

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mai 2023

Commune de Valle-di-Mezzana

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



SOMMAIRE

Avant – propos.....	5
Repérage des OAP	6
Pughjale : Structuration urbanise et mixité fonctionnelle de l'espace villageois	7
Opapo – A Sarese : Transformation d'un quartier résidentiel vers une mixité urbaine	11
I Casili : Organisation et réparation de la trame urbaine du hameau	13
Annexes – Orientations architecturales & paysagères	16



Avant – Propos

Dans un PLU, la partie consacrée aux orientations d'aménagement est celle qui a connu le plus d'évolution. 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 deviennent opposables aux porteurs de projets.

Les OAP précisent 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 sectorielles présentent un contenu qui 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. Elles peuvent définir parfois l'échéancier et/ou les conditions d'ouverture à l'urbanisation et le programme d'équipements.

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...

Il est important de retenir que 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, de circulation ou 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 de Valle-di-Mezzana. Il fixe les conditions, les orientations et les règles de bon sens que l'aménageur devra cerner et reprendre avant toute demande d'autorisation administrative.

Repérage des secteurs faisant l'objet d'une OAP

Opapo – A Sarese

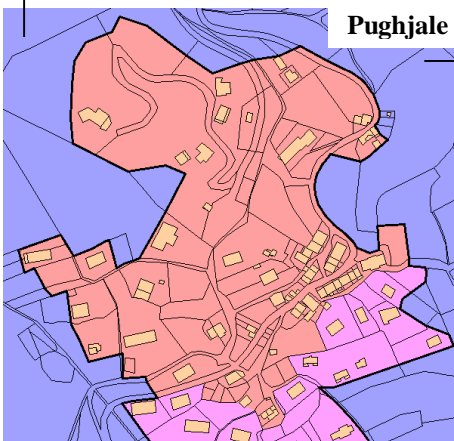
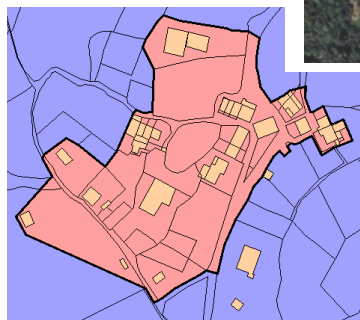
Transformation d'un quartier habité en polarité secondaire de mixité urbaine (zones UA, AUQ, N, UL – 6,3ha).

Pughjale

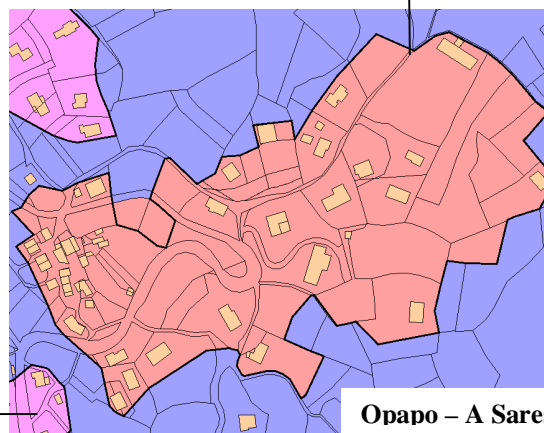
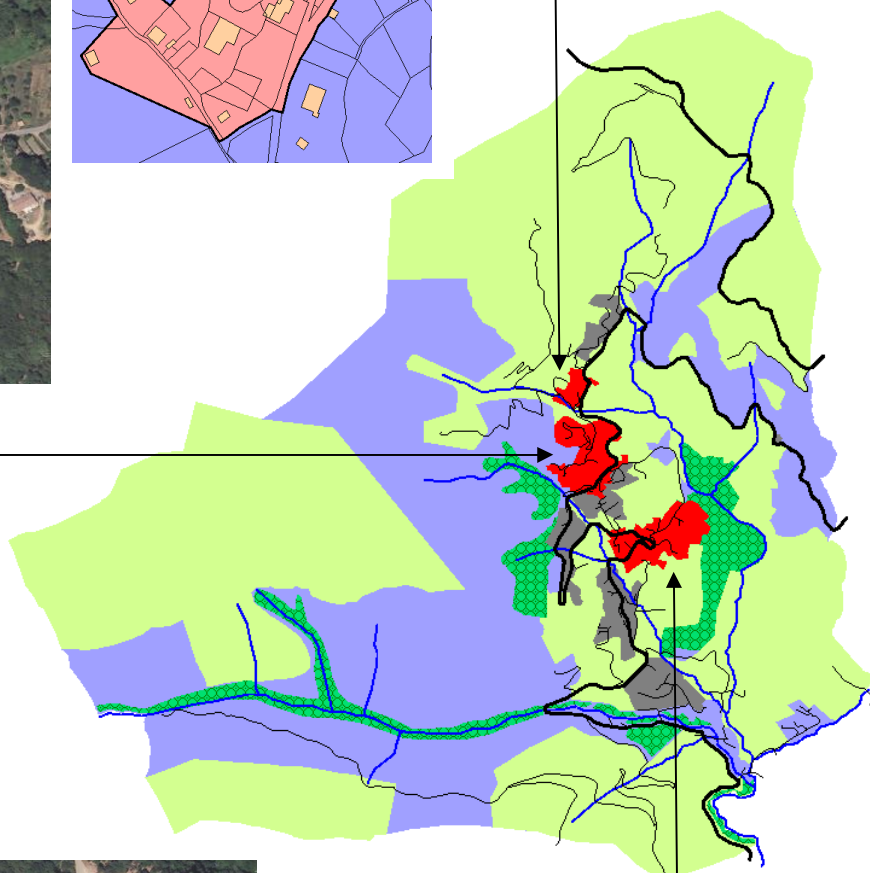
Structuration urbaine et mixité fonctionnelle de l'espace villageois (zones UA, UC, UL – 6,1ha).

I Casili

Organisation et réparation de la trame urbaine du hameau (zone UA– 1,4ha).



Pughjale



Opapo – A Sarese

Structuration urbaine et mixité fonctionnelle de l'espace villageois

Construction d'une résidence seniors-junior et d'une crèche

Aménagement d'un centre culturel

Renforcement de l'armature urbaine et mixité sociale



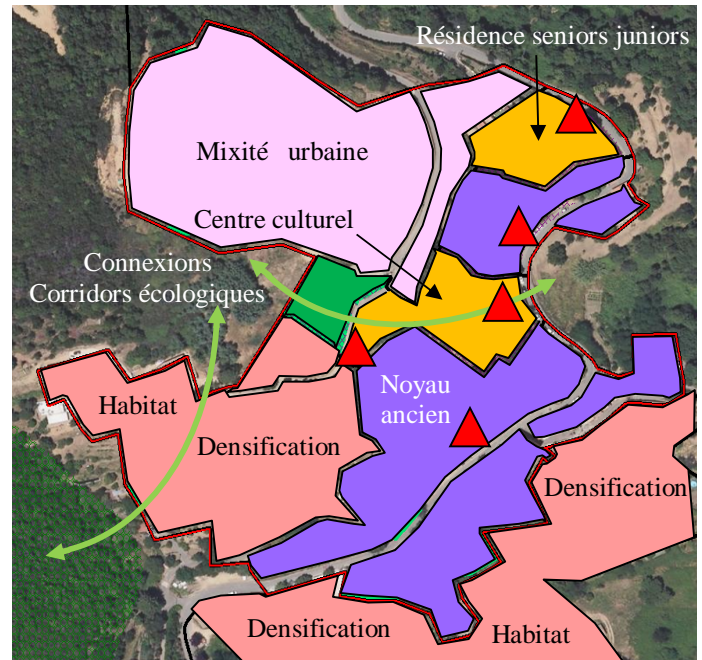
Contexte

Un espace villageois dispersé, peu marqué par les équipements publics.

Circulation et stationnement difficiles.

Jardins et vergers et boisements de chênes menacés par l'artificialisation de la zone.

Site sensible au titre de l'écoulement des eaux pluviales.



Objectifs

Renforcer l'armature urbaine et l'organisation fonctionnelle de l'espace villageois de Pughjale.

Satisfaire un besoin de la population par des équipements ciblés dans un objectif de développement durable et créateur d'emplois non délocalisables.

Promouvoir le lien social intergénérationnel.

Prise en charge de la petite enfance et des personnes âgées.

Organiser l'accueil des jeunes en périscolaire par des structures adaptées.

Renforcer l'animation socio-culturelle.

Enjeux

Lutter contre l'étalement urbain.

Renforcer les équipements publics.
Création d'emplois.

Réduire les déplacements.

Organiser le stationnement.

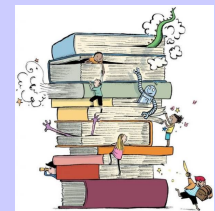
Soutenir et promouvoir l'accès au logement pour les jeunes et les populations locales.
Favoriser la mixité du parc de logements.

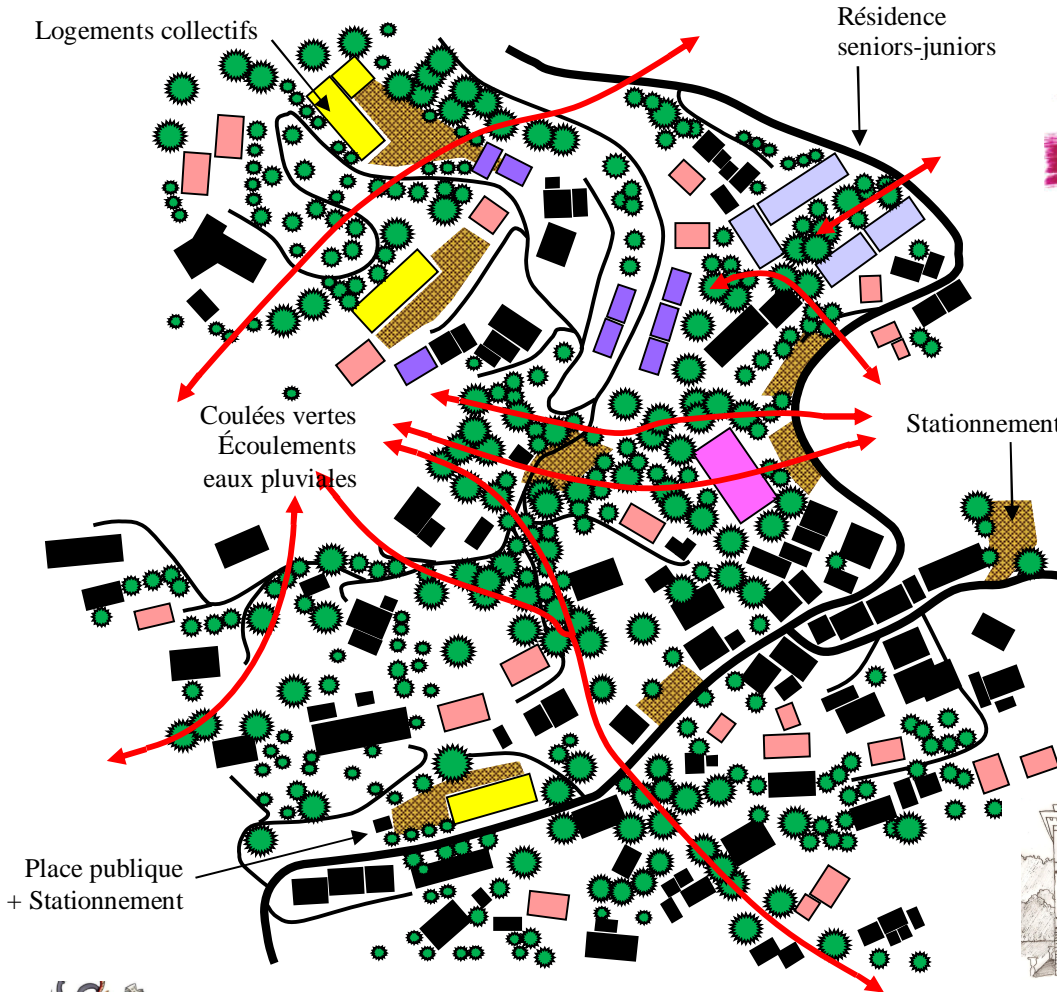
Maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

Restaurer les corridors écologiques.
Renforcer la biodiversité sur les espaces artificialisés.

Planification – programmation

- ⇒ Construction d'un centre culturel – Casa Culturale.
- ⇒ Construction d'une résidence seniors-juniors avec :
 - 25-30 appartements + service de portage de repas à domicile.
 - Un CLSH (centre de loisirs sans hébergements).
 - Une crèche.
- ⇒ Aménagement d'une place centrale paysagée (animation, événements culturels, expositions).
- ⇒ Aménagement de piazzette sur les différents quartiers résidentiels de l'espace villageois.
- ⇒ Aménagement d'aires de stationnement paysagées sur les sites recevant le public ou à proximité.
- ⇒ Implantation de bornes de recharge photovoltaïque pour les véhicules électriques.
 - Résidence seniors-juniors.
 - Centre culturel.
 - Place centrale (existant).
 - Mairie (existant).
 - Quartiers résidentiels de Curbaghjola, Cannaghju, Pughjale.
- ⇒ Préservation des coulées vertes, des boisements de chênes, des corridors écologiques pour le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la faune.





Légende

- Route primaire
- Voirie interne de desserte
- Espace public, piazzetta
- Trame végétale à préserver
- ↔ Coulée verte à préserver
- Bâti existant
- Bâti en devenir
- Logements collectifs en devenir
- Centre culturel (projet)
- Résidence seniors-juniors (projet)
- Maisons de village mitoyennes
- Alignement des fronts bâtis

Site & PLU

Surface de l'OAP : 6,1ha.
 Zones UL : 0,8ha
 Zones UA : 2,0ha.
 Zones UC : 1,4ha.
 Zone AUQ : 1,9ha.

Urbanisme

Mixité fonctionnelle.
 Opération de structuration de la trame urbaine par des opérations en réparation et en densification de l'espace villageois.

Démographie

Population résidente : 98 habitants.
 Population supplémentaire estimée : + 45hab.

Logement

Nombre de logements existants : 41u.
 Nombre de logements supplémentaires : 20u.

Densité : 10log./ha.+ équipements publics.

Autres bâtis & équipements

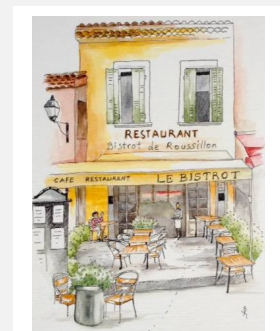
Mairie
 Centre culturel (projet)
 Résidence seniors - juniors (projet)

VRD

Desserte carrossable.
 Puissance électrique.
 Adduction d'eau potable.
 Réseau Télécom.
 Assainissement collectif.

Végétation

Boisements de chênes.
 Jardins-vergers.



Parti architectural – Constructions corses de villages & mixité urbaine

Résidence seniors-juniors

R+2.

Toits 4 pans.

Forme parallélépipédique type constructions génoises ou maisons patriciennes sur plusieurs bâtiments.

Crèche en rez-de-jardin ainsi que les communs de la résidence seniors et le CLSH.

Logements de la résidence seniors aux étages.

Sous-sol obligatoire pour l'implantation des garages pour les personnels et les visiteurs.

Implantation en escalier sur plusieurs plateformes artificialisées limitées à l'emprise des bâtiments.

Enrochements et blocs décimétriques interdits.

Ouvertures plus hautes que larges.

Fermetures : persiennes ou volets pleins.

Matériaux : pierre locale de granite beige ou enduits à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse avec du tuf local.

Les boisements d'origine au cœur de l'ensemble de bâtiments seront obligatoirement préservés et entretenus.

Centre culturel (il fera l'objet d'un concours d'architectes)

Bâtiment suspendu au-dessus des boisements reposant sur des pilotis métalliques pour permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales et la libre circulation de la faune sur un espace végétalisé.

Ossature métallique ou bois lamellé-collé.

Matériaux bois, verre, métal, béton, pierre de granite beige, zinc, cuivre.

Implantation en parallèle des courbes de niveau.

Mur aveugle sur façade nord.

Toit terrasse végétalisé ou casquette en zinc ou cuivre

Panneaux photovoltaïques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, voir du quartier.

Quartiers d'habitat traditionnel – noyaux anciens

R+1 - R+3.

En cas de mitoyenneté la différence entre bâtis ne devra jamais dépasser 1 niveau.

Toits 2 ou 4 pans suivant la surface du bâtiment, toits terrasses interdits.

Tuiles canal rondes de couleur rouge.

Forme sobre de préférence parallélépipédique.

Adaptation du bâti dans la pente en terrasses et suivant les implantations définies dans la présente OAP.

Matériaux : bois, béton, verre, pierre locale de granite beige.

Teintes naturelles : bois, pierre, tuf + chaux.

Ouvertures plus hautes que larges.

Fermetures : persiennes ou volets pleins.

Quartiers résidentiels d'habitat contemporain

R+0 - R+1.

Toits 2 ou 4 pans, toits terrasses autorisés.

Forme sobre de préférence parallélépipédique.

Adaptation du bâti dans la pente en terrasses.

Teintes naturelles : bois, pierre, tuf local + chaux.

Ouvertures plus larges que hautes : baies vitrées.

Fermetures : volets coulissants avec coffres encastrés dans les murs.

Coefficient d'imperméabilisation des sols 30%.

Prévoir 2 emplacements de stationnement à l'intérieur du bâti ou en sous-sol.

Panneaux photovoltaïques obligatoires sur les toits.

Les écoconstructions pourront doubler le CIS (0,60) sans jamais dépasser 300m² par bâtiment.



Maisons de village mitoyennes

R+1 - R+2.

En cas de mitoyenneté la différence entre bâtis ne devra jamais dépasser 1 niveau.

Toits 2 pans, toits terrasses interdits.

Tuiles canal rondes de couleur rouge.

Forme sobre de préférence parallélépipédique.

Adaptation du bâti suivant les implantations définies dans la présente OAP.

Implantation des bâtiments en fronts bâtis alignés à la voirie et/ou aux espaces publics (piazzetta).

Plates-formes limitées à l'emprise des bâtiments – restauration du terrain naturel après travaux.

Confortement des dénivelés, par l'aménagement de terrasses successives plantées de jardins-vergers.

Matériaux : bois, béton, verre, pierre locale de granite beige.

Teintes naturelles : bois, pierre, tuf + chaux.

Ouvertures plus hautes que larges.

Fermetures : persiennes ou volets pleins.

Aménagements et programmation

Renforcement des équipements publics.
Construction d'une résidence senior-juniors sur une enclave de l'espace villageois.
Construction d'un centre culturel au sein de l'espace villageois.

Densification des quartiers résidentiels sans prévoir d'extension de la tâche urbaine.
Renforcement et structuration des noyaux d'habitat traditionnel.

Aménagement d'aires de stationnement sur les espaces recevant le public. Des paliers successifs paysagers peuvent être aménagés afin de réduire l'impact des plateformes artificialisées dans le paysage et sur les sites pentus.
Prévoir des bornes photovoltaïques pour la recharge des véhicules électriques.

Aménagement de places publiques paysagées au cœur des espaces résidentiels.

Paysage & environnement – Préserver l'identité paysagère de l'espace villageois

Préserver obligatoirement des chênes en place marqués au schéma de principe (OAP).
Les plateformes végétalisées seront plantées de jardins-vergers méditerranéens d'oliviers, figuiers, agrumes, amandiers, plaqueminières ou grenadiers.
Les clôtures grillagées à grosses mailles seront préférées pour le libre passage de la faune et le libre écoulement des eaux pluviales de surface.
Prévoir un réservoir d'eaux pluviales enterré pour l'arrosage des plantations d'agrément.
Composteurs obligatoires.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Insertion paysagère respectueuse du site d'assiette, du paysage et du déterminisme géographique.
Prise en compte scrupuleuse du parti d'aménagement et du parti architectural de la présente OAP, notamment en termes d'implantation des bâtiments.

Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.
Extension, raccordement et renforcement des réseaux à la charge de l'aménageur.

Respect des conditions de stationnement prévues dans la présente OAP.
Prévoir des bornes de recharge photovoltaïque pour les véhicules électriques sur les aires de stationnements publiques.

Matériaux et isolants naturels et de haute qualité environnementale pour les bâtiments publics et les quartiers résidentiels hors noyaux anciens (raisons patrimoniales) pour lesquels un traitement architectural soutenu leur sera préféré.

Les aménagements publics des quartiers résidentiels privés sont à la charge de l'aménageur constituent une condition d'ouverture à l'urbanisation (piazzette, aire de stationnement, végétalisation...) et doivent rester accessibles à tous publics.

La préservation des coulées vertes, des boisements et des corridors écologiques constitue un préalable dans l'aménagement des quartiers. Les demandes d'autorisation devront obligatoirement faire figurer un parti d'aménagement paysager exhaustif et détaillé.

La construction de la résidence seniors-juniors et du centre culturel devront faire l'objet d'un suivi par un écologue.

L'aménagement du centre culturel devra répondre à un concours d'architectes.

Phasage

Court terme (2-3ans) :

- ⇒ Quartiers résidentiels d'habitat individuel.
- ⇒ Maisons de village mitoyennes.
- ⇒ Places publiques & aires de stationnement.

Moyen terme (3-5ans) :

- ⇒ Résidence seniors-juniors.
- ⇒ Logements collectifs.
- ⇒ Places publiques & aires de stationnement.

Long terme (plus de 5 ans) :

- ⇒ Centre culturel – Casa culturale.



*Traitement paysager des interfaces
Alignement des fronts bâtis – espace villageois*

Opapo – A Sarese – Transformer un espace habité en quartier de mixité urbaine

Renforcement de la trame urbaine à partir d'équipements publics existants

Amélioration et restauration des équipements publics et de loisirs

Organisation de la mixité urbaine et structuration de l'armature urbaine

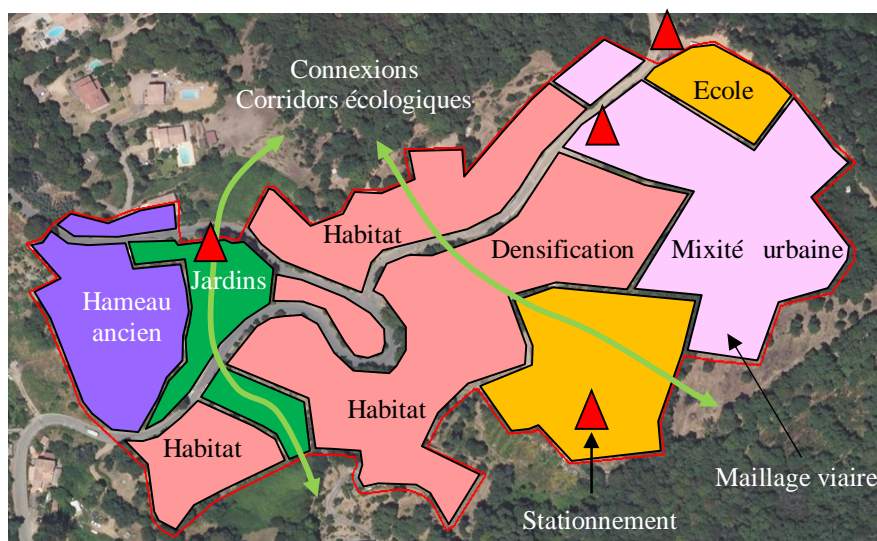
Contexte

Un espace résidentiel en gestation.

Structurer l'extension de la trame urbaine d'un hameau traditionnel.

Restaurer l'animation d'un quartier habité par une opération de renouvellement urbain de mixité urbaine.

Structurer et organiser la trame urbaine d'un nouveau centre à partir d'un espace résidentiel et d'équipements publics existants dans une opération en réparation urbaine.



Objectifs

Améliorer le cadre de vie.
Mener une opération de réparation urbaine sur un espace habité.

Renforcer la place des équipements publics et de loisirs.

Renouer avec le lien social.

Positionner l'espace public au cœur des politiques d'aménagement.

Soutenir l'accès à la propriété et renforcer la mixité du parc de logements.

Valorisation socio-culturelle des propriétés foncières communales.

Enjeux

Aménagement d'une polarité secondaire à partir d'un quartier résidentiel.

Renforcement des densités.
Tendre vers la mixité urbaine.
Promouvoir un équilibre fonctionnel et animé.

Connecter les centres de vie entre eux.
Maillage et renforcement des VRD.
Organiser le stationnement.

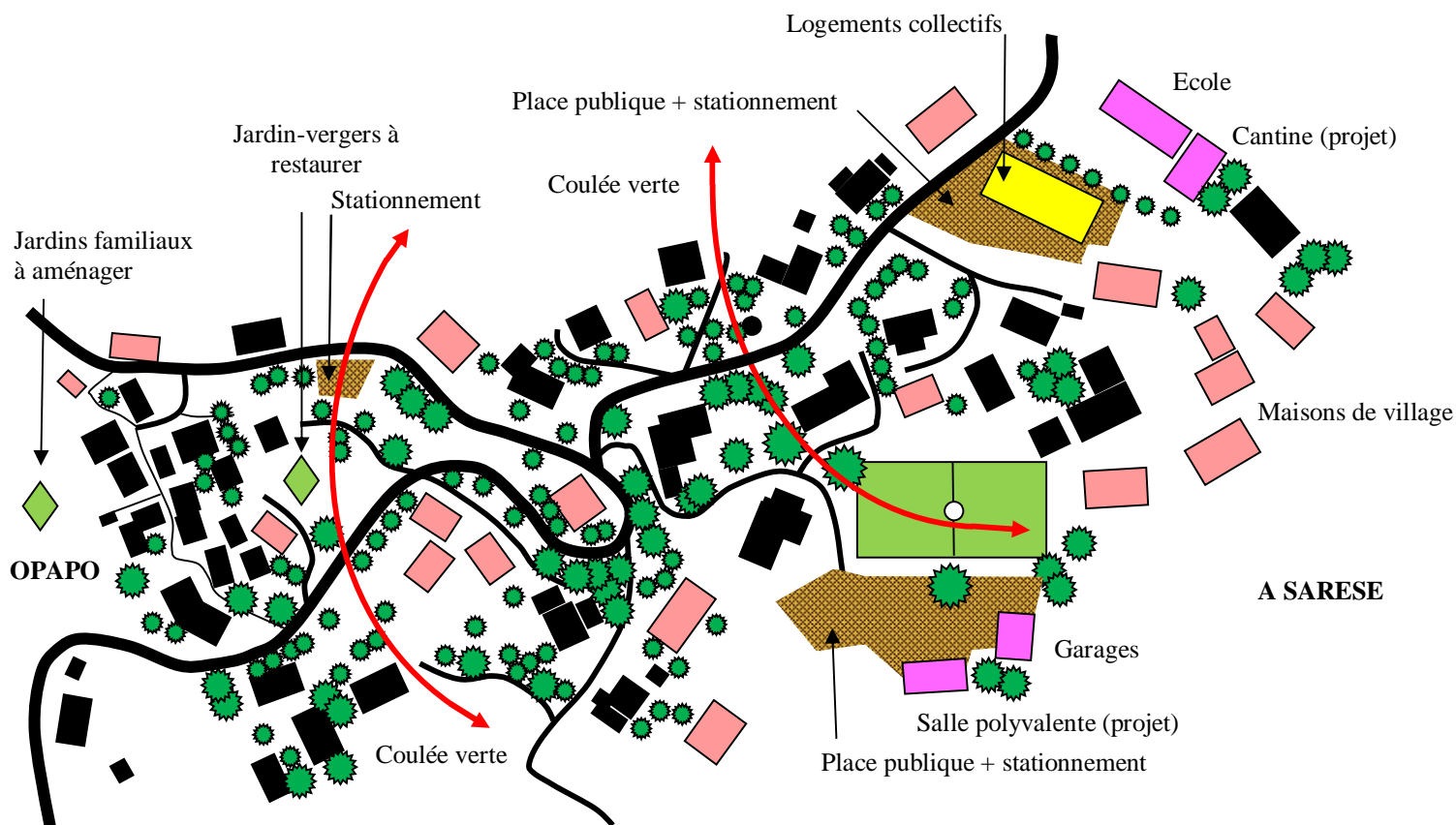
Garantir la meilleure intégration paysagère possible du quartier.

Préserver les interfaces par le maintien des trames et coulées vertes et restauration des jardin-vergers.

Renforcer la biodiversité en zone urbaine artificialisée.

Planification – programmation

- ⇒ Mise en valeur du hameau traditionnel d'Opapo (ruelles, bâtis, interfaces, espaces verts, jardins...).
- ⇒ Renforcement du quartier résidentiel d'A Sarese.
- ⇒ Mixité des logements (locatifs, collectifs, individuels)
- ⇒ Aménagement de piazzette paysagées en interface avec l'école et avec le stade.
- ⇒ Aménagement de jardins familiaux en interface entre le hameau d'Opapo et le ruisseau.
- ⇒ Restauration de jardins-vergers et préservation de la coulée verte entre Opapo et Marteddaghju.
- ⇒ Aménagement d'aires de stationnement paysagées pour les visiteurs et les riverains :
 - En retrait de l'école.
 - Autour du bâtiment collectif.
 - Aux alentours du stade.
 - Entre le hameau d'OPapo et les jardin-vergers d'Opapo.
- ⇒ Maillage avec la voirie primaire et bouclage de l'espace résidentiel d'A Sarese.
- ⇒ Plantations d'agrément adaptées au climat méditerranéen, aux alentours du stade et de l'école.
- ⇒ Plantation d'un alignement d'arbres sur la voie primaire.
- ⇒ Traitement paysager des abords des constructions et des interfaces public/privé.
- ⇒ Préservation des coulées vertes, des corridors écologiques et des continuités écologiques.



Légende

- Route primaire
- Voirie interne de desserte
- Espace public, piazzetta
- Trame végétale à préserver
- Stade municipal
- Bâti existant
- Bâti en devenir
- Logement collectif en devenir
- Bâtiments publics



Site & PLU

Surface de l'OAP : 6,3ha
 Zones UL : 1,1ha
 Zone AUQ : 4,2ha
 Zone UA : 1,0ha

Démographie

Population résidente : 98 habitants (Opapo – A Sarese).
 Population supplémentaire estimée : + 45hab.

Logement

Nombre de logements existants : 41u.
 Nombre de logements supplémentaires : 20u.

Densité : 10log./ha.+ équipements publics.

Autres bâtis & équipements

Garages municipaux
 Stade
 Ecole
 Cantine (projet)
 Salle polyvalente (projet)

VRD

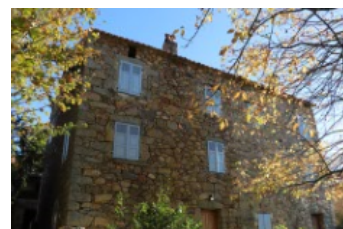
Desserte carrossable.
 Bouclage viaire (projet).
 Puissance électrique.
 Adduction d'eau potable.
 Réseau Télécom.
 Assainissement collectif.

Végétation

Boisements de chênes.

Relief

Variable (0-15% de pentes).



Parti architectural – mixité urbaine

Quartier résidentiel

R+0 - R+2.

Toits 2 ou 4 pans, toits terrasses autorisés.

Forme sobre de préférence parallélépipédique.

Adaptation du bâti dans la pente en terrasses.

Matériaux : bois, béton, verre, pierre locale de granit beige.

Teintes naturelles : bois, pierre, tuf + chaux.

Prévoir 2 emplacements de stationnement à l'intérieur du bâti ou en sous-sol, voire sur la parcelle.

Les logements collectifs devront accueillir en rez-de-chaussée petits commerces, bureaux, espaces associatifs, ludiques ou locaux artisanaux ne créant pas de nuisances pour le quartier.



Bâtiments publics

R+2 maximum.

Matériaux bois, verre, métal, béton, pierre de granite beige, zinc, cuivre.

Implantation en parallèle des courbes de niveau.

Panneaux photovoltaïques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, voir du quartier.

Aménagements & programmation : organisation d'un quartier résidentiel en réparation à partir d'équipements publics existants.

Renforcer les VRD par un maillage entre l'école et le stade.

Sécurisation et mixité des dessertes de la voirie primaire (route + trottoirs + traitement paysager des abords).

Prévoir un arrêt de transports en commun.

Organisation du stationnement en périphérie des espaces et des équipements recevant le public.

Prévoir des bornes photovoltaïques pour les véhicules électriques sur les aires de stationnement publiques.

Amélioration du cadre de vie : plantations d'agrément, mobilier urbain, animation, espaces publics.

Aménagement d'une piazzetta comme interface entre l'école et les logements collectifs.

Aménagement d'une place publique paysagée en contrebas du stade pour stationnement et marché ambulant.

Restauration du stade, possibilité d'aménagement de vestiaires et de tribunes.

Renforcement des équipements publics à caractère sportif et de loisirs autour du stade.

Aménagement d'une cantine à côté de l'école.

Aménagement de logements collectifs face à l'école.

Renforcement des densités sur les dents creuses et par extension, mitoyenneté recommandée.

Paysage & environnement – Préserver le caractère rural et villageois du site

Clôtures plantées comme interface séparatives uniquement.

Plateformes limitées à l'emprise de la construction, voir par paliers.

Enrochements interdits.

Les aires de stationnement seront obligatoirement perméables et végétalisées.

Les piazzette seront en pavées de granite ou en dalles de schiste – béton et enrobés interdits.

Prévoir des réservoirs d'eaux pluviales enterrés pour chaque bâtiment.

Composteurs obligatoires (privés et collectifs).

Panneaux photovoltaïques et eaux chaude solaire obligatoires sur tous les bâtiments.

Alignement d'arbres type cerisiers du Japon en interface avec l'école.

Préserver les chênes ainsi que les coulées vertes marqués aux plans.

Restaurer les jardins-vergers autour d'Opapu (coulée verte, corridor écologique et biodiversité).

Aménagement de jardins familiaux en interface entre le ruisseau et le vieil hameau d'Opapo (Emp. R^{vé}).

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Hameau d'Opapu – Quartier résidentiel d'A Sarese

Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.

Extension et renforcement de l'ensemble des VRD nécessaires à la réalisation des extensions autour de l'école.

Chaque parcelle concernée devra laisser une surface suffisante pour connecter les dessertes viaire entre le stade et l'école suivant le principe inscrit à la présente OAP.

L'implantation des bâtiments devra respecter celle prévue dans la présente OAP.

Respecter les orientations d'aménagement et le parti architectural et paysager de la présente OAP.

Le bâtiment de logements collectifs devra prévoir au moins deux logements réservés au locatif permanent.

Bâtiments et équipements publics

Prévoir des bornes de recharge photovoltaïque pour les véhicules électriques.

Bâtiments passifs obligatoires.

Matériaux et isolants naturels et de haute qualité environnementale.

I Casili – Renforcement de l'armature urbaine d'un hameau traditionnel

Densification et réparation urbaine

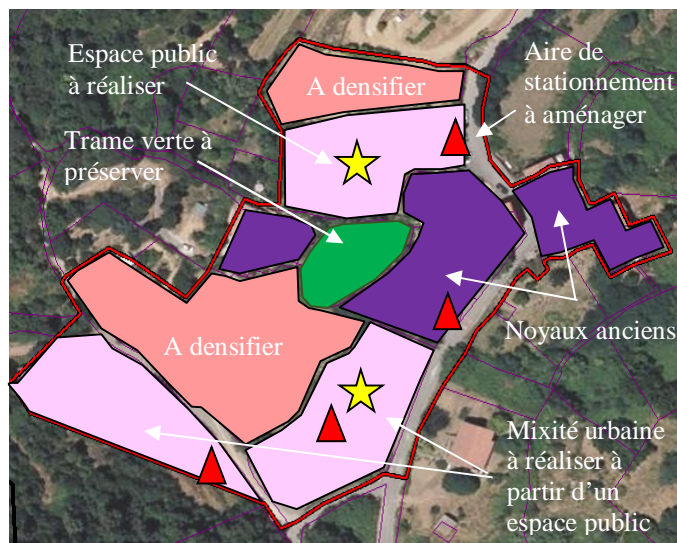
Aménagement de l'espace public et de lieux de rencontres – organisation du stationnement

Contexte

Restaurer l'animation d'un quartier historique par le renforcement de l'espace public et une organisation rationnelle des fronts bâtis et de l'espace habité.

Structurer et organiser la trame urbaine à partir du hameau d'I Casili.

Conforter un nouveau centre de vie à partir d'un espace résidentiel traditionnel.



Objectifs

Améliorer le cadre de vie.

Mener une opération de réparation urbaine.

Organiser la dispersion des fronts bâtis de façon cohérente et rationnelle.

Renforcer l'armature urbaine du hameau.

Positionner l'espace public au cœur des politiques de développement.

Soutenir l'accès à la propriété et renforcer le parc de logements permanents.

Enjeux

Restaurer un quartier résidentiel à partir d'un hameau traditionnel et de son extension contemporaine.

Promouvoir un équilibre pérenne des usages de la zone.

Maillage interne des dessertes.
Organiser le stationnement.

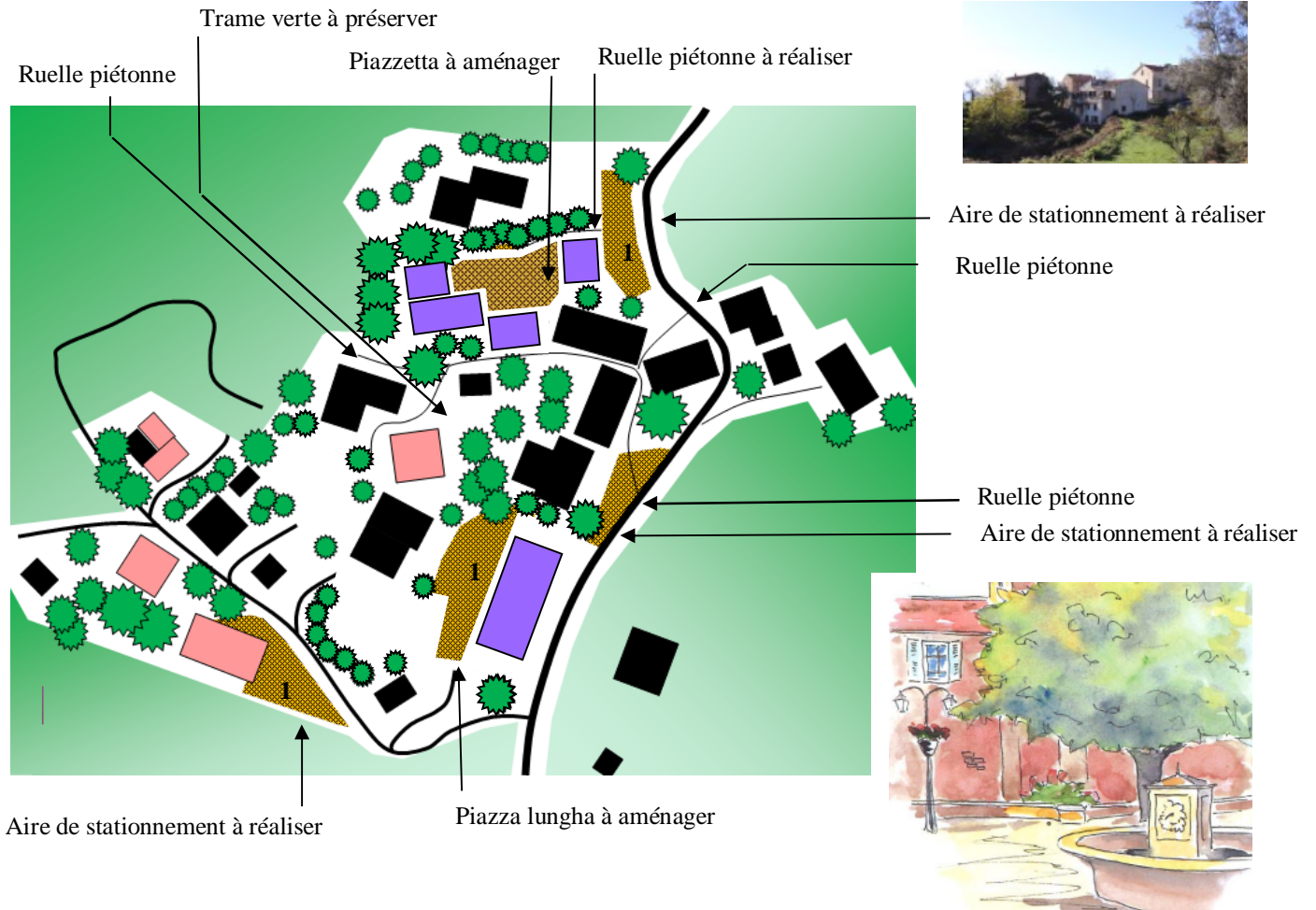
Garantir la meilleure intégration paysagère possible (boisements + pentes + architecture).

Préserver les interfaces par un traitement paysager adapté.

Planification – programmation

- ⇒ Restauration d'un petit hameau d'habitat résidentiel traditionnel.
- ⇒ Aménagement d'une piazzetta au cœur du petit hameau d'I Casili comme interface entre les bâtis.
- ⇒ Aménagement d'une aire de stationnement paysagée pour les riverains.
- ⇒ Plantations d'agrément adaptées au climat méditerranéen.
- ⇒ Plantation d'un alignement d'arbres sur la future piazzetta, traitement paysager des interfaces public/privé.





Légende

- Route primaire
- Voirie interne de desserte
- Cheminements piétons
- Espace public, piazzetta
- Trame végétale à préserver
- Trame verte (N ou A)
- Bâti existant
- Bâti en devenir
- Maisons de village mitoyennes



Site & PLU

Surface de l'OAP : 1,4ha
Zone UA : 1,4ha

Démographie

Population résidente : 38 habitants.
Population supplémentaire estimée : + 8-10hab.

Logement

Nombre de logements existants : 20u.
Nombre de logements supplémentaires : 12u.

Densité : 23 log./ha.

Autres bâtis & équipements

Places publiques à aménager.
Aires de stationnement à réaliser à la charge de l'aménageur comme condition d'ouverture à l'urbanisation (1).

VRD

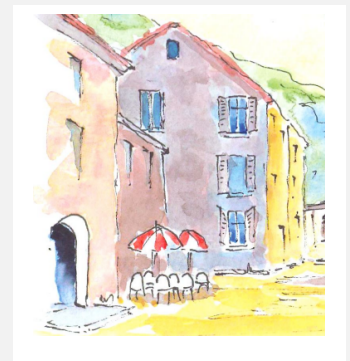
Desserte carrossable.
Puissance électrique.
Adduction d'eau potable.
Réseau Télécom.
Assainissement collectif.
Ruelles piétonnes

Végétation

Boisements de chênes.
Jardinets.

Relief

Variable (0-15% de pentes).



Parti architectural – Constructions corses de village & mixité urbaine

Habitat groupé – mitoyenneté recommandée
Alignement des fonts bâtis à la voirie primaire.
Regroupement autour de piazzetta en devenir.
R+1 – R+2.
Toits 2 ou 4 pans.
Forme sobre, parallélépipédique.
Adaptation du bâti dans la pente en terrasses.
Matériaux : bois, béton, verre, pierre locale de granit beige.
Teintes naturelles : bois, pierre, tuf + chaux.
Ouvertures plus hautes que larges.
Fermetures : volets persiennes.



Aménagements & programmation : amélioration du cadre de vie et développement culturel.

Maintien des désertes existantes sans renforcement.
Restauration des ruelles piétonnes intra hameau.
Connexions par des circulations douces (existantes ou à réaliser).



Prévoir un arrêt de transports en commun.

Organisation du stationnement.

Prévoir des bornes photovoltaïques pour les véhicules électriques sur les aires de stationnement publiques.

Aménagement de piazzetta en cœur de quartier.

Amélioration du cadre de vie : plantations d'agrément, mobilier urbain, animation, espaces publics.

Maintien de la trame verte en cœur de hameau par la préservation des jardins-vergers.

Fleurissement des ruelles piétonnes et traitement paysager des interfaces (restauration des restanques, végétalisation, éclairage public, mobilier urbain..).

Paysage & environnement – Préserver l'identité paysagère du site

Préserver obligatoirement les chênes en place (diamètre supérieur ou égal à 10cm).

Clôtures plantées et/ou palissades en bois.

Plateformes limitées à l'emprise de la construction, voir par paliers.

Reconstitution du terrain naturel après travaux.

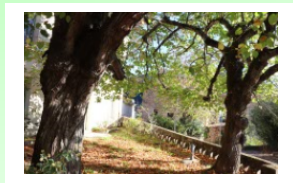
Enrochements interdits.

Les aires de stationnement seront obligatoirement perméables.

Les piazzette seront en pavées de granite ou en dalles de schiste – béton et enrobés interdits.

Prévoir des réservoirs de récupération des eaux pluviales enterrés pour chaque bâtiment.

Composteurs obligatoires (collectifs et individuels).



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

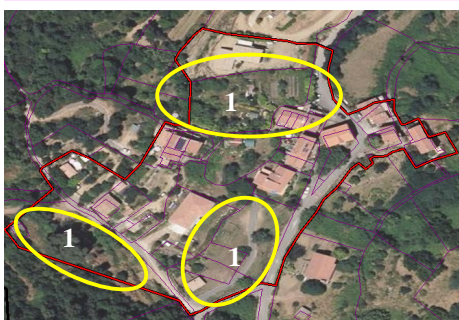
Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.

Respecter le parti d'aménagement et le parti architectural et paysager de la présente OAP.

Prévoir des bornes de recharge photovoltaïque pour les véhicules électriques sur les aires de stationnements publiques.

Matériaux et isolants naturels et de haute qualité environnementale.

Pour les parcelles supportant plusieurs constructions en devenir inscrites dans la présente OAP, les aménagements publics (1) sont à la charge de l'aménageur et constituent une condition d'ouverture à l'urbanisation (piazzette, aire de stationnement, végétalisation...).



ANNEXES

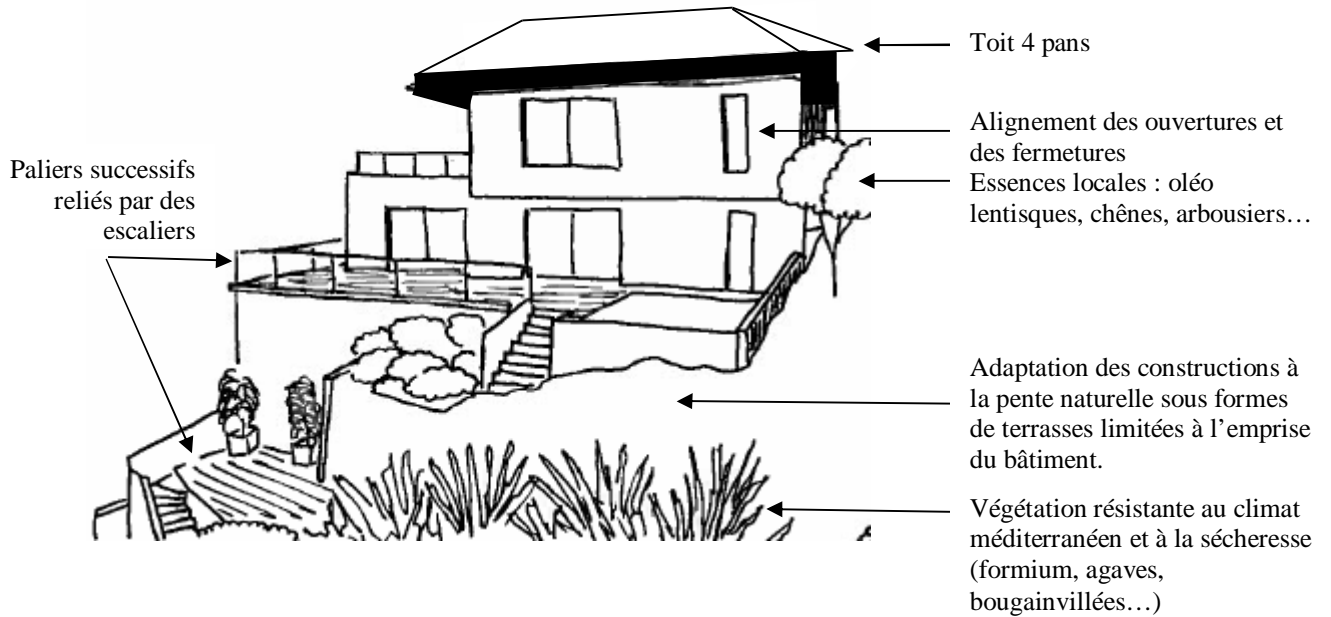
Orientations architecturales et paysagères



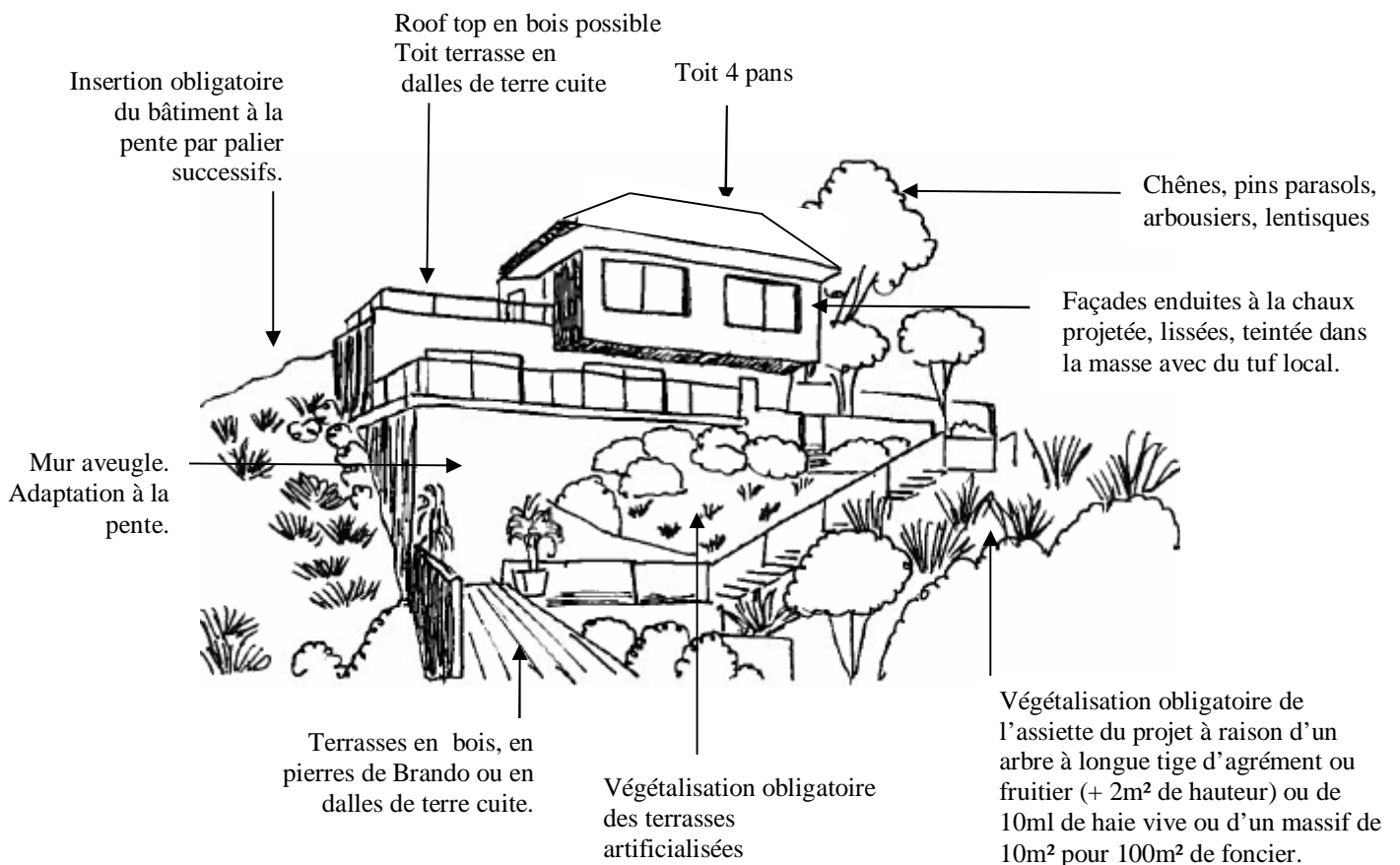
Afin de garantir une meilleure appropriation de la programmation retenue dans le présent PLU et des normes de construction développées dans les règlements graphique et itératif, les annexes suivantes mettent en avant quelques exemples sur lesquels les porteurs de projets, les particuliers et les professionnels du bâtiment et de l'immobilier pourront 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.



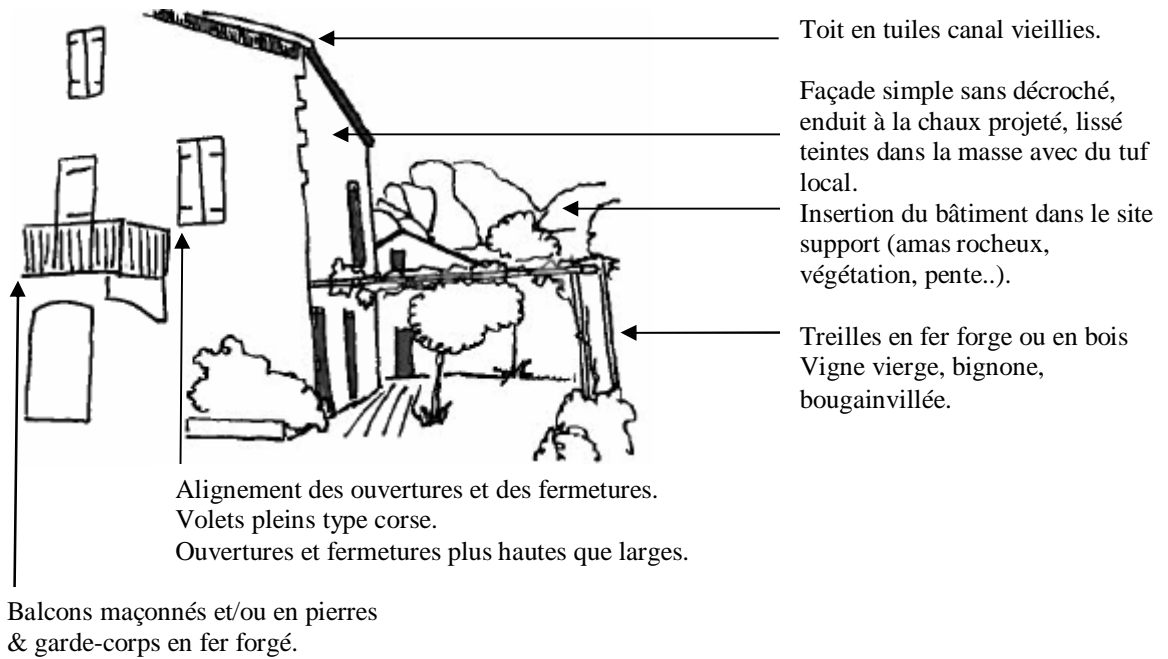
Habitat contemporain & insertion dans la pente



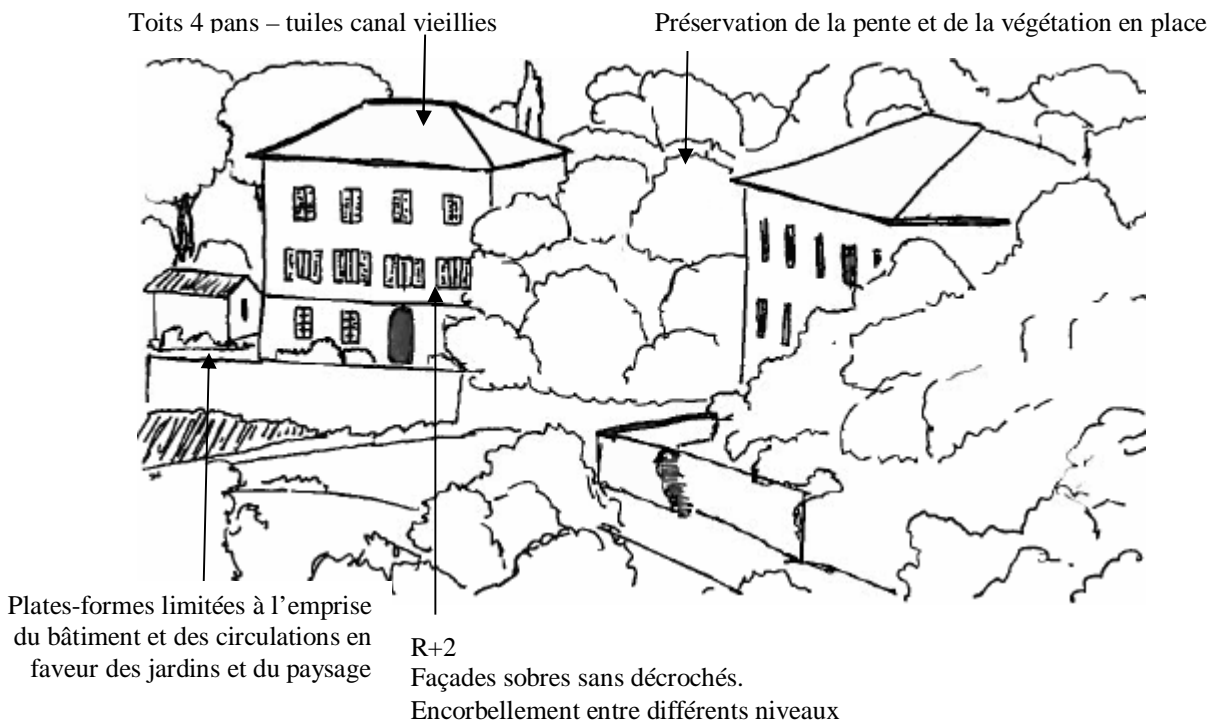
Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM



Habitat corse



Résidence seniors – Palazzu – maisons familiales patriciennes



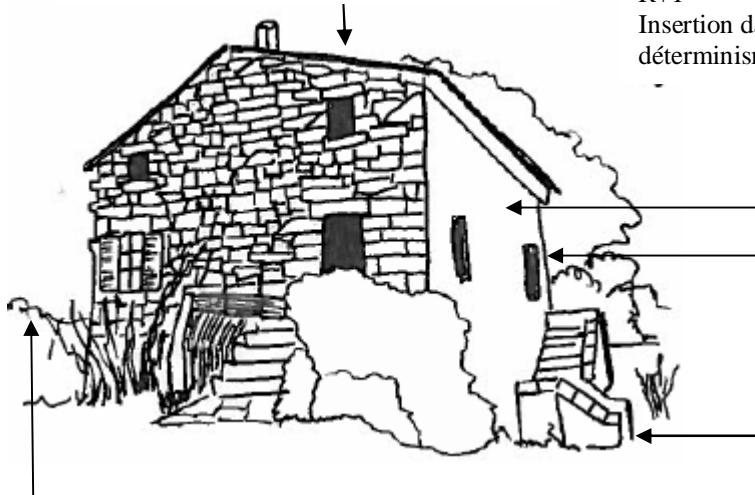
Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM

Habitat traditionnel et maisons de village

Constructions individuelles

Toit deux pans en tuiles canal vieilles
Débordement de l'acrotère de 30cm.

Constructions sobres sans fioritures ni décrochés.
Constructions plus hautes que larges
R+1
Insertion dans le terrain naturel et en respect du déterminisme paysager



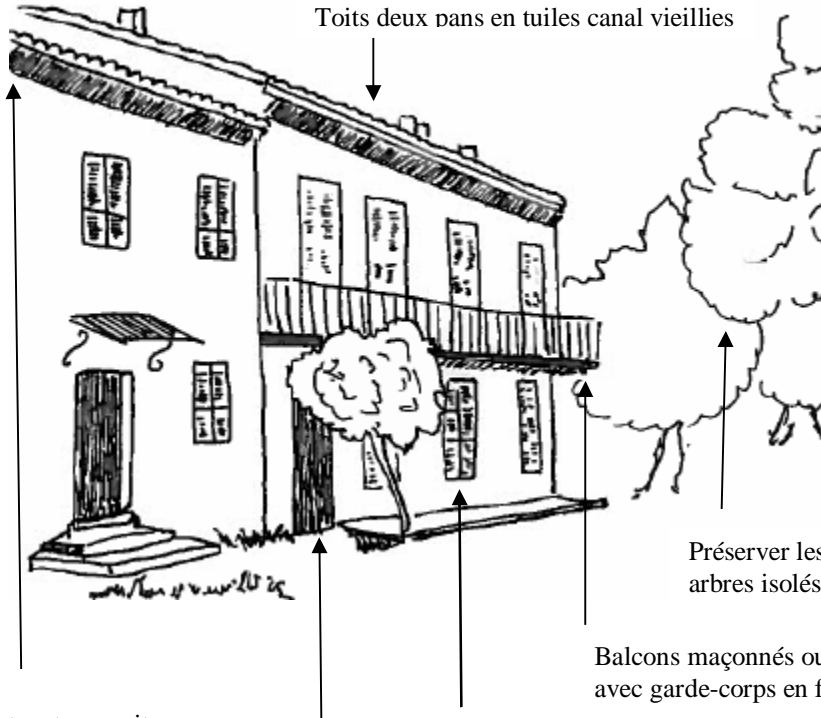
Mur en pierres de granite, joints secs ou enduits à la chaux projetée, lissée, teintée dans la masse avec du tuf local.
Ouvertures plus hautes que larges
Volets persiennes ou plein type corse.

Escaliers extérieurs en granite et dalles en pierre de Brando ou similaires. Ou maçonnés enduit projeté lissé.

Treilles en fer forgé avec vigne vierge, bignone, bougainvillées

Constructions mitoyennes –maisons de village

Toits deux pans en tuiles canal vieilles



Alignement des bâtiments à la voirie.
Façades sobres sans décrochés.
Forme parallépipédiques des constructions.
Enduits à la chaux projetée, lissée et teintés dans la masse avec du tuf local ou en pierres de granit joints secs.
Mitoyenneté encouragée.
Jardins privatifs en façade secondaire.
Interfaces public/privé ouverte en façade principale : petites terrasses en dalle de Brando ou similaire, en pavage, poteries plantées, petites treilles...

Préserver les bosquets de chênes et les arbres isolés à longues tiges

Balcons maçonnés ou en pierres de granite avec garde-corps en fer forgé.

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

Portes pleines type corse

Alignement des ouvertures et des fermetures.
Fenêtres françaises à petits carreaux.
Volets persiennes.

Dessins Romain PITOIS – Agence PLATINIUM



This document was created with the Win2PDF "print to PDF" printer available at <http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>