

# CARBUCCIA



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE -	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
3	23/09/2014	11/10/2016	11/06/2020	14/04/2021

# SOMMAIRE

OAP de secteur d'aménagement – R151-8  
Paese Novu du Campu a u Muru

OAP sectorielles R.151-7

- 1- Mise en valeur du cœur du village
- 2- La gare lieu symbolique à reconquérir

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Paese novu di Campu a u Muru : vivre à la campagne

*Dans cette OAP de secteur d'aménagement, le règlement ne s'applique pas conformément à l'article R.151-8 du CU.*



Village et Campu a u Muru.

## PROPOS INTRODUCTIFS

Le secteur de Campu a u Muru, sur la commune de Carbuccia, dispose de nombreux éléments qui découlent de la vie rurale et notamment de paysages agricoles typiques. Le centre équestre tel qu'il a été conçu, constitue un atout supplémentaire pour le secteur. Le bénéfice d'une facilité d'accès au pôle urbain d'Ajaccio, grâce à la **proximité de la RT20 et de la gare de Carbuccia** (voie ferrée) dont les fréquences vont progresser prochainement, constitue un argument pour le développement de ce site.

De ce fait, ce secteur est soumis à des enjeux notables, majorés par l'évolution certaine de la fréquentation des territoires : les espaces naturels à proximité des villes deviennent des espaces de loisirs pour urbains, l'agritourisme tend à se développer, et le modèle de plus en plus recherché de l'habitat individuel incite les populations à s'éloigner des pôles urbains pour les communes rurales, tout en conservant une proximité avec les bassins économiques.

La commune, en tant que propriétaire du foncier, peut envisager **une requalification paysagère de ce site**, et profiter de cette opportunité pour répondre aux besoins d'hébergement et de développement économique, d'accueil du public dans les espaces naturels, justifiés par la proximité des principaux axes de communication. Ce projet permettra de requalifier l'habitat insalubre et les aménagements peu valorisant du paint ball. **La démarche est appréhendée dans l'anticipation** pour proposer un projet adapté à l'orientation générale du développement de ce territoire qui veut conserver son identité rurale.

L'enjeu sera ici de concevoir un hameau selon **un modèle rural**, suivant les référentiels de la ruralité de la commune et de la vallée de la Gravona, où règne le « vivre à la campagne », et non pas des modèles d'habitat de type périurbain.

L'aménagement devra également permettre de **lutter contre le gaspillage d'espace**, d'anticiper l'évolution du site et des modes d'implantation dans le temps (mitoyenneté, densification, caractère évolutif des bâtiments) ... **Le choix des éléments paysagers et architecturaux** revêt une importance toute particulière sur un terrain nu et sans relief pour éviter la monotonie : **l'aménagement proposé devra donner son identité au site.**

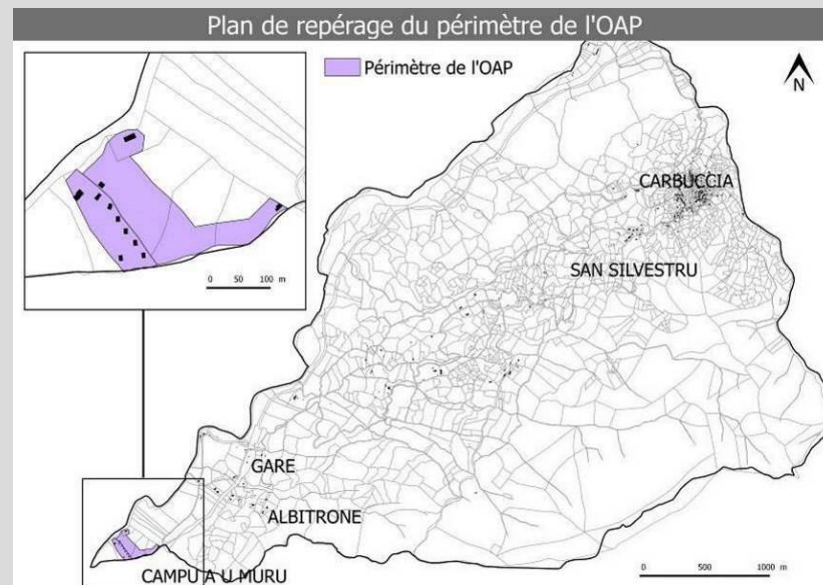
## CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

Carbuccia à 30 min d'Ajaccio veut créer les conditions d'accueil de nouvelles populations dans la vallée de la Gravona qui est influencée par la croissance urbaine et démographique d'Ajaccio et sa périphérie. Le village n'offre pas les possibilités foncières pour un développement aussi important et les contraintes foncières sont fortes.

A proximité des axes majeurs de transport, RT20 et voie ferrée dont l'arrêt va être renforcé grâce aux fréquences du train – la maîtrise foncière est un atout majeur dans un environnement rural de qualité préservé grâce à la ZAP. Ce secteur doit bénéficier **d'une vision d'ensemble** pour mettre en œuvre un projet avec un véritable parti pris d'aménagement. Le paysage sera abordé depuis la RT et à travers les ambiances des lieux ; une intimité rurale à créer aux abords de la Gravona.

## PERIMETRE

Le périmètre s'établit entre le centre équestre et la parcelle communale qui comporte les constructions de Campu a u Muru.



## ENJEUX

Concevoir un hameau avec une identité forte liée à la ruralité en anticipation de la croissance démographique dans la vallée Répondre aux besoins d'hébergement et de développement économique rural.

## MAITRE D'OUVRAGE

Commune et opérateurs divers pour assurer la diversité des fonctions de la zone

## ECHEANCIER

Lancement des études à partir de l'approbation du PLU

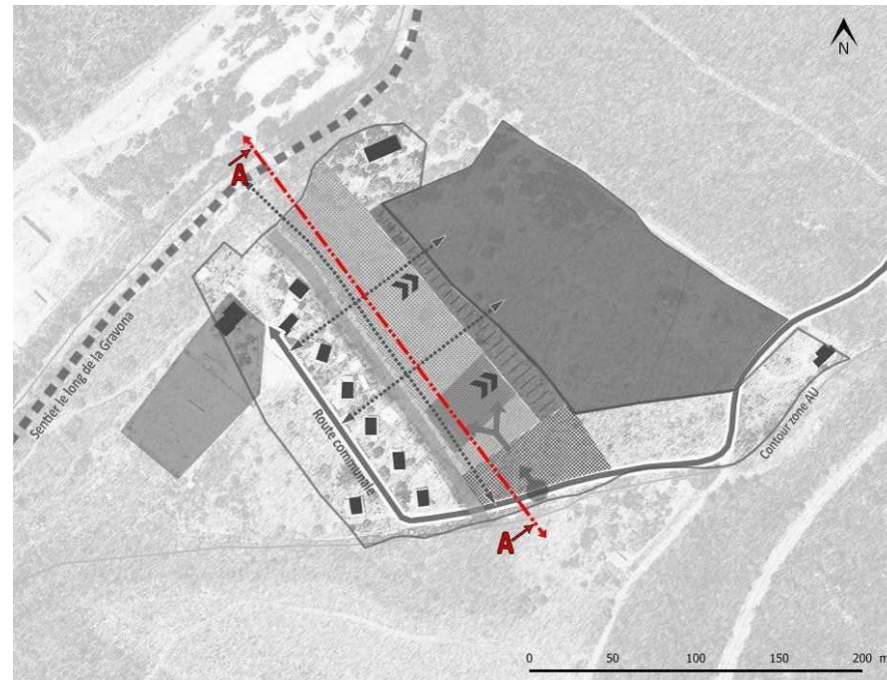


Projet CAPA : il est évoqué la possibilité de développer un sentier le long de la Gravona dans le cadre du PDIPR.

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Contour zone AU  |  | Soigner l'entrée du site   |
|  | Centre équestre  |  | Créer des effets de perspective                                    |
|  | Terrain de Paintball   |  | Requalification paysagère de la voirie - Promenade arborée à créer |
|  | Création du hameau : poursuivre un véritable parti pris d'aménagement dans le choix des éléments paysagers et architecturaux |  | Créer des liaisons piétonnes traversantes                          |
|  | Aménager une place dans le hameau avec une vocation de centralité  |  | Traitement des interfaces par une zone tampon végétalisée          |
|  | Implanter des bâtiments de façon à crer une ouverture visuelle en direction du centre équestre                               |  | Prévoir des jardins familiaux pour les résidents                   |
|  | Prévoir une zone de stationnement en entrée de site  |  |  |

Source : BD ORTHO IGN / BD TOPO IGN. Réalisation : Urba Corse

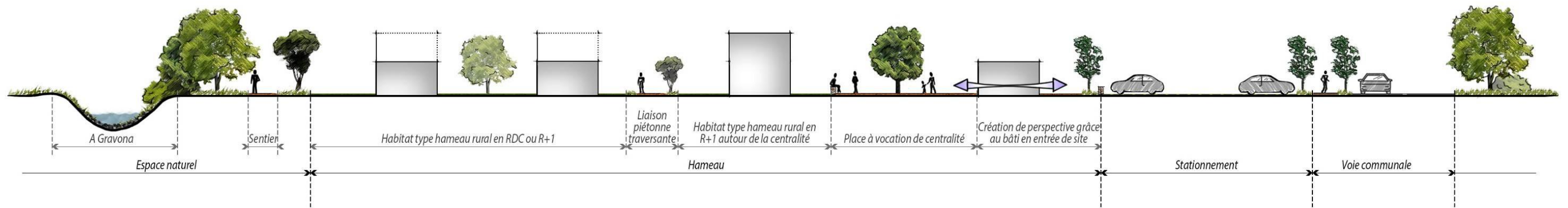
# COUPES DE PRINCIPE



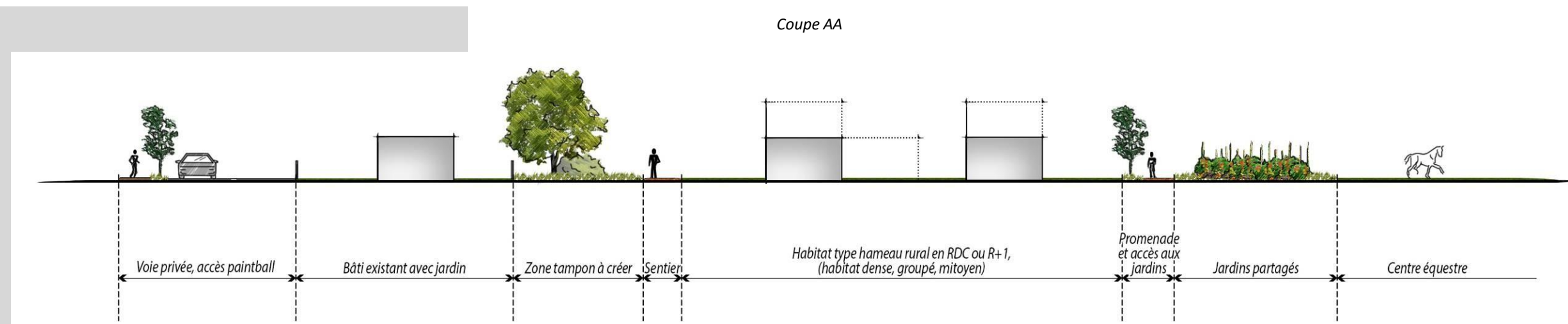
Plan de repérage de la coupe AA



Plan de repérage de la coupe CC



Coupe AA



Coupe CC

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### TRAME URBAINE

#### Tisser le lien avec l'environnement

Afin de s'insérer au mieux dans l'existant, le projet devra tisser le lien avec l'environnement (Gravona, espaces agricoles...) en soignant les coutures urbaines. Il s'agit également d'une opportunité pour requalifier l'existant et mettre en cohérence l'ensemble.

Une promenade piétonne en boucle sera créée. Son tracé suit la route communale, traverse le site pour rejoindre les abords de la Gravona puis longe cette dernière. Des liaisons piétonnes traversantes seront mises en place entre le centre équestre et la voie qui dessert les constructions existantes.

L'interface avec les constructions existantes sera gérée par une zone tampon végétalisée.

Le long du centre équestre seront implantés des jardins partagés ou jardins privés productifs.



Les liaisons piétonnes, zone tampon avec les constructions existantes et jardins familiaux

#### Place aux événements

Le hameau pourra proposer la place qui n'existe pas au village et ainsi permettre de tisser le lien entre les deux espaces de vie sans fragiliser le village dans son rôle social.

Cette place sera le lieu idéal pour créer ou recréer des événements de la vie rurale (foires, marchés, bals...).



La place aux événements

### GESTION DES GABARITS, FRONTS BATIS ET DENSITES

#### Les densités

Le tissu bâti s'inspire des implantations du village en composant entre habitat collectif, habitat mitoyen et habitat individuel.

Le projet fera varier les densités pour accompagner la construction de l'identité singulière des lieux. Il évite l'uniformité des formes et des densités. Densités attendues **entre 15 logt/20logt par hectare**

Le bâti existant au moment de l'approbation du PLU ne peut être densifié qu'en cas de construction-reconstruction ou de rénovation totale des bâtis et dans le cadre d'un projet d'ensemble qui intègre une requalification des parcelles et des abords.

#### Les gabarits

Il s'agit ici de jouer avec les perspectives locales et de créer des effets de transparence : mise en place d'une halle ouverte par exemple, face à la zone de stationnement, laissant entrevoir la place centrale.



Halle de Baignes-Sainte-Radegonde



Halle de Laparade

Halle de Cordes-sur-Ciel



Les effets de perspective à donner en entrée de site

Les volumes sont limités à du R+1 maximum.

Le projet prévoit les évolutions potentielles du bâti grâce à des gabarits qui permettent l'agrandissement futur des logements.

### CHOIX ARCHITECTURAUX

Le projet fait le choix d'un style architectural qui bannit les styles standardisés observés dans les espaces périurbains. L'architecture est dans ce projet un élément fondateur de l'identité du site : le parti architectural doit être affirmé, soit en prenant des références locales soit en prenant des références résolument modernes en évitant les néo-styles et pastiches.

Dans l'objectif d'obtenir une labellisation de type éco-quartier, ces choix architecturaux feront l'objet de choix de matériaux adaptés.

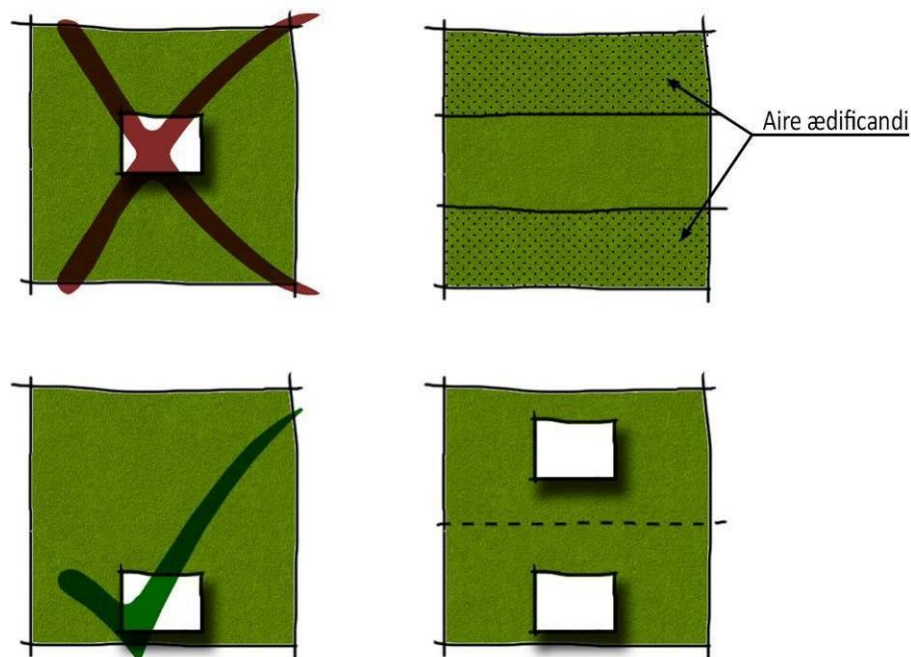
## PERSPECTIVES ET PAYSAGE URBAIN



L'irrégularité des parcelles à créer sera utilisée pour rythmer le paysage bâti qui en découlera.  
Sont à exclure les implantations monotones de type « lotissement ».

*Exemple d'implantation à éviter*

Le bâti sera implanté dans l'aire aedificandi représentée par le schéma ci-dessous et non en milieu de parcelle. Ainsi il permettra par la suite une densification avec la construction d'autres bâtis ou redécoupages parcellaires.



Les mitoyennetés ou semi-mitoyennetés sont à privilégier.

La végétation pourra être utilisée pour créer des effets de perspectives et des ambiances différenciées.

**Les clôtures** sont un élément de composition urbaine et non de cloisonnement.

## LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UN HAMEAU LIEU DE VIE

Hormis les activités économiques visées ci-dessous, ne sont admis que les résidences principales sous diverses formes dont la primo-accession, les logements communaux, ...

## VITRINE DU MONDE AGRICOLE ET RURAL

Les bâtiments n'ayant qu'une fonction économique ne peuvent dépasser de manière cumulée 20 % de la surface de plancher du projet. Sont à privilégier les activités qui sont liées aux exploitations agricoles (points de vente, locaux de transformation, restauration à la ferme...), au petit artisanat (potier, coutelier...) et à l'agrotourisme en général.

Les rez-de-chaussée en vis-à-vis avec la place centrale peuvent avoir une destination économique (commerces de proximité, services à la personne...) compatible avec le caractère résidentiel du hameau.

## LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION

### TRAME VERTE PUBLIQUE ET PRIVE COMPLEMENTAIRE

Elle construit la qualité de l'espace public, accompagne la transition entre espace public et privé, apporte de la fraîcheur. Elle ne doit pas être anecdotique et est introduite comme un élément urbain à part entière.

La place centrale prévue par le projet et adaptée à des événements ouverts au public est exclusivement piétonne et comporte des zones d'ombrage.



*Place de Mas-Saintes-Puelles*

*Place d'Aiguèze*

Les espaces de circulation périphériques à la place, bien qu'adaptés aux véhicules, donnent la priorité aux circulations douces. L'aménageur utilisera des revêtements adaptés et intégrés pour organiser l'espace et son utilisation. Ces espaces de circulation sont accompagnés d'une trame végétale dense.



*Exemples d'espaces de circulation donnant la priorité aux modes doux*

Un espace vert est aménagé en lisière ouest du centre équestre, il accueillera les jardins partagés ou privatifs productifs évoqués précédemment.



*Exemples de jardins partagés*

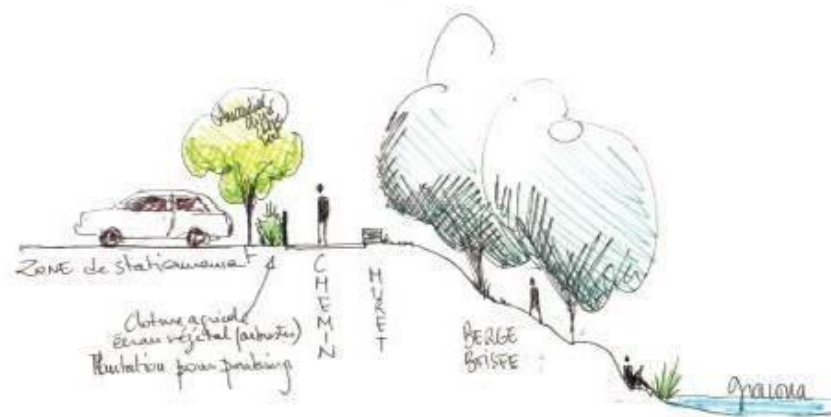
Un espace vert longe la Gravona : à vocation de couloir écologique, il conserve sa naturalité. Ne seront plantées que, si besoin, des essences présentes dans le milieu naturel, il accueille un sentier de promenade.

Le long de la route communale, le principe paysager suivant sera adopté :

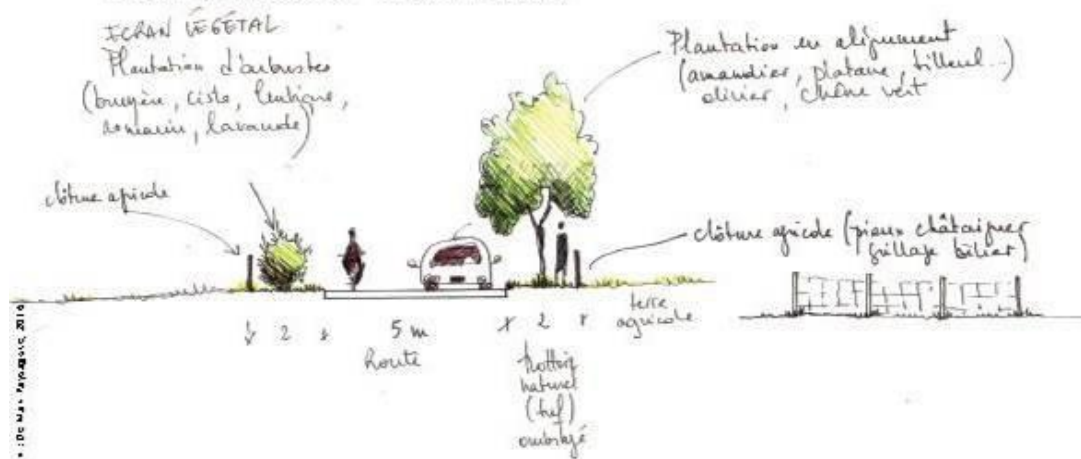
Coupe du chemin entre la RD 129 et le parking



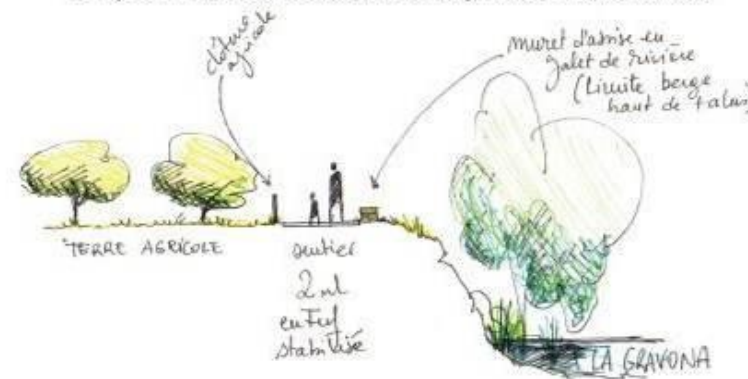
Coupe du sentier entre le parking et la berge de la Gravona



Coupe de la route de 'Campu à u Muru'



Coupe du sentier entre la zone agricole et la Gravona



**GESTION DU RISQUE**

**Zones inondables :** Tous les aménagements légers le long de la Gravona se situent en dehors de l'emprise du PPRi. Sont utilisées les techniques qui limitent l'imperméabilisation des sols (espaces verts, aires de stationnement...).

**Risque incendie :** Sur l'ensemble du périmètre, sont interdites les plantations fortement inflammables (cyprès, tuyas, mimosas, lauriers roses...) et les haies d'une seule essence. S'appliquent les préconisations des services de l'Etat en la matière. (cf. Rapport de présentation-partie II)

**LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Une aire de stationnement est prévue aux abords du hameau pour les résidents et l'accueil du public

Une surface de stationnement pour les deux-roues est prévue.

Des bornes pour véhicules électriques sont installées.



Une aire de stationnement est aménagée à proximité du pont de la Gravona ; des dispositifs adaptés sont mis en œuvre pour interdire le stationnement anarchique le long de la route départementale et communale.

CROQUIS DE PRINCIPE



La végétation locale est privilégiée, adaptée aux conditions climatiques et aux paysages.

**ECO-CONSTRUCTIONS**

Les constructions publiques : constructions à énergie positive.

Les constructions de logements : réglementation thermique RT 2012 + 20% de performance énergétique.

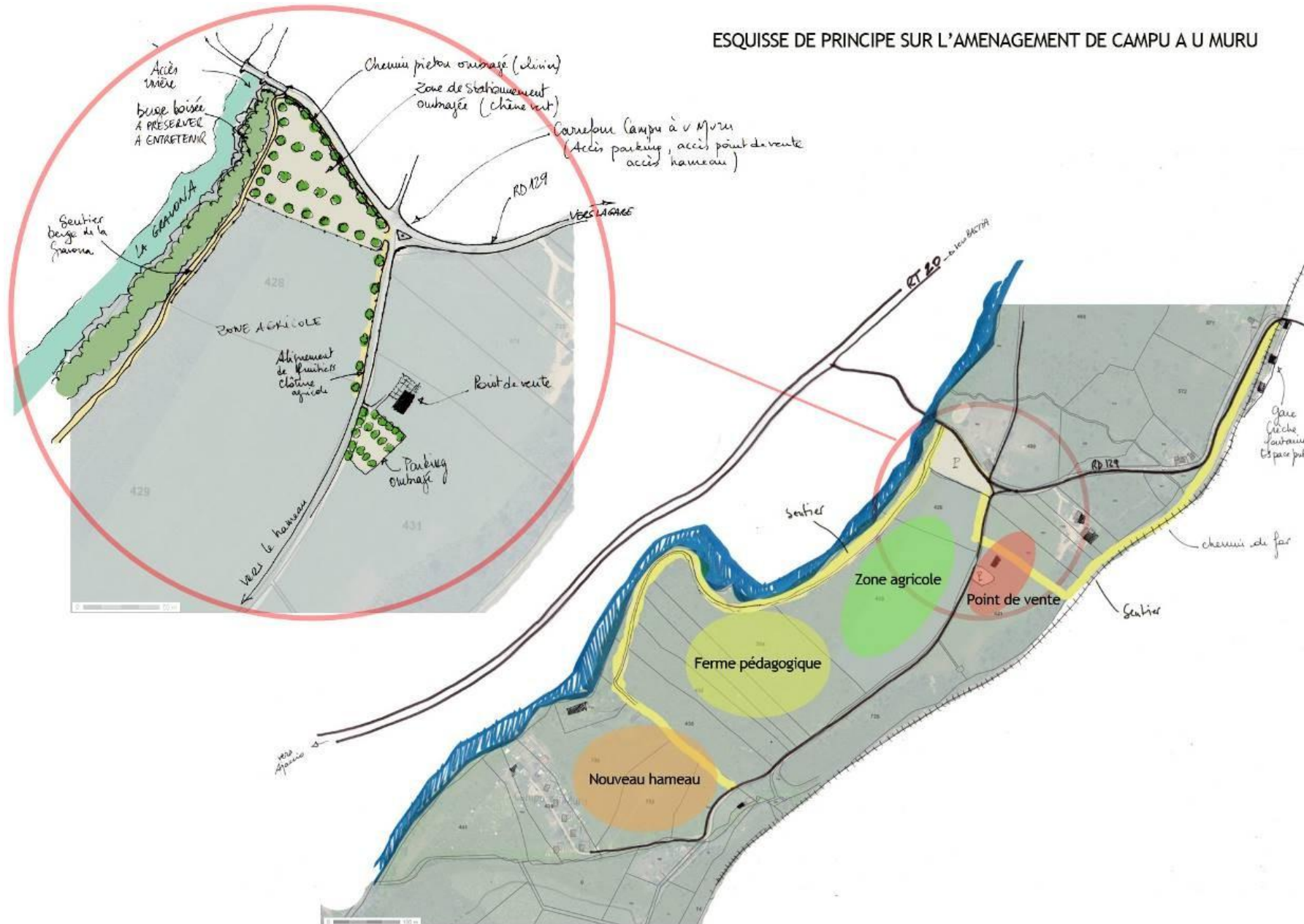
Réhabilitation des constructions existantes à des fins diverses dont vitrine agricole ou gîtes ruraux



Vue depuis le pont de Carbuccia sur l'entrée de la commune



La Gravona vue du Pont de Carbuccia



## LA DESSERTE PAR TRANSPORTS EN COMMUN

La gare est réaménagée par la CDC. Les fréquences renforcées et une étude pour déployer un second arrêt face au hameau nouveau en cours de négociation.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

**Eaux usées** : une station de 200 EH sera réalisée dans le périmètre ou à proximité de celui-ci selon les résultats des études.

**Eau potable** : Un réseau public est mis en place à partir d'une ressource qui reste à choisir (plusieurs opportunités) selon les résultats de l'étude en cours. La ressource identifiée est considérée comme suffisante pour couvrir les besoins de la zone avec 3 forages et à minima 8 m<sup>3</sup>/h.

**Eau agricole** : le projet envisage un réseau d'eau agricole pour les jardins partagés, le centre équestre et tous usages de non consommation.

**Voies et circulation** : la voie communale existante sera élargie et éventuellement doublée d'un espace de circulation piétonne. Au cœur du hameau, la circulation des véhicules sera limitée.

Un cheminement piéton longera la Gravona pour formaliser une boucle avec la route communale. Un accès à la Gravona sera indiqué afin de limiter les accès multiples et préserver l'environnement de la rivière

**Electricité** : Un raccordement aux normes est réalisé, les réseaux seront enterrés dans le hameau.

**Télécom et câbles** : les réseaux seront enterrés sauf impossibilité technique justifiée.

**Eaux pluviales** : les systèmes de noues sont favorisés, de sols filtrants à défaut d'un système de récupération des eaux pluviales (cuves enterrées, bassins)

# OAP SECTORIELLES

## 1. MISE EN VALEUR DU COEUR DU VILLAGE

### Objectif :

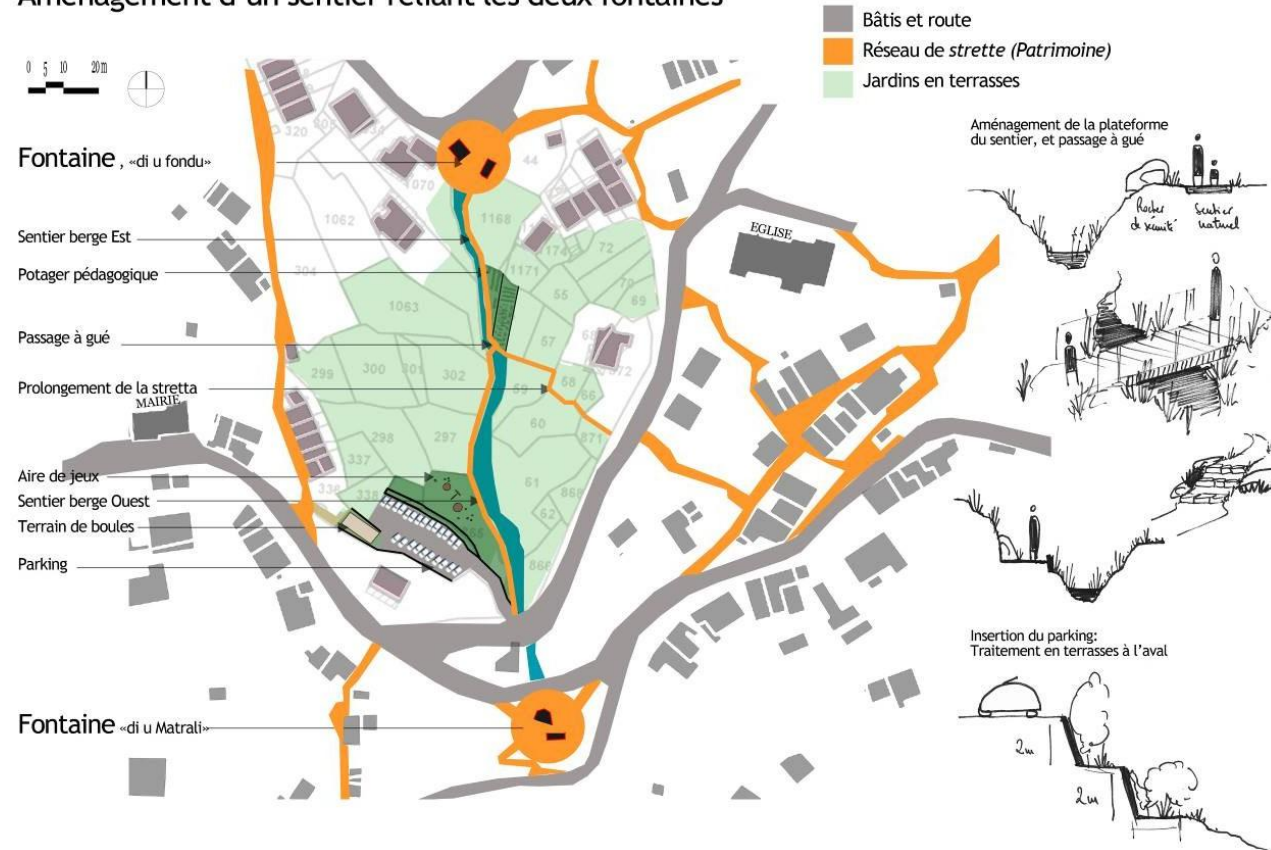
- mise en scène du village
- amélioration du stationnement
- reconquête d'un maillage de circulation piéton
- création d'espaces verts
- reconquête des anciens jardins par la remise en culture.

**Opérateurs :** commune

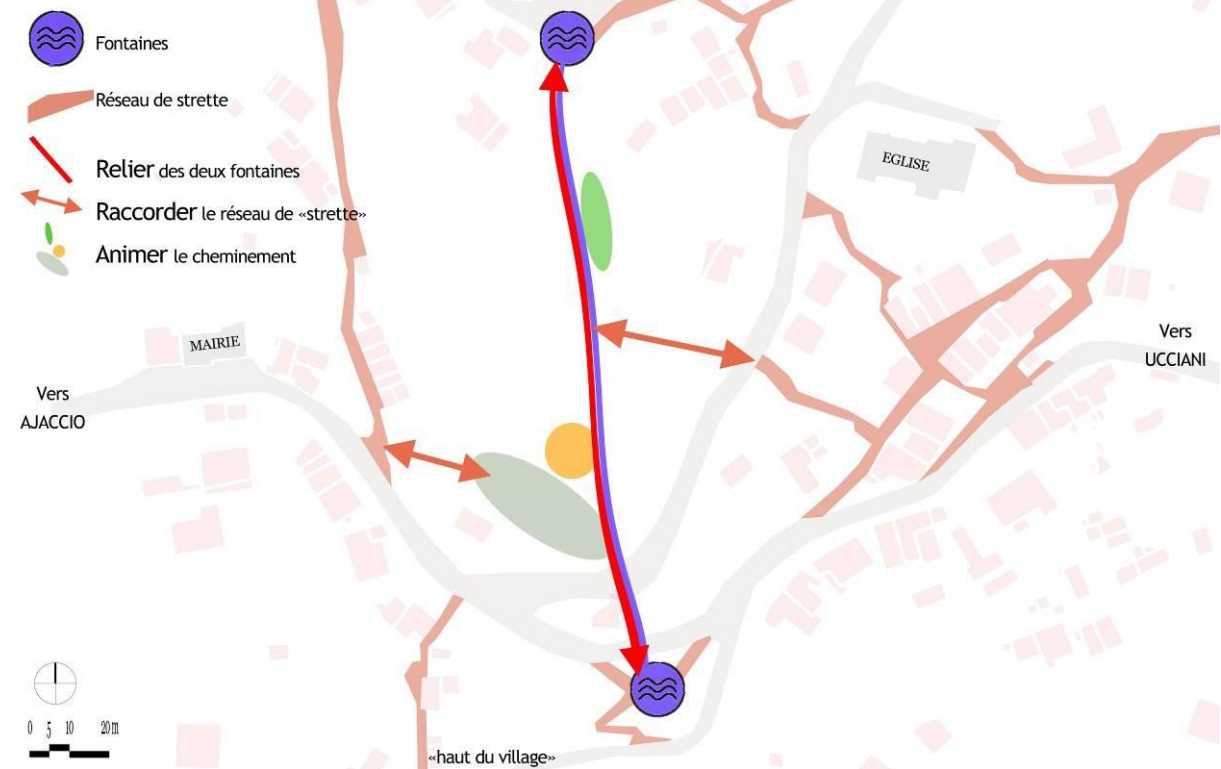
**Temporalité :** Au fur et à mesure de l'acquisition des terrains

### Orientations :

#### Aménagement d'un sentier reliant les deux fontaines



#### Schéma d'intentions



## 2. LA GARE : LIEU SYMBOLIQUE À RECONQUÉRIR

### Objectif :

- reconquérir cet espace stratégique, porte d'entrée du territoire
- renforcer les services à la population locale
- revaloriser l'image du territoire par la mise en valeur du patrimoine historique

**Opérateurs :** CDC / Commune de Carbuccia

**Temporalité :** A partir de 2021

### Orientations :

- Mise en scène d'une entrée du territoire
- Création d'une micro-crèche
- Mise en valeur du patrimoine existant : fontaine, bâtiments de l'ancienne gare
- Arrêt train : renforcer la place du transport public dans les échanges domicile – travail et marchandises
- Renforcer le stationnement et les liens avec le futur Paese Novu de Campu a u Muru



Projet de requalification de la gare. Agence IM Architecture

