

# P.L.U

## Ventiseri



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté par délibération du conseil municipal  
PHASE ENQUETE

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE	
	17.02.2022	17.10.2022	23.09.2024		

# SOMMAIRE

1. OAP de secteur d'aménagement – R151-8  
Travo, cœur de vie.....p.3

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1. Travo, cœur de vie à Ventiseri

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

### PROPOS INTRODUCTIFS

Ventiseri intrinsèquement liée à sa plaine comme la plupart des communes du rivage, se déploie en prenant ancrage autour des petits hameaux d'origine agricole situés désormais le long de la RT, avant de former de vastes ensembles résidentiels, particulièrement à Travo.

Si les équipements publics et économiques ont amorcé, sans succès avéré, des micro-lieux de vie, force est de constater que Travo est bien la centralité contemporaine de Ventiseri.

La commune a fait preuve d'anticipation au fur et à mesure des aménagements urbains, reflétée tout particulièrement dans le tracé et le profil des voies de desserte depuis la RT.



Photo : Urba Corse

La volonté du PLU est bien axée dans ce sens : poursuivre l'urbanisation du secteur de Travo pour en faire une centralité urbaine ayant une identité propre. La notion d'identité émerge dans l'enjeu de donner une âme au lieu alors que l'architecture y est fortement absente, que le paysage de plaine a perdu ses empreintes significatives et que la faible appropriation des espaces s'y fait ressentir.

Ainsi, à travers le regard sensible du paysagiste et de l'architecte, l'organisation urbaine s'imprénera d'ambiances nouvelles empruntant des essentiels en termes de cadre de vie : une trame d'espaces publics riche en « nature », en lieux de rencontres améliorés où la rue reprend ses lettres de noblesse.

Pour donner sens aux espaces publics, le bâti accordera une place équilibrée aux locaux dédiés aux commerces et services de proximité qui animent la vie des centres. Travo aura effectivement des centres : prenant appui sur les établissements publics comme l'école, la nouvelle mairie et la chapelle ou encore le site de l'usine, futur parc urbain et centre culturel, ils auront des rôles complémentaires.

La trame résidentielle interstitielle accompagnera ainsi la structuration entre différents espaces en jouant avec les subtilités réglementaires du PPRi du Travo : elle saura s'organiser pour créer des espaces apaisés et intimes tout en valorisant des perspectives paysagères qui tissent un lien visuel marqué avec les piémonts et le village ou encore des conditions bioclimatiques adaptées aux nouveaux enjeux environnementaux. Cette trame urbaine sera aussi le support de divers types d'habitat afin de concilier les besoins d'une population diverse : le parcours résidentiel tout comme la mixité sociale construisent ici le socle d'une société locale solidaire et qui s'ancrera plus naturellement à son lieu de vie.

Le périmètre délimite le cœur de Travo entre la RT et les principaux services publics en intégrant des parcelles bâties, amorces de micro-centralité au sein de l'espace urbain en devenir, mais aussi des parcelles de surfaces importantes, déterminantes dans le dessin de ce cœur urbain. L'OAP a pour but de créer un centre urbain en restaurant l'existant, en créant de nouveaux îlots à fonctions mixtes tout en créant les liens fonctionnels nécessaires à la cohérence globale et les équilibres avec les caractéristiques du site.

## A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

### PERIMETRE

Il englobe les terrains communaux notamment le long de la RT (carrefour, zone d'activités) ; les terrains le long du Travo pour leur intérêt historique et leur potentiel au service du projet urbain. Les vastes ensembles vierges entre la RT et le groupe scolaire le sont aussi pour mener le recentrage de la polarité urbaine qui s'étend vers le nord où prédomine les terrains communaux. Les quartiers existants sont intégrés selon la nécessité de requalification ou de renforcement de la cohérence de l'ensemble dans son fonctionnement.

Superficie de l'OAP : 19,08 ha  
Périmètre représenté sur la carte ci-contre

### ENJEUX

Construire le centre urbain de Travo avec une identité affirmée, en poursuivant l'urbanisation engagée. Ce dessein demande une structuration du périmètre autour de centralités locales aux fonctions multiples, par une densification résidentielle adaptée aux enjeux environnementaux et de qualité de vie comme cela a été exprimée dans la concertation publique. Intégrer le risque inondation comme composante de l'aménagement et comme socle d'un projet vertueux

### MAITRE D'OUVRAGE

Commune et opérateurs divers pour assurer la diversité des fonctions de la zone

### ECHEANCIER

Ouverture progressive avec une priorité pour les parcelles communales

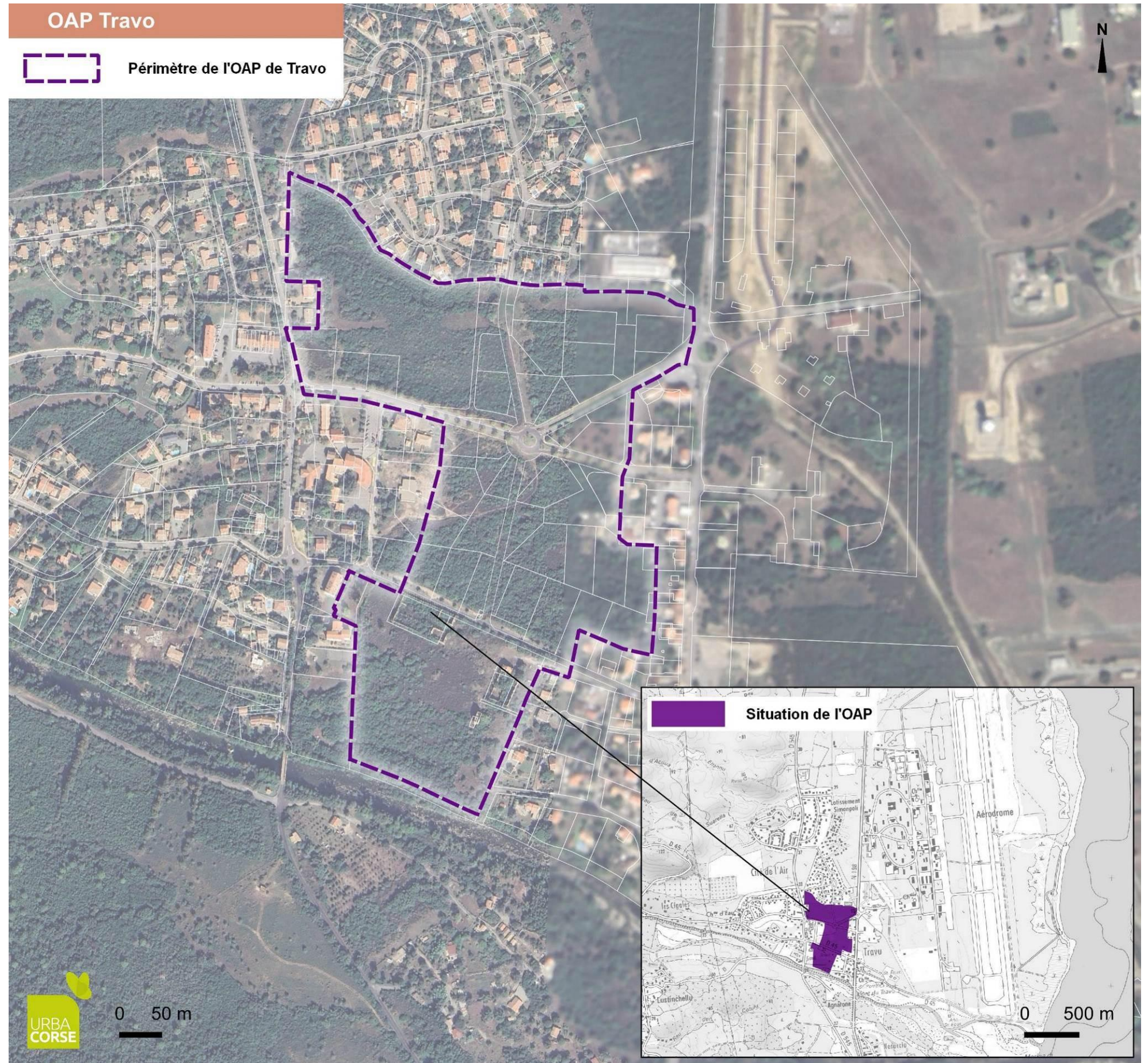
### PROGRAMMATION

Environ 186 logements







Commerces

**Equipements** : Future mairie, Centre multi-accueil (existant) espaces publics aménagés et à vocation patrimoniale








Espaces verts











**Espace public, loisirs et gestion des eaux pluviales**

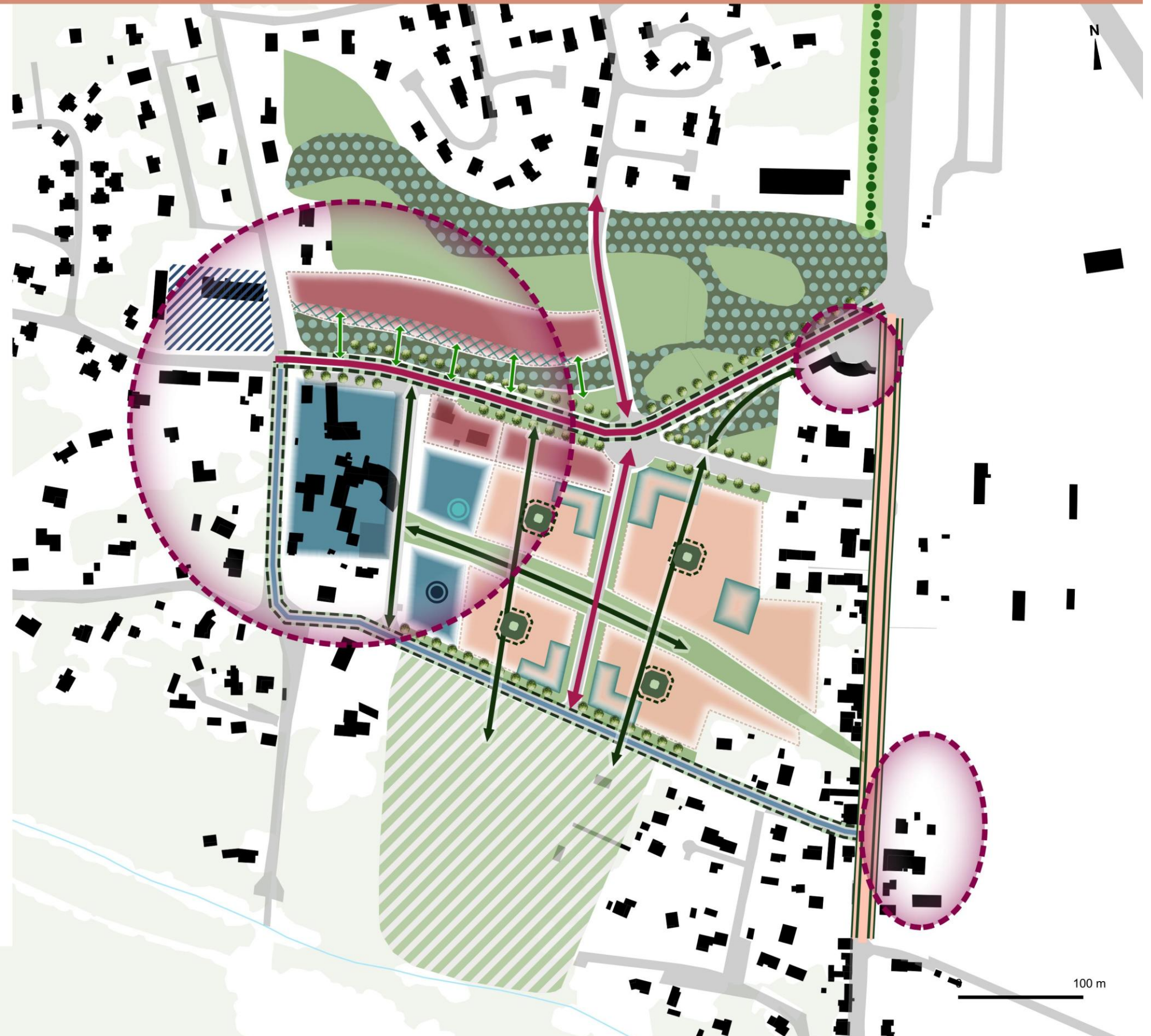
-  Espace vert dédié à la gestion des eaux pluviales accompagné de cheminements piétons
-  Espace vert / espace public
-  Espace culturel et de loisirs
-  Alignement d'arbres à préserver / renforcer (ajout de bosquets...)
-  Traitement paysager des abords de la RT10
-  Espace public de coeur de quartier

**Habitat et équipements**

-  Conforter la centralité
-  Secteur de mixité fonctionnelle (habitat, commerces et équipements) à densité élevée
-  Secteur d'habitat à densité modérée (logements intermédiaires ou maisons en bande)
-  Secteur d'équipements : valoriser les abords
-  Centre multi-accueil
-  Nouveau bâtiment de la mairie
-  Réhabilitation des commerces existants

**Mobilités et stationnement**

-  Création de voie
-  Affirmer la vocation urbaine de la traversée et prévoir des aménagements pour les modes doux
-  Prévoir un traitement paysager de la voie et des aménagements pour les modes doux
-  Liaisons piétonnes traversantes
-  Passerelle piétonne
-  Traversée apaisée de la RT10
-  Zone de stationnement mutualisé privilégiée pour les secteurs d'habitat à densité modérée
-  Zone sans stationnement ni circulation de véhicules motorisés : espace de parvis / terrasses...



Sources : SCAN25 - IGN©, DDTM, Urba Corse, 2022

## 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, voie dédiée aux modes doux ou espace public (ne concerne pas les zones de stationnement !), la végétalisation pourra être abordée de manière différente.



Exemples d'environnements privilégiés

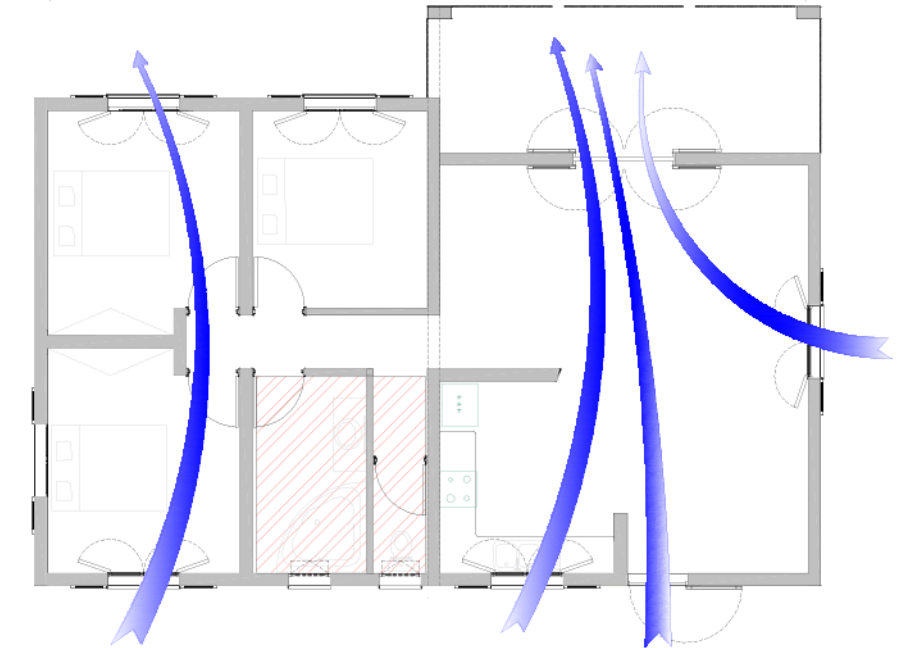


Exemples d'environnements à proscrire

#### 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. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Il est attendu une approche bioclimatique des constructions, afin d'améliorer le confort des logements et de minimiser leur consommation énergétique (chaud/froid).

Le respect des prescriptions et recommandations du paragraphe « confort climatique du bâti » est une façon de réduire la consommation énergétique.

Sauf impossibilité technique ou avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, service de proximité de la Direction générale des Affaires Culturelles de Corse), des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés.

La qualité environnementale des constructions passera également par le choix des matériaux, afin de diminuer leur impact carbone. La RE2020, réglementation environnementale des bâtiments neufs, sera nécessairement respectée.

Par ailleurs, une labellisation de l'opération est encouragée (ex : EcoQuartier, Quartier Durable Méditerranéen (QDM), Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM), Effinature...).

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 qui pourront comporter des cheminements piétons ou des équipements de type parcours santé.

#### 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, ... 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).

### 4. PERMEABILITE ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les espaces paysagers seront mis à profit pour la gestion des eaux pluviales (stockage et réutilisation ou connexion des eaux de pluie, préservation d'espaces tampons d'infiltration et de rétention des eaux).

Concernant les espaces extérieurs de l'opération d'aménagement, les espaces libres et les espaces verts seront maximisés, en privilégiant la

pleine terre. Pour ce faire, le stationnement des collectifs sera préférentiellement enterré, semi-enterré ou prévu en rez-de-chaussée des constructions, afin de mettre à profit la topographie du site tout en évitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs (parkings végétalisés perméables avec noue centrale, pas de bordures ou autres étriquassent autour des arbres pour que l'eau y ruisselle et s'infilte).

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...).

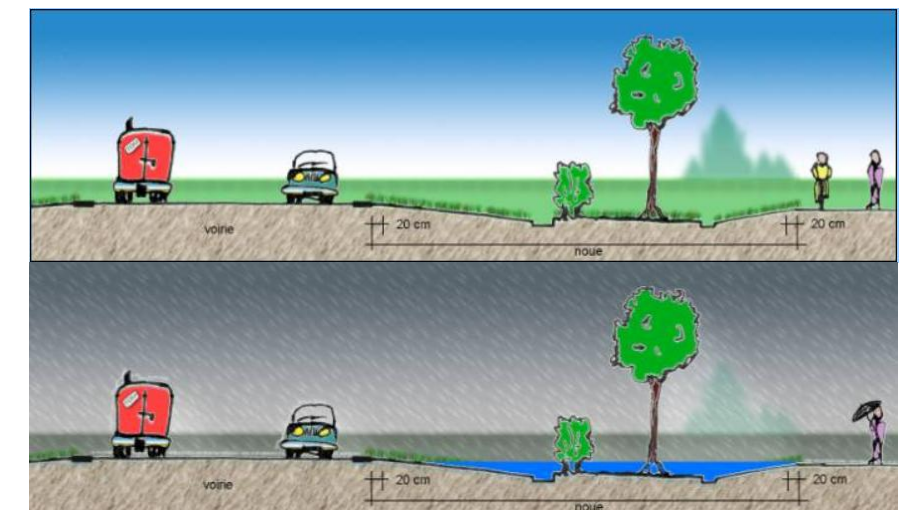
Un système de type noues paysagères couplés à des bassins de rétention en aérien sont privilégiés afin de collecter les eaux pluviales et de favoriser l'infiltration sur place.

Une largeur de noues d'environ 5 mètres a minima permet, d'une part la mise en valeur paysagère de celles-ci, d'autre part facilite leur entretien.

En cohérence avec l'emprise au sol limitée, les espaces verts et la pleine terre maximisés, l'imperméabilisation des sols sera tant que possible limitée. Notamment, pour les espaces publics non circulés et les cheminements doux au sein de l'opération, les revêtements de sol perméables seront privilégiés.



Exemples de noues



Principes d'aménagement d'une noue paysagère, extrait de [http://www.aeu.fr/fr/web\\_noue/noues.html](http://www.aeu.fr/fr/web_noue/noues.html)

### 5. PRESERVATION DE LA VEGETATION EXISTANTE ET CHOIX DES ESPECES

La végétation existante sera préservée autant que faire se peut lors de la réalisation des futures opérations de construction. Elle pourra être complétée par des espèces locales et adaptées au secteur.

Les franges de l'opération bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif (palette végétale d'essences locales, certification « Corsica Grana » pour assurer la traçabilité), des « îlots de végétation » sont prévus dans l'OAP (cf. plan général).

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, 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.

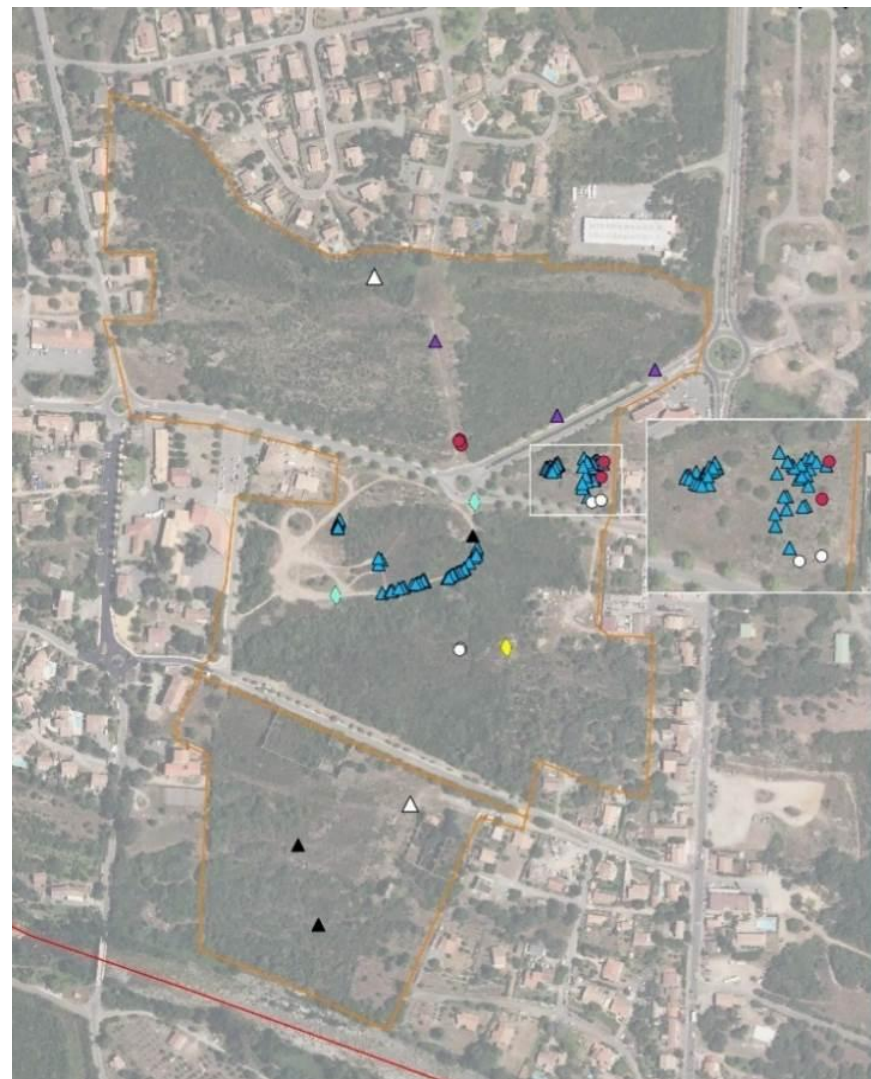
Des plantes endémiques ou méditerranéennes seront privilégiées pour leur adaptation au climat et leur résistance à la sécheresse.

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

## 6. MESURES D'ATTENUATION

Les espèces identifiées par l'environnementaliste lors des visites de site et repérées sur la carte ci-après sont à préserver selon les recommandations définies dans ce chapitre.



Limite communale de Ventiseri	<b>Faune</b>
OAP	<b>Entomofaune</b>
<b>Flore</b>	<i>Æschne printanière</i>
<b>Flore protégée</b>	<i>Cordule méridionale</i>
<i>Serapias neglecta</i>	<i>Sélysiothémis noir</i>
<i>Serapias parviflora</i>	<b>Avifaune</b>
<b>Flore patrimoniale</b>	<i>Hirondelle de fenêtre (alimentation occasionnelle)</i>
<i>Dorycnopsis gerardi</i>	<b>Reptiles</b>
<i>Lotus ornithopodioides</i>	<i>Tortue d'Hermann</i>
<i>Psilurus incurvus</i>	

Source : *Inventaire Naturalia*

Des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement en faveur de la biodiversité devront être mises en œuvre principalement lors du chantier de construction, mais également en amont des travaux (études préalables) et une fois le quartier occupé.

### c. E1\_Maintien des boisements et haies identifiés sur site

Maintenir au maximum les divers boisements et haies qui servent d'habitat de chasse et de transit pour les chiroptères et de supports de nidification pour l'avifaune commune. Une gestion différenciée du sol doit être pratiquée au niveau des boisements pour renforcer l'attrait des continuums pour la diversité biologique.

### d. E2\_Inventaires complémentaires pour la définition des habitats à Tortue d'Hermann

Dans le secteur sud et dans le secteur nord, on note la présence de la Tortue d'Hermann. Des inventaires complémentaires sont recommandés lors des études préalables aux projets de travaux afin de définir précisément les habitats et les usages du secteur par la Tortue d'Hermann ainsi que les mesures à mettre en œuvre à l'échelle du projet.

### e. E3\_Inventaires complémentaires pour la définition des zones humides

Selon les critères définis dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, des inventaires complémentaires pour la définition des zones humides doivent être réalisés sur la zone sud (notamment en cas de travaux envisagés pour la zone de loisirs).

## 7. MESURES DE REDUCTION

### a. R1\_Adaptation des emprises travaux et des installations de chantier

Les inventaires naturalistes ont mis en exergue la présence de quelques espèces à enjeux écologiques à proximité immédiate du projet. Afin de limiter les impacts liés aux emprises travaux et aux installations de chantier, la localisation des bases de vie, zones de stockages, pistes provisoires, parking, accès au chantier, etc., devront être définies au préalable avec une AMO environnementale pour privilégier les secteurs de moindre sensibilité. A l'issue, la délimitation précise de ces espaces et de l'ensemble du chantier devra être signalée à l'aide d'une matérialisation spécifique, également pour éviter toute déambulation d'engins et toutes installations dans les secteurs les plus sensibles,

notamment à proximité des stations d'espèces floristiques patrimoniales non impactées par le projet.

### b. R2\_Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier

Les projets d'aménagement sont souvent source de pollutions sonores, visuelles, mécaniques voire chimiques. Au regard des quelques enjeux écologiques identifiés à proximité du projet, des précautions devront être prises en phase chantier afin de limiter toutes nuisances sur le milieu naturel : contenir et traiter les écoulements superficiels, stocker les produits polluants sur une aire de stockage imperméabilisée et comportant des dispositifs de rétention, excaver et traiter les éventuelles terres polluées, trier et évacuer les déchets, ...

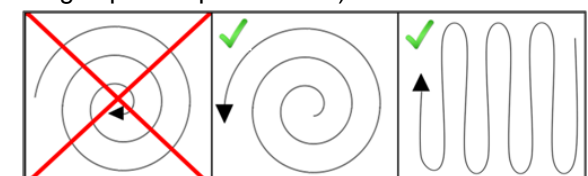
### c. R3\_Diminution de l'attractivité de la zone à aménager

La zone prévue pour l'aménagement doit être rendue inhospitalière avant les travaux afin d'éviter toute destruction d'individus lors du démarrage du chantier. Pour cela, elle devra être débroussaillée pour limiter le développement de la strate végétale et donc son attractivité. De plus, les blocs rocheux et les morceaux de bois attractifs pour les reptiles devront être enlevés de la zone à aménager et exporter vers un organisme ou entreprise de valorisation des déchets verts ou se tourner vers un écologue pour une revalorisation des matériaux en refuges à reptiles sur zones protégées à proximité.

Cette défavorabilisation des milieux est à réaliser en septembre voire en octobre si les conditions météorologiques sont bonnes, en amont des travaux.

Le débroussaillage doit être « respectueux de la biodiversité », c'est-à-dire :

- Restriction des emprises au strict nécessaire afin de limiter la destruction d'habitats naturels adjacents ;
- Débroussaillage manuel afin de réduire les perturbations sur la biodiversité ;
- Hauteur de coupe de 15 cm minimum pour ne pas détruire d'éventuels individus ;
- Campagne de sauvegarde de la Tortue d'Hermann (déplacement d'espèces protégées)
- Schéma de débroussaillage cohérent avec la biodiversité présente : éviter une rotation centripète qui piégerait la faune – préférer une rotation centrifuge ;
- Broyage et exportation de l'essentiel des rémanents (excepté en cas de réutilisation des bois morts pour la création de refuges pour la petite faune).



Principe du débroussaillage respectueux de la biodiversité



#### d. R4\_Calendrier écologique des travaux

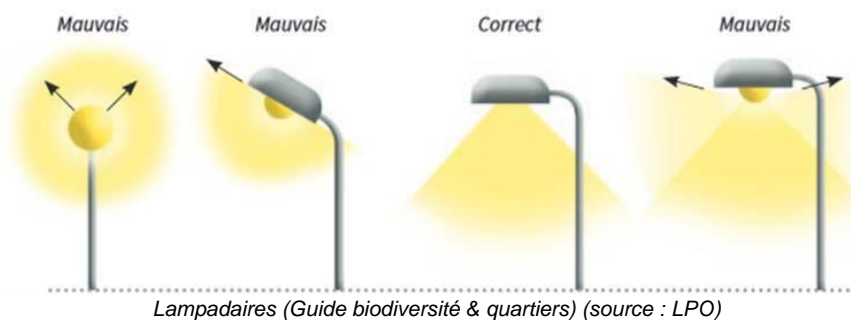
Mettre en place un calendrier écologique des travaux qui évite la période sensible de reproduction des espèces retrouvées sur site : démarrage du chantier à partir d'octobre (travaux préparatoires notamment). Selon la durée de ces derniers, il est possible de les prolonger en période printanière sous réserve qu'il n'y ait pas d'interruption du chantier. Ceci pour éviter que des individus ne viennent s'installer pendant une éventuelle interruption et soient dérangés et/ou détruits au moment de la reprise du chantier.

#### e. R5\_Gestion de l'éclairage

Il est conseillé une utilisation restrictive des éclairages publics au niveau des voies et des bâtiments. En effet, les chauves-souris sont en grande majorité lucifuges, en particulier les espèces rares (ex : Petit rhinolophe), à cause de l'éblouissement que les éclairages occasionnent et d'une stratégie anti-prédatrice. Il existe pourtant quelques espèces anthropophiles connues pour chasser les insectes attirés par les éclairages publics (Pipistrelles spp. Minioptère de Schreibers, Oreillard spp., etc.).

Ainsi, il sera privilégié :

- Un angle de projection de la lumière ne dépassant pas 70° à partir du sol ;
- Absence d'éclairage sur les habitats forestiers périphérique attractifs ;
- Des sources lumineuses munies de capots réflecteurs pour éviter la diffusion mais aussi pour des raisons de confort ;
- Un verre lumineux plat plutôt qu'un verre bombé ;
- Une hauteur de mat minimisée en fonction de l'utilisation ;
- Les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
- Un éclairage de sécurité à détection de mouvement ;
- Des lampes à sodium émettant uniquement dans le visible et de couleur jaune à orange à privilégier pour limiter la gêne engendrée par l'éclairage nocturne. Certains animaux sont en effet sensibles aux infrarouges ou aux ultra-violets.



Lampadaires (Guide biodiversité & quartiers) (source : LPO)

Éclairage des voies de déplacement : le flux est dirigé vers le bas et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal. La pollution lumineuse est limitée.



Préconisations relatives à l'éclairage (source : LPO)

Éclairage de mise en valeur : le flux est dirigé du haut vers le bas. La végétation n'est pas éclairée. La pollution lumineuse est limitée.

#### f. R6\_Abattage spécifique des arbres à cavités

Les arbres dotés de cavités (loges de pics, caries ou écorces décollées) présentent souvent un intérêt pour les chiroptères en gîte. En l'absence d'un diagnostic plus précis (nécessitant l'utilisation de techniques de cordes ou une nacelle) il convient de considérer ces sujets comme favorables pour accueillir en gîte des chiroptères cavicoles. Un arbre à cavité favorable est concerné par les emprises actuelles, mais de nombreux autres individus sont certainement présents. L'objectif est donc d'éviter toute destruction d'individus potentiels lors de leur abattage. De la même manière, même si ces abattages se feront en dehors de la période de reproduction de l'avifaune, le contrôle des arbres permettra de vérifier qu'ils ne sont pas occupés par des oiseaux.

La méthodologie adaptée à la prise en compte d'arbres favorables au gîte de chauves-souris et de l'avifaune est la suivante :

##### Etape 1

Phase de vérification : les arbres remarquables identifiés dans l'emprise du chantier feront l'objet d'un contrôle visuel par un spécialiste (chiroptérologue ou ornithologue). A l'aide d'une nacelle de levage ou de techniques de cordes, l'écologue inspectera les cavités et tout autre support de gîte de ces arbres à l'aide d'un fibroscope pour statuer sur l'occupation du gîte par des chauves-souris ou l'avifaune.

**En cas d'absence de chiroptères et d'oiseaux**, les différentes anfractuosités et autres cavités de l'arbre seront bouchées à l'aide de pièces de tissu afin d'éviter une occupation ultérieure des animaux. L'arbre pourra être abattu dès le lendemain.

**En cas de présence de chiroptères et d'oiseaux**, une procédure particulière sera mise en place :

##### Etape 2

Présence de chiroptères en phase d'abattage (valable en cas de présence de chauve-souris dans un gîte identifié lors de l'étape 1) :

- La semaine précédant la phase d'abattage, mise en place d'une chaussette à l'entrée des cavités occupées. Ce

dispositif permettra aux chiroptères présents de pouvoir sortir du gîte sans possibilité d'y pénétrer à nouveau.

- Le jour de l'abattage, ce dispositif sera retiré et un ultime contrôle à l'aide d'un fibroscope permettra de vérifier l'absence d'individus.

Présence d'oiseaux en phase d'abattage (valable en cas de présence d'oiseaux dans un gîte identifié lors de l'étape 1) :

- Abattage à réaliser en dehors de la période de reproduction d'oiseaux. Les arbres doivent être abattus entre début septembre et octobre.
- Protection de la cavité en tronçonnant largement en dessous et largement au-dessus des ouvertures en un minimum de tronçons. A ce stade les oiseaux devraient quitter la cavité, mais peuvent rester.
- Démontage et dépose en douceur jusqu'au sol avec des systèmes de rétention (selon possibilités sur le terrain : effet airbag grâce au houppier, intervention d'élagueurs-grimpeurs, utilisation d'une grue, d'élingues avec cabestan, cordes...)
- Inspection des fûts couchés et des charpentières une fois au sol et avant dégagement.
- Si les animaux occupent toujours la cavité, mettre les fûts dans un secteur éloigné des nuisances et le laisser jusqu'à ce que les individus quittent leur site de repos.
- Dans le cas où une cavité était occupée, une démarche dérogatoire devra être initiée avant toute opération d'abattage d'arbre et de poursuite de l'opération.

#### g. R7\_Gestion adaptée des friches xérophiles

Afin d'adapter la gestion des milieux herbacés ouverts à la prise en compte des enjeux écologiques, voire d'améliorer l'état écologique de ces végétations, il sera opportun :

- de privilégier une fauche tardive (septembre/octobre) ;
- de diminuer la fréquence de la fauche (une fois par an) ;
- d'augmenter la hauteur de coupe (15 cm conseillée) ;
- de faire appel à des engins légers (débranchées manuelles seulement) ;
- de différencier les secteurs de fauche (préservation des zones de quiétude à ne faucher qu'un an sur deux, en alternance) ;
- de mettre en défens certains secteurs par des clôtures bois permanentes pour qu'ils s'embroussaillent voire se ferment ;
- de créer des patchs hétérogènes ouverts/fermés.

#### h. R8\_Mise en place de nichoirs en faveur du Petit-duc scops et de l'avifaune cavicole commune

Même si le Petit-duc scops n'a pas été identifié sur site, il est probable que l'espèce utilise l'aire d'étude en période de reproduction. Pour faciliter la recolonisation du site par le Petit-duc scops, des nichoirs artificiels peuvent être installés au niveau des zones boisées.

Un minimum de 5 nichoirs devra être installé ; En bois, béton, ou rondin, d'une entrée de 7 cm de diamètre, le fond doit être garni d'une couche de 3 ou 4 centimètres de sciure. Ils seront disposés sur des arbres entre 4 m et 5 m de hauteur, avec une ouverture plutôt refermée dans la végétation. Le trou d'envol doit être tourné vers l'est (soleil levant) afin d'empêcher les pluies battantes et les vents dominants de s'engouffrer dans le nichoir.

L'avifaune commune cavicole étant également impactée, il sera nécessaire d'installer des nichoirs adaptés autant dans les espaces verts publics, que sur le bâti ou les jardins. Pour ces oiseaux, le modèle est plus petit que celui du Petit-duc scops, avec un trou d'envol de 26 mm ou 32 mm. Des nichoirs à Martinets et à Hironnelle de fenêtre pourront être installés de manière groupée sur les bâtiments les plus hauts.

L'AMO en charge aidera le porteur de projet à définir les localisations précises.

#### i. **R9\_Mise en défens et balisage de la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises**

Mesure complémentaire à la R1, consistant à protéger les individus d'espèces floristiques protégées et/ou patrimoniales à fort enjeu de conservation en limite ou en dehors des emprises des éventuels débordements du chantier. Le dénombrement des espèces et des individus concernés par ce balisage devra être effectué après la publication des plans de masse du projet avec l'aide d'un expert-écologue naturaliste. Le choix de la nature des dispositifs de mise en défens (chaînette, barrière Heras, panneautage, clôture ...) sera prise par cette même personne en fonction du contexte. Cette mise en défens permettant potentiellement de réduire les impacts directs en phase travaux, n'empêchera pas les éventuels impacts indirects en phase d'exploitation, notamment la dégradation des habitats et de l'état de conservation local des espèces par modification des conditions écologiques et concurrence biologique (compétition interspécifique...).



Exemple de dispositif de mise en défens temporaire des emprises chantier

Pour ce secteur, les espèces concernées par cette mesure sont notamment le Sérapias négligé (*Serapias neglecta*) et le Sérapias à petites fleurs (*Serapias parviflora*), dont une dizaine d'individus en tout et pour tout ont été contactés.

Si toutefois, ces espèces risquaient d'être impactées par des constructions, il sera nécessaire de déposer au préalable une demande

de dérogation au déplacement / à la destruction de ces espèces protégées au titre de l'article L.411-2-4° du Code de l'Environnement auprès de la DREAL de Corse.

#### j. **A1\_AMO écologue**

Garantir le suivi de l'ensemble de ces préconisations / mesures d'insertion par un écologue, en phase chantier et en phase préparatoire.

#### k. **A2\_Palette végétale**

Afin d'adapter la palette végétale des aménagements ornementaux aux conditions locales, il conviendra de faire appel à un horticulteur répondant à un des labels « végétal locale » comme Corsica Grana et de ne retenir que des espèces autochtones adaptées au biome méditerranéen (si possible étage bioclimatique méso-méditerranéen).

Tableau récapitulatif des mesures :

Mesures	Avant chantier	Chantier	Durant l'exploitation
E1_Maintien des boisements identifiés sur site		x	x
E2_Inventaires complémentaires pour la définition des habitats à Tortue d'Hermann	x (zone nord)		
R1_Adaptation des emprises travaux et des installations de chantier		x	x (tous les chantiers)
R2_Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier		x	x (tous les chantiers)
R3_Diminution de l'attractivité de la zone à aménager		x	x (tous les chantiers)
R4_Calendrier écologique des travaux		x	x (tous les chantiers)
R5_Gestion de l'éclairage		x	x
R6_Abattage spécifique des arbres à cavités		x	x (tous les chantiers)
R7_Gestion adaptée des friches xérophiles			x
R8_Mise en place de nichoirs en faveur du Petit-duc scops et de l'avifaune commune		x	
R9_Mise en défens et balisage de la flore patrimoniale et protégée en limite d'emprises		x	x (tous les chantiers)
A1_AMO écologue	x	x	
A2_Palette végétale		x	x

## C. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

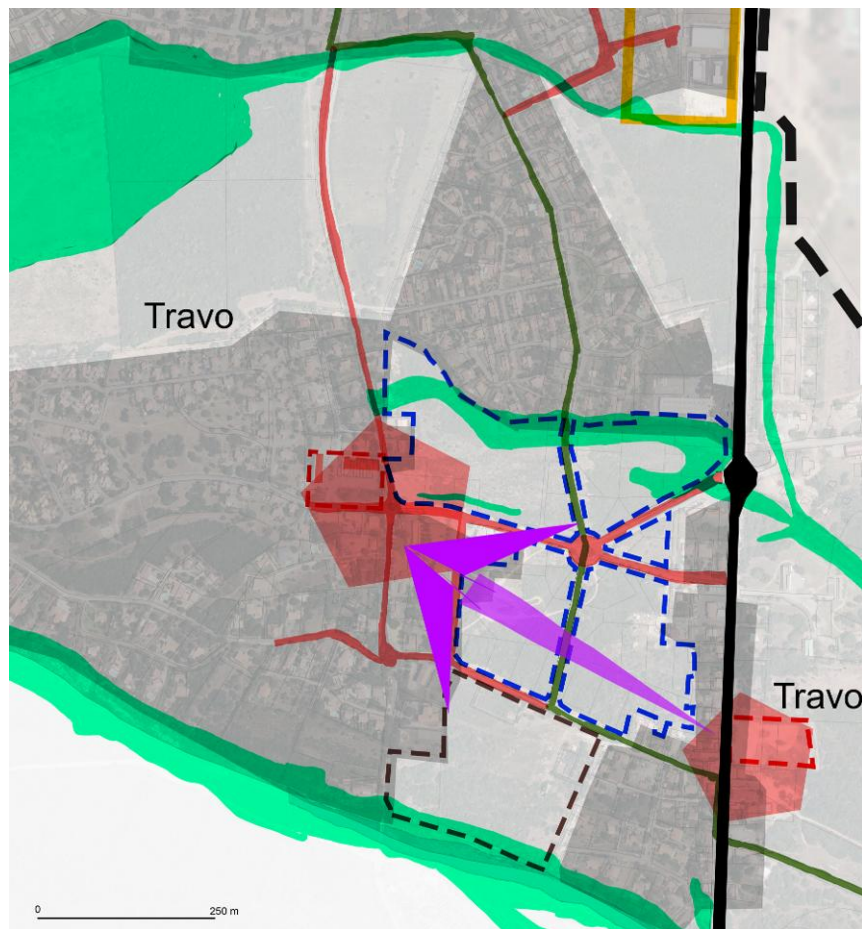
### 1. LE PAYSAGE ET LES AMBIANCES POUR DEFINIR L'IDENTITE DU CŒUR DE TRAVO ET FAIRE FACE A LA BANALISATION DES PAYSAGES DE PLAINE

L'enjeu est de **donner une identité à un espace à urbaniser de plaine : Travo**. Pour cela, quelques principes sont proposés ci-après et des scénarios d'aménagement sont imaginés afin de se projeter dans un futur proche où l'espace habité de Travo deviendra un espace à vivre, attractif et vivant, pratiqué par ses habitants. Les composantes naturelles, historiques, visuelles, hydrographiques ; les flux et les déplacements, les services, les pratiques sont examinées afin de proposer des scénarios basés sur le mode de vie actuel des habitants de Travo, et sur l'amélioration de ce quartier.

#### a. **Principes généraux et exemples**

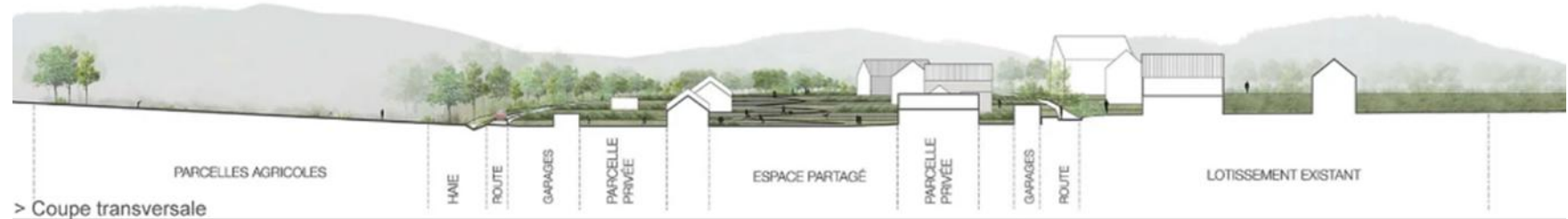
##### Principes :

- Se baser sur l'existant (réseau hydrographique et parcelles inondables, les ambiances des voiries existantes, les vues sur le lointain à valoriser, le patrimoine bâti, les centres attractifs et les places qui se lisent dans le fonctionnement urbain...)
- Préserver les grandes trames naturelles qui laissent les écosystèmes se lier entre eux, la faune et la flore circuler, librement.
- Valoriser le lien à la montagne
- Créer un espace urbain multifonctionnel : composer ensemble l'habitat, les déplacements voitures et doux, les espaces extérieurs de loisir, l'offre en commerces et services...
- Concentrer le développement et créer des connexions internes plutôt qu'étaler l'urbanisation
- Préserver des trames qui laissent les écosystèmes se lier entre eux, la faune et la flore circuler, librement.
- Affirmer et valoriser le caractère patrimonial de Travo.
- Créer des ambiances paysagères variées



La carte ci-dessus représente les opportunités d'aménagements existantes et les premières intentions.

- Zones urbanisées
- Continuité paysagère à préserver au titre du risque inondation
- Pôle urbain existant à renforcer
- Zone d'activité de Travo
- Places attractives à créer ou renforcer
- Parcelles intéressantes pour une urbanisation future afin de relier les pôles urbains entres eux et apporter une cohérence au développement de Travo.
- Parcelle intéressante pour créer un pôle culturel et social mettant en valeur le patrimoine local.
- RT10 : vitrine paysagère de la commune
- Connexions routières à soigner
- Future voie multimodale avec priorité aux mobilités douces.
- Prendre en compte le lien visuel avec la montagne et mettre en valeur la silhouette du village de Ventiseri.



> Coupe transversale

Sur la commune de Layssac, le projet de création d'un éco-quartier se base sur une organisation de l'espace multifonctionnelle entre espaces privés et espaces partagés. Conçu par l'Atelier palimpseste.



A Carjac, l'aménagement d'un fronton bâti se fait en imaginant une voie douce ombragée. Conçu par l'Atelier palimpseste.



A Layssac, proposition est faite d'habiter un nouveau quartier tout en renouant avec les racines rurales du lieu. Conçu par l'Atelier palimpseste.

b. Création d'un parc d'activité sociale et culturelle



Le schéma d'aménagement ci-dessus n'est pas contractuel mais illustre une fonctionnalité à créer pour l'espace culturel et un panel d'ambiances paysagères imaginées.



Sur l'île de Nantes, un réseau de friche industrielle donne l'occasion de créer des espaces récréatifs semi couverts.



A Bordeaux, la réhabilitation de la friche nommée Darwin se fait en respectant l'architecture ancienne.

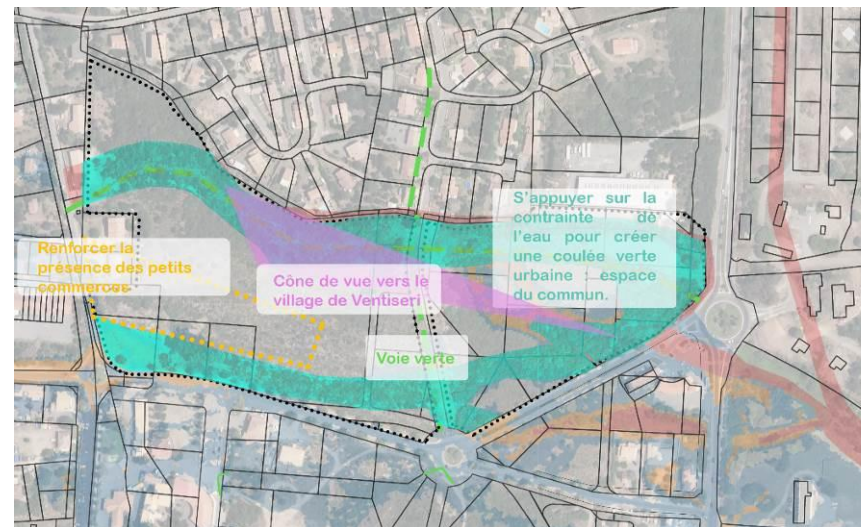


Parvis d'un espace culturel à Saint-Etienne.



Au Japon, les architectes ont joué avec l'architecture délabrée du bâti industriel pour créer un espace culturel semi-couvert à l'ambiance insolite.

### c. Un nouveau parc pour Travo



Les zones inondables identifiées dans le PPRi ont été le point de départ pour la création d'un grand espace vert au nord : celui-ci fait la transition entre les quartiers d'habitat individuel existants et les futurs quartiers plus denses de Travo.

Il permet de créer des connexions naturelles et paysagères, basées sur les contraintes hydrographiques.

Sur ce secteur, les espaces identifiés comme espaces verts sur le plan de l'OAP sont laissés naturels mais peuvent être aménagés pour la promenade et les loisirs.

En effet, malgré une vocation naturelle prioritaire, 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...

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

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



Hôtels à insectes et nichoirs



Créer un paysage de l'eau multifonctionnel :  
Extrait de : Réinventer la zone d'activité CAUE 44.





Cet aménagement d'une aire de loisir est prévu pour être semi-immergé en saison hivernale : Plassac (33), réalisé par l'atelier Palimpseste, Guillaume Laize, paysagiste.



Exemples de théâtre de verdure et de parcs

#### d. Les autres espaces verts (coulée verte, reculs par rapport à la voie et espaces communs)

Une percée visuelle a été identifiée lors des visites de site, depuis l'axe de la RT en direction de l'Ouest et du massif montagneux. Pour préserver cette percée et relier les futures opérations pas des liaisons douces déconnectées de la voirie, une coulée verte a donc été dessinée et sera complétée par un cheminement dédié aux modes doux.

Les abords des voies des quartiers d'habitat à densité modérée seront végétalisés sur une largeur supérieure à 2,50 mètres.



Exemples d'abords de voie plantés

Enfin, des espaces communs sont prévus au cœur de chaque quartier d'habitat à densité modérée. Ils sont dotés d'arbres de haute tige permettant un ombrage efficace pour qu'ils puissent être utilisés en période estivale et constituer des aires de loisirs communes.

## 2. HABITAT ET SERVICES

D'une manière générale, les constructions doivent être conçues de façon à garantir le confort climatique des usagers (cf. 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.

#### Principes d'aménagement :

- Varier les densités et les hauteurs de bâtiments
- Multiplier les typologies d'espaces : jardins privés, espaces partagés, parvis d'entrée, rues partagées, stationnement paysager
- Créer un langage paysager pour le déplacement : rue, ruelles, venelles, sentier, chemin « des oliviers », ...
- Varier les ambiances : bosquets ombragés, clairières, jeux ouverts, alignement d'arbres...

#### a. Les secteurs de mixité fonctionnelle à densité élevée

Sur ces secteurs, l'habitat sera majoritairement collectif (R+3 maximum) et devra respecter une densité minimale de 50 logements/ ha, espaces communs inclus.

Les abords des bâtiments doivent être végétalisés comme vu précédemment.

Ces secteurs peuvent également accueillir commerces, bureaux et services (grandes surfaces interdites), préférentiellement situés dans les rez-de-chaussée en vis-à-vis avec la voie / le parvis.

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. En cas de stationnement aérien, il devra être traité de façon à rester perméable.



*L'importance du traitement de l'espace public*

Concernant le secteur de mixité fonctionnelle à densité élevée situé le plus au nord, sa position dans l'alignement de commerces existants et en retrait de la route vis-à-vis du risque inondation implique des prescriptions particulières pour favoriser le lien à la centralité :

- Un système de passerelles piétonnes crée le lien avec la voie et les commerces et équipements qui lui font face
- Un espace de parvis est conservé devant les futurs bâtis pour un espace public de qualité. Cet espace piéton sera dénué de stationnement ou de zone dédiée à la circulation



*Exemples de traitement de l'espace pour le secteur à densité élevée situé au nord de l'OAP*

#### **b. Les secteurs d'habitat à densité modérée**

Sur ces secteurs, le principe est d'atteindre une densité de l'ordre de 30 logements / ha a minima.

Pour ce faire, plusieurs typologies sont permises et peuvent être mixées entre elles :

- Des petits collectifs en R+2 maximum
- Des maisons en bande (habitat mitoyen voire semi-mitoyen)
- Des logements intermédiaires qui consistent à 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 de zones où la desserte des logements sera prioritairement piétonne. Ainsi, le stationnement est prévu sur des zones de parking mutualisées, et implantées préférentiellement sur les secteurs 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...).

Des espaces communs pour chaque quartier à densité modérée sont proposés pour favoriser le vivre-ensemble et pourront inclure des équipements (jardins familiaux, terrains de loisirs... à définir préférentiellement lors des phases de concertation futures).

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 comme vu précédemment.

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



« Les maisons Memphis ». Maisons mitoyennes, Vern-sur-Seiche (35)  
Maryvonne Rigourd et Isabelle Hiault, architectes



Exemples de maisons individuelles avec circulations douces



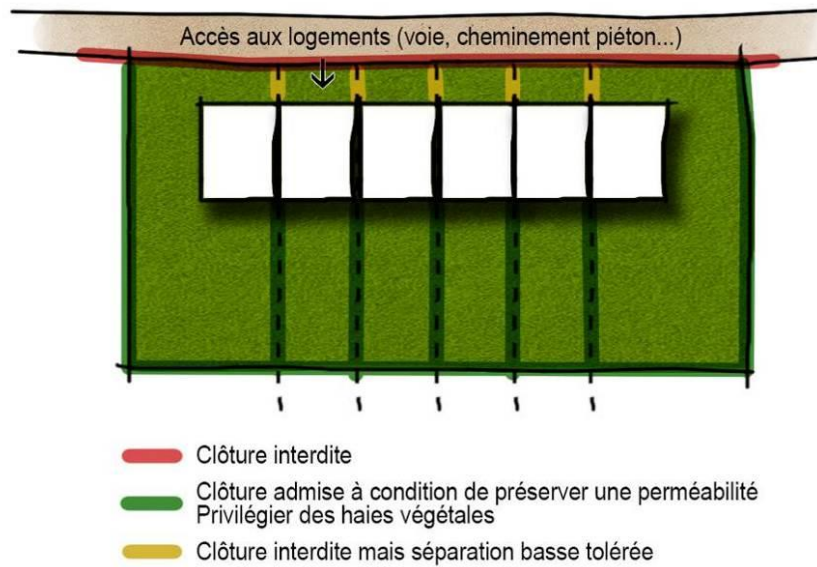
Exemples de logements intermédiaires

### c. 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 :



Exemples de clôtures à privilégier



Exemples de clôtures à proscrire

#### d. 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

#### e. 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 :

OUI	NON
<p>Se développer d'un bord à l'autre de la toiture, permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.</p>	<p>Installés au milieu de la toiture comme un tableau encadré ou sans tenir compte des façades et des décrochés de toiture, les panneaux s'intègrent avec difficulté dans le paysage.</p>
<p>Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la toiture.</p>	<p>Les toitures 4 pentes, en plus du fait qu'elles ne correspondent que très peu aux registres des toitures locales et rendent difficiles les extensions, sont particulièrement inadaptées à l'installation de panneaux.</p>
<p>Pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse, une annexe ou même au sol.</p>	<p>Les formes non homogènes pour éviter les cheminées, fenêtres de toit et tout autre élément technique, semblent relever d'une conception aléatoire.</p>

Des systèmes de tuiles photovoltaïques sont permis.

## D. MOBILITES ET STATIONNEMENT

### 1. REDUIRE LA PREDOMINANCE DE LA VOITURE

#### a. Accès et circulation pour les véhicules motorisés

- Les nouvelles voies à créer

Les futures voies de desserte, identifiées par les flèches sur le plan de l'OAP, favoriseront 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.

Elles sont accompagnées de bandes plantées, d'une largeur minimale de 3 mètres, et éventuellement de noues.

Les bandes plantées pourront être végétalisées par le biais de compositions paysagères 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 des axes et du quartier, 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.



Exemple d'espace de circulation favorisant la mixité des usages

- La desserte des secteurs d'habitat à densité modérée

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 les logements seront desservis prioritairement par des cheminements dédiés aux modes doux à partir des espaces de stationnement communs. La distance à parcourir à pied sera de l'ordre de 100m au maximum.



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

### b. Stationnement et besoins

Les espaces de stationnement communs bénéficieront d'un traitement paysager soigné. Tous les espaces de stationnement en aérien 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.

Au total, environ 320-340 places seront à créer sur l'ensemble de l'OAP, elles se répartissent comme suit :

- Environ 220 places pour les logements groupés et logements individuels. Ces places seront créées sur les zones de stationnement mutualisées
- Environ 100-120 places pour les logements collectifs. Elles seront gérées majoritairement sur l'emprise dédiée aux opérations de logement collectif.



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 Travo, 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 secteurs d'habitat à densité modérée se faisant prioritairement 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

La proximité du site avec le centre de Travo et les cheminements envisagés permettront aux occupants de se rendre à pied aux arrêts de bus existants, sur la ligne Bastia <--> Porto-Vecchio. Le nombre de logements créés peut permettre d'envisager la création d'un arrêt de bus dans le quartier.

## 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 maîtrisé.

## 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 des zones identifiées en tant que « secteur de mixité fonctionnelle à densité élevée ».

Les grandes surfaces ne sont pas autorisées.

## F. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Eaux usées** : Le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. La STEP, d'une capacité de 7500 EH avec une charge actuelle maximale de 1812 EH, est correctement dimensionnée pour faire face à l'arrivée de futurs habitants (environ 250 nouveaux habitants sur le secteur de l'OAP à l'horizon 15 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.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 2. OAP paysagère De la mise en scène de la découverte des paysages locaux à des aménagement garantis de la multiplicité de leur fonction

OAP thématique (article R.151-8 du  
CU)



### PROPOS INTRODUCTIFS

A Ventiseri, commune au territoire portant la double identité de plaine et de montagne et marquant l'entrée sud pour les paysages de la plaine orientale, les paysages ont plusieurs composantes : urbaines, naturelles, patrimoniales, et agricoles fortes. Mais, la découverte des paysages de la commune est fortement impactée par la dynamique routière. Cette OAP paysagère se concentrera donc sur des orientations d'aménagement pour les paysages routiers de la commune.

Le paysage routier revêt une grande importance. La commune est traversée du nord au sud par la RT10, de rayonnement régional. Il apparaît important de saisir l'opportunité que représente la qualification du paysage routier : véritable vitrine pour le paysage qui pourrait bientôt inviter à s'arrêter et découvrir Ventiseri.

### A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

L'OAP concerne la problématique paysagère qui nourrit le rapport à l'identité et sa singularité. Qu'il soit décor, cadre de vie ou encore écosystème, ces paysages dans leur multiplicité s'offrent aux acteurs du territoire et concourent à l'attractivité des lieux. L'OAP a pour but de relever la manière de le mettre en scène, de le préserver et de l'aménager en lien avec les projets de polarité urbaine et de préservation des vastes entités agricoles et naturelles du territoire.

#### PERIMETRE

L'ensemble des voies publiques et le cœur de Travo.

#### ENJEUX

Valoriser le patrimoine paysager comme garant de la qualité du cadre de vie et de préservation des fonctions agricoles et naturelles du territoire.

#### MAITRE D'OUVRAGE

Commune et opérateurs divers

#### ECHEANCIER

Ouverture progressive après l'approbation du PLU

## B. LES PAYSAGES ROUTIERS

Le paysage routier se décline tout le long d'un réseau régional et local longtemps négligé, ignoré et traité simplement comme un élément technique. Or ces espaces de transit sont désormais à appréhender de manière différenciée comme des vitrines, comme des vecteurs de découverte des paysages. Il mérite un traitement singulier qui est au service du cadre de vie mais aussi d'une émotion visuelle qui est dans le quotidien de l'usager résident ou qui s'exprime dans la découverte de l'exceptionnel. La succession des paysages routiers de la RT ne devrait pas mener à dissoudre les singularités de chaque commune par des aménagements banalisés. L'urbanisation de part et d'autre de la RT construira une traversée urbaine sécurisée et bien identifiée, portes d'entrées de Travo. Alignements d'arbres, organisation des fronts bâtis, choix architecturaux, mise en valeur de la chapelle de Saint Pancrace... sont autant d'éléments de construction de ce paysage routier.

Entre Mignataja, Vix et Travo, la RT bordée d'arbres présente un travelling de paysages agricoles et naturels, avant-plan des piémonts du Fium'orbu ponctués de villages perchés. La préservation de ces mosaïques concourt à questionner le mode d'exploitation de ces terres fertiles où se jouent aussi des enjeux de biodiversité. Le paysage est aussi un indicateur de la qualité du lien aux écosystèmes : haies, cultures, agro-foresterie, réseau hydrographique, lisières urbaines, bâti agricole... autant d'éléments qui sont aussi en relation avec les TVB. La route RD545 offre quant à elle, une perspective inversée, des percées vers l'horizon de la mer. Les exploitations aux abords immédiats et une circulation moindre donnent à cette voie secondaire une toute autre ambiance, plus intime qui est favorable à des modes de circulation plus apaisés.

Les liens transversaux existants tant sous forme de routes locales que de RD offrent à leur tour d'autres mises en scène des paysages. Si en zones bâties, comme à Mignataja, ces réseaux doivent conforter leur identité par une hiérarchisation, par une exigence quant aux choix des clôtures et à l'identification des éléments singuliers ou par la mise en cohérence du mobilier urbain, à Travo une toute autre réflexion s'impose. En confortant l'urbanisation, le traitement de ces voies acquiert une place toute singulière car elles préfigurent les parcours et donc les fenêtres sur les paysages, les ambiances du quartier. Les interactions directes avec les interfaces privées sont un enjeu majeur pour aborder l'espace de vie sensiblement.

La route de la plage qui longe le Travo et son prolongement vers l'amont de la vallée méritent de conserver sa sobriété, une authenticité qui s'exprime par un effacement de la voie au bénéfice du grand paysage ou de l'intimité des lieux comme peut l'être l'embouchure du fleuve ou encore ses abords. Plus que la route, ce sont les aménagements légers tels que le stationnement, les accès qui doivent être abordés qualitativement mais toujours avec discrétion.

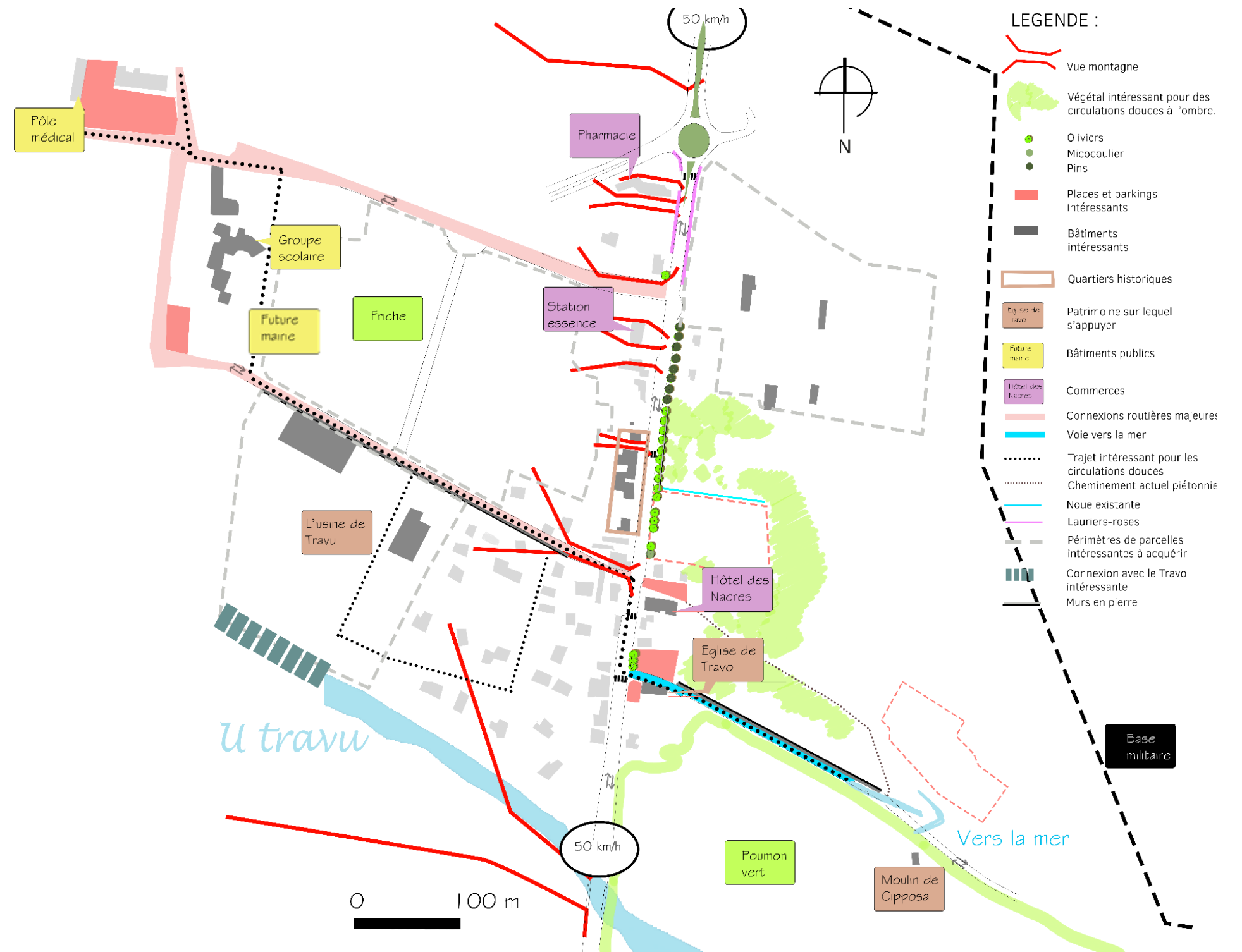
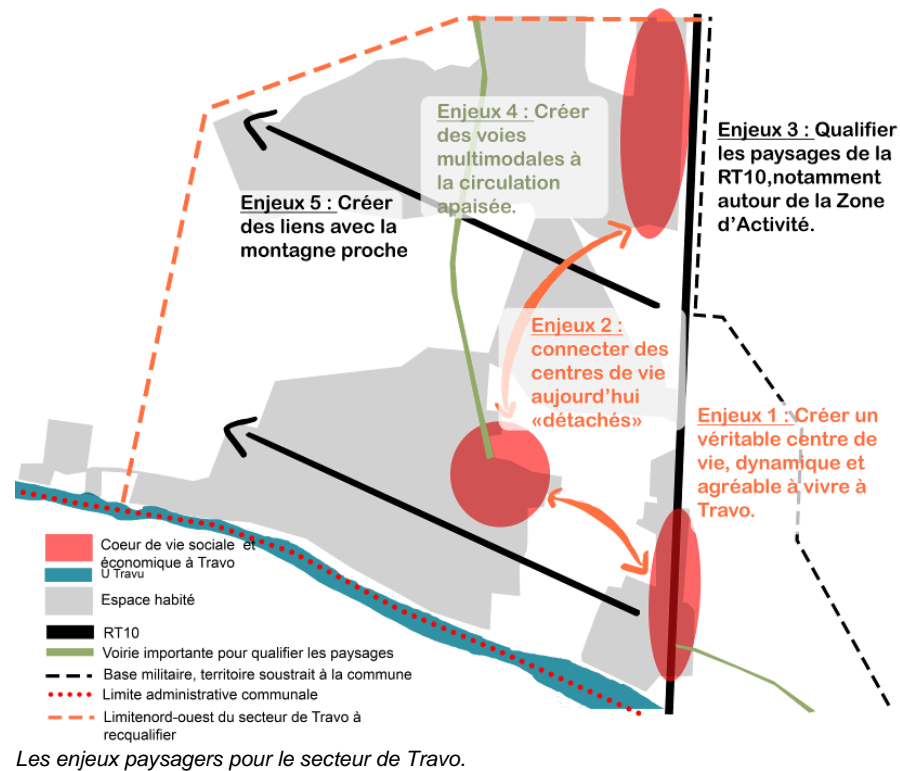
Enfin, la route du village-Pediquarcu (RD45), en corniche est une promenade, un circuit rythmé par une succession de points de vue spectaculaires, des couloirs arborés et des lieux habités. La plaine prolongée par la mer et son horizon offrent une compréhension globale du paysage en étant à la fois, un vecteur direct de la découverte de ce paysage de piémont. Ici, tout travaux de voirie sera étudié pour réduire les cicatrices durables et valoriser les belvédères du village comme celui de Pediquarcu. Les traversés de village sont également à valoriser en s'appuyant sur l'existant, voir en développant des aménagements paysagers adaptés et respectueux : les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les matériaux naturels locaux... Cette route est aussi celle qui accèdera au château de Coasina, une fois le site aménagé et ouvert au public. Hormis la signalétique qui sera soignée et cohérente sur l'ensemble du territoire, les aménagements nouveaux induits par la nécessité de sécuriser, d'accueillir au plus près auront impérativement une approche qualitative et adaptée au site naturel dans lequel ils s'insèrent.

Ces vitrines multiples, ces paysages divers et riches ne sont autres que l'identité d'un territoire en mouvement. Les routes, les moyens de déambulation sont abordés comme des lieux à enjeux du paysage de demain et de l'attachement naturel que les usagers auront de leur environnement.



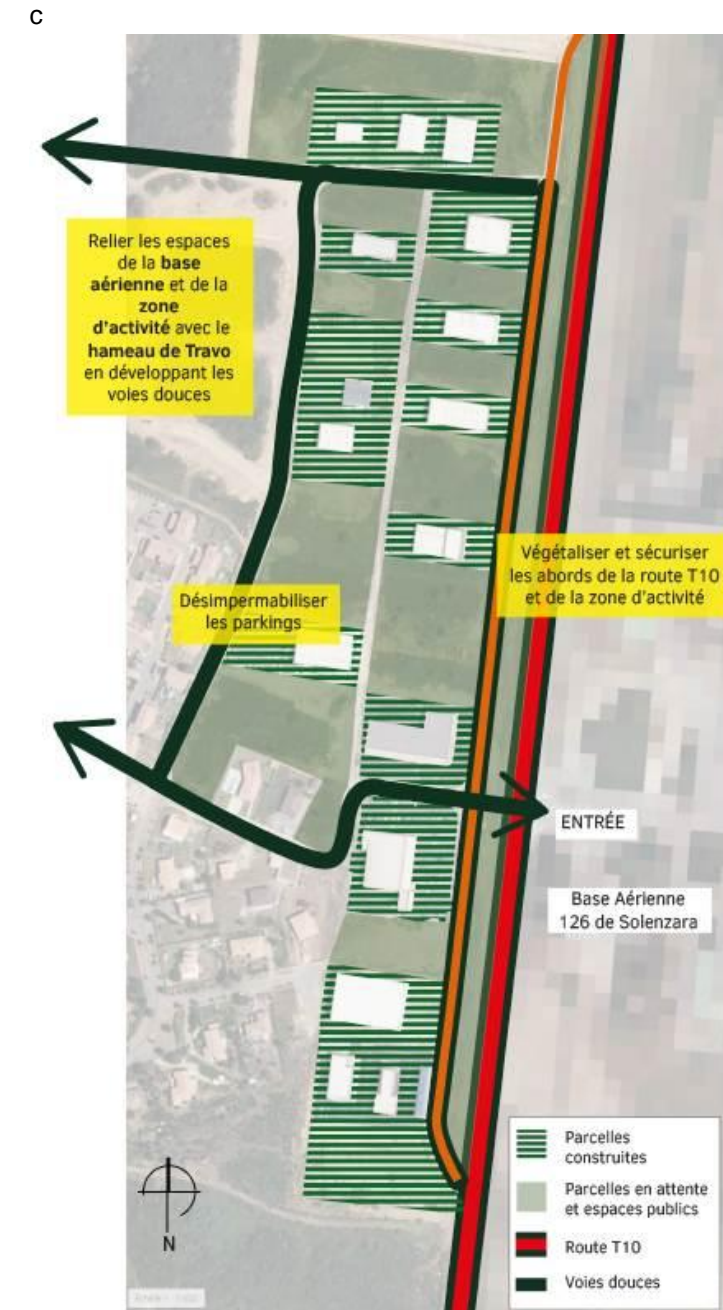
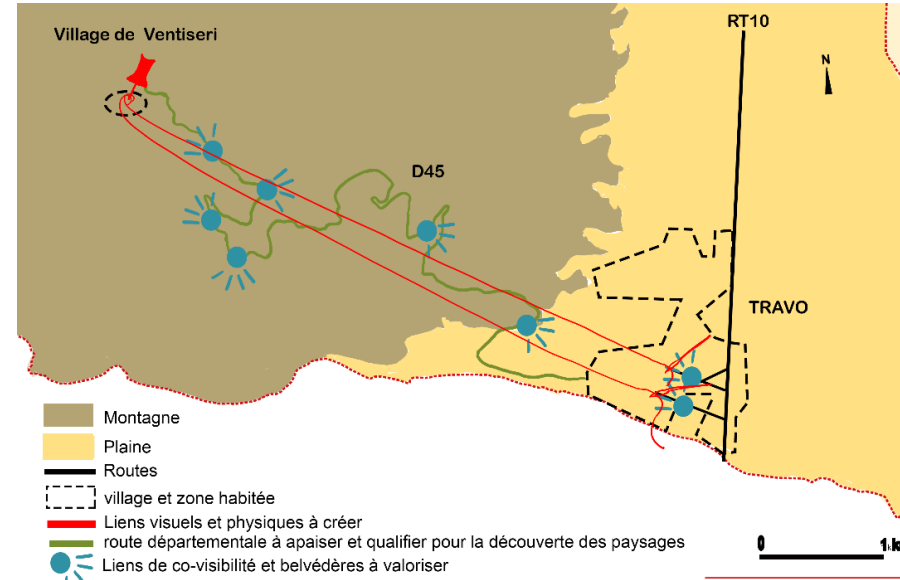
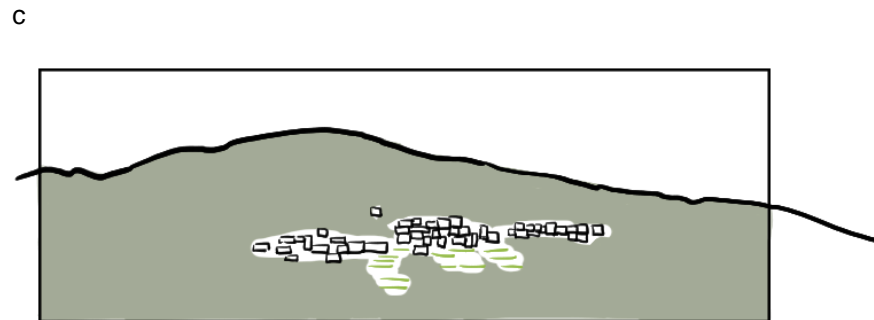
## C. RENFORCER LE LIEN A LA MONTAGNE PROCHE

La nécessité de renforcer le lien à la montagne proche afin de redonner une cohérence au territoire, est un des grands enjeux soulevés par le plan de paysage du Fium'Orbu Castellu. Développons la prise en compte de cet enjeu sur le secteur de Travo, cœur de vie à requalifier.



Référence : Le plan de paysage du Fium'Orbu Castellu pointe le secteur de Travo, comme lieu de vie à requalifier et à mettre en lien avec les paysages de la montagne proche.

A Travo, les rues transversales à la RT10 (a et b) guident vers la silhouette paysagère de la montagne proche. Dans ce contexte, il apparaît important de préserver et créer des fenêtres paysagères sur la silhouette esseulée du village ancien de Ventiseri (c). Le caractère de promenade que revêt la RD45, parsemée de fenêtres sur le paysage de la plaine, de la montagne, et de point de vue en altitude remarquable sur l'étendue de paysage du littoral (d), semble intéressant à renforcer et à encourager.



## D. VALORISER LES ENTREES DE VILLE

Le centre de vie de Travo est encadré de deux entrées de ville à requalifier. La Zone d'activité au nord forme une vitrine en recul par rapport à la RT10 où le paysage revêt un caractère banal (a). L'entrée sud dans le hameau de Travo témoigne de façades habitées traversées où le piéton n'a pas sa place (b). Développer les voies douces, désimpermabiliser les parkings, soigner et végétaliser l'espace laissé libre qui s'insère entre la RT et la voie de desserte afin de requalifier la vitrine paysagère de la zone d'activité sont quelques pistes intéressantes pointées par le plan de paysage de Fium'Orbu Castellu (c).



Références : Le plan de paysage du Fium'Orbu Castellu propose de requalifier le paysage de la Z.A. de Travo.

**Principes d'aménagement :**

- Travailler les perceptions de la Z.A. depuis le paysage routier.
- Prendre soin des interfaces est et ouest avec d'un côté des zones résidentielles habitées et de l'autre un recul par rapport à la voirie, qui permet de travailler l'insertion dans le paysage des bâtiments d'activités : connecter la Z.A. à son environnement proche.
- Concevoir la zone d'activité en tant que quartier, intégré au fonctionnement de la vie locale et non comme un morceau de paysage isolée, à but uniquement fonctionnel.
- Les stationnements deviennent des poches paysagères, véritables liens avec les espaces de vie proche, et espaces à vivre (cheminements piétons, aires de loisirs arborées, terrasses intégrées au paysage...)

**Références : Intégrer les paysages de la Z.A. de Travo dans son environnement.**



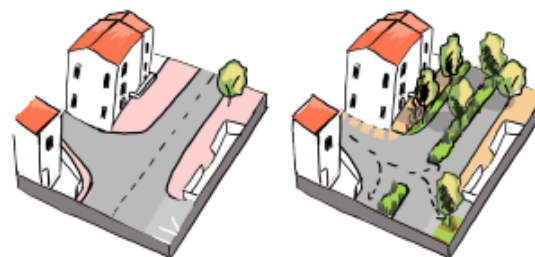
Images de références issues du plan de paysage du Fium'Orbu Castellu.



Exemple pour le traitement de l'arrière d'un bâtiment d'activité : Extrait de : Réinventer la zone d'activité CAUE 44.

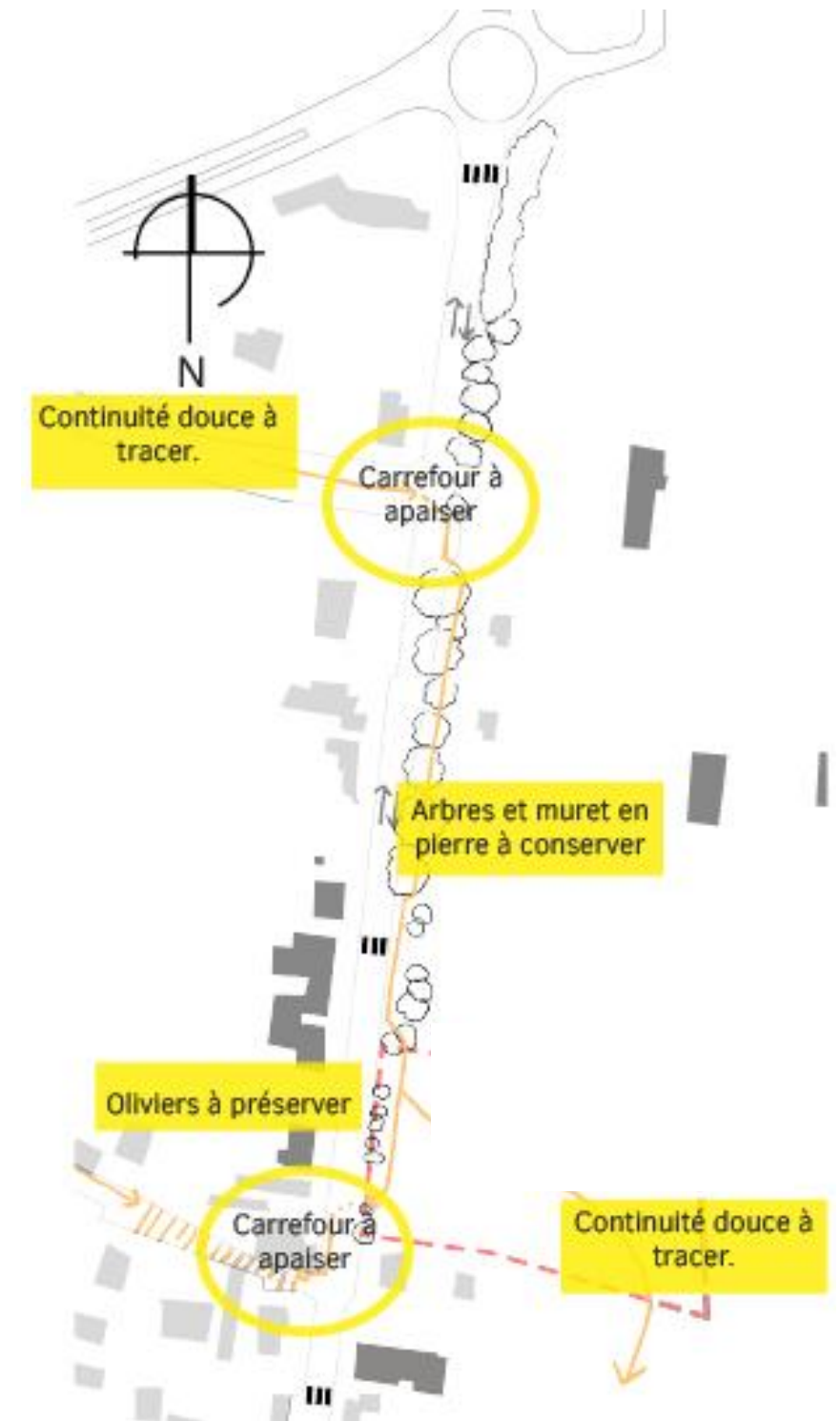
Requalifier la traversée urbaine de Travo est un enjeu majeur pour la commune : le soin apporté à l'aménagement routier est un conseil donné par le plan paysage du Fium'Orbu Castellu.

- » Arborer et ombrager
- » Transformer les trottoirs en une voie douce unilatérale
- » Stationnement végétalisé
- » Voie secondaire partagée



Aménagement de la place de la mairie à Vaudrey, commune rurale de 350 habitants (Jura)- Le parvis de la mairie reste simple, le végétal se mêle au minéral, créant un espace de vie spontané. Y. Hessou Guyoton, architecte paysagiste.

Images de références issues du plan de paysage du Fium'Orbu Castellu.



## E. QUALIFIER LA VITRINE PAYSAGERE DE LA RT 10

Le long de la RT10, le paysage s'ouvre tantôt sur des étendues de plaine agricole remarquable, tantôt sur l'étang de Palu. Ces fenêtres paysagères (a) sont à préserver : elles participent à rompre la monotonie du paysage routier, suscitent la surprise et l'envie de s'arrêter pour découvrir le paysage rural et naturel de Ventiseri. De ce transect paysager formé par la RT, découle l'identité paysagère de Ventiseri, perçue à travers l'œil du voyageur, l'enjeu est donc important. La traversée des hameaux de Mignataja, de Vix et de Travo, sont 3 nœuds routiers à apaiser (voir référence b). La linéarité monotone formée par la façade grillagée de la zone militaire forme un point noir dans la requalification de la vitrine paysagère de la RT10 (c).

a



b



Aménagement de la traversée de la route départementale, ville de Abrisssel (35) afin de gagner un caractère de rue et d'effacer une image routière omniprésente. (réalisé par l'Atelier du marais)



Images de références issues du plan de paysage du Fium'Orbu Castellu.

c



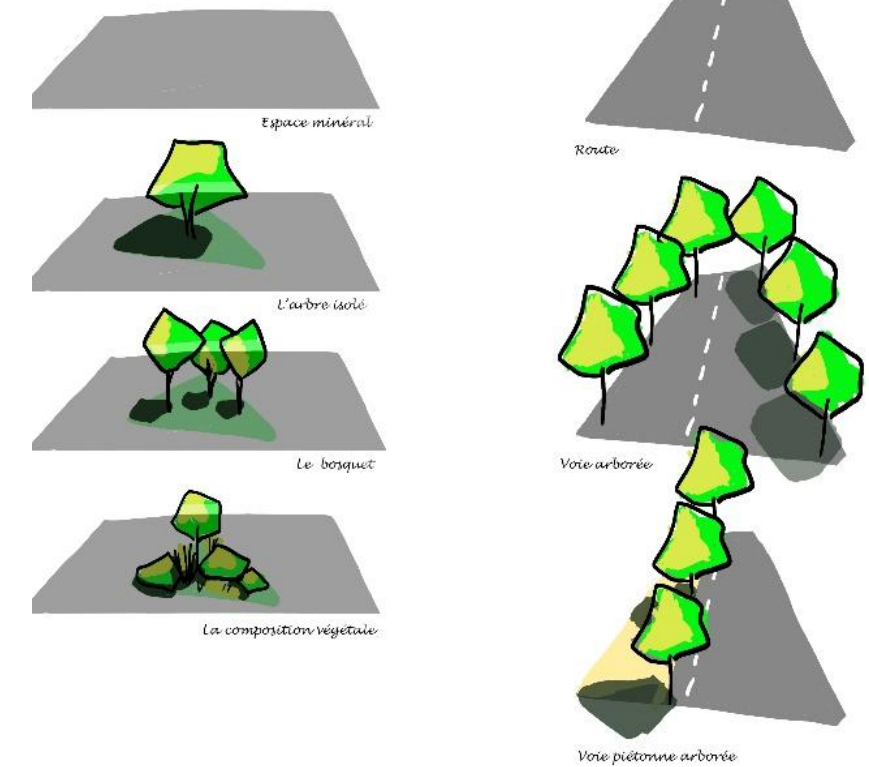
## F. FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES, LES POINTS D'ARRÊTS POUR APAISER LE PAYSAGE ROUTIER.

La situation en plaine permet d'envisager le développement des mobilités douces sur le territoire : vélo, trottinette, électrique ou non, piéton, pour la découverte, la randonnée, l'écotourisme ou les déplacements quotidiens (courses, loisirs, écoles...).

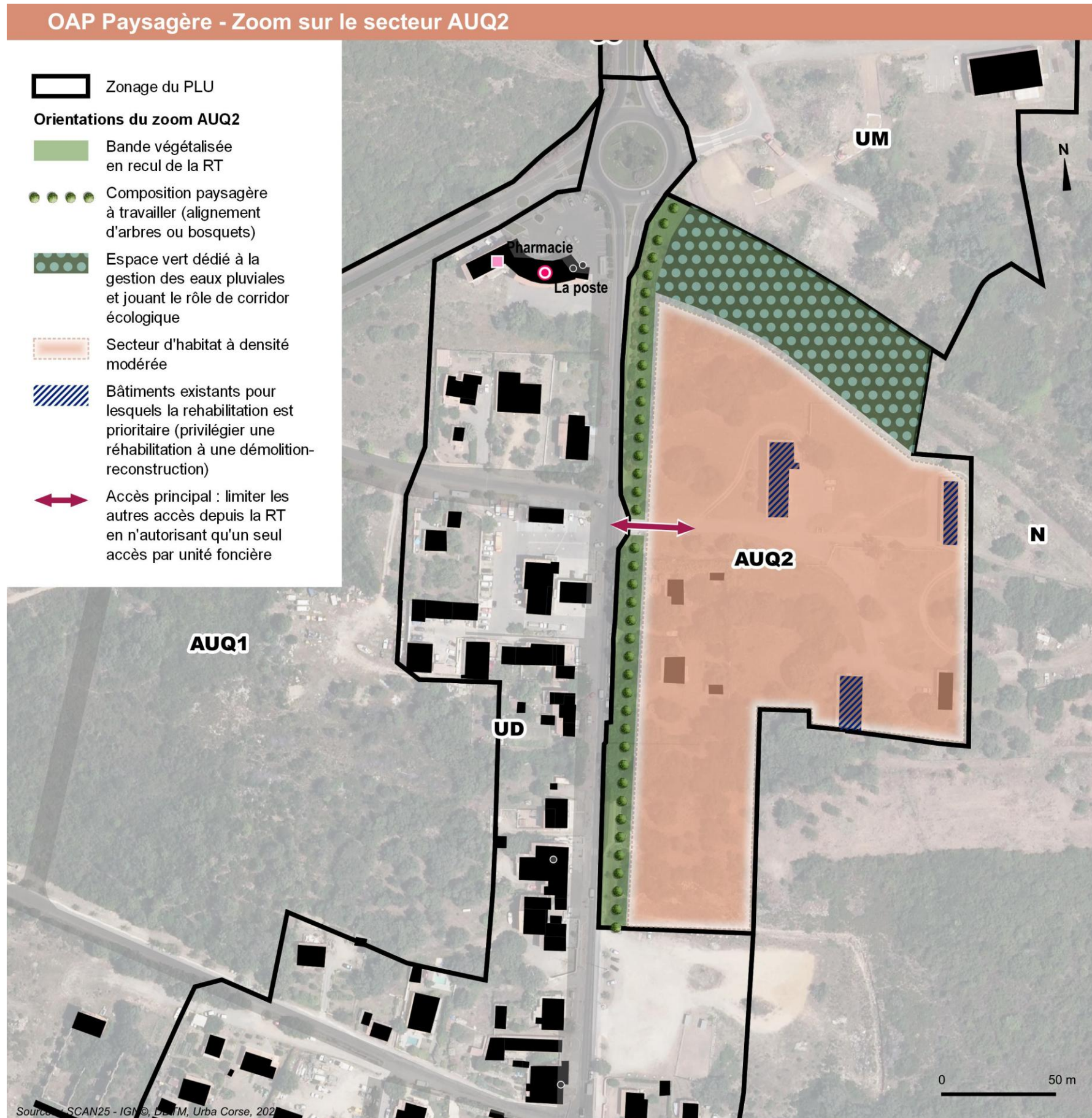
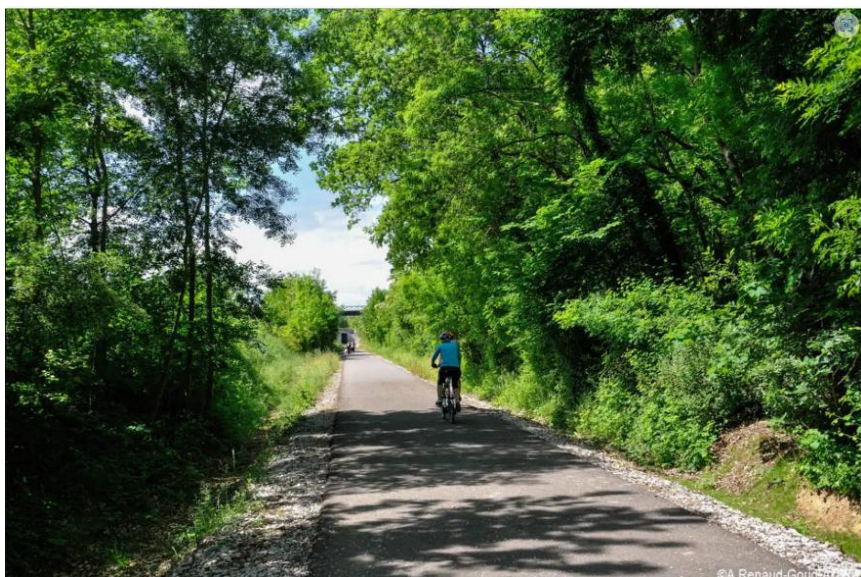
A l'échelle de l'intercommunalité, cette dynamique semble également émerger : «le territoire souhaite développer une offre de cyclotourisme. Pour cela plusieurs projets sont en cours d'élaboration : voie verte de Travo à Solenzara (Commune de Solaro), création de boucles de découverte du piémont (projet européen SUNSET) ». L'aménagement des voies douces et des itinéraires partagés dans le centre de vie Travo est à accompagner d'une réflexion sur la qualité paysagère offerte le long du déplacement : ombrage, points d'arrêts dont table de pique-nique et belvédères, bancs à l'ombre d'un bosquets, signalétiques, jeux, protection et sécurité....



Le végétal pour créer un paysage :







## G. ZOOM SUR LE SECTEUR AUQ2

Un certain nombre d'orientations sont apportées au secteur AUQ2 inclus dans l'OAP paysagère. Ainsi les orientations définies par le schéma ci-contre et décrites dans les paragraphes suivants ne s'appliquent qu'à cette zone AUQ2.

# 1. ENVIRONNEMENT ET ESPACES VERTS

## a. Perméabilité et gestion des eaux pluviales

### ▪ 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 qui pourront comporter des cheminements piétons ou des équipements de type parcours santé.

Les zones inondables identifiées dans le PPRi ont donc été le point de départ pour la création d'un espace vert au nord qui se connecte avec celui de l'OAP de Travo pour renforcer les continuités écologiques.

Il permet de créer des connexions naturelles et paysagères, basées sur les contraintes hydrographiques.

Sur ce secteur, les espaces identifiés comme « espaces verts dédié à la gestion des eaux pluviales » sur le plan de l'OAP sont laissés naturels mais peuvent être aménagés pour la promenade et les loisirs.

En effet, malgré une vocation naturelle prioritaire, 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...



Créer un paysage de l'eau multifonctionnel. Extrait : Réinventer la zone d'activité CAUE 44



Cet aménagement d'une aire de loisir est prévu pour être semi-immergé en saison hivernale : Plassac (33), réalisé par l'atelier Palimpseste, Guillaume Laize, paysagiste.



Exemple de parc

### ▪ Traitement des sols pour favoriser la perméabilité

Les espaces paysagers seront mis à profit pour la gestion des eaux pluviales (stockage et réutilisation ou connexion des eaux de pluie, préservation d'espaces tampons d'infiltration et de rétention des eaux).

Concernant les espaces extérieurs de l'opération d'aménagement, les espaces libres et les espaces verts seront maximisés, en privilégiant la pleine terre.

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...).

Un système de type noues paysagères couplés à des bassins de rétention en aérien sont privilégiés afin de collecter les eaux pluviales et de favoriser l'infiltration sur place.

Une largeur de noues d'environ 5 mètres a minima permet, d'une part la mise en valeur paysagère de celles-ci, d'autre part facilite leur entretien.

En cohérence les espaces verts et la pleine terre maximisés, l'imperméabilisation des sols sera tant que possible limitée. Notamment, pour les espaces publics non circulés et les cheminements doux au sein de l'opération, les revêtements de sol perméables seront privilégiés. Les espaces de stationnement, s'ils ne sont pas enterrés, devront rester perméables (cf. chapitre stationnement)



Exemples de noues

## 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, ... 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. Préservation de la végétation existante et choix des espèces

La végétation existante sera préservée autant que faire se peut lors de la réalisation des futures opérations de construction. Elle pourra être complétée par des espèces locales et adaptées au secteur.

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, 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.

La plantation d'arbres de haute tige devient aujourd'hui nécessaire, dans le contexte climatique actuel. Des arbres d'ombrages seront plantés lors de la réalisation d'opérations de construction avec création de parcours ombragés pour les piétons.

Des arbustes mellifères et arbres fruitiers sont à favoriser.

## d. Valorisation des abords de la RT

Un recul d'au minimum 10 mètres sera maintenu le long de la RT10 pour la création d'une bande végétalisée permettant à la fois une meilleure insertion du projet tout en requalifiant une partie de la traversée de Travo.

Ce recul bénéficiera d'une composition paysagère qui peut prendre plusieurs formes : alignement d'arbres, bosquets denses et groupés... L'intervention d'un paysagiste pour cette composition est fortement recommandée. Elle devra être cohérente avec les choix faits pour les autres secteurs des abords de la RT10.

## 2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES DES FUTURES OPERATIONS

### a. Confort climatique du bâti

#### ▪ 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, voie dédiée aux modes doux ou espace public (ne concerne pas les zones de stationnement !), la végétalisation pourra être abordée de manière différente.



Exemples d'environnements privilégiés

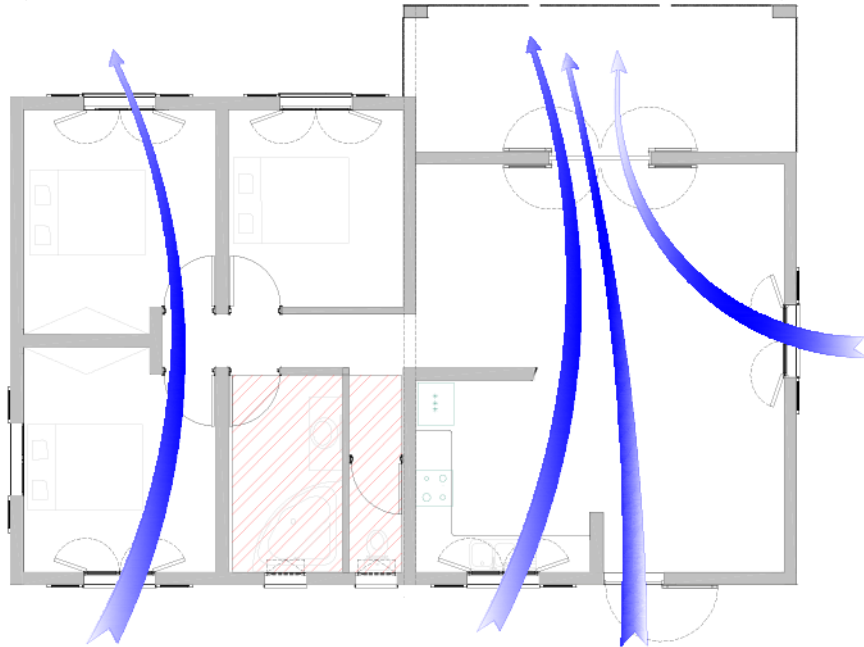


Exemples d'environnements à proscrire

▪ **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

▪ **Orientations du bâti et protections solaires**

D'une manière générale, les orientations Nord/Sud permettent de se protéger plus efficacement de l'ensoleillement.

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.

**b. Qualité environnementale des constructions**

Il est attendu une approche bioclimatique des constructions, afin d'améliorer le confort des logements et de minimiser leur consommation énergétique (chaud/froid).

Le respect des prescriptions et recommandations du paragraphe « confort climatique du bâti » est une façon de réduire la consommation énergétique.

Sauf impossibilité technique ou avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, service de proximité de la Direction générale des Affaires

Culturelles de Corse), des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés.

La qualité environnementale des constructions passera également par le choix des matériaux, afin de diminuer leur impact carbone.

La RE2020, réglementation environnementale des bâtiments neufs, sera nécessairement respectée.

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.

**c. Typologie des constructions**

Sur ce secteur d'habitat à densité modérée, le principe est d'atteindre une densité de l'ordre de 20 à 30 logements / ha a minima.

Pour ce faire, plusieurs typologies sont permises et peuvent être mixées entre elles :

- Des petits collectifs en R+2 maximum
- Des maisons en bande (habitat mitoyen voire semi-mitoyen)
- Des logements intermédiaires qui consistent à 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.

Des espaces communs à destination des piétons seront proposés pour favoriser le vivre-ensemble et pourront inclure des équipements (jardins familiaux, terrains de loisirs...).

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 comme vu précédemment.

Une homogénéité dans la typologie des logements individuels intermédiaires ou collectifs, des matériaux retenus et du traitement des clôtures est obligatoire (pour les clôtures, cf. paragraphe correspondant).



Exemple de petits collectifs



Exemples de logements intermédiaires



« Les maisons Memphis ». Maisons mitoyennes, Vern-sur-Seiche (35)  
Maryvonne Rigourd et Isabelle Hault, architectes



Exemples d'individuel dense

#### d. Devenir des bâtiments existants

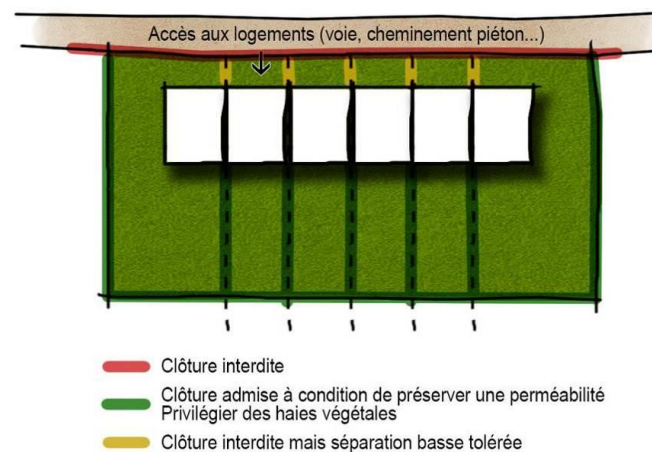
Pour certains bâtiments existants (identifiés sur le plan du zoom de l'OAP), une réhabilitation devra être privilégiée plutôt qu'une démolition-reconstruction. Toutefois, en apportant la preuve d'une impossibilité technique, d'un surcoût notable ou d'un bénéfice environnemental à ne pas maintenir le bâtiment existant, cette règle pourra être contournée.

#### 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 :



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 matériaux 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 :

OUI	NON
<p>Se développer d'un bord à l'autre de la toiture, permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.</p>	<p>Installés au milieu de la toiture comme un tableau encadré ou sans tenir compte des façades et des décrochés de toiture, les panneaux s'intègrent avec difficulté dans le paysage.</p>
<p>Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la toiture.</p>	<p>Les toitures 4 pentes, en plus du fait qu'elles ne correspondent que très peu aux registres des toitures locales et rendent difficiles les extensions, sont particulièrement inadaptées à l'installation de panneaux.</p>
<p>Pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse, une annexe ou même au sol.</p>	<p>Les formes non homogènes pour éviter les cheminées, fenêtres de toit et tout autre élément technique, semblent relever d'une conception aléatoire.</p>

Des systèmes de tuiles photovoltaïques sont permis.

### 3. MOBILITES ET STATIONNEMENT

#### a. Desserte viaire

Un seul accès viaire depuis la RT10 est autorisé par unité foncière, pour limiter des carrefours accidentogènes et pénalisants vis-à-vis d'un trafic parfois déjà soutenu sur cet axe majeur.

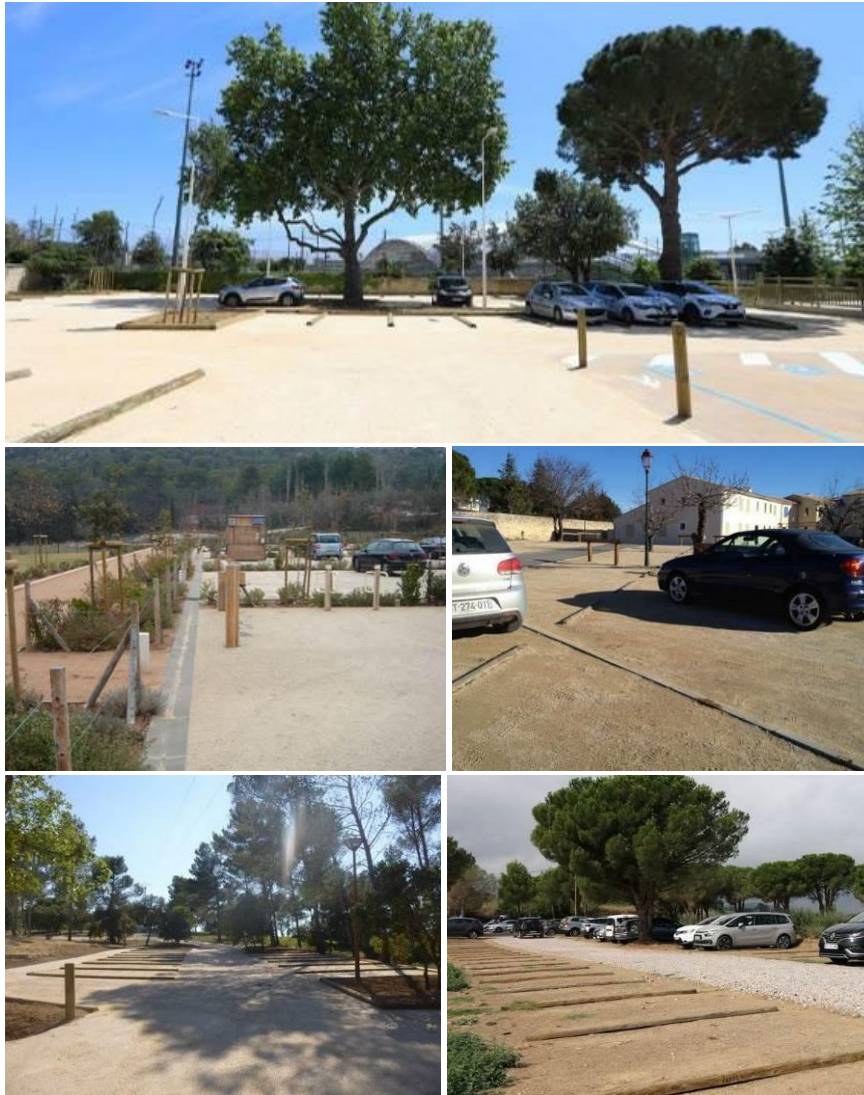
Toutes les voies incluront les modes doux (soit par le biais de voies partagées, soit par des aménagements dédiés). Des voies apaisées de type zones de rencontre peuvent être une solution intéressante à condition de fortement limiter la vitesse des véhicules (largeur de voie réduite à son strict minimum, chicanes, traitement de voie incitant à ralentir...).

#### b. Les mobilités douces

Pour promouvoir les mobilités douces à l'intérieur du futur quartier, des cheminements dédiés seront proposés et les voies de circulation intégreront les modes doux, comme proposé dans le paragraphe précédent.

### c. Stationnement

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 perméables et paysagés*

Les parkings seront dotés d'espaces de stationnement dédiés aux cyclistes.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3. Ventiseri, chef-lieu historique et lieu de vie à réinventer

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



*Photo : Hypha Conception*

### PROPOS INTRODUCTIFS

Ventiseri a ses origines dans le chef-lieu historique perché à flanc de versant. Cette entité villageoise, si elle conserve son unité architecturale et les stigmates des modes de vie d'antan, elle subit aussi les affres d'une longue période de déprise : dégradation du bâti, abandon parfois, saisonnalité forte dans l'occupation des biens familiaux. La commune est engagée dans des aménagements d'embellissement des espaces publics qui valorisent progressivement ces ensembles bâtis qui forment de petits quartiers d'habitat groupé. Cependant, sans une vie à l'année, l'esprit des lieux s'appauvrit inexorablement alors que ce village se situe à une proximité relative de la plaine. Le projet de redessiner partiellement le tracé de la RD sera un atout indéniable pour raccourcir encore les distances-temps qui conditionnent si souvent le choix d'un lieu de vie. Surplombant la plaine et la mer, le village dispose d'atouts et peut répondre à une demande nouvelle. En effet, la quête d'une qualité de vie, la sobriété qui se dégage des modes de vie villageois ainsi que les avantages reconnus d'un climat plus doux en été sont des atouts attractifs. Une offre communale permettrait de garantir aussi une offre ciblée et destinée exclusivement à l'habitation principale. Cette complémentarité est un facteur de dynamisme du territoire qui ne saurait délaissier un de ses lieux de vie au détriment d'un autre.

L'OAP intervient dans un souci de préserver l'identité villageoise dans ce site de piémont en apportant des conditions de reconquête villageoise. Les contraintes du relief sont telles, l'empreinte architecturale et paysagère sont si prégnantes qu'une extension villageoise exige la plus grande attention pour une bonne insertion. Ils s'inscrivent dans la modernité tout en conservant un canevas traditionnel. Ce difficile équilibre appelle urbaniste, paysagiste et architecte à se questionner conjointement sur le sens du projet et son intégration.

## A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

### PERIMETRE

Il englobe la partie aval nord du quartier de Contras, suivant un adoucissement des courbes de niveau. Ce périmètre épargne ainsi des pentes bien plus délicates du grand paysage autour du village. Il permettra d'assurer une continuité fonctionnelle tout en préservant la qualité du paysage.

Superficie de l'OAP : 1,18 ha  
Périmètre représenté sur la carte ci-contre

### ENJEUX

Dynamiser la vie au village, lieu de vie historique par un mode d'habiter qui répond aux exigences modernes.  
Assurer une qualité environnementale des futurs aménagements  
Permettre l'installation de futurs habitants  
Assurer la production de logements à coûts maîtrisés

### MAITRE D'OUVRAGE

Commune et opérateurs divers

### ECHEANCIER

A échéance 10 ans après l'approbation du PLU

### PROGRAMMATION

Environ 15 logements

Nouvelle voirie

Espaces verts / espaces publics





## B. QUALITE DE L'INSERTION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

### 1. L'INSERTION PAYSAGERE D'UNE EXTENSION URBAINE AU SEIN DU VILLAGE DE VENTISERI, CHEFLIEU HISTORIQUE A CARACTERE PATRIMONIAL

L'OAP concerne la problématique paysagère qui nourrit le rapport à l'identité et sa singularité. Qu'il soit décor, cadre de vie ou encore écosystème, ces paysages dans leur multiplicité s'offrent aux acteurs du territoire et concourent à l'attractivité des lieux. L'OAP a pour but de relever la manière de le mettre en scène, de le préserver et de l'aménager en lien avec les projets urbains en cours.

#### Enjeu :

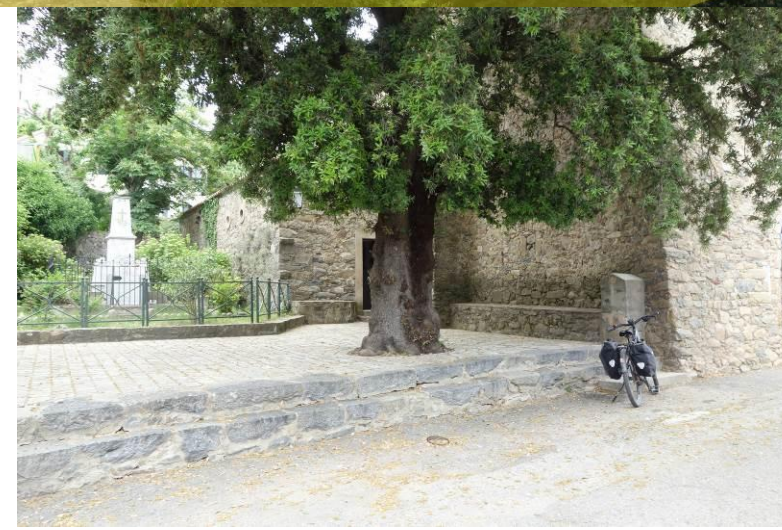
Insérer un nouvel élément urbain dans un environnement paysager sensible et remarquable, à caractère patrimonial.

Les paysages du village de Ventiseri revêtent un caractère authentique et simple garant de leur qualité et de leur homogénéité. Le mariage entre cette simplicité (des formes des maisons, des matériaux locaux, des aménagements épurés de l'espace public...) et la position de belvédère du village sur la plaine, qui offre une série de vues époustouflantes, donne son identité au village de Ventiseri.

Ainsi, les futures constructions devront respecter les volumétries et l'aspect des constructions existantes, à savoir :

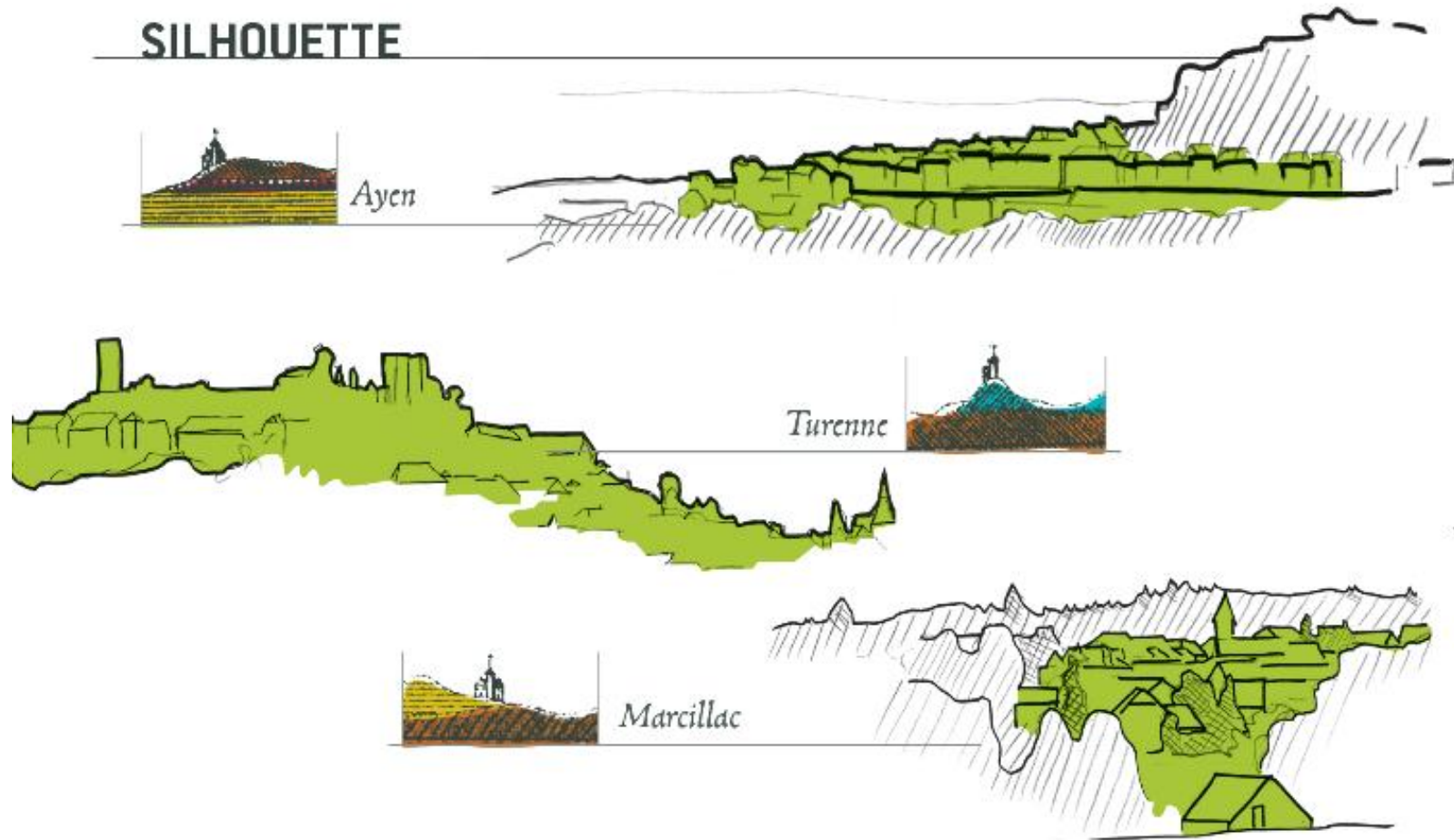
- Volumes simples (parallélépipèdes)
- Toitures 2 pentes
- Certaine densité recherchée

De plus, l'insertion dans la pente devra se faire de façon à limiter les déblais-remblais, tout en suivant le profil naturel de la ligne de crête.



Vue du village sur les parcelles à construire : quelques principes paysagers sont à respecter pour insérer les nouveaux logements dans le paysage remarquable

## SILHOUETTE

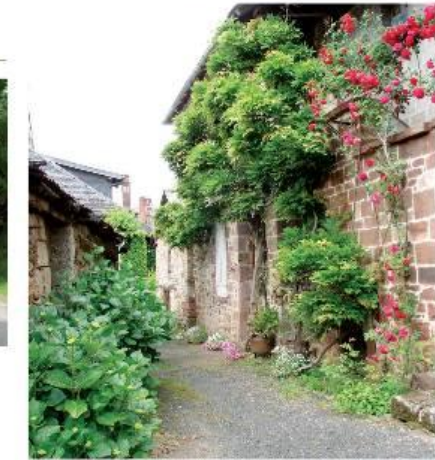


## ESPACE VILLAGEOIS

### CHEMINEMENTS HIÉRARCHISÉS



### TRANSITIONS PUBLIC/PRIVÉ SUBTILES



## MATIÈRES - COULEURS - VOLUMES

### COHÉRENCE DES FORMES ET DES MATÉRIAUX



### ENCHEVÊTREMENT MINÉRAL/VÉGÉTAL



Analyser  
les paysages des villages  
permet d'envisager  
des **extensions cohérentes**

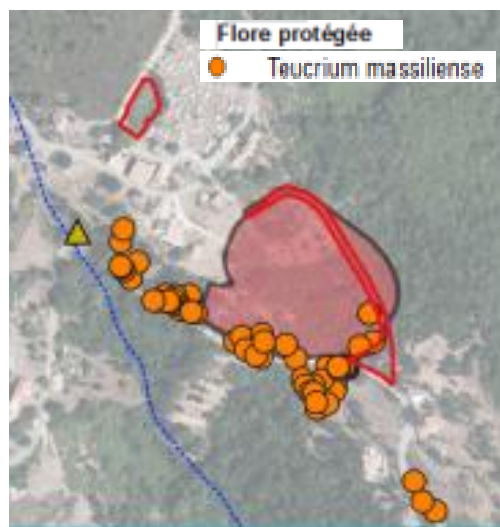
Analyser l'identité du village pour créer une extension cohérente et intégrée au paysage  
(source CAUE Corrèze)

## 2. ENVIRONNEMENT ET VEGETAL

La composition des sols, l'altitude et le climat conditionnent la présence des arbres, arbustes et plantes vivaces. L'homme, pour subvenir à ses besoins, plante des vergers, des haies ou cultive son potager. Ainsi, toute une gamme de végétaux se décline en fonction de contraintes géographiques mais aussi de traditions locales.

### a. Préservation de l'existant

Le site est actuellement très boisé. Un recensement des arbres remarquables sera fait pour s'assurer de la préservation de ceux-ci. De manière générale, la végétation d'origine sera préservée autant que faire se peut. Elle pourra être complétée d'essences corses et/ou adaptées au climat (non envahissantes).



Lors de la prospection des environnementalistes, une espèce protégée (flore) a été repérée sur les lisières des secteurs Sud-Est et Sud-Ouest. Il s'agit de la Germandrée de Marseille (*Teucrium massiliense*). En outre, ce sont des secteurs propices aux chiroptères. Ainsi la végétation des lisières devra être préservée par le maintien d'une zone tampon végétalisée.

### b. Les jardins



Exemples de jardins participant à l'embellissement du village (Vezzani)

Le soin apporté aux jardins donne aux villages leur âme. Alors qu'autrefois, ils participaient à l'embellissement de l'espace public et avait une vocation de cultures vivrières, ils se camouflent de plus en plus derrière des clôtures et se limitent parfois à une simple pelouse.

Hormis les jardins privés, des espaces de jardins ouverts seront préservés dans le plan d'ensemble de la future opération. Ces jardins pourront être partagés ou communaux, l'essentiel étant qu'ils participent à recréer un quartier de village avec une forte présence du végétal. Ils pourront par exemple constituer l'interface entre privé et public et ne devront pas être dissimulés derrière de hautes clôtures.

### c. Les arbres de haute tige

#### ▪ Les arbres, générateurs de trame d'ombrage

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 sera entre autres composée d'arbres de haute tige

Des arbustes mellifères et arbres fruitiers sont à favoriser.

#### ▪ « L'arbre de la place »

Les arbres des places de village constituent un repère marquant et un point de rencontre. Ils créent un espace de fraîcheur où il fait bon se retrouver dès lors que l'espace propose des assises (bancs...). Il semble intéressant pour le futur quartier de recréer cette place ombragée qui profiterait également aux habitants des maisons existantes.



Arbre marquant dans le paysage (Vezzani)



Arbre à Ventiseri

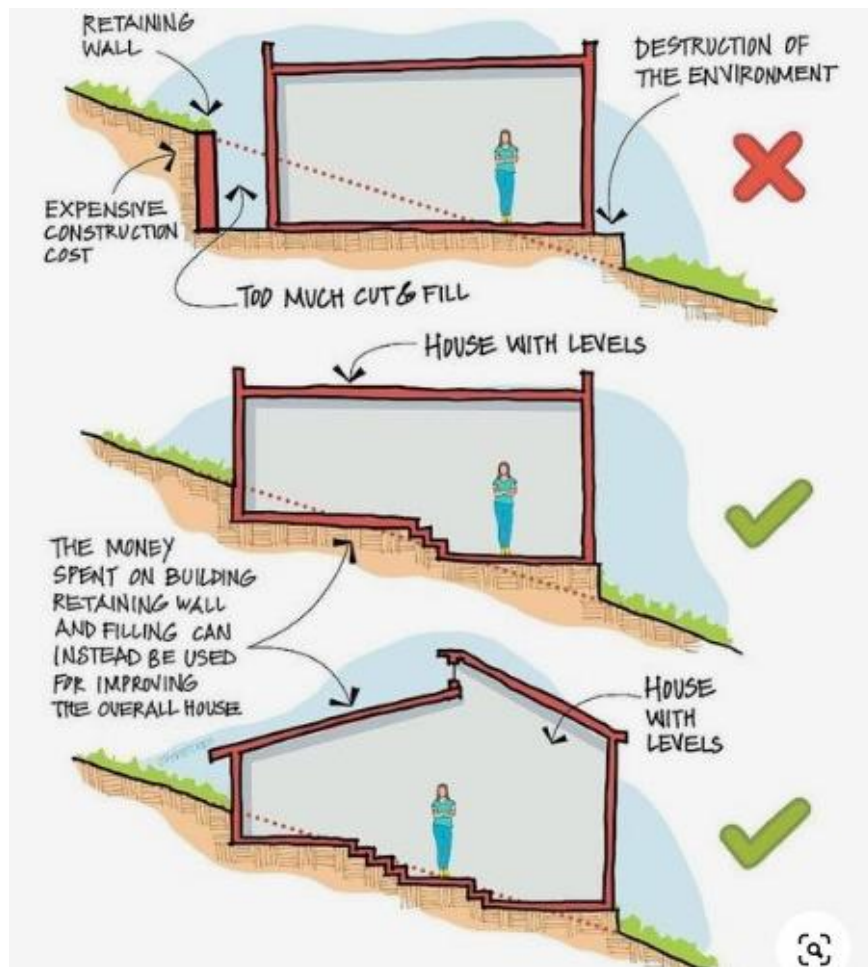


Aménagement autour d'un arbre (Vezzani)

## 3. GESTION DE LA PENTE

Pour gérer les pentes, des systèmes de murets en pierre inspirés des jardins en terrasse sont encouragés. Les enrochements sont en revanche à éviter.

Le bâti devra s'insérer au mieux dans la pente en limitant au maximum les déblais-remblais et les hauts murs de soutènement.



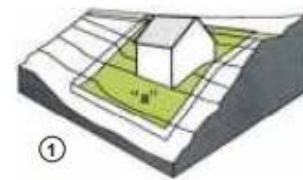
Deux principes de desserte des bâtis sont proposés et détaillés dans le chapitre « mobilités et stationnement ». La gestion de la pente s'adaptera au principe choisi :

- Dans le cas de poches de stationnement mutualisé, les dessertes piétonnes suivront les courbes de niveaux pour un accès facilité aux logements. Dans ce cas le bâti sera positionné de façon à permettre l'accès depuis le cheminement de desserte.



Exemple de desserte piétonne

- Dans le cas de stationnement sur parcelle, l'espace de stationnement devra être au plus proche de la voie d'accès, en respectant les schémas ci-après :

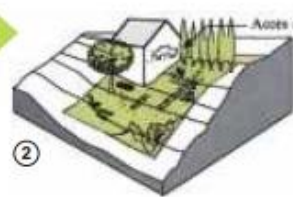


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

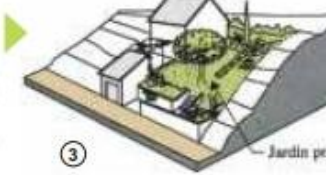
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

**OUI** Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

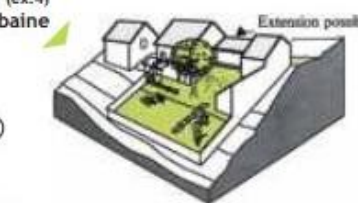
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



**NON** Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)

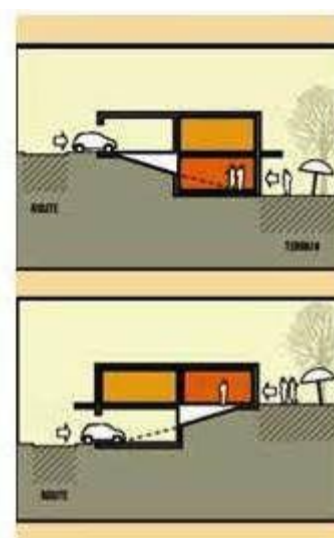


#### 4. TYPOLOGIES D'HABITAT

Une densité d'environ 15 logements/ ha est attendue. Ainsi, ce secteur peut accueillir soit de l'individuel (relativement dense) soit des petits collectifs (à condition toutefois de respecter les volumétries existantes) jusqu'à R+2 maximum, en les insérant dans la pente.



S'inspirer de l'existant pour réussir l'insertion d'un nouveau quartier (Ventiseri)



Source des schémas : Fiches méthodes - PNR du Vercors et des Bauges / CAUE26-38-73

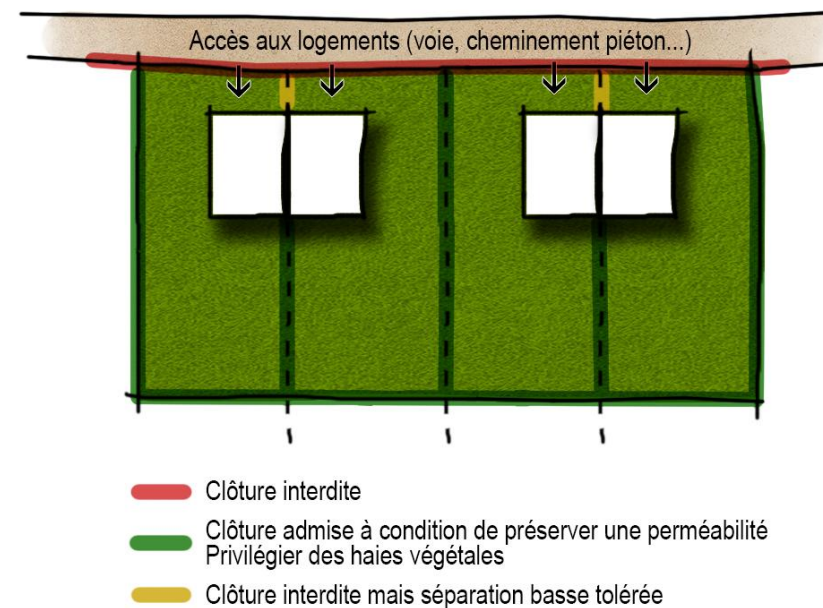
## 5. MATERIAUX ET CLOTURES

### a. Les clôtures

Les clôtures seront limitées autant que faire se peut pour conserver les interfaces public/privé ouvertes des villages corses.

Elles sont toutefois admises 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 :



Exemples de clôtures à privilégier



Exemples de clôtures à proscrire

### b. 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.

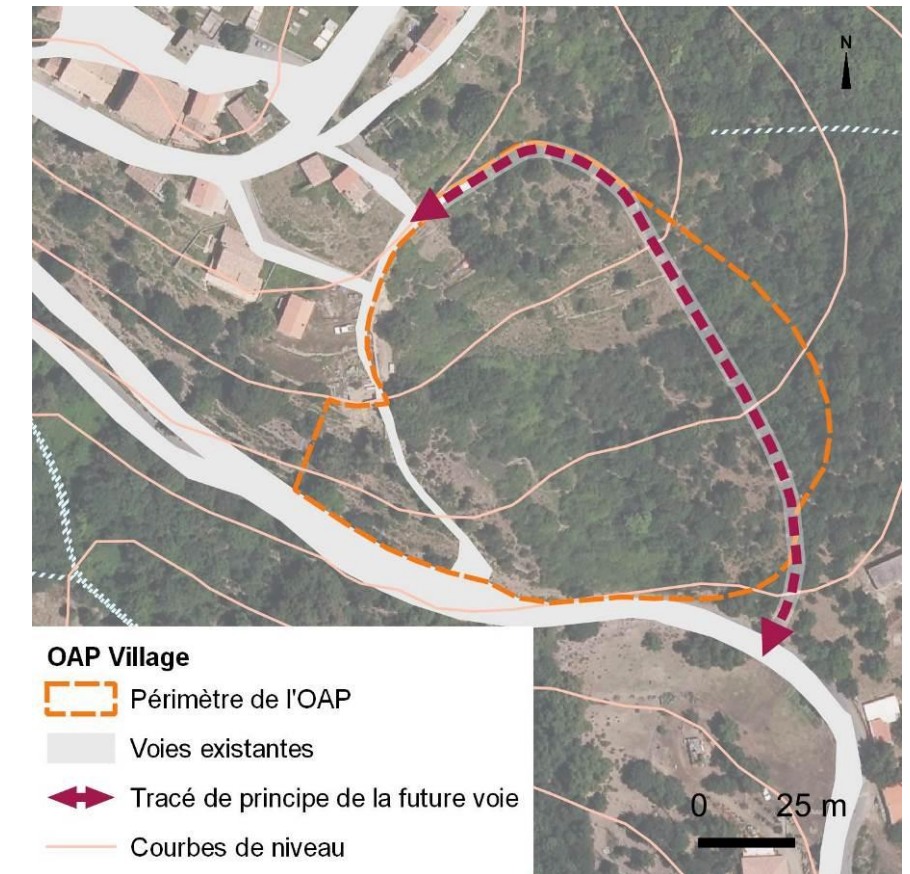


Exemples de matériau à proscrire

- 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

## C. MOBILITES ET STATIONNEMENT

### 1. LA FUTURE DESSERTE VIAIRE



Le tracé de principe de la voie de désenclavement du futur quartier est indiqué sur la carte ci-dessus.

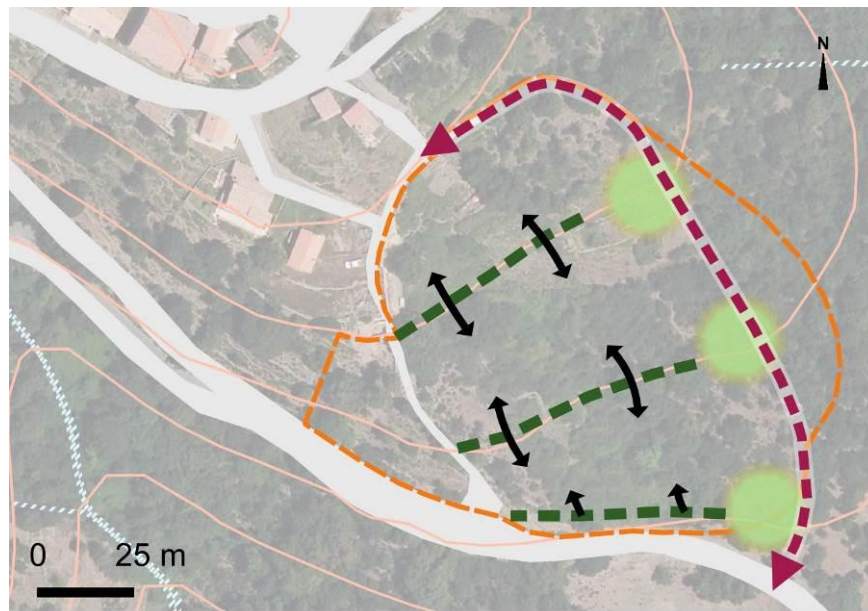
Ensuite les voies de desserte qui s'y greffent seront le plus possible parallèles aux courbes de niveau. Elles seront à limiter autant que faire se peut, en distance et en emprise. Dans le cas de stationnement mutualisé, elles desserviront les poches de stationnement (si possible le plus proches de la voie principale de désenclavement) pour laisser place ensuite à des cheminements piétons.

Toutes les voies bénéficieront d'un traitement pour favoriser leur insertion paysagère dans le site (végétalisation, murets en pierre sèche...) et incluront les modes doux (soit par le biais de voies partagées, soit par des aménagements dédiés).

### 2. LES MOBILITES DOUCES

Pour promouvoir les mobilités douces à l'intérieur du futur quartier, des cheminements dédiés se greffent aux poches de stationnement mutualisées (dans le cas du choix de cette option) et suivent les courbes de niveau pour faciliter l'accès aux logements (sentiers non pentus). Les

distances étant limitées (environ 50 mètres maximum), les déplacements peuvent se faire aisément.



#### OAP Village

- Périmètre de l'OAP
- Voies existantes
- Courbes de niveau
- Poches de stationnement
- Cheminements piétons
- Tracé de principe de la future voie
- Accès aux logements

Pour compléter la trame de mobilités douces, des sentiers peuvent également être créés perpendiculairement aux courbes de niveau.

En fonction de la pente, ils pourront prendre la forme d'escaliers.

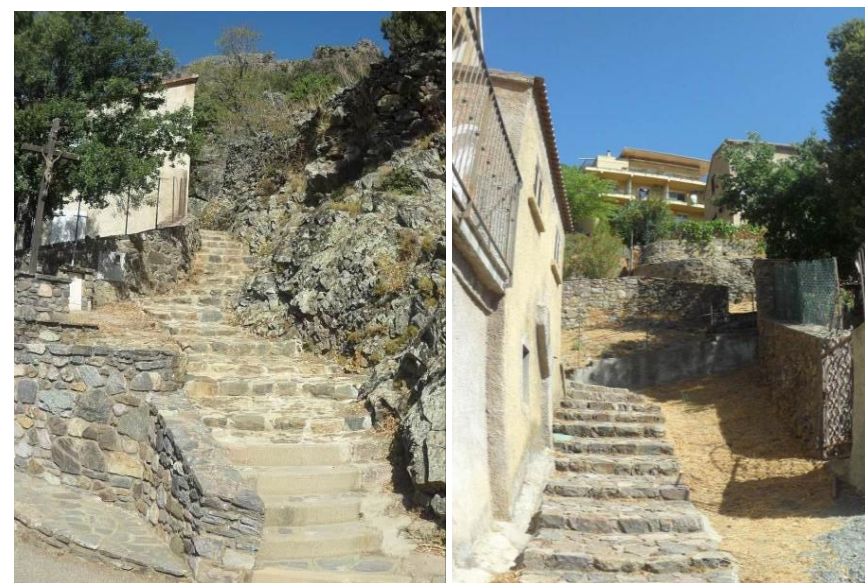
Ces sentiers seront complémentaires et n'ont pas une vocation de desserte au même titre que ceux précédemment évoqués mais ils permettent de créer des raccourcis entre les logements et les futurs espaces publics



Exemples de cheminements suivant les courbes de niveau (Asco)



Exemples de logements desservis par des voies dédiées aux mobilités douces



Exemples de cheminements dans la pente (Asco)

### 3. STATIONNEMENT

Le site pouvant accueillir une quinzaine de logements, le besoin en stationnement est d'environ 30 places. Les espaces de stationnement pourront être organisés de plusieurs façons :

- Un ou plusieurs espaces de stationnement mutualisés. Cette solution est à privilégier car elle permet de limiter la présence de la voiture à l'intérieur du site et fait la part belle aux déplacements piétons, vecteurs de sociabilité
- Stationnement sur parcelle

Dans le cas de stationnements mutualisés, ils bénéficieront d'un traitement paysagé avec préservation de la végétation existante autant que faire se peut. Pour gérer les pentes, des systèmes de murets en pierre inspirés des jardins en terrasse peuvent être envisagés. Tous les espaces de stationnement devront rester perméables.



Exemples de stationnements

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 4. Suarella, un nouveau quartier intégré

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



Photos : Google Earth

Image © 2024 Airbus

#### PROPOS INTRODUCTIFS

Ces parcelles, propriétés communales, sont apparues comme une opportunité foncière évidente pour répondre aux besoins en logements de la commune.

La commune souhaite offrir des logements abordables pour les nombreux ménages qui n'ont pas accès à la propriété en raison du coût du foncier. Ainsi, elle ambitionne, avec ce futur quartier pour lequel la commune n'a pas à supporter le coût du foncier, la réalisation de logements accessibles et qui compléteront l'offre de l'OAP du Travo. Cette offre serait destinée exclusivement à l'habitation principale.

Une extension exige la plus grande attention pour une bonne insertion. Ici, il s'agira de rompre avec la monotonie des secteurs résidentiels attenants en proposant un quartier vivant et créateur de lien social.

Ce difficile équilibre appelle à se questionner sur les modes d'habiter en conciliant besoins actuels (espace, intimité...) et objectifs règlementaires (lutte contre l'artificialisation des sols, densification...).

Pour tirer parti au maximum du potentiel de la zone et limiter l'impact environnemental du projet, 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 permise...

Ce secteur doit donc bénéficier d'une vision d'ensemble pour mettre en œuvre un projet avec un véritable parti pris d'aménagement et une insertion paysagère pensée.

## A. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

### PERIMETRE

Accolé à un secteur résidentiel, le site choisi constitue une extension pour répondre aux besoins en logements de la commune. Il intègre un talweg qui sera maintenu en espace naturel.

Superficie de l'OAP : 4,44 ha  
Périmètre représenté sur la carte ci-contre

### ENJEUX

Permettre l'installation de futurs habitants  
Assurer la production de logements à coûts maîtrisés  
Offrir de nouveaux espaces publics et espaces verts qualitatifs  
Assurer une qualité de vie optimale pour tous les habitants  
Assurer une qualité environnementale des futurs aménagements

### MAITRE D'OUVRAGE

Commune et opérateurs divers

### ECHEANCIER

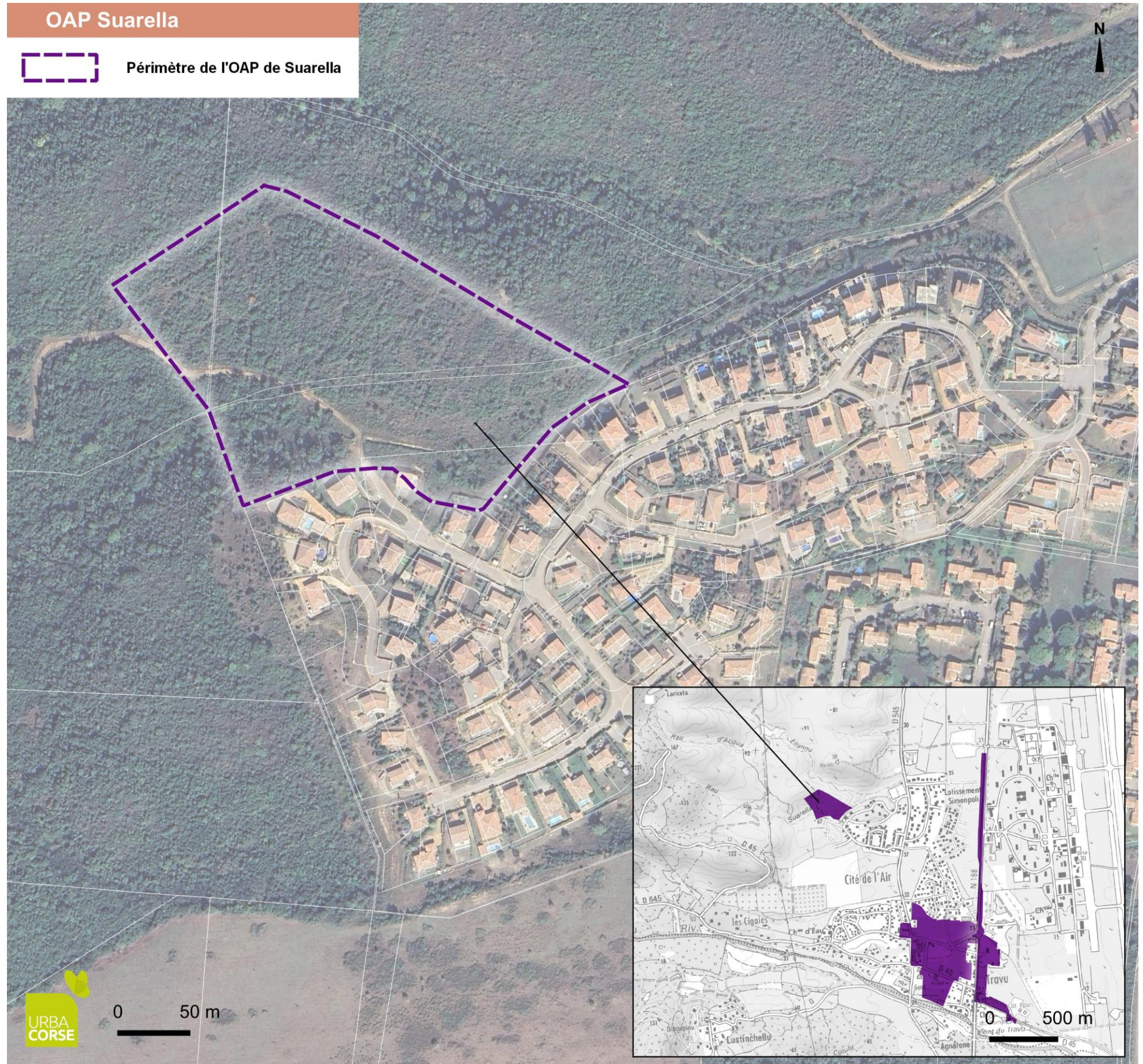
Lancement des études après l'approbation du PLU

### PROGRAMMATION

Environ 42 logements

Voirie

Espaces verts / espaces publics



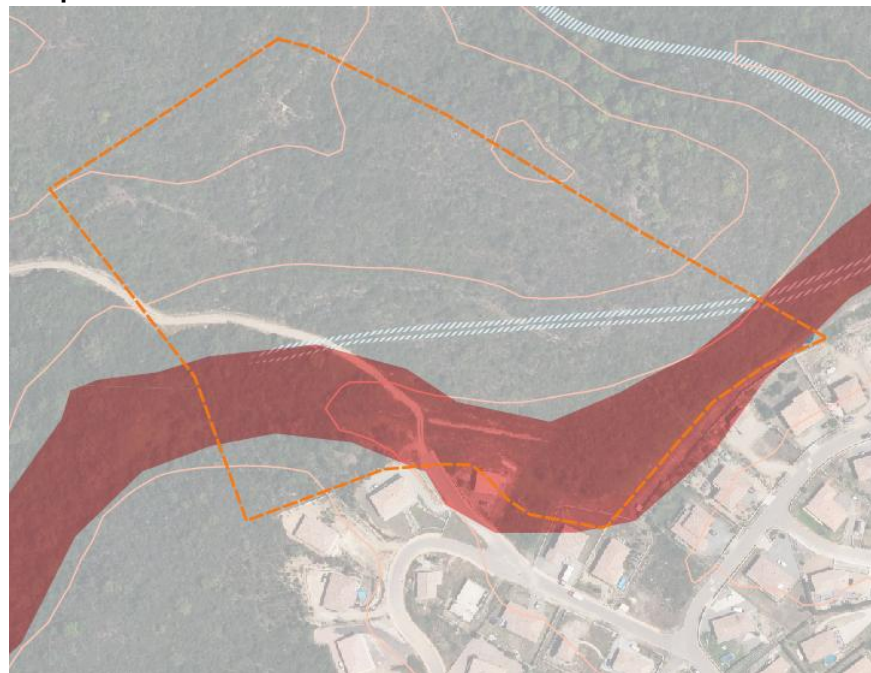


## B. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT EXISTANT COMME POINT DE DEPART DU PROJET

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 la présence d'un risque inondation en partie basse, ont conditionné les principes de cette OAP. Il conviendra également de se référer aux dispositifs environnementaux du Rapport de présentation n°2

### 1. GESTION DU RISQUE

Risque inondation :

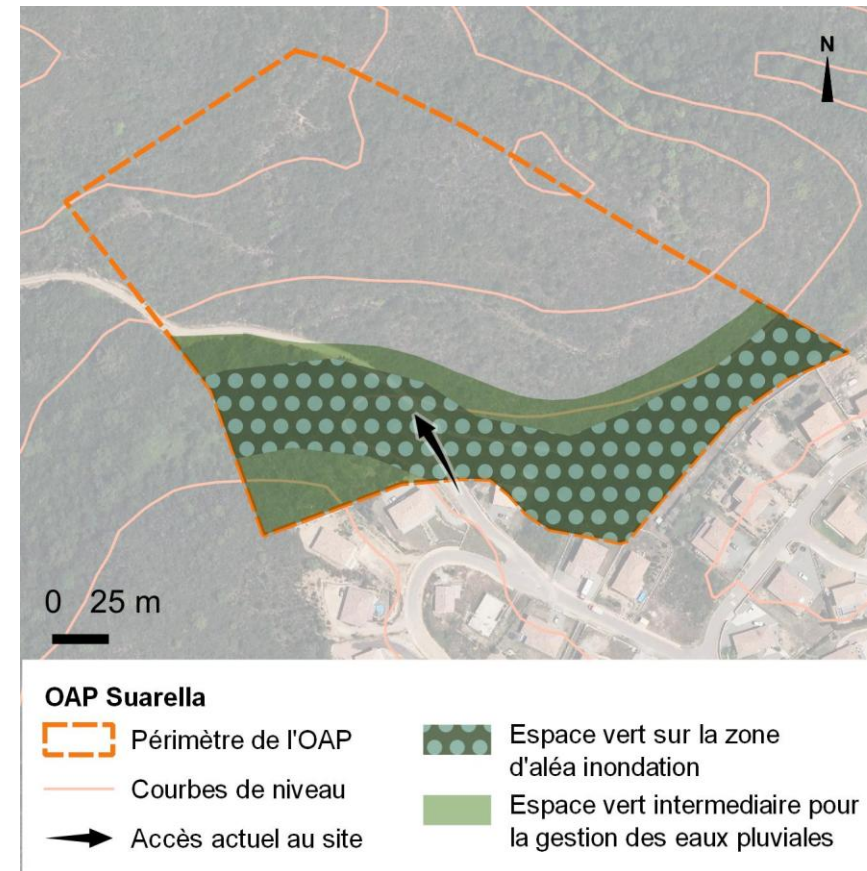


La partie Sud du site est traversée par un aléa inondation fort résultant de la présence d'un ruisseau. Cette zone identifiée dans le PPRi ne pourra admettre aucune nouvelle construction. Il est de plus conseillé de préserver un espace supplémentaire pour l'infiltration des eaux pluviales afin de ne pas aggraver le risque lors de la réalisation du futur quartier.

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... Cet aspect 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 (cyprés, 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).

### 2. MORPHOLOGIE DU SITE ET GESTION DES EAUX PLUVIALES



#### a. Eaux pluviales

La zone d'aléa fort est intégrée dans un espace naturel à préserver. L'espace naturel couvre une surface plus importante que la zone d'aléa pour garantir une meilleure gestion des eaux pluviales et s'assurer que le futur aménagement n'aggrave pas le risque inondation. L'espace naturel aura également une vocation d'espace public.

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.

#### b. Accès et pentes

L'accès se fera en partie Sud du site. Les voies de desserte seront le plus possible parallèles aux courbes de niveaux.

L'insertion des constructions dans la pente sera étudiée afin de limiter au maximum les déblais-remblais.

## C. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### 1. L'ESPACE PUBLIC ET LA PLACE DE LA VEGETATION

#### a. L'espace public

Le secteur inondable et ses abords ont été intégrés dans un espace public qui sert plusieurs objectifs comme détaillé ci-après :

##### ▪ Pour préserver les secteurs les plus sensibles

Cf. paragraphe « Morphologie du site et gestion des eaux pluviales » **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** p.41.

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 » **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** p.41.

##### ▪ 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 et où de nouvelles plantations 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...

Les secteurs, identifiés sur le plan du paragraphe précédent en tant qu'espaces verts ont une vocation naturelle mais ils pourront 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...



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

### b. Perméabilité et végétation au sein des opérations 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. Dans le cas de réalisation d'opérations de logement collectif, un revêtement perméable sera choisi dès lors que le stationnement n'est pas enterré.

- Les jardins ne doivent pas être imperméabilisés. Un espace de terrasse est admis mais il doit être au maximum de 20 m<sup>2</sup> 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, 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 espaces publics. La plantation d'arbres d'ombrage est également fortement conseillée au sein des opérations et parcelles privées.

Des arbustes mellifères et arbres fruitiers sont à favoriser.

## 2. GESTION DES GABARITS, FRONTS BATIS ET DENSITES

### a. Les densités

Le projet pourra faire varier les densités pour accompagner la construction de l'identité singulière des lieux. Il évite l'uniformité des formes et des densités. Les densités attendues sont de l'ordre de 15 logements par hectare mais peuvent être supérieures.

### b. Les gabarits

Il s'agit ici de rompre avec les modèles classiques de « lotissement » et de créer des « ambiances de quartier » : par exemple, création d'une placette autour de laquelle les bâtiments s'articulent, zones dédiées aux modes doux qui créent des effets de perspective, alignements...

Logements : Les volumes sont limités à du R+1, voire R+2 ponctuellement.

Le projet peut prévoir les évolutions potentielles du bâti grâce à des gabarits qui permettent l'agrandissement futur des logements.

## 3. CHOIX ARCHITECTURAUX

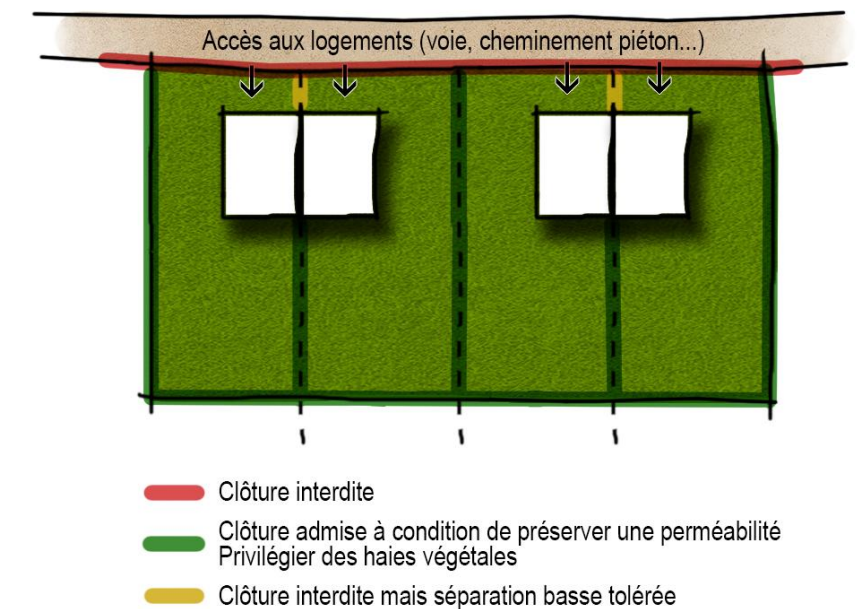
Le projet fait le choix d'un style architectural qui bannit les styles standardisés observés dans les espaces périurbains. L'architecture sera un élément fondateur de l'identité du site : le parti architectural doit être affirmé, soit en prenant des références locales soit en prenant des références résolument modernes en évitant les néo-styles et pastiches. On demande ici une homogénéité des volumes et des teintes comme des matériaux.

### a. Les clôtures

Les clôtures seront limitées autant que faire se peut pour conserver les interfaces public/privé ouvertes des villages corses.

Elles sont toutefois admises 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 :





Exemples de clôtures à privilégier



Exemples de clôtures à proscrire

#### b. 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.

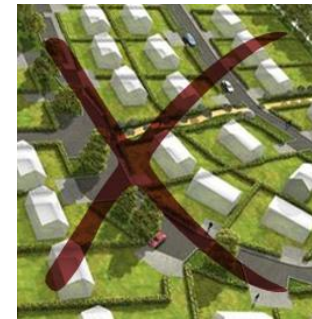


Exemples de matériau à proscrire

- 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

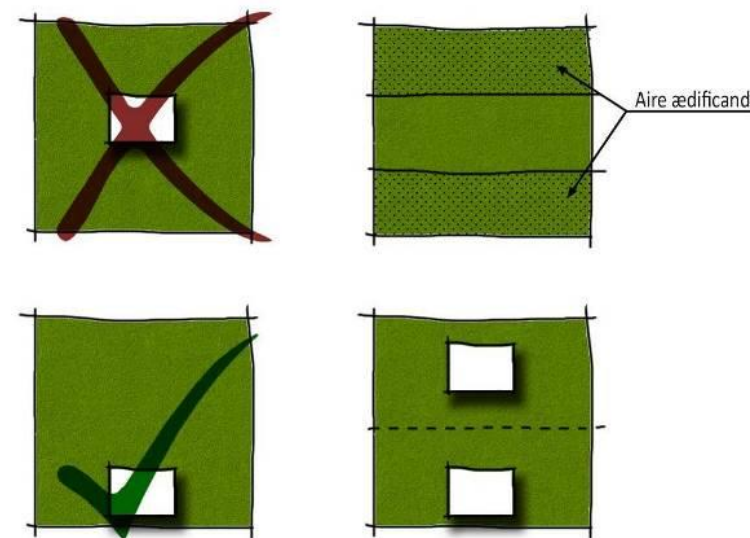
### 4. PERSPECTIVES ET PAYSAGE URBAIN



L'irrégularité des parcelles à créer sera utilisée pour rythmer le paysage bâti qui en découlera. Sont à exclure les implantations monotones de type « lotissement ».

Exemple d'implantation à éviter

Le bâti sera implanté dans l'aire ædificandi représentée par le schéma ci-dessous et non en milieu de parcelle. Ainsi il permettra par la suite une densification avec la construction d'autres bâtis ou redécoupages parcellaires.



Les mitoyennetés ou semi-mitoyennetés sont à privilégier.

La végétation pourra être utilisée pour créer des effets de perspectives et des ambiances différenciées.

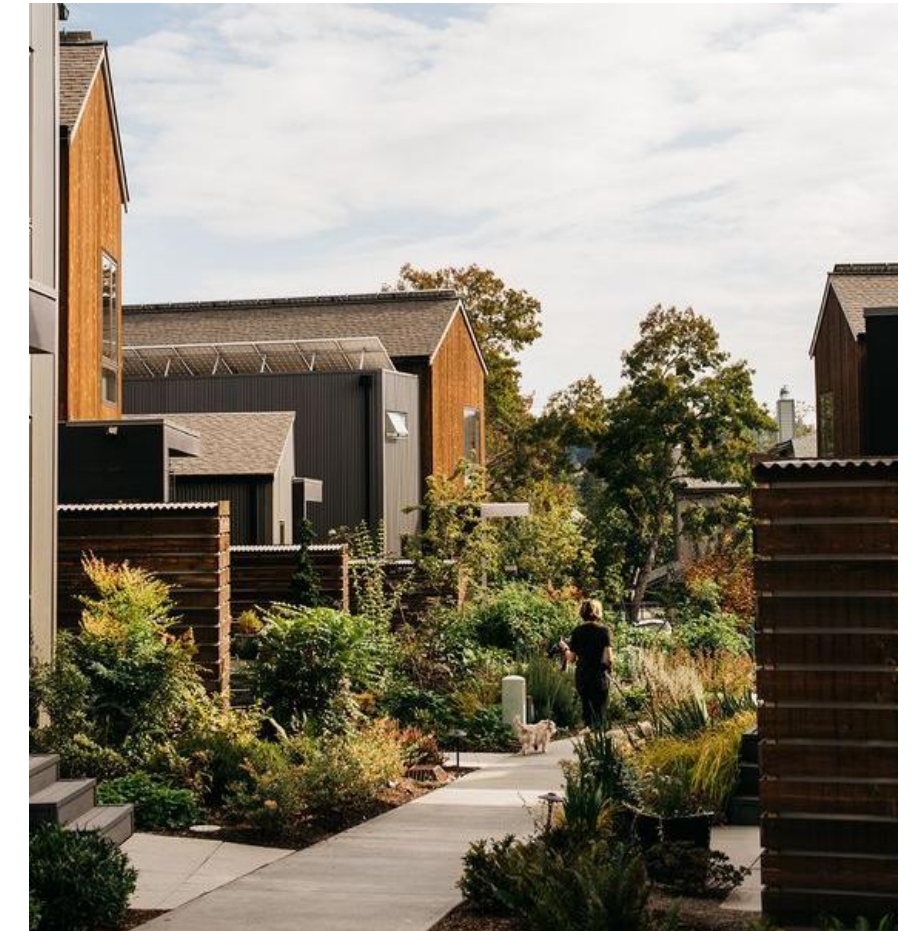
Les clôtures sont un élément de composition urbaine et non de cloisonnement.

### 5. TYPOLOGIES D'HABITAT

L'habitat de ce secteur sera majoritairement individuel (dense) mais des petits collectifs sont admis ponctuellement à condition de respecter une

hauteur maximale de R+2. Dans le cas de grandes opérations, le collectif horizontal (logements accolés et non superposés) est privilégié.

L'aménagement futur s'attachera à rompre avec la monotonie des lotissements existants. Ainsi plusieurs typologies peuvent être proposées dès lors que l'espace public crée un véritable lien entre les habitations, lien qui ne soit pas uniquement routier :





Exemples de quartiers où l'espace public joue un rôle prépondérant

## D. MOBILITES ET STATIONNEMENT

### 1. DESSERTE VIAIRE

Les voies de desserte seront le plus possible parallèles aux courbes de niveau. Elles seront à limiter autant que faire se peut, en distance et en emprise. Elles pourront desservir des poches de stationnement mutualisé pour laisser place ensuite à des cheminements piétons.

Toutes les voies bénéficieront d'un traitement pour favoriser leur insertion paysagère dans le site (végétalisation, murets en pierre sèche...) et incluront les modes doux (soit par le biais de voies partagées, soit par des aménagements dédiés). Des voies apaisées de type zones de rencontre peuvent être une solution intéressante à condition de fortement limiter la vitesse des véhicules (largeur de voie réduite à son strict minimum, chicanes, traitement de voie incitant à ralentir...).



La végétation est utilisée abondamment afin de réduire l'emprise et de modifier la perspective. L'installation de mobilier urbain en entrée de zone de rencontre montre à l'automobiliste qu'il se trouve dans une rue où la vie locale est très présente.



L'espace est ouvert et partagé. Des bancs délimitent l'espace de circulation partagé par tous. Des plantations agrémentent le lieu et offrent un recul entre la façade et la circulation.



Quartier en zone de rencontre. La chaussée est dimensionnée à 3,5 m, entourée de verdure et de plantations. La rue est à double sens cyclable, elle accueille le cheminement de tous. Avec cette chaussée unique, l'automobiliste sait qu'il peut rencontrer des piétons et des cyclistes.

### 2. LES MOBILITES DOUCES

Pour promouvoir les mobilités douces à l'intérieur du futur quartier, des cheminements dédiés seront proposés et les voies de circulation intégreront les modes doux, comme proposé dans le paragraphe précédent.

### 3. STATIONNEMENT

Le site pouvant accueillir une quarantaine de logements, le besoin en stationnement est d'environ 80 places. Les espaces de stationnement pourront être organisés de plusieurs façons :

- Un ou plusieurs espaces de stationnement mutualisés
- Stationnement sur parcelle, si possible intégré (garages, auvents...)



*Exemples de stationnements intégrés sur parcelle*

Dans le cas de stationnements mutualisés, ils bénéficieront d'un traitement paysagé avec préservation de la végétation existante autant que faire se peut. Pour gérer les pentes, des systèmes de murets en pierre inspirés des jardins en terrasse peuvent être envisagés. Tous les espaces de stationnement devront rester perméables.



*Exemples de stationnements*