

COMMUNE DE NONZA

PLAN LOCAL D'URBANISME



LIVRE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Maître d'ouvrage :

Mairie de Nonza
2017 Nonza

Groupement de bureaux d'études



RÉFÉRENCE

PROJET	Plan local d'urbanisme
MAÎTRE d'OUVRAGE	Commune de Nonza
TYPE DE DOCUMENT	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Rédacteurs Bureau d'études	<p>P. BARRAL, Atelier Dynamiques Urbaines</p> <p>Tem, Agence de Paysage</p> <p>Stéphane Baumeige, Architecte du Patrimoine</p> <p>S. PIERESCHI, Ingecorse</p> <p>L. BOUFFIN, BL Études & Conseil,</p>

PRÉAMBULE

La commune de Nonza a choisi de porter une attention particulière à un secteur du territoire communal dont les présentes orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement et d'organisation.

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

Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et de commentaires qui précisent les caractéristiques et les actions à mettre en oeuvre sur le site de Fontanella.

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

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

SOMMAIRE DES O.A.P

SITE DE FONTANELLA

Périmètre des O.A.P



Le site de Fontanella

RAPPEL DU CONTEXTE

Le site de Fontanella constitue un espace au contact du village prolongeant, à l'Est, le quartier de l'église Sainte-Julie. Il occupe d'anciennes planches agricoles qui structurent et gagnent les reliefs.

L'ensemble de cet espace présente des caractéristiques paysagères intéressantes liées à une exposition en coteau surplombant le village, à la présence d'essences végétales locales, des murets de pierres sèches en terrasses et un ancien parc d'une maison de notables.

Orientées Est/Ouest, les perceptions sont panoramiques et portent dans l'axe de perspectives sur la tour paoline, le golfe de St Florent et la colline de l'ancienne mine de Canari.

La délimitation de cette zone a pour objectif de conforter le village en privilégiant les fonctions résidentielles principales. Elle tend à vouloir privilégier la constitution d'une forme urbaine de qualité fondée sur la mixité sociale (politique de l'habitat diversifiée).

Le parti d'aménagement envisagé souhaite inscrire cet espace dans la trame urbaine du village, ses caractéristiques architecturales et les caractéristiques topographiques des lieux).

La commune s'inscrit dans la démarche d'aménagement en maîtrisant une grande partie du foncier.



Un espace s'étageant en terrasses successives

PRINCIPAUX ENJEUX

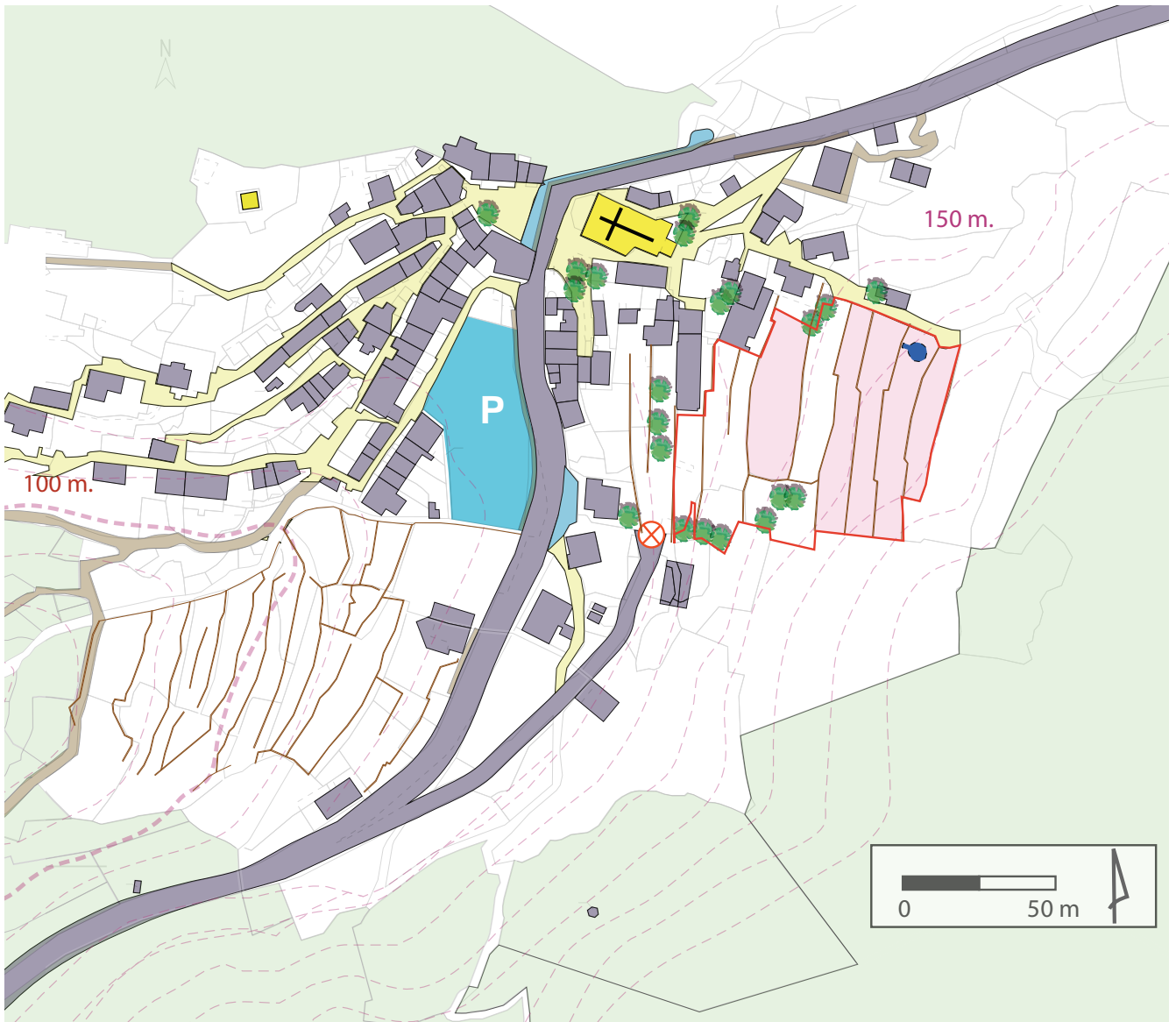
- une situation paysagèrement et patrimonielement sensible;
- des problématiques d'accès et de desserte;
- une insuffisance des places de stationnement pour les résidents du village et la pratique touristique;
- des conflits d'usage aux abords du site entre espaces publics/ occupation de la voiture;
- un manque d'organisation et de lecture des espaces publics (stationnement, circulation, cheminements piétons).















Un site dans le prolongement du village et de son patrimoine bâti

PRINCIPAUX ENJEUX SPATIALISES

Taille du périmètre de l'O.A.P : 5 776m²



	Périmètre de l'O.A.P		Espaces remarquables (loi littoral)
	Sentiers piétons		Voie en impasse
	Patrimoine bâti sensible		Parcs de stationnement existants
	Courbes de niveau		Terrains communaux
	Murets de pierres sèches et terrasses		Trame végétale, écran visuel
	Ruelles		Réservoir d'eau potable

Un site à l'articulation du village patrimonial



Un site en coteau face à la mer et au quartier de Monte



Des terrains pour partie propriétés de la commune



Le positionnement de Fontanella en greffe urbaine du quartier Sainte-Julie rend cet espace géographique-ment stratégique.

L'accueil de nouveaux projets urbains doit permettre de renforcer **les fonctions de centralité du village dans le sens d'une mixité fonctionnelle et sociale.**

La commune de Nonza se place comme la meilleure garantie pour parvenir à la réussite de l'aménagement du secteur. **Elle maîtrise une large partie du foncier** (Cf. Cartographie ci-dessus).

A noter que l'ouverture à l'urbanisation du site s'effectuera au fur et à mesure des besoins en logements et après réalisation des réseaux (desserte, électricité, assainissement) nécessaires au fonctionnement de la zone (Zone AUc).

Le développement du quartier pourra s'effectuer à court et moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera suivant un principe de compatibilité avec cette Orientation d'Aménagement et de Programmation et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme : réseaux (desserte, électricité, assainissement) nécessaires au fonctionnement.

Chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elles ne compromettent pas la cohérence de l'ensemble du quartier.

La mixité fonctionnelle et sociale

° La vocation du site

Le site sera tourné majoritairement vers l'habitat permanent et vers les activités en lien avec le caractère résidentiel (équipements publics et équipements de proximité...).

Le programme de logements envisagé sera susceptible de répondre à la demande d'une population locale permanente en réduisant les possibilités de création de résidences secondaires.

En effet, Nonza est propriétaire de la quasi-totalité des parcelles et a placé un emplacement réservé sur les terrains ne lui appartenant pas.

En maîtrisant le foncier, elle sera partie prenante de la destination à donner à cet espace.

La commune mettra en place des mesures pour la création de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés portés par les acteurs du logement soumis à des clauses anti-spéculatives.

° Le confortement du rôle structurant du village

L'enjeu est de créer les conditions favorables au renforcement du village à travers :

- la valorisation des deux liens physiques existants matérialisés par les chemins piétons entre le site et la Piazza;
- la valorisation des espaces publics informels;
- la requalification du maillage viaire existant et la création d'un nouveau réseau de desserte intégré paysagèrement;
- la création de deux jardins publics.

° Typologie du bâti

Elle se traduira alors sous forme d'accueil de maisons de ville accessoirement sous la forme de logements intermédiaires.

Le but est d'apporter une offre de logements diversifiée mais aussi apporter des aménagements **qui respectent la trame urbaine traditionnelle**.

L'orientation d'aménagement a pour objectif de poursuivre la constitution d'un tissu dense et mixte.

Le front bâti structurera les espaces publics existant en complément des maisons alentours.

Le contexte urbain fait envisager environ 12-14 logements.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Il sera proposé des typologies en lien avec l'architecture «régionaliste». La composition s'inspirera de la manière locale.

° Le maintien de la structure urbaine homogène et identitaire du village

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation préconise la constitution d'une trame urbaine dense pour conserver la compacité du groupement bâti initial et la silhouette générale du village au détriment d'un étalement de l'urbanisation dans le coteau.

Dans ce contexte, le parti d'aménagement établit une composition de l'espace par la structuration du bâti :

- autour d'une implantation sur les terrasses artificielles et murs de soutènement existant;
- autour d'une organisation étagée suivant les courbes de niveaux et linéaire par rapport à la RD80. **L'étagement des constructions est une des constantes de la forme traditionnelle;**
- dans le sens historique du développement du village. L'objectif est d'implanter les constructions en continuité des constructions existantes à l'Est du site;
- autour des masses, des volumes et des hauteurs qui créent un ensemble harmonieux avec les constructions historiques et des raccords avec l'architecture traditionnelle voisine. Les volumes seront articulés les uns aux autres;
- au niveau des toitures en pente. **Les versants seront au nombre de deux au maximum, avec une recherche privilégiant les pentes uniques parallèles à la pente naturelle avant travaux.** La ligne de faîtage sera parallèle aux courbes de niveaux et aux rues;
- au travers d'une évolution maîtrisée des contours urbains;

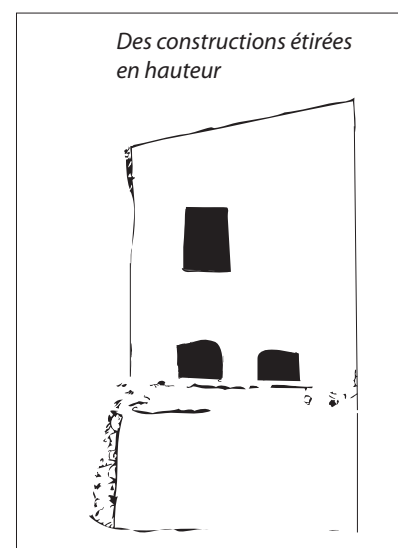
° L'utilisation des modes et des usages locaux dans la construction

Architecturalement, il s'agira de reproduire un vocabulaire urbain qui marque l'appartenance du secteur au village en exprimant la sobriété mais pas «l'austérité».

Il convient de privilégier des règles en accord avec les principes communs d'une architecture Cap Corsine en les adaptant toutefois au contexte de Nonza, comme suit :

La volumétrie

- les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette;



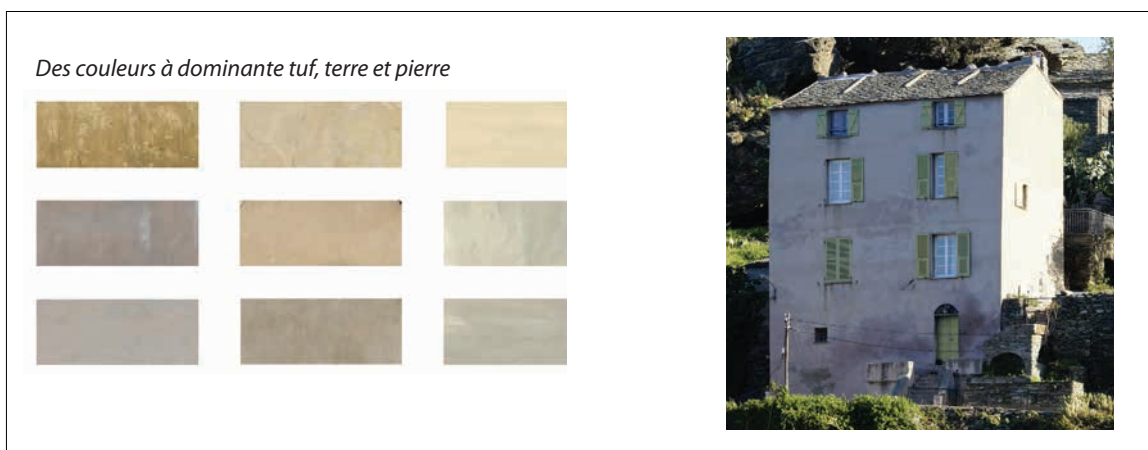
- les maisons s'étireront en hauteur, le rapport hauteur/profondeur doit être très clairement sur ce principe, avec des valeurs au delà de 2, dans la limite des gabarits constructifs réglementaires.

La composition des façades

- Les façades devront être enduites à base de chaux hydraulique naturelle, suivant les nuanciers existants sur ce micro-territoire, notamment la charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

Les projets devront se tourner vers des choix polychromiques judicieux en rupture avec des teintes de trop forte intensité. **Le blanc est à proscrire**

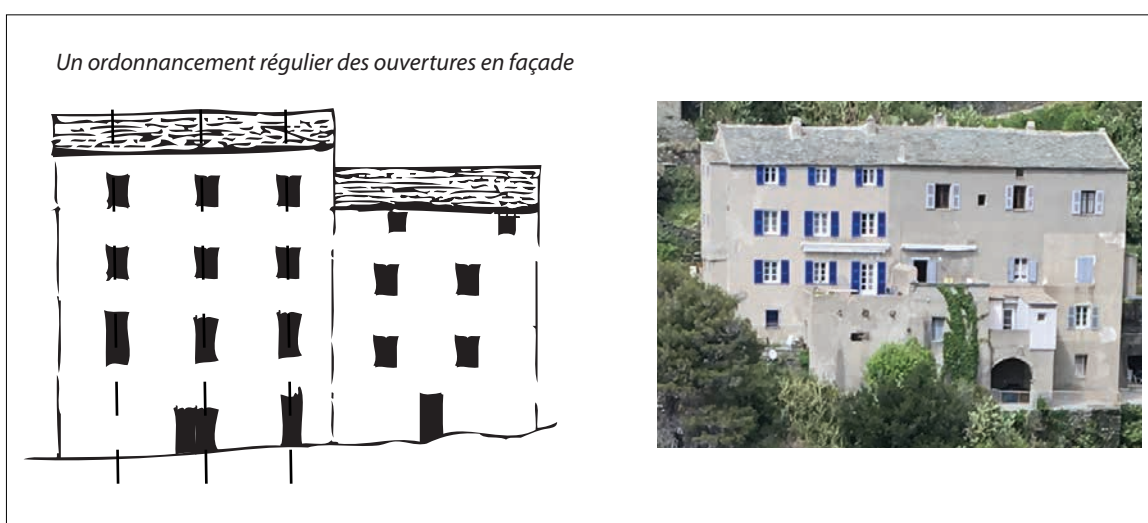
La situation générale rencontrée du village est celui de façades à dominante de couleur tuf, de ton terre ou de ton pierre. En refus de la grisaille, la couleur sera alors recherchée dans ces familles de teintes et d'intensité suivantes



Toutefois, les chaux teintées en pigments naturels pourraient varier des ocres qui restent dans une palette rappelant l'environnement naturel.

- En façade, les parties pleines des constructions seront plus importantes par rapport aux vides et les ouvertures plus hautes que larges.

D'une manière générale, les travées d'ouvertures par bâtiment seront alignées rigoureusement, pas de variations de positionnement, ni de proportions différentes sur un même étage. Elles pourront éventuellement varier d'un étage à l'autre.



Les couvertures

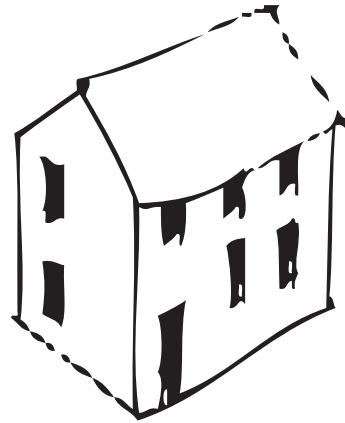
Les couvertures seront en lauze naturelle de schiste, plutôt de forte épaisseur et irrégulière.

Les toitures en pose traditionnelle présenteront de faibles débords, toujours nets et peu saillants

Les toitures pourront comporter jusqu'à deux pans dont un pan dans le sens de la pente du terrain;

Le cas du versant unique suivra la pente, faitage en amont.

Des volumes simples et des toitures comportant deux pans maximum



Les toitures en pente devront être comprises entre 30% à 40%.

Les toits plats sont également autorisés dans la limite de 40% de la surface de toiture. Ils seront accessibles. La toiture-terrasse peut être utilisée si elle sert l'architecture des projets et favorise son intégration. La finition de la toiture terrasse sera en pierre de ton proche de la pierre affleurante naturellement. Pas d'éléments brillants, réfléchissants, paraboles, chauffe eau, et autres émergences techniques. Le panneaux solaires feront l'objet d'une étude spécifique pour minimiser leur impact paysager.

Les toits terrasses pourront être refusés s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Les sens de faitage donnent le sens général de disposition des volumes entre eux et dans le site, parallèles aux courbes de niveaux prédominantes.

Menuiseries

- les menuiseries des fenêtres seront simples à plusieurs carreaux (2 à 4 carreaux selon la hauteur de la baie) par vantail. Elles devront être en bois (tons de la pierre, de la terre, peintes en couleurs sombres ou en tons pastels).

La palette des menuiseries sera plus claire et plus grisée que celle des occultations.

- les volets extérieurs seront en bois et persiennés; les panneaux ouvrants seront autorisés. Les volets pleins avec écharpes et les volets roulants sont interdits.

- Les gardes corps présenteront une simplicité du dessin dans la plupart des cas. La ferronnerie à barreaudage droit et vertical sera peinte dans des tons sobres et foncée ou laissée brute.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Lier le nouveau quartier au village : créer un axe de liaison connecté

Son aménagement conditionnera le développement du futur quartier.

L'ouverture à l'urbanisation d'un nouvel espace à l'Est du village impose de réfléchir aux conditions de desserte de cet espace.

La réussite de son insertion urbaine dans sa relation au village repose sur un système viaire en continuité de la voie carrossable qui permet d'accéder à l'ancienne gendarmerie.

Cette voie prend son élan depuis la RD80 au Sud et se poursuivra pour desservir les parcelles jusqu'alors enclavées en position haute.

Le gabarit de la partie carrossable de la voie sera limité au strict minimum afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

Le mode de fonctionnement est une circulation à double sens avec une aire de retournement au niveau du réservoir d'eau sur terrains communaux.

Cette voie doit revêtir l'aspect d'une ruelle urbaine en continuité des espaces privés extérieurs des espaces constructibles.

L'objectif est un béton teinté avec incorporation d'agrégats pris sur le site (galets ou pierres concassées) ou dallages en pierre, avec des dalles de dimensions plus grandes et variables, avec joints au mortier.

Les besoins en matière de stationnements

Il s'agira :

- d'installer des parkings véhicules et deux roues permettant le stationnement des personnes en arrière des façades principales.
- de différencier et mixer les solutions de stationnements : places privatives sur les lots et stationnements pour les constructions des résidents des constructions existantes aux alentours.
- de préférer un dallage avec des dalles de 15X15 (tons gris, vert, marron) posées sur mortier, joints en terre pour les places de stationnement

Nouer le quartier au village par des relations douces

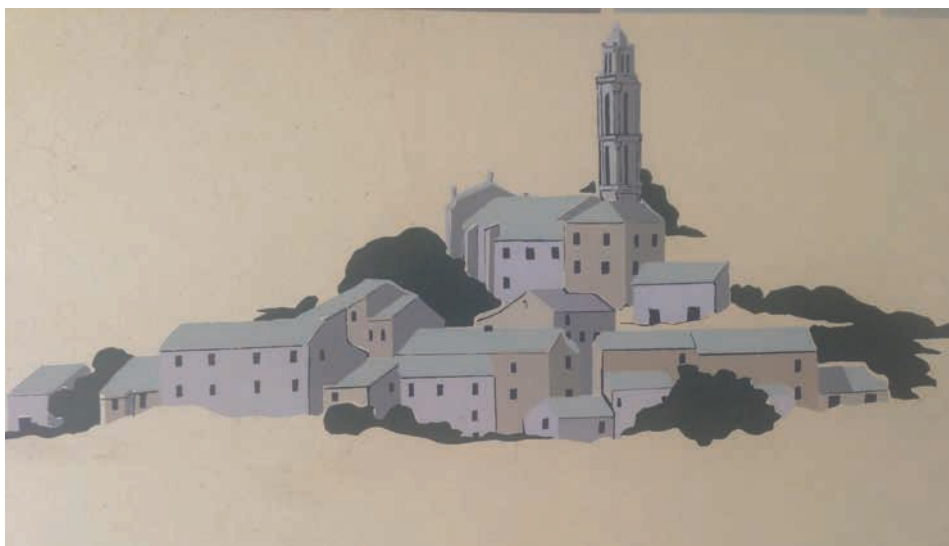
Accompagnant l'organisation et la structuration du quartier, le développement de cheminements piétonniers aura pour base de sentiers existants au Nord du Site depuis l'Église

Le développement des circulations douces permettra une desserte agréable, facile et rapide des usagers vers le village.

Il s'agit de prolonger et reproduire le principe des traverses du centre ancien qui descendent à travers le village sous la forme de venelles.

Les chemins joindront le futur jardin public que la commune souhaite réaliser. Il fera office de coupure verte.

Représentation de l'utilisation des modes et des usages locaux dans la construction du Cap

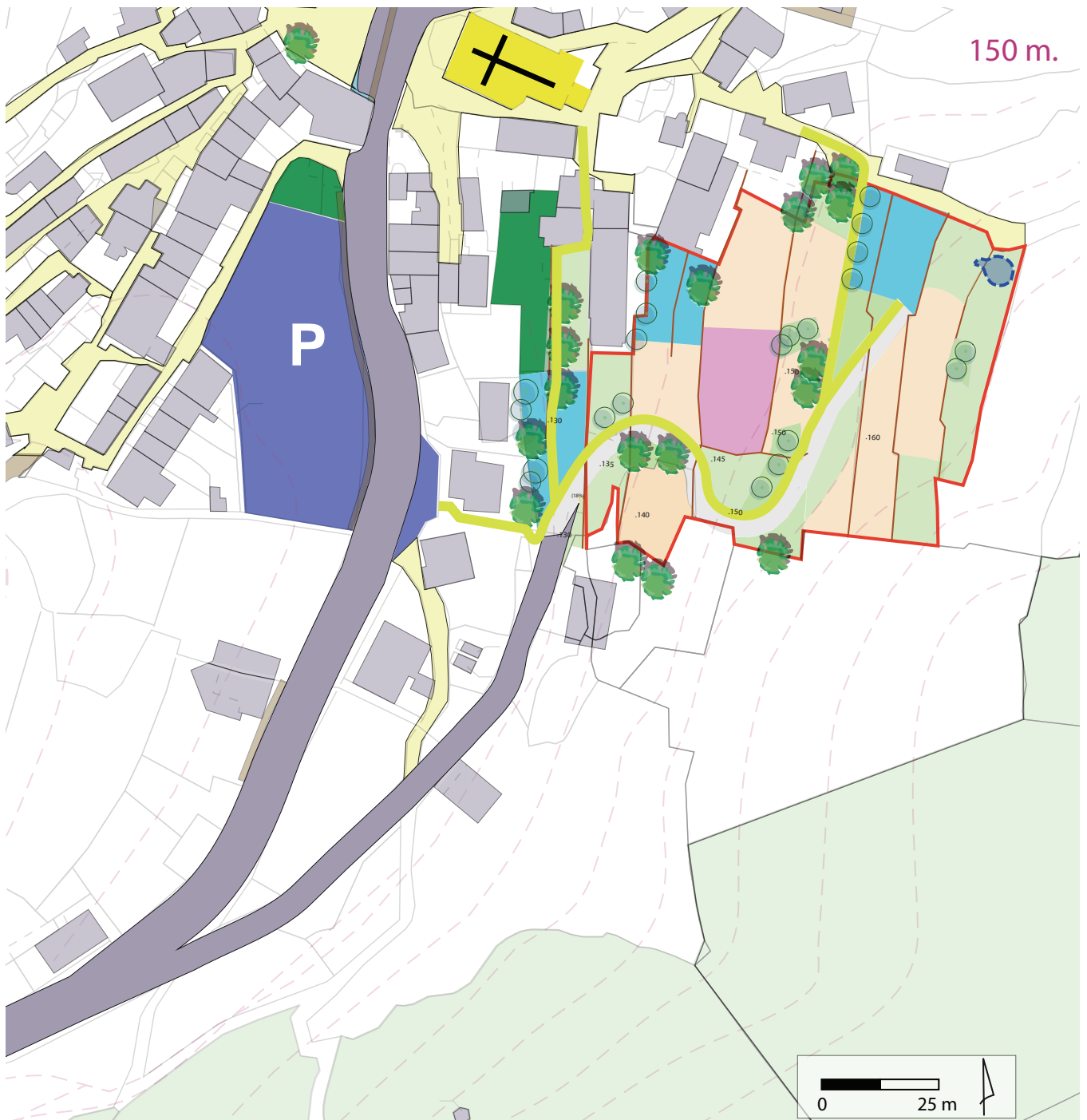













Un effet masse bâtie homogène...



...la composition s'inspirera de la manière locale

SCHÉMA DE PRINCIPES

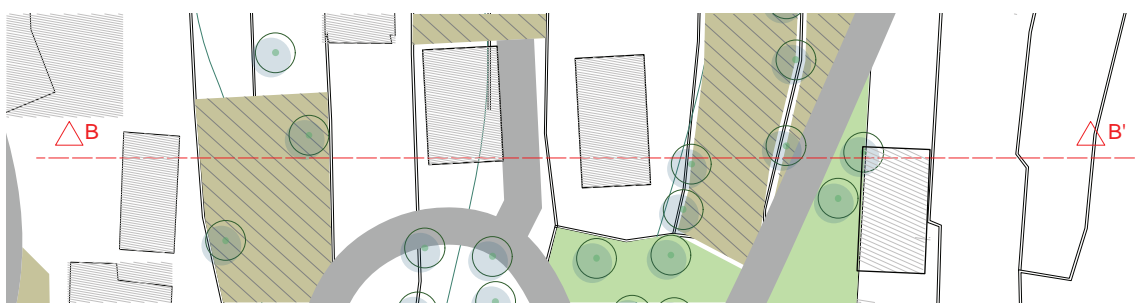
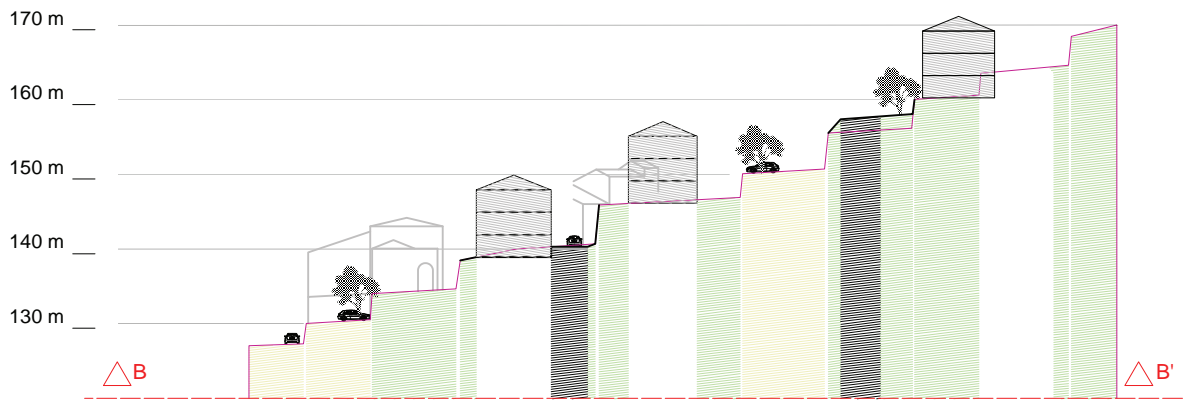


	Périmètre de l'Orientation d'aménagement et de Programmation		Principe de voie de circulation automobile à adapter aux faisabilités techniques
	Murets de pierres sèches et terrasses à conserver ou à réutiliser dans la composition		Espace vert à planter
	Masque végétal à maintenir		Zone d'implantation résidentielle (Zone aedificandi) indicative
	Cheminements piétons à organiser		Création de deux jardins publics
	Principe de petites poches de stationnement en arrière du bâti		Zone d'implantation de la salle communale polyvalente
			Projet de déplacement du réservoir d'eau potable

EXEMPLE DE PLAN DE MASSE



Coupe A-A' 1/500 N
Nonza- Corso 0 5 25m



EXEMPLE DE PERSPECTIVES : VUE DE DRÔNE (CROQUIS PUREMENT INDICATIFS)

Situation existante



La relation au village repose sur un système viaire en continuité de la voie carrossable qui permet d'accéder à l'ancienne gendarmerie



Situation existante



Reproduire un vocabulaire urbain qui marque l'appartenance du secteur au village en exprimant la sobriété mais pas «l'austérité»



EXEMPLE DE PERSPECTIVES : VUE DE LA TOUR (CROQUIS PUREMENT INDICATIFS)

Situation existante



Un réseau de desserte qui s'appuie sur les anciennes terrasses



EXEMPLE DE PERSPECTIVES : VUE DE LA TOUR (CROQUIS PUREMENT INDICATIFS)

Situation existante



Maintenir la compacité et la silhouette du village

