

P.L.U

CALCATOGGIO



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRET	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
	29/11/2014	26/09/2021	21/12/2024	23/04/2025	

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Masorchia, polarité littorale

Dans cette OAP sectorielle, le règlement ne s'applique pas conformément à l'article R.151-6 du CU.

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

Calcatoggio marque l'entrée urbaine du golfe de Sagone par sa partie sud mais aussi de l'intercommunalité Spelunca-Liamone, en limite avec le golfe d'Ajaccio et son agglomération. Masorchia, polarité en devenir du PADDUC, se présente comme la première entité urbaine depuis le col de Bastianu le long de la RD81.

Le rivage présente entre Ajaccio et Osani un chapelet de polarités urbaines anciennes ou contemporaines plus ou moins affirmées qui articulent le bassin de vie et qui se complètent avec les polarités rurales en montagne.

Plus ou moins touristiques, plus ou moins en développement selon le contexte local, Masorchia bénéficie d'une localisation géographique stratégique qui est confortée avec la fin du chantier d'amélioration de la RD81. En effet la proximité du bassin d'emplois d'Ajaccio mais aussi l'essor progressif de l'intercommunalité positionne la commune dans un contexte favorable à la réalisation de cette OAP.

CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OAP

PERIMETRE

Cet espace est encadré par les limites administratives de la commune puis par une urbanisation déjà existante. En limite de la petite plaine de la Liscia et de la mer, il se caractérise par une urbanisation qui a débuté dans les années 70-80 avec des opérations immobilières touristiques denses à proximité immédiate du rivage puis s'est étendue en arrière-plan vers le coteau sous forme de zone résidentielle de maisons individuelles. Le commerce est en bordure de RD. De récents travaux routiers ont apportés une amélioration qualitative à la traversée de Masorchia affirmant ainsi sa présence dans le parcours littoral. La qualité paysagère des coteaux littoraux est appauvrie par une urbanisation non encadrée.

OBJECTIF

- Confirmer la centralité de Masorchia dans le maillage urbain littoral
- Requalifier le paysage littoral
- Limiter le gaspillage du foncier constructible
- Offrir un lieu de vie qualitative et complémentaire au village historique
- Diversifier le parc de logements

Superficie de l'OAP : 19,08 ha
Densité approximative minimale – logt coll. : 30 logt/ha
Périmètre représenté sur la carte ci-contre

ENJEUX

Le PLU se donne pour objectif d'achever cette urbanisation en créant un noyau urbain structuré à taille humaine qui intègre une approche qualitative. Pour se faire, l'OAP couvre un périmètre qui concerne les ensembles bâtis et les surfaces libres à urbaniser. L'aménagement urbain inclut un objectif de mixité sociale et fonctionnelle avec la possibilité d'introduire des activités économiques et de services.

MAITRE D'OUVRAGE

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

ECHEANCIER

Dès l'approbation du PLU – par unité foncière

PROGRAMMATION

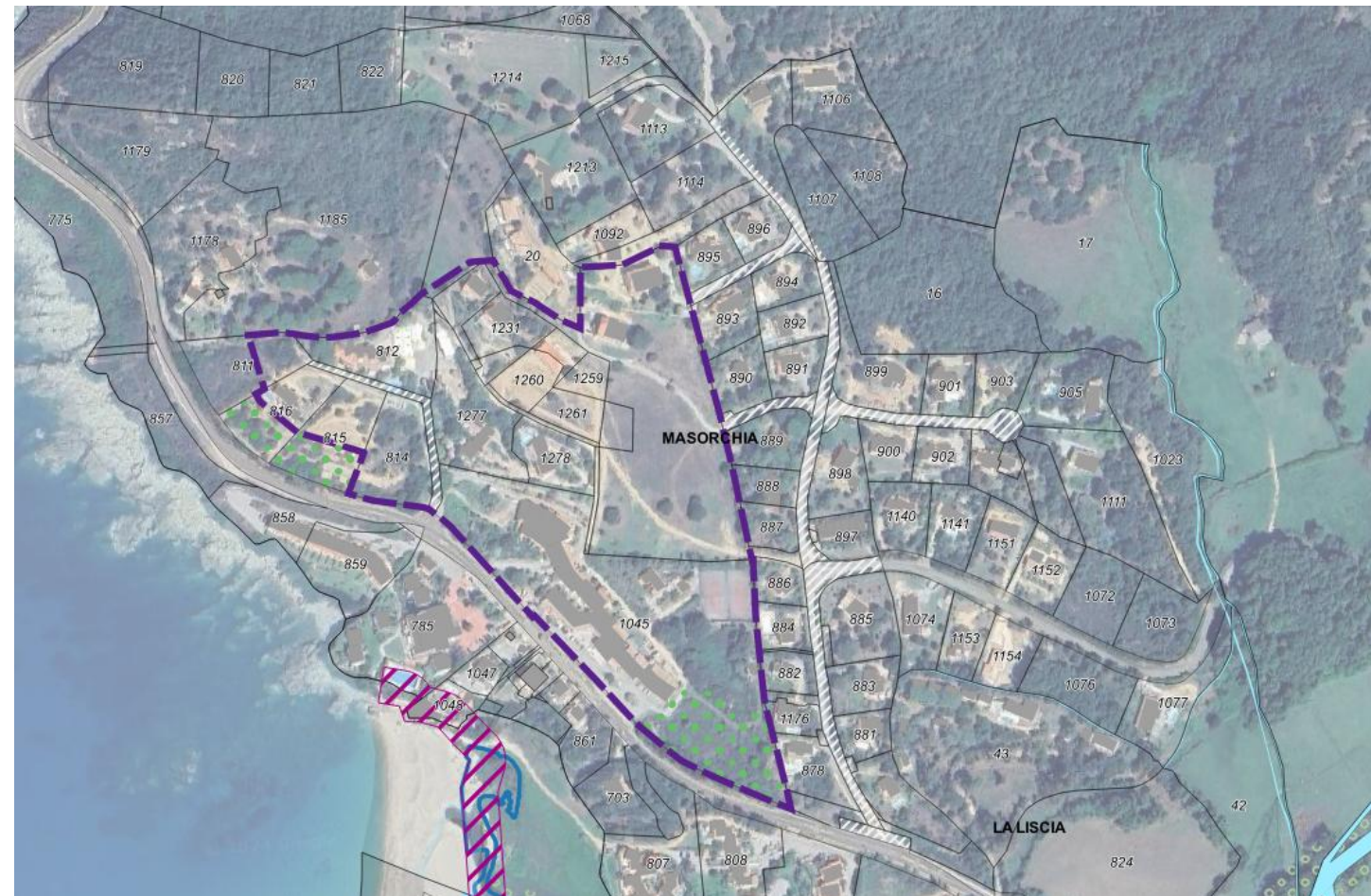
Accession et locatifs 25%
Vente marché libre
Commerces- Services de proximité

Etat des lieux

Les parcelles sont enclavées entre la RD et des habitations ou sont au cœur de la forme urbaine mais sont toutefois desservies par des accès locaux et les principaux réseaux sont en place. Elles sont dégagées de leur végétation du fait de l'application de l'obligation légale de débroussaillage et sont en cours d'aménagement au vu des derniers permis délivrés dans la zone.

Les parcelles en limites de la RD sont partiellement couvertes de maquis bas-cistaies et présentent un enjeu paysager à l'égard de la route. On notera un faible morcellement foncier et des propriétés privées. Le périmètre comporte des tennis, un espace vert qui coïncide avec l'emprise du système d'assainissement de la copropriété. Plusieurs commerces occupent les RDC des immeubles qui longent au premier plan la RD81 ; ils sont ouverts à l'année pour une partie d'entre eux. Lesdits immeubles comme le parc de maisons individuelles de la zone sont en grande partie des résidences secondaires mais on observe des mutations dans le parc de logements collectifs vers des logements occupés à l'année.

Le site est dans son ensemble perceptible dans le grand paysage ; il présente une urbanisation peu structurée sans homogénéité architecturale. L'enjeu consiste à renforcer l'urbanité de cette centralité émergente dans le respect des densités déjà en place, .



Commerces et logements en bord de RD

Périmètre de l'OAP



Etat des lieux cœur de l'OAP



Bord de route-entrée OAP



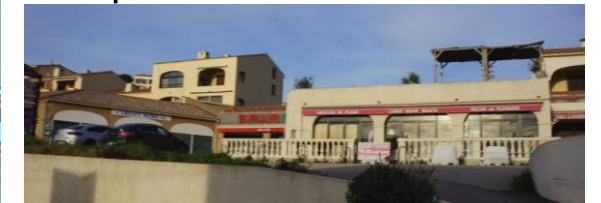
Vue d'ensemble (2020)



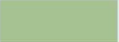
Vue depuis le village



Vue depuis la RD81



Environnement, paysage, espaces publics

-  Espace vert / naturel
-  Vitrine le long de la RD à améliorer

Habitat et équipements

-  Secteur d'habitat de densité moyenne à élevée (petits collectifs en R+2 / individuel groupé) avec une part d'habitat à tarif maîtrisé
-  Mutations possibles : collectifs, habitat individuel groupé
-  Secteur d'habitat individuel groupé
-  Secteur d'habitat individuel (R+1)

Mobilités

-  Apaiser la traversée de Masorchia
-  Accès à pérenniser



A. 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

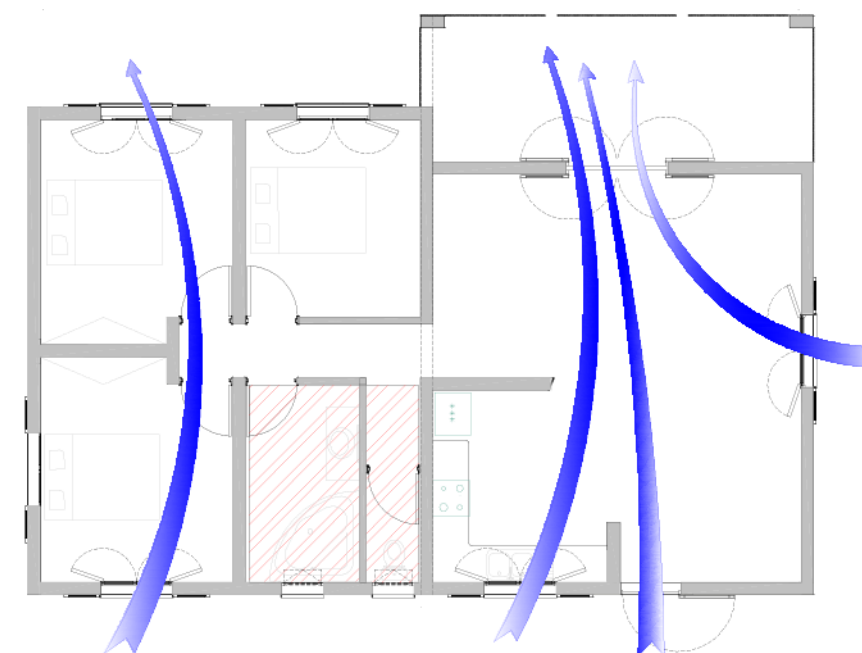


Exemples d'environnements à proscrire

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, 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

Le périmètre est exclu des périmètres exposés aux risques naturels. Toutefois, afin de réduire le ruissellement des dispositions sont à respecter. Pour réduire, l'exposition au risque incendie des préconisations sont à suivre.

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.

Sur l'ensemble du périmètre, sont interdites les plantations fortement inflammables (cyprès, tuias, mimosa, 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 étriassent 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.

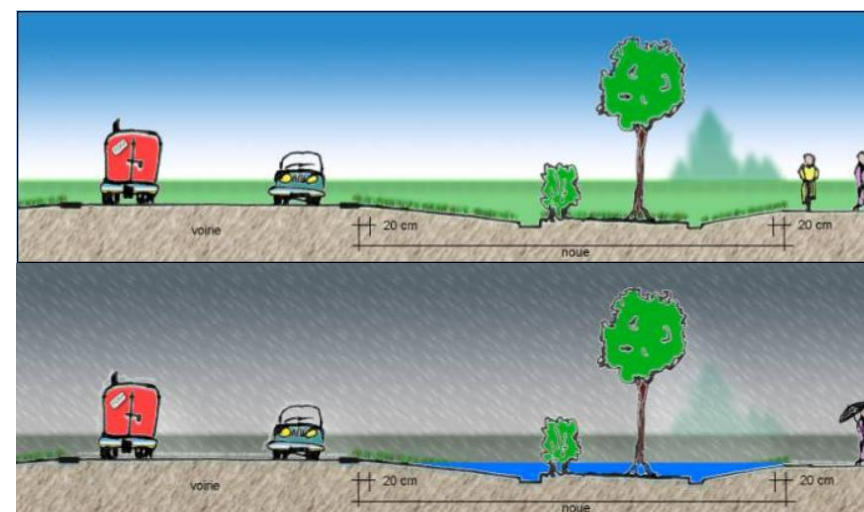
Une largeur de noues d'environ 5 mètres *a minima* permet, d'une part la mise en valeur paysagère de celles-ci, d'autre part facilite leur entretien.

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

5. PRESERVATION DE LA VEGETATION EXISTANTE ET CHOIX DES ESPECES

Dans le périmètre de l'OAP, les espaces verts couvrent entre 20 et 30% des parcelles.

Le périmètre n'est pas particulièrement concerné par une végétation arborescente. Les arbres en place sont cependant à maintenir et le projet devra créer une trame arborée favorable à une régulation thermique de l'espace urbain outre le fait de proposer un cadre de vie apaisant.

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 espaces concernés sont fortement affectés par la présence humaine et ses activités ; leur naturalité est faible ; le cœur de l'OAP a été un espace agricole par le passé entretenu sous forme de prairie fauchée. Cette clairière reste entretenue régulièrement.

Le projet malgré son caractère urbain peut introduire une nature en ville et faire revenir sur place des espèces nouvelles notamment passereaux et insectes en respectant un entretien adapté des futurs espaces verts et en limitant par exemple l'éclairage.

7. MESURES DE REDUCTION

a. 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.

Des précautions devront être prises en phase chantier afin de limiter toutes nuisances sur le milieu naturel et urbain : 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, ...

b. Diminution de l'attractivité de la zone à aménager

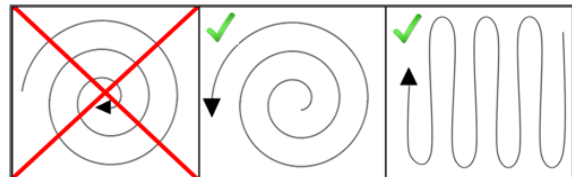
La zone prévue pour l'aménagement doit être rendue inhospitalière avant les travaux afin d'éviter toute destruction d'individus lors du démarrage du chantier.

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 ;
- 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

c. 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.

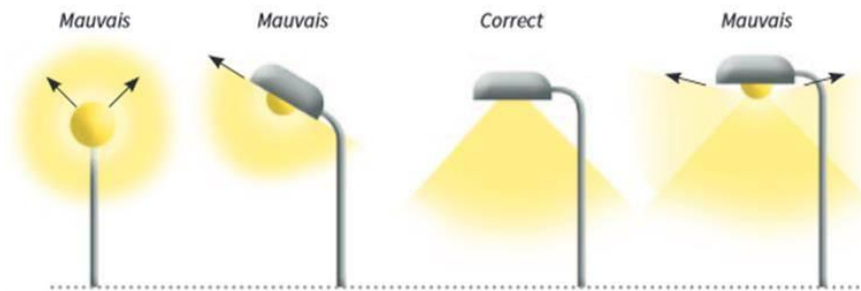
d. Gestion de l'éclairage

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, Oreillards 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.



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.



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.



Préconisations relatives à l'éclairage (source : LPO)

e. 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)

Mesures	Avant chantier	Chantier	Durant l'exploitation
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 écologie	x	x	
A2_Palette végétale		x	x

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

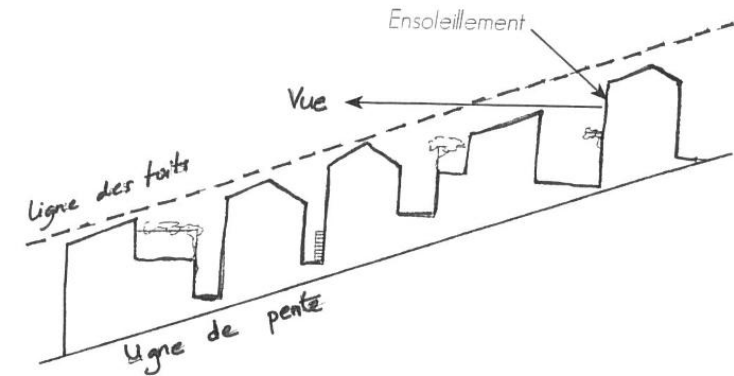
Le site participe au grand paysage et à l'identité paysagère du littoral du golfe. L'implantation du bâti doit être pensée de manière à créer une harmonie visuelle vis-à-vis des constructions existantes. Elles accentuent la cohérence de l'ensemble bâti dans le paysage du rivage. **Les vues de puis la plage de Stagnone sont essentielles pour valider le projet.**

D'autre part, les ambiances intérieures au quartier compte aussi. L'état des lieux manque de qualité en absence d'éléments identitaires forts : le projet à venir auront pour but d'améliorer la façade le long de la RD qui est une vitrine sensible du paysage routier ; les « coutures » entre les parcelles bâties et à bâtir sont à traiter. L'utilisation d'une trame végétale et l'harmonisation des matériaux, des clôtures (qui sont à éviter) et du mobilier urbain au sein de la zone est un moyen simple pour aller dans ce sens. Les aires de stationnements doivent s'intégrer par des moyens simples de végétalisation, de choix de revêtements au sol, de morcellement en de petites unités...

L'architecture sera de **conception sobre** inspirée des constructions villageoises locales.

La gestion de la pente se fera suivant les pratiques locales et sera traité dans les emprises non bâties suivant le système des terrasses plantées. Aucun front de terrassement ne sera visible.

L'espace public doit être un **espace de convivialité** et non seulement de transit : placette, belvédère



Principe d'implantation

1. CARACTERISTIQUES DE L'ESPACE DE VIE

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.5).

Sur le **secteur central** (parcelles vierges), l'habitat sera majoritairement collectif ou d'habitat individuel groupé (R+1 à R+2 maximum) ou encore sous forme de maisons en bande (habitat mitoyen voire semi-mitoyen) et devra respecter une densité minimale de 20-30 logements/ ha.

Les abords des bâtiments doivent être végétalisés comme vu précédemment et le cloisonnement par des clôtures est proscrit le long de la façade principale donnant sur les rues et espaces communs. Seules des séparations sous forme de haies végétales sont admises.

Ce secteur central peut également accueillir commerces, bureaux et services (grandes surfaces interdites), préférentiellement situés dans les rez-de-chaussée en vis-à-vis avec la voie ou place.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement de l'espace public et 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.

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.



Le traitement des espaces communs et publics est soigné

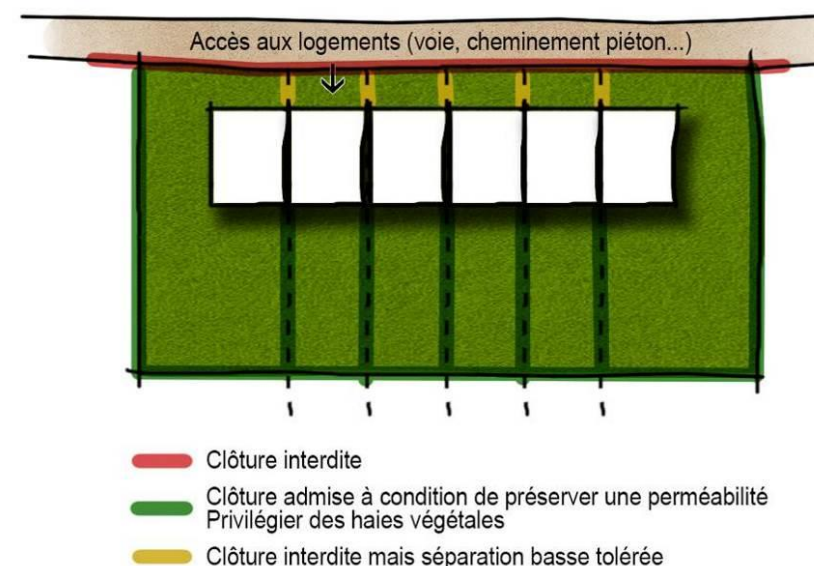
2. CARACTERISTIQUES DU BATI ET INTERFACES

a. 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

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.



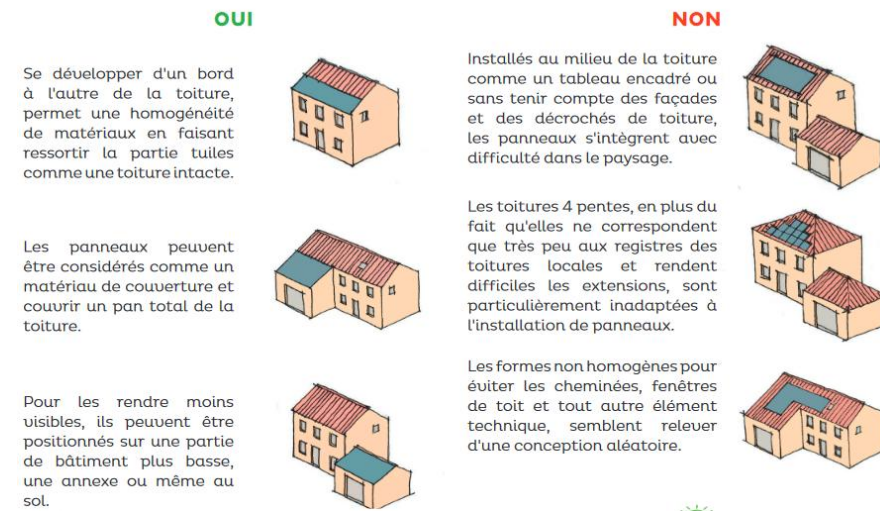
Exemples de matériau à proscrire

- 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. Les toitures

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

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



Des systèmes de tuiles photovoltaïques sont permis.

C. MOBILITES ET STATIONNEMENT

1. REDUIRE LA PREDOMINANCE DE LA VOITURE

a. Accès et circulation pour les véhicules motorisés

▪ Les nouvelles voies à créer

Les principaux accès sont précisés au plan de principe. Les voies desservent les constructions ; le linéaire est réduit au maximum. Le sens unique est admis. Sont à créer des cheminements piétons qui peuvent être indépendants des voies. Les voies internes peuvent aussi être des voies partagées avec une priorité donnée aux circulations douces afin d'éviter une multiplication des voies sur le site et privilégier les espaces naturels ou espaces verts.



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 et ne seront pas visibles dans les vues éloignées sur le site. L'implantation des stationnements aériens sont à l'arrière des bâtis (côté est ou nord-est). 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 ; et au moins 1 place de stationnement vélo par logement créé.



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.

D. VOCATION DE L'OAP ET MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif est de proposer du logement à occuper en tant que résidence principale en l'abordant dans une conception de quartier. De ce fait, la mixité des fonctions est préconisée.

1. MIXITE SOCIALE

L'objectif est de proposer du logement à occuper en tant que résidence principale ; la création de logement destiné à de l'hébergement touristique professionnel ou non professionnel ainsi que les changements de destination dans ce sens est interdit.

Les logements produits sont proposés à des tarifs abordables soit en modulant les surfaces soit en proposant des produits adaptés comme la primo-accession, le logement intermédiaire...le logement social est admis.

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

- Logement locatif social ou pas ;
- Primo-accession
- Accession
- Logement intermédiaire

25% minimum des logements auront un tarif de vente ou de location 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.

E. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées : Le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif mais les dispositifs individuels sont admis de manière transitoire avec préparation d'un raccordement à la future STEP.

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.