DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

COMMUNE D'OLIVESE

CARTE COMMUNALE

REVISION 1

Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères Annexe 10

Introduction

La Commune d'Olivèse dispose d'un patrimoine naturel, architectural et paysager riche qui mérite d'être préservé, valorisé et géré afin que la commune puisse en bénéficier et que le cadre de vie des des olivesains soit amélioré.

Le présent Cahier des charges est tout d'abord **un outil de communication** qui fixe un programme exhaustif des objectifs. Il précise les éléments à prendre en compte pour l'élaboration du projet de construction ou de rénovation, et l'aménagement global des zones urbanisées de la Commune.

Ce cahier reprend les grandes recommandations contenues dans le rapport de présentation de la Carte Communale d'Olivèse et les complète en fonction des choix architecturaux de la Commune. Il constitue une ligne directrice à partir de laquelle chaque maitre d'ouvrage et chaque maître d'œuvre pourra développer son projet de construction ou de rénovation. Ceci doit permettre de garantir la cohérence de l'ensemble du village. Les recommandations sont incitatives et indicatives, elles énoncent les grands principes pour une qualité architecturale urbanistique et paysagère.

L'objectif du présent document est de sensibiliser et d'établir un dialogue entre toutes les personnes susceptibles de construire sur la commune et les services compétents de la commune, le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères n'a pas de valeur juridique mais pédagogique.

Le village d'Olivese offre une diversité d'habitats répondant à des périodes de construction différentes : maisons groupées dans le noyau historique présentant une unité architecturale avec jardinets, petits collectifs ou maisons individuelles isolées plus contemporaines.

La qualité architecturale et paysagère du noyau historique doit être préservée entre bâti traditionnel, espaces en jardins et espaces publics. L'implantation des maisons en ordre serré avec leurs ruelles étroite en pente donne un caractère fort d'unité dans le centre historique d'Olivèse. Une attention particulière sera accordée lors de la rénovation du bâti ancien et lors de l'implantation éventuelles de nouvelles constructions dans les dents creuses. La préservation des espaces en jardin y sera toutefois privilégiée, la relation du bâti avec ses espaces proches devant être intégrée dans le projet.

Les nouvelles constructions sur les marges du village dans la continuité du bâti existant, devront tenir compte de la topographie des terrains et prévoir leur insertion dans l'environnement afin de limiter leur impact paysager.

L'harmonie entre les différentes opérations et leur espace proche sera poursuivie pour préserver l'équilibre de l'environnement et de l'espace bâti, en recherchant à la fois une cohérence d'ensemble (du futur quartier, de son inscription dans l'identité communale), et une exigence forte sur la qualité architecturale des réalisations à venir.

1. ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions anciennes du centre historique

Les anciens ont construits des bourgs ou hameaux compacts pour laisser le plus de terres agricoles libres (prés et pâturages). Dans le centre historique, les maisons adaptées au terrain et souvent mitoyennes s'alignent le long des ruelles.

Les constructions nouvelles

Les constructions individuelles plus contemporaines qui répondent à d'autres objectifs de vie tiennent peu compte à la fois du terrain et de sa pente.

Les nouvelles constructions devront être implantées dans le respect du terrain naturel, en limitant les remblais et déblais apparents avec préservation ou reconstitution de sol adjacent (en pente). Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel, etc.

L'implantation des maisons se fera préférentiellement sur les surfaces planes des terrains (petits plateaux) concernés par le projet ou à proximité des voies publiques si l'implantation du bâti n'a pas un impact paysager direct sur la rue ou route.

A l'Est de la Commune, au Lotissement de Valdo construit à ce jour dans sa presque totalité, une partie des terrains est exposée à des risques de ravinements[1]. La seule parcelle restant à construire devra faire l'objet d'une étude spécifique à réaliser par un bureau d'études expert « mission type G2-PRO ».

Au lieu-dit Valdo-Niello, depuis la route menant au Col de la Vacca un recul de 15 m reste inconstructible et devra conserver un couvert végétal boisé de manière à limiter la perception visuelle des bâtis.

Généralement, le couvert boisé et végétal sera dans la mesure du possible préservé, notamment sur les limites de parcelle en lien direct avec l'espace public (rue, route, etc.), pour réduire l'impact paysager des constructions.

2. ARCHITECTURE DES BATIS

Le volume

La volumétrie du bâti devra être maîtrisée.

Les constructions anciennes

Leur volume est simple, le plan des maisons est rectangulaire sans décrochement ni saillie avec une hauteur souvent plus importante que la largeur.

Le plan des maisons bourgeoises du 19ème siècle est carré avec une hauteur égale à la largeur.

Dans le centre historique les nouvelles constructions devront se rapprocher du volume et de la forme du patrimoine existant.

Dans le cas de mitoyenneté (au moins un mur en commun), la maison devrait s'aligner sur les hauteurs des maisons adjacentes. Toutefois pour éviter une éventuelle trop grande homogénéité du front bâti et insérer la possibilité d'une diversité, un ou deux étages en plus ou en moins pourront être envisagés.

[1] Cf. Plan de Zonage.

Les constructions nouvelles

En dehors du noyau historique du village, il convient pour toute nouvelle construction de :

- Privilégier la simplicité des volumes ;
- Eviter les pastiches
- Eviter les modèles architecturaux issus d'autres régions (chalet de montagne, etc.)

Les acquéreurs de lot avec une ou deux mitoyennetés possibles ou envisagées, devront se rapprocher de l'aménageur et l'architecte conseil pour aboutir à des projets cohérents.

Matériaux et couleurs

Dans le centre ancien seront privilégiées les façades en pierre locale.

A l'extérieur du noyau historique, les bâtiments pourront utiliser du béton, de la brique de terre cuite des parpaings, ou bien des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité.

Les enveloppes des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une durée coupe-feu minimale d'une demi-heure. Les revêtements des façades doivent présenter un critère de réaction au feu M0, parties des façades incluses dans le volume des vérandas comprises[2].

Pour les autres façades, les enduits ciment destinés à être peints ou les enduits lissés peuvent être utilisés.

La couleur devra dans tous les cas s'harmoniser avec les constructions voisines. Les teintes vives sont interdites, la couleur proposée sera soumise à avis. La couleur peut être véhiculée par les matériaux bruts : brique, bois… ou être« rapportée » : peinture, enduit… Dans ce dernier cas, une seule couleur « affichée ».

[2] Avis SREF – IIR en date du 5.11.2015, ANNEXE II, Prescriptions applicables aux zones d'aléas incendie de forêt « moyen faible » et « moyen fort ».

Les ouvertures

Dans le centre historique, les ouvertures seront dans la mesure du possible, analogues à celles des constructions traditionnelles d'Olivèse généralement plus hautes que larges pour les fenêtres et les portes. Les linteaux sont en pierre peints en blancs.

Il peut être autorisé dans un cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Les menuiseries seront de préférences en bois, aluminium ou mixte (aluminium/bois ou aluminium/PVC) plutôt qu'en PVC.

L'ensemble des ouvertures seront occultables par des dispositifs présentant une durée coupe-feu minimale d'une demi-heure, les jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façade incluses dans le volume des vérandas comprises (Avis SREF).

Les toitures, couvertures, conduites et canalisations diverses

L'utilisation des toits deux pentes sera privilégiée avec couverture en tuiles.

Pour les nouvelles constructions en dehors de l'agglomération actuelle, les revêtements de couvertures devront être classés en catégorie M0, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises. Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1, M2, M3 peuvent être utilisé s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneau en bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des matériaux par rapport au danger d'incendie. Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jointure entre la toiture et les murs.

Les conduits extérieurs des cheminées devront être équipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet d'une durée de coupe-feu minimale d'une demi-heure et actionnable depuis l'intérieur de la construction ; ces conduits devront être en matière M0 et présentant une durée coupe-feu minimale d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe-feu.
Les toitures des auvents seront réalisées en matériaux M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.
Les conduites et canalisation desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur devront présenter une durée de coupe-feu de traversée minimale d'une demi-heure.

Sur l'ensemble de la Commune :

- Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en zinc ou en aluminium seront préférées à celles en PVC.
- Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés sur les toitures. Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés au maximum à l'architecture. Ainsi sur les toitures en pente, ils devront être posés selon la même pente que la toiture et devront formés une surface carré ou rectangulaire. La pose de panneaux en croix, losange, ou toute autre forme est interdite.

3. ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les abords des constructions

L'ouverture sur la nature sera obtenue par la préservation et la valorisation des boisements existants, toute coupe et abattage sera soumis à déclaration préalable, l'incitation à la végétalisation des espaces extérieurs privatifs doit être favorisée.

Pour chaque nouveau projet de construction devront particulièrement être soignés les aménagements paysagers aux abords des voies de dessertes afin de donner un aspect végétalisé harmonieux à l'ensemble du village.

L'espace public

Préserver et Favoriser la nature dans le village

La commune possède un environnement naturel de qualité, mais aussi des espaces privés de verdure sous forme de jardinets dans le centre historique. Les espaces agricoles en limite de zone urbanisée contribuent également à la qualité paysagère de la Commune ainsi que les entrées boisées de la Commune. Quelques aménagements récents ont quelque peu amoindri cette qualité paysagère, en entrée de village.

Le projet retenu par la commune est de :
- Qualifier les entrées du village, en encourageant l'aménagement paysager autour des constructions
- Valoriser les espaces verts, notamment dans le centre historique. Un milieu ouvert sous forme de jardin sera notamment conservé sous l'Eglise et la Mairie (espace non constructible à la Carte Communale),
- Encourager les habitants au maintien et à l'entretien des jardinets du centre historique.

Développer la présence du végétal dans le tissu urbanisé c'est :
- Contribuer à la qualité paysagère du cadre de vie des habitants ;
- Limiter les risques de ruissellement urbain par l'infiltration des eaux de pluie,
- Limiter les nuisances sonores par la présence de végétaux

Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux

La Commune d'Olivèse dispose d'un patrimoine historique et culturel riche (église, chapelle, fontaines, rues pavées, murs en pierre, tombes, canaux d'irrigation, réservoirs) dans le centre historique mais également sur les pourtours du village. Ces éléments du patrimoine historique participent à l'identité de la Commune.

Autour des tombes, , le couvert végétal sera conservé et un recul d'implantation des projets de construction sera pris en compte : 2 à 5 mètres.

Ces éléments patrimoniaux marqueurs de l'identité historique, culturelle, et paysagère d'Olivèse doivent être conservés, réhabilités pour certains. Ils pourraient être mis en valeur pour les sorties dominicales ou dans le cadre de circuit de découverte.

S. AUGUSTIN