

f- Les ouvertures

Les constructions présenteront des portes, fenêtres étroites, plus hautes que larges. Les pleins de la façade seront visuellement plus importants que les vides. Les menuiseries seront simples. Les teintes des menuiseries et huisseries seront couleur bois, ou vert. Les menuiseries du même bâtiment devront être de même couleur.

Les portes seront généralement faites de planches parallèles jointives, posées à l'horizontale, en chevrons ou en diagonale. Les portes métalliques, vitrées seront interdites. Seules les portes en bois ou imitation seront autorisées.

Les fenêtres seront en bois ou imitation. Elles auront des ouvertures françaises et non coulissantes. Les verres seront de petite dimension (quadrillées). Les baies et grandes ouvertures sont à éviter.

Les volets seront en bois ou imitation de couleur verte ou bois. Il s'agira de volets pleins comme les portes, faits de planches parallèles jointives posées à l'horizontale ou de persiennes.

g- Les clôtures et portails

Claustras, tubes, barbelés, cannis, toiles synthétiques devront être exclus notamment sur les façades et clôtures donnant sur la voie publique. A défaut de murettes en pierres de joints fins ou sèches, préférer des murettes maçonnées remontées d'un grillage de couleur verte ou de palissade en bois (teinte bois) ou similaire.

Les portails seront en bois ou imitation bois ou en métal de couleur bois, noir ou vert.

C. RECOMMANDATIONS POUR LES SECTEURS ZCb (zone d'activités)

Sont concernées les zones d'activités de Baleone-Panchetta-Caldanicia-Prnicaggio et de Ponte Bonellu-Effrico. La situation actuelle résulte d'un manque de gestion globale. L'objectif de la carte communale est d'orienter les porteurs de projet sur ces deux périmètres afin de mieux gérer l'espace et de requalifier à terme l'ensemble de la zone. Pour cela, la collectivité compte entre autres sur l'effet boule de neige à compter de l'application stricte de prescriptions architecturales et de mesures d'aménagement du territoire préconisées par la carte communale.

Principe d'aménagement du secteur

Les projets d'ensemble ou à la parcelles devront offrir des garanties en terme de traitements des espaces collectifs, en terme d'aménagement paysagers, de mise en cohérence des réseaux internes avec les voies publiques, mais également exposer les choix architecturaux par rapport aux caractéristiques environnementales et paysagères du site d'implantation.

Afin de retrouver un équilibre dans l'aménagement et l'organisation de ces deux secteurs, plusieurs éléments devront être pris en compte par les porteurs de projets et l'aménageur en général lors du dépôt des dossiers : type de traitement des espaces collectifs, caractéristiques de traitements des interfaces public-privé, stationnement, stockage, conditions de raccordement aux

réseaux, rapport environnement du site/architecture...Le contrôle de leur mise en œuvre est nécessaire pour éviter les dysfonctionnements observés à ce jour.

a- Environnement

Les arbres devront être préservés dans la mesure du possible, notamment les chênes lièges qui présentent de beaux spécimens sur les secteurs de Pernicaggio et de Caldaniccia-RN 193.

Sur les secteurs encore vierges de toute construction, une attention particulière des porteurs de projet devra être envisagée vis-à-vis de l'enlèvement des tortues d'Hermann protégées (6 par hectare en moyenne). Pour cela, il est conseillé de contacter la DIREN de Corse, 33 cours Napoléon à Ajaccio.

Les constructions et l'aménagement de ces deux secteurs se feront en fonction du terrain naturel. Seuls les terrassements n'excédant pas 1 mètre seront autorisés (déblais et remblais). Il s'agira lorsque le besoin se présente soit de l'emplacement pour les bâtiments, soit de la voirie, soit des aires de stationnement. Les murs de soutènement seront obligatoirement réalisés en parpaings, enduits et teintés dans la masse (tons beige, terre, sable, rouille). La plantation de haies vives régulièrement entretenue, interface entre les murets et la voirie, est recommandée. Les enrochements seront interdits.

Les aires de stationnements seront végétalisées et régulièrement entretenues (un arbre pour 10 emplacements).

Il est conseillé sur le secteur ZCB de planter les parcelles sur une surface supérieure ou égale à 15% de sa surface totale sachant qu'un arbre représente environ 5m² d'espaces verts et 1,5 mètres de haie vive 1mètre carré d'espace vert.

Une interface végétale peut être prévue entre :

- La zone agricole longeant la RN 193 et la zone d'activités (ex : alignement d'arbres type peupliers d'Italie, platanes ou pins parasols).
- Les anciens bords de Caldaniccia et la zone d'activités (ex : bosquet d'essences méditerranéennes...)
- La traversée de la Caldaniccia.
- La traversée de Baleone-Panchetta entre les deux ronds-points.

Les rives du Cavallu Mortu, inondables devront être entretenues régulièrement par les propriétaires afin de limiter les aléas en cas de crue et le développement de dépôts sauvages.

b- Implantation des bâtiments

Les bâtiments devront être alignés le long de la voirie avec un recul de 12 mètres afin d'aménager aires de stationnement, circulation interne, espace verts, accueil et déambulation des visiteurs.

c- Volumétrie et architecture générale des bâtiments

Les bâtiments seront de forme parallélépipèdes.

Les projets d'ensemble un règlement quant aux dispositifs de publicité sur les façades et recevoir l'avis des paysagistes – conseil des services instructeurs.

Les toits seront plats et de couleur verte afin de s'intégrer au maximum à l'environnement et de réduire l'impact visuel vis-à-vis des lotissements situés sur les collines alentours.

Les décentes d'eau pluviale seront de préférence situées à l'intérieur des bâtiments et raccordées aux collecteurs mis en place à cet effet.

d- Les matériaux employés

Les structures seront soit métalliques, soit maçonnées, soit en lamellé collé.

Les façades seront soit en bardage métallique à ondes verticales ou horizontales, soit en béton cellulaire en panneaux préfabriqué, soit en verre sur armature métallique.

Une attention particulière sera portée pour les surfaces commerciales le long de la RN 194 entre le carrefour du lotissement de la Confina et le premier rond-point ainsi que le long de la RN 193 jusqu'à la gare de Caldaniccia.

e- Les couleurs des bâtiments

La couleur des bâtiments est essentielle dans la cohérence d'ensemble c'est pourquoi on préférera des teintes beiges, sable, terre et pastel. Les enseignes pourront être plus vives mais concerneront des surfaces limitées (- de 10% de la façade).

Les toitures seront verte, le site étant perceptibles depuis des versants dominants bâtis.

f- Les clôtures

Etant donné l'importance du linéaire des clôtures sur des projets de plusieurs hectares, une attention particulière sera portée sur la qualité de celles-ci et le traitement de ces interfaces avec le domaine public.