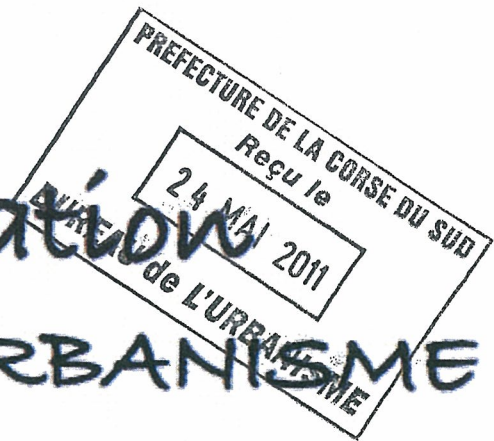


1 ère modification DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



DU SUD

COMMUNE DE

PIETROSELLA

DÉPARTEMENT DE CORSE



Approuvé par DCM
du 28 avril 2011

DLM
architectes urbanistes
d'accompagnement pour tous

DLM Associés

58 avenue Georges Clémenceau

34 000 MONTPELLIER

☎ : 04-99-74-29-30

📠 : 04-99-74-29-31

Mairie de PIETROSELLA

Annexe de Sorbello

20 166 PIETROSELLA

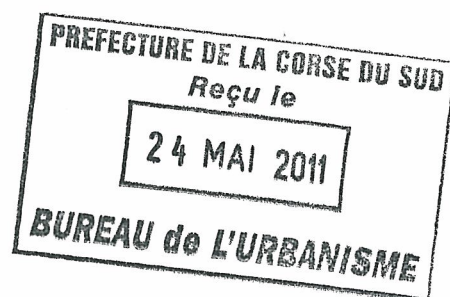
☎ : 04.95.53.50.50

📠 : 04.95.25.56.71



Commune de Pietrosella

Commune de Pietrosella



I. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A L'ARCHITECTURE ET AU PAYSAGE	5
I.1. AMENAGEMENT DES TERRAINS EN PENTE : LE CONSTAT	5
I.2. AMENAGEMENT DES TERRAINS EN PENTE : ORIENTATION D'AMENAGEMENT	6
I.3. DISPOSITIONS ET HIERARCHIE DES VOIES : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	8
I.4. TRAITEMENT DES CLOTURES	9
I.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STATIONNEMENTS DES VEHICULES	10
2. LES ORIENTATIONS DEFINIES PAR SCETEUR	12
2.1. LA VALLEE D'OLMO	12
2.2. LE SITE DE SORBELLA, CASACCE ET CALCINA	15
2.3. LE SECTEUR DE CRUCIATA – CASTELLO ROSSO	18
2.4. LE SECTEUR DE PETINELLO	21





Les orientations d'aménagement présentent la manière dont certains secteurs vont être urbanisés. Elles conditionnent leur équipement dans le souci de limiter les impacts paysagers, environnementaux. Les orientations d'aménagement veulent également favoriser la mixité sociale et la mixité des formes urbaines.

1. Les dispositions réglementaires liées à l'architecture et au paysage

Ces secteurs résultent de zones déjà ouvertes, où aucune règle précise d'organisation de l'espace n'était définie. Pour autant ces secteurs font l'objet d'enjeux importants en termes de paysage, de desserte et d'occupation de l'espace.

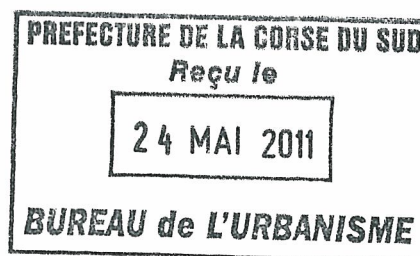
L'objet de ce chapitre est de préciser les prescriptions paysagères, architecturales et d'aménagement qui s'appliqueront à ces zones ouvertes à l'urbanisation.

1.1. Aménagement des terrains en pente : le constat

L'aménagement des terrains à forte pente pose le problème de l'impact des terrassements sur le paysage proche et lointain. Ce phénomène est accentué lorsqu'il s'applique à un maquis dense.

Premier constat : l'impact maximum est atteint lorsque le projet urbain ne prend pas en compte son adaptation à la pente du terrain en rendant nécessaire la réalisation d'importants soutènements. Ces soutènements qui pourraient souvent être réalisés discrètement sont la plupart du temps, pour des questions financières, transformés en talus d'enrochements. La difficulté de végétaliser ces talus, provoque durablement dans le paysage proche et lointain autant de plaies que d'ouvrages réalisés.

Second constat : dans les sites exposés, le manque de desserte pertinente des lots d'habitations nécessite la réalisation de voiries privées confrontées au premier constat.

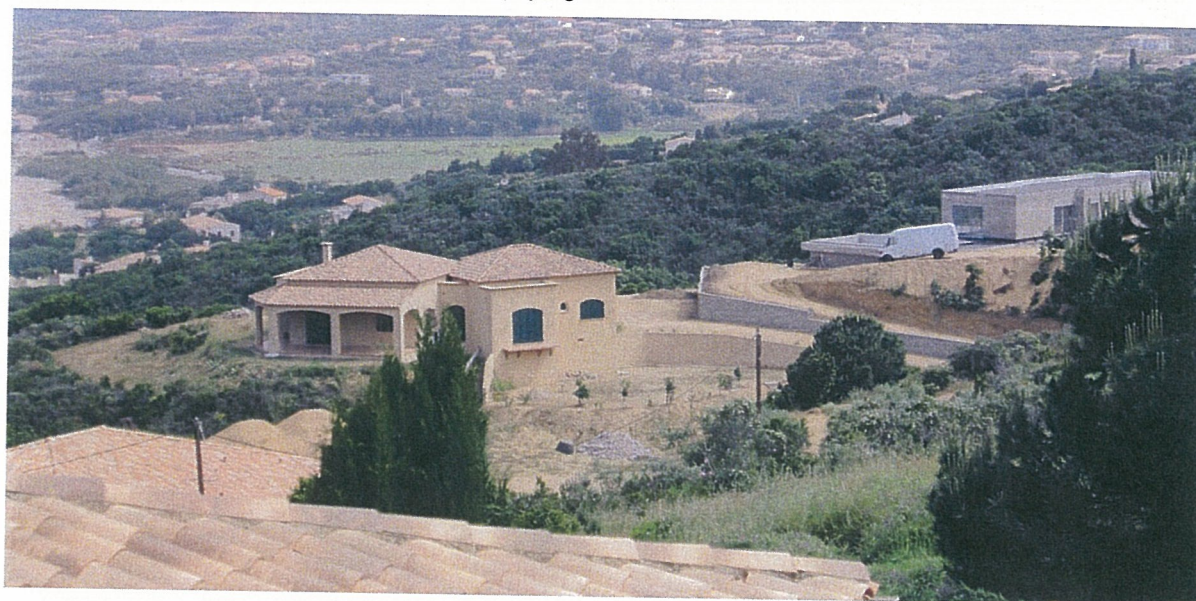


24 MAI 2011

BUREAU DE L'URBANISME



** Le constat : impact des terrassements sur le paysage...vue du ciel*



** Le constat : impact des terrassements sur le paysage...vue du sol*

I.2. Aménagement des terrains en pente : orientation d'aménagement

Sur la base de ce constat, il est établi en fonction de la topographie des terrains, une cartographie non exhaustive des zones à fortes pentes dans l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique (pente supérieure à 20%), ou situés dans ce zonage, devront respecter les dispositions générales suivantes :

- Desserte des lots depuis les voiries :

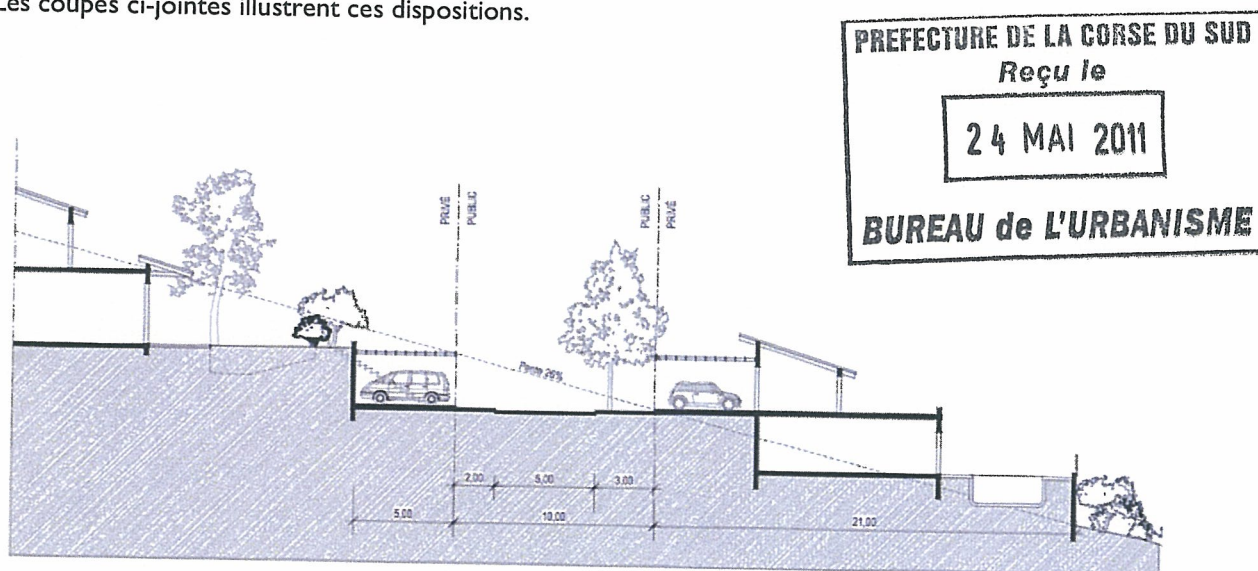
Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique, sans autoriser les accès par voies privées supérieures à 15 mètres.

- Aménagements internes des lots individuels :

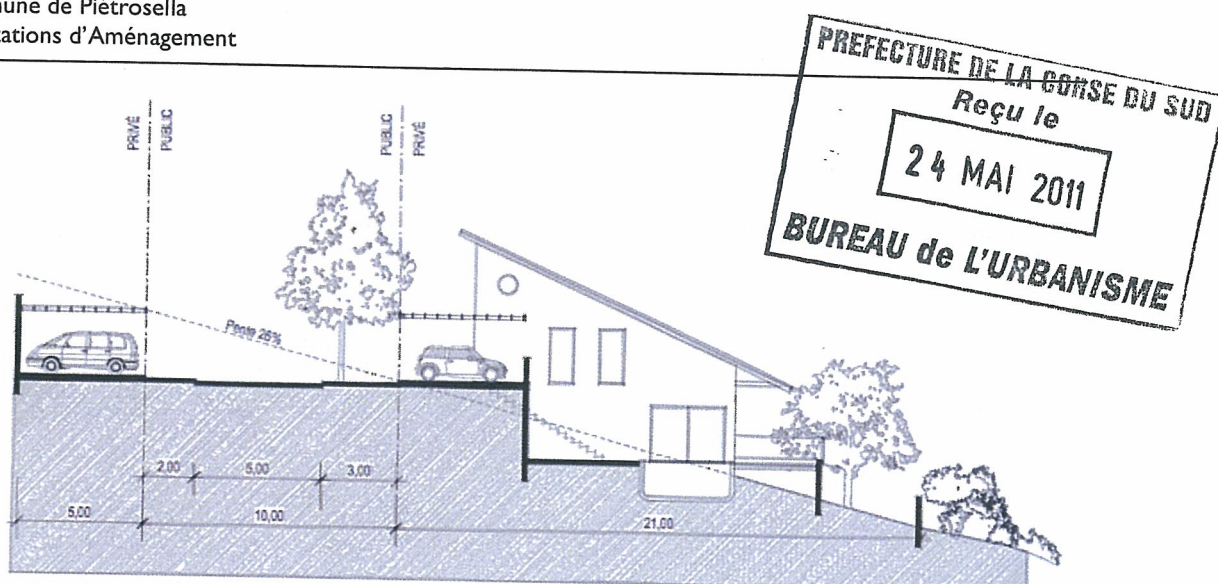
Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.

Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les espaces à vivre au R-I pour les terrains situés en aval des voies, et au R+I pour les terrains situés en amont des voies.

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%



Autre exemple d'implantation des habitations le long des voies internes sur un terrain de pente moyenne 26%

L'adaptation nécessaire des projets de constructions au terrain, doit éviter un éloignement trop important du bâti vis-à-vis des voies, et privilégier la réalisation de voiries où espaces publics et espaces privés se confondent pour constituer une rue urbaine.

Le projet s'inscrit dans la volonté affirmée de créer un secteur résidentiel constitué en quartier d'habitations, et tourne le dos à la pratique d'une l'occupation de l'espace par mitage progressif du paysage.

1.3. Dispositions et hiérarchie des voies : orientations d'aménagement

Les voiries structurantes :

Les voiries structurantes ayant une vocation de maillage des quartiers entre eux sont représentées aux orientations d'aménagement sous la forme d'un trait pointillé épais. Elles auront les caractéristiques suivantes :

largeur : 10m minimum

base roulante : 5,00m

1 trottoir de 2,00m de largeur

1 trottoir élargi de 3,00m destiné aux cheminements doux

Le trottoir élargi de 3,00m pourra recevoir un rythme d'espaces verts, de mobilier urbains et de candélabres, et pourra être réduit exceptionnellement pour une question de difficulté technique majeure à la largeur de 2,00m.

Traitement des voiries secondaires :

Les voiries de dessertes internes des opérations devront proposer des formes et traitements de sols alternatifs à l'usage exclusif de la voiture. Pour cela les voiries partagées seront préférées à une fonctionnalité routière dédiée exclusivement aux véhicules. Les voiries de dessertes internes devront proposer des espaces partagés entre les cycles, les piétons, les espaces de détente et les voitures. Pour cela, l'usage exclusif de la bordure de

trottoir de 14cm séparant la base roulante du passage piéton est à proscrire. Seront privilégiés les matérialisations fonctionnelles par jeux de revêtements différenciés, ainsi que l'usage des bordures plates épaisses.

Ces voiries seront éclairées et équipées de réseaux de collecte des eaux de pluies.

Les mâts d'éclairage devront éclairer prioritairement les secteurs piétons-cycles, et seront équipés de moyens permettant d'économiser l'énergie.

I.4. Traitement des clôtures

La mise en œuvre du projet urbain issu des orientations d'aménagement résulte de la relation qu'il est nécessaire de créer entre la partie bâtie privée et la voirie publique. Le traitement de cette limite est l'objet de cette orientation d'aménagement.

Le constat : réduire la limite entre domaine public et privé à la seule perception de la clôture sur rue serait trop réducteur, si on n'y ajoutait pas le domaine bâti immédiatement sensible depuis la rue.

L'observation du hameau de Cruciata montre que cette limite peut-être extrêmement variable, tout en proposant une unité de lecture et de compréhension de l'espace rural auquel, nous sommes très attaché. Pour percevoir cette limite, la présence du végétal dans le cas de Cruciata est aussi importante que la présence du bâti, car elle est l'occasion d'introduire de la biodiversité dans la monotonie du maquis environnant.

L'observation du hameau de Cruciata nous apprend qu'il n'est pas pertinent de réglementer les clôtures sur voies sans avoir une connaissance précise du type de bâti qui va l'accompagner.

La présente orientation d'aménagement préconise d'établir un projet de clôture dans la continuité du bâti, avec les mêmes règles de qualité et de couleurs des enduits, et de mêler le végétal et le minéral si l'on souhaite affirmer la limite entre domaine public et domaine privé.



Cruciata : limites PUBLIC / PRIVE & rôle de la végétation

Le règlement préconise des clôtures végétales, mais autorise les clôtures bâties quand elles sont intégrées au projet de construction. Les clôtures grillagées ne sont autorisées qu'à la condition d'être intégrées dans une clôture végétale (voir photographie ci-dessus).



Cruciata : limites PUBLIC / PRIVE & présence du bâti

Le règlement préconise des clôtures végétales en autorisant les clôtures bâties quand elles sont intégrées aux projets de constructions.

I.5. Dispositions applicables aux stationnements des véhicules

Règle de calcul :

L'article 12 du règlement du PLU précise le mode de calcul et d'implantation des stationnements de véhicules induits par les opérations.

L'alinéa 2 modifié du règlement autorise pour les opérations d'ensembles mettant en œuvre des lotissements denses ou des groupes d'habitations, un emplacement des stationnements de véhicules nécessaires aux opérations sur la voie publique, privée, ou sur des poches de stationnements prévus à cet effet.

Cette disposition a pour but de permettre l'application des orientations d'aménagement dans des terrains à fortes pentes dans le cas de lotissements denses ou de groupes d'habitations.



Exemple du hameau de Cruciata : poche de stationnement permettant la réalisation d'un secteur dense.

L'observation du hameau de Cruciata permet de montrer que les emplacements de stationnements des véhicules en dehors des parcelles privées est nécessaire pour la réalisation d'opérations d'une certaine densité, ou présentant une proximité du bâti avec la voirie.

Le stationnement « sauvage » actuellement constaté sur le hameau, est une conséquence de la forme urbaine. Dans les futures opérations des secteurs 2AUa-b-d, le stationnement nécessaire aux opérations sera réparti entre parcelles privées, stationnement le long des voies et poches sur le domaine public.



Exemple du hameau de Cruciata : stationnement sur la voie publique...

2. Les orientations définies par secteur

2.1. La Vallée d'Olmo

Le site est présenté sur la photographie aérienne suivante.

Photographie issue du geoportail.fr



2.1.1. La programmation

Il s'agit d'un secteur résidentiel, où les constructions seront essentiellement de l'habitat individuel. Pour autant, la commune s'engage à vouloir mixer les typologies de bâti. À ce titre, elle impose 20 % de logements locatifs sociaux sur le parc de résidences créées. La municipalité va plus loin en demandant 15 % de logements (du parc de logements créés) soit en accession abordable (ou primo accession), soit en collectif ou en groupé d'habitation.

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble. Lors du dépôt de ces autorisations, il sera appliqué le principe de 20 % de logements locatifs sociaux et des 15 % (collectif, primo accession ou groupé). Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation (résidence principale ou secondaire). Cela permettra d'asseoir une plus grande mixité sociale au sein de la commune et notamment conserver les jeunes ménages sur le territoire.

Les éléments de densité comme les logements collectifs ne sont pas localisés sur l'orientation d'aménagement.

Espaces publics et maillages : Les projets devront proposer des maillages pertinents entre-eux des voies, cheminements doux, placettes et réseaux. Chaque projet devra comprendre des aires de jeux, des cheminements doux, des espaces publics de rencontre, accessibles et aménagés.

Capacité : Le secteur de Vallée d'Olmo d'une surface de 17 ha dispose d'une capacité maximale de 60 à 100 logements compte tenu de l'importance des zones inconstructibles : protections paysagères zones à fortes pentes. La densité moyenne n'excèdera pas 6 logements à l'hectare.

Terrassements : Les études paysagères liées à l'opération d'ensemble devront respecter les dispositions liées aux terrassements en limitant les impacts paysagers.

2.1.2. Les propositions d'aménagement

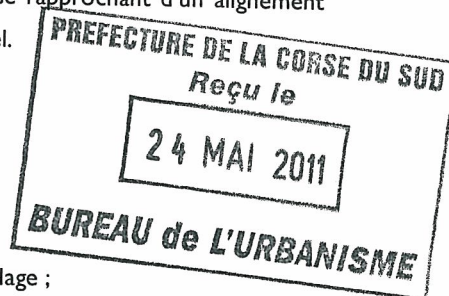
L'objectif principal est de contenir les impacts paysagers en réglementant les terrassements. Les constructions devront respecter les dispositions prévues aux orientations d'aménagement qui prévoient des obligations d'implantation en fonction de la pente du terrain.

Le règlement dispose dans ses prescriptions générales relatives aux articles 5 « terrassements », de règles limitant les mouvements de terrains, autant dans les phases d'aménagement que dans les phases de constructions.

Le règlement préconise des clôtures végétales, mais autorise les clôtures bâties quand elles sont intégrées au projet de construction. Les clôtures grillagées ne sont autorisées qu'à la condition d'être intégrées dans une clôture végétale. Cette mesure s'inscrit dans un souci de développement de la biodiversité. Les clôtures minérales sont préconisées en accompagnement d'un projet de construction se rapprochant d'un alignement sur rue. Dans ce cas, elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal ponctuel.

L'orientation d'aménagement indique plusieurs principes :

- les secteurs soumis à fortes pentes ;
- le principe de desserte par une voie principale ayant une vocation de maillage ;
- les reculs de 5 mètres pour toutes les constructions vis-à-vis de la limite de l'opération ;
- les zones à protéger pour des raisons paysagères et environnementales.



L'orientation d'aménagement présente de façon non exhaustive, les secteurs soumis à forte pente. Les dispositions réglementaires appliquées aux terrassements s'appliquent y compris pour les secteurs non cartographiés mais présentant une pente supérieure à 20%.

L'orientation d'aménagement prévoit le principe de la création d'un axe principal de desserte ayant une vocation de maillage inter-quartier. L'implantation précise de ces voies de dessertes sera définie dans les phases



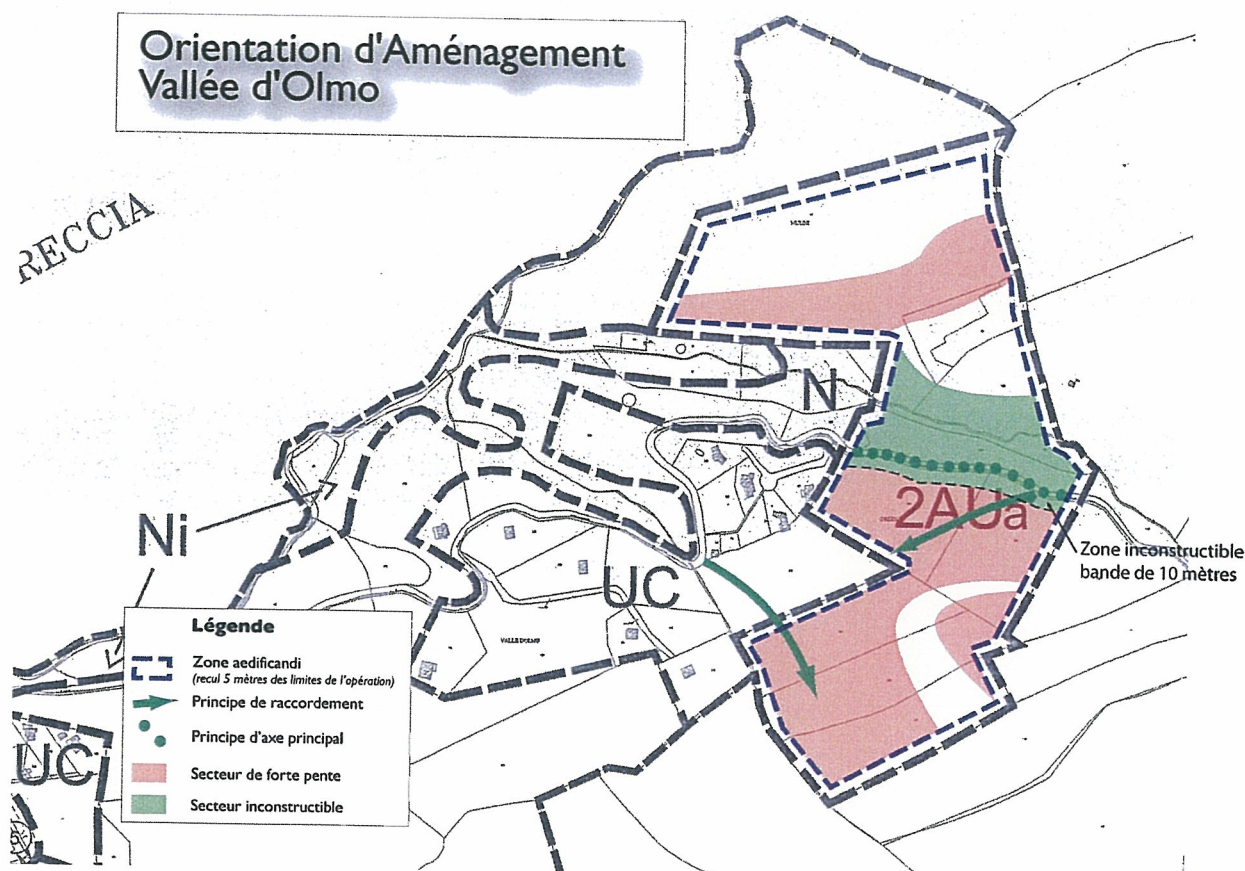
opérationnelles suivantes, sur la base d'un relevé topographique précis, et en privilégiant les axes de moindre des pentes.

Le principe de la limitation des impacts paysagers devra conditionner la création de ces nouvelles voies.

L'orientation d'aménagement affirme le recul des constructions et installation de 5 mètres vis-à-vis des limites de l'opération. Cette mesure vise à limiter les conflits avec le tissu urbain existant (gestion des fonds de lots des propriétés riveraines).

Sur le site de la Vallée d'Olmo, elle affirme également un recul des constructions de 10 mètres de l'axe principal, qui permettra de conserver et de mettre une zone verte d'intérêt paysager reconnue inconstructible.

Enfin, l'orientation d'aménagement propose de conserver les prairies en zone non constructible. En effet, ces milieux subissent une pression très forte de colonisation par les espèces du maquis environnant. Pour autant, ces espaces ouverts concourent au maintien et au développement de la biodiversité. Ils sont également très favorables au développement des territoires de nourrissage pour l'avifaune environnante. L'affirmation de l'inconstructibilité de ces milieux apparaît comme indispensable. L'orientation d'aménagement le reprend.



2.2. Le site de Sorbella, Casacce et Calcina

Le site est présenté sur la photographie aérienne suivante.

Photographie issue du geoportail.fr



La zone est classée en AU au PLU et comprend les secteurs de :

- Calcina à l'ouest,
- Casacce au sud,
- Sorbella au nord,
- Une partie de Petinello au nord-est.



2.2.1. La programmation

Il s'agit d'un secteur résidentiel, où les constructions seront essentiellement de l'habitat individuel. Pour autant, la commune s'engage à vouloir mixer les typologies de bâti. À ce titre, elle impose 20 % de logements locatifs sociaux sur le parc de résidences créées. La municipalité va plus loin en demandant 15 % de logements (du parc de logements créés) soit en accession abordable (ou primo accession), soit en collectif ou en groupé d'habitation.

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble. Lors du dépôt de ces autorisations, il sera appliqué le principe de 20 % de logements locatifs sociaux et des 15 % (collectif, primo accession ou groupé). Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation (résidence principale ou secondaire). Cela permettra d'asseoir une plus grande mixité sociale au sein de la commune et notamment conserver les jeunes ménages sur le territoire.

Les éléments de densité comme les logements collectifs ne sont pas localisés sur l'orientation d'aménagement.

Espaces publics et maillages : Les projets devront proposer des maillages pertinents entre-eux des voies, cheminements doux, placettes et réseaux. Chaque projet devra comprendre des aires de jeux, des cheminements doux, des espaces publics de rencontre, accessibles et aménagés.

Capacité : Le secteur d'une surface de 33 ha dispose d'une capacité d'environ 330 logements pour une densité moyenne de 10 logements à l'hectare.

Terrassements : Les études paysagères liées à l'opération d'ensemble devront respecter les dispositions liées aux terrassements en limitant les impacts paysagers.

2.2.2. Les propositions d'aménagement

L'objectif principal est de contenir les impacts paysagers en réglementant les terrassements. Les constructions devront respecter les dispositions prévues aux orientations d'aménagement qui prévoient des obligations d'implantation en fonction de la pente du terrain.

Le règlement dispose dans ses prescriptions générales relatives aux articles 5 « terrassements », de règles limitant les mouvements de terrains, autant dans les phases d'aménagement que dans les phases de constructions.

Le règlement préconise des clôtures végétales, mais autorise les clôtures bâties quand elles sont intégrées au projet de construction. Les clôtures grillagées ne sont autorisées qu'à la condition d'être intégrées dans une clôture végétale. Cette mesure s'inscrit dans un souci de développement de la biodiversité. Les clôtures minérales sont préconisées en accompagnement d'un projet de construction se rapprochant d'un alignement sur rue. Dans ce cas, elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal ponctuel.

L'orientation d'aménagement indique plusieurs principes :

les secteurs soumis à fortes pentes ;

le principe de desserte par une voie principale ayant une vocation de maillage en remplacement des emplacements réservés ;

les reculs de 5 mètres pour toutes les constructions vis-à-vis de la limite de l'opération.

L'orientation d'aménagement présente de façon non exhaustive, les secteurs soumis à forte pente. Les dispositions réglementaires appliquées aux terrassements s'appliquent y compris pour les secteurs non cartographiés mais présentant une pente supérieure à 20%.

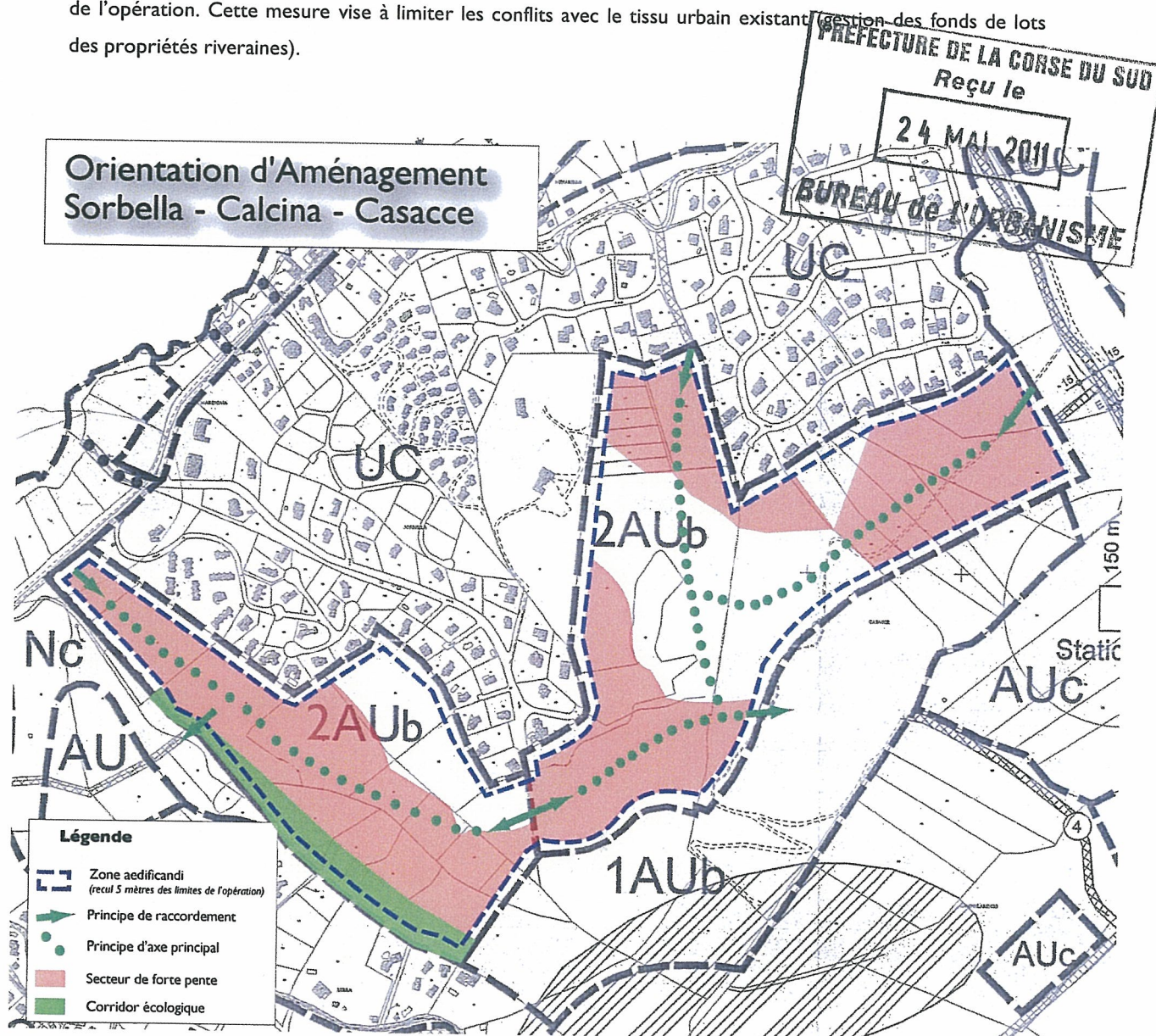


L'orientation d'aménagement prévoit le principe de la création d'un axe principal de desserte ayant une vocation de maillage inter-quartier. Ce dernier remplace les emplacements réservés 4, 6, 7 et 8 qui sont supprimés. L'implantation précise de ces voies de dessertes sera définie dans les phases opérationnelles suivantes, sur la base d'un relevé topographique précis, et en privilégiant les axes de moindres pentes.

Le principe de la limitation des impacts paysagers devra conditionner la création de ces nouvelles voies.

L'orientation d'aménagement affirme le principe d'une voie de liaison principale qui relie les quartiers résidentiels environnants, sans préciser exactement sa position.

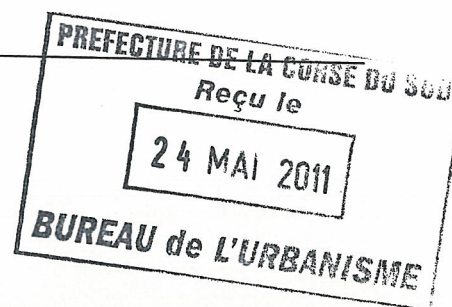
L'orientation d'aménagement affirme le recul des constructions et installation de 5 mètres vis-à-vis des limites de l'opération. Cette mesure vise à limiter les conflits avec le tissu urbain existant (gestion des fonds de lots des propriétés riveraines).



2.3. Le secteur de Cruciata – Castello Rosso

Le site est présenté sur la photographie aérienne suivante.

Photographie issue du geoportail.fr



2.3.1. La programmation

Il s'agit de deux secteurs résidentiels, où les constructions seront essentiellement de l'habitat individuel. Pour autant, la commune s'engage à vouloir mixer les typologies de bâti. À ce titre, elle impose 20 % de logements locatifs sociaux sur le parc de résidences créées. La municipalité va plus loin en demandant 15 % de logements (du parc de logements créés) soit en accession abordable (ou primo accession), soit en collectif ou en groupé d'habitation.

Les secteurs sont soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble. Lors du dépôt de ces autorisations, il sera appliqué le principe de 20 % de logements locatifs sociaux et des 15 % (collectif, primo accession ou groupé). Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation (résidence principale ou secondaire). Cela permettra d'asseoir une plus grande mixité sociale au sein de la commune et notamment conserver les jeunes ménages sur le territoire.

Le projet comprendra également un maillage pertinent, une ou plusieurs placettes, des aires de jeux, des cheminements doux et ne se résumera pas à un simple alignement de lots sans espace public de rencontre, accessible et aménagé.

L'ensemble des deux secteurs de 15 ha comprendra environ 150 logements. La densité moyenne est de 10 logements à l'hectare. Cette densité s'explique par les dénivelés importants.

Les éléments de densité comme les logements collectifs ne sont pas localisés sur l'orientation d'aménagement. Ainsi, les études paysagères liées à l'opération d'ensemble devront respecter les dispositions du terrassement et limiteront les impacts en matière de paysage.

2.3.2. Les propositions d'aménagement

L'objectif principal est de contenir les impacts paysagers en réglementant les terrassements. Les constructions devront respecter les dispositions prévues aux orientations d'aménagement qui prévoient des obligations d'implantation aux vus de la pente du terrain.

Le règlement dispose dans ses prescriptions générales relatives aux articles 5 « terrassements », de règles limitant les mouvements de terrains, autant dans les phases d'aménagement que dans les phases de constructions.

Le règlement préconise des clôtures végétales, mais autorise les clôtures bâties quand elles sont intégrées au projet de construction. Les clôtures grillagées ne sont autorisées qu'à la condition d'être intégrées dans une clôture végétale. Cette mesure s'inscrit dans un souci de développement de la biodiversité. Les clôtures minérales sont préconisées en accompagnement d'un projet de construction se rapprochant d'un alignement sur rue. Dans ce cas, elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal ponctuel.

L'orientation d'aménagement indique plusieurs principes :

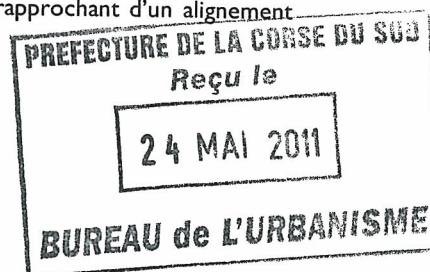
les secteurs soumis à fortes pentes ;

le principe de desserte par une voie principale ayant une vocation de maillage en remplacement des emplacements réservés ;

les reculs de 5 mètres pour toutes les constructions vis-à-vis de la limite de l'opération.

L'orientation d'aménagement présente de façon non exhaustive, les secteurs soumis à forte pente. Les dispositions réglementaires appliquées aux terrassements s'appliquent y compris pour les secteurs non cartographiés mais présentant une pente supérieure à 20%.

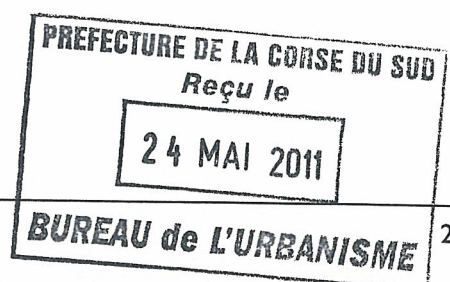
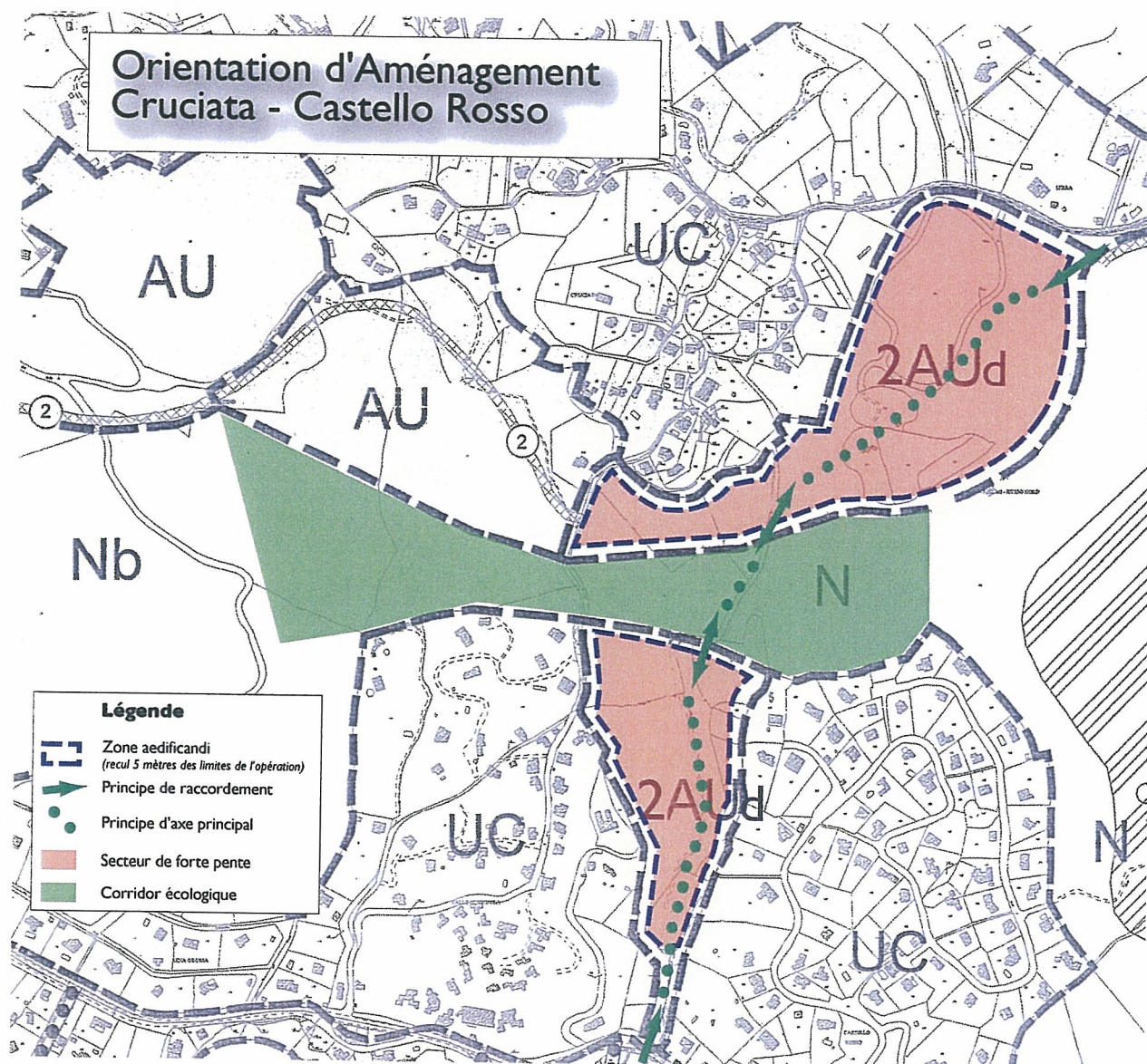
L'orientation d'aménagement prévoit le principe de la création d'un axe principal de desserte ayant une vocation de maillage inter-quartier. Ce dernier remplace les emplacements réservés 1 et 3 en partie qui sont supprimés. L'implantation précise de ces voies de dessertes sera définie dans les phases opérationnelles suivantes, sur la base d'un relevé topographique précis, et en privilégiant les axes de moindres pentes.



Le principe de la limitation des impacts paysagers devra conditionner la création de ces nouvelles voies.

L'orientation d'aménagement affirme le principe d'une voie de liaison principale qui relie les quartiers résidentiels environnants, sans préciser exactement sa position.

L'orientation d'aménagement affirme le recul des constructions et installation de 5 mètres vis-à-vis des limites de l'opération. Cette mesure vise à limiter les conflits avec le tissu urbain existant (gestion des fonds de lots des propriétés riveraines).



2.4. Le secteur de Petinello

Le site est présenté sur la photographie aérienne suivante.



Photographie issue du geoportail.fr



2.4.1. Les principes d'aménagement

Ils sont repris par l'orientation d'aménagement présentée ci-dessous.

