

Recu le

13 JUIL. 2022

DDT 2A/SUPH

Corse

PLAN LOCAL D'URBANISME

Eccica-Suarella



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Orientations

d'Aménagement et de Programmation



PADD débattu
27 février 2019

P.L.U arrêté
28 janvier 2021

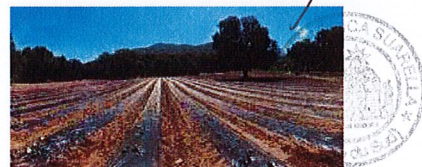
Enquête publique
du 2 août au 3 septembre
2021

P.L.U approuvé

le 12 juillet 2022



Juin 2022



[Signature]

Commune d'Eccica-Suarella

Projet d'Aménagement et de Développement Durable Orientations d'Aménagement et de programmation



SOMMAIRE

Avant – propos	5
Repérage des OAP	7
OAP Pôle urbain de l'arrière-pays	8
OAP de l'Entre-Deux	21
OAP plaine de San Ghjuva.....	26
Annexes – Orientations architecturales & paysagères	36



Orientations d'Aménagement Et de Programmation (OAP)

Avant – Propos

Dans un PLU, la partie consacrée aux orientations d'aménagement est celle qui a connu le plus d'évolution depuis l'origine des Plu. Initialement, ces orientations étaient venues compléter le Padd en précisant, sur des territoires donnés – généralement des quartiers ou des secteurs –, les principes d'aménagement de la commune. Puis elles sont devenues des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec la loi Grenelle II qui a élargi le contenu. La loi Alur a poursuivi cette évolution en ouvrant la possibilité de remplacer le règlement par des OAP. Cette pièce du PLU traduit à elle seule l'évolution vers un urbanisme de projet. A la différence du Padd, les OAP ont une portée juridique propre et sont notamment opposables aux demandeurs d'occupation et d'utilisation du sol.

Les OAP portent sur des actions ou des opérations d'aménagement à mener sur des territoires bien délimités.

D'ordre général, il s'agit pour la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs connaissant un développement particulier. Aussi, les OAP peuvent également préciser les conditions d'aménagement et d'équipement des zones urbanisables ou à urbaniser. Dans tous les cas, elles confèrent au PLU une portée plus opérationnelle et de planification.

Ainsi, conçues, les OAP apparaissent comme étant à mi-chemin entre les orientations générales du Padd et le règlement du PLU. Elles permettent d'approfondir le Padd sur certains points particuliers, sans pour autant être rédigées avec la même rigidité que le règlement. Viennent s'y ajouter les éléments de la programmation urbaine, par exemple le nombre de logements nouveaux dans le secteur considéré et leur nature, les caractéristiques des équipements publics à réaliser...

Les OAP permettent de définir une planification stratégique dans des zones bien délimitées et offrent une souplesse suffisante pour éviter les modifications incessantes du PLU. Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

Les OAP sectorielles sont des OAP par quartiers ou par secteurs dont le contenu est très hétéroclite. Elles définissent des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines, et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Le périmètre de ces OAP est présenté par la partie graphique du règlement. Parfois, les OAP peuvent définir l'échéancier et/ou les conditions d'ouverture à l'urbanisation et le programme d'équipements à réaliser.

Les OAP peuvent aussi, contribuer à mettre en place des continuités écologiques, rendre la mixité fonctionnelle obligatoire lors de certaines opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation en imposant par ce type d'opérations un pourcentage destiné à la réalisation de commerces, d'espaces verts, d'espaces publics, de logements collectifs...

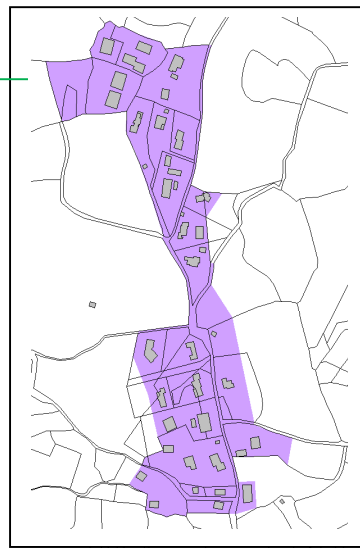
Pour rappel les OAP sont opposables au titre de la compatibilité et non de la conformité. Le texte de l'OAP peut être complété par un schéma d'aménagement qui permet de mieux apprécier les attentes de la collectivité. Les orientations pourront par exemple s'intéresser aux volumes constructibles (densités), aux conditions d'accessibilité et de stationnement, aux types de logements, aux espaces libres...

Ce dossier se veut dégager les grandes orientations de développement retenues par la collectivité en fonction des différents secteurs supportant des enjeux d'urbanisation inscrits sur le territoire de la commune d'Eccica-Suarella et en prenant en considération chaque quartier d'urbanisation en devenir. Il fixe les conditions, les orientations et les règles de bon sens que l'aménageur devra cerner et reprendre avant tout dépôt de permis.

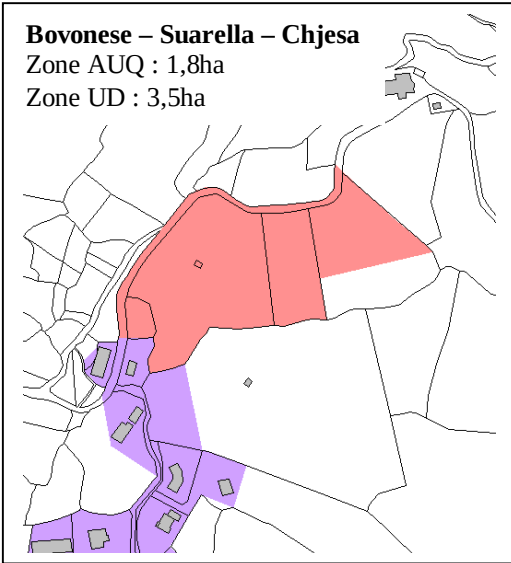


Repérage des secteurs faisant l'objet D'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

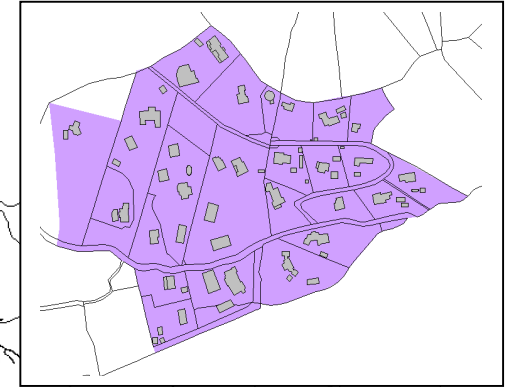
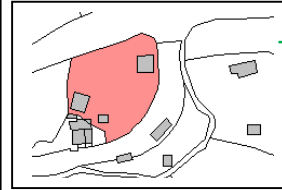
Sant'Eliseo
Zone UD : 6,2ha



Bovonese – Suarella – Chjesa
Zone AUQ : 1,8ha
Zone UD : 3,5ha

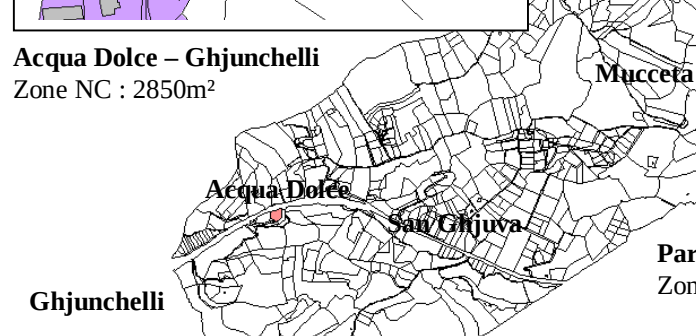


Acqua Dolce
Zone NC : 2850m²



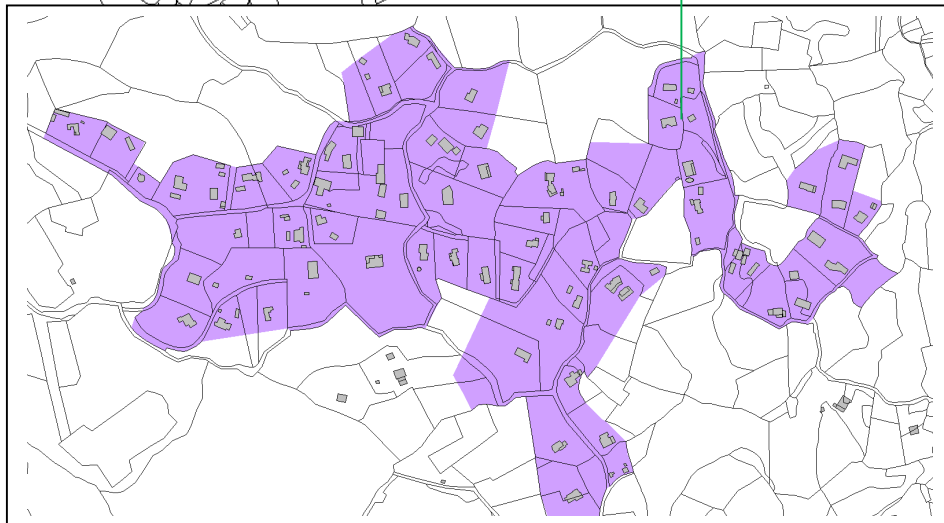
Ceppe d'Ugliastru
Zone UDc : 8,7ha

Acqua Dolce – Ghjunchelli
Zone NC : 2850m²



Mucceta

Paratella – Stangone – Cotone
Zone UDc : 21,4ha



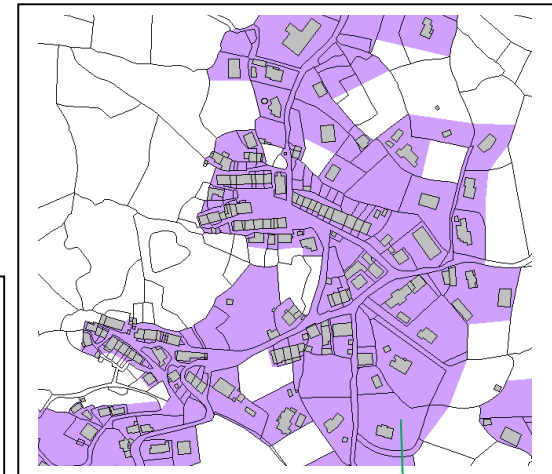
Paratella – Stangone – Cotone

Sant'Eliseo

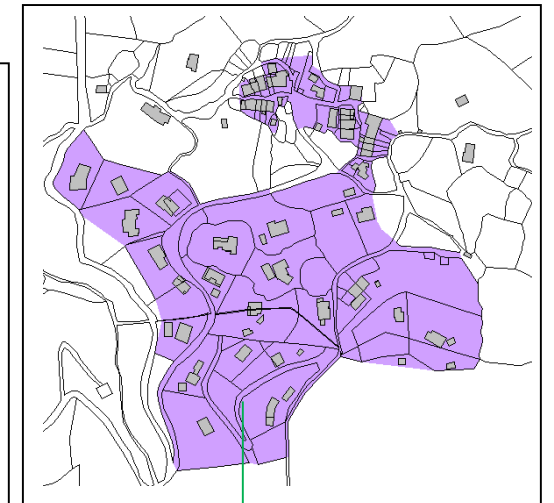
Eccica

Radica

Suarella – Cullizula – Bovonese



Suarella – Cullizula – Bovonese – Cutella
Zones UA : 4,3ha
Zones UD : 5,7ha
Zones UL : 1,9ha



Eccica – Radica
Zone UA : 0,5ha
Zone UL : 0,1ha
Zone UD : 4,5ha

OAP Pôle urbain d'Eccica-Suarella

**Organiser, structurer et préserver l'espace villageois
En vue d'une fonctionnalité positive**

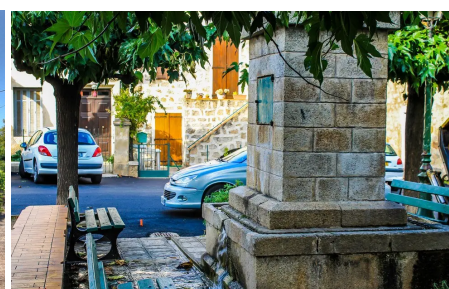
L'objectif premier du PLU d'Ecica-Suarella est de renforcer l'attractivité du village en vue d'un rééquilibrage du territoire, permettant de redynamiser la vie au village et de favoriser l'accès au logement pour les jeunes ménages. Structurer, organiser et préserver l'espace villageois vers un renouveau dynamique et identitaire.

Renforcer les densités sur le village et profiter du réseau d'assainissement collectif en place. Remplir les dents creuses, les parcelles enclavées au cœur de la zone urbanisée et d'étendre de façon maîtrisée la tâche urbaine des entrées de village (Suarella ouest, Sant'Eliseo, quartier de l'église) par des opérations ciblées et encadrée par une OAP afin de renforcer la mixité urbaine, autour d'espace fonctionnels.

Organiser la planification urbaine de ces extensions en respect des sites, des paysages, de la mixité sociale, de la mixité des formes bâties, de l'organisation et du renforcement des espaces publics, des dessertes et des déplacements. Accompagner le renforcement de l'armature urbaine dans un objectif de développement durable avec le traitement des abords du village, la préservation des espaces agraires et des parcours, la préservation des boisements, des jardins-vergers..., le traitement des interfaces public/privé, l'aménagement d'espaces publics et lieux de rencontre (piazzette, jeux de boules, petits squares, jeux pour enfants, église...), la réduction et la mixité des déplacements, l'organisation du stationnement...

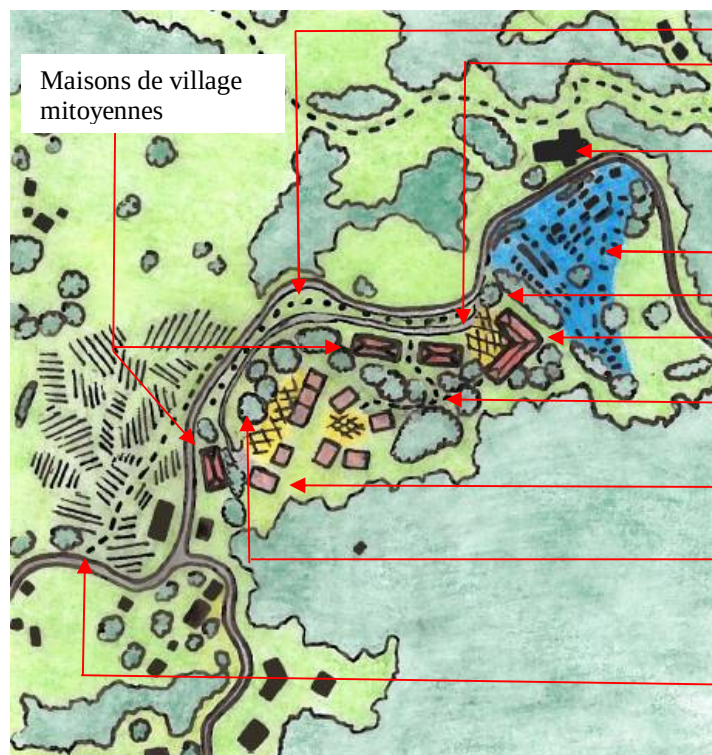
L'AOP du cœur de village se veut organiser l'espace public et les équipements publics avec une structuration du front bâti, et la préservation du caractère identitaire des ruelles, de l'architecture traditionnelle, de la trame verte en zone urbaine. Renforcer en premier lieu le lien social et les espaces de rencontres pour la vie culturelle et de l'animation villageoise.

L'OAP de la route de l'église en direction d'Eccica est portée par la collectivité (commune et Office foncier de la Corse) en vue de favoriser l'accès au logement et à la propriété pour les jeunes ménages et les primo accédants. Donner de la vigueur démographique et révéler un avenir serein et dynamique sur un espace en devenir rattaché au noyau villageois. Pour ce faire, la commune a souhaité imposer une certaine mixité fonctionnelle de ce quartier en devenir et réfuter la notion de dortoir afin de garantir une dynamique pérenne et assurer le lien social sur la zone : résidence senior, médiathèque, maisons de village, petit pavillonnaire, logements communaux organisés autour d'un espace public fonctionnel sous forme de petit hameau, de quartier qui s'inscrit en continuité avec le village.



Quartier résidentiel della Chjesa (zone AUQ – 1,8ha)

Aménagement d'un quartier nouveau en continuité du village de Suarella



Alignement d'arbres (cyprès d'Italie)
Accès – desserte interne de la zone

Circulations douces inter villages
Eglise

Cimetière

Cerisier à préserver

Palazzu (1 ou 2 bâtiments)

Petit square paysager sous chênaie, sentier, jeux pour enfants, jeu de boules

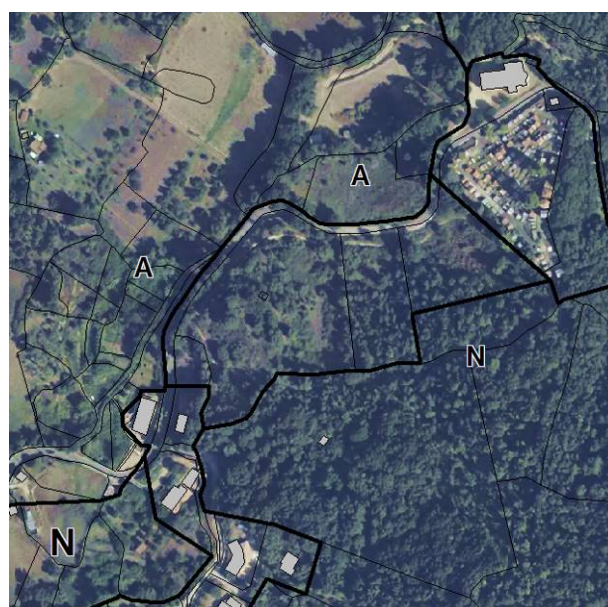
Pavillonnaire

Préserver l'interface d'oléastres et de chênes sur la rupture de pente, ainsi que le chêne isolé sur la plate-forme

Jonction piétonne inter quartiers



- Bâti existant
- Implantation des bâtiments à réaliser
- Espaces publics à réaliser
- Cheminement piéton, maillage inter quartier
- == Voirie – desserte existante ou à réaliser
- Trame verte, bosquets, arbre isolé à préserver
- Jardins-vergers à restaurer et à préserver

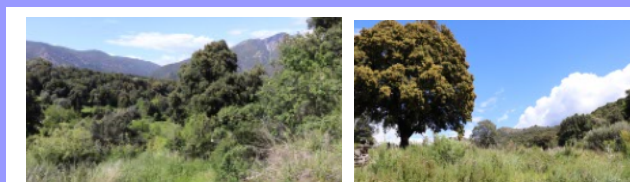


Surface zone AUQ : 1,8 ha

Densité moyenne envisagée : 14 log/ha. + 25 log.

Programme :

- 6 Constructions pavillonnaires groupées.
- 3 blocs de 3 maisons de village mitoyennes.
- 2 bâtiments type Palazzu de 5 logements collectifs chacun ou regroupé en un bâtiment de 10 logements.
- Une résidence senior.
- Une médiathèque.
- Une piazza lungha.
- 2 piazzette.
- Espaces publics, petits squares, jeux pour enfants.
- Traitement paysager des abords.
- Aires de stationnement.



Contexte : Accession à la propriété et au logement – Opération publique (commune – Cdc)

Cullete – a Chjesa est une extension du village de Suarella sous forme de petit quartier en devenir enclavé entre le cimetière et la sortie Est du village. L'assiette du projet s'inscrit sur une plate-forme basse contiguë au cimetière, une rupture de pente boisée et un petit plateau semi ouvert de chênes verts.

Desservi par la route départementale d'Eccica – pont de la Vanna, située en limite de l'emprise parcellaire et regroupant l'ensemble des VRD.

Le projet est porté par la commune d'Eccica-Suarella et l'Office Foncier de la Corse. L'objectif premier étant de préserver les ambiances de la ruralité en favorisant l'accès à la propriété et l'accès au logement, avec un renforcement de l'armature urbaine entre le village et l'église qui révèle son extension contemporaine vers le village d'Eccica.

Objectifs :

- Développement des villages de l'intérieur.
- Renforcement du dynamisme et de la vie au village.
- Renforcement de l'attractivité du village pour les jeunes familles et les primo accédants.
- Mixité fonctionnelle.
- Lien social intergénérationnel.
- Accès au logement (locatif) et à la propriété.
- Urbanisme écologique en respect du site et de l'environnement.

Parti d'aménagement

- ⇒ Construction d'un ou deux palazzu(i) regroupant une dizaine de logements collectifs, une médiathèque et une résidence senior.
- ⇒ Constructions de maisons de village regroupées, mitoyennes sur trois fronts bâtis et alignées à la voirie de desserte et voirie interne.
- ⇒ Construction de 6 villas regroupées autour d'un piazzetta sous forme de hameau sur la plate-forme haute.
- ⇒ Desserte interne de la zone à partir de la plate-forme basse et de la piste existante sans mouvement de terrain supplémentaires. Seul un recalibrage de la voirie 5m. sera autorisé.
- ⇒ Aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des visiteurs.
- ⇒ Eclairage public, stationnement, mobilier urbain.
- ⇒ Aménagement de cheminements piétons inter quartiers et inter villages et de desserte des jardins-vergers à restaurer ou à créer en périphérie même de l'aire bâtie.
- ⇒ Aménagement d'espaces publics.
- ⇒ Aménagement de petits squares, espaces publics, lieux de rencontres, jeux pour enfants, terrain de boules en sous-bois de chênes aménagé et préservé.
- ⇒ Alignement d'arbres en interface entre route départementale et route de déserte interne.
- ⇒ Préservation des boisements (arbres isolés, bosquets...) en vue de renforcer la biodiversité et de créer des espaces de respiration en zone urbaine.



Parti architectural

Maisons de village & Palazzu

- ⇒ Constructions de maisons de village mitoyennes, R+1.
- ⇒ Toits un ou deux pans en tuiles canal non vieilles, jusqu'à 4 pans si Palazzu en R+2.
- ⇒ Volumes simples, parallélépipédiques.
- ⇒ Ouvertures françaises, plus hautes que larges.
- ⇒ Mitoyenneté, alignement à la voirie et regroupement autour d'espaces publics à réaliser (Cf. parti d'aménagement).
- ⇒ Mur en pierres sèches de granite et/ou enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Volets persiennés.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement en sous-sol pour chaque logement (palazzu).

Pavillonnaire individuel :

- ⇒ Constructions type corses R+1.
- ⇒ Toits à deux pans et un pan pour bâtiments ou décrochés secondaires.
- ⇒ Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- ⇒ Ouvertures plus hautes que larges.
- ⇒ Volets pleins ou persiennés.
- ⇒ Bâtiments encastrés dans la pente, enrochements interdits, implantation en terrasses successives si pentes ou plate-forme limitée à l'emprise du bâtiment. Le faîtage sera toujours supérieur d'au moins 2,5m. par rapport au terrain naturel.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement à l'intérieur du parcellaire dédié à chaque logement.
- ⇒ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque construction.

Aménagements paysagers

- ⇒ Préserver les bosquets et les arbres isolés type chênes, cerisiers, oliviers, oléolentisques, lentisques pistachiers.
- ⇒ Jardins-vergers de fruitiers méditerranéens (figuiers, agrumes, pommiers, plaqueminiers, noisetiers, grenadiers, amandiers).
- ⇒ Alignements d'arbres cyprès d'Italie.
- ⇒ Plantes invasives interdites.
- ⇒ Préserver les boisements de chênes au cœur du projet et aménager le sous-bois en déambulations piétonnes avec mobilier urbain, jeux pour enfants et petit jeu de boules.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- ⇒ Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- ⇒ Respect du parti architectural, du parti d'aménagement et des orientations paysagères prescrites.
- ⇒ Alignement d'arbres à longue tige obligatoire comme interface avec la voirie principale.
- ⇒ Le projet devra impérativement prévoir dans son parti d'aménagement l'implantation d'aires de stationnement ainsi que la réalisation de piazzete paysagées. Aussi, il devra prévoir une coupure verte paysagée entre les deux noyaux bâtis comme espace de respiration urbaine et de regroupement faunistique.
- ⇒ 20% au moins des logements relevant de ce projet devront être dédiés au locatif.

Préserver le cadre de vie de l'Entre-Deux

L'orientation retenue par la commune d'Eccica-Suarella est de renforcer et de structurer les groupements de constructions de l'Entre-Deux (Paratella-Stangone-Cotone et Cepu d'Ugliastru).

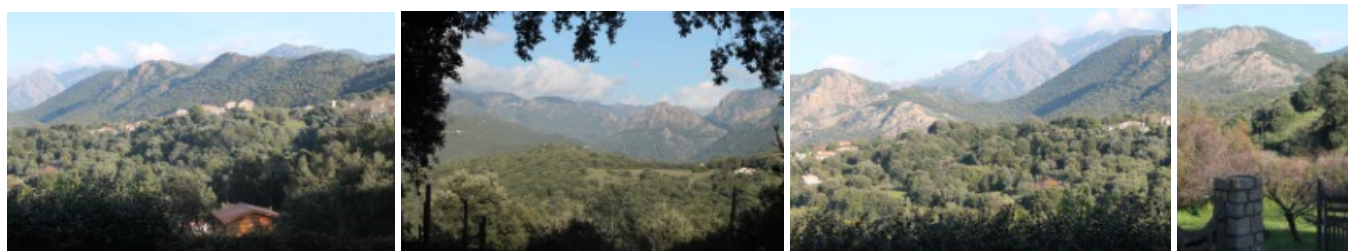
Ce secteur a connu un développement dynamique et spontané depuis une trentaine d'années avec l'installation de ménages résidents essentiellement et péri-urbains dans leur mode de vie, qui ne participent pas forcément à la vie du village mais profitent du cadre et de la qualité de vie à la campagne.

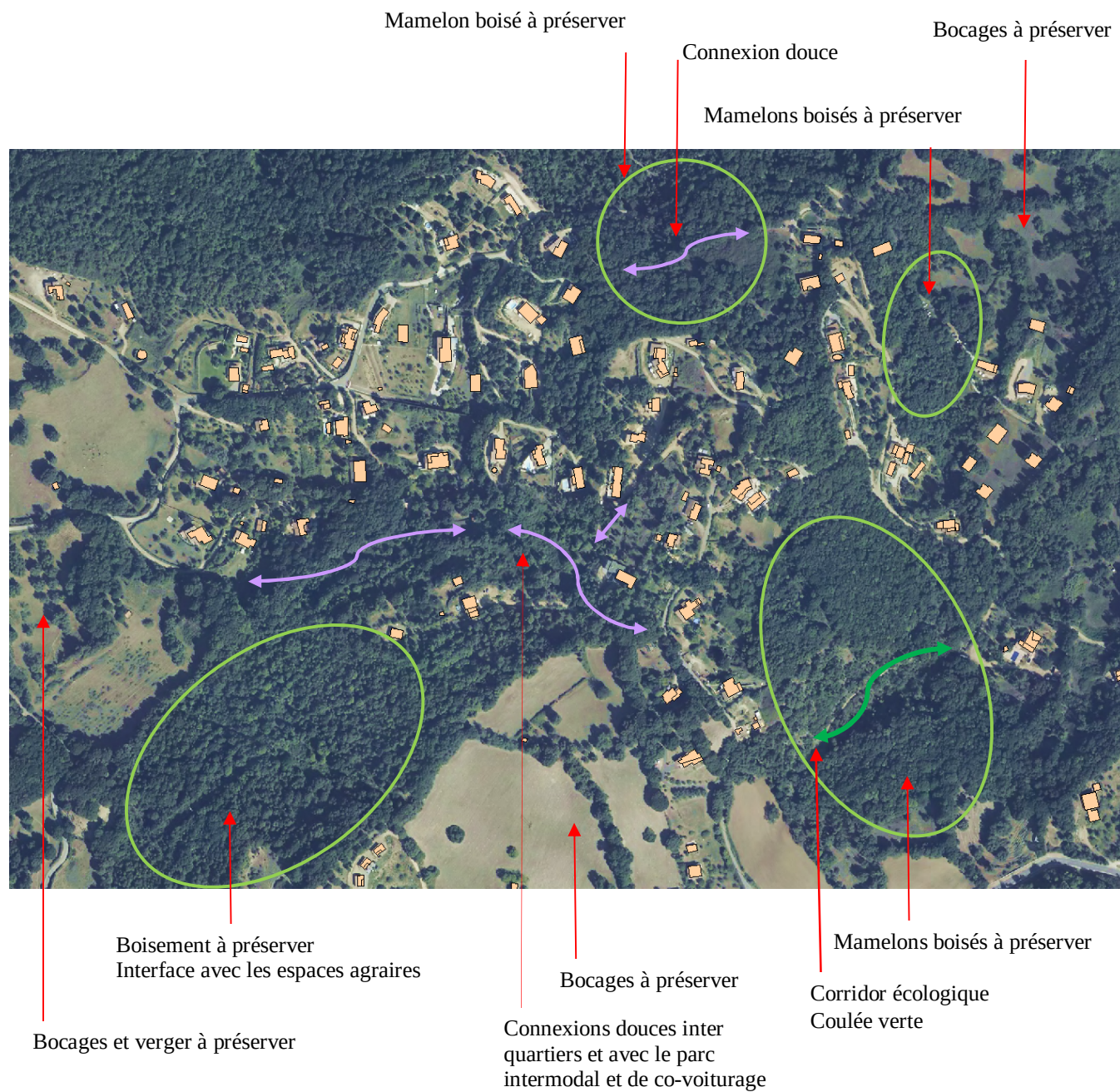
L'enjeu étant de renforcer la qualité fonctionnelle et paysagère de ces deux sites par des aménagements légers en recréant le lien social, en développant les circulations douces, en organisant le stationnement, en traitant les interfaces public/privé, en recherchant la mixité des mobilités et la mixité urbaine tout en préservant la trame verte au sein des tâches urbaines, les boisements alentours et les espaces agraires, bocages et parcours qui les ceignent.

D'ordre général sur l'ensemble de la zone de Paratella-Stangone-Cotone, sont envisagées des jonctions douces inter quartiers, mais également avec le complexe sportif du Prunelli ou encore avec le parc de co-voiturage et l'arrêt autocar de Barracone. L'aménagement léger se faisant sur les chemins communaux existants à restaurer en préservant et mettant en valeur les points forts paysagers.

Aussi, l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et le traitement des entrées de village constituent un autre point sur lequel une réflexion est à envisager afin d'améliorer la qualité et le cadre de vie de la zone.

Sur le secteur de Ceppu d'Ugliastru, il s'agira de combler les dents creuses d'un espace résidentiel spontané qui s'inscrit sur les communes de Cauro et d'Eccica-Suarella, bordé par la RT40. Les pentes et le déterminisme géographique, agraire et paysager vouent le secteur à se contenir essentiellement dans son écrin actuel avec une densification limitée compte tenu de l'absence de réseau d'assainissement collectif et de la présence de pentes. Aussi, les boisements alentours ne laissent pas une véritable souplesse à la zone pour s'étendre sur ces espaces fragiles qui constituent une interface naturelle avec les espaces agraires de San Ghjuva et de la basse vallée du Prunelli au nord. Les connexions inter quartiers semblent ici compliquées compte tenu d'une organisation spontanée ancienne qu'il est difficile à réparer. Une trame verte sera inscrite aux plans afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur un espace exposé, afin de réduire le ruissellement de surface, afin de renforcer la biodiversité et de créer un espace de respiration au sein de la zone habitée.





Préserver les espaces agraires de San Ghjuva

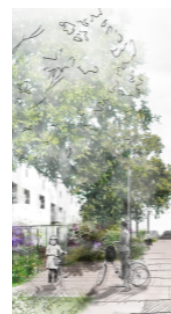
La plaine de San Ghjuva a connu depuis l'avènement de la carte communale un développement sans précédent et difficilement maîtrisable qui a vu au gré des opportunités foncières une expansion urbaine au coup par coup qui a renforcé la banalisation de l'espace, l'hypertrophie pavillonnaire et le grignotage des espaces agraires et pastoraux.

Pour l'essentiel ce développement spontané résulte de la juxtaposition d'opérations immobilières spéculatives sans réflexion d'ensemble au mépris des sites et de l'espace vécu. Un morcellement parcellaire, l'absence de maillage urbain, l'absence d'espaces publics, l'absence de mixité en a fait un quartier dortoir péri-urbain à part entière malgré la présence de boisements de chênes aux alentours, malgré la qualité des espaces agraires productifs, malgré une amorce de développement économique qui se caractérise par la petite zone d'activités artisanales avec des espaces et des bâtiments jadis occupés, plus ou moins désaffectés, malgré des sols impropres à l'assainissement individuel et faute de réseau d'assainissement collectif qui ont perpétré une urbanisation distendue, lâche et consommatrice d'espace sur des sites sensibles.

Le bon sens et la planification urbaine pourraient mener à envisager la réparation de cet espace par le biais d'une opération de renouvellement urbain, cependant, l'absence de programmation et de moyens de la collectivité en vue de la réalisation d'une nouvelle station d'épuration et la couverture du secteur par un réseau d'assainissement collectif ne permet pas pour l'heure d'envisager de telles perspectives d'avenir et contraint temporairement la zone à rester figée en l'état. Il s'agit là de cadencer l'urbanisation en la déclassant en N, dans l'attente de la construction de toute une réflexion en vue de l'aménagement d'infrastructures adaptées pour la résorption et la maîtrise de toute pollution et à fortiori le traitement des effluents domestiques existants et à venir.

Par la suite, il s'agira de renforcer l'organisation urbaine de la plaine de San Ghjuva par une opération de planification autour d'un cœur de village structuré par le renforcement des équipements publics, des espaces publics, par l'organisation de la mixité urbaine fonctionnelle avec la réalisation entre autres de logements communaux, de logements locatifs et de logements en accession à la propriété par l'aménagement d'une place centrale, par la restauration d'un espace à caractère économique durable, ce qui permettrait de renforcer l'urbanité de la zone et de conforter les espaces résidentiels attenants autour d'une centralité fonctionnelle en devenir, véritable poumon de vie pour le secteur considéré.

L'objectif étant de réviser à terme le PLU en vue de structurer et d'organiser ce nouveau centre par une opération maîtrisée qui peut être portée par la collectivité comme cela est envisagé sur le quartier de l'église au village de Suarella (Cf. supra)... Tout en préservant les espaces agraires, les boisements, les sites naturels sensibles.



OAP commerciale

Développement économique par les circuits-courts

Acqua Dolce

Comme cela a été soulevé précédemment, la plaine de San Ghjuva a fait l'objet d'une expansion de la tâche urbaine sans précédent sur un espace non géré et sensible. Les choix d'urbanisation, compte tenu de l'héritage contemporain qui n'est pas à démontrer, ont mené la collectivité à suspendre temporairement l'urbanisation de la zone compte tenu du déterminisme géographique et des caractéristiques du site, compte tenu de la position financière et des priorités de développement de l'intercommunalité (ndlr).

Aussi, ces choix vont permettre à la commune et en général aux collectivités compétentes de prendre un certain recul quant aux perspectives d'avenir de la plaine de San Ghjuva en concertation avec les communes concernées et les différents acteurs du territoire. Ce positionnement va permettre également au secteur agricole de se redéployer et d'assurer une certaine vision du développement durable sur cet espace qui présente toutes de belles opportunités agro-pastorales et viticoles compte tenu des caractéristiques pédologiques, hydrologiques et des formes et modèles qui se prêtent particulièrement au redéploiement de l'activité au cœur d'un bassin de population et d'un marché demandeur en terres de productions alimentaires.

D'autre part, force est de constater que le secteur est desservi par la RT40 qui draine chaque jour les flux pendulaires de l'aire métropolitaine ajaccienne, de la micro-région de l'Ornanu et d'une partie du Prunelli, et à fortiori en période estivale les flux touristiques qui viennent s'y ajouter. Aussi, la micro-région du Prunelli, notamment la basse vallée et la plaine de San Ghjuva présentent également un caractère à dominante agricole, viticole et pastoral qui voit se perpétuer par des initiatives privées avec des niches agricoles reconnues (vin, maraîchage, arboriculture fruitière, pépinières, pastoralisme....) qui ne sont pas à démontrer.

L'OAP d'Acqua Dolce se veut constituer un levier du développement économique maîtrisé autour de la transformation alimentaire et des produits du terroir mis à disposition du grand public à proximité d'un axe structurant d'intérêt régional. Il veut se rapprocher des bassins de population et de basses résidentielles afin de conforter la demande et le marché au travers des productions locales et autres circuits courts.

Il s'agit là de renforcer et de structurer les filières locales, de valoriser les produits du terroir, de sensibiliser les populations riveraines, les usagers et les visiteurs de passage aux savoir-faire identitaires et d'organiser concrètement la transition écologique. Mettre à disposition du public de petites unités commerciales (boulanger, marchand de fruits et légumes, boucherie, épicerie fine, restauration, productions issues de l'agriculture biologique, marché paysan) susceptibles tant de sensibiliser les populations aux circuits courts des productions agricoles locales que de regrouper sur un point central les producteurs-transformateurs locaux en termes de commercialisation des productions locales.

Aussi, l'opération se veut complémentaire aux activités de production tel que cela vient d'être évoqué sous forme d'un espace commercial structuré au travers d'un petit hameau des producteurs-artisans.

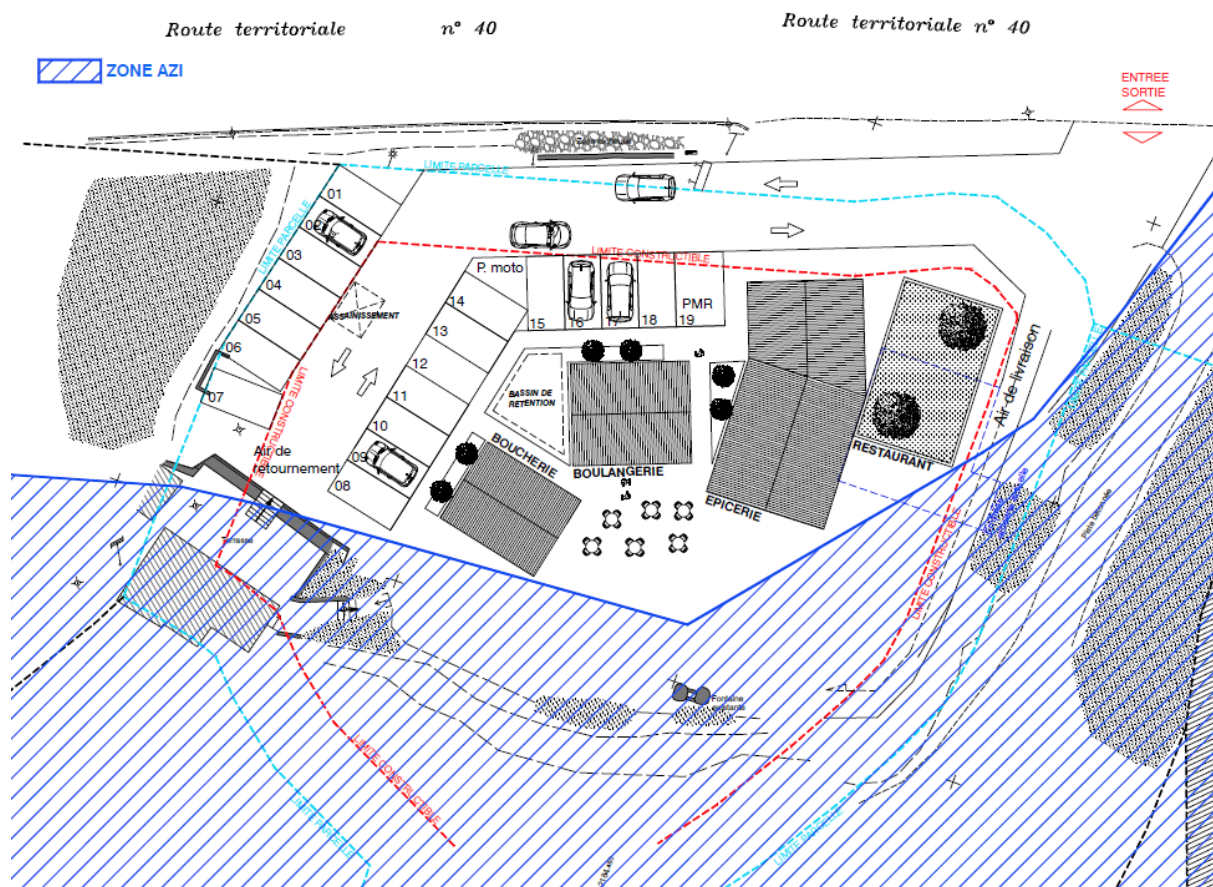
Plus en retrait c'est le redéploiement de toute une organisation agro-pastorale adossée à la morphologie du site et à ses spécificités. Un espace dédié au pastoralisme, des serres maraîchères, un espace arboricole fruitier, un espace bocager, des interfaces vertes boisées à préserver...

Aussi, afin de renforcer la fonctionnalité de cet espace, un parc de co-voiturage et parc relais sont vivement préconisés sur la zone. Il s'agirait de renforcer l'usage et la fonctionnalité du site entre stationnement, transports, mobilités, développement économique, structuration et commercialisation des productions locales et tourisme de terroir et de découverte.

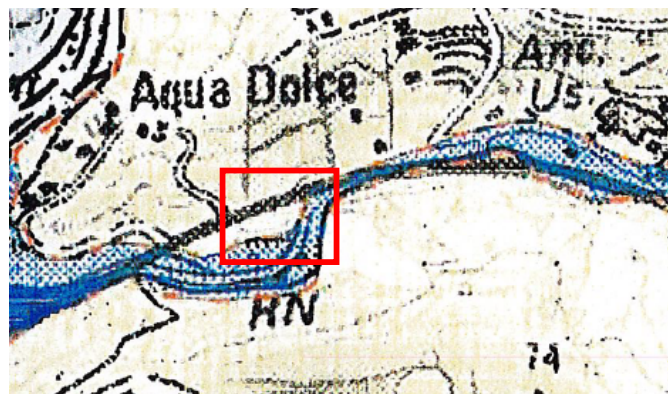
Acqua Dolce (zone NC – 2850m²)

Développement économique – Renforcement des services de proximité Hameau nouveau intégré à l'environnement

Un projet implanté hors zone inondable



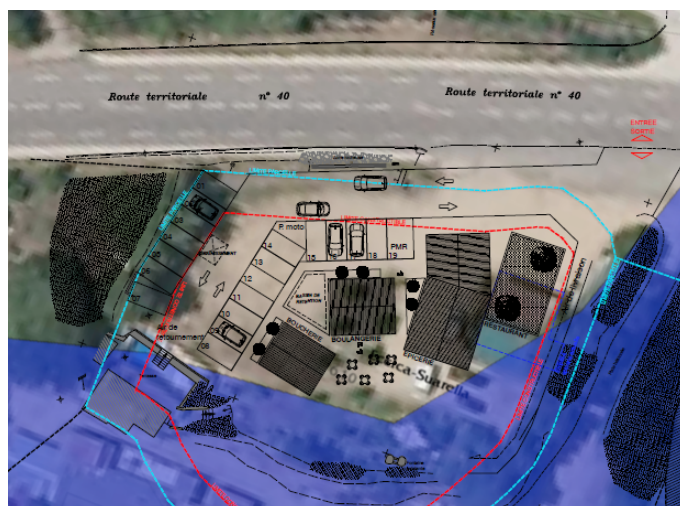
Calage brut du terrain d'assiette du projet avec la zone inondable du Mutuleghju (AZI)



Surface zone NC : 2850m²

Petit hameau commercial – producteurs locaux

- Aménagement d'une structure commerciale.
- Marché paysan 400m² max. sous forme de hameau (épicerie, crèmerie, boucherie-charcuterie, boulangerie et restaurant + food truck).
- Petit marché découvert.
- Organisation du stationnement.
- Aménagement d'une piazzetta, espace public.
- Jeux pour enfants.
- Bassin de rétention des eaux pluviales.



Contexte :

Organisation d'un marché paysan comme pilier du développement local

Le hameau d'Acqua Dolce sur lequel repose l'assiette du projet s'inscrit sur une petite plate-forme artificialisée, en retrait de la RT40, dominant le Mutuleghju, enclavé entre espaces agraires, boisements, et espace résidentiels péri-urbains à moins de 5mn de la station balnéaire de Porticcio Rive Sud.

Le site dévolu à recevoir le bâti est déjà occupé par une petite structure commerciale de vente de produits corses, et de quelques constructions résidentielles et maisons familiales d'habitat permanent ainsi que du locatif aménagé dans de vieux bâtiments situés en contrebas, sur les abords de l'ancienne RN 196 devenue desserte interne à la zone habitée.

Parallèlement, plus en retrait de vastes collines boisées forment une barrière naturelle comme interface avec les espaces agraires de parcours et les coteaux viticoles des domaines d'Ornasca et de Pietrella.

Objectifs :

Assurer le développement économique et la promotion des circuits courts à partir des savoir-faire identitaires, associé à la mise en œuvre de la mixité des mobilité et des transports dans un objectif de développement durable et de réduction des déplacements conformément aux principes même relevant de la transition écologique :

- Mettre les savoir-faire identitaires au cœur des politiques de développement.
- Création d'emplois et mise en œuvre de jeunes vocations sur le marché du travail.
- Développement économique.
- Renforcer les Services et petits commerces de proximité.
- Redéploiement agro-pastoral sur le territoire.
- Renforcement du lien social.
- Aménagement de l'espace public.
- Organisation du stationnement.
- Réduction des déplacements.
- Renforcement des modes de transports en commun et/ou partagés.

Principes d'aménagement

- ⇒ Construction d'un marché paysan sous forme de petit hameau commercial (500m² maximum d'emprise au sol globale) et de petits commerces alimentaires de proximité sur le plateau artificialisé.
- ⇒ Préservation d'interfaces vertes en périphérie des espaces bâtis et à bâtir.
- ⇒ Aménagement d'une piazzetta comme interface entre l'espace commercial et le hameau existant d'Acqua Dolce.
- ⇒ Maillage avec le réseau existant sans création de voirie supplémentaire.
- ⇒ Un seul accès autorisé sur la RT40 (accès existant desservant la structure en place).
- ⇒ Aménagement d'une aire de stationnement non imperméabilisée et d'un arrêt autocar.
- ⇒ Aménagement d'une aire de stationnement pour les deux roues.
- ⇒ Implantation de bornes pour la recharge des véhicules électriques.
- ⇒ Construction de serres sur un emplacement dédié en zone A.
- ⇒ Construction d'une bergerie sur les espaces de parcours, plus en retrait (zone A).
- ⇒ Circulations et déplacements des exploitants agricoles sur les pistes existantes.
- ⇒ Complantation d'un verger méditerranéen (pêches, abricots, agrumes, plaqueminiers...)
- ⇒ Aménagement d'ateliers et de locaux techniques nécessaires au conditionnement, à la transformation, à la maintenance et au fonctionnement de la zone et à fortiori des activités agricoles, maraîchères, pastorales, d'élevage et arboricoles déployées sur le site (zone A).

Parti architectural

Petit hameau commercial – marché paysan :

- ⇒ Implantation sur la plate-forme artificialisée existante (*hors zone inondable*).
- ⇒ Implantation des bâtiments à au moins 5m. des limites de l'emprise parcellaire et à au moins 15m. de l'axe de la RT40.
- ⇒ Emprise au sol totale des bâtiments 500m² maximum (entre 40m² et 100m² par bâtiment)
- ⇒ Forme du bâtiment parallélépipédique.
- ⇒ Mitoyenneté possible.
- ⇒ Parement en bois brûlé.
- ⇒ Vitrines et espaces ouverts : vastes baies en verre et/ou lattes de bois ajourées.
- ⇒ Possibilité de jonction des bâtiments par une galerie sous forme de pergola en bois et verre.
- ⇒ Matériaux : bois, verre, béton brut et pierre locale de granite.
- ⇒ Hauteur maximum 7m (R+1).
- ⇒ Toits 2 pans avec une pente inférieure à 30°, et toits terrasse végétalisés.
- ⇒ Tuiles en bois brûlé.

Aménagements et bâtiments agricoles (zone A) :

- ⇒ Serres en verre ou tunnels en toile PVC.
- ⇒ Bergeries traditionnelles et ateliers en pierres sèches type caseddu.
- ⇒ Toits deux pans en tuiles canal rouges.
- ⇒ Ouvertures plus hautes que larges.
- ⇒ Volets pleins type corse.
- ⇒ Ouvertures françaises à petits carreaux.
- ⇒ Matériaux privilégiés : bois, pierre sèche de granit ocre jaune, verre.

Aménagements paysagers

Les aménagements paysagers hors aire de stationnement, voirie et bâtiments couvriront 20% de l'emprise de l'assiette du projet.

L'existant :

- ⇒ Préserver les bosquets, les ripisylves d'aulnes glutineux et les arbres isolés type chênes, frênes.
- ⇒ Préserver la trame verte inscrite au schéma de principe (ci-dessus) de toute artificialisation, mouvements de terres, imperméabilisation, seules les plantations nouvelles seront autorisées en cas de sols nus ou faiblement végétalisés.

Les plantations :

- ⇒ 100ml de haie vive pour 100m² de foncier bâti, 1 arbre d'agrément pour 10m² de foncier dédié au stationnement en sus de la végétation existante.
- ⇒ Plantes invasives interdites.
- ⇒ Seules les essences endémiques et résistantes au climat et à la sécheresse seront autorisées : pistachiers lentisques, chênes verts.
- ⇒ Haies vives de noisetiers, de lentisques.
- ⇒ Massifs résistants aux fortes chaleurs et au climat : plumbagos, lantanas, bignones, aloès.
- ⇒ Aires de stationnement obligatoirement végétalisées et perméables plantés de graminées.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches (tranche commerciale, tranches agricoles) sur l'ensemble de la propriété foncière (zones NC + A).

Seront pris en charge par l'aménageur le renforcement et la connexion de la totalité des VRD et des aménagements publics figurant dans la présente OAP hormis l'aménagement du parc relais et de l'arrêt bus qui incombe à la collectivité compétente.

Le raccordement du secteur au réseau public d'adduction d'eau potable situé en limite immédiate constitue un préalable.

Prévoir le raccordement à terme à un éventuel réseau public d'assainissement collectif. Dans l'attente, l'aménageur devra prévoir une micro station d'épuration adaptée aux besoins de la zone NC et conforme aux normes en vigueur et distante à plus de 35m. des cours d'eau.

Le projet devra reprendre les prescriptions générales (organisation, programmation, parti d'aménagement, parti architectural, orientations paysagères...) telles qu'inscrites dans la présente OAP.

L'aménagement d'un bassin de rétention et de traitement des eaux pluviales couvrant l'ensemble de la zone NC.

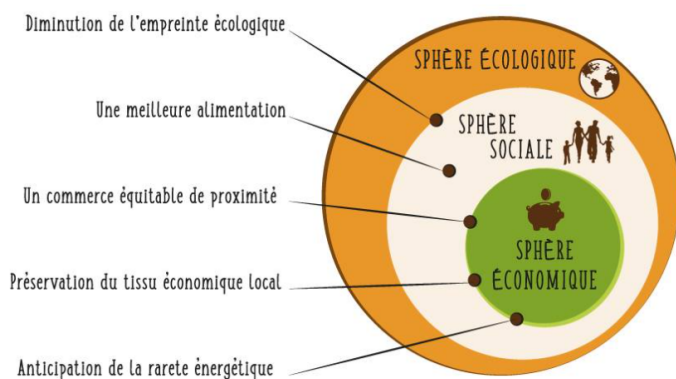
L'implantation à la charge de l'aménageur d'un point d'eau incendie (PEI) ou la réalisation d'un ouvrage de stockage d'eau conforme au règlement départemental DECI situé à proximité immédiate du petit hameau commercial en devenir.

La destruction au plus tard à la livraison des travaux de la cabane existante.

Le maintien non perméable des voies de desserte internes et de l'aire de stationnement

Le regroupement des constructions.

Le Circuit Court en 5 points



ANNEXES

Orientations architecturales et paysagères



Afin de garantir une meilleure appropriation de la programmation retenue dans le présent PLU et des normes de construction développées dans les règlements graphique et itératif, les annexes suivantes mettent en avant quelques exemples sur lesquels les porteurs de projets, les particuliers et les professionnels du bâtiment et de l'immobilier devront s'appuyer afin de définir un projet compatible avec les attentes du PLU et des modalités d'aménagement du territoire en général. Pour une meilleure insertion dans le paysage, dans l'espace perçu et dans l'espace vécu.



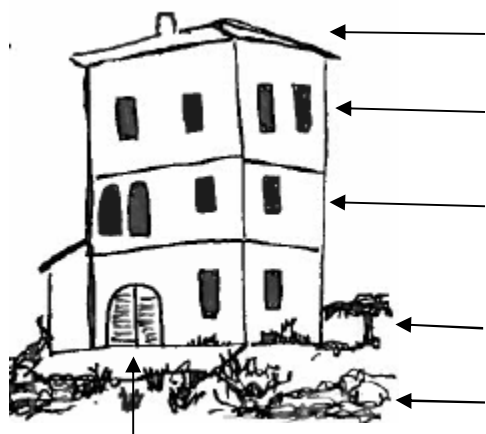
Habitat collectif, palazzu

Zone AUQ

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Suarella - A Chjesa

Logements collectifs – résidence senior - médiathèque



Arcades possibles en Rdz.
Limitées en étages.
Alignement obligatoire

Toits 4 pans en tuiles canal rouges non vieilles.
Degré d'inclinaison inférieur à 30°.

Alignement des ouvertures et des fermetures.
Plus hautes que larges.
Volets persiennes obligatoire.
Constructions simples, parallélépipédiques.
R +2.

Façades à la chaux projetée, lissée, teintée dans la masse avec du tuf local.

Préserver les essences en place.

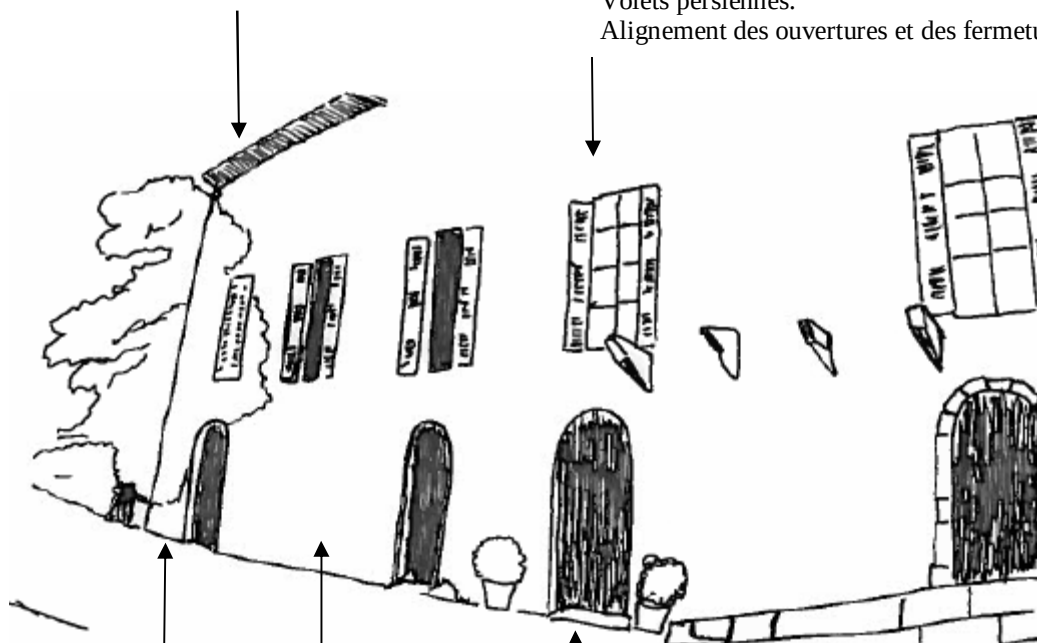
Planter des essences endémiques résistantes au climat.

Végétalisation obligatoire de l'assiette du projet à raison d'un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou de 10ml de haie vive ou d'un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Maisons familiales – logements collectifs

R+1 – toits deux pans en tuiles canal rouges non vieilles
Acrotère dépassant de 30cm.

Ouvertures plus hautes que larges.
Fenêtres françaises à petits carreaux.
Volets persiennes.
Alignement des ouvertures et des fermetures.



Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM

Alignement des bâtiments
à la voirie.
Mitoyenneté possible et
encouragée.

Arches en Rdz possibles – services, commerces, artisanat,
équipements publics...

Constructions simples, parallélépipédiques.
Façades sobres sans décrochements.
Façades à la chaux projetée, lissée, teintée dans la masse avec du tuf local.

Palazzu & logements collectifs – insertion dans le paysage

Toits 4 pans – tuiles canal rouges non vieilles

Préservation de la pente et de la végétation en place



Plates-formes limitées à l'emprise du bâtiment et des circulations en faveur des jardins et du paysage

R+2

Façades sobres sans décrochés.

Encorbellement entre différents niveaux

Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM

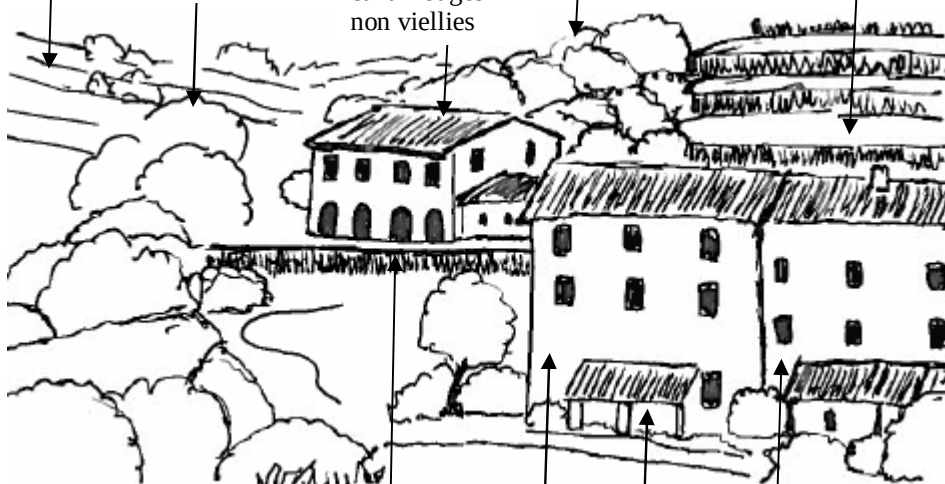
Préservation des espaces agraires et de parcours

Préservation des coulées vertes

Toits deux pans. Tuiles canal rouges non vieilles

Préservation de la végétation en place (chênes, lentisques...)

Préservation des jardins-vergers



Arcades autorisée en Rdz
Pour services, commerces, artisanat,, équipements publics...
Exceptionnellement aux étages.

Alignement des bâtiments à la voirie.
Formes parallélépipédiques.
Décrochés interdits.
Façades sobres.

Enduits projetés, lissés, teintés dans la masse avec de la chaux mélangée avec du tuf local.

Toit un pan adossé au bâtiment principal

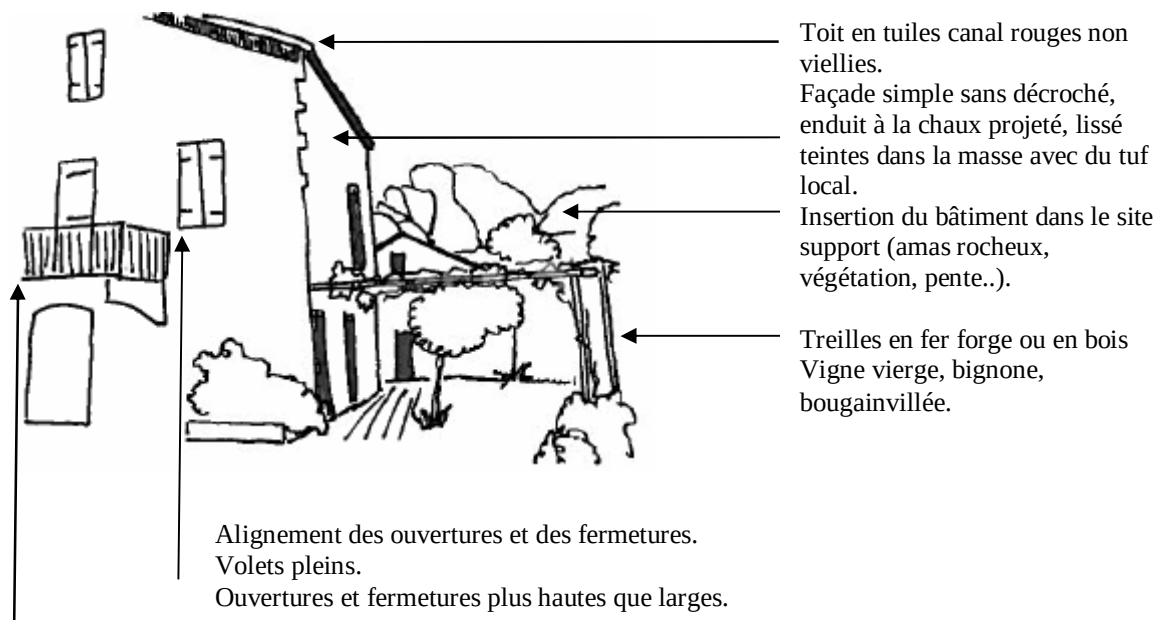
Ouverture plus hautes que larges
Alignement des ouvertures.
Volets pleins ou persiennes.
Mitoyenneté.
Hauteur des bâtiments R+2
La différence de hauteur entre deux bâtiments doit être inférieure à 1 étage.

Habitat traditionnel type Corse

Zone AUQ

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

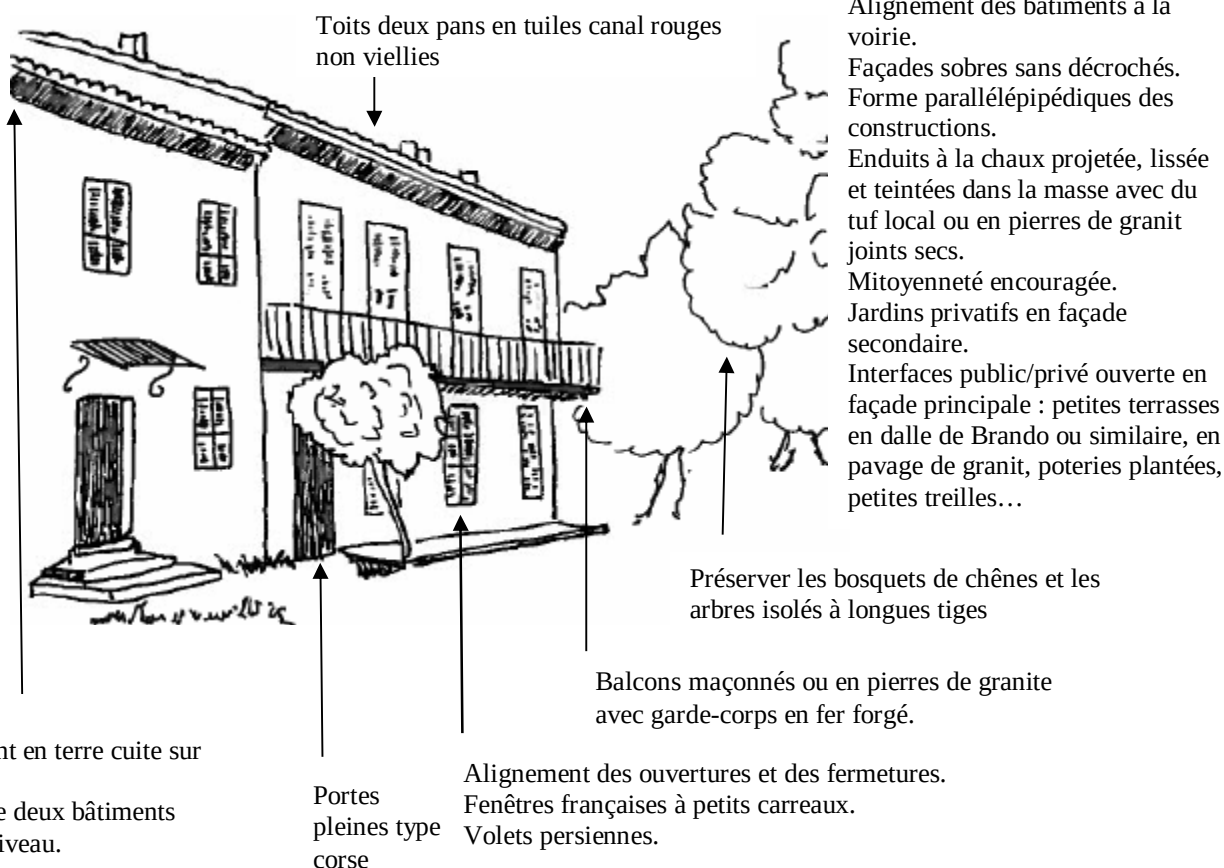
Suarella - A Chjesa



Balcons maçonnés et/ou en pierres de granit & garde-corps en fer forgé.

Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM

Constructions mitoyennes



R+1

Encorbellement en terre cuite sur maçonnerie.
Décalage entre deux bâtiments inférieur à 1 niveau.

Hameau commercial et marché pay

Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM

Zone NC

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Acqua Dolce

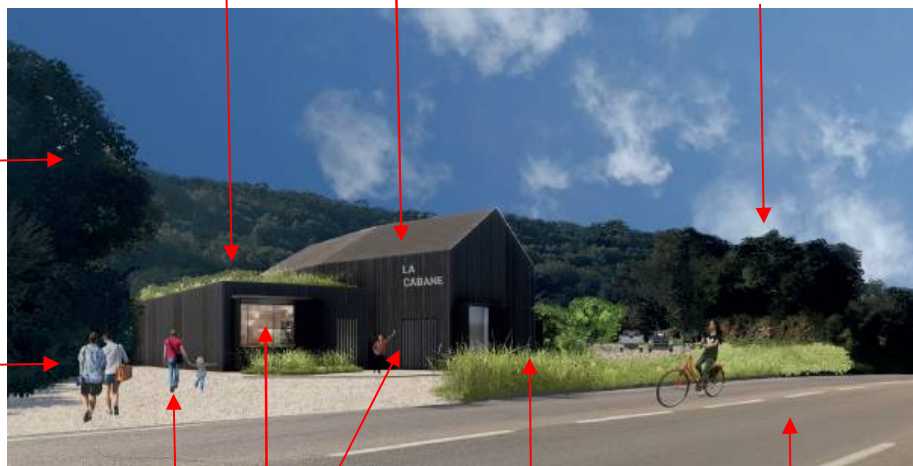
Toit terrasse végétalisé
Essences endémiques
résistantes au climat

Toit deux pans 30° max. – R+1 max.
Tuiles en bois brûlé ou verrières

Ripisylve d'aulnes glutineux
Houppiers plus hauts que les bâtis

Ripisylve
d'aulnes glutineux

Desserte interne du
hameau existant
d'Acqua Dolce



Accès & desserte interne
Sols non imperméabilisés
Tuf compacté

Traitement paysager des
interfaces avec la RT40
Sécurisation des
circulations

RT40
Implantation des bâtis à au moins
15 m. de l'axe de la voie

Grandes ouvertures commerciales
Baies vitrées ou parement bois ajouré

Bardage bois des bâtiments
Noirdeune – Acoya
Noirdebrun - Douglas

Ripisylve d'aulnes
glutineux toujours
plus haute que le
faitage des bâtiments

Matériaux : bois brûlé,
verre, béton et pierre
Résistance au temps
Meilleure insertion
paysagère

Bâtiments
monobloc

Traitement paysager des
interfaces avec les bâtis



Accès hameau

Desserte interne – tuf compacté

Aire de
stationnement
paysagée et non
imperméabilisée

RT40

Hauteur maxi R+1
7m. à l'acrotère
Ouvertures ajourées
Lattes de bois brûlé

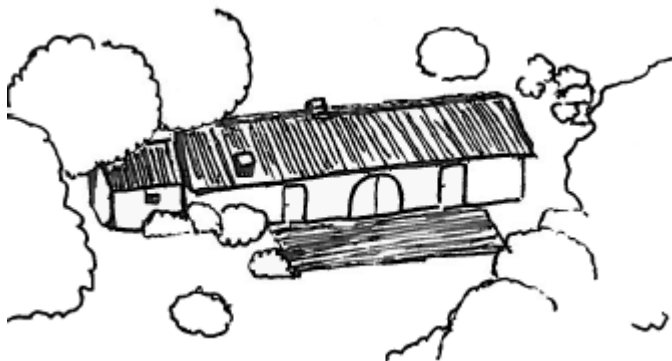
Traitement paysager des
interfaces avec la RT40
Sécurisation des
circulations

Caseddu – ateliers

Zones A

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ghjunchelli-Acqua Dolce



Atelier, bergerie, grange, local technique

Bâtiment allongé, parallélépipédique

Emprise au sol maximum : 200m²

Toit un ou deux pans.

R+0 - 5m. maximum

Tuiles canal route non vieilles

Façade teintée dans la masse en tuf projeté lissé.

Portes pleines en bois

Ouverture plus hautes que larges en bois.

Fenêtres françaises, petits carreaux.

Bâtiments métalliques interdits.



Ateliers, bergerie

Bâtiment parallélépipédique

Emprise au sol maximum : 50m²

Toit deux pans.

Faîtage dans le sens des courbes de niveau

R+0 - 3,5m. maximum

Tuiles canal rouge non vieilles

Façade en pierres sèches de granite ocre jaune.

Portes pleines en bois

Ouverture plus hautes que larges en bois.

Fenêtres françaises, petits carreaux.

Bâtiments métalliques interdits.



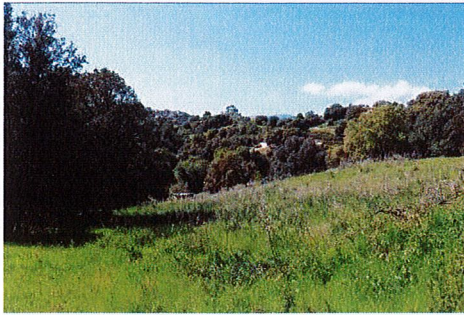
PLU approuvé par délibération
du conseil municipal
du 12 juillet 2022



[Signature]

Commune d'Eccica-Suarella

Commission de la nature, des paysages et des sites de Corse



Nouvelle zone d'urbanisation D'Acqua Dolce

Article L.122-7 du Code de l'Urbanisme





Préambule

La commune d'Eccica-Suarella est soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne.

Pour ce faire, elle s'appuie sur les dispositions de la loi montagne en vue de proposer une étude sur le secteur d'Acqua Dolce-Ghjunchelli, sur au cœur de la plaine de San Ghjuva, justifiant l'urbanisation en discontinuité dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune souhaite soutenir la mise en place d'un marché paysan des producteurs locaux ainsi que les activités complémentaires à l'agriculture sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement en discontinuité avec les tâches urbaines de San Ghjuva.

De vastes étendues de terres alors urbanisables dans la carte communale opposables ont été déclassées en zone A dans le PLU avec l'inscription pour la plupart en espaces stratégiques agricoles (Cf. page 9).

Aussi, la tâche urbaine de San Ghjuva a complètement été déclassée afin de lutter contre l'étalement urbain et de préserver les espaces agraires ayant résisté à ce grignotage sans précédent. Aujourd'hui, la commune d'Eccica-Suarella repose sa politique d'aménagement sur les principes mêmes du développement durable, le bien être de sa population et l'attractivité du village pour les jeunes ménages. Elle soutient les projets à caractère écologique et avant tout créateurs d'emplois et d'activité économique respectueuse de l'environnement.

Dans ces circonstances, la commune d'Eccica-Suarella a tenu à présenter une étude loi montagne. Cette dérogation a été introduite par la loi Urbanisme-Habitat de 2003. Elle est aujourd'hui prévue à l'article L122-7 alinéa 1^{er} du code de l'urbanisme. En effet, lorsque le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 du code de l'urbanisme, l'étude est soumise avant l'arrêt du projet PLU, à la commission territoriale en matière de nature, de paysages et de sites. Le PLU délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

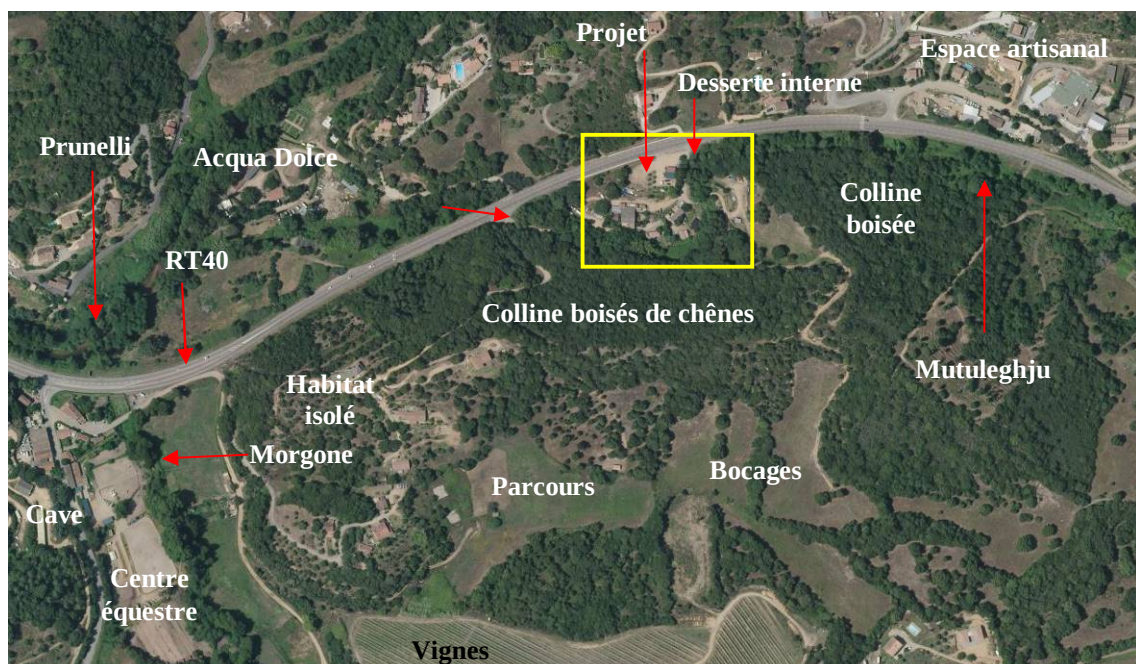
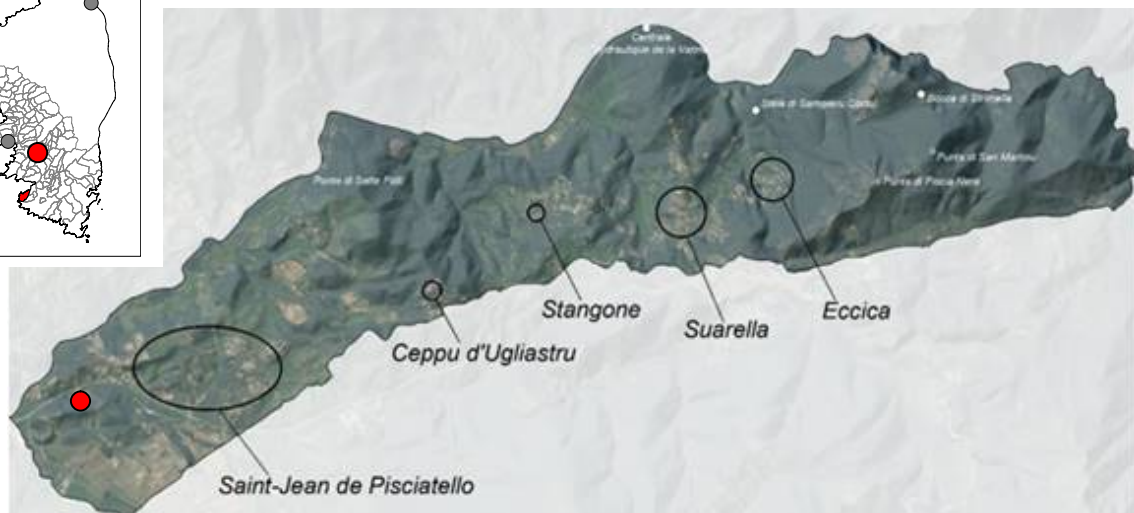
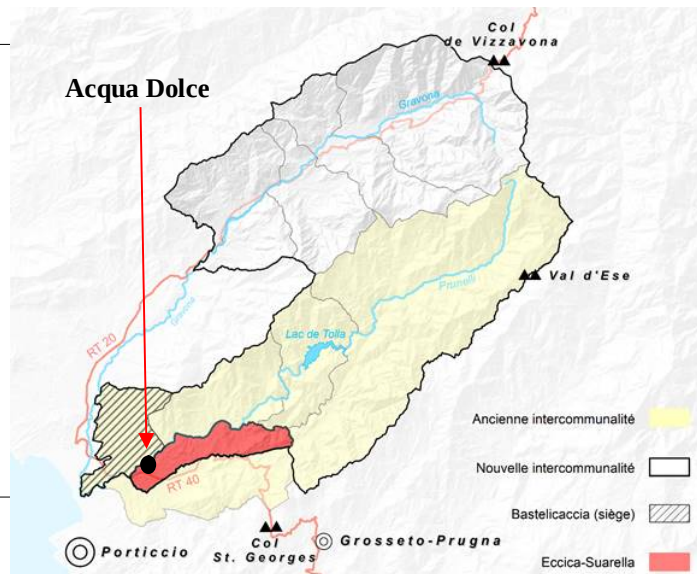
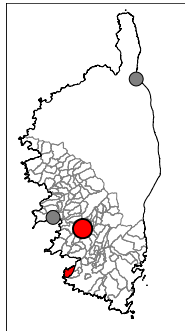
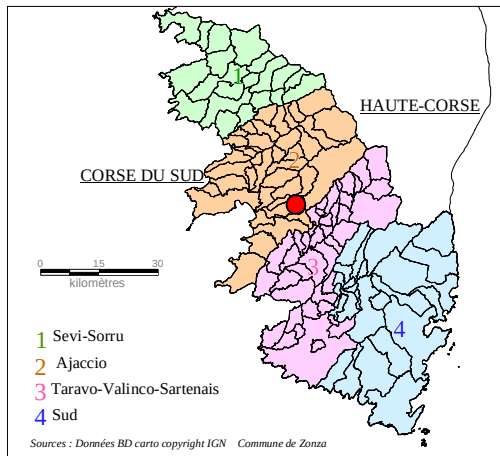
Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du PLU, document de planification et de recadrage de la carte communale opposable.

Aussi, dans le Padd de son PLU, la commune d'Eccica-Suarella repose sa stratégie de développement sur la réparation de l'espace en vue d'une urbanisation contenue et structurée :

- 1) Lutte contre la pression foncière.
- 2) Recherche d'une harmonisation paysagère.
- 3) Sauvegarde et réappropriation des spécificités agro-pastorales.
- 4) Renforcement de la structure urbaine du territoire sur des polarités fonctionnelles.
- 5) Faire de l'agriculture un facteur de développement durable.

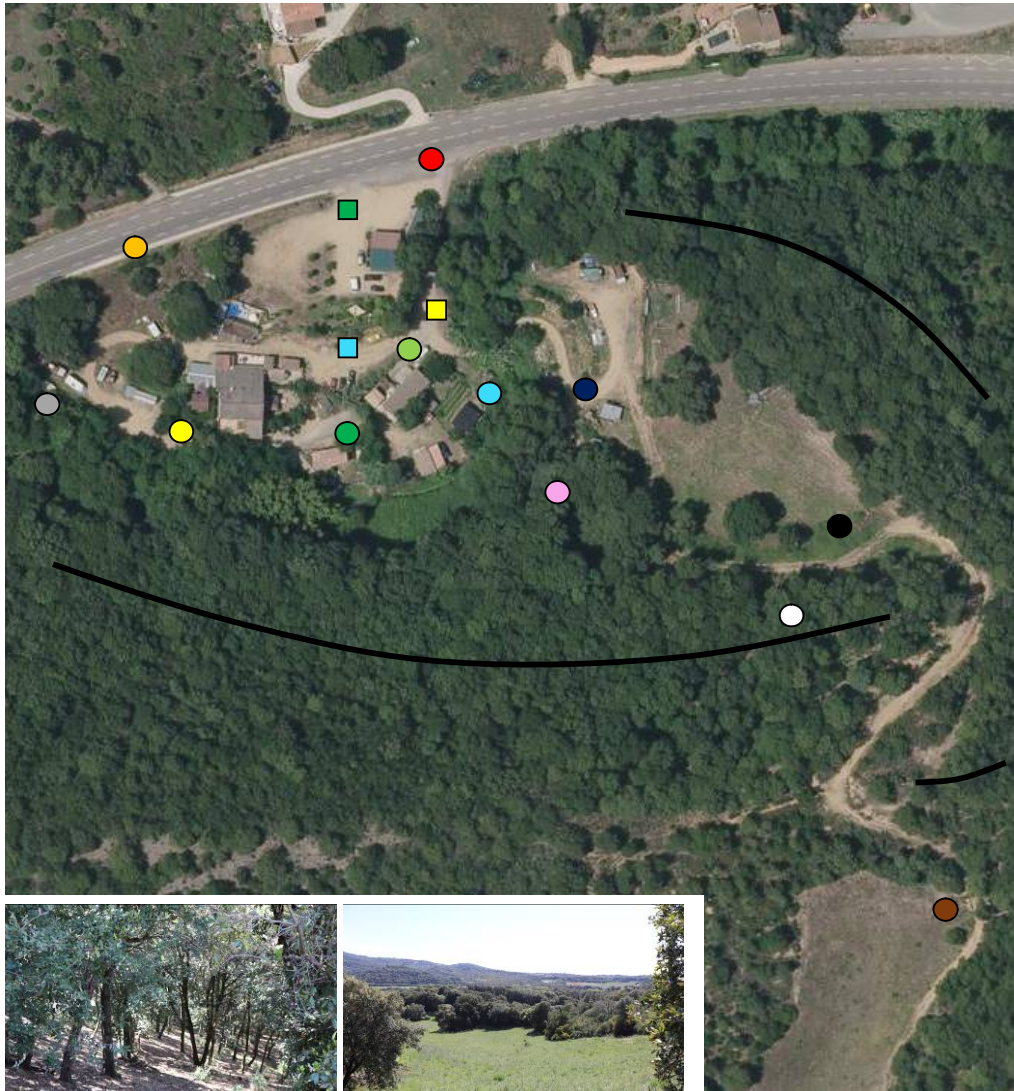


Site et situation





Repérage photographique





Contexte

Contexte communal

Commune de la troisième couronne péri-urbaine d'Ajaccio.
Membre de la Communauté de communes de Celavo-Prunelli.
1447ha de superficie.
1130 habitants en 2015 (+10% sur 5 ans et +65% sur 15ans).
Variation annuelle de la population sur période intercensitaire +1,9%.
Population de moins de 60ans : 76%.
Population de moins de 15ans : 18%.
Population active : 77%.
Chômage : 5,8%.
Indicateur de concentration de l'activité : 18%.
Tourisme : 2 résidences de vacances (132lits).

Besoins

- ⇒ Accéder au logement.
- ⇒ Création d'emplois.
- ⇒ Développement économique durable.
- ⇒ Améliorer le cadre de vie.
- ⇒ Préserver les espaces agricoles productifs.
- ⇒ Préserver les sites naturels sensibles.

Objectifs

- ⇒ Rééquilibrage structurel du territoire.
- ⇒ Reconquête verte de l'espace et renforcement de la biodiversité.
- ⇒ Passer d'une économie linéaire à une économie circulaire.
- ⇒ Promouvoir les circuits courts.
- ⇒ Réduction des déplacements.
- ⇒ Rechercher l'autosuffisance alimentaire.
- ⇒ Défendre les valeurs d'une Corse plus verte et du vivre ensemble.

Pistes d'actions

- ⇒ Amélioration du cadre de vie.
- ⇒ Renforcer et soutenir les actions de sauvegarde du patrimoine identitaire et des savoir-faire.
- ⇒ Mutualisation des usages de l'espace en vue de développer un territoire multifonctionnel.
- ⇒ Réduction des déplacements.
- ⇒ Aménagement de structures dédiées et de nouveaux circuits et modes de commercialisation des productions locales.
- ⇒ Sensibilisation des scolaires et des populations aux produits du terroir et leur valorisation artisanale dans le respect des traditions.
- ⇒ Soutenir l'approvisionnement durable.
- ⇒ Défendre l'éco-conception des bâtiments afin de minimiser l'impact environnemental et la consommation des ressources naturelles.
- ⇒ Soutenir la symbiose industrielle en mutualisant les ressources.
- ⇒ Promouvoir le recyclage généralisé des déchets et des matières réutilisables (vrac, consignes, peaux de bêtes et maroquinerie, réemploi des huiles de friture pour le bio diesel, compostage et engrais naturels, promotion et consommation prioritaire des énergies renouvelables....)

Enjeu

Valorisation du territoire par la mise en avant des productions identitaires dans un objectif de développement durable



Le site

Le site sur lequel reposerait la nouvelle zone d'urbanisation d'Acqua Dolce – Ghjunchelli en discontinuité avec les tâches urbaines existantes s'inscrit sur deux micro-terrasses minérales et artificialisées et sur un petit coteau boisé.

La terrasse amont jouxte la RT40 sur une plate-forme d'environ 2000m² avec la présence déjà d'une petite unité de commercialisation de produits locaux. Une micro dépression formalisée par une petite falaise la sépare d'une seconde plate-forme, pour la plupart inondable sur laquelle repose plusieurs bâtiments d'habitation dont un atelier.

Le ruisseau de Mutuleghju traverse de part en part le site avec ses berges considérées comme inondables par l'Atlas des zones inondables de l'Etat.

Plus en retrait, sur les flancs d'une colline boisée de chênes, à l'Est, une troisième plate-forme accueille un terre-plein et un bâtiment agricole type hangar. En retrait, un champ en pente douce de graminées s'étale sur environ 3000m². Au-delà, le massif collinaire boisé de chênes joue un rôle d'interface avec les vastes espaces agraires de parcours et coteaux viticoles situés au sud de la plaine de San Ghjuva.

En définitive, un paysage qui alterne entre espace ouvert et boisements de chênes verts, entre bâtis et espaces agraires, entre RT40 et plateformes artificialisées.

La déserte de la zone est double, se faisant à partir des abords immédiats à la RT20 et par une desserte interne à l'espace habité, tracé de l'ancienne RN196 qui abouté sur deux entrées-sorties au niveau de la RT40.



Plate-forme dévolue à recevoir le marché paysan, aux abords de la RT40.

Un objectif multiple et fonctionnel

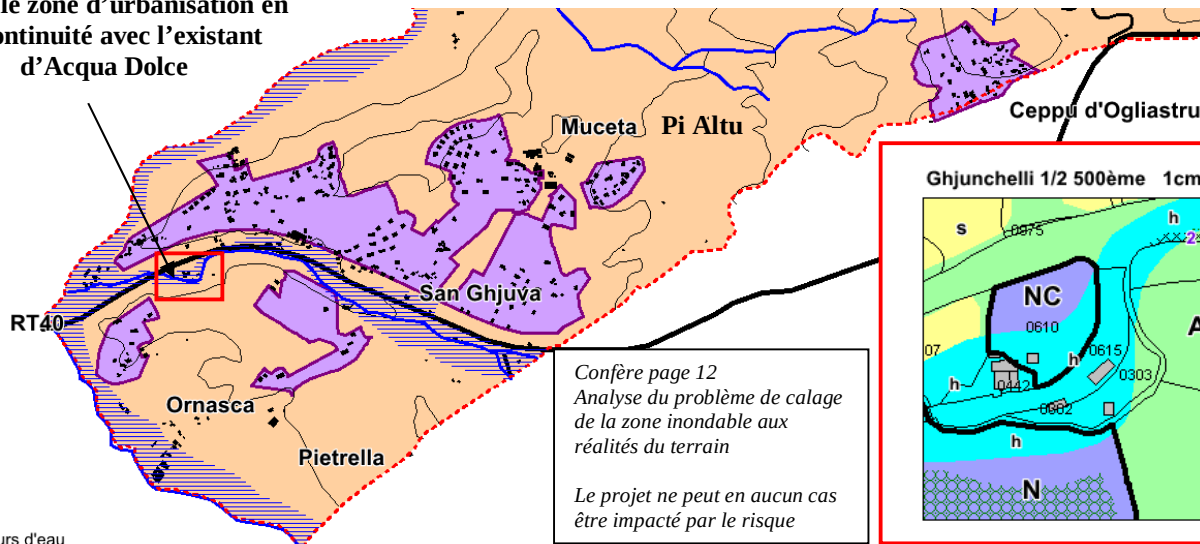
- 1) Développement d'une activité créatrice d'emplois.
- 2) Promotion et regroupement des productions locales autour d'une structure commerciale, de valorisation et de sensibilisation adaptées.
- 3) Diversification de l'activité agro-pastorale autour du maraîchage, du sylvopastoralisme, de l'élevage de petit bétail et de l'arboriculture traditionnelle.
- 4) Renforcer les produits issus de la transformation alimentaire.
- 5) Développement d'une activité complémentaire autour de l'agritourisme.
- 6) Renforcer les commerces alimentaires de proximité sur le territoire.
- 7) Limiter les déplacements.
- 8) Réduire les embouteillages et la circulation sur le Grand Ajaccio.
- 9) Promouvoir la transition écologique.



Le site & planification

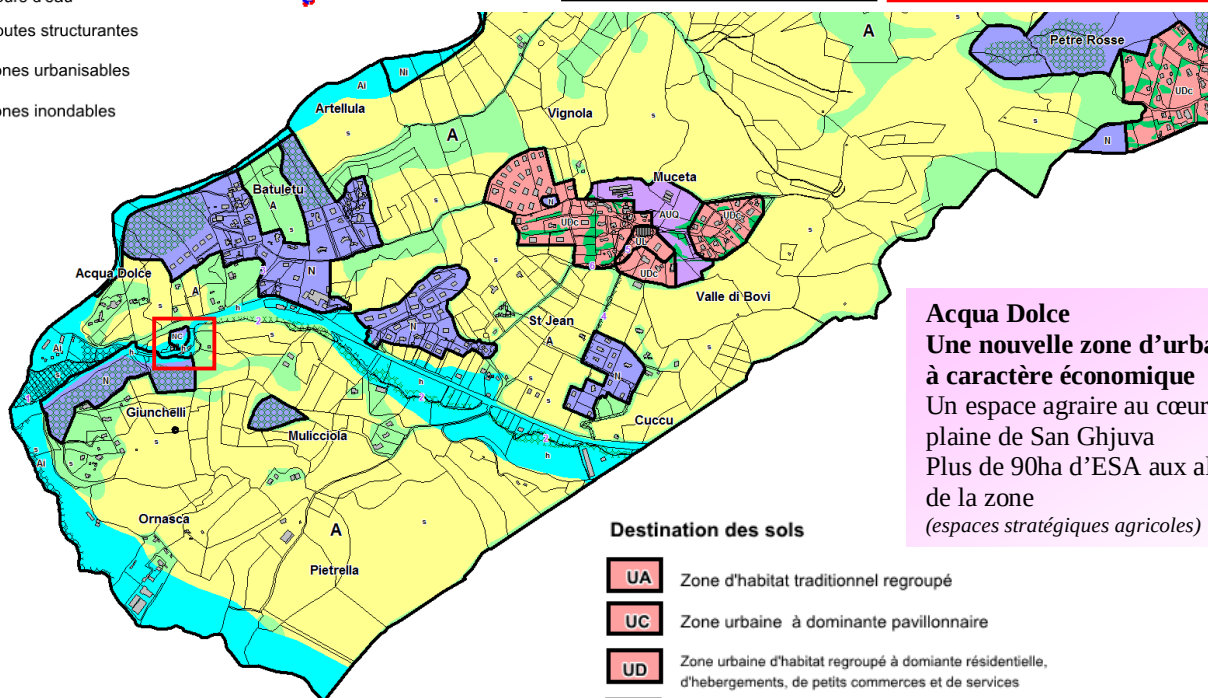
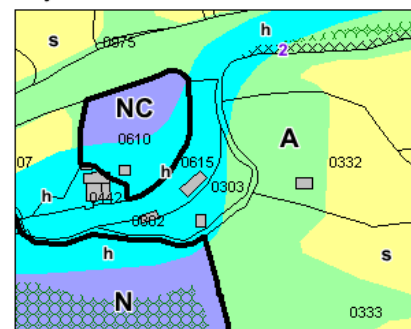
Extrait carte communale opposable d'Eccica-Suarella Secteur de San-Ghjuva-Acqua Dolce

Nouvelle zone d'urbanisation en
discontinuité avec l'existant
d'Acqua Dolce



- Cours d'eau
- Routes structurantes
- Zones urbanisables
- Zones inondables

Ghjunghelli 1/2 500ème 1cm = 25m.



Acqua Dolce
Une nouvelle zone d'urbanisation
à caractère économique
Un espace agraire au cœur de la
plaine de San Ghjuva
Plus de 90ha d'ESA aux alentours
de la zone
(espaces stratégiques agricoles)

Destination des sols

- Zone d'habitat traditionnel regroupé
- Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- Zone urbaine d'habitat regroupé à dominante résidentielle, d'hébergements, de petits commerces et de services
- Espace, équipement public
- Zone à urbaniser mixte et dense - aménagement d'un quartier
- Zone agricole
- Zone naturelle
- Zone naturelle d'équipement sportif (stade, tribunes, vestiaires)
- Zone naturelle de construction limitée (nouvelle zone d'urbanisation - loi montagne)

Risques technologiques et naturels

- Secteur inondable d'aléas fort (PPRI du Prunelli)
- Secteur inondable (Atlas des zones inondables)

Prescriptions diverses

- Espaces boisés classés
- Trame verte en zone urbanisable (inconstructibilité)

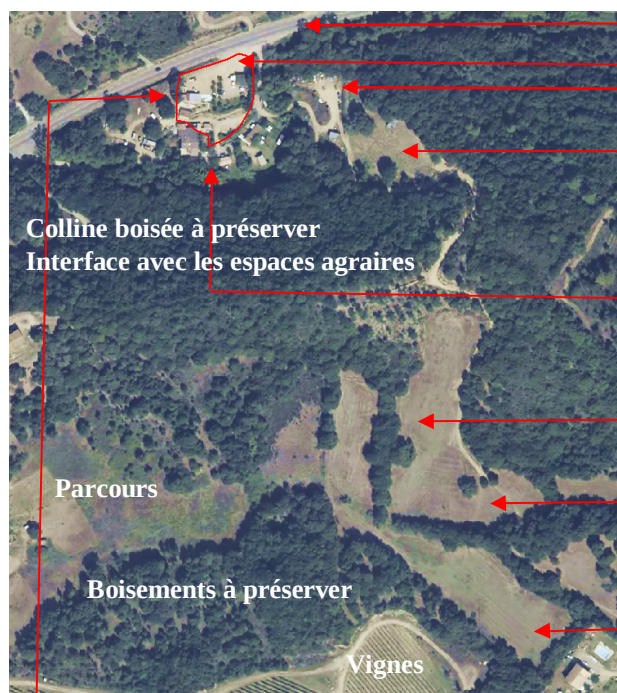
Emplacements réservés

- Emplacement réservé



Le Projet

Aménager une nouvelle zone d'urbanisation en discontinuité avec l'urbanisation existante sur Acqua Dolce-Ghjunchelli en vue d'y développer un marché paysan et une halle des producteurs associés à un parc de co-voiturage avec option de parc relais.



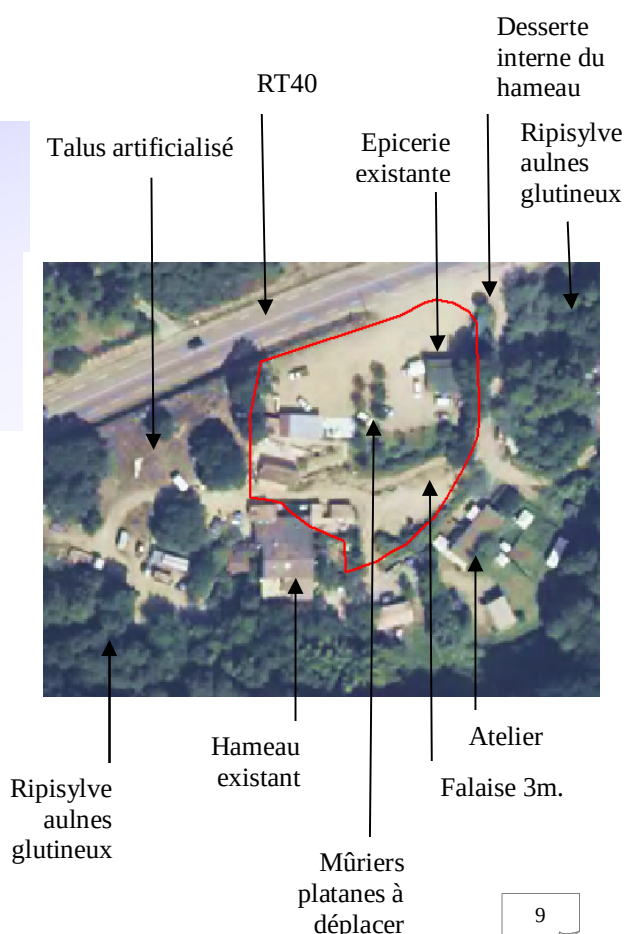
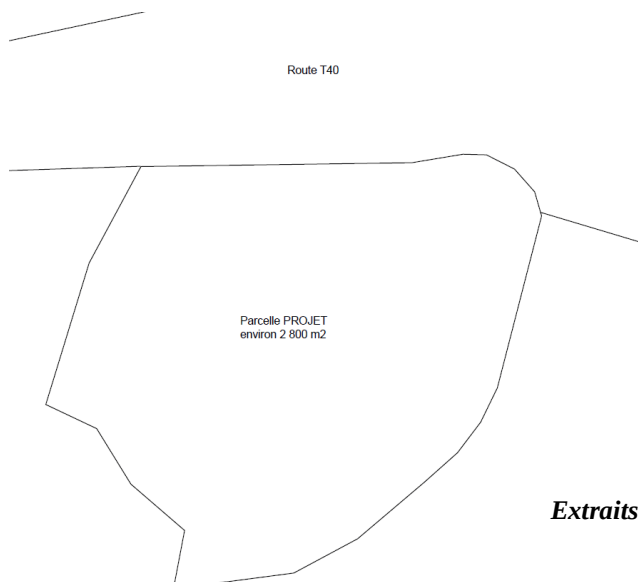
- RT40
- Piazzetta
- Atelier – usage agricole
- Serres à développer lié au HNIE d'Acqua Dolce
Maraichage, agriculture biologique
- Bâti existants (maisons familiales, résidences, locatif)
Cf. repérage photographique page 5
- Verger méditerranéen à planter : abricotiers, pêchers, agrumes...
- Atelier – usage agricole
- Bergerie & atelier (usage agricole)

Emprise du projet - marché paysan, épicerie fine

Surface zone NC : 2850m²

Petit hameau commercial

- Aménagement d'une structure commerciale.
- Marché paysan 400m² d'emprise au sol sur 5 bâtiments regroupés avec 1 crèmerie, 1 boucherie-charcuterie, 1 boulangerie, 1 épicerie, restaurant.
- Organisation d'une aire de stationnement.
- Aménagement d'une piazzetta, espace public.
- Food truck.

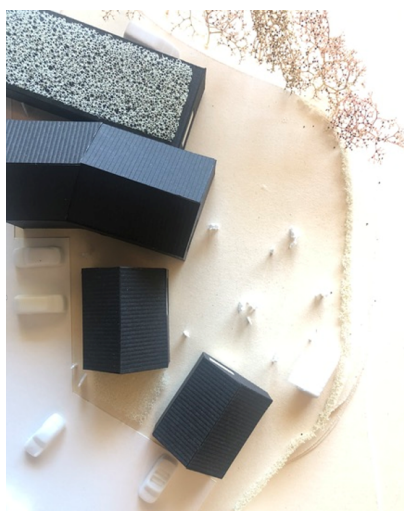
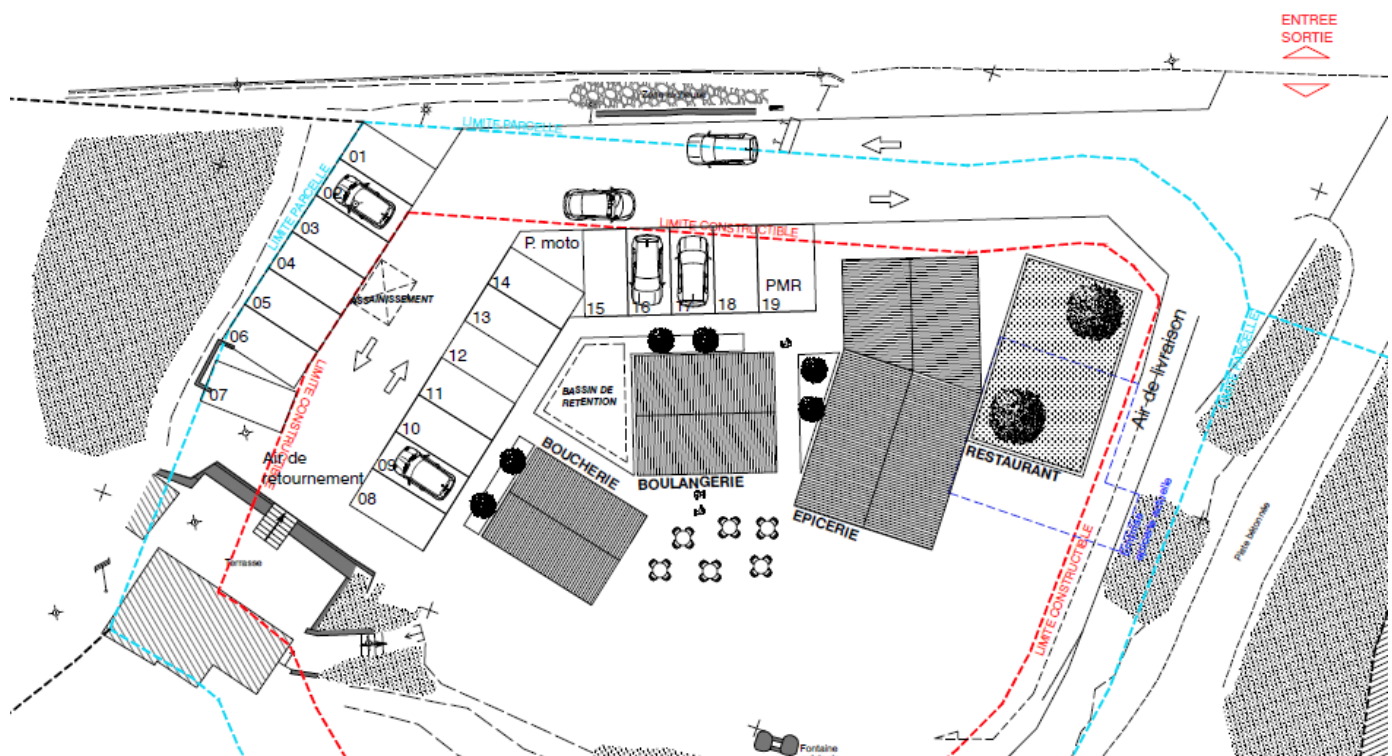


*Extraits photographies aériennes
Secteur d'étude*

Route territoriale

n° 40

Route territoriale n° 40



Maquettes du projet de HNIE – marché paysan

En haut à gauche : vue aérienne.

Ci-contre : vue depuis la RT40.

Ci-dessus : Vue de la rivière Mutuleghju.



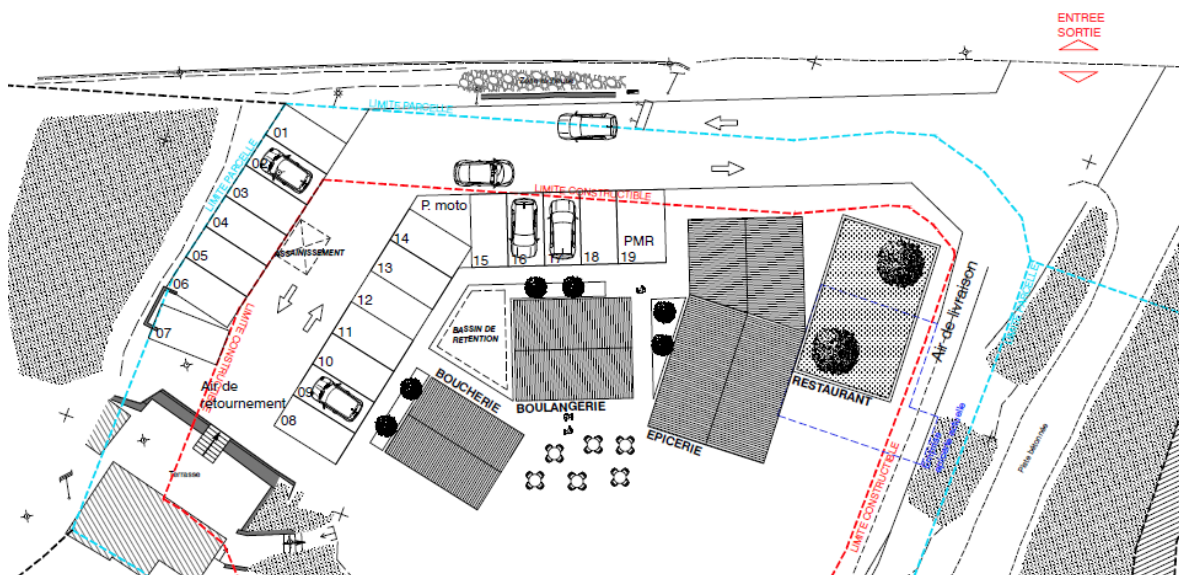
Le Programme

Principes d'aménagement de la zone NC (HNIE sur 2850m²)

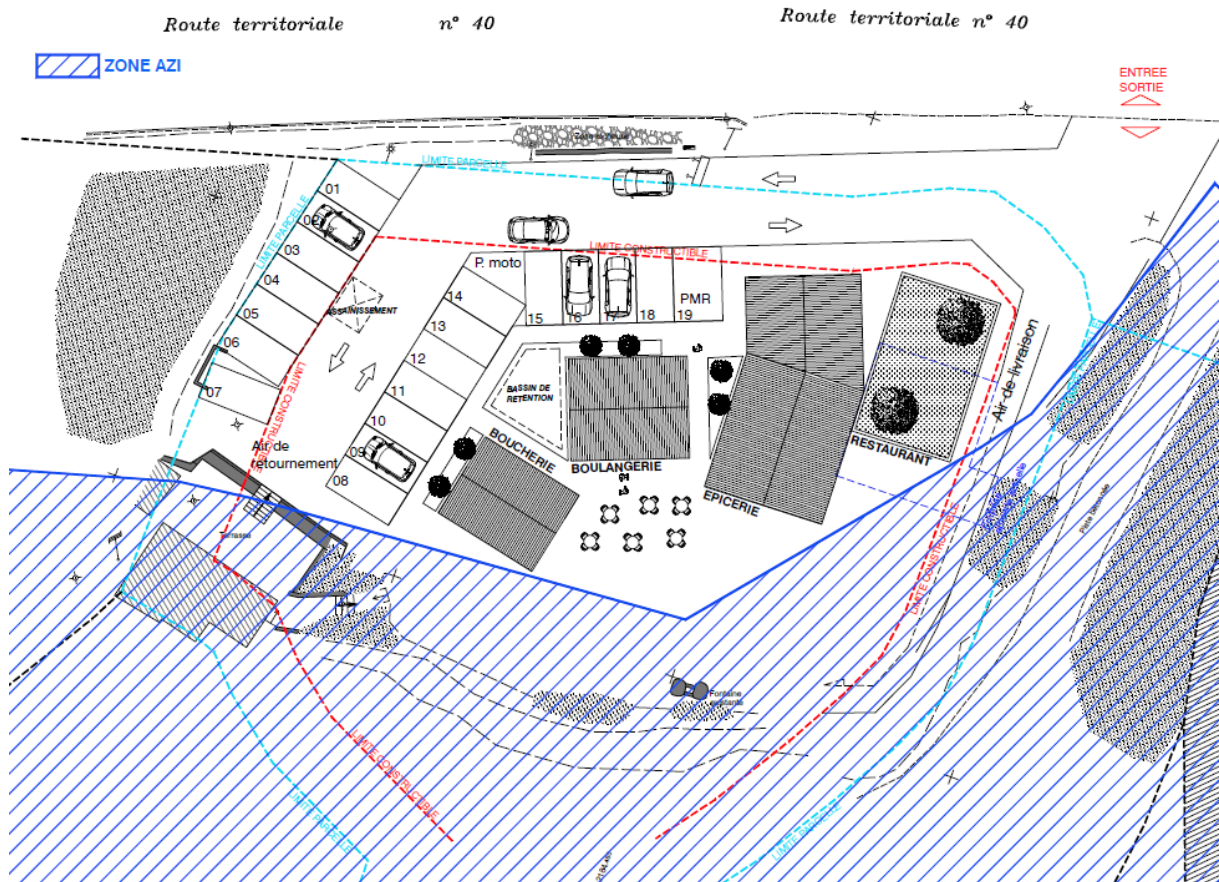
Fonctionnement écologique du projet

Hors zone inondable du Mutuleghju

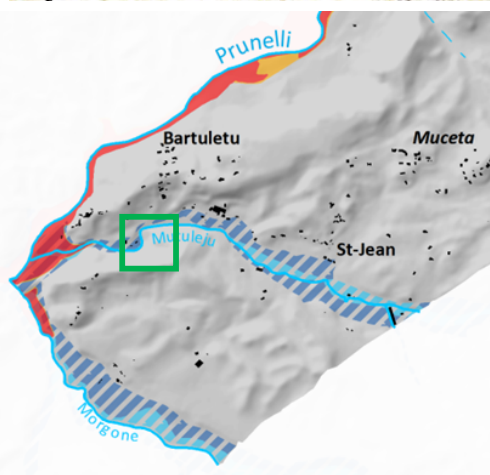
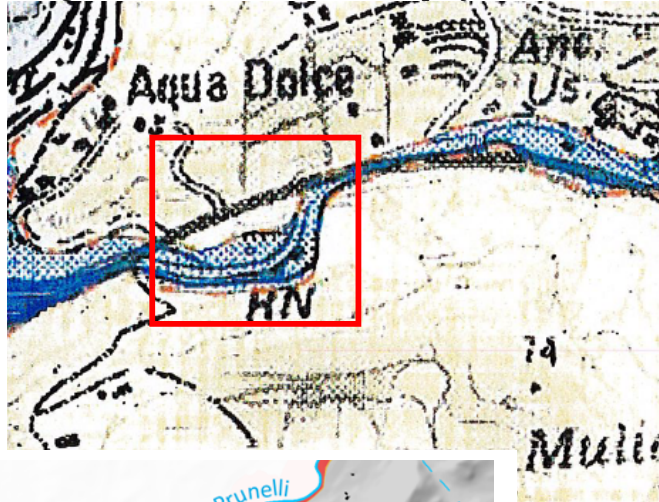
- ⇒ Construction de 5 bâtiments pour accueillir des petits commerces alimentaires de proximité :
 - 1 boucherie-charcuterie
 - 1 boulangerie
 - 1 crèmerie
 - 1 épicerie
 - 1 restaurant
- ⇒ Aménagement d'une piazzetta comme interface entre le hameau existant et le HNIE.
- ⇒ Emplacement ouvert dédié à un marché ouvert sur la piazzetta.
- ⇒ Maillage avec le réseau existant sans création de voirie supplémentaire.
- ⇒ Un seul accès autorisé sur la RT40 (accès existant).
- ⇒ Desserte interne non imperméabilisée.
- ⇒ Aménagement d'une aire de stationnement non imperméabilisée pour accueillir une vingtaine de véhicules & deux roues. Elle pourra faire l'objet de la construction d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation électrique du secteur et des activités commerciales.
- ⇒ Implantation de bornes pour la recharge des véhicules électriques.
- ⇒ Aire dédiée aux livraisons en façade secondaire.
- ⇒ Aménagement d'une piazzetta végétalisée et non imperméabilisée comme interface entre HNIE et hameau existant.
- ⇒ Aménagement d'un espace sécurisé pour l'accueil de jeux pour enfants.
- ⇒ Végétalisation et aménagements paysagers des interfaces sur site.
- ⇒ Préservation d'interfaces vertes en périphérie des espaces bâtis et à bâtir.
- ⇒ Construction d'un bassin de rétention paysager pour le traitement des eaux pluviales (le volume sera précisé par un expert lors du dépôt de permis).
- ⇒ Construction d'une station d'épuration à plus de 35m. du Mutuleghju



Atlas des zones inondables & recollement
Un problème de distorsion qui ne correspond pas à la réalité morphologique du territoire
Un projet implanté hors zone inondable



Calage brut du terrain d'assiette du projet avec la zone inondable du Mutuleghiu (AZI)

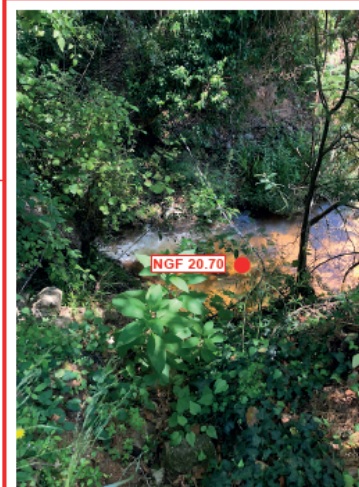


Le travail graphique de la zone inondable repose sur une carte IGN qui n'est pas le reflet de la réalité morphologique du terrain. Aussi, la numérisation du document papier de l'AZI sur fonds cadastral ou orthophotoplan révèle un gros problème de distorsion qui interfère considérablement sur le projet.

Analyse photographique & coupe transversale

Une plate-forme semble-t-il hors zone inondable malgré le tracé de l'AZI

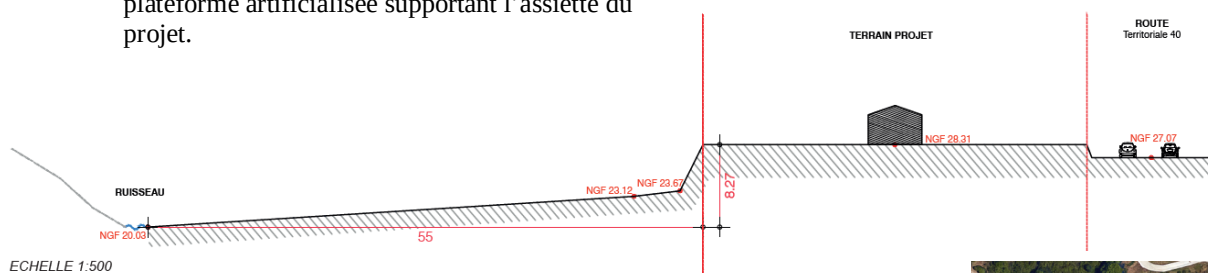
Données altimétriques GEOMETRE et GEO-PORTAIL



La distance entre l'assiette du projet et le lit majeur du Mutuleghju varie entre 18m. et 55m. pour un dénivelé de plus de 8,27m de hauteur. Inondabilité impossible de la plateforme supportant le projet. D'autant plus que la RT40 se situe 1,24m. en deçà de l'assiette du projet.



Photo de la micro falaise située en deçà de la plateforme artificialisée supportant l'assiette du projet.



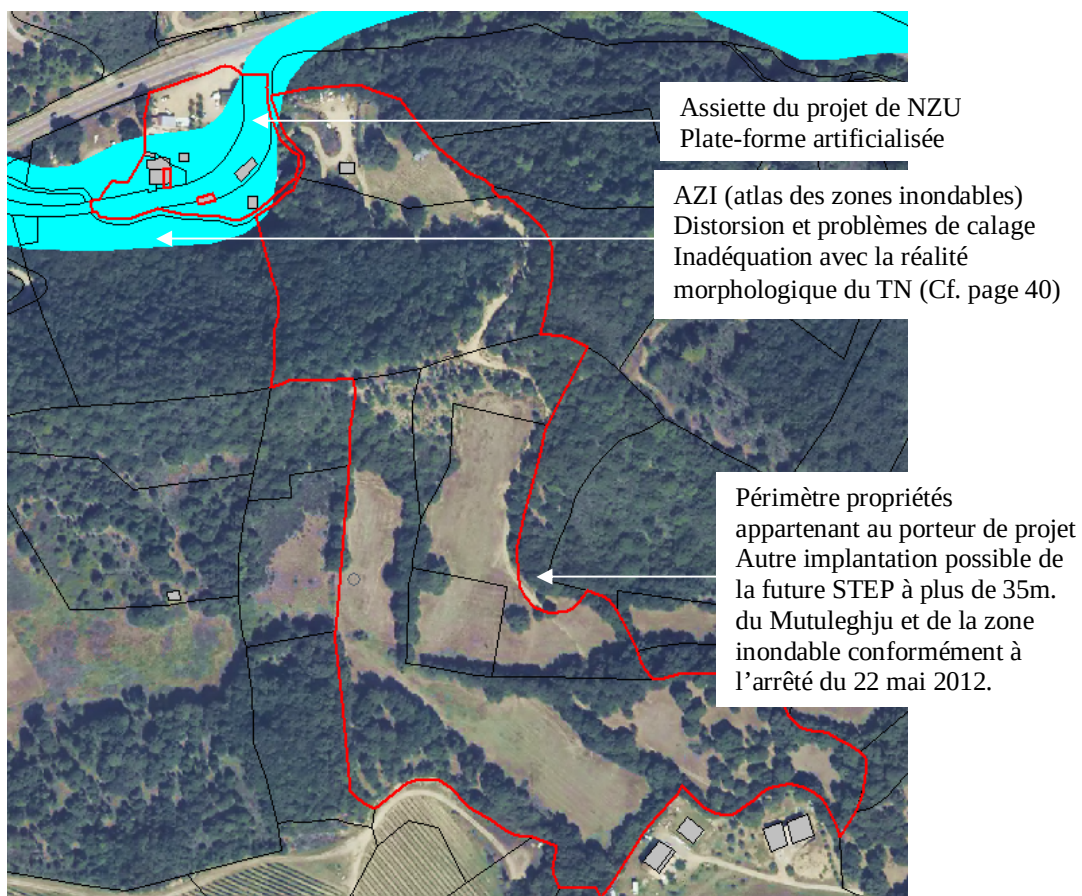
Coupe en travers

Un dénivelé entre le ruisseau du Mutuleghju et l'assiette du projet de plus de 8,27m.

Compte tenu de la morphologie naturelle aux alentours et de la plaine de San Ghjuva en particulier, compte tenu du débit du Mutuleghju, même lors de crue centennale, en aucun cas l'assiette du projet ne peut reposer sur une zone inondable.

Propriétés appartenant au porteur de projet

*Implantation de la future STEP à plus de 35m. du ruisseau Mutuleghju
Hors zone inondable*



Système d'assainissement du futur PROJET

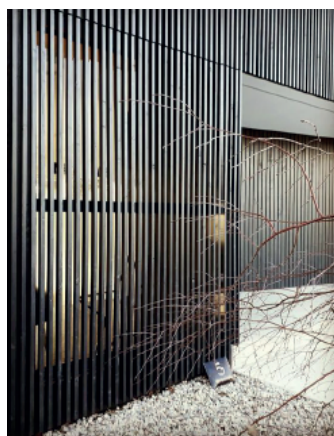


Parti architectural

- ⇒ Implantation sur la plate-forme artificialisée existante (*hors zone inondable*).
- ⇒ Implantation des bâtiments à au moins 5m. des limites de l'emprise parcellaire et à au moins 15m. de l'emprise de la RT40.
- ⇒ Emprise au sol totale des bâtiments 400m² maximum (entre 40m² et 100m²)
- ⇒ Forme du bâtiment parallélépipédique.
- ⇒ Mitoyenneté possible.
- ⇒ Parement en bois brûlé.
- ⇒ Vitrines et espaces ouverts : vastes baies en verre et/ou lattes de bois ajourées.
- ⇒ Possibilité de jonction des bâtiments par une galerie sous forme de pergola en bois et verre.
- ⇒ Matériaux : bois, verre, béton brut et pierre locale de granite.
- ⇒ Hauteur maximum 7m (R+1).
- ⇒ Toits 2 pans (30-40 degrés d'inclinaison) et toit terrasse végétalisé.
- ⇒ Tuiles en bois brûlé.



Bois brûlé, pierre et verre



Ajournement par des lattes en bois



Toit terrasse végétalisé & baies vitrées

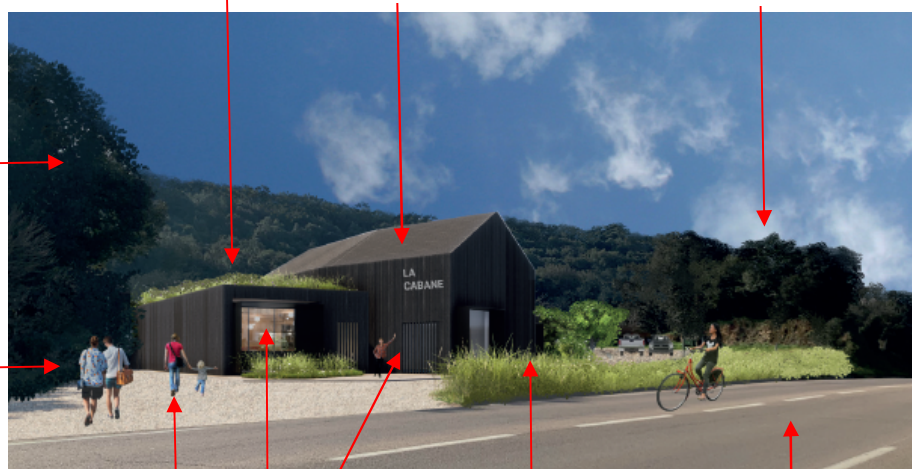
Toit terrasse
végétalisé

Toit deux pans – R+1 max.
Tuiles en bois brûlé ou verrières

Ripisylve d'aulnes glutineux
Houppiers plus hauts que les bâtis

Ripisylve
d'aulnes glutineux

Desserte interne du
hameau existant
d'Acqua Dolce



Accès & desserte interne
Sols non imperméabilisés
Tuf compacté

Grandes ouvertures commerciales
Baies vitrées ou parement bois ajouré

Traitement paysager des
interfaces avec la RT40
Sécurisation des
circulations

RT40
Implantation des bâtis à au moins
15 m. de l'emprise de la voie

Ripisylve d'aulnes
glutineux toujours
plus haute que le
faitage des bâtiments

Matériaux : bois brûlé,
verre, béton et pierre
Résistance au temps
Meilleure insertion
paysagère

Bâtiments
monobloc

Traitement paysager des
interfaces avec les bâtis



Accès hameau

Desserte interne – tuf compacté

RT40

Hauteur maxi R+1
7m. à l'acrotère
Ouvertures ajourées
Lattes de bois brûlé

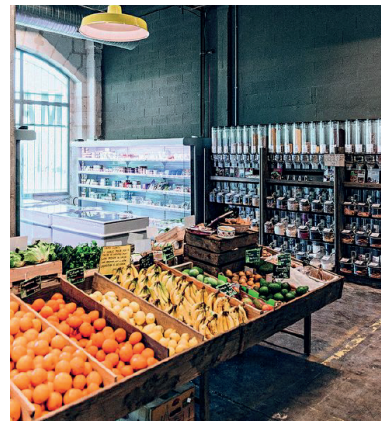
Traitement paysager des
interfaces avec la RT40
Sécurisation des
circulations

Aire de
stationnement
paysagée et non
imperméabilisée

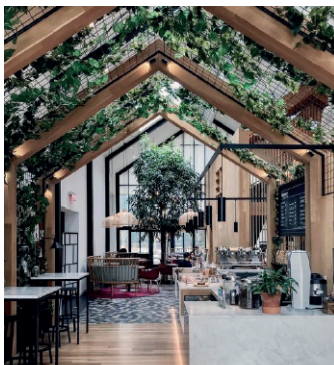
Parti d'aménagement intérieur



Ouvertures sur les surfaces de vente comme
sur les surfaces de productions et de
conditionnement

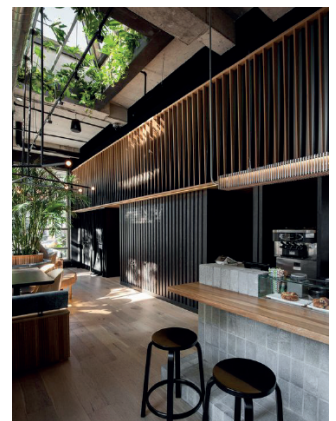


Rayonnages chaleureux & matériaux nobles



Espaces lumineux.
Vastes ouvertures
Prédominance de la lumière naturelle.
Matériaux nobles
Végétalisation intérieure

Interfaces ouvertes
espaces production/ espace commercial



Insertion paysagère
Photo montage Projet/existant

PROJET



EXISTANT



Enfouissement des réseaux.
 Traitement des interfaces.
 Bâtiments toujours inférieur à la hauteur des houppiers de la ripisylve d'aulnes glutineux.
 Matériaux naturels et bois brûlé en vue d'une meilleure insertion paysagère.
 Matériaux résistants au temps.
 Aménagement de l'impression minérale renvoyée par le site.
 Organisation et structuration urbaine sous forme de hameau autour d'une piazzetta.
 Uniformité des bâtis renforce la qualité du hameau



Aménagements paysagers

Les aménagements paysagers hors aire de stationnement, voirie et bâtiments couvriront 20% de l'emprise de l'assiette du projet.

L'existant :

- ⇒ Préserver les bosquets, les ripisylves d'aulnes glutineux et les arbres isolés type chênes, frênes.
- ⇒ Préserver la trame verte de toute artificialisation, mouvements de terres, imperméabilisation, seules les plantations nouvelles seront autorisées en cas de sols nus ou faiblement végétalisés.
- ⇒ Déplacement des jeunes muriers platanes récemment plantés.

Les plantations :

- ⇒ 100ml de haie vive pour 100m² de foncier bâti, 1 arbre d'agrément pour 10m² de foncier dédié au stationnement en sus de la végétation existante.
- ⇒ Plantes invasives interdites.
- ⇒ Essences locales résistantes au climat et à la sécheresse : pins parasols, cyprès d'Italie, pistachiers lentisques, chênes verts, gaminées (fêtuques...).
- ⇒ Haies vives de noisetiers, de lentisques, de Grenadiers, de chèvrefeuilles.
- ⇒ Massifs résistants aux fortes chaleurs et au climat : plumbagos, lantanas, chèvrefeuilles, bignones, aloès.
- ⇒ Aires de stationnement obligatoirement végétalisées et perméables avec sols de caoutchouc alvéolé ou tuf compacté, plantés de graminées en absence d'ombrières photovoltaïques.
- ⇒ Traitement des interfaces avec les bâtiments en devenir.
- ⇒ Traitement paysager et sécurisation des interfaces avec la RT40.
- ⇒ Aménagements paysagers des abords de la piazzetta.
- ⇒ Traitement paysager du bassin de rétention des eaux pluviales.
- ⇒ Traitement paysager des interfaces avec l'aire de livraison.
- ⇒ Aménagement et sécurisation des abords de l'aire de jeux pour enfants.
- ⇒ Les toits terrasses seront végétalisés avec des plantes endémiques et résistantes (plantes mellifères, succulentes....)

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches sur l'ensemble de la zone.

Seront pris en charge par l'aménageur le renforcement et la connexion de la totalité des VRD et des aménagements publics, ainsi que toute mesure de sécurité nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

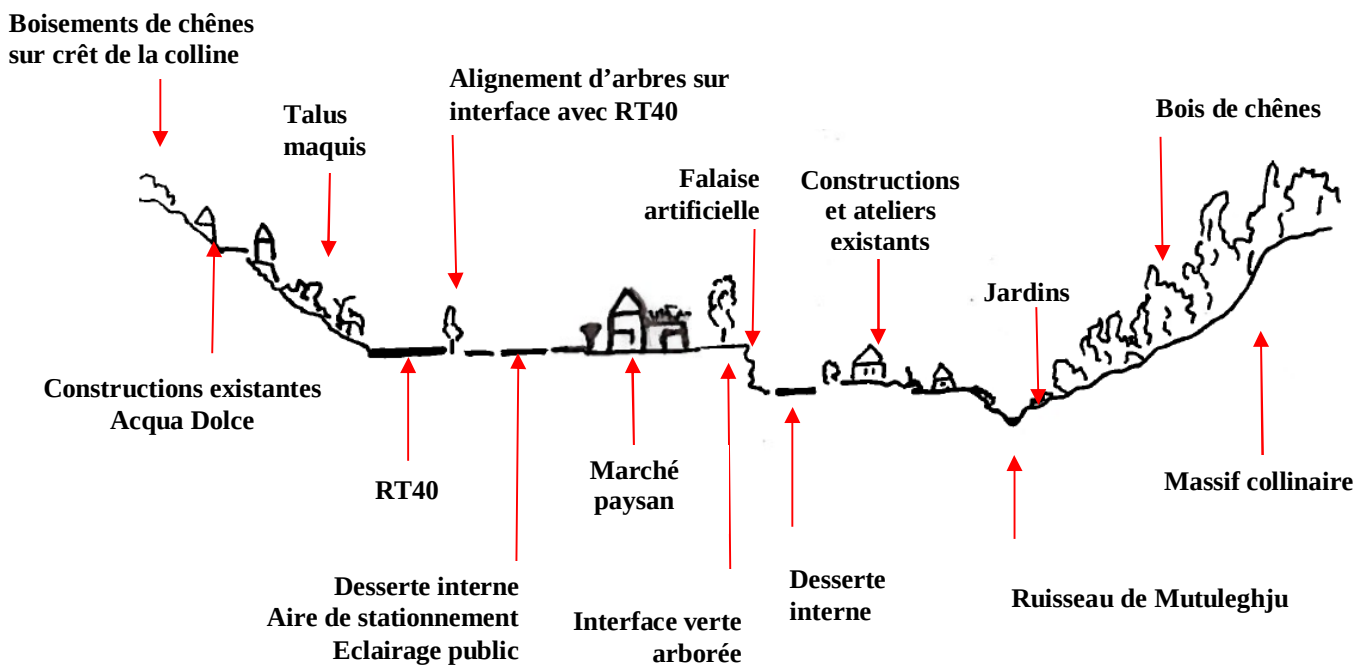
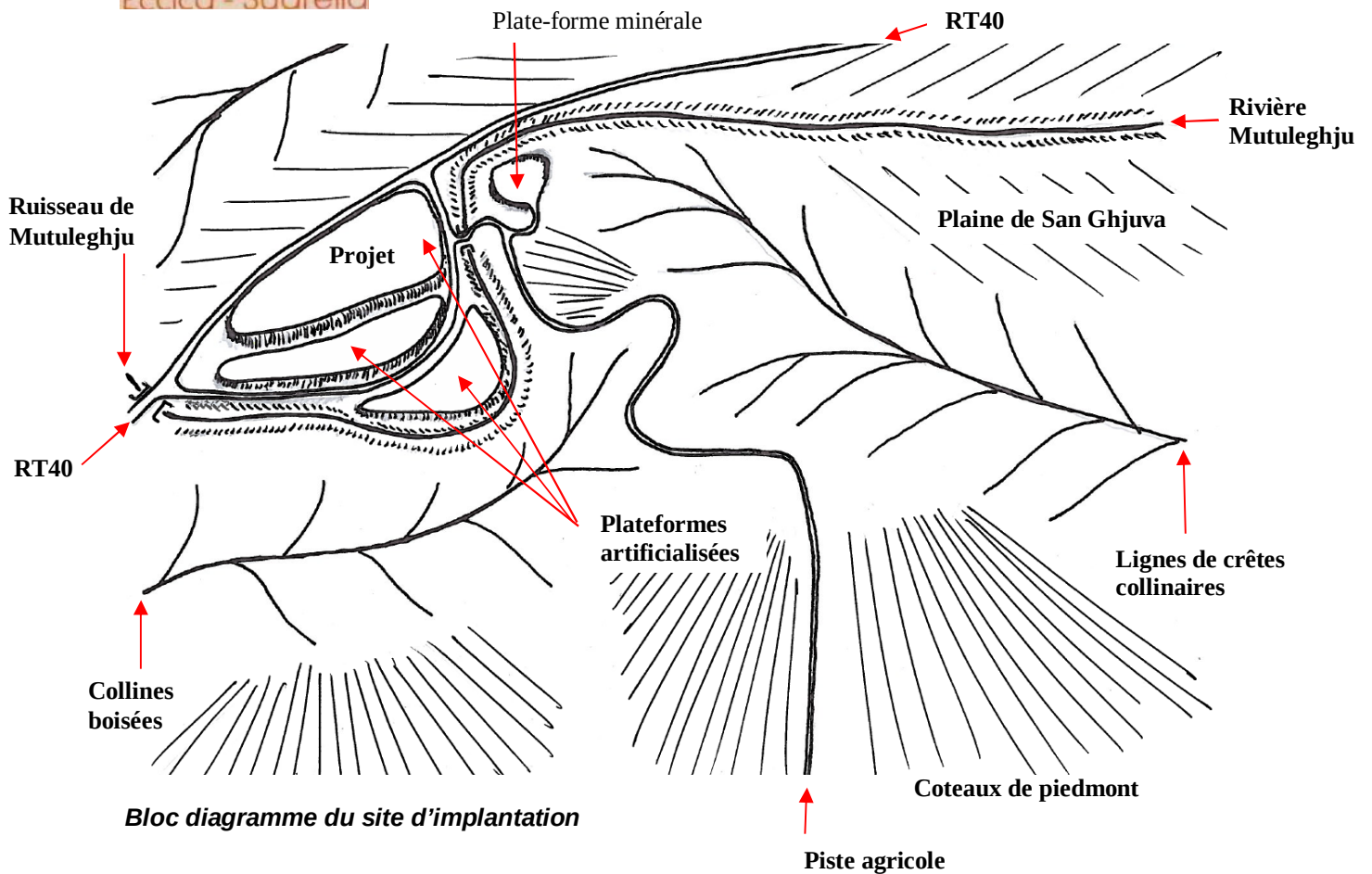
Le raccordement du secteur au réseau public d'adduction d'eau potable situé en limite immédiate constitue un préalable.

Prévoir en attente la possibilité d'un raccordement à terme à un éventuel réseau public d'assainissement collectif. Dans l'attente, l'aménageur devra prévoir une micro station d'épuration adaptée aux besoins de la zone NC et conforme aux normes en vigueur, implantée à plus de 35m. du Mutuleghju.

Le projet devra reprendre les prescriptions générales (organisation, programmation, parti d'aménagement, parti architectural, orientations paysagères...) telles qu'inscrites dans la présente étude et suivant les observations de la Commission des Sites.



Site et coupe du projet





Justifications & impacts

Éléments justifiant la mise en place du hameau nouveau

L'urbanisation en continuité des tâches urbaines existantes Porte atteinte aux terres agricoles, pastorales et forestières alentours

Déclaration de surfaces par des agriculteurs (RPG) : 57ha.

ERPAT : 10ha.

Terrains apparentés à des ESA : 86ha.

Espaces agraires.

Peuplements forestiers : 25ha.

Terres agricoles : Viticulture, oliveraies, pastoralisme extensif.

Espaces boisés : bosquets de chênes, chênes isolés, aulnes glutineux.

L'urbanisation en continuité porte atteinte aux paysages et à l'environnement

Paysage

Coteaux, piedmonts, plaine.

Vallons boisés, bocages.

Boisements – yeuseraies.

Ripisylves.

Zones humides, cours d'eau – Mutuleghju, Morgone, Prunelli.

Environnement

Etalement urbain – mitage, pavillonnaire diffus, banalisation de l'espace, urbanisme spontané.

Atteinte à la biodiversité.

Imperméabilisation des sols.

Mouvements de terres.

Artificialisation de l'espace.

Pollution des sols en l'absence d'assainissement collectif.

Des risques de Pollution : inaptitude des sols à l'ANC.

Les taches urbaines de d'Acqua Dolce – San Ghjuva présentent des sols inaptes à l'assainissement individuel.

L'aboutissement du marché paysan imposera comme condition d'ouverture à l'urbanisation la mise en place par la porteur de projet d'une micro station d'épuration pour le traitement des effluents du secteur immédiat et en ce sens tendra à résorber tout risque de pollution des constructions et ateliers in situ.

La nouvelle zone d'urbanisation d'Acqua Dolce Ghjunchelli

Circuits courts et activités complémentaires à l'agriculture – installation d'un jeune agriculteur

Ce projet soutenu par la commune constitue un apport direct et indirect à l'activité agricole de la micro-région :

- 1) Structuration des circuits-courts sur la micro-région : mise en place d'une structure de commercialisation des productions agricoles locales (marché paysan).
- 2) Outil de valorisation des savoir-faire et du patrimoine agricole et culinaire insulaire.
- 3) Renforcement des petits commerces alimentaires sur la zone : boulanger artisanal, boucherie nustrale, restaurant gastronomique à base de produits du terroir...
- 4) Installation d'un jeune agriculteur : maraîchage, serres, arboriculture fruitière, élevage de petit bétail en plein air, sylvopastoralisme, pastoralisme extensif traditionnel.
- 5) Renforcement des transports en commun et des mobilités.

Annexe 2 – Plan Montagne

Vers un pôle de proximité en devenir

- ⇒ Promouvoir une offre de services à la population favorisant les territoires de vie (p.21).
- ⇒ Renforcer et structurer les pôles de proximité (p.21).

L'objectif étant de lier les bassins de vie en relais aux pôles intermédiaires (ici Grosseto-Prugna-Porticcio – p.22). Il s'agit de compléter l'offre en services de proximité et équipements de première nécessité afin d'atteindre cet équilibre de pôle de proximité. Cette revitalisation s'appuie sur le développement d'activités productives qui vont remobiliser et s'accompagner d'une politique volontariste d'amélioration du maillage en services et de leur desserte (RT40) sans lesquels l'attractivité ne pourra être assurée (p.23).

Bien que la production locale soit faible, la démarche est très importante, un marché est à pourvoir (p.27).

Orientations pour l'action (p.39)

Axe 2 : « gérer durablement les ressources locales et accroître la valeur ajoutée produite ».

L'objet étant de parvenir à une reconquête et un rééquilibrage des territoires en misant sur les ressources endogènes notamment par le développement de services à la population.

Livret II – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Mettre l'économie au service de la création d'emplois et du partage des richesses produites (p.67)

- ⇒ Encourager le développement de l'économie durable et solidaire avec la promotion de l'économie coopérative.
- ⇒ Prioriser les secteurs économiques en permettant de se réapproprier la transformation des ressources naturelles des produits locaux.
- ⇒ Développer des logiques de distribution au service des circuits courts et des productions locales.

Diversifier l'économie par un développement territorial durable (p.132).

Conforter les pôles de proximité (p.173).

Cela passe par la maîtrise et le renforcement des services qui permettent d'ancrer le développement territorial, support du rééquilibrage économique.

Livret II – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE)

Un moyen de répondre à un impératif économique, une nécessité économique.

Son caractère exceptionnel répond à un besoin de la population permanente en terme d'activités économiques (commerces, artisanat, transformation agro-alimentaire...).

Caractéristiques du HNIE (p.77)

1. Un principe d'équilibre

Une taille modeste : *Emprise au sol du projet 2850m².*

Equilibre entre espace bâti et non bâti :

- *5 bâtiments avec une emprise globale au sol de 390m²*
- *1 piazzetta (non imperméabilisée).*
- *1aire de stationnement (non imperméabilisée)*
- *1 espace de desserte (non imperméabilisé)*
- *Des espaces verts.*

Urbanisation et besoins économiques

Le projet répond à un besoin de ressources alimentaires de première nécessité pour les populations résidentes alentours (plaine de San Ghjuva) et de la micro-région (villages d'Eccica-Suarella et de Cauro, voir au-delà sur la vallée et l'Ornano). La RT40 étant un vecteur de passages des populations résidentes.

Ne pas être destiné uniquement au logement

Le projet couvre avant tout de petites structures économiques type commerces de proximité : boulangerie, boucherie-charcuterie, épicerie, crèmerie et restaurant. De façon exceptionnelle des logements pourront être réservés à l'étage aux exploitants des commerces.

2. Maintenir une coupure d'urbanisation

L'assiette du projet repose sur une ancienne plate-forme artificialisée longeant la RT40 et délimitée en aval par une micro falaise et la présence d'un petit hameau. Aussi cette coupure d'urbanisation sera d'autant plus maintenue que le site est enclavé par une zone inondable du Mutuleghju (Cf. atlas des Zi).

3. Un projet global intégré à l'environnement et justifiant du caractère de hameau

Le projet s'organise par le regroupement des 5 bâtiments autour d'une piazzetta sur le principe même de l'organisation des hameaux traditionnels.

Aussi, la hauteur des bâtiments sera limitée à R+1 de façon à ne pas impacter le paysage et notamment la frondaison des aulnes glutineux situés en retrait.

D'autre part, les matériaux employés pour les bâtiments sont de caractère écologique (bois brûlé, verre, pierre) et se veulent résister au temps et aux incendies qui par leur coloration favorisent une meilleur insertion dans le paysage perçu.

Enfin l'implantation du projet, vue sa configuration et son assiette, semble préserver le site alentour de quelconques impacts paysagers entre la ripisylve d'aulnes côté rivière et hameau existant et le talus situé au sud vis-à-vis de la RT40 en venant d'Ajaccio.

Livret II – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Modalités d'intégration à l'environnement du HNIE (p.78)

- ⇒ Intégration au paysage (Cf. supra)
 - ⇒ Réparer et recoudre la trame urbaine existante.
Aménagement des abords de La RT40.
Participe au traitement de l'entrée ouest de la commune.
Renforcement et structuration urbaine du hameau d'Acqua Dolce.
 - ⇒ Traiter les paysages dégradés et les fronts urbains.
Aménagement paysager et urbain de la plate-forme artificialisée actuelle.
 - ⇒ Renforcer la mixité des usages et du fonctionnement.
Activités économiques & valorisation des productions locales accompagnées de l'aménagement d'un espace public, lieu de sociabilité et de rencontres afin de sortir du tout pavillonnaire et de l'individualisme environnant (plaine de San Ghjuva).
1. Destination et usage des constructions.
Petits commerces alimentaires de proximité.
 2. Implantation de l'opération.
Sur les abords de la RT40, au niveau de la plaine de San Ghjuva et du hameau d'Acqua Dolce.
 3. Densité du bâti.
5 bâtis sur moins de 2850m² soit une concentration de plus de 17 bâtis à l'hectare.
Densité relevant du hameau.
 4. Desserte et VRD.
RT40. Adduction publique d'eau potable en place. Réseau télécom et électriques.
Assainissement on collectif.
 5. Volumes et règles d'emprise au sol des bâtiments.
Volumes parallélépipédiques.
Emprise au sol des bâtis comprise entre 40m² et 100m².
 6. Implantation et intégration paysagère des bâtiments.
Implantation des bâtiments autour d'une piazzetta.
R+1 en deçà de la frondaison des aulnes glutineux alentours et du talus artificialisé situé au sud.
 7. Implantation et intégration paysagères des installations en vue de la production d'énergie renouvelable.
Absence de panneaux photovoltaïques afin d'éviter la réverbération de la lumière sur les aulnes glutineux et en cascade sur l'avifaune et les insectes.
 8. Aspect extérieur des constructions.
Parement bois brûlé, les couleurs sombres et naturelles permettant une meilleure insertion dans le paysage et le site support.
Le verre reflète les ramures des aulnes alentours.
Galerie ouverte – pergola en bois et en verre interconnectant l'ensemble des bâtiments.
Toits 2 pans en tuiles de bois brûlé et partiellement des toits terrasses végétalisés pour une meilleure intégration environnementale.
 9. Front urbain.
Implantation des bâtis à au moins 15m. de la RT40 et en retrait de la zone inondable.
Interfaces gérés par une voie interne de desserte avec alignements d'arbres côté RT40 et aménagement d'une piazzetta piétonne et végétalisée coté hameau & rivière.

Impacts de la nouvelle zone d'urbanisation

Compatibilité avec la protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Cohérence :

Le site dévolu à recevoir le marché paysan est rattaché à 5 constructions existantes/ateliers, s'inscrit sur une plate-forme artificialisée minérale aux abords immédiats de la RT40 et est desservie en interne par l'ancienne RN196.

L'exploitation du site à des fins d'urbanisation ne compromet pas d'exploitation agricole ni la qualité des terres. Bien au contraire elle va permettre :

- 1) De structurer les modes de commercialisation des productions agricoles locales.
- 2) De sensibiliser les populations aux savoir-faire locaux.
- 3) De développer en périphérie immédiate une nouvelle exploitation agricole diversifiée autour du maraîchage et de l'élevage traditionnel.

Compatibilité avec la préservation de l'environnement paysager et naturel

Le marché paysan de Ghjunchelli-Acqua Dolce ne crée pas de rupture naturelle et/ou artificielle avec le site actuel. Il s'insère sur une plate-forme existante, et se veut développer une structure déjà en place « la cabane » qui a fait sa réputation en produits locaux et épicerie fine. Aussi, le site surplombe de plusieurs mètres la zone inondable du Mutuleghju. La configuration du relief (plaine & vallons de San Ghjuva) et la couverture végétale alentour de chênes et d'aulnes atténuent fortement les aspects de co-visibilité vis-à-vis de la RT40 et des tâches urbaines d'Acqua Dolce, de San Ghjuva et de Ghjunchelli. Seule la façade commerciale sur la RT40 laisse apercevoir la structure que se veut écologique NDLR.

L'urbanisation future prend en compte les caractéristiques naturelles du site :

- ⇒ Organisation bâtie autour d'un espace public à réaliser (piazzeta végétalisée & stationnement).
- ⇒ Utilisation des accès existants.
- ⇒ Limitation de l'implantation des bâtiments à la plate-forme bordant les RT40.
- ⇒ Maintien des massifs boisés existants en vue d'une intégration optimale des bâtiments dans le site.

Forme et aspect des constructions qui respectent les caractéristiques locales :

- ⇒ Armature bois lamellé-collé.
- ⇒ Matériaux nobles : bois, verre, béton.
- ⇒ Construction passive : pompe à chaleur, puits provençal, éclairage basse tension...

Apports et préservations

- ⇒ Bosquets, ripisylve et chênes obligatoirement préservés.
- ⇒ Traitement des effluents par la réalisation d'une micro-station d'épuration.
- ⇒ Prévenir contre les risques incendie par la gestion agricole de l'espace périphérique.
- ⇒ Reconquête verte du territoire autour du maraîchage, de l'arboriculture et de l'élevage traditionnel.
- ⇒ Vers un territoire mutualisé et multifonctionnel.



Conclusion

La nouvelle zone d'urbanisation d'Acqua Dolce est une opération innovante et adaptée aux besoins de commercialisation et de valorisation des productions fermières nustrale de qualité au cœur d'un espace habité fréquenté (Ornano-Rive Sud-Prunelli & RT40). Elle résulte de la motivation d'une famille de petits commerçants-artisans et d'agriculteurs qui ont fait une première expérience en la matière avec la structure dite « la cabane » déjà en place.

L'objet étant de renforcer cette expérience forte d'un succès et de l'étendre à l'ensemble des producteurs-transformateurs du bassin et de la vallée dans une forme moderne et intégrée à l'environnement en soutenant un esprit tant patrimonial qu'écologique. Assurer d'une part la transition écologique en renforçant les circuits courts, en mutualisant la fonctionnalité de la zone et en sensibilisant les populations sur les savoir-faire et traditions.

Un site qui se veut proposer à la fois la construction d'un marché paysan tel que cela a été précisé précédemment, le renforcement de l'activité agraire de l'exploitant et l'installation d'un jeune agriculteur tourné vers la polyculture et l'élevage traditionnel labellisé.

Aussi, force est de constater que les bâtis relevant du projet seront impérativement implantés hors zone inondable de l'AZI en vigueur.

Cette nouvelle zone d'urbanisation fera l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) qui reprendra les prescriptions de la présente étude et les recommandations de la Commission des Sites qui seront intégrées dans le PLU en cours d'élaboration.

La mise en valeur agraire des alentours, sur un foncier appartenant aux porteurs de projet, ainsi que la réalisation d'une micro station d'épuration couvrant les besoins du site et des constructions alentours constitue un apport positif en termes environnemental, paysager et socio-économique. Aussi, cela va renforcer la biodiversité et améliorer la qualité de vie pour les usagers avec une gestion durable des paysages, et renforcer la prévention des incendies sur le secteur de San Ghjuva par une gestion agraire raisonnée de l'espace.

Cette opération se veut participer à la politique de réparation soutenue par le PLU en cours d'élaboration et encouragée par le Padduc : assurer la transition écologique et le renforcement de la biodiversité avec :

- 1) La création d'emplois.
- 2) Le développement économique.
- 3) Le renforcement des services de proximité.
- 4) La réduction de déplacements.
- 5) Le renforcement des transports en commun.
- 6) La gestion équilibrée des paysages.
- 7) Le renforcement des circuits courts.
- 8) La prévention contre les risques naturels.
- 9) La résorption des pollutions.

En cas d'avis négatif

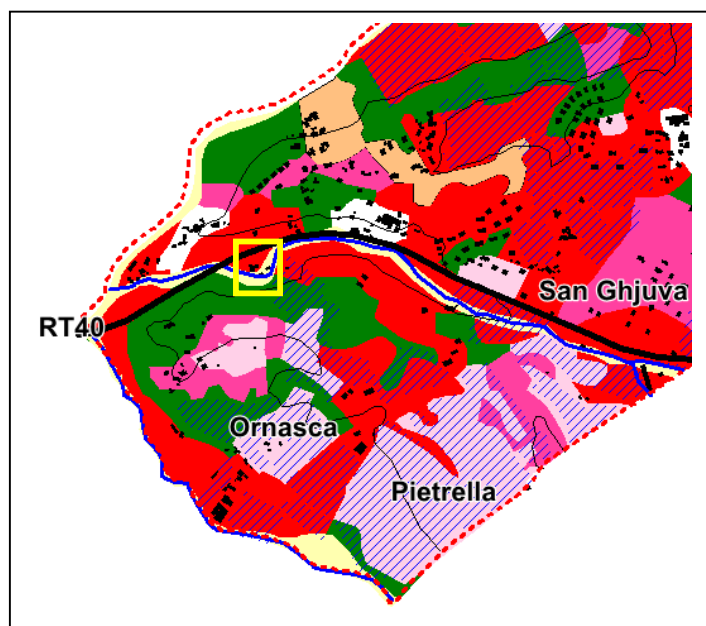
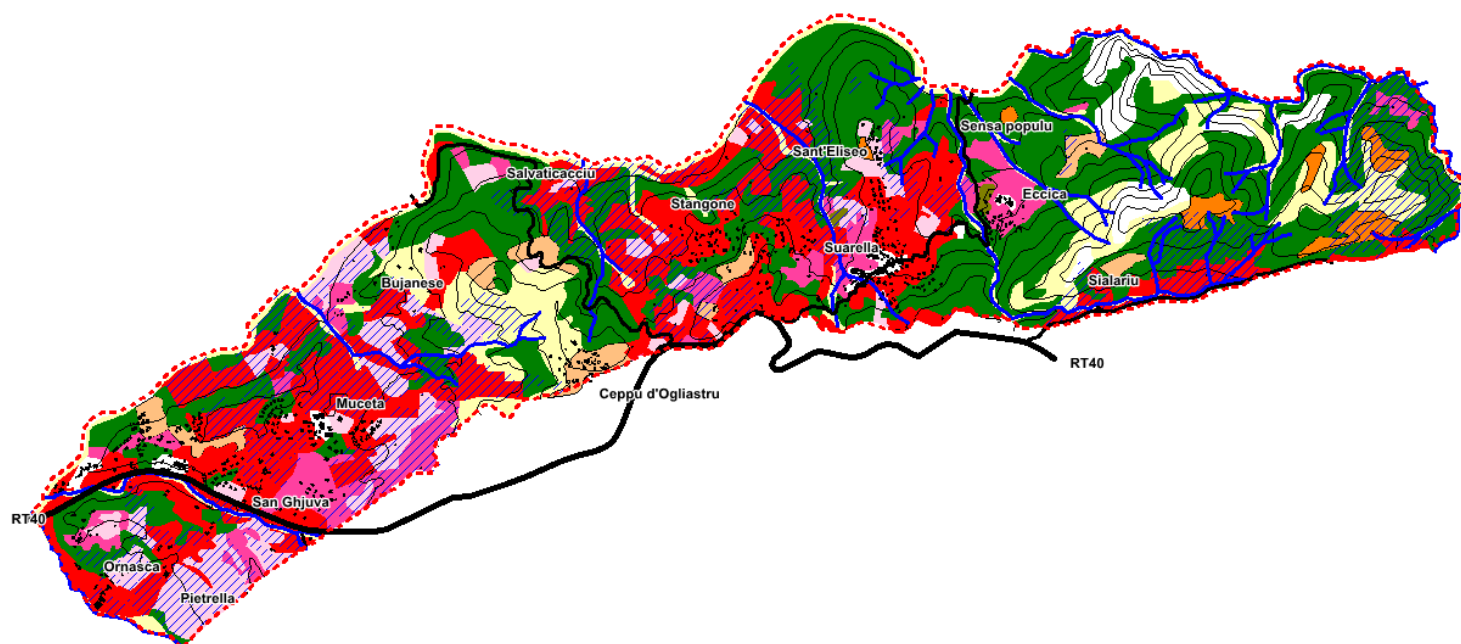
- ⇒ *L'exode rural et le désintérêt agraire pour le secteur.*
- ⇒ *La spéculation foncière et la poursuite effrénée de l'urbanisation du territoire.*
- ⇒ *Le maintien des zones urbanisables de la carte communale en vigueur.*
- ⇒ *La fermeture du milieu.*
- ⇒ *L'homogénéisation des paysages.*
- ⇒ *La pollution de sols.*



Annexes

Zonage agro-sylvo-pastoral – commune d'Eccica-Suarella
Extrait carte ERPAT – Padduc
Les espaces stratégiques agricoles (ESA)
Carte des pentes inférieures à 15%
Carte du réseau d'irrigation d'eau brute
Fiches techniques des gammes de bardage bois brûlé
Test de détermination de la réaction au feu du bois brûlé

Zonage agro-sylvo-pastoral – commune d'Eccica-Suarella



Extrait zonage agro-sylvo-pastoral
Secteur de Ghjunchelli – Acqua Dolce – San Ghjuva

Secteur contigu à :

Des peuplements forestiers : Aulnes et chênes.
Des espaces cultivables à forte potentialité.
Des espaces améliorables de potentialité forte.
Des espaces agricoles déjà déclarés en 1982.
Des déclarations de surfaces au RPG.

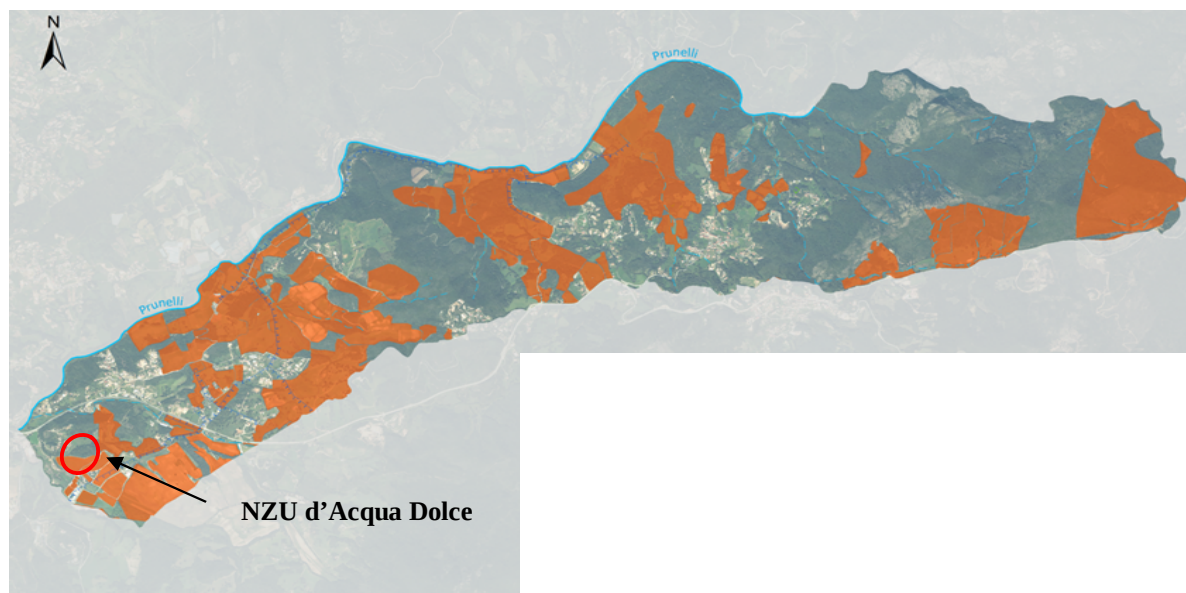
Opportunités en périphérie :

Terrains mécanisables
Viticulture.
Arboriculture traditionnelle.
Maraîchage.
Sylvo-pastoralisme sous yeuseraie.
Pastoralisme extensif ovin/bovin.



Les espaces de ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Les ERPAT sont constitués par des espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels. Sur Eccica-Surella, ils couvrent plus de 98ha. Ces espaces sont propices au pastoralisme extensif d'ovins-caprins, à l'arboriculture méditerranéenne sèche, à la viticulture et aux cultures de plantes aromatiques et médicinales.

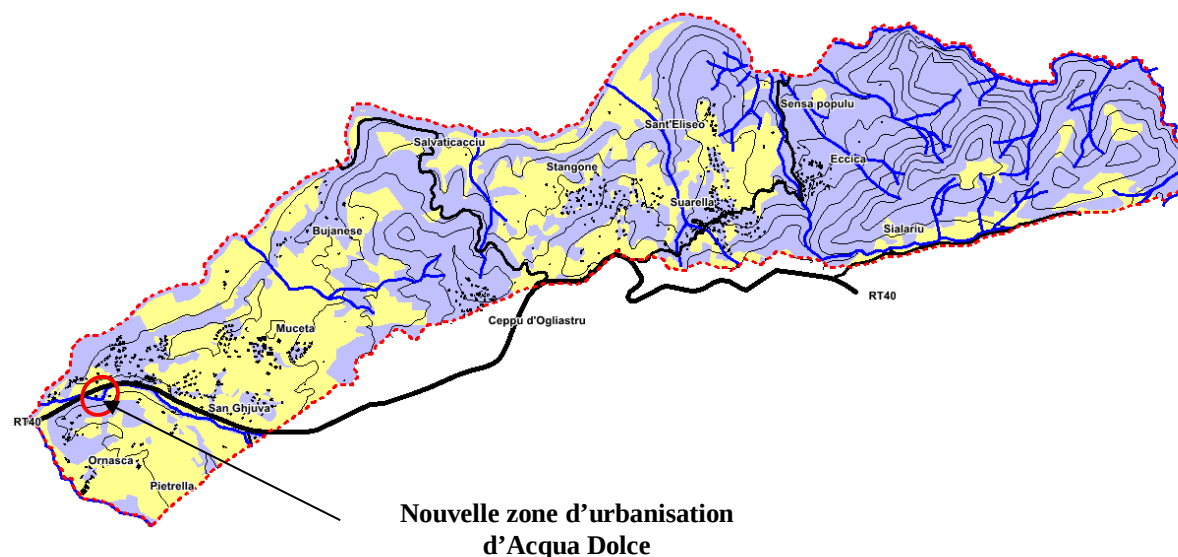


Les espaces stratégiques agricoles (ESA) Modalités de mise en compatibilité avec le Padduc

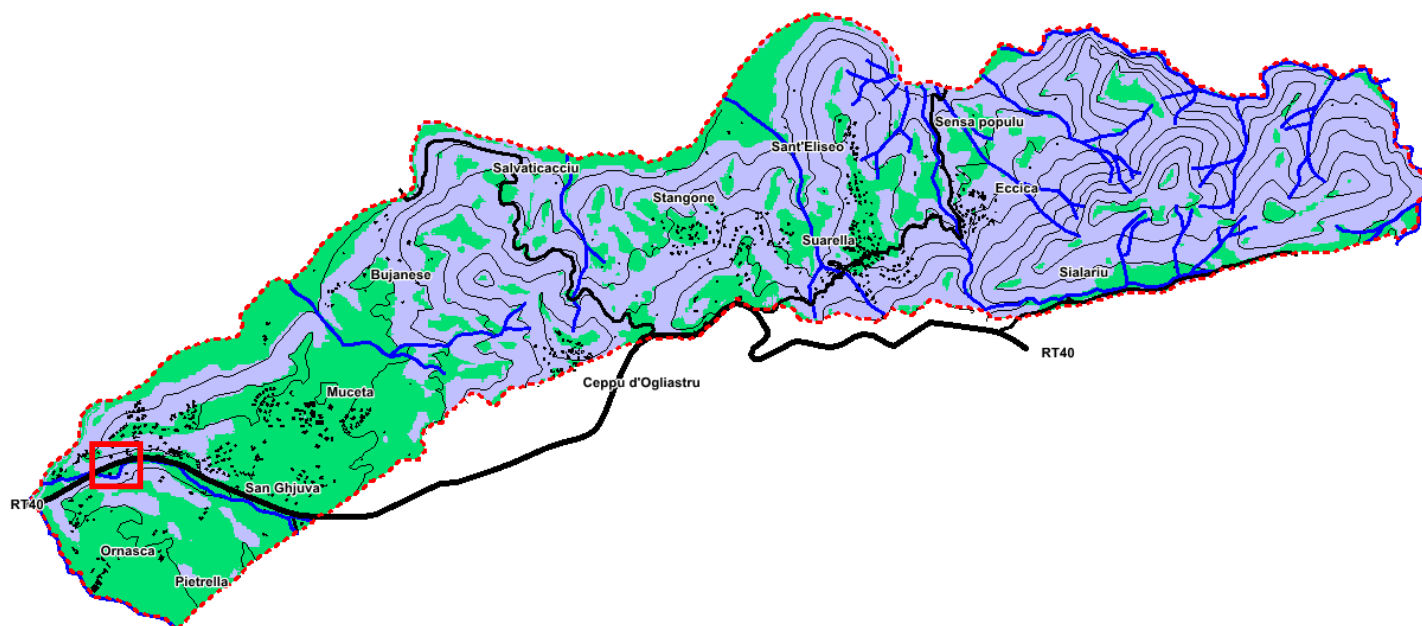
Terrains mécanisables (moins de 15% de pentes) – 532ha.

- Terrains irrigables – *plaine de San Ghjuva, Prunelli - Bujanese.*
- Terrains présentant des potentialités cultivables – 605ha.

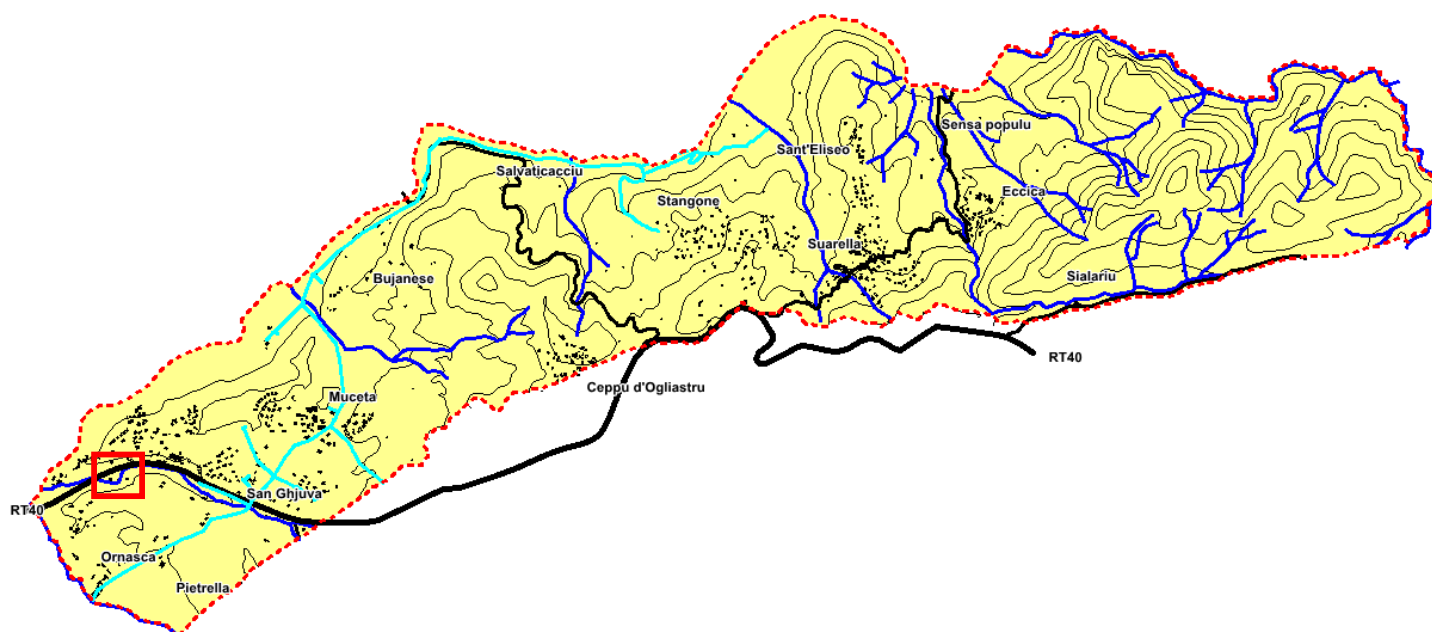
530 ha d'ESA sont inscrits sur la commune d'Eccica-Suarella et se concentrent essentiellement sur la plaine de San Ghjuva et l'Entre-Deux, débordant sur les bas piedmonts le petit plateau du village.



Carte de spentes inférieurs à 15% - commune d'Eccica- Suarella



Carte de l'irrigation d'eau brute – commune d'Eccica-Suarella





GAMME BARDAGE

REVETEMENT EXTERIEUR

[illegible]

BARDAGE

NOIR DENOIR

DOUGLAS



Brûlé à l'état pur. Magnifié par des nervures marquées, le douglas Noirdenoir vieilli en beauté au fil des années et développe une patine bien à lui tout en reflétant la lumière du soleil.

Descriptif produit

Brûlé et huilé.

Caractéristiques



Essence : Douglas

Classe d'emploi : Classe 3 (hors contact avec le sol)

Origine des bois : France, certification PEFC

Technique : Massif

Présence de nœuds : De formes et de tailles variables

Mise en oeuvre

Fixation : Vis en inox

Pose : Suivant le dtu 41.2 « Revêtements extérieurs en bois »

Réaction au feu : Test SBI - M2

Vieillessement

Entretien : au choix

Exsudation : Le Douglas, bois résineux, peut présenter de l'exsudation de résine sous l'effet du soleil au cours de premières années. Ceci est un phénomène naturel.

Dimensions & profils*

Bardage	Elégie	Claire-voie	Claire-voie	Claire-voie	Grain d'orge
Profil					
Section** - lgr	22 x 130 (utile) - 4ml	27 x 140 - 4ml	45 x 45 - 4ml ou 27 x 45 - 4ml	22 x 80 (utile) - 4ml	22 x 130 (utile) - 4ml
Type de pose	Verticale / Horizontale	Verticale	Verticale	Horizontale	Verticale
Norme de réf	dtu 41.2	dtu 41.2***	dtu 41.2***	dtu 41.2***	dtu 41.2

* Pour d'autres sections, nous consulter.

**Après brûlage la section peut perdre +/- 2mm d'épaisseur ou de largeur

*** Nécessite un pare-pluie adéquat à ce type de pose.

NOIRDELUNE

ACCOYA



Sans nœud visible, le Noirdelune Accoya est une finition élégante et esthétique, elle magnifiera en finesse votre bardage.

Descriptif produit

Brûlé, brossé et huilé.

Caractéristiques

Essence : Accova

Classe d'emploi : Classe 4

Origine des bois : Etranger, certification PEFC

Technique : Massif

Présence de nœuds : Sans nœud



Mise en oeuvre

Fixation : Vis en inox

Pose : Suivant le dtu 41.2 « revêtements extérieurs en bois »

Vieillesse

Entretien : Oui. Il se patinera avec les UV et évoluera naturellement.

Dimensions & profils*

Bardage	Élégie	Claire-voie	Claire-voie	Grain d'orge
Profil				
Section** - lgr	20 x 125 (utile) - 3,00ml	22 x 145 - 3,60ml ou 4,20ml	22 x 135 (utile) - 3,60ml ou 4,20ml	20 x 134 (utile) - 3,60ml ou 4,20ml
Type de pose	Verticale / Horizontale	Verticale	Horizontale	Verticale
Norme de réf	dtu 41.2	dtu 41.2***	dtu 41.2***	dtu 41.2

* Pour d'autres sections, nous consulter.

**Après brûlage la section peut perdre +/- 2mm d'épaisseur ou de largeur

*** Nécessite un pare-pluie adéquat à ce type de pose.

NOIRDELUNE

DOUGLAS



Sobre et élégant, le Douglas Noirdelune apportera une touche de modernité à votre bardage tout en gardant l'authenticité du bois et son veinage.

Descriptif produit

Brûlé, brossé et huilé.

Caractéristiques

Essence : Douglas



Classe d'emploi : Classe 3 (hors contact avec le sol)

Origine des bois : France, certification PEFC

Technique : Massif

Présence de nœuds : De formes et de tailles variables

Mise en oeuvre

Fixation : Vis en inox

Pose : Suivant le dtu 41.2 « Revêtements extérieurs en bois »

Réaction au feu : Test SBI - M3

Vieillessement

Entretien : Oui. Il se patinera avec les UV et évoluera naturellement.

Exsudation : Le Douglas, bois résineux, peut présenter de l'exsudation de résine sous l'effet du soleil au cours de premières années. Ceci est un phénomène naturel.

Dimensions & profils*

Bardage	Elégie	Claire-voie	Claire-voie	Claire-voie	Grain d'orge
Profil					
Section** - lgr	22 x 130 (utile) - 4ml	27 x 140 - 4ml	45 x 45 - 4ml ou 27 x 45 - 4ml	22 x 80 (utile) - 4ml	22 x 130 (utile) - 4ml
Type de pose	Verticale / Horizontale	Verticale	Verticale	Horizontale	Verticale
Norme de réf	dtu 41.2	dtu 41.2***	dtu 41.2***	dtu 41.2***	dtu 41.2

* Pour d'autres sections, nous consulter.

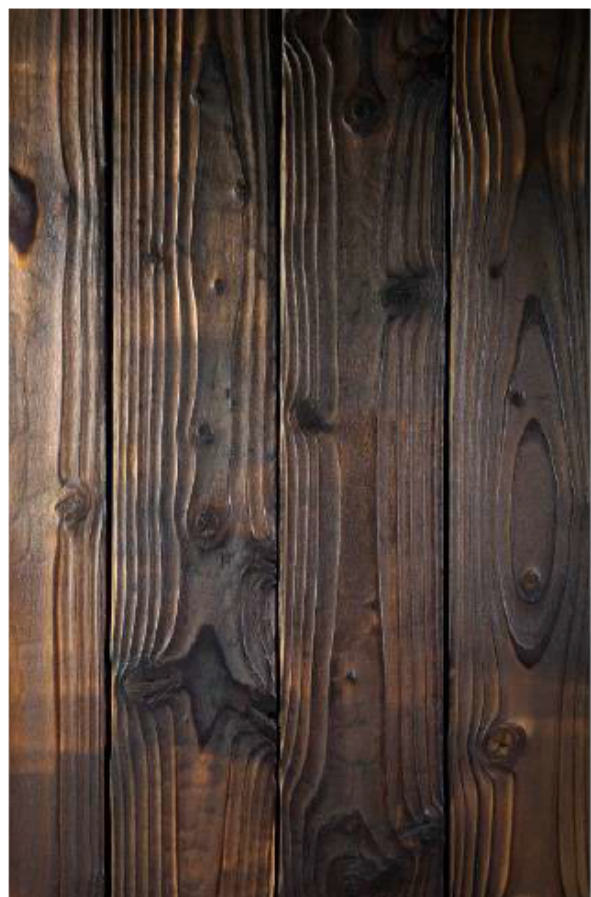
**Après brûlage la section peut perdre +/- 2mm d'épaisseur ou de largeur

*** Nécessite un pare-pluie adéquat à ce type de pose.

BARDAGE

NOIRDEBRUN

DOUGLAS



Finition rustique, le Noirdebrun est un rendu idéal pour un bardage authentique. On retrouve la couleur naturelle du bois avec des lignes noircies par le brûlage.

Descriptif produit

Brûlé, brossé et huilé.

Caractéristiques

Essence : Douglas



Classe d'emploi : Classe 3 (hors contact avec le sol)

Origine des bois : France, certification PEFC

Technique : Massif

Présence de nœuds : De formes et de tailles variables

Mise en oeuvre

Fixation : Vis en inox

Pose : Suivant le dtu 41.2 « Revêtements extérieurs en bois »

Vieillessement

Entretien : Oui. Il se patinera avec les UV et évoluera naturellement.

Exsudation : Le Douglas, bois résineux, peut présenter de l'exsudation de résine sous l'effet du soleil au cours de premières années. Ceci est un phénomène naturel.

Dimensions & profils*

Bardage	Elégie	Claire-voie	Claire-voie	Claire-voie	Grain d'orge
Profil					
Section** - lgr	22 x 130 (utile) - 4ml	27 x 140 - 4ml	45 x 45 - 4ml ou 27 x 45 - 4ml	22 x 80 (utile) - 4ml	22 x 130 (utile) - 4ml
Type de pose	Verticale / Horizontale	Verticale	Verticale	Horizontale	Verticale
Norme de réf	dtu 41.2	dtu 41.2***	dtu 41.2***	dtu 41.2***	dtu 41.2

* Pour d'autres sections, nous consulter.

**Après brûlage la section peut perdre +/- 2mm d'épaisseur ou de largeur

*** Nécessite un pare-pluie adéquat à ce type de pose.

DÉMARCHE QUALITÉ



NOIRDEBOIS



1. TESTS DE VIEILLISSEMENT D'ASPECT DES LAMES
2. TESTS DE STABILITÉ DIMENSIONNELLE
3. TESTS INCENDIE
4. ORIGINE DES BOIS

NOIRDEBOIS - 137 RUE DE L'ÉGALITÉ - 59160 LOMME - CONTACT@NOIRDEBOIS.COM - WWW.NOIRDEBOIS.COM
SAS AU CAPITAL DE 20 000€ - RCS LILLE METROPOLE 817 754 914 CODE APE 4332 A - TVA FR 21 817 754 914



TEST DE DÉTERMINATION DE LA RÉACTION AU FEU

Des tests de détermination de la réaction au Feu selon les Euroclasses ont été menées:

Selon la norme NF P 92-501 (tests Epiradiateur)

Selon la norme NF EN 13823 (tests SBI)



WOODENHA

TRAITEMENTS

Densification - Teinte dans la masse - Ignifugation - Séchage & Étuvage sous vide
Tél. +33 (0) 2 40 56 71 75 - www.woodenha.com

**RAPPORT D'ESSAIS POUR LES TESTS D'ORIENTATION EPIRADIATEUR,
REALISES SELON LA NORME NF P 92-501 SUR LES ECHANTILLONS
DOUGLAS BRULE & BROSE pour la société NOIR DE BOIS**

Rapport réalisé le : 26/03/2019

Transmis à :

M. HAMY Hubert

1/ Contexte

NOIR DE BOIS souhaite avoir une orientation de classement au feu selon les informations comprises dans la norme NF 92-501 pour du douglas brûlé & brossé. Elle a fait appel à la société WOODENHA INDUSTRIES, spécialiste de l'amélioration des performances du bois.

La société NOIR DE BOIS a fourni les échantillons pour l'ensemble des tests. Les échantillons sont du douglas brûlé & brossé - section 22 x 130 (utile) / rainures – languettes. Les rainures languettes ont été délégués.

WOODENHA INDUSTRIES a réalisé les tests à l'épiradiateur.

2/ Tests d'orientation de classement au feu à l'épiradiateur

La réaction au feu évalue la contribution d'un matériau au développement d'un incendie durant les premières phases en matière d'inflammabilité, de résistance à la température, de production de fumée et autres éléments susceptibles de contribuer à la propagation de l'incendie.

Les tests à l'épiradiateur sont exécutés selon les informations contenues dans la norme NF P92-501. Ils permettent de définir un classement M pour les matériaux testés.

CLASSEMENT	CRITÈRES DE CLASSEMENT	INFLAMMABILITE
M1	$0 \leq Q \leq 2,5$	Non inflammable
M2	$2,5 < Q \leq 15$	Difficilement inflammable
M3	$15 < Q \leq 50$	Moyennement Inflammable
M4	$Q > 50$	Facilement inflammable

Les échantillons testés à l'épiradiateur, selon la norme NF P 92-501 permettant de déterminer le classement M, sont appelés des éprouvettes.

Les éprouvettes doivent avoir une dimension de 400 mm x 300 mm, et ne pas présenter un gauchissement de plus de 5mm. Elles sont conditionnées avant essai dans une atmosphère à $(23 \pm 2) ^\circ\text{C}$ et $(50 \pm 5) \%$ d'humidité relative jusqu'à l'obtention d'une masse constante entre deux pesées successives à 24h d'intervalle, et ne diffèrent pas de plus de 0.1% ou de 0.1g (la plus grande valeur de masse est prise en compte).

3/ Résultats

Référence du client	Epaisseur (mm)	Largeur (mm)	Longueur (mm)	Perte masse	t_i	Hauteurs flammes	Indice Q	Classement
1.2.3	22	300	400	69	256	60	1.15	M1
4.5.6	22	300	400	79	186	84	1.77	M1
7	22	300	400	61	187	96	1.61	M1

ORIGINE DES BOIS

Un savoir-faire Made in France au service d'un matériau durable

Nous produisons le bois brûlé NOIRDEBOIS dans notre atelier des Hauts-de-France. Un vrai savoir-faire « made in France ». De la maîtrise du procédé aux essences choisies, nous attachons une attention particulière à la qualité de nos produits finis.

Nous travaillons avec des scieries du Morvan ou du Nord de la France, labellisées PEFC. Ces partenaires de qualité, nous assure une transparence sur l'origine de nos bois et leur exploitation durable. Engager écologiquement, nous souhaitons, par ce biais, participer à la pérennisation de l'activité de la filière bois française et contribuer à l'amélioration de l'empreinte carbone et limitant les transports.

Le bois est un des seuls matériaux de construction à être issu d'une matière première naturelle et totalement renouvelable. Le privilégier dans son projet, c'est ainsi contribuer à améliorer l'exploitation des forêts et donc à réduire les quantités de CO2 dommageables à l'environnement.

