

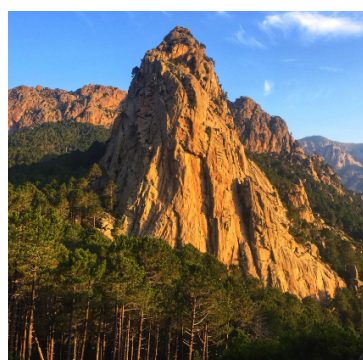
Collectivité de Corse

Plan Local d'Urbanisme



CONCA

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Commune de Conca

Orientations d'Aménagement et de programmation



SOMMAIRE

Avant – propos.....	4
Repérage Des OAP sectorielles	6
Renouvellement et structuration urbaine de l'Entre-Deux	
Renforcer les densités – Entre espaces publics et mixité urbaine.....	7
Aria Mezzana : réparation urbaine et traitement des entrées de commune	9
Développement urbain et restauration de l'espace villageois	
Renforcer la mixité urbaine et l'attractivité d'un espace identitaire	12
Organisation fonctionnelle et mutation du cœur villageois de Conca.....	14
Renforcement de l'armature urbaine des hameaux satellites	16
Juguler et organiser l'armature urbaine de la frange littorale	
Ré-enchantement des traverses des stations balnéaires	19
Ré-enchantement de la traverse de Tarcu	
Et requalification d'un nouveau centre	22
Aménagement de la traverse Favona et organisation d'un nouveau centre	23
Tableau récapitulatif	45
Cartographie synthétique des densités	46
Orientations d'aménagement et de programmation thématiques	
Principes de densification	27
Orientations de surélévation	28
Aménager les espaces libres de plantations	29
Préserver la trame verte et bleue.....	30
Réduire la vulnérabilité des sites	31
Renouvellement, préservation et redéploiement de l'appareil agricole	32
Promouvoir l'hydrologie régénérative – retenues collinaires.....	33



Avant – Propos

La loi Alur a poursuivi l'évolution de la réflexion sur l'urbanisme en ouvrant la possibilité de remplacer le règlement par des OAP (orientations d'aménagement et de programmation). Cette pièce du PLU traduit à elle seule l'évolution vers un urbanisme de projet. A la différence du Padd, les OAP ont une portée juridique propre et sont notamment opposables aux demandeurs d'occupation et d'utilisation du sol.

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

D'ordre général, il s'agit pour la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs connaissant un développement particulier. Aussi, les OAP peuvent également préciser les conditions d'aménagement et d'équipement des zones urbanisables ou à urbaniser. Dans tous les cas, elles confèrent au PLU une portée plus opérationnelle et de planification.

Ainsi, conçues, les OAP apparaissent comme étant à mi-chemin entre les orientations générales du Padd et le règlement du PLU. Elles permettent d'approfondir le Padd sur certains points particuliers, sans pour autant être rédigées avec la même rigidité que le règlement. Viennent s'y ajouter les éléments de la programmation urbaine, par exemple le nombre de logements nouveaux dans le secteur considéré et leur nature, les caractéristiques des équipements publics à réaliser...

Les OAP offrent une souplesse suffisante pour éviter les modifications incessantes du PLU.

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

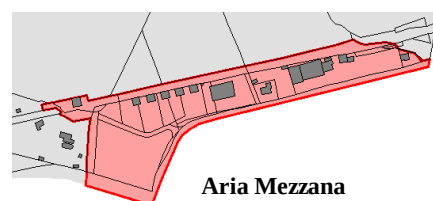
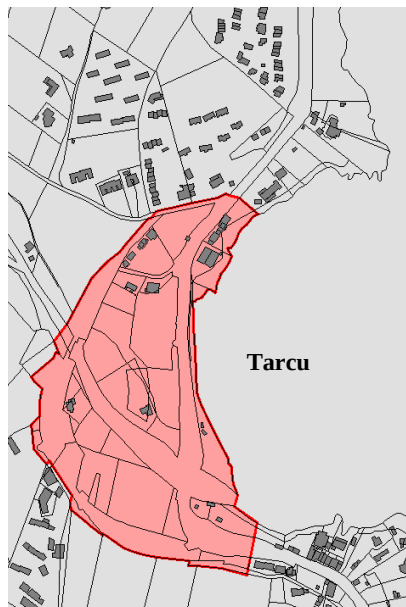
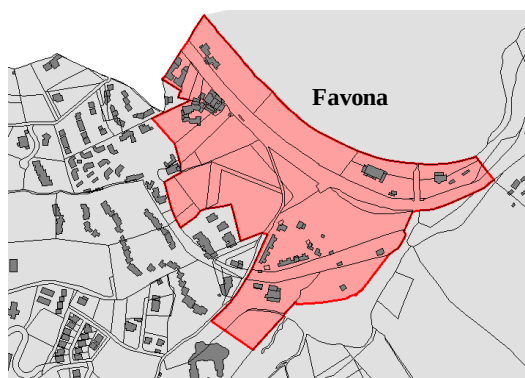
Les OAP sectorielles sont des OAP par quartiers ou par secteur dont le contenu est très hétéroclite. Elles définissent des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines, et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la ou les zone(s).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

Les OAP peuvent aussi, contribuer à mettre en place des continuités écologiques, rendre la mixité fonctionnelle obligatoire lors de certaines opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation en imposant par ce type d'opérations un pourcentage destiné à la réalisation de commerces, d'espaces verts, d'espaces publics, de logements collectifs....

Pour rappel les OAP sont opposables au titre de la compatibilité et non de la conformité. Le texte de l'OAP peut être complété par un schéma d'aménagement qui permet de mieux apprécier les attentes de la collectivité. Les orientations pourront par exemple s'intéresser aux volumes constructibles (densités), aux conditions d'accessibilité et de stationnement, aux types de logements, aux espaces libres...

Ce dossier se veut dégager les grandes orientations de développement retenues par la collectivité en fonction des différents secteurs supportant des enjeux d'urbanisation inscrits sur le territoire de la commune de Conca et en prenant en considération chaque quartier d'urbanisation en devenir. Il fixe les conditions, les orientations et les règles de bon sens que l'aménageur devra cerner et reprendre avant tout dépôt de permis.

Repérage des OAP



Aria Mezzana (A1)

Réparation urbaine d'une zone d'activités
Et traitement des entrées de commune : 3,3ha

Tarcu (D1)

Ré-enchantement de la traverse de Tarcu
Et requalification d'un nouveau centre : 5,8ha

Favona (D2)

Aménagement de la traverse de Favona
Et organisation d'un nouveau centre : 8,7ha

Renforcement de l'armature urbaine de l'espace villageois

Conca (B1) et Pianiccia (B2) : structuration
de la trame urbaine du cœur villageois.

Conca : 10,5ha

Pascialella – Paniccia : 2,3ha

Renforcement de l'armature urbaine des
hameaux satellites (C1, C2, C3, C4, C5, C6).

Saparellu supranu : 0,6ha

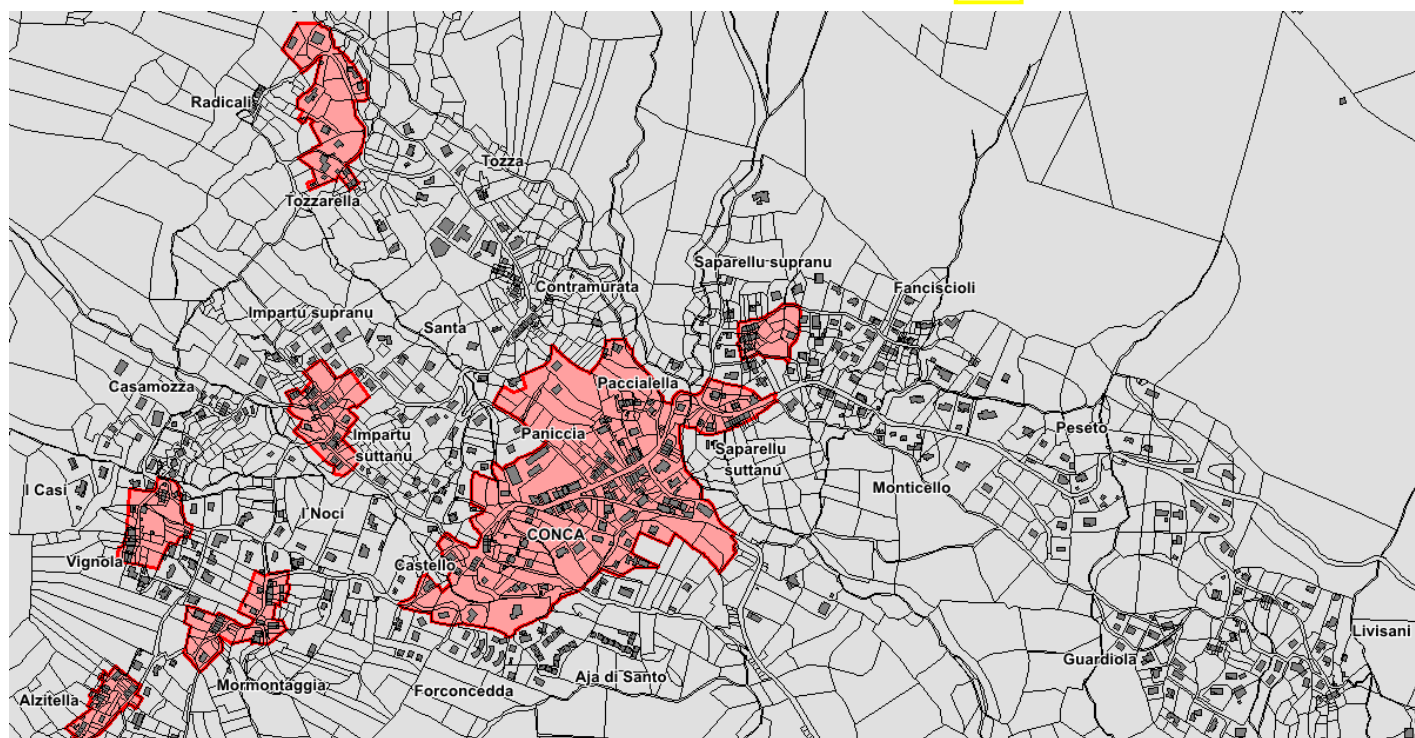
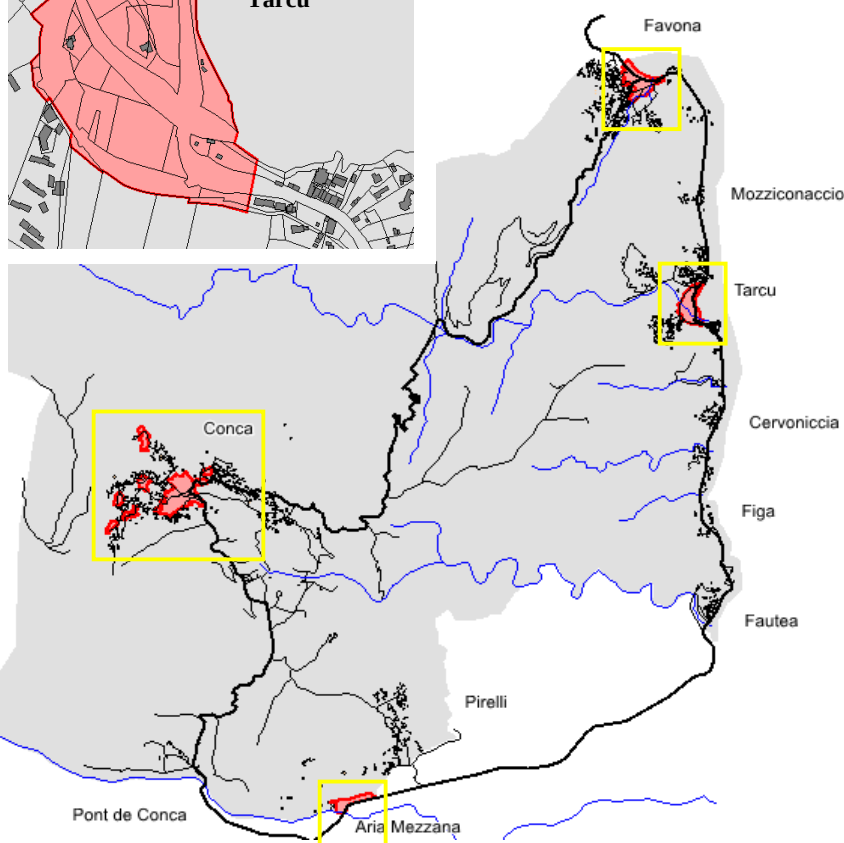
Impartu : 1,3ha

Mormontaggia : 1,2ha

Vignola : 1,0ha

Alzitella : 0,7ha

Tozzarella : 2,0ha



Renouvellement urbain et structuration urbaine de l'entre-deux

Renforcer les densités

Entre espaces publics et mixité urbaine



Traitement des entrées de commune à partir d'une opération de renouvellement urbain.

Enjeux

Lutter contre l'étalement urbain et renforcer l'organisation structurale du secteur dans un objectif de développement durable.

Créer un lieu de vie en cœur de quartier.

Optimiser les déplacements.

Réparer les cicatrices d'un urbanisme spontané.

Renforcer la mixité des usages.

Renforcer la qualité du paysage perçu.

Enchantement des espaces publics et des interfaces.

Pistes d'actions

Requalification paysagère des abords de la voirie.

Tendre vers la mixité fonctionnelle du secteur.

Organisation du stationnement.

Aménagement de l'espace public et des interfaces.

Renforcer les densités et l'organisation de la trame urbaine.

Organisation de la trame verte.

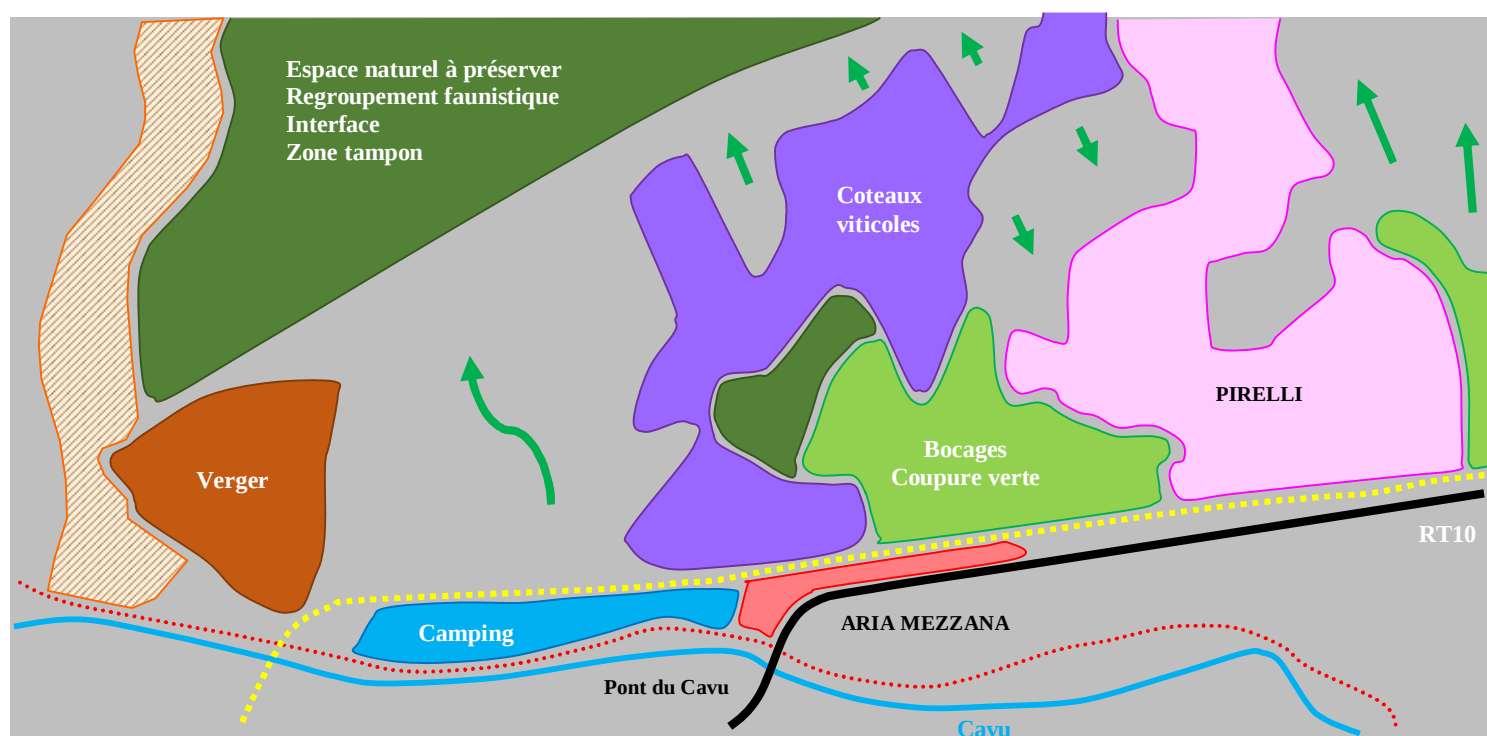
Aménagement d'un poumon vert central.

Tendre vers la mixité du parc de logements.

Mettre en place les éco-mobilités.

Planification – programmation

- ⇒ Renforcer le faisceau de vie à partir d'un nouveau centre à aménager.
- ⇒ Réappropriation de l'espace par une opération en renouvellement urbain dans un objectif de mixité fonctionnelle.
- ⇒ Soutenir l'urbanisme écologique.
- ⇒ Renforcement de l'armature urbaine de l'espace résidentiel (hauteurs + densités).
- ⇒ Promouvoir une structuration organique cohérente de la tâche urbaine.
- ⇒ Soutenir la production d'énergie renouvelable (bâtiments bioclimatiques, ombrières des aires de stationnement, éclairage public, signalétique...).
- ⇒ Poursuite de la politique d'accession et de rééquilibrage du parc de logements.
- ⇒ Promouvoir les circulations douces par le développement de voies vertes (pistes cyclables, promenades piétonnes).
- ⇒ Structuration organique des abords des voiries.
- ⇒ Organisation du stationnement et aménagement d'un parc de co-voiturage.
- ⇒ Aménager l'espace public par la construction d'une place centrale capable d'accueillir commerces ambulants – marché – journées événementielles.
- ⇒ Renforcement du lien social et enchantement paysager du site.
- ⇒ Préserver et valoriser la trame verte comme interface écologique.



Renouvellement urbain

Espace résidentiel à densifier

Route territoriale (RT10)

Piste cyclable à aménager

Cours d'eau

Aménagement des abords du Cavu

Camping

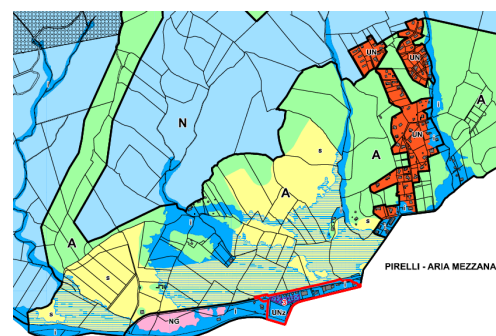
Verger méditerranéen

Coteaux viticoles à renforcer

Zone tampon, espace refuge faune

Bocages à préserver, coupure verte

Extension des espaces agraires



Aria Mezzana (A1)

Réparation urbaine et traitement des entrées de la commune

Contexte

Tendre vers l'optimisation foncière d'un espace intermédiaire

Soutenir une opération en réparation urbaine (ORU).

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

Aria Mezzana est implanté sur le RT10 au niveau du pont du Cavu. Cet espace urbain spontané regroupe aujourd'hui habitat, petite zone d'activités, terre-plein communal, camping et activités agraires périphériques gravitant autour du pastoralisme, de l'arboriculture méditerranéenne et de la viticulture.

L'objectif de la politique de la ville étant d'organiser la trame urbaine du site autour de la mixité des usages qui se traduirait par une opération de renouvellement urbain du site en tendant vers les opportunités de mixité fonctionnelle.

Objectifs

- Renforcer l'attractivité et la mutation du site.
- Optimiser l'organisation de la trame urbaine.
- Favoriser l'accès à la propriété et au logement pour les jeunes.
- Aménager l'espace public et renforcer le lien social.
- Soutenir le développement des mobilités douces.
- Garantir les possibles du développement socio-économique.
- Gérer les interfaces avec les sites sensibles et les espaces agraires.
- Améliorer le cadre de vie par la végétalisation et l'enchantement de la zone.
- Renforcer de la biodiversité des espaces artificialisés.
- Imposer et systématiser le traitement des interfaces public/privé par l'inscription d'une trame verte (arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, haies vives....) dans la programmation (OAP) et les opérations en réparation urbaine.
- Préserver les continuités écologiques.

Principes d'aménagement

Maisons de village mitoyennes

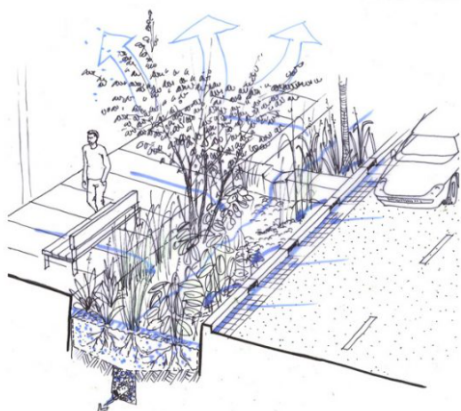


- Alignement des fronts bâtis.
- Maisons de village mitoyennes.
- Toits deux pans ou toits terrasse végétalisés.
- Garages au sein des propriétés.
- Prévoir un stationnement pour les deux roues et les vélos.
- Clôtures non obligatoires.
- Préférer les haies vives ou les palancates (palissades en bois).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

Petits pâtés de logements collectifs



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



Principe d'aménagement des interfaces avec la voie publique :

- Noues paysagées.
- Alignements d'arbres.
- Voie piétonne.



Principe de trames vertes et aménagements paysagers aux abords des fronts bâtis à réaliser

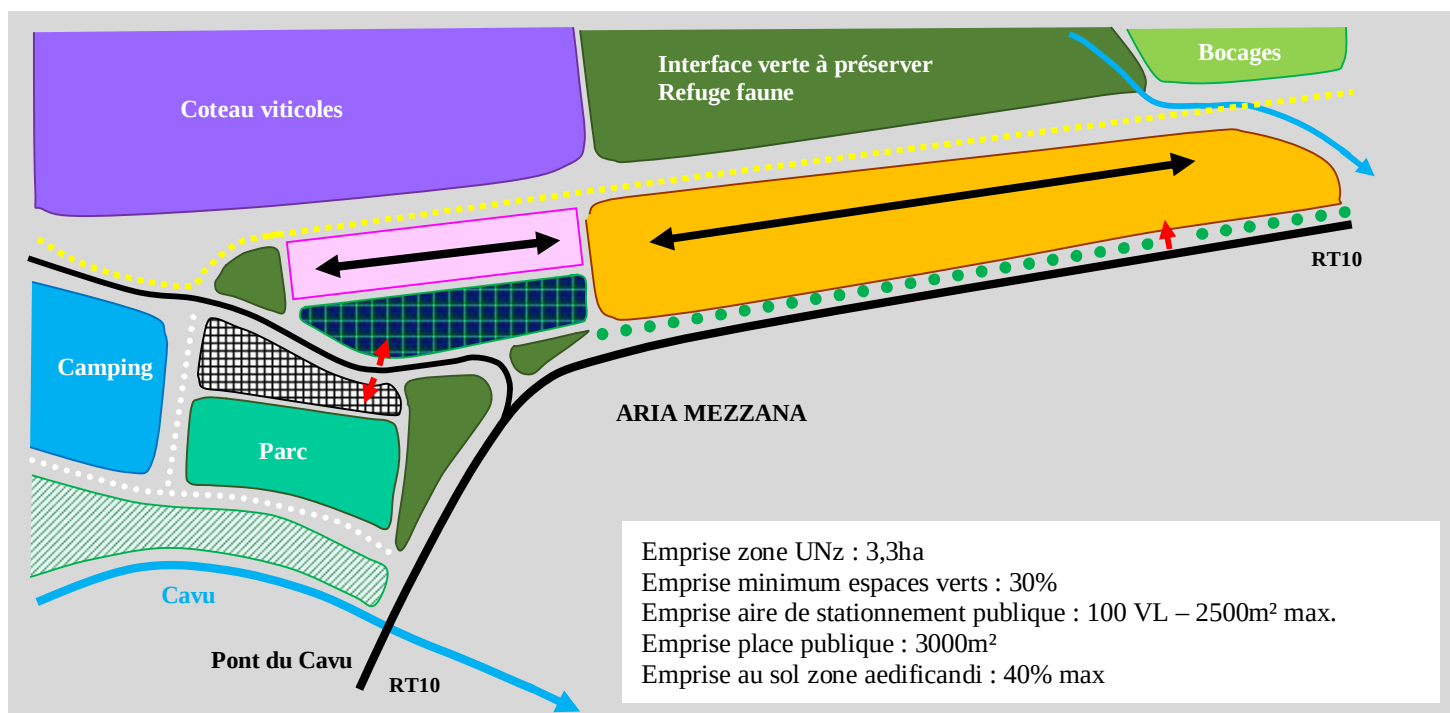


Principe d'aménagement et de rénovation urbaine du site à partir de la trame bâtie existante.

- Petits commerces de détail et logements collectifs à l'étage.
- Enchantement d'un espace piétonnier et déambulations piétonnes ombragées.
- Aménagement d'une food court – espace de rencontres et de détente sécurisé sur une place publique.
- Boulevard urbain en retrait de la RT10 regroupant les activités artisanales.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Les programmes de logements uniquement collectifs sous forme de maisons de village mitoyenne ou implantés au-dessus d'activités à caractère économique.
- Réserver une densité minimale de 10-12log./ha pour la zone UNz.
- Les projets relevant de la zone UNz devront démontrer la capacité suffisante de la station d'épuration de Sainte-Lucie.
- Le traitement des espaces verts et des espaces publics constitue un préalable.



 Zone d'activités à réparer Espace résidentiel à réparer Route territoriale (RT10) Piste cyclable sur ancienne voie Cours d'eau Cheminement piéton	 Camping Parc paysager à aménager Coteaux viticoles à préserver Zone tampon, îlots de fraîcheur Bocages à préserver, coupure verte Alignement d'arbres, interface	 Aire de stationnement perméable Place publique végétalisée, marché Interface verte à préserver Alignement des fronts bâtis Accès unique
--	---	--

- 30% de logements à caractère social ou en accession.
- 20% en sus de logements locatifs permanents.
- 50% de T4.
- Densité moyenne de 10-12log./ha.
- Destruction possible des bâtiments existants et remplacement par un programme nouveau sans extension de l'emprise des bâtiments d'origine, seule la surélévation sera autorisée.
- Par dérogation les extensions seront autorisée jusqu'à 30% de l'emprise du bâtiment d'origine sous réserve de réalisation de constructions bioclimatiques.
- Hauteur des fronts bâtis : R+1 – R+2 max.
- Un sous-sol autorisé pour le stationnement.
- Un étage supplémentaire autorisé pour toutes constructions passives à inertie lourde.
- Chauffe-eau solaire obligatoires.
- Les toit-terrasse seront obligatoirement couverts par des panneaux photovoltaïques sur 50% de leur emprise.
- Coefficient biotope de 0,60.
- Prévoir des noues végétalisées.
- Stationnement public obligatoire sous ombrières photovoltaïques.
- Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.

Développement urbain et restauration de l'espace villageois

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



Préserver la qualité architecturale et les ambiances de la ruralité
Renforcer l'armature urbaine des cœurs de village, des hameaux anciens
et des espaces résidentiels périphériques

Enjeux

Réduire la fracture territoriale en termes de logements et d'accession.

Sauvegarder les indices du patrimoine villageois.

Poursuivre la politique de la ville et le renforcement de l'attractivité socio-économique villageoise.

Restaurer le patrimoine traditionnel.

Renouer avec le lien social.

Renforcer l'animation culturelle.

Organiser Le stationnement.

Aménager l'espace public.

Restaurer les continuités écologiques

Renforcer la biodiversité.

Pistes d'actions

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

Préserver les trames vertes et restaurer les continuités écologiques.

Préserver les espaces agraires et lutter contre l'étalement urbain.

Soutenir l'émergence socio-économique des proximités.

Tendre vers un rééquilibrage du parc de logements.

Redistribution des espaces publics sur les espaces résidentiels.

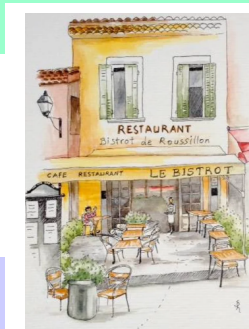
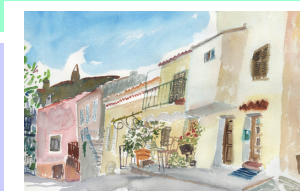
Renforcement des équipements publics, culturels et ludiques.

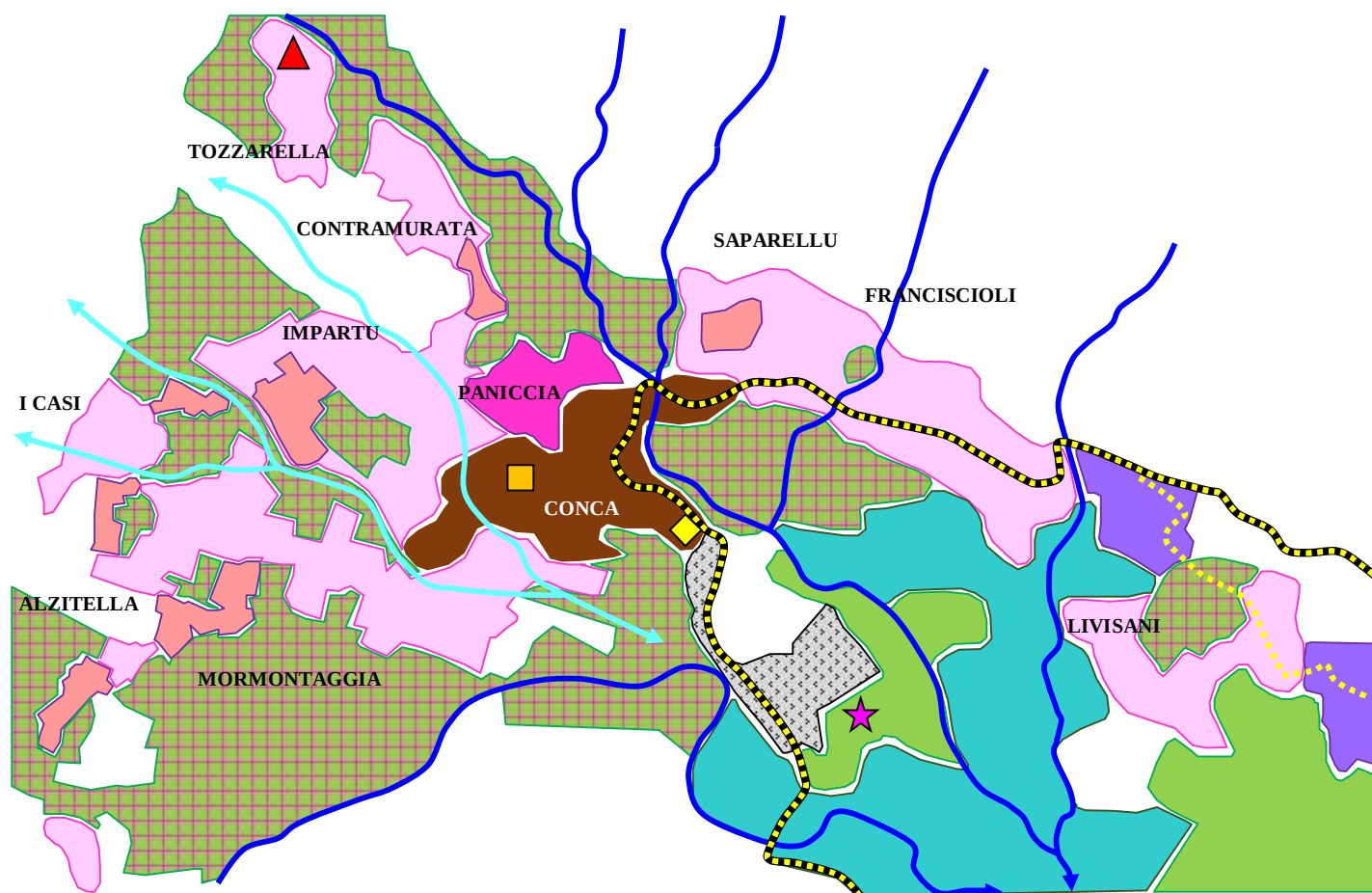
Mise en œuvre d'une économie sociale et solidaire.

Restauration de la trame verte.

Planification – programmation

- ⇒ Soutenir l'urbanisme écologique.
- ⇒ Aménager un archipel de piazzette.
- ⇒ Implanter une place centrale paysagée.
- ⇒ Organiser et améliorer le stationnement sur les quartiers résidentiels.
- ⇒ Soutenir la restauration des bâtis anciens (OPAH).
- ⇒ Construire des fronts bâtis en cœur de quartiers.
- ⇒ Préserver les jardins les arbres isolés par l'inscription d'une trame verte à préserver.
- ⇒ Imposer la construction de logements collectifs en accession et de locatifs permanents.
- ⇒ Mise en œuvre de jardins partagés à disposition des paesani.
- ⇒ Structuration d'un espace ludique et sportif.
- ⇒ Aménagement d'un Eco-Parc en entrée de village.
- ⇒ Restaurer les coulées vertes, les cheminements piétons et les espaces verts publics
- ⇒ Aménagement d'une piste cyclable rayonnant sur les périphéries.





■ Réparation urbaine des hameaux

■ Espace résidentiel à densifier

— Route primaire

--- Piste cyclable à aménager

— Cours d'eau

■ Cœur de village à structurer

■ Aménagement d'un quartier

■ Cimetière

■ Eco-parc à aménager

■ Jardins de polyculture à restaurer

■ Espaces agraires

→ Restauration des continuités écolo.

■ Cadencement de l'urbanisation

▲ Casa di a Natura – maison du GR20

★ Jardins partagés à aménager

◆ Place de marché - stationnement

■ Renforcement des équipements publics – Place centrale paysagée

Renforcement de l'armature urbaine et de l'attractivité de l'espace villageois Organisation de la trame urbaine et mutation du cœur villageois concais (B1)

Contexte

*Poursuivre et renforcer l'attractivité villageoise
Organiser l'espace public et renforcer les aménités
Préserver le caractère identitaire*

Le village s'inscrit sur une petite conque isolée et abritée, en retrait de la vallée du Cavu et des flux drainés par le RT10. Si tué à moins de 20mn de la ville-centre de Porto-Vecchio et 10mn des stations balnéaires, arrivée du GR20, le village souhaite profiter de la qualité et de son cadre de vie pour renforcer sa position de villégiature et d'espace résidentiel de la seconde couronne péri-urbaine. Pour se faire, il est nécessaire de poursuivre un vaste travail de mutation afin de répondre aux besoins générés et attendus par les populations nouvelles et les jeunes ménages qui révèlent la commune de demain.

L'objectif premier étant d'organiser la trame urbaine du site autour de la mixité des usages à partir d'un centre de mixité fonctionnelle rayonnant sur les périphéries.

Objectifs

- Renforcer les services et les équipements publics.
- Conforter les espaces publics comme incubateur social.
- Organiser le stationnement et sécuriser les circulations.
- Tendre vers la mixité des mobilités.
- Garantir les possibles d'un développement socio-économique.
- Soutenir l'économie sociale et solidaire.
- Faciliter l'émergence des circuits courts.
- Restaurer et préserver les interfaces.
- Renforcer la biodiversité au sein des espaces artificialisés.

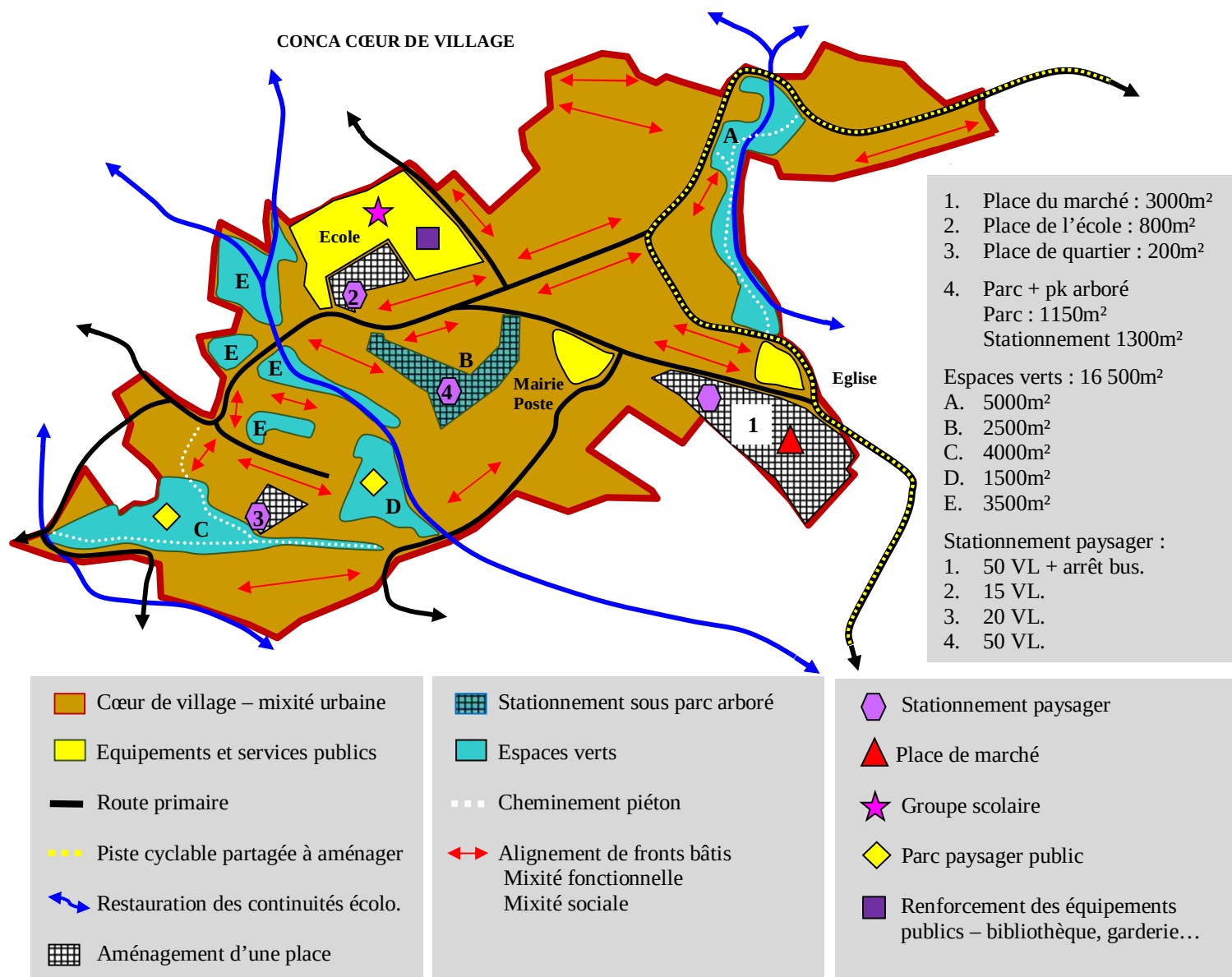
Parti d'aménagement

- Densification – surélévation – extension des constructions existantes.
- Renforcement des fronts bâtis.
- Mixité fonctionnelle et mixité sociale des usages.
- Construction sur dents creuses.
- Aménagement d'une place de marché.
- Aménagement d'un parc de co-voiturage en entrée de village.
- Réalisation de piazzette de village.
- Renforcement des équipements publics.
- Renforcement des activités de services, des commerces de détail des ateliers d'artisanat.
- Aménagement d'espaces verts publics.
- Restauration des continuités écologiques.
- Mise en place des circulations douces ;
- Connexion des quartiers entre-deux par des voies vertes.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Les programmes de logements uniquement collectifs sous forme de maisons de village mitoyenne ou implantés au-dessus d'activités à caractère économique.
- Réserver une densité minimale oscillant entre 15-25log./ha pour le cœur villageois.
- Les projets relevant de la zone UA devront démontrer la capacité suffisante de la station d'épuration de Conca.
- Le traitement des espaces verts et des espaces publics constitue une nécessité.

CONCA CŒUR DE VILLAGE



Au niveau des fronts bâtis :

- Alignement à la voirie ou à une place publique.
- Logements à l'étage.
- Activités à caractère économique en rez-de-chaussée : petit commerce, activité de service, atelier, hébergement touristique, bureau, restauration, débit de boissons. En absence d'activité économique le bâtiment devra accueillir du locatif permanent.
- 30% de logements à caractère social ou en accession pour tout projet > 3 logements.
- 50% de logements sociaux pour projets compris entre 6 et 10 logements.
- Densité moyenne de 20-25log./ha.
- Hauteur : R+0 - R+2 et 9m. max.
- Un étage supplémentaire autorisé pour toutes constructions passives à inertie lourde.
- Chauffe-eau solaire obligatoires.
- Coefficient biotope de 0,20.
- Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.

Renforcement de la trame urbaine en extension du cœur villageois

Paniccia – Paccialella : Aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle (B2)

Contexte

Poursuivre et renforcer l'attractivité villageoise

Organiser l'espace public et renforcer les services publics, les activités de services et les petits commerces

Poursuivre d'une politique d'accession et rééquilibrage du parc de logements

Le village a connu ces dernières années une extension de la trame urbaine et de l'habitat résidentiel permanent. Toutefois, l'hypertrophie pavillonnaire et du logement individuel ne répond pas à l'ensemble des besoins ni à toutes les strates de la population en termes d'accès au logement notamment. Aussi, la croissance de la population engendre des besoins complémentaires et justifie un renforcement nécessaire du cœur de village, de ses équipements et services publics, et justifie également le renforcement des activités de services et des petits commerces de détail tout en préservant son caractère identitaire et patrimonial dans un écrin de verdure aux ambiances de la ruralité. Soutenir l'installation d'établissements de santé, d'accompagnement de la personne, le renforcement et la structuration des établissements d'enseignement et de la petite enfance.

L'objectif premier étant d'améliorer la qualité et le cadre de vie, et de libérer du foncier nécessaire en vue d'aménager un quartier de mixité fonctionnelle en extension du centre villageois afin de compléter les aménités indispensables à l'équilibre du territoire et au renforcement de la population permanente sur l'arrière-pays et à fortiori sur les villages de l'intérieur afin, de garantir son épanouissement.

Objectifs

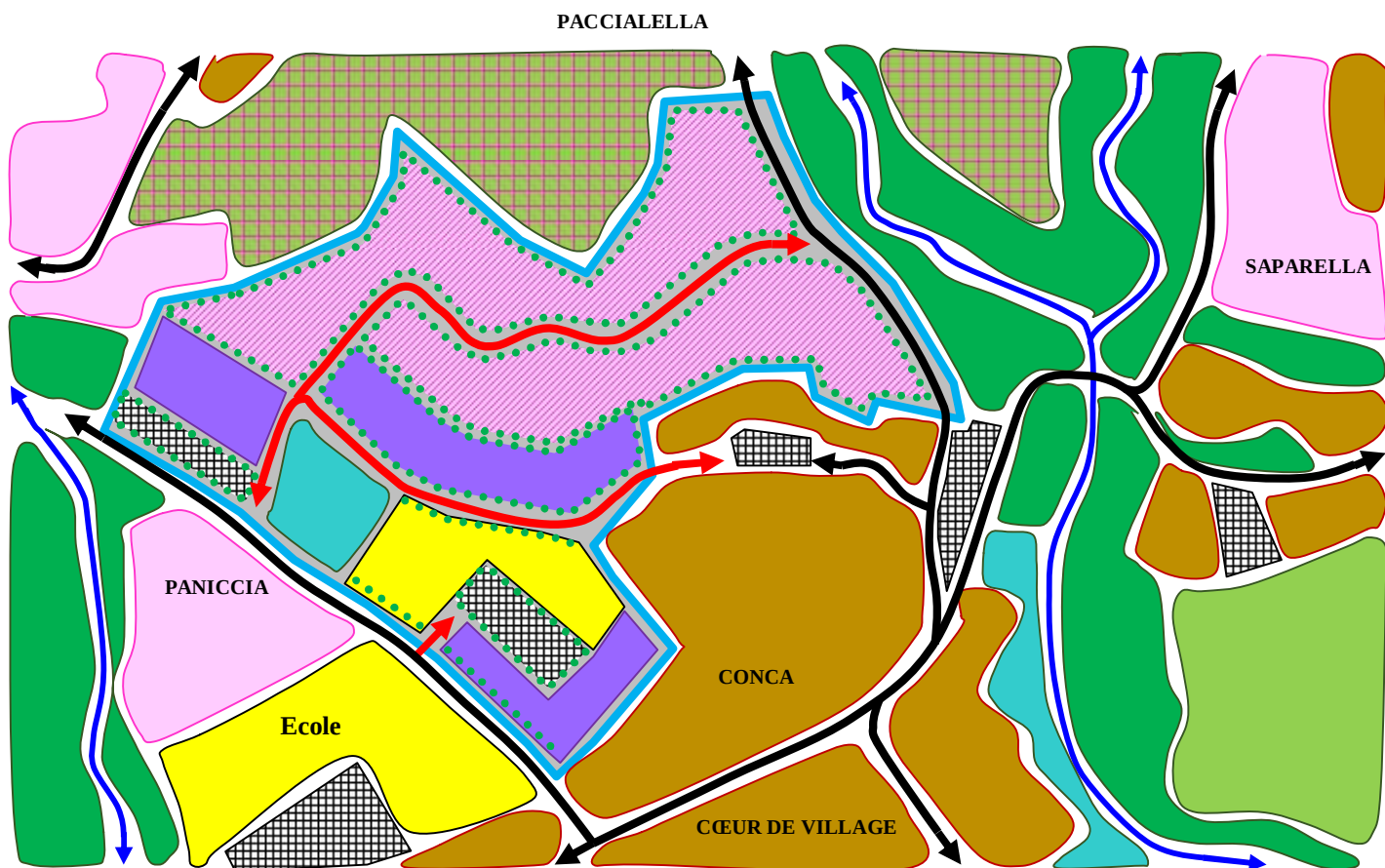
- Renforcer les équipements publics adaptés à la croissance démographique.
- Conforter les espaces publics comme incubateur social.
- Renforcer le lien social et intergénérationnel.
- Organiser le stationnement et sécuriser les circulations.
- Soutenir le développement socio-économique.
- Faciliter l'émergence des savoir-faire, de l'artisanat et des productions locales.
- Restaurer et préserver les interfaces.
- Maintenir la biodiversité au sein des espaces artificialisés.

Parti d'aménagement

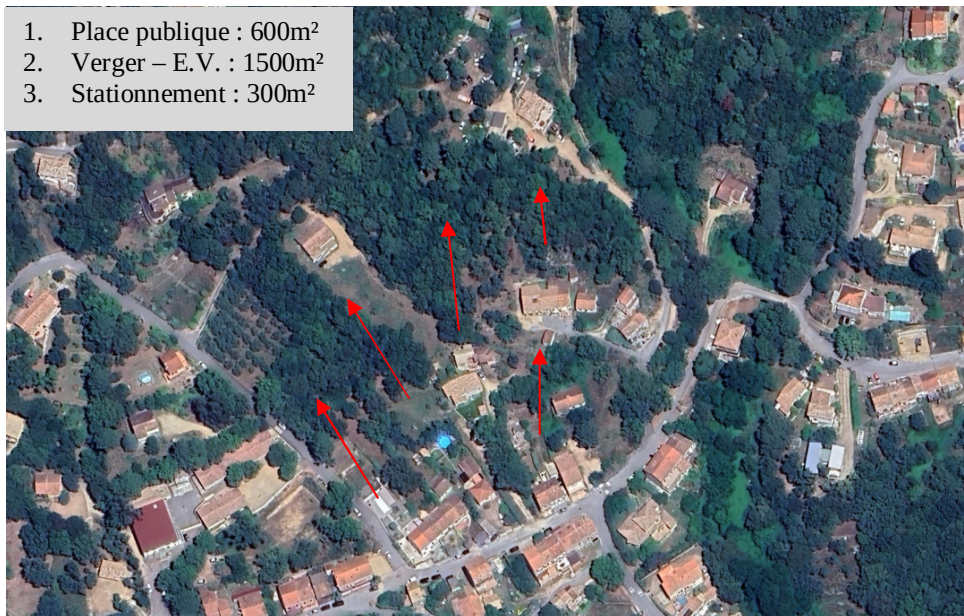
- Renforcement des équipements publics à caractère scolaire, périscolaire, social et de la petite enfance sur un îlot dédié.
- Alignement de fronts bâtis à la voirie primaire ou autour de places publiques avec activités de services, commerces de détail, ateliers d'artisans en rdz et logements à l'étage.
- Construction en périphérie de maisons individuelles pour compléter la mixité du parc comme interface avec l'espace résidentiel existant.
- Connexion des quartiers entre-deux.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Les programmes de logements collectifs s'organiseront sous forme de maisons de village mitoyenne, implantés au-dessus d'activités à caractère économique.
- Réserver une densité minimale oscillant entre 15-25log./ha.
- Les projets relevant de la zone AUQ devront démontrer la capacité suffisante de la station d'épuration de Conca.
- Le traitement paysager des espaces verts, des aires de stationnement et des espaces publics constitue une nécessité.
- Des cheminements piétons seront sécurisés et calés aux voies de desserte à partir d'un traitement paysager des interfaces (alignements d'arbres à longues tiges, haies vives).
- Préservation des trames vertes, des continuités écologiques et des jardins-vergers.



1. Place publique : 600m²
2. Verger – E.V. : 1500m²
3. Stationnement : 300m²



Connexion des quartiers entre eux.
 Réserver des aires de stationnement paysagées avec ombrières photovoltaïques.
 Aménager une piazzette pour chaque îlot.
 Restaurer les continuités écologiques.
 Restaurer les jardins de polyculture.
 Préserver le verger méditerranéen intramuros et les oliveraies.
 Traitement paysager des interfaces par des alignements d'arbres et/ou de haies vives de baie ou fruits à coques.
 Renforcer la mixité du logement.
 Préserver les ambiances de la ruralité.
 Préserver le caractère identitaire et l'architecture des fronts bâtis.
 Préserver la trame verte.
 Renforcer les équipements publics.
 Renforcer les commerces de détail et les activités de services.

Emprise au sol des maisons mitoyennes 60m².
 Maison individuelle 250m² max.
 Logements à l'étage des unités à caractère économique.
 Hauteur : R + 0 à R + 2.
 Toits deux pans obligatoire.
 Réserver 30% de logements en accession à partir de 3 logements.
 CIS : 0,80.

Equipements publics à renforcer

Espace résidentiel à densifier

Route primaire

Connexion à réaliser

Alignements d'arbres, haies vives

Cœur de village, bâti traditionnel

Alignements de fronts bâtis de mixité fonctionnelle

Espace résidentiel à aménager

Aménagement d'un quartier (AUQ)

Place publique à aménager

Verger à préserver

Jardins de polyculture à restaurer

Trame verte à préserver

Restauration des continuités écolo.

Renforcement de l'armature urbaine des hameaux satellites de Conca

Tendre vers la mixité urbaine et préserver des ambiances de la ruralité

Poser les bases d'un village identitaire

Contexte

Restaurer l'animation sur l'archipel des hameaux de Conca

Renforcer l'armature urbaine des espaces résidentiels et préserver la qualité du cadre de vie

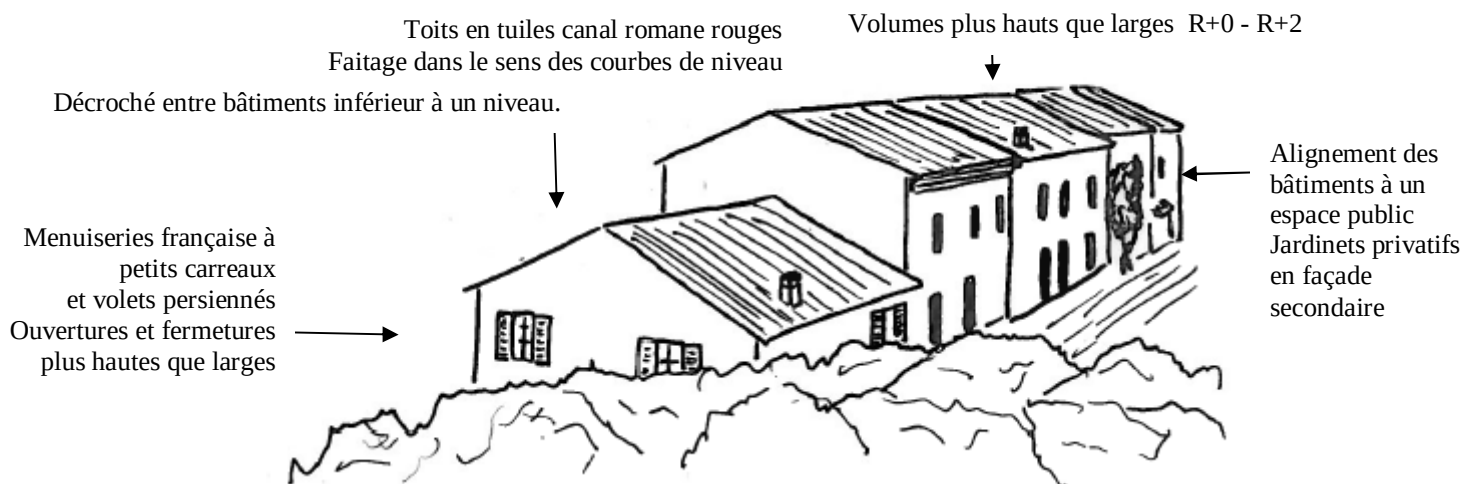
Les hameaux traditionnels constituent l'héritage légué par les anciens et des lieux de vie de l'espace villageois. Compte tenu de la croissance constante de l'attractivité de Conca sur les périphéries, compte tenu de la qualité patrimoniale des hameaux et de leur caractère identitaire marqué, compte tenu des orientations du Padduc et des prescriptions de la loi Climat, il est nécessaire d'encadrer la mutation raisonnée et durable de ces lieux de vie remarquables qui révèlent les pratiques et la qualité architecturale des fronts bâtis encore préservés.

L'objectif premier étant de conforter la structure et l'organisation originelle des quartiers, des îlots, des fronts bâtis et de leur environnement dans un souci de développement durable assumé pour accueillir les générations futures dans un écrin sensible et vertueux hérité des anciens.

Objectifs

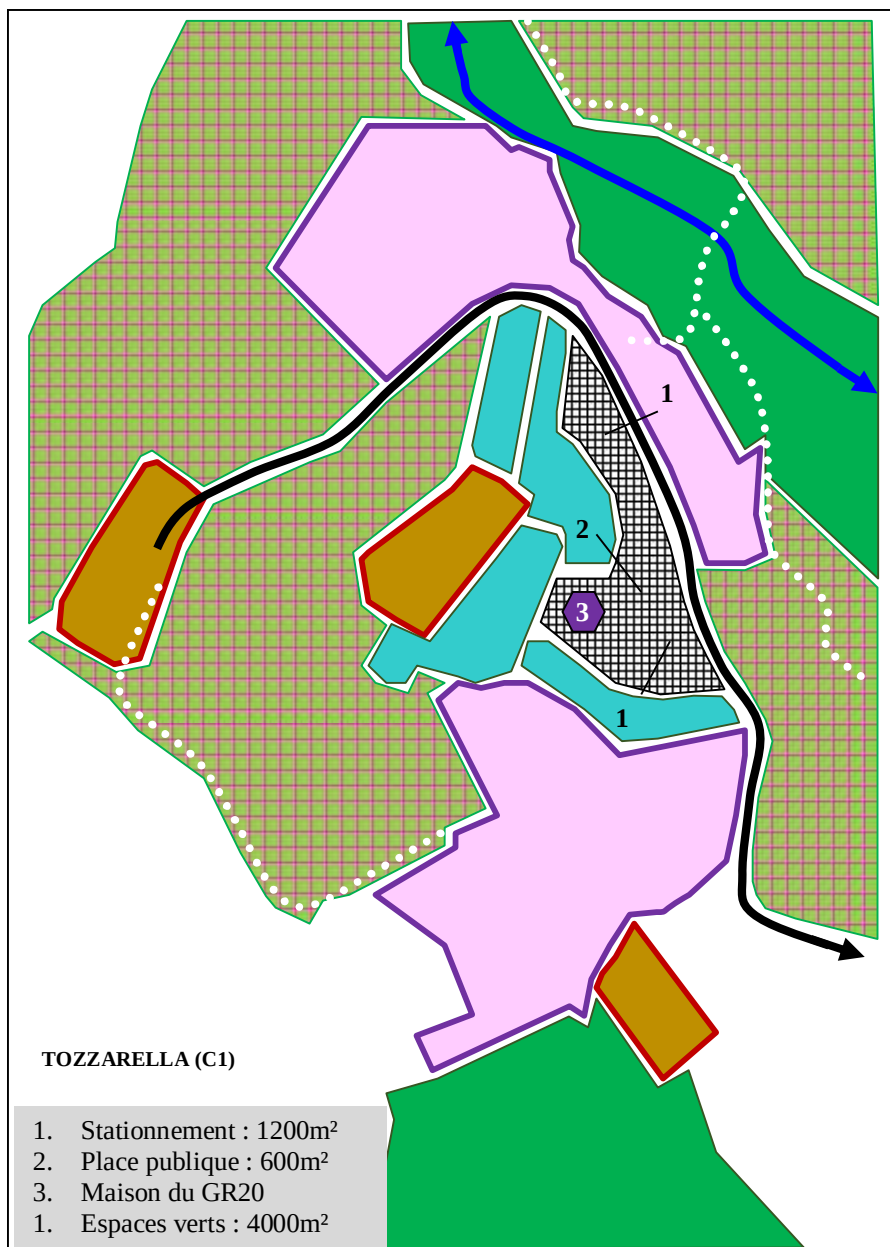
- Renouer avec le lien social.
- Mettre en avant l'espace public et les lieux de rencontres.
- Soutenir l'accès au logement pour tous.
- Renforcer la mixité du parc de logements.
- Organiser le stationnement et sécuriser les circulations.
- Restaurer et préserver les interfaces.
- Préserver la trame verte et les paysages de la ruralité.
- Renforcer la biodiversité au sein des espaces artificialisés.

Principe d'aménagement



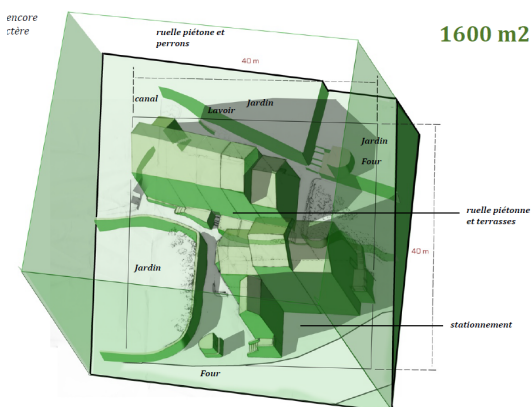
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Construction de fronts bâtis sous forme de maisons de village mitoyennes.
- Réserver une densité oscillant entre 15-25log./ha pour la zone UA.
- Le traitement des espaces publics constitue un nécessaire.
- La traduction et les aménagements de la trame verte doivent obligatoirement apparaître dans les projets.

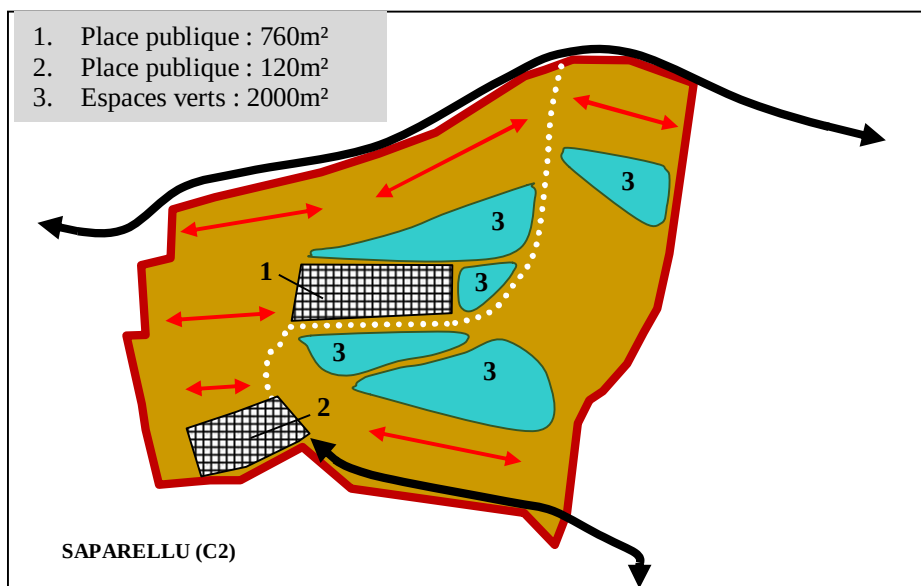
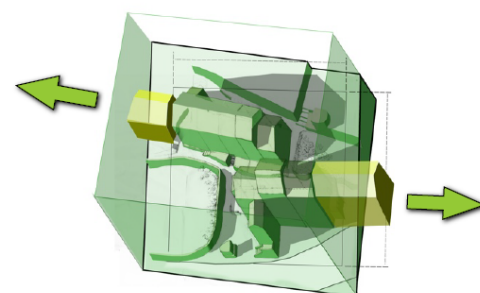


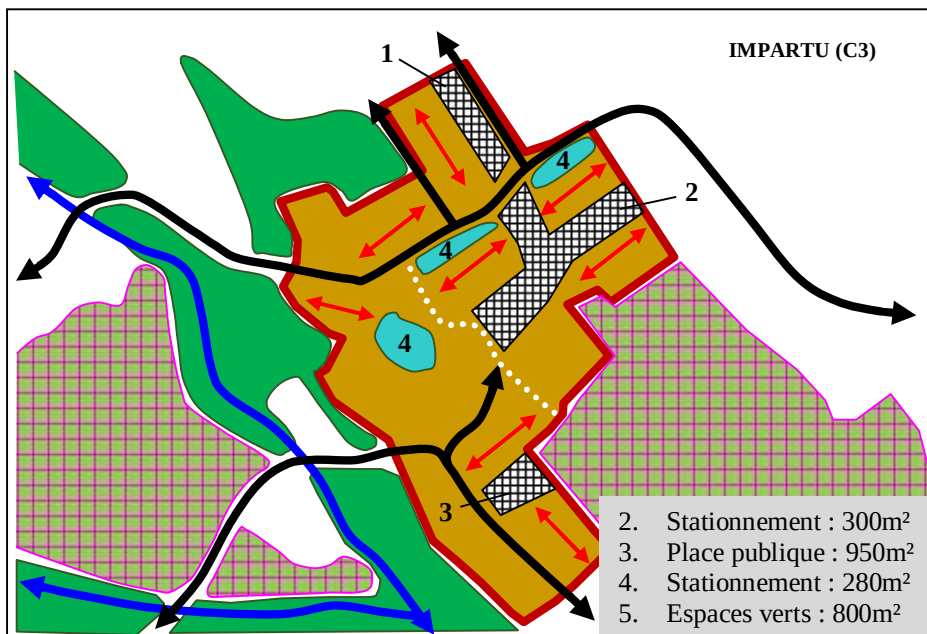
Emprise au sol des maisons mitoyennes 40m².
 Hauteur : R + 0 à R + 2.
 Toits deux pans obligatoire.
 Réserver 30% de logements en accession à partir de 3 logements.
 CIS : 0,80.

- Hameau traditionnel
- Alignement des fronts bâtis
- Route primaire
- Cheminement piéton à aménager
- Connexion viaire
- Aménagement d'une place
- Espace résidentiel à densifier
- Espaces verts
- Coulée verte – trame verte à préserver
- Restauration des continuités écolo.
- Jardins de polyculture à restaurer



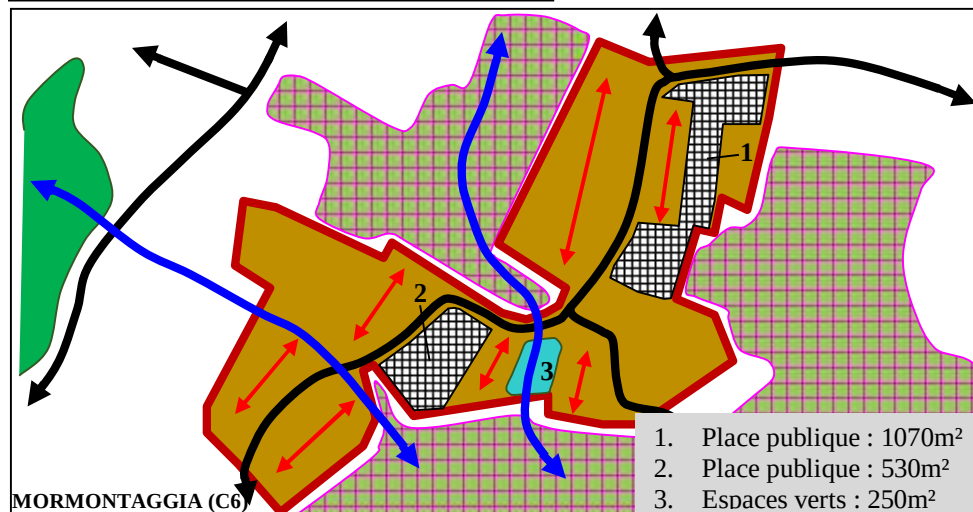
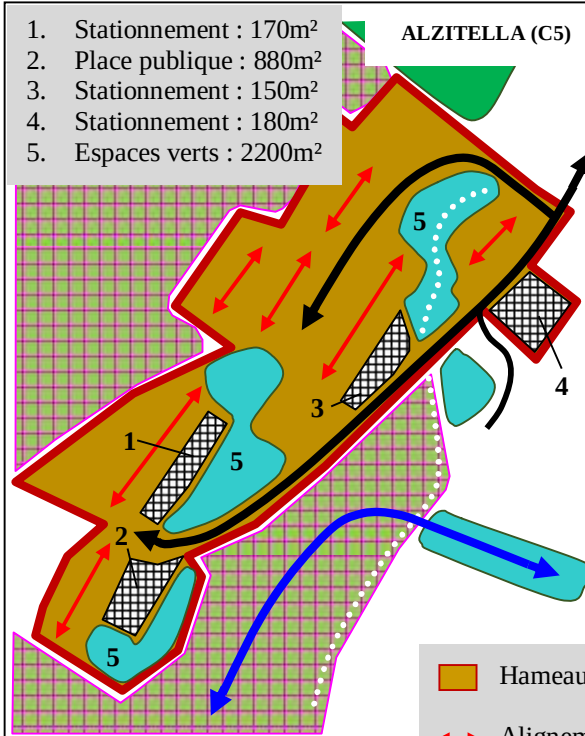
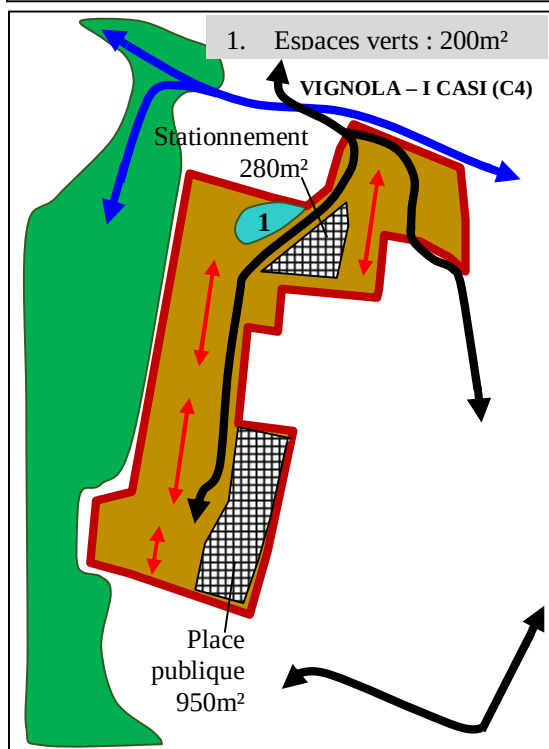
Modalités de densification et extension des fronts bâtis sur l'espace villageois





Connexion des quartiers, îlots entre eux.
 Réserver des aires de stationnement adaptées à chaque îlot.
 Aménager une piazzette pour chaque îlot.
 Restaurer les continuités écologiques.
 Restaurer les jardins de polyculture.
 Renforcer la mixité du logement.
 Préserver les ambiances de la ruralité.
 Préserver le caractère identitaire et l'architecture des fronts bâtis.
 Préserver la trame verte inscrite aux plans

Emprise au sol maisons mitoyennes 40m²
 Hauteur : R + 0 à R + 2.
 Toits deux pans obligatoire.
 Réserver 30% de logements en accession à partir de 3 logements.
 CIS : 0,80.



- Hameau traditionnel
- Alignement des fronts bâtis
- Route primaire
- Cheminement piéton à aménager
- Connexion viaire
- Aménagement d'une place
- Jardins-vergers à restaurer
- Espaces verts
- Coupure verte
- Restauration continuités écolo.

Juguler et organiser l'armature urbaine de la frange littorale Ré-enchanter les traverses de Tarcu et de Favona



Enjeux

Optimiser l'organisation de la trame urbaine en vertu de la loi littoral.

Renforcer la mixité urbaine.

Renouer avec le lien social.

Améliorer la qualité et le cadre de vie.

Amélioration des circulations.

Développement socio-économique.

Renforcement culturel.

Allonger la saison touristique.

Restaurer la trame verte et bleue.

Pistes d'actions

Sauvegarder les ambiances littorales par un traitement paysager adapté.

Renforcer les services et les équipements publics.

Renforcer la place de l'espace public.

Mettre en place les éco-mobilités.

Renforcer la mixité des transports en commun.

Organiser le stationnement.

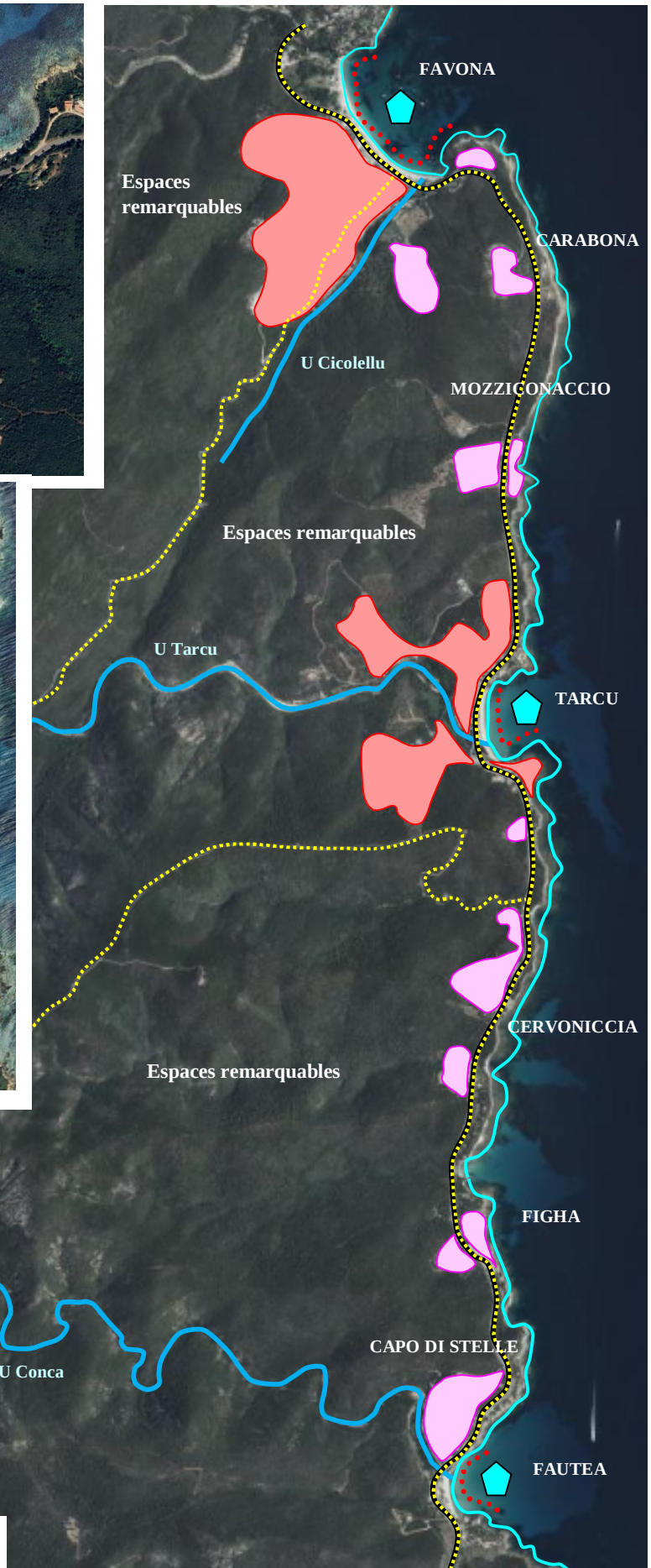
Aménagement des plages et des arrière-plages.

Tendre vers un rééquilibrage du parc de logements.

Poursuivre la politique de la ville et favoriser le développement local.

Planification – programmation

- ⇒ Juguler l'expansion urbaine des tâches urbaines – loi littoral.
- ⇒ Mutation structurelle des stations balnéaires étalée dans le temps.
- ⇒ Végétalisation des espaces publics et traitement des interfaces public/privé.
- ⇒ Restructuration de la traverse des stations balnéaires.
- ⇒ Renforcement des lieux de rencontres comme incubateur de lien social.
- ⇒ Aménagement de nouveau centre par des opérations en renouvellement urbain.
- ⇒ Renaturation des plages et arrière-plages.
- ⇒ Renforcement du maillage avec les périphéries.
- ⇒ Développement des mobilités douces.
- ⇒ Aménagement d'un réseau de pistes cyclables et connexion et tâches urbaines.
- ⇒ Aménagement d'un parc de co-voiturage.
- ⇒ Organisation du stationnement retro-littoral.
- ⇒ Renforcer les équipements culturels et de loisirs.
- ⇒ Aménagement d'un théâtre de verdure.
- ⇒ User du droit de préemption urbain – accession et développement local.
- ⇒ Aménagement de la maison de la mer.
- ⇒ Implantation d'un office municipal du tourisme.
- ⇒ Construction d'un théâtre de verdure.
- ⇒ Aménagement d'une mairie annexe.
- ⇒ Construction d'une place centrale – accueil d'un marché et animation culturelle.
- ⇒ Mise en place de transports en commun avec la participation de la CdC et de la communauté de Communes (cabotage, navettes ...).



**Figier l'émancipation des tâches urbaines, loi littoral et bande des 100m.
Et mutation progressive des stations balnéaires de Tarcu et Favona
Emprise de la loi littoral sur les espaces proches du rivage (EPR)**

Contexte

*Application de loi littoral sur un espace fragile.
Tendre vers un rééquilibrage structurel des stations balnéaires.
Améliorer la qualité et le cadre de vie des usagers et des riverains*

Voilà bientôt 50 ans que la frange littorale de la côte des nacres a connu une émancipation urbaine. Souvent spontanée, avec des opérations au coup par coup, au gré des opportunités, avec parfois des blessures dans le paysages irréversibles.

Aujourd'hui est venu le temps de la mise en œuvre d'une politique de la ville durable qui tende vers des opérations en réparation des tâches urbaines et à fortiori des stations balnéaires, en respect des prescriptions de la loi littoral. Pas de densification, pas d'extension sur les espaces proches du rivage.

L'objectif étant ici, de procéder à des opérations en réparation, pour reprendre les prescriptions du PADDUC. Tendre vers une transformation progressive du fonctionnement et de l'organisation de Tarcu et de Favona.

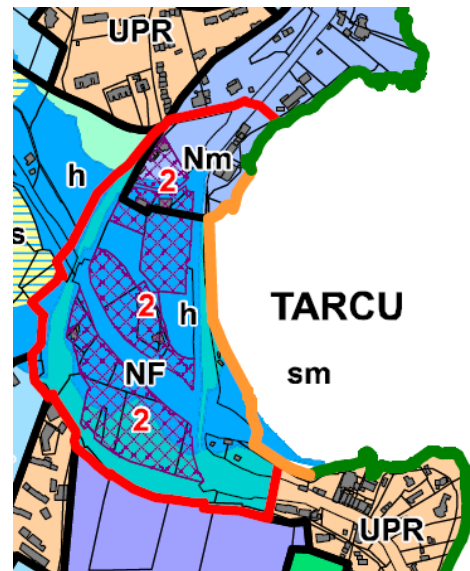
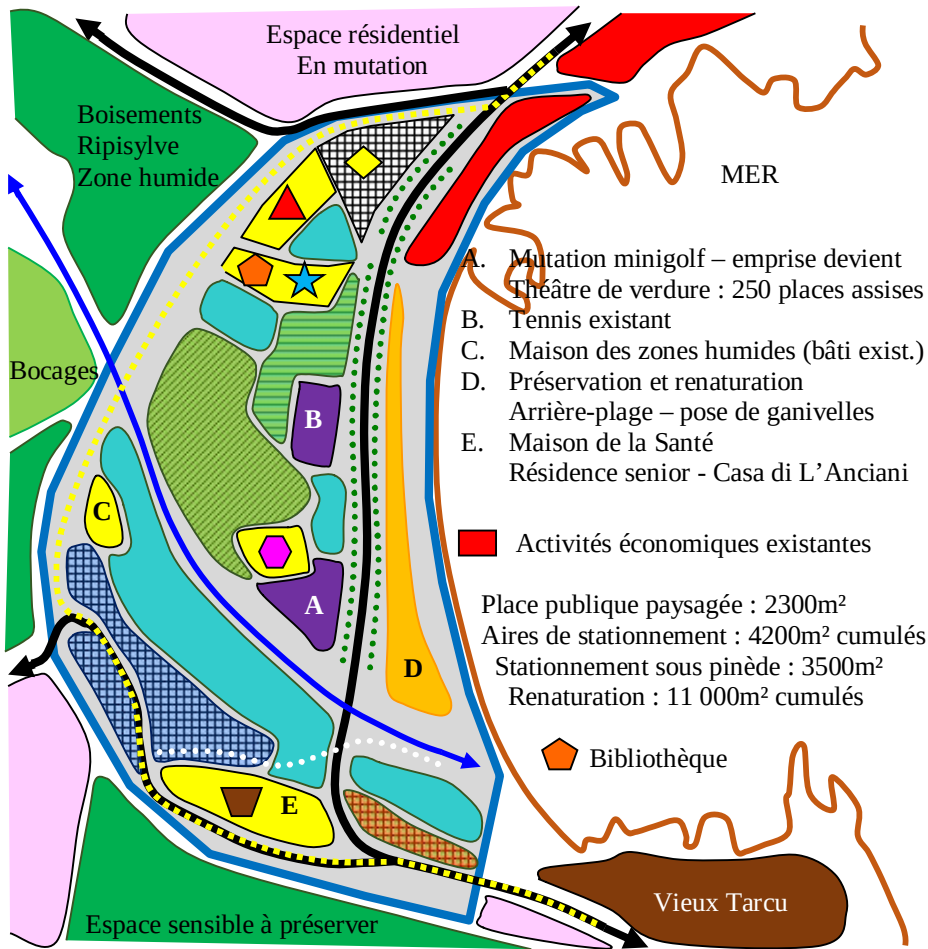
Objectifs

- Allonger la période touristique.
- Donner un coup de levier dans l'économie locale.
- Rééquilibrer progressivement le parc de logements.
- Rompre avec l'hypertrophie des résidences secondaires.
- Renforcer les aménités.
- Améliorer la qualité et le cadre d vie.
- Renforcer le lien social intergénérationnel.
- Renforcer les services et les équipements publics.
- Organiser le stationnement.
- Renforcer la place de l'espace public.
- Engager un traitement paysager des plages et des arrières-plages.
- Promouvoir avec les partenaires publics la mise en place des transports en commun.
- Favoriser la mise en œuvre des mobilités douces et mailler le territoire.
- Végétaliser les interfaces et renforcer le espaces de respiration urbaine.
- Renaturer ponctuellement les espaces artificialisés.
- Résorber les friches artificialisées.
- Préserver et restaurer les sites naturels sensibles.
- Sensibiliser la population sur l'environnement.

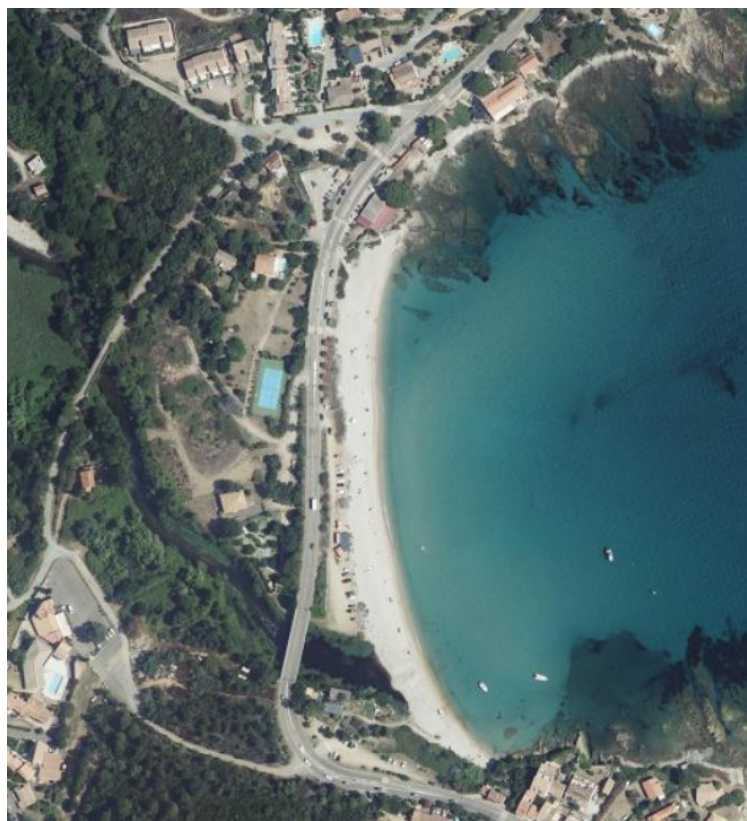
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Réserver une densité maximale de 6-10log./ha.
- Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.
- Le traitement des espaces verts et des espaces publics systématique.
- Intervention obligatoire d'un d'écologue dans les opérations de transformation du territoire et de restauration des sites.
- Protection obligatoire des sites sensibles par la pose de ganivelles.
- Restauration des plages et arrières-plage, délocalisation des aires de stationnement.
- Nouveaux parcs de stationnement seront obligatoirement perméables.

Ré-enchantement de la traverse de Tarcu Et requalification d'un nouveau centre (D1)

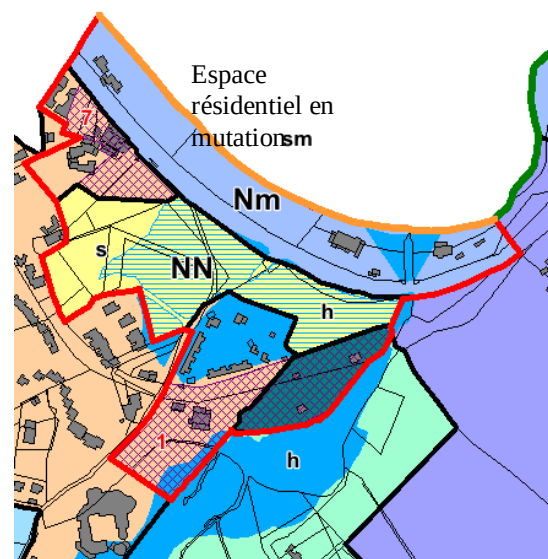
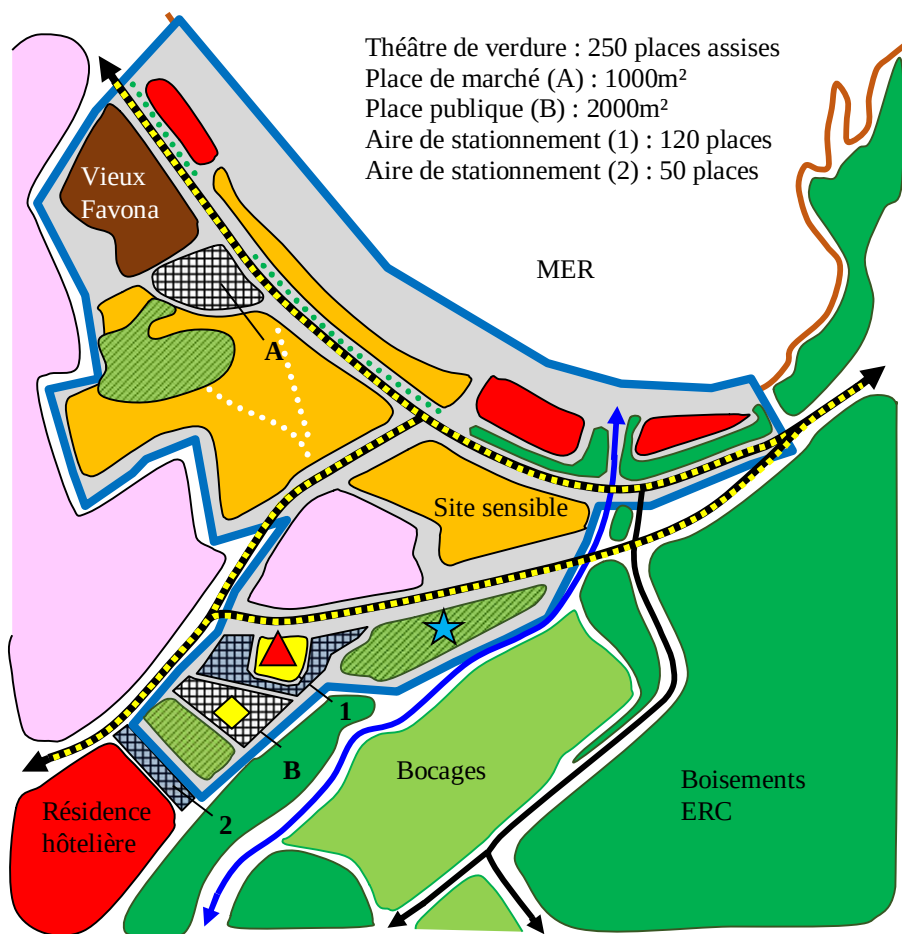


-  Espace culturel et/ou ludique
-  Mairie annexe, logements communaux
-  Office du Tourisme Communal
-  Place de marché - stationnement
-  Centre ancien – habitat groupé
-  Espace résidentiel, rééquilibrage et mixité



- | | | | |
|---|--|---|-----------------------|
|  | Équipements publics |  | Maison de la santé... |
|  | Linéaire côtier |  | Alignement d'arbres |
|  | Route primaire |  | CLSH |
|  | Cheminement piéton à aménager | | |
|  | Aménagement d'une piste cyclable | | |
|  | Réalisation d'une place centrale paysagée - marché | | |
|  | Aménagement d'une aire de stationnement paysagée | | |
|  | Délocalisation aire de stationnement – espace vert | | |
|  | Espace sensible à préserver (boisements, ERC...) | | |
|  | Préservation des continuités écologiques | | |
|  | Espace vert public à préserver et/ou à restaurer | | |
|  | Renaturation – plantation d'une pinède rétro-littorale | | |
|  | Aire de stationnement sous pinède à complanter | | |

Aménagement de la traverse de Favona Et structuration d'un nouveau centre (D2)



- Activités économiques existantes
- ▲ Maison France Services
- ★ Théâtre de verdure – 250 places assises
- ◆ Place de marché - stationnement
- Centre ancien – habitat groupé
- Espace résidentiel, rééquilibrage et mixité



- Equipements publics (mutation du bâti existant)
- Linéaire côtier
- Route primaire
- ... Cheminement piéton à aménager
- ... Aménagement d'une piste cyclable
- Réalisation d'une place centrale paysagée
- Aménagement d'une aire de stationnement paysagée
- Périmètre OAP
- Espace sensible à préserver (boisements, ERC...)
- ↔ Préservation des continuités écologiques
- Espace vert public à préserver et/ou à restaurer
- Renaturation – plantation d'une pinède de pins parasols
- Traitement site sensible (ponton piéton + ganivelles)
- Préservation arrière-plage (ganivelles + renaturation)

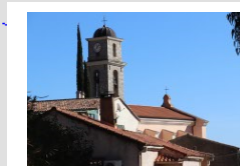
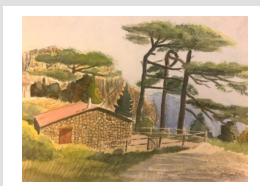
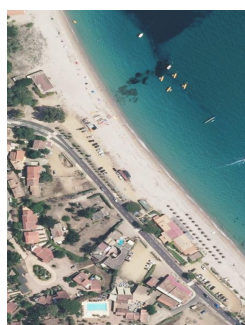
Tableau récapitulatif

Secteurs	Zones	Densification dents creuses	Réparation urbaine	Extension urbaine	Densité moyenne*	Log. suppl. estimés	Nombre de log. à caractère social (OAP)	Nombre de log. locatifs hors log. sociaux (OAP)	Logements collectifs	Coefficient biotope
Cœur de village et hameaux	UA - UD	X	X	X	25log./ha	119u + 8u	35u	43u	75u	0,20
Aria Mezzana	UNz	X	X	-	8-15 log./ha	10u	5u	2u	10u	0,60
Tarcu	UPR	-	X	-	10-15 log./ha	6u + 1u	5u	-	-	0,50
Favona	UPR	-	X	-	10-15 log./ha	6u + 4u	5u	-	-	0,50
Autres	UPR - UN	-	-	-	6-8 log/ha	9u + 7u	-	-	-	0,50 – 0,60
TOTAL	zu	-	-	-	10-20* log./ha	170u	50u	45u	85u	0,20 – 0,60
Espace villageois	UA – UD	X	X	X	15-20 log./ha	119u + 8u	35u	43u	75u	0,20 – 0,40
Espace périphérique villageois	UD	X	X	X	15 log./ha				-	0,40
Entre-Deux	UN	X	X	-	8-10 log/ha	13u + 6u	5u	2u	10u	0,60
Espace résidentiel littoral	UPR	-	X	-	6-10 log/ha	12u + 12u	10u	-	-	0,50
TOTAL	zu	-	-	-	10-20* log./ha	170u	50u	45u	85u	0,20 – 0,60

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



Cartographie récapitulative des densités minimales de logements retenues par le PLU au niveau des zones urbaines (UA – UD – UN – UPR)



DENSITES MINIMALES DE LOGEMENTS

- 8-10 logements/hectare
- 10-12 logements par hectare
- 10-15 logements/hectare
- 15-20 logements/hectare

JUSTIFICATIONS

- Pavillonnaire – EPR (espaces proches du rivage)
- Pavillonnaire résidentiel – mixité et réparation urbaine hors EPR
- Réparation urbaine des stations balnéaires : services – équipements publics activités économiques - espaces résidentiels – habitat.
- Habitat traditionnel groupé (espace villageois)
- Habitat résidentiel périphérique en extension



OAP THEMATIQUES

OAP – Principe de densification des espaces artificialisés

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

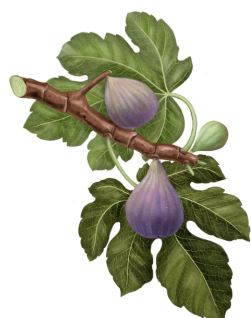
OAP – Aménager les espaces libres de plantations en zones urbanisables

OAP Trame verte et bleue

OAP Vulnérabilité

OAP Agricole

OAP Retenues collinaires



Préférer la densification à la dispersion des constructions

Participe à la lutte contre l'étalement urbain.

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

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

Optimisation des VRD et des investissements publics.

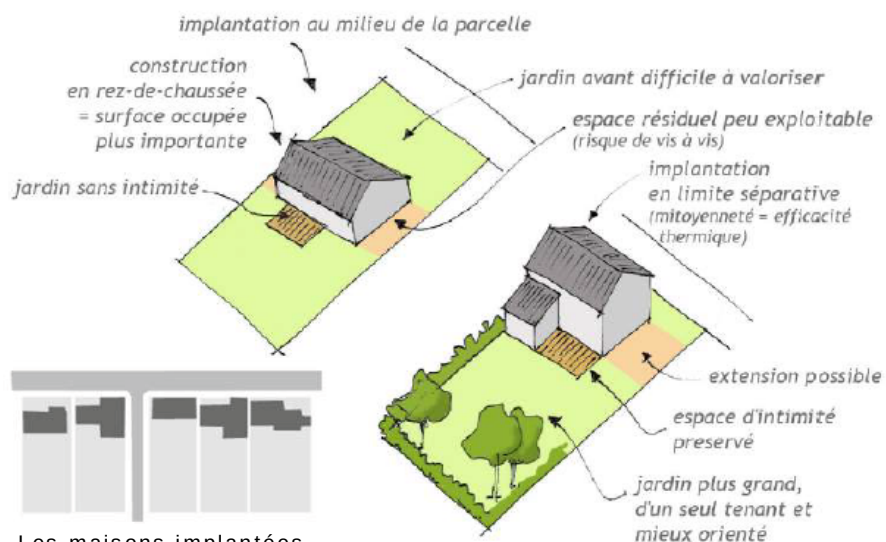
Economies d'énergie.

Principes et orientations de densification et d'implantation

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

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

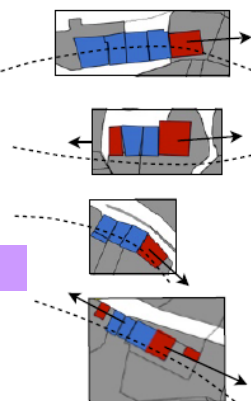
Porosité écologique des tâches urbaines par des traitements paysagers adaptés.



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

OAP - Principe de densification des espaces artificialisés

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



Recentrer le développement dans les enveloppes urbaines

Densifier la trame bâtie par insertion dans les vides existants

Extension latérales des fronts bâtis

Création de noyaux denses en îlots sur les dents creuses

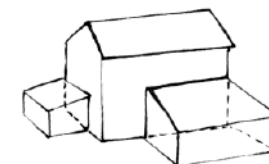
Diversifier l'offre en logements

Développer un habitat durable

Proposer un nouveau maillage interne du tissu urbain

Diversifier les usages et tendre vers la mixité du tissu urbain

Tendre vers une densification douce et maîtrisée



Exemple d'extension de bâtiment

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

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

Engagements et perspectives d'aménagements

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

Procéder à un maillage des îlots entre eux.

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



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

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Favoriser un développement en hauteur des constructions

Limite les obstacles au libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

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

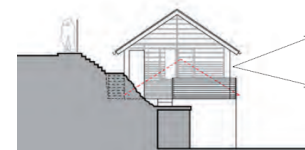
Réduit le coût de la construction.

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

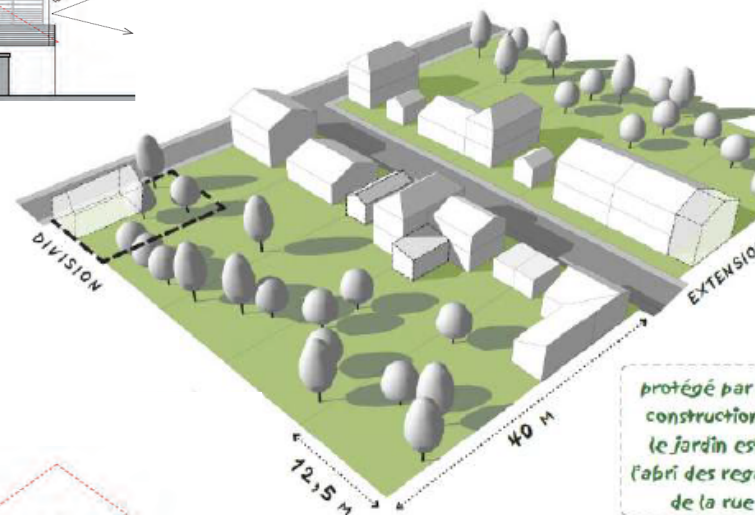
Améliore l'esthétique du bâti d'origine (apport de lumière, matériaux écologiques, nouvelles textures....).

Permet une mise aux normes phonique et thermique du bâtiment.

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

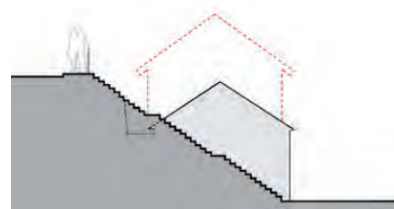


la maison
implantée
près de la
voie libère
une grande
surface
pour le
jardin



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

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

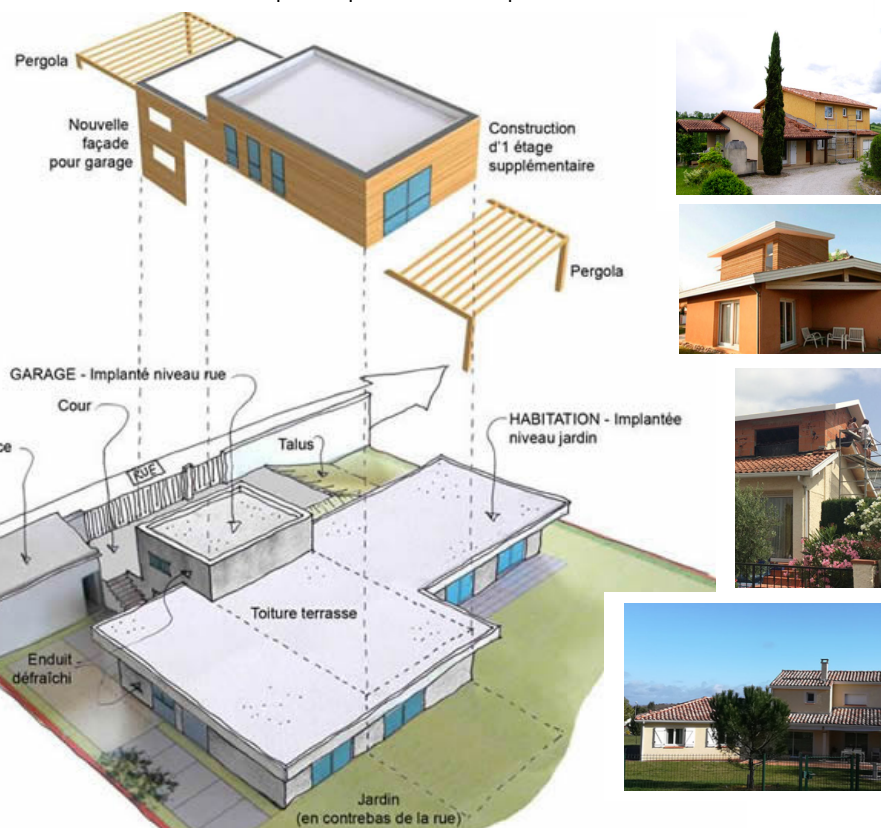


Un choix raisonné

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

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

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



OAP – Aménager les espaces libres de plantations en zone urbanisable

Privilégier les clôtures traditionnelles ou végétales

Matériaux naturels, écologiques

Intégration paysagère réussie

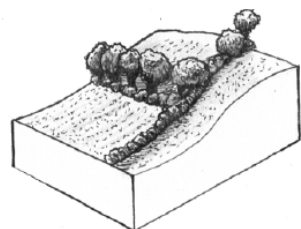
Préserve les unités paysagères, les perspectives et horizons

Garantit une transparence paysagère en termes de textures et de couleurs



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

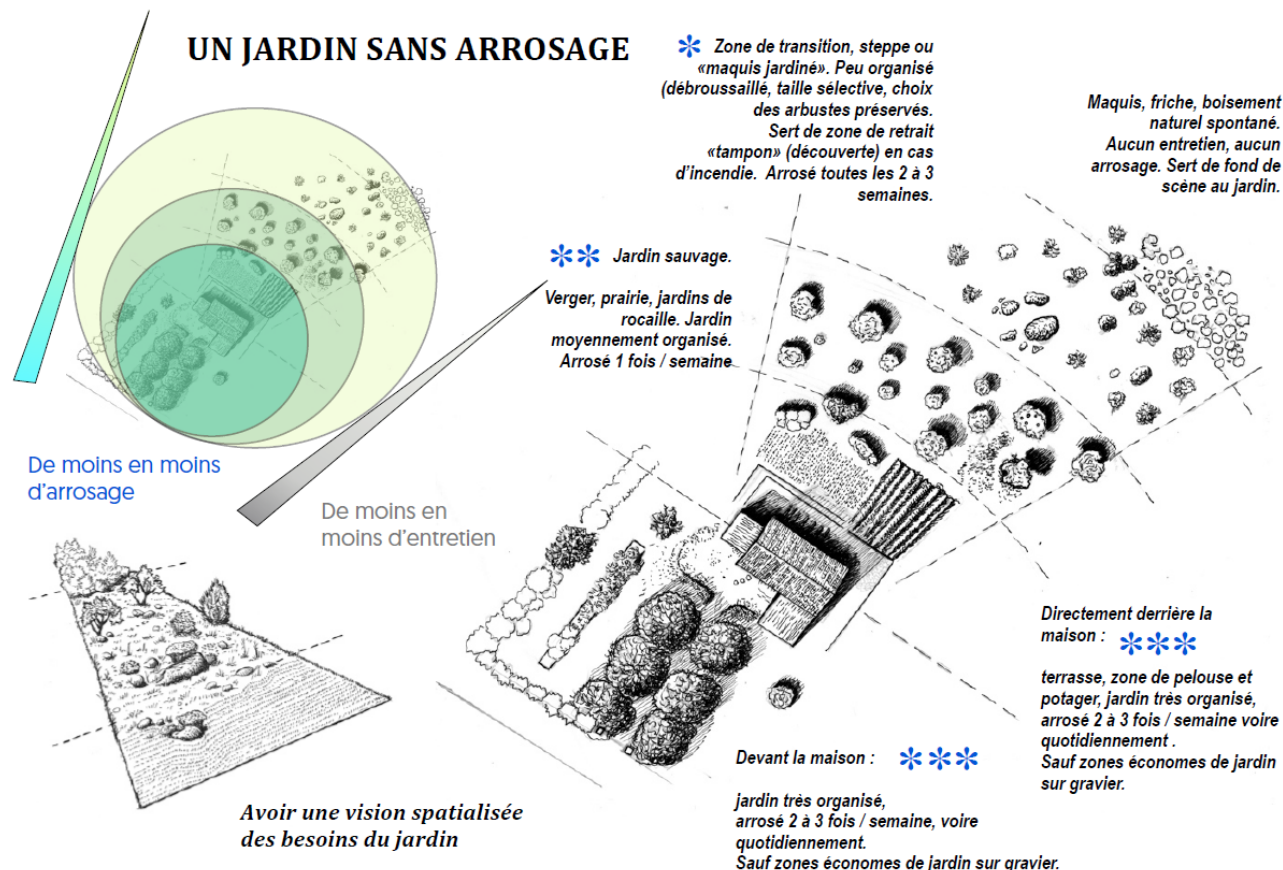
Renforce la biodiversité, favorable à la petite faune et à l'avifaune



Soutenir les mises en valeur respectueuses de l'environnement

Des essences locales non invasives

Des essences économes en ressources (sols pauvres et secs)



Les essences recommandées

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



Protéger et valoriser le patrimoine naturel urbain

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

Assurer la protection du grand paysage

-  Garantir une transition harmonieuse avec la campagne

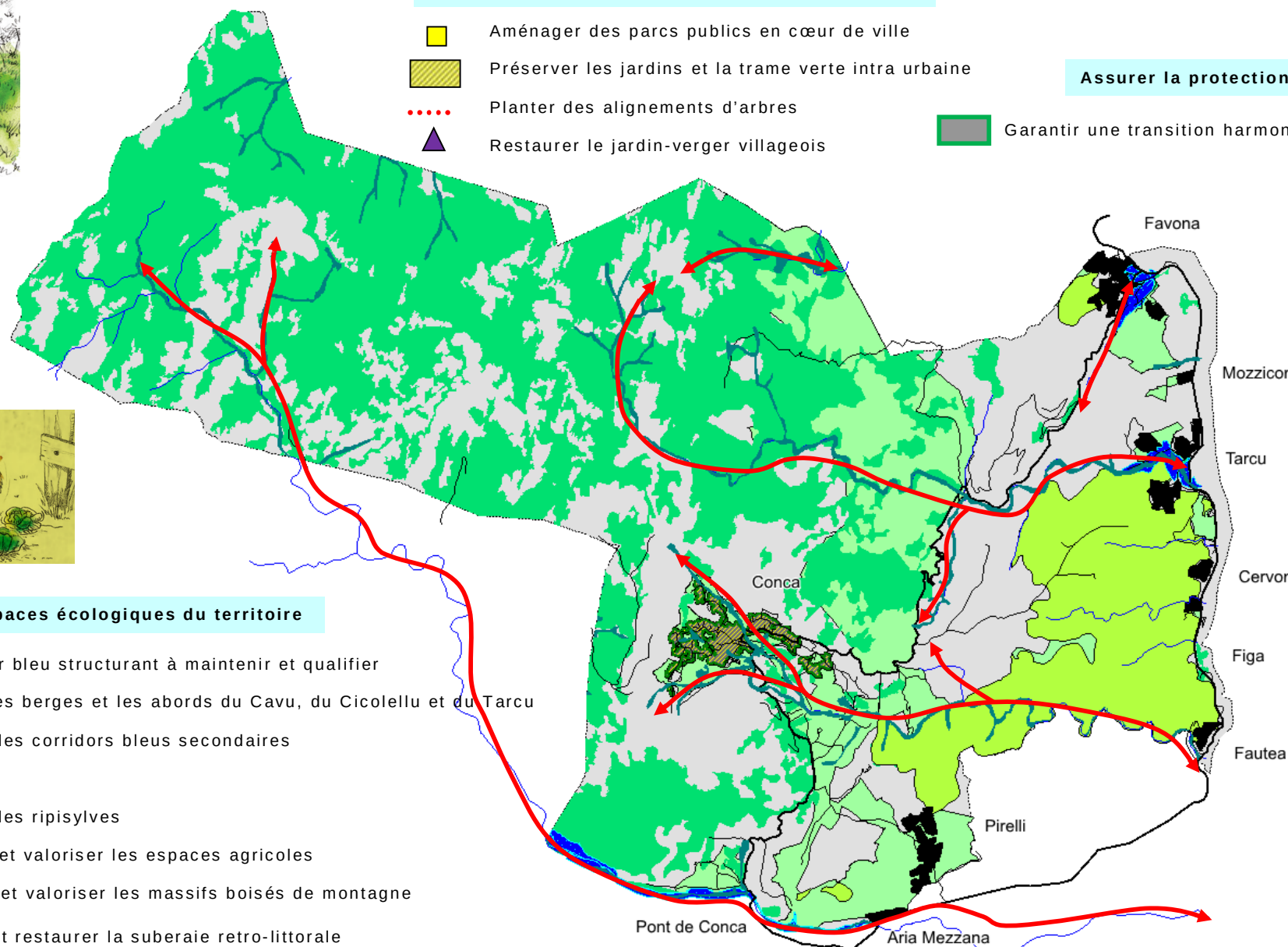


Protéger les espaces écologiques du territoire

-  Un corridor bleu structurant à maintenir et qualifier
-  Protéger les berges et les abords du Cavu, du Cicoellu et du Tarcu
-  Préserver les corridors bleus secondaires
-  Préserver les ripisylves
-  Restaurer et valoriser les espaces agricoles
-  Préserver et valoriser les massifs boisés de montagne
-  Protéger et restaurer la suberaie retro-littorale

Assurer la remise en état des continuités écologiques

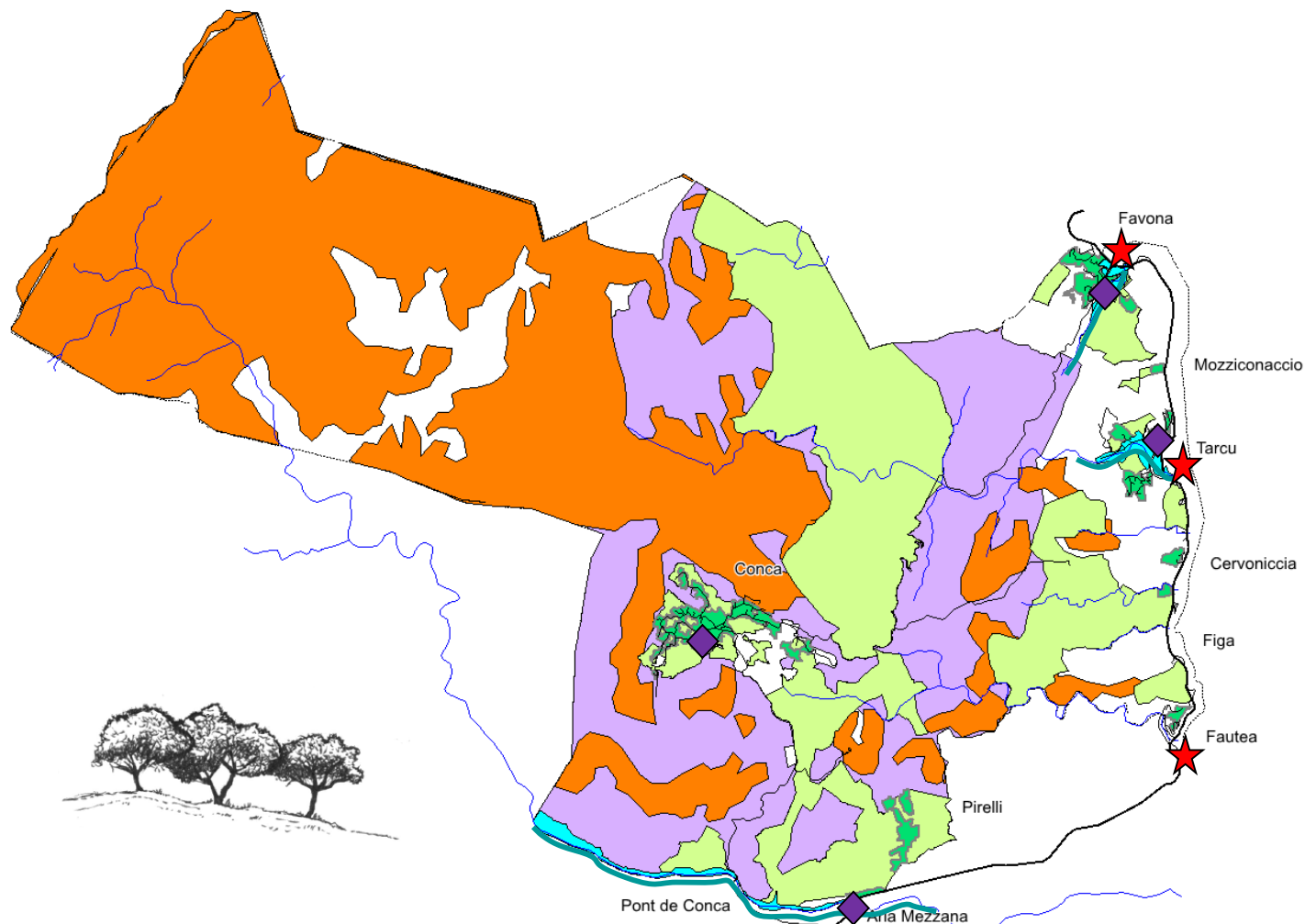
-  Préserver les continuités écologiques
Tendre vers la valorisation des coulées vertes



OAP
Trame verte et bleue

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Vulnérabilité



Facteurs risque

Incendie de forêt
Inondation
Ruissellement de surface
Mouvement de terrain et chute de blocs
Nuisances sonores
Vibrations – explosions
Submersion marine

Prévenir et réduire les facteurs de vulnérabilité

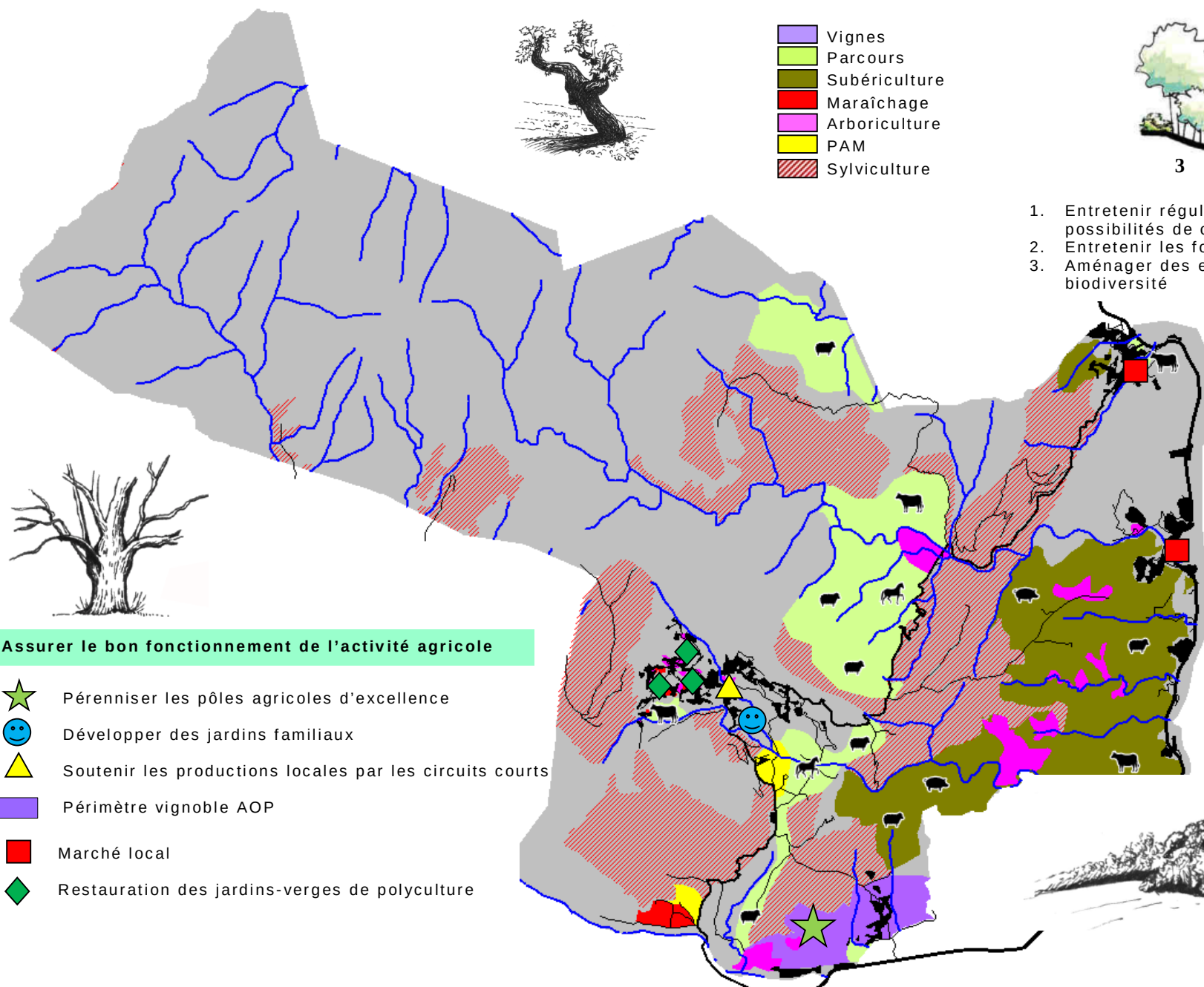
-  Aménager de façon durable les berges du Cavu, du Cicoellu et du Tarcu.
-  Faciliter et gérer le libre écoulement des eaux pluviales en zones urbaines.
-  Prendre en considération le risque inondation dans les politiques d'aménagement du territoire.
-  Procéder au reboisement des piedmonts parcourus par les incendies et/ou à la plantation de vergers méditerranéens.
-  Tendre vers la mise en valeur des espaces agraires afin de prévenir contre le risque incendie.
-  Procéder à la végétalisation des espaces publics et des aires de stationnement des centres urbains pour tendre à la réduction des îlots de chaleur.
-  Sécuriser l'espace montagnard au regard des risques de mouvement de terrain et promouvoir au développement de l'agroforesterie, du sylvopastoralisme et de la sylviculture.
-  Prendre en considération le risque de submersion marine dans les politiques d'aménagement du territoire.



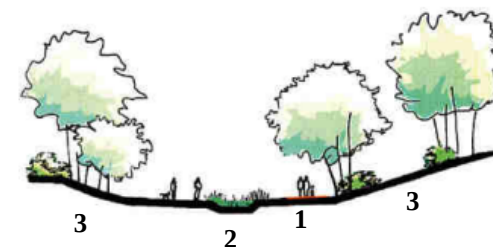
OAP Agriculture

Préserver la diversité culturelle et les paysages agricoles

Préservation et entretien des chemins ruraux



- Vignes
- Parcours
- Subéiculture
- Maraîchage
- Arboriculture
- PAM
- Sylviculture



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



Assurer le bon fonctionnement de l'activité agricole

- ★ Pérenniser les pôles agricoles d'excellence
- 😊 Développer des jardins familiaux
- ▲ Soutenir les productions locales par les circuits courts
- Périmètre vignoble AOP
- Marché local
- ◆ Restauration des jardins-verges de polyculture

Qu'est-ce qu'une retenue collinaire ?

Les retenues collinaires sont des ouvrages de stockage de l'eau qui sont remplies par les eaux de ruissellement et déconnectés du réseau hydrographique.

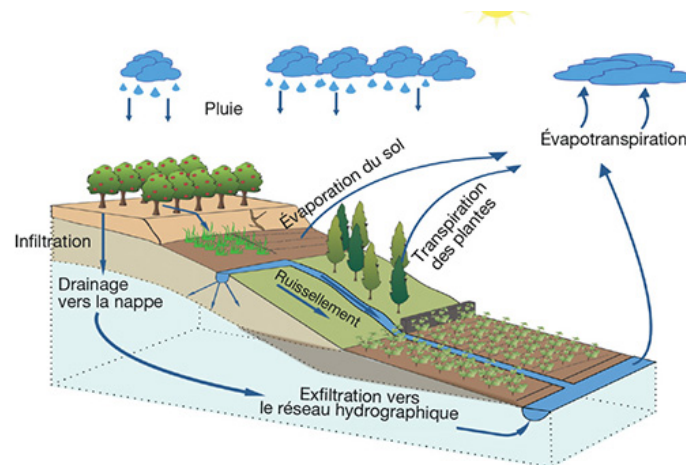
L'ouvrage est constitué d'une digue en terre ou maçonnée. Il permet de retenir l'eau dans un talweg, une combe, un ravin, un vallon et de stocker une part des écoulements d'eaux. Ces eaux sont utilisées ensuite dans les domaines de l'irrigation agricole, la protection incendie, la pisciculture et l'eau potable.

Au sens strict une retenue collinaire se remplit exclusivement par ruissellement des eaux de surface et de drainage. Dans les faits, certaines retenues, qualifiées de collinaires, sont également remplies par pompage dans un cours ou plan d'eau.



Recommandation sur les retenues collinaires à Vico

- Emprise au sol ne devant pas dépasser 1000m²
- Capacité maximale de l'ouvrage : 25 000m³ d'eau.
- Ouvrage uniquement alimenté par le produit des eaux de ruissellement. Prélèvement dans la ressource strictement interdit.
- Digue en terre ou maçonnée avec du tuf mélangé à de la chaux et/ou des pierres locales de granite beige joints secs.
- Interdiction de construction de retenues collinaires en amont d'habitations ou à proximité de zones humides (moins de 200m.)
- Prélèvements sur la ressource interdits (nappe, ruisseaux, sources...).



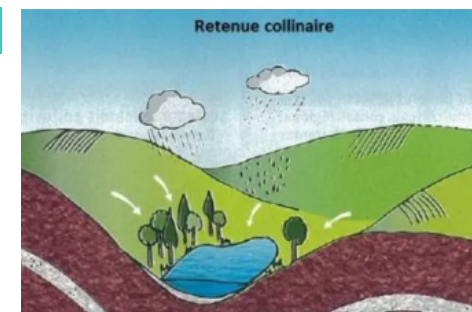
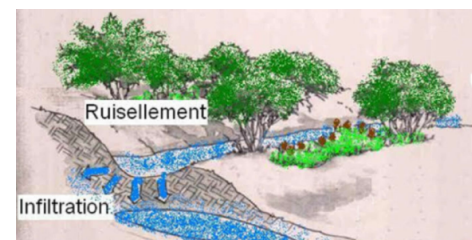
Les utilisations de l'eau en agriculture

Préalables

- Evaluer les ressources disponibles du territoire.
- Evaluer les besoins naturels.
- Evaluer la potentielle évolution du changement climatique pouvant justifier une mise en œuvre.
- Définir les usages agraires et/ou pastoraux.

Conditions

- Contribuer à la préservation et au bon fonctionnement du grand cycle de l'eau.
- Favoriser le renouvellement de la ressource.
- Satisfaire aux besoins des milieux naturels
- Garantir une compatibilité de l'ouvrage avec les milieux naturels, les sites et les écosystèmes environnants.



Objectifs

- Gestion et économie de l'eau.
- Développement durable de l'agriculture.
- Anticipation sur le réchauffement climatique.
- Préservation de la ressource.
- Adaptation des cultures.
- Promouvoir l'hydrologie régénérative.



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

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

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

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