

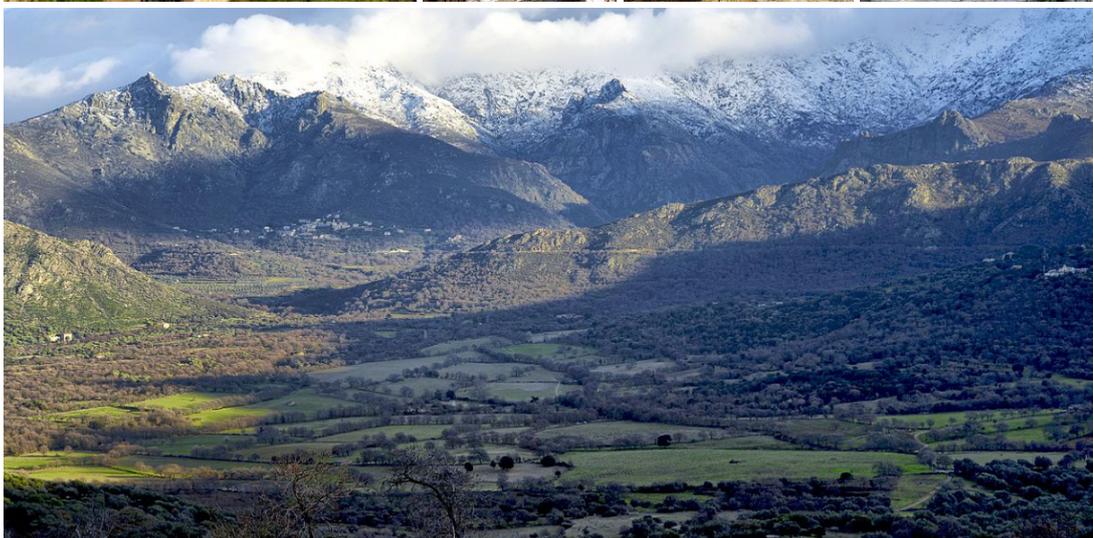
Collectivité de Corse

Plan Local d'Urbanisme



SANT'ANTONINU

Orientations d'Aménagement
& de Programmation



Mars 2023

Commune de Sant'Antoninu

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



SOMMAIRE

Avant – propos	4
Organisation générale du territoire et repérage sectoriel	5
Chiose : consolider et étendre une espace de vie permanent	7
Restaurer une animation pérenne, valoriser le patrimoine Bâti et paysager sur le village historique de Sant'Antoninu	11
Aménager un éco-quartier et un nouveau centre En extension du village de Sant'Antoninu	17
Annexes – Orientations architecturales & paysagères	24



AVANT - PROPOS

Dans un PLU, la partie consacrée aux orientations d'aménagement est celle qui a connu le plus d'évolution depuis l'origine des PLU. Initialement, ces orientations étaient venues compléter le Padd en précisant, sur des territoires donnés – généralement des quartiers ou des secteurs -, les principes d'aménagement de la commune. Puis elles sont devenues des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec la loi Grenelle II qui a élargi le contenu. La loi Alur a poursuivi cette évolution en ouvrant la possibilité de remplacer le règlement par des OAP. Cette pièce du PLU traduit à elle seule l'évolution vers un urbanisme de projet. A la différence du Padd, les OAP ont une portée juridique propre et sont notamment opposables aux demandeurs d'occupation et d'utilisation du sol.

Les OAP portent sur des actions ou des opérations d'aménagement à mener sur des territoires bien délimités.

D'ordre général, il s'agit pour la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs connaissant un développement particulier. Aussi, les OAP peuvent également préciser les conditions d'aménagement et d'équipement des zones urbanisables ou à urbaniser. Dans tous les cas, elles confèrent au PLU une portée plus opérationnelle et de planification. Viennent s'y ajouter les éléments de la programmation urbaine, par exemple le nombre de logements nouveaux dans le secteur considéré et leur nature, les caractéristiques des équipements publics à réaliser...

Les OAP permettent de définir une planification stratégique dans des zones bien délimitées et offrent une souplesse suffisante pour éviter les modifications incessantes du PLU. Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

Les OAP sectorielles sont des OAP par quartiers ou par secteurs dont le contenu est très hétéroclite. Elles définissent des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte de qualités architecturales, urbaines, et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Le périmètre de ces OAP est présenté par la partie graphique du règlement. Parfois, les OAP peuvent définir l'échéancier et/ou les conditions d'ouverture à l'urbanisation et le programme d'équipements à réaliser.

Les OAP peuvent aussi, contribuer à mettre en place des continuités écologiques, rendre la mixité fonctionnelle obligatoire lors de certaines opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation en imposant par ce type d'opérations un pourcentage destiné à la réalisation de commerces, d'espaces verts, d'espaces publics, de logements collectifs....

Pour rappel les OAP sont opposables au titre de la compatibilité et non de la conformité. Le texte de l'OAP peut être complété par un schéma d'aménagement qui permet de mieux apprécier les attentes de la collectivité. Les orientations pourront par exemple s'intéresser aux volumes constructibles (densités), aux conditions d'accessibilité et de stationnement, aux types de logements, aux espaces libres...

Ce dossier se veut dégager les grandes orientations de développement retenues par la collectivité en fonction des différents secteurs ouverts à l'urbanisation inscrits sur le territoire de la commune de Sant'Antoninu et en prenant en considération chaque quartier en devenir. Il fixe les conditions, les orientations et les règles de bon sens que l'aménageur devra cerner et reprendre dans son projet.

Organisation générale du territoire & Repérage sectoriel

**Recomposer les trames urbaines,
Rompre avec les dysfonctionnements,
Promouvoir la reconquête verte,
Préserver les grandes entités naturelles et paysagères**



Enjeux

Optimiser l'organisation de la trame urbaine.

Equilibrer l'animation du village historique et rompre avec les effets de saisonnalité.

Amélioration des circulations et faciliter le stationnement.

Promouvoir un développement socio-économique durable.

Soutenir la reconquête verte du territoire.

Valoriser et préserver les ressources naturelles, le paysage et les sites sensibles.

Pistes d'actions

Sauvegarder les ambiances de la ruralité, des paysages et du patrimoine.

Organisation rationnelle du stationnement respectueuse de l'environnement et des paysages.

Restaurer l'activité agricole traditionnelle et l'artisanat identitaire sur le territoire.

Mettre en place les éco-mobilités et renforcer les transports en commun.

Structuration et renforcement de la place de l'artisanat, des services et des petits commerces de proximité.

Développement des circuits courts.

Sensibilisation des populations à l'environnement.

Planification – programmation

- ⇒ Programmation urbaine publique.
- ⇒ Aménagement d'un nouveau centre.
- ⇒ Renforcement du parc de logements collectifs, locatifs et de l'habitat permanent.
- ⇒ Renforcer l'accessibilité des sites, des espaces et des équipements publics.
- ⇒ Assurer la mixité des circulations, les transports en commun et les circulations douces.
- ⇒ Délocalisation et organisation durable du stationnement au regard de la variation des flux, de la sensibilité du patrimoine, de l'environnement & des paysages.
- ⇒ Aménager et valoriser les espaces culturels et renforcer le lien social.
- ⇒ Restauration du patrimoine vernaculaire et restauration des sentiers de découverte.
- ⇒ Restauration et complantation des restanques (arboriculture traditionnelle, viticulture).
- ⇒ Préservation des bocages de la vallée du Reginu.
- ⇒ Réhabilitation des oliveraies.
- ⇒ Soutenir et développer les opportunités de cultures de plantes aromatiques pour la pharmacopée et la cosmétique.
- ⇒ Renforcement et restauration du pastoralisme extensif caprin.
- ⇒ Préservation des zones humides temporaires et les continuités écologiques.
- ⇒ Préservation des boisements (chênes blancs, oliveraies, bocages du Reginu...).
- ⇒ Préservation du plateau agricole de Sant'Antoninu.
- ⇒ Préservation des falaises de Proliferghi et des massifs montagneux (milan royal).
- ⇒ Résorber les points noirs paysagers (aire de stationnement devant l'église, minéralisation de l'espace habité, déprise agro-pastorale, érosion, friches, saturation du stationnement, encombrement des circulations...).

Plan local d'Urbanisme

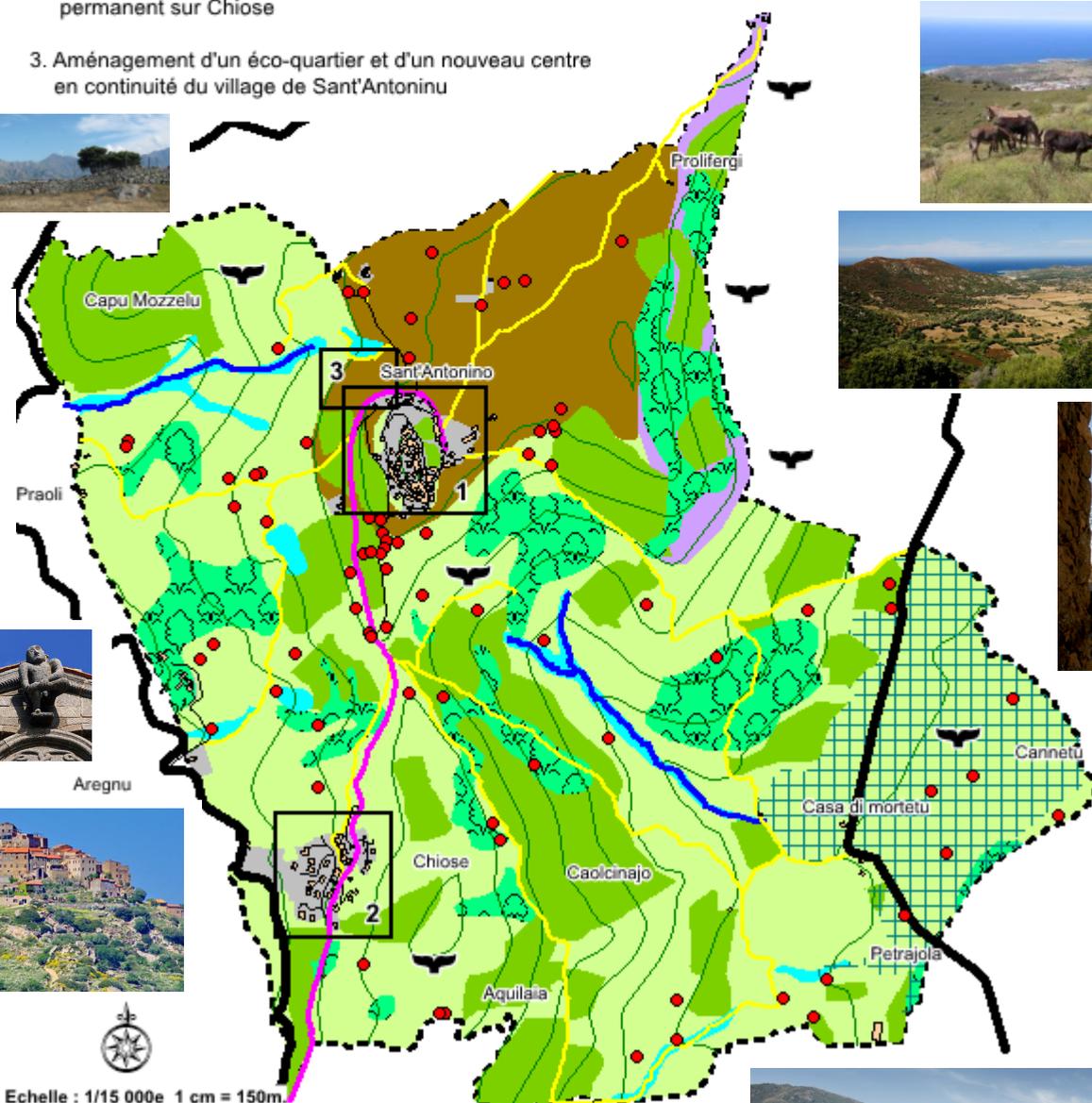
Commune de Sant'Antonino

P.A.D.D.

Renforcer les polarités urbaines & Reconquête verte du paysage

- | | | | | | |
|---|---------|---|---|---|--|
|  | Rapaces |  | Plateau agraire à valoriser et préserver |  | Boisements à préserver |
| | |  | Falaises à préserver et surveiller (milans...) |  | Zone humide à préserver |
| | |  | Bocages à sauvegarder - activité agro-pastorale |  | Tâche urbaine et polarités urbaines en devenir |
| | | | |  | Restanques et jardins-vergers à restaurer |
| | | | |  | Espaces agricoles |
| | | | |  | Chemins à réhabiliter |
| | | | |  | Routes secondaires |
| | | | |  | Routes structurantes |
| | | | |  | Bâti vernaculaire à préserver et à restaurer |
| | | | |  | Route touristique : gestion des circulations, des points de vues et des abords |

1. Restaurer de façon pérenne l'activité sur le village historique de Sant'Antoninu
2. Consolider et étendre un espace de vie permanent sur Chiose
3. Aménagement d'un éco-quartier et d'un nouveau centre en continuité du village de Sant'Antoninu



Echelle : 1/15 000e 1 cm = 150m.



Chiose : Consolider et étendre un espace de vie permanent

Enjeux

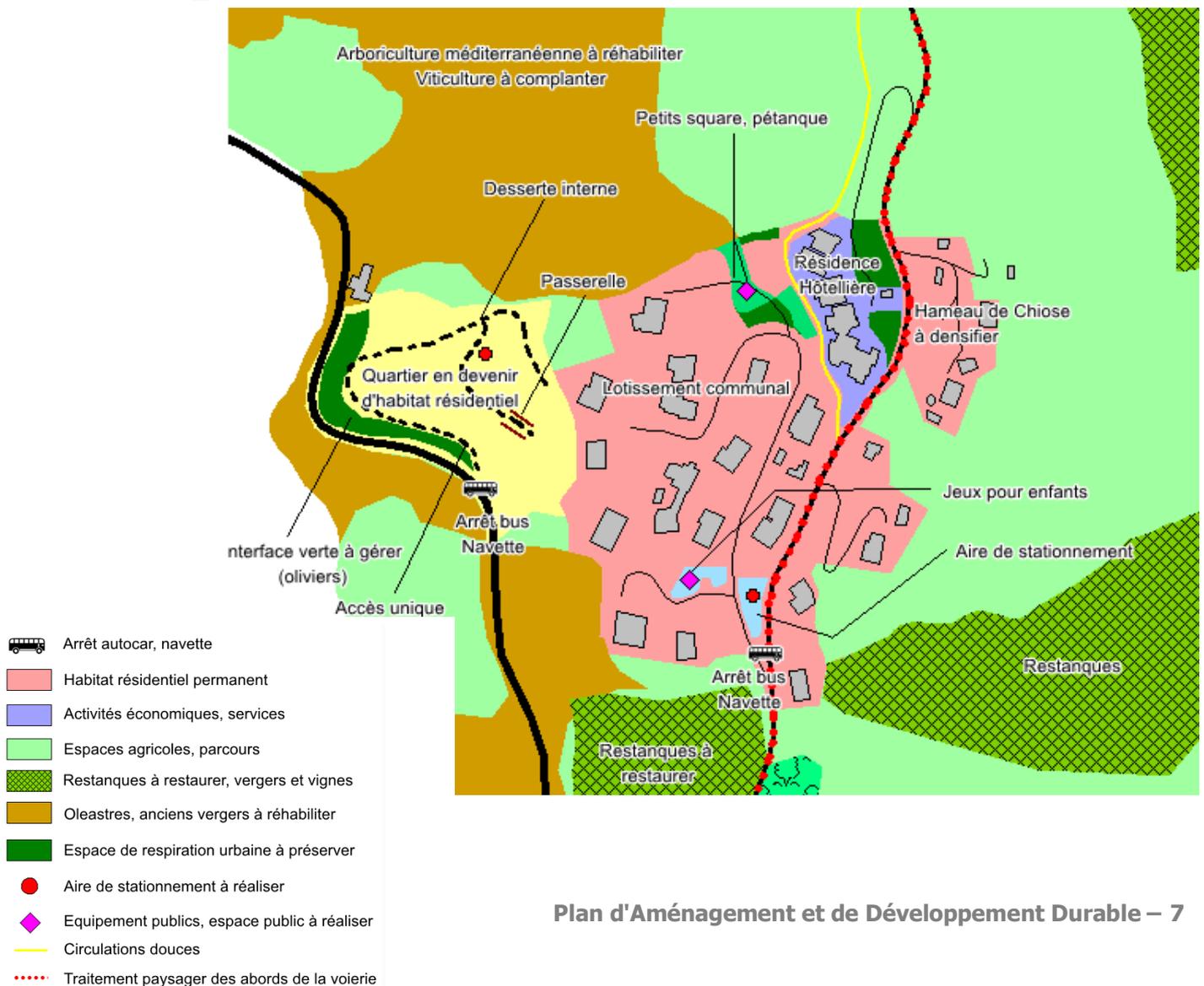
Renouvellement démographique.
 Mixité des formes de l'habitat.
 Renforcer la place de l'habitat permanent.
 Promouvoir l'accès au logement.
 Renouer avec le lien social.
 Améliorer la qualité et le cadre de vie.

Pistes d'actions

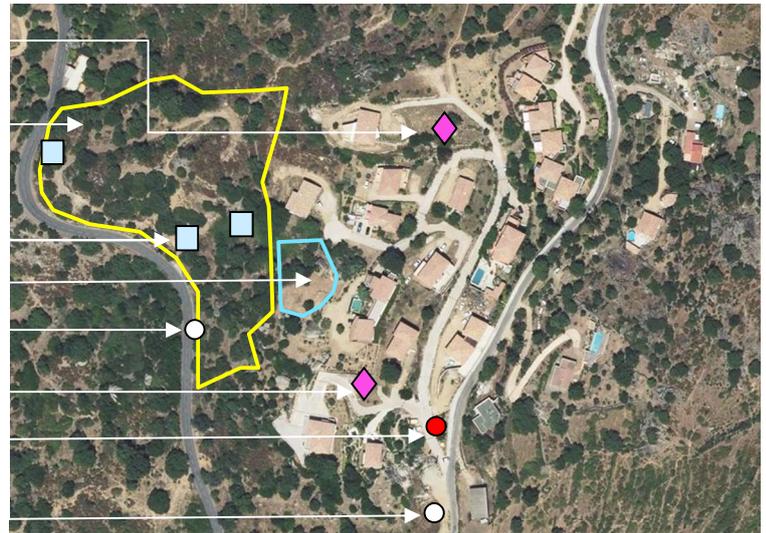
Sauvegarder les ambiances rurales par un traitement paysager adapté.
 Renforcer la place des espaces publics au sein des espaces habités.
 Intervention publique dans le développement et de structuration de l'espace urbain.
 Aménagement de lieux de rencontres.
 Restauration de l'activité pastorale et arboricole aux alentours de la zone.

Planification – programmation

- ⇨ Programmation urbaine publique d'habitat résidentiel permanent.
- ⇨ Architecture d'inspiration traditionnelle type caseddu, pagliaghju et palazzu.
- ⇨ Réutilisation des accès et dessertes existants.
- ⇨ Aménagement d'un arrêt bus.
- ⇨ Restauration des circulations douces et des interconnexions avec les villages historiques de Sant'Antoninu et d'Aregnu.
- ⇨ Aménagement d'un petit square avec jeux pour enfants.
- ⇨ Aménagement de deux aires de stationnement pour les visiteurs.
- ⇨ Aménagement d'un second square paysager avec un terrain de boules.
- ⇨ Végétalisation des espaces publics et traitement des interfaces public/privé.
- ⇨ Aménagement d'un verger méditerranéen en périphérie (amandiers, oliviers, figuiers...)



- Aménagement d'un petit square – pétanque
- Quartier en devenir d'habitat permanent (foncier communal)
- Bassin de rétention des eaux pluviales, noues à aménager
- Construction en cours
- Arrêt bus à créer
- Petit square – jeux pour enfants
- Aire de stationnement à aménager
- Arrêt bus à créer

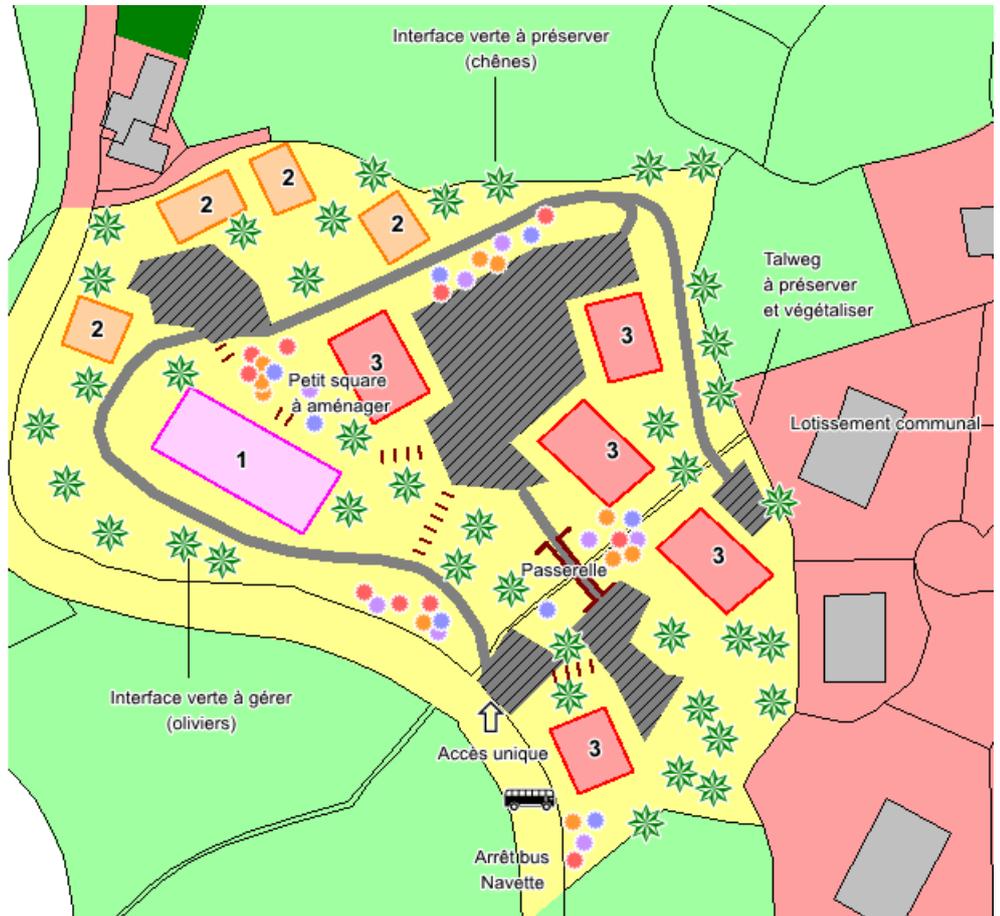


Programme d'extension Chiose
Quartier en devenir
D'habitat permanent

- Arrêt autocar, navette
- Quartier en devenir - extension Chiose
- Espace résidentiel existant
- Espaces agricoles, parcours
- Piazzetta à aménager
- Aire de stationnement à réaliser
- Espace de respiration urbaine à préserver
- Arbre à préserver
- Jardin public d'agrément à aménager
- Desserte interne
- Sentier, desserte piétonne à aménager
- Logements collectifs - Palazzu
- Maisons de village
- Habitat résidentiel - caseddu/pagliaghju



Echelle : 1/1000e 1 cm = 10m.



Surface zone AUQ : 1,2 ha
Densité moyenne envisagée : 16 log/ha. + 19 log.
Programme :

- ✓ 5 maisons traditionnelles de village regroupées autour de 2 piazzetta.
- ✓ 4 maisonnettes d'habitat permanent type caseddu ou pagliaghju regroupées autour d'une Piazzetta.
- ✓ 10 logements collectifs regroupés sur un bâtiment type Palazzu.
- ✓ 3 piazzetta.
- ✓ Espaces publics, petits squares, jeux pour enfants.
- ✓ Traitement paysager des abords et interfaces.
- ✓ Préservation des arbres nobles adultes (chênes, oliviers).
- ✓ Aires de stationnement.
- ✓ Cheminements piétons.
- ✓ Desserte interne carrossable avec accès unique.
- ✓ Un arrêt bus.
- ✓ Aménagement de noues végétalisées sur les abords du talweg et d'un bassin de rétention des eaux en partie basse du terrain.

Phasage

Le programme peut être réalisé en une ou plusieurs phases.
 A. Logements collectifs (1)- (3ans).
 B. Maisons de village (3)-(3-5ans).
 C. Maisonnettes (2)-(5-8ans).

Contexte : Accession à la propriété et au logement – Opération publique (commune)

Ce quartier en devenir constitue une extension du lotissement communal et du hameau de Chiose. A moins de 30m. du groupement de constructions d'habitations contemporain sise sur la commune d'Aregnu, de 230m. de la chapelle romane et de 300m. du village d'Aregnu.

L'assiette du projet s'inscrit sur un versant boisé d'oléastres en friches et de quelques chênes verts épars. Le site est traversé par un petit talweg orienté Est/ouest. Le terrain, abrité, est exposé sud-ouest. Il est desservi par la RD151 menant à Curbara et Isula, ville-centre située à moins de 10mn du site.

Le projet est porté par la commune de Sant'Antoninu sur du foncier essentiellement communal.

Objectifs :

- ⇒ Assurer le renouvellement démographique.
- ⇒ Soutenir et favoriser l'accès au logement et à la propriété pour les jeunes ménages, les primo accédants, les ménages modestes et la population locale.
- ⇒ Renforcer le parc de logements permanents.
- ⇒ Rapprochement de la zone de chalandises et du bassin d'emplois afin de réduire les déplacements.
- ⇒ Choix de préserver la qualité architecturale et paysagère du village de Sant'Antoninu par une implantation plus éloignée.
- ⇒ Eviter d'accentuer les problèmes de saturation de la circulation et du stationnement sur le village historique.
- ⇒ Renforcer l'armature urbaine à partir du lotissement communal et du hameau de Chiose, en interface entre les villages traditionnels d'Aregnu et de Sant'Antoninu.

Parti d'aménagement

- ⇒ Construction d'un bâtiment, en partie basse de l'assiette du projet, regroupant une dizaine de logements collectifs, aligné à la voie de desserte interne.
- ⇒ Construction en partie haute, comme interface avec le lotissement communal, de maisons de village regroupées autour de piazzetta.
- ⇒ Construction de maisonnettes regroupées autour d'une piazzetta, sur la partie ouest du site.
- ⇒ Desserte interne de la zone à partir de la piste existante. Seul un recalibrage de la voirie à 5m. sera autorisé avec une extension dans son déroulé pour desservir les dernières constructions situées en partie haute, à l'Est du terrain.
- ⇒ Construction d'une passerelle carrossable pour la desserte et le désenclavement des espaces situés de l'autre côté du talweg.
- ⇒ Accès unique à partir de la RD151.
- ⇒ Aménagement de cheminements piétons transversaux et connexion avec le lotissement de Chiose puis le village de Sant'Antoninu.
- ⇒ Aménagement de 3 piazzetta au cœur des espaces bâtis.
- ⇒ Aménagement d'un petit square végétalisé.
- ⇒ Eclairage public, stationnement, mobilier urbain.
- ⇒ Construction d'un arrêt bus en retrait de La RD151, à proximité avec l'accès à la zone.
- ⇒ Traitement paysager et préservation des arbres situés en interface entre RD151, route de déserte interne et espace résidentiel.
- ⇒ Préservation des boisements existants (arbres isolés, bosquets...) en vue de renforcer la biodiversité et de créer des espaces de respiration en zone urbanisable.
- ⇒ Aménagement d'un bassin végétalisé de rétention des eaux pluviales de 350m² en partie basse du terrain.
- ⇒ Aménagement de noues végétalisées de part et d'autre du petit talweg.

Parti architectural

Maisons de village :

- ⇒ Constructions de maisons de village (R+1).
- ⇒ Bâtiments encastrés dans la pente, enrochements interdits, implantation en terrasses successives (1,20m. max.) si pente trop importante.
- ⇒ Plate-forme limitée à l'emprise du bâtiment.
- ⇒ Emprise au sol 150m² maximum (10m. x 15m.)
- ⇒ Volumes simples et sobres (type parallélépipède).
- ⇒ Mitoyenneté autorisée.
- ⇒ Toits deux pans en tuiles canal rouge.

- ⇒ Murs en pierres sèches de granite beige et/ou enduit à la chaux projetée/lissée et teintée dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Ouvertures françaises, plus hautes que larges.
- ⇒ Volets persiennes.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement dans la construction, de préférence en sous-sols des constructions.
- ⇒ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque construction.

Bâtiment accueillant les logements collectifs : Palazzu

- ⇒ 1 bâtiment d'architecture génoise, type palazzu (R+1).
- ⇒ Emprise au sol max. 360m² (30m. x 12m.)
- ⇒ Volume simple, parallélépipédique.
- ⇒ Alignement du bâtiment à la voirie à la voirie de desserte.
- ⇒ Façades enduites à la chaux projetée/lissée et teintée dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Ouvertures et fermeture alignées, plus hautes que larges.
- ⇒ Volets persiennes.
- ⇒ Toit quatre pans en tuiles canal rouge.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement en sous-sol pour chaque logement.
- ⇒ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque construction.

Maisonnettes :

- ⇒ Constructions type corses type caseddu o pagliaghju R+0.
- ⇒ Emprise au sol pouvant varier entre 60m² et 80m².
- ⇒ Toits à deux pans avec des tuiles canal, ou toit terrasse en terre, végétalisé.
- ⇒ Murs en pierres sèches de granite beige, joints secs.
- ⇒ Ouvertures plus hautes que larges.
- ⇒ Volets pleins corses.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement à l'intérieur du parcellaire dédié à chaque logement.

Aménagements paysagers

Végétation en place :

- ⇒ De façon générale, il s'agira de préserver les boisements repérés sur le schéma de principe relevant du parti d'aménagement.
- ⇒ Préserver les bosquets et les arbres isolés type chênes, oliviers, oléo-lentisques, lentisques pistachiers.

Plantations nouvelles :

- ⇒ Un alignement d'arbres type cyprès d'Italie viendra compléter l'interface verte entre voie de desserte et RD151.
- ⇒ Le petit square prévu dans le programme sera aménagé au regard de la dispersion et des caractéristiques de la végétation en place et agrémenté de plantes méditerranéennes résistantes au climat, les arbres en place seront conservés et taillés
- ⇒ Plantes invasives interdites.

Aménagements spécifiques :

- ⇒ Coefficient biotope de 0,60 minimum.
- ⇒ Les espaces publics autres que les dessertes ne seront pas imperméabilisés.
- ⇒ Les toits terrasses végétalisés seront couverts de graminées, de fétuques et de plantes mellifères type thym, romarin, menthe.
- ⇒ Les limites séparatives, murs de clôtures et autres type de séparation seront strictement interdits. Seules les haies vives seront autorisées.
- ⇒ Les noues (90m³ et 160m³) et le bassin de rétention des eaux pluviales (90m³) seront végétalisées avec des graminées et des plantes résistantes au climat méditerranéen.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- ⇒ Respect du parti architectural, du parti d'aménagement et des prescriptions paysagères.
- ⇒ Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- ⇒ 20% au moins des logements relevant de ce projet devront être dédiés au locatif.
- ⇒ Au moins 40% des logements couvrant l'assiette du projet seront des logements collectifs.

**Restaurer une animation pérenne
Valoriser le patrimoine bâti et paysager
Sur le village historique de Sant'Antoninu**



Promouvoir l'urbanisme écologique et interventions publiques dans le paysage urbain

Enjeux

Promouvoir l'accès au logement pour tous.
Renouer avec le lien social.
Améliorer la qualité et le cadre de vie.
Amélioration des circulations.
Organisation du stationnement.
Développement socio-économique.
Renforcement culturel.
Valorisation paysagère des sites.

Pistes d'actions

Requalification paysagère des abords du village.
Aménagement et traitement de l'espace public.
Organisation de la trame verte.
Organisation du stationnement.
Renforcement et structuration des activités économiques traditionnelles.
Promouvoir une urbanisation respectueuse des paysages, du patrimoine et de l'environnement.
User du droit de préemption urbaine en vue de renforcer le logement permanent et l'activité économique sur le village historique.
Renforcement de l'activité agricole traditionnelle.

Planification – programmation

- ⇒ Aménagement d'un jardin remarquable méditerranéen comme parc paysager autour du village.
- ⇒ Aménagement d'un théâtre de verdure, décompactage de la place de l'église et complantation d'une oliveraie séculaire.
- ⇒ Préservation de la petite vigne.
- ⇒ Complantation d'un verger méditerranéen en ceinture du village (amandiers).
- ⇒ Plantations d'agrément dans les ruelles et aux alentours des espaces publics.
- ⇒ Préservation du petit parc privé (pins parasols...) dans le cœur de village.
- ⇒ Restauration paysagère des d'aires de stationnements dédiées aux visiteurs et usagers.
- ⇒ Délocalisation de l'aire de stationnement de la place de l'église sur aire dite de délestage aménagé sous des oliviers séculaires à complanter (arrière-pays).
- ⇒ Renforcement des activités de services, des petits commerces, de l'artisanat, des activités de restauration et débit de boisson et des hébergements touristiques commerciaux sur le village historique.
- ⇒ Préemption urbaine sur le village historique en vue d'installer de nouveaux ménages dans des logements permanents et de soutenir le développement d'ateliers artisanaux d'art (couteliers, luthiers, peintres, antiquaires, souffleurs de verre, forgerons, menuisiers, sculpteurs...).
- ⇒ Construction de logements communaux à l'entrée du village.
- ⇒ Traitement architectural respectueux du site patrimonial.
- ⇒ Restauration des restanques, des parcours extensifs et de l'arboriculture sèche d'amandes, de figues, d'oliviers.
- ⇒ Plantation de plaqueminières, maraîchage et cultures biologiques sur impluvium.

Plan local d'Urbanisme

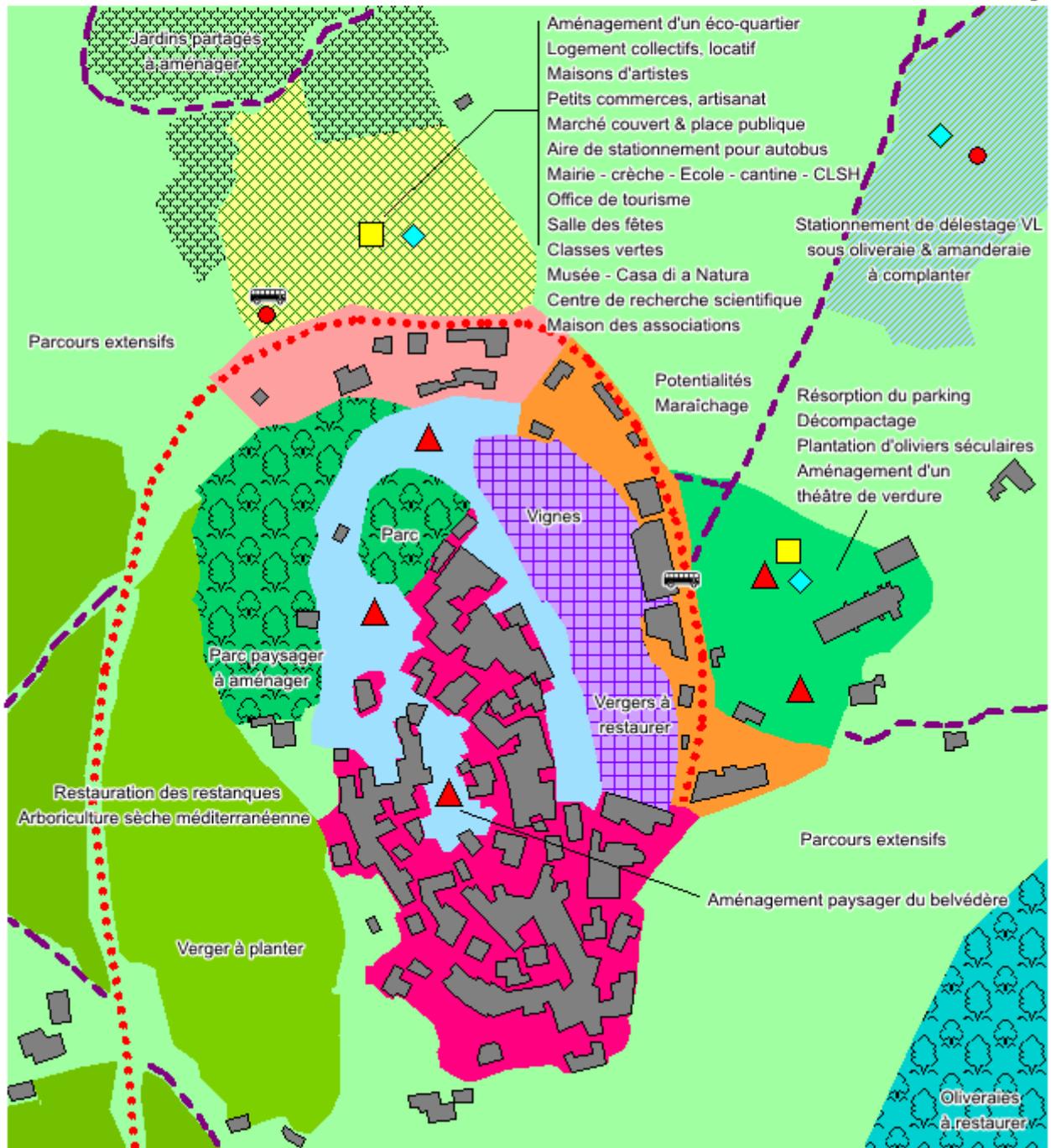
Commune de Sant'Antoninu

P.A.D.D.

Organiser la reconfiguration urbaine du village de Sant'Antoninu en renforçant la qualité de la trame verte & bleue

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Espaces naturels |  | Arrêt autocar, navette |
|  | Boisements à préserver ou à planter |  | Aménagement d'un éco-quartier |
|  | Habitat résidentiel groupé |  | Jardins partagés à aménager |
|  | Noyau villageois |  | Espace public, stationnement |
|  | Activités économiques, services |  | Équipement public à réaliser |
|  | Espaces agricoles |  | Aire de stationnement à réaliser |
|  | Coteau viticole et arboricole à préserver |  | Traitement paysager à réaliser |
|  | Restanques à restaurer, vergers et vignes |  | Circulations douces |
| | |  | Traitement paysager des abords de la voirie de desserte du village |

Echelle : 1/12 000e 1 cm = 20m.





Renouvellement urbain
Construction d'un hôtel de charme

Coteau viticole à étendre et renforcer



Résorption et transfert de l'aire de stationnement
Décompactage – plantation d'oliviers séculaires
Construction d'un théâtre de verdure



Verger méditerranéen à restaurer



Opportunité
Maraîchère



Densification de l'aire bâtie



Aménagement de 2 aires de stationnement réservées aux riverains

Plantation d'un verger méditerranéen - amandiers



Traitement paysager de l'espace public – entrée sud du village

Aménagement d'un parc paysager méditerranéen
Type villa Ephrussi



Parc paysager à préserver



Aménagement d'un éco-quartier
Projet communal



Traitement paysager de l'aire de stationnement réservée aux riverains



Multi zones – UA, UD, UE, NP, NL, AJ, A

Programme :

- ✓ 3 maisons de village en densification du parc existant en périphérie du village (UD).
- ✓ 1 hôtel de charme (UDh) d'une vingtaine de chambres.
- ✓ Locaux commerciaux, services à la population, ateliers d'artisans d'art dans les bâtis existants sur le vieux village (UA).
- ✓ Petits commerces implantés sous le coteau viticoles et les vergers méditerranéens (UE1) et en périphérie de l'église (UE).
- ✓ Aménagement d'un arrêt bus.
- ✓ Délocalisation de l'aire de stationnement dédiée aux visiteurs (NPa) sur une nouvelle aire de stationnement paysagée de délestage (NL).
- ✓ Aménagement de 2 petites aires de stationnement paysagées et complémentaires (ER).
- ✓ Décompactage de l'aire de stationnement de l'église, végétalisation du site et aménagement d'un théâtre de verdure (NPa).
- ✓ Traitement paysager de l'aire de stationnement réservée aux riverains sise (nord-ouest du village-NL).
- ✓ Aménagement d'un jardin remarquable (NP + emplacement réservé).
- ✓ Traitement paysager de l'espace minéral situé à l'entrée sud-ouest du village (UA – trame verte).
- ✓ Préservation du petit parc privé sise au nord-ouest du village (AJ + trame verte).
- ✓ Végétalisation des espaces publics (piazzetta) et des ruelles du vieux village (UA).
- ✓ Préservation et extension du coteau viticole (AJ - NW).
- ✓ Restauration et complantation d'un petit verger méditerranéen (AJ - NE).
- ✓ Complantation d'un verger d'amandiers sur le versant sud-ouest du village (A – ER).

Contexte : Accession à la propriété et au logement – Opération publique (commune)

Le village de Sant'Antoninu repose sur un nid d'aigle implanté sur un petit plateau agraire. Il domine le bassin d'Aregnu et la vallée du Reginu.

Le parc de constructions, généralement d'architecture traditionnelle semble saturé. Nombre de celles-ci concentrent des résidences secondaires ou constituent des maisons familiales corses. Elles ne sont donc occupées qu'une partie de l'année. Aussi, l'activité économique gravite essentiellement autour du tourisme et révèle la saisonnalité de l'économie locale.

Le village pâtit de son succès et de sa réputation en attirant près de 200 000 visiteurs chaque année. Cela engendre de gros soucis de circulation et de stationnement.

Aussi, la pression immobilière est particulièrement forte, compte tenu de la qualité architecturale et paysagère du site dans lequel s'inscrit le village. Les échappées et horizons sont d'autant plus importants que Sant'Antoninu est perceptible de nombreux points et sites. Si bien que la sensibilité paysagère constitue une priorité.

Exposé aux vents, ceinturé d'espaces de parcours et de restanques, le village souffre de manque de fraîcheur en période estivale. Si bien que le renforcement des espaces verts, la végétalisation partielle et ciblée du site constitue ainsi une des priorités quant à l'amélioration de la qualité et du cadre de vie.

Les aménagements reposants sur l'espace villageois sont essentiellement portés par la commune de Sant'Antoninu sur du foncier généralement communal ou reposant sur des emplacements réservés inscrits au PLU. Seuls les secteurs périphériques semblent porter des aménagements de constructibilité, très ponctuels, et relèvent de projets de particuliers.

Objectifs :

- ⇒ Renforcer les petites structures économiques.
- ⇒ Garantir la qualité de l'accueil des visiteurs.
- ⇒ Anticiper les variations saisonnières.
- ⇒ Réduire l'empreinte du véhicule dans le paysage perçu.
- ⇒ Organisation du stationnement.
- ⇒ Structuration urbaine et paysagère des abords du village historique.
- ⇒ Amélioration du cadre de vie.
- ⇒ Inscription du village historique dans un écrin paysager remarquable.
- ⇒ Renforcement de la biodiversité intra-muros et en périphérie du village historique.
- ⇒ Inscrire le changement climatique et la transition écologique dans les politiques d'aménagement du territoire.
- ⇒ Choix de sauvegarder et de valoriser la qualité architecturale et paysagère du village de Sant'Antoninu en maîtrisant l'artificialisation des sols et les opportunités d'urbanisation.

Parti d'aménagement

Logement :

- ⇒ Possibilité construction de seulement 3 maisons en densification et hors village historique.
- ⇒ Interdire toute construction nouvelle sur le noyau ancien.
- ⇒ Afin de préserver la qualité architecturale du noyau ancien, autoriser uniquement des extensions limitées des bâtiments existants et dans le respect de l'architecture d'origine.
- ⇒ Acquisition de bâtiments sur le cœur de village en vue de les rénover et de les mettre à disposition de résidents permanents (droit de préemption urbain).
- ⇒ Délocalisation de la casa cumunale sur le nouveau centre pour des raisons d'accessibilité et rénovation en logement communal.

Economie locale :

- ⇒ Construction d'un hôtel de charme.
- ⇒ Aménagement de locaux commerciaux, de services à la population, d'ateliers d'artisans d'art à partir de bâtis existants sur le vieux village (droit de préemption urbain).
- ⇒ Construction de petits commerces implantés sous /et en limite du petit verger méditerranéen.
- ⇒ Acquisition de bâtiments sur le cœur de village en vue de les rénover et de les mettre à disposition d'artisans, de commerçants et autres acteurs de la vie économique capables de redynamiser la vie de façon pérenne sur le vieux village.

Flux et circulations :

- ⇒ Aménagement d'un arrêt bus (foncier communal).
- ⇒ Aménagement d'une aire de retournement au niveau de l'arrivée sur le bas du village, face à la place de l'église et de l'ancienne aire de stationnement (foncier communal).

Stationnement :

- ⇒ Délocalisation de l'aire de stationnement dédiée aux visiteurs sise sur la place de l'église, vers une nouvelle aire de stationnement paysagée de délestage située plus en retrait du village et des bâtiments culturels (emplacement réservé – foncier communal).
- ⇒ Aménagement de 2 petites aires de stationnement paysagées et complémentaires dédiées aux riverains respectivement sur les montées sud-Est et sud-ouest vers le village (ER). Celle longeant la montée sud-Est ne dépassera pas 1100m² (110m. x 10m.).

Paysage, Environnement & cadre de vie :

- ⇒ Décompactage de l'aire de stationnement sise sur la place de l'église et végétalisation du site par la complantation d'une oliveraie (foncier communal).
- ⇒ Traitement paysager de l'aire de stationnement sise au nord-ouest du village (foncier com.).
- ⇒ Aménagement d'un jardin remarquable en contrebas du village, versant côté Aregnu (ER).
- ⇒ Traitement paysager de l'espace minéral situé à l'entrée sud-ouest du village (foncier com.).
- ⇒ Végétalisation des espaces publics (piazzetta) et des ruelles du vieux village.
- ⇒ Complantation d'un verger d'amandiers sur le versant sud-ouest du village, en contrebas du futur jardin remarquable et en interface entre la RD413 et le vieux village (ER).

Culture & patrimoine :

- ⇒ Aménagement en lieu et place de l'ancienne aire de stationnement, jadis dédiée aux visiteurs, d'un théâtre de verdure en demi-cercle, d'une capacité de 300 places en vue d'accueillir des spectacles vivants (foncier communal).

Parti architectural

Construction d'habitations

- ⇒ Maisons individuelle (R+1).
- ⇒ Emprise au sol 150m² maximum.
- ⇒ Mitoyenneté recommandée.
- ⇒ Toits deux pans en tuiles canal rouge.
- ⇒ Murs en pierres sèches de granite beige et/ou enduit à la chaux projetée/lissée et teintée dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Ouvertures françaises, plus hautes que larges.
- ⇒ Linteaux en bois ou en pierre de granité beige.
- ⇒ Volets persiennes.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement dans la construction, tout du moins à l'intérieur de la parcelle.

Hôtel de charme

- ⇒ 1 bâtiment d'architecture génoise, type palazzu (R+2).
- ⇒ Emprise au sol max. 400m².
- ⇒ Volume simple, parallélépipédique.
- ⇒ Alignement du bâtiment à la voirie (RD413).
- ⇒ Façades enduites à la chaux projetée/lissée et teintée dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Ouverture et fermetures alignées, plus hautes que larges.
- ⇒ Volets persiennes.
- ⇒ Toit quatre pans en tuiles canal rouge.
- ⇒ Prévoir 1 place de stationnement par chambre à l'intérieur de l'assiette du projet, voir tout partiellement en sous-sols.
- ⇒ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque construction.

Petits commerces – ateliers d'art :

- ⇒ Alignement des bâtiments à la route.
- ⇒ Constructions encastrées en limite, voire sous la plate-forme agricole.
- ⇒ Emprise au sol pouvant varier entre 30m² et 60m².
- ⇒ Mitoyenneté obligatoire.
- ⇒ Toits à deux pans avec des tuiles canal, ou toit recouvert de terre, végétalisé par des vignes.
- ⇒ Murs enduits à la chaux projetée/lissée et teintée dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Ouvertures-fermetures pleines type corses.
- ⇒ Fenêtre françaises à petits carreaux.
- ⇒ Grilles et ferronneries torsadées.

Rénovation de bâtiments – village de Sant'Antoninu intra-muros :

- ⇒ Seules les extensions limitées des constructions existantes seront autorisées.
- ⇒ Elles devront respecter en tous points l'architecture d'origine, les matériaux et les couleurs.
- ⇒ Leur hauteur ne devra pas dépasser un demi-étage des constructions avoisinantes.
- ⇒ Toits un ou deux pans avec des tuiles canal, ou toit terrasse faïencés en terre cuite.
- ⇒ Panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires interdits pour des raisons patrimoniales.
- ⇒ Ouvertures plus hautes que larges.
- ⇒ Volets pleins persiennes.
- ⇒ Portes pleines type corse, en bois.

Aménagements paysagers

Aires de stationnement :

- ⇒ Imperméabilisation interdite, retenir des enrobés perméables avec une texture appropriée.
- ⇒ Les aires de stationnement seront végétalisées de façon générale : graminées au sol et plantation d'arbres à longues tiges type oliviers, orangers, magnolias, caroubiers, camphriers, et de haies vives d'éléagnus, de lentisques taillés, de pittosporums.
- ⇒ Décompactage de l'ancienne aire de stationnement de l'église et plantation d'une oliveraie séculaire ou tout du moins présentant des arbres adultes d'un diamètre supérieur à 25cm.
- ⇒ La nouvelle aire de stationnement sera obligatoirement plantée d'oliviers séculaires afin d'abriter les véhicules et de la masquer dans le paysage.

Plantations nouvelles :

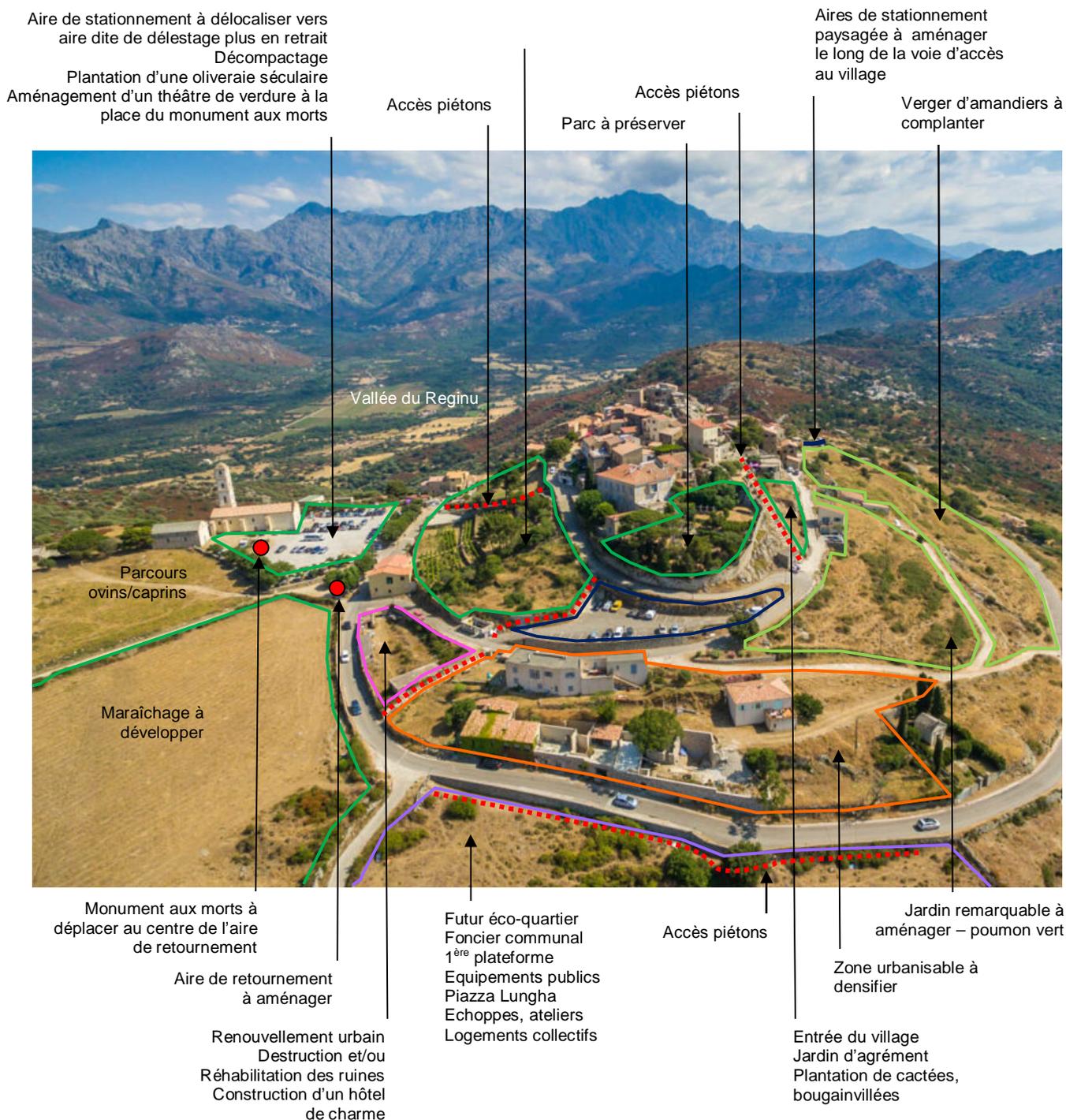
- ⇒ Plantation de cactées, de succulentes et de bougainvillées dans des poteries de terre cuite implantées avec parcimonie sur les ruelles du village.
- ⇒ Plantation d'un verger d'amandiers sur les versants ceinturant le village au sud-ouest.

Jardin remarquable :

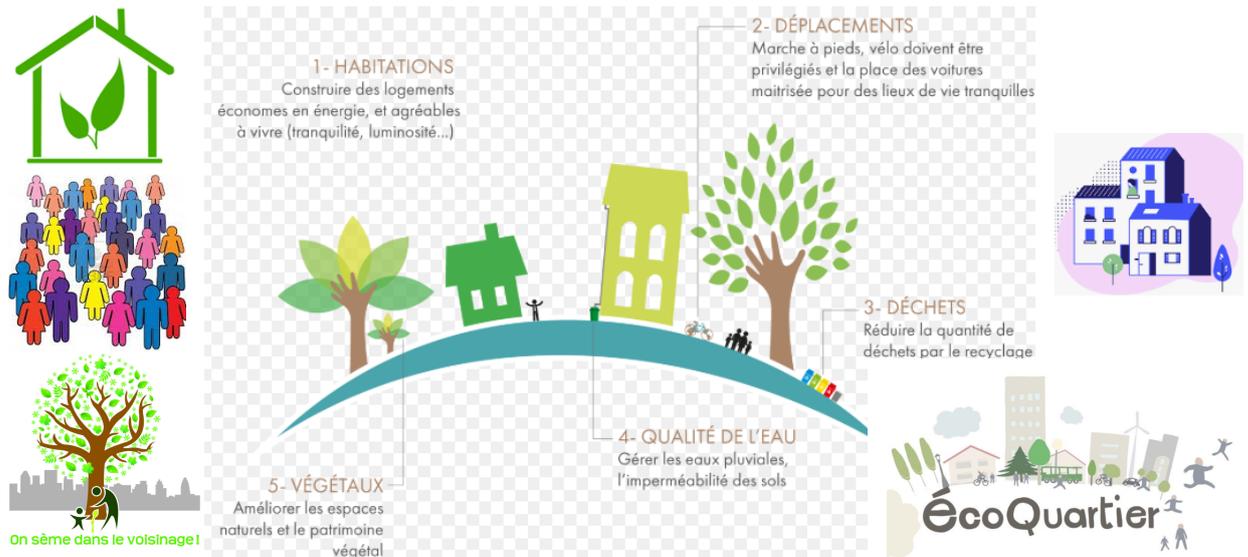
- ⇒ Mobilier urbain léger (banc, poubelles, chaises....).
- ⇒ Sanitaires publics et billetterie-accueil.
- ⇒ Essences méditerranéennes et/ou supportant le climat méditerranéen : cèdres, pins parasols, magnolias, araucarias, cyprès d'Italie, cactées, bougainvillées...
- ⇒ Plantation d'une roseraie.
- ⇒ Aménagement d'un petit bassin et d'une fontaine en circuit fermé.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- ⇒ Le décompactage et le déplacement de l'aire de stationnement actuelle, ainsi que la plantation d'une oliveraie séculaire constituent un préalable à l'aménagement du théâtre de verdure.
- ⇒ L'aménagement de l'aire de stationnement de délestage sera obligatoirement plantée d'oliviers séculaires et non imperméabilisée.
- ⇒ Les aires de stationnements secondaires à aménager devront prévoir la plantation d'un verger d'amandiers en contrebas, au plus tard simultanément à leur aménagement.
- ⇒ Les petits commerces et autres ateliers d'artisans sis le long de la route d'accès au village (one UE) devra obligatoirement prévoir et participer à la plantation d'un verger de fruitiers méditerranéens (agrumes, amandiers, plaqueminières, figuiers, vignes...) sur les terrains surplombant leur implantation.
- ⇒ Les aires de stationnement publiques devront prévoir obligatoirement au moins 10% de leur capacité en bornes photovoltaïques de recharge pour les véhicules électriques.



Aménagement d'un éco-quartier et d'un nouveau centre



Urbanisme opérationnel, éco-quartier et développement culturel

Enjeux

- Réduire la fracture territoriale en termes d'équipements culturels.
- Sortir d'une infirmité visuelle et d'une infirmité structurelle vers un espace construit.
- Renforcer le lien social.
- Accès au logement et mixité sociale.
- Rapprocher le logement des équipements publics et des espaces de vie.
- Renforcer la mixité fonctionnelle des usages du quartier.
- Anticiper sur la croissance verte et promouvoir la transition écologique.

Pistes d'actions

- Organiser une nouvelle centralité en devenant en continuité du village historique en complémentarité fonctionnelle.
- Garantir une urbanisation respectueuse des paysages, du patrimoine et de l'environnement.
- Organisation et délocalisation du stationnement.
- Traitement de l'espace public.
- Développement culturel et sensibilisation du public à l'environnement.
- Renforcement de l'accessibilité et délocalisation des équipements publics sur l'éco-quartier.
- Renforcer la place de l'énergie verte et lutter contre le réchauffement climatique.

Planification – programmation

- ⇒ Organiser l'urbanisme écologique par une opération de planification urbaine.
- ⇒ Aménagement d'une place centrale paysagée.
- ⇒ Construction d'un marché couvert.
- ⇒ Constructions de logements collectifs avec un pourcentage de locatif.
- ⇒ Construction d'une résidence seniors.
- ⇒ Programmation de services de proximité et de petits commerces autour de la place publique.
- ⇒ Aménagement d'un village des artisans et des savoir-faire.
- ⇒ Construction de salles multisports.
- ⇒ Organisation du stationnement pour les usagers, pour les autocars et les visiteurs regroupé, avec pour ce dernier, des ombrières photovoltaïques pour la production d'énergie renouvelable en vue de subvenir aux besoins du village et du quartier.
- ⇒ Aménagement de jardins partagés.
- ⇒ Délocalisation de la mairie, construction d'une salle des fêtes et d'un office de tourisme.
- ⇒ Construction d'une école, d'une crèche et d'un CLSH.
- ⇒ Construction de locaux en vue d'accueillir des classes verts, la casa di a Natura et un centre de recherche scientifique et environnemental.
- ⇒ Aménagement de locaux associatifs.

Plan local d'Urbanisme

Commune de Sant'Antonino

P.A.D.D.

Aménagement d'un nouveau centre En extension du village de Sant'Antonino Sous forme d'éco-quartier



1. Galerie commerciale, log. à l'étage
2. Marché couvert
3. CLSH, crèche, garderie
4. Maison des associations
5. Mairie, office de tourisme
6. Ecole, cantine
7. Salle des fêtes
8. Classes vertes & réfectoire
9. Centre médical, salles de sports
10. Casa di a Natura, maison des scientifiques
11. Résidence seniors
12. Logements
13. Aire de stationnement VL + ombrières photovoltaïques
14. Jardins partagés
15. Aire de stationnement autocars.

Echelle : 1/1 000e 1 cm = 10m.



Aménagement d'un éco-quartier

Surface zone AUQ : 0,8 ha

Densité moyenne envisagée : 18 log/ha. + 14 log.

Programme :

- ✓ 8 Constructions pavillonnaires groupées.
- ✓ 6 logements collectifs regroupés sur un bâtiment accueillant des échoppes et des ateliers d'artisans en rez-de-chaussée.
- ✓ 1 résidence senior de 24 lits minimum.
- ✓ 1 galerie commerciale de petits échoppes et ateliers d'artisans.
- ✓ Délocalisation de la mairie.
- ✓ 1 office de tourisme.
- ✓ 1 maison des associations.
- ✓ 1 centre médical (médecin, infirmières, kinésithérapeute...).
- ✓ 1 école communale avec cantine.
- ✓ 1 crèche, garderie & CLSH.
- ✓ 1 centre de vacances pour scolaires (classes vertes).
- ✓ 1 casa di a natura – centre de recherche scientifique.
- ✓ 1 piazza lungha.
- ✓ 1 piazzetta.
- ✓ 1 marché couvert.
- ✓ Espaces publics, petits squares, jeux pour enfants.
- ✓ Des jardins partagés.
- ✓ 1 aire de stationnement VL avec ombrières photovoltaïques.
- ✓ 1 aire de stationnement pour les autocars.
- ✓ 1 bassin de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 400m³.

Phasage

1. Plate-forme supérieure : bâtiments publics, piazza Lungha, petits commerces et logements collectifs, aire de stationnement pour autobus.

2. Secteur ouest : résidence seniors, casa di a natura, centre médical, centre de vacances pour scolaires.

3. Constructions individuelles, jardins partagés et aire de stationnement VL, bassin EP.

Contexte :

Revitalisation du village & pérennisation de son attractivité

Aménagement d'un éco-quartier

Comme levier du développement local et du renouvellement démographique

Opération publique sur du foncier communal (commune – OFC)

L'assiette du projet constitue une extension du village de Sant'Antoninu vers le nord.

Il s'inscrit sur une cuvette enclavée qui constitue une véritable interface entre le plateau de Sant'Antoninu à l'Est et la rupture de pente à l'ouest vers le village d'Aregnu. Le déterminisme géographique garanti un site abrité, exposé sud-sud/ouest.

Les terrains agraires alentours ne semblent pas impactés. Toutefois des vestiges d'anciennes restanques apparaissent en partie basse et des murettes en pierres sèches formalisent la limite de propriété probablement jadis agraire mais dont l'exode rural semble lointain (plus d'une cinquantaine d'années). Absence de couverture végétale noble. Matorral de reconquête caractérisé par de la friche et des ronciers.

Un sentier et de petits jardins de polyculture ceignent le site en partie basse (hors parcellaire)

Le terrain est desservi par la RD413 menant au village, elle-même située en limite supérieure de l'emprise parcellaire et regroupant l'ensemble des VRD.

Objectifs :

- ⇒ Revitalisation des villages de l'intérieur.
- ⇒ Assurer le renouvellement démographique de la commune.
- ⇒ Défendre un urbanisme écologique.
- ⇒ Renforcer de l'attractivité du village pour les populations permanentes sur la micro-région.
- ⇒ Promouvoir la mixité fonctionnelle.
- ⇒ Impulser un effet de levier dans l'économie locale.
- ⇒ Favoriser l'accès au logement et l'accès à la propriété.
- ⇒ Soutenir la mixité sociale.
- ⇒ Renforcer l'accès aux soins et aux services publics.
- ⇒ Garantir la qualité de l'accueil des visiteurs.
- ⇒ Anticiper les variations saisonnières.
- ⇒ Réduire l'empreinte du véhicule automobile.
- ⇒ Organisation du stationnement.
- ⇒ Amélioration du cadre et de la qualité de vie.
- ⇒ Réduire les déplacements.
- ⇒ Favoriser la transition écologique.

Parti d'aménagement

L'aménagement du site se fera à partir de la modélisation de trois plateformes successives et parallèles aux courbes de niveau et à la route départementale qui surplombe le terrain avec :

1^{ère} plateforme : aire de stationnement autocars, services publics, échoppes, ateliers d'artisans et logements collectifs regroupés autour d'une piazza lungha.

2^{ème} plateforme : constructions d'habitat permanent, services médicaux et paramédicaux, loisirs et découverte.

3^{ème} plateforme : aire de stationnement VL, bassin de rétention des eaux pluviales et jardins partagés.

Logement :

- ⇒ Construction de 8 maisons de village.
- ⇒ Construction de 6 logements collectifs regroupés sur un bâtiment.
- ⇒ Construction d'une résidence senior de 24 lits minimum.
- ⇒ Aménagement d'un centre de vacances pour scolaires type classes vertes.

Economie locale :

- ⇒ Construction d'une galerie commerciale regroupant de petites échoppes et ateliers d'artisans avec des logements à l'étage, regroupés sur un bâtiment lui-même aligné à la RD413.
- ⇒ Aménagement d'une épicerie multiservices dans le bâtiment communal accueillant la mairie.
- ⇒ Aménagement d'un centre médical et de salles de sports regroupés sur un seul bâtiment pouvant accueillir notamment un médecin généraliste, un cabinet d'infirmières, un kinésithérapeute, un dentiste, un centre de fitness.
- ⇒ Aménagement d'un marché couvert pour accueillir régulièrement et de façon pérenne les producteurs-transformateurs locaux et les produits issus de l'artisanat de la micro-région

Services publics :

- ⇒ Nouvelle mairie regroupée avec l'office de tourisme, un bureau postal et une épicerie multiservices sur le même bâtiment.
- ⇒ Construction de la maison des associations.
- ⇒ Construction de la maison des artistes et d'une salle des fêtes regroupées sur le même bâtiment.
- ⇒ Construction d'une école communale capable d'accueillir plusieurs classes et donner l'opportunité de proposer le regroupement scolaire. Le même bâtiment pouvant accueillir également une cantine et un réfectoire.
- ⇒ Construction sur le même bâtiment d'une crèche associative et d'une garderie-CLSH dédié aux activités périscolaires.

Culture, découverte & patrimoine :

- ⇒ Aménagement de la casa di a Natura dédiée aux sites sensibles, aux paysages et à l'environnement en général (Reginu, Balagne...) et d'un centre de recherche scientifique.
- ⇒ Aménagement d'un petit musée des arts et traditions populaire nustrale regroupé dans le bâtiment accueillant la maison des associations.

Flux et circulations :

- ⇒ Aménagement d'un arrêt bus en partie haute, sur la RD413.
- ⇒ Desserte de la zone par 3 entrées latérales indépendantes et non connectées.
- ⇒ Circulations piétonnes transversales traversant le quartier à partir des jardins partagés, des aires de stationnements, de l'espace résidentiel, des piazzetta jusqu'au village de Sant'Antoninu.
- ⇒ Aménagement de deux places publiques regroupant respectivement les services publics et petits commerces pour la première, espaces habités, espaces de loisirs et culturels pour la seconde.

Stationnement :

- ⇒ Aménagement d'une aire stationnement paysagée et non imperméabilisée avec ombrière photovoltaïque et bornes de recharge pour les véhicules électriques. Elle sera implantée en partie basse de l'assiette du projet, sur la dernière plateforme et contiguë à la fois à la route de desserte externe et aux jardins partagés comme interface avec l'espace habité de la zone.

Paysage, Environnement & cadre de vie :

- ⇒ Traitement paysager des interfaces, des îlots et des limites séparatives.
- ⇒ Traitement paysager des lieux de stationnement.
- ⇒ Végétalisation des espaces publics par de petits massifs de plantes d'agrément, d'arbres et d'alignements d'arbres.
- ⇒ Aménagement d'un bassin végétalisé de récupération des eaux pluviales implanté en partie basse, sur le site dédié aux jardins partagés.

Parti architectural

Maisons de village d'aspect traditionnel :

- ⇒ Constructions de maisons de village (R+1 – R+2).
- ⇒ Emprise au sol 150m² maximum par construction
- ⇒ Volumes simples et sobres (type parallélépipède).
- ⇒ Mitoyenneté autorisée.
- ⇒ Toits deux pans en tuiles canal rouge.
- ⇒ Murs en pierres sèches de granite beige et/ou enduit à la chaux projetée/lissée et teintée dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Ouvertures françaises, plus hautes que larges.
- ⇒ Volets persiennes ou volets pleins type corse.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement dans la construction, de préférence en sous-sol.
- ⇒ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque bâtiment.

Autres bâtiments : constructions type Palazzu – maisons dites d'« américains »

- ⇒ Bâtiments d'architecture génoise (R+2 – R+3).
- ⇒ Emprise au sol max. 360m² (30m. x 12m.)
- ⇒ Volume simple, parallélépipédique.
- ⇒ Les bâtiments regroupés autour de la piazza lungha peuvent présenter des arcades en rez-de-chaussée pour permettre la déambulation piétonne abritée, l'installation de terrasses et/ou d'étals.
- ⇒ Alignement des bâtiments à la voirie, aux limites séparatives, aux limites d'îlots, ou regroupés autour d'un espace public.
- ⇒ Façades enduites à la chaux projetée/lissée et teintée dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Ouvertures et fermeture alignées, plus hautes que larges.
- ⇒ Volets persiennes.
- ⇒ Toit quatre pans en tuiles canal rouge.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement en sous-sol pour chaque logement.
- ⇒ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que de panneaux photovoltaïques capables de répondre à minima aux besoins de chaque bâtiment.

Aménagements paysagers

Plantations :

- ⇒ Un alignement d'arbres type cyprès d'Italie viendra compléter l'interface verte entre voies de desserte et bâtiments.
- ⇒ Un alignement d'arbres ceinturera la piazza lungha (magnolias, orangers, cerisiers du Japon).
- ⇒ Un alignement d'arbres ceinturera le stationnement dédié aux autocars en tant qu'interface paysagée (cyprès d'Italie, pins parasol, araucarias, cèdres).
- ⇒ De petits squares seront aménagés au regard des espaces disponibles (traverses piétonnes, interfaces entre mairie-école et salle des fêtes-maison des artistes) et agrémentés de plantes résistantes au climat méditerranéen (bougainvillées, bignones, gazanias, chèvrefeuilles, jasmins...) et de plantes mellifères (thym, romarin, menthe).
- ⇒ Les plantes invasives interdites.
- ⇒ Des arbres isolés de taille adulte (camphriers, chênes, oliviers, pistachiers lentisques) seront plantés au sein du quartier afin de « rafraîchir » les espaces minéralisés

Aménagements spécifiques :

- ⇒ Les espaces publics autres que les dessertes et les places ne seront pas imperméabilisés.
- ⇒ Les limites séparatives, murs de clôtures et autres type de séparation seront strictement interdits. Seules les haies vives seront autorisées.
- ⇒ Les aires de stationnement sont obligatoirement perméables avec un traitement paysager approprié.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- ⇒ La mixité fonctionnelle du site constitue un impératif.
- ⇒ L'opération se fera sous forme de ZAC (zone d'aménagement concertée) encadrée par un comité de pilotage qui réunira à minima la commune de Sant'Antoninu, la communauté de communes d'Ile-Rousse Balagne, le PETR de Balagne, la Collectivité de Corse, l'Etat, l'Architecte des Bâtiments de France, le Dreal de Corse.
- ⇒ L'obtention d'un écolabel « éco-quartier » constitue un préalable.
- ⇒ Le projet devra rester neutre en termes de consommation énergétique.
- ⇒ Intervention obligatoire d'un écologue en amont en vue du déplacement des tortues d'Hermann, si besoin, avant travaux capable également de suivre la progression des différentes phases de mise en œuvre du projet avec la participation d'un paysagiste.
- ⇒ Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- ⇒ 20% au moins des logements relevant de ce projet devront être dédiés au locatif.
- ⇒ Au moins 40% des logements couvrant l'assiette du projet seront des logements collectifs.
- ⇒ L'implantation des bâtiments sur les interfaces et les ruptures de pentes entre plateformes, ainsi que les aménagements paysagers seront de la sorte à masquer les remblais/déblais laissant imaginer une continuité morphologique du terrain artificialisé.
- ⇒ Réalisation d'un bassin végétalisé de récupération des eaux pluviales d'une surface de 400m² sur 1m. de profondeur en partie basse de l'assiette du terrain, au niveau de la 3^{ème} plateforme, à côté des jardins partagés.



Dessins Stéphane Lucchini – Agence Lucchini



Exemple de quartier de village, de petit hameau

ANNEXES

Orientations architecturales et paysagères



Afin de garantir une meilleure appropriation de la programmation retenue dans le présent PLU et des normes de construction développées dans les règlements graphique et itératif, les annexes suivantes mettent en avant quelques exemples sur lesquels les porteurs de projets, les particuliers et les professionnels du bâtiment et de l'immobilier devront s'appuyer afin de définir un projet compatible avec les attentes du PLU et des modalités d'aménagement du territoire en général. Pour une meilleure insertion dans le paysage, dans l'espace perçu et dans l'espace vécu.



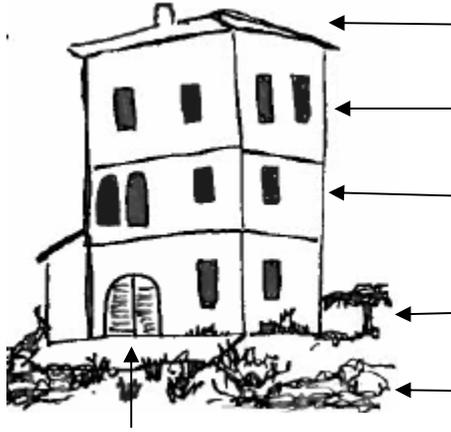
Habitat collectif, bâtiments publics, palazzu

Zones AUQ & AUE

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Eco-quartier – extension village de Sant'Antoninu, extension Chiose

Logements collectifs – résidence senior – hôtel de charme – bâtiments publics



Toits 4 pans en tuiles canal rouges.
Degré d'inclinaison inférieur à 30°.

Alignement des ouvertures et des fermetures.
Plus hautes que larges.

Volets persiennes obligatoire.
Constructions simples, parallélépipédiques.
R +2 – R+3.

Façades à la chaux projetée, lissée, teintée dans la masse avec du tuf local.

Préserver les essences en place.
Planter des essences endémiques résistantes au climat.

Végétalisation obligatoire de l'assiette du projet à raison d'un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou de 10ml de haie vive ou d'un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

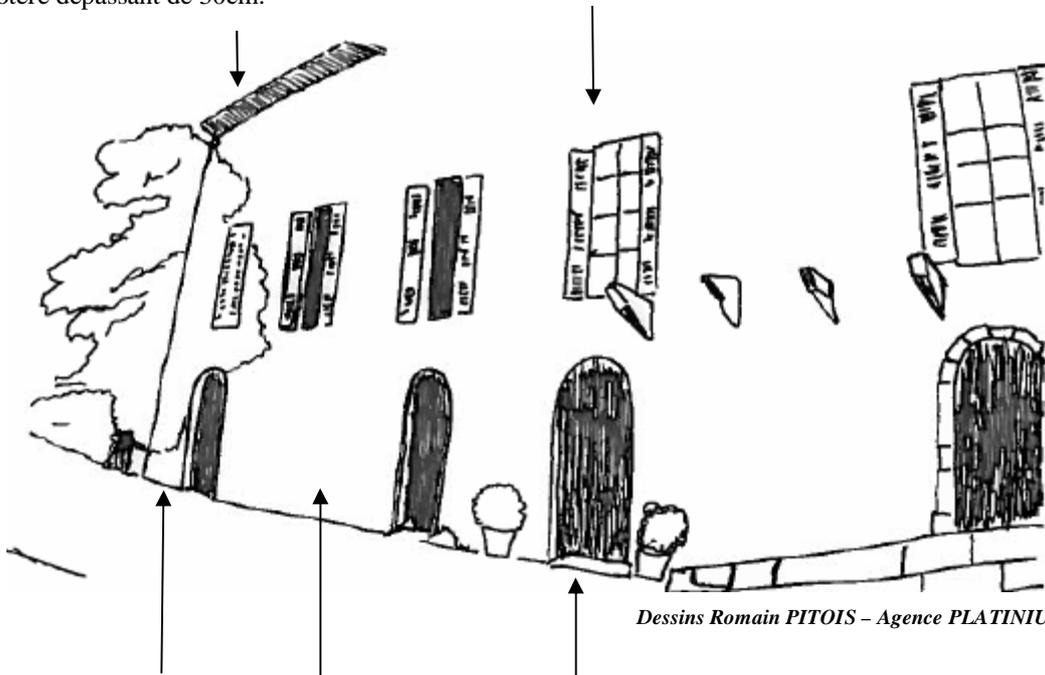
Arcades possibles en Rdz.
Limitées en étages.
Alignement obligatoire

Bâtiments d'architecture génoise, maisons « d'américains », palazzu

R+2 – R+3

Toits deux pans en tuiles canal rouges
4 pans si surface supérieure à 200m²
Acrotère dépassant de 30cm.

Ouvertures plus hautes que larges.
Fenêtres françaises à petits carreaux.
Volets persiennes.
Alignement des ouvertures et des fermetures.



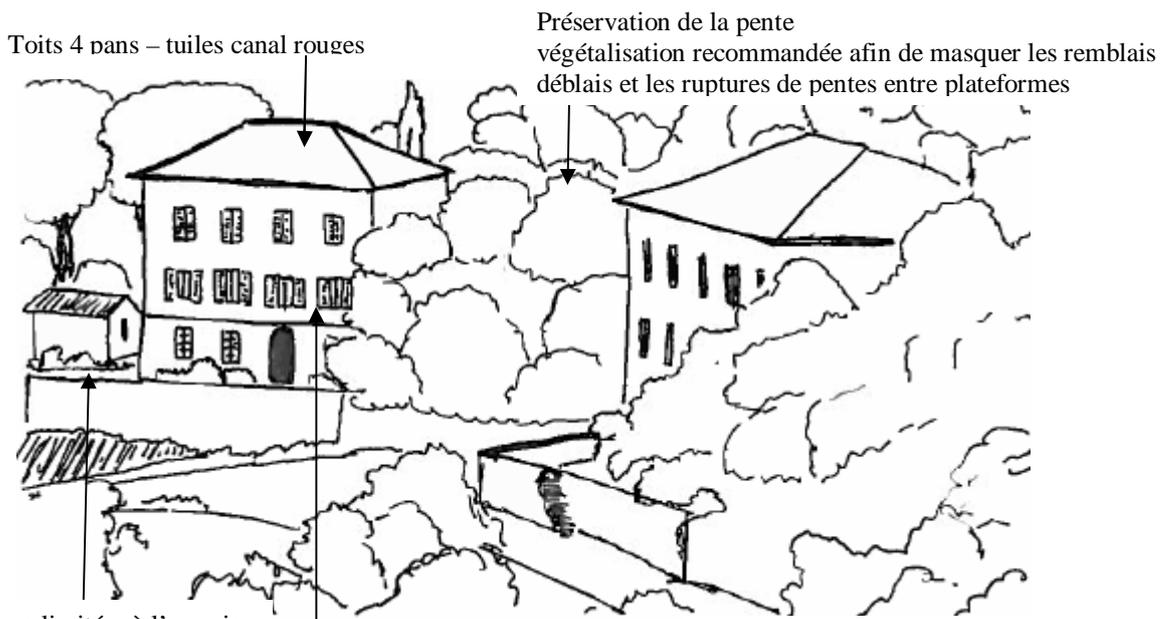
Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM

Alignement des bâtiments à la voirie.
Mitoyenneté possible et encouragée.
Décrochés en hauteur possible si inférieur à u demi étage.

Arches en Rdz possibles – services, commerces, artisanat, équipements publics...

Constructions simples, parallélépipédiques.
Façades sobres sans décrochements.
Façades à la chaux projetée, lissée, teintée dans la masse avec du tuf local.

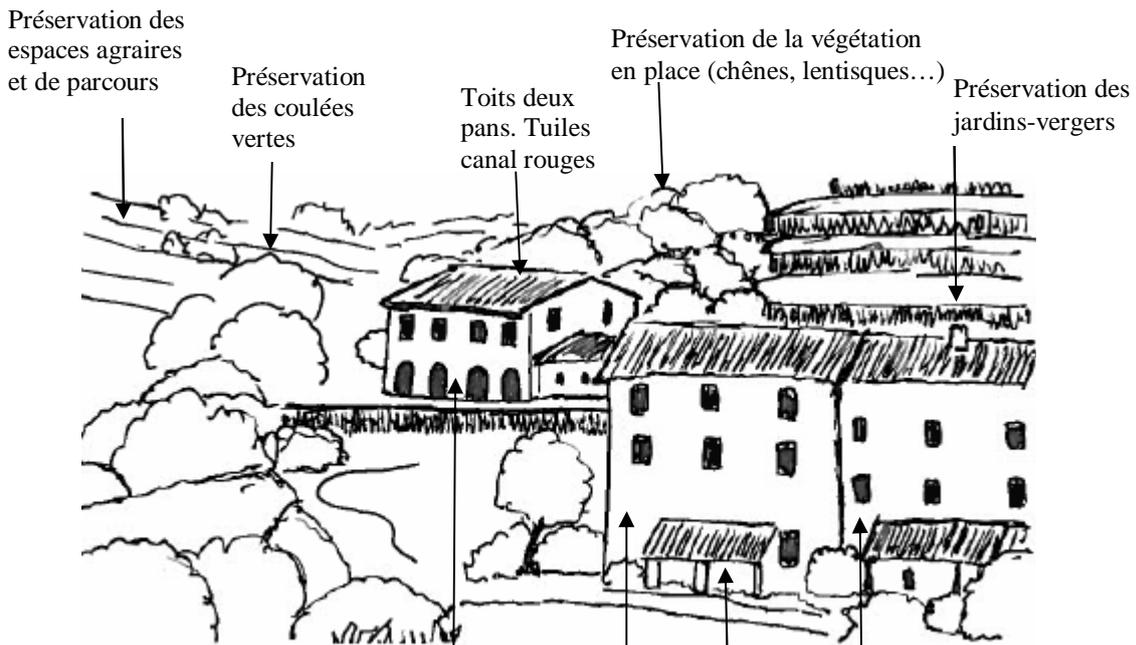
Palazzu & logements collectifs – insertion dans le paysage



Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM

Plateformes limitées à l'emprise
du bâtiment et des circulations en
faveur des jardins et du paysage

R+2 – R+3
Façades sobres sans décrochés.
Encorbellement entre différents niveaux



Arcades autorisée en Rdz
Pour services, commerces,
artisanat., équipements
publics...
Exceptionnellement aux étages.

Alignement des bâtiments à la voirie.
Formes parallélépipédiques.
Décrochés interdits.
Façades sobres.

Enduits projetés, lissés, teintés dans la masse avec
de la chaux mélangée avec du tuf local.

Toit un pan
adossé au
bâtiment
principal

Ouverture plus hautes que larges
Alignement des ouvertures.
Volets pleins ou persiennes.
Mitoyenneté.
Hauteur des bâtiments R+2 – R+3
La différence de hauteur entre
deux bâtiments doit être inférieure
à ½ étage.

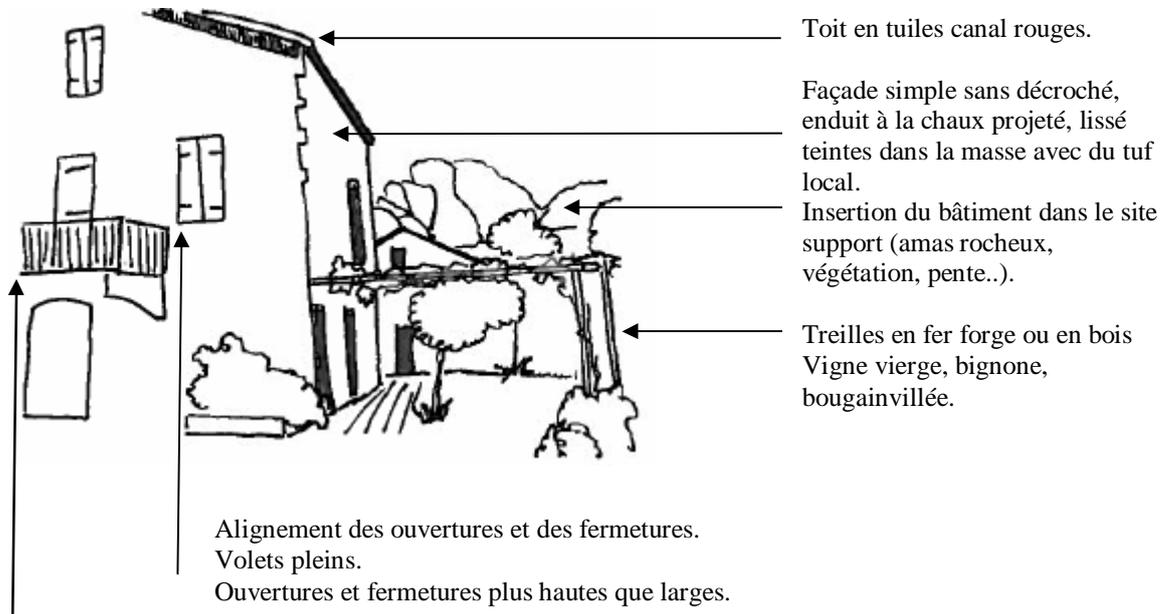
Habitat traditionnel type Corse

Zones AUQ, AUE & UD

Constructions individuelles traditionnelles, maisons de village

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

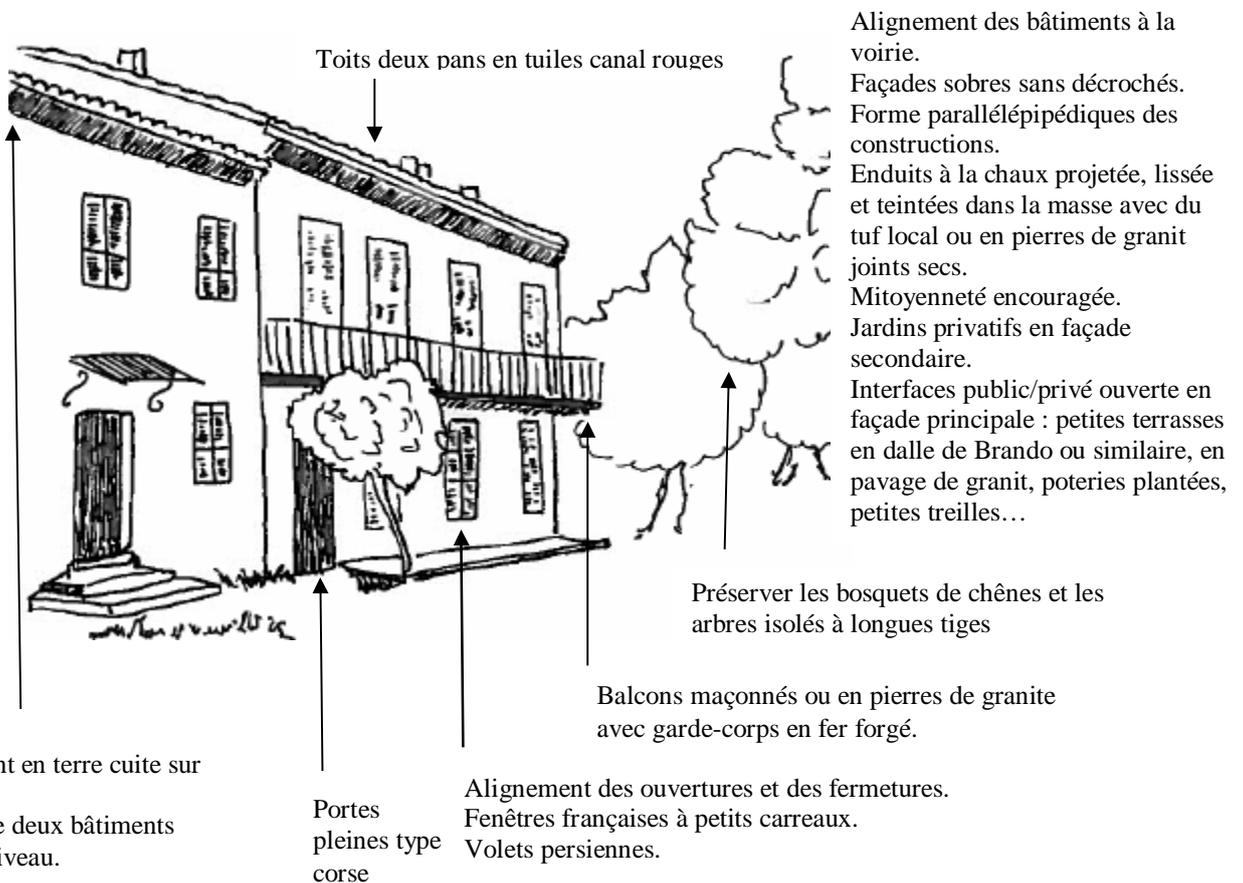
Chiose, Felge, extension de Felge, extension du village, éco-quartier



Balcons maçonnés et/ou en pierres de granit & garde-corps en fer forgé.

Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM

Constructions mitoyennes



R+1

Encorbellement en terre cuite sur maçonnerie.
Décalage entre deux bâtiments inférieur à 1 niveau.

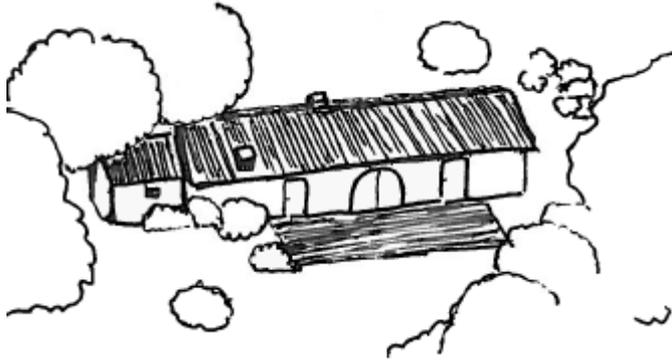
Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM

Caseddu – maisonnettes

Zones A & UDp

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Toutes zones A et extension du lotissement communal de Felge



**Atelier, bergerie, grange, local technique
Maisonnette**

Bâtiment allongé, parallélépipédique.

Emprise au sol maximum : 80m²

Toit un ou deux pans.

R+0 - 5m. maximum au faîtage.

Tuiles canal vieilles.

Façade teintée dans la masse en tuf projeté lissé ou pierres locales de granite beige joints secs.

Portes pleines en bois.

Ouverture plus hautes que larges en bois.

Fenêtres françaises, petits carreaux.

Bâtiments métalliques interdits.



**Ateliers, bergeries
Maisonnettes**

Bâtiment parallélépipédique.

Emprise au sol maximum : 80m².

Toit deux pans.

Faîtage dans le sens des courbes de niveau

R+0 - 3,5m. maximum à l'acrotère.

Tuiles canal rouge.

Façade en pierres sèches de granite ocre jaune.

Portes pleines en bois.

Ouverture plus hautes que larges en bois.

Fenêtres françaises, petits carreaux.

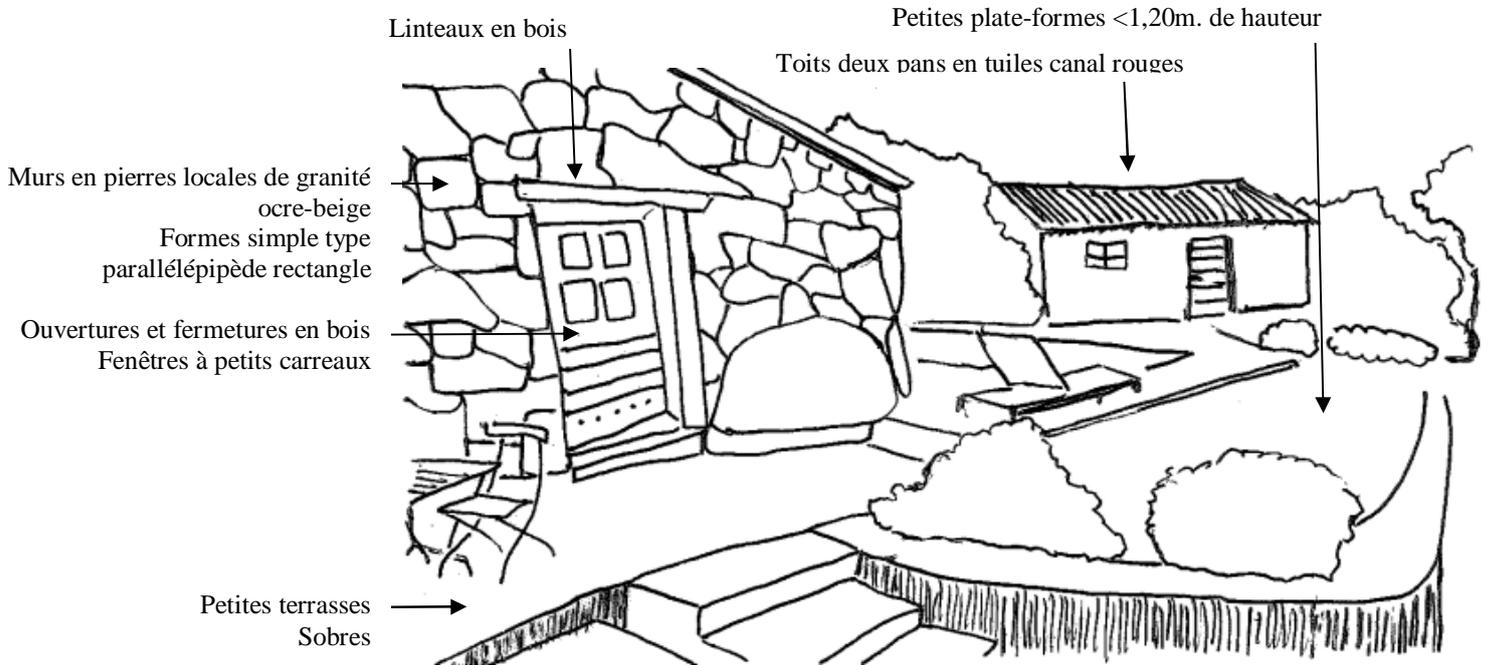


Caseddu – maisonnettes

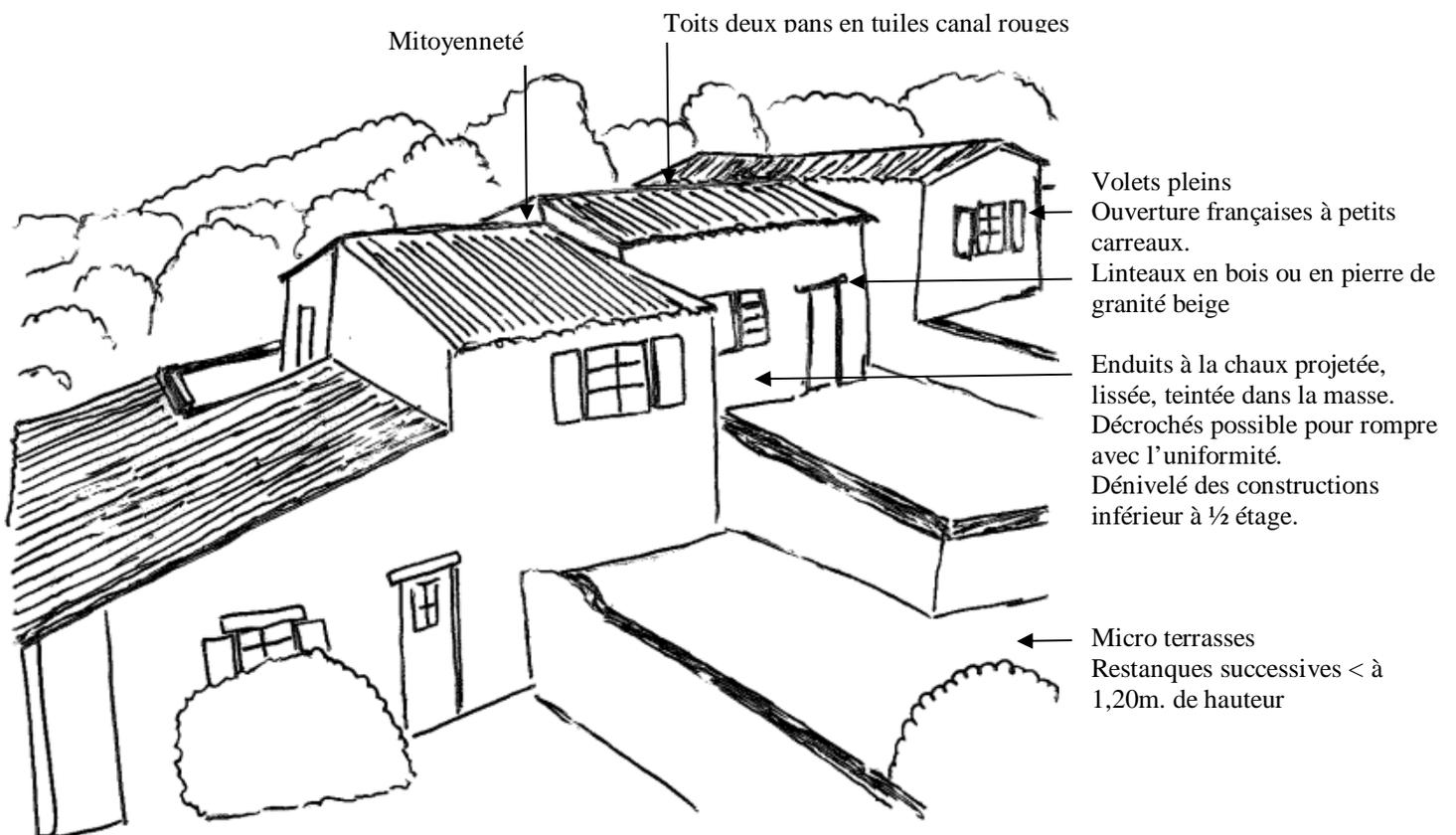
Zones A, UDp & AUQ

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Toutes zones A et extension du lotissement communal de Felge



Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM



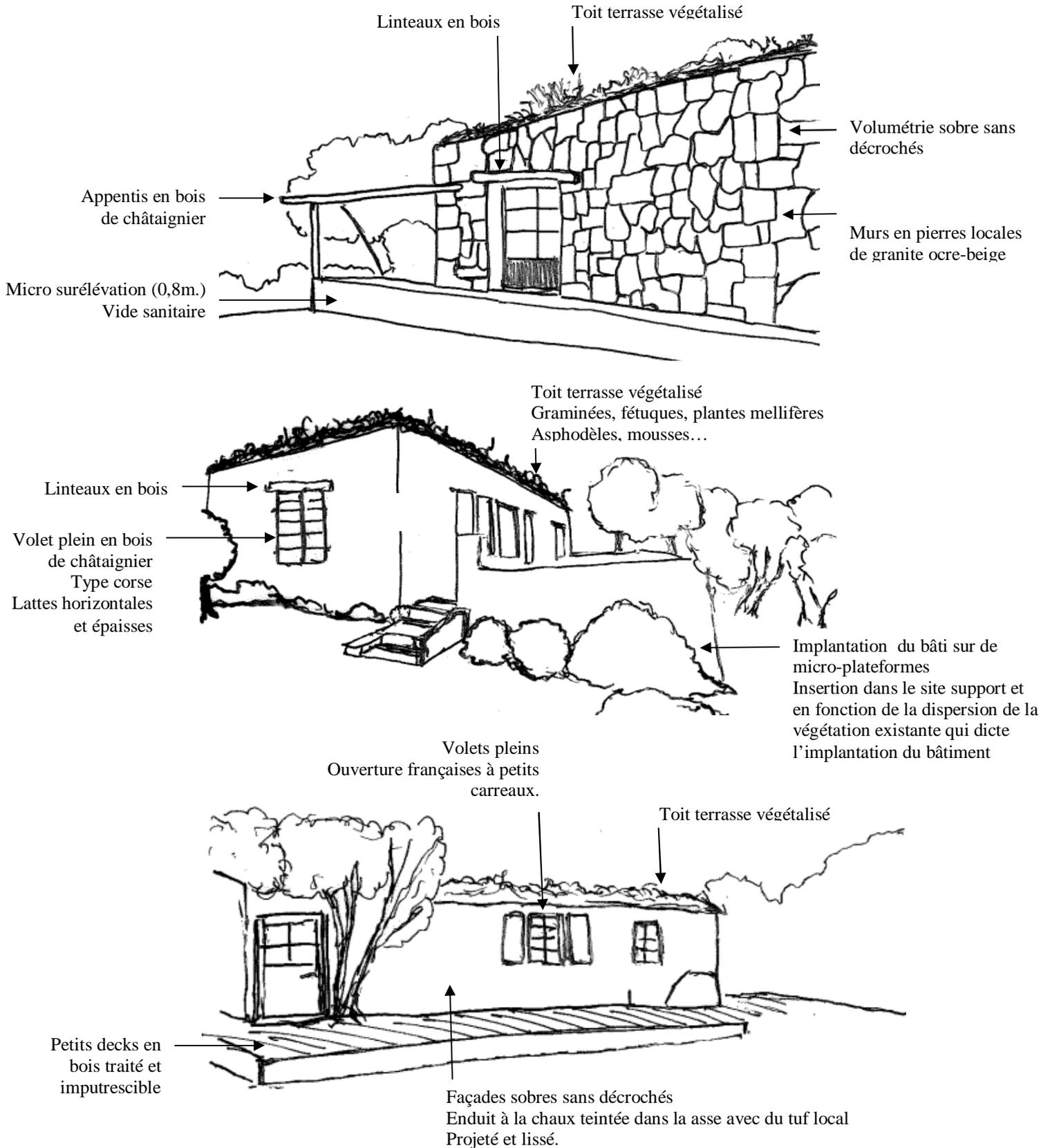
Maisonnettes mitoyennes & insertion dans le paysage

Pagliaghju – maisonnettes

Zones A, UDp & AUQ

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Toutes zones A et extension du lotissement communal de Felge



Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM



This document was created with the Win2PDF "print to PDF" printer available at <http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>