

PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Peri



Orientations d'Aménagement Et de Programmation



Avril 2024

PADD débattu
le 19 décembre 2023

P.L.U
arrêté

Enquête publique

P.L.U approuvé

Commune de Peri

Orientations d'Aménagement et de programmation



SOMMAIRE

Avant – propos.....	4
Repérage Des OAP sectorielles	6
Renouvellement urbain et structuration urbaine de l'Entre-Deux	
Panganacciu : Renforcer l'armature urbaine d'un espace résidentiel	7
Développement urbain et restauration de l'espace villageois	
Salasca : Restaurer l'espace villageois Par l'aménagement d'un quartier de mixité urbaine	15
Juguler et organiser l'armature urbaine de la plaine de Peri	
Cunfina : Une polarité structurante en devenir	25
Chjosu Novu : Une polarité secondaire à structurer	33
Tableau récapitulatif	38
Cartographie synthétique	39
Orientations d'aménagement et de programmation thématiques	
Principes de densification	41
Orientations de surélévation.....	42
Aménager les espaces libres de plantations	43
Préserver la trame verte et bleue.....	44
Mise en œuvre des circulations douces	45
Réduire la vulnérabilité des sites	46
Renouvellement, préservation et redéploiement de l'appareil agricole	47



Avant – Propos

La loi Alur a poursuivi l'évolution de la réflexion sur l'urbanisme en ouvrant la possibilité de remplacer le règlement par des OAP (orientations d'aménagement et de programmation). 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 sont notamment opposables aux demandeurs d'occupation et d'utilisation du sol.

Les OAP portent sur des actions ou des opérations d'aménagement à mener sur des territoires bien délimités.

D'ordre général, il s'agit pour la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs connaissant un développement particulier. Aussi, les OAP peuvent également préciser 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 offrent une souplesse suffisante pour éviter les modifications incessantes du PLU.

Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

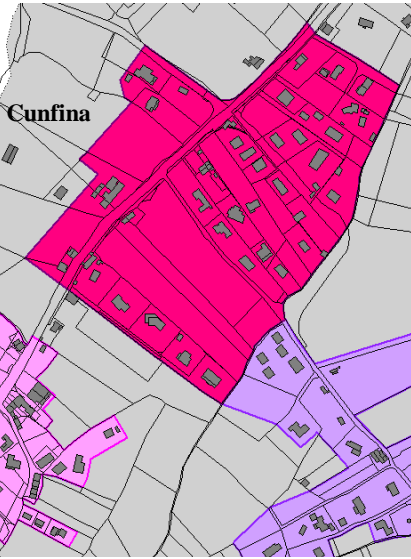
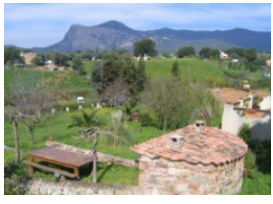
Les OAP sectorielles sont des OAP par quartiers ou par secteur dont le contenu est très hétéroclite. Elles définissent des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines, et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la ou les zone(s). Le périmètre de ces OAP est présenté par la partie graphique du règlement. Parfois, les OAP peuvent définir 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....

Pour rappel 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 et 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 Peri et en prenant en considération chaque quartier d'urbanisation en devenir. Il fixe les conditions, les orientations et les règles de bon sens que l'aménageur devra cerner et reprendre avant tout dépôt de permis.

Repérage des OAP

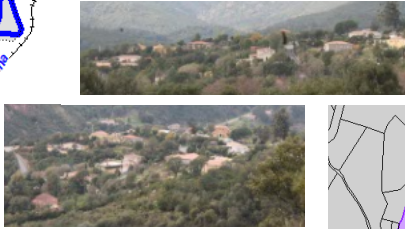
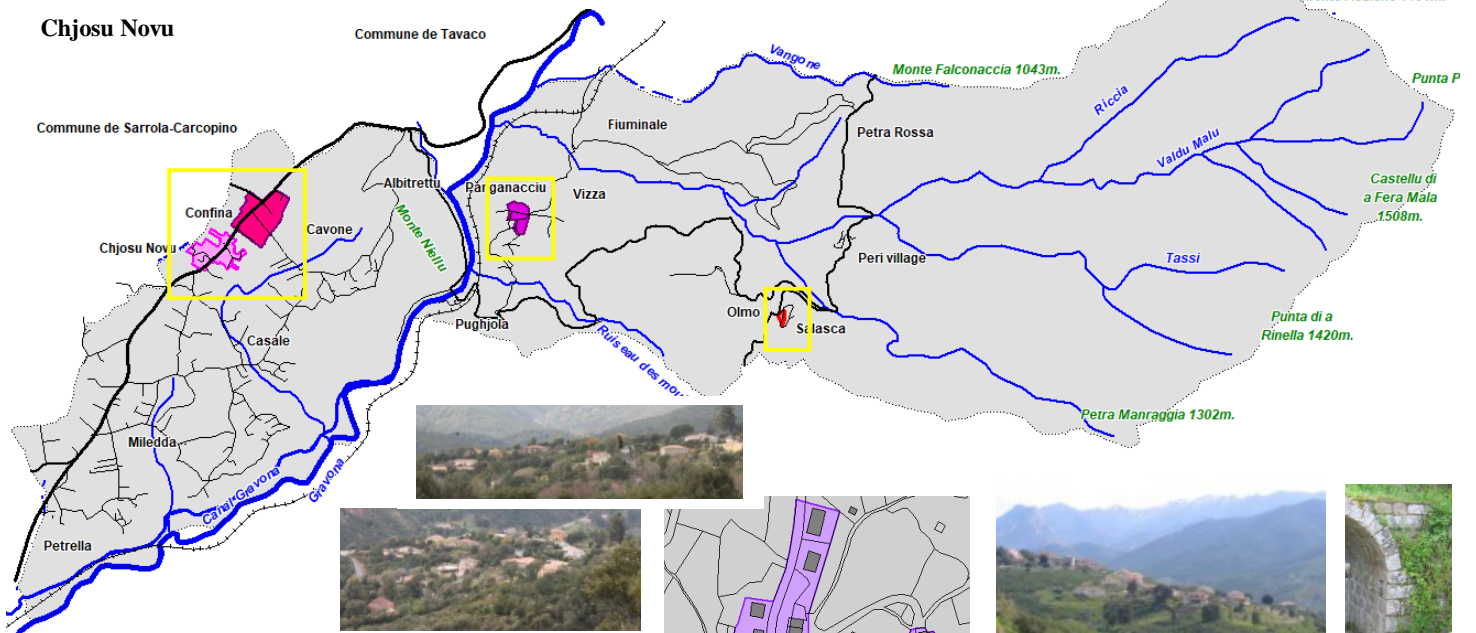


Juguler et organiser l'armature urbaine de la plaine de Peri

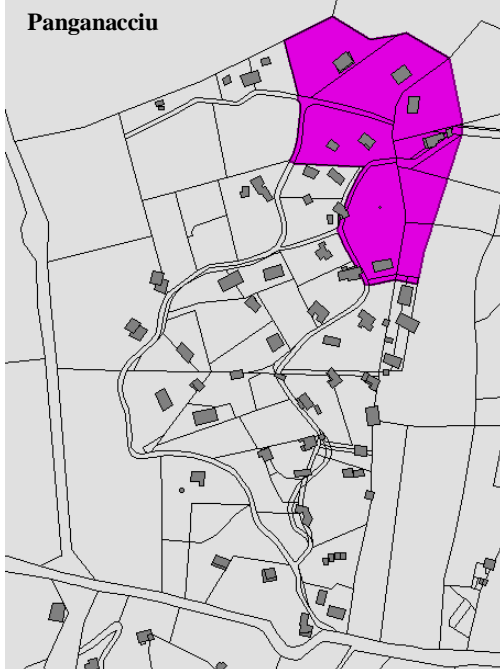
Chjosu Novu (7,0ha) : Une polarité secondaire à structurer.
Cunfina (10,7ha) : Une polarité structurante en devenir.



Chjosu Novu



Paganacciu



Renouvellement urbain et structuration urbaine de l'Entre-Deux
Paganacciu (2,9ha) : Renforcer l'armature urbaine d'un espace résidentiel.

Développement urbain et restauration de l'espace villageois
Salasca (0,3ha) : Restaurer l'espace villageois par l'aménagement d'un quartier de mixité urbaine.

Renouvellement urbain et structuration urbaine de l'entre-deux

Renforcer les densités

Entre espaces publics et mixité urbaine



Promouvoir l'urbanisme écologique à partir d'une opération de renouvellement urbain.

Enjeux

Lutter contre l'étalement urbain et renforcer l'organisation fonctionnelle de la zone dans un objectif de développement durable.

Créer un lieu de vie en cœur de quartier.

Optimiser les déplacements.

Réparer les cicatrices d'un urbanisme spontané.

Renforcer la mixité des usages.

Renforcer la qualité du paysage perçu.

Enchantement des espaces publics et des interfaces.

Pistes d'actions

Requalification paysagère des abords de la voirie.

Maillage avec la voirie primaire.

Organisation du stationnement.

Aménagement de l'espace public et des interfaces.

Organisation de la trame verte.

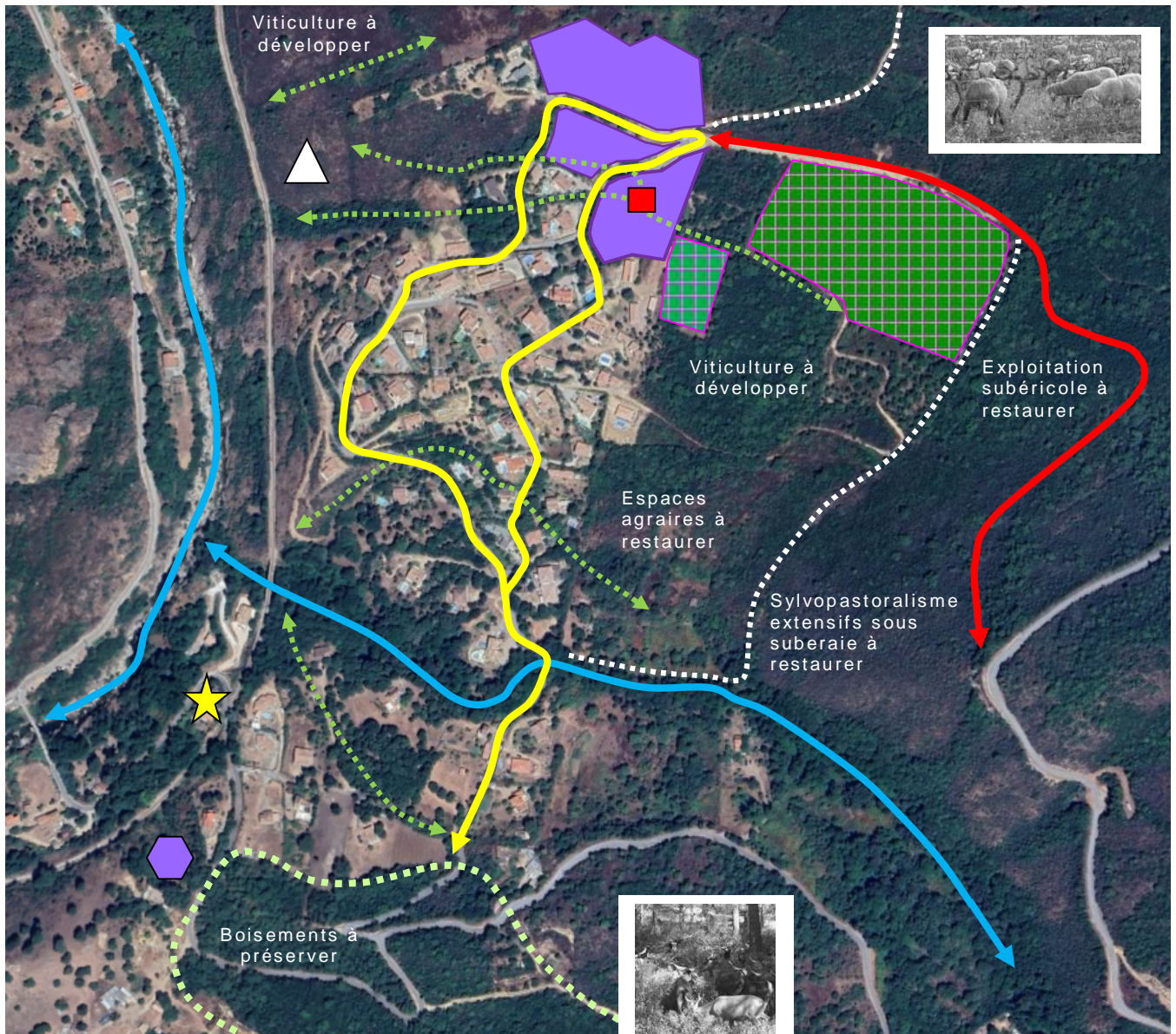
Aménagement d'un poumon vert central.

Tendre vers la mixité du parc de logements.

Mettre en place les eco-mobilités et renforcer la mixité des transports en commun.

Planification – programmation

- ⇒ Soutenir l'urbanisme écologique.
- ⇒ Renforcement des densités sur l'espace résidentiel.
- ⇒ Promouvoir une structuration organique cohérente de la tâche urbaine.
- ⇒ Soutenir la production d'énergie renouvelable (bâtiments bioclimatiques, ombrières des aires de stationnement, éclairage public, signalétique...).
- ⇒ Promouvoir les circulations douces (pistes cyclables, promenades piétonnes).
- ⇒ Renforcer le maillage des dessertes secondaires à partir du réseau primaire.
- ⇒ Structuration paysagère des abords des voiries.
- ⇒ Aménagement d'aires de stationnements publiques paysagées.
- ⇒ Restauration de la gare de Pughjale et favoriser les transports en commun.
- ⇒ Aménagement paysager d'un parc de co-voiturage et d'un parc relais.
- ⇒ Renforcer le faisceau de vie à partir d'un nouveau centre à aménager.
- ⇒ Préserver et valoriser la trame verte interface écologique.
- ⇒ Aménager l'espace public par la construction d'une place centrale capable d'accueillir commerces ambulants – marché – journées événementielles.

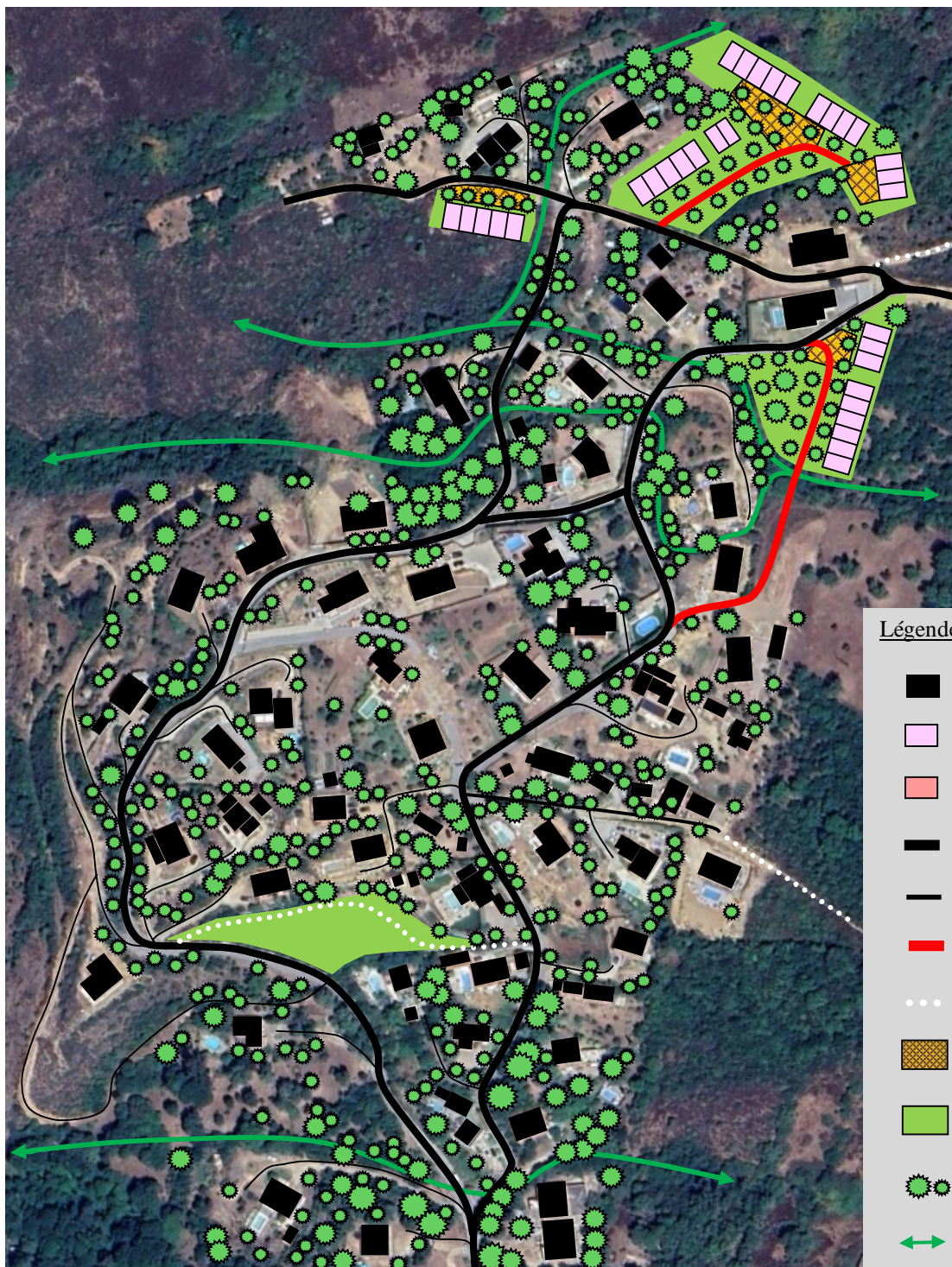


Paganacciu - Renforcer les densités et créer un lieu de vie en cœur de quartier

<ul style="list-style-type: none"> Quartier de mixité urbaine en devenir Jardins-vergers à restaurer Parc relais – parc de co-voiturage à réaliser Gare de Pughjola à restaurer Station d'épuration construite Place publique à aménager et à végétaliser 	<ul style="list-style-type: none"> Continuité écologique Couloirs verts à préserver Connexion à réaliser STEP à construire Recalification des abords de la voie de déserte Cheminements piétons
--	--



Renforcer l'armature urbaine de l'Entre-Deux
Panganacciu – Structuration urbaine et optimisation foncière
Opération en réparation urbaine d'un quartier contemporain



Densification par l'implantation de constructions pavillonnaires individuelles
 Maillage
 Préservation de la coulée verte

Logements collectifs
 Ilot central
 Desserte entre bâtis
 Maillage

- Légende
- Bâti existant
 - Maisons mitoyennes
 - Futures constructions
 - Voirie primaire
 - Voirie de desserte
 - Jonction à réaliser
 - ... Circulations douces
 - Espace public, piazzetta
 - Cheminements ombragés
Parc paysager
 - Trame végétale à préserver
 - ↔ Coulée verte à préserver

Zone AUQ – 2,9ha

Densité moyenne minimale envisagée : 10-15 log/ha.

Renforcer et structurer l'armature urbaine d'un espace résidentiel spontané.

Réparation urbaine par densification.

Maillage des îlots entre eux.

Organisation du stationnement public.

Renforcement du lien social et aménagement d'espaces publics et lieux de rencontres (squares, parc paysager, jeux pour enfants..).

Programme attendu :

Maisons de village mitoyennes

Contexte :

Tendre vers la structuration de la trame urbaine et l'optimisation foncière

Soutenir une opération en réparation urbaine (ORU).

D'un urbanisme spontané vers une planification urbaine cohérente et rationnelle

Panganacciu est un quartier contemporain qui s'est développé rapidement sur la plaine, en retrait de la gare de Pughjola, sur l'ancien lit majeur de la Gravona. Il a vu le jour au gré des opportunités foncières, il y a une vingtaine d'années.

L'artificialisation du site s'est effectuée en discontinuité de la gare et du pont de Peri, sur une nouvelle tâche urbaine qui a grignoté des espaces en déprise, parcourus par la récurrence des incendies d'un espace jadis agraire.

Le quartier de Patara-Panganacciu s'inscrit en contrebas de la route qui mène au village de Peri, à moins de 2kms de la RT20. La vie du quartier est rythmée par les flux pendulaires où chaque construction est tournée sur elle-même, sans lien social apparent, sans espace public et se caractérise par une privatisation totale du site.

La charte paysagère préconisait ici la seule extension possible de la tâche urbaine. C'était sans compter sur le Padduc qui identifie des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et des espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT), comme l'INAOQ qui identifie des coteaux propices au redéploiement de la viticulture. Après moultes échanges avec les personnes publiques associées, et les représentants du monde agricole, la commune a abandonné ce projet d'extension au profit d'une opération en densification et en réparation urbaine afin de ne pas fragiliser son document d'urbanisme. Cette OAP tend à répondre à cet enjeu tout en luttant contre l'étalement urbain au regard des lois Alur, ENE et tend vers zéro artificialisation nette (ZAN) au regard de la loi Clim at et Résilience.

La morphologie di site est relativement vallonnée avant de connaître une rupture de pente de piedmont au fur et à mesure que l'on se rapproche de la route qui serpente vers le village. Panganacciu s'inscrit ainsi à quelques pas de la gare de Pughjola et de la ligne de chemin de fer. La CAPA, pour sa part, envisage la création d'une mini station d'épuration afin d'absorber la production d'effluents de la zone, afin de résorber tout risque de pollution des sols alors proches de la Gravona, fleuve maître, et aussi de permettre la densification de la zone en vue d'accueillir sur certains îlots des logements collectifs et de maisons mitoyennes. Plus en amont s'étendent des parcours extensifs, des et des vergers d'oliviers.

Objectifs

- ✓ Optimiser l'organisation de la trame urbaine.
- ✓ Renforcer l'armature urbaine par îlots et quartiers, à partir de la dispersion des bâtis existants dispersés sur l'ensemble de la tâche urbaine.
- ✓ Favoriser l'accès à la propriété et au logement pour les jeunes au niveau des dents creuses de façon, très localisée.
- ✓ Tendre vers la mixité du parc de logements.
- ✓ Renforcer le maillage viaire et l'interconnexion des quartiers entre eux.
- ✓ Promouvoir la mixité des mobilités en insistant sur les déplacements doux et les solutions de transports en commun (gare, bus, parc relais de Pughjola et co-voiturage).
- ✓ Aménager l'espace public et renforcer le lien social.
- ✓ Améliorer le cadre de vie par la végétalisation et l'enchantement de l'espace habité.
- ✓ Renforcer de la biodiversité des espaces artificialisés.
- ✓ Imposer et systématiser le traitement des interfaces public/privé par l'inscription d'une trame verte (arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, haies vives....) dans la programmation (OAP) et les opérations en réparation urbaine.
- ✓ Préserver les coulées vertes

Parti d'aménagement

- ⇒ Aménagement de 3 îlots de maisons de village alignées en fronts bâtis autour d'un espace public et/ou le long d'une voirie de desserte.
- ⇒ Encouragement pour la mitoyenneté et le rehaussement des constructions existantes.
- ⇒ Aménagement d'espaces publics : place centrale et piazzette.
- ⇒ Aménagement de lieux de rencontres : par paysager, jeux pour enfants, terrain de boules.
- ⇒ Organisation du stationnement sur les quartiers et les concentrations bâties.
- ⇒ Maillage des quartiers entre eux.
- ⇒ Connection de Panganacciu à la route du village en vue d'un bouclage du site afin d'absorber les flux et de sécuriser l'espace résidentiel.
- ⇒ Connecter les quartiers entre eux par des circulations douces transversales et périphériques.

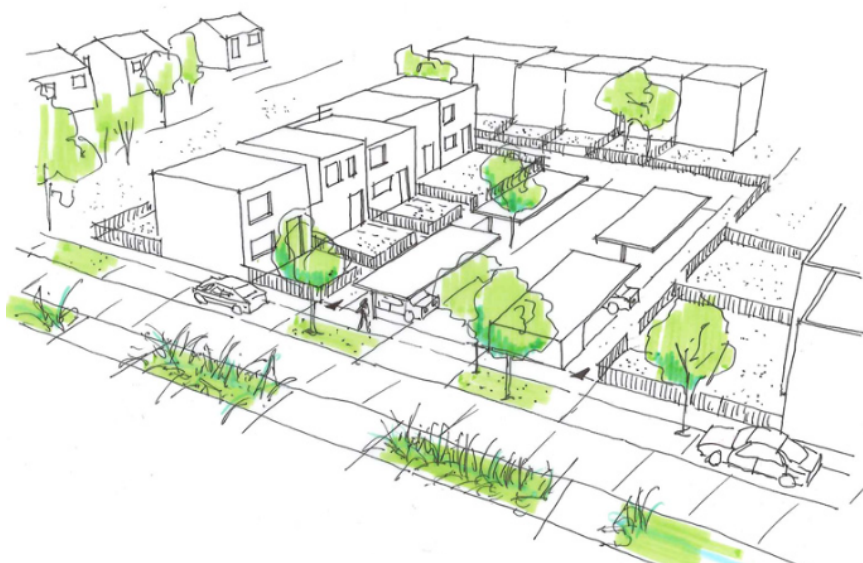


Maisons de village mitoyennes

- ✓ Alignement des fronts bâtis.
- ✓ Maisons de village mitoyennes.
- ✓ Toits deux pans.
- ✓ Garages au sein des propriétés.
- ✓ Prévoir un stationnement pour les deux roues et les vélos sur chaque îlot.
- ✓ Clôtures non obligatoires.
- ✓ Préférer les haies vives ou les palancates (palissades en bois).
- ✓ Voirie de déserte interne ombragée par des alignements d'arbres à complanter.
- ✓ Végétalisation générale des interfaces public/privé.
- ✓ Jardinets en façade secondaire.

Principes d'aménagement d'îlots

Maisons de village mitoyennes et pâtés de petits logements collectifs



Petits pâtés de logements collectifs

- ✓ Alignement des fronts bâtis.
- ✓ Mitoyenneté des bâtiments.
- ✓ Toits terrasse végétalisés.
- ✓ Garages regroupés sous des ombrières photovoltaïques.
- ✓ Clôtures non obligatoires.
- ✓ Préférer les haies vives ou les palancates (palissades en bois).
- ✓ Végétalisation générale des interfaces public/privé.
- ✓ Jardinets en rez-de-jardin.
- ✓ Prévoir un stationnement visiteurs sur les bas-côtés de la voie de desserte interne.
- ✓ Végétalisation des espaces publics par des arbres à longues tiges et des haies vives.
- ✓ Prévoir des noues végétalisées sur les bas-côtés pour l'absorption des eaux pluviales.



Ilot central de petits logements collectifs

- ✓ Alignement des fronts bâtis.
- ✓ Mitoyenneté des bâtiments.
- ✓ Toits terrasse végétalisés.
- ✓ Garages regroupés sous des ombrières photovoltaïques.
- ✓ Absence de clôtures.
- ✓ Préférer une végétalisation des interfaces public/privé par un cordon vert d'arbres à longues tiges et de massifs d'agrément.
- ✓ Prévoir des noues végétalisées sur les bas-côtés pour l'absorption des eaux pluviales.
- ✓ Patios végétalisés.
- ✓ Mixité des circulations – voies douces et vitesse limitée des voitures (zone 30).
- ✓ Mixité des textures et des enrobés.

Parti architectural

Logements collectifs :

- ⇒ R+1.
- ⇒ Constructions de forme parallélépipède, monobloc.
- ⇒ Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- ⇒ Parement bois autorisé pour les logements collectifs.
- ⇒ Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble du bâtiment.
- ⇒ Les toits terrasse seront obligatoirement végétalisés et devront accueillir à minima 50% de leur surface en panneaux photovoltaïques posés par bandes.
- ⇒ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins de chaque construction.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement par logement en sous-sol des bâtiments collectifs, ou sous forme de parc de stationnement paysagés à l'intérieur de l'emprise parcellaire.
- ⇒ Les matériaux écologiques qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable et les constructions d'habitation passives avec inertie lourde pourront bénéficier d'un étage supplémentaire à ce qui est autorisé par la présente OAP et le règlement de zones qui lui est rattaché (AUQ).

Maisons de village

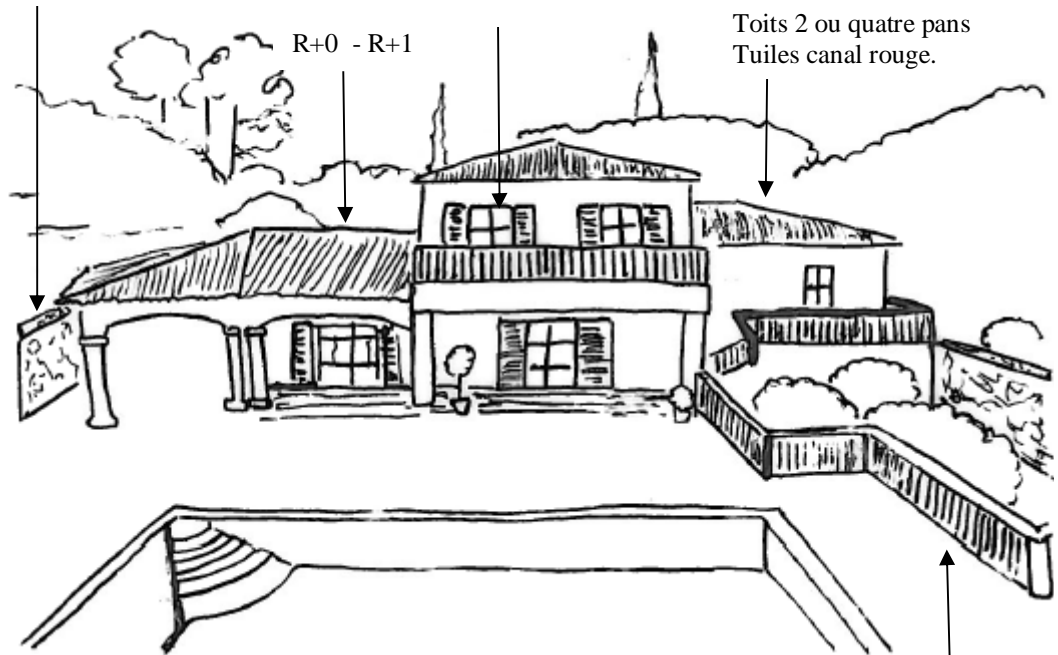
- ⇒ Construction de maisons de village mitoyennes alignées en front bâti.
- ⇒ Volumes simples, parallélépipédiques.
- ⇒ Hauteur R+1.
- ⇒ Toits deux pans, tuiles canal rouges.

Pavillonnaire individuel

- ⇒ Constructions individuelles R+0 - R+1.
- ⇒ Volumes simples, parallélépipédiques.
- ⇒ Enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Ecoconstructions obligatoires.
- ⇒ Stationnement à l'intérieur de la propriété obligatoire.

Limites séparatives formalisées par des haies vives

Ouvertures plus hautes que larges
Fenêtres à petits carreaux.
Volets persiennes ou pleins à lames croisées



Toits 2 ou quatre pans
Tuiles canal rouge.

R+0 - R+1

Tropéziennes

Exemples de constructions pavillonnaires individuelles

Insertion obligatoire du bâtiment à la pente par palier successifs.

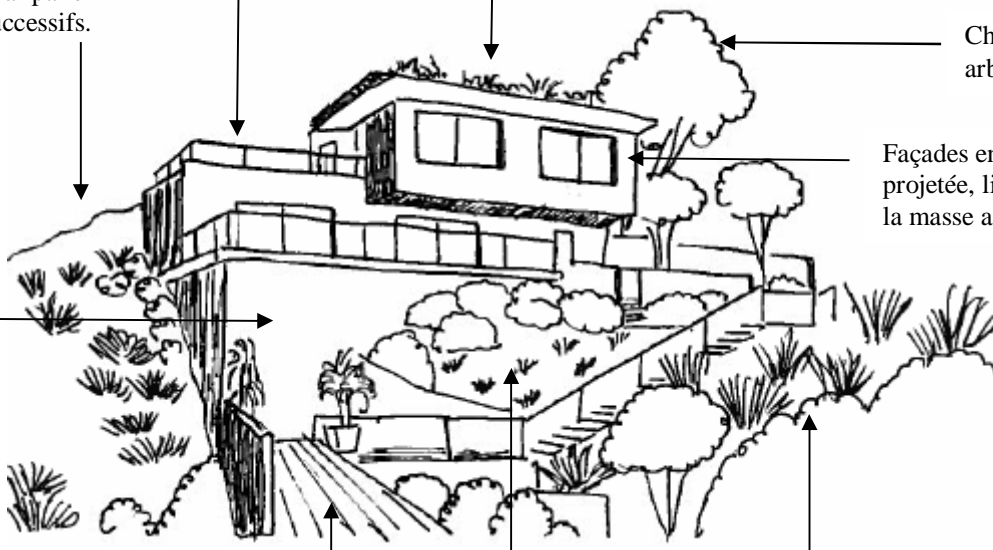
Roof top en bois possible
Toit terrasse en dalles de terre cuite

Toit terrasse végétalisé

Chênes, pins parasols, arbuscules, lentisques

Façades enduites à la chaux projetée, lissées, teintées dans la masse avec du tuf local.

Mur aveugle. Adaptation à la pente.



Terrasses en bois, en pierres de Brando ou en dalles de terre cuite.

Végétalisation obligatoire des terrasses artificialisées

Végétalisation obligatoire de l'assiette du projet à raison d'un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou de 10ml de haie vive ou d'un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Aménagements paysagers

Imperméabilisation des sites :

- ⇒ Coefficient biotope de 0,40.
- ⇒ Imperméabilisation limitée à l'emprise des bâtiments, aux annexes non habitables, aux voies de desserte et aux aires de stationnement publiques.

Trame verte :

- ⇒ Préserver et gérer la trame verte inscrite aux plans comme espaces de respiration urbaine,
- ⇒ Végétaliser les espaces libres de plantations par des bosquets, par des arbres isolés.



Jardins d'agrément & aménagements paysagers

- ⇒ Essences locales résistant au climat méditerranéen et à de longues périodes de sécheresse : pins parasols, cyprès d'Italie, oliviers, caroubiers, araucarias, magnolias, genévriers, juniperus oxyphèdres.
- ⇒ Haies vives de lentisques, de bougainvillées, de plumbagos, de chèvrefeuilles.
- ⇒ Jardins d'agrément de fruitiers méditerranéens (figuiers, agrumes, oliviers, plaqueminières, noisetiers, grenadiers, caroubiers, amandiers).
- ⇒ Massifs d'agrément avec bougainvillées, chèvrefeuilles, bignonnes, glycines).
- ⇒ Structuration paysagère de la zone avec plantation d'alignements d'arbres (tilleuls, magnolias, cyprès d'Italie, orangers, oliviers, cerisiers du Japon) comme interface avec la voirie structurante et de desserte.
- ⇒ Treilles et pergolas recouvertes de vignes, de bougainvillées, de chèvrefeuille ou de bignonnes sur les espaces publics comme privés.
- ⇒ Poteries en terre cuite avec cactées, bougainvillées.

Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts

- ⇒ Composteurs obligatoires.
- ⇒ Réservoirs de récupération des eaux pluviales obligatoires.
- ⇒ Aménagement de noues, de petits bassins de récupération des eaux pluviales.

Aménagements pour la faune

- ⇒ Les toits terrasses végétalisés seront couverts de plantes mellifères pour les insectes et des ruches seront installées sur les bâtiments publics.
- ⇒ Des nichoirs à hirondelles pourront être judicieusement installés au niveau des acrotères des bâtiments.
- ⇒ Préserver systématiquement amas de pierres et rocailles pour les reptiles et les batraciens.
- ⇒ Favoriser la plantation de haies vives et de massifs d'arbustes pour la petite faune, les petits mammifères et les sauriens.
- ⇒ Les clôtures et murets devront prévoir tous les 30m. des ouvertures de 30cm x 15cm pour le passage de la petite faune type tortue d'Hermann et le libre écoulement des eaux pluviales.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- ⇒ Les programmes de logements collectifs devront prévoir un minimum de 30% de logements à caractère social + 20% de logements locatifs et 50% de T4.
- ⇒ Réserver une densité minimale de 10-15log./ha pour la zone AUQ.

Développement urbain et restauration de l'espace villageois

Renforcer la mixité urbaine et l'attractivité d'un espace identitaire



Préserver la qualité architecturale et les ambiances de la ruralité
Structurer l'armature urbaine
A partir d'un quartier en devenir comme interface entre les noyaux anciens

Enjeux

Réduire la fracture territoriale en termes de logements.

Préserver les indices du patrimoine villageois.

Sauvegarder le patrimoine traditionnel.

Renforcer le lien social.

Organiser l'espace public.

Renforcer la mixité des mobilités.

Connecter les quartiers entre eux.

Restaurer la châtaigneraie.

Pistes d'actions

Garantir une urbanisation respectueuse des paysages, du patrimoine et de l'environnement.

Préserver les trames vertes et restaurer les continuités écologiques.

Préserver les espaces agraires et lutter contre l'étalement urbain

Préservation et restauration des ambiances de la ruralité.

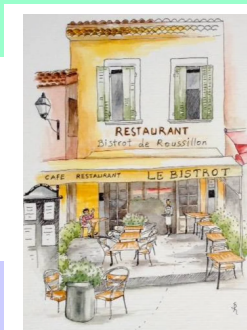
Tendre vers la mixité du parc de logements.

Renforcement des espaces publics.

Restauration des mobilités douces.








Planification – programmation

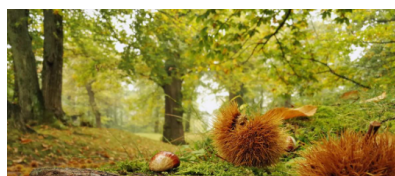
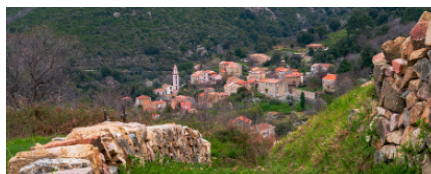
- ⇒ Soutenir l'urbanisme écologique.
- ⇒ Aménager une place centrale paysagée.
- ⇒ Organiser et améliorer le stationnement.
- ⇒ Soutenir la restauration des bâtis anciens (OPAH).
- ⇒ Construire des fronts bâtis en cœur de quartier.
- ⇒ Renforcer le lien social par l'aménagement de l'espace public.
- ⇒ Préserver les jardins les arbres isolés par l'inscription d'une trame verte à préserver.
- ⇒ Imposer la construction de logements collectifs en accession et en de locatif.
- ⇒ Promouvoir le développement économique (artisanat, hôtellerie, restauration).
- ⇒ Aménager d'un hameau des artisans.



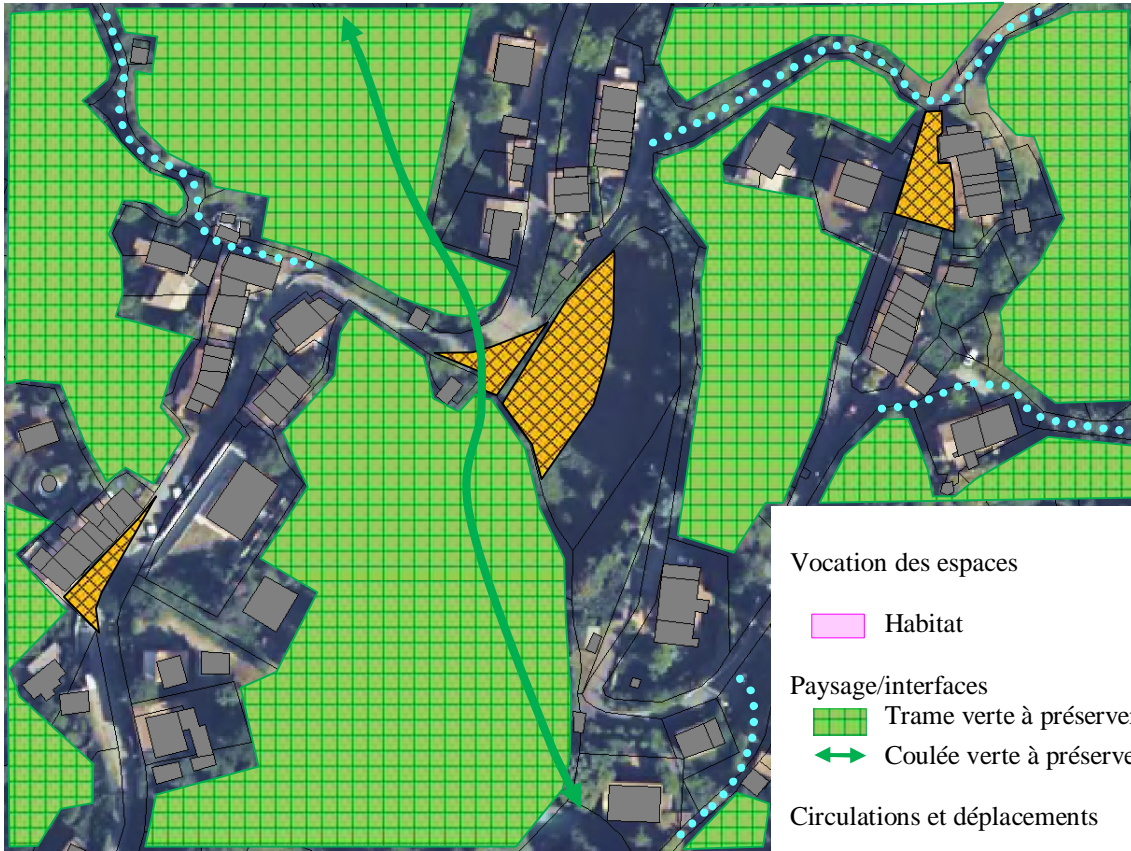


Renforcer la mixité urbaine et l'attractivité d'un espace identitaire

-  Quartier de mixité urbaine en devenir
-  Jardins-vergers à restaurer
-  Coulée verte – corridor écologique
-  Espace public – fontaine à agrémenter
-  Aire de stationnement paysagée à aménager
-  Place publique à aménager et à végétaliser
-  Cheminements piétons




Renforcement de l'armature urbaine des hameaux d'Olmo-Salasca
Restaurer l'identité et la dynamique rurale
Par l'aménagement d'un cœur de village de mixité urbaine




Vocation des espaces


 Habitat


Paysage/interfaces

 Trame verte à préserver

 Coulée verte à préserver

Circulations et déplacements

 Liaisons douces

 Aire de stationnement, place publique

Zone AUQ – 3400m²

Densité moyenne envisagée : 20 log/ha.

Aménagement d'un quartier résidentiel d'habitat permanent de logements collectifs.

Rééquilibrer le parc de logements

Assurer l'accès au logement

Accompagnement social

Programme attendu :


Maisons de village mitoyennes


Casa di l'anciani


Ateliers d'artisans d'art


Légende

 Bâti existant

 Maisons de village et front bâti – ateliers en Rdz

 Maison des anciens

 Espace public, piazzetta

 Trame végétale à préserver

Contexte

Structuration et restauration de la mixité urbaine sur un nouveau centre villageois Accession à la propriété et au logement Développement socio-économique identitaire

Un quartier résidentiel en devenir de mixité fonctionnelle, situé comme interface urbaine entre les hameaux d'Olmo et de Salasca.

L'assiette du quartier repose sur des terrains plats et artificialisés, en limite des deux hameaux, desservie par l'ensemble des réseaux et VRD. Une bande verte boisée s'étire sur les talus comme limite avec la route de Salasca.

Cette tâche urbaine villageoise s'inscrit au cœur d'un écrin de verdure composé de châtaigneraies séculaires et de jardins-vergers, généralement en friches, véritable réservoir de biodiversité.

Un espace en comblement et en densification de la tâche urbaine et des constructions d'habitat existantes.

Objectifs

L'objectif étant d'optimiser le gisement foncier par de l'habitat permanent et de promouvoir un certain développement économique adapté aux spécificités de la ruralité, miroir des savoir-faire identitaires et touristiquement attrayant. C'est rechercher avant tout un certain rééquilibrage du parc de logements en faveur des primo accédants.

- ✓ Renforcement de l'armature urbaine.
- ✓ Comblement des dents creuses.
- ✓ Accès au logement et à la propriété.
- ✓ Rompre avec l'exode rural.
- ✓ Redynamiser l'activité et l'attractivité des villages de l'intérieur.

Parti d'aménagement

Habitat

⇒ Constructions de 7 maisons de village mitoyennes alignées en front bâti.

Mixité fonctionnelle

⇒ Rez-de-chaussée du front bâti réservé à des ateliers pour accueillir des artisans d'art.
⇒ Construction d'une maison des anciens.

Espaces publics et lien social

⇒ Aménagement d'une place de village.
⇒ Aménagement de jeux pour enfants et d'un terrain de pétanque sous forme de petit square.
⇒ Végétalisation des interfaces et des espaces publics.

Mobilités

⇒ Restauration des circulations douces au travers des jardins, des châtaigneraies et connexion des villages entre eux.
⇒ Organisation du stationnement.

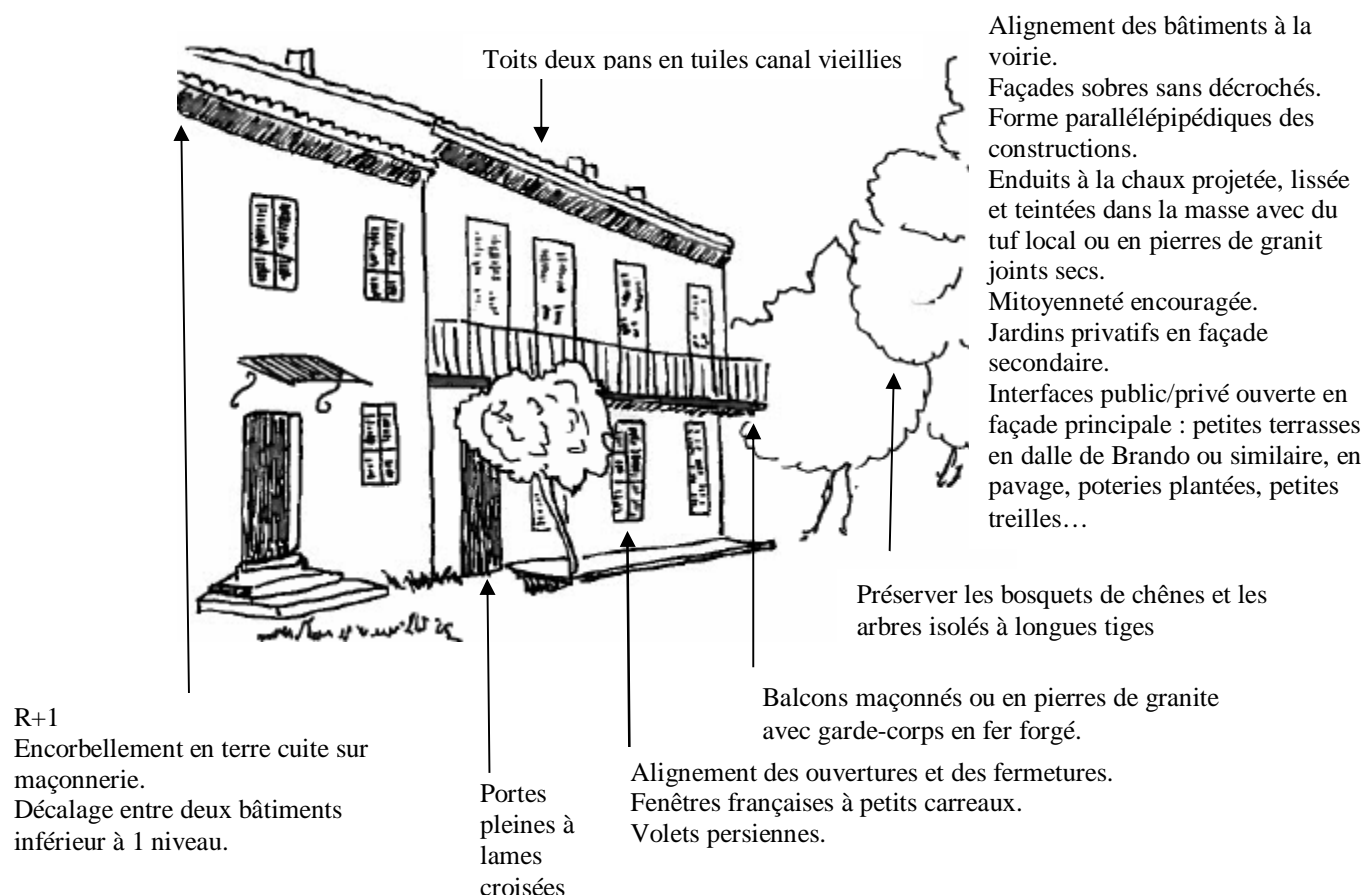
Environnement

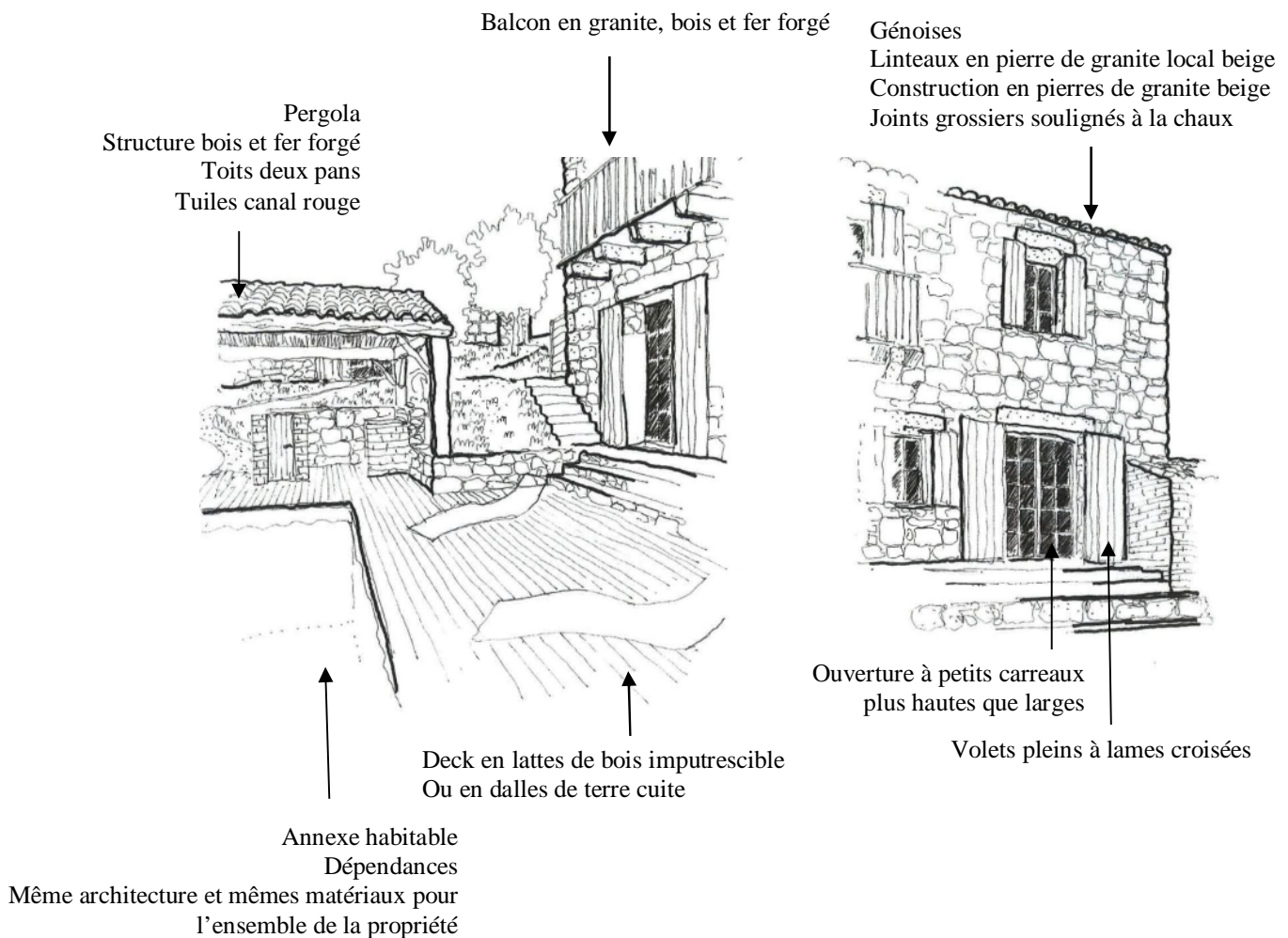
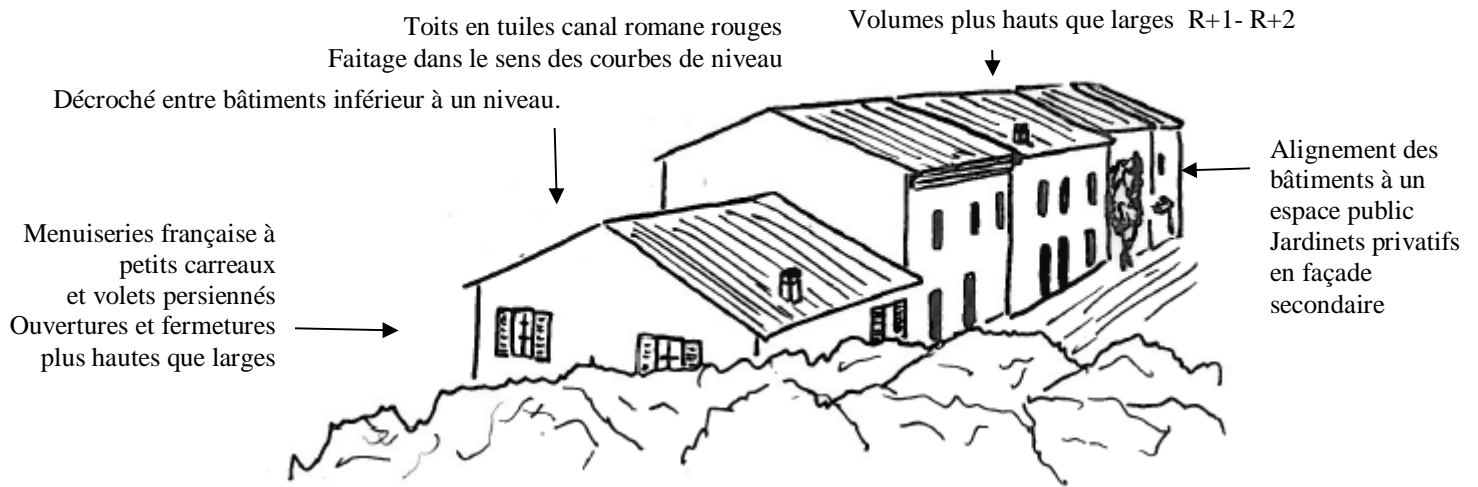
- ⇒ Végétalisation et interfaces public/privé et enchantement de l'espace habité en général par la plantation d'alignements d'arbres, de haies vives, de petits squares paysagers.
- ⇒ Restauration et renforcement des îlots de fraîcheur.
- ⇒ Restauration des châtaigneraies séculaires en périphérie par le biais de conventions et/ou par la mise en place d'une Association Foncière Pastorale (AFP).
- ⇒ Restauration des jardins-vergers par le biais associatif et le volontariat soutenu par la commune et la CAPA.

Parti architectural

Maisons de village

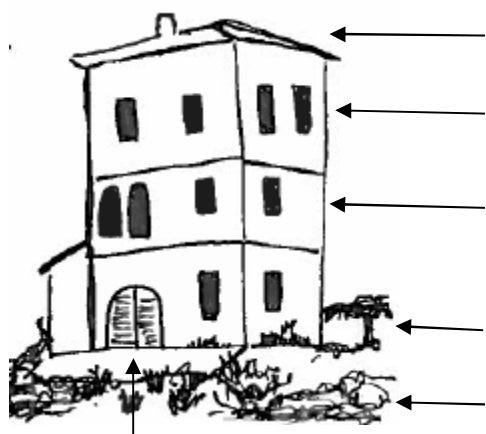
- ⇒ Construction de maisons de village mitoyennes alignées en front bâti.
- ⇒ Volumes simples, parallélépipédiques.
- ⇒ Réserver obligatoirement le rez-de-chaussée des bâtiments pour des ateliers qui seront uniquement dédiés à accueillir des artisans d'art.
- ⇒ Hauteur R+1 – R+2.
- ⇒ Toits deux pans, tuiles canal rouges.
- ⇒ Ouvertures françaises, plus hautes que larges.
- ⇒ Ouvertures françaises plus hautes que larges à petits carreaux.
- ⇒ Volets persiennes ou pleins à lames croisées.





Casa di l'Anciani :

- ⇒ Construction d'un palazzu de forme monobloc.
- ⇒ Hauteur R+2.
- ⇒ Services et communs en rez-de-chaussée.
- ⇒ Toits quatre pans tuiles rondes rouges.
- ⇒ Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- ⇒ Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble du bâtiment.
- ⇒ Ouvertures françaises, plus hautes que larges.
- ⇒ Ouvertures françaises plus hautes que larges à petits carreaux.
- ⇒ Volets persiennes ou pleins à lames croisées.



Arcades possibles en Rdz.
Limitées en étages.
Alignement obligatoire

← Toits 4 pans en tuiles canal rouges.

← Alignement des ouvertures et des fermetures.

Plus hautes que larges.

← Volets persiennes obligatoire.

← Constructions simples, parallélépipédiques.

R +2.

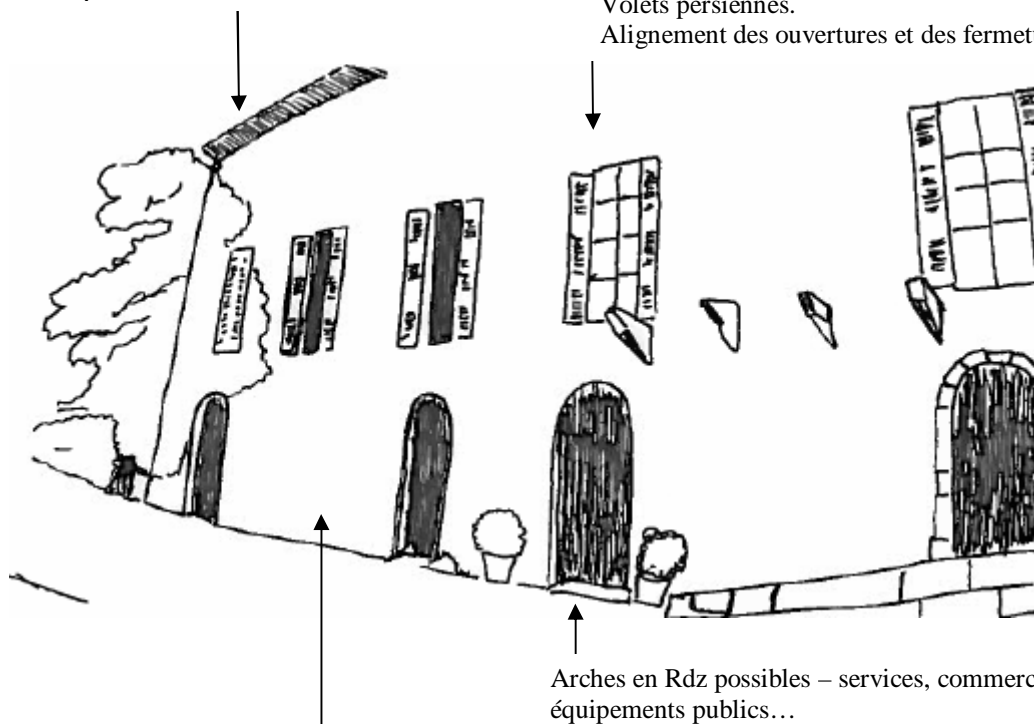
← Façades à la chaux projetée, lissée, teintée dans la masse avec du tuf local.

← Préserver les essences en place.

← Planter des essences endémiques résistantes au climat.

← Végétalisation obligatoire de l'assiette du projet à raison d'un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou de 10ml de haie vive ou d'un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

R+1 – toits deux pans en tuiles canal rouges
Acrotère dépassant de 30cm.



← Ouvertures plus hautes que larges.

Fenêtres françaises à petits carreaux.

← Volets persiennes.

← Alignement des ouvertures et des fermetures.

← Arches en Rdz possibles – services, commerces, artisanat, équipements publics...

Constructions simples, parallélépipédiques.

Façades sobres sans décrochements.

Façades à la chaux projetée, lissée, teintée dans la masse avec du tuf local.

Aménagements paysagers

Imperméabilisation des sites :

- ⇒ Coefficient biotope de 0,20.

Trame verte :

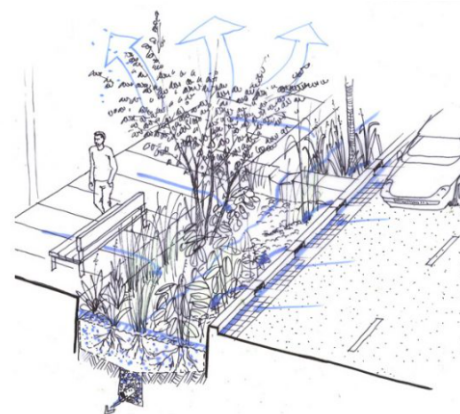
- ⇒ Préserver et gérer la trame verte inscrite dans le parti d'aménagement (schéma de principe) comme espace de respiration urbaine.
- ⇒ Alignements d'arbres et de haies vives à la voirie de desserte comme préalable.

Jardins d'agrément & aménagements paysagers

- ⇒ Plantation d'arbres d'agrément sur les espaces publics type cyprès d'Italie, cerisiers du Japon, magnolias d'hiver, orangers.
- ⇒ Plantation de haies vives de baies et de fruits à coques.
- ⇒ Treilles et pergolas recouvertes de vignes vierges, de chèvrefeuille ou de bignonnes.
- ⇒ Plantations de plantes mellifères en bordures de bâtiments (lavandins, menthe, genévriers, romarins).
- ⇒ Plantation d'iris et de papyrus sur les zones fraîches.

Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts

- ⇒ Composteurs obligatoires.
- ⇒ Récupérateurs des eaux pluviales obligatoires.
- ⇒ Aménagement noues plantées de haies vives et d'alignements d'arbres à longues tiges pour le drainage des eaux pluviales en interfaces entre voie publique et espaces imperméabilisés (stationnement, piazzette, bâtiments).



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif du village.

Les espaces recevant le public et les aires de stationnement en général devront obligatoirement prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ainsi que des abris pour les deux roues.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

1. La construction de la maison des anciens constitue un préalable comme condition d'ouverture à l'urbanisation. A défaut, le foncier devra être cédé à titre gratuit à la commune afin qu'elle procède à sa convenance à la réalisation de cet équipement.
2. Aménagement des aires de stationnement, des piazzette paysagées et autres lieux de rencontres.
3. Construction des logements d'habitation et des ateliers d'artisans.

Nota :

Ces aménagements peuvent se faire simultanément.
Les aménagements paysagers constituent un impératif.

Juguler et organiser l'armature urbaine de la plaine de Peri Centralités en devenir de Cunfina & de Chjosu Novu



Enjeux

Optimiser l'organisation de la trame urbaine.

Promouvoir l'accès au logement.

Renforcer la mixité urbaine.

Renouer avec le lien social.

Améliorer le cadre de vie.

Amélioration des circulations.

Développer l'offre économique et de santé.

Renforcement culturel.

Structurer les équipements publics.

Pistes d'actions

Créer un lieu de vie en cœur de quartier.

Développer l'attractivité de l'habitat.

Renforcer les services, les équipements.

Renforcer la place de l'espace public au sein des espaces résidentiels.

Organiser l'urbanisme opérationnel comme outil de développement et de structuration de l'espace.

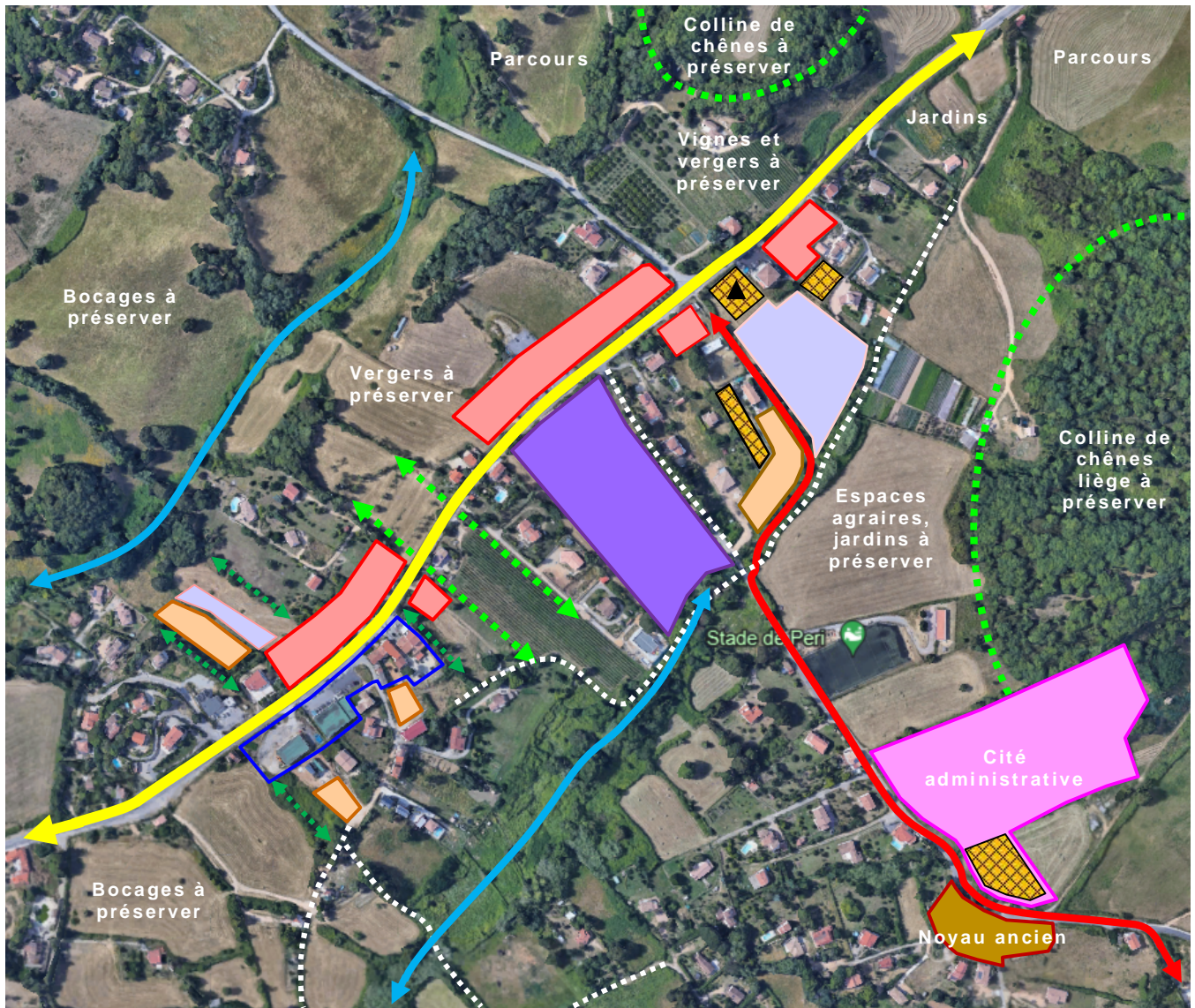
Nouveaux équipements publics et services pour une plus grande attractivité et une meilleure vie de quartier.

Des espaces publics de qualité et des déplacements facilités.

Planification – programmation

Programmation urbaine publique et mixité fonctionnelle

- ⇒ Construction d'un groupe scolaire.
- ⇒ Mise en place de la maison des aides-maternelles (MAM).
- ⇒ Aménagement d'un marché couvert.
- ⇒ Organisation d'une place centrale paysagée et/ou d'un parc paysagé.
- ⇒ Enchantement des quartiers et végétalisation des interfaces.
- ⇒ Aménagement d'espaces publics paysagers de détente et de loisirs.
- ⇒ Livraison d'une résidence senior.
- ⇒ Aménagement d'un pôle médical.
- ⇒ Ouverture de petits commerces et de services de proximité.
- ⇒ Construction d'un gymnase et de salles de sports.
- ⇒ Aménagement d'une médiathèque.
- ⇒ Mise en place de la maison de la culture et des arts plastiques.
- ⇒ Aménagement d'une école de musique.
- ⇒ Construction de logements communaux et de logements locatifs.
- ⇒ Construction de logements collectifs en accession.
- ⇒ Offre de lots à bâtir.
- ⇒ Aménagement d'un parc de co-voiturage.
- ⇒ Organisation du stationnement.
- ⇒ Mise en place des circulations douces et interconnexion des quartiers résidentiels.
- ⇒ Mise en place des transports en commun reliant la ville-centre et les villages.



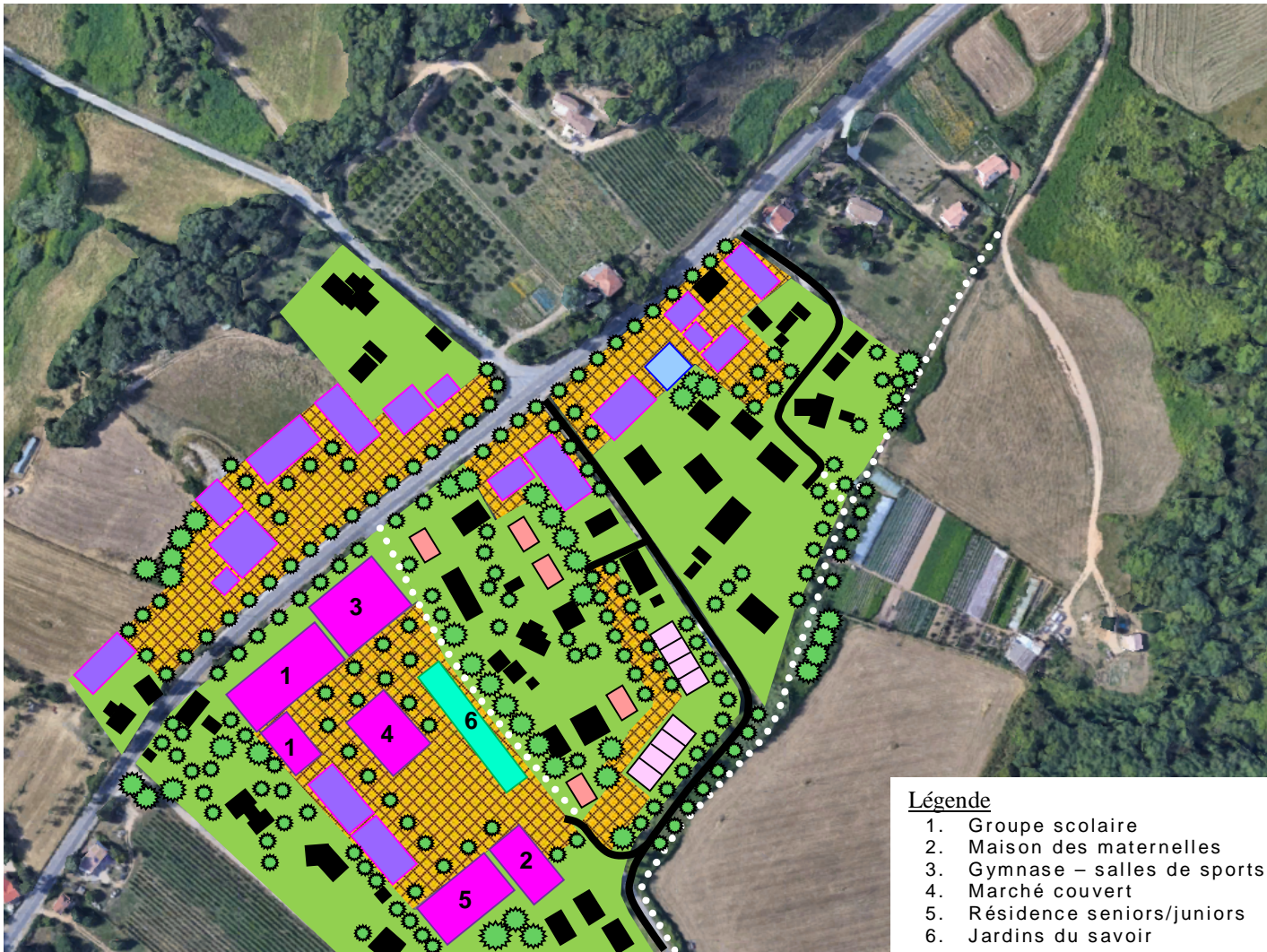
Centralités en devenir de Cunfina et de Chjosu Novu

<ul style="list-style-type: none"> Cité administrative, équipements publics Noyau ancien à préserver et à valoriser Espace résidentiel pavillonnaire Maisons de village mitoyennes Mixité urbaine – alignement des fronts bâtis Quartier de mixité fonctionnelle en devenir – nouveau centre Place publique Petits commerces et activités de services 	<ul style="list-style-type: none"> Continuité écologique Corridor écologique Couloirs verts à préserver Pénétrante Parc de co-voiturage Axe RT20 Boulevard urbain Alignements d'arbres Piste cyclable Transports en commun Alignement front bâtis Cheminements piétons
--	---

Cunfina

Une polarité structurante en devenir

Organisation fonctionnelle d'un nouveau centre au cœur de la plaine
Peri ville nouvelle



Légende

1. Groupe scolaire
2. Maison des maternelles
3. Gymnase – salles de sports
4. Marché couvert
5. Résidence seniors/juniors
6. Jardins du savoir

Aménager un nouveau centre au cœur d'un espace habité

Zones UD et UL – 10,7ha

Densité moyenne envisagée : 15 log/ha.

Rééquilibrage du parc de logements (accession – locatif – collectif - social)

Développement culturel et renforcement du lien social.

Des espaces publics de qualité et des déplacements facilités.

Mobilisation pour la santé et l'éducation.

Installation de nouveaux équipements et services pour une plus grande attractivité et une meilleure vie de quartier.

Aménagement d'un îlot central de fraîcheur et d'espaces de respiration urbaine.

Programme attendu :

Programme public de logements en accession et de locatif (logements collectifs).

Maisons mitoyennes de village alignées en fronts bâtis et structuration de l'espace densifiable.

Densification du parc de logements individuels.

Résidence seniors/juniors.

Maison des maternelles et groupe scolaire.

Gymnase et salles de sports.

Marché couvert – organisation du stationnement – place centrale et parc paysager.

■ Bâti existant

□ Maisons mitoyennes

□ Maisons individuelles

■ Bâtiments publics

■ Logements collectifs

■ Petits commerces, services

●●● Alignement d'arbres

■ Espace public, piazzetta

■ Espaces libres de plantations

●●● Trame végétale à préserver

●●● Circulations douces

Contexte

Aménagement d'un nouveau centre

Structuration fonctionnelle des polarités urbaines de la plaine de Peri

La plaine de Peri a connu, ces quelques 25 dernières années, un développement spontané au gré des opportunités foncières. La commune de Peri souhaite profiter des outils que lui procure la Plu afin de penser et d'organiser un développement cohérent, et conforter l'attractivité des espaces habités en apportant petits commerces de détail, activités de services, services publics, développement économique, création d'emplois et toutes les commodités nécessaires afin de garantir un certain épanouissement des populations qui résidentent alentours.

Pour se faire, la commune de Peri a retenu une intervention publique dans la programmation et l'aménagement urbain afin de garantir un rééquilibrage du parc de logements, d'assurer le développement socio-économique, de réduire les déplacements, de soutenir la mixité des circulations, de restaurer l'espace public, de gérer les interfaces public/privé et de lutter contre l'étalement urbain.

Le développement de la Cunfina se fera à partir de la structuration de l'armature urbaine de 3 tâches urbaines implantées aux alentours d'un carrefour (giratoire) et d'un axe routier (RT20) structurants, sous forme de polarité multifonctionnelle comme centralité dynamique de l'espace résidentiel que constitue la plaine de Peri.

La zone accueille déjà quelques petits commerces de détail, dispersés, et des constructions pavillonnaires diffuses, ceinturées par des espaces agraires de grande potentialité, elles-mêmes préservées par une zone agricole protégée (ZAP).

Le projet a été pensé de la sorte à réduire la dispersion des équipements publics, et d'éviter l'étalement urbain sur plusieurs polarités en extension en libérant ainsi plusieurs hectares de terres agricoles à fortes potentialités agro-pastorales (environ 12ha).

La préservation des espaces environnementaux et des paysages sensibles constitue un impératif et a fait l'objet d'une attention particulière.

Objectifs

- ✓ Renforcer l'organisation fonctionnelle de la zone.
- ✓ Renforcer la place de l'espace public au sein des espaces habités.
- ✓ Renforcer les espaces de respiration urbaine et les îlots de fraîcheur.
- ✓ Renforcer les équipements publics.
- ✓ Organisation du stationnement.
- ✓ Renforcer le lien social intergénérationnel.
- ✓ Améliorer le cadre et la qualité de vie.
- ✓ Rééquilibrer le parc de logements.
- ✓ Limiter les déplacements.
- ✓ Valoriser les productions locales.
- ✓ Organiser un centre urbain à part entière rayonnant sur la périphérie.
- ✓ Aménagement durable d'un nouveau centre sous forme possible d'Eco-Quartier à dominante d'équipements publics.

Parti d'aménagement

Développement socio-économique

- ⇒ Aménagement, renforcement et structuration d'un espace dédié aux petits commerces de détail et aux activités de services. Ces petites unités économiques seront implantées en rez-de-chaussée de bâtiments collectifs accueillant des logements au cœur d'un boulevard urbain en devenir de la RT20, de part et d'autre du giratoire.
- ⇒ Complément de petits commerces de détail en cœur de quartier.
- ⇒ Aménagement d'une food court piétonne sur la place centrale et sur l'espace de déambulations piétonnes au niveau du boulevard urbain.



Ci-dessus :
Petits commerces de détail et logements collectifs à l'étage.
Enchantement de l'espace piétonnier par une végétalisation appropriée.
Déambulations piétonnes ombragées.
Aménagement d'une food court – espace de rencontres et de détente sécurisé.
Boulevard urbain

Espaces publics et lien social

- ⇒ Aménagement de déambulations piétonnes sécurisées et paysagées de part et d'autre du boulevard urbain (RT20), en alignement avec les petits commerces et les bâtiments d'habitat collectif.
- ⇒ Traitement paysager des abords de la voirie primaire : Alignements d'arbres, trottoirs, mobilier urbain (bancs, poubelles, éclairage public, signalétique...).
- ⇒ Aménagement d'une place centrale végétalisée en cœur de quartier.
- ⇒ Aménagement de piazzette publiques paysagées avec mobilier urbain sur 4 îlots (emplacements réservés).
- ⇒ Aménagement de petits squares, de jeux pour enfants et d'un terrain de boules sur les îlots et quartiers résidentiels (emplacements réservés).

Equipements publics

- ⇒ Aménagement d'un gymnase, Construction de salles de sports sous forme associative (fitness, danse, squash...).
- ⇒ de terrains de petits jeux et de salles de sports afin de compléter les équipements du complexe sportif situé à 2mn.
- ⇒ Construction d'un groupe scolaire en cœur de quartier.
- ⇒ Construction d'une résidence seniors/juniors en cœur de quartier.
- ⇒ Aménagement d'une maison des maternelles (MAM) à côté de la résidence seniors/juniors.
- ⇒ Construction d'un marché couvert pour la commercialisation des productions locales et produits frais en cœur de quartier et de la place centrale.

Habitat

- ⇒ Densification du parc de logements individuels.
- ⇒ Construction de maisons de village regroupées en fronts bâtis sur 4 îlots.
- ⇒ Constructions de bâtiments d'habitat collectif de mixité fonctionnelle avec activités économique en r-d-z sous forme de boulevard urbaine et en cœur de quartier.

Mobilités & stationnement

- ⇒ Aménagement de parcs de stationnement paysagés à proximité des espaces publics, des espaces recevant le public et des espaces habités.
- ⇒ Tous les parcs de stationnement seront aménagés avec des ombrières photovoltaïques pour la recharge des véhicules électriques (20% des emplacements minimum) et la production d'énergie renouvelable pour répondre aux besoins énergétiques de la zone.
- ⇒ Aménagement d'un espace dédié à la location de vélos (zone UL).
- ⇒ Aménagement d'un maillage de pistes cyclables sur l'ensemble du territoire connecté à la centralité fonctionnelle de la Cunfina.
- ⇒ Aménagement de deux arrêts bus sur les entrées de quartier (giratoire et groupe scolaire par place centrale).
- ⇒ Organisation des circulations douces inter quartiers par des connections piétonnes transversales des îlots de mixité avec les quartiers résidentiels.

Environnement

- ⇒ Préservation de la trame verte intra-muros comme espace de respiration urbaine (Cf. schéma de principe et plans de zonage).
- ⇒ Aménagement paysager des abords de la voirie primaire et sécurisation des voies douces par des aménagements paysagers adaptés (alignements d'arbres, plantation de haies vives, massifs d'agrèments...).

Parti architectural

Espace commercial

- ⇒ Hauteur des constructions limitée à 9m. max. à l'acrotère.
- ⇒ Alignement des bâtiments à la voirie et/ou aux espaces publics (Cf. schéma de principe).
- ⇒ Forme des bâtiments monobloc.
- ⇒ Mitoyenneté des bâtiments, alignement des fronts bâtis.
- ⇒ Parcs de stationnement végétalisés avec ombrières photovoltaïques.
- ⇒ Matériaux : structures lamellé-collé ou métallique avec parement bois, pierre de granite beige, verre, ou structure béton enduit à la chaux projeté lissé teinté dans la masse.
- ⇒ Toits terrasse obligatoirement végétalisés et panneaux photovoltaïques sur au moins 30% de la surface. Ils seront aménagés par des terrasses, pergolas solaires, jardins, passerelles... en espaces extérieurs conviviaux pour créer un paysage horizontal suspendu qui fusionnera le haut et le bas.
- ⇒ Clôtures interdites.

Logements collectifs

- ⇨ Constructions de petits ensembles de logements collectifs de forme monobloc.
- ⇨ Hauteur R+2, petits commerces et activités de services obligatoires en rez-de-chaussée.
- ⇨ Toits quatre pans tuiles rondes rouges ou roof top en bois, ou toits terrasse végétalisés.
- ⇨ Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- ⇨ Ordonnement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble des bâtiments.
- ⇨ Prévoir deux places de stationnement en sous-sol.
- ⇨ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque construction.

Bâtiments publics

- ⇨ Constructions bioclimatiques.
- ⇨ Hauteur maximale 9m. à l'égout du toit.
- ⇨ deux pans, tuiles canal rouges et/ou toits terrasses végétalisés.
- ⇨ Volumes simples.
- ⇨ Enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.
- ⇨ Parement bois et constructions ossature bois recommandés.

Maisons de village

- ⇨ Constructions de maisons de village mitoyennes, R+1- R+2, plus hautes que larges, avec jardins privatifs en façade secondaire.
- ⇨ Volumes simples, parallélépipédiques.
- ⇨ Mitoyenneté, alignement à la voirie et/ou regroupement autour d'espaces publics à réaliser dans le parti d'aménagement.
- ⇨ Mur enduits à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.
- ⇨ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque bâtiment.
- ⇨ Prévoir deux places de stationnement à l'intérieur du parcellaire privatif.

Pavillonnaire individuel

- ⇨ Constructions individuelles R+0 - R+1.
- ⇨ Mitoyenneté, rehaussement possible jusqu'à R+2.
- ⇨ Volumes simples, parallélépipédiques.
- ⇨ Enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.
- ⇨ Maisons ossature bois et parement possibles.
- ⇨ Ecoconstructions obligatoires.
- ⇨ Stationnement à l'intérieur de la propriété obligatoire.
- ⇨ Prévoir obligatoirement des éléments producteurs d'énergie renouvelable type eau chaude solaire et panneaux photovoltaïque.



Logements collectifs, petits commerces en r-d-z, food court, espace de détente paysager et de déambulations piétonnes en interface avec le boulevard urbain (RT20) – Zone UD.



Petits commerces de détail, activités de services, MAM, résidence seniors-juniors et place centrale paysagée en espace vert ludique et de détente sur cœur de quartier (zone UL).



Groupe scolaire, gymnase, marché couvert, petits commerces de détail... implantés en cœur de quartier résidentiel de mixité fonctionnelle sur une place centrale végétalisée comme espace de détente et lieu d'animations et de rencontres (zone UL).

Aménagements paysagers

Imperméabilisation des sites :

- ⇒ Coefficient biotope de 0,30 minimum.

Trame verte :

- ⇒ Préserver et gérer la trame verte inscrite dans le parti d'aménagement (schéma de principe) comme espace de respiration urbaine.
- ⇒ Non imperméabilisation et végétalisation des espaces publics recommandée.
- ⇒ Prévoir un alignement d'arbres et/ou de haies vives comme interfaces avec la voirie primaire.
- ⇒ Les voies douces seront ombragées.

Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts

- ⇒ Composteurs individuels et/ou collectifs obligatoires.
- ⇒ Récupérateurs des eaux pluviales obligatoires pour les bâtiments d'habitation.
- ⇒ Aménagement noues et/ou de petits bassins paysagés pour le drainage et la décantation des eaux pluviales.

Jardins d'agrément & aménagements paysagers

- ⇒ Structuration paysagère de la zone avec plantation d'essences locales résistantes au climat méditerranéen et à la sécheresse : chênes, caroubiers, araucarias, cèdres, camphriers, cyprès d'Italie, magnolias blancs, tilleuls, orangers, oliviers, amandiers, figuiers, agrumes, pins.
- ⇒ Haies vives de lentisques, de bougainvillées, de plumbagos, de chèvrefeuilles. baies et fruits à coques recommandées pour la petite faune, les insectes et l'avifaune.
Treilles et pergolas recouvertes de vignes, de bougainvillées, de chèvrefeuille ou de bignones sur les espaces publics comme privés.
- ⇒ Plantation de plantes mellifères sur les toits terrasses (lavandins, menthe, genévriers, romarins).

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le projet devra reprendre les prescriptions générales (organisation, programmation, parti d'aménagement, parti architectural, préconisations paysagères...) telles qu'inscrites dans la présente OAP.

Seront pris en charge par l'aménageur le renforcement et la connexion de la totalité des VRD et des aménagements publics figurant dans la présente OAP.

Pour une meilleure intégration au site, la qualité du parti architectural, les aménagements paysagers et le traitement des interfaces est un préalable à l'obtention du permis d'aménager et devra obligatoirement figurer avec une note paysagère explicative et une illustration détaillée (plan, essences, organisation, justification...).

La végétalisation du site après travaux par l'aménageur constitue une des conditions d'ouverture à l'urbanisation majeures et de révision du PLU.

Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.

Les bâtiments d'habitation collectifs devront prévoir un minimum de 30% de logements à caractère social + 20% de logements locatifs.

La zone d'activités commerciales et les espaces recevant le public devront obligatoirement prévoir des 20% de bornes de recharge véhicules électriques ainsi que des abris pour les deux roues.

Les aires de stationnement recevant le public seront obligatoirement implantées sous des ombrières photovoltaïques reposant sur une structure en bois lamellé-collé.

Au niveau des espaces dédiés à l'habitat réserver une densité minimale de 15-20log./ha.

L'accès au groupe scolaire se fera par Cavone, aucun accès par la RT20 ne sera autorisé pour des raisons de sécurité.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Cet échéancier constitue un repère. Certains travaux peuvent être réalisés simultanément, voir avancés en rapport à la date prévue de réalisation.

Court terme 1-3ans :

1. Maillage et renforcement des VRD avec raccordement à la STEP de Campo Dell'Oro.
2. Densification des espaces résidentiels par des constructions pavillonnaires individuelles.
3. Construction de pâtés de maisons de village mitoyennes.

Moyen terme 3-5ans :

1. Construction des logements collectifs de mixité fonctionnelle.
2. Construction de la food court et de l'espace de déambulations piétonnes.
3. Aménagement des aires de stationnement, des piazzette paysagées et autres lieux de rencontres.
4. Construction de la maison des maternelles.
5. Construction de la résidence seniors/juniors.

Long terme – plus de 5 ans :

1. Construction du groupe scolaire.
2. Construction du gymnase et de petites salles de sports.
3. Construction du marché couvert.
4. Construction de la place centrale paysagée.

L'aménagement des espaces publics par la collectivité et inscrits dans le présent PLU est un préalable à toute révision du PLU sur cette zone.

Chjosu Novu

Une polarité secondaire à structurer

Mixité fonctionnelle et renforcement de l'armature urbaine



Renforcement de l'armature urbaine D'une polarité secondaire

Zones UD – 7,0ha

Densité moyenne envisagée : 10-15 log/ha.

Renforcer l'attractivité de l'habitat par la mixité urbaine.

Développer des liaisons douces en restructurant les circulations.

Renforcer l'offre économique.

Programme attendu :

Mixité fonctionnelle de logements collectifs, petits commerces de détail et/ou activités de services.

Maisons de village mitoyennes alignées en fronts bâtis et structuration de l'espace densifiable.

Densification du parc de logements individuels.

Légende

-  Bâti existant
-  Maisons mitoyennes
-  Maisons individuelles
-  Bâti à caractère économique
-  Logements collectifs
Petits commerces, services
-  Alignement d'arbres
-  Espace public, piazzetta
-  Espaces libres de plantations
-  Trame végétale à préserver
-  Coulée verte à préserver

Contexte

Aménagement et structuration d'une polarité secondaire

Renforcement d'un espace résidentiel et de services vers un espace de mixité fonctionnelle à part entière

Transformation d'une voie de passage fréquentée par un quartier de mixité urbaine

Structuration d'un boulevard urbain au cœur d'un quartier résidentiel

Chjosu Novu s'inscrit de part et d'autre de la RT20, sur les franges de la plaine de Peri.

Un cœur ancien sous forme de hameau traditionnel qui s'est étendu en premier lieu comme espace résidentiel, puis se sont agglomérés activités de services avec notamment l'ex mairie annexe et quelque commerces de détail, ainsi qu'un centre médical.

Les travaux de modernisation de la RT20 sur la zone, ainsi que l'extension du réseau d'assainissement collectif de la CAPA portant le collecteur de Campo Dell'Oro jusqu'au giratoire de la Cunfina, laisse augurer de belles perspectives de développement et notamment de densification de la tâche urbaine.

La commune souhaiterait en effet par ce biais renforcer les densités sur la zone et l'organiser à partir de l'axe routier comme boulevard urbain en mixant unités à caractère socio-économique, espaces publics et mixité de l'habitat. Favoriser ainsi les opérations immobilières en accession, en locatif et à caractère social afin de rééquilibrer le parc de logements et permettre aux primo accédants et aux jeunes ménages de trouver rapidement un logement décent et accessible à leurs ressources tout en restant proche des commodités du quotidien : ravitaillement, santé, services de proximité, transports en commun et voie structurante rapprochant les riverains et usagers des équipements de la ville-centre et des centres commerciaux

Par ailleurs, la préservation des terrains agraires en périphérie reste un des enjeux en vue de développer la viticulture, le maraîchage ou l'arboriculture traditionnelle méditerranéenne, et constitue un impératif malgré l'absence du réseau d'eau brute de l'OEHC, afin de préserver la carte d'identité de la ruralité et à fortiori les paysages de la plaine de Peri.

La sauvegarde des espaces environnementaux et des paysages sensibles constitue aussi un impératif.

Objectifs

- ✓ Renforcer l'organisation fonctionnelle du quartier.
- ✓ Renforcer l'appareil socio-économique en favorisant l'implantation d'unités nouvelles.
- ✓ Encourager un rééquilibrage progressif et la mixité du parc de logements.
- ✓ Renforcer la place de l'espace public à proximité des espaces habités.
- ✓ Organiser le stationnement.
- ✓ Renforcer l'animation de la zone.
- ✓ Améliorer le cadre de vie.
- ✓ Profiter du barreau que constitue la RT20 comme vecteur de développement sous forme de boulevard urbain, dans le renforcement des polarités et de l'armature urbaine.

Principes d'aménagement

Habitat

- ⇒ Densifier l'espace résidentiel pavillonnaire existant.
- ⇒ Compléter le parc de logements par la construction de logement collectifs sur le boulevard urbain en devenir avec petits commerces et services en rez-de-chaussée.
- ⇒ Retenir 3 îlots réservés pour l'implantation de fronts bâtis de maisons de village sur certaines dents creuses.

Développement socio-économique

- ⇒ Renforcement et structuration des unités économiques en place.
- ⇒ Maintien et développement du centre médical.
- ⇒ Nouvelles unités économiques, genre petits commerces de détail et activités de services en rez-de-chaussée des petits immeubles collectifs implantés de part et d'autre de l'axe routier.

Espaces publics et lien social

- ⇒ Aménagement d'un espace de déambulation piétonne en cœur de zone.
- ⇒ Aménagement de piazzette publiques paysagées avec mobilier urbain sur 4 îlots.
- ⇒ Traitement paysager des abords de la voirie structurante, de la voirie primaire et des interfaces public/privé.

Mobilités & stationnement

- ⇒ Aménagement de parcs de stationnement paysagés à proximité des espaces publics, des espaces recevant le public et des espaces habités.
- ⇒ Tous les parcs de stationnement seront aménagés avec des ombrières photovoltaïques pour la recharge des véhicules électriques (20% des emplacements minimum) et la production d'énergie renouvelable pour répondre à une partie des besoins énergétiques de la zone.
- ⇒ Connections piétonnes de la zone avec les autres quartiers de la plaine de Peri (emplacements réservé + chemins communaux).
- ⇒ Aménagement d'un arrêt bus et réflexion en vue de développer des fréquences régulières interconnectées à la ville-centre, aux gares, aux centres commerciaux et aux villages de la micro-région.

Environnement

- ⇒ Préservation de la trame verte intra-muros comme espace de respiration urbaine (Cf. schéma de principe et plans de zonage).
- ⇒ Aménagements paysagers des abords de la voirie de desserte primaire (RT20) avec alignements d'arbres et déambulations piétonnes.
- ⇒ Alignements d'arbres, trottoirs, mobilier urbain (bancs, poubelles, éclairage public, signalétique...) de part et d'autre du boulevard urbain en agglomération.

Parti architectural

Maisons de village et logements collectifs

- ⇒ Constructions de maisons de village mitoyennes, R+1 – R+2 avec jardins privatifs en façade secondaire.
- ⇒ Volumes simples, parallélépipédiques.
- ⇒ Mitoyenneté, alignement à la voirie et/ou regroupement autour d'espaces publics à réaliser dans le parti d'aménagement.
- ⇒ Mur enduits à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque bâtiment.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement à l'intérieur du parcellaire privatif.

Pavillonnaire individuel

- ⇒ Constructions individuelles R+0 - R+1.
- ⇒ Mitoyenneté, rehaussement possible jusqu'à R+2.
- ⇒ Volumes simples, parallélépipédiques.
- ⇒ Enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.
- ⇒ Ecoconstructions obligatoires.
- ⇒ Stationnement à l'intérieur de la propriété obligatoire.

Logements collectifs :

- ⇒ Constructions de petits ensembles de logements collectifs de forme monobloc.
- ⇒ Hauteur R+1 – R+3.
- ⇒ Petits commerces de détail et activités de services obligatoires en rez-de-chaussée.
- ⇒ Toits terrasse végétalisés.
- ⇒ Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- ⇒ Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble des bâtiments.
- ⇒ Prévoir deux places de stationnement en sous-sol par logement.
- ⇒ Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque construction.



- ✓ Alignement des fronts bâtis.
- ✓ R+1 – R+3.
- ✓ Logements à l'étage.
- ✓ Commerces de détail et activités de services en rez-de-chaussée.
- ✓ Toits terrasse végétalisés.
- ✓ Toits deux pans.
- ✓ Garages privatifs en sous-sol.
- ✓ Prévoir un stationnement pour les deux roues et les vélos.
- ✓ Clôtures interdites.
- ✓ Déambulation piétonne ombragée par des alignements d'arbres en interface avec la RT20.

Zone d'activités commerciales et artisanales :

- ⇒ Hauteur des constructions limitée à 8m. max.
- ⇒ Alignement des bâtiments.
- ⇒ Forme des bâtiments monobloc.
- ⇒ Mitoyenneté des bâtiments, alignement des fronts bâtis autour des parcs de stationnement.
- ⇒ Matériaux : structures lamellé-collé ou métallique avec parement bois, pierre de granite beige, verre, ou structure béton enduit à la chaux projeté lissé teinté dans la masse.
- ⇒ Toits terrasse obligatoirement végétalisés et panneaux photovoltaïques sur au moins 30% de la surface. Ils seront aménagés par des terrasses, pergolas solaires, jardins, passerelles... en espaces extérieurs conviviaux pour créer un paysage horizontal suspendu qui fusionnera le haut et le bas .



Ci-contre : noyau ancien et mixité fonctionnelle.

Aménagements paysagers

Trame verte :

- ⇒ Préserver et gérer la trame verte inscrite dans le parti d'aménagement (schéma de principe) comme espace de respiration urbaine.
- ⇒ Préserver les bosquets et les arbres isolés type chênes, oliviers, oléo-lentisques, lentisques pistachiers, pins.

Jardins d'agrément & aménagements paysagers

- ⇒ Plantes invasives interdites.
- ⇒ Haies vives de lentisques, de bougainvillées, de plumbagos, de chèvrefeuilles.
- ⇒ Structuration paysagère de la zone avec plantation et alignements d'arbres d'essences locales résistantes au climat méditerranéen et à la sécheresse : chênes, cyprès d'Italie, magnolias blancs, tilleuls, oliviers, orangers, cerisiers du Japon, caroubiers, araucarias, cèdres, pins parasols.
- ⇒ Treilles et pergolas recouvertes de vignes, de bougainvillées, de chèvrefeuille, de glycines ou de bignonées sur les espaces publics comme privés.

Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts

- ⇒ Composteurs obligatoires.
- ⇒ Réservoirs de récupération des eaux pluviales obligatoires.
- ⇒ Aménagement de noues végétalisées sur les interfaces avec les voiries.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le projet devra reprendre les prescriptions générales (organisation, programmation, parti d'aménagement, parti architectural, préconisations paysagères...) telles qu'inscrites dans la présente OAP.

Seront pris en charge par l'aménageur le renforcement et la connexion de la totalité des réseaux.

Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.

Les aires de stationnement recevant le public devront obligatoirement prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ainsi que des abris pour les deux roues.

Les aires de stationnement recevant le public seront obligatoirement implantées sous des ombrières photovoltaïques reposant sur une structure en bois lamellé-collé.

Les bâtiments d'habitation collectifs devront prévoir un minimum de 30% de logements à caractère social + 20% de logements locatifs et 50% de T4.

Au niveau des espaces dédiés à l'habitat réserver une densité minimale de 15-20log./ha.

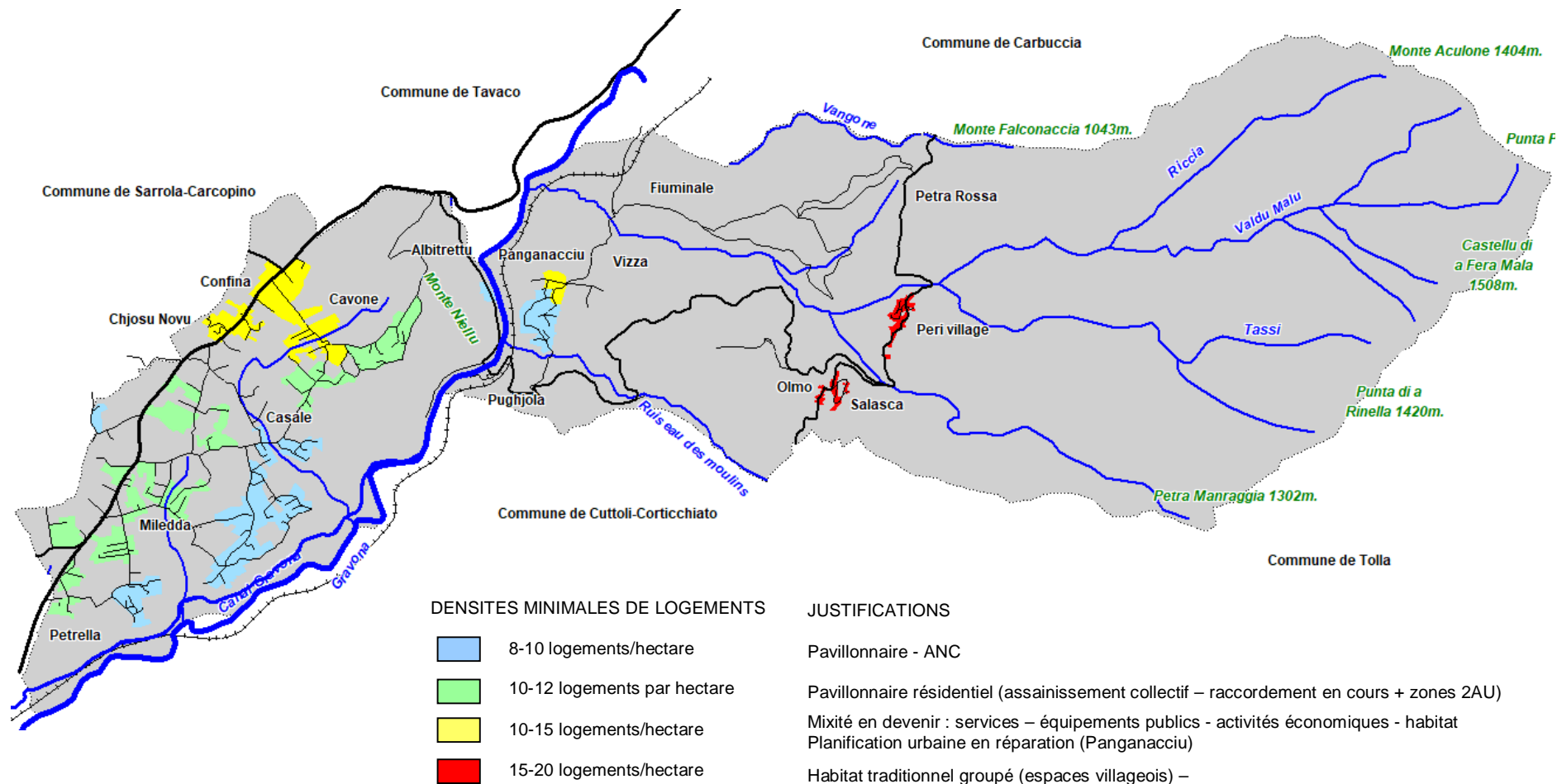
Tableau récapitulatif

Secteurs	Zones	Densification dents creuses	Renouvel. urbain	Extension urbaine	Densité moyenne*	Log. suppl. estimés	Nombre de log. à caractère social (OAP)	Nombre de log. locatifs hors log. sociaux (OAP)	Logements collectifs	Coefficient biotope
Panganacciu	AUQ	X	-	-	10-15 log./ha	30u	10u	6u	30u	0,40
Salasca	AUQ	X	-	-	20 log./ha	7u	-	-	7u	0,20
Cunfina	UD - UL	X	X	-	10-15 log/ha	65u	20u	15u	60u	0,30
Chjosu Novu	UD	X	X	-	15-20 log/ha	40u	10u	10u	35u	0,30
TOTAL	zu	-	-	-	10-20* log./ha	142u	40u	31u	132u	0,20 – 0,40

*Les densités en termes de logements sont moindre mais ce chiffre doit être tempéré au titre de la mixité fonctionnelle qui tendra à accueillir également parc de stationnement, espaces publics, espaces verts, mixité de mobilités, unités à caractère socio-économique ... voire parfois une cité administrative, un centre commercial, une zone d'activités, un groupe scolaire, un espace dédié à la petite enfance, un espace culturel, un marché couvert.... qui consomment de l'espace foncier conséquent.



Cartographie récapitulative des densités minimales de logements retenues par le PLU dans les zones urbaines U – AU et 2AU



OAP THEMATIQUES

OAP – Principe de densification des espaces artificialisés

OAP – Orientations et préconisations en faveur de la surélévation des bâtiments

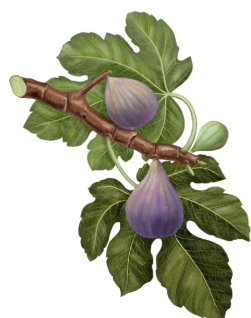
OAP – Aménager les espaces libres de plantations en zones urbanisables

OAP Trame verte et bleue

OAP Circulations douces

OAP Vulnérabilité

OAP Agricole



Préférer la densification à la dispersion des constructions

Participe à la lutte contre l'étalement urbain.

Evite de rentrer en conflit avec les enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

Optimisation et diversification des bâtis au sein d'une même unité foncière, d'une zone, d'un îlot, d'un quartier et ainsi rompre avec la monotonie.

Optimisation des VRD et des investissements publics.

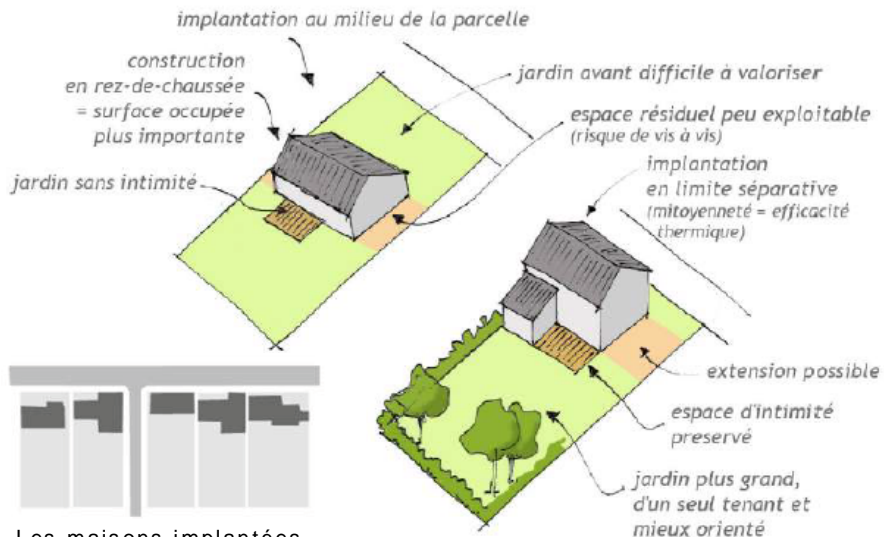
Economies d'énergie.

Principes et orientations de densification et d'implantation

Définir des axes structurants d'urbanisation durable comme faisceaux d'urbanisation raisonnée : RT20, Pénétrante, boulevards urbains, Noyaux villageois, cœurs de quartiers et nouveaux centre.

Prendre en compte et renforcer la trame verte et de la trame agricole... traversées par un faisceau d'urbanisation.

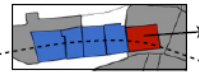
Porosité écologique des tâches urbaines par des traitements paysagers adaptés.



Les maisons implantées l'alignement de la rue permettent d'obtenir un effet de rue et des jardins sur les arrières.

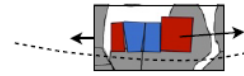
OAP - Principe de densification des espaces artificialisés

Tendre vers une croissance organique des fronts bâtis et modalités de densification

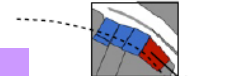


Recentrer le développement dans les enveloppes urbaines

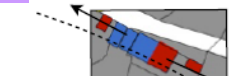
Densifier la trame bâtie par insertion dans les vides existants



Extension latérales des fronts bâtis



Création de noyaux denses en îlots sur les dents creuses



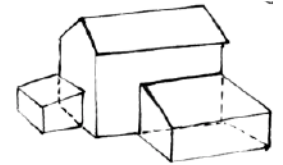
Diversifier l'offre en logements

Développer un habitat durable

Proposer un nouveau maillage interne du tissu urbain

Diversifier les usages et tendre vers la mixité du tissu urbain

Tendre vers une densification douce et maîtrisée



Exemple d'extension de bâtiment

La maison est une construction qui doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer.

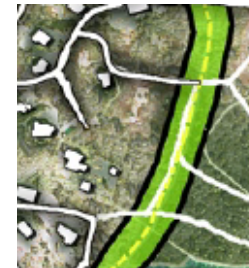
Il faut éviter l'implantation en milieu de parcelle qui gaspille de l'espace et restreint les évolutions possibles.

Engagements et perspectives d'aménagements

Réintroduire des éléments d'espaces publics sur les dents creuses des espaces résidentiels

Procéder à un maillage des îlots entre eux.

Développer des axes verts artificialisés de circulations mixtes sur les centres urbains.



Exemple d'implantation favorable, en harmonie avec le bâti environnant.

OAP – Orientations et préconisations en faveur de la surélévation des bâtiments

Favoriser un développement en hauteur des constructions

Limite les obstacles au libre écoulement des eaux pluviales.

N'interfère pas dans l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

Réduit les obstacles frontaux dans le paysage et conserve le maximum d'espaces libres de plantations.

Permet d'accroître la surface de plancher sur une surface réduite.

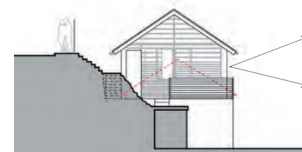
Réduit le coût de la construction.

Améliore la performance énergétique des bâtiments d'origine et réduit l'empreinte carbone de la construction.

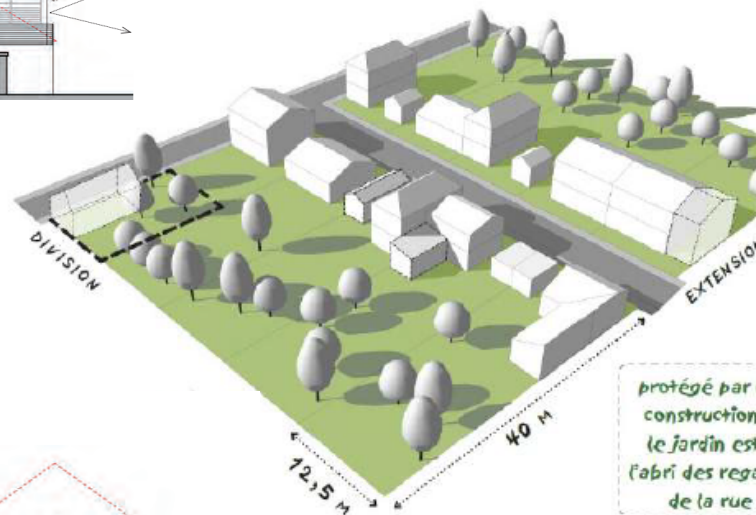
Améliore l'esthétique du bâti d'origine (apport de lumière, matériaux écologiques, nouvelles textures....).

Permet une mise aux normes phonique et thermique du bâtiment.

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

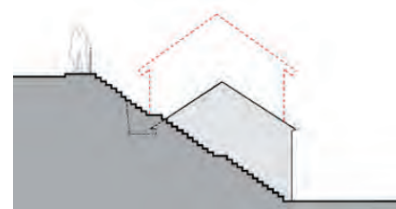


la maison
implantée
près de la
voie libère
une grande
surface
pour le
jardin



protégé par les
constructions,
le jardin est à
l'abri des regards
de la rue

les terrains plus petits sont
moins chers tout en offrant de
nombreuses possibilités d'évolution
= divisions et extensions

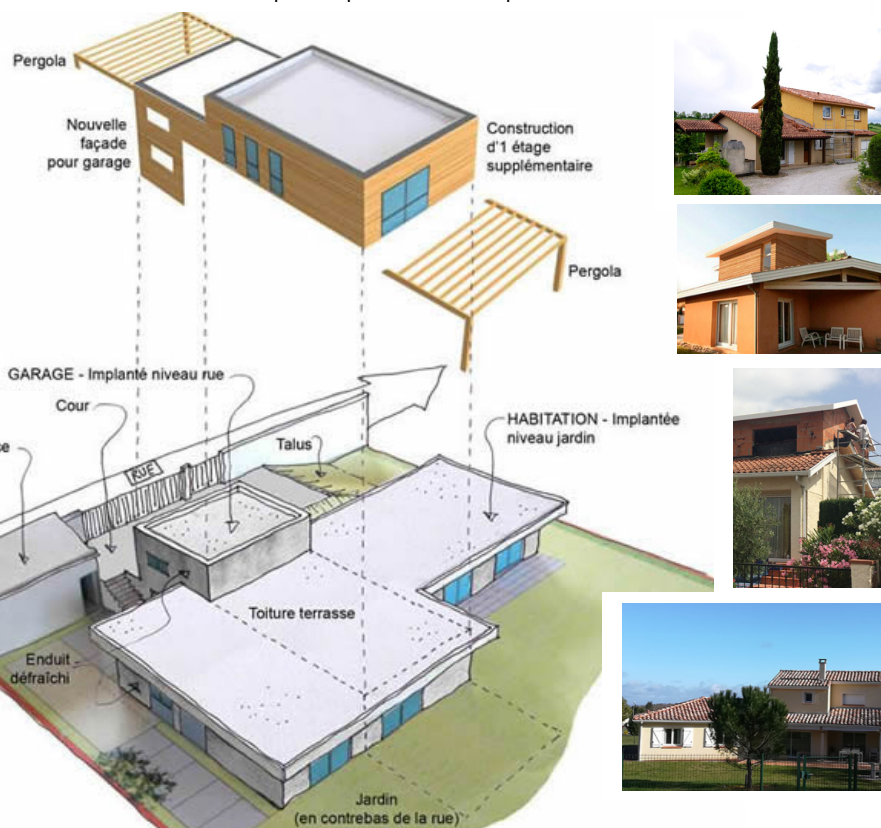


Un choix raisonné

Surélever sa maison n'est pas un acte anodin. Cette transformation remet en cause l'équilibre de la construction. Il est donc nécessaire de se positionner vis-à-vis de ce qui est déjà là : exprimer le contraste entre partie ancienne et nouvelle, ou bien tenter de dissimuler les transformations en s'inscrivant en continuité du langage architectural existant.

A l'échelle collective, le nouveau gabarit de la construction doit tenir compte des bâtiments environnants, des lignes générales du tissu bâti. Ne pas perturber l'ensemble construit de l'îlot, du quartier et ne pas occasionner de gênes supplémentaires.

Un acte raisonné qui peut permettre d'offrir de nouvelles perspectives sur un jardin, un paysage, être l'occasion d'améliorer l'articulation de la maison avec le terrain, d'optimiser l'installation dans le site et de revisiter l'organisation intérieure de la maison.



OAP – Aménager les espaces libres de plantations en zone urbanisable

Privilégier les clôtures traditionnelles ou végétales

Matériaux naturels, écologiques

Intégration paysagère réussie

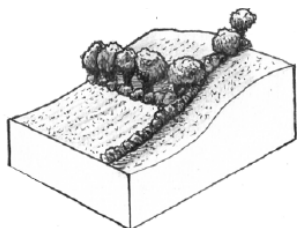
Préserve les unités paysagères, les perspectives et horizons

Garantit une transparence paysagère en termes de textures et de couleurs



Encourager à la réutilisation des linéaires de haies et des alignements d'arbres dans les limites parcellaires

Renforce la biodiversité, favorable à la petite faune et à l'avifaune

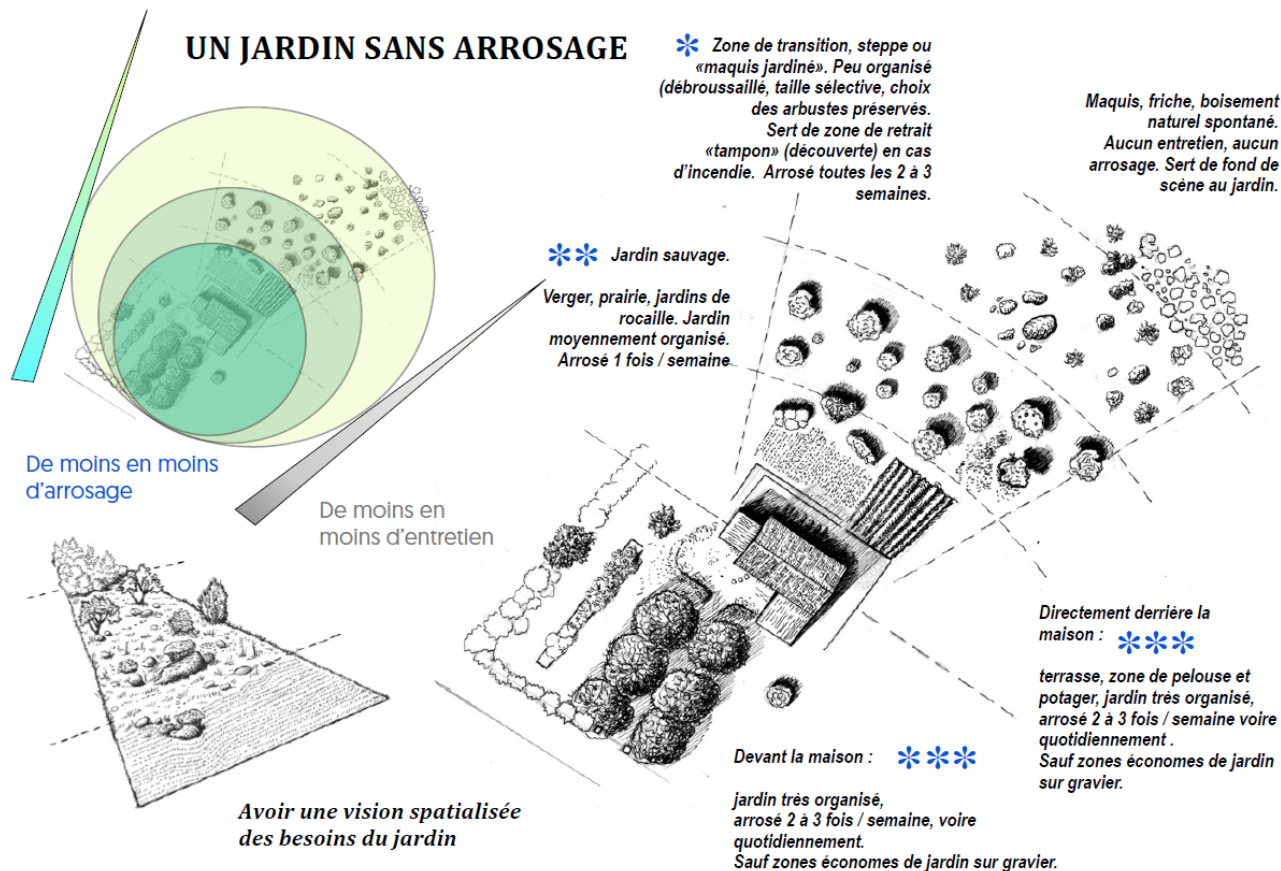


Soutenir les mises en valeur respectueuses de l'environnement

Des essences locales non invasives

Des essences économes en ressources (sols pauvres et secs)







UN JARDIN SANS ARROSAGE





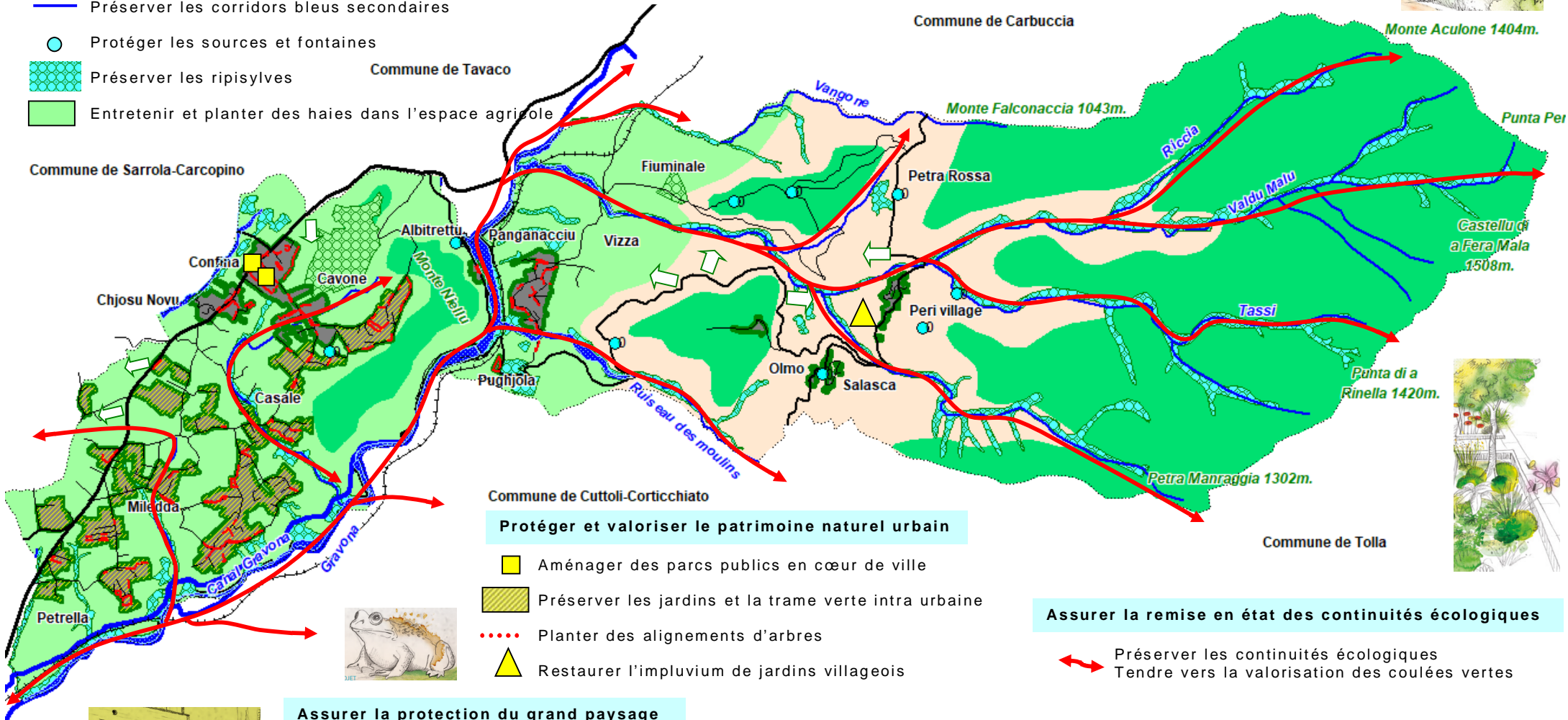
Les essences recommandées

Laurier sauce, arbusier, oléo-lentisques, amandiers, merisiers, cormiers, poirier, prunier, chênes vert, olivier, buis, houx, sureau, noisetier, aubépine, charme.





Protéger les espaces écologiques du territoire

-  La Gravona corridor bleu structurant à maintenir et qualifier
-  Protéger les berges et les abords de la Gravona
-  Préserver les corridors bleus secondaires
-  Protéger les sources et fontaines
-  Préserver les ripisylves
-  Entretenir et planter des haies dans l'espace agricole



-  Préserver et valoriser les espaces montagneux et les massifs
-  Protéger et restaurer les suberaies



Protéger et valoriser le patrimoine naturel urbain



-  Aménager des parcs publics en cœur de ville
-  Préserver les jardins et la trame verte intra urbaine
-  Planter des alignements d'arbres
-  Restaurer l'impluvium de jardins villageois

Assurer la remise en état des continuités écologiques

-  Préserver les continuités écologiques
-  Tendre vers la valorisation des coulées vertes



Assurer la protection du grand paysage

-  Garantir une transition harmonieuse avec la campagne
-  Préserver les principales perspectives paysagères



Objectifs

Organiser des itinéraires cyclables

Encourager les déplacements piétonniers sur les polarités urbaines

Mettre en œuvre des liaisons douces efficaces sur les quartiers résidentiels

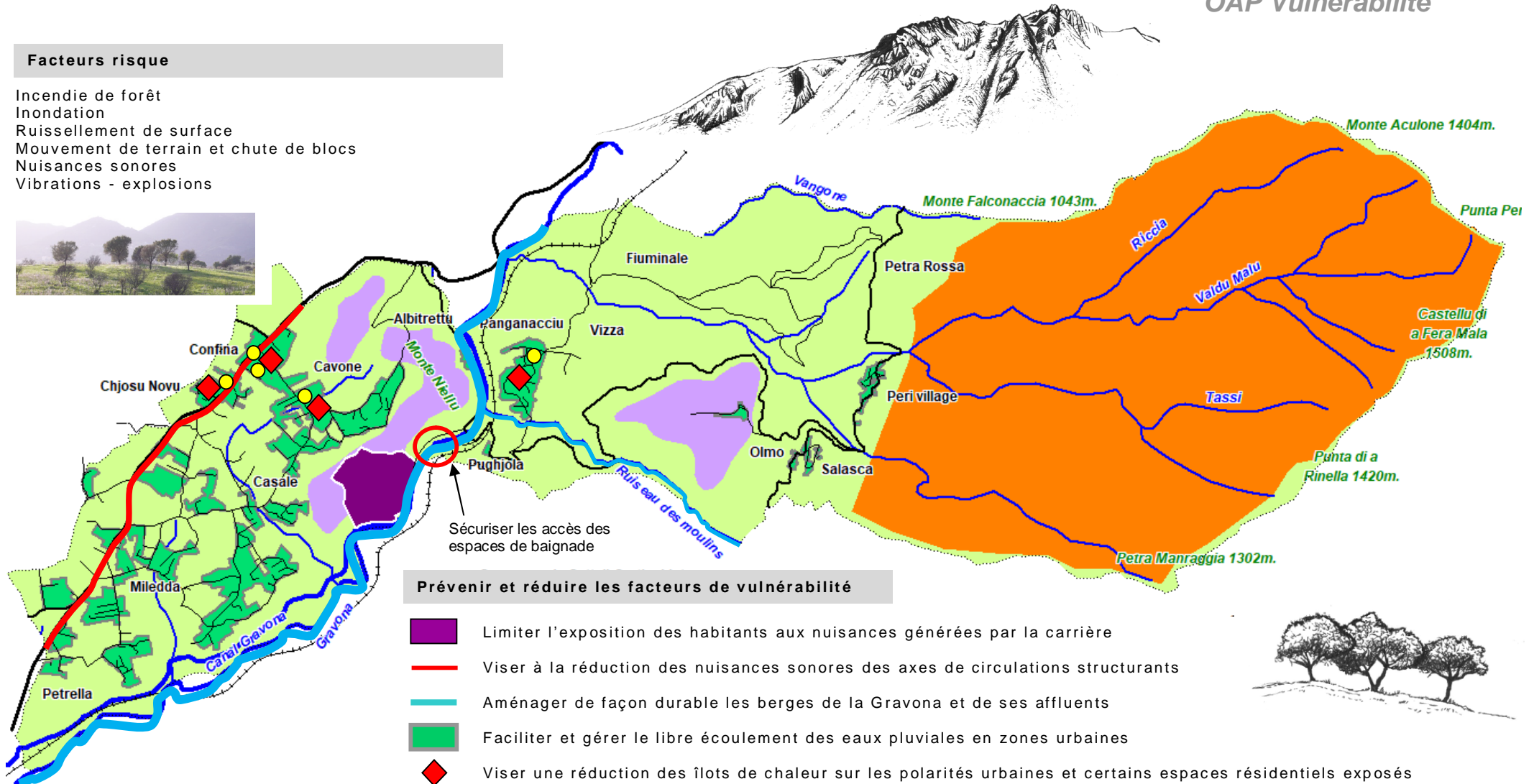
Promouvoir le développement d'une offre touristique reposant sur les circulations douces

C'EST LA CIRCULATION DES IDÉES
QUI A FAIT CIRCULER L'IDÉE
QU'IL FALLAIT AUSSI AMÉLIORER
LA CIRCULATION DES GENS











Facteurs risque

- Incendie de forêt
- Inondation
- Ruissellement de surface
- Mouvement de terrain et chute de blocs
- Nuisances sonores
- Vibrations - explosions










Prévenir et réduire les facteurs de vulnérabilité

-  Limiter l'exposition des habitants aux nuisances générées par la carrière
-  Viser à la réduction des nuisances sonores des axes de circulations structurants
-  Aménager de façon durable les berges de la Gravona et de ses affluents
-  Faciliter et gérer le libre écoulement des eaux pluviales en zones urbaines
-  Viser une réduction des îlots de chaleur sur les polarités urbaines et certains espaces résidentiels exposés
-  Procéder au reboisement des piedmonts parcourus par les incendies et/ou à la plantation de vergers méditerranéens
-  Tendre vers la mise en valeur des espaces agraires gérés entre la plaine de Peri et l'espace villageois afin de prévenir contre le risque incendie
-  Procéder à la végétalisation des espaces publics et des aires de stationnement des centres urbains pour Tendre à la réduction des îlots de chaleur.
-  Sécuriser l'espace montagnard au regard des risques de mouvement de terrain et promouvoir au développement des loisirs, de l'agroforesterie, du sylvopastoralisme et de la sylviculture



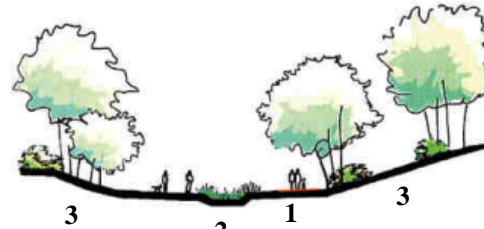
OAP Agriculture

Préserver la diversité culturelle et les paysages agricoles

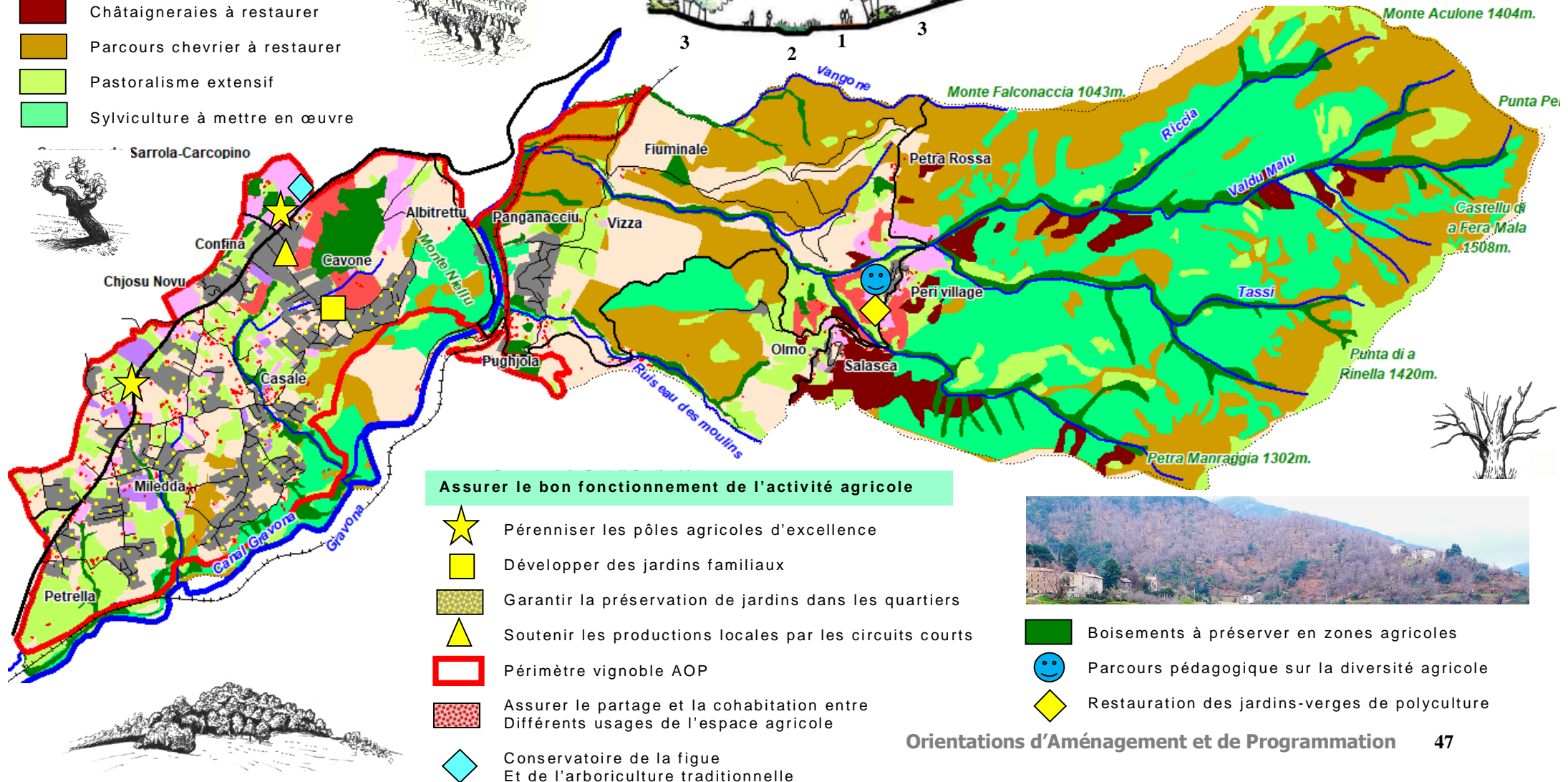
-  Coteaux viticoles
-  Vergers méditerranéens
-  Espaces maraîchers
-  Châtaigneraies à restaurer
-  Parcours chevrier à restaurer
-  Pastoralisme extensif
-  Sylviculture à mettre en œuvre










Préservation et entretien des chemins ruraux

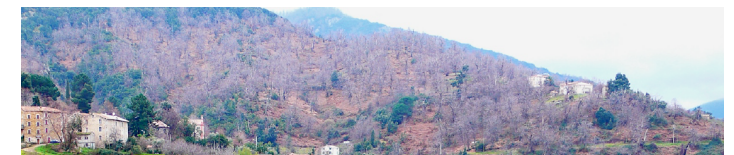





1. Entretien régulièrement des chemins afin de garantir les possibilités de circulation
2. Entretien des fossés pour la gestion des eaux pluviales
3. Aménager des espaces de transition favorables à la biodiversité



Assurer le bon fonctionnement de l'activité agricole

-  Pérenniser les pôles agricoles d'excellence
-  Développer des jardins familiaux
-  Garantir la préservation de jardins dans les quartiers
-  Soutenir les productions locales par les circuits courts
-  Périmètre vignoble AOP
-  Assurer le partage et la cohabitation entre différents usages de l'espace agricole
-  Conservatoire de la figue Et de l'arboriculture traditionnelle



-  Boisements à préserver en zones agricoles
-  Parcours pédagogique sur la diversité agricole
-  Restauration des jardins-verges de polyculture



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/>