

COMMUNE DE ROGLIANO

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION • **2023**

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
I - CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
II - PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION URBAINE DE MACINAGHJU - U Centru	6
III - CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	9
IV - CONTEXTE PATRIMONIAL Et PAYSAGER	13
V - PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LE CADRE DE L'OAP ET DE SA PERIPHERIE	15
VI - ELEMENT DE PROGRAMMATION	15
a) Les axes de communication :	15
Route communale de Pian delle Borre :	15
Route communale de Foce :	16
Route communale de Pastinello :	16
L'Axe principal (G) :	17
Les voies douces :	18
b) La mixité et centralité urbaine	18
c) Les espaces publics :	19
Le jardin des Docks (F) :	19
La place des Docks (E) :	19
Les stationnements (C) :	20
Les voies douces :	20
d) Le bâti :	21
Bâtiment n° 1, n° 2 et n° 7 :	21
Bâtiment n° 3, n° 4 et n° 5 :	21
Bâtiment n° 6 :	21
Bâtiment n° 8 et n° 9 :	22
L'ouverture sur l'espace agricole :	22
e) Récapitulatif et notion de surfaces :	23
VII - LES RESEAUX DE VIABILISATION :	24
a) Le réseau d'alimentation en eau potable :	24
b) Le réseau d'assainissement :	24
c) Le réseau électrique :	24
d) Le réseau de télécommunication :	25
e) La gestion des eaux pluviales :	25
VIII - PRESENTATION DE L'OAP - U Centru :	26

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En outre les OAP d'un PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement pour « définir les actions et opérations nécessaires pour [...] lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et **assurer le développement de la commune.**

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou **aménager**, et prendre la forme d'un schéma d'aménagement qui viendra préciser les principales caractéristiques du projet. (Art. L.123-1-4, CU).

Les orientations doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers (ou secteurs) du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement et peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir une même opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Au regard du PADDUC, Livret IV - Orientations Règlementaires, il encourage la réalisation d'OAP dans les documents d'urbanismes. Il s'agit de *développer une véritable démarche de projet urbain reposant sur une approche pluridisciplinaire pour « aménager » les fronts urbains*. Ces derniers jouent un rôle important de transition et de **valorisation réciproque entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles** ; Ils font partie intégrante d'une **démarche de ville ou village durable**, qui ne peut se concevoir qu'en prenant en compte à la fois l'espace bâti et l'espace ouvert (espaces naturels et agricoles);

Il s'agit donc de ne plus laisser les fronts urbains se définir par défaut et d'élaborer un véritable projet pour aménager ces transitions. Celui-ci doit reposer sur une démarche pluridisciplinaire

mêlant urbanisme, architecture, paysagisme, agronomie, écologie, garante, non seulement du respect des différentes vocations agricoles, naturelles et urbaines de la frange urbaine, mais aussi de leur articulation cohérente.

Le maintien et l'aménagement de ces fronts urbains permet, en outre, d'offrir une qualité urbaine aux habitants, favorisant l'accès à la nature, le maintien de la biodiversité en ville et la mise en valeur des espaces agricoles périurbains, essentiels pour approvisionner la ville en produits agricoles, à travers des circuits courts.

Ainsi, cet enjeu doit apparaître distinctement dans les documents d'urbanisme des communes concernées par la problématique de la dégradation des entrées de ville. Il convient d'élaborer des **Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)** portant spécifiquement sur cet espace de transition, souvent oublié, pour définir un programme d'action visant à le restructurer et le valoriser. Le règlement du document d'urbanisme doit, lui aussi, être pensé en ce sens, et doit notamment fixer le front urbain. *(Extrait livret IV - Orientations Règlementaires du PADDUC).*

L'OAP proposée sur le secteur de la Colombara, dans la continuité Ouest de Macinaghju, répondra parfaitement aux contextes réglementaires qui nous est imposé.

I - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La réalisation des Orientations d'aménagement et de programmation s'inscrit dans une démarche réglementaire stricte édictée essentiellement par le Code de l'Urbanisme. Notre objectif sera de démontrer que le projet que nous proposons est conforme aux dispositions suivantes :

Article R151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8 : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

A l'échelle locale, le PADDUC fait de l'organisation urbaine et de l'articulation entre urbanismes et projets d'infrastructures une condition sine qua non d'un développement durable de l'île, notamment sur les secteurs en fortes croissances.

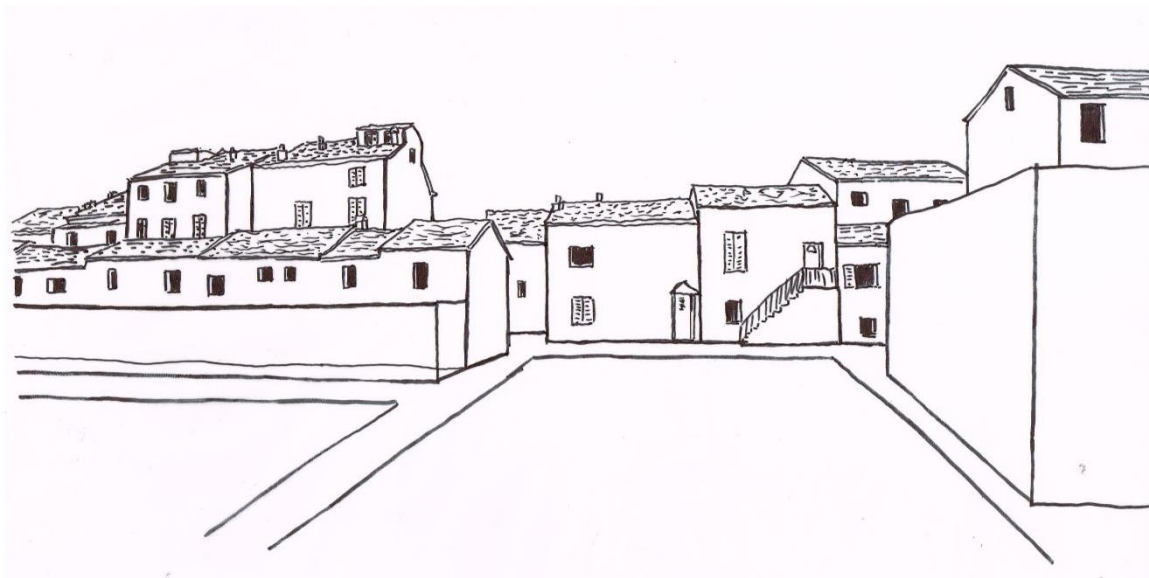
Le PADDUC propose et favorise en alternative au phénomène d'étalement linéaire, la création de polarités urbaines. Ces aménagements sont qualifiés d'intérêt Régional dans les secteurs où il y a un lien direct avec le domaine de la plaisance.

Ainsi, Macinaghju fait partie des **7 Secteurs à Enjeux Régionaux (SER)** défini par le PADDUC et plus particulièrement à travers le *Livret IV-Orientations réglementaires*. Les SER doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, sous maîtrise publique **qui est garante de l'intérêt général et du respect des orientations qui lui sont données.**

II - PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION URBAINE DE MACINAGHJU - U Centru

Le secteur de la Colombara est situé au bourg de Macinaghju, à l'Ouest du front bâti actuel constituant la façade du Port de plaisance et de pêche. Historiquement, la plaine de Rogliano était destinée aux cultures céréalières, maraîchères et viticoles, alors que les côteaux étaient réservés à l'élevage extensif.

Durant ces soixante dernières années, la plaine a connu un développement urbain basé sur la maison individuelle. De nombreuses villas ont été construites sur d'anciennes plaines agricoles contribuant ainsi au phénomène d'étalement urbain. Cette forme d'urbanisation a affecté la perception de l'unité bâtie (*notamment avec le bourg principal de Macinaghju*) impactant les lignes de forces de l'architecture traditionnelle. En effet, de nombreux bâtisseurs ont délaissé les choix architecturaux traditionnels et se sont orientés vers des solutions de forme, de couleur et de volumétrie souvent en inadéquation avec le caractère particulier du bâti local.

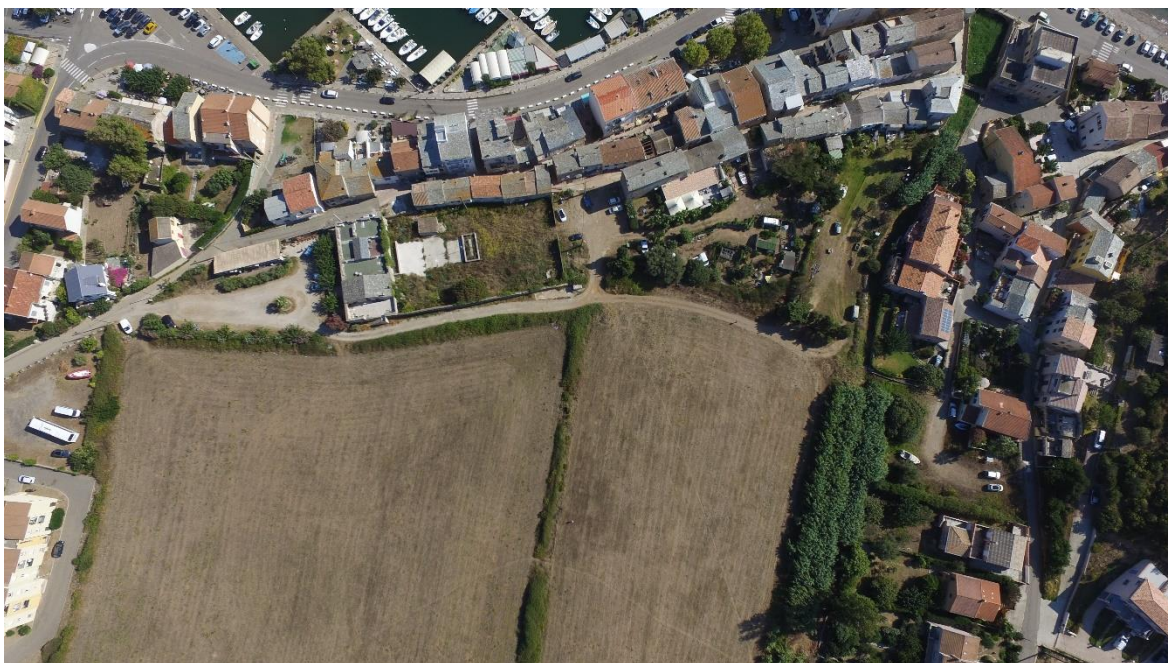


Front arrière de Macinaghju : Source : Association Urba&Co 2013

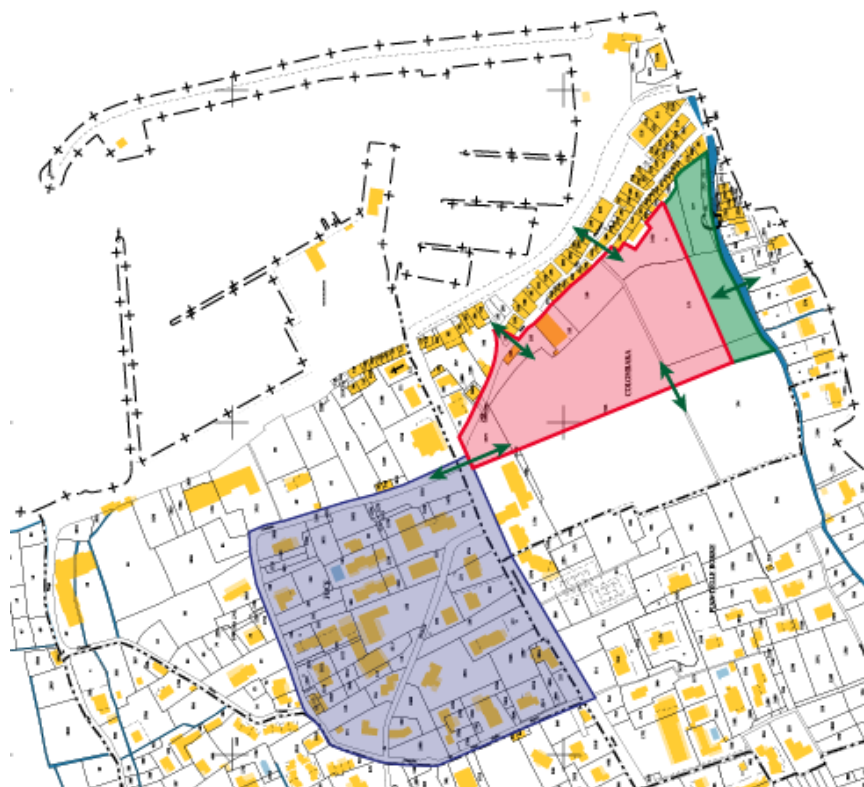
Aujourd'hui, le projet consiste à proposer une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans la continuité de la zone Ua2 de Macinaghju, façade urbaine du Port.

Le secteur couvre une surface 2 hectares, dont 0.70 hectares composés de jardins et de friches urbaines et 1.30 hectares d'espaces agricoles. Ainsi, l'espace libre de 2.5 hectares à l'Ouest du projet d'OAP sera préservé et valorisé en espace agricole.





La réflexion portera également sur la gestion des flux et sens de circulation des voies communales de « Foce », « Pastinello » et « Pian delle Borre ». Une proposition concernant les déplacements doux et le lien entre les quartiers de Macinaghju sera présentée.



III - CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le terrain d'études, correspondant à la limite de l'OAP, se situe en dehors des protections environnementales présentes sur la commune de Rogliano.

Les expertises de terrains ont permis de mettre en évidence la présence de trois (3) biotopes différents :

> Le premier concerne la zone d'extension à proprement parlé, d'une surface de l'ordre de 1,3 ha. Elle est occupée par des terrains agricoles, anciennement utilisés pour la culture des plantes fourragères.

Ces prairies riches en graminées et en légumineuses présentent un intérêt floristique médiocre. On peut noter la présence d'avoine, de brome, chardons, carthame laineux, centaurée, chiendent dactyle, carotte sauvage, brizes, orges, luzernes, plantains, trèfles et silène. Au sein de cette matrice herbacée percent une forte proportion d'espèces peu appétantes (refus) comme l'asphodèle (*Asphodelus aestivus*), le chardon de Marie (*Silybum marianum*), le chardon à tête dense (*Carduus pycnocephalus*), la centaurée chausse-trappe (*Centaurea calcitrapa*), la carline (*Carlina corymbosa*) et les ronces (*rubus sp.*).

L'intérêt écologique de cet espace concerne la présence de plusieurs haies, centrale et périphériques, qui accueille une légère dépression drainant essentiellement les eaux pluviales. La haie elle forme un excellent abri pour les nombreux insectivores (crapauds, lézards, merles, coccinelles, mésanges, etc...). Elle est un vrai lieu de vie qui offre non seulement un abri sûr, mais aussi de la nourriture à une multitude d'espèces, son feuillage et ses épines les mettent à l'abri des intempéries, des regards et des prédateurs. Les oiseaux, les mammifères et les invertébrés, qui la fréquentent, forment avec elle une chaîne alimentaire complète.



> Photographie du terrain agricole bordé par une haie de ronce

On y retrouve essentiellement un cortège de plantes rudérales comme l'inule visqueuse (*Dittrichia viscosa*), la ronce (*Rubus sp*), la carotte sauvage (*Daucus carota*) la chicorée (*Cichorium intybus*), la vigne (*Vigna*), raisins d'amérique (*hytolacca americana*), asperges sauvages (*Asparagus acutifolius*).

> **Le second** correspond aux espaces de jardins, en arrière de la ville, progressivement grignotés par l'urbanisation et l'artificialisation des sols. La présence de ces terrains permet notamment à un accès direct à la façade Sud de la ville.

> **Le troisième** concerne les espaces artificialisés, par l'urbanisation, les voies d'accès et les stationnement.

Deux terrains en friche, l'un situé au Nord de l'OAP et l'autre correspondant à l'ancienne place des docks, ont des difficultés à trouver leur vocation.

La première est utilisée à des fin de stationnement privé.

La seconde présente un recouvrement de plus de 80 % : la strate est basse, en moyenne de 1m .

Les espèces prédominantes du cortège floristique sont l'asphodèle (*Asphodelus aestivus*), l'urosperme (*Urospermum dalechampii*), les chardons (*Carduus tenuiflorus*, *Dipsacus fullonum*, *Onopordon illyricum*, *Carlina corymbosa*), la chicorée (*Cichorium intybus*), *Vulpia ligustica*, la carotte (*Daucus carota*), les trèfles et les graminées notamment *Briza maxima*.

La cartographie des différents habitats est présentée en page suivante.

La diagnostic environnementale a par ailleurs mis en évidence trois problématiques principales dans le secteur de l'OAP :

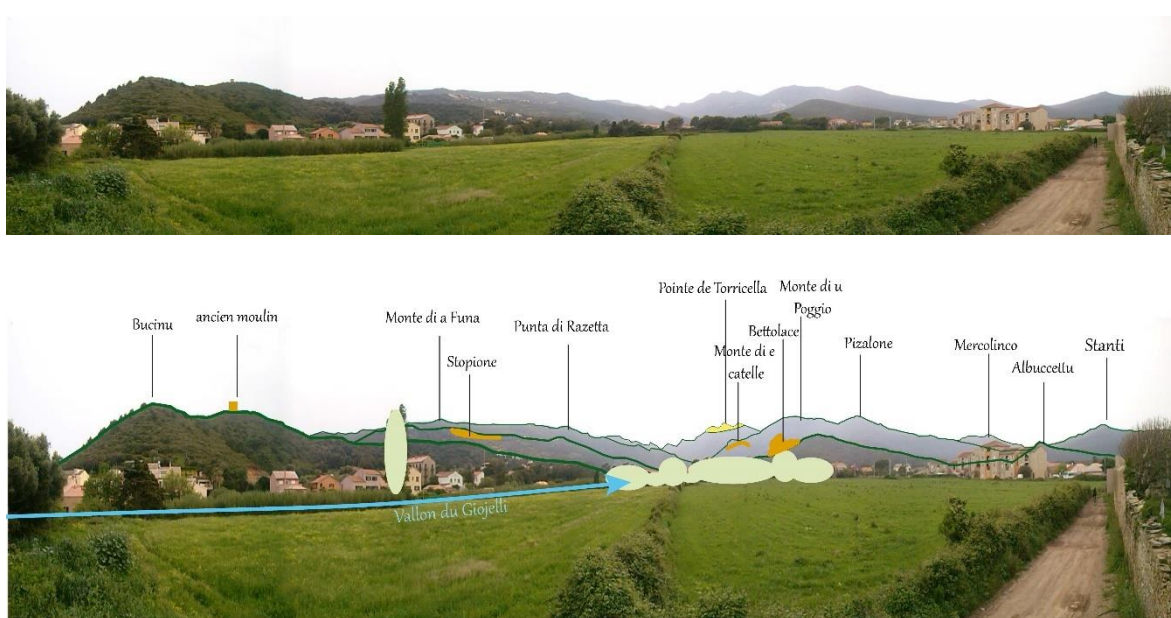
- L'agglomération de Macinaghju constitue un obstacle au corridor écologique du littoral. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit permettre d'apporter plus de nature en ville pour recréer des espaces naturels.
- La présence du risque inondation : l'OAP se situe à proximité du cours d'eau du Gioielli, lequel fait l'objet d'un plan de de prévention des risques inondation. Le risque est qualifié de résiduel au niveau du terrain de l'OAP, mais est plus important en partie aval. La mise en œuvre de mesures de compensation visant à tamponner les eaux de ruissellement du projet est un axe principal.
- Dans la continuité des risques inondations, la végétation rivulaire du cours d'eau de Gioielli est composée essentiellement de cannes de Provence. Cette formation est à l'origine de la formation d'embâcles en partie aval du cours d'eau.



> Cartographie des habitats et de l'occupation des sols dans le périmètre de l'OAP

IV - CONTEXTE PATRIMONIAL Et PAYSAGER

On note des rapports de covisibilité très forts depuis l'ensemble du bassin versant de Macinaghju, notamment depuis les villages de Rogliano et Tomino. Pour autant, lorsque l'on se trouve dans le village de Macinaghju, on se rend compte que le front bâti tourne le dos à la montagne, **et est non ouvert vers les reliefs situés à l'Ouest et au Sud.**



Lors de notre analyse de terrain, nous avons pu aisément constater que les éléments marquants du patrimoine bâti ancien deviennent de véritables repères dans le paysage et témoins de l'histoire du lieu, marqueurs d'identité du Cap Corse et du patrimoine culturel. Ces derniers doivent être **préservés pour conserver une qualité du site qui pourvoit à la qualité et l'attractivité des lieux.**

Très riche, l'architecture traditionnelle du village de Macinaghju souffre pourtant du vieillissement des façades et des fronts bâtis (*d'avantage les façades intérieures*). Ainsi la mise en application de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra également apporter des réponses à ces problématiques afin de valoriser le site.

L'enjeu sera de gérer ces interfaces et recréer les liens entre les différentes composantes du paysage, en redonnant en premier lieu de la lisibilité au Gioielli, par une opération de reconquête du lit majeur et également par le curage du fond du ruisseau.

Il sera aussi question de préserver le caractère exceptionnel de l'environnement alentour et d'ouvrir visuellement Macinaghju vers le village de Rogliano et les lignes de crêtes des montagnes alentours, en permettant des percées visuelles dans le projet.

Afin de pourvoir à l'attractivité et la valorisation du site, il est nécessaire de respecter les morphologies et l'aspect extérieur des constructions traditionnelles, ainsi que d'établir des transitions entre le tissu ancien dense et la nappe pavillonnaire de la frange Ouest, ce qui permettra de reconnecter toutes les parties de la commune, maîtriser l'urbanisation de cet espace, reconquérir les espaces délaissés. Il faut également conduire à une politique de réhabilitation du bâti ancien dans le centre historique, afin de lui **redonner toute sa force, pourvoir à l'attractivité du site et renforcer la valeur patrimoniale de la commune.**

V - PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LE CADRE DE L'OAP ET DE SA PERIPHERIE

Le règlement de zone qui s'imposera dans le secteur de l'OAP sera celui de la marine **Ua2**. Toutefois, s'imposera au projet d'aménagement les principes indiscutables et non négociables suivants :

- Le principe d'alignement du bâti, en parallèle du bâti existant à Macinaghju,
- La transversalité piétonne et des déplacements doux en général,
- La centralité et le lien entre l'ancien et le futur quartier,
- La co-visibilité entre les montagnes à l'Ouest et les villages de Rogliano et Tomino,
- La mixité urbaine, en termes de destination du bâti,
- Une forme de densité dans le respect de l'architecture bâtie existante,
- L'accessibilité pour tous (*piéton, personnes en situation de handicap, etc.*),
- L'économie d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables et une démarche qualitative et environnementale très puissante.
- La nature en Ville, incluant la création d'espace de nature, et la gestion des eaux pluviales.

VI - ELEMENT DE PROGRAMMATION

a) Les axes de communication :

Les flux ont une place fondamentale dans le projet avec la création de nouvelles voies douces, la requalification de voies existantes, la coexistence de voies et enfin la sécurisation de croisements « piéton / véhicule ». Ainsi il s'agira de mener les actions suivantes :

Hors du périmètre de l'OAP urbaine de la « Colombara » :

Route communale de Pian delle Borre :

Actuellement, la voie communale est ouverte à la circulation à double sens avec une largeur de voirie variable comprise en 3.80 et 4.50m. La faible largeur de la voirie et sa destination génère des difficultés de circulation, notamment en période estivale. Le projet consistera à la création d'une voie à sens unique et d'une voie piétonne. Une réflexion sur l'enfouissement des réseaux de viabilisation pourra être menée.

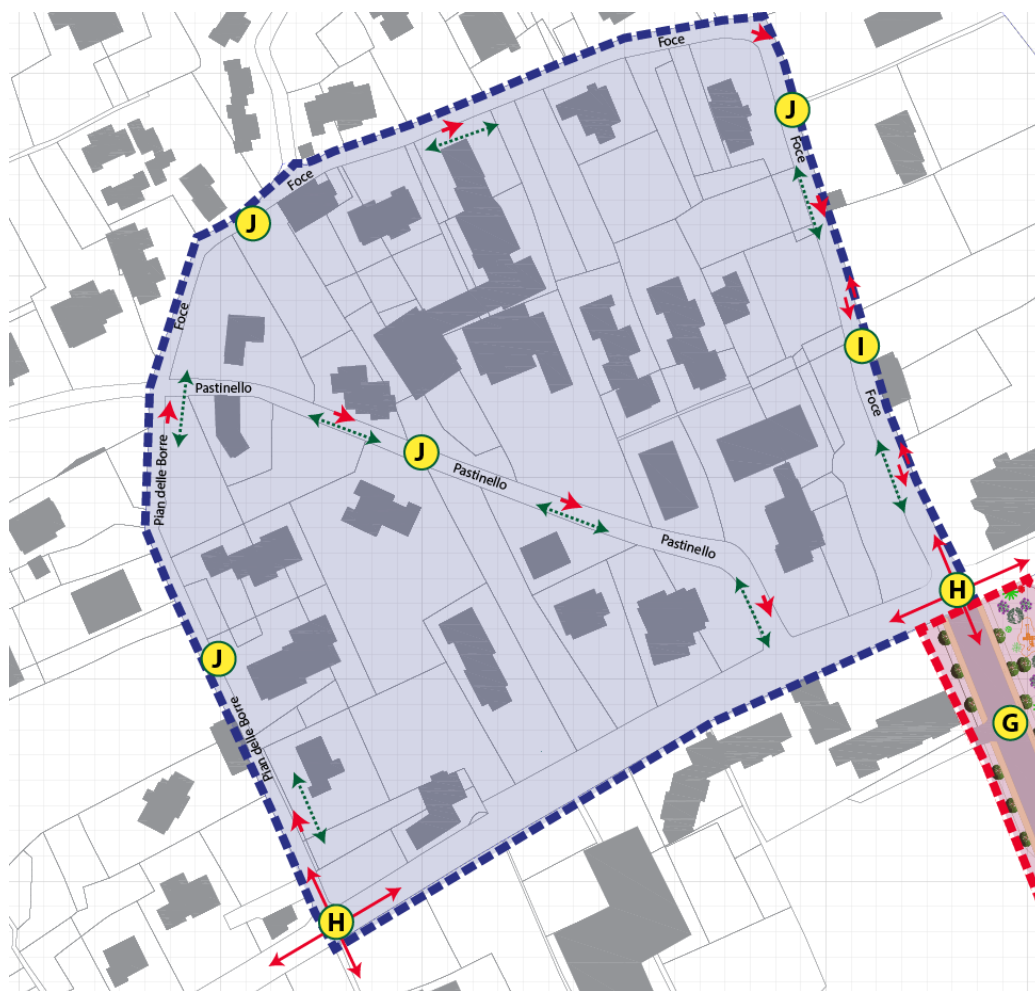
Route communale de Foce :

Dans la continuité de la voie *Pian delle Borre*, il s'agira de poursuivre la voie à sens unique jusqu'à l'entrée de la Résidence Marine de Macinaghju. A partir de la Résidence, la voie communale de Foce serait requalifiée en voie à double sens jusqu'au croisement avec la Route Département 80 (*Point H*). Une réflexion sur l'enfouissement des réseaux de viabilisation pourra mener.

Dans la continuité de la route de *Foce* sera créé une nouvelle voie qui desservira l'OAP urbaine de la Colombara

Route communale de Pastinello :

A l'instar de la voie de *Pian delle Borre*, la voie de *Pastinello* sera requalifiée en une voie à sens unique avec la création d'une voie piétonne. Une réflexion sur l'enfouissement des réseaux de viabilisation pourra mener.



Route de *Pian delle Borre*, *Foce* et *Pastinello*

Au sein du périmètre de l'OAP urbaine de la « Colombara » :



L'Axe principal (G) :

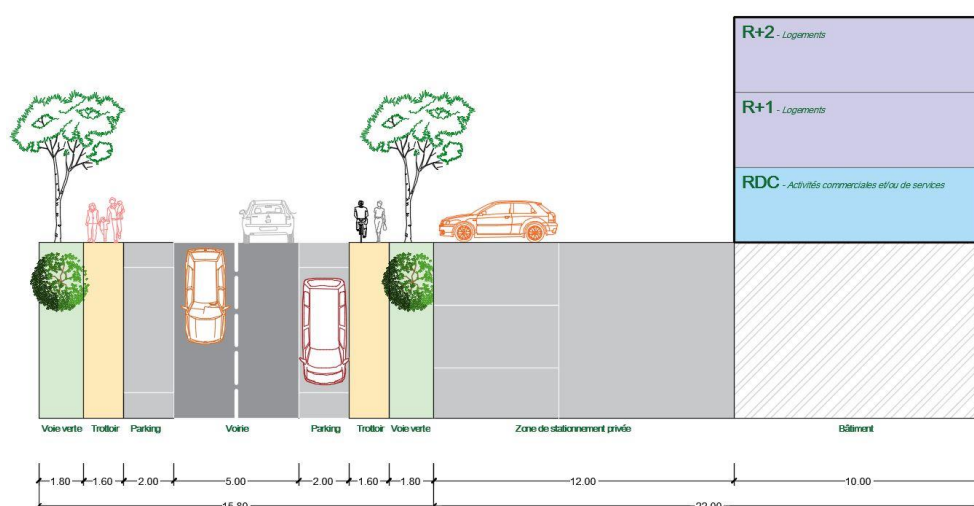
La voirie principale qui viendra structurer le quartier sera un véritable axe urbain alliant voies à double sens, stationnement en créneaux, trottoir pour les déplacements doux et bandes végétalisées.

L'objectif étant de créer une voirie capable d'assurer la gestion des flux au regard des projets de développement qui seront réalisés.

La voirie sera interrompue et ouverte sur la zone agricole à « l'Ouest » de la Colombara afin de permettre l'accès aux terrains agricoles qui seront maintenus et valorisés.

Les voies douces :

L'OAP proposée remplace les voies douces dans leur dimension **fonctionnelle** (*facilité de déplacement court*) **environnementale** (*réduction des nuisances sonores, de la pollution, etc.*) **sociétale** (*qualité du cadre de vie*) et **touristique** (*découverte du village*). Ainsi, leur création sera un des principes forts du projet.



b) La mixité et centralité urbaine

Tout d'abord il convient de préciser que la volonté politique est la condition préalable de la réussite de tout projet urbain d'envergure. Ainsi, une telle opération ne pourra se traduire qu'à travers la prise en considération de différents critères urbains, sociaux et économiques. Dans le cas présent **les acteurs privés** devront s'acquiescer d'une culture du projet en prenant en compte l'intérêt public. **En conclusion, la réussite du projet ne pourra se concrétiser qu'à travers un solide partenariat public-privé, préalablement à toute ouverture de l'urbanisation.**

La création de ce nouveau quartier « central » permettra de percevoir une nouvelle perspective urbaine et paysagère ouverte vers les villages de montagne (Rogliano et Tomino) mais également vers Macinaghju.

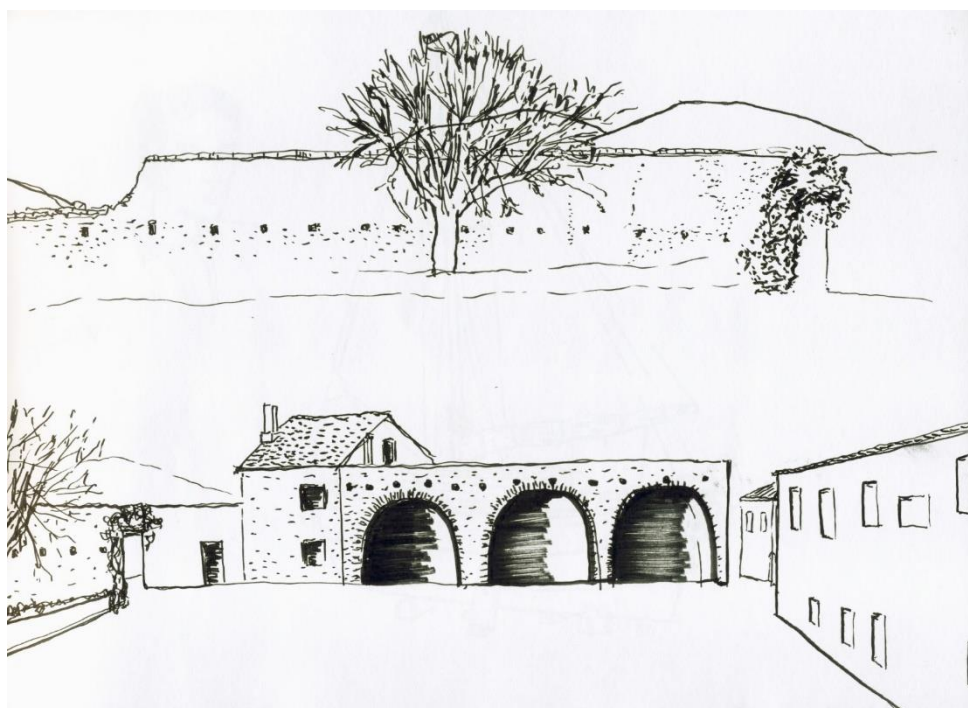
c) Les espaces publics :

Le jardin des Docks (F) :

Macinaghju, dispose de quelques équipements sportifs et ludiques tels que terrains de tennis, espaces de jeux pour enfants, boulodrome, mais pas de jardins publics paysagés. Ainsi, l'OAP intègre un espace d'environ **2000m²** qui permettra d'accueillir des espaces de jeux pour les enfants. Ce lieu sera également un espace tampon au cœur de Macinaghju qui aura au fil du temps une dominante urbaine. De fait sa position centrale, il sera directement accessible par les voies douces de la RD81, par le futur quartier et le village actuel.

La place des Docks (E) :

Actuellement, le terrain où sera implantée la « *Place des Docks* » est une friche urbaine cloisonnée par un mur d'enceinte en pierre d'une hauteur d'environ 3 mètres. Véritable espace structurant la « *Place de Docks* » sera l'élément central où s'articulera l'extension urbaine, et qui assurera la liaison entre la vieille ville et le projet actuel. Fort de son imposante surface avoisinant les 3000m² la place des Docks bénéficiera d'un traitement de surface mixte (*tuf, revêtement minéral, dallage, etc.*) en fonction des services et activités commerciales implantés en périphérie. Des espaces végétalisés pourront être réalisés et une approche qualitative du mobilier urbain sera également menée.



Mur d'enceinte et bâtiment des Docks - Source Association Urba&Co

Source : Association Urba&Co 2013

La place des Docks permettra de recevoir une multitude de manifestations comme des événements estivaux (*concert, spectacle, soirée à thèmes, foires etc*), mais également des marchés spécifiques (*marchés des producteurs locaux, marchés aux vêtements, marchés aux puces etc.*).

Les stationnements (C) :

Depuis plusieurs années, Macinaghju jouie d'une attractivité touristique de plus en plus forte, notamment en période estivale, générant d'importantes problématiques de stationnement. Malgré les parkings importants au Nord et au Sud de Macinaghju, le besoin d'une nouvelle offre est plus qu'indispensable. Ainsi, l'OAP propose de créer plus d'une centaine de places de stationnement le long des voies publiques et à travers la création d'un parking paysager à l'« Ouest » de l'OAP. A cela s'ajouteront les places de stationnement privatives destinées aux logements et commerces qui seront créés. La localisation de ces nouveaux emplacements de stationnement a été, par choix, excentrée du futur cœur de ville afin de limiter les nuisances sonores, dans le même esprit de ceux qui existent actuellement.

Les voies douces :

Comme exposé en amont, les voies douces ne seront pas traitées comme étant un élément permettant de se rendre d'un point « A » à un point « B ». De par leur dimension **fonctionnelle, environnementale, sociétale, et touristique** il s'agira de s'approprier de ces voies comme étant de véritables lieux d'échanges, de rencontre que tout à chacun devra s'approprier.

Le projet proposera, 2 types de voies douces, **la première** très urbaine au cœur du projet qui permettra de créer du lien entre les quartiers, et d'apporter une transversalité naturelle (corridor écologique). Puis, une voie douce résolument plus naturelle le long du Gioelli dont une valorisation du cours d'eau sera menée.

Les voies douces permettront de connecter les quartiers entre eux mais également les lieux d'intérêt comme la maison médicale et la future résidence Senioriale qui sera implantée plus à l'Ouest de la Colombara.

d) Le bâti :

Nota : Les éléments quantitatifs ne sont pas opposables, il s'agit d'exposer les grandes tendances de surfaces et de logements en fonction de leurs vocations dans le périmètre de l'OAP.

Bâtiment n°1, n°2 et n°7 :

Ces trois bâtiments proposeront une mixité de fonction. Les rez-de-chaussée d'immeubles seront essentiellement destinés à l'accueil d'activité commerciale de proximité (*salon de coiffure, d'esthétique, commerce de détail, souvenir, commerces alimentaires, etc.*) et services (*bureaux d'études, cabinet médical ou paramédical, association, librairie, commerces de plantes, boutiques éphémères, galerie, etc.*), sur une surface d'environ **1000m²**. Puis, les étages supérieurs seront une alternance entre du R+1 et du R+2 essentiellement destinés à l'habitat, dont près de **25 logements** sont envisagés.

Bâtiment n°3, n°4 et n°5 :

Donnant sur la « *Place des Docks* », ces trois bâtiments seront en rez-de-chaussée afin de préserver les principes de co-visibilité entre la place, les montagnes (*situées à l'Ouest*) et les villages de Tomino et Rogliano. Les toitures seront exclusivement en toit terrasse végétalisé pour minimiser la hauteur du bâti.

Ces 3 ouvrages représentent une surface de **400m²** et viendront s'ajouter au bâtiment des Docks qui dispose d'environ **200m²** de surface de plancher. Ces espaces seront exclusivement destinés à l'accueil d'activité commerciale de proximité (*salon de coiffure, d'esthétique, commerce de détail, souvenir, etc.*) de cafés et restaurants (*incluant également crêperie, glacier, sandwicherie, etc.*).

Bâtiment n°6 :

Alternant des hauteurs allant du rez-de-chaussée au R+2, ce bâtiment sera exclusivement destiné à l'accueil d'une structure hôtelière et les services en lien avec l'activité (*restaurant, jardin, piscine etc.*). La surface du programme sera d'environ **600m²**, permettant l'accueil d'une structure d'une **vingtaine de chambres**.

Bâtiment n°8 et n°9 :

Afin d'assurer le développement et la pérennité d'un projet urbain aussi ambitieux, il est impératif que cette zone accueille des projets d'intérêts Régionaux, Intercommunaux et Communaux. Considérant que Macinaghju s'ouvre sur le Golfe de Gênes, l'installation de structures en lien avec des projets transfrontaliers est également envisageable. Ainsi, les rez-de-chaussée d'immeubles d'une surface **450m²** seront destinés à l'accueil de projets publics ou parapublics. Enfin, les étages supérieurs en R+2 recevront une **douzaine de logements**.

L'ouverture sur l'espace agricole :

Actuellement l'accès sur le terrain agricole de la Colombara se réalise par des chemins privés. L'OAP propose un accès aisé pour les exploitants agricoles dont le développement de l'activité fait partie intégrante du projet. L'objectif étant de développer et valoriser une agriculture marchande intra-urbaine en circuit court, tout en contribuant à l'amélioration du cadre de vie urbain.

e) Récapitulatif et notion de surfaces :

Le tableau ci-dessous présente quelques notions de surfaces du projet sans que ces données quantitatives ne soient opposables et exhaustives.

Désignation	Surfaces	
Jardin public	2000 m ²	
Place Publique des Docks	3000 m ²	
Voie douce / Trottoir	1000 m ²	
Bande végétalisée - Le long des voies douces	700 m ²	
Voirie et parking attenant	2200 m ²	Dont une soixantaine de stationnement
Parking paysager Ouest	1500 m ²	Soit une quarantaine de stationnement
Activité de services	1000 m ²	
Activité de cafés et restaurants	600 m ²	Dont 200m ² existant.
Activité hôtelière	630 m ²	
Activité liée à l'installation de services publics	450 m ²	
Nombre de logements	2400 m ²	Cela représente entre 30 et 40 logements, soit 20 log/ha.

VII - LES RESEAUX DE VIABILISATION :

Le projet proposé a naturellement pris en considération, les capacités actuelles des réseaux de viabilisation afin de proposer une opération pouvant être développée à court, moyen termes (4-7 ans).

a) Le réseau d'alimentation en eau potable :

Le réseau d'eau potable est limitrophe au terrain étudié.

Sur la base d'une estimation de la création de 40 logements, soit environ une fourchette de 50 à 60 personnes, les besoins en eau potable supplémentaires seront de l'ordre de 12,5 m³/j à 15 m³/j.

Ce volume est relativement réduit par rapport à la production d'eau mobilisable sur le territoire, laquelle repose essentiellement sur le réservoir d'eau de grande capacité géré par l'OEHC.

b) Le réseau d'assainissement :

Le projet pourra se raccorder au réseau de tout à l'égout, géré par le Sivu Tomino-Rogliano. Ce dernier a anticipé le développement de ses communes, et a dimensionné la station à 4300 Eh pour traiter les charges d'une population à moyen terme.

Dans ce contexte, les infrastructures en matière de gestion d'assainissement seront suffisantes pour collecter et traiter les effluents supplémentaires, estimés entre 7,5 et 9 m³/j.

c) Le réseau électrique :

La zone de l'OAP est entièrement desservie par le réseau électrique en basse, moyenne et haute tension. Le réseau d'alimentation moyenne et haute tension est essentiellement souterrain, via un câblage d'importance de 240mm² ALU.

Les terrains de l'OAP, sont également concernées par le passage des câbles de distributions électriques du champ éolien Ersa/Rogliano, qui n'est plus actuellement en service. Une réorganisation du passage du réseau souterrain devra être entreprise dans le cadre des futurs aménagements.

d) Le réseau de télécommunication :

Le périmètre OAP ne dispose pas de réseaux existants de télécommunication sur son emprise, ce qui s'explique par l'absence de projet. Toutefois, un réseau souterrain à l'Est et au Nord, limitrophe au projet est bien présent avec de nombreuses chambres de tirages.

Le réseau, propriété exclusive d'ORANGE est essentiellement un réseau cuivre permettant de desservir le secteur à la « VDSL2 », ce qui correspond à un réseau « haut débit ».

Initialement prévu en 2023 dans le cadre du « plan de déploiement de la fibre en Corse » de la Collectivité de Corse, « la fibre » (réseau très haut débit) devrait être déployée dans le Nord du Cap-Corse courant 2025.

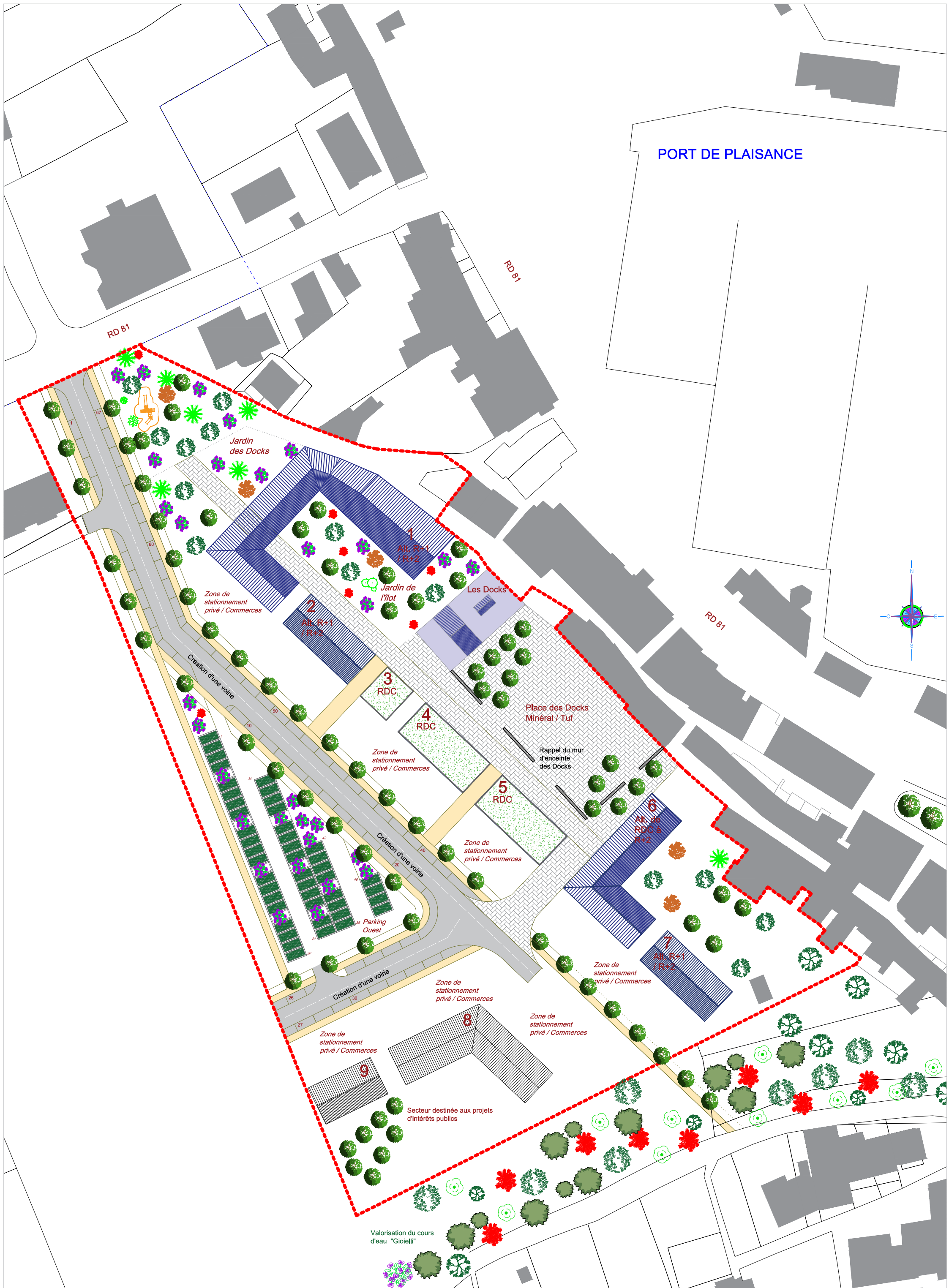
e) La gestion des eaux pluviales :

Afin de gérer les eaux pluviales sur le terrain de l'OAP, une étude hydraulique devra être réalisée préalablement aux travaux. Cette dernière devra indiquer les mesures de compensation qui se traduiront par la mise en œuvre d'un tamponnement des eaux pluviales préalablement à leur rejet.

Conformément aux recommandations de la DDTM de la Haute-Corse, le dispositif de rétention devra permettre de stocker a minima le volume supplémentaire (par rapport à la situation avant aménagement) généré par l'aménagement lors d'une pluie de 4 heures de fréquence décennale.

De même, un débit maximum de rejet inférieur ou égal au débit généré par le bassin versant collecté en condition de ruissellement avant aménagement, pour une pluie de 4 heures de période de retour 2 ans.

VIII - PRESENTATION DE L'OAP - U Centru :



PORT DE PLAISANCE

RD 81

RD 81

RD 81

Jardin des Docks

Jardin de l'îlot

Les Docks

Place des Docks
Minéral / Tuf

Rappel du mur
d'enceinte
des Docks

3 RDC

4 RDC

5 RDC

6 All. de
RDC à
R+2

7 All. R+1
/ R+2

8

9

Zone de stationnement
privé / Commerces

Zone de stationnement
privé / Commerces

Zone de stationnement
privé / Commerces

Zone de stationnement
privé / Commerces

Zone de stationnement
privé / Commerces

Zone de stationnement
privé / Commerces

Zone de stationnement
privé / Commerces

Secteur destinée aux projets
d'intérêts publics

Valorisation du cours
d'eau "Gioielli"

Création d'une voie

Création d'une voie

Création d'une voie

Parking
Ouest

