

P.L.U

MARIGNANA



Orientations d'Aménagement et de
Programmation

PLU APPROUVE

PLAN LOCAL D'URBANISME	PIECE 2B	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	DCM APPROBATION
		27/12/2014 7/02/2015	04/02/2017	13/02/2020	



PLAN LOCAL D'URBANISME	PIECE 2B	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	DCM APPROBATION
		27/12/2014 et 4/02/2015	4/02/2017	13/02/2020	

OAP DE SECTEUR

L'OAP indique des intentions et des objectifs à atteindre. Toute demande d'urbanisme doit répondre à ceux-ci tout en respectant les consignes du règlement de la zone.

CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

La commune de Marignana compte sur 3 lieux de vie : le village, le hameau de Chidazzu à proximité de celui-ci et le hameau de Revinda, excentré vers l'ouest à proximité de la plaine de Chiuni et Cargèse.

L'économie locale est affaiblie par la déprise rurale. L'agriculture est le pilier de celle-ci malgré l'absence de siège d'exploitation principal.

Le PLU a pour objet de créer des conditions favorables au développement économique, à la protection de son patrimoine paysager et architectural entre autres.

Le projet de Revinda, proposé par l'exploitant en place, concentre ces critères avec la création de gîtes architecturalement intégrés dans le site et la plantation d'une oliveraie. Cette diversification intervient dans un hameau d'origine agricole. Le maintien de cette activité permet de maintenir la vie dans ce hameau isolé.

La commune est intéressée par la complémentarité du projet privé avec ses interventions sur le patrimoine, et l'idée de dynamiser aussi le secteur de la randonnée. En effet, Revinda est lié au village par un chemin dit des « Résistants ». Toutes les interventions publiques et privées ne doivent pas trahir l'esprit du hameau et sa qualité.

OBJECTIF

Cette OAP concerne le hameau pastoral de Revinda. Elle a pour objectif de :

- Diversifier l'exploitation agricole en place : hébergements, oliveraie,
- Dynamiser le hameau et les activités économiques de la commune
- Permettre la mise en place d'une randonnée sur plusieurs jours avec accueil entre le village et Revinda sur le parcours dit des « Résistants ».
- Assurer l'intégration du projet dans le site : paysage et architecture
- Valoriser le hameau : patrimoine, paysage et cadre de vie

ENJEUX

Préserver le caractère original du hameau de Revinda et perpétuer la vie locale dans un cadre de qualité

MAITRE D'OUVRAGE

Commune - CDC

Autres : porteurs de projet privé – exploitants agricoles

ECHEANCIER

A partir de 2020

2020 : intervention sur l'église et ses abords

Dès 2021 : plantation de l'oliveraie, traitement des accès ;

Dès 2022 : lancement du chantier – constructions des premiers hébergements+ amélioration de la place

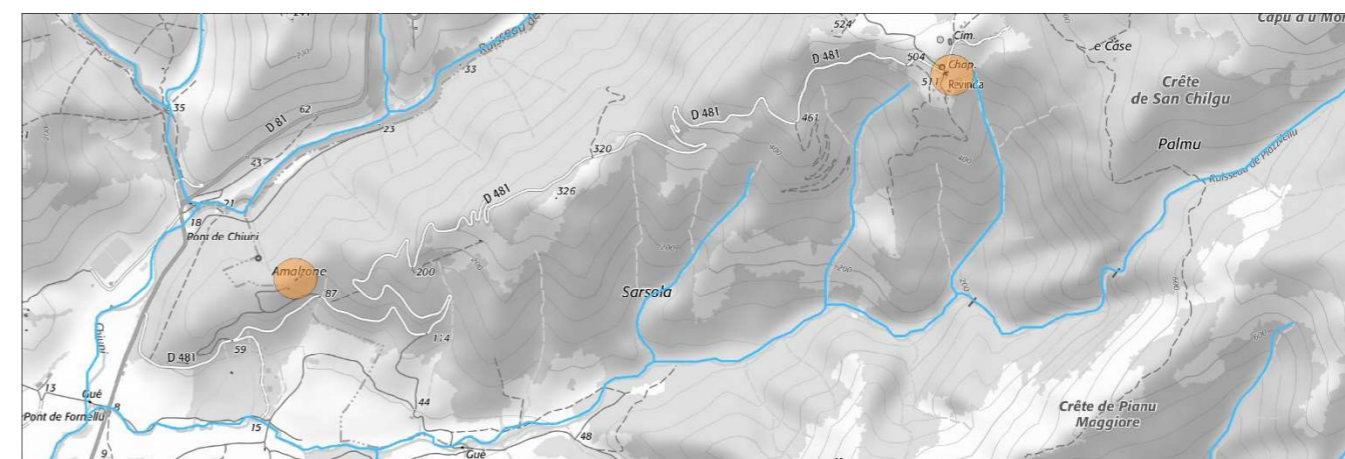
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVINDA

Accompagner la mutation d'un hameau pastoral : concilier préservation du patrimoine historico-culturel et développement économique

Hameau agricole d'époque ancienne implanté sur du terrain communal, il se compose de maisonnettes, de maisons familiales, de l'église de Saint Siméon. Cet espace présente un fort caractère grâce à un espace public de grande qualité paysagère : placette, point de vue, arbres remarquables...

Le caractère agricole subsiste dans les ambiances, le grand paysage et le patrimoine.



PLAN LOCAL D'URBANISME	PIECE 2B	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	DCM APPROBATION
		27/12/2014 et 4/02/2015	4/02/2017	13/02/2020	

OBJECTIFS

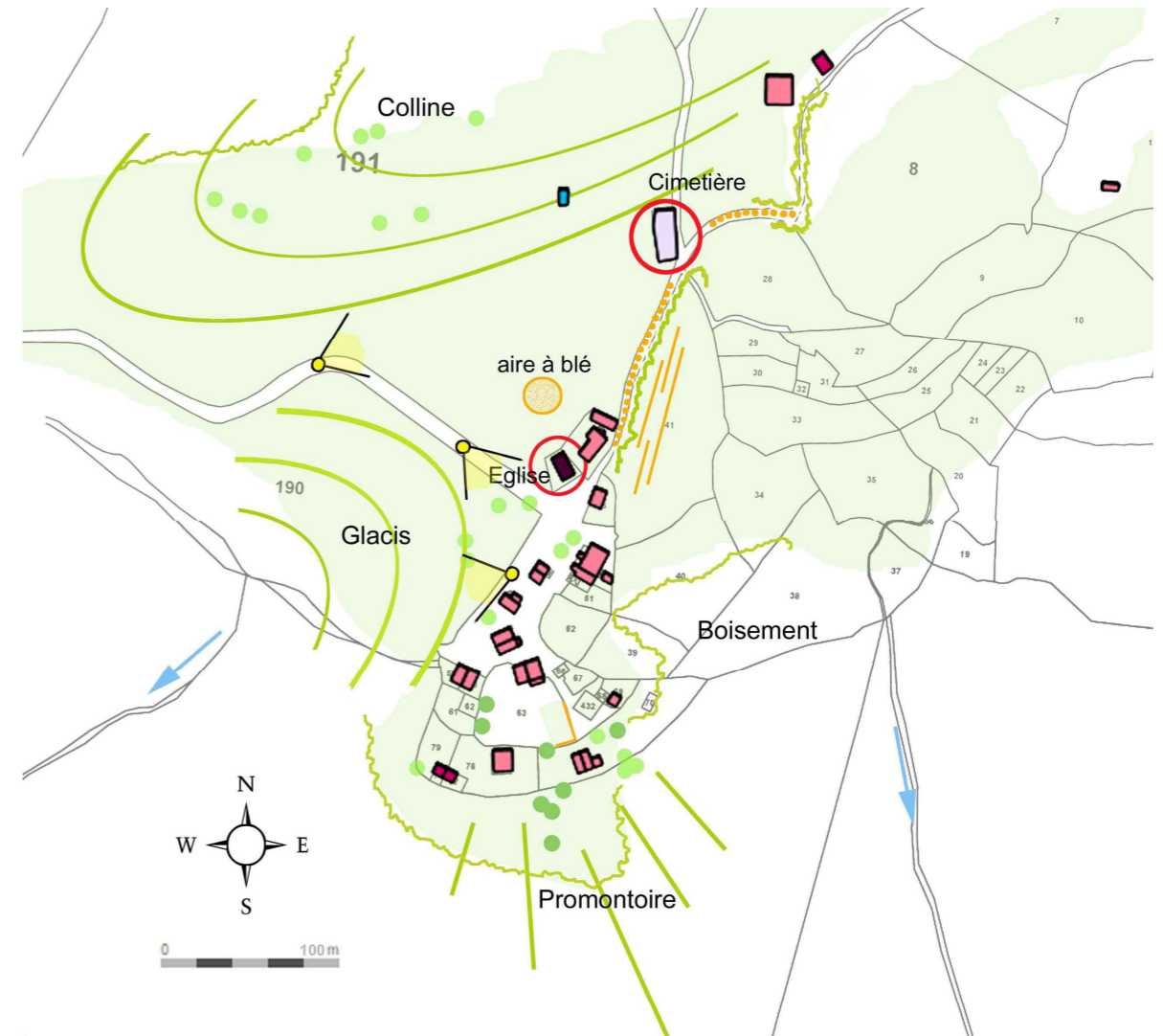
- Préserver l'ambiance du hameau
- Encadrer l'évolution bâtie en s'inspirant de la trame existante et en préservant le profil du hameau en ligne de crête.
- Renforcer la qualité paysagère de l'entrée du hameau en bout de route communale
- Valoriser les abords de la chapelle
- Conserver les points de vue
- Maîtriser le cloisonnement des espaces : qualité des clôtures, espaces publics ouverts

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- Dans le respect des techniques et des matériaux
- Dans le respect du fonctionnement des hameaux traditionnels : espaces ouverts, accès piétons,
- Aménagements extérieurs sobres et intégrés dans le respect du paysage végétal local
- Étude volumétrique adaptée + choix étudié des futures implantations



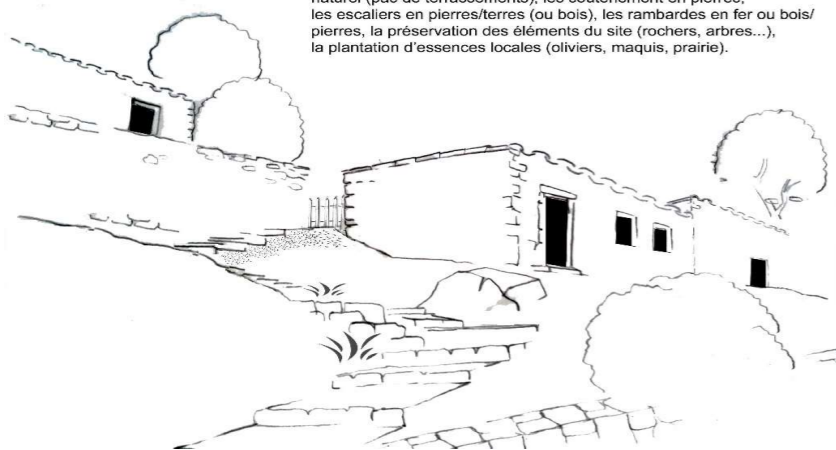
Carte de l'état-major (1820-1866)



LEGENDE

- Espace agricole ouvert plus ou moins géré, définissant le site habité
- Lisière boisée de grande qualité paysagère à protéger
- Élément de relief structurant; silhouette naturelle à préserver, mettre en valeur.
- Arbre remarquable de l'espace villageois: Micocoulier, olivier, belombra
- Petit patrimoine bâti à restaurer, valoriser: murs, jardins en terrasses, aire à blé
- Chemin bâti à respecter: refection des murs à l'identique, clôture grillagée ou occultante à proscrire
- Bâti ancien organisé en unités isolée, avec espace privatif. Pas de clôtures
- Élément patrimonial remarquable (église, cimetière). Covoisibilités sensibles
- Point de vue particulier: silhouette de la colline naturelle, découverte du village, panorama sur la mer (baie de Chiuni)

Principe pour l'aménagement des abords d'une maisonnette
 mettant en évidence l'absence de clôture, l'adaptation du bâti au terrain naturel (pas de terrassements), les soutènements en pierres, les escaliers en pierres/terres (ou bois), les rambardes en fer ou bois/pierres, la préservation des éléments du site (rochers, arbres...), la plantation d'essences locales (oliviers, maquis, prairie).



PLAN LOCAL D'URBANISME	PIECE 2B	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	DCM APPROBATION
		27/12/2014 et 4/02/2015	4/02/2017	13/02/2020	

**REVINDA (Commune de Marignana)
Etude de nouvelles implantations**



REVINDA (Commune de Marignana)



Etat des lieux



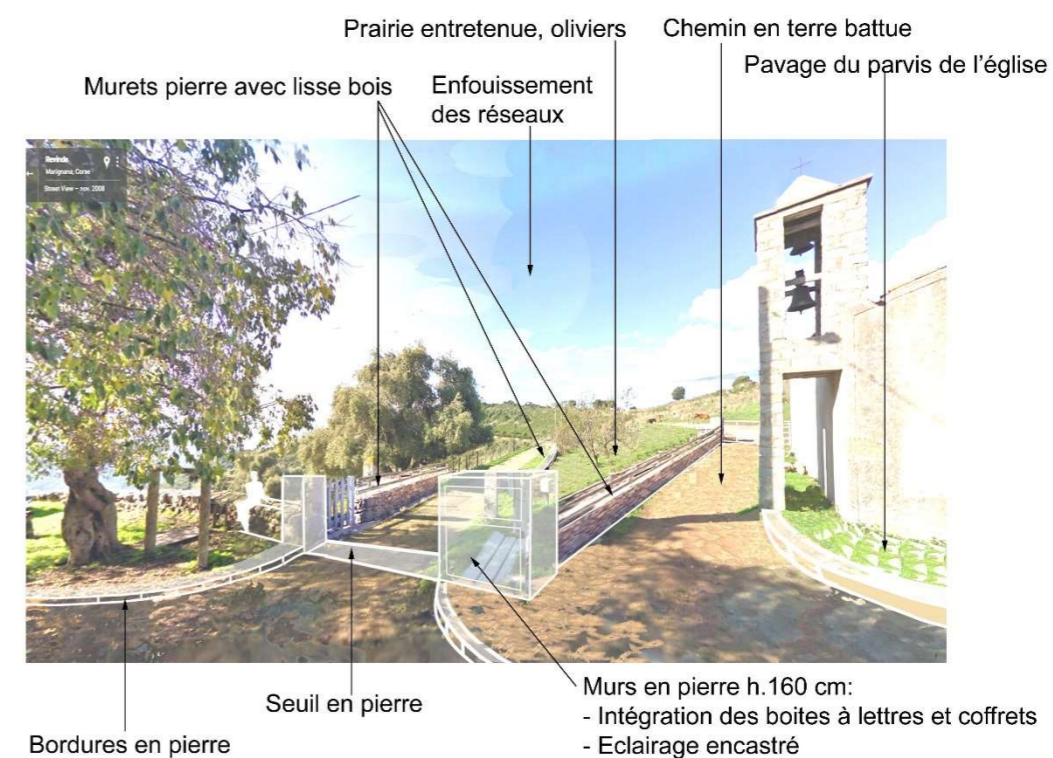
Insertion de nouvelles constructions

Les constructions sont des volumes simples, avec des toits à deux pans. Elles ne dépassent pas R+1. Les ouvertures sont plus hautes que larges avec un équilibre entre les vides et les pleins qui s'inspirent de l'architecture locale.

**REVINDA (Commune de Marignana)
Requalification de l'entrée du hameau**



Etat des lieux



Visualisation du projet

PLAN LOCAL D'URBANISME	PIECE 2B	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	DCM APPROBATION
		27/12/2014 et 4/02/2015	4/02/2017	13/02/2020	

VALORISATION AGRICOLE

Diversification agricole – projet pédagogique et conservatoire



Oliveraies autour des gîtes



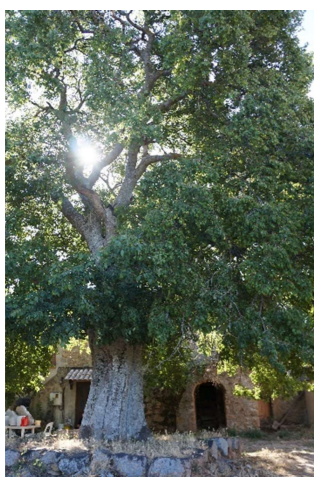
Plantes aromatiques



Vergers et potagers méditerranéens



Viticulture



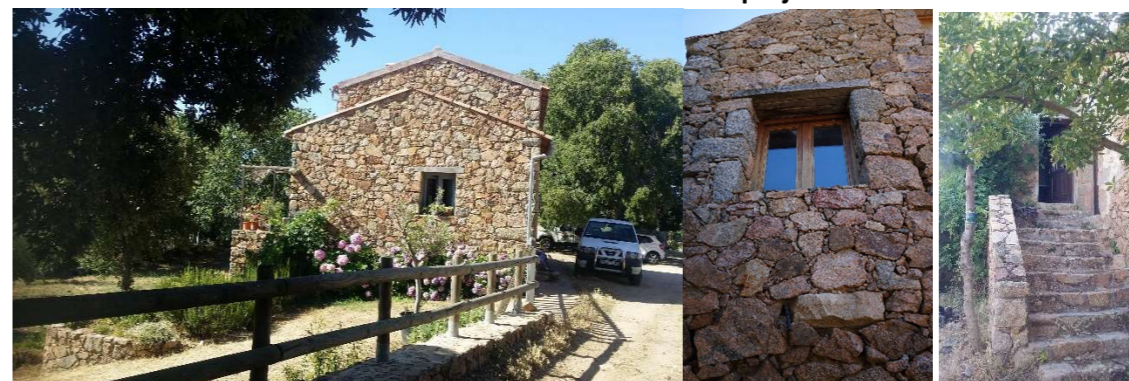
Arbres d'ombrage à ajouter aux abords des maisons

Le choix des cultures et des plantations ornementales sont adaptés au climat local et interviennent dans une vision durable (gestion de la ressource en eau, utilisation des intrants, compostage...)

L'aire à blé est conservée dans le projet.

RESPECT DE L'IDENTITE DES LIEUX ET DE SES AMBIANCES

Références des projets



Style de constructions attendues, traitement des abords soignés – Volumes sobres



Ambiances rurales à respecter dans le domaine privé et public



Teintes des murs et ouvrages extérieurs/ des matériaux

Les matériaux utilisés ne peuvent dénaturer le site et ses ambiances ; sont donc utilisés des matériaux naturels, recyclables et durables (à faible empreinte écologique).

Les clôtures sont à éviter sans en cas de murets bas en pierres locales ou clôtures agricoles.

Les points de vue sont respectés et partagés. L'enfouissement des réseaux aériens est à réaliser.

PLAN LOCAL D'URBANISME	PIECE 2B	DCM PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	DCM APPROBATION
		27/12/2014 et 4/02/2015	4/02/2017	13/02/2020	