour son éloquence.

Le bâtiment, daté du début du XVIIIe siècle, est un exemple de construction faisant appel aux techniques traditionnelles utilisant des matériaux locaux. Ses volumes, ses couleurs, son petit clocheton, ses enduits à la chaux et sa couverture en lauzes rappellent celle de l'église Santa Reparata. Un peintre de l'école de Domenico Baina a réalisé les décors du chevet au début du XVIIIe siècle.

Elle a été restaurée en 2022.



Chapelle l'A Nunziata à Palmentu (édifice communal)



Chapelle du XVIIe siècle, consacrée en 1686 par l'évêque d'Aléria lors d'une visite apostolique.

Au milieu du XVIIIe siècle, elle a été agrandie et, les deux siècles suivants, embellie et dotée d'ornements liturgiques de grandes valeurs.

La chapelle abrite un Christ en bois, sculpté par Antoine Franceschini (1925-2008) artisan de Santa Reparata.

Les statues en marbre proviennent du couvent de la Madonna di l'Anghjuli. Un projet de restauration est à l'étude.



Chapelle Sant'Anna à Poghju (édifice privé)



Chapelle dont la construction date probablement de la fin du XVIIIe siècle.

La mémoire orale retient que la famille Capiassi a voulu remercier, par la construction de la chapelle, Sainte Anne, mère de La Vierge Marie, pour la naissance d'un enfant dont elle n'espérait plus la venue.

Sainte Anne a été célébrée jusqu'en 2013.

Certaines peintures montrent probablement que l'utilisation, au XIXe siècle, de la chapelle comme temple d'une loge maçonnique.

Les décors sont de Joseph Marchesi datant du XIXe siècle peintre résident à Belgodère.



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial



*Chapelle Santa Maria à Alzia (édifice privé)*



Chapelle datant du XVIIème siècle à l'origine dédiée à la Madonna del Loreto.

«Giovanni Bernardinu Leoni fit entreprendre sa construction pour s'y faire enterrer. Son fils acheva l'édifice comme en témoigne la pierre gravée sur le parvis.»

Aujourd'hui, cette chapelle est dédiée à Santa Maria Assunta.

Les décors ont été restaurés en 2005. L'autel est en marbre de Carrare.



*Cimetière à Poghju (édifices privés)*



Les occupations du territoire par les traditions funéraires sont des éléments forts et structurants de la mémoire locale.

Il s'agit ici d'un cimetière et des mausolées attenant à l'église paroissiale Santa Reparata.

Construits pour les familles du village, ces objets funéraires combinent tombeaux et parfois autels. L'intérieur y est souvent orné de sculptures, de tableaux, de bougeoirs. L'extérieur s'organise parfois autour de murs d'enceinte, portails, escaliers et jardins aménagés avec végétation ornementale.

Ils sont autant de signes de l'expression d'un lien puissant entre les vivants et les morts. Les mausolées relèvent d'un patrimoine privé et l'attachement des familles facilitent leur conservation.



*Le monument aux morts de Poghju (édifice communal)*



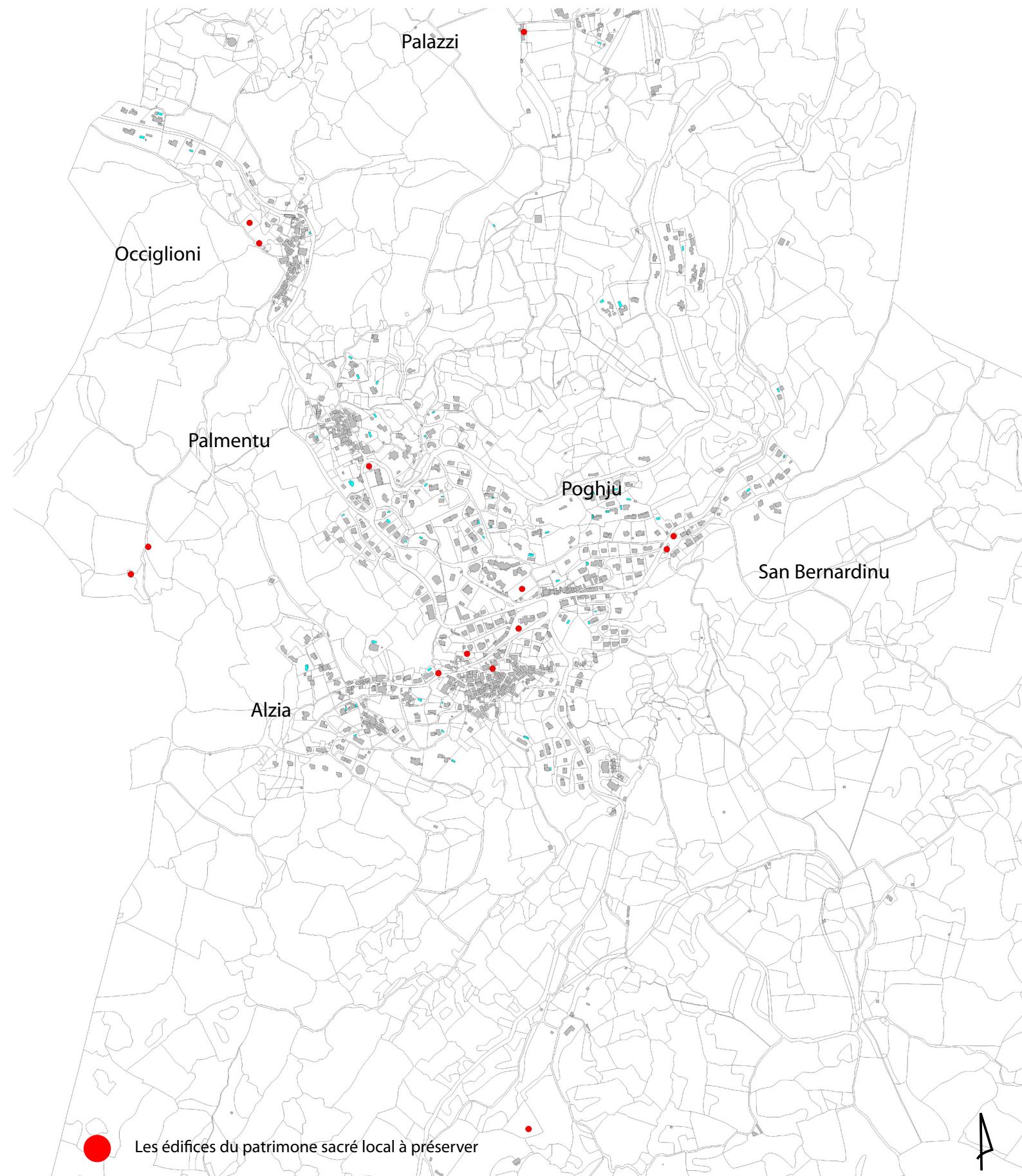
Le monument aux morts se situe à droite du parvis de l'église Santa Reparata (Poghju).

Il se présente sous la forme d'un pilier destiné à commémorer la mémoire des victimes des guerres sur chacune des faces du bas de la colonne depuis la première guerre mondiale.

«La colonne tronquée» sur piédestal fait également apparaître des décorations militaires (armes entrecroisées, casque, Croix de Guerre) et une ornementation végétale (Les palmes des martyrs).



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial





## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

### c) Le patrimoine rural, artisanal et agricole

À travers son histoire, la Balagne a été le support de cultures adaptées aux conditions particulières de son territoire. On en retrouve d'abondantes traces comme les parcelles en planches, les pagliaghji, les bergeries, les hauts-murs d'enceinte, les moulins, les petits canaux d'irrigation, les fontaines, le maillage de sentiers...

Ils fonctionnent souvent comme un ensemble agraire et artisanal. Ils sont des éléments de compréhension de la structure du territoire et de son utilisation locale traditionnelle.

Ces traditions se sont inscrites dans la mémoire collective mais certains éléments relevant du petit patrimoine perdent avec le temps de leur lisibilité et de l'identité qu'ils véhiculent. Ce patrimoine est souvent issu du XIXème siècle, apogée de l'agriculture de la Balagne et représente un paysage structuré par la pierre. Ce patrimoine est une architecture séculaire non issue de connaissances théorisées, mais résultant de l'application dans le temps de savoir locaux transmis de façon traditionnelle, souvent non écrite.  
**(liste non-exhaustive mais représentative).**

#### Les fontaines du territoire communal

Les systèmes d'irrigation étaient nombreux et sophistiqués sur le territoire dont les fontaines en un des éléments les plus marquants.

Au XIXe, les hommes vont mettre en place un système qui permet d'exploiter et utiliser l'eau à proximité des villages



*La fontaine d'Occiglioni (lieu-dit Alzelli) (édifice communal)*



La Communauté de Communes Lisula-Balagna a entrepris une restauration du patrimoine vernaculaire parmi lequel figure la fontaine au lieu-dit Alzelli.

Fontaine située le long d'un sentier en contrebas du village qui mène à Ile Rousse. Entièrement en pierres avec sa voûte en plein cintre et son toit plat, c'est une fontaine typique dans un environnement minéral remarquable. L'eau n'y coule plus depuis longtemps faute d'entretien. Les abords mériteraient d'être sobrement aménagés et le fil d'eau restauré jusqu'au bassin situé sur la propriété aval.



*La fontaine d'Occiglioni (dans le village) (édifice communal)*



Fontaine possèdant un laveoir et une ancienne auge en pierre pour chevaux. Elle est au cœur d'un véritable réseau d'irrigation constitué de rigoles, de canaux et de bassins. Les fontaines jalonnaient les anciens chemins du territoire.

Elle fait partie des fontaines des plus simples, constituée d'un déversoir en pierre taillée.



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial



*La fontaine d'Alzia (édifice communal)*



Fontaine au cœur d'un réseau d'irrigation au lieu-dit Chioselle.

Grâce à un abreuvoir aménagé au ras du sol, elles permettaient autrefois aux animaux de bât, de selle ou de trait de se désaltérer en même temps que les hommes.

Dans un style néoclassique, elle est composée d'une arcade et de deux traverses.

**Les pressoirs (édifices privés)**



*L'ancien pressoir d'Occiglioni*



*L'ancien pressoir de Palmentu*



Les pressoirs à vin et à huile occupent une place importante parmi les techniques de l'alimentation de l'ère préindustrielle.

on distingue en corse le pressoir à raisin, palmentu et le pressoir à olives : fragnu ou franghju dérivés du latin frangere dont le premier sens est «briser».

Le pressoir à torsion est l'un des quatre types de pressoirs exploités durant l'antiquité, il est considéré comme le plus ancien.

Il fut utilisé en Corse pour l'huile d'olive jusqu'à la Première Guerre mondiale/

Le nom du village de Palmentu vient donc des anciens pressoirs à vin (palmentu) qui y étaient installés et qui par la suite, ont été remplacés par des fabriques d'huile (fragnu).

Une dernière de ces fabriques est visible dans une maison près de la chapelle de A Nunziata située en bordure de route.

On retrouve également un pressoir dans le village d'Occiglioni.

**Les aires de battage du territoire communal (édifices privés)**



Les aires de battages étaient nombreuses, notamment dans la partie Nord de la commune.

Certaines sont remarquables de par leur taille ou leur forme inhabituelle. On peut citer celles de l'Aghjale, aire rectangulaire, entièrement dallée; Chjalzetu; U Vaccaghjonus (l'Aghjola).

Les aghje étaient utilisées pour le dépiquage du blé (a tribbiera) effectué après les moissons.

Ce type d'aménagement, que l'on retrouve en très grand nombre dans l'île, témoigne encore aujourd'hui d'une ancienne et importante production céréalière.

Les aires de battage étaient accompagnées de nombreux pagliaghji. Beaucoup sont en lien avec les cultures céréalierères.



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

Paillers dans le Reginu



### Les paillers (édifices privés)



Les paillers (Pagliaghji) sont des vestiges et témoins d'une tradition agro-pastorale. On les retrouve dans toute la Corse mais leur nombre est particulièrement important en Balagne et à Santa Reparata.

Leur nom « pagliaghju » vient du mot paille en corse et ne concernait à l'origine que les petites constructions destinées à abriter la paille, et le berger si les conditions climatiques l'exigeaient sur les chemins de transhumance des troupeaux.

Actuellement, c'est le nom que l'on donne d'une façon générale à toutes les petites constructions de pierres sèches disséminées dans les plaines et les vallées historiquement agricole.

Le pagliaghju est construit en pierres sèches selon les méthodes ancestrales. Il est associé à una aire de battage (aghja) et à un enclos pour des animaux (vaccaghja)

A Fràbica di Costa (plaine du Reginu)



A Mulinechja (plaine du Reginu)



### Les moulins (édifices privés)



Les moulins sont des éléments significatifs du patrimoine culturel. Ils n'en restent que deux sur la commune. Les autres moulins sont, de nos jours, sous la retenue du barrage de Codole.

Le cadastre Napoléonien de 1873 signale l'édifice A Fràbica di Costa comme « moulin à huile et de pressoir » le plus grand de Balagne. C'est un moulin à huile remarquable et complexe à plusieurs pièces. Son canal, particulièrement beau, est composé de 13 arches.

On y retrouve bien le chenal d'aménée d'eau constitué d'un tertre portant les murets de canalisation faisant s'engouffrer l'eau à l'arrivée dans un tronc d'arbre évidé qui servait à orienter le flot vers les godets de la roue horizontale pour la mettre en mouvement.

Ce moulin faisait partie des moulins recensés par le plan terrier de Corse. Il avait un étage d'habitation. C'est un moulin à eau alimenté par l'eau du Reginu, doté d'une roue horizontale actionnée par la force du débit. En Balagna, jusqu'au début du XIXe siècle, les moulins à énergie hydraulique produisaient quasi exclusivement de la farine de céréales (blé, froment, orge).

Un canal permet de détourner l'eau du ruisseau en amont pour remplir un petit bassin (puzzzone) ou barrage (matre). L'eau du bassin est ensuite canalisée dans un chenal forcé qui la projette sur les cuillères de la roue hydraulique horizontale.





## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

Les jardins patrimoniaux (photos S.Garrone)



### ***d) Les Orti chjosì à muraglioni***

Certains jardins du territoire communal marquent encore le paysage de Santa Reparata et lui confèrent sa singularité.

Ils se caractérisent souvent par des hauts murs d'enceinte qui enserrent les chemins et créent parfois une impression de labyrinthe.

Vastes, ils regroupent, dans un même enclos, plusieurs parcelles différentes appartenant au même propriétaire.

De la même façon, ils sont construits autour d'une réserve d'eau et se singularisent dans le paysage par la végétation qui les ponctuent (impression d'oasis).

Le travail hydraulique est impressionnant par sa diversité et son échelle : bassins, puits, canaux d'irrigation, drains, bassin accolé au puits, système de pompe (*cicogna*), immensité des bassins dont certains avoisinent les 300m<sup>2</sup> de surface.

L'attention s'est portée sur ces jardins isolés souvent nommés «Orti chjosì à muraglioni» ou «acciuti» :

- Jardin de Saline
- Jardin de Vigna Martina
- Jardin de Toru Soprano
- Jardin de Toru Mezzu et Sottanu
- Jardin derrière le stade (Campu Ritundu)
- Jardin des Canne
- Jardin de Campia 1
- Jardin de Campia 2
- Jardins du «dédale du Ghjuvaghju
- Jardin de l'enclos du Roseto
- Jardin de Rena
- Jardin Giovaggio

La commune se distingue en Balagne d'avoir l'un des rares « quartiers » d'*Orti chjosì à muraglioni*. Celui de Santa-Reparata se situe dans la basse vallée du Giovaggio et se prolonge sur la commune d'Ile-Rousse.

***Une étude paysagère historique identifiant les jardins patrimoniaux a été menée par Sophie GARRONE, doctorante, première année de thèse.***

***Cette étude, nommée Repérage des jardins patrimoniaux de Santa-Reparata-di-Balagna, a été réalisée de juin-août 2021 sous la direction d'Antoine Marie GRAZIANI.***

***Elle établit une liste et cartographie les jardins patrimoniaux de Santa Reparata di Balagna que la présente O.A.P reprend pour les préserver et valoriser le bâti remarquable qui les composent.***

***Pour chaque jardin, il a été précisé les parcelles cadastrales anciennes et nouvelles ainsi que le point G.P.S du lieu. Y est jointe, si possible, une photographie aérienne représentative, une capture du cadastre actuel et l'extrait du cadastre Napoléonien.***





## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

### Les jardins de Saline

Coordonnées GPS : 42.619903 , 8.925683

Ancien numéro de parcelle B 387-425

Nouveau numéro de parcelle B 189 à 214

Superficie : 5700m2

Coordonnées GPS : 42.620063 , 8.926334

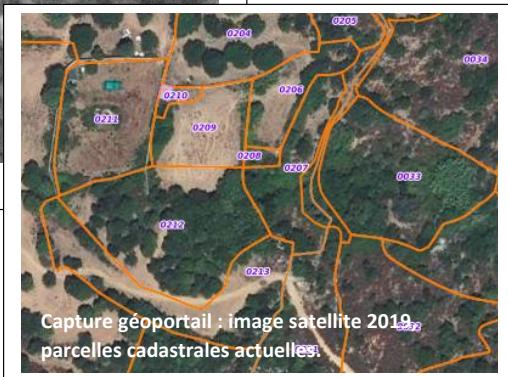
Ancien numéro de parcelle B 254- 257

Nouveau numéro de parcelle B34

Superficie 1600m2



Photographie aérienne février 1952



Capture géoportal : image satellite 2019  
parcelles cadastrales actuelles.



Détail planche B2 du cadastre napoléonien



Détail planche B1 du cadastre



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

### Le jardin de Vigna Martina

Coordonnées GPS : 42.618328 , 8.924643

Ancien numéro de parcelle B 437-455

Nouveau numéro de parcelle [B265-270]

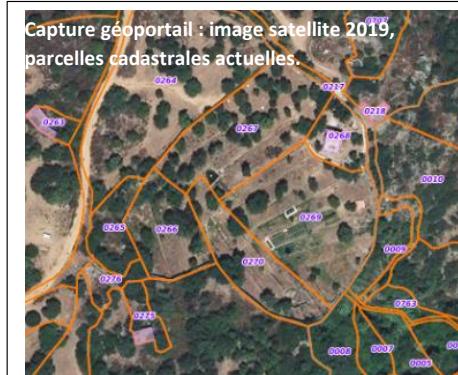
Superficie 7000m<sup>2</sup>



Photographie aérienne février 1952



Détail planche B2 du cadastre napoléonien





# Orientation n°2

## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

Jardin Toru Sopranu

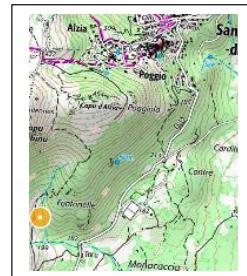
Coordonnées GPS : 42.592188 , 8.918821

Ancien numéro de parcelle :E806-611

Nouveau numéro de parcelle : E594

Superficie : 6000m<sup>2</sup>

Datation : postérieure à 1873



Photographie aérienne Juillet 1959



Capture géoportail : image satellite 2019,  
parcelles cadastrales actuelles.

### Détail planche E3 du CN



Orientation n°2

## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

### Le jardin de Toru mezzu- et Toru sottanu

Cordonnées GPS : 42.590586 , 8.921735

Ancien numéro de parcelle :501-503 et 860-865

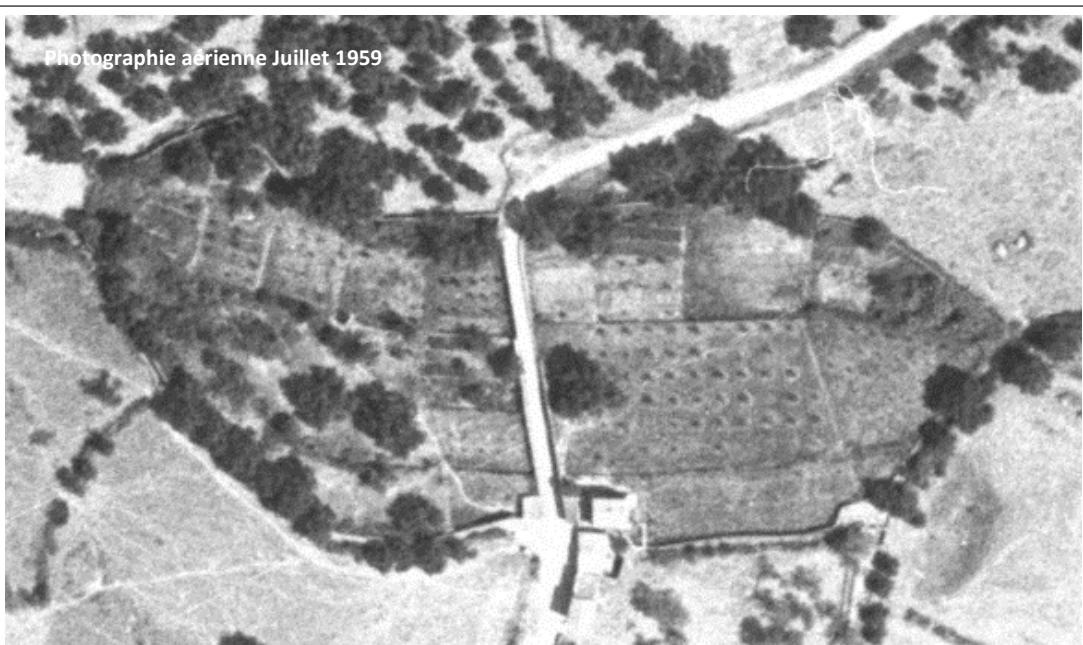
Nouveau numéro de parcelle : E395-396 et 402

Superficie : Toru mezzu 7000m<sup>2</sup> et Toru sottanu 7600m<sup>2</sup>

Datation : partiellement construit en 1873



Photographie aérienne Juillet 1959



Photographie aérienne 1959



Détail planche E3 du cadastre napoléonien



Capture géoportail : image satellite 2019,

054



## Orientation n°2

### La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

#### Jardin derrière le stade

Coordonnées GPS : 42.591945 , 8.927009

Ancien numéro de parcelle : E 880 et 885-886

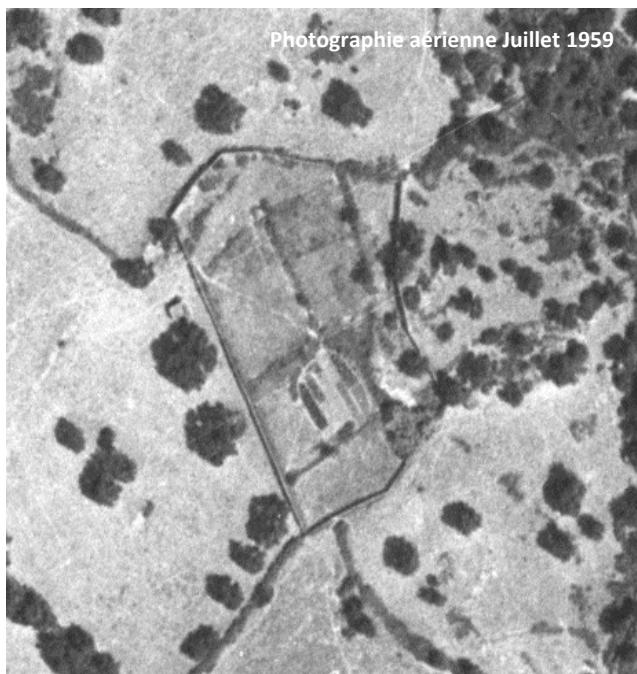
Nouveau numéro de parcelle : E419-420

Superficie : 5 820m<sup>2</sup>

Datation : postérieure à 1873



Photographie aérienne Juillet 1959



Photographie aérienne juillet 1959

Capture géoportail : image satellite 2019, parcelles cadastrales actuelles.



Détail planche E3 du cadastre



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

### Les jardins des Canne

#### Canne 1

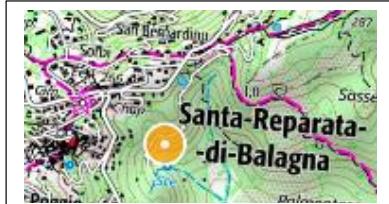
Coordonnées GPS : 42.60178 , 8.931611

Ancien numéro de parcelle : D 441-443

Nouveau numéro de parcelle : D137-138

Superficie : 4700m<sup>2</sup>

Datation : 1830



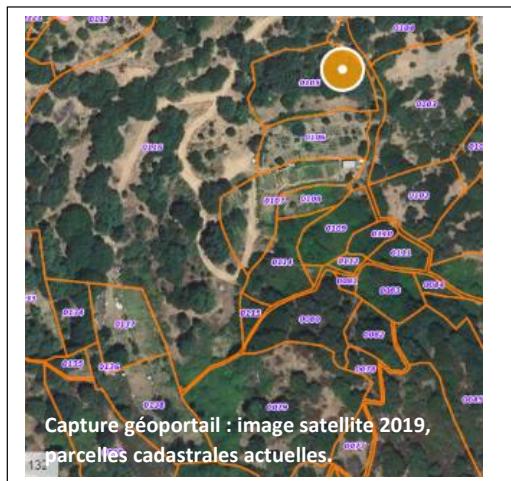
#### Canne 2

Coordonnées GPS : 42.602733 , 8.932706

Ancien numéro de parcelle : D 458-553

Nouveau numéro de parcelle : D105-112 et 114

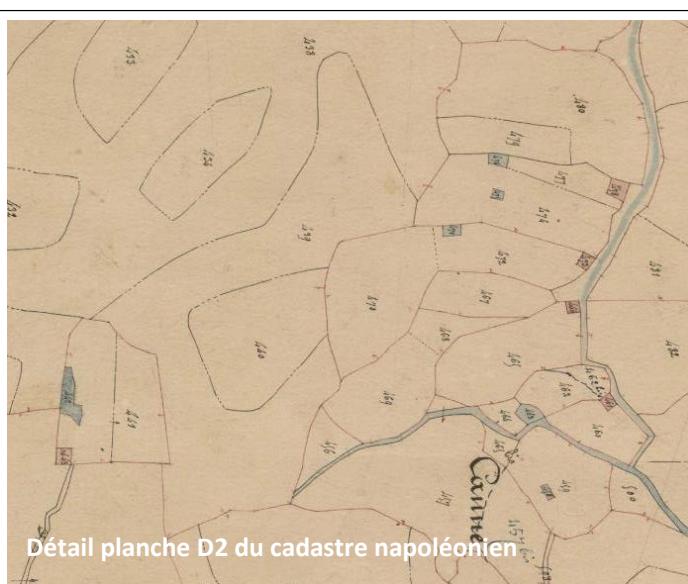
Superficie : 2 140m<sup>2</sup>



Photographie aérienne Juillet 1959



Photographie aérienne juillet 1959



Détail planche D2 du cadastre napoléonien



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

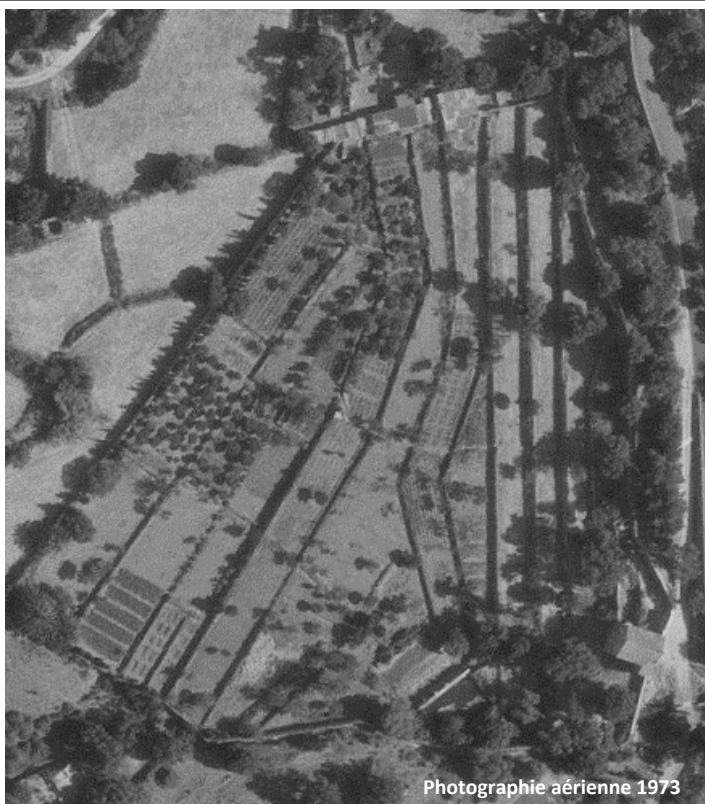
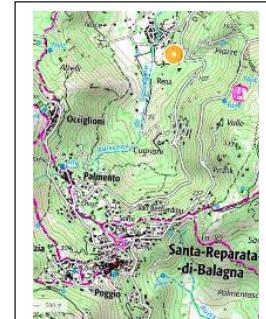
### Jardin Campia 1

Cochonnées GPS : 42.615991 , 8.93358

Ancien numéro de parcelle : A198-211

Nouveau numéro de parcelle : A28/29/30/31/32

Superficie : 14 000m2



Photographie aérienne 1973



Détail planche A1 du cadastre napoléonien



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

### Jardin de Campia 2

Coordonnées GPS : 42.61401 , 8.932689

Ancien numéro de parcelle : A 238-243

Nouveau numéro de parcelle : A12-14

Superficie : 3 300m<sup>2</sup>



Photographie aérienne 1973



Capture géoportail : image satellite 2019, parcelles cadastrales actuelles.



Détail planche A1 du cadastre napoléonien



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

En descendant le *Giovaggio* qui ne va plus tarder à s'appeler *Padule*, nous rentrons dans le « Dédale » où il est difficile de distinguer les jardins les uns des autres. Certains d'entre eux ne sont que partiellement clos ; on note en effet une ouverture systématique sur le cours d'eau.

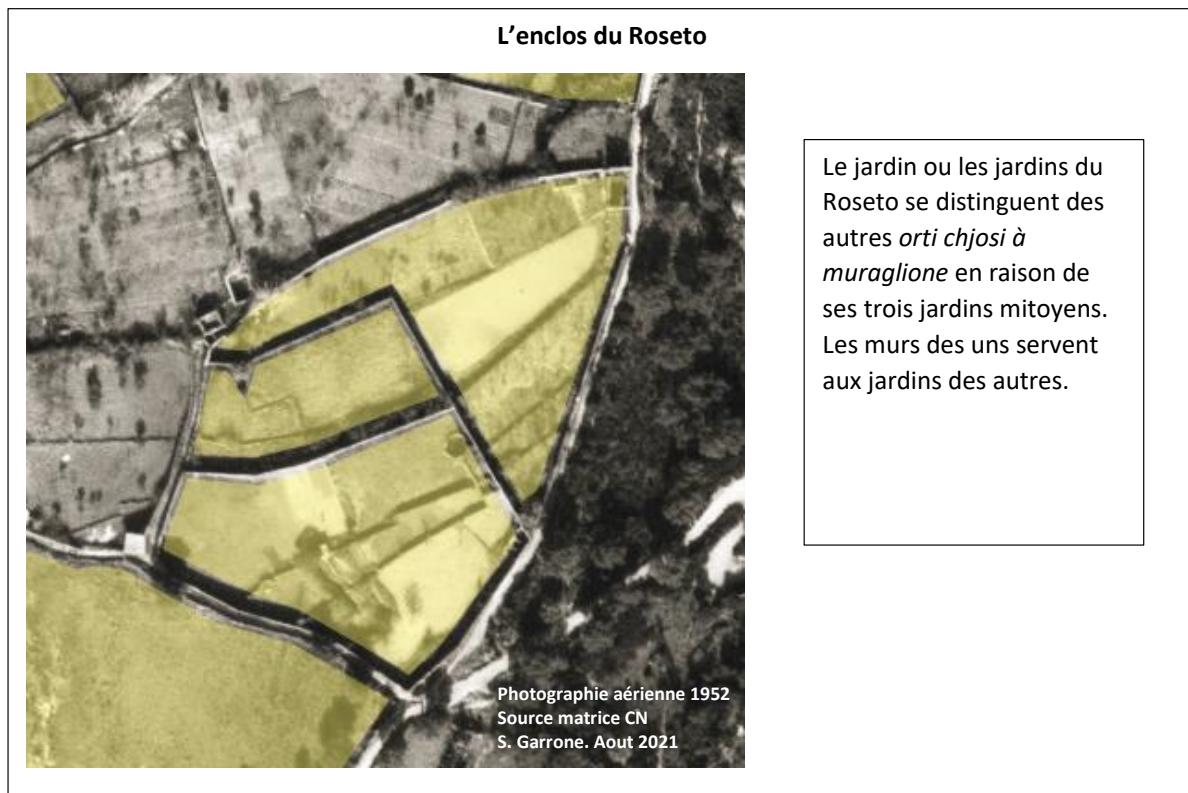
### Le « Dédale » des jardins du Giovaggio



La singularité paysagère de ce « dédale » est due à la nombreuse présence d'*orti chjosì à muraglioni*. Sur la photographie de 1952, nous pouvons en distinguer seize. Le cadastre napoléonien les situait dans les « lieux dits » Renna, Campia, Renna, Roseto, Magnato, Porcili, Palazzi et Giovaggio. Tous ces jardins conservent au moins en partie leurs systèmes hydrauliques. Certains particuliers s'en servent pour l'arrosage de leur jardin. D'autres restaurent les bassins. Cet enchainement de jardins se prolonge sur la commune d'Ile-Rousse.



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial



### Jardin du Rosato

Coordonnées GPS : 42.61763 , 8.933583

Ancien numéro de parcelle : À 51-66

Nouveau numéro de parcelle : A58-60, A1015, A1026

Superficie : 8 000m<sup>2</sup>





# La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

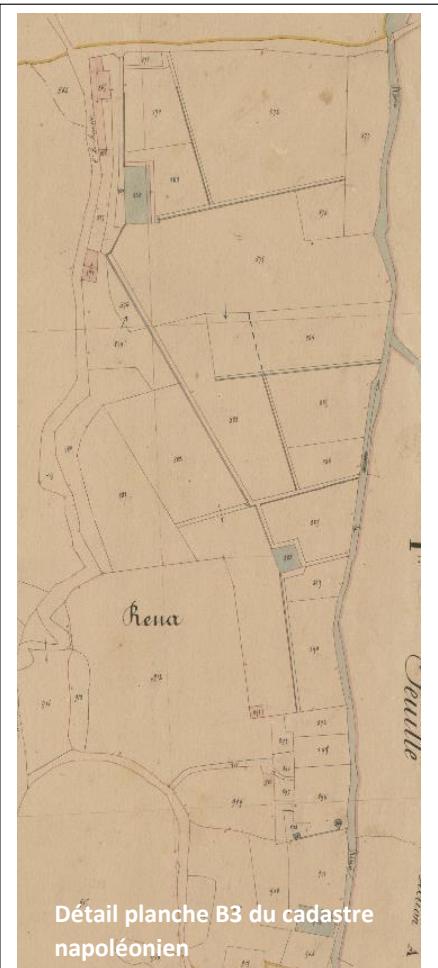
Jardin de Rena

Coordonnées GPS : 42.615889 , 8.931509

Ancien numéro de parcelle : B 866-914

Nouveau numéro de parcelle : B730 à 733 ; 458 à 465 ; 471 à 474

Superficie : 30 700m<sup>2</sup>



## Détail planche B3 du cadastre napoléonien



Photographie aérienne février 1952



## Capture géoportail : image satellite 2019, parcelles cadastrales actuelles.



### Photographie aérienne 1952

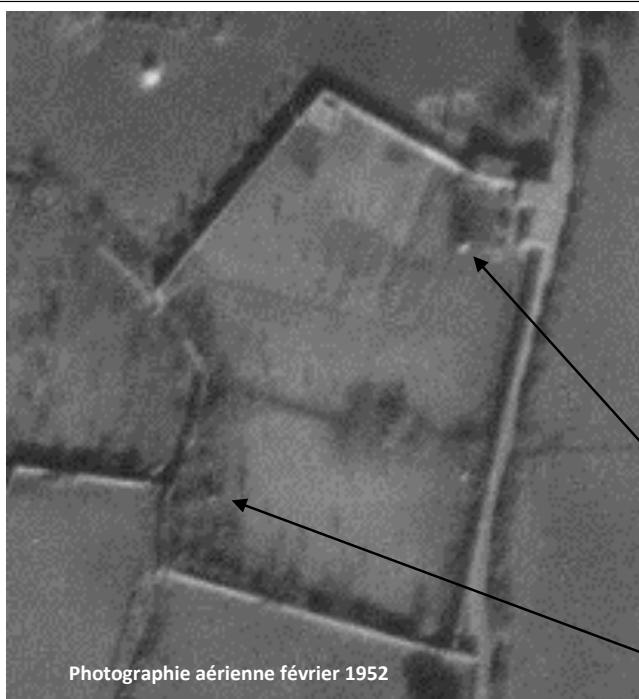
On distingue les vestiges de colonnades le long des canaux d'irrigation. Certaines de ces colonnes résistent encore aux affres du temps.



## La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

### Jardin Giovaggio

Coordonnées GPS : 42.621469 , 8.935193  
Ancien numéro de parcelle : A 9-14  
Nouveau numéro de parcelle : A79  
Superficie : 2 730m<sup>2</sup>



Photographie aérienne février 1952



Piliers des cicogni



Détail planche A1 du cadastre napoléonien



Orientation n°3

## **L'O.A.P Environnementale**



## L'O.A.P Environnementale

### Préserver les continuités écologiques

#### • Les réservoirs de biodiversité

La ZNIEFF de type II «Oliveraies et Boisements des collines de Balagne» et la ZNIEFF de type II et site Natura 2000 (ZPS) «Vallée du Regino», constituent un seul et unique réservoir de biodiversité sur le territoire communal de Santa-Reparata-di-Balagna.

La ZNIEFF de type II «Oliveraies et Boisements des collines de Balagne» regroupe différents types de formations végétales :

- D'anciennes oliveraies, pour la plupart abandonnées où l'on peut observer des arbres multiséculaires aux dimensions remarquables.
- Des chênaies pubescentes qui se développent sur d'anciennes terrasses.
- Des bosquets ou des taillis de chênes verts qui s'établissent sur les adrets et es côtes rocheuses,
- Quelques châtaigneraies plantées dans les vallons humides qui descendent de la montagne, comme à Muro, Zilia et Avapessa
- Une remarquable suberaie, unique formation de ce type en Balagne, s'étend en amont du barrage de Codole sur les alluvions du lit majeur de Regino. Ce site présente de nombreux intérêts patrimoniaux écologiques, faunistiques, floristiques...

La ZNIEFF de type II «Vallée du Regino» (également classé comme site Natura 2000) a été mise en place initialement pour assurer le suivi et la protection du Milan Royal. Elle s'est ensuite étendue depuis le cours d'eau du Regino qui présente un grand intérêt batracologique et herpétologique et autour des mines de lozari qui présentent un intérêt chiroptérologique. De plus, au Nord, proche de l'embranchement avec la nationale se trouve une zone de gravière aujourd'hui abandonnée qui offre à tous les groupes d'espèces un lieu de repos, de reproduction et d'alimentation, elle contribue donc fortement à l'intérêt écologique de la vallée du Regino. Le barrage de Codole quant à lui accueille de nombreux oiseaux migrateurs, hivernants, ou nicheurs locaux, et constitue une zone d'alimentation et de repos pour les oiseaux d'eau. Il sert aussi d'habitat à la Cistude d'Europe. De par la diversité des milieux environnants (maquis bas, zones ouvertes, arbres isolés), cette vallée accueille une très grande population d'oiseaux en général, dont beaucoup d'espèces rencontrées sont déterminantes, et à forte valeur patrimoniale.

La vallée du Regino a fait l'objet au début des années 1990 d'une inscription en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux ZICO (CS08) en raison des fortes densités de Milans royaux rencontrées (environ 50 couples). D'autres espèces mentionnées également à l'annexe 1 de la directive oiseaux sont présentes de manière représentative. Ces espèces sont inscrites à l'annexe I de la directive oiseaux. On notera la densité exceptionnelle des couples d'engoulevents d'Europe (1 à 4 couples/10 ha). Les densités d'Alouette lulu et de Pies grièches sont également remarquables.

Par ailleurs, le site se prête très bien à la présence du Milan royal qui est probablement arrivé avec les premiers éleveurs dans cette région de "bocage". Il s'agit vraisemblablement des plus grosses densités de Milans royaux nicheurs connues en milieu insulaire. Le pastoralisme et l'agriculture semi extensive favorisent cette espèce ainsi que d'autres espèces de l'annexe 1 ce qui explique les densités remarquables des diverses espèces.

Les espèces d'oiseaux du site ne font l'objet d'aucune gestion particulière ; néanmoins, les pratiques agro-



## L'O.A.P Environnementale

pastorales leur sont favorables. Le maintien des activités agricoles qui créent une mosaïque de milieux est donc un atout pour la préservation durable des espèces. Pour l'avenir, la pérennisation du système agro-pastoral est fondamentale.

**Les objectifs pour ces espaces sont les suivantes :**

- **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.**

**• Les corridors écologiques**

Les corridors écologiques sont indispensables à la faune pour accéder aux espaces subvenant à ses besoins journaliers (nutrition), saisonniers (reproduction) ou annuels (migration). Ils doivent donc bénéficier des mêmes protections que celles établies pour les réservoirs de biodiversité. Les aménagements autres que ceux d'intérêt général doivent y être proscrits et ils ne doivent pas compromettre les fonctionnalités écologiques. Il s'agira notamment de ne pas créer d'obstacle à la libre circulation de la faune et d'œuvrer en une préservation des milieux.

**De manière générale, les objectifs pour ces espaces sont les suivantes :**

- Aucun obstacle ne doit perturber le déplacement de la faune.

En zones agricole et naturelle :

- 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  
En zones urbaines et à urbaniser, les choix d'urbanisation doivent :

- 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



## L'O.A.P Environnementale

### Les actions de préservation du réservoir de biodiversité

Le site Natura 2000 « Vallée du Reginu » N°FR9412007 a été classé comme Zone de Protection Spéciale (ZPS), au titre de la Directive 79/409/CEE du 2 avril 1979, dite Directive « Oiseaux », en janvier 2006.

La vallée du Reginu a fait l'objet au début des années 1990 d'une inscription en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO N°CS08) en raison des fortes densités de Milan royal (*Milvus milvus*) rencontrées (entre 47 et 63 couples).

Le DOCOB lié à ce site a été approuvé par l'Arrêté préfectoral n°2010-349-00034 du 15 décembre 2010 « portant approbation du Document d'objectifs de la Zone de Protection Spéciale FR9412007 « Vallée du Reginu » (Natura 2000) ».

Ce site d'intérêt est compris dans le réservoir de biodiversité identifié sur la commune de Santa-Reparata. À ce titre, des actions identifiées par le DOCOB sont reprises dans les orientations proposées pour cet espace :

- Contractualisation de Mesures Agro-Environnementales Territorialisés (MAET) adaptée au maintien de la biodiversité. Cette action passe par la restauration et le maintien de milieux ouverts et semi-ouverts liés aux activités agricoles. Ces espaces représentent des zones de chasse préférentielles pour le Milan royal et d'autres espèces telles que l'Alouette lulu, le Pipit rousseline, l'Édicnème criard et l'Engoulevent d'Europe.
- Maintien des arbres sénescents. Sur le site Natura 2000, la grande majorité des nids de milans royaux sont construits dans des Chênes verts (70 % des cas), dont la circonférence du tronc est en moyenne d'environ 2 m. Les nids sont par ailleurs situés en moyenne à 7,5 m de hauteur, principalement dans les fourches secondaires (plus de 40 % de cas). La typologie des sites de nidification recherchée par le Milan royal correspond donc généralement à de grands arbres, soit en finalité les plus vieux arbres présents sur le site.
- Un classement mixte en zone Naturel (N) et Agricole (A) dans le cadre du document d'urbanisme. Ce classement mixte permettra de conserver les milieux ouverts et semi ouverts essentiel au fonctionnement de ce réservoir de biodiversité.
- Dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, les aménagements autorisés seront réalisés en accord avec la valorisation paysagère et écologique du site.

### Les actions de préservation des corridors écologiques

En lien avec les objectifs identifiés pour la préservation des corridors écologiques du territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna, les actions suivantes sont proposées dans le cadre de l'OAP environnementale du territoire.

- Aucun obstacle ne doit perturber le déplacement de la faune.
- Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, les cours d'eau et les ripisylves associées seront protégées.
- Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, il sera préciser que l'utilisation de produits phytosanitaires sera déconseiller en zone agricoles.



## L'O.A.P Environnementale

En zones urbaines et à urbaniser, les choix d'urbanisation doivent :

- Le zonage du PLU priviliera 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 pour valoriser les continuités écologiques entre le milieu urbain et les milieux agricoles ou naturels.
- Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, le recouvrement des cours d'eau sera proscrit.
- Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, 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

### Autre actions environnementales pour valoriser et gérer durablement le territoire

Les espaces en interface avec la ville, plus sensibles, font l'objet d'orientations spécifiques.

- Valoriser la potentialité agricole en interface ville-nature, participant à la gestion du risque feu de forêt

À l'interface des massifs à dominante naturelle et la ville, une zone de transition doit permettre d'une part de valoriser la potentialité agricole des terres et d'autre part de réduire les aléas liés au risque feu de forêt.

Les bosquets ou groupements d'arbres les plus significatifs et les plus propices à certaines espèces seront toutefois à préserver.

En cas de défrichement pour une remise en culture, les terrasses en pierres-sèches doivent être restaurées pour éviter tout risque de ravinement et de glissement des sols.

Les pratiques culturales doivent être respectueuses de l'environnement et des résidents limitrophes, en privilégiant des cultures ne présentant pas de risque de pollution liée à l'utilisation de produits phytosanitaires.

Les pratiques agropastorales y seront encouragées à travers la mise en place d'une AFP.

L'implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïque autrement qu'en toitures n'y sont pas autorisés.

- Préserver les espaces boisés classés

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ces espaces seront préservés de tout aménagement pouvant impacter la conservation et la protection des **EBC identifiés**.



## L'O.A.P Environnementale

### Préserver et conforter la place de la nature en ville

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.

Ils jouent un rôle dans la reconnexion des réservoirs de biodiversité fragmentés par le tissu urbain, en abordant un point de repère fort dans le paysage local.

La préservation d'une part significative d'espaces non artificialisés permet de réduire le risque de ruissellement en aval

Les orientations visent donc à :

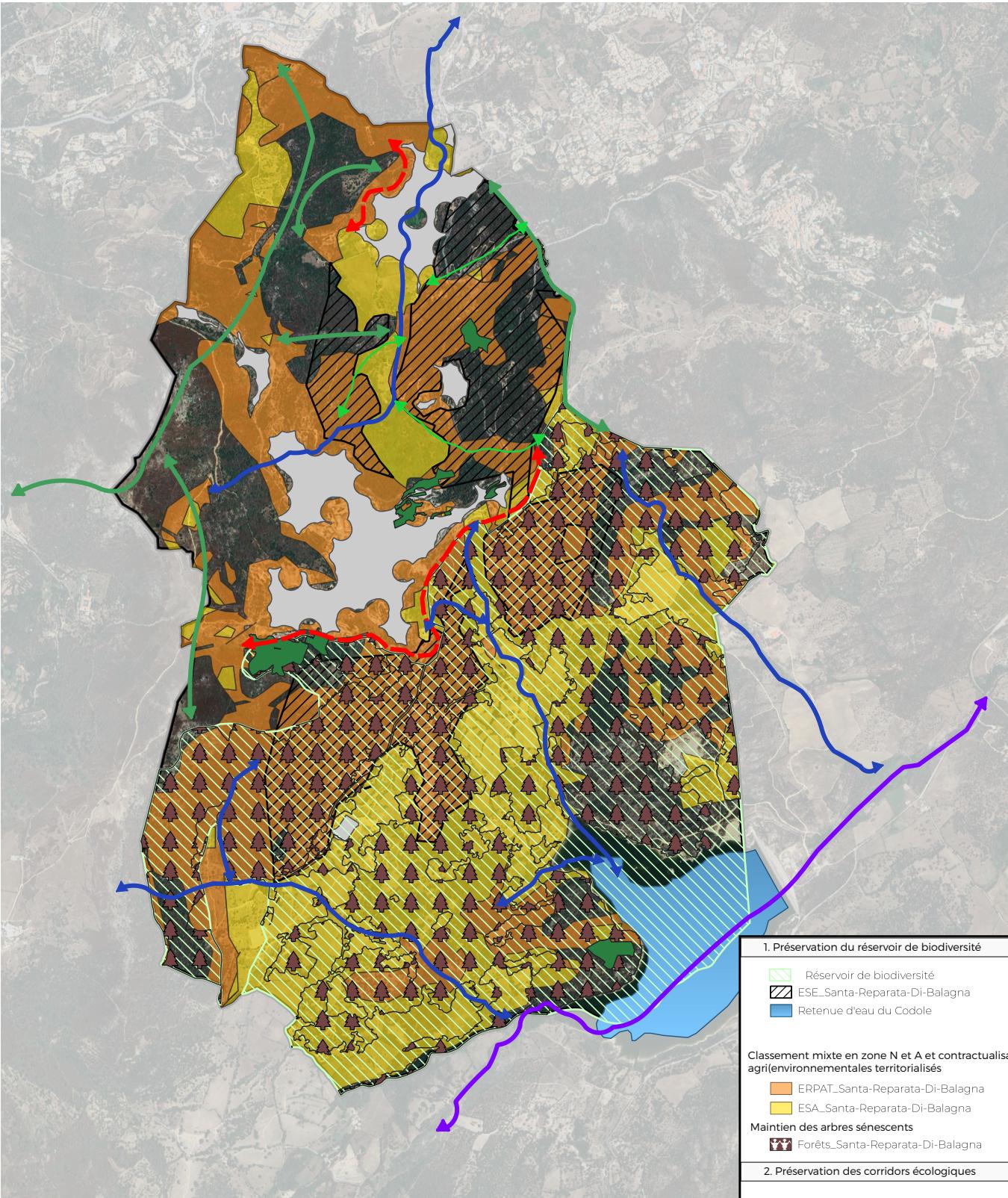
- Conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet, tant pour leur valeur écologique que dans le rôle qu'ils jouent pour la stabilisation des sols et l'évapotranspiration.
- Opter pour un regroupement du bâti et des espaces artificialisés associés (terrasses, piscines ...), en limitant l'emprise au sol de l'ensemble des éléments construits et en privilégiant des hauteurs modérées s'insérant dans l'écrin végétal et la typologie urbaine des quartiers.
- Limiter les conséquences liées au ruissellement urbain en limitant les surfaces imperméabilisées, notamment en amont des zones les plus artificialisées en privilégiant également la culture des jardins en terrasse.

Pour les zones urbaines en amont de zones agricoles, dans le cadre de la mise en place d'un cercle vertueux, 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.

### Synthèse illustrée

L'ensemble des actions identifiées dans le chapitre précédent, ont été sectorisées à l'échelle du territoire communal de Santa-Reparata-Di-Balagna.

Ces actions sont illustrées sur la cartographie présentée en page suivante.



0 500 1 000 m

<b>1. Préservation du réservoir de biodiversité</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réserve de biodiversité</li> <li>ESE_Santa-Reparata-Di-Balagna</li> <li>Retenue d'eau du Codole</li> </ul>
Classement mixte en zone N et A et contractualisation de mesures agricoles territorialisées
<ul style="list-style-type: none"> <li>ERPAT_Santa-Reparata-Di-Balagna</li> <li>ESA_Santa-Reparata-Di-Balagna</li> </ul>
Maintien des arbres sénescents
Forêts_Santa-Reparata-Di-Balagna
<b>2. Préservation des corridors écologiques</b>
Aucun obstacle ne doit perturber le déplacement de la faune, les cours d'eau et les ripisylves associées seront protégées
<ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la Trame Verte</li> <li>Corridors de la Trame Bleue</li> <li>Corridors Réseaux</li> <li>Corridors secondaires de la Trame Verte</li> </ul>
Valoriser par un zonage agricole les continuités écologiques
Valoriser la potentialité agricole en interface ville-nature, participant à la gestion du risque feu de forêt
<b>3. Valoriser et gérer durablement le territoire</b>
Préservation des Espaces Boisés Classés et des bosquets ou groupements d'arbres les plus significatifs
EBC
<b>4. Préserver et conforter la place de la nature en ville</b>
Regroupement du bâti et des espaces artificialisés associés
Tâche urbaine_PADDUC



Orientation n°4

## **Les secteurs d'extension urbaine des villages**



## Les secteurs d'extension urbaine des villages

### RAPPEL DU CONTEXTE

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.



*Des sites dans le prolongement des villages.....*



*...et de leur patrimoine bâti*

### PRINCIPAUX ENJEUX

- 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;



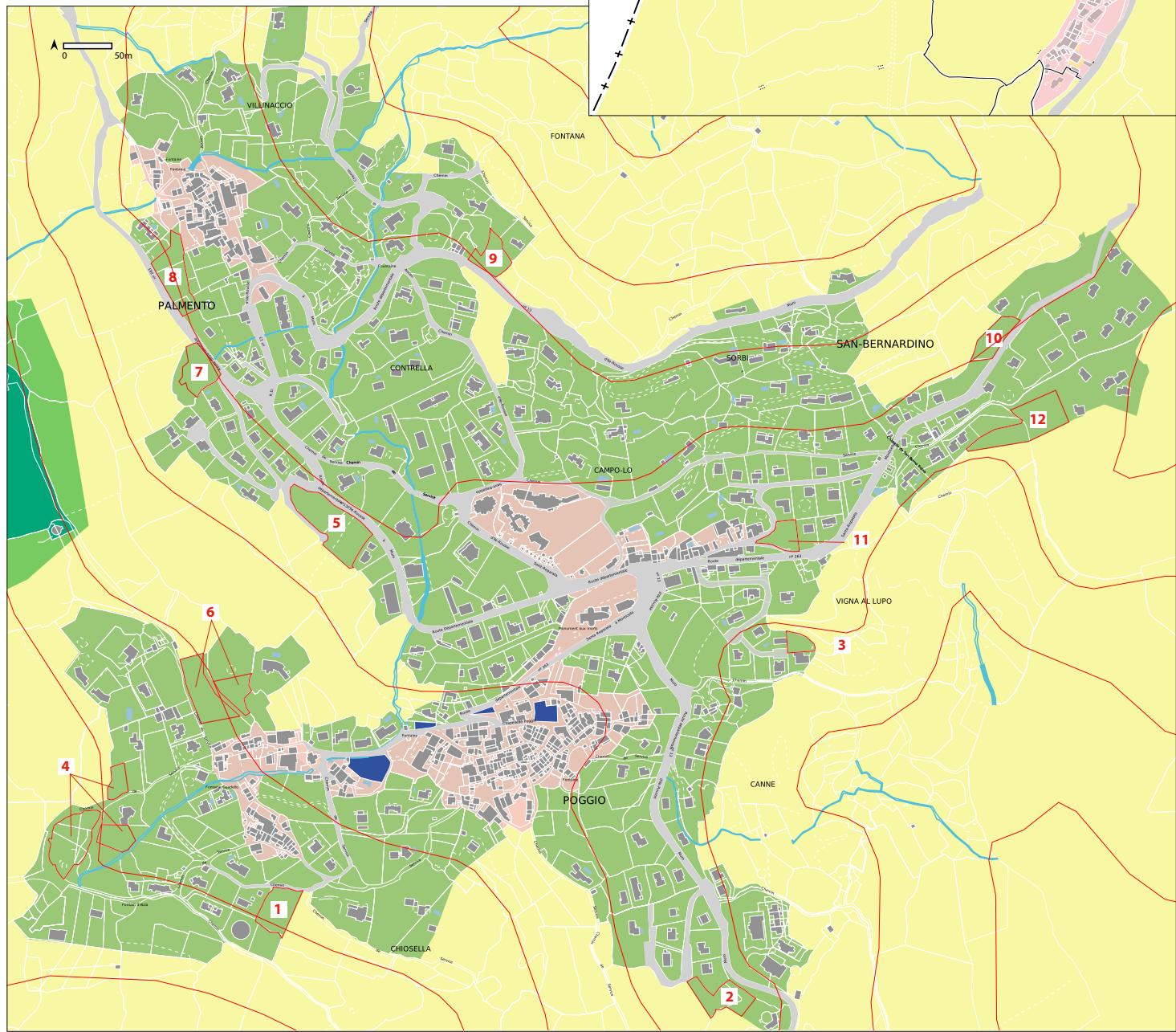
*Des espaces pour répondre aux problématiques des villages : logement, stationnement, espace public...*



## Les secteurs d'extension urbaine des villages

Etat initial

<span style="border: 1px solid red; width: 10px; height: 10px;"></span>	Périmètres d'extension
<span style="background-color: green; width: 10px; height: 10px;"></span>	Jardins privatis
<span style="background-color: yellow; width: 10px; height: 10px;"></span>	Terres agricoles
<span style="background-color: pink; width: 10px; height: 10px;"></span>	Espaces publics
<span style="color: red; width: 10px; height: 10px;"></span>	Courbes de niveau (50m)
<span style="background-color: darkblue; width: 10px; height: 10px;"></span>	Parcs de stationnement
<span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px;"></span>	Accès et voies de desserte

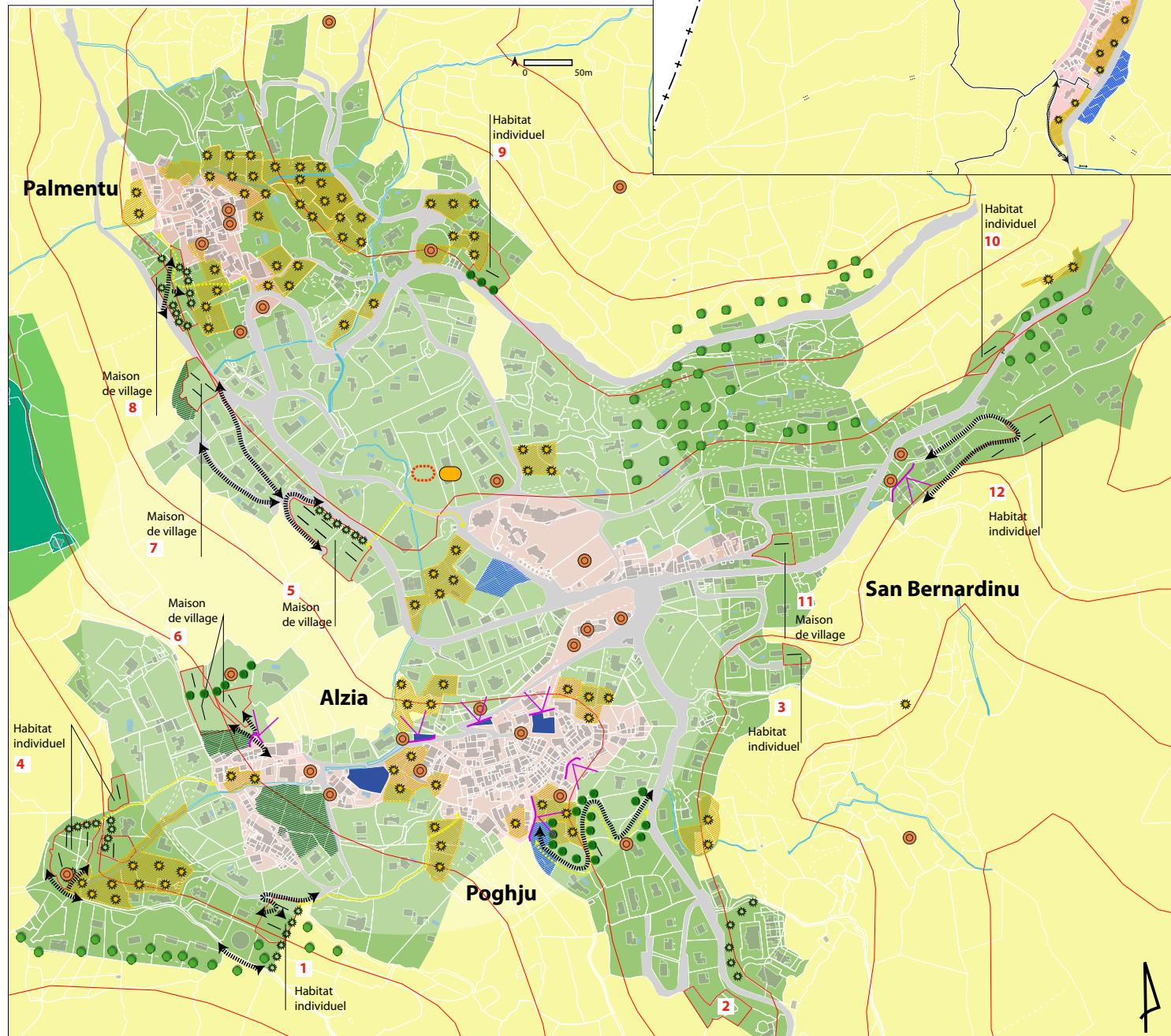




## Les secteurs d'extension urbaine des villages

Principes d'aménagement

<span style="color: red;">□</span>	Périmètres d'extension
<span style="color: green;">●●●</span>	Ecran paysager végétal à conserver
<span style="color: green;">●●●</span>	Ecran paysager végétal à créer
<span style="color: green;">■■■</span>	Jardins boisés à conserver
<span style="color: yellow;">■■■</span>	Jardins patrimoniaux à préserver
<span style="color: green;">●●●</span>	Boisements existants à protéger (E.B.C)
<span style="color: yellow;">↔↔↔</span>	Cheminements piétons à aménager
<span style="color: black;">→→→</span>	Voies de desserte à qualifier et/ou créer
<span style="color: blue;">■■■</span>	Parcs de stationnements à créer
<span style="color: purple;">▲</span>	Perceptions lointaines depuis le domaine public des villages à conserver
<span style="color: orange;">●</span>	Edifices patrimoniaux à préserver
<span style="color: black;">—</span>	Orientation préférentielle des constructions
<span style="color: lightgray;">○</span>	Prise en compte du périmètre de protection de servitude des abords (Monument Historique)
<span style="color: blue;">■</span>	Parcs de stationnements existants à structurer
<span style="color: yellow;">●</span>	Implantation de la résidence autonomie
<span style="color: red;">○○○</span>	Logements communaux à créer
<span style="color: pink;">■■■</span>	Espaces publics à qualifier (sobriété et savoir-faire local)





## Les secteurs d'extension urbaine des villages

### ° SECTEUR 1 (échéance 2026)

Surface aménagée : 2 000 m<sup>2</sup>  
Destination : Habitat individuel  
Nombre de logements attendus : 2 logements  
Densité moyenne : 10 logt/ha

### ° SECTEUR 7 (échéance 2028)

Surface aménagée : 2 100 m<sup>2</sup>  
Destination : Habitat individuel  
Nombre de logements attendus : 3 logements  
Densité moyenne : 20 logt/ha

### ° SECTEUR 2 (échéance 2026)

Surface aménagée : 1 840 m<sup>2</sup>  
Destination : Maison de ville  
Nombre de logements attendus : 3 logements  
Densité moyenne : 20 logt/ha

### ° SECTEUR 8 (échéance 2026)

Surface aménagée : 3 500m<sup>2</sup>  
Destination : Maison de ville  
Nombre de logements attendus : 6 logements  
Densité moyenne : 20 logt/ha

### ° SECTEUR 3 (échéance 2025)

Surface aménagée : 500 m<sup>2</sup>  
Destination : Habitat individuel  
Nombre de logements attendus : 1 logement  
Densité moyenne : 20 logt/ha

### ° SECTEUR 9 (échéance 2030)

Surface aménagée : 1 220m<sup>2</sup>  
Destination : Habitat individuel  
Nombre de logements attendus : 1 logement  
Densité moyenne : 9 logt/ha

### ° SECTEUR 4 (échéance 2030)

Surface aménagée : 4 000 m<sup>2</sup>  
Destination : Habitat individuel  
Nombre de logements attendus : 5 logements  
Densité moyenne : 12 logt/ha

### ° SECTEUR 10 (échéance 2025)

Surface aménagée : 1 200m<sup>2</sup>  
Destination : Habitat individuel  
Nombre de logements attendus : 1 logement  
Densité moyenne : 9 logt/ha

### ° SECTEUR 5 (échéance 2030)

Surface aménagée : 3 720 m<sup>2</sup>  
Destination : Maison de ville  
Nombre de logements attendus : 6 logements  
Densité moyenne : 16 logt/ha

### ° SECTEUR 11 (échéance 2025)

Surface aménagée : 1 000m<sup>2</sup>  
Destination : Maison de ville  
Nombre de logements attendus : 2 logements  
Densité moyenne : 20 logt/ha

### ° SECTEUR 6 (échéance 2025)

Surface aménagée : 3 200m<sup>2</sup>  
Destination : Maison de ville  
Nombre de logements attendus : 6 logements  
Densité moyenne : 19 logt/ha

### ° SECTEUR 12 (échéance 2026)

Surface aménagée : 3 200 m<sup>2</sup>  
Destination : Habitat individuel  
Nombre de logements attendus : 3 logements  
Densité moyenne : 10 logt/ha

### ° SECTEUR 13 (échéance 2026)

Surface aménagée : 1 000m<sup>2</sup>  
Destination : Habitat individuel  
Nombre de logements attendus : 1 logements  
Densité moyenne : 10 logt/ha

**TOTAL ENVIRON 37 logements**



## **Le secteur d'extension urbaine de Palazzi**



## Le secteur d'extension urbaine de Palazzi

### RAPPEL DU CONTEXTE

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.

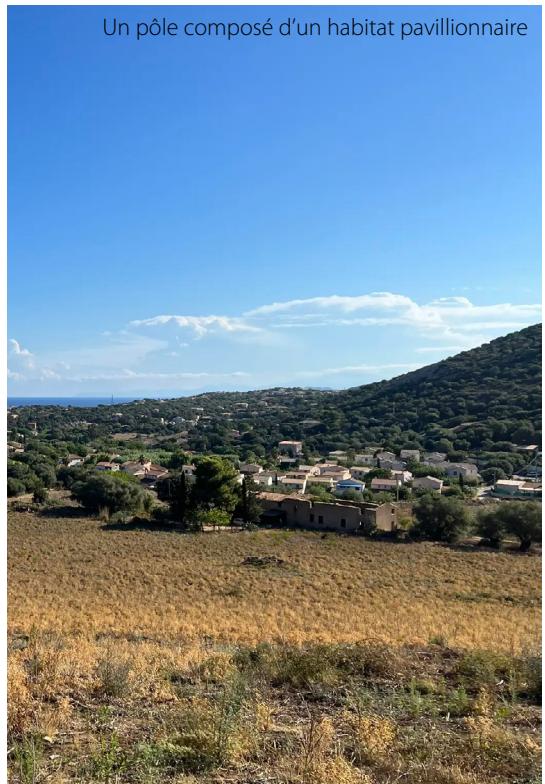
De fait, tourné vers la principale entité de services et d'emplois du bassin de vie, sa relation au reste de la commune est réduit.

Un site d'extension se localise dans le prolongement des dernières constructions à l'Ouest du pôle de Palazzi pour une surface d'environ 1 500m<sup>2</sup>.

Le contexte appelle la création d'un tissu urbain résidentiel moyennement dense;

Cette extension s'inscrit dans une O.A.P qui a pour objectif de valoriser la trame et l'environnement rural du pôle de Palazzi et de structurer des espaces nés de étalement urbain.

Un pôle composé d'un habitat pavillonnaire



### PRINCIPAUX ENJEUX

- 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 paysagère et patrimonialement sensibles;

- un développement urbain maîtrisé avec la capacité des réseaux (desserte viaire, gestion des eaux pluviales) et la forte sensibilité paysagère rurale;

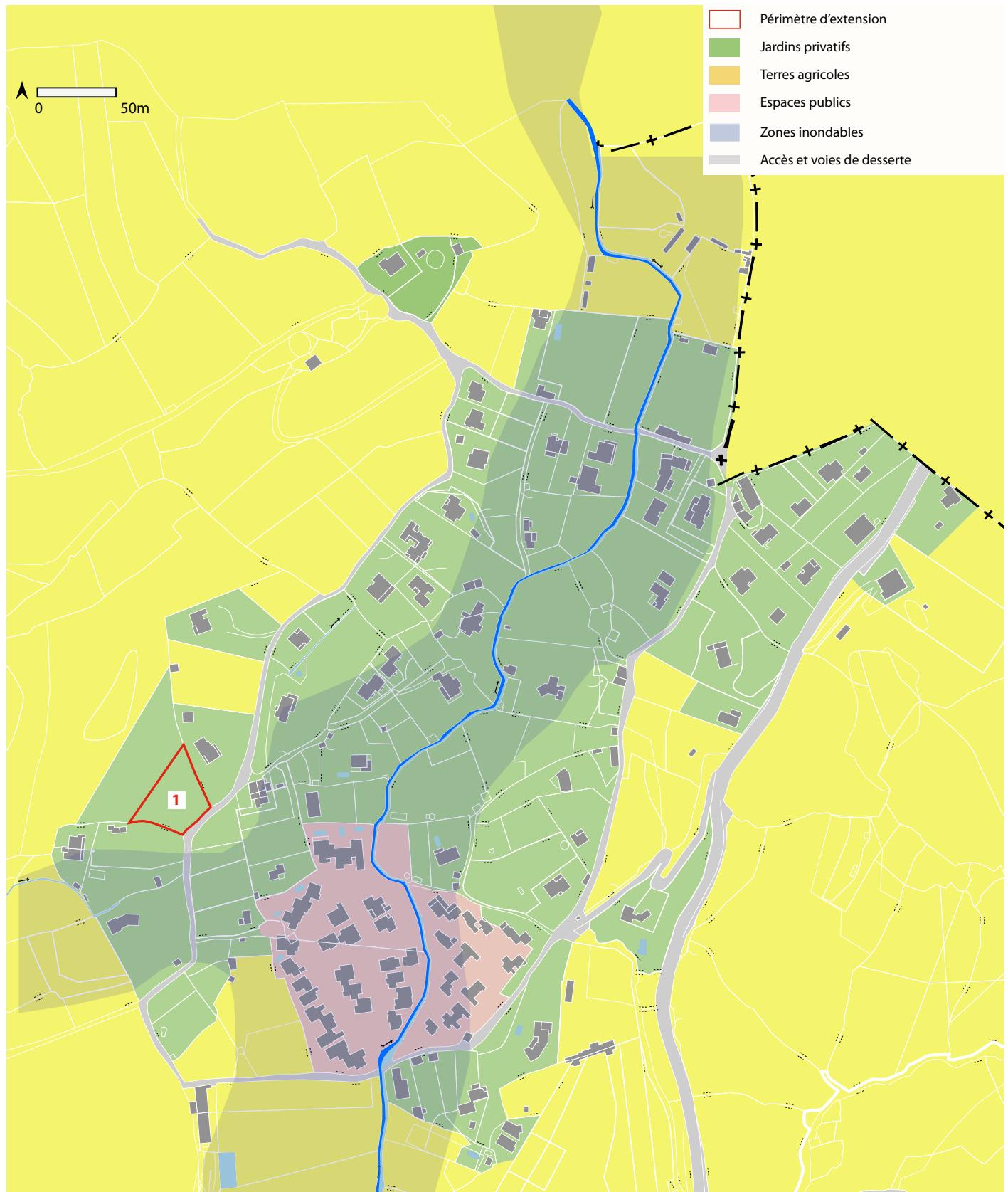
Un site au coeur d'un environnement rural





## Le secteur d'extension urbaine de Palazzi

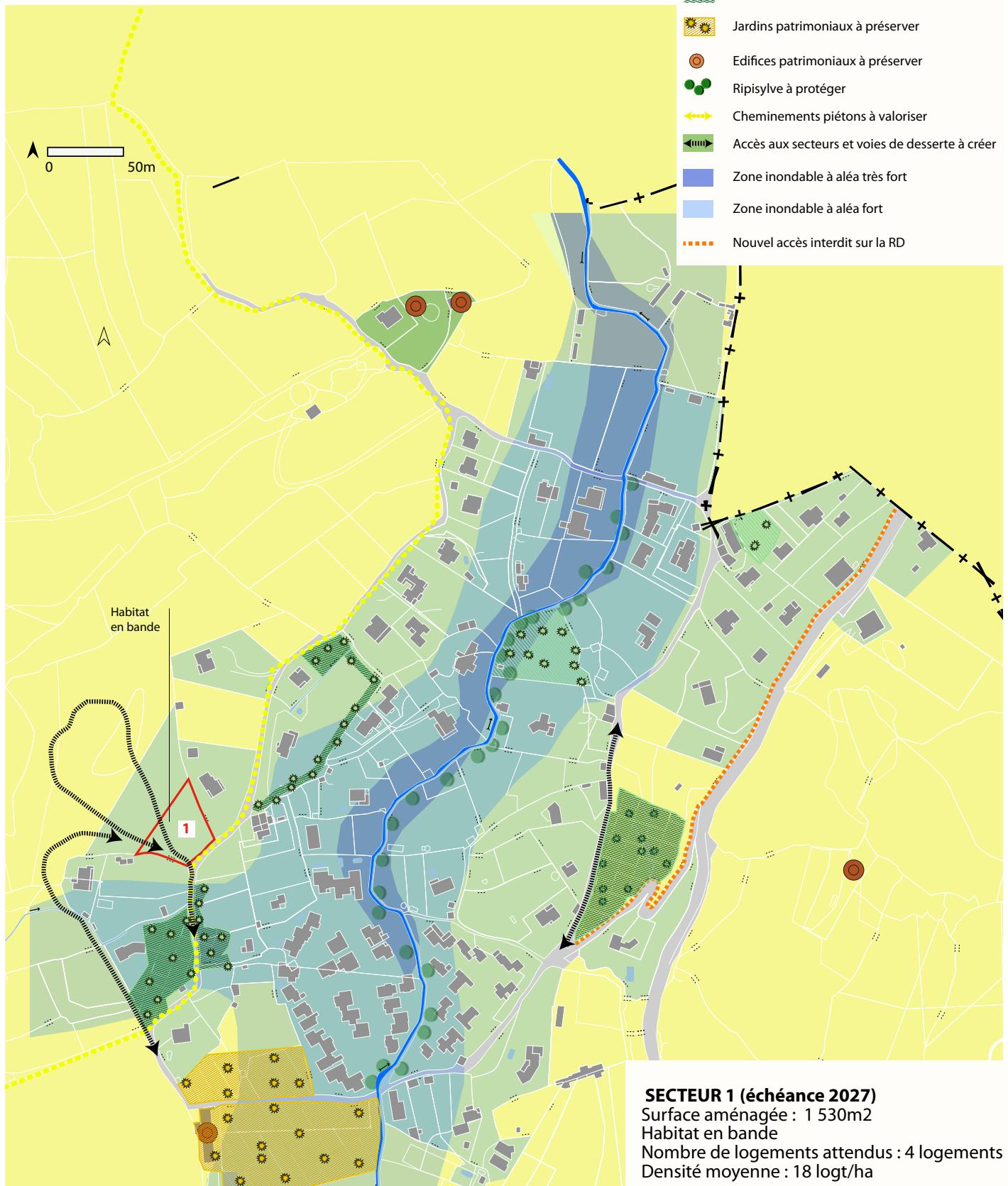
Etat initial





## Le secteur d'extension urbaine de Palazzi

Principes d'aménagement





# Le secteur d'extension urbaine de Palazzi



### Jardins boisés à protéger

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 rester préservés de l'urbanisation pour leurs fonctions de masques visuels, d'espaces de respiration et de structuration de l'espace urbanisé.

La composition urbaine de Palazzi devra s'appuyer sur les composantes identifiées :

- les secteurs arborés en front d'espace bâti au Sud et au Nord Est du secteur d'extension urbaine. Ils favoriseront l'intégration paysagère par leur caractère d'écrans paysagers.
- le cœur du pôle de Palazzi à dominante naturelle doit être conservé et rester préservé de l'urbanisation.

Cette relation entre bâti et végétation est à maintenir et à tenir à l'écart des pressions urbaines de l'habitat pavillonnaire.

Les boisements sont considérés dans les planches graphiques du PLU soient comme des zones naturelles et/ou comme des Espaces boisés classés soient comme éléments de paysages identifiés et sites à protéger au titre de l'article L.151-23 du C.U. dans les zones urbaines.



### Les édifices patrimoniaux à préserver

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif d'identifier et de cibler les objets patrimoniaux qui connaissent une progressive dégradation au fil du temps.

Le programme de l'O.A.P veille à la sauvegarde de ces éléments patrimoniaux et des espaces ruraux images des paysages traditionnelles et identitaires de Santa Reparata à savoir :

- une aire de battage
- des paillers
- des murets de pierres sèches
- des fontaines
- des édifices agricoles



### La ripisylve à protéger

Le pôle de Palazzi présente de nombreux milieux et habitats sensibles.

Le secteur est traversé par le ruisseau du Ghjovaghju constituant un corridor écologique de la trame verte et bleue du territoire communal auquel est associée une végétation et une biodiversité préservée.

La pérennité et l'intégrité des éléments paysagers pour leur intérêt paysager et écologique doit être assurée.

Des zones tampons pourront être mise en œuvre, notamment aux abords du cours d'eau, afin de protéger cette végétation d'accompagnement sous la forme de zones naturelles et d'éléments paysagers à protéger au titre de l'article 153-1 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cet espace est colonisé par une végétation invasive à éradiquer (cannes de Provence et ronciers)



# Le secteur d'extension urbaine de Palazzi



## Accès aux secteurs et voies de desserte à créer

Le fonctionnement de la zone préconise la réalisation d'une nouvelle voie interne. La configuration du schéma de circulation privilégiera une seule voie à sens unique qui desservira les différents lots.

Elle prendra appui sur la base d'un chemin existant à qualifier qui assurera le bouclage du secteur d'extension urbaine.

La desserte des lots s'effectuera à partir de cette voie structurante qui sera privilégié à la création de voies en impasse.



## Les cheminements piétons à valoriser

Parallèlement à cet axe de liaison inter-quartier, un cheminement piétonnier le long de la voie permettra d'attribuer une place aux piétons.

Il s'agira d'envisager la création d'un espace pédestre spécifique d'un côté de la chaussée à créer.  
Il aura pour base un sentier de randonnée.



## Les zones inondables



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.

Elles sont contraintes par les risques inondation de la basse vallée du Ghjovaggiu.

Les futures constructions du projet devront être réalisées en dehors des milieux exposés aux risques inondation à aléa très fort et aléa fort.



## Jardins paysagers à protéger

Certains jardins du territoire communal marquent encore le paysage de Palazzi.

Le jardin de Rena fait l'objet d'une attention particulière en tant qu'Espaces Paysagers à Protéger.

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.

Cet espace appartient à la future Zone Agricole Protégée.

Ils se distinguent tous par leurs systèmes hydrauliques encore visibles.

Le travail hydraulique y est impressionnant par sa diversité et son échelle : bassins, puits, canaux d'irrigation, drains, bassin accolé au puits, système de pompe (cicogna), immensité des bassins dont certains avoisinent les 300m<sup>2</sup> de surface.