

P.L.U

Ota - Porto



↘ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PIECE	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
2b	17/11/2014	08/01/2019	14/10/2019	29/03/2021



9 avenue Eugène Macchini 20000 Ajaccio
contact@urba-corse.fr
www.urba-corse.fr

SOMMAIRE

OAP 1 – de secteur	4
Porto : Renforcement de l'espace urbain par une requalification des espaces publics et une extension urbaine intégrée	
OAP 2 – sectorielle	19
Vaita : Réaménagement des espaces de circulation pour affirmer l'espace urbain et ses fonctions	
OAP 3 – sectorielle	22
Suaglione - Casarone : Extension urbaine route du village	

OTA- PORTO

OAP sectorielle et de secteur
d'Aménagement au service d'un
site d'exception

Au cœur du golfe de Porto, la commune d'Ota participe par ses choix d'aménagement à répondre concrètement aux objectifs ambitieux de l'UNESCO. Ainsi, chaque OAP, mais aussi le PLU dans son ensemble ont pour dénominateur commun, de préserver, valoriser et assurer la transmission d'un site tout aussi sensible que remarquable dans un environnement fragile.

« La Conférence générale de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture, réunie à Paris du 17 octobre au 21 novembre 1972, en sa dix-septième session,

Constatant que le patrimoine culturel et le patrimoine naturel sont de plus en plus menacés de destruction non seulement par les causes traditionnelles de dégradation mais encore par l'évolution de la vie sociale et économique qui les aggrave par des phénomènes d'altération ou de destruction encore plus redoutables,

Considérant que la dégradation ou la disparition d'un bien du patrimoine culturel et naturel constitue un appauvrissement néfaste du patrimoine de tous les peuples du monde,

Considérant que la protection de ce patrimoine à l'échelon national reste souvent incomplète en raison de l'ampleur des moyens qu'elle nécessite et de l'insuffisance des ressources économiques, scientifiques et techniques du pays sur le territoire duquel se trouve le bien à sauvegarder,

Rappelant que l'Acte constitutif de l'Organisation prévoit qu'elle aidera au maintien, à l'avancement et à la diffusion du savoir en veillant à la conservation et protection du patrimoine universel et en recommandant aux peuples intéressés des conventions internationales à cet effet,

Considérant que les conventions, recommandations et résolutions internationales existantes en faveur des biens culturels et naturels démontrent l'importance que présente, pour tous les peuples du monde, la sauvegarde de ces biens uniques et

irremplaçables à quelque peuple qu'ils appartiennent,

Considérant que certains bien du patrimoine culturel et naturel présentent un intérêt exceptionnel qui nécessite leur préservation en tant qu'élément du patrimoine mondial de l'humanité tout entière,

Considérant que devant l'ampleur et la gravité des dangers nouveaux qui les menacent il incombe à la collectivité internationale tout entière de participer à la protection du patrimoine culturel et naturel de valeur universelle exceptionnelle, par l'octroi d'une assistance collective qui sans se substituer à l'action de l'Etat intéressé la complètera efficacement,

Considérant qu'il est indispensable d'adopter à cet effet de nouvelles dispositions conventionnelles établissant un système efficace de protection collective du patrimoine culturel et naturel de valeur universelle exceptionnelle organisé d'une façon permanente et selon des méthodes scientifiques et modernes,

Après avoir décidé lors de sa seizième session que cette question ferait l'objet d'une Convention internationale, »

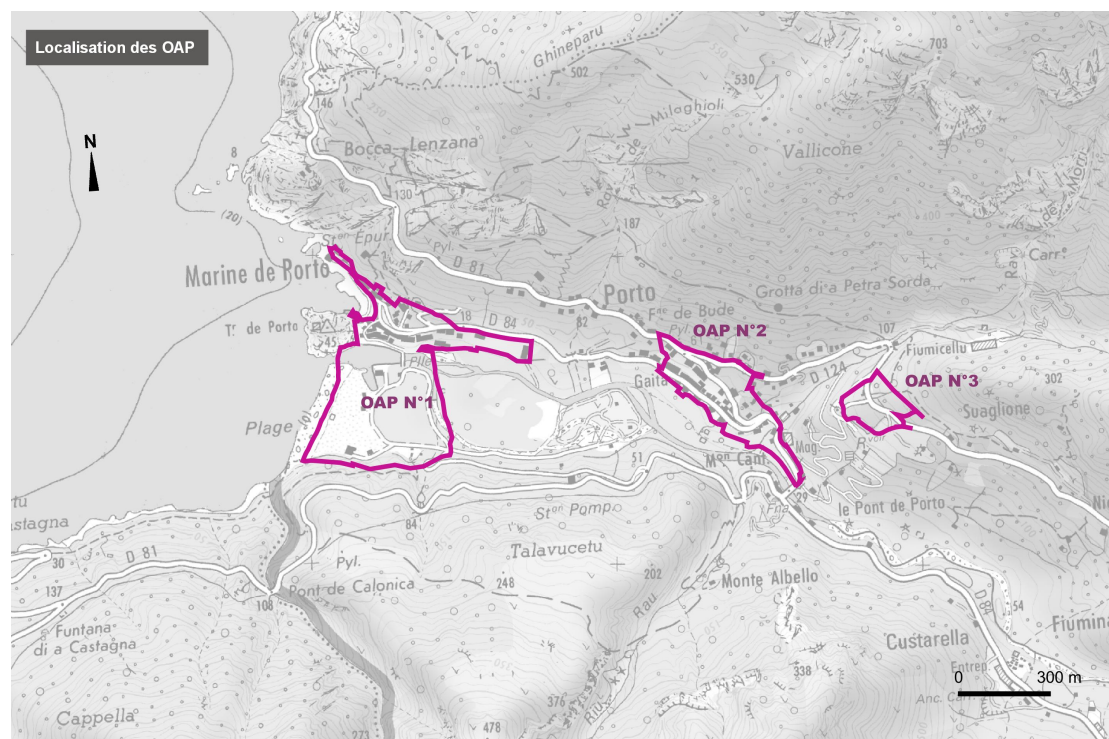
UNESCO.ORG

OAP sectorielle

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

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R.151-6 qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

Source : code de l'urbanisme 2019 et Fiche technique 5 du ministère du logement et de l'habitat durable. 06/2019



OAP1

OAP sectorielle

PORTO **Renforcement de l'espace urbain par une requalification des espaces publics et une extension urbaine intégrée**

Dans cette OAP, le règlement s'applique.

PROPOS INTRODUCTIFS

Site UNESCO, site remarquable à tous points de vue, Ota-Porto au cœur du golfe éponyme, trouve sa qualité dans le cadre naturel exceptionnel et dans l'attention apportée aux projets urbains qui assurent la vie dans cette vallée et ces rivages sauvages. Les différents classements qui concernent cette partie basse de la vallée ont mis des garde-fous dans un site par ailleurs très contraints par les risques naturels. L'avènement touristique interroge aussi l'aménagement de la vallée.

Interagissent ici tous les enjeux environnementaux, paysagers, sociaux et économiques ; et il est difficile et non souhaitable de les dissocier dans les décisions d'aménagement qui s'imposent désormais. Le PLU comme l'OAP apportent une vision transversale et globale sur ce site sensible.



CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

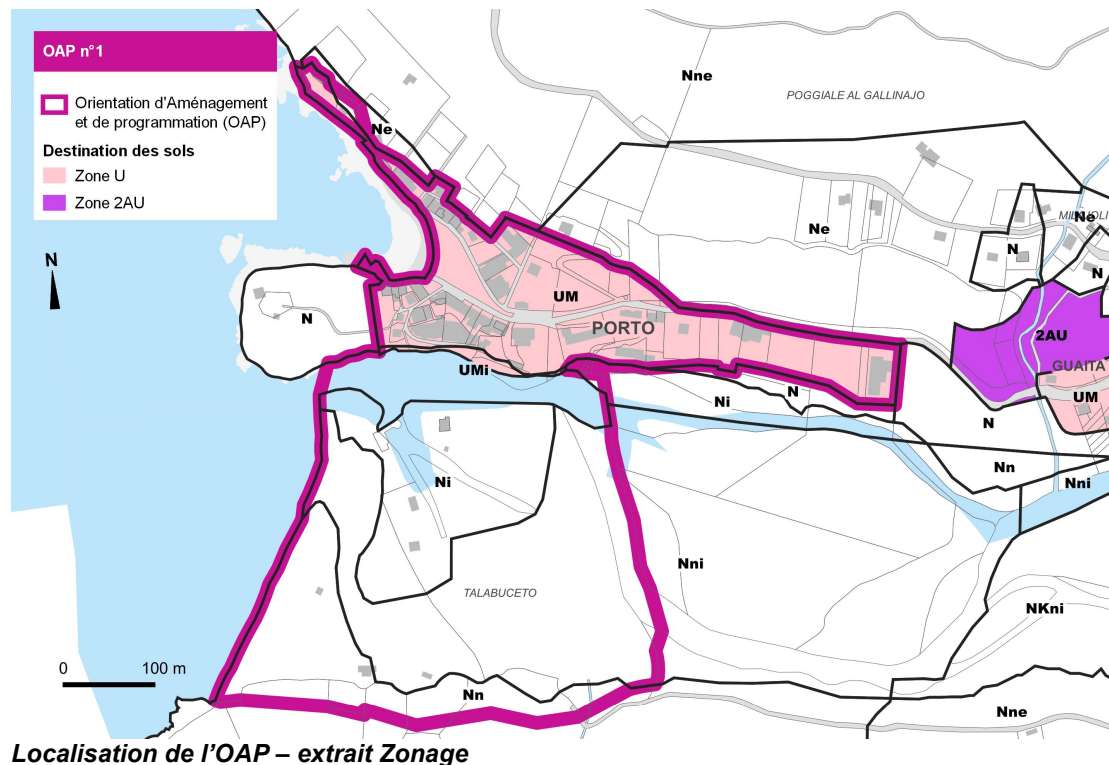
Le PLU traduit ici une initiative engagée depuis 2017-2018 par la commune. Elle a donné lieu à la concrétisation d'un projet d'ensemble à l'aval de la vallée de Porto, concernant Rive droite et Rive gauche. Elle se couple avec le projet urbain d'extension de la polarité de Porto le long de la RD, traversée à caractère urbain qui nécessite un accompagnement. En effet, les fortes contraintes du site face aux risques naturels demandent une attention toute particulière sur le foncier disponible. La commune souhaite ici encadrer la qualité de l'urbanisation afin qu'elle offre une diversification du logement et un potentiel économique.

L'OAP met en exergue les liens fonctionnels entre les différentes parties du site à travers les aménagements à réaliser ou améliorer.

OBJECTIF

Cette OAP couvre les espaces urbains et naturels de Porto. Elle a pour objectif de :

- Requalifier le paysage de la basse vallée
- Requalifier l'espace urbain
- Intégrer les circulations douces et d'encadrer les circulations motorisées et stationnement
- Considérer les questions environnementales et paysagères dans l'urbanisation
- Offrir un habitat intégré dans la trame urbaine
- Diversifier le parc de logements.



OAP 1 PORTO

ENJEUX

Requalifier le cœur de la station par le traitement des déplacements et du stationnement

Gérer la fréquentation de la Rive gauche pour rétablir un espace de qualité

Poursuivre la trame urbaine de la Marine dans un environnement et paysage sensibles

MAITRE D'OUVRAGE

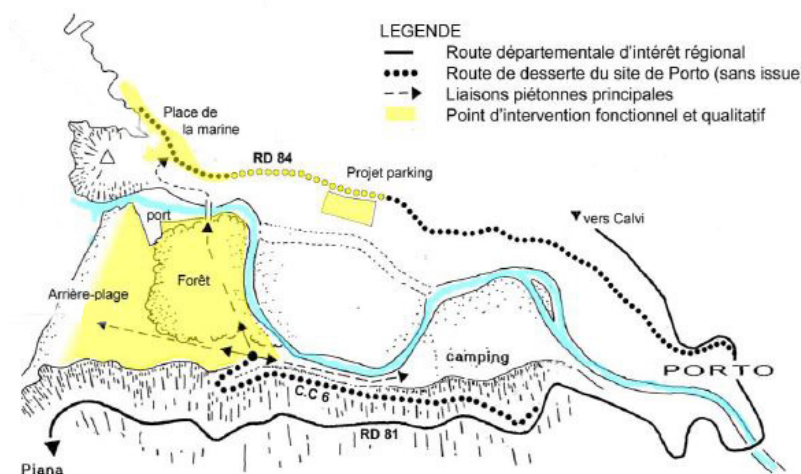
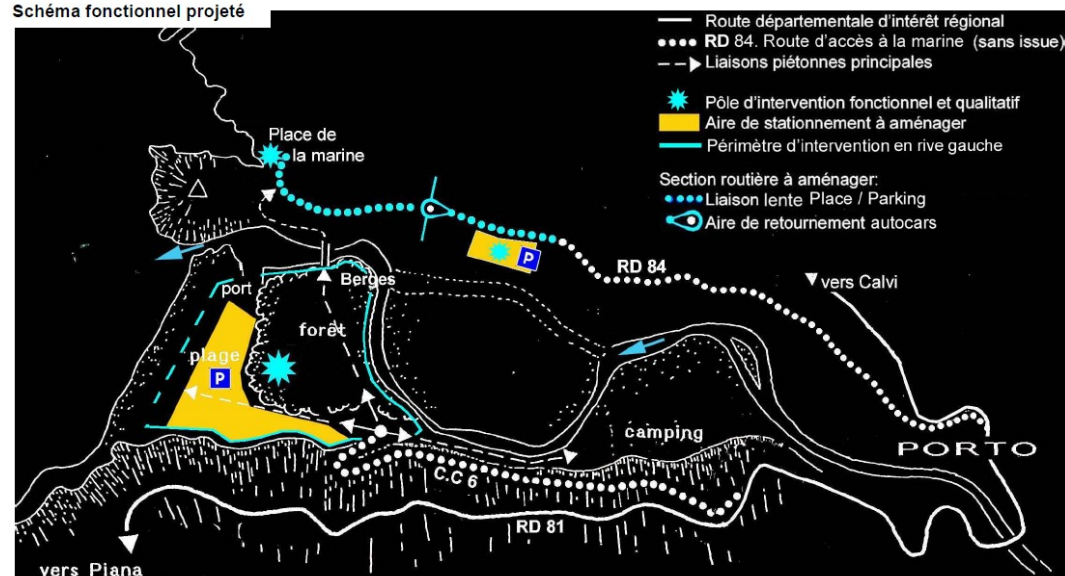
Stationnements et espaces publics :
Commune et CDC
Autres : porteurs de projet privés

ECHEANCIER

A partir de 2021
Selon exigence Natura 2000
Sur 10 ans au moins

Tableau de phasage des travaux				
RIVE GAUCHE*	1. Aires de stationnement	Berges	Forêt	Dune. >>>
	2. Parking sur la RD 84			
RIVE DROITE		3. Place de la marine		
			4. Liaison RD 84 (Piscaparking)	

Schéma fonctionnel projeté



Le cœur de Porto : le renouveau de la place

Le processus d'urbanisation s'inscrit dans une démarche durable tant dans les modes de circulations-déplacements que dans la construction.

Le cœur de Porto s'affirme entre héritage et modernité dans un environnement préservé.

Parti architectural

Porto s'est bâti suivant une trame architecturale et urbaine qui aujourd'hui lui donne une identité forte dans le site.

La place des espaces publics est forte et le traitement espace privé/public de qualité.

Les espaces publics gagnent en qualité et accompagnent le processus de renouveau de Porto en réduisant ou supprimant la place excessive des véhicules.

La densité et les extensions urbaines s'intègrent en conservant une harmonie paysagère, d'ambiances et de style sans interdire innovations et créativité architecturale.

Typologie des constructions

Les projets favorisent la mixité des fonctions urbaines (logements, commerces et services) afin d'accompagner l'instauration d'une vie à l'année dans cet espace fortement « touristique ».

Le renforcement des établissements hôteliers privilégie la modernisation des services, de l'esthétique le cas échéant mais limite l'augmentation de la capacité d'accueil.

Matériau

Matériaux recyclables

Matériaux locaux

Eviter les matériaux de

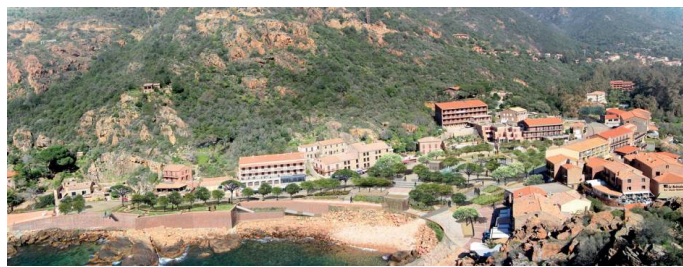
Accompagnement végétal

- Végétation locale
- Végétation à faible consommation d'eau – adaptée aux embruns
- Espèces invasives interdites.

Gestion du risque

Aucune modification du front de mer qui pourrait accroître le risque de submersion marine

Canalisation des eaux de surface, renforcer la place du végétal sur le site



Ré-Aménagement de la place

Le cœur de Porto : le renouveau de la place



Le programme d'aménagement a pour objectif la requalification du centre de la place de la marine de Porto et une amélioration de la qualité paysagère urbaine de manière à favoriser la qualité de vie ainsi que l'accueil touristique. Les axes d'intervention sont:

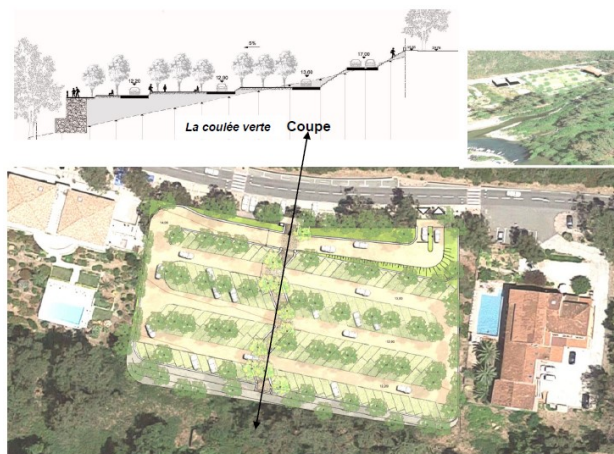
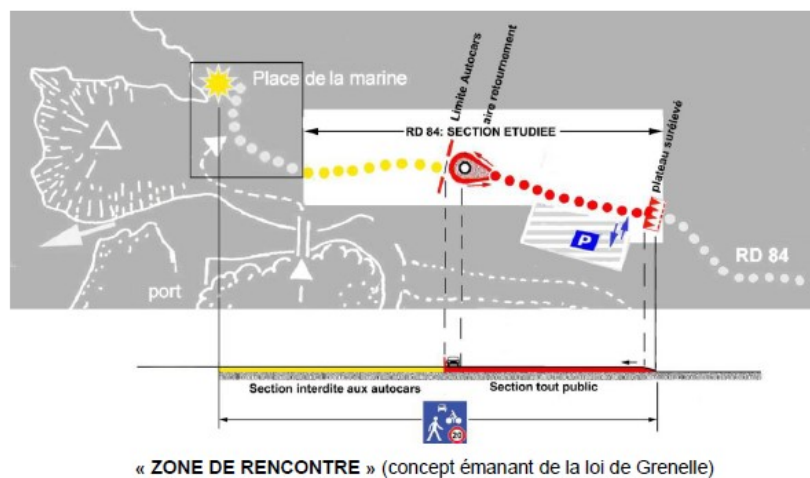
- Réorganiser les flux de circulation et relier les différentes parties de la station notamment du parking en amont.
- Favoriser et dynamiser les fonctions de passage et l'animation.
- Améliorer la perception d'ensemble des différents espaces.
- Valoriser les espaces piétons en tenant compte du parking en amont et du problème de la continuité des trottoirs
- Affirmer la lisibilité des cheminements piétons.
- Améliorer le confort l'été sur les espaces ouverts et sur les parcours en créant des zones ombragées.
- Encadrer le stationnement des autos, des 2 roues et des arrêts car et livraisons.
- Requalifier l'ensemble du cœur de PORTO (terrasse haute (aire de jeux enfants), et la terrasse intermédiaire (remplacement des tamaris)
- Améliorer l'accessibilité, l'ombrage, la convivialité.
- Améliorer l'accès à la rue piétonne menant au port, à la plage, à la tour, à la placette et aux abords de l'ancienne poudrière.
- Améliorer l'éclairage, les plantations, le traitement des sols, de la placette ronde, de la place basse



La rive droite

Circulation et stationnement

Espace tampon avant le cœur de Porto, il est destiné à accueillir les aménagements qui permettent la piétonisation à l'aval. L'espace est organisé pour réaliser des stationnements intégrés, des conditions de circulation-retournement optimales et pour créer un espace agréable pour la circulation piétonne avec des choix en mobiliers adaptés au site.



Parcelles communales rojet en cours d'instruction 2019

La rive gauche

L'embouchure du Porto et la plaine sont des espaces naturels exploités par les activités de la Marine. Des berges aménagées du Porto aux sous-bois de la forêt d'eucalyptus, ou encore à la plage...le PLU envisage une action globale par le biais d'un aménagement intégré.

Espaces exposés aux risques naturels et protégés par diverses mesures de protection (ERC, Natura 2000), ils doivent être gérés durablement avec une approche environnementale, paysagère et de sécurisation.

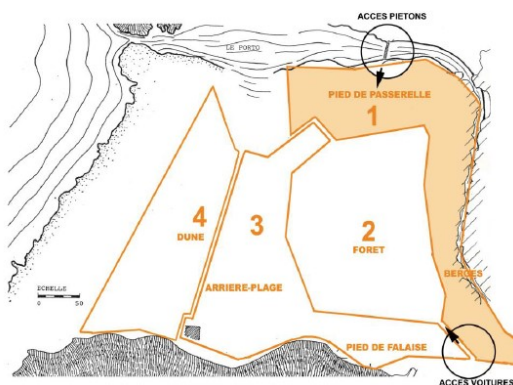
Celle-ci suppose une réorganisation du site avec protection des points sensibles (forêt, dunes, berges...), une réorganisation des circulations et du stationnement.

Ces actions interviennent de manière concomitante avec un soin porté au choix des matériaux, des végétaux, et des périodes d'intervention.

5.1. Travaux préalables à la renaturation du site

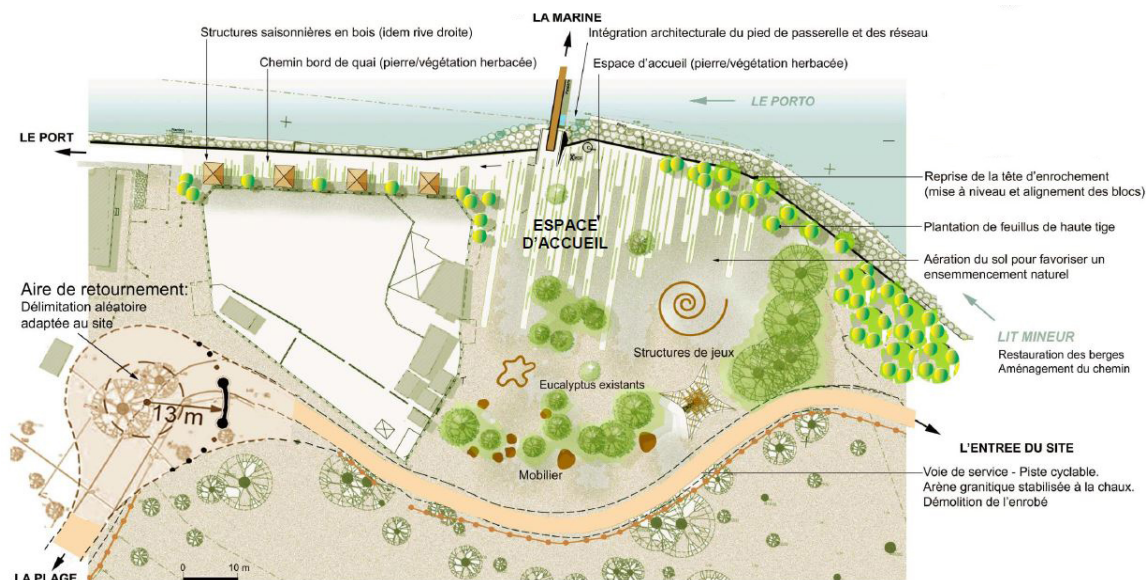


Carpobrotus edulis (Griffes de sorcière) à éradiquer



La rive gauche

1- Pied de passerelle



MARIE HELENE STEFANAGGI. PAYSAGISTE DPLG. 19 cours Lucien Bonaparte. 20 000 AJACCIO



Pied de passerelle

Les aires de stationnement réalisées en 1^{ère} phase permettent de libérer de la voiture et de rendre au piéton l'espace majeur d'accès au site par la passerelle. Le projet consiste en la **restauration paysagère** du sous-bois et en l'aménagement d'un **espace public de pleine nature** rayonnant vers les divers pôles d'intérêt. La voie goudronnée devient une piste en terre pour piétons et véhicules de service. Les sols sont décompactés pour favoriser la perméabilité et l'implantation d'une strate herbacée.

Matériaux :

- Matériaux naturels : pierres, bois, ...
- Recyclables

Gestion du risque :

- Sols perméables, naturels,
- Revêtements autorisés : arène granitique stabilisé à la chaux,

La rive gauche

Le pied de passerelle

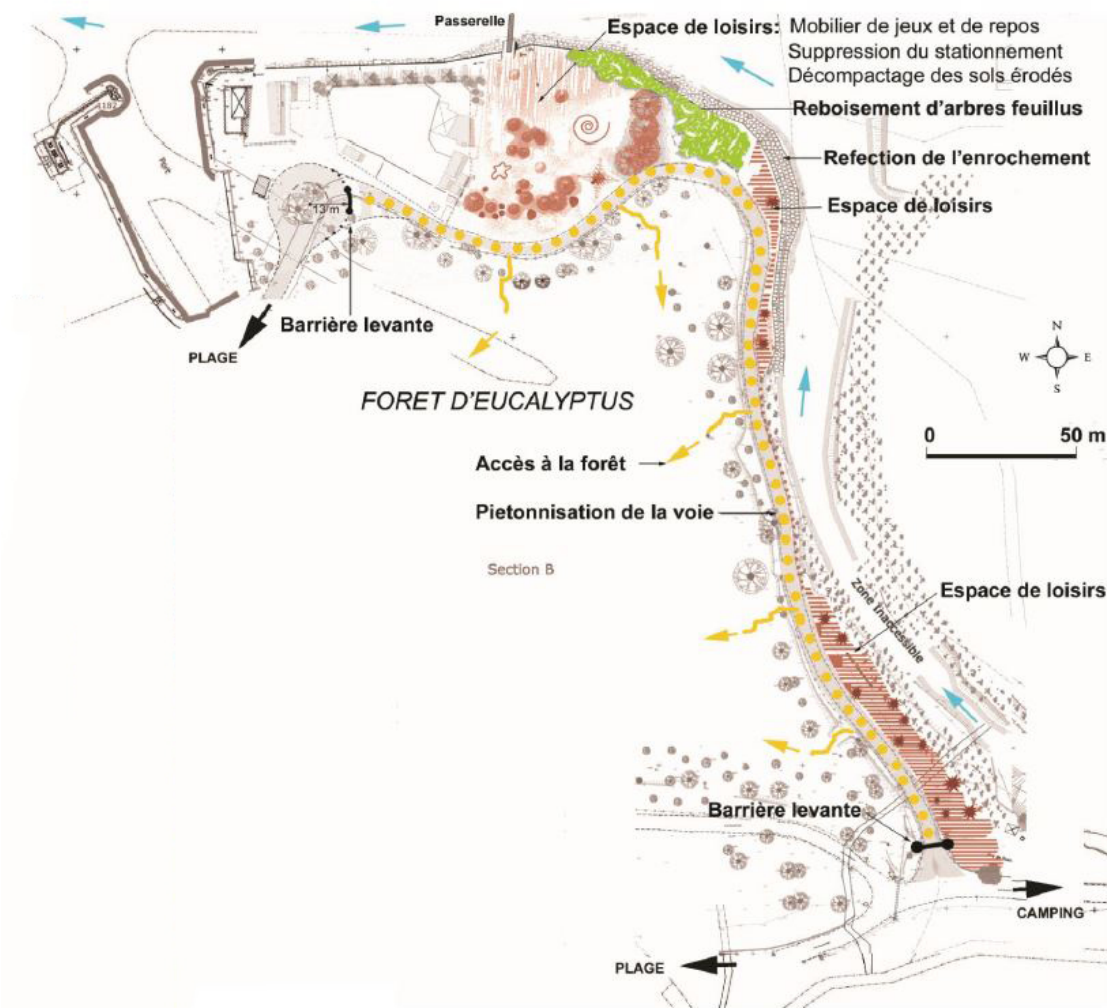
Objectifs opérationnels

L'essentiel des mesures de restauration et d'entretien s'articuleront autour d'une adaptation raisonnée de travaux d'entretien, de protection de l'environnement, de valorisation paysagère et de sécurité du public :

- Protection des berges par une technique végétale adaptée (profilage de talus, treillis, fascines, pieux en bois, plantation de jeunes plants à racine nues, ...)
- Gestion des embâcles selon des enjeux hydrauliques et biologiques à définir
- Création d'accès ou de zones d'éclaircissement du cours d'eau
- Débroussaillage permettant le renouvellement des arbres et arbustes (diversité des boisements)

Objectifs fonctionnels et paysagers

La mise en valeur de la berge, de la voie piétonne qui l'accompagne, et des espaces intermédiaires d'intérêt ludique aménagés pour l'accueil du public, sont une plus value permettant de mieux déployer les activités sur l'ensemble du site. La reconstitution d'un **boisement de feuillus** en lieu et place du dépôt des bateaux rendra au site son caractère de ripisylve antérieur



La rive gauche

2- Forêt



Guidage du public en sous-bois

L'espace sous-bois est appelé à devenir un parc ouvert au public, mais aussi un espace de liaison entre agglomération, plage et camping.

Les choix d'aménagement intégreront une gestion simplifiée du site, notamment pour l'entretien des sols et de la végétation. Le projet prévoit :

- Des cheminements matérialisés par apport d'arène granitique compactée sur terrain naturel, ne créant pas d'obstacles à l'écoulement des eaux, et assurant une continuité paysagère optimisée avec le site.
- Un balisage au moyen de gros plots en bois équidistants de 2 m, pour guider le public et éviter le piétinement diffus du sous bois
- La poursuite du plan de gestion du boisement opérations de mise en sécurité de renouvellement des eucalyptus.

Protection/sécurisation du sous-bois

Dans les zones où les arbres sont les plus beaux, il faudra procéder à la plantation de jeunes arbres bien élevés en pépinière ou à des semis sur place.

Dans les zones de dépérissement, on replantera quelques années après l'élimination des sujets atteints.

Dans les espaces ouverts périphériques notamment dans l'aire de stationnement, il faudrait planter des eucalyptus appartenant à d'autres espèces et à port plus bas. Cette opération pourrait s'étendre à tout le hameau de Porto. Les bosquets d'aulnes, de peupliers, de saules, pourront être étoffés par de nouvelles plantations.

Le long de la plage, on peut imaginer une lisière arbustive discontinue avec des essences résistant aux embruns et jouant un rôle de protection.

Le long de la berge du fleuve, une plantation de saules permettra de refermer l'espace et de réduire la pénétration du regard; à l'arrière, des peupliers.

De cette manière, on pourra assurer un rajeunissement du bois et une légère diversification, notamment par le recours à d'autres espèces d'eucalyptus sans traumatiser le paysage.

Le but est donc de garder des réserves d'espaces naturels tout en proposant des structures d'accueil.

Pour cela, on canaliserait la circulation automobile à l'extérieur d'un périmètre clos, uniquement accessible aux piétons et aux véhicules de service.

A l'intérieur du périmètre clos, on cherchera le moyen d'attirer le public en des points choisis, ce qui permettra de réduire la pression sur les points sensibles ou dangereux. Ces pôles d'attraction seront placés dans des secteurs peuplés d'essences locales, espaces à l'échelle humaine et à l'abri des chutes de branches.

LEGENDE

Fonction des espaces aménagés

✱ Accueil. Distribution

● Rencontre .

✱ Loisirs

Extrait de l'étude : « Réhabilitation du bois d'eucalyptus de Porto » 1985
M.H Stefanaggi. Paysagiste
Michel Muracciole. Délégué de Rivages Corses

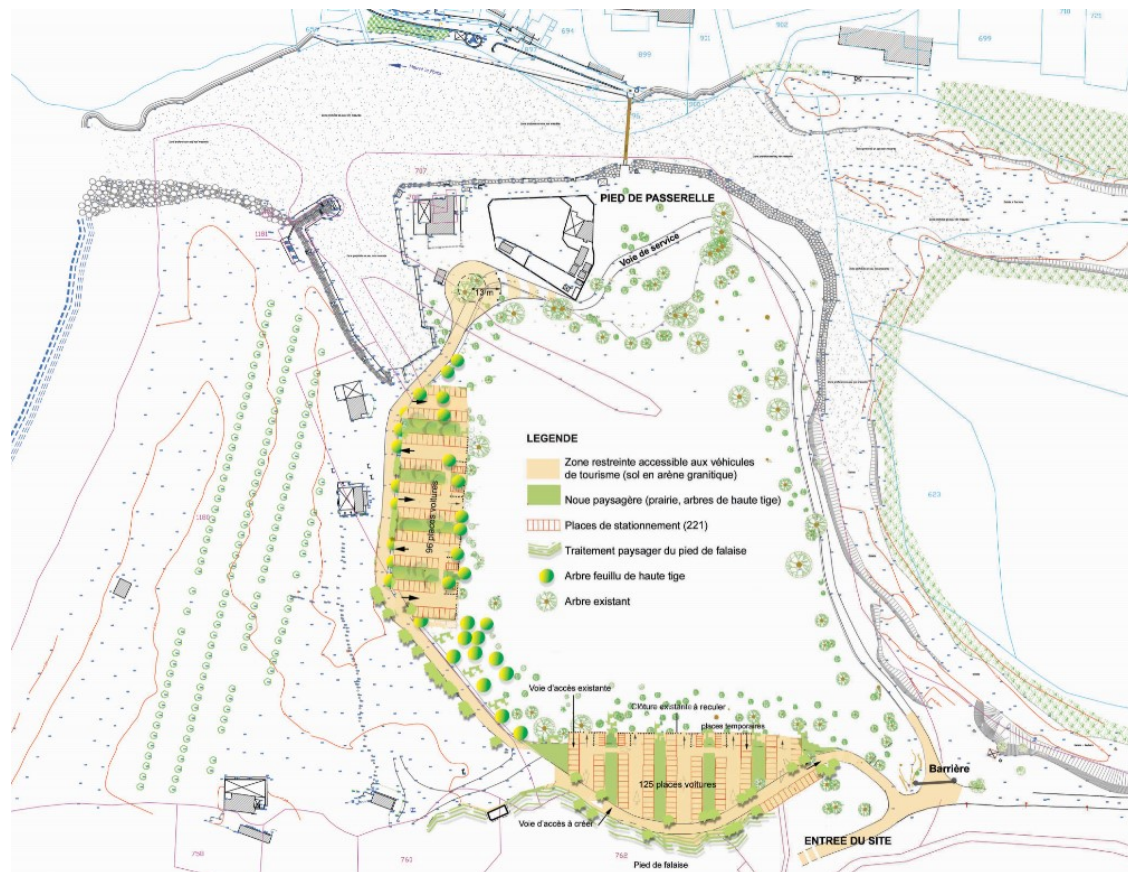
- Cette approche permet une réversibilité et une adaptation ultérieure avec le retour d'expérience.

La rive gauche 3-Arrière-plage

Espace exposé au risque naturel d'inondation, l'ensemble des aménagements et actions sont menées dans le strict respect du PPRI.

Objectifs :

- fluidifier la circulation
- organiser le stationnement pour limiter impact paysager et sur le milieu.
- mettre en place un dispositif d'information-évacuation
- réinvestir la partie dégradée par une végétation adaptée propice au paysage, à la stabilisation des sols, et infiltration des eaux, et à la faune locale
- créer des espaces d'ombre par une strate arborée adaptée

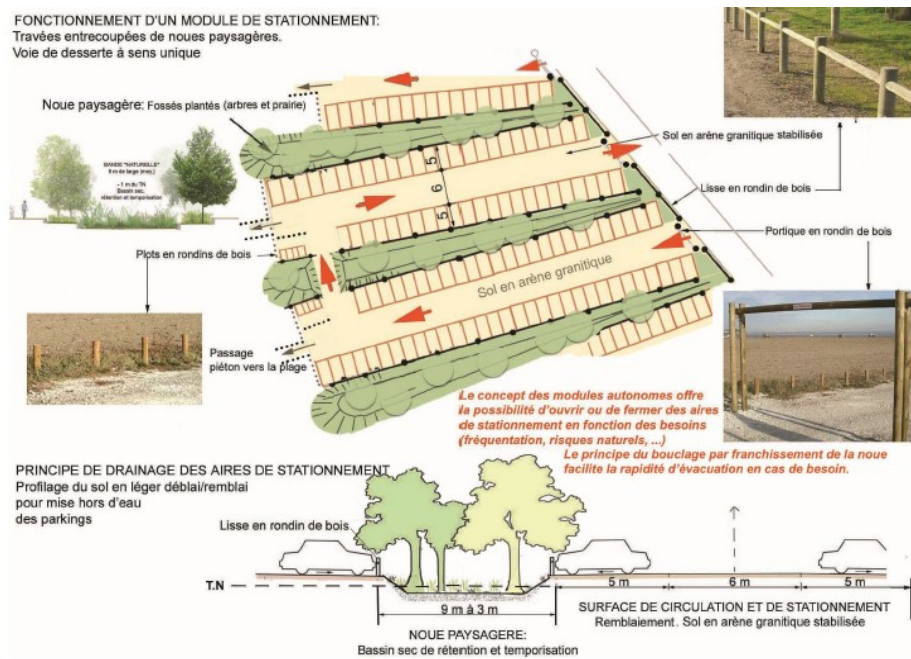


La rive gauche

L'arrière-plage

Milieu fragile et par nature instable, espace de transition entre l'arrière-plage et la plage, la dune nécessite une préservation. L'aménagement envisagé concilie dispositions de protection, de stabilisation et délimitation des accès.

Ces aménagements tiennent compte de la qualité du site et sont adaptés pour une régénération naturelle par la végétation locale



DEPLACEMENT DE LA ROUTE D'ACCÈS EN PIED DE FALAISE ET TRAITEMENT PAYSAGER

La route d'accès est modifiée dans son tracé et s'ajuste à la falaise pour limiter la vitesse de circulation, et requalifier ce qui pouvait être un « délaissé ». Il permet de dégager une aire de stationnement au plus près de la forêt.



La rive gauche

4-Dune

Milieu fragile et par nature instable, espace de transition entre l'arrière-plage et la plage, la dune nécessite une préservation. L'aménagement envisagé concilie dispositions de protection, de stabilisation et délimitation des accès.

Ces aménagements tiennent compte de la qualité du site et sont adaptés pour une régénération naturelle par la végétation locale



Elytigia juncea (=Elymus farctus)



Sporobolus pungens (Sporobole piquant)

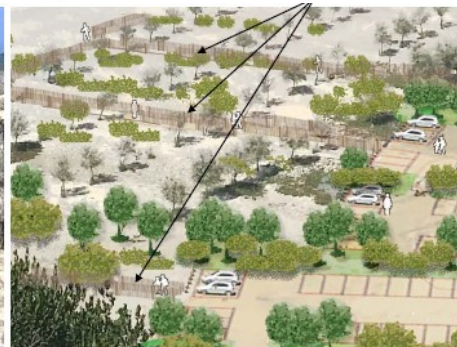
Méthodes de végétalisation du cordon dunaire

La végétalisation des îlots clôturés de ganivelles sera réalisée par des méthodes de Génie végétal appropriées: bouturage direct et semences d'espèces permettant de fixer le sable et de recréer à terme un écosystème équilibré à partir d'un sol stérile

Les photos des années 80 (Cf. Chapitre 1- Etat des lieux et Objectifs), issues de l'étude « Réhabilitation du bois d'eucalyptus de Porto » (M.H Stefanaggi, Paysagiste- Michel Muracciole, Délégué de Rivages Corses 1985), montrent la capacité de revégétalisation spontanée de l'arrière-plage, la bonne venue d'arbres à grand développement en première ligne (peupliers noirs), et par déduction le potentiel prévisible d'arborisation des noues paysagères, sous réserve d'une bonne protection contre le bétail et le piétinement.



Projet :
Mise en place de ganivelles formant passages piétons et enclos de protection pour la végétalisation de la dune.



Visualisation de l'interface entre dune et aires de stationnement:
Les couloirs de ganivelles prolongent les passages piétons des parkings vers la plage. Les zones protégées par les ganivelles sont ensémentées et plantées d'arbres en continuité des noues paysagères. Les tamaris existants sont partiellement conservés (sujets les mieux formés).

Principe

OAP2

OAP sectorielle

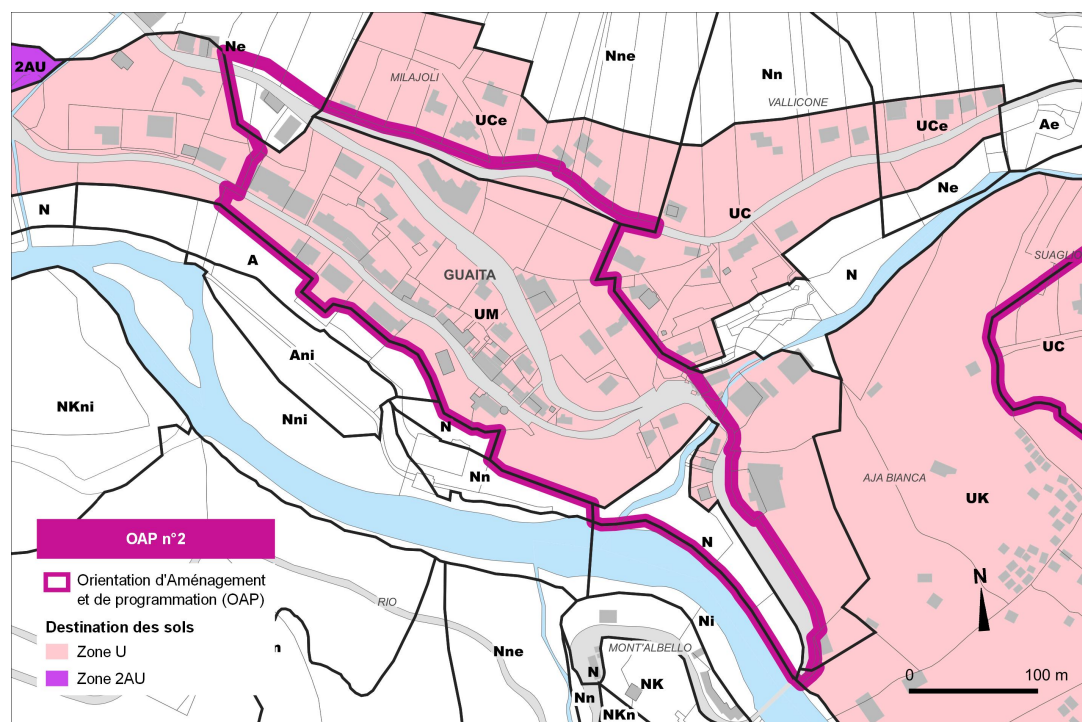
VAITA Réaménagement des espaces de circulation pour affirmer l'espace urbain et ses fonctions

Dans cette OAP, le règlement s'applique.

PROPOS INTRODUCTIFS

Dans la basse vallée du Porto, légèrement en amont de l'embouchure, cet espace est assimilé à Porto-marine tout en étant cependant dissocié géographiquement. Vaïta constitue une entité urbaine complémentaire porte d'entrée vers la marina où se situent commerces et services mais également activités touristiques et logements.

Carrefour stratégique à la jonction de la RD81, de la RD84 et de la RD124 cet espace urbain nécessite une requalification des espaces routiers, une prise en compte de ses fonctions et de l'évolution urbaine.



Localisation de l'OAP – Extrait plan de zonage

CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

Ce village-rue au caractère routier dominant est un lieu stratégique dont les aménagements ne répondent pas aux exigences des enjeux.

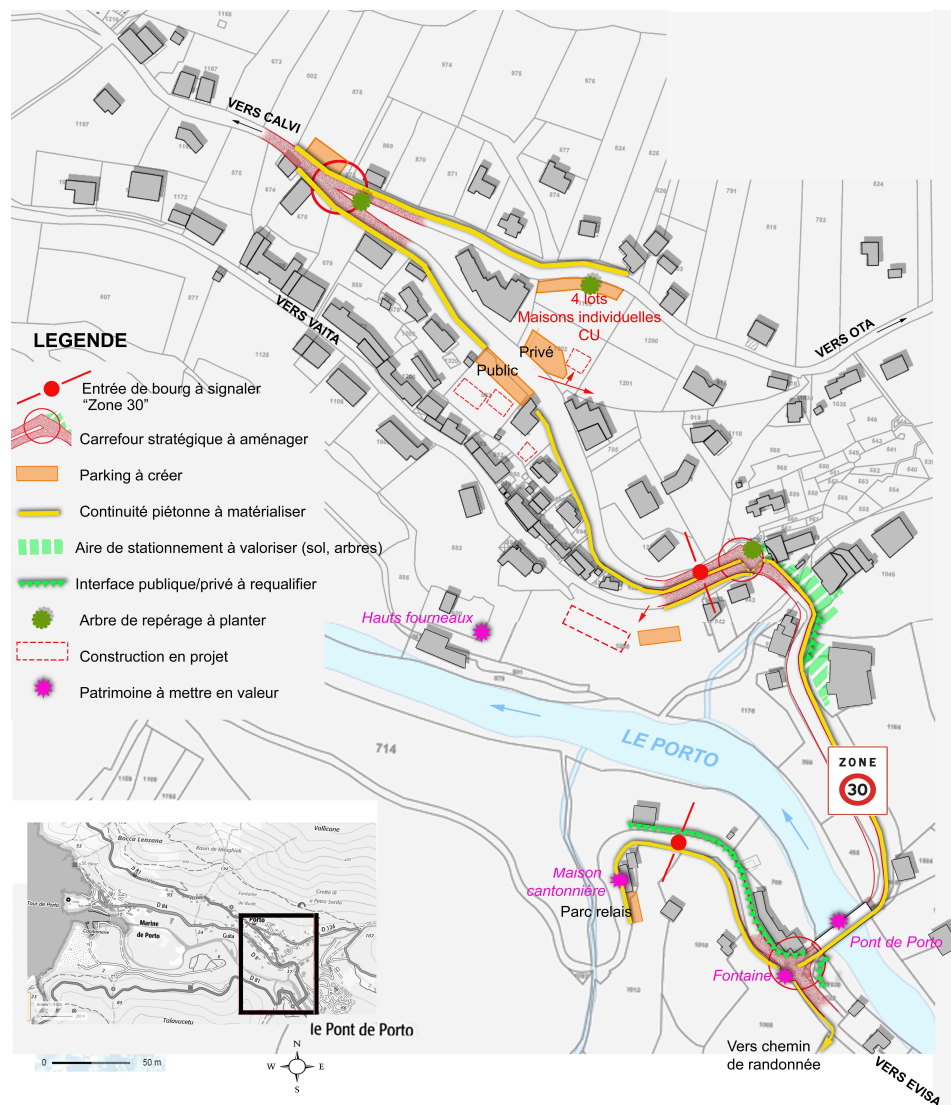
Pour résoudre les problématiques de circulations, faciliter la visibilité des commerces, la fluidité des flux, et surtout pour renforcer qualitativement l'entrée de la basse vallée, le projet de territoire vise ici à **concilier espace urbain et axe routier**

- hiérarchiser les espaces pour offrir une meilleure lecture du lieu et de son identité
- améliorer le cadre de vie et le paysage urbain
- améliorer ses fonctions
- marquer les entrées de bourg
- sécuriser l'espace urbain

OBJECTIF

Cette OAP couvre les espaces urbains et naturels de Porto. Elle a pour objectif de :

- Marquer les entrées et sorties de bourg, instaurer une « zone 30 », avec ralentisseurs
- Gommer le caractère routier entre entrée et sortie de bourg
- Aménager les carrefours stratégiques (marquage au sol d'îlots directionnels, plantations ...)
- Créer des aires de stationnement (parkings paysagers)
- Faciliter la mobilité des piétons (couloirs de déplacement dédiés, sécurisés et continus)
- Mailler les espaces publics
- Requalifier les interfaces public/privé (réglementer l'occupation du domaine public, les clôtures, les plantations, les stores, les enseignes,...)
- Mettre en valeur le patrimoine bâti (fontaine, pont, hauts fourneaux, maison cantonnière),
- Affirmer le thème de la nature environnante, créer des continuités végétales



ENJEUX

Offrir une image qualitative de la vallée en ce point routier stratégique, lieu de transit dans le site UNESCO, entrée de Porto-marine et lieu de vie.

Créer un dynamisme nouveau.

MAITRE D'OUVRAGE

Commune et CDC

ECHEANCIER

A partir de 2023

Les espaces de circulation



Interface public/privé à adapter au contexte

Continuité piétonne par marquage au sol

Séparateur végétalisé

Typologie des couloirs de déplacement dédiés



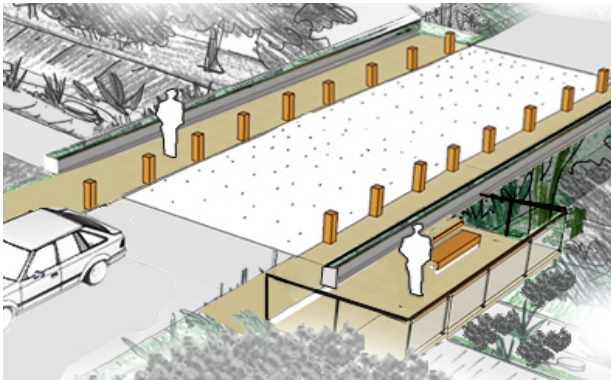
Détail de voirie : marquage au sol en barrettes de granite

Vaita

Les réaménagements des espaces de circulation

Principes

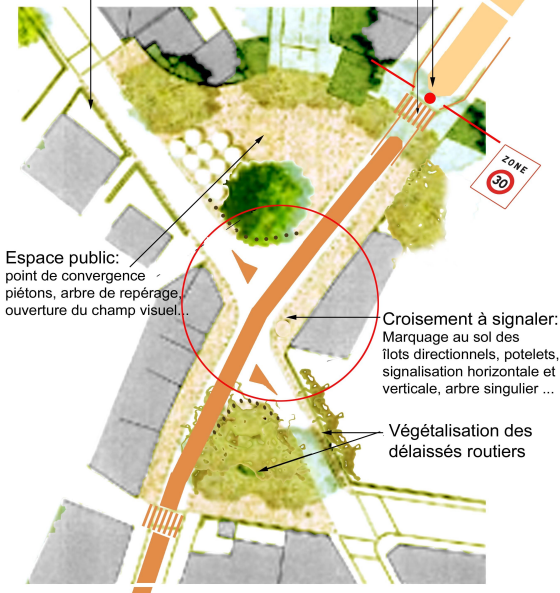
Les entrées de Vaita et les carrefours stratégiques



Principe de mise en valeur et de piétonisation d'un pont

Interfaces public/privé:
Clôtures, alignements et
végétation à réglementer

Entrée de bourg: changement de typologie routière, renforcement végétal, écluse de ralentissement, entrée zone 30 ...



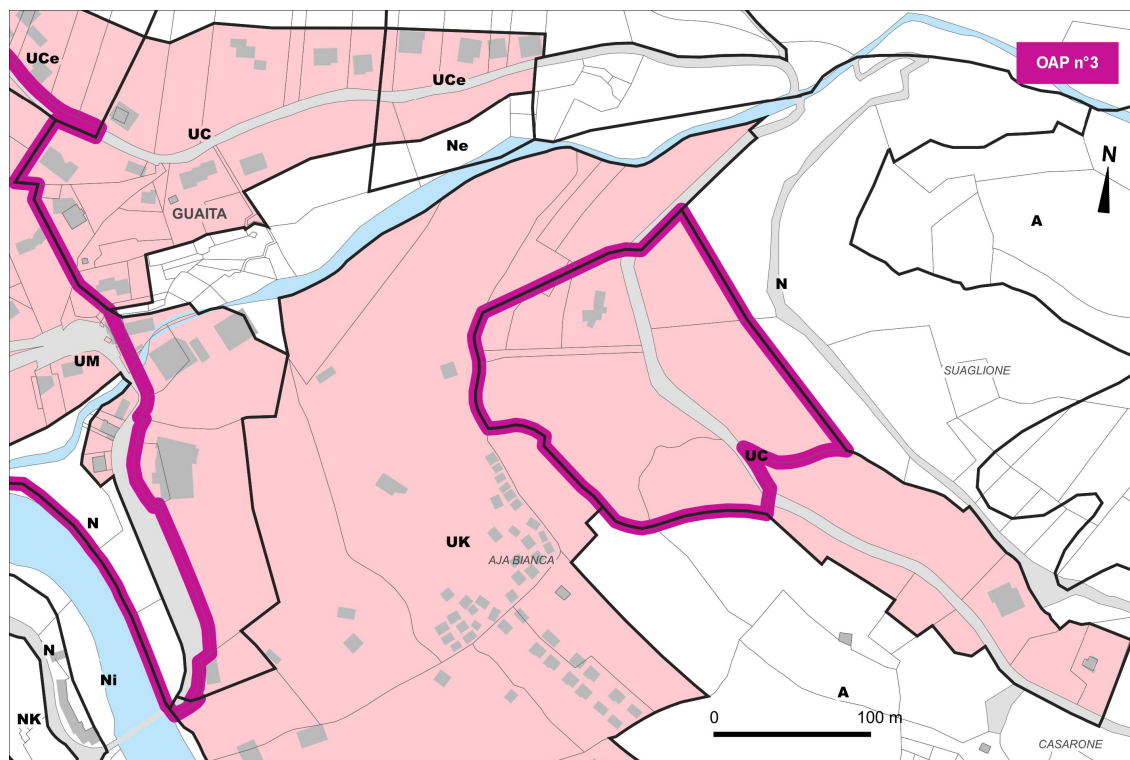
Traitement d'une entrée d'agglomération et d'un carrefour urbain.

OAP3

OAP sectorielle

**Suaglione -
Casarone
Entrée Est de Porto
Route du village**

Dans cette OAP, le règlement s'applique.



Localisation de l'OAP -Extrait du zonage

CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

Soumis à de nombreuses contraintes naturelles du fait de la présence des risques naturels sur l'ensemble des versants et en recherche de moyens pour créer une offre en logements adaptée aux besoins des populations locales et souhaitant s'installer à Porto, la commune opte pour une ouverture à l'urbanisation dans le secteur de Suaglione-Casarone. Cet espace en continuité de l'urbanisation de Vaita, offre une bonne exposition (alors que le fond de vallée est plus humide et sombre en hiver), et se situe en dehors du périmètre Natura 2000.

Face aux départs des populations locales vers les communes limitrophes pour délaisser les logements collectifs mais aussi les logements loués à des prix élevés, le PLU encourage ici la création de logements groupés dont la configuration permet d'optimiser l'occupation des sols tout en offrant un cadre de vie de qualité en zone rurale. Il s'agira d'offrir des opportunités aux primo-accédants mais aussi à une classe moyenne et active déjà en place par du logement intermédiaire.

OBJECTIF

Cette OAP est dédiée à une extension urbaine le long de la route du village qui marquera l'entrée de Vaita-Porto. Elle a pour objectif de :

- Créer une offre adaptée en logements en zone rurale littorale.
- Favoriser un espace de vie de qualité intégré dans le grand paysage de la vallée et du golfe de Porto.
- Proposer une autre manière d'habiter à Porto combinant espace privé et espace collectif.
- Favoriser la primo accession, les logements intermédiaires en accès à la propriété et en locatif.

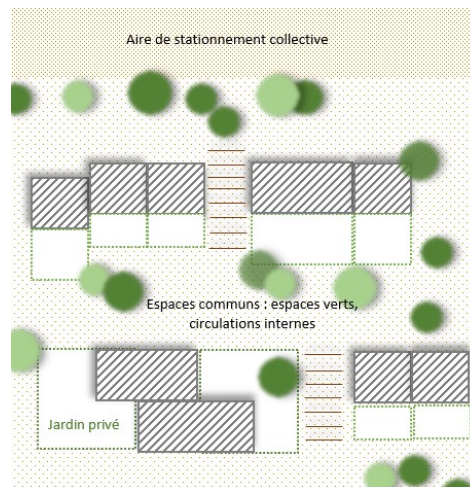
L'aménagement urbain répond à des exigences d'intégration paysagère, de qualité architecturale et environnementale. L'espace urbain répond autant à l'optimisation de la consommation d'espace quant à la nécessité de répondre à un besoin de logements adapté aux familles et aux actifs saisonniers. La diversité de l'offre doit être assurée dans le projet. On pourra distinguer deux opérations distinctes entre aval et amont de la RD. Les parcelles inférieures à 2500 m² existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent être aménagées indépendamment.

Parti architectural

Le projet prend en compte les caractéristiques architecturales locales sans s'interdire des apports de modernité. L'habitat groupé ou le petit collectif s'organise de manière à proposer des espaces privatifs et d'intimité et des espaces de vie collective. La démarche d'éco-habitat doit primer privilégiant des solutions durables et économes. Le projet architectural s'insère dans un espace fortement végétalisé qui doit faire partie de la conception du projet d'habitat.



Exemple éco-habitat groupé et petit collectif – gestion espaces communs



Typologie des constructions et densités

Cet espace n'admet que des **logements groupés ou du petit collectif** selon la présente OAP.

Les densités sont comprises entre 20 à 30 logt/ha.

Les constructions s'élèvent à R+1 en général. Des variations sont admises si le parti d'aménagement le justifie.

Matériaux favorisés

- Matériaux recyclables
- Matériaux locaux

< Principe d'organisation

ENJEUX

Accompagner l'ex

MAITRE D'OUVRAGE

Porteurs de projets –
Commune

ECHEANCIER

A partir de 2022
En une ou plusieurs phases.

Accompagnement végétal et espaces verts

- Végétation du site à conserver dans le façonnement des espaces verts privés et collectifs
- Végétation à faible consommation d'eau et essences de vergers méditerranéens
- Espèces invasives et fortement inflammables interdites.
- Limiter le cloisonnement au sein du projet (en distinguant aval et amont et l'habitat individuel existant)
- 1 logement aura un espace privatif réduit mais bénéficie d'un accès à un espace vert collectif.
- infiltration naturel, bassin de rétention avec traitement paysager.



Exemples espaces verts partagés – collectifs

Circulations internes



Exemple de circulation piétonne et gestion pluviales *Espace de détente sous oliviers – sols perméables*

Gestion du risque

Une borne incendie au moins pour la zone.

Des accès de secours au sein des constructions mais uniquement réservé à cet effet et cas nécessaires.

Suivre les recommandations du SREF (règlement du PLU).

