

Département de la Haute-Corse

## Commune de Corbara



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



*Xavier Guilbert, urbaniste conseil*  
1489, route des Combes  
83210 Solliès Ville  
Tel : 04-94-35-25-21  
Mob : 06-80-22-78-38  
[xgconseil@yahoo.fr](mailto:xgconseil@yahoo.fr)

## PRÉAMBULE

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est codifié par les articles L.151-6 à L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-6 précise que les OAP «comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

L'article L.151-6-1 précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

L'article L.151-6-2 précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'article L.151-7 précise pour sa part que les OAP **peuvent** :

«1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.»

Le champ d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation est donc très large et vise à définir des conditions d'aménagement qualitatives sur les secteurs d'enjeux stratégiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables juridiquement, **dans une logique de compatibilité.**

Elles se composent de pièces manuscrites et graphiques et traduisent des ambitions concrètes et opérationnelles sur des secteurs présentant des enjeux particuliers.

La partie réglementaire du Code de l'Urbanisme distingue :

- les OAP dites sectorielles (article R.151-6) élaborées par quartier ou secteur et qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.
- les OAP dites patrimoniales (article R.151-7) qui peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- les OAP dites d'aménagement (article R.151-8) réservées aux zones à urbaniser.

Dans le cadre de la révision du PLU de Corbara, 2 OAP ont été élaborées, une OAP sectorielle sur le village (qui distingue deux sous secteurs 1 et 2 mais dans un seul et même périmètre d'OAP), et une OAP patrimoniale relative à la mise en valeur des continuités écologiques

# **1. OAP SECTORIELLE DU VILLAGE**

# CONTEXTE VILLAGEOIS

## PRESENTATION DU CONTEXTE VILLAGEOIS ET DES ENJEUX DU PLU

### LE GRAND PAYSAGE DE BALAGNE ET SON EVOLUTION, UN ENJEU SENSIBLE

A l'instar de nombreux villages de la Balagne, Corbara occupe une position dominante dans le relief qu'il épouse en plusieurs unités bâties distinctes offrant ici des jeux de vis-à-vis de grand intérêt paysager. Corbara participe au chapelet de villages traditionnels qui occupent les piémonts et animent ainsi les paysages lointains. Dans des écrans naturels et pastoraux, ces villages sont exposés à une forte demande et la pression urbaine questionne leur devenir dans la mesure, où les modes constructifs et les attentes sociétales à l'égard du logement ne permettent pas d'assurer une continuité morphologique et donc une unité bâtie en accord avec les lignes de force du paysage local et/ou la typicité des ambiances de quartiers existants.



La forte densité bâtie laisse place à des implantations bien plus lâches et diffuses en proche périphérie. Il en ressort un étalement du bâti qui s'extrait assez facilement du contexte topographique, qui par le passé était révélé par le bâti. Cette fusion avec le site est à la genèse de la typicité locale.



*Au cœur du village*



*Source : Nuvellaghju 2024*



*Vue du village depuis la route de Pigna RD151*

## ETAT DES LIEUX

### GEOGRAPHIE DES LIEUX

Pour aborder les choix d'aménagement des extensions villageoises, il est indispensable d'observer le village et son implantation dans le site. Son exposition est optimale profitant de la protection du relief des vents de nord, d'un ensoleillement favorisé par une orientation du relief vers le sud et l'ouest. Corbara se caractérise par l'implantation en partie en promontoire puis épousant les courbes de niveaux. Le village se présente en plusieurs quartiers distincts reliés par le réseau de ruelles et routes départementales. Le quartier de Pietralta, à l'écart, occupe la partie haute du village, marquant son entrée nord. Ce promontoire domine le vallon de Fica Fosca et son ruisseau sporadique éponyme.

Des clairières persistent entre des bosquets de chênes ou d'anciennes oliveraies, le tout organisé sous forme d'une succession de strates calée au relief.



*Vue d'ensemble*



*Rapport étroit au relief*

Sans savoir si c'est le site qui influence le découpage parcellaire ou si le parcellaire influence l'implantation urbaine, il ressort un contraste marqué entre le centre historique et la périphérie. Ainsi, souvent les constructions occupent la totalité de l'emprise foncière dans les quartiers anciens : elles sont très morcelées et de faible surface ; une trame de jardins se situent souvent dans le prolongement. En périphérie, les parcelles vouées aux activités pastorales ou de vocation naturelle, conservent des périmètres plus généreux du fait de leur utilisation. C'est ici que la demande contemporaine a cherché à s'implanter, mais dans la logique de la maison individuelle : l'effet de dispersion ainsi initié amorce une dégradation progressive de la force du village dans son paysage. Jacques Poncin, architecte, l'avait bien traduit dans son ouvrage « Paysages bâtis de Corse ».

Ce rapport qualitatif au site reste donc la ligne conductrice du projet de PLU en cours de révision.

Le village se présente donc sous forme un agrégat de plusieurs quartiers clairement identifiés par leur implantation, leur densité et leur cohérence architecturale. Les constructions sont pour la plupart de tailles modestes et de volumétrie sobre, souvent mitoyennes sinon, groupées. L'aspect extérieur bien préservé respecte l'identité historique des constructions sans négliger la modernité qui s'impose en cette époque contemporaine. Il y a une justesse dans les travaux de rénovation ou de réhabilitation, comme dans les travaux publics au niveau des espaces publics. Le périmètre « Monument historique » contribue largement à cette harmonie, ainsi obtenue. Il existe également un niveau de conscience des acteurs du territoire de l'intérêt de préserver, voire de restaurer, cette identité patrimoniale mais aussi paysagère. La qualité du bâti procure



*Rapport au relief : quartier de Borgo*

Le soin a été apporté aux projets nouveaux qui reproduisent dans la mesure du possible les lignes architecturales locales sans toutefois pouvoir éviter aussi, surtout en périphérie, l'apparition de constructions plus banales. Le caractère contemporain peut s'insérer parfaitement dans le paysage bâti local car les lignes souvent épurées ou les matériaux locaux assurent une bonne insertion des nouvelles constructions.

Les constructions sont dans les cœurs anciens, de faibles dimensions, modestes ; la densité bâtie donnent lieu à des cas de mitoyenneté afin d'optimiser les sols sur des parcelles parfois très contraintes. Le recours à des décrochés rythment ces ensembles comme l'aménagement des petits espaces publics, intimistes ou en belvédère. Elles ont souvent les façades enduites, les toits terrasses et les toits en tuiles coexistent. Quelques demeures s'érigent en périphérie, aux volumes imposants, qu'un espace vert entoure. Dans ces quartiers denses traditionnelles, la clôture est rare et si elle existe elle est maçonnée.

Les maisons contemporaines du XXe et XXIe cherchent à faire coexister les lignes traditionnelles et des lignes contemporaines ; le traitement des abords des constructions ainsi que le maintien des espaces boisés (anciennes oliveraies, bosquets) participent à l'intégration de ce bâti souvent de faible densité situé en périphérie.

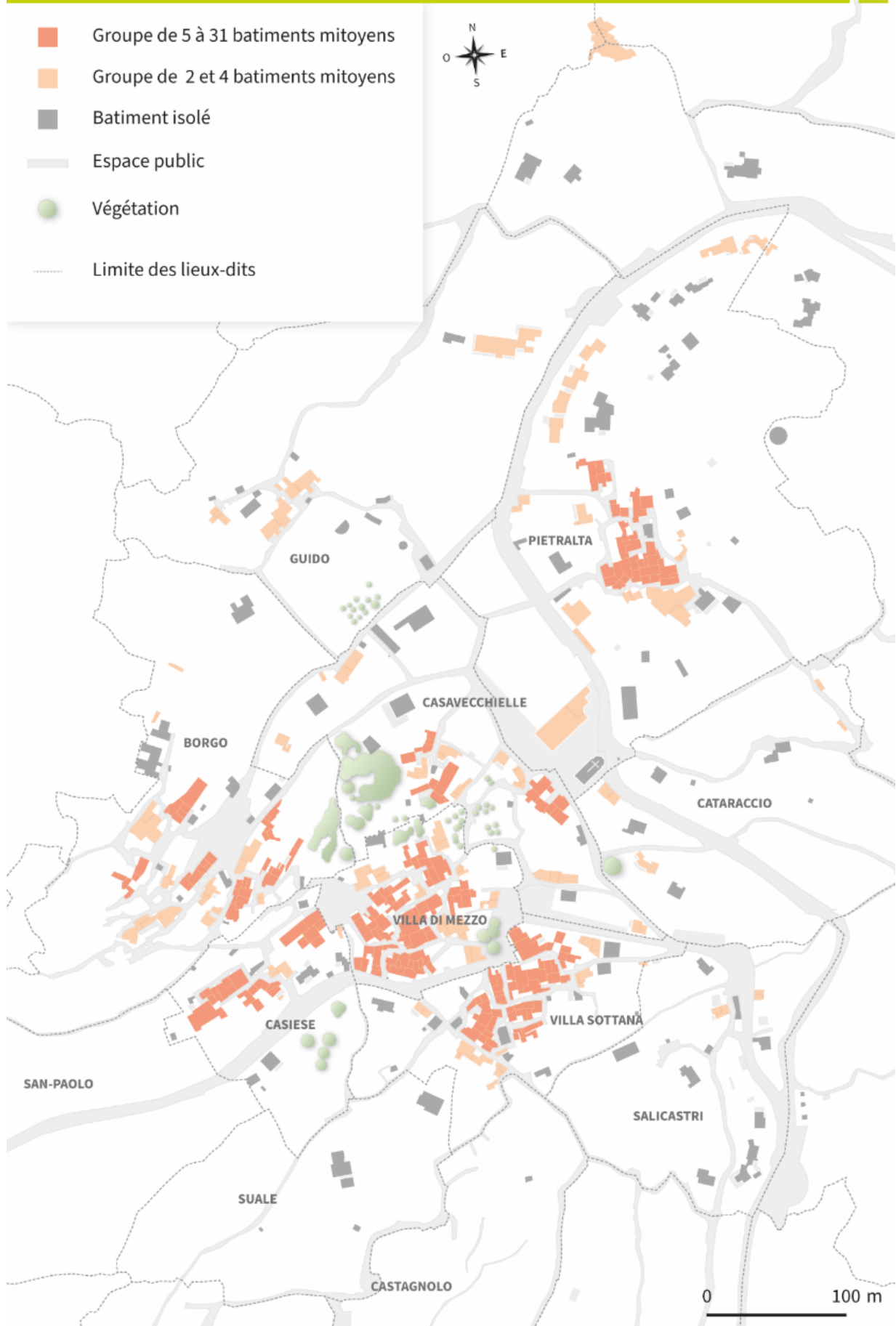


*Des architectures*

## Formes de l'espace bâti



- Groupe de 5 à 31 bâtiments mitoyens
- Groupe de 2 et 4 bâtiments mitoyens
- Bâtiment isolé
- Espace public
- Végétation
- Limite des lieux-dits



## Taille des parcelles

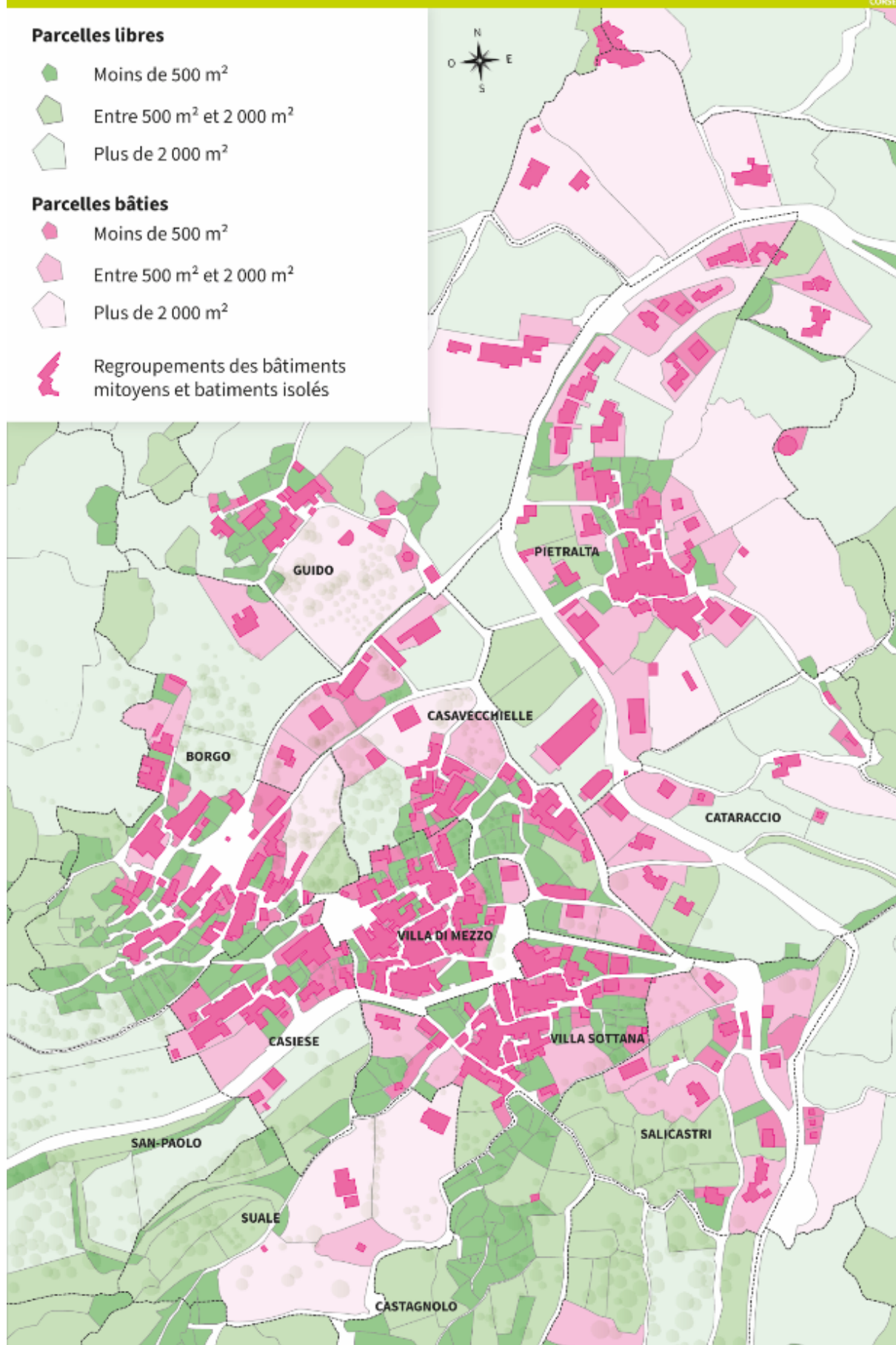
110  
CORSE

### Parcelles libres

- Moins de 500 m<sup>2</sup>
- Entre 500 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup>
- Plus de 2 000 m<sup>2</sup>

### Parcelles bâties

- Moins de 500 m<sup>2</sup>
- Entre 500 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup>
- Plus de 2 000 m<sup>2</sup>
- Regroupements des bâtiments mitoyens et bâtiments isolés

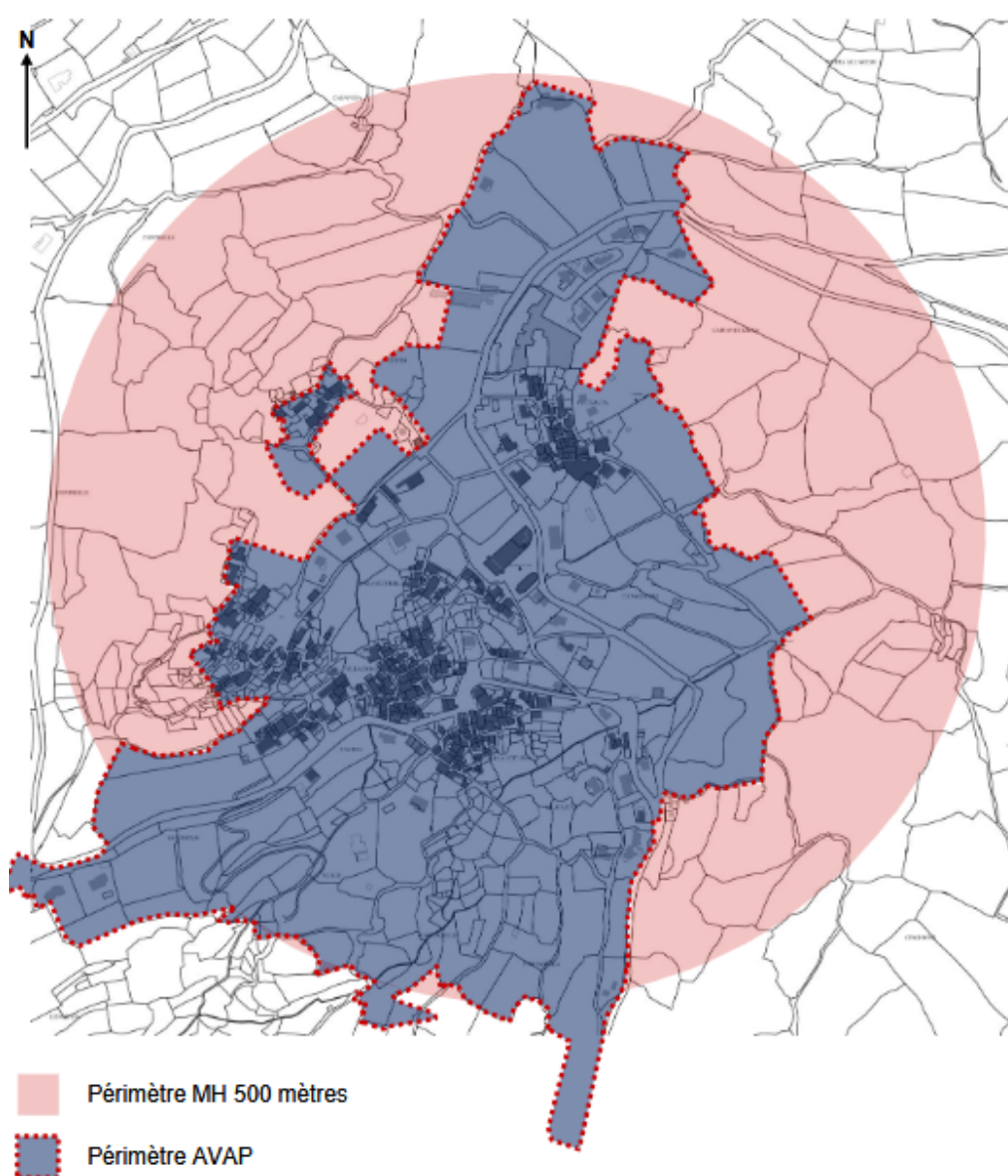


# LA NECESSITE DES OAP DANS LE PLU

## JUSTIFICATION DU PERIMETRE AU REGARD DU GRAND PAYSAGE ET DE LA QUALITE DE SON SITE D'IMPLANTATION

### PERIMETRE AVAP ET SES ENJEUX

Le PLU en cours de révision requestionne des choix stratégiques spatiaux et esthétiques du PLU initialement réalisé. Sans entrer dans le détail de ce premier PLU, force est de constater que le village a pu conserver sa beauté et son intérêt malgré la forte pression urbaine exercée sur ces communes emblématiques de Balagne. Le PLU renforcé par la présence de l'AVAP a su contenir certaines dérives et accompagner qualitativement les nouveaux projets.



Le PLU a fait le choix de se renforcer en mettant en place des OAP. Il s'agit de mener une réflexion plus fine sur des ensembles fonciers dont la surface et/ou l'emplacement soulève des enjeux d'intérêt majeur à l'échelle de

la « carte postale » villageoise. Celle-ci doit perdurer sans inhiber la dynamique villageoise, ce qui constitue le défi d'aujourd'hui.

L'AVAP apporte des éléments fondamentaux aux OAP retenues au niveau du détail mais dans son périmètre, il est essentiel de ne pas omettre de poursuivre la logique urbaine malgré l'évolution radicale du contexte entre hier et aujourd'hui. Ainsi, malgré la disparition de certaines traditions agricoles ou la quête d'une densité bâtie nécessaire, le PLU fait le choix de retenir 2 périmètres dans lesquels il est question de :

- Respecter des éléments naturels ou agricoles présents,
- Tisser le lien fonctionnel, visuel ou patrimonial avec l'environnement immédiat quel qu'il soit, notamment au niveau des marges ;
- De s'inspirer des implantations, des densités et des volumétries des quartiers originels.

Un des impératifs contemporains consiste à prendre en compte la place de la voiture tant en circulation qu'en stationnement. Les OAP s'imposent d'intégrer cet élément gourmand en place mais incontournable en absence de transports publics. Leur localisation prend acte de la présence de liaisons piétonnes existantes pour atteindre de manière optimale les points d'intérêt du village comme les commerces, l'école, les lieux de culte, le musée... Face à la forte affluence estivale et aux besoins des populations locales, face à l'étendue spatiale du village et à la pénurie au sein du village, la commune opte pour plusieurs solutions.

Le choix des périmètres des OAP s'établit également au regard de plusieurs critères :

- La continuité urbaine,
- L'accessibilité,
- La présence de foncier communal,
- La proximité des services ou centre villageois,
- La réduction des coûts en lien avec la configuration des lieux,
- Le maintien d'un environnement pas ou faiblement bâti en marge pour le renforcer visuellement dans le grand paysage.

## LE CONTENU SELON LE SPR

### CE QU'IL FAUT RETENIR

Les éléments d'intérêt de le SPR (Ex-AVAP) pour les OAP sont les suivants :

#### **Tracé et caractère des espaces publics**

« les fonctions de stationnements ou les fonctions commerciales ne devront pas être les éléments dominants de composition de l'espace public. »

#### **Matériaux et traitements des sols**

Les pavages ou dallages anciens seront conservés et restaurés. Pour les parties neuves les revêtements de sol devront être en tuf ou en dallage traditionnels de pierres locales

#### **Plantations :**

On intégrera dans l'aménagement des espaces publics des plantations d'arbres de hautes tiges dont l'essence et la trame de plantation seront rustiques et locales : esplanades de stationnements (arbres d'alignement), rue et place (essence ornementale), chemin (feuillus locaux...).

Les arbres seront implantés et gérés de façon à ne pas perturber les perspectives. On privilégiera le fleurissement en pleine terre. Les jardinières sont à proscrire dans l'espace public.

### **Patrimoine**

Tous les éléments du petit patrimoine repérés au titre de l'AVAP sur la cartographie relative au paysage urbain et architectural (représenté par une étoile noire), seront conservés et valorisés dans l'aménagement des espaces publics. Leur restauration devra adopter des techniques adaptées à leurs matériaux de construction

### **Le Mobilier urbain**

Les éléments de mobilier et d'éclairage devront être implantés de façon à ne pas perturber les perspectives et les paysages urbains. Un modèle unique de mobilier et d'éclairage devra être choisie en fonction des secteurs de l'AVAP.

Les éléments de signalisation (routière et d'information) devront être regroupés et implantés de façon à limiter leur impact visuel. Les équipements divers et infrastructures lourdes (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets...) seront dissimulés, intégrés au bâti ou enfouis.

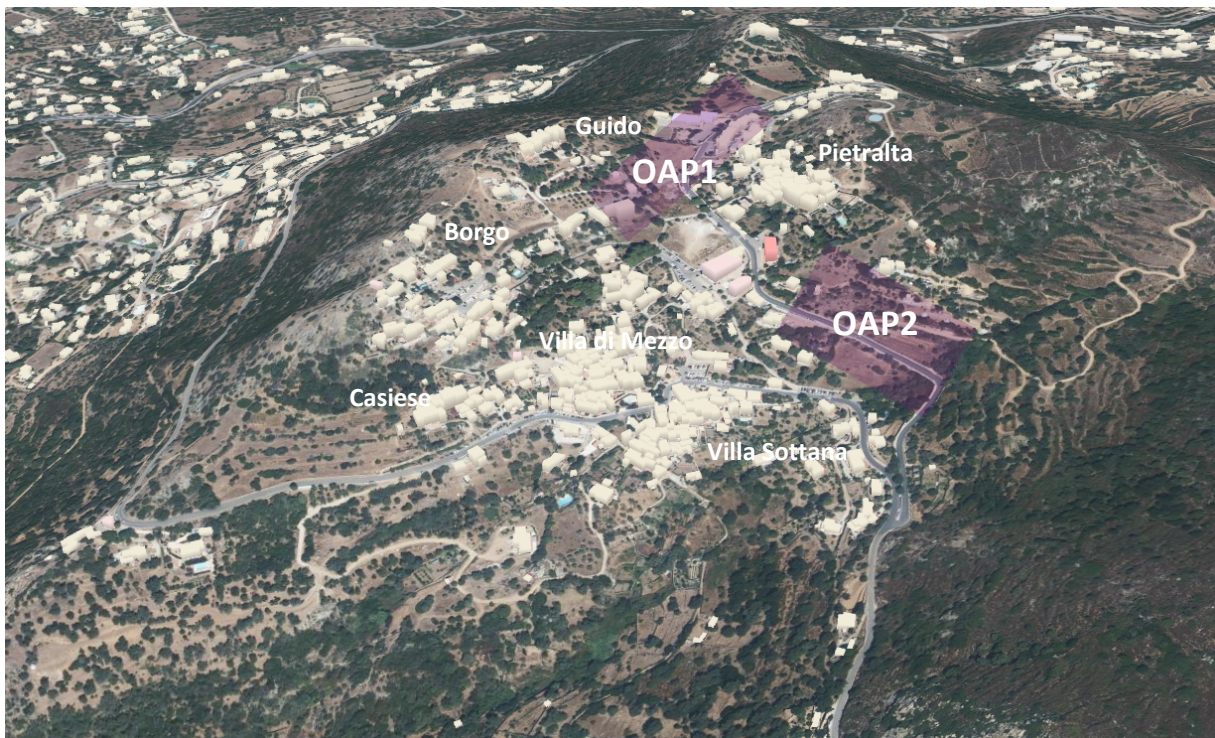
Lors des aménagements des espaces publics, on veillera à ce que l'ensemble du mobilier urbain (luminaires, poubelles, bancs, etc) ait le même coloris.

### **Les cheminements piétons**

La continuité des cheminements piétonniers sera maintenue en cas d'aménagement urbain ou d'infrastructure.

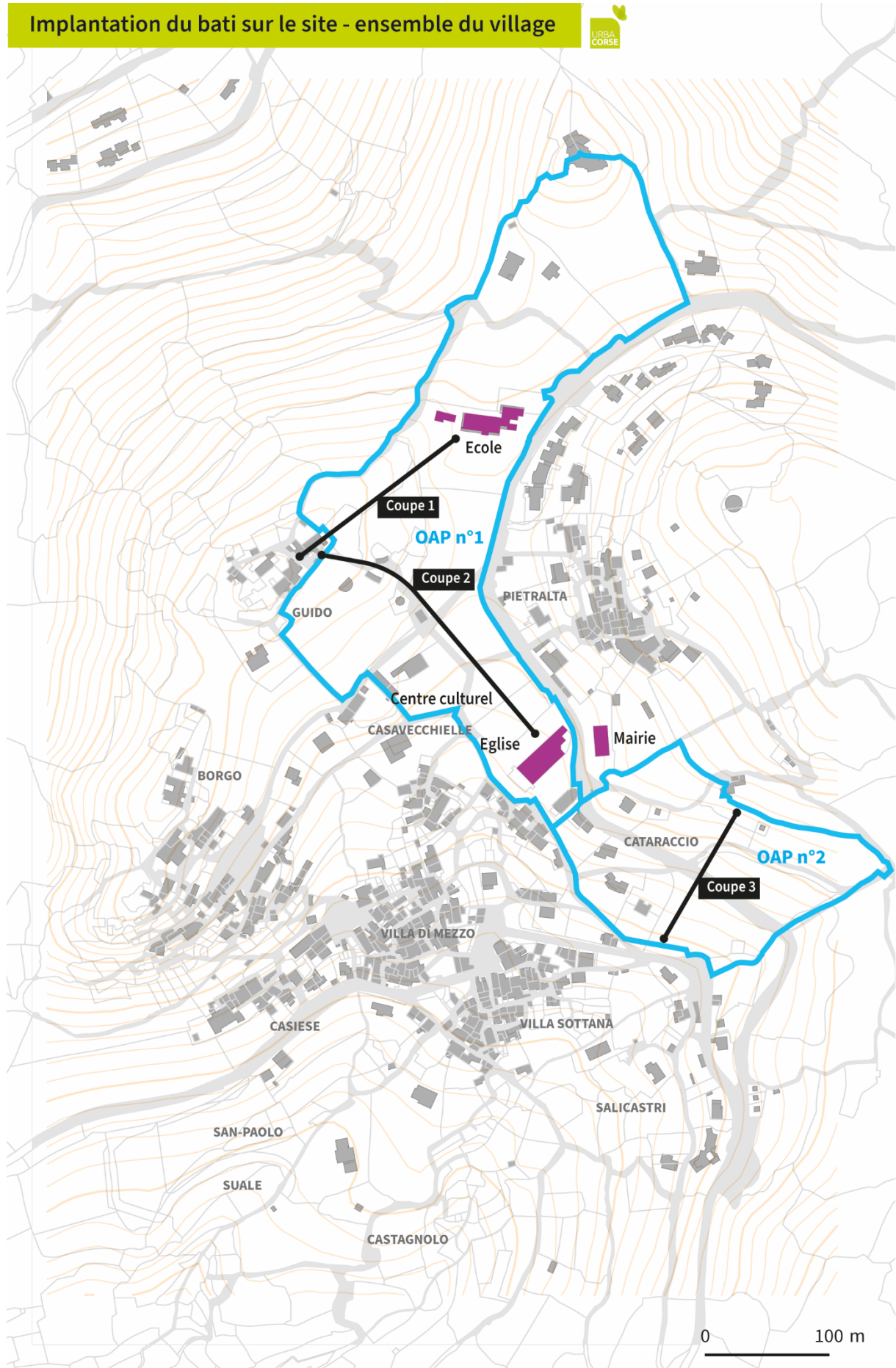
## LES PERIMETRES D'OAP PROPOSES

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

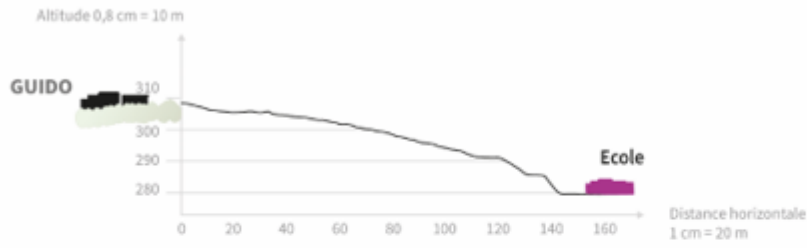


*Les OAP dans le contexte villageois*

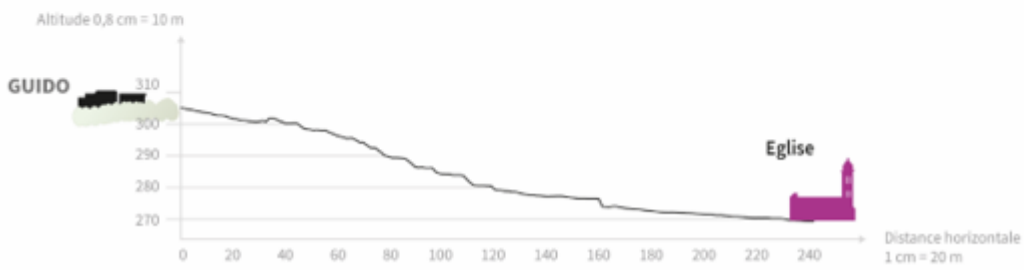
# Implantation du bâti sur le site - ensemble du village



### Profil topographique de Guido à l'école (coupe 1)



### Profil topographique de Guido à l'église (coupe 2)



## Taille des parcelles

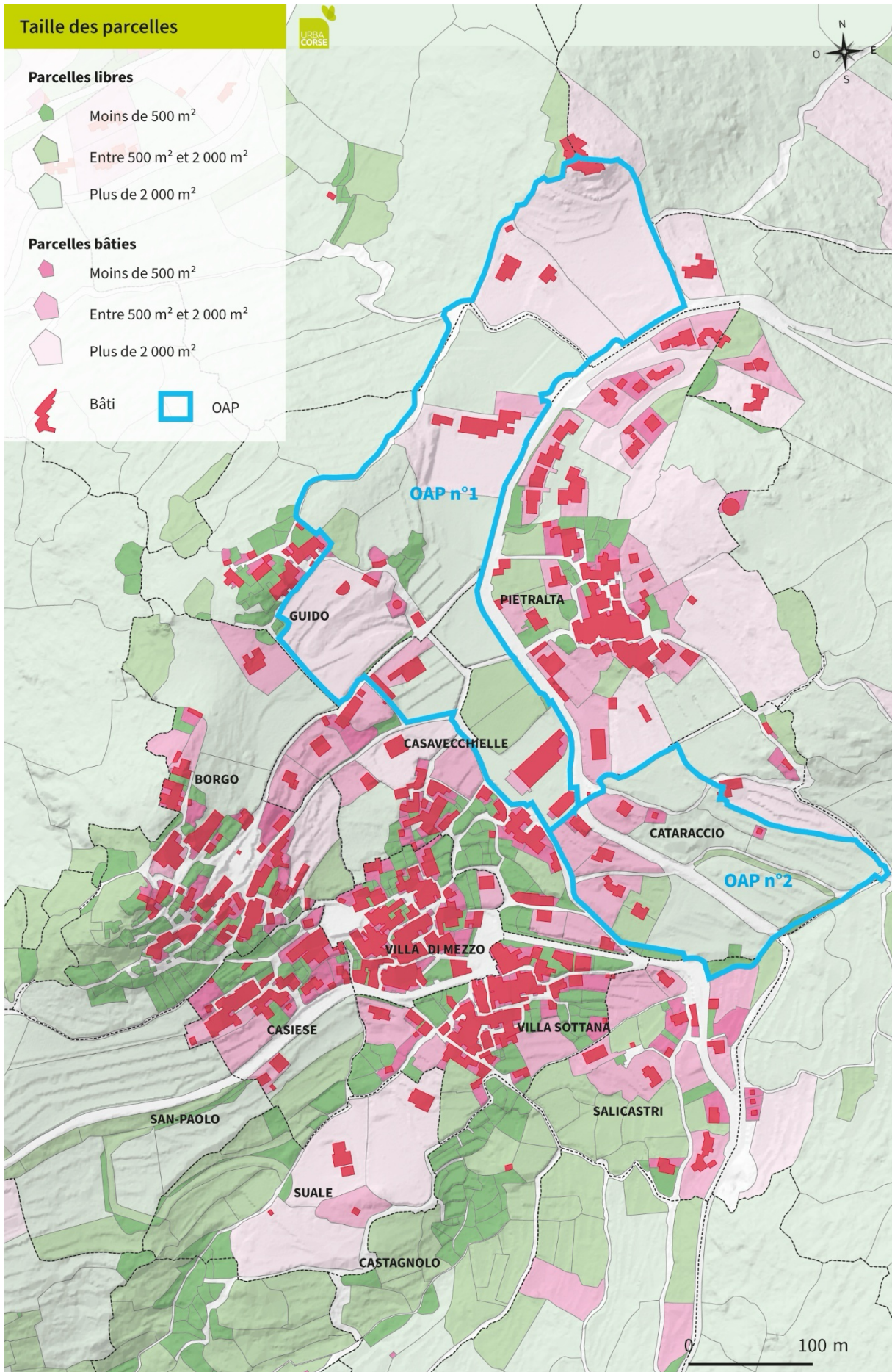
### Parcelles libres

- Moins de 500 m<sup>2</sup>
- Entre 500 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup>
- Plus de 2 000 m<sup>2</sup>

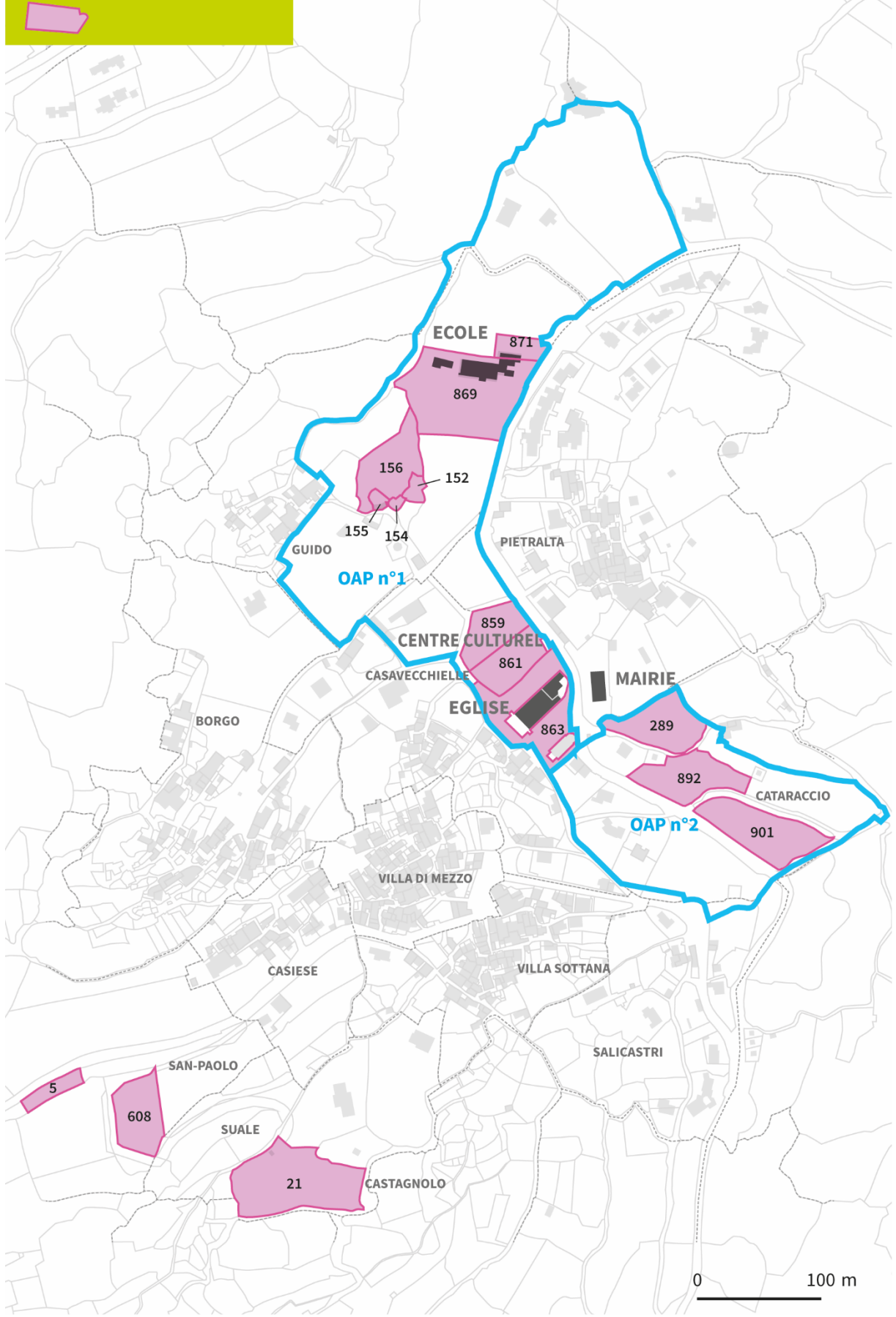
### Parcelles bâties

- Moins de 500 m<sup>2</sup>
- Entre 500 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup>
- Plus de 2 000 m<sup>2</sup>

- Bâti
- OAP

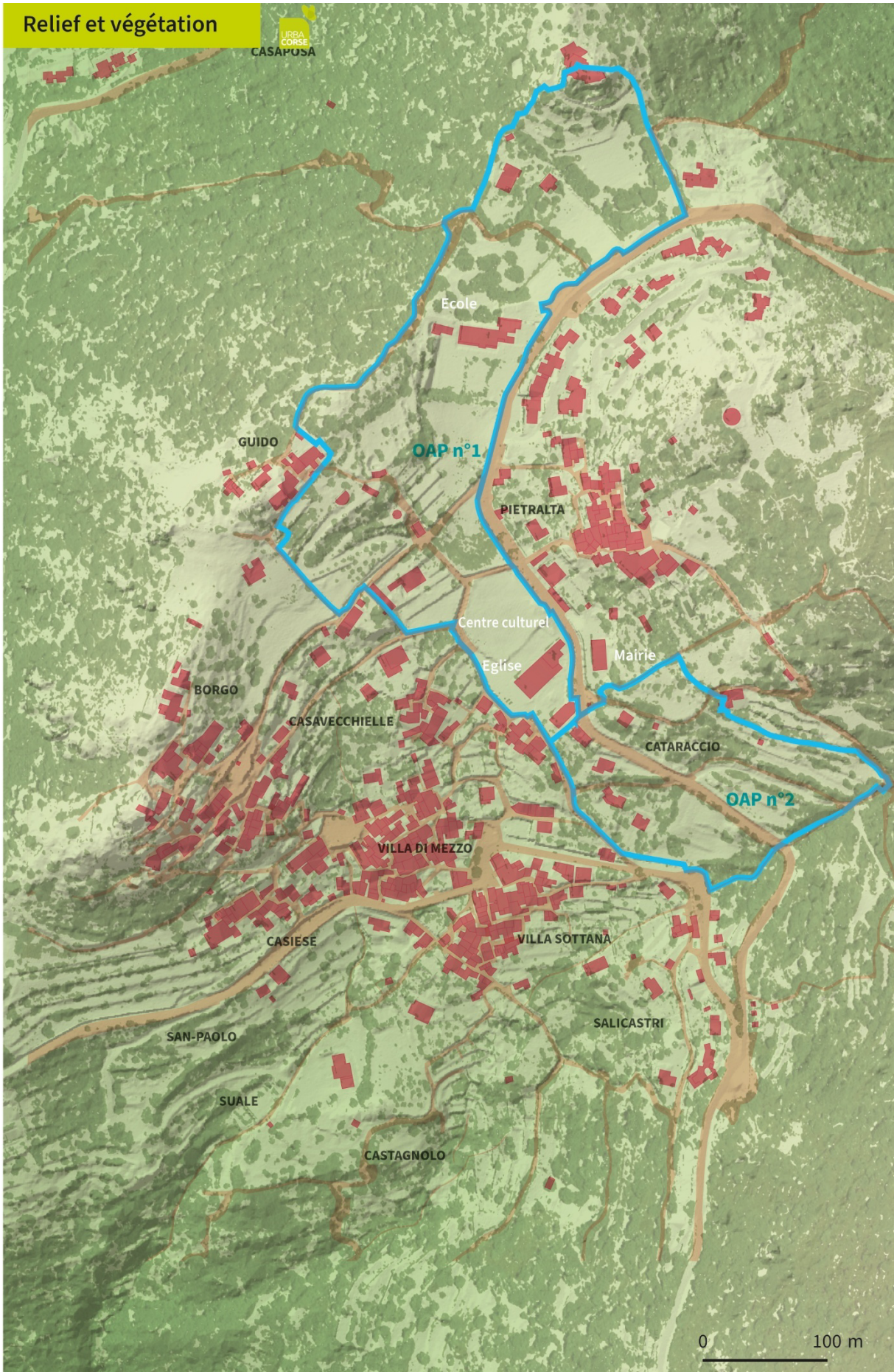


# Parcelles communales



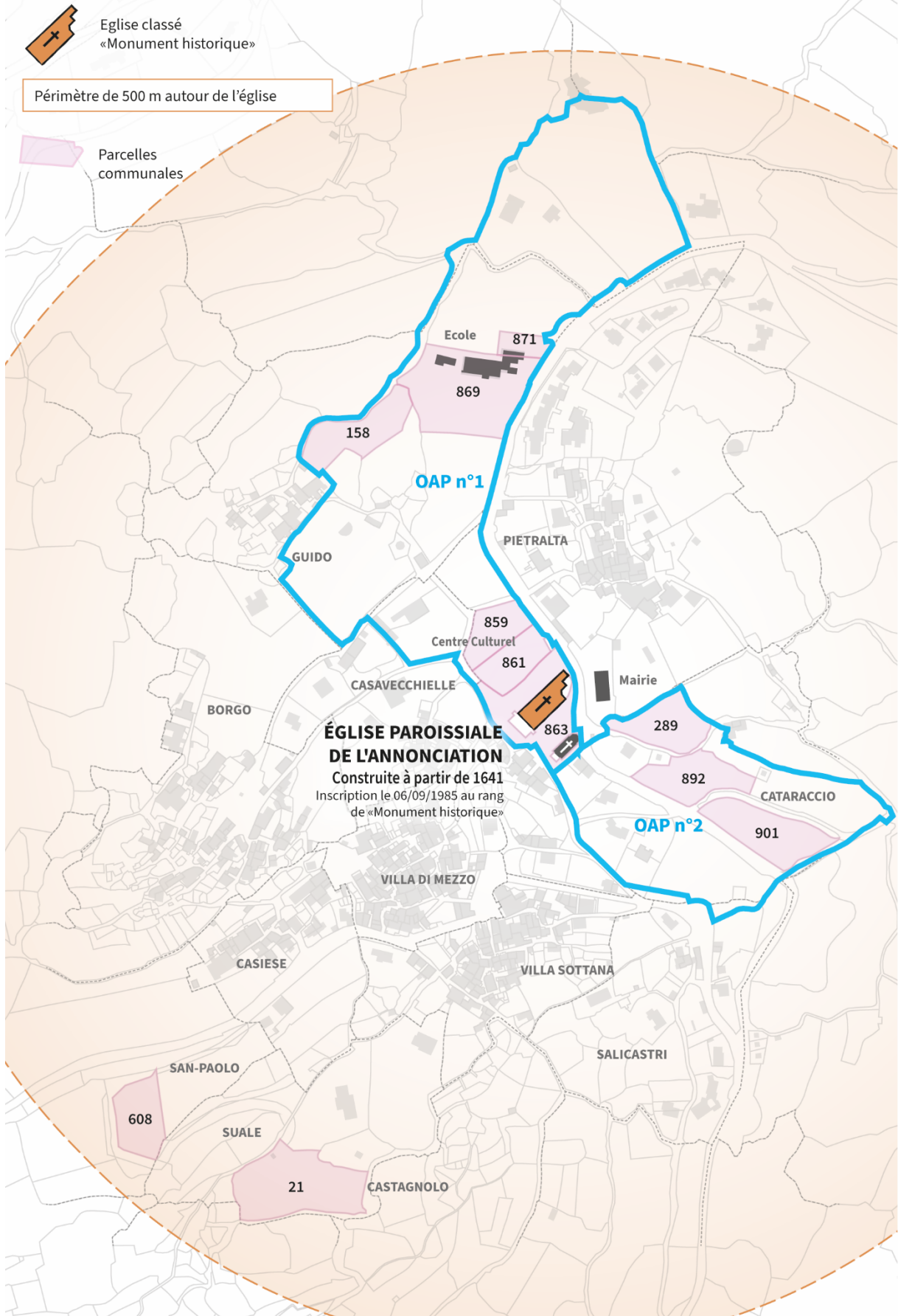
# Relief et végétation

URRA FORSE  
CASAPOSA



0 100 m

# Protections architecturales au titre des monuments historiques



# LES OAP RETENUES : OAP 1

ENTREE NORD DE CORBARA : STRUCTURER DANS LE RESPECT DES PAYSAGES TRADITIONNELS ET METTRE EN SCENE L'ENTREE NORD DU VILLAGE

Surface de l'OAP : 6,70 ha – 30 Parcelles

## JUSTIFICATION DU PERIMETRE ET OBJECTIFS

### LE PERIMETRE D'INTERVENTION

Si depuis le nord, aucune vue d'ensemble du village n'est perceptible, depuis le sud et l'est c'est un véritable enjeu. Les extensions villageoises viennent impacter des espaces libres, des interstices qui sont loin d'être anodins dans la mise en scène des quartiers. Avant-plans, arrière-plans...le relief met chaque espace en évidence faisant de leur traitement un enjeu tant à l'échelle d'un seul bâti que d'un ensemble de constructions. Le secteur de Pietralta -Guido joue avec la silhouette du relief. Le périmètre englobe le replat du secteur de l'école a faible co-visibilité dans le grand paysage mais également le point de bascule du petit col et au niveau du carrefour entre la RD et la voie de de St Roch.

Les vues en 3D permettent de prendre acte de visualiser la trame bâtie dans et autour de ce périmètre.



*Comprendre le site – vision 3D Nord vers Sud*

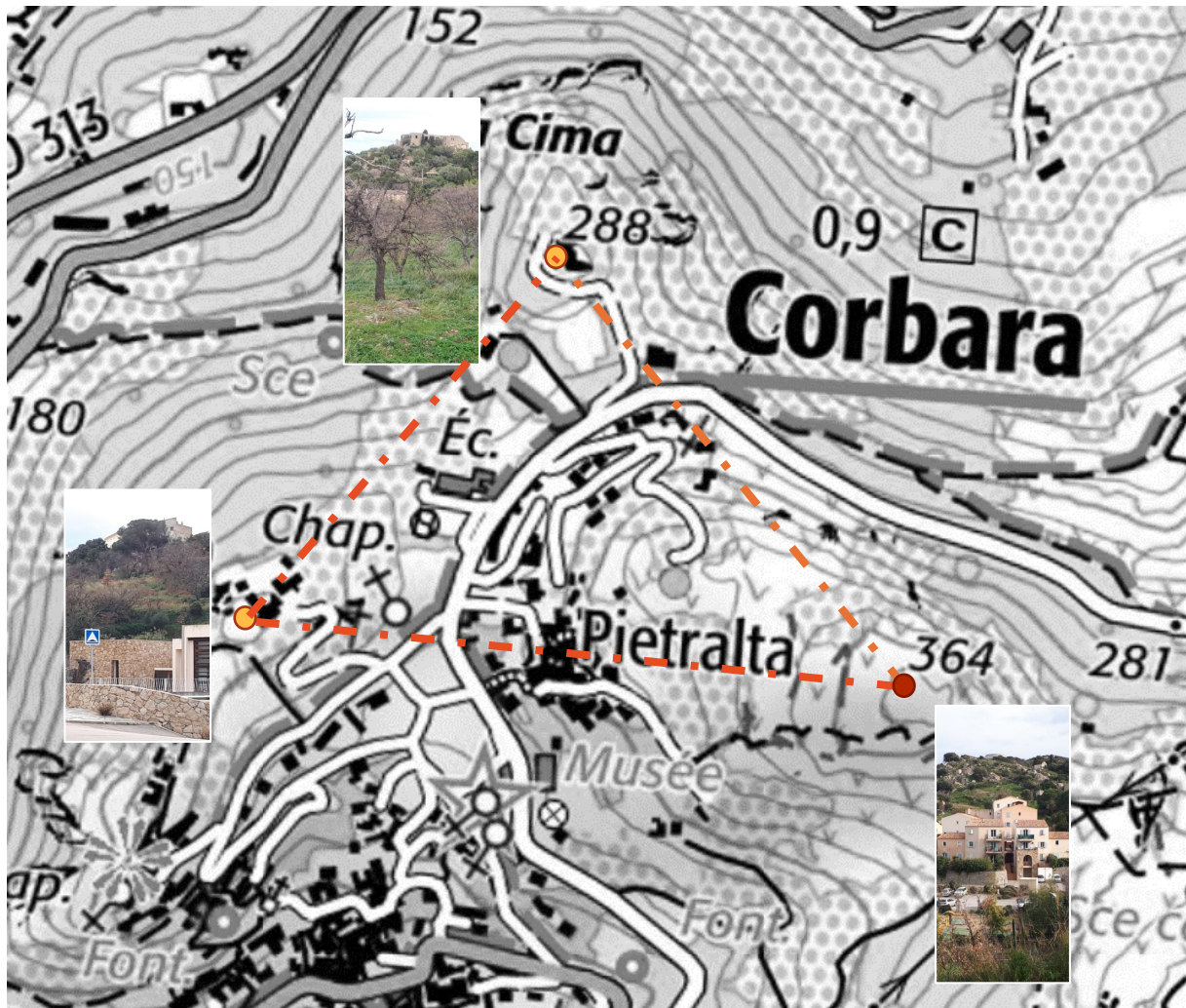
Implantation du bâti sur le site  
dans le secteur de l'OAP n°1



*Le relief du site : le col, un seuil géographique.*

Le périmètre retenu présente une cohérence d'ensemble grâce à son implantation le long de la D236 et de sa desserte par l'ancien sentier qui prend son départ au cœur de Guido en direction de la mer par Carunaghja, en longeant la partie arrière de l'école. Les parcelles concernées par l'OAP couvrent un espace stratégique à plusieurs égards et qui soulève des enjeux paysagers. Bien que le relief impose l'existence de deux parties distinctes, la liaison qui s'impose entre celles-ci justifie une même est seule OAP. Le site retenu est donc :

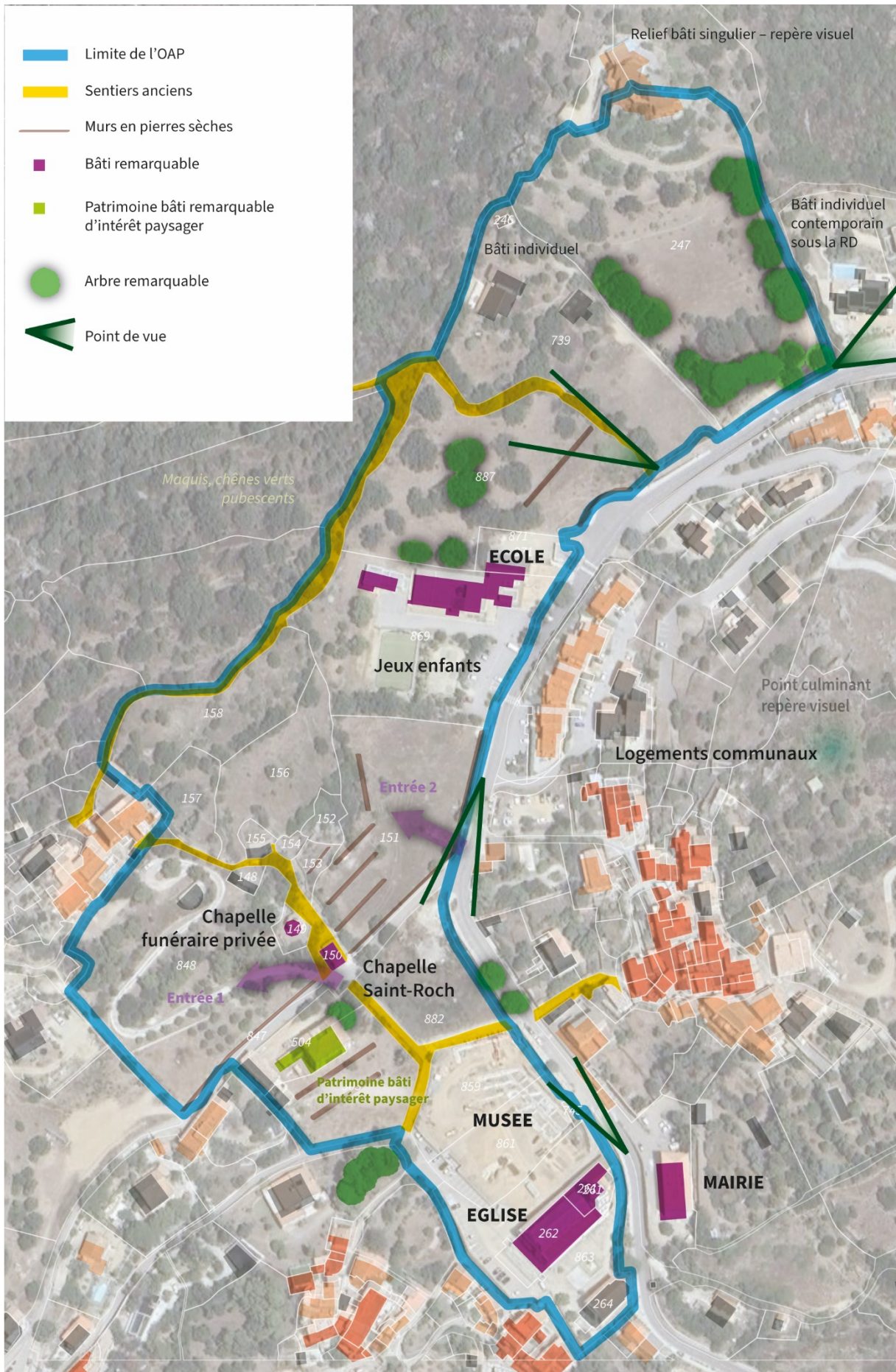
- Un point de bascule au niveau du relief en changeant de versant qui accentue un effet « entrée » du village par le nord ;
- Un espace d'importance pour la vie villageoise en présence de l'école et de son aire de jeux ;
- Une périphérie immédiate de l'église et du centre culturel, espace majeur du village de la vie locale.
- Un espace très qualitatif qui se forge autour de bâtiments publics.



*Comprendre le site : les reliefs symboliques et le bâti rattaché*

Il est riche en éléments d'intérêt naturel et bâti. En effet, la couverture végétale est diversifiée et parfois dense en présence de pins parasols alignés et de chênes blancs qui occupent les anciennes terrasses de culture. Leur sous-bois est clair et donc contrastant. En marge du sentier qui relie Guido à l'école, c'est un maquis dense qui prédomine.

Le petit patrimoine bien présent à travers la trame de murets, anime le paysage en créant un cadre, en accompagnant une ambiance rurale. Il existe aussi un patrimoine plus imposant en présence de murs d'enceintes imposants, le long des routes. Ils bâtissent le paysage villageois dans toute son originalité. Le bâti en place est hétéroclite mais en harmonie avec le site et le village dans son ensemble. Le projet d'OAP considère ces éléments comme source d'inspiration et des atouts qui sont à valoriser et intégrer.



## OBJECTIFS

L'OAP a pour but de :

- Proposer une extension urbaine qualitative en harmonie avec le site d'implantation et l'identité du village historique ;
- Affirmer l'entrée nord de Corbara par une articulation soignée de ses différentes composantes ; prendre en compte les séquences paysagères et tout particulièrement le « seuil » vers le sud ;
- Un renforcement urbain soigné au sein du quartier du centre culturel et fidèle aux ambiances en place ;
- Déployer le quartier par une offre variée de logements (locative, accession, hébergement spécialisé).
- Réintroduire des activités commerciales de proximité pour animer la vie locale ;
- Préserver les éléments patrimoniaux du décor à toutes les échelles et veiller au respect des ambiances typiques : patrimoine vernaculaire, bâti religieux, bâtisses remarquables, arbres isolés et alignement d'arbres/bosquets.

## ORIENTATIONS

### LES SEUILS DES ENTITES PAYSAGERES

Le travelling routier met en scène progressivement la découverte du village par la route de Santa Reparata (RD263). L'approche est ici moins directe que depuis les autres provenances mais le paysage vers le littoral reste saisissant. La présence d'une bâtisse singulière, posée, tel un fortin au niveau du relief, interpelle au dernier tournant.

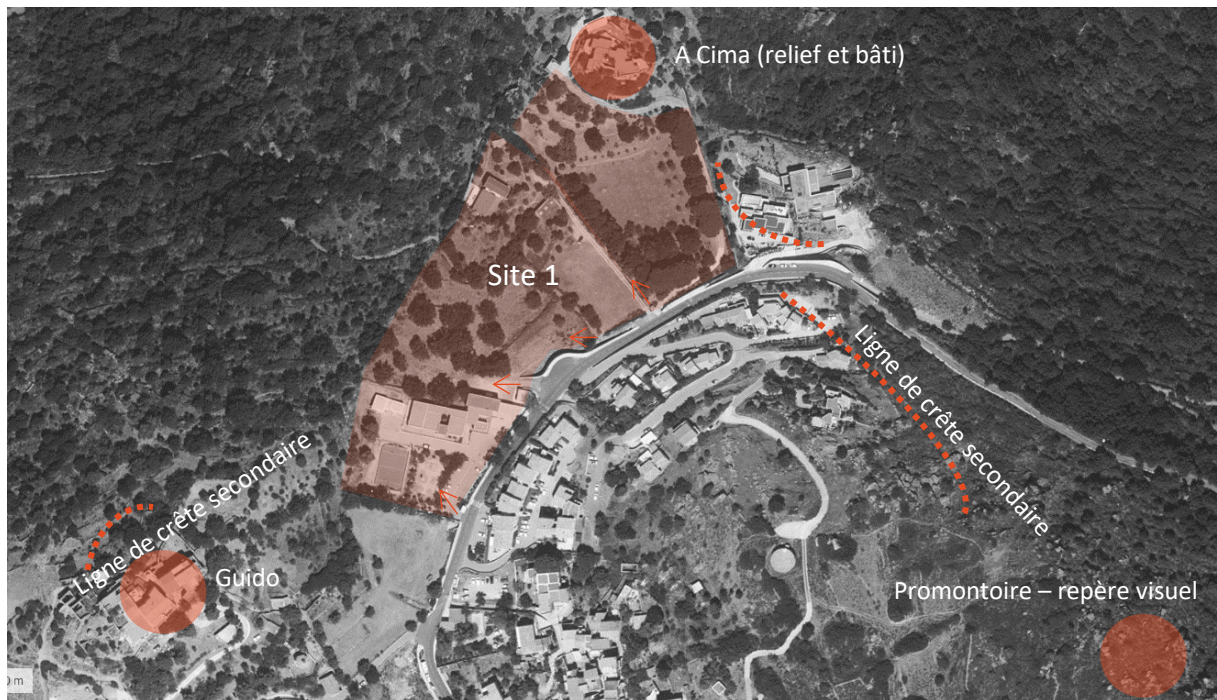
Après cette **séquence en corniche**, s'en suit un **espace soudainement adouci et protégé** et à l'abri des regards ; il s'ouvre vers l'ouest par une succession de parcelles bordées par des murs en pierres sèches, entretenues sous forme de **prairies naturelles ouvertes ou de pâturage en sous-bois** (non exploitées). La mer se devine en arrière-plan. Les troupeaux ont délaissé ces espaces mais leur configuration persiste grâce à l'OLD (Obligation de débroussaillage légal). Le maintien des petits ouvrages conserve ici les ambiances rurales.

Si en amont, le bâti domine en surplomb de la RD sous forme d'un bâti de plus en plus organisé et dense avec un abord de voie hétérogène, en approchant du village, ce sont les composantes naturelles qui dominent à l'aval, en présence toutefois d'un habitat isolé. L'école est, toujours à l'aval de la RD, le bâti le plus significatif par sa volumétrie et son style en rupture avec celui plus standard, observé en amont. Cet établissement constitue ainsi, un élément d'intérêt dans le paysage routier. En amont, le choix d'une implantation alignée à la voie améliore le paysage routier en apportant un ordre et en affirmant une présence qui amorce et annonce l'entrée du village. Le lotissement pavillonnaire, précédant cet ensemble, a ignoré la morphologie et la densité villageoise à l'instar de nombreuses opérations immobilières en Balagne, qui ont fait fi de l'impact paysager et de sa banalisation. Depuis la RD même, il reste cependant peu visible. Le traitement des murs de soutènement est irrégulier mais qualitatif au niveau de la dernière ligne droite en entrée du village.

Sur une courte distance, on obtient donc **3 séquences distinctes qui rythment l'arrivée dans le village depuis le nord (Santa Reparata)**. L'évolution contemporaine du noyau villageois a favorisé un étirement du bâti au-delà de Pietralta en associant sans plan d'ensemble, l'école, un bâti groupé et dense, un lotissement de maisons individuelles et du bâti ancien. Le seul trait d'union entre ces éléments se résume à la RD. Si la disposition des parcelles occupées, les rend assez discrètes dans le grand paysage, le débord vers les versants exposés nord-est entame une unité paysagère de grande échelle. Le projet doit s'efforcer de se recentrer vers l'école pour consolider l'entité bâtie et maintenir le contraste avec l'environnement naturel et agricole qui l'entoure. La force du paysage traditionnel s'exprime par ce contraste qui met en évidence des silhouettes villageoises affirmées ou des ambiances marquées. Un habitat diffus provoque l'effet inverse et brouille la compréhension de ce paysage. Ainsi, il existe un premier seuil géographique au droit du promontoire bâti et de la RD. Le second se concrétise

au niveau du mur d'enceinte qui ressort soudainement les perspectives vers la route, alors que la première avait de la profondeur. Le troisième se produit au niveau du carrefour San Roccu., qui est le point de franchissement.

- **SEQUENCE QUARTIER DE L'ECOLE -A CIMA**



Trois parcelles de surfaces importantes occupent cette partie basse de la RD, dépourvues de construction à l'exception de la présence d'une maison individuelle en retrait et d'une demeure d'exception en promontoire, qui fait office de véritable repère visuel en cette partie du village. La RD marque ici une frontière nette entre un environnement naturel/agricole en présence d'une masse végétale marquée et un quartier résidentiel dense en amont. Les murets en pierres locales en bord de voie accompagnent cette transition sans rompre les perspectives lointaines vers l'horizon marin. L'entretien des parcelles permet de conserver les traces d'une activité pastorale ancienne. Les aménagements tels les accès sont restés sobres et en adéquation avec l'histoire des lieux. L'alternance de parcelles boisées, de prairies offre un paysage de qualité. L'école est perceptible discrètement à travers un maigre rideau de chênes. Les travaux publics ont constitué un espace de déambulation simple avec un trottoir et quelques lampadaires. Les murs de soutènement en amont sont de qualité. Ce n'est qu'au droit de l'école où l'ensemble des éléments en présence (école, mobilier, parking, logements communaux denses et organisés) que la séquence bâtie du village affirme sa présence. Le stationnement se fait dans l'enceinte de l'école et au niveau d'une parcelle proche des logements communaux. La voie a été élargie côté nord de l'école permettant un retournement.

Sous le niveau de la RD, la parcelle en limite nord de l'école, est une parcelle privée d'une contenance de 6400 m<sup>2</sup> environ dépourvue de constructions. Elle présente une pente modérée de 13-16% et offre un espace non visible dans le grand paysage ni depuis le village. A ce niveau inférieur, la RD et l'école surplombent la parcelle. Un mur de soutènement réalisé en pierres locales de 3-4 m de haut matérialise la limite haute de la parcelle. Elle dispose d'un muret intermédiaire de faible hauteur qui permet le maintien d'une planche de 22 m de profondeur ; quelques chênes pubescents décorent le site au sous-bois dégagé. La mer visible au loin n'est perceptible que depuis la RD. La lisière ouest de la parcelle coïncide avec le chemin communal, sentier de randonnée. Un petit talus la sépare de l'école. Un accès est aménagé au carrefour avec la RD et le sentier. Un accès est réalisable au niveau de l'entrée arrière de l'école.



### Les opportunités du site

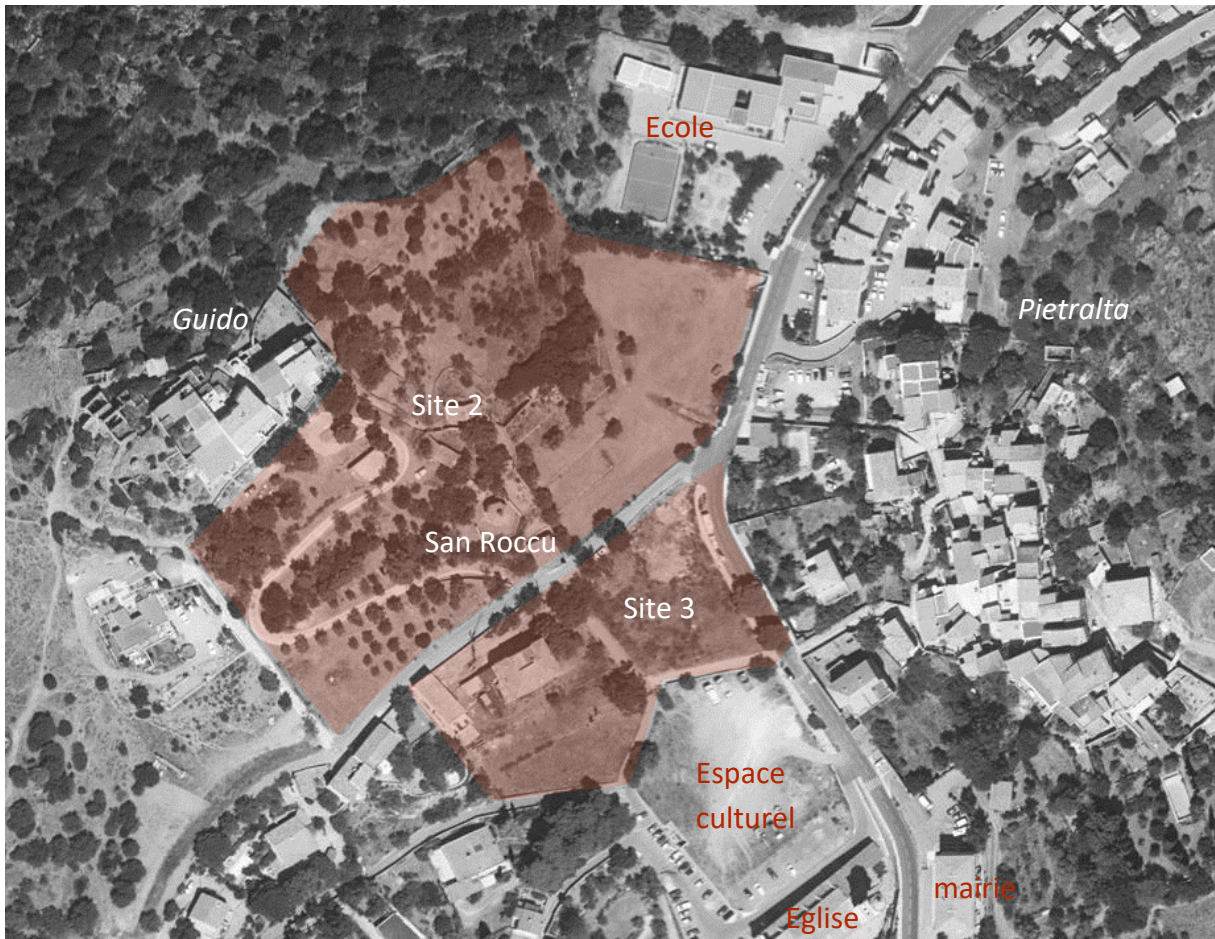
Surface importante  
 Faible pente  
 Sans co-visibilité avec le village et ne participe pas au grand paysage  
 Sous le niveau de la RD  
 Accès existants.  
 Chênes pubescents d'intérêt

### Les points de vigilance

Eviter un projet banalisant  
 Doit marquer l'entrée du village  
 Vision plongeante sur le site qui met en évidence toute la parcelle  
 Le traitement du bord de route  
 La transition avec l'école

- SEQUENCE QUARTIER SAN ROCCO – ANUNZIATA (Sites 2 et 3)

L'arrivée à Corbara par la route de Santa Reparata est une entrée discrète qui se joue en un point précis dans lequel un effet de bascule s'opère subtilement. Un effet de goulet s'est créé légèrement en amont du carrefour avec la voie de San Rocco. Le mur en pierre est imposant par son hauteur et sa longueur ; il cadre la vue. La bâtisse en face, cadre à son tour le panorama en le réduisant à **une fenêtre étroite** qui ne laisse pas deviner la richesse du quartier qui s'approche. Pietralta, en amont est également en retrait de cette vue. Le site 2 joue un rôle de transition entre l'école et le quartier de Pietralta ; il est perceptible dans les vues lointaines, le petit col dessinant une courbe majeure dans la silhouette du site.



La masse végétale contraste avec les masses minérales du bâti présent; le campanile se dresse au côté de l'imposante façade de l'A Nunziata alors que le centre culturel a misé sur une insertion discrète par sa volumétrie, ses teintes, son incrustation dans le sol. Il reste discret malgré son aspect massif. Cette discrétion dans le grand paysage est également prégnante dans le paysage de la rue. Les perspectives depuis le col en direction de l'A Nunziata restent intactes. Le projet d'aménagement urbain doit respecter cette orientation forte. La silhouette de la grande bâtisse familiale (parcelle 504) se détache également dans un environnement plus végétal.



*Ambiances des rues adjacentes*



*Effet de seuil et de cadrage par les éléments bâtis*

Les opportunités du site	Les points de vigilance
Les ouvrages anciens en limite de parcelles Les vues vers l'église Les rues pavées en lisière La présence de bâti d'intérêt (chapelles – ancienne écurie ? ) La topographie des parcelles L'effet de seuil	Le point de bascule au niveau du carrefour Les vues sensibles dans les deux sens (la vue depuis le haut et depuis l'église) La bâtisse à l'ouest La mise en scène de l'église (les lignes architecturales du centre culturel s'effacent pour mieux la valoriser) : poursuivre cette intention. Les proportions des futurs volumes tant à l'échelle proche que lointaine Le paysage le long des voies

### SITE 1

L'étude du site, à son échelle et à celle du village, oriente les choix vers une extension urbaine maîtrisée dans sa morphologie et sa densité, dans le but de mettre en scène l'arrivée dans Corbara depuis Santa Reparata. Après des paysages grandioses offerts par la route en corniche, le paysage se resserre à l'échelle humaine, celle du village. L'aménagement urbain futur doit proposer cette transition à partir des perceptions routières.

- ENJEUX ET ORIENTATIONS

Ce site est le plus important en surface puisque les parcelles disponibles couvrent environ 1,8 ha. D'un seul tenant, elles sont séparées par des murs anciens et des pistes d'accès. Leur localisation ne leur attribue pas les mêmes enjeux et donc, les mêmes destinations. **La parcelle 247** qui contient partie de la **demeure A Cima sur son éperon rocheux**, apparaît en avant-plan au virage de la RD, en provenance de Santa Reparata. Les pins parasols apportent leur ombrage à une clairière entretenue et jalonnent l'accès. Ce parc doit rester en l'état, avant-plan paysager de ce « fortin » original. A plus de 100 m. de l'école, cette prairie n'est pas prioritaire à l'urbanisation.



*A Cima, conserver la composition paysagère en l'état*

#### LE REGLEMENT

- Maintenir les caractéristiques actuelles du parapet le long de la RD ; interdire des clôtures autre que les murets en pierres sèches locales ;
  - Conserver la « piste », interdire tout revêtement autre qu'un sol naturel ou des pavés en pierres locales ;
  - Conserver l'alignement de pins parasols ;
- Et interdire des plantes exotiques ;
- Interdire tout exhaussement de la construction ;
  - Entrée de la propriété sobre, portail en ferronnerie traditionnelle ou bois ; toute maçonnerie en pierres locales ou à la chaux ;
  - Signaler le point de vue vers le nord afin de le conserver (interdire les clôtures) ;
  - Interdire toutes annexes, piscines dans le champ visuel de la RD, depuis l'école et le promontoire de Guido. Les annexes autorisées, uniquement en pierres locales ou bois foncé (bardage large et verticale), toit plat ou monopente.

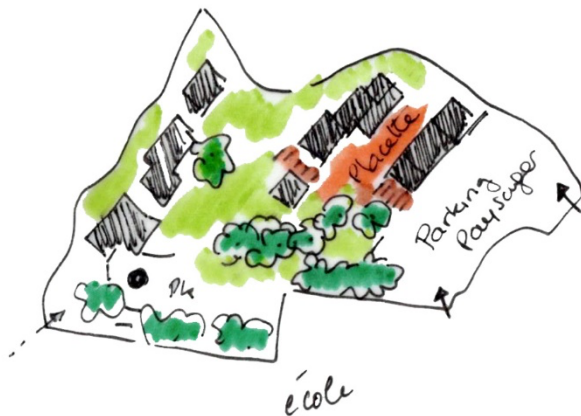
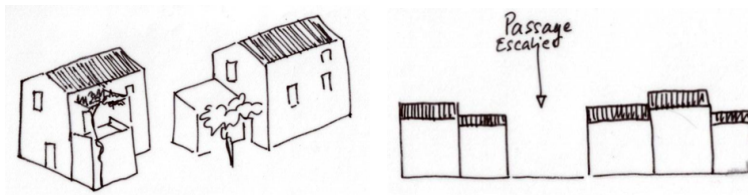
**La parcelle 739**, également bâtie est, quant à elle, préservée sous forme de prairie ouverte et les deux constructions sont dissimulées par un bosquet dense d'arbres, en retrait de la RD. A l'arrière, la mer est perceptible. Cette partie du site est très exposée et en faible pente.

#### LE REGLEMENT

- Maintenir les caractéristiques actuelles des murs traditionnels ;
- Conserver l'écran végétal à l'avant des constructions ;
- Conserver l'accès actuel en terre compactée ;
- Interdire toutes nouvelles constructions dans la prairie.

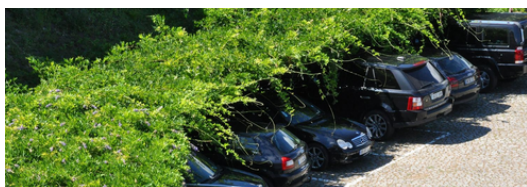
La parcelle 887 est celle qui présente le plus grand intérêt par sa position vis-à-vis de l'école, face aux logements communaux et par les caractéristiques favorables de la parcelle. D'une contenance de 6400 m<sup>2</sup>, elle borde directement la RD sur 40 ml environ. Les orientations proposées répondent aux enjeux soulevés et aux points de vigilance.

Le dénivelé aux abords même de la RD permet de profiter d'un angle mort pour y faire une aire de stationnement qui serait en grande partie hors champs visuels de la RD. Elle est cependant intégrée par une trame végétale qui rappelle une oliveraie par exemple, ou à l'inverse, poursuit une trame plus naturelle à base de chênes pubescents ou lentisques. Une autre option consiste à prendre appui sur le mur en pierres pour réaliser une vaste treille de vignes, de glycines ou de bougainvilliers. Trois choix pour trois ambiances distinctes mais qui toutes amène de la fraîcheur. Depuis ce parking pouvant avoir une capacité entre 20-30 véhicules selon son aménagement, bénéficie d'un accès piéton direct vers le centre et le bas du quartier. Le choix des matériaux permet de retrouver les références du village historique : pavés, rampes en ferronnerie.



#### *Principe d'aménagement (parcelle 6300 m<sup>2</sup> env.)*

Pour donner forme à ce nouveau quartier, les densités doivent permettre de retrouver une morphologie proche de celle observée dans les quartiers. La pente étant ici plus facile, c'est l'organisation du bâti qui va donner naissance et sens à un espace commun (public ?) ouvert au public. Pour éviter une forme de banalisation, l'OAP insiste sur la qualité des revêtements au sol, le mobilier urbain, l'alignement des façades et l'absence de clôture entre les volumes, la recherche d'une ambiance intimiste. Le sens des faîtages et la qualité des toitures visibles depuis la RD sont abordées avec cohérence, car ces éléments construisent l'identité paysagère depuis Pietralta et la RD. Un premier front bâti encadre l'entrée dans le quartier depuis le parking. Un second donne forme à la placette intermédiaire qui sera inspirée des placettes fraîches des villages locaux et méditerranéens. Arbre symbolique au centre de celle-ci ou système de treilles apporte de l'ombrage en été à moins que l'on décide de valoriser les arbres existants, des chênes pubescents.



*Exemple de parking sous treille*

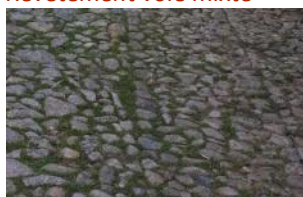
En arrière-plan, une implantation plus lâche est autorisée : le faitage suivra une direction cohérente avec la partie la plus dense. Ainsi, en proposant des constructions à un niveau (R+1), une **production de 10 à 15 logements est envisageable** (entre 50m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup>). Les volumes sobres s'inspirent des constructions traditionnelles comme cela a été le cas en amont de la RD. L'important consiste à ne pas cloisonner les parties communes ; un accès supplémentaire depuis le sentier existant est à proposer. Depuis l'entrée arrière de l'école une voie de desserte est proposée pour rapprocher les véhicules des maisons en fond de parcelles. Une aire de retournement complète cet aménagement. Il est proposé de limiter la circulation de véhicules au sein de la zone, sachant que la distance maximale à parcourir entre les parkings et les logements sera de l'ordre de 40-50 m. maximum.

#### LE REGLEMENT

- Bien définir les volumes et leur organisation ;
- Toiture 1 pan ou 2 pans ; R+1 à R+2
- Définir les essences à planter : caroubiers, oliviers, lentisques, chênes verts, pubescents, micocouliers ou arbres fruitiers.
- Conserver le bosquet de chênes pubescents comme indiqué sur le croquis.
- Proposer les modèles de mobilier urbain identiques au communal ;
- Préciser la palette de teintes en façades et menuiserie en cohérence avec le quartier de Pietralta ;
- Préciser au plan les murs à conserver et entretenir selon les caractéristiques locales
- Prévoir un taux de mixité sociale et/ou appliquer la servitude de logements principaux ou prévoir la servitude de résidences principales.



*Revêtement voie mixte*



*Revêtement rue piétonne - placette*



*Ferronnerie de référence*

Ces deux sites sont à traiter ensemble par leur interaction avec l'A Nunziata. **Le site 2** est cependant dans sa partie nord, un point de transition. **Le site 3** est en avant plan incontournable de cette entrée urbaine et nombreux questionnements se pose autour de la notion d'échelle. Plusieurs éléments bâtis historiques et contemporains se démarquent par leur volumétrie imposante : musée, église de l'A Nunziata, Bâtisse familiale. Le quartier de Pietralta comme les autres, ne forme qu'une seule masse qui acquiert également une dimension imposante dans le paysage. **Ces deux sites sont donc à appréhender à l'échelle de la rue mais aussi des vues d'ensemble pour ne pas affaiblir la mise en scène de ce patrimoine grandiose.**

- **ENJEUX ET ORIENTATIONS**

**Le site 2** regroupe les parcelles en amont de la route de San Rocco. Elles sont partiellement occupées en limite de Guido. Elles présentent un dénivelé certain compensé par un dispositif de restanques remarquables dans le paysage. Le mur d'enceinte de la parcelle 151, trouve une continuité en bordure de la 932, même si ce mur est moins imposant. Ce mur constitue une singularité à conserver et qui fait la particularité de la parcelle. Un amas rocheux affleure plus en amont.

La partie nord est moins contrainte par la topographie et elle est aussi partiellement hors champs visuels immédiats du col. L'enclos intact et son entrée charmante restent une référence au grande propriété dites des Américains. L'entrée pour les véhicules existe déjà et est à conserver. Il semblerait intéressant de combler cet espace par une bâtisse d'exception faisant référence à l'architecture locale. Ce choix permet d'épargner les restanques qui sont dans l'arrière-plan de San Roccu et d'offrir des volumes adaptés à du logement, mais aussi de l'hébergement spécialisé ou de l'hébergement touristique. Le parc avec son charme et son emprise agrémentent la destination future en permettant d'y inclure le stationnement nécessaire.



*Détails de la parcelle*



Maison familiale à Corbara (parcelle 504)



Exemple hôtel Feliceto – maison de maître

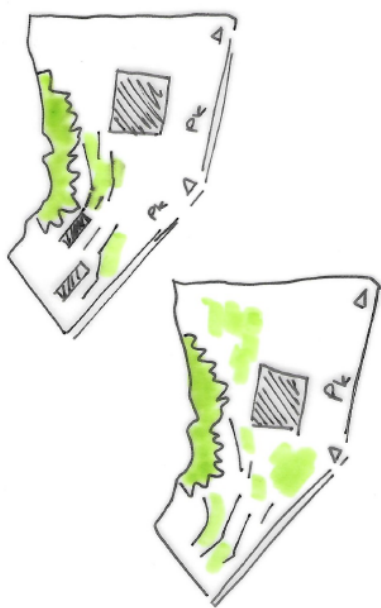
### LE REGLEMENT

- Réglementer le volume et les hauteurs : Volume principal uniquement R+2 ; autres annexes : R+0 Emprise au sol entre 300 et 400 m<sup>2</sup> ; 1 seul volume principal;

Maison individuelle : uniquement d'architecture de type « pagliaghju » au niveau des terrasses ; surface de plancher maximale d'environ 80-100 m<sup>2</sup> par logement ;

- Maintenir les murs d'enceinte et les restanques ;
- Agrémenter le parc dans le respect des paysages naturels ou des paysages agricoles (vergers) ;
- Maintenir la porte d'entrée à l'angle du carrefour ; utiliser l'accès véhicules existant ;
- Réglementer les enseignes sur le mur d'enceinte en cas d'hébergements ou d'activités économiques ; l'interdire dans les autres cas ; réglementer les boîtes aux lettres en cas de logements collectifs ;
- Parking non visible depuis la RD et proposition d'aménagements paysagers ;
- En cas de logements, prévoir une servitude en faveur des résidences principales et/ou un % de mixité sociale (accession, location).

Selon ces dispositions, la surface de plancher disponible maximale sera de 400 à 800 m<sup>2</sup> selon l'emprise minimale et maximale. Si 20% de la SP est considérée comme faisant partie des parties communes ; la capacité d'accueil en cas de réalisation de logements collectifs est d'environ 15-22 logements selon le choix des surfaces. Ce type de volume est adapté à la réalisation de logements inclusifs par exemple avec la possibilité de créer des parties privatives et collectives. Il peut également convenir à des projets collaboratifs sous forme de coopérative.



Principe d'aménagement



< Pagliaghju traditionnel

volume simple,  
matériaux locaux

Projet contemporain inspiré du  
pagliaghju >



## **Habitat inclusif pour personnes âgées et/ou en situation de handicap**

L'habitat inclusif constitue une forme « d'habiter » complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement). Il s'agit de de logements dans lesquels les habitants vivent seuls ou en couple ou en colocation, souhaitent partager des temps de vie ensemble. Les diverses solutions d'habitat inclusif se caractérisent ainsi par des espaces de vie individuelle et par des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté, sécurisé et propice au lien social.

Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.



## **Habitat coopératif**

Ces nouvelles méthodes inversent le processus de réalisation, en commençant par la constitution d'un collectif d'habitants pour définir un projet de vie. Elles proposent des logements modulables avec des typologies très variées permettant de gérer en son sein des parcours résidentiels divers et évolutifs. Elles remettent radicalement en cause la propriété en faisant par exemple de l'habitant le sociétaire d'une coopérative d'habitats (qui peut être définie comme une entreprise foncière, détenue et gérée par ses sociétaires). Le collectif d'habitants décide lui-même d'une politique de peuplement qui intègre intrinsèquement la mixité sociale, intergénérationnelle, la mixité d'usage et la non-spéculation. La préoccupation environnementale est pensée pour l'ouvrage mais aussi de manière plus importante encore pour son exploitation et dans son environnement, selon une approche qui peut être qualifiée de régénérative. Comme la démarche cherche un service rendu par l'immobilier, le collectif peut tout autant investir un immeuble vacant ou inséré dans une copropriété existante, rénover et agrandir un site existant, ou encore concevoir un projet totalement neuf.

Alors que le logement est légitimement reconnu comme un besoin premier et un Droit, au regard des évolutions sociétales et des modèles économiques utilisés, proposer une réponse à la crise actuelle, nécessite la mise en place d'un dialogue amont entre élus, acteurs du logement et habitants, au moyen d'une méthode concrète ainsi que des compétences et des outils de mise en œuvre adaptés



FÉDÉRATION FRANÇAISE DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

En préservant les restanques proches de la chapelle San Rocco, le projet préserve le charme du site qui entoure celle-ci mais aussi la chapelle funéraire immédiatement au-dessus de la première et reliées par un joli chemin pavé. Sa silhouette émerge au-dessus du mur d'enceinte qui longe la RD. Un détail appréciable et qui lui donne le rôle de repère visuel bien visible depuis Pietralta. L'implantation du centre culturel prend soin de conserver la vue de ces éléments patrimoniaux, justifiant que l'on prête attention aux abords latéraux et l'arrière-plan.



*Vue depuis le chemin pavé*

Au-delà de San Rocco, les parcelles sont bâties, bien en retrait de la route communale. La pente est gérée grâce à des restanques plantées.



*L'environnement immédiat à préserver en sublimant le petit patrimoine et les éléments naturels-  
Vue depuis la RD*

**La parcelle 932** est suffisamment en retrait des vues importantes proposées depuis la RD. Elle participe cependant à l'avant-plan du quartier de Guido. Il semble que la partie amont de la parcelle est à conserver en l'état alors que la partie basse pourrait y voir également **un habitat de type pagliaghju sous les oliviers en place.**



#### LE REGLEMENT

- Une vocation dominante tournée vers l'habitat ;
- Proposer une densité ;
- Une hauteur maîtrisée : R+0 ;
- Des emprises au sol encadrées pour conserver l'esprit des lieux (60-90 m<sup>2</sup>) ;
- Un seul accès, une seule aire de stationnement arborée ;
- Des matériaux naturels en priorité (pierres, bois) ;
- Interdire la clôture périmétrale en lisière de la rue de San Rocco sauf barreaudage ferronnerie ou haie végétale locale.
- Portail sobre (bois ou fer)



*Principe d'implantation*

**Le site 3 est composé de deux parcelles** sous la route de San Rocco ; celle qui est bâtie est mise en évidence dans le paysage par l'imposante bâtisse qu'elle abrite. Avec 4 niveaux, elle est proportionnellement démesurée par rapport aux maisons plus modestes des îlots voisins, mais en accord avec les bâtiments remarquables du quartier : église, mairie, centre culturel. Les proportions sont ajustées à son environnement peu bâti et donc très végétal. Le caroubier qui la jouxte est exceptionnel par la rareté de cette essence dans le paysage local. Le jardin (parcelle 503) délaissé aujourd'hui, joue un rôle essentiel dans la mise en scène de ce volume. Une nouvelle construction ici devrait s'éloigner du front principal pour maintenir le dégagement. La construction se fera discrète en s'abaissant à R+0 et proposera des proportions modestes (max.100-120 m<sup>2</sup>).

#### LE REGLEMENT

- Protéger le caroubier
- Proposer un règlement adapté à sa réhabilitation
- Protéger de toute construction son jardin (avant plan immédiat) ; en cas de piscine un règlement adapté pour insérer visuellement le bassin ;
- Réglementer les clôtures pour conserver le caractère originel.

**La parcelle 882** est certainement la plus sensible et celle qui interroge le plus profondément sur quelle occupation s'engager alors qu'elle est l'avant-plan simultané de l'église A Nunziata et de la chapelle San Rocco. Avec un dénivelé modéré et encerclée par des voies pavées et la RD, elle est au **cœur du quartier**. En lisière du centre culturel -tout récent- au sud, les choix liés à des futures constructions sont, à tous les égards, sensibles. Alors que le centre culturel a été conçu de manière à se fondre dans le relief pour faire honneur à l'A Nunziata, comment éviter les effets écrans tout en évitant l'effet mitage ; quelle destination idéale ?

On notera que cette partie du village est dépourvue de commerces de proximité, d'artisans ou de restauration. Est-ce que ce site peut trouver sa complémentarité avec son environnement en proposant au moins en partie, une réponse à cette absence ? La réponse est affirmative dans la mesure où, l'école et la mairie toutes proches drainent quotidiennement des publics ; l'été l'affluence s'accroît avec la présence du centre culturel.

Il conviendra de jouer avec les effets « front bâti » vis-à-vis de la RD mais aussi de la ruelle pavée à l'interface avec le centre culturel. La pente offre des opportunités. Le projet s'attèlera à mettre en scène la découverte du village et de l'A Nunziata par divers moyens possibles.



*Vue de la parcelle vers le nord depuis la RD*

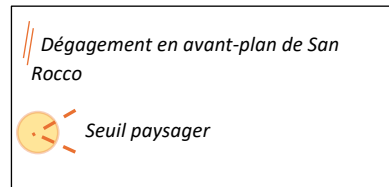


*Vue de la parcelle vers le sud depuis la RD et la route communale*

La parcelle se situe en avant-plan de San Rocco. Les possibilités d'implantation sont multiples et révèlent toutes les sensibilités paysagères de celle-ci. Des choix sont à opérer et plusieurs options s'offrent à la commune. Les déclinaisons possibles peuvent faire valoir les atouts de l'encastrement dans la pente et toutes les références architecturales locales. Les options possibles auront le point commun de laisser libre de tout obstacle la partie amont de la parcelle, fenêtre vers le village.



2150 m<sup>2</sup>





Vue depuis la RD sous la mairie

 Espace construit
  Visibilité à conserver

Les options retenues font le choix de privilégier deux points de vue pour lesquels il existe un objet à valoriser par la mise en scène de sa « découverte ».

**Depuis le col**, l'objectif premier sera de ne pas offrir « un mur » mais bien une découverte de l'A Nunziata et du grand paysage. Ce point de bascule est à préserver.

**Depuis le village**, il est question de conserver le petit cadre pictural du Guido et San Rocco. Le toit du centre culturel a respecté les lignes dominantes de cet ensemble malgré la présence de quelques éléments techniques sur la toiture plate. Le projet doit donc s'insérer depuis ce point de vue à droite de San Rocco. La hauteur des constructions reste en R+0 pour rester dans des proportions modestes. Pour autant, le parti pris architectural sera fort et évitera une proposition simpliste. Le site est circonscrit par des bâtiments ayant une signature architecturale forte.

La première des options est de conserver cette parcelle entièrement libre de toutes constructions pour créer une **placette ou espace vert ouvert** vers le paysage et le village. La végétation sera implantée de manière à sublimer la mise en scène du paysage et non à le camoufler. Le référentiel méditerranéen sert d'inspiration avec utilisation de matériaux naturels et compatibles avec ceux retenus pour le centre culturel. L'ambiance sera soignée et chaleureuse. Cette option exclut la réalisation d'une aire de stationnement ouverte au public.

La deuxième option consiste à introduire du bâti. Les aires d'implantations découlent des espaces de dégagement à conserver. Le long de la RD, aucune construction car la parcelle est au même niveau que la voie. En cas d'y ajouter une construction, la marge de manœuvre se réduit à l'amont de la parcelle en laissant un espace libre dans l'axe de San Rocco et en restant en retrait du carrefour.

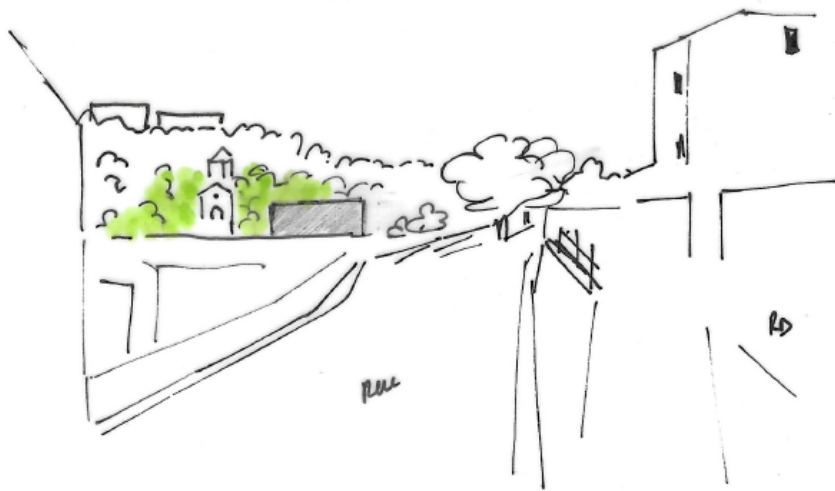
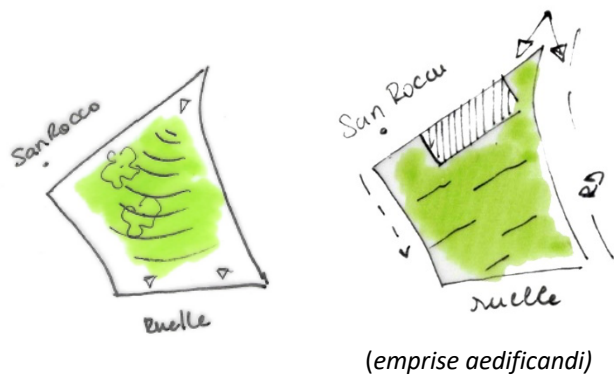
Compte tenu de la composition paysagère, **ledit bâti présente un aspect sobre**, une volumétrie modérée à modeste, reste en hauteur sous le niveau de l'égout de la chapelle. La façade reste également sobre mais pas simpliste. Le bâtiment ne rentre pas en concurrence avec le duo de chapelles.

En cas de création d'habitat, le stationnement est implanté de manière très discrète ; pour les commerces, un arrêt minute peut être envisagé mais le stationnement ne se fait pas dans la parcelle.

La parcelle conserve les murets de délimitation et le projet n'envisage pas de les remplacer ou de les alourdir de barreaudage ou clôture métallique. Ne sont admis que les haies vives, les murets en pierres locales et les rambardes en ferronnerie.

L'emprise au sol globale peut être estimée à 250-350 m<sup>2</sup>.

Les Options retenues :



*Implantation du volume dans le site vis-à-vis de San Rocco*



*L'environnement immédiat, une source d'inspiration pour le projet.*



*L'environnement immédiat, une source d'inspiration pour le projet.*

#### LE REGLEMENT

- Les matériaux, les teintes, respectent/s'inspirent du référentiel proche dont celui offert par le centre culturel.
- Les volumes encastrés en toit terrasse accessible sont autorisés ; deux niveaux maximum vis-à-vis de la ruelle basse ;
- Les vues depuis le Col restent dégagées,
- L'avant-plan de San Rocco reste également dégagé (cf. Illustration)
- La hauteur du bâti dans cette vue reste proportionnée afin de ne pas affaiblir les deux bâtis religieux dans leur décor. Un R+1 maximum.

- LE SENTIER

Le sentier est un trait d'union entre Guido et l'école. Sans remettre en question son tracé, il peut faire l'objet de quelques aménagements sobres pour être emprunté toute l'année. Considérant son caractère patrimonial et cette portion en lisière du village, la réalisation de quelques marches en pierres locales, et une connexion directe avec l'école et le nouveau quartier est possible en amont du carrefour des chemins, plus à l'aval. La prise en compte du ruissellement est à prendre en compte par des évacuations réalisées à cet effet, côté aval. Les clôtures sont conservées selon leur conception d'origine, murs pierres et/ou piquet bois et grillage maille large (type ursus -galva).



## OAP 1 - orientation d'aménagement



OAP n°1



Parcelles constructibles à enjeux  
Vocation dominante : habitat et commerce



Ensemble végétal, figure du grand paysage à conserver



Arbre remarquable



Terrasses de culture à conserver ou intégrer dans le projet



Mur d'enceinte à conserver



Chemins et rues pavés à conserver

Voirie principale

Carrefour et entrée de village à soigner



Soigner les abords routiers



Bâtiments publics



Bâtiments religieux

Chapelle : préserver leur environnement immédiat

1 Chapelle funéraire privée

2 Chapelle Saint-Roch



Bâti d'intérêt architectural et paysager à mettre en scène



Hameaux, constructions existantes du site



Relief à conserver dans une ambiance naturelle ou agricole



Point de vue à conserver



Abords de l'église et du centre culturel à soigner, parking à intégrer



Parking à créer



Parking existant



Entrée piétonne dans le site, portail d'intérêt à conserver



Entrée véhicule dans le site

# OAP 2 CATARACCIO

## JUSTIFICATION DU PERIMETRE ET ENJEUX

**Surface de l'OAP : 2,7 ha et 16 parcelles**

**Echéancier d'ouverture :**

**Option 1** Parking – 2026-2028

### PERIMETRE

---

Le choix du site prend acte de la proximité de la mairie et du quartier de l'A Nunziata. Cet espace présente des atouts d'accessibilité outre le fait de disposer d'une parcelle communale. Partiellement artificialisé par la présence de quelques constructions éparses, le périmètre retenu fait le choix d'une logique paysagère afin que les aménagements retenus ne « flottent » pas dans un site dont la vocation est peu affirmée en l'état des lieux. Le site est très visible dans le grand paysage et il constitue d'un point de vue routier, une séquence d'approche du quartier de l'A Nunziata.



*L'OAP dans le grand paysage, vu de Borgo*

### ETAT DES LIEUX

---

Le site présente un intérêt par sa localisation aux abords de la RD et d'un accès carrossable. Le site dispose d'anciennes terrasses et terrassements qui peuvent faciliter les futurs aménagements. Le mur de soutènement en pierres sèches est de qualité. En amont, la piste atteint l'accès aux chapelles funéraires qui sont dans un écrin végétal d'anciens oliviers et de chênes. Au droit de cette entrée, une fontaine à l'ombre d'arbres d'intérêt et quelques ouvrages en pierres locales. Ces parcelles sont longées par un sentier public cadastré qui semblent oublié mais qui est dans la continuité de celui à l'aval de la RD et qui lui, est entretenu. An mont du périmètre, le sentier communal au départ de la mairie offre aussi un atout pour mailler le site. Sous la RD,

quelques maisons individuelles d'époque contemporaines occupent l'espace. Le vallon partiellement boisé marque la limite de l'OAP.

Ce site est visible depuis les principaux axes routiers qui pénètrent dans le village mais aussi depuis le quartier de Borgo. Selon les points de vue, certaines parcelles se situent à l'arrière-plan du clocher majestueux de l'église de l'Annonciation.



*Plateforme existante Petit patrimoine dégradé*



*Paysage routier et accès de la zone*

*La fontaine*

*La vue vers le grand paysage*



*Arbre remarquable*



*Chapelle funéraire et sa vue*

Les opportunités du site	Les points de vigilance
Présence de « terrasses » Accessibles aux abords même de la RD Sentier communal connecté au centre du village Les vues Pas de végétation à fort enjeu La présence des chapelles funéraires La proximité du centre culturel	Site visible dans le grand paysage Eviter le mitage Eviter les mouvements de terrains L'arrière-plan du clocher depuis les vues du quartier de Borgo

## ENJEUX

---

Les principaux enjeux de ce site sont les suivants eu égard sa localisation et l'état des lieux initial :

- Préserver l'arrière-plan naturel du clocher ;
- Obtenir un aménagement dont l'insertion paysagère donne l'impression que « c'était déjà là »,
- Intégrer les éléments patrimoniaux existants voire les améliorer dans leur contexte.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

### Réalisation d'une aire de stationnement paysagère et un jardin méditerranéen

La commune par son implantation géographique souffre d'une insuffisance d'aires de stationnement alors que les besoins sont réels étant donné son attractivité estivale et l'occupation des résidences familiales à la même période. Le PLU envisage la possibilité d'en faire un ici pour les raisons d'accessibilité évoqué ci-avant, au plus près du centre villageois et du centre culturel. Le terrain ciblé présente des avantages par sa topographie modelée en restanques et l'accessibilité. Le terrain est dépourvu d'intérêt patrimonial mais il est toutefois très visible dans le grand paysage.

Pour éviter que cette aire de stationnement se retrouve déconnectée du village, il est prévu de reconquérir les espaces immédiatement limitrophes en proposant un parc pédagogique qui offre une position en belvédère remarquable. La fontaine, les chapelles, les murets et quelques arbres d'intérêt singularisent le site avant tout aménagement. Des travaux sobres peuvent être mis en place pour valoriser la trame végétale en place et la faire connaître. Un point de vue remarquable est à aménager vers le village. L'ajout de végétation est possible dans le respect des caractéristiques du site et de son climat. La signalétique sera discrète dans sa forme. C'est avant tout un espace « méditatif » et de contemplation. La sobriété des aménagements garantit aussi le maintien des fonctions naturelles de ces parcelles ; leur entretien assure la prévention contre les incendies.



*Exemple d'aménagement d'un jardin méditerranéen*

Afin d'affirmer l'entrée dans le village et pour accompagner l'insertion du parking visuellement dans le site, l'environnement doit être aménagé. Aussi, en présence de quelques maisons éparses à l'aval de la RD, il est proposé de créer un ensemble bâti, dense et organisé le long de la RD. En jouant avec la pente, les constructions se présentent en R+0 ou R+1 côté route. L'aval très visible dans le paysage est traité avec un soin particulier en retrouvant oliveraies en terrasses ou encore jardins potagers.

## OAP n°2 - Aménagement de l'entrée Est du village



## OAP 1 - orientation d'aménagement



OAP n°1



Parcelles constructibles à enjeux  
Vocation dominante : habitat et commerce



Ensemble végétal, figure du grand paysage à conserver



Arbre remarquable



Terrasses de culture à conserver ou intégrer dans le projet



Mur d'enceinte à conserver



Relief à conserver dans une ambiance naturelle ou agricole



Point de vue à conserver



Chemins et rues pavés à conserver

Voirie principale

Carrefour et entrée de village à soigner



Soigner les abords routiers



Abords de l'église et du centre culturel à soigner, parking à intégrer



Parking à créer



Parking existant



Entrée piétonne dans le site, portail d'intérêt à conserver



Entrée véhicule dans le site



Bâtiments publics



Bâtiments religieux

Chapelle : préserver leur environnement immédiat

1 Chapelle funéraire privée

2 Chapelle Saint-Roch



Bâti d'intérêt architectural et paysager à mettre en scène



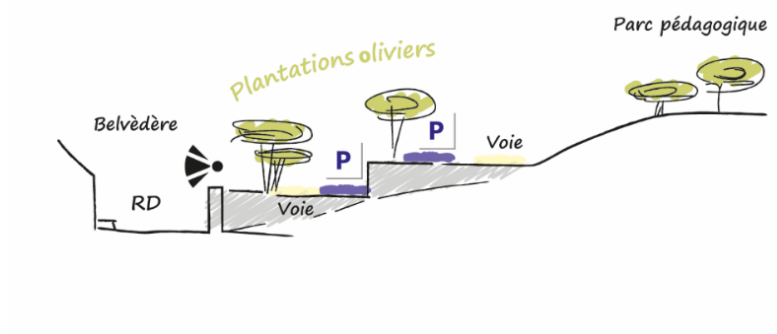
Hameaux, constructions existantes du site

Le lien avec le village est assuré par le sentier traditionnel existant qui conserve son charme grâce aux murets en pierres et à la frondaison des arbres. Il est à reconquérir en amont car il accède à la fontaine, et donc à deux des entrées du jardin urbain.

Des aménagements routiers sont nécessaires à savoir :

- Aménagement du carrefour pour sécuriser l'accès du parking mais également rendre cette nouvelle entrée villageoise moins « technique ». Les revêtements au sol mais également le mobilier urbain accompagne l'approche qualitative.
- Le traitement de l'accès existant (une piste) est également à prévoir en apportant une note qualitative à l'ensemble qui est dans une ambiance naturelle.

### Option OAP n°2a : parking paysager en terrasse



*Principe d'organisation*



*Ambiances recherchées*

*Matériaux au sol*

#### LE REGLEMENT

- Protéger les chapelles funéraires et leurs abords
- Préserver la fontaine
- Plantations : uniquement des essences locales cultivées ou sauvages ;
- Mobilier : fer forgé, bois, pierre locale, corten
- Réglementer les clôtures.
- Sols stabilisés
- Mur en soutènement nouveau : pierres locales
- Clôtures : uniquement en pierres locales, haies vives et/ou piquets bois-grillage galva mailles larges ; portail : corten, bois ou fer forgé ;
- Garde-corps : fer forgé ou corten ; modèle similaire ou identique à celui de la mairie

A l'aval de la route, les constructions mitoyennes sont alignées à la voie. Elles reprennent l'architecture locale évoquée précédemment sous formes de volumes simples qui jouent avec le dénivelé. La parcelle n'est constructible qu'en partie haute afin de préserver un espace vert ou de jardins. Aucun accès véhicules ne vient blesser ce versant visible et de ce fait le stationnement est pensé sous forme de garage avec accès direct à la RD ou simplement en profitant de celui qui est aménagé en amont de la RD. La hauteur ne dépasse pas deux niveaux dans tous les cas.

## **2. OAP THÉMATIQUE DE MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

La Trame Verte et Bleue (TVB) communale est caractérisée dans le rapport de présentation du PLU au travers de l'état initial de l'environnement. Cette Trame Verte et Bleue communale assure de multiples fonctionnalités : environnementales, paysagères, récréatives, productives, etc... Elle constitue un patrimoine commun qu'il faut protéger et valoriser. A cet effet, six orientations sont définies ci-après et s'imposent aux projets dans une logique de compatibilité.

## **ORIENTATION 1 / PRÉSERVER LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE**

### **ORIENTATION 1.1 / PRÉSERVER ET COMPLÉTER LE MAILLAGE VÉGÉTAL**

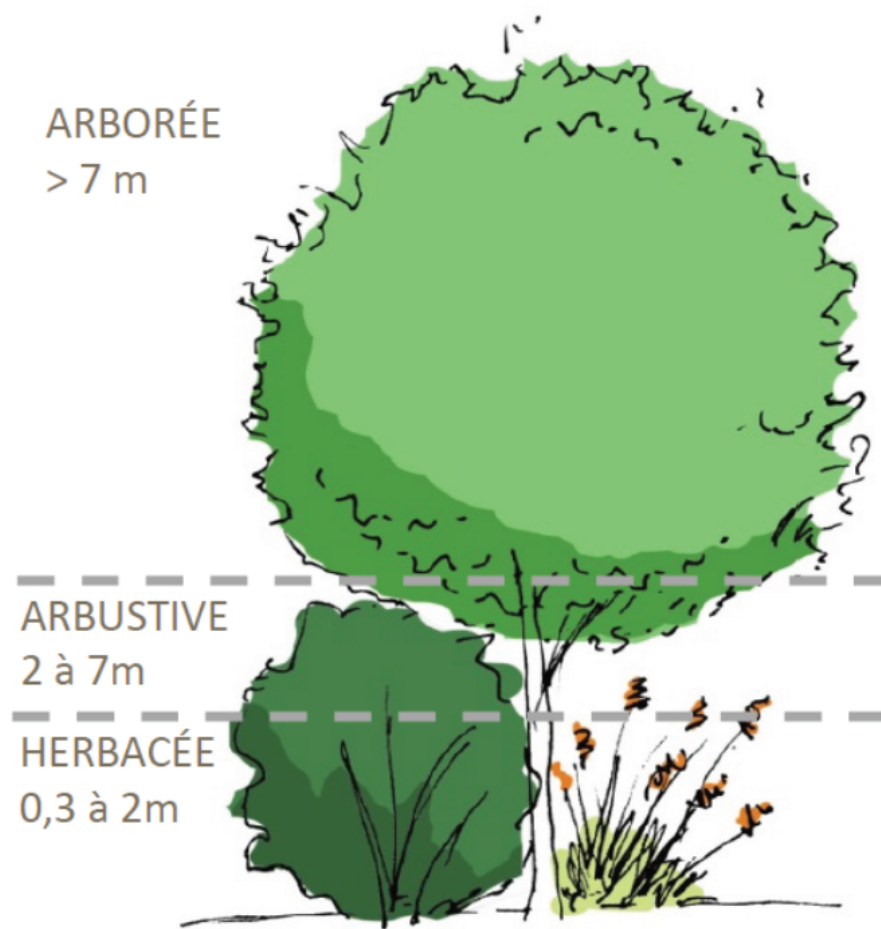
Pour tout projet d'aménagement :

1. Conserver les structures végétales existantes : alignements d'arbres, haies, grands arbres, arbres à cavités, prairies, bosquets, talus végétalisés, vergers...
2. Préserver les espaces maraîchers et les jardins existants.
3. Prévoir la végétalisation du site (bosquets, espace vert, alignements, bandes plantées...) ou de sa bordure (haies, clôtures végétalisées...).

### **ORIENTATION 1.2 / AUGMENTER LE POTENTIEL ÉCOLOGIQUE DES ESPACES PLANTÉS**

Pour l'ensemble des plantations :

1. Avoir recours à des espèces locales et rustiques, adaptées au climat et aux spécificités microclimatiques
2. Diversifier les espèces et essences utilisées afin de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches, notamment au niveau des alignement d'arbres, souvent monospécifiques.
3. Limiter l'usage d'essences allergènes
4. Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune : plantes mellifères, arbres et arbustes à baies, fruitiers...
5. Installer au minimum 3 strates végétales, à l'exemple du schéma de principe présenté ci-après.



## ORIENTATION 2 / INTÉGRER LES PROJETS DANS LE PAYSAGE

1. Prévoir une végétalisation de la parcelle, facilitant l'insertion paysagère des nouvelles constructions et aménagements.
2. Assurer une transition paysagère harmonieuse en frange urbaine.
3. Développer une mixité d'usages au sein des projets, amplifiant leur qualité paysagère et favorisant l'appropriation par les habitants
4. Prévoir des usages diversifiés de l'espace public (jeux, sports, repos, contemplation, promenade, événements), en intégrant des fonctions écologiques (pelouse, prairie, bois, zone humide, bosquets)
5. Privilégier l'installation de jardins potagers collectifs pour leurs aménités écologiques, pédagogiques et sociales
6. Accompagner les nouveaux projets de cheminements doux d'une végétation généreuse, permettant de structurer un maillage vert continu

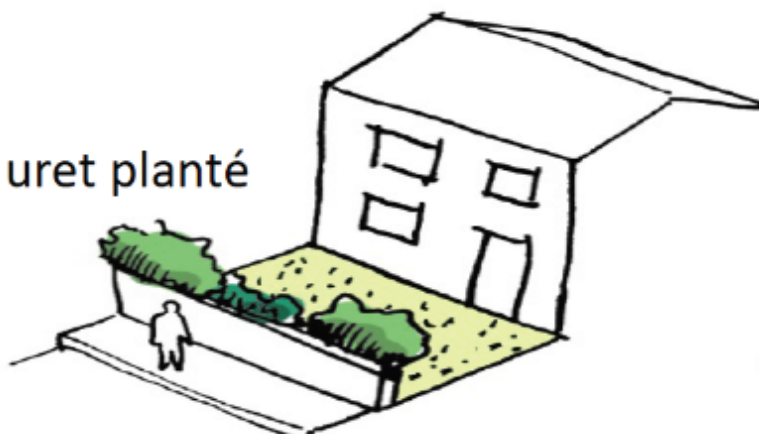
## **ORIENTATION 3 / PERMÉABILISER LES SOLS**

1. Privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans tout aménagement
2. Adapter l'artificialisation des sols aux usages du terrain et des espaces publics (régularité et intensité de l'usage).
3. Voies circulées et très fréquentées par les modes doux : revêtements minéraux ou poreux.
4. Voies et dessertes de garage : voie en passe-pied, dalles alvéolaires...
5. Allées, venelles et sentes piétonnes : pavés enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, plate-lage bois...
6. Maintenir de la pleine terre sur le reste du terrain, hors constructions.
7. Végétaliser généreusement les aires de stationnement et leurs abords, en combinant revêtements poreux et plantations.
8. Gérer l'eau de pluie à ciel ouvert en associant des aménagements écologiques aux espaces dédiés : mise en place de noues, de jardins de pluie, de dispositifs de récupération des eaux pluviales sur le bâti, planter les pieds de bâti...
9. Installer des bacs végétalisés lorsqu'aucune autre option n'est envisageable (présence de réseaux, espace trop restreint...)

## **ORIENTATION 4 / INSTALLER DES CLÔTURES POREUSES**

1. Travailler les interfaces entre espaces publics et privés afin de réduire les effets de rupture et de cloisonnement des paysages, et afin d'assurer une continuité verte de part et d'autre des limites : délimitation de l'espace par changement de revêtement, installation de filtres végétaux...
2. En cas d'implantation de haies, privilégier les haies épaisses et plurispécifiques.
3. Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux, issus de filières durables. Exemples : bois, terre crue, pierre sèche, etc.

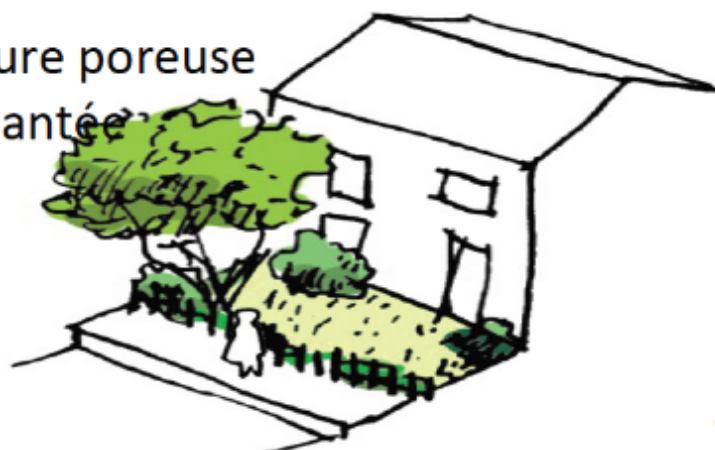
Muret planté



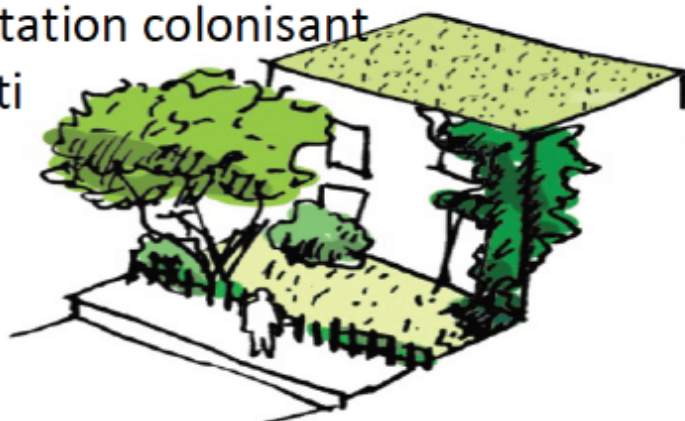
Haie diversifiée



Clôture poreuse et plantée



Végétation colonisant le bâti



Intérêt écologique et  
paysager **croissant**

## **ORIENTATION 5 / PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ**

1. Maintenir les réservoirs de biodiversité dans leur emprise actuelle
2. N'avoir recours qu'à des installations et aménagements légers, portant peu de pressions sur la biodiversité : terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé...
3. Veiller à maintenir les accès et dessertes indispensables à la gestion forestière.
4. Prioriser l'utilisation de matériaux biosourcés dans les constructions et aménagements.
5. Étudier l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts dans le cadre de tout projet pouvant leur porter atteinte, et prendre les mesures nécessaires à leur protection et au maintien de leur bon état.
6. Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides : assèchement des zones humides, écluse, barrage, route, remblai...

La protection et la restauration des réservoirs de biodiversité et de la Trame Verte et Bleue ne doivent pas venir en opposition du respect des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

## **ORIENTATION 6 / PRÉSERVER LES CORRIDORS ET SECTEURS A ENJEUX**

1. Créer de nouveaux corridors écologiques au sein des projets : plantation d'alignements d'arbres, de bandes enherbées continues, insertion de parcs sous forme de coulée verte traversant les projets.
2. Mettre les espaces de nature en cohérence au sein des projets et avec les projets voisins.
3. En cas de projet de requalification d'infrastructures lourdes, prévoir des franchissements : écoduc, tunnels à faune, passes à poissons...
4. Ne pas créer d'obstacles aux déplacements de la faune (grillages, murets, parking...).
5. Réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public :
  - orienter les dispositifs d'éclairage vers le bas.
  - privilégier une teinte jaune d'éclairage.
  - adapter la période d'éclairage aux usages des espaces concernés (en termes d'intensité et de durée) : détecteur de mouvements, période non éclairée...