PLAN LOCAL D’URBANISME

AMBIEGNA

↘ Orientation d’Aménagement et de Programmation

APPROBATION	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
	15/09/2024	06/06/2025	20/09/2025	03/10/2026

SOMMAIRE

1. Création d’un espace de vie autour d’une nouvelle mairie 3

2. OAP paysagère..... 10

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Création d'un espace de vie autour d'une nouvelle mairie

OAP sectorielle (article R.151-6 du CU)

Insertion : CAUE

PROPOS INTRODUCTIFS

Le projet prévoit la construction d'une nouvelle mairie avec une salle des fêtes, la rénovation du restaurant existant, la création d'un espace de jeux pour enfants, et la plantation d'arbres pour apporter fraîcheur et ombrage. Les nouvelles constructions seront intégrées harmonieusement dans le paysage existant, en suivant les codes de l'architecture traditionnelle locale. La mairie actuelle deviendra un logement accessible depuis la route, donc éventuellement aux PMR ou personnes âgées.

Le projet a été conçu pour minimiser les impacts environnementaux en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, en favorisant les surfaces végétalisées et en utilisant des matériaux perméables. Le projet favorise donc l'infiltration naturelle des eaux de pluie. Des plantations d'arbres fruitiers et de plantes grimpantes sont prévues pour améliorer la biodiversité locale et offrir des zones ombragées.

Ce projet d'aménagement à Ambiegna représente une opportunité stratégique pour la commune de développer ses infrastructures, d'offrir des espaces de convivialité pour ses habitants, tout en assurant une approche durable et respectueuse du cadre de vie rural d'Ambiegna.

A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

PERIMETRE

Le site sélectionné pour ce projet, situé légèrement en contrebas de la mairie actuelle, est un terrain communal déjà artificialisé, actuellement utilisé pour un stade et un restaurant saisonnier

Superficie de l'OAP : 0,97 ha
Périmètre représenté sur la carte ci-contre

ENJEUX

Dynamiser la vie au village
Développer les infrastructures communales
Offrir des espaces de convivialité pour les habitants, tout en assurant une approche durable et respectueuse du cadre de vie rural d'Ambiegna

MAITRE D'OUVRAGE

Commune et opérateurs divers

ECHEANCIER

Lancement des études dès l'approbation du PLU

PROGRAMMATION

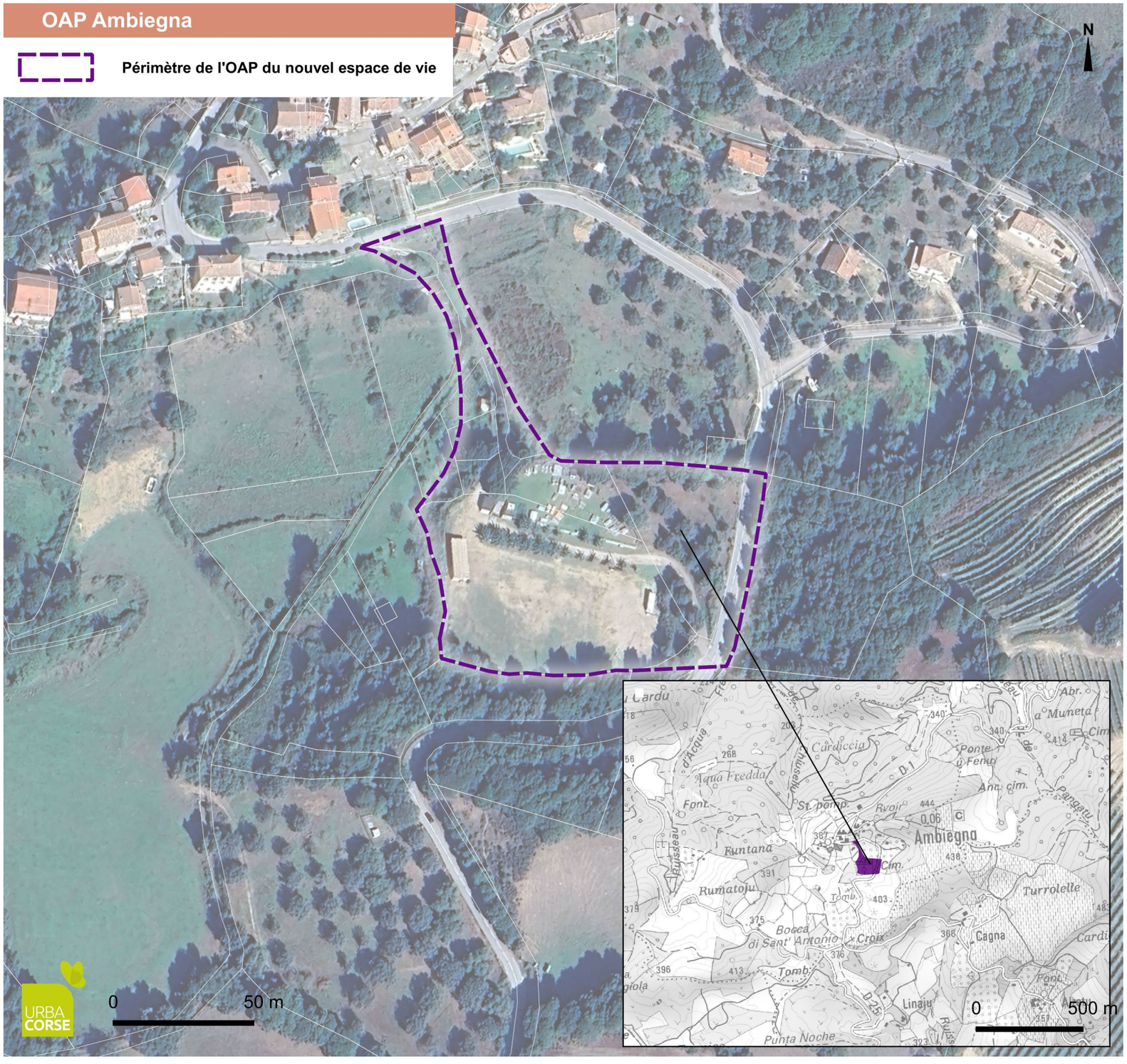
Nouvelle mairie / salle des fêtes

Restaurant (existant)

Espaces verts / espaces publics / aire de jeux / stade

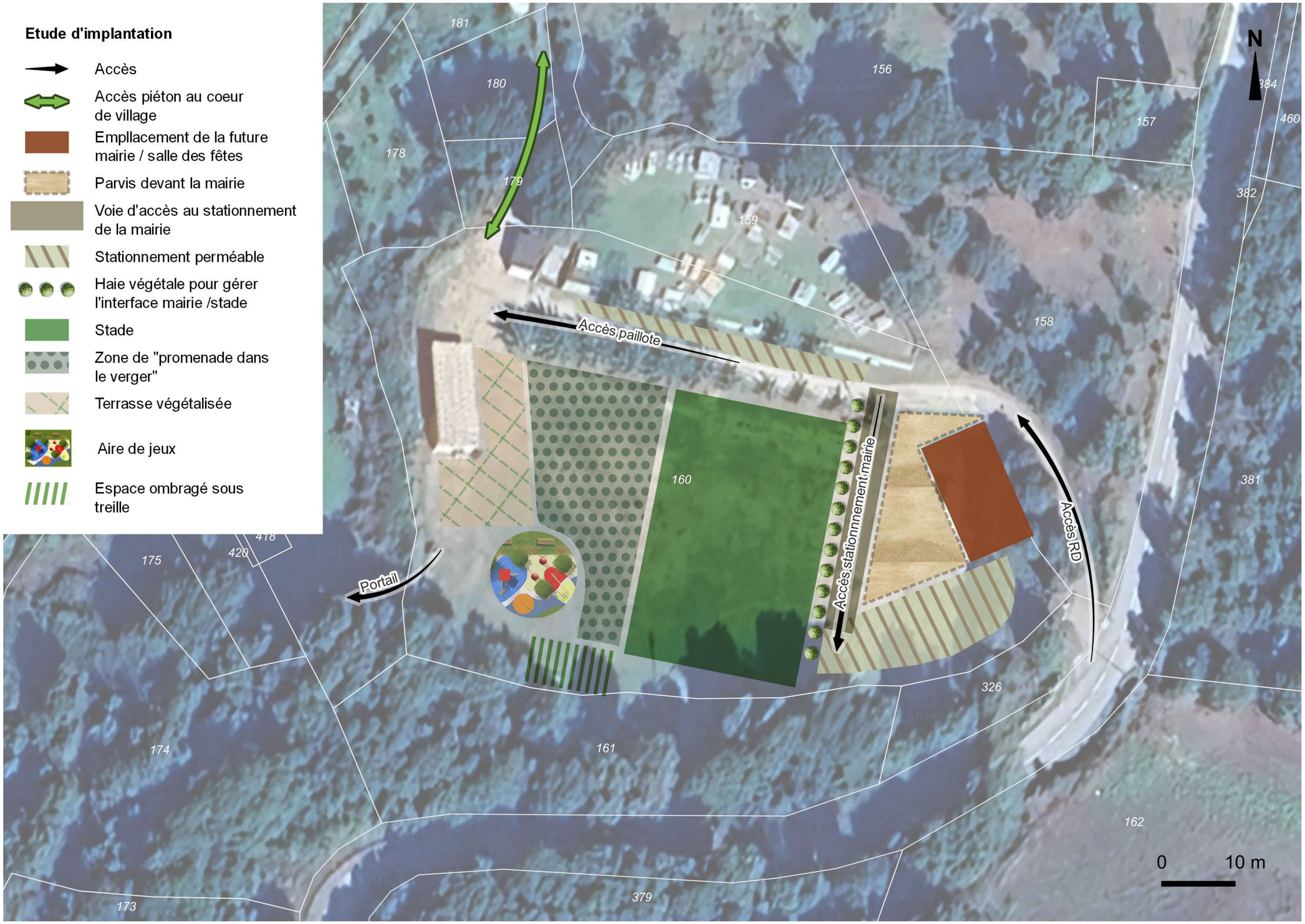
OAP Ambiegna

Périmètre de l'OAP du nouvel espace de vie



Etude d'implantation

- Accès
- Accès piéton au coeur de village
- Empllacement de la future mairie / salle des fêtes
- Parvis devant la mairie
- Voie d'accès au stationnement de la mairie
- Stationnement perméable
- Haie végétale pour gérer l'interface mairie /stade
- Stade
- Zone de "promenade dans le verger"
- Terrasse végétalisée
- Aire de jeux
- Espace ombragé sous treille



B. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

1. LE REAMENAGEMENT DU STADE

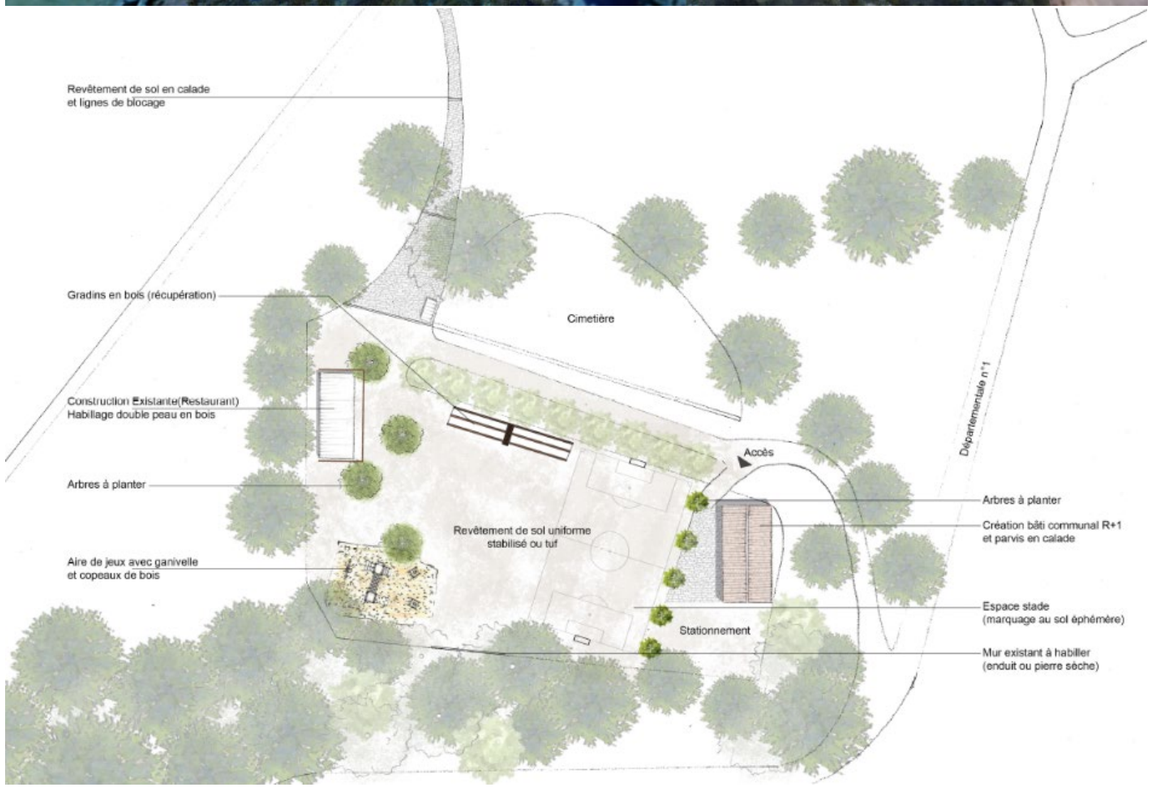
En premier lieu, le site conserve sa vocation initiale autour du sport puisque l'aire du stade est conservée partiellement suivant une dimension suffisante. Cette espace pourra avoir d'autres fonctions pour des événements nécessitant une surface libre plus importante qu'à l'habitude.
Ainsi, cet espace pourra également accueillir des sessions de cinéma en plein air par exemple.

Cinéma en plein air

2. LA CREATION D'UNE NOUVELLE MAIRIE / SALLE DES FETES

L'algéco laissera la place à une nouvelle construction en R+1 d'une emprise au sol d'environ 100 m², pour y installer la nouvelle mairie et une salle des fêtes. Prenant appui contre le talus, la mairie sera accessible par le haut alors que la salle des fêtes sera quant à elle accessible par le bas et profitera ainsi de l'espace aménagé en extérieur. La construction sera de style local, soit volume sobre avec ouvertures traditionnelles, toit deux pans en tuiles.

Typologie de bâti et ambiances proposées



3. REQUALIFICATION DU RESTAURANT EXISTANT

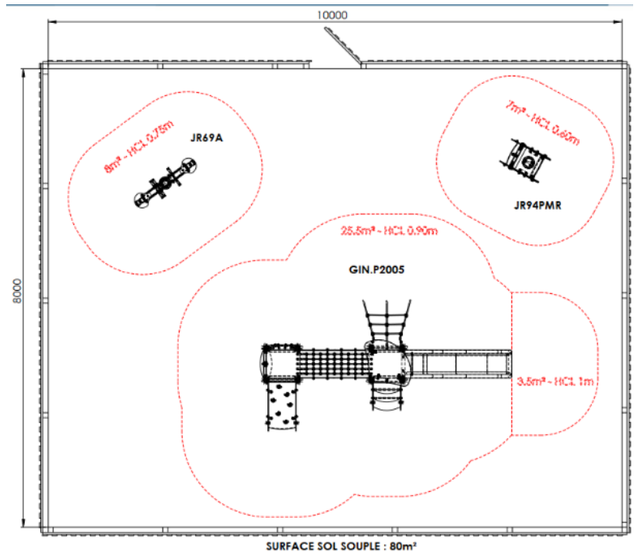
Le restaurant en place mais qui est aujourd'hui saisonnier, pourra s'installer définitivement ce qui permet notamment une amélioration durable des abords comme les terrasses, l'auvent et progressivement du local lui-même. Une terrasse végétalisée agrémentera les abords du restaurant.
Lors de la requalification du local, il s'agira de s'assurer de la bonne intégration du bâti. Il pourra par exemple bénéficier d'un habillage double peau en bois.

Exemple de traitement au sol pour une terrasse extérieure

4. UNE NOUVELLE AIRE DE JEUX

Un espace de jeux pour enfants sera aménagé aux abords du mur en béton et du restaurant. Il sera composé de plusieurs équipements adaptés pour les enfants en bas âge. La clôture sera en bois et le sol réalisé en matériaux amortissant de teinte marron-beige. Les équipements seront en structure métallique et bois pour l'essentiel, aux teintes vives dans les verts.

Exemple de jeux d'enfants proposé.



Implantation interne proposée (URBA20)

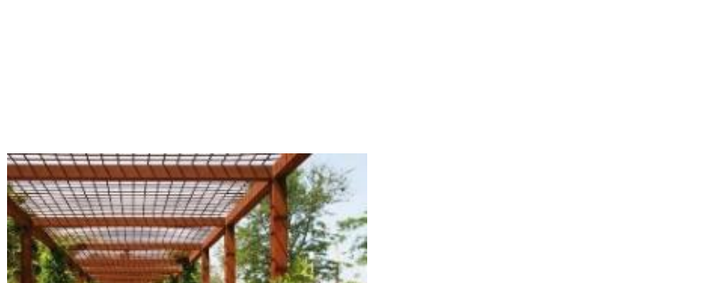
Cet espace complète ainsi les espaces verts et ludiques autours des différents établissements et le stade, participant ainsi à rendre plus accueillant et intime cet espace.

5. VEGETALISATION DU SITE

Le mur en béton servira d'appui à une treille végétale (supports bois ou corten) profitant de la présence de l'humidité qui s'accumule à sa base. Le climat et l'exposition permettraient ici plusieurs options dans le choix des espèces végétales : glycines, jasmin, kiwi…

Dépourvu d'ombrage, celle-ci offrira un coin de fraîcheur au plus près de l'aire de jeux. Face à la paillote, un espace vert conçu sous forme de vergers viendra agrémenter de manière originale le site : des arbres comme les figuiers, les pommiers ou les cerisiers peuvent fournir une ombre abondante en adaptant la taille. La production de fruits pourra être accessible à tous saison après saison. La terrasse face au restaurant sera également végétalisée par différents moyens de manière cependant, à bénéficier du soleil hivernal et printanier.

Exemples de dispositifs pour créer une treille

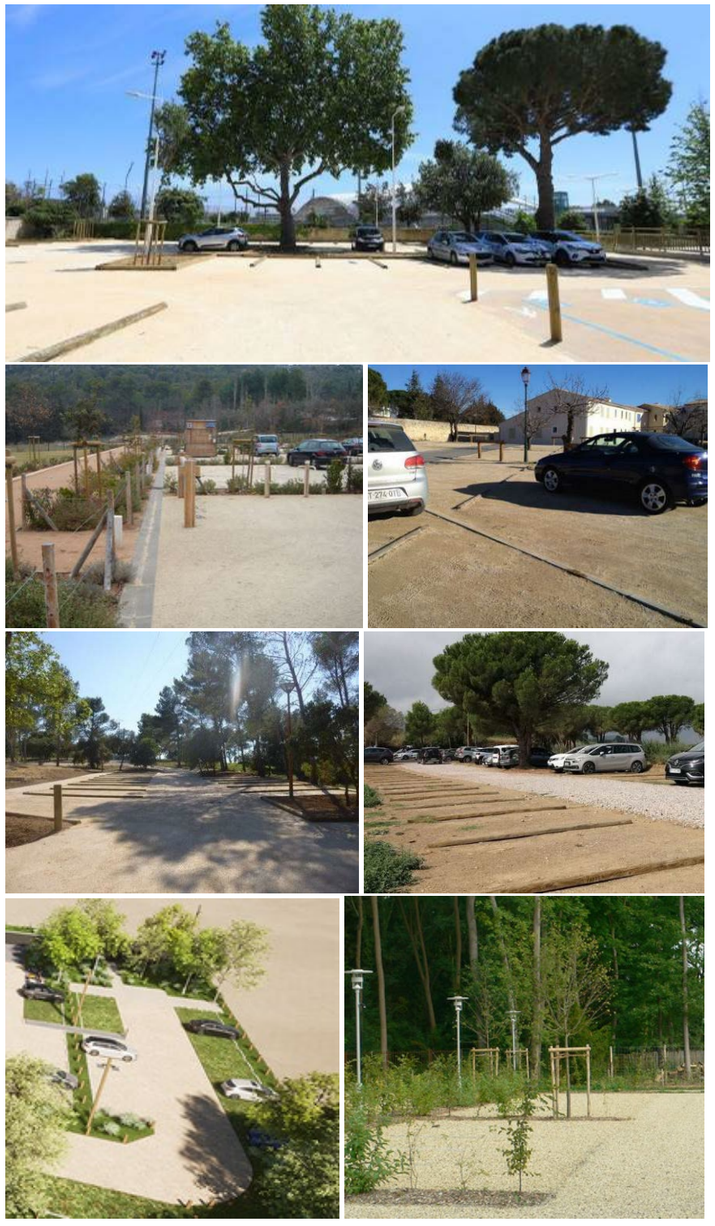


Exemple de traitement du sol et des espaces libres

6. STATIONNEMENT

Le stationnement est réduit du fait de la bonne accessibilité depuis le village par la stretta. Il est optimisé le long du mur du cimetière et organisé à proximité de la mairie sous forme d'une petite poche. L'accès sera réalisé en terre battue dans la continuité de celui qui accède au cimetière. Le but étant de réduire l'imperméabilisation des sols.

L'espace de stationnement bénéficiera d'un traitement paysager soigné. Il devra rester perméable et être planté de manière à procurer un ombrage efficace et faciliter l'insertion paysagère du parking.
L'aire de stationnement pourra bénéficier de la pose d'alvéoles si cela s'avérait nécessaire pour éviter la dégradation du fait du passage des véhicules.



Exemples de stationnements perméables et paysagés

7. LA LIAISON PIETONNE AVEC LE VILLAGE

La *stretta* est aujourd'hui enherbée et entretenue régulièrement. Si son usage s'intensifie, et s'il fallait faire le choix de mieux aménager cette voie, il sera nécessaire de conserver son charme en faisant le choix de matériaux qui sont en adéquation avec le caractère rural. Il conviendra cependant de ne pas négliger le traitement des eaux pluviales qui s'écouleront en surface de manière plus significative le long chemin est aménagé.

Traitement des sols – options

2. OAP paysagère
Préserver les ambiances paysagères locales

OAP thématique (article R.151-7 du CU)

PROPOS INTRODUCTIFS

Préserver les paysages d'Ambiegna est essentiel pour maintenir l'équilibre culturel et écologique de la région. Ces paysages, caractérisés par leur beauté naturelle, offrent également des habitats vitaux pour de nombreuses espèces animales et végétales. Ils jouent également un rôle crucial dans la régulation du climat local et la protection des sols. Sur le plan culturel, ces espaces naturels sont des témoins de l'histoire et des traditions locales, offrant un cadre de vie agréable et des opportunités récréatives pour les résidents et les visiteurs. Les extensions urbaines, bien que nécessaires pour le développement de la commune et l'installation de résidents, doivent être encadrées pour éviter la dégradation de ce patrimoine.

A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

L'OAP concerne la problématique paysagère qui nourrit le rapport à l'identité et sa singularité. Qu'il soit décor, cadre de vie ou encore écosystème, ces paysages dans leur multiplicité s'offrent aux acteurs du territoire et concourent à l'attractivité des lieux. L'OAP a pour but de relever la manière de le mettre en scène, de le préserver et de l'aménager en lien avec les futures extensions urbaines et de préservation des entités agricoles et naturelles du territoire.

PERIMETRE

L'ensemble du village d'Ambiegna et ses abords.

ENJEUX

Valoriser le patrimoine paysager comme garant de la qualité du cadre de vie et de préservation des fonctions agricoles et naturelles du territoire, tout en assurant la bonne insertion des extensions urbaines.

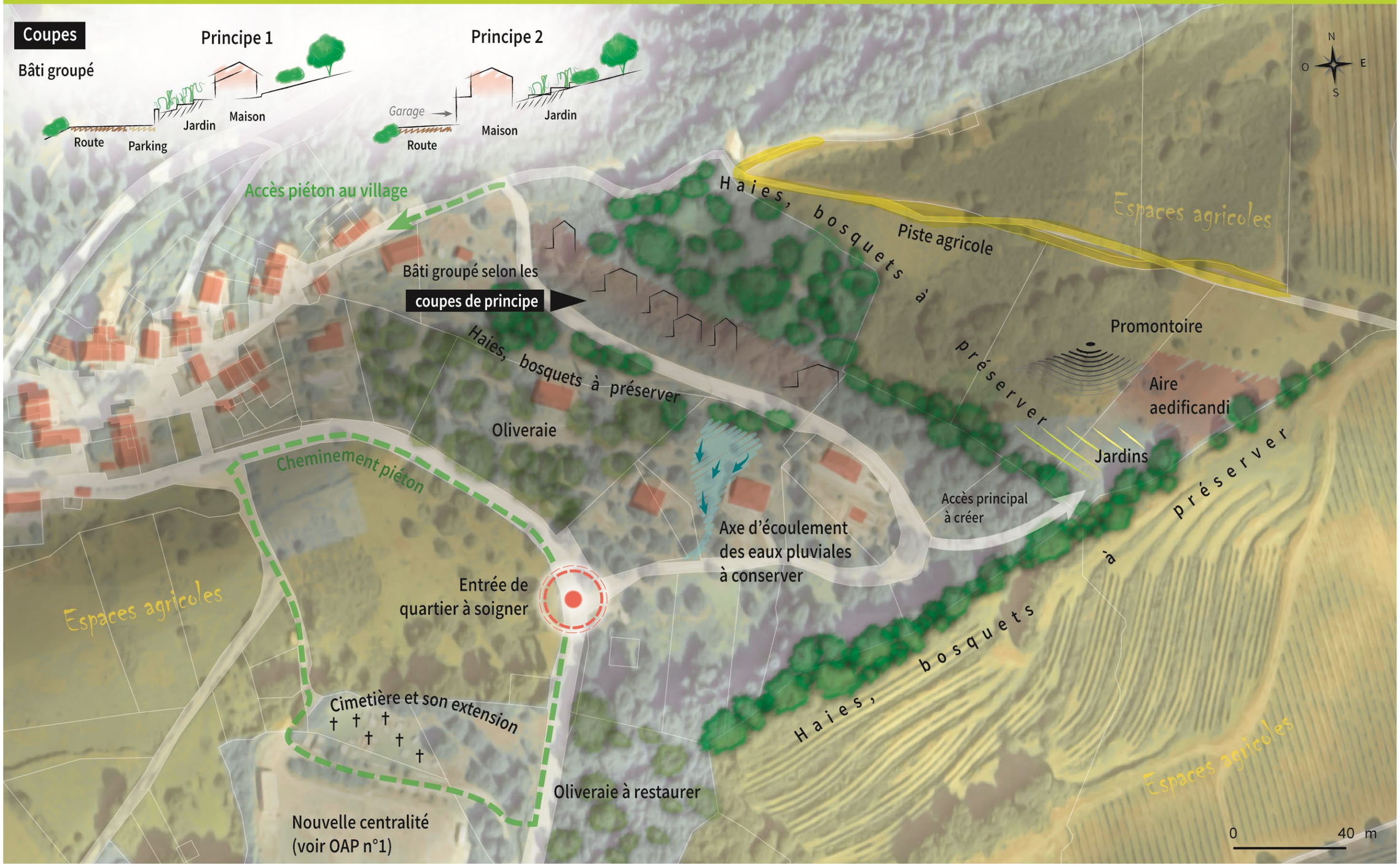
MAITRE D'OUVRAGE

Commune et opérateurs divers

ECHEANCIER

Ouverture à l'urbanisation dès approbation du PLU

OAP n°2 d'Ambiegna



B. LES PAYSAGES AGRICOLES, NATURELS ET LES ELEMENTS PAYSAGERS

8. ESPACES AGRICOLES

Ces zones, constitutives du paysage local seront protégées dans leur vocation. Les pratiques agricoles durables sont encouragées, ainsi que la promotion des circuits courts.

9. HAIES ET BOSQUETS A PRESERVER

Ces éléments naturels sont protégés pour garantir le maintien des corridors écologiques favorisant la biodiversité et la connectivité entre les habitats.

10. OLIVERAIES ET OLIVERAIES A RESTAURER

Recommandation : Mettre en place des programmes de restauration et de conservation des oliveraies. Encourager les pratiques agricoles traditionnelles et durables.

Oliveraies en avant-plan du village d'Ambiegna

11. LE CIMETIERE ET SON EXTENSION

Recommandation : Planifier l'extension du cimetière de manière respectueuse de l'environnement. Intégrer des éléments paysagers pour créer un espace de recueillement paisible.

12. AXE D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES A CONSERVER

Pour protéger les axes naturels d'écoulement des eaux pluviales, aucun bâti ne devra s'implanter sur cet axe. Des solutions de gestion durable des eaux pluviales pourront être intégrées dans les projets d'aménagement.

13. PERMEABILITE ET VEGETATION AU SEIN DES PARCELLES

Tous les espaces non bâtis devront conserver une certaine perméabilité :

- Les espaces de stationnement des maisons individuelles doivent rester perméables si possible sur minimum 50 % de leur surface.
- Les jardins ne doivent pas être imperméabilisés. Un espace de terrasse est admis mais il doit être au maximum de 20 m² et doit si possible recevoir un traitement permettant de préserver une partie de la perméabilité de la surface (bois, dalles espacées…)

Concernant la végétation :

- Les zones ouvertes et découvertes doivent être évitées car elles entrainent une évaporation plus importante de l'eau que les zones plantées : les champs de plantes vivaces demandent moins d'eau qu'une pelouse. Les pelouses seront donc évitées. Elles seront remplacées par des prairies fleuries, qui ne sont tondues qu'une ou deux fois par an et qui sont plus intéressantes pour les insectes. Elles retiennent également mieux l'eau.
- Des plantes endémiques ou méditerranéennes seront privilégiées pour leur adaptation au climat et leur résistance à la sécheresse.

C. QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET INSERTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

14. NOUVELLE CENTRALITE

Il s'agit ici de développer des espaces multifonctionnels qui favorisent les interactions sociales et les activités communautaires, tout en intégrant des espaces verts.

Des arbres d'ombrages seront plantés, et un espace de verger sera créé.

Cf. OAP 1

15. IMPLANTATION ET TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

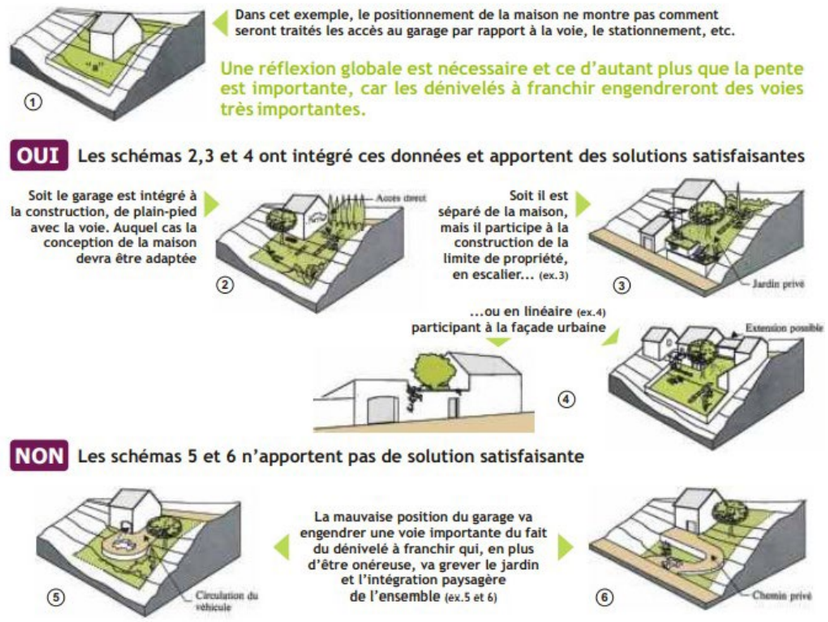
Les paysages du village d'Ambiegna revêtent un caractère authentique et simple garant de leur qualité et de leur homogénéité. Le mariage entre cette simplicité (des formes des maisons, des matériaux locaux, des aménagements épurés de l'espace public…) et la position du village et des espaces agricoles et naturels, qui offrent une série de vues époustouflantes, donnent son identité au village d'Ambiegna.
Ainsi, les futures constructions devront respecter les volumétries et l'aspect des constructions existantes, à savoir :

- Volumes simples (parallélépipèdes)
- Toitures 2 pentes si possible
- Certaine densité recherchée

16. GESTION DE LA PENTE

Les voies de desserte seront le plus possible parallèles aux courbes de niveaux pour limiter l'impact paysager.

L'insertion des constructions dans la pente sera étudiée afin de limiter au maximum les déblais-remblais.



17. LE SECTEUR DE BATI GROUPE

Recommandation : Maintenir une densité modérée pour préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels. Encourager l'utilisation de matériaux locaux et durables pour les nouvelles constructions.

Les mitoyennetés ou semi-mitoyennetés sont à privilégier.

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

Sont à exclure les implantations monotones de type « lotissement ».

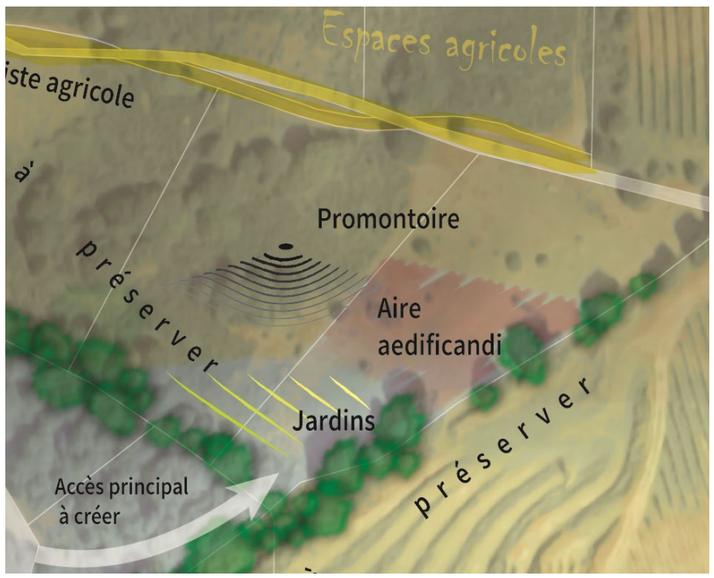
Exemple d'implantation à éviter

Le bâti sera implanté prioritairement de façon à permettre par la suite une densification avec la construction d'autres bâtis ou redécoupages parcellaires, plutôt qu'en milieu de parcelle.

L'implantation devra respecter les principes représentés sur les coupes ci-dessous :

18. AIRE AEDIFICANDI

Les futures constructions des parcelles du secteur Ouest seront édifiées dans l'aire aedificandi représentée sur le plan de manière à préserver les espaces de jardins en contrebas, moins propices à l'installation de nouvelles constructions et permettant la préservation du point de vue depuis le promontoire.



19. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Il est attendu une approche bioclimatique des constructions, afin d'améliorer le confort des logements et de minimiser leur consommation énergétique (chaud/froid).

Sauf impossibilité technique ou avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, service de proximité de la Direction générale des Affaires Culturelles de Corse), des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés.

La qualité environnementale des constructions passera également par le choix des matériaux, afin de diminuer leur impact carbone.
La RE2020, réglementation environnementale des bâtiments neufs, sera nécessairement respectée.

L'installation de brasseurs d'air (ventilateurs de plafond) en remplacement de la climatisation est fortement recommandée. Couplés à une ventilation naturelle, ils s'avèrent très efficaces, et beaucoup moins énergivores que la climatisation.

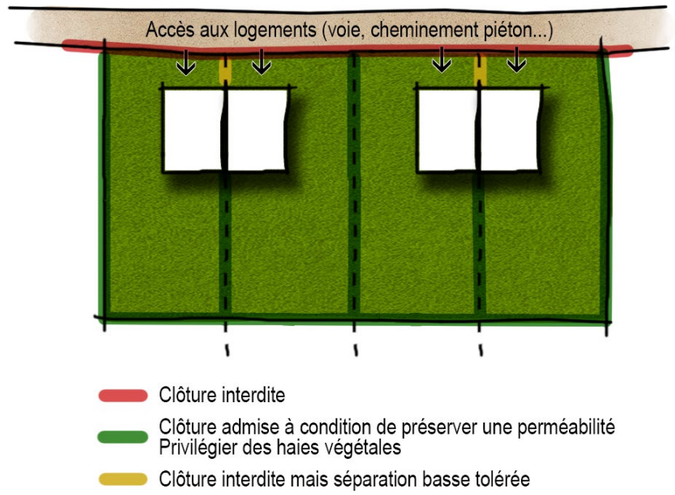
20. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

a. Les clôtures

Les clôtures seront limitées autant que faire se peut pour conserver les interfaces public/privé ouvertes des villages corses.

Elles sous toutefois admises sous certaines conditions :

- Il est fortement conseillé que les séparations entre les logements soient de type haie végétale
- Lorsqu'elles ne sont pas de végétales, celles-ci doivent prévoir des ouvertures pour le passage de la petite faune.
- En cas de réalisation d'un mur, celui-ci sera en pierre locale (granit) ou sinon devra être recouvert d'un enduit dans des teintes naturelles neutres (blanc cassé, beige, couleur pierre…), identique à la façade du bâtiment.
- Elles doivent être homogènes sur un secteur donné
- Il faudra également éviter les clôtures entre l'espace public qui constitue l'accès au logement et le logement lui-même comme illustré sur le schéma ci-après :



Exemples de clôtures à privilégier

Exemples de clôtures à proscrire

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

b. Les matériaux des bâtiments

- Concernant les enduits : Ils sont teintés dans la masse, lissés, talochés fins. Les effets de type « chaux » sont conseillés.

- En cas d'utilisation de la pierre, celle-ci devra être locale (granit).
  Les plaquettes de parement comme illustré ci-contre sont proscrites.

Exemples de matériau à proscrire

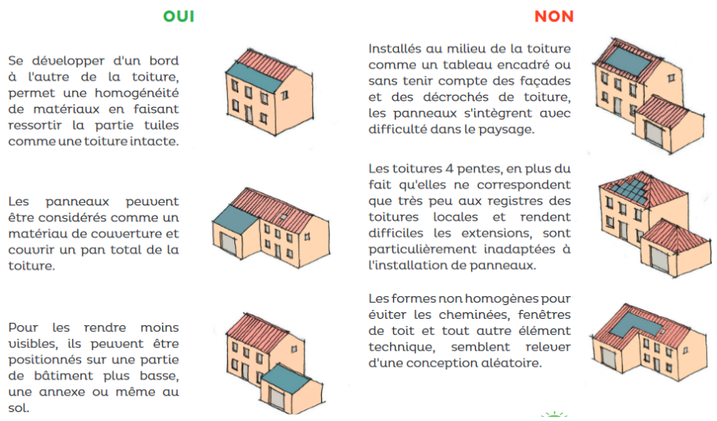
- Le bois peut être employé. Dans ce cas, l'emploi de bois issu de filières locales sera à étudier.

Les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits

c. Les toitures

Les toitures 2 pans sont privilégiées. Le projet architectural cherchera à garantir une bonne insertion du bâti. Les toitures pourront alors être végétalisées.

Dans le cas de pose de panneaux solaires, ceux-ci devront être installés comme détaillé ci-après :



Des systèmes de tuiles photovoltaïques sont permis.

D. MOBILITES ET STATIONNEMENT

21. AMELIORER L'EXISTANT

a. Les pistes agricoles

Recommandation : Maintenir et améliorer les pistes agricoles pour faciliter l'accès aux champs. Assurer qu'elles soient bien intégrées dans le paysage et peu intrusives.

b. Entrée de quartier à soigner

Recommandation : Aménager l'entrée de village de façon à la rendre plus attractive et lisible. Utiliser des plantations et des éléments architecturaux pour marquer l'entrée du village.

Cela peut se faire simplement par la pose d'un panneau indicatif (en acier corten par exemple), par des plantations ou plus généralement un soin apporté au traitement des abords de voie pour marquer la transition entre espace routier et espace habité.
Il s'agira aussi de s'assurer que les futures constructions en entrée de village respectent la morphologie du cœur de village.

Exemples de traitement pouvant être appliqués en entrée de village

22. LES MOBILITES DOUCES

a. Cheminements piétons

Recommandation : Développer un réseau de chemins piétons sécurisés et accessibles. Connecter les différents secteurs du village aux espaces naturels et aux équipements publics.

Une trame de liaisons douces efficace pourra être conçue de façon à proposer une nouvelle offre d'itinéraires de promenade.

Pour offrir des cheminements et espaces publics praticables par les piétons (et autres modes doux) en toutes saisons, elle devra être complétée par une trame d'ombrage, composée principalement d'arbres de haute tige.

Divers types de circulations douces

b. Accès piéton au village

Recommandation : Améliorer la sécurité et l'accessibilité des accès piétons. Connecter le village au futur espace de vie avec la nouvelle mairie.

Cf. OAP 1