

P.L.U Zonza



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE	
	16/06/2021	17/12/2022 16/12/2023	20/03/2024	16/12/2024	

SOMMAIRE

1. OAP sectorielle – R151-6 – Molendino I.....p.3

2. OAP de secteur d'aménagement – R151-8
Molendino II.....p.8

3. OAP sectorielle – R151-6 – Grazzosop.17

4. OAP de secteur d'aménagement – R151-8
Acquella.....p.26

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Molendino I

OAP sectorielle (article R.151-6 du CU)



Photo prise par drone. Source : Acula Drone

PROPOS INTRODUCTIFS

L'OAP de Molendino correspond à l'enchevêtrement d'une OAP sectorielle (OAP1) et d'une OAP de secteur d'aménagement (OAP 2) qui est formalisée par le périmètre de la zone AUQ.

L'OAP 1 se centre sur l'organisation le long de la RT qui est en cours de mutation à la suite d'un projet d'envergure dont l'insertion paysagère semble avoir été sous-valorisée alors que ces interfaces constituent la principale vitrine de Santa Lucia.

En effet, la séquence contemporaine concerne désormais un linéaire routier bien plus imposant que celui du centre ancien. En attendant la déviation, cet axe est donc un passage obligé pour des milliers de voitures. Ces interfaces imprègnent donc les nombreux regards en transit. Une fois la déviation opérationnelle, cet axe sera surtout un lieu de vie. Aussi, le traitement de la RT devra être considéré de manière à dépasser son rôle purement technique et devra évoluer qualitativement.

L'embellissement de cette traversée urbaine passe par des actions communales le long du ruisseau de Casevecchie qui marquera non seulement la présence de la nature en ville mais aussi l'affirmation des espaces de loisirs publics. Hormis la volonté communale, les propriétaires fonciers devront s'atteler à cet effort collectif qui inéluctablement est une plus-value pour l'image des entreprises en place.

L'emprise des aléas inondations limite aussi les possibilités d'évolution et explique la volonté de réintroduire la végétation en ville notamment sur les vastes aires de stationnement en avant-plan des centres commerciaux.

A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

PERIMETRE

Superficie de l'OAP : 16,79 ha (incluant l'OAP 2)
Périmètre représenté sur la carte ci-contre

ENJEUX

Requalifier l'entrée sud de Sainte-Lucie en lui offrant un nouveau traitement paysager
Assurer une qualité environnementale des futurs aménagements
Réduire les îlots de chaleur urbains
Offrir un nouvel espace public équipé
Assurer une qualité de vie optimale pour tous les habitants

MAITRE D'OUVRAGE

Commune et opérateurs divers

ECHEANCIER

Lancement des travaux à partir de l'approbation du PLU

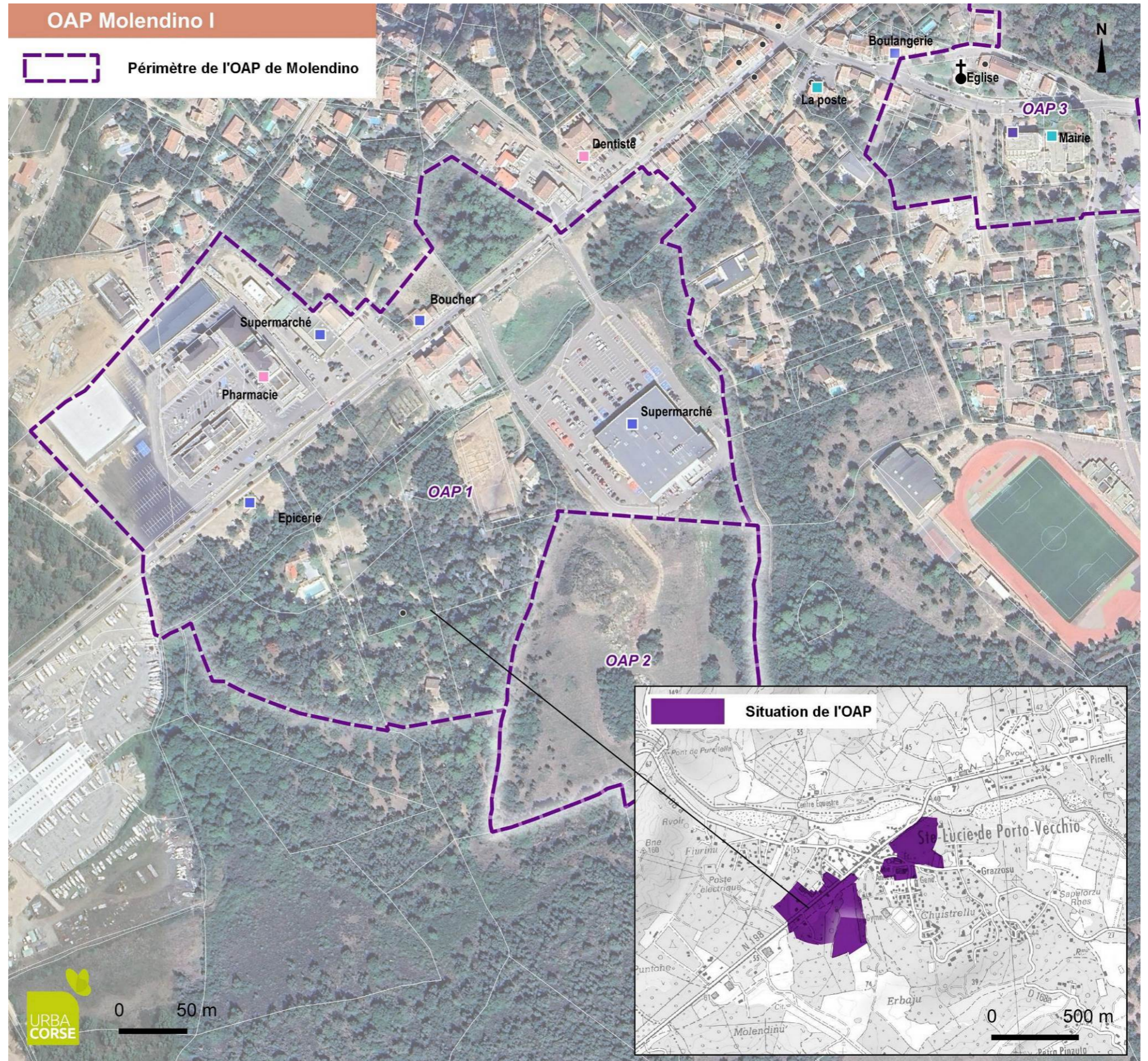
PROGRAMMATION

Environ 50 logements en collectifs


Autres logements : Cf OAP Molendino II :

Equipements : espace public aménagé


Espaces verts





OAP Molendino


 Périmètre de l'OAP

Habitat, équipements, activités


 Secteur d'aménagement d'ensemble (Zoom détaillé dans l'OAP Molendino II)


 Accès au futur quartier à pérenniser


 Secteur d'habitat collectif


 Camping

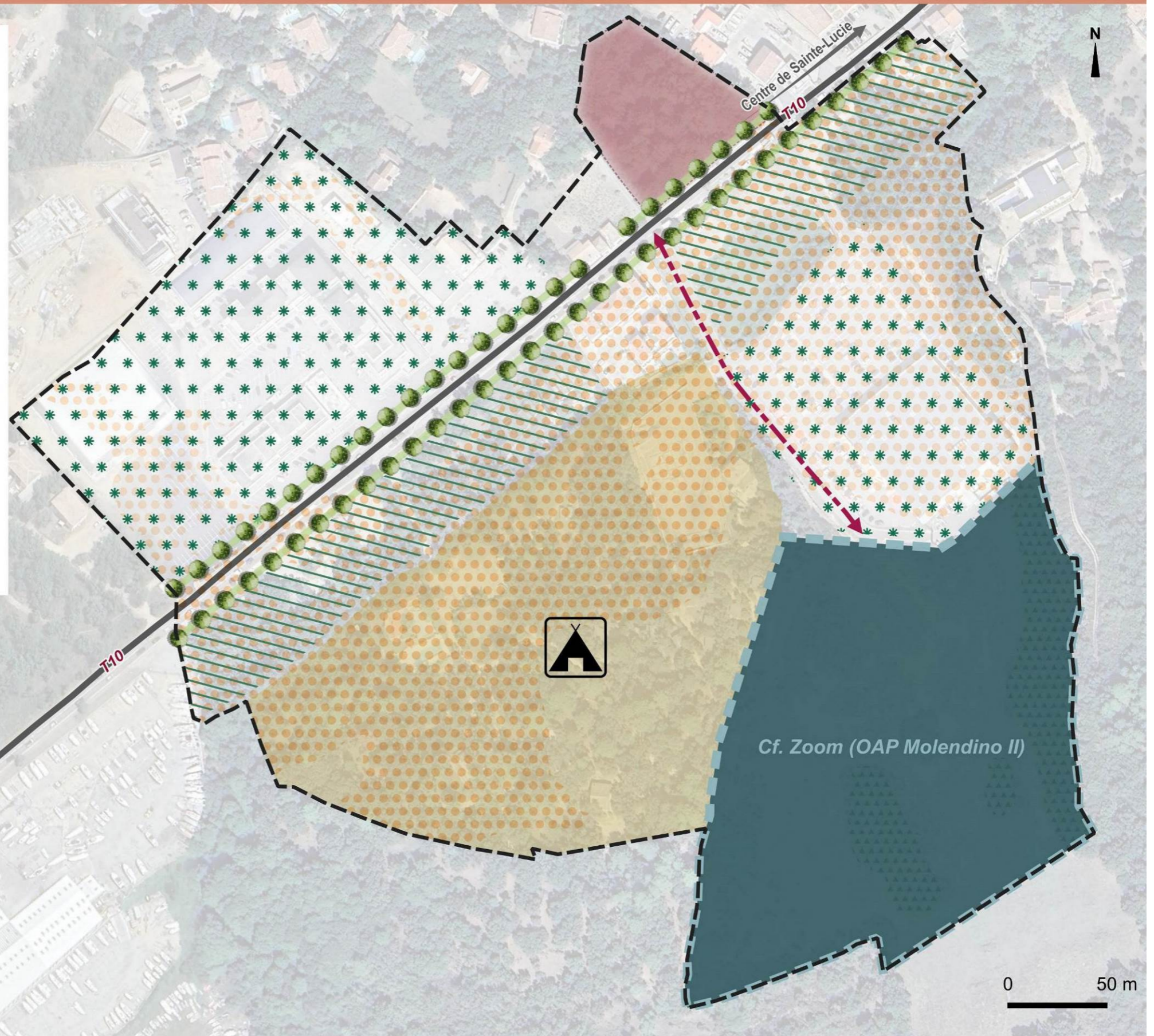
Environnement et paysage

 Végétaliser les abords de la RT10

 Espace public (skatepark...) et espace vert

 Désimperméabiliser les surfaces de stationnement des commerces et améliorer leur insertion paysagère

 Zones concernées par l'aléa inondation fort ou très fort : préserver la perméabilité des sols



Source : BD TOPO IGN. Réalisation : Urba Corse

B. PRINCIPES GENERAUX : LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE COMME FIL CONDUCTEUR DE L'OAP

Se référer aux dispositifs environnementaux du Rapport de présentation n°2

1. CONFORT CLIMATIQUE DU BATI

a. Végétalisation des abords

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées.

Celles-ci augmentent en effet les apports thermiques et réchauffent l'air ambiant autour du bâtiment.

Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct par une bande végétalisée (sauf dans le cas d'un alignement sur rue). Elle concerne obligatoirement les façades ventilées. Cette prescription est couramment satisfaite par une végétalisation du sol aux abords du bâtiment avec si possible la plantation d'arbres de haute tige permettant de générer une trame d'ombrage et ainsi d'éviter le rayonnement direct.

Dans le cas d'un alignement sur rue ou voie dédiée aux modes doux (ne concerne pas les zones de stationnement !), la végétalisation pourra être abordée de manière différente.



Exemples d'environnements privilégiés

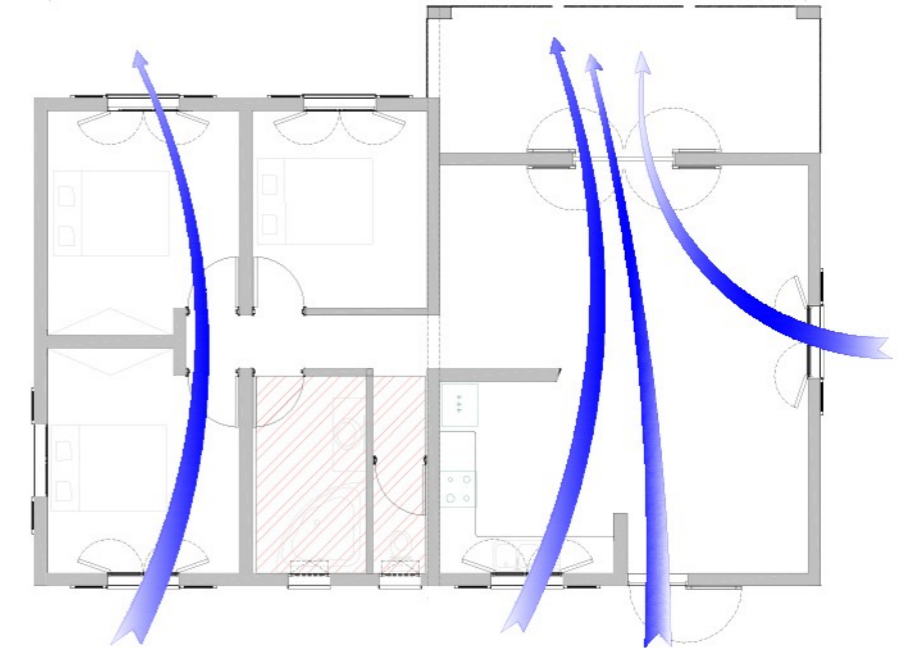


Exemples d'environnements à proscrire

b. Ventilation traversante

Tous les logements et entités au sein des bâtiments doivent être traversants (cad. : avoir ses deux façades opposées donnant sur l'extérieur) de manière à optimiser les écoulements d'air à l'intérieur de celle-ci.

Nota : au cas où les pièces ne peuvent être traversantes, la ventilation en angle est possible. Certains bâtiments ou usages peuvent déroger à cette règle sous réserve de justifier de contraintes particulières : (acoustique, locaux à atmosphère contrôlée, locaux sanitaires).



Exemple de bâtiment bénéficiant d'une ventilation traversante. Source : PERENE

c. Orientations du bâti et protections solaires

D'une manière générale, le bâtiment devra privilégier une orientation face à la pente.

Les types de protections solaires sont à adapter en fonction de l'orientation des ouvertures.

Pour des orientations Est et Ouest, il est recommandé d'utiliser des protections de type brise-soleil ou lames verticales ou horizontales.

Pour des orientations Sud, des protections de type débord infini ou non limité à la largeur de la fenêtre sont efficaces.

2. ECO-CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions devront tendre, en matière d'énergie, vers des constructions neutres ou à énergie positive. Le respect des prescriptions et recommandations du paragraphe « confort climatique du bâti » est une façon de réduire la consommation énergétique.

L'installation de brasseurs d'air (ventilateurs de plafond) en remplacement de la climatisation est fortement recommandée. Couplés à une ventilation naturelle, ils s'avèrent très efficaces, et beaucoup moins énergivores que la climatisation.

3. GESTION DU RISQUE ET PREVENTION

a. Des espaces verts sur les secteurs soumis à l'aléa

Afin de prévenir le risque de ruissellement des eaux pluviales et d'inondation, les zones les plus contraintes en matière d'aléa inondation accueillent des espaces verts en bordure de la RT.

Les secteurs d'aléas résiduels ne peuvent être imperméabilisés.

b. Prévention du risque

Risque inondation : l'imperméabilisation des sols sera évitée autant que faire se peut : zones de stationnement perméables, végétalisation des espaces publics, espaces verts et jardins au sein des futures opérations, désimperméabilisation des stationnements existants... Cet aspect est primordial et devra être abordé méticuleusement à l'aide d'un bureau d'études spécialisé (notamment pour le dimensionnement et le positionnement des noues, et la gestion des eaux pluviales en général) lors de la réalisation des études ultérieures.

Risque incendie : Sur l'ensemble du périmètre, sont interdites les plantations fortement inflammables (cyprès, tuyas, mimosas, lauriers roses...) et les haies d'une seule essence. S'appliquent les préconisations des services de l'Etat en la matière. (Cf. Rapport de présentation-partie II).

C. LA REQUALIFICATION DE L'ENTREE SUD DE SAINTE-LUCIE

1. PAYSAGE, VEGETATION ET ESPACES PUBLICS

a. Végétalisation des abords de la RT10



Abords de voie plantés

Les abords de la RT10 seront végétalisés, soit par le biais d'alignement d'arbres soit par une composition paysagère intégrant bosquets et arbres de haute tige.

La plantation d'arbres de haute tige devient aujourd'hui nécessaire, dans le contexte climatique actuel.

L'objectif, en plus d'une valorisation paysagère de l'entrée de Sainte-Lucie, est d'offrir des cheminements et espaces publics praticables par les piétons (et autres modes doux) en toutes saisons grâce à une trame d'ombrage.

b. Espace vert et espace public de plein air

L'espace vert qui longe la RT10 sur sa partie Sud se superpose avec les secteurs les plus contraints du point de vue du risque inondation. Il permet ainsi de préserver en grande partie la perméabilité des sols tout en tirant parti de cet espace pour créer une aire de loisirs.

Il joue également un rôle de corridor écologique local.

Un projet communal est en cours d'étude pour la création d'un espace de loisirs.

Les espèces envahissantes sont interdites et sont détruites suivant les protocoles si elles existent sur site (cf. Annexes du règlement) ;

c. Désimperméabilisation et requalification paysagère des surfaces de stationnement

L'embellissement de la traversée urbaine passe aussi par la requalification des surfaces commerciales et tout particulièrement leur espace de stationnement.

Ces surfaces, visibles depuis la RT10 ont tout intérêt à bénéficier d'un traitement paysager et à être désimperméabilisées :

- Réduction du risque inondation
- Mise en valeur de l'entrée de Sainte-Lucie
- Plus-value pour l'image des entreprises en place

La perméabilité des sols devra donc être améliorée sur les espaces de stationnement existants et ceux-ci devront être plantés de manière à contribuer à la réduction de l'îlot de chaleur et faciliter l'insertion paysagère des parkings.



Exemples de traitement des zones de stationnement

2. LE CAMPING EXISTANT

Le camping est maintenu comme activité existante tout en jouant indirectement le rôle de zone verte.

D. SECTEUR D'HABITAT COLLECTIF

Les constructions de la zone définie sur le plan de l'OAP1 comme « secteur d'habitat collectif » prendront la forme de petits collectifs (R+2+attique maximum). En plus des logements, sont permis les bureaux, commerces (petits commerces uniquement) et services.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement de l'espace public, des communs et à la qualité architecturale du bâti. Il est primordial que l'espace autour des bâtiments ne soit pas uniquement dédié à la voiture (circulation et stationnement) et que des espaces soient prioritairement piétons.

L'implantation du bâti devra suivre le terrain naturel pour limiter au maximum les déblais-remblais. Les parcelles nues de toutes constructions proposeront un alignement du premier front bâti vis-à-vis d'une des constructions immédiatement voisines pour créer une harmonie le long de la RT.

En ce qui concerne les gabarits des bâtiments, une largeur de l'ordre de 9-10 mètres est recommandée pour favoriser une bonne ventilation naturelle du bâti.

Le stationnement, s'il se fait en aérien, devra bénéficier d'un traitement spécifique de façon à rester perméable.

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, en favorisant des systèmes en aérien.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. Molendino II : Zoom

Dans cette OAP de secteur d'aménagement, le règlement ne s'applique pas conformément à l'article R.151-8 du CU.

PROPOS INTRODUCTIFS

Nouveau quartier résidentiel proposant des logements, des activités de services et des espaces publics qui assurent les fonctions urbaines, ce projet s'inscrit dans l'esprit et les objectifs du PADD du PLU et répond aux attentes en matière d'urbanisme durable.

Le choix du site résulte d'une opportunité foncière dans un contexte contraint. En effet, la commune de Zonza, et tout particulièrement le secteur de Sainte-Lucie, est soumise à l'aléa inondation avec des aléas parfois forts ou très forts.

Dans le même temps, il paraît opportun de recentrer l'urbanisation autour des commerces et services existants, gage d'une qualité de vie améliorée et plus accessible.



Photo prise par drone. Source : Acula Drone

Ce site, à proximité du centre de Sainte-Lucie, s'est avéré exempt des aléas forts vis-à-vis du risque inondation.

Il est en outre idéalement localisé pour reconnecter les différents quartiers de la commune et proposer des espaces communs isolés de la RT10. Il permet de bénéficier de la présence d'une centralité existante, accessible à pied, tout en préservant des îlots de nature urbaine. Ces îlots sont aujourd'hui indispensables à la régulation de la chaleur en milieu anthropisé, et participent à constituer une trame verte en milieu urbain.

Les logements prévus dans l'OAP visent à faciliter l'accès à la résidence principale pour de nombreux primo-accédants, initiative cruciale dans une région où les prix des terrains constructibles sont élevés et où la demande est réelle. L'OAP permet la réalisation d'une résidence pour seniors, la situation étant adéquate pour ce type de programme compte tenu de la proximité des commerces et services.

La commune récupèrera une partie du foncier de l'OAP pour produire des logements à bas coût et aménagera un espace public qui pourra rayonner au-delà de l'emprise du futur projet.

Pour tirer parti au maximum du potentiel de la zone et limiter son impact environnemental, il a été convenu que l'OAP de ce secteur s'inspirerait de la démarche Ecoquartier. Le projet mettra donc l'accent sur des principes de développement durable et de respect de l'environnement. Cela répond à la volonté des citoyens de vivre mieux et autrement.

Ainsi, une place importante est donnée aux espaces verts et continuités écologiques, le sol sera laissé perméable autant que faire se peut, les déplacements piétons sont favorisés, la mixité sociale est encouragée... Le quartier favorisera des modes de vie durables, tels que l'utilisation de ressources renouvelables, la gestion efficace de l'énergie, la récupération de l'eau de pluie et la promotion d'un parc paysager et de jardins. Cela contribuera à la création d'un environnement sain et attrayant pour les résidents.

Cette OAP est incluse dans l'OAP « Molendino I ». A ce titre, les prescriptions du chapitre « B. Principes généraux : la qualité environnementale comme fil conducteur » p.6 s'appliquent également à l'OAP décrite ci-après.

A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

PERIMETRE

Superficie de l'OAP : 3,3 ha
Périmètre représenté sur la carte ci-contre

ENJEUX

Permettre l'installation de futurs habitants
Assurer la production de logements à coûts maîtrisés et envisager la réalisation d'une résidence pour seniors
Offrir des logements bénéficiant de la proximité des commerces et équipements de Sainte-Lucie
Assurer une qualité de vie optimale pour tous les habitants
Articuler habitat, services et cadre de vie apaisé (en retrait de la RT10)

MAITRE D'OUVRAGE

Commune et aménageur privé

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Dépôt du permis d'aménager à partir de l'approbation du PLU

Réalisation en plusieurs tranches (3 à 4) :

1^{ere} tranche : livraison à échéance 2 à 3 ans

2^e tranche : livraison à échéance 3 à 4 ans

3^e et 4^e tranches : livraison à échéance 4 à 5 ans

PROGRAMMATION

Environ 100-110 logements :

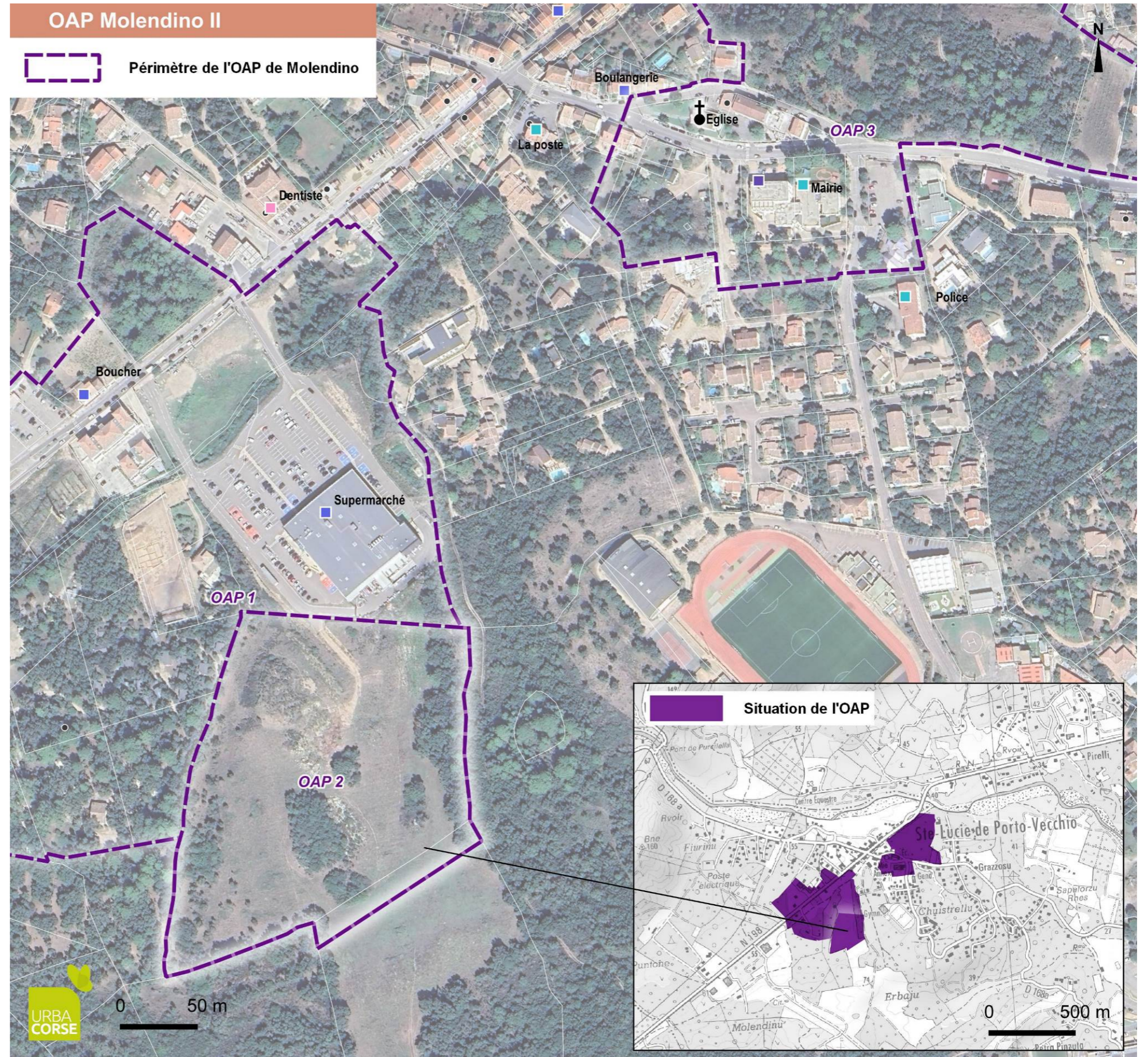
70 logements collectifs (dont résidence seniors)

10 logements intermédiaires

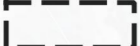
20-30 logements individuels

Equipements : Résidence seniors (option), aire de loisirs et espaces de promenade






Espaces verts et espaces publics



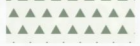




OAP Molendino - Zoom

 Périmètre de l'OAP





Habitat et équipements

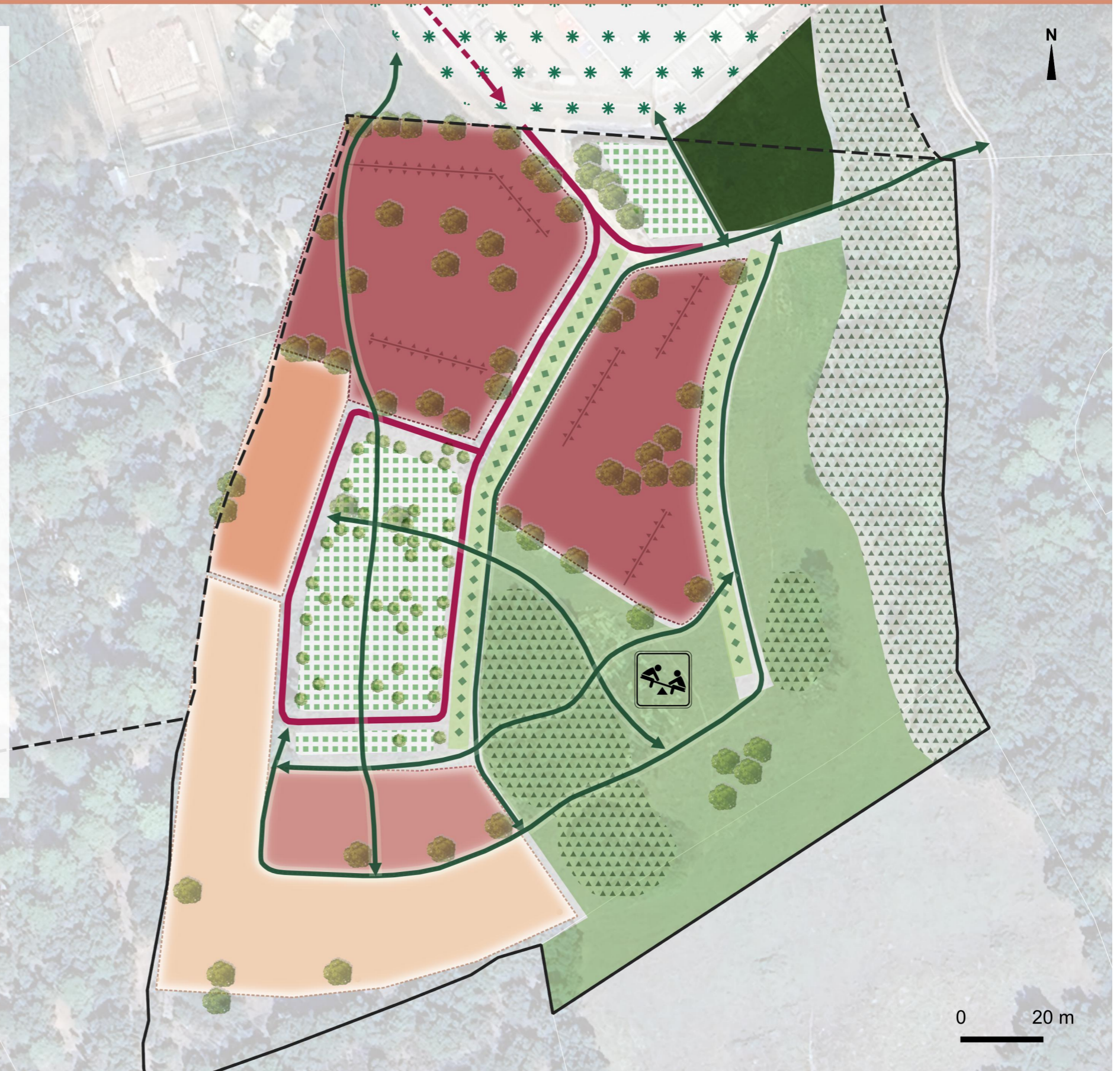
-  Secteur d'habitat collectif pouvant inclure des bureaux et services
-  Habitat groupé sous forme de logements superposés
-  Habitat individuel avec stationnement sur parcelle
-  Habitat individuel avec stationnement mutualisé et desserte piétonne
-  Implantation préférentielle du bâti

Espaces verts et espaces publics

-  Végétation existante à préserver
-  Espace public / zone de promenade
-  Aire de loisirs
-  Secteur préférentiel pour un bassin de rétention (en aérien)
-  Principe de noue paysagère

Mobilités et stationnement

-  Accès existant à pérenniser
-  Voie de desserte du quartier
-  Liaisons dédiées aux modes doux
-  Zone de stationnement mutualisée (pour l'habitat individuel et intermédiaire)



B. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT EXISTANT COMME POINT DE DEPART DU PROJET

Afin de s'insérer au mieux dans l'existant, le projet devra tisser le lien avec l'environnement en soignant les coutures urbaines. L'environnement, et tout particulièrement la morphologie du site et sa végétation et, ont conditionné les principes de cette OAP. Il conviendra également de se référer aux dispositifs environnementaux du Rapport de présentation n°2

1. MORPHOLOGIE DU SITE ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

a. Bassin de rétention

Une surface est réservée à la création d'un bassin de rétention au niveau du point bas du site. L'aménagement d'un bassin de rétention permet de conserver une superficie de terrain, qui offre plusieurs avantages pour la population et l'environnement du quartier. En effet, cet espace bénéficiera d'un traitement paysager, il participera à la régulation des îlots de chaleur et la population habitant à proximité peut s'approprier cet espace.



Exemples de bassins de rétention

b. Les noues

D'une manière générale, la gestion des eaux pluviales se fera en aérien même si quelques portions peuvent se faire en souterrain lorsque des contraintes techniques l'exigent (passage sous une voie...).

De larges noues, d'environ 5 mètres a minima, collectent les eaux pluviales et se dirigent vers le bassin de rétention. La largeur des noues prévue dans l'OAP permet, d'une part la mise en valeur paysagère de celles-ci, d'autre part facilite leur entretien.

Sur le secteur Est de la zone, on constate la stagnation d'eau après des épisodes pluvieux, le long du boisement existant. Ainsi, les futurs secteurs bâtis s'en éloignent, pour préserver au maximum la perméabilité des sols du secteur, et une noue s'intercale pour collecter les eaux de ruissellement des habitations les plus proches.



Exemples de noues

2. PRESERVATION DE LA VEGETATION EXISTANTE

Des boisements ont été repérés lors des différentes visites sur site. Ils sont identifiés sur le plan général de l'OAP en tant que végétation à préserver. Seront tout de même admis, les cheminements pour modes doux et les accès pour les véhicules, nécessaires en phase chantier et

réduits à leur strict minimum. Ils pourront être complétés par des espèces locales et adaptées au secteur.

3. GESTION DU RISQUE

Risque inondation : l'imperméabilisation des sols sera évitée autant que faire se peut : zones de stationnement perméables, végétalisation des espaces publics, espaces verts et jardins au sein des futures opérations (cf. paragraphe « Perméabilité et végétation au sein des opérations et jardins privés) ... Cet aspect est primordial et devra être abordé méticuleusement à l'aide d'un bureau d'études spécialisé (notamment pour le dimensionnement et le positionnement des noues, et la gestion des eaux pluviales en général) lors de la réalisation des études ultérieures.

Risque incendie : Sur l'ensemble du périmètre, sont interdites les plantations fortement inflammables (cypres, tuyas, mimosas, lauriers roses...) et les haies d'une seule essence. S'appliquent les préconisations des services de l'Etat en la matière. (Cf. Rapport de présentation-partie II).

C. MOBILITES ET STATIONNEMENT

1. REDUIRE LA PLACE DE LA VOITURE

a. Accès et circulation pour les véhicules motorisés

Les quartiers où la voiture est omniprésente, constitués de maisons desservies par une voirie sans espace public ni liaisons douces, ne sont pas vecteurs de sociabilité.

Ainsi, la desserte viaire a volontairement été limitée et certains logements ne seront desservis que par des cheminements dédiés aux modes doux à partir de l'espace de stationnement commun. La distance à parcourir à pied sera de l'ordre de 100m au maximum.

Précisons toutefois que les cheminements doux bénéficieront d'une largeur de 3,50m afin de permettre l'accès pour les secours ou faciliter les déménagements...

La voie principale de desserte du quartier favorisera la mixité des usages en donnant la priorité aux circulations douces. Seront utilisés des revêtements adaptés et intégrés pour organiser l'espace et son utilisation.



Exemple d'espace de circulation favorisant la mixité des usages

L'accès se faisant aujourd'hui par le parking d'un supermarché, la pérennisation de celui-ci sera assurée et une vraie voie d'accès sera matérialisée.

b. Stationnement

L'espace de stationnement commun, a une double fonction. En plus d'offrir des places pour les logements individuels et groupés ne disposant pas d'espace de stationnement propre, sa position favorise une bonne ventilation des futurs bâtiments du quartier (l'absence d'obstacles de type bâtiment permet une meilleure régénération de la ventilation).

Il bénéficiera en outre d'un traitement paysager soigné car sa position centrale lui confère un rôle de lien entre les différents espaces publics et de promenade. Tous les espaces de stationnement devront rester perméables et être plantés de manière à procurer un ombrage efficace et faciliter l'insertion paysagère des parkings.

Cet espace commun est dédié en grande partie aux opérations de logements individuels et groupés, les parkings des opérations de logement collectif devront être majoritairement gérés sur les emprises de ces opérations.

Ils devront être dimensionnés de façon à offrir deux places de stationnement pour les logements de type T3 et plus. Pour les T1, une place par logement est suffisante.

Au total, environ 180-185 places seront à créer sur le secteur, elles se répartissent comme suit :

- Environ 65 places pour les logements groupés et logements individuels sans stationnement sur parcelle. Ces places seront créées sur la zone de stationnement mutualisé
- Environ 12 places pour les logements individuels avec stationnement sur parcelle
- Environ 105 places pour les logements collectifs. Elles seront gérées majoritairement sur l'emprise dédiée aux opérations de logement collectif. Une partie des places pourra néanmoins être créée au nord (environ 16 places), à côté du bassin de rétention et dans l'espace central (environ 18 places)



Exemples de stationnements perméables et paysagés

Les parkings communs, ainsi que ceux des opérations de logement collectif seront dotés d'espaces de stationnement dédiés aux cyclistes.

2. OFFRIR DES ALTERNATIVES

La situation du quartier, à proximité immédiate des équipements et services existants du cœur de Sainte-Lucie, permet de s'affranchir en partie des déplacements en véhicule motorisé et donc de répondre à un des objectifs du futur quartier, celui de réduire la place de la voiture, comme vu précédemment.

a. Les circulations douces

Une trame de liaisons douces efficace devra donc être conçue de façon à proposer une véritable alternative à l'utilisation de la voiture.

Pour offrir des cheminements et espaces publics praticables par les piétons (et autres modes doux) en toutes saisons, elle devra être complétée par une trame d'ombrage. Cette trame pourra bien sûr être

composée d'arbres de haute tige mais d'autres solutions peuvent être envisagées tant que la continuité d'ombrage des parcours est permise.

La desserte des logements individuels et groupés se faisant uniquement par une voie dédiée aux modes doux, une largeur de 3,50m du cheminement est indiquée pour autoriser le passage ponctuel de véhicules (cf. paragraphe précédent). Pour éviter que cela devienne une voie empruntée quotidiennement, un système de bornes est vivement recommandé.



Divers types de circulations douces au sein de quartiers

b. La desserte en transports en commun

Le site en lui-même ne sera pas desservi par les transports en commun mais sa proximité avec le centre de Sainte-Lucie permettra aux occupants de se rendre à pied aux arrêts de bus existants.

D. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

1. LES ESPACES PUBLICS ET LA PLACE DE LA VEGETATION

a. L'espace public

Les secteurs les plus inondables et les boisements existants ont été préservés et intégrés dans un espace public qui sert plusieurs objectifs comme détaillé ci-après :

- Pour préserver les secteurs les plus sensibles

Cf. paragraphes « Morphologie du site et gestion des eaux pluviales » p.11 et « Préservation de la végétation existante » p.11.

L'espace vert joue également un rôle de corridor écologique local.

- Pour la gestion des eaux pluviales

Cf. paragraphe « Morphologie du site et gestion des eaux pluviales » p.11.

- Pour le confort des habitants et usagers

L'espace public proposé est conçu comme un lien avec la nature environnante, il s'agit avant tout d'un espace vert où la végétation existante sera préservée voire renforcée par de nouvelles plantations qui assureront une trame d'ombrage et des espaces de repos pour les habitants.

Une partie sera traitée en tant qu'itinéraire de promenade, et il sera garant du confort climatique de la zone : en plus des itinéraires ombragés, il agira en faveur de la réduction du phénomène d'îlot de chaleur pour les espaces habités à proximité...

Une aire de loisirs pourra être proposée, l'idéal étant que sa vocation soit définie par le biais d'une concertation lors de l'élaboration du projet. Elle sera intégrée au sein d'une placette ombragée.

b. Perméabilité et végétation au sein des opération et jardins privés

Tous les espaces non bâtis devront conserver une certaine perméabilité :

- Les espaces de stationnement des maisons individuelles doivent rester perméables sur minimum 50 % de leur surface
- Les jardins ne doivent pas être imperméabilisés. Un espace de terrasse est admis mais il doit être au maximum de 20 m² et doit si possible recevoir un traitement permettant de

préserver une partie de la perméabilité de la surface (bois, dalles espacées...)

Concernant la végétation :

- Les zones ouvertes et découvertes doivent être évitées car elles entraînent une évaporation plus importante de l'eau que les zones plantées : les champs de plantes vivaces demandent moins d'eau qu'une pelouse. Les pelouses seront donc évitées. Elles seront remplacées par des prairies fleuries « spontanées », qui ne sont tondues qu'une ou deux fois par an et qui sont plus intéressantes pour les insectes. Elles retiennent également mieux l'eau.
- Des plantes endémiques ou méditerranéennes seront privilégiées pour leur adaptation au climat et leur résistance à la sécheresse.
- Des arbres d'ombrages seront plantés dans les opérations de logements collectifs et dans les espaces publics. La plantation d'arbres d'ombrage est également fortement conseillée dans les secteurs d'habitat individuel.
- Des arbustes mellifères et arbres fruitiers sont à favoriser.
- Les espèces envahissantes sont interdites et sont détruites suivants les protocoles si elles existent sur site (cf. Annexes du règlement) ;

2. HABITAT ET SERVICES

D'une manière générale, les constructions doivent être conçues de façon à garantir le confort climatique des usagers et doivent donc pouvoir bénéficier d'une ventilation naturelle efficace. Cette OAP est incluse dans l'OAP « Molendino I », s'applique donc les prescriptions décrites au chapitre « Confort climatique du bâti » p.6.

Le projet fera varier les densités tel que détaillé sur le plan général de l'OAP pour accompagner la construction de l'identité des lieux, marquer les vocations de chaque espace et proposer une diversité de produits. Les caractéristiques des futures opérations seront détaillées pour chaque typologie de bâti attendue.

a. Les zones d'habitat collectif pouvant inclure des bureaux, commerces et services

Les constructions des zones définies sur le plan général comme « secteurs d'habitat collectif pouvant inclure des bureaux, commerces et services » prendront la forme de petits collectifs (R+2+attique maximum). En plus des logements, sont permis les bureaux, commerces et services, préférentiellement situés dans les rez-de-chaussée en vis-à-vis avec la voie centrale. Des logements adaptés à des publics spécifiques type « résidence seniors » sont permis.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement de l'espace public, des communs et à la qualité architecturale du bâti. Il est primordial que l'espace autour des bâtiments ne soit pas uniquement dédié à la voiture (circulation et stationnement) et que des espaces soient prioritairement piétons.

L'implantation du bâti devra suivre le terrain naturel pour limiter au maximum les déblais-remblais.

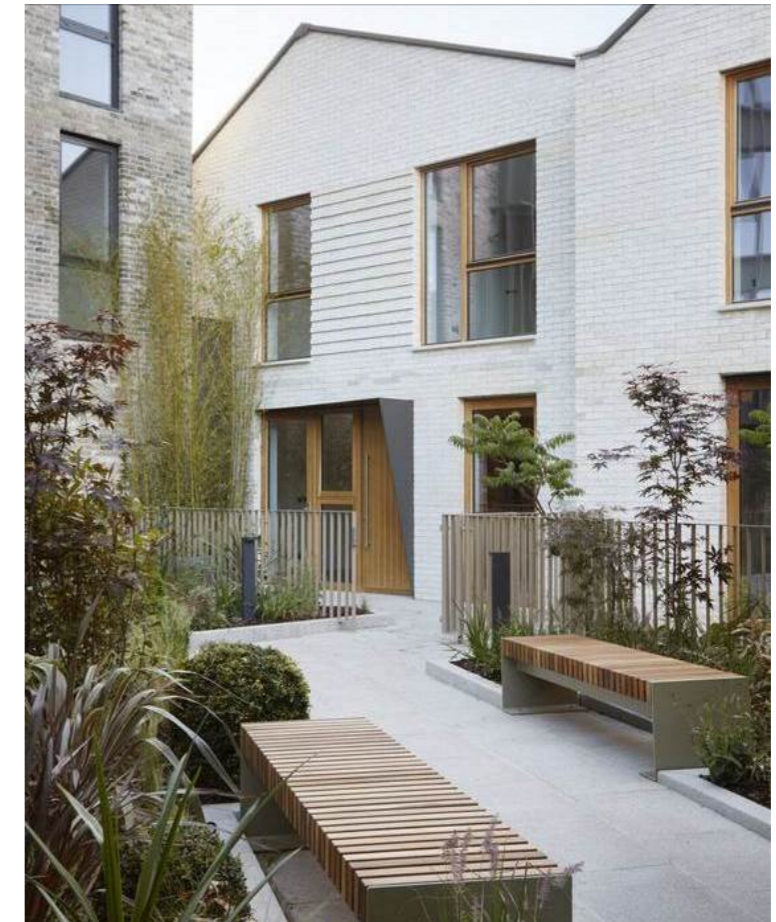
En ce qui concerne les gabarits des bâtiments, une largeur de l'ordre de 9-10 mètres est recommandée pour favoriser une bonne ventilation naturelle du bâti. En cas de largeur supérieure à 12 mètres, la preuve que le bâtiment sera ventilé naturellement par d'autres modes de faire (systèmes de canyons, patios...) devra être apportée.

Pour favoriser une ventilation traversante des bâtiments, la desserte des logements pourra se faire grâce à une coursive extérieure (déportée ou non).



Exemples de bâtiments avec coursive extérieure

Le stationnement pourra se faire en aérien, semi-enterré à condition de s'assurer de la bonne insertion paysagère de celui-ci, ou enterré. Il devra être traité de façon à rester perméable.





L'importance du traitement de l'espace public

b. Les zones d'habitat intermédiaire (habitat groupé)

Sur ces secteurs, le principe est de superposer 2 logements l'un sur l'autre. Chaque logement dispose de son accès individualisé et d'un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse). Le bâti pourra donc être en R+1 ou R+2 selon la typologie des logements proposés.

Il s'agit d'une zone où la desserte des logements sera uniquement piétonne. Ainsi, le stationnement sera prévu sur les secteurs dédiés à cet effet et représentés sur le plan de l'OAP. Certaines voies piétonnes pourront toutefois bénéficier d'une largeur de 3,50 mètres pour le passage ponctuel de véhicules (déménagements, accès secours...).

De la même manière que pour l'habitat collectif, une attention toute particulière devra être portée au traitement de l'espace public, des communs et à la qualité architecturale du bâti.

Les abords des bâtiments seront végétalisés (cf. paragraphe « Perméabilité et végétation au sein des opérations et jardins privés).



Exemples de logements intermédiaires

c. Les maisons individuelles avec stationnement sur parcelle

Sur le secteur d'habitat individuel avec stationnement sur parcelle, l'habitat sera semi-mitoyen. Il peut également être mitoyen des deux côtés.

Deux places de stationnement par logement seront attribuées sur la parcelle. Au moins une des deux places prendra la forme d'un garage ou carport intégré à la construction pour limiter la prégnance de la voiture.

Une homogénéité dans la typologie des maisons individuelles et du traitement des stationnements et clôtures est obligatoire (pour les clôtures, cf. paragraphe correspondant).

La hauteur est limitée à R+1+combles. Le R+2 peut être ponctuellement admis à condition de garantir une bonne insertion architecturale des constructions.

Les abords des bâtiments seront végétalisés (cf. paragraphe « Perméabilité et végétation au sein des opérations et jardins privés).





Exemples de maisons individuelles avec stationnement intégré

d. Les maisons individuelles avec stationnement mutualisé

Sur ce secteur, l'habitat sera mitoyen voire semi-mitoyen.

Les habitations seront desservies par les circulations douces et le stationnement se fera sur l'espace de parking mutualisé central.

Une homogénéité dans la typologie des maisons individuelles et du traitement des clôtures est obligatoire (pour les clôtures, cf. paragraphe correspondant).

La hauteur est limitée à R+1+combles. Le R+2 peut être ponctuellement admis à condition de garantir une bonne insertion architecturale des constructions.

Les abords des bâtiments seront végétalisés (cf. paragraphe « Perméabilité et végétation au sein des opérations et jardins privés »).



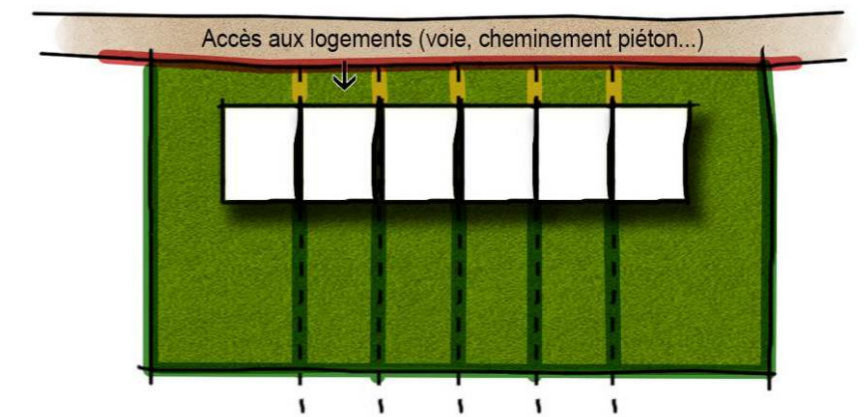
Exemples de maisons individuelles avec circulations douces

e. Les clôtures

Les secteurs d'habitat collectifs seront dépourvus de clôtures (elles sont seulement tolérées pour les logements en rez-de-jardin). Les espaces communs extérieurs participeront à la création de l'espace public.

Les secteurs d'habitat intermédiaire et individuels pourront admettre des clôtures sous certaines conditions :

- Il est fortement conseillé que les séparations entre les logements soient de type haie végétale
- Lorsqu'elles ne sont pas de végétales, celles-ci doivent prévoir des ouvertures pour le passage de la petite faune.
- En cas de réalisation d'un mur, celui-ci sera en pierre locale (granit) ou sinon devra être recouvert d'un enduit dans des teintes naturelles neutres (blanc cassé, beige, couleur pierre...), identique à la façade du bâtiment.
- Elles doivent être homogènes sur un secteur donné
- Il faudra également éviter les clôtures entre l'espace public qui constitue l'accès au logement et le logement lui-même comme illustré sur le schéma ci-après :



- Clôture interdite
- Clôture admise à condition de préserver une perméabilité
Privilégier des haies végétales
- Clôture interdite mais séparation basse tolérée



Exemples de clôtures à privilégier



Exemples de clôtures à proscrire

f. Les matériaux des bâtiments

- Concernant les enduits : Ils sont teintés dans la masse, lissés, talochés fins. Les effets de type « chaux » sont conseillés.

- En cas d'utilisation de la pierre, celle-ci devra être locale (granit). Les plaquettes de parement comme illustré ci-contre sont proscrites.



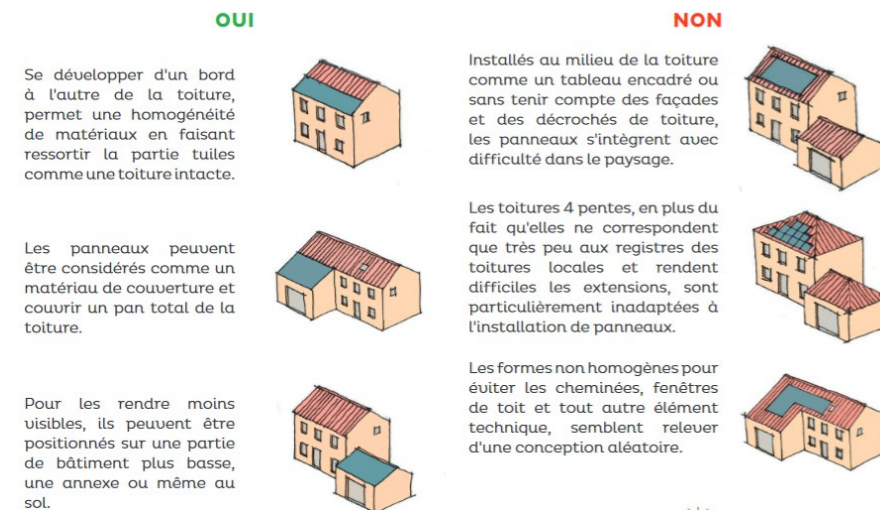
Exemples de matériau à proscrire

- Le bois peut être employé. Dans ce cas, l'emploi de bois issu de filières locales sera à étudier.
- Les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits

g. Les toitures

Les toitures 2 pans sont privilégiées. Les toits terrasses peuvent être admis si le projet architectural garantit une bonne insertion du bâti. Elles pourront alors être végétalisées.

Dans le cas de pose de panneaux solaires, ceux-ci devront être installés comme détaillé ci-après :



Des systèmes de tuiles photovoltaïques sont permis.

E. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. MIXITE SOCIALE

L'objectif est de proposer du logement à tarif abordable. Cette section laisse volontairement une certaine souplesse pour permettre la faisabilité du projet en tenant compte des contraintes financières et de commercialisation.

Plusieurs types de produits pourront être proposés pour garantir la mixité sociale du quartier :

- Logement locatif social
- Bail Réel Solidaire
- Primo-accession
- Logement communal
- ...

30% minimum des logements auront un tarif de vente ou location maîtrisé (10 logements communaux + logements en primo-accession ou LLS...).

2. MIXITE FONCTIONNELLE

Une certaine mixité fonctionnelle est recherchée. Elle existe de fait avec la proximité de commerces, équipements et services, et la création de futurs logements, mais pourra être confortée par l'apport de surfaces dédiées à des bureaux ou petits commerces. Ces surfaces seront étudiées de façon à être modulables en taille et en fonction, pour s'adapter aisément à la demande présente et future et ainsi éviter l'écueil de locaux restant inoccupés. Elles occuperont préférentiellement les rez-de-chaussée en vis-à-vis avec la voie centrale.

Les moyennes ou grandes surfaces ne sont pas autorisées au sein de ce secteur.

Des logements adaptés à des publics spécifiques (type résidence sénior) sont permis.

Les hébergements touristiques sont interdits.

F. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eaux usées : Fourniture et pose d'un réseau d'eaux usées gravitaire en deux parties afin de s'adapter à la topographie du site. Deux postes de refoulement devront être installés. Un poste principal se situera en entrée de site. Il récupérera les effluents de certains bâtiments en gravitaire mais également ceux du deuxième poste de refoulement. Il enverra les effluents vers le réseau public.

La STEP de Sainte-Lucie a été remise en conformité en 2021. La construction d'une nouvelle STEP sur Lecci-Saint-Cyprien de 15 000 EH permet de délester celle de Ste-Lucie d'environ 8500 H en période estivale. Le dimensionnement de la STEP permet d'envisager une évolution démographique (environ 200 nouveaux habitants sur le secteur de l'OAP Molendino II à l'horizon 2035).

Eau potable : Fourniture et pose d'un réseau complet (PVC 16 bars) en Eau potable avec connexion au réseau public situé sur la parcelle du centre commercial. Le diamètre principal sera en 110 mm. Des antennes secondaires seront mises en place en diamètre 75 mm (pour chaque bâtiment) et en diamètre 32 mm pour les maisons individuelles (à confirmer par des études complémentaires).

Electricité : le syndicat d'énergie de la Corse du Sud définira lors du dépôt du permis d'aménager une solution de raccordement au réseau public (en collaboration avec les services d'EDF SEI). A ce stade d'étude on peut envisager la mise en place d'un poste de transformation en entrée de site avec trois départs (un pour la partie EST (par rapport à la route) du projet, un pour la partie Ouest et un pour le réseau d'éclairage public). Les sections de câble seront définies lorsque le bilan électrique des bâtiments sera effectué. Les réseaux seront enterrés.

L'éclairage public sera limité, un système de jalonnement lumineux sera privilégié le long des axes dédiés aux modes doux et des stationnements.

Télécom et câbles : mise en place d'un réseau de communication à partir du réseau principal (sur la RT 10). L'aménageur devra mettre en place le génie civil relatif à ce réseau (tranchées, fourreaux, chambres de tirage). L'opérateur réalisera l'étude précise, le tirage de câbles après réception du génie civil et la pose du câblage. Les réseaux seront enterrés sauf impossibilité technique justifiée.

Eaux pluviales : il est prévu la mise en place d'un réseau ayant pour vocation de récupérer les eaux de voirie avant rejet dans les noues d'infiltration et dans le bassin de rétention des eaux prévu en entrée de site. Les eaux pluviales seront récupérées autant que faire se peut et pourront servir à l'arrosage des espaces verts et jardins partagés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3. Grazzoso (entrée nord)

OAP sectorielle (article R.151-6 du CU)



Photo prise par drone. Source : Acula Drone

PROPOS INTRODUCTIFS

Cette OAP, par son emplacement, revêt un caractère stratégique. La commune consciente que le centre bourg doit engager une mutation pour faire valoir son rôle structurant fait le choix d'une requalification urbaine. Ainsi, l'OAP intègre les parcelles communales de la mairie et immédiatement limitrophes ; la RD et la voie adjacente sont des axes de transit mais qui sont le socle de l'espace public notamment en ceinturant sous forme d'un îlot l'église. Le ruisseau et le quartier résidentiel constituent naturellement les limites de cet espace central.

Le projet conjugue une approche fonctionnelle en revalorisant les bâtiments publics et les renforçant dans des espaces publics améliorés et embellis qui se prolongent dans un espace dédié à la réalisation d'un parc urbain. Celui se décomposera en trois parties comme détaillé dans l'OAP.

La partie bâtie jouxtera ainsi le quartier résidentiel plus au nord en proposant un habitat plus compact et dense par la réalisation d'un habitat collectif (environ 70 logements). Le désenclavement du quartier vis-à-vis de la RT actuelle justifie la réalisation d'une nouvelle voie.

Ici les enjeux écologiques sont en lien avec la présence de la suberaie qui est un habitat propice à la présence de la tortue d'Hermann ; à la présence du ruisseau et à une petite zone humide identifiée par l'écologue. (Cf. Impact environnemental des OAP.)

A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

PERIMETRE

Superficie de l'OAP : 8,02 ha
Périmètre représenté sur la carte ci-contre

ENJEUX

Permettre l'installation de futurs habitants
Assurer la production de logements à coûts maîtrisés
Conforter le pôle d'équipements existants et améliorer les espaces publics
Proposer un espace vert en partie aménagé
Assurer une qualité de vie optimale pour tous les habitants
Articuler équipements, habitat et cadre de vie apaisé

MAITRE D'OUVRAGE

Commune et opérateurs divers

ECHEANCIER

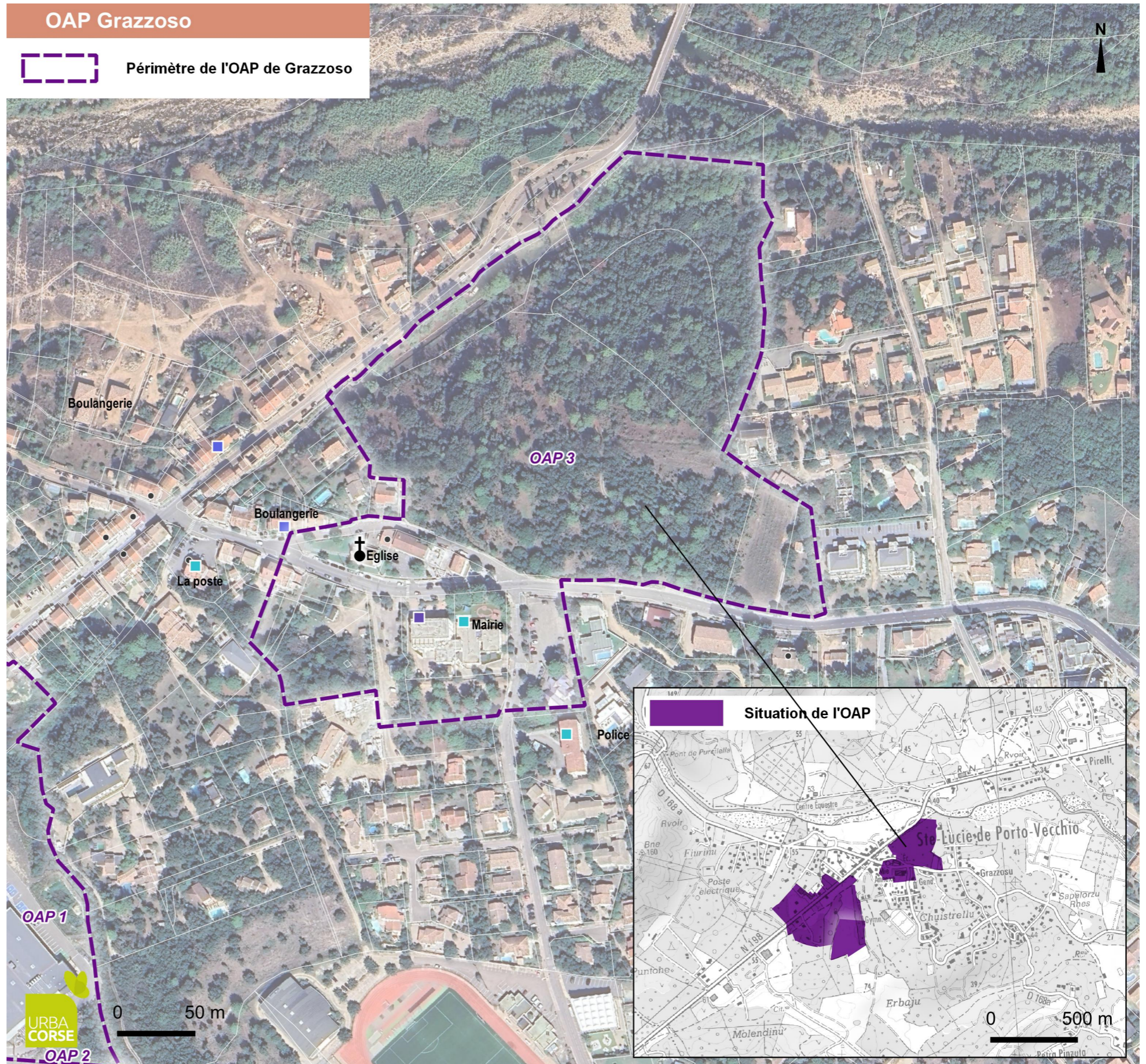
Lancement des études à partir de l'approbation du PLU
Réalisation en plusieurs tranches étalées sur 10 à 15 ans

PROGRAMMATION

Environ 75 à 100 logements environ :
25 logements en primo-accession
25 logements en location
25 logements en vente libre
Logements collectifs majoritairement

Equipements

Espaces verts et espaces publics



OAP Grazzoso

Périmètre de l'OAP

Environnement, paysage, espaces publics

Zones concernées par l'aléa inondation fort ou très fort

Habitat humide à protéger

Espace naturel préservé

Espace vert pouvant inclure des aménagements de type parcours santé, sentier botanique...

Espace public pouvant prendre la forme d'une placette ou incluant des aires de loisirs

Renaturation du cours d'eau

Recul à respecter

Habitat et équipements

Secteur d'équipements : soigner les abords

Secteur à vocation mixte et création d'espace public

Secteur d'habitat dense

Secteur d'habitat mixte préservant la perméabilité des sols

Secteur d'habitat individuel ou collectif

Aire aedificandi prioritaire

Mobilités

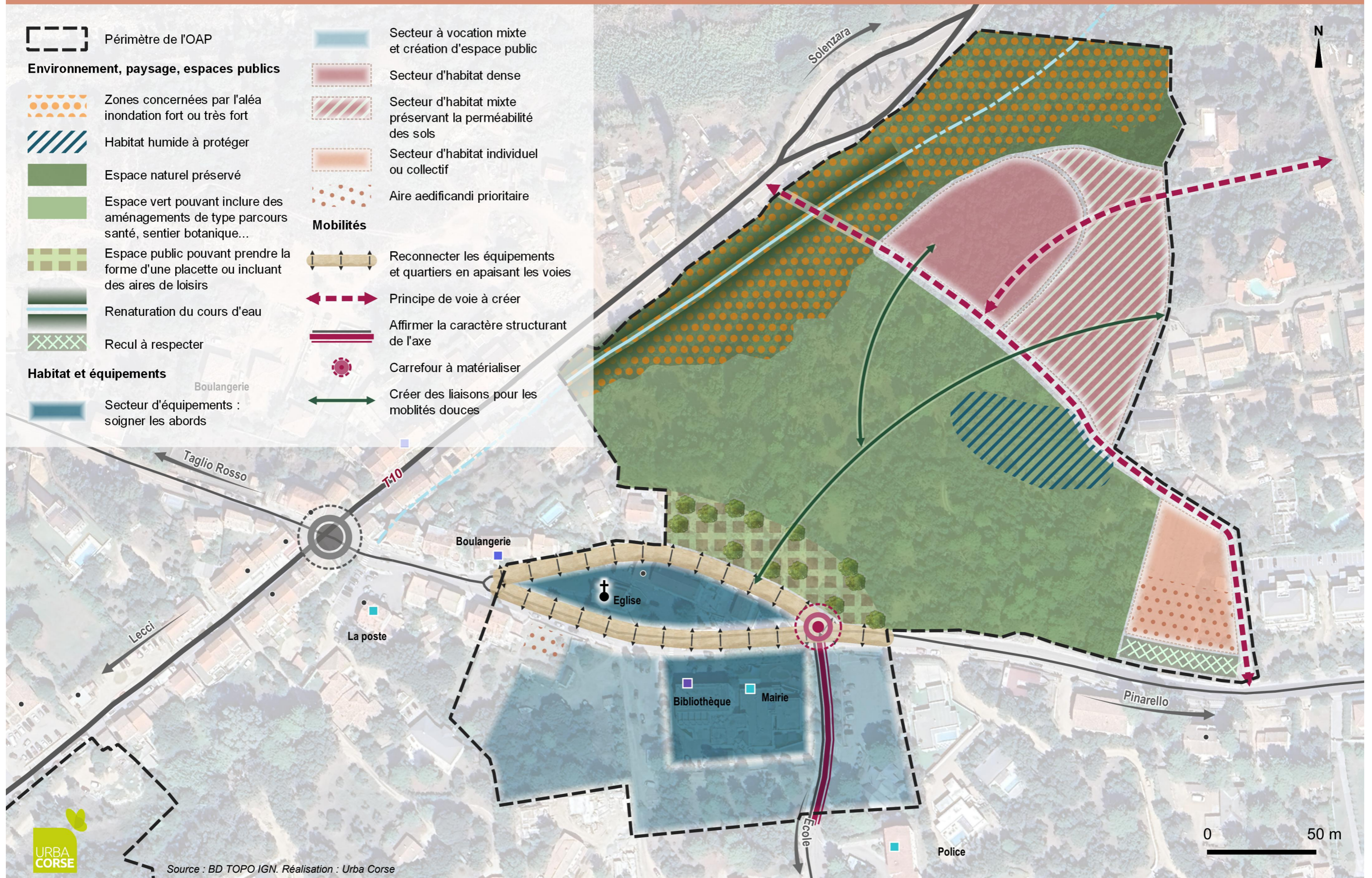
Reconnecter les équipements et quartiers en apaisant les voies

Principe de voie à créer

Affirmer la caractéristique structurante de l'axe

Carrefour à matérialiser

Créer des liaisons pour les mobilités douces



Source : BD TOPO IGN. Réalisation : Urba Corse

B. ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

1. DES ESPACES DE NATURES DIFFERENCIES

a. Des espaces naturels préservés

Le secteur, identifié sur le plan de l'OAP en tant « espace naturel à préserver », inclut les zones d'aléas fort et très fort du PPRi du Cavu en cours d'élaboration.

A ce titre, les aménagements dans cet espace seront réduits au strict minimum nécessaire (ouvrage pour le passage d'une voie...).

Il convient pour cette zone de se référer au règlement de la zone N.

La suberaie de grande qualité qui borde la route de Pinarello doit être préservée quels que soient les projets retenus. Ce décor naturel apporte une plus-value certaine aux espaces publics. Ses fonctions écologiques sont maintenues par la sobriété des aménagements si l'espace est ouvert à la déambulation du public. Un écologue apportera son expertise avant tout choix d'aménagement affectant celle-ci. Il en est de même pour la ripisylve.

b. Des espaces laissés naturels mais aménagés pour la promenade et les loisirs

Le secteur, identifié sur le plan de l'OAP en tant qu'« espace naturel pouvant inclure des aménagements », a une vocation naturelle mais il pourra comporter des aménagements de loisirs tant que ceux-ci sont compatibles avec la vocation naturelle du site. Il pourra donc s'agir d'itinéraires de promenades, parcours santé, sentier botanique, théâtre de verdure...

Il permettra aux habitants de Sainte-Lucie de bénéficier d'un parc à proximité immédiate de la centralité et des logements.



Exemples de théâtre de verdure et de parcs

Peuvent également être envisagées des zones à vocation pédagogique abritant des hôtels à insectes, nichoirs à oiseaux...



Hôtels à insectes et nichoirs

c. Des espaces publics végétalisés

Sur le plan de l'OAP, une zone a été identifiée comme « espace public pouvant prendre la forme d'une placette ou incluant des aires de loisirs ». Cet espace a pour objectif de conforter le pôle d'équipements existants à proximité et de créer une interface entre les espaces urbains et les espaces naturels.

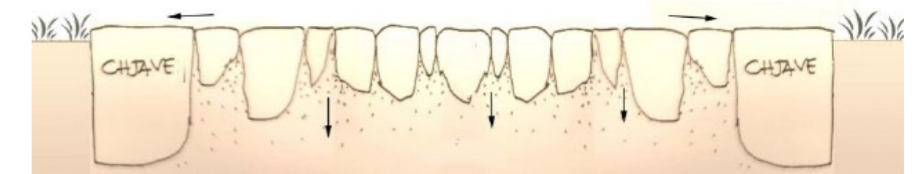
Contrairement aux secteurs détaillés ci-avant, il est possible ici de créer ponctuellement des zones moins perméables pour l'aménagement d'aires de loisirs, places... Il faudra toutefois veiller à végétaliser la zone et planter des arbres de haute tige pour constituer une trame d'ombrage.



Exemples d'espaces publics

La technique traditionnelle de la pierre sèche, et notamment de la « riciatta », avec pose à joints secs favorisant l'infiltration des eaux pluviales, présente une réponse intéressante au traitement d'une partie de cet espace.

Elle répond non seulement à une intégration paysagère optimale de l'aménagement à proximité d'un site à dominante naturelle, mais elle apporte aussi des réponses à des objectifs vertueux : utilisation de la pierre régionale réduisant les transports, sensibilisation et formation de la main-d'œuvre locale, incitation des acteurs locaux au savoir-faire traditionnels.



Dallage drainant en pierre locale posée à sec sur lit de sable selon la technique de la « riciatta », avec pierre de rive taillée.

2. GESTION DE L'EAU

a. Renaturation du Casevecchie

Pour la plupart artificialisées et recalibrées, les rivières ont perdu avec leur forme naturelle leur capacité d'autoépuration et d'autorégulation.

Il importe de leur rendre ces fonctions. Elles contribuent à prévenir les inondations, à la qualité de notre cadre de vie et favorisent la biodiversité

dans le lit et sur les berges - poissons, insectes, batraciens, oiseaux, etc...

Il est donc préconisé de procéder à la renaturation du Casevecchie pour les raisons évoquées précédemment.



Exemples de renaturations de cours d'eau

b. Eaux pluviales

D'une manière générale, la gestion des eaux pluviales se fera en aérien même si quelques portions peuvent se faire en souterrain lorsque des contraintes techniques l'exigent (passage sous une voie...).

Les noues devront être suffisamment large, si possible environ 4-5 mètres à minima, pour permettre leur mise en valeur paysagère et faciliter leur entretien.

Les bassins de rétention seront en aérien et seront paysagés.

Des systèmes de gestion des eaux pluviales en aérien seront étudiés et mis en place à l'échelle de chaque opération d'aménagement.

c. Prévention du risque inondation

L'imperméabilisation des sols sera évitée autant que faire se peut : zones de stationnement perméables, végétalisation des espaces publics, espaces verts et jardins au sein des futures opérations, désimperméabilisation des stationnements existants... Cet aspect est primordial et devra être abordé méticuleusement à l'aide d'un bureau d'études spécialisé (notamment pour le dimensionnement et le positionnement des noues, et la gestion des eaux pluviales en général) lors de la réalisation des études ultérieures.

Les zones d'aléas fort et très fort sont intégrés dans l'espace naturel à préserver (cf. a. Des espaces naturels préservés p.20), pour limiter l'exposition au risque de biens ou personnes. Les secteurs d'aléa faible et résiduels ne sont pas imperméabilisés et ne font pas l'objet de mouvements de terrains.

d. Préservation de l'habitat humide

L'habitat humide identifié sur le plan sera sauvegardé. De type « jachères inondées avec communautés rudérales annuelles ou vivaces », il abrite plusieurs espèces végétales protégées, dont plusieurs sujets de *Ranunculus ophioglossifolius*.

Sa préservation constitue un facteur de l'amélioration de l'état de conservation de l'environnement naturel.

Pour des raisons techniques, la voie de desserte du quartier pourra le jouxter mais elle ne devra pas scinder cette espace en plusieurs parties.

3. PAYSAGE ET VEGETATION

a. Végétation et trame d'ombrage

De manière générale, la végétation d'origine sera préservée et restaurée selon des techniques de plantation en milieux naturels :

- Préservation de la végétation d'origine avec compléments d'essences corse et/ou adaptées au climat méditerranéen (non envahissantes)
- Restauration de la strate herbacée par décompactage et amendement des sols érodés (mise en place de conditions de revégétalisation spontanée)
- Habillage et accompagnement arbustif des ouvrages en pierre, le long des murs et des routes selon les techniques de « jardin sec »
- Plantation d'îlots arborés (îlots de fraîcheur)

- Les espèces envahissantes sont interdites et sont détruites suivant les protocoles si elles existent sur site (cf. Annexes du règlement) ;

Les zones ouvertes et découvertes doivent être réduites car elles entraînent une évaporation plus importante de l'eau que les zones plantées. Les pelouses seront évitées en raison de leur forte consommation en eau. Elles seront remplacées par des prairies fleuries, qui ne sont tondues qu'une ou deux fois par an et qui sont plus intéressantes pour les insectes. Elles retiennent également mieux l'eau.

Des plantes endémiques ou méditerranéennes seront privilégiées pour leur adaptation au climat et leur résistance à la sécheresse.

Une réflexion sur la trame d'ombrage sera menée lors de la réalisation des aménagements publics. L'objectif est d'offrir des cheminements et espaces publics praticables par les piétons (et autres modes doux) en toutes saisons. Cette trame pourra bien sûr être composée d'arbres de haute tige mais d'autres solutions peuvent être envisagées tant que la continuité d'ombrage des parcours est permise.

Des arbres d'ombrages seront plantés dans les opérations de logements collectifs. La plantation d'arbres d'ombrage est également fortement conseillée dans les secteurs d'habitat individuel.

Des arbustes mellifères et arbres fruitiers sont à favoriser.

Prévention du risque incendie : Sur l'ensemble du périmètre, sont interdites les plantations fortement inflammables (cyprès, tuyas, mimosas, lauriers roses...) et les haies d'une seule essence. S'appliquent les préconisations des services de l'Etat en la matière. (Cf. Rapport de présentation-partie II).

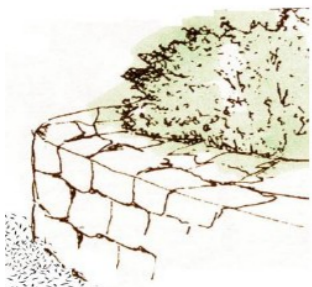
b. Un recul à respecter le long de la route de Pinarello

Pour conserver l'ambiance existante le long de la route de Pinarello, un recul figure sur le plan de l'OAP.

Il bénéficiera d'un traitement paysagé, dans un esprit « jardin ouvert sur rue », et sera végétalisé. Aucune clôture ne viendra en alignement de la voie. Des murets bas en pierre locale sont permis, ils seront alors accompagnés d'une végétation arbustive et/ou de « jardins secs ».



Exemple de traitement du recul



Accompagnement arbustif des murs en pierre



Végétation de « jardins secs »

c. Des espaces publics à mettre en valeur

Aujourd'hui, l'église et la Casa Pà Tutti sont déconnectées de la mairie et du quartier qui les environnent car elles sont circonscrites par la voirie. Un des objectifs de cette OAP est de reconnecter les différents équipements entre eux mais aussi avec le futur espace vert attenant.

Ainsi, un travail sera réalisé à la fois sur les espaces publics autour des équipements et sur les voies qui aujourd'hui créent des coupures.



Exemples de traitement des abords des équipements

Le traitement des voies et des abords des équipements sous forme de plateau à niveau bénéficiant d'une surface unifiée est un moyen efficace d'affirmer l'espace et de donner la priorité au piéton qui souhaite se rendre d'un espace à l'autre. L'espace pourra être complété par du mobilier urbain. Retravailler les voies du secteur est aussi une solution à envisager.

La création de l'espace public évoqué au « c. Des espaces publics végétalisés » p.20 permet également de donner plus d'ampleur à ce pôle d'équipements aujourd'hui peu mis en valeur.



Exemple de traitement des voies

C. HABITAT ET EQUIPEMENTS

1. CONFORT CLIMATIQUE DU BATI

a. Végétalisation des abords

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées.

Celles-ci augmentent en effet les apports thermiques et réchauffent l'air ambiant autour du bâtiment.

Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct par une bande végétalisée (sauf dans le cas d'un alignement sur rue). Elle concerne obligatoirement les façades ventilées. Cette prescription est couramment satisfaite par une végétalisation du sol aux abords du bâtiment avec si possible la plantation d'arbres de haute tige permettant de générer une trame d'ombrage et ainsi d'éviter le rayonnement direct.

Dans le cas d'un alignement sur rue ou voie dédiée aux modes doux (ne concerne pas les zones de stationnement !), la végétalisation pourra être abordée de manière différente.





Exemples d'environnements privilégiés

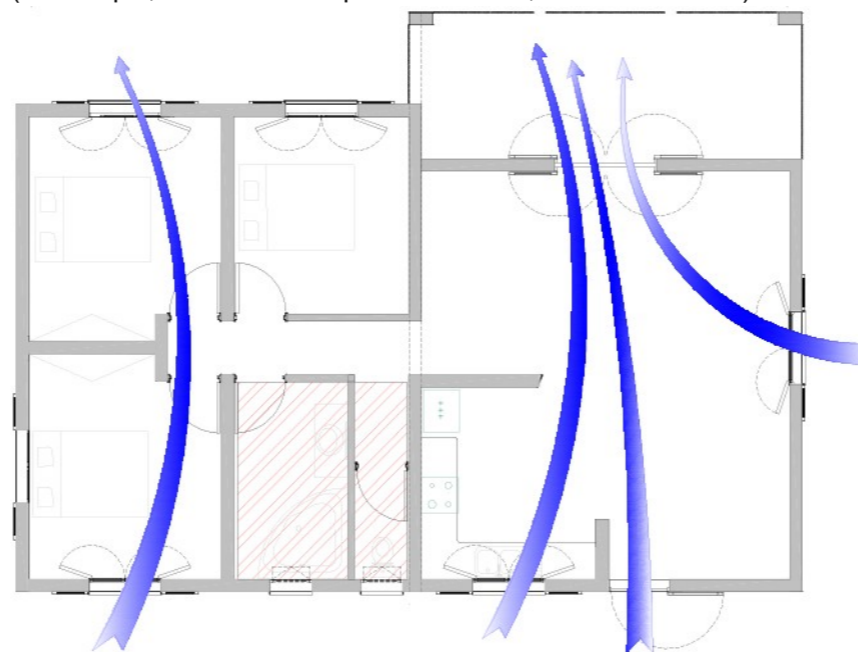


Exemples d'environnements à proscrire

b. Ventilation traversante

Tous les logements et entités au sein des bâtiments doivent être traversants (cad. : avoir ses deux façades opposées donnant sur l'extérieur) de manière à optimiser les écoulements d'air à l'intérieur de celle-ci.

Nota : au cas où les pièces ne peuvent être traversantes, la ventilation en angle est possible. Certains bâtiments ou usages peuvent déroger à cette règle sous réserve de justifier de contraintes particulières : (acoustique, locaux à atmosphère contrôlée, locaux sanitaires).



Exemple de bâtiment bénéficiant d'une ventilation traversante. Source : PERENE

c. Orientations du bâti et protections solaires

D'une manière générale, les orientations Nord/Sud des bâtis sont plus faciles à traiter avec des protections solaires. Ce sont donc des orientations à privilégier.

Les types de protections solaires sont à adapter en fonction de l'orientation des ouvertures.

Pour des orientations Est et Ouest, il est recommandé d'utiliser des protections de type brise-soleil ou lames verticales ou horizontales.

Pour des orientations Sud, des protections de type débord infini ou non limité à la largeur de la fenêtre sont efficaces.

2. LES DIFFERENTS SECTEURS D'HABITAT

a. Les secteurs d'habitat dense

Sur ces secteurs, l'habitat sera majoritairement collectif. Il pourra accueillir de l'habitat individuel à condition de respecter une densité minimale de 40 logements/ ha, espaces communs inclus. La hauteur maximale des constructions est limitée à R+3 au nord de l'OAP et à R+2

dans le tissu déjà bâti. Ces hauteurs ne concernent pas les bâtiments publics.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement de l'espace public, des communs et à la qualité architecturale du bâti. Il est primordial que l'espace autour des bâtiments ne soit pas uniquement dédié à la voiture (circulation et stationnement) et que des espaces soient prioritairement piétons.

Les abords des bâtiments doivent être végétalisés comme vu précédemment.

Ces secteurs peuvent également accueillir commerces, bureaux et services (grandes surfaces interdites).



L'importance du traitement de l'espace public

b. Les secteurs d'habitat mixte à haute perméabilité

Ces secteurs pourront accueillir à la fois du collectif et de l'individuel à condition de respecter une densité minimale de 30 logements/ ha, espaces communs inclus.

Toutefois, en raison d'un aléa résiduel du risque d'inondation, de la situation du site entre le ruisseau de Casevecchie et l'habitat humide et de sa morphologie, l'imperméabilisation des sols est interdite ainsi que les mouvements de terrains.

Ainsi, une réflexion sera menée sur tous les espaces non bâtis pour favoriser la perméabilité de leurs sols. Les espaces de stationnement seront laissés perméables (cf. 8.2. Stationnement p.24).

Toujours dans l'objectif de préserver la perméabilité des sols, les surfaces au sol des logements individuels seront limitées à 80 m². Une maison de plus de 80 m² ne pourra donc pas être de plain-pied.

Ces secteurs peuvent également accueillir commerces, bureaux et services (grandes surfaces interdites).

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2 ; dans le secteur déjà bâti, les projets tiennent compte de la cohérence et l'harmonie avec les bâtiments voisins. Ces hauteurs ne concernent pas les bâtiments publics.

c. Les autres secteurs d'habitat (individuels ou collectifs)

Les autres secteurs d'habitat pourront accueillir soit des logements individuels soit des logements collectifs. Les logements individuels seront obligatoirement en R+1 ; le collectif en R+1 ou R+2.

Pour ces secteurs, la seule prescription, en plus du règlement de PLU, est celle du respect d'une aire aedificandi prioritaire. Cela signifie que les logements devront dans un premier temps s'inscrire dans l'aire aedificandi figurant sur le plan. D'autres logements pourront être construits par la suite en dehors de l'aire dès lors que celle-ci aura déjà été utilisée.

3. LES SECTEURS A VOCATION MIXTE

Il est prévu une extension du pôle d'équipements existante. L'extension bénéficiera également d'une mise en valeur paysagère : les abords et l'espace public seront alors traités de façon unifiée pour conforter ce pôle (cf. « c. Des espaces publics à mettre en valeur » p.22).

Ce secteur a une vocation mixte et, à ce titre, pourra également accueillir des logements.



Exemple de voie

c. Affirmer la route du stade et le carrefour

Pour faciliter la lecture du territoire et l'accès aux différents sites, notamment l'école et le stade, le carrefour et l'axe menant à ces équipements seront affirmés. Il peut s'agir d'un traitement au sol, d'une signalétique adéquate et homogène, d'une modification de l'emprise réservée aux véhicules motorisés...

Le carrefour étant situé à proximité des équipements, il devra également être traité de façon à alerter le conducteur sur la présence potentielle de piétons.



Exemples de traitement de carrefours

d. Relier les quartiers et équipements par des liaisons douces

Des liaisons douces déconnectées de la voirie seront conçues selon le tracé de principe indiqué sur le plan de l'OAP.

Afin que ces liaisons soient praticables par les piétons (et autres modes doux) en toutes saisons, elles seront complétées par une trame d'ombrage, composée notamment d'arbres de haute tige.

De manière générale, des circulations douces seront intégrées dans toute nouvelle opération d'aménagement

2. STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement bénéficieront d'un traitement paysager soigné. Tous les espaces de stationnement devront rester perméables et être plantés de manière à procurer un ombrage efficace et faciliter l'insertion paysagère des parkings.

Ils devront être dimensionnés de façon à offrir deux places de stationnement pour les logements de type T3 et plus. Pour les T1, une place par logement est suffisante.



D. MOBILITES ET STATIONNEMENT

1. CIRCULATIONS

a. Une voie apaisée type zone de rencontre

Afin de relier les équipements entre eux et avec le futur espace vert de manière sécurisée, la voie identifiée sur le plan bénéficiera d'un traitement incitant les automobilistes à ralentir. Ce traitement, type zone de rencontre, apporte une réelle plus-value à l'ambiance du quartier et requalifie l'axe en une liaison assurant la couture entre l'existant et le projet. Cf. « c. Des espaces publics à mettre en valeur » p.22

b. Création de voies pour désenclaver le secteur

En vue des futures opérations de création de logements, deux principes de voies sont indiqués sur le plan de l'OAP afin de désenclaver le secteur.

La largeur de la chaussée dédiée aux véhicules motorisés sera réduite au strict minimum nécessaire, à savoir 3,50 mètres pour une voie à sens unique et 5 mètres pour une voie à double sens.

Elles seront accompagnées de voies dédiées aux modes doux.

Le programme situé au nord de l'OAP ne peut être desservi par une voie en impasse, même de manière temporaire.



Exemples de stationnements perméables et paysagés

Les parkings communs, ainsi que ceux des opérations de logement collectif seront dotés d'espaces de stationnement dédiés aux cyclistes.

E. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. MIXITE SOCIALE

L'objectif est de proposer du logement à tarif abordable et soutenir l'habitat à l'année. Cette section laisse volontairement une certaine souplesse pour permettre la faisabilité du projet en tenant compte des contraintes financières et de commercialisation.

Plusieurs types de produits pourront être proposés pour garantir la mixité sociale du quartier :

- Logement locatif social
- Bail Réel Solidaire
- Primo-accession
- Logement communal
- ...

30% minimum des logements auront un tarif de vente ou location maîtrisé par programme immobilier au-delà de 10 logements.

2. MIXITE FONCTIONNELLE

La vocation résidentielle est dominante.

Les RDC peuvent être destinés à des activités de services ou de commerces de proximité.

Les moyennes ou grandes surfaces ne sont pas autorisées au sein de ce secteur.

Les hébergements touristiques sont interdits.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3. Acquella

Dans cette OAP de secteur d'aménagement, le règlement ne s'applique pas conformément à l'article R.151-8 du CU.



Source : Google Earth

PROPOS INTRODUCTIFS

Les parcelles 0A 920 et 1171, propriétés communales, sont apparues comme une opportunité foncière évidente pour diversifier l'offre de logements et réinventer des segments du parcours résidentiel notamment pour les jeunes actifs et saisonniers qui ont beaucoup de difficulté à se loger dans le secteur du village de Zonza.

Situé à l'arrière du centre de secours, ce site jouit d'un environnement naturel exceptionnel tout en étant à proximité immédiate du cœur de village. Les parcelles bénéficient d'un boisement dense.

Les réflexions menées sur ce secteur et son couvert végétal ont conduit à imaginer une nouvelle manière « d'habiter », inspirée des maisons dans les bois. Aujourd'hui, de nouveaux modes de vie alternatifs émergent. De plus en plus de personnes sont séduites par des formes d'habitats plus simples, plus proches de la nature, et qui sont aussi plus accessibles financièrement.

Afin de répondre à ces nouvelles attentes et d'offrir des logements abordables, il a été décidé de réaliser un « village sous les arbres ». L'avantage de ce principe d'éco-habitat est qu'il permet de s'inscrire avec le moins d'impact possible dans le site, conservant ainsi le boisement des parcelles en grande partie.

La maîtrise publique de l'opération étant garantie, cette OAP conserve volontairement une certaine souplesse. La collectivité aura en effet d'autres outils contractuels pour contraindre les acheteurs ou locataires à accepter ses ambitions, notamment par le biais de cahiers des charges. Dans un second temps, la commune devra donc se faire accompagner pour la définition des besoins et de cahiers des charges.

A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

PERIMETRE

Superficie de l'OAP : 1,12 ha
Périmètre représenté sur la carte ci-contre

ENJEUX

Préserver la végétation existante et limiter au maximum l'impact des futurs aménagements
Permettre l'installation de futurs habitants et offrir du logement pour les saisonniers
Répondre à une demande croissante d'habitats alternatifs
Offrir une nouvelle forme d'habitat plus proche de la nature et plus accessible financièrement

MAITRE D'OUVRAGE

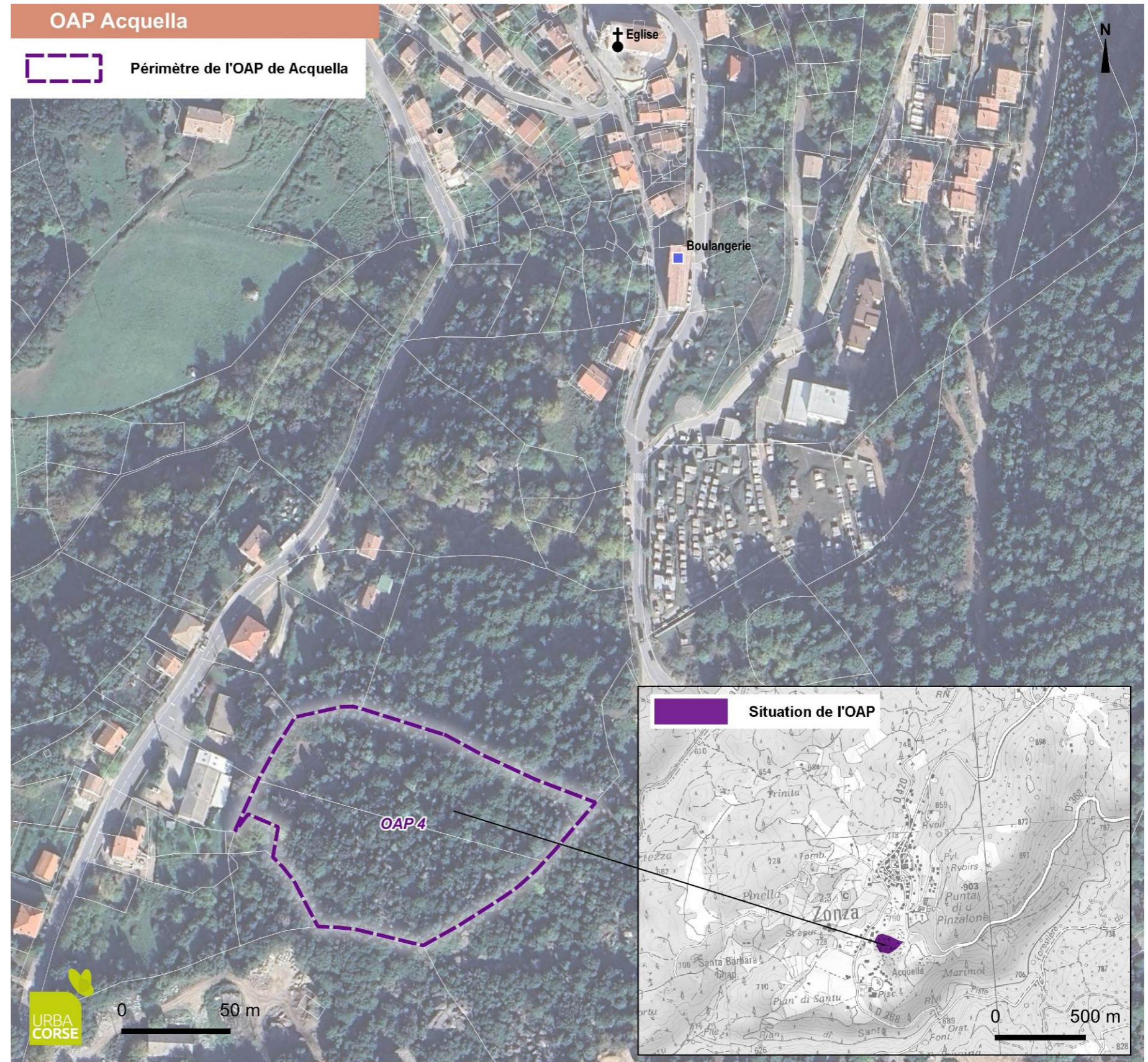
Commune

ECHEANCIER

Lancement des études complémentaires (définition d'un cahier des charges...) à partir de l'approbation du PLU
Mise à disposition des logements / terrains à échéance 10 à 15 ans

PROGRAMMATION

Environ 20 logements



B. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

1. UN « VILLAGE SOUS LES ARBRES »

Le principe du « Village sous les arbres » consiste en des logements qui se fondent dans la nature environnante par la préservation de la végétation existante et la recherche de nouveaux modes de construire, moins impactant d'un point de vue environnemental.

Pour proposer cette nouvelle forme d'éco-habitat, plusieurs options sont possibles :

- la réalisation d'un lotissement communal avec vente des lots ou mise en location des logements qui devront respecter la typologie présentée ci-après. Dans le cas d'une vente, un cahier des charges de cession de terrain annexé au contrat de vente permettra de s'assurer du respect des ambitions voulues pour ce site.
- la mise à disposition du foncier pendant une durée donnée, par exemple de 10 ans. Dans ce cas, la mairie reste propriétaire du terrain et loue des lots avec un cahier des charges précis (toujours en restant dans l'esprit éco-habitat). Dans ce cas, la commune reste propriétaire et les aménagements du site sont réversibles. Ainsi la commune peut réévaluer le projet au bout d'un certain temps et conserve un terrain potentiellement disponible (par exemple en cas de nécessité de réalisation d'un équipement). Elle perçoit des loyers pendant la durée de mise à disposition du terrain. Cela répond également à une demande croissante qui ne trouve pas de réponse localement (exemple : tiny houses).

Ce caractère transitoire est propice à des expérimentations ou des initiatives solidaires. La mairie promeut également un type d'habitat sobre en énergie et en ressources naturelles.

L'OAP autorise les deux principes afin que le choix puisse se faire en fonction des opportunités futures.

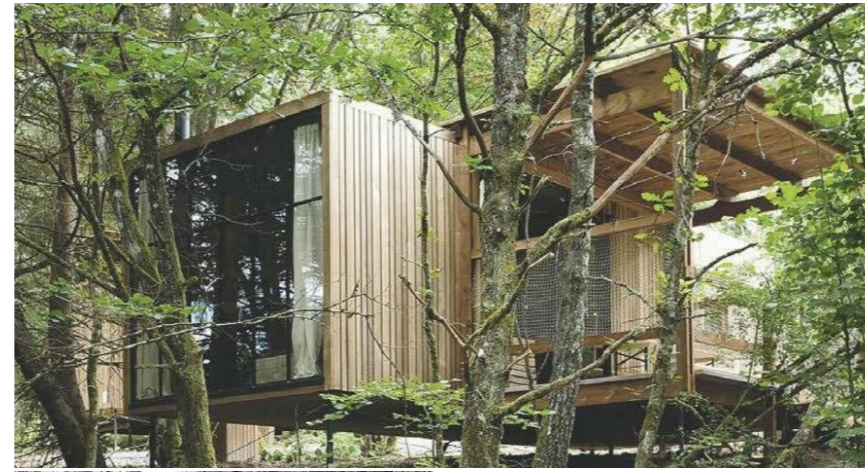
2. TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

La typologie des constructions est inspirée des images ci-après. Des précisions concernant les volumes et les matériaux seront apportées ultérieurement, lors de la réalisation d'un cahier des charges.

De manière générale, les volumes doivent être limités. La hauteur maximale des constructions par rapport au TN avant travaux est limitée à 5 m. et dans tous les cas, la construction est sous le niveau des houppiers. Le mode constructif favorise des implantations au sol à l'aide de système de plots modulables ; les terrassements sont ainsi limités à moins de 0,5 m. La construction s'adapte au terrain naturel et non l'inverse.

Dans le cas de mise à disposition du foncier pour des logements type « tiny house », un appel à candidature aboutira à une sélection de projets qui se fera sur l'intégration de propositions relatives au respect de l'environnement et au développement durable (toujours dans le respect du futur cahier des charges). Sont exclus les caravanes et les mobil-homes.





Divers exemples d'éco-habitat

3. TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Pour poursuivre l'objectif de « village sous les arbres », une attention particulière sera portée au traitement des espaces extérieurs. Le traitement de ceux-ci doit se rapprocher le plus possible de l'existant. Les espaces imperméabilisés (type bitume par exemple) autour des logements sont proscrits.

Les clôtures sont également interdites, la préservation de l'intimité, si besoin est, se fera par la végétation (existante ou plantée).

C. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a. Mixité fonctionnelle

De nombreux commerces et services sont déjà présents en cœur de village, à moins de 500 mètres des parcelles visées par l'OAP.

La vocation du site de l'OAP est donc avant tout résidentielle mais des espaces communs seront proposés pour permettre aux habitants de se retrouver s'ils le souhaitent (tables de pique-nique, aire de jeux en bois, terrain de pétanque...)

b. Mixité sociale

L'objectif est de proposer du logement à tarif abordable. La typologie des logements et le fait que le projet soit porté par la commune permettent d'atteindre cet objectif.

D. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Il conviendra de se référer aux dispositifs environnementaux du Rapport de présentation n°2

a. Qualité environnementale

La qualité environnementale est au cœur de cette OAP avec la volonté de s'inscrire dans le site avec le moins d'impact possible.

De manière générale, la végétation d'origine sera préservée et pourra être complétée d'essences corses et/ou adaptées au climat.

Les espèces envahissantes sont interdites et sont détruites suivants les protocoles si elles existent sur site (cf. Annexes du règlement) ;

Les sols seront très peu imperméabilisés et la présence des véhicules motorisés dans le site sera limitée.

L'éclairage des espaces communs se limitera à un simple jalonnement pour la préservation de la biodiversité. L'absence d'éclairage des espaces communs est également possible.

Les clôtures sont à éviter. Et cas de pose, ne sont admises que les haies végétales et les ganivelles. Des passages pour la petites faunes sont prévus.

b. Prévention des risques

Prévention du risque incendie : Sur l'ensemble du périmètre, sont interdites les plantations fortement inflammables (cyprès, tuyas, mimosas, lauriers roses...) et les haies d'une seule essence. S'appliquent les préconisations des services de l'Etat en la matière. (Cf. Rapport de présentation-partie II). L'obligation du débroussaillage légal s'applique.

La présence du centre de secours, attenant au site, permet de sécuriser les futurs occupants compte tenu du couvert végétal dense.

Prévention du risque inondation : L'imperméabilisation des sols sera évitée autant que faire se peut : zones de stationnement perméables, espaces communs laissés naturels... Cet aspect est primordial et devra être abordé méticuleusement à l'aide d'un bureau d'études spécialisé afin d'étudier les besoins en matière de gestion des eaux pluviales.

E. MOBILITES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

1. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le site pouvant accueillir une vingtaine de logements, le besoin en stationnement est d'environ 40 places. Les espaces de stationnement pourront être organisés de plusieurs façons :

- Un seul espace de stationnement en entrée de site
- Plusieurs petites poches de stationnement mutualisé

Il est fortement recommandé d'opter pour du stationnement mutualisé pour limiter la prégnance de la voiture en cœur de site.

Les stationnements bénéficieront d'un traitement paysagé avec préservation de la végétation existante autant que faire se peut.

Tous les espaces de stationnement devront rester perméables.



Exemples de stationnements

2. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

a. Voie de desserte

Les voies de desserte seront à limiter autant que faire se peut, en distance et en emprise. Elles desserviront les poches de stationnement et bénéficieront d'un traitement pour favoriser leur insertion paysagère dans le site. La desserte des logements sera piétonne autant que faire se peut.



Exemple de voie bénéficiant d'une bonne insertion paysagère

b. Réseaux

Eaux usées : Le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. La STEP de 2015, d'une capacité de 1500 EH avec une charge actuelle maximale de 1062 EH, est correctement dimensionnée pour faire face à l'arrivée de futurs habitants (environ 40 nouveaux habitants sur le secteur de l'OAP à l'horizon 10 ans).

Eau potable : Le secteur sera raccordé au réseau public.

Electricité : Un raccordement aux normes est réalisé, les réseaux seront enterrés.

Télécom et câbles : les réseaux seront enterrés sauf impossibilité technique justifiée.

Eaux pluviales : les systèmes de gestion des eaux pluviales en aérien sont favorisés. Les eaux pluviales seront récupérées autant que faire se peut et pourront servir à l'arrosage des espaces verts et jardins. Des études complémentaires devront être menées quant à la gestion des eaux pluviales du site.

3. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site est situé à moins de 500 mètres du cœur de village et de l'arrêt de bus. Les futurs habitants pourront donc s'y rendre aisément à pied.