



Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Olmeto

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescription par DCM du	10 avril 2015
Arrêt par DCM du	29/09/2023
Enquête publique du	25 mars 2024 au 29 avril 2024
Approbation par le Conseil Municipal Et exécutoire le	5 août 2024



Sommaire

Introduction	7
Une situation stratégique à l'échelle du bassin de vie.	8
Des potentialités de développement à valoriser	8
ABBARTELLO	9
Abbartello, une agglomération à dessiner et à structurer	10
Une entrée d'agglomération insuffisamment signalée et sécurisée	10
Harmoniser les formes architecturales	10
Renforcer l'attractivité économique et l'accès aux services	11
Intensifier le tissu urbain à partir des potentialités foncières identifiées dans l'agglomération	14
Développer et conforter les dynamiques socio économiques d'Abbartello	15
Une zone à urbaniser dessinée au regard des formes géographiques et des potentialités paysagères du secteur	15
Des aménagements visant à renforcer la lisibilité urbaine de l'agglomération d'Abbartello	15
Le traitement qualitatif des limites d'entrées d'agglomération	16
Le traitement de la voirie et des cheminements autour de la RD 157	16
Renforcer les connexions entre les différents groupes de constructions en zone rétro littoral	17
Faire d'Abbartello un pôle multifonctionnel en coeur d'agglomération	17
Une extension mesurée de l'urbanisation fondée sur la volonté de renforcer et développer le tissu économique et l'attractivité touristique du secteur	19
Renforcer la capacité d'accueil de l'activité touristique à l'échelle de la commune	19
Maintenir des coupures d'urbanisation et créer des aménagements paysagers cohérents et adaptés au territoires	24
Améliorer l'accès au littoral tout en valorisant les richesses paysagères existantes	25
BARACCI	28
Des principes d'aménagement fondés sur la volonté de renforcer l'attractivité du site tout en diversifiant ses usages et activités de manière durable	Erreur ! Signet non défini.
Une zone à urbaniser située à proximité du site des thermes et en continuité des poches d'urbanisation de la commune limitrophe.	36
Des aménagements visant à développer de manière durable le site des thermes de Baracci	37
Moderniser et structurer les thermes de Baracci	37
Améliorer la connaissance du territoire en créant des sentiers piétons depuis le site de Baracci	38
Sécuriser et renforcer l'accessibilité du secteur de Baracci	38
Créer un pôle urbain durable et cohérent à partir d'une extension raisonnée du site de Baracci	38
Un projet d'aménagement durable à partir d'une programmation fondée sur la diversité des fonctions et usages et complémentaire avec le thermoludisme.	38
Une offre de logements diversifiée fondée sur la volonté de renforcer l'attractivité du secteur tout en l'intégrant aux dynamiques du bassin de vie	Erreur ! Signet non défini.

EXTRAIT DE LA FICHE METHODOLOGIQUE CLUB DES PLU

REDACTION DES OAP

Créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se sont révélées être des outils de planification efficaces et largement plébiscités par les auteurs de Plan local d'urbanisme (PLU) et PLU intercommunaux. Très flexibles dans leur contenu, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document.

Elles revêtent aujourd'hui une multiplicité de formes pour épouser les spécificités des territoires et des projets de développement et ont vu leur rôle largement renforcé par la récente modernisation du contenu du PLU. Les OAP doivent en effet rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

Le champ des OAP est précisé aux articles L. 151-6 et L. 151-7 (pour toutes les OAP) et R. 151-6 à R. 151-8 du code de l'urbanisme (pour les OAP des communautés ayant opté pour le nouveau contenu du PLU).

Article L. 151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151-7 :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

L'organisation des dispositions à l'intérieur des OAP reste souple et est à la libre appréciation des collectivités. Les PLU ont le plus souvent recours à des expressions graphiques (schémas, croquis, coupes, etc.) qui sont familières aux professionnels de l'aménagement et s'accompagnent d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Il arrive cependant que les orientations d'aménagement se présentent

seulement sous une forme littérale. Cette flexibilité des OAP constitue une opportunité réelle pour la communauté en permettant d'exprimer au mieux son projet. Elle nécessite néanmoins de prendre quelques précautions. Ainsi, les OAP doivent contenir des orientations opposables aux autorisations d'urbanisme. Si l'on peut y adjoindre des éléments informatifs, il faut être clair sur le statut de ces informations et ne le faire que si cela aide à la compréhension des orientations.

Exemples :



Illustrations : recréer un urbanisme rural

Les OAP du PLU de Vère-Grésigne permettent de détailler la forme urbaine dans les territoires à faible densité. Le principe d'urbanisme est constitué d'un front bâti, avec une trame jardinée bordée d'une haie champêtre.



Légendes

Bande d'implantation du bâti	Voie à orber
Bande d'implantation des jardins et tracé parcelaire	Alignement d'arbres à planter
Haies champêtres à planter à l'arrière des jardins	Arbre isolé à planter



Illustration : OAP schématique en milieu urbain

L'OAP « Frange Est du Parc » du PLU de Vitry sur Seine donne des indications sans figer le projet. Si les contours de la ZAC et les zones bâties sont clairement identifiées, les principes d'aménagement sont plutôt esquissés.



Principes de composition urbaine Présentation des axes de perspective	Principes de locaux Structure de locaux à caractère ou à orber	Principes d'aménagement Haie environnementale Eco-corradoir végétalisation des zones d'îlot Espace de respiration	Statuts de zonage Limites communales Périmètre de la ZAC Règles de ZAC Zones constructibles Troncs d'axes existants Parc des Libes
---	--	--	---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se déclinent par secteur géographique et correspondent aux zones 1 AU inscrites au zonage du PLU.

Chacun de ces secteurs a fait l'objet d'une étude visant à définir les premières orientations d'aménagement au regard:

- des caractéristiques paysagères, bâties et environnementales du milieu afin de préserver et de valoriser l'identité des périmètres définis;
- des différentes nécessités ressenties du point de vue de la qualité paysagère et de la mixité urbaine;
- des grands projets structurants à venir;

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation tentent ainsi de proposer une prise en compte des trois temporalités de l'aménagement du territoire à savoir : l'héritage et l'état existant, le court et moyen terme et le long terme.

L'enjeu est triple, il s'agit tout d'abord de permettre un développement harmonieux et équilibré des secteurs en devenir, en créant des aménagements urbains et paysagers de qualité, tout en valorisant les potentialités et richesses productives et environnementales du territoire.

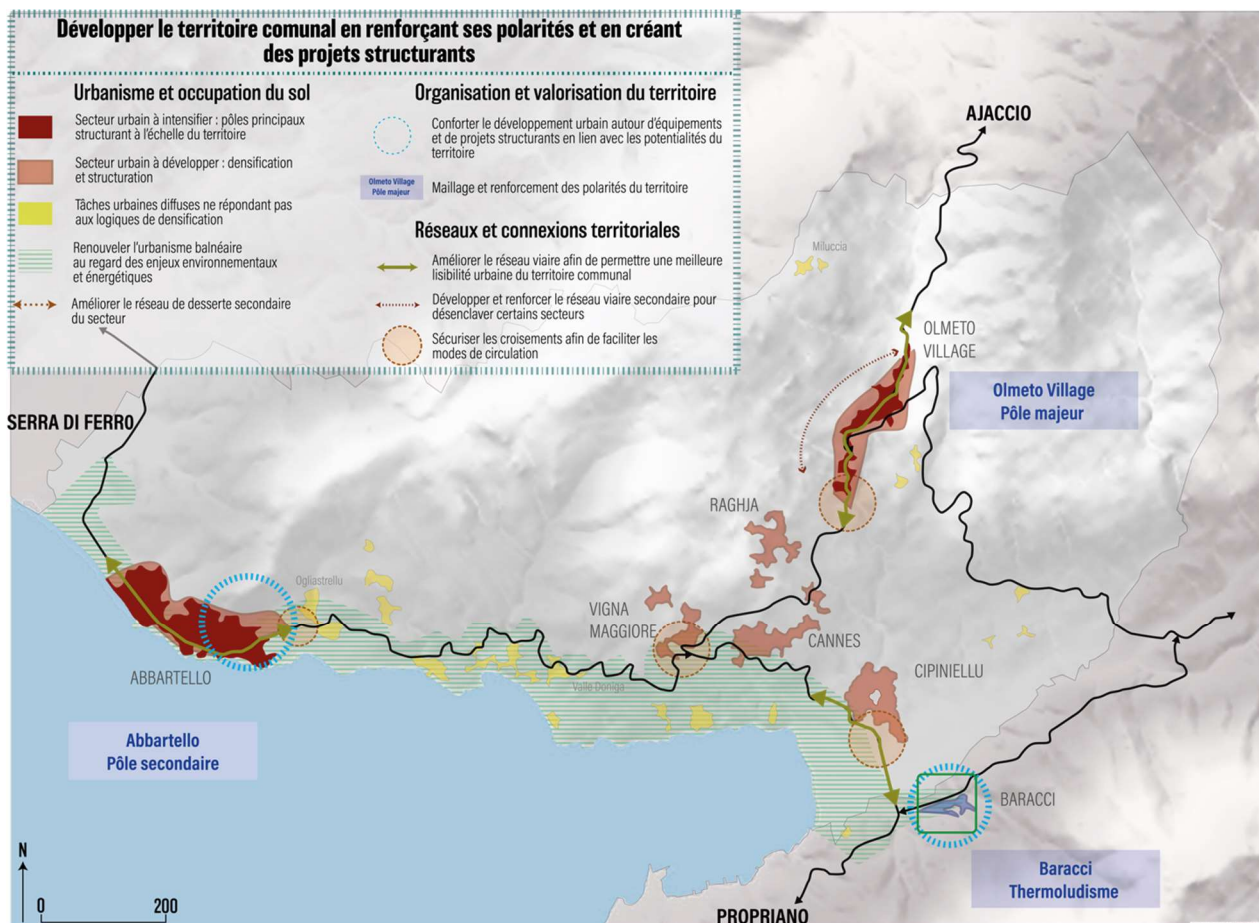
D'autre part, il s'agira de répondre aux objectifs de développement du territoire, en proposant des aménagements complémentaires aux projets structurants en cours d'élaboration. Cette approche permettra de renforcer l'attractivité et la lisibilité territoriale de la commune, en mettant en valeur et en aménageant durablement des secteurs à fort potentiel.

Deux secteurs ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLU, répondant aux enjeux de développement de la commune. Il s'agit notamment de l'agglomération d'Abbartello et du site de Baracci. Une analyse de chacun des deux sites a été réalisée afin de présenter d'une part leurs potentialités mais également de définir les orientations d'aménagement et de programmation. Ces deux secteurs présentent ainsi des richesses qui doivent aujourd'hui être valorisées et sublimes afin de permettre le fonctionnement optimal et le rayonnement du territoire communal.

Ainsi, ces deux secteurs, à travers les grands principes énoncés dans les OAP, devront être aménagés de manière à favoriser le développement d'un urbanisme de qualité avec des aménagements paysagers cohérents et une programmation visant à renforcer l'attractivité du territoire tout en diversifiant les usages et les activités.

Introduction

Les deux secteurs pressentis dans le cadre de la déclinaison des OAP définie dans le PLU de la commune d'Olmeto, répondent aux enjeux de développement du territoire, inscrits dans les grandes orientations du PADD.



De par leur situation, leur organisation mais également leurs potentialités, l'agglomération d'Abbartello et le site de Baracci s'inscrivent comme des secteurs à aménager, à valoriser et à structurer de manière raisonnée afin de mettre en oeuvre un véritable projet de territoire. Les éléments de programmation et les préconisations d'aménagement définis dans le présent document, devront également permettre un fonctionnement optimal de ces secteurs, tout en respectant les objectifs de consommation foncière définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En ce sens, il ne s'agit pas de générer des formes d'étalement urbain diffuses, mais bien de permettre un développement modéré visant à structurer ces deux secteurs.

Une situation stratégique à l'échelle du bassin de vie.

Le secteur d'Abbartello et le site de Baracci, présentent tous deux une situation stratégique à l'échelle de la commune mais également à l'échelle de son bassin de vie. En effet, ils s'inscrivent comme les deux « portes d'entrées » de la commune, l'une sur la partie Sud, limitrophe avec les communes de Propriano et Viggianello, l'autre sur la partie Ouest, en limite avec la commune de Serra-di-Ferro.

Cette particularité géographique, participe ainsi à la volonté de renforcer l'attractivité des deux sites, afin d'étendre le caractère polarisant d'Olmeto au sein de son bassin de vie.

De plus, ces deux secteurs sont facilement accessibles via des axes structurants à l'échelle micro régionale, desservis par les RD 157 et 257. Ces deux axes ont fait l'objet d'aménagements récents (traitements de l'eau pluviale, améliorations de la chaussée et réfection de l'enrobé ...).

Concernant le secteur d'Abbartello, des aménagements visant à connecter les réseaux d'assainissement à la station d'épuration ont récemment été réalisés (STEP 10 000 EH).

Cette approche justifie d'autant plus la nécessité de développer ces deux pôles afin d'affirmer et de renforcer leur attractivité et leur inscription au sein des dynamiques territoriales de la micro région.

Enfin, la situation géographique de ces deux secteurs est d'autant plus stratégique car située à proximité du littoral. En effet, Abbartello et Baracci sont situés sur les rives ou à proximité du Golfe du Valinco et bénéficient ainsi d'attraits remarquables, éléments incontournables de l'attractivité touristique de la micro région. Ces deux secteurs présentent également des potentialités paysagères singulières du fait notamment de cette proximité avec le littoral.

Des potentialités de développement à valoriser

En parallèle de cette situation stratégique, les deux secteurs d'Abbartello et de Baracci possèdent déjà une certaine attractivité.

Concernant l'agglomération d'Abbartello, ce secteur concentre une grande partie des équipements touristiques liée notamment aux activités balnéaires. Il s'agit d'un véritable pôle économique à l'échelle de la commune qui concentre une partie des commerces et services de proximité, ouverts à l'année, de l'hôtellerie et des campings. Mais Abbartello apparaît également comme un véritable lieu de vie avec une augmentation significative du nombre de résidences principales et de commerces ouverts toute l'année.

Un des enjeux de développement souligné dans le PADD est avant tout de structurer le secteur afin d'améliorer ses formes urbaines (trame viaire, voirie, accessibilité... etc) mais également d'affirmer son développement économique en renforçant sa capacité d'accueil. C'est pourquoi, le choix de la zone d'Abbartello, définie comme une agglomération par le PADDUC, pour permettre une extension de l'urbanisation a été motivé par la volonté de développer des projets économiques, afin de renforcer le caractère polarisant du secteur. Il s'agit également de renforcer la diversification des activités du secteur entre pôle touristique et lieu de vie.

Concernant le pôle du site Baracci, on retrouve une activité existante, issue des richesses naturelles du site. Un projet de modernisation des équipements d'accueil devrait permettre de renforcer l'attractivité et de faire de Baracci, le pôle du thermoludisme et de bien-être.

L'enjeu est, à partir des outils proposés par le PLU, d'inscrire ces aménagements dans une véritable démarche de projet intégré, en définissant une programmation complémentaire aux projets en cours, afin de créer un véritable lieu de vie dynamique.

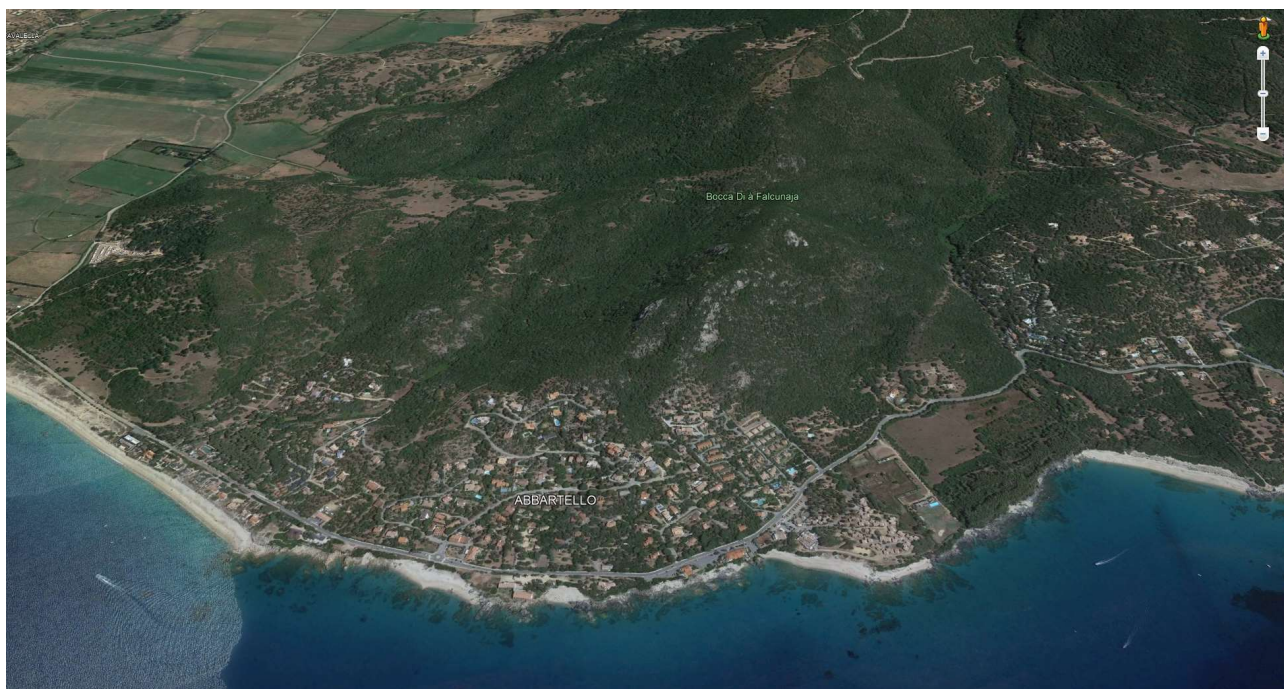
ABBARTELLO

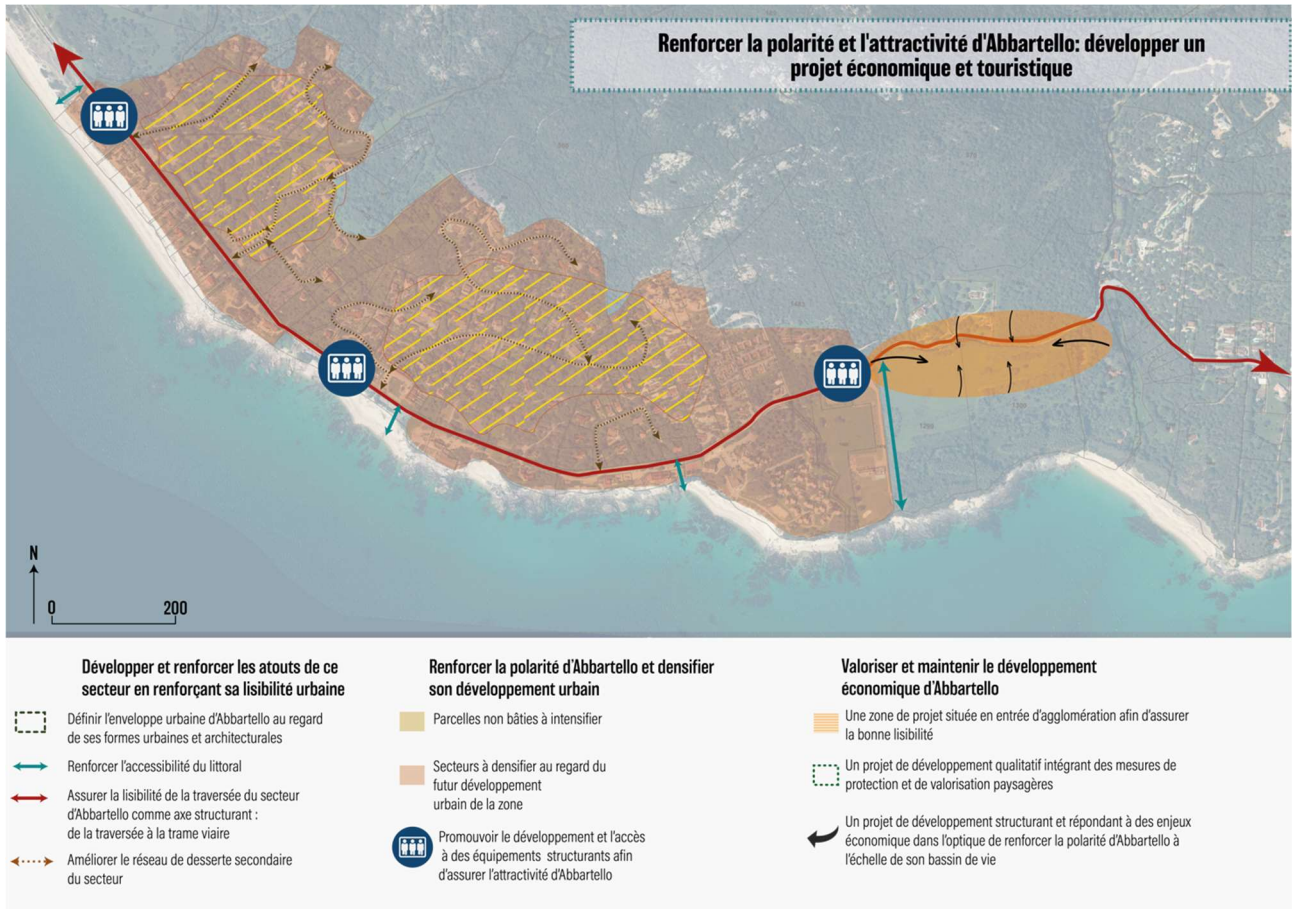
Ce secteur situé à l'extrémité Ouest de la commune, apparaît comme la « porte d'entrée » du Valinco et concentre aujourd'hui une grande partie des activités touristiques et de l'activité résidentielle de la commune. Ce secteur présente également un certain nombre d'équipements structurants qui participent ainsi à sa situation d'agglomération à l'échelle de la commune. En effet, ce secteur concentre un bâti relativement dense avec des formes urbaines et architecturales relativement groupées, il est également doté d'équipements structurants (eau potable, électricité, station d'épuration et gestion des eaux pluviales).

Il se caractérise comme **un lieu de vie à caractère permanent** et un espace présentant une densité humaine et bâtie significative, composé d'un ensemble continu et bâti.

Ainsi, l'ensemble de ces caractéristiques participent à la définition des potentialités réelles de développement de ce secteur dont les enjeux seront :

- **D'améliorer l'organisation urbaine de ce secteur,**
- **De renforcer le développement des activités économiques,**
- **De favoriser l'accès aux équipements et services du secteur**
- **De rendre accessible le littoral tout en valorisant les potentialités paysagères et naturelles du secteur.**





Abbartello, une agglomération à dessiner et à structurer

Une entrée d'agglomération insuffisamment signalée et sécurisée

A l'échelle de la commune, il est difficile de définir l'entrée Est du secteur d'Abbartello.

En parcourant la RD 157 et après avoir traversé des zones résidentielles, on entre directement dans le cœur de l'agglomération où la trame viaire est plus perceptible (aménagement de voirie, trottoir, signalétique urbaine, etc.). Cette approche est d'autant plus significative lorsque l'on se dirige vers l'intérieur de l'agglomération, où se juxtapose de l'habitat individuel et des voies sinueuses, fragilisant ainsi la lisibilité urbaine du secteur. L'enjeu souligné ici est d'apporter davantage de cohérence et de structuration à la trame viaire. Il s'agira ainsi à partir d'aménagements de voiries et des trames urbaines de favoriser une organisation spatiale plus harmonieuse permettant de gérer les flux et diversifier les modes de circulations.

Harmoniser les formes architecturales

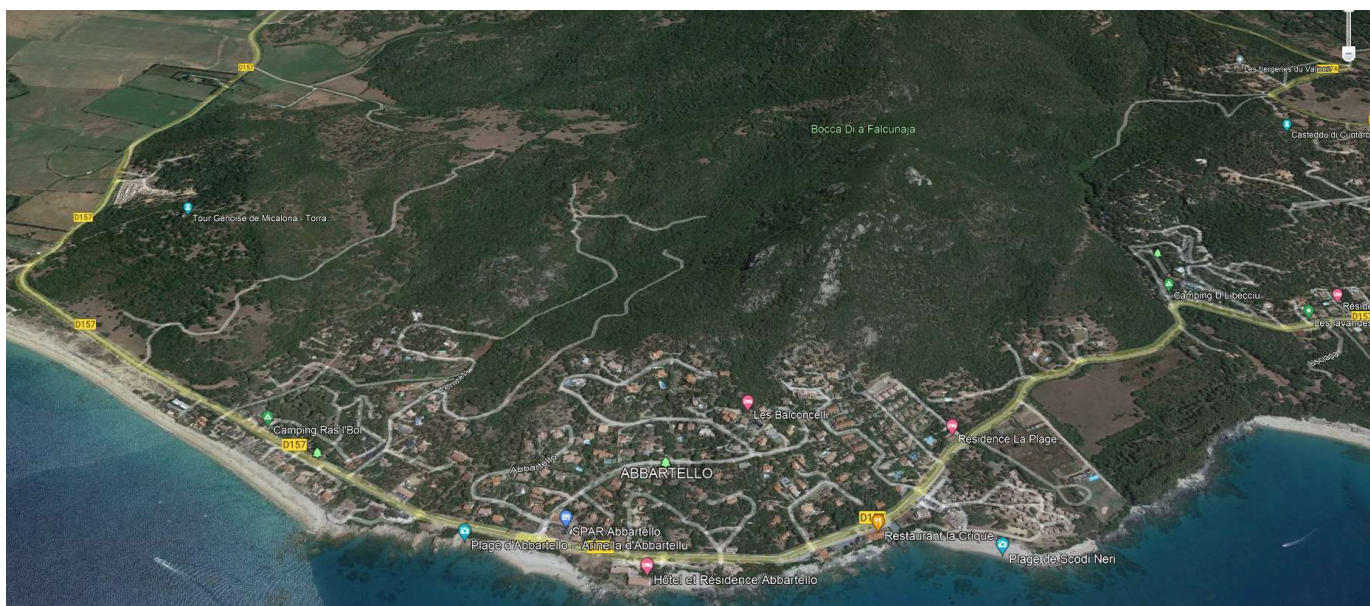
Abbartello à l'échelle de la commune se distingue également par une certaine diversité architecturale tant sur le plan de l'implantation du bâti, que dans ses formes et ses matériaux utilisés. En effet, on ne retrouve pas de singularité à l'échelle de l'agglomération. Afin d'harmoniser et d'apporter une cohérence d'ensemble, il s'agira de

mettre en place une charte ainsi qu'une palette de couleur. Concernant les équipements et commerces un règlement pour les devantures et enseignes sera préconisé.

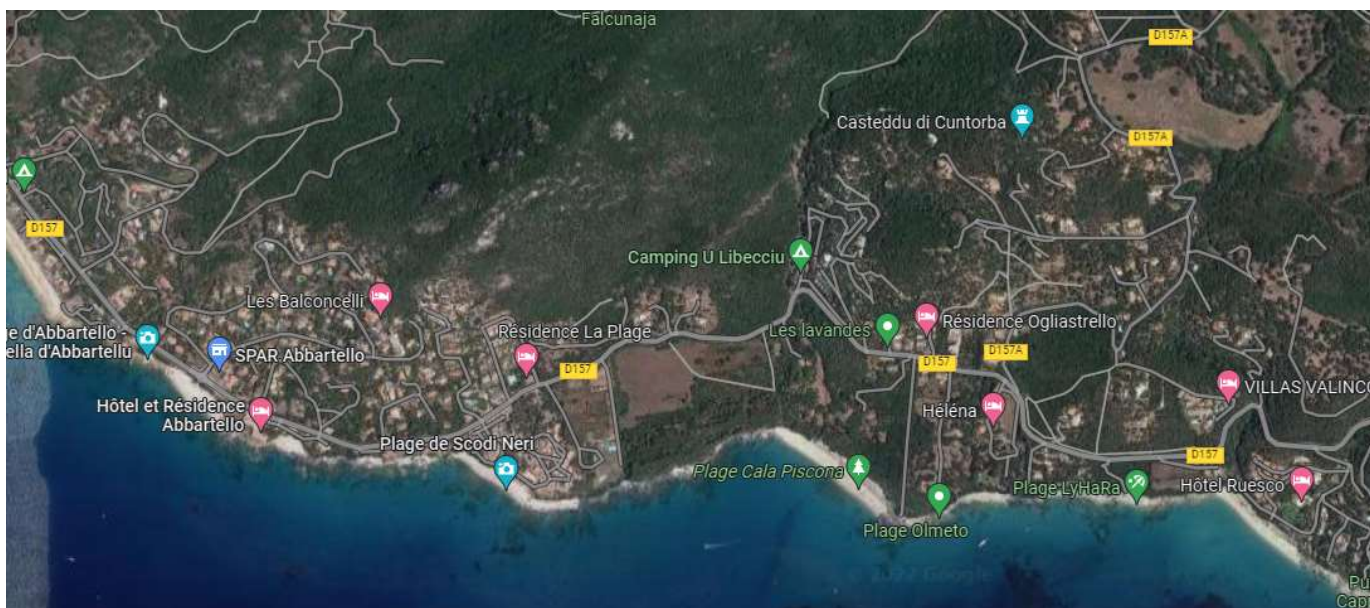
Renforcer l'attractivité économique et l'accès aux services

Ce secteur à l'échelle de la commune est relativement bien pourvu en matière de commerces et services. On recense au total plus d'une vingtaine d'établissements toute catégorie confondue.

Au sein de cette offre commerciale, on retrouve majoritairement des établissements liés à l'hébergement touristique (hôtels, campings) et quelques commerces d'alimentation (boulangerie, supérette ...). L'enjeu ici est de renforcer ces dynamiques économiques déjà bien implantées, en diversifiant l'offre de commerces et de services afin de renforcer l'autonomie d'Abbatello et par conséquent en faire une polarité à part entière.

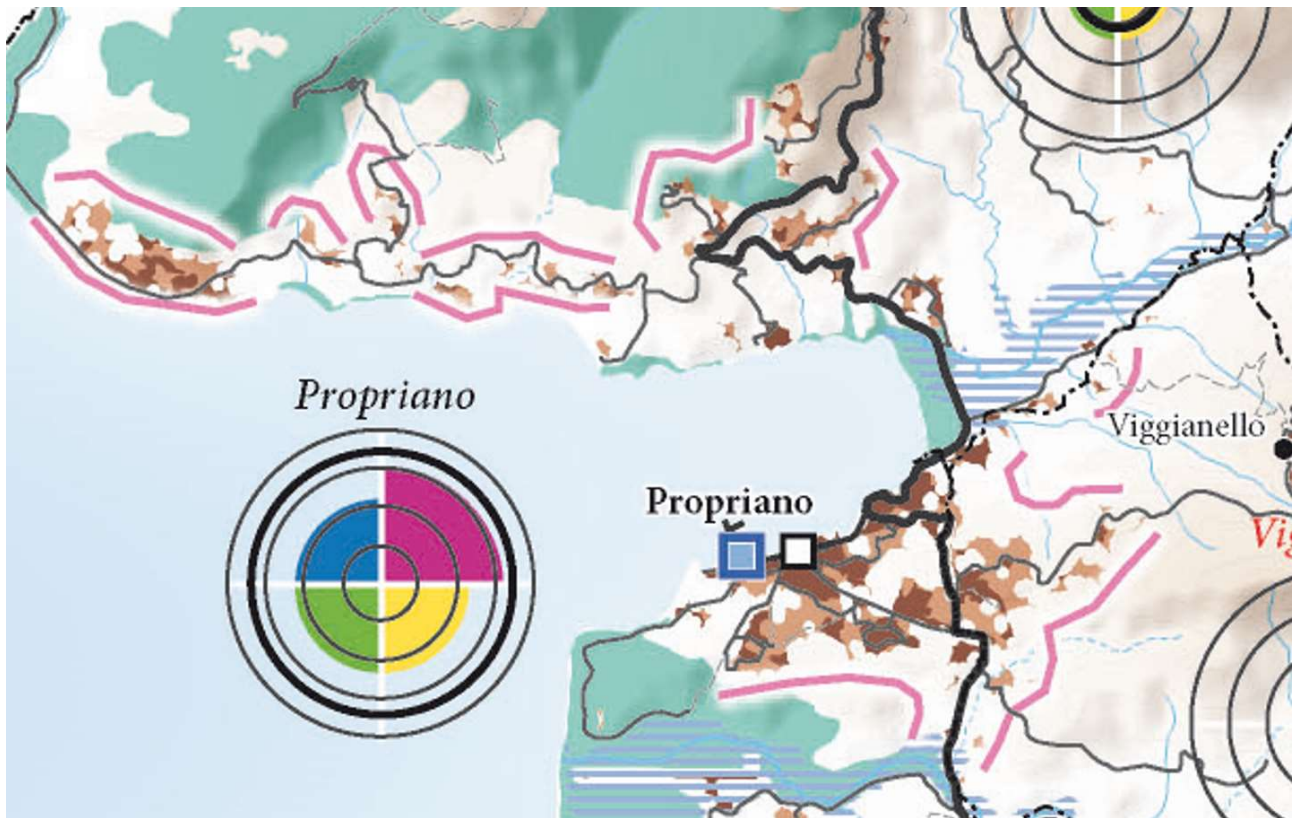


Extrait Google earth - 2020



Extrait Google map 2021

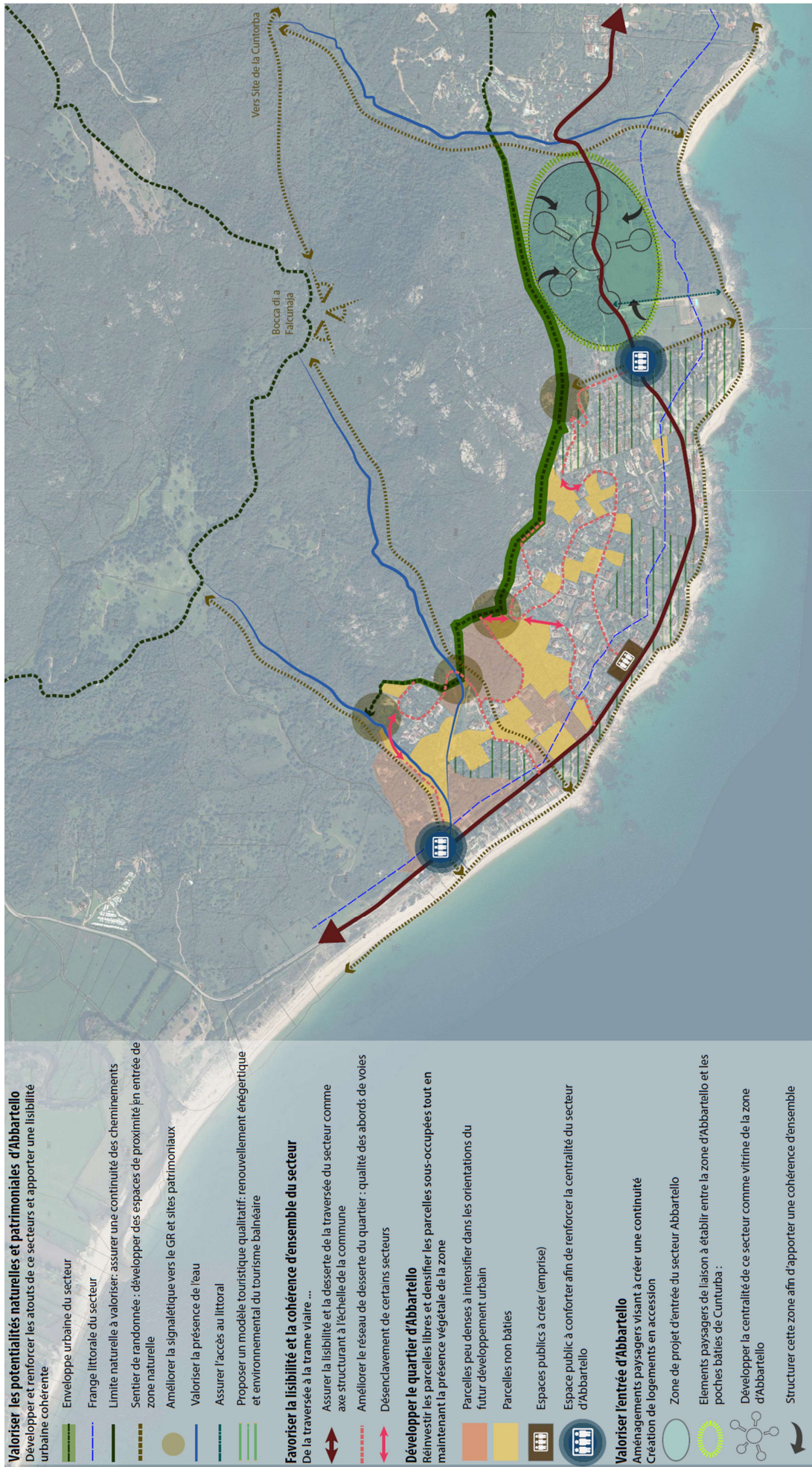
Tout en restant en cohérence avec le PADDUC qui identifie la zone du Valinco, dans la carte relative aux enjeux urbains et économiques avec une dominante Commerces et Services



Plan d'aménagement et de développement durable
de la Corse -- Schéma d'aménagement du territoire

ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES

<p>Les enjeux urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> Tache urbaine en 1980 Tache urbaine (hors bâti isolé) Zones U des documents d'urbanisme non urbanisées Zones à urbaniser des documents d'urbanisme Zones de pression urbaine <p>Réseau routier</p> <ul style="list-style-type: none"> Routes territoriales Autres routes du réseau armature Autres routes Train Aéroport structurant Port structurant 	<p>Le contexte de l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone à fort risque naturel Espaces naturels protégés <p>Risque amiante environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone d'aléa fort Zone d'aléa moyen Site SEVESO 	<p>L'armature urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Pôle de l'armature urbaine Pôle supérieur Pôle secondaire Pôle intermédiaire Pôle de proximité Niveau actuel Niveau recherché 	<p>Diagramme des enjeux économiques</p>
---	---	--	--



Valoriser les potentialités naturelles et patrimoniales d'Abbartello
 Développer et renforcer les atouts de ce secteur et apporter une lisibilité urbaine cohérente

- Enveloppe urbaine du secteur
- Frange littorale du secteur
- Limite naturelle à valoriser: assurer une continuité des cheminements
- Sentier de randonnée : développer des espaces de proximité en entrée de zone naturelle
- Améliorer la signalétique vers le GR et sites patrimoniaux
- Valoriser la présence de l'eau
- Assurer l'accès au littoral
- Proposer un modèle touristique qualitatif: renouvellement énergétique et environnemental du tourisme balnéaire

Favoriser la lisibilité et la cohérence d'ensemble du secteur
 De la traversée à la trame viaire ...

- Assurer la lisibilité et la desserte de la traversée du secteur comme axe structurant à l'échelle de la commune
- Améliorer le réseau de desserte du quartier : qualité des abords de voies
- Désenclavement de certains secteurs

Développer le quartier d'Abbartello

- Réinvestir les parcelles libres et densifier les parcelles sous-occupées tout en maintenant la présence végétale de la zone
- Parcelles peu denses à intensifier dans les orientations du futur développement urbain
- Parcelles non bâties
- Espaces publics à créer (emprise)
- Espace public: conforter afin de renforcer la centralité du secteur d'Abbartello

Valoriser l'entrée d'Abbartello

- Aménagements paysagers visant à créer une continuité
- Création de logements en accession
- Zone de projet d'entrée du secteur Abbartello
- Éléments paysagers de liaison à établir entre la zone d'Abbartello et les poches bâties de Cunturba :
- Développer la centralité de ce secteur comme vitrine de la zone d'Abbartello
- Structurer cette zone afin d'apporter une cohérence d'ensemble

Intensifier le tissu urbain à partir des potentialités foncières identifiées dans l'agglomération

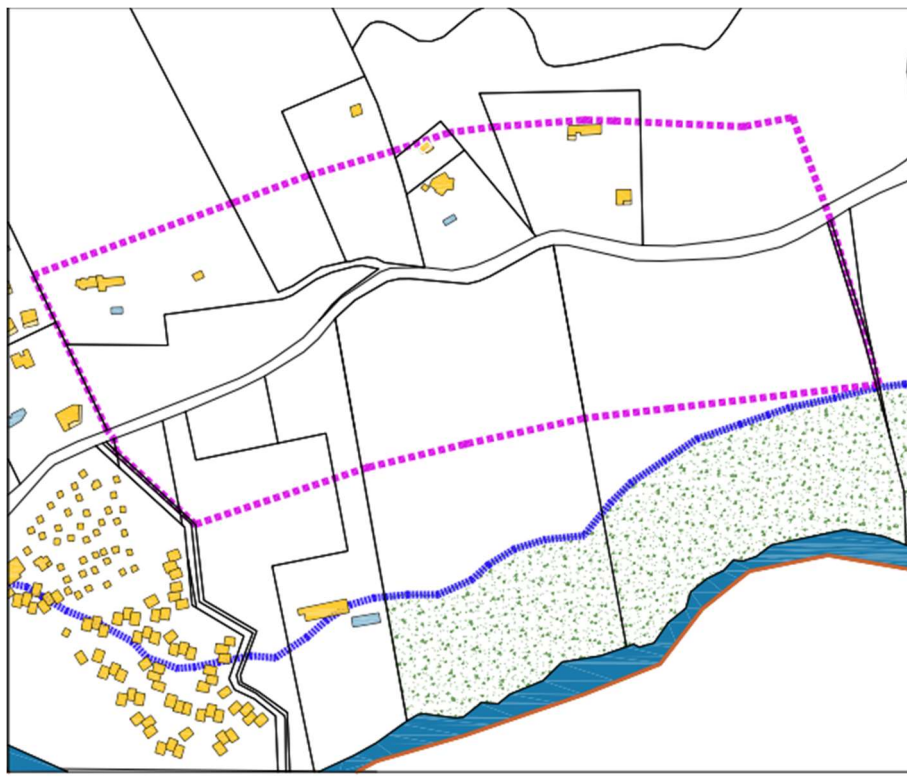
L'analyse des formes urbaines développée dans le Diagnostic Stratégique Territorial du présent document a permis de recenser l'ensemble des potentialités et possibilités de renforcement urbain dans le secteur de l'agglomération d'Abbartello. En effet, ce secteur présente une zone d'urbanisation de moyenne densité, bien desservie par les réseaux. Afin de permettre la densification de ce secteur, un règlement d'urbanisme précis a été défini, en inscrivant notamment le secteur d'Abbartello en zone UC :

- Un recul d'implantation de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD sera prescrit
- Des règles d'emprises au sol ont été définies en fonction des activités économiques souhaitées, du type d'habitat, de l'occupation prévue
- Un règlement architectural est prévu également et fixera la hauteur des futures constructions à R+1 pour une hauteur maximale de 8 mètres. le volume créé en R+1 devra représenter 40 % de la surface du rez-de-chaussée
- Enfin, des règles relatives au stationnement ont été définies et fixent à 1 place par tranche entamée de 50m2 de Surface de Plancher (SDP) avec un minimum d'une place par logement. Concernant les constructions destinées à accueillir des activités hôtelières, de santé et para-hôtelières, devra prévoir une place de stationnement pour 4 chambres.
- Les constructions nouvelles favoriseront le recours à un système de récupération des eaux pluviales et aux énergies renouvelables

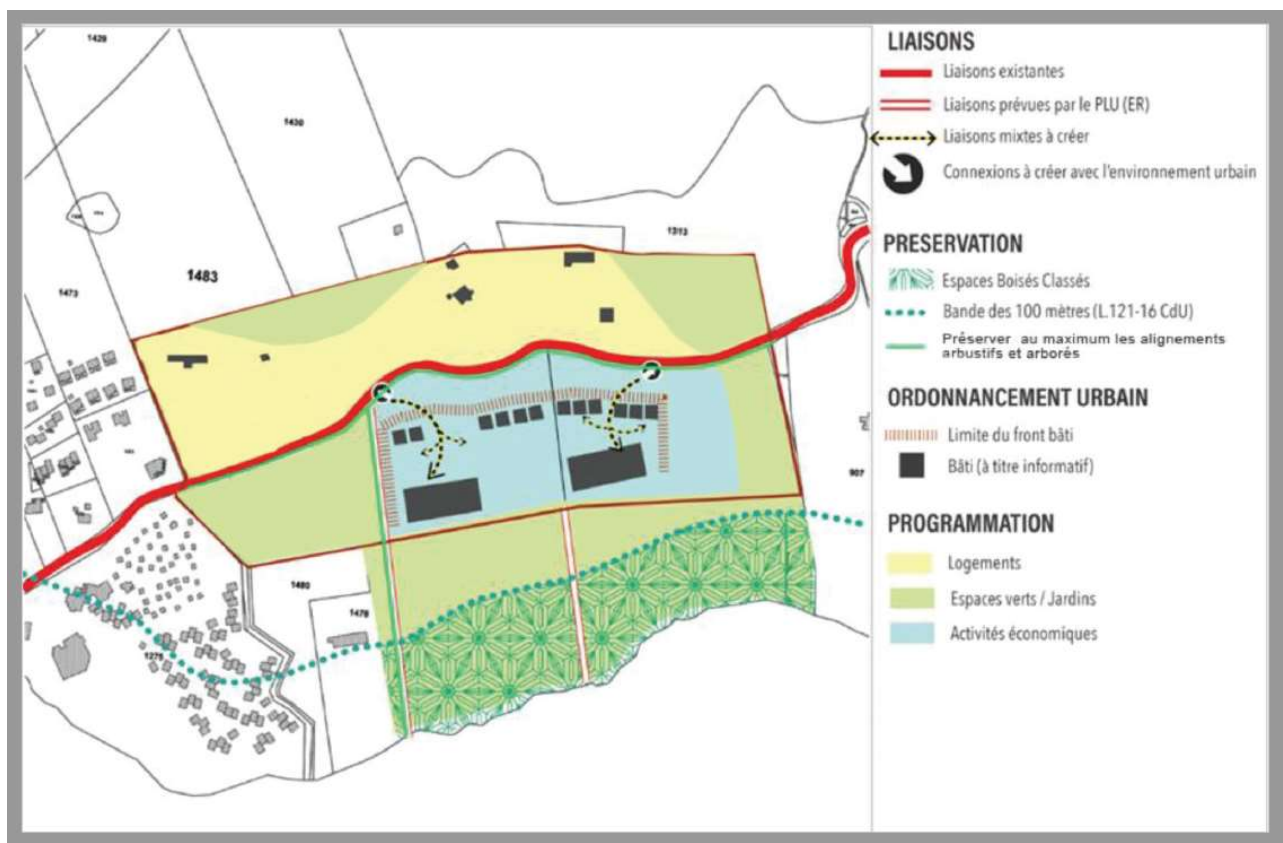
L'OAP dans la définition des principes d'aménagement et de programmation devra répondre à l'ensemble des enjeux énoncés afin de permettre le développement équilibré et harmonieux du secteur d'Abbartello.

Ce secteur d'extension est en pertinence avec le prolongement de l'agglomération, sur sa partie orientale depuis la RD 157. Les zones à urbaniser s'inscrivent dans une volonté d'aménager et de développer l'entrée de l'agglomération afin d'améliorer sa lisibilité urbaine tout en développant son tissu économique.

L'ouverture de cette zone 1AU est organisée autour des emplacements réservés n°5, n°6, 13 et 14 et est conditionnée à la réalisation d'équipements économiques et de services de l'aménagement de la voirie et de l'organisation du stationnement.



Développer et conforter les dynamiques socio-économiques d'Abbartello



Exemple de possibles implantations - Schéma non contractuel

 Une zone à urbaniser dessinée au regard des formes géographiques et des potentialités paysagères du secteur

La zone à urbaniser est située à proximité de la bande littoral des 100 mètres, afin de ne pas impacter les richesses environnementales et écologiques du secteur, une zone tampon a été définie afin de restreindre toute constructibilité et de préserver notamment la pinède située sur la frange littorale du secteur. Elle se traduit ainsi par une forme d'extension de l'urbanisation sur la partie orientale de l'agglomération.

Cette zone comprendra sur la partie Sud de la RD 157, une urbanisation à vocation économique et touristique et plus spécifiquement deux résidences hôtelières. Elle pourra également accueillir quelques activités économiques de proximité, dont les nuisances seront faibles.

Ce secteur dédié à l'urbanisation devra intégrer également les trois emplacements réservés dédiés à l'accès au littoral.

 Des aménagements visant à renforcer la lisibilité urbaine de l'agglomération d'Abbartello

Afin de permettre un échange entre le nouveau bâti et les secteurs actuellement urbanisés, des aménagements normalisés seront définis dans la zone du secteur jusqu'à la fin de la zone AU.

Concernant les emprises dédiées aux emplacements réservés, des aménagements seront proposés à travers un traitement paysager spécifique, intégrant notamment la plantation d'essences locales afin de favoriser une cohérence d'ensemble de la zone à urbaniser.



Le traitement qualitatif des limites d'entrées d'agglomération

Afin de conforter la situation d'agglomération du secteur d'Abbartello, des aménagements devront être effectués. Il s'agira ainsi, d'envisager le traitement qualitatif des limites et entrées d'agglomérations à partir :

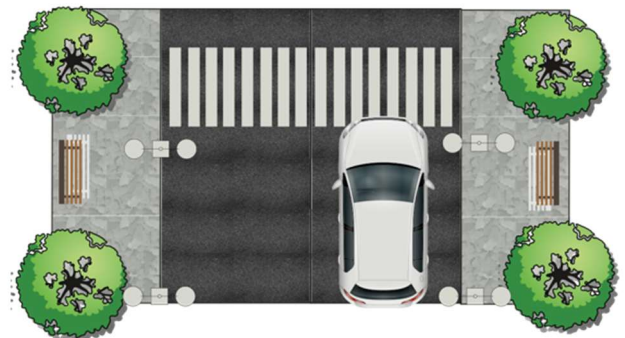
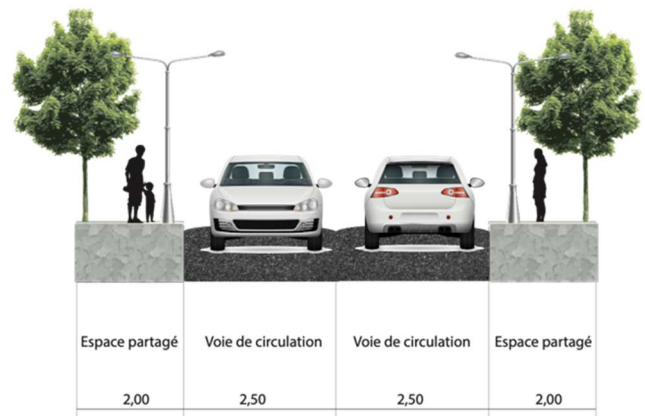
- D'une part, des moyens visant à améliorer la sécurisation routière des entrées d'agglomération. En effet, l'axe de la RD 157 étant très fréquenté durant la période estivale, une signalisation spécifique et des aménagements de voirie devront être installés dans le but de marquer l'entrée de l'agglomération et permettre ainsi une traversée optimale pour l'ensemble des modes de circulations (vitesse réduite, création de terres pleins centraux afin de réduire la largeur de la chaussée, sécurisation des carrefours, installations de ralentisseurs...)
- D'autre part, il s'agira d'apporter une lisibilité urbaine et paysagère aux entrées d'agglomération, afin d'apporter un signal urbain cohérent et de structurer l'axe de la RD 157, à partir notamment d'aménagements paysagers qualitatifs (plantation d'alignement de végétations issues d'essences locales, définition d'un règlement local de publicité...).

L'ensemble de ces préconisations et aménagements participeront ainsi à la structuration d'Abbartello à partir des entrées de l'agglomération dans une optique de sécurisation et de marquage afin d'apporter une lisibilité urbaine à l'ensemble de ce secteur.

Le traitement de la voirie et des cheminements autour de la RD 157

Au-delà des entrées d'agglomération, il s'agira également d'effectuer des aménagements de voiries autour de la RD 157 à partir des principes suivants :

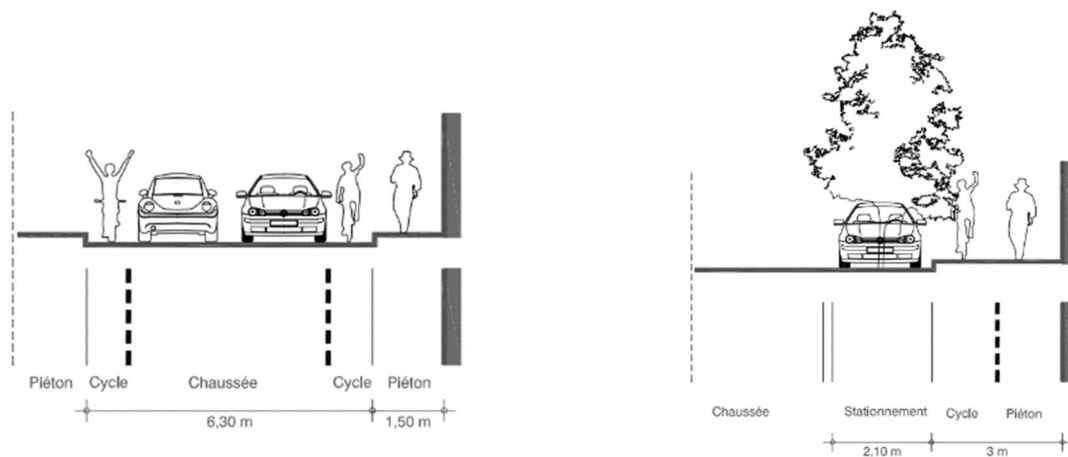
- Créer et mutualiser des aires de stationnement afin de limiter l'emprise et à partir d'un traitement paysager spécifique, tout en les intégrant aux carrefours afin de faciliter leur accès à l'échelle de l'agglomération. A ce titre, il est prévu de réaliser deux poches de stationnement d'un total de 2500 m² permettant le stationnement d'une centaine de véhicules. La pertinence d'organiser un stationnement journalier payant sera étudiée.
- Organiser l'accessibilité et la sécurité des lieux par des cheminements partagés afin d'améliorer les conditions de déplacements piétons.



Renforcer les connexions entre les différents groupes de constructions en zone littoral

Les trames viaires secondaires du secteur d'Abbartello seront révisées et dessinées afin de créer un véritable plan de circulation interne à l'échelle de l'agglomération et au regard de l'axe structurant de la RD 157. A partir d'aménagements de voirie mais également à travers la structuration fonctionnelle et urbaine d'Abbartello, il s'agira de créer un véritable lieu de vie en améliorant notamment les espaces publics et en créant du lien entre chacune des entités résidentielles, économiques et environnementales de l'agglomération. L'enjeu de ces aménagements sera ainsi de produire un réseau viaire et un maillage urbain plus dense afin de réduire les effets de coupure et la juxtaposition des usages et d'objets urbains observés à l'échelle de l'agglomération.

Exemples de schéma de voirie - profil en travers



Faire d'Abbartello un pôle multifonctionnel en cœur d'agglomération

En organisant des espaces de vie et en développant le potentiel de densification du tissu urbain, l'enjeu est de renforcer l'armature et la lisibilité urbaine d'Abbartello.

Pour ce faire, il est envisagé de renforcer l'accès aux équipements et services publics au sein de l'agglomération à travers notamment :

- la création d'une crèche
- les travaux de construction du point d'information touristique au cœur de l'agglomération (625 000 € de travaux financés)

INGENIA

CONSTRUCTION D'UN POINT D'INFORMATION TOURISTIQUE
OLMETO



MAITRE D'OUVRAGE : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SARTENAS VALAICO
Sur Negotiation II - 2010/PROVAICO

MAITRE D'OEUVRE :

Architecte mandataire BCT Hubler / CPO / DPA Economie BE Structure	SAS CHRISTOPHE BIZOUX 10, rue Jean-François BENOIST - 02010 BOURBONNE SARTENAS 47, rue du Village - 20000 AJACCIO SAS INGENIA Calle A Stella - 19100 - 20100 SARTENAS CANTONATO SB INGENIERE Bologna - RN 204 - 20030 P.A.
---	---

- un parc de vélo électrique (relié à ceux de Baracci et du village d'Olmeto),
- une halle couverte pour les producteurs agricoles locaux. Les plaines de Baracci et du Taravo sont une richesse agricole pour la micro-région. La construction d'une halle des producteurs locaux leur offrira un lieu de vente identifié. L'espace dédié à la création de ce pôle (surface terrain 2400M² se trouve au centre de l'OAP avec deux zones de stationnement à proximité.



Exemple : marché couvert de Saint Dizier



Exemple : Marché couvert de Saint Dizier

De plus, Abbartello s'inscrit comme un des secteurs pionniers en matière de collecte des déchets, avec notamment l'instauration d'un système de porte à porte à l'échelle de la micro région.

L'enjeu de ces orientations est de faire d'Abbartello une polarité autonome à l'échelle de la commune tout en améliorant son fonctionnement. Des espaces publics seront aménagés sous formes de parcs urbains et d'espaces arborés afin d'améliorer la qualité de vie et de réduire l'impact visuel de l'urbanisation sur ce secteur.

Une extension mesurée de l'urbanisation fondée sur la volonté de renforcer et développer le tissu économique et l'attractivité touristique du secteur

Renforcer la capacité d'accueil de l'activité touristique à l'échelle de la commune

Abbartello apparaît à l'échelle de la commune comme le poumon économique. En effet, du fait des attraits paysagers et son cadre exceptionnel, le secteur a su devenir un lieu incontournable des dynamiques touristiques à l'échelle du bassin de vie mais également à l'échelle de la région.

En ce sens, il s'agira de permettre le développement du secteur de manière équilibrée et durable en proposant une nouvelle offre d'accueil touristique.

Le projet s'appuie ainsi sur la création de deux résidences hôtelières situées sur la partie de la zone 1AUc. Un cahier des charges architectural précis sera défini afin que ces constructions s'inscrivent dans une démarche durable et écologique avec notamment des normes Haute Qualité Environnement et Bâtiment Basse Consommation (toiture végétalisée, respect de la topographie, maintien des éléments paysagers remarquables, traitement de l'assainissement et des eaux pluviales). Des circulations douces seront envisagées à l'intérieur du site desservant le projet aux chemins d'accès au littoral.

De plus, afin d'éviter une urbanisation trop étendue, il sera également imposé une emprise au sol de 35% des surfaces parcellaires concernées avec une hauteur maximale en R+1.

L'enjeu est ainsi de renforcer l'attractivité tout en proposant un mode d'urbanisation raisonné et des formes de constructions durables.

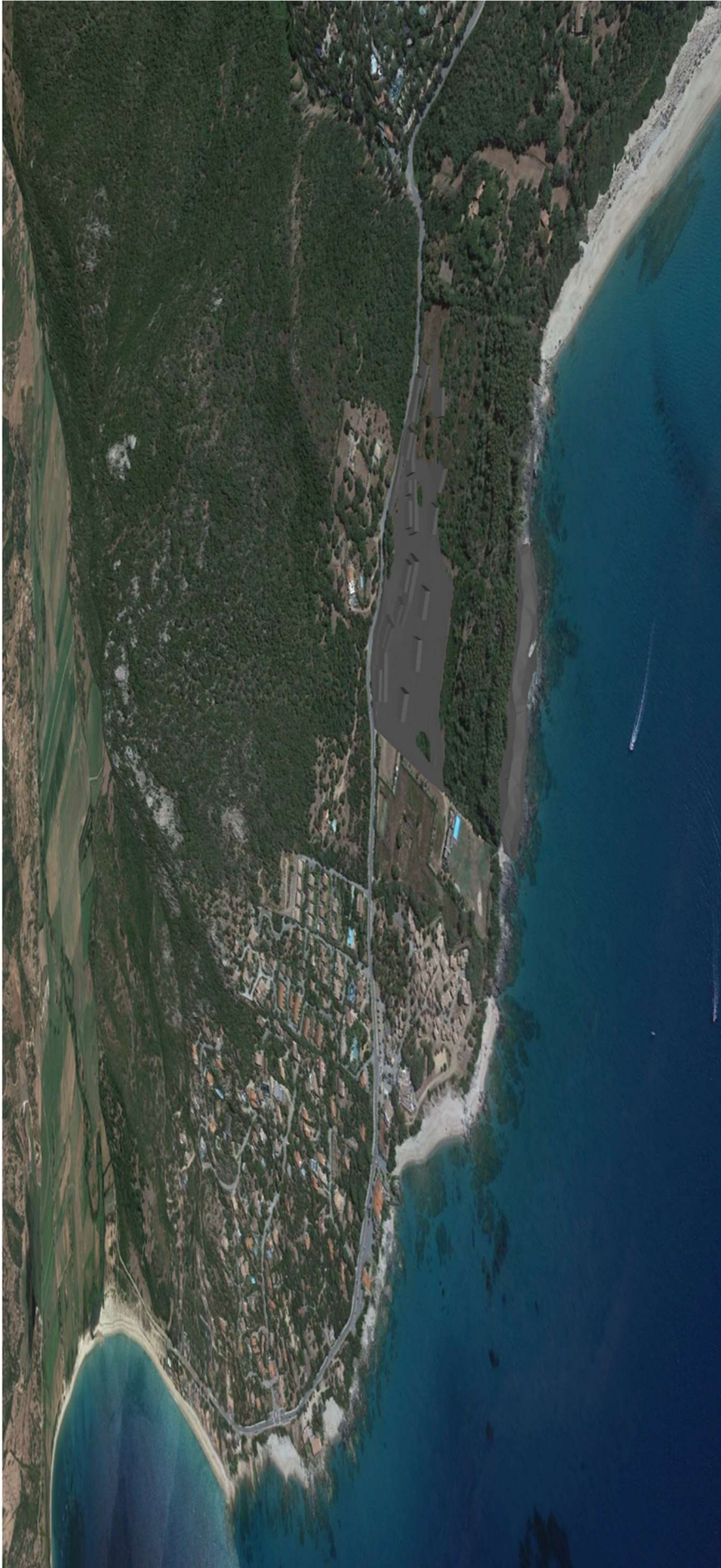


Exemple - Références Résidences hôtelières type collectifs en R+1



Exemple - Références résidences hôtelières type logements individuels ou individuels groupés en RDC

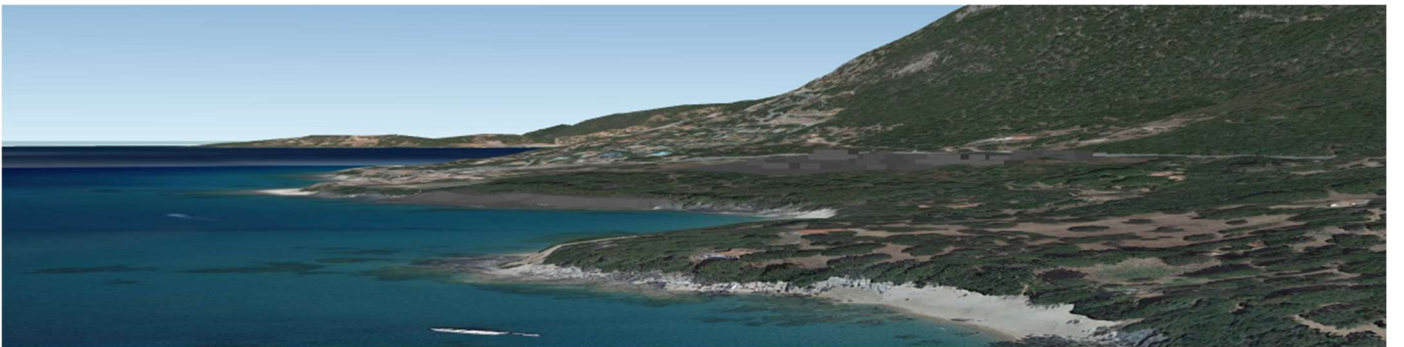
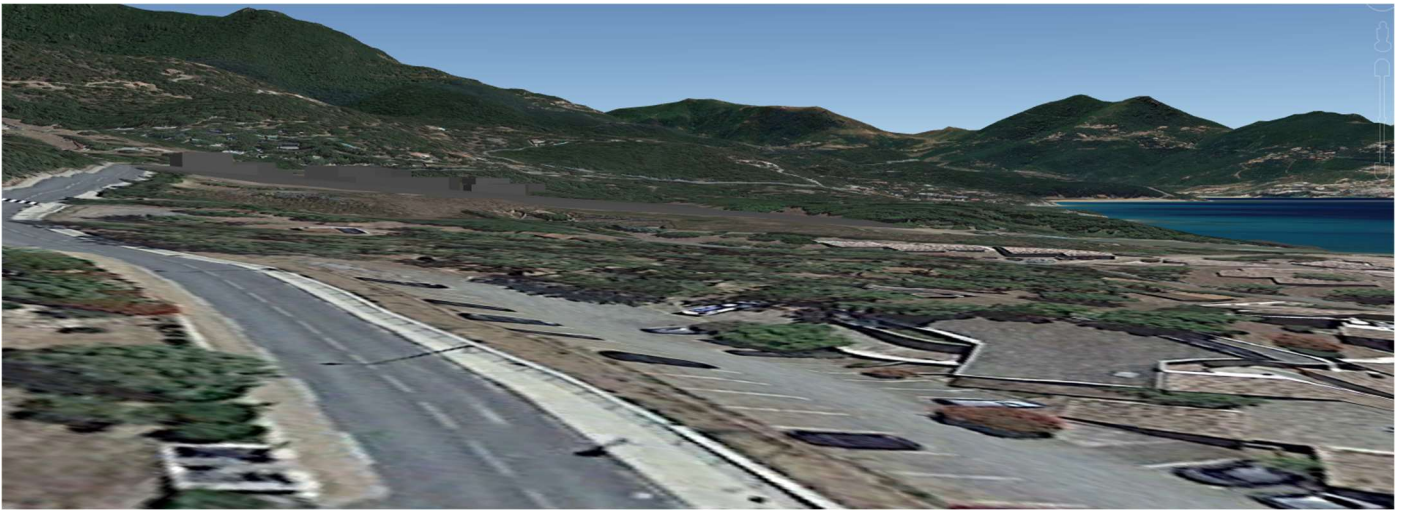




Extrait cartographique google earth - exemple implantation



Extrait cartographique google earth- exemple d'implantation



Le projet s'appuiera également sur la réalisation d'un équipement de type « maison des saisonniers »

Les Maisons des saisonniers sont de création récente, la première datant de 1991, en Savoie. Mais c'est surtout le début des années 2000 qui a marqué une véritable accélération des créations avec l'apparition de 14 nouveaux lieux d'accueil entre 2002 et 2004, notamment un pic en 2003 où 8 structures ont vu le jour. Au fil des ans, les créations se sont poursuivies. Certains points d'accueil n'ont pas passé le cap des 5 ans, comme la Maison de la Saisonnalité du Pays de Cornouailles (29) ou encore le Guichet Initiatives Pluriactivité, Emploi et travail Saisonnier d'Ax-les-Thermes (09). D'autres ont changé de nom après leur création, le plus souvent suite à une évolution structurelle : passage de relais vers une nouvelle structure (mission locale ou maison de l'emploi), fusion de services, pérennisation d'un dispositif expérimental...

Il faut rappeler qu'aucune Maison des Saisonniers n'a été répertoriée en Corse. Leur implantation se concentre logiquement dans des zones à vocation touristique

Il s'agit :

- de mettre en place un accueil principalement destiné aux saisonniers et employeurs du tourisme
- un portage juridique et administratif "structuré", c'est-à-dire avec un gestionnaire et un lieu bien identifié sur le territoire local
- une démarche s'inscrivant dans la durée : travail au sein d'un réseau, partenariat avec les acteurs locaux et régionaux, actions de terrain...
- une possibilité d'offre de logements pour les saisonniers. Le logement conditionne une part importante des aspects de la vie du saisonnier. Pouvoir conserver et fidéliser son personnel est perçu désormais comme essentiel au bon fonctionnement des entreprises saisonnières du tourisme, le logement y participe.

A noter que la mise en œuvre d'une telle structure permettra de libérer des logements sur la zone d'Abbartello.



Le foncier dédié à cette opération représente 2600 m² soit, en application du règlement de zone UD un potentiel constructible de 1000 m² environ ; En articulant la construction d'une maison des saisonniers autour d'une opération accueillant des T1 et T2 cela permettrait de générer environ 30 logements.

Maintenir des coupures d'urbanisation et créer des aménagements paysagers cohérents et adaptés au territoires

Un coefficient d'espaces verts est proposé au sein de l'OAP d'Abbartello afin d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter une urbanisation trop intense.

La pérennisation de la pinède permettra de valoriser les éléments naturels et les richesses paysagères existants. A noter également que le PADDUC précise que « *en fonction du contexte local, une rupture physique participe de la continuité lorsqu'elle est intégrée au projet et justifiée comme un élément de couture* »





Améliorer l'accès au littoral tout en valorisant les richesses paysagères existantes

Les chemins d'accès au littoral seront aménagés ou valorisés afin que la commune d'Olmeto puisse faciliter l'accès aux sentiers du littoral. Ces aménagements devront permettre un accès aux piétons ainsi qu'aux cyclistes. Pour ce faire, ce traitement devra respecter notamment les critères du Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique (SODT, PADDUC, Annexe 8) à travers notamment la mise en œuvre de travaux de débroussaillage, d'élagage et de signalisation des tracés et moyens d'accès au sentier du littoral.

Un travail de collaboration pour la valorisation des espèces endémiques (*Anchusa crispera*) avec le Conservatoire du Littoral a été entrepris par la Commune d'Olmeto et peut servir de référence aux réflexions futures. De plus des aménagements paysagers seront créés afin de valoriser les potentialités du site, tout en respectant le cadre naturel remarquable du secteur.



Prendre en compte la biodiversité

Les OAP peuvent, comme cela est précisé aux termes de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent également comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs et thématique «biodiversité pour des motifs d'ordre écologique (article R. 151-7 du code de l'urbanisme).

Ainsi l'OAP d'Abbartello à travers le règlement fixe des objectifs précis à respecter :

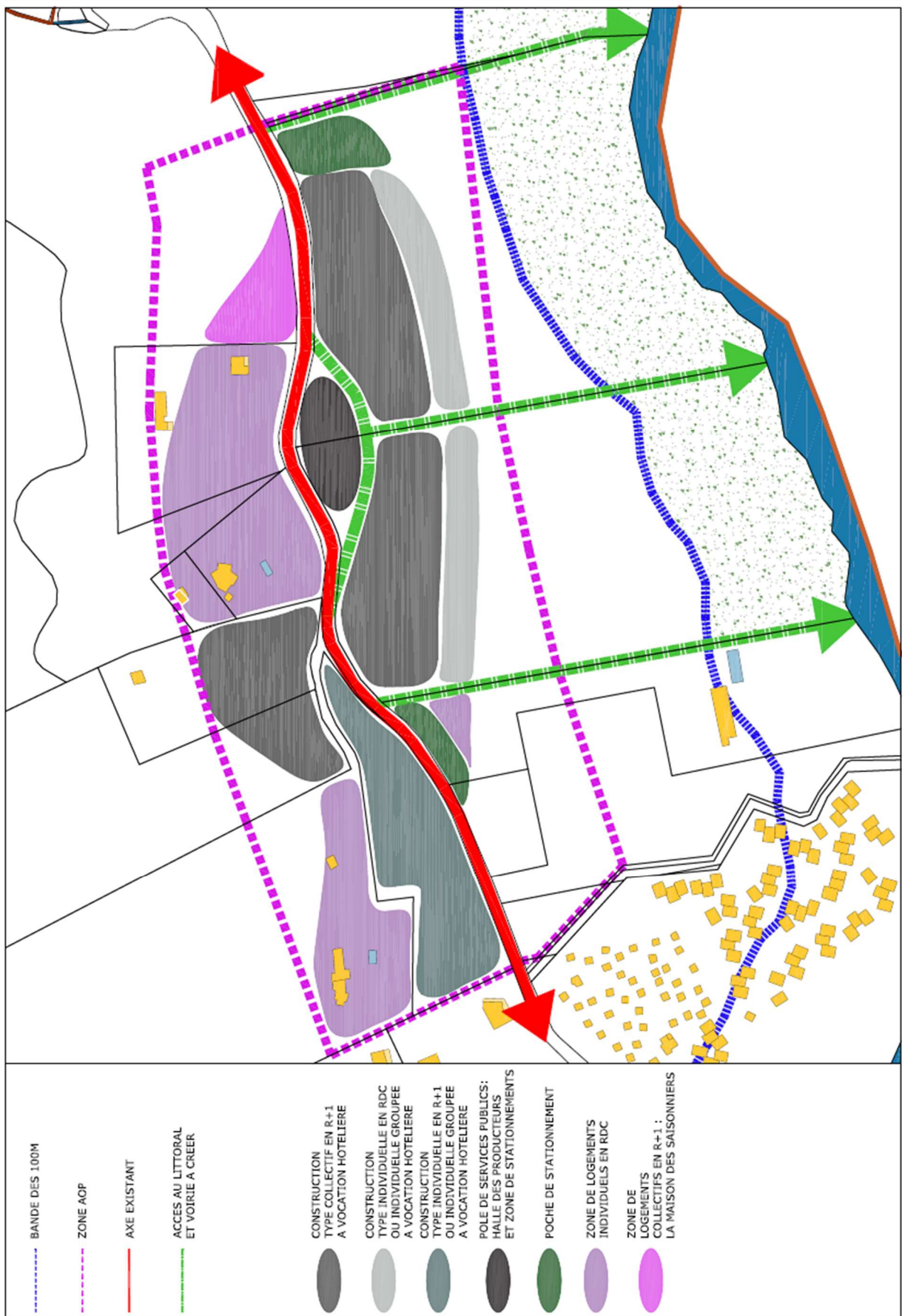
Toute nouvelle construction ou installation doit justifier (par rapport à la surface totale de l'unité foncière) :

- d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur à 50%
- d'une surface de pleine terre supérieure ou égale à 15%
- d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,1%

Il sera nécessaire de chercher à s'inscrire en continuité, en confortement ou en développement de la trame éco-paysagère existante. La composition multistratée (arborée, arbustive, herbacée) sera privilégiée dès que possible.

Les essences seront de préférence locales afin de limiter les soins spécifiques (arrosage, engrais ou pesticides) et de maintenir l'équilibre écologique en fournissant notamment une alimentation conforme au régime alimentaire de la faune locale (insectes, mammifères, oiseaux). Les sols seront au maximum végétalisés (prairies, couvre-sols, arbustes...) de manière à ne jamais laisser un sol à nu, qui favoriserait le développement des espèces invasives...

- Privilégier une diversité d'implantation du bâti alternant plein et vide pour assurer des porosités végétales
- Assurer les continuités végétales
- Développer la biodiversité à travers la construction ;
- Végétaliser les pieds de murs et façades ;
- Conserver la transparence et la perméabilité des clôtures ;



Le site de Baracci, faisant partie du domaine privé communal, est situé dans la plaine au Sud d'Olmeto. Ce site, acquis par la commune en 2004, héberge quatre bâtiments aux formes architecturales assez remarquables, à savoir : l'ancien hôtel, les thermes, les anciennes écuries et les dépendances.



L'eau naturellement chaude sulfureuse est utilisée pour ses vertus multiples (affections respiratoires, dermiques, rhumatologiques), depuis l'époque romaine. La campagne de travaux réalisés au début des années 2010 a permis de rouvrir la structure au public. L'absence d'exploitation supérieure à 5ans a levé l'agrément cure thermale (remboursement sécurité sociale). Depuis 2014, la municipalité a pour projet de redonner vie à ce site, trop longtemps oublié. Afin de répondre à l'attente de la population, la municipalité a opté pour une classification au titre de structure de thermoludisme. Fort de son succès, le site a permis d'accueillir plus de 30 000 visiteurs par an, et de garantir l'emploi de 6 agents à l'année, épaulés par 2 saisonniers. L'établissement a alors été classifié en Service Public à caractère Industriel et Commercial, géré par un budget annexe (de type M4).

L'engouement créé à travers l'exploitation de la structure thermale a conduit à envisager un projet ambitieux de réhabilitation et de restructuration du site dans sa globalité, au cours de l'année 2016 (pour un montant estimatif de 3 750 000€).

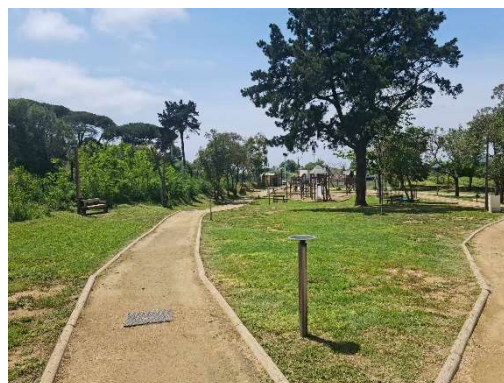
On retrouve également trois courts de tennis et une aire de stationnement. Bien que l'état général du site soit relativement bon, les thermes présentent un potentiel de développement exceptionnel qu'il s'agit aujourd'hui d'aménager et de moderniser.

Une étude de faisabilité technico-économique a été réalisée en avril 2017

La première phase, dédiée au parc, a transformé l'ancien terrain vague servant d'emplacement de stationnement en :

- un parc arboré : nouvelles plantations
- un parc destiné aux enfants : jeux d'enfants en bois pour une meilleure intégration paysagère
- un parc sportif : réhabilitation de 2 courts de tennis et parcours d'agrès sportifs

- un parc de site thermal : jeux d'eau sulfureuse, mise en valeur d'un bassin avec jets d'eau, utilisation d'une résurgence pour le dispositif d'arrosage automatique
- un parc innovant : mobilier urbain connecté (ex. : e-banc pour recharger son téléphone à partir d'énergie solaire), wifi public gratuit, éclairage public entièrement solaire.
- un parc destiné au bien-être : création d'un bâtiment dédié à la restauration
- un parc piéton : externalisation des deux espaces de stationnement en périphérie du parc, création de cheminement piéton qui maillent le site
- un parc sécurisé : pose de grillage rigide pour ceinturer le parc et mise en place d'un dispositif de vidéo-protection.



La municipalité s'est ensuite consacrée aux travaux relatifs au bâtiment des thermes de Baracci. Ces travaux concernent essentiellement deux points :

- Mettre à niveau le système de traitement et de rejet de l'eau chaude sulfureuse,
- Ménager la ressource en eau (nappe et résurgences)
- Améliorer l'offre de prestations proposée jusqu'à présent au client.

L'essence du projet se résume à créer un bâtiment :

- Innovant : récupération calorifique d'une source d'eau chaude résurgente (quantifié lors des études thermodynamiques)
- Ludique : équipements de jeux d'eau et de bien-être (jets d'eau massants, col de cygne, jeux de lumière, bassin intérieur/extérieur, etc.)
- Propice à la relaxation : espace tisanderie, jacuzzi, hammam, sauna, baignoire hydromassantes, douches à affusion, douche à expériences, fontaine à neige, etc.
- Siège de partenariat : création de 4 salles dédiées à la location à des prestataires privés complémentaires de l'offre municipale (massages, sophrologie, ostéopathie balnéo, etc.)

- L'objectif de fréquentation de ce site est de 60 000 entrées par an (fréquentation recensée = 30 000 entrées avant réhabilitation)

Cette nouvelle structure, dont la livraison est prévue pour l'année 2024, participera au développement économique du site, assurant ainsi la pérennité des emplois directs et indirects. Ainsi, Baracci apparaît comme un secteur économique stratégique à l'échelle de la commune d'Olmeto, et plus largement de la microrégion.



Ce site nouvellement aménagé a vocation à accueillir des usagers désireux de se détendre dans un parc public, dont les infrastructures offrent de nombreuses activités.

Pour aboutir le réaménagement de ce parc, la municipalité a pour projet de réhabiliter l'ancien hôtel qui se dresse en son centre. Ce bâtiment, au cachet architectural remarquable, a vocation à devenir la « Maison du Bien-être », hébergeant l'ensemble des activités professionnelles s'y rapportant (coiffure, massage, ostéopathie, esthéticienne, psychologue, etc.). De plus, la surface importante de ce bâtiment a conduit la municipalité à y intégrer l'aménagement d'une grande salle de séminaire, visio-conférence, événement, pour répondre à la carence constatée par les socio-professionnels de la microrégion, conformément aux résultats de l'étude de faisabilité portée par la « Banque des territoires » et la SCET.

A termes, la municipalité aura transformé un site désordonné et peu attractif (zone 1AU, qualifiée de friche touristique) en un parc éco-responsable centralisant l'ensemble des activités de bien-être, de sport et de détente, tout en préservant sa richesse architecturale.



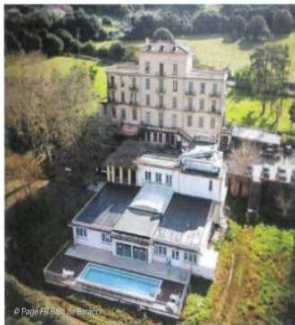
Baracci apparaît comme un secteur stratégique à l'échelle de la commune d'Olmeto.

La commune d'Olmeto, désireuse d'améliorer la qualité de l'offre de thermoludisme et de diversifier les aménagements proposés dans le parc attenant, a lancé un vaste programme d'investissement.



I bagni di E Caldane in Santa Lucia di Tallà

Trois bassins à 38 °C en extérieur, uniquement dédiés à la détente. Nage et plongeon y sont proscrits en raison de la nature sablonneuse des sols qui jouent un rôle essentiel dans la filtration de l'eau.



I bagni di Baracci in Olmeto

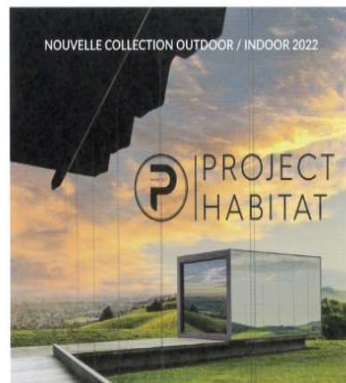
Gérés par la commune d'Olmeto depuis 1992, les bains de Baracci se composent de deux bassins d'eau sulfatée et sodique à 39 °C mais également d'une piscine, d'un bain bouillonnant, d'une baignoire hydro-massante, d'une douche à effusion, d'un sauna et d'un hammam.

Il n'est plus à démontrer que la Corse regorge de trésors. Qu'elles soient à l'état sauvage ou exploitées, ces sources sont une authentique richesse à préserver. Nombreux sont ceux qui y sont venus se soigner le corps et l'esprit et plus nombreux sont ceux qui y viendront encore !

Publication magazine *Orizante* - été 2022

graniticu anu più chè favorizatu l'apparizione di st'acque miraculose. Chjose, sbandunate o nove nove, facenu parte di i tesori isulani da pruvà !

Testu : Anne Laure Casalta

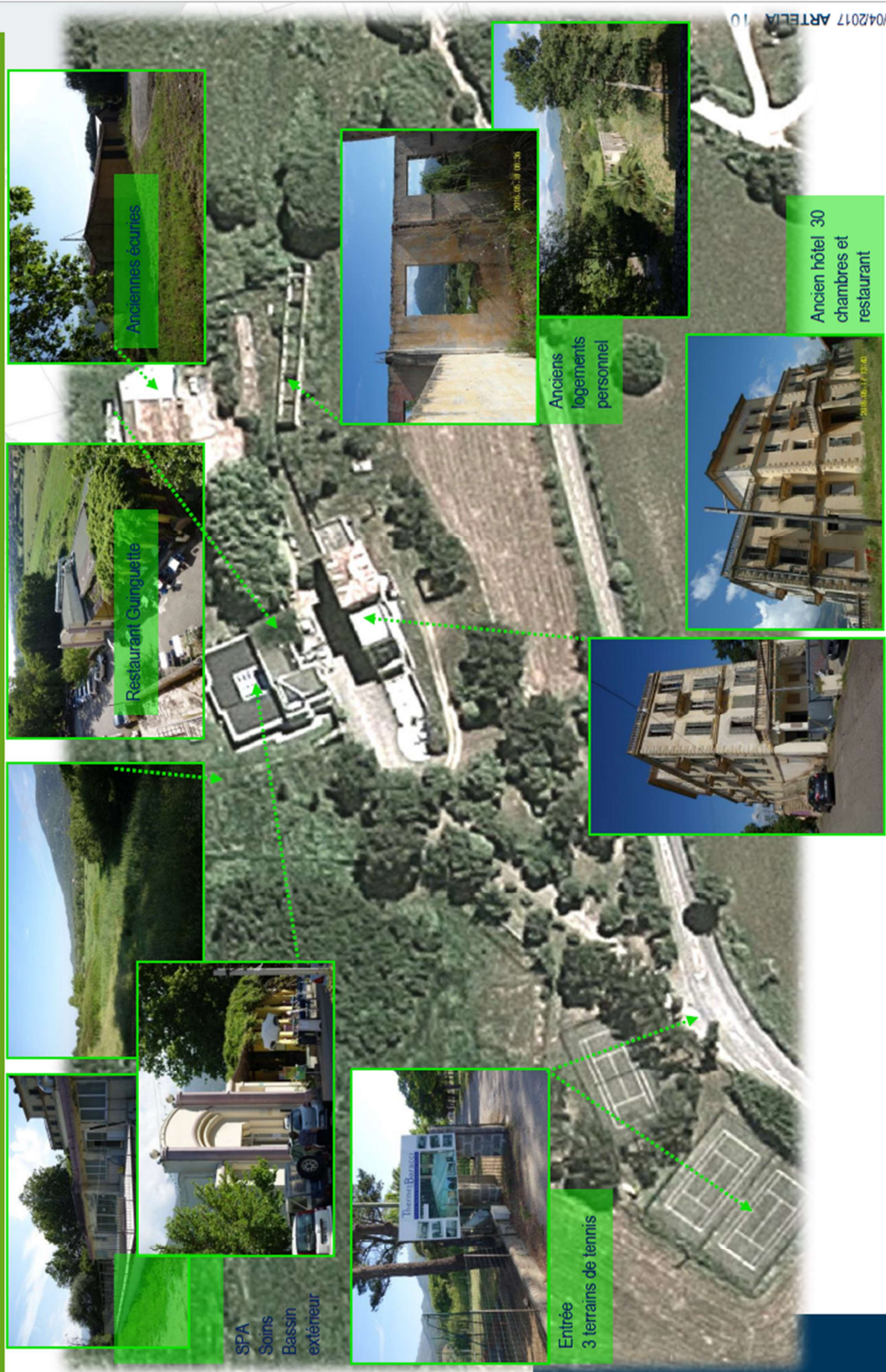


Bd Louis Campi 20090 Ajaccio
04 95 20 20 21 / 06 79 09 85 68
www.projecthabitat.fr

A partir d'un projet de restructuration et de modernisation du site de Baracci, la commune souhaite accroître le potentiel du thermoludisme à partir d'aménagements innovants et qualitatifs et ainsi renforcer son attractivité touristique.

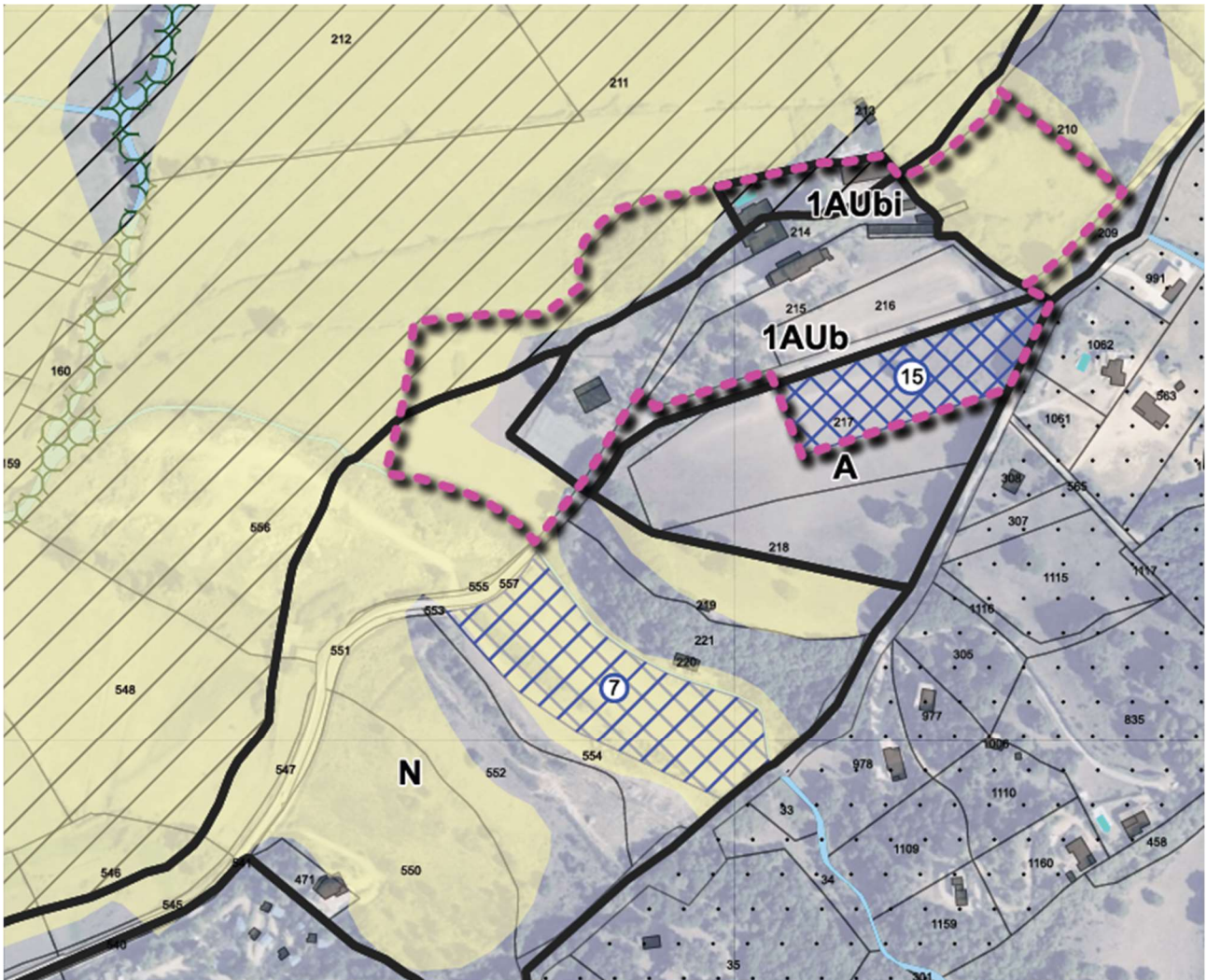
De plus, l'aménagement global du site permettra d'augmenter son rayonnement (aire de jeux pour enfants, parcours sportifs, restauration à l'année, courts de tennis, etc.) Pour ce faire, le projet d'éco-quartier inscrit dans le PLU, visera également à apporter des orientations complémentaires et alternatives aux aménagements des bains, afin de faire de Baracci une polarité singulière à l'échelle de la commune mais également de la micro-région. L'enjeu est ici d'apporter une programmation complète mettant conjointement en valeur l'ensemble des potentialités du site, qu'elles soient agricoles ou naturelles, structurantes ou fonctionnelles.

Un site qui présente des atouts indéniables



Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont diversifiés et doivent permettre le développement efficient et durable de Baracci, tout en renforçant son attractivité :

- Créer un ensemble d'activités de bien être autour de l'eau thermale, en intérieur et en extérieur, exploitable toute l'année, avec quelques produits innovants permettant d'obtenir une clientèle dédiée : le thermoludisme
- Soutenir l'agriculture de qualité et permettre une meilleure visibilité de la production à forte valeur ajoutée
- Aménager un espace de stationnement non impermétrant d'accueillir les véhicules destinés à ce site
- Tout en préservant un autre espace de stationnement temporaire, si besoin, lors des événements qui pourront être organisés



La zone à urbaniser s'inscrit dans une volonté d'aménager et de valoriser les potentialités et richesses du territoire. L'ouverture de cette zone AU est organisée autour des thermes et s'inscrit dans le développement de continuités urbaines avec les espaces urbanisés de la commune de Viggianello.

Ce secteur d'extension est en pertinence avec le prolongement des espaces urbanisés jouxtant la limite communale, sur sa partie orientale depuis la RD 257. Les zones à urbaniser s'inscrivent dans une volonté d'aménager et de créer un tissu urbain dense et cohérent en diversifiant les fonctions et les usages de ce secteur en développement.



Une zone à urbaniser située à proximité du site des thermes et en continuité des poches d'urbanisation de la commune limitrophe.

La zone à urbaniser qui intègre le site des thermes de Baracci, s'étend sur la partie Sud, jusqu'à atteindre les poches d'urbanisation de la commune limitrophe, Viggianello.

Cette zone comprendra sur la partie Sud de la RD 257, des aménagements diversifiés afin de renforcer l'attractivité de ce secteur en pleine mutation. On pourra retrouver ainsi des aménagements connectés au site des thermes dont les activités seront complémentaires (centre de remise en forme, institut du thermoludisme). Elle s'articule autour d'une zone à urbaniser : une zone 1AUB liée au thermoludisme et à son développement et une zone 2AU, d'urbanisation future, qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de révision allégée.

- **En ce qui concerne la zone 1AUB :** Les enjeux de la diversification de l'offre Thermoludique, de Bien-Etre, de Remise en Forme et SPA Thermaux, se présentent comme suit :
 - Conforter l'économie thermale qui constitue un socle essentiel du tissu économique local (longue saisonnalité et selon les stations, un poids économique de 30 à 70 % de l'ensemble des activités pour les stations existantes).
 - Favoriser l'emploi permanent, par une activité tout au long de l'année.
 - Renouveler l'image de la station de Baracci
 - Répondre à de nouveaux marchés qui se confirment depuis une dizaine d'années. Être en phase avec des évolutions comportementales et sociétales, qui s'inscrivent dans la durée et sont susceptibles de constituer un réservoir de clientèle thermale pour l'avenir.
 - Renforcer l'attractivité des thermes, confortement et développement des fréquentations touristiques été comme hiver, des week-end, d'inter-saisons et de prolongement des séjours.

La diversification vise à trouver de nouveaux relais de croissance qui assureront le développement économique et social des stations. Si la diversification est déjà en marche, c'est qu'elle répond à une première nécessité : augmenter les chiffres d'affaires pour stabiliser l'économie des établissements thermaux et des entreprises d'hébergement au-dessus de leur seuil de rentabilité. Elle est également la condition d'une adaptation des propositions des stations aux évolutions de la société, marchande et non marchande. Elle va vers l'idée d'un ensemble de savoir-faire et de propositions dans l'espace station susceptible de traiter le séjournant comme un individu à appréhender dans sa totalité et sa complexité et non comme un mono-malade ou un consommateur de services de bien-être et de loisirs spécialisés. Elle tend enfin à réduire la dépendance des stations et des établissements thermaux vis-à-vis du thermalisme médical



Enfin, un des enjeux fondamentaux de ce secteur sera de préserver les espaces productifs en améliorant notamment leur accessibilité et leurs modes de valorisation.

Des aménagements visant à développer de manière durable le site des thermes de Baracci

①

Moderniser et structurer les thermes de Baracci

Les thermes de Baracci apparaissent à l'échelle de la commune et même de la micro-région comme un potentiel de développement important fondé sur les richesses naturelles du site. L'actuelle structure d'accueil a été construite en 1925, bien qu'ayant connu un certain nombre d'aménagements depuis, on retrouve encore aujourd'hui les traces architecturales des bâtiments. Le site actuel comprend : près de 25 hectares de réserves foncières, 4 sources thermales, un espace thermal de 860m² et un bâtiment de caractère d'une emprise de 1300m². On observe aussi à l'échelle du site, un parc arboré et trois cours de tennis qui forment un cadre paysager remarquable dominant sur la plaine de Baracci.

Ce projet de structuration et de modernisation à travers notamment des formes d'extension et d'aménagement du site actuel possède plusieurs grands objectifs :

- Renforcer l'attractivité touristique de la commune en allongeant la saison touristique avec une offre et des activités singulières.
- Favoriser la mise en réseaux d'équipements et de prestations autour de différentes activités complémentaires afin de diversifier les usages et fonctions du site (stages sportifs, centre de rééducation et remise en forme, etc).

Ainsi on retrouve au sein de la pré-programmation du projet de modernisation et structuration plusieurs aménagements visant non pas à étendre le site de manière intensive mais bien de valoriser ses potentialités à travers un véritable projet de territoire. Il s'agira ainsi de :

- Réhabiliter et sublimer le parc arboré afin d'apporter un cadre architectural qualitatif et remarquable à l'échelle du site et intégrer des services d'accueil dédiés (restaurant, parcours sportif, espaces de jeux).
- Renforcer la lisibilité et l'accessibilité du site en créant notamment de nouveaux accès via la RD 257 et de nouvelles aires de stationnement paysagères, la création de cheminements piétons intensifié.
- Développer des emprises dédiées aux activités et usages complémentaires au thermoludisme afin d'améliorer l'attractivité du site (création d'un troisième bassin de 200m², pôle esthétique, développement du secteur paramédical).

Le centre thermoludique est un établissement de détente et de bien-être, conçu autour de bassins et de jeux d'eau alimentés en eau minérale naturelle. L'accès est commercialisé selon des plages horaires de quelques heures ou sous forme d'abonnements. Ces bassins ne sont conçus ni pour nager, ni pour plonger. Les centres thermoludiques comportent dans la quasi-totalité des cas un espace « remise en forme » ou « spa » dispensant des soins individuels de type modelages, relaxation, esthétique, et soins du corps, et souvent un espace fitness. Dans certains centres thermoludiques, cette partie est dissociée des bains, comme à Royatonic. Le centre thermoludique type est un bâtiment de 2 500 m².

↔ Améliorer la connaissance du territoire en créant des sentiers piétons depuis le site de Baracci

La plaine de Baracci présente des richesses paysagères et naturelles qu'il s'agira de valoriser en créant des sentiers piétons depuis le site des thermes. Dans le cadre du projet de réhabilitation du site de Baracci, des sentiers piétons valoriseront la richesse floristique et faunistiques de la plaine, on y trouvera ainsi, des sentiers de promenades ainsi que des parcours sportifs. L'enjeu étant ainsi de valoriser le patrimoine naturel, paysager et historique de la commune.

== Sécuriser et renforcer l'accessibilité du secteur de Baracci

Afin de permettre une accessibilité optimale de l'écoquartier, il sera également envisagé la sécurisation de l'accès à la RD257 en proposant des aménagements de voirie adaptés (trottoirs, ralentisseurs, signalisation, passages piétons...). De plus, afin de rendre la zone circulée moins accidentogène, un carrefour sera aménagé à l'entrée du site des thermes.



■ Créer un pôle urbain durable et cohérent à partir d'une extension raisonnée du site de Baracci

■ Un projet d'aménagement durable à partir d'une programmation fondée sur la diversité des fonctions et usages et complémentaire avec le thermoludisme.

L'enjeu est ici d'apporter une programmation complète, mêlant hébergement indispensable au bon développement économique du site de thermoludisme, et structure de valorisation de l'activité agricole et thermoludique attenante et complémentaire.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont diversifiés et doivent permettre le développement efficient et durable de Baracci, tout en renforçant son attractivité :

- créer un centre du thermoludisme pour favoriser la diffusion de l'offre et la formation

- soutenir l'agriculture de qualité et permettre une meilleure visibilité de la production à forte valeur ajoutée, grâce à un pôle de vente de produits locaux.

La complémentarité d'une telle offre permettra de lier agriculture, bien-être et tourisme, en mettant en valeur les richesses naturelles du territoire.

L'ouverture de cette zone est organisée autour des thermes et s'inscrit dans le développement de continuités urbaines avec les espaces urbanisés de la commune de Viggianello. Ce secteur d'extension est en pertinence avec le prolongement des espaces urbanisés jouxtant la limite communale, sur sa partie orientale depuis la RD257. La zone à urbaniser s'inscrit dans une volonté d'aménager et de créer un tissu urbain dense et cohérent en diversifiant les fonctions et les usages de ce secteur en développement.



Ce projet s'inscrit dans une réflexion d'aménagement durable permettant d'introduire dans un parc de logement semi-collectifs des espaces publics (marché des producteurs, jardins, institut du thermoludisme, etc.). Ces espaces permettront d'intégrer ces bâtisses dans leur environnement paysager (plaines agricoles), et dans la continuité de l'exploitation du site de thermoludisme attenante (hébergement des socio-professionnels dédiés au développement économique et thermoludique du site des bains).

Le format répond également à la sensibilité de préservation des ressources énergétiques, développée dans le cadre de la réhabilitation du site des thermes de Baracci (éclairage solaire, valorisation calorifique, etc.). La présence d'un centre d'activité économique lié au thermoludisme, l'intégration en continuité de l'urbanisation attenante, le souci d'intégration dans une démarche de développement durable, le besoin d'hébergements lié à la croissance du seul pôle de développement économique constituent autant d'arguments en faveur de sa localisation.

La programmation préconisée, vise à diversifier l'attractivité du site et d'en faire un véritable lieu de vie et d'échanges. L'enjeu également de ce projet d'aménagement est de constituer une continuité urbaine avec les

secteurs actuellement urbanisés situés sur la commune limitrophe, Viggianello. Cette approche permettrait ainsi d'améliorer la lisibilité du site, tout en proposant des aménagements durables. Ce projet propose ainsi :

- La construction d'un centre de rééducation/remise en forme, complémentaire des Bains de Baracci, afin de renforcer l'influence du site tout en diversifiant ses usages et fonctions. Il sera accompagné d'un Institut de thermoludisme, dans le but d'accueillir des formations ainsi qu'un espace de co-working pour accueillir des professionnels et des entreprises.
- L'aménagement d'un « agropole » d'environ 200 m², intégrant une place du marché dédiée à la vente de produits issus de l'agriculture locale à forte valeur ajoutée. Cette agropole a pour but de valoriser les richesses agricoles et favoriser les circuits-courts. Cet espace sera complémentaire avec celui d'Abbartello et permettra d'atteindre un autre bassin de vie.
- Une « coupure d'urbanisation » sera définie avec la création d'un parc arboré afin de créer une continuité paysagère entre le site des Thermes et le secteur d'extension.
- Une aire de stationnement sera proposée au sein de ce projet, le long de la RD 257, afin de permettre le fonctionnement optimal du site, notamment dans les périodes de fortes affluences, sans pour autant générer de risque d'accidents ou d'encombrement des voies d'accès. A cela, s'ajoute également une aire de stationnement pour des vélos avec une station dédiée aux vélos électriques afin de diversifier les modes de circulation sur le site.

L'enjeu est également d'intégrer le secteur de Baracci aux dynamiques intercommunales de part :

- La situation limitrophe du site avec la commune de Viggianello et son espace urbanisé en plaine, la notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire et peut parfaitement s'apprécier par rapport à l'urbanisation située sur une commune voisine, qu'elle soit ou non littorale. (extrait - Guide de bonnes pratiques sur la mise en oeuvre des dispositions d'urbanisme - DDTM Charente-Maritime)
- La situation stratégique du site, car situé à proximité des communes de Propriano et de Viggianello via la RT 40.

