Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme







Commune de
Vico Sagone





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION











Juin 2025

PADD débattu | P.L.U arrêté | Enquête publique | P.LU approuvé

Commune de Vico

Orientations d'Aménagement et de programmation



Sommaire

Avant – propos 4
Repérage des OAP sectorielles 6

Renouvellement urbain et structuration urbaine de Sagone
Sagone : Mener une vaste opération de renouvellement urbain sous forme d'Eco-Quartier 9
Sant'Appianu : Organiser l'armature urbaine d'une polarité secondaire 20
A Torra - Port de Sagone : Renforcer la polarité littorale sagonaise en concomitance avec l'aménagement et la restauration du port de plaisance 27

Renforcement de la polarité urbaine villageoise
E Pieve : Structuration fonctionnelle de l'entrée Est villageoise 37
Col de Saint-Antoine : Traitement urbain d'un carrefour routier 47
Les Chênes verts : Réhabilitation d'un ancien centre de vacances en quartier résidentiel 54

Tableau récapitulatif 60
Cartographie synthétique des densités attendues 61

Orientations d'aménagement et de programmation thématiques
Préserver la trame verte et bleue 63
Mise en œuvre des circulations douces 64
Réduire la vulnérabilité des sites 65
Renouvellement, préservation et redéploiement de l'appareil agricole 66
Soutenir le renouvellement agricole face aux enjeux climatiques Et promouvoir l'hydrologie régénérative. 67
Nouveau cimetière de Sagone 68



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.

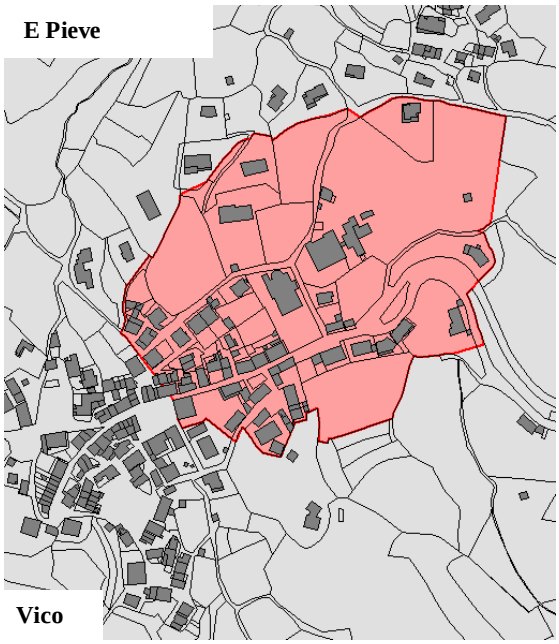
Les OAP sectorielles sont des OAP par quartiers ou par secteurs dont le contenu est très hétéroclite. Elles définissent des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines, et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la ou les zone(s). 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.

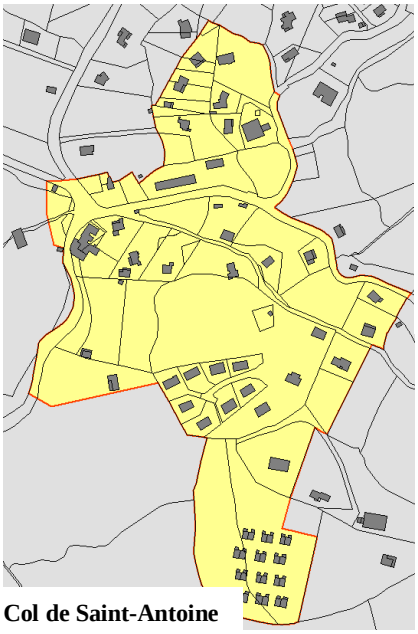
Les OAP peuvent aussi, contribuer à mettre en place des continuités écologiques, rendre la mixité fonctionnelle obligatoire lors de certaines opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation en imposant par ce type d'opérations un pourcentage destiné à la réalisation de commerces, d'espaces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

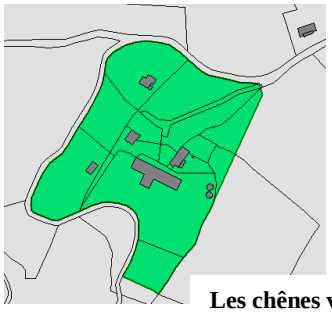
Pour rappel les OAP sont opposables au titre de la compatibilité et non de la conformité. Le texte de l'OAP peut être complété par un schéma d'aménagement qui permet de mieux apprécier les attentes de la collectivité. Les orientations pourront par exemple s'intéresser aux volumes constructibles (densités),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

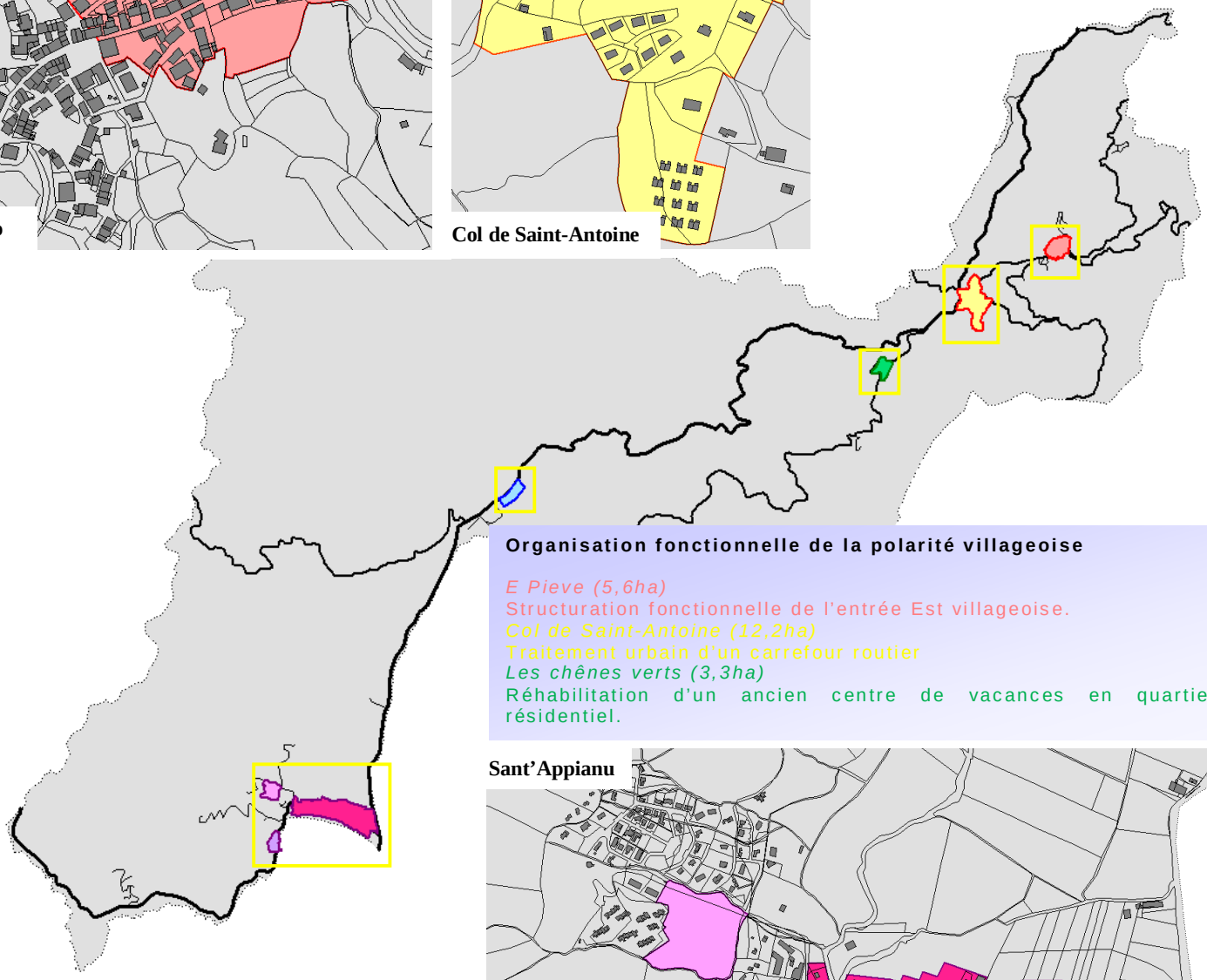
Ce dossier se veut dégager les grandes orientations de développement retenues par la collectivité en fonction des différents secteurs supportant des enjeux d'urbanisation inscrits sur le territoire de la commune de Vico et en prenant en considération chaque quartier, îlot d'urbanisation en devenir. Il 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



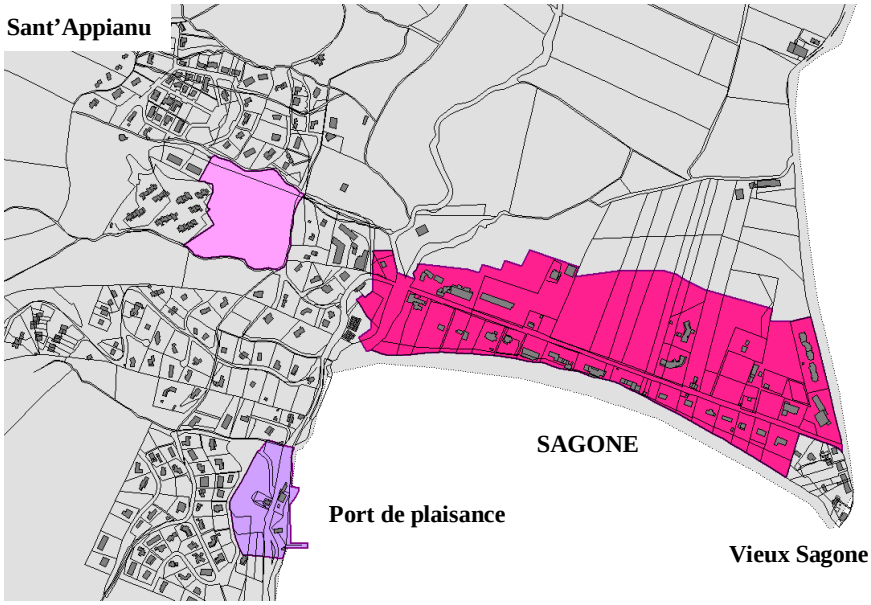






Organisation fonctionnelle de la polarité villageoise

E Pieve (5,6ha)
Structuration fonctionnelle de l'entrée Est villageoise.
Col de Saint-Antoine (12,2ha)
Traitement urbain d'un carrefour routier
Les chênes verts (3,3ha)
Réhabilitation d'un ancien centre de vacances en quartier résidentiel.



Renforcement et structuration urbaine de la polarité littorale sagonaise

Sagone (22,1ha)
Mener une vaste opération de renouvellement urbain sous forme d'Eco-Quartier
Sant'Appianu (4,5ha)
Organiser l'armature urbaine d'une polarité secondaire
A Torra – Port de Sagone (2,4ha)
Renforcer la polarité littorale sagonaise en concomitance avec l'aménagement et la restauration d'un port de plaisance.

Renforcement et structuration urbaine de la polarité littorale sagonaise

Mener une vaste opération de renouvellement urbain sous forme d'Eco-Quartier
Organiser l'armature urbaine d'une polarité secondaire
Traitement et aménagement urbain de l'arrière-port

SAGONE POLARITE LITTORALE A RENFORCER





Renforcer et structurer une polarité littorale de façon durable au regard de l'agenda XXI

Enjeux

Lutter contre l'étalement urbain et renforcer l'organisation fonctionnelle de la polarité littorale.

Réparer les cicatrices d'un urbanisme spontané.

Renforcement du lien social et développement socio-économique.

Optimiser de façon durable les déplacements.

Renforcer la mixité des usages.

Renforcer la qualité du paysage perçu.

Enchantement des espaces publics et des interfaces.

Pistes d'actions

Requalification urbaine du cœur de station.

Aménagement paysager de l'espace public et des interfaces.

Redéploiement de la politique touristique.

Aménagement d'un poumon vert central.

Tendre vers la mixité du parc de logements.

Mettre en place les éco-mobilités et renforcer la mixité des modes de déplacements.

Organisation durable du stationnement.

Aménager des lieux de vie publique, ludiques et culturels en cœur d'agglomération.

Planification – programmation

- ⇨ Soutenir l'urbanisme écologique.
- ⇨ Renforcement des densités en cœur d'agglomération.
- ⇨ Promouvoir une structuration organique cohérente de la tâche urbaine.
- ⇨ Soutenir la production d'énergie renouvelable (bâtiments bioclimatiques, ombrières des aires de stationnement, éclairage public, signalétique…).
- ⇨ Promouvoir les circulations douces (pistes cyclables, promenades piétonnes…).
- ⇨ Structuration paysagère des abords des voiries primaires et boulevards urbains.
- ⇨ Aménagement d'aires de stationnements publiques paysagées.
- ⇨ Préserver, valoriser et restaurer la trame verte comme interface écologique.
- ⇨ Aménager l'espace public par la construction d'une palette d'équipements légers à caractère culturel et ludique.
- ⇨ Garantir un développement socio-économique durable et pérenne en appuis sur les piliers et les besoins du territoire.
- ⇨ Aménagement et restauration du port de plaisance de Sagone.
- ⇨ Aménagement d'un éco-quartier en cœur de station.
- ⇨ Renforcer le faisceau de vie à partir du nouveau centre de Sant'Appianu.

Renforcement de l'armature urbaine et de la polarité littorale sagonaise



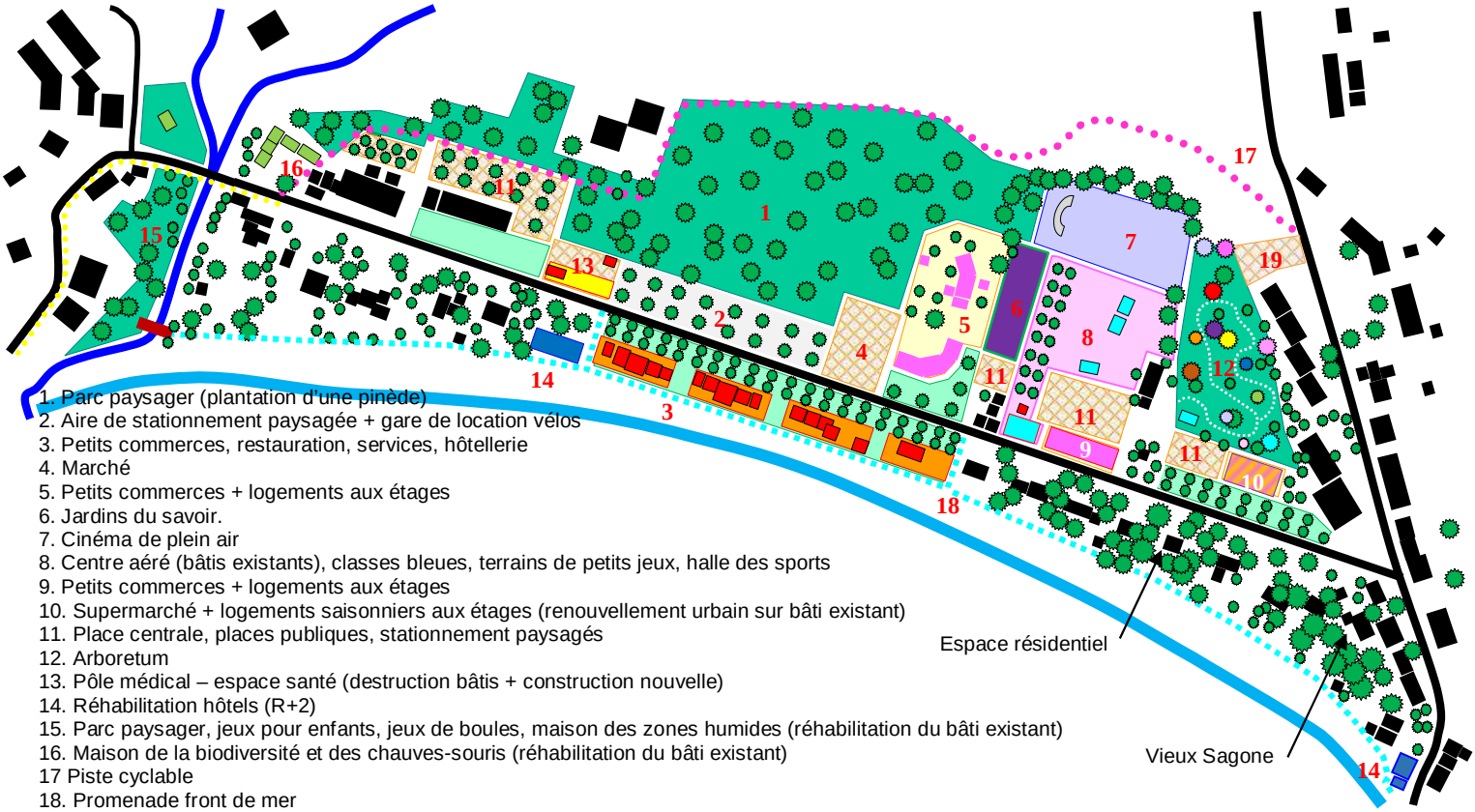
Légende

- Quartier de mixité urbaine en devenir
- Aménagement urbain des abords du port de plaisance
- Eco-Quartier à aménager (ORU)
- Cité administrative
- Musée archéologique
- Centre ancien à préserver
- Zone d'activités à contenir (PPRi)
- Aménagement et restauration du port de plaisance
- Parc relais – parc de co-voiturage à réaliser
- Traitement paysager des abords de la tour de Sagone
- Tour de Sagone à restaurer et à préserver de l'étalement urbain
- Equipements à caractère culturel à développer
- Place publique à aménager et à végétaliser

Commune de Vico Sagone

- Continuité écologique
- Corridor écologique à préserver et/ou à restaurer
- Aménagement de la traverse de Sagone
- Requalification des abords de la voirie primaire
- Cheminements piétons

Sagone cœur de station
Organisation structurelle et durable de la station balnéaire
Aménagement d'un Eco-Quartier au travers d'une opération en renouvellement urbain



1. Parc paysager (plantation d'une pinède)
2. Aire de stationnement paysagée + gare de location vélos
3. Petits commerces, restauration, services, hôtellerie
4. Marché
5. Petits commerces + logements aux étages
6. Jardins du savoir.
7. Cinéma de plein air
8. Centre aéré (bâtis existants), classes bleues, terrains de petits jeux, halle des sports
9. Petits commerces + logements aux étages
10. Supermarché + logements saisonniers aux étages (renouvellement urbain sur bâti existant)
11. Place centrale, places publiques, stationnement paysagés
12. Arboretum
13. Pôle médical – espace santé (destruction bâtis + construction nouvelle)
14. Réhabilitation hôtels (R+2)
15. Parc paysager, jeux pour enfants, jeux de boules, maison des zones humides (réhabilitation du bâti existant)
16. Maison de la biodiversité et des chauves-souris (réhabilitation du bâti existant)
17 Piste cyclable
18. Promenade front de mer
19. Aire de stationnement paysagée – parc de co-voiturage + location vélos



Zones AUE – 22,1ha
STRATEGIE
RESTAURER L'ATTRACTIVITE DE LA STATION BALNEAIRE
Opération de renouvellement urbain + réparation urbaine.
Maillage des îlots entre eux.
Organisation du stationnement public.
Renforcement du lien social et aménagement d'espaces publics et lieux de rencontres (squares, parc paysager, jeux pour enfants, cinéma de plein air, marché, parcours santé, arboretum...).

Programme attendu :
Enchantement de la station balnéaire.
Renforcement des équipements légers à caractère culturel et ludique.
Mixité fonctionnelle et développement socio-économique.
Densification du cœur de station par une opération de renouvellement urbain à caractère économique.

Contexte :
Soutenir une opération en réparation urbaine (ORU).
Vers une planification urbaine cohérente et rationnelle sur un site sensible

Le périmètre d'étude représente un ensemble d'environ 16ha entre front de mer, embouchure et plaine de Sagone, il correspond à une petite plaine littorale de caractère agro-pastoral avec une implantation ancienne remontant à l'Antiquité romaine (Sant'Appianu, port, comptoir, cité) et plus proche de nous au village ancien de Sagone datant du XIX^{ème} siècle.

Renforcement naturel de la polarité littorale (Cf. Padduc – SMVM) pour accueillir de nouveaux logements, des services et équipements publics, un renforcement des activités socio-économiques, le site est toutefois relativement contraint (PPRi, submersion marine, ERC, ZNIEFF, nappe affleurante.

Certains îlots délaissés, parfois en friches présentent une véritable capacité à accueillir de nouveaux usages dédiés prioritairement aux populations locales et confèrent assurément au site un véritable potentiel touristique affirmé.

Enjeux de la reconversion

- Respecter les fortes contraintes environnementales.
- Valoriser des repères structurants du paysage bâti et non bâti, artificialisés du site et de ses environs.
- Structurer les circulations douces et la trame paysagère par un enchantement du site pour améliorer les porosités entre agglomération et espaces naturels.

Objectifs retenus

Cette OAP doit éclairer les décideurs locaux sur les potentiels de restructuration du cœur de station de Sagone en tenant compte de la sensibilité environnementale, paysagère, des caractéristiques urbaines, patrimoniales et des risques de submersion marine et d'inondation. Elle identifie la capacité de renouvellement des différents îlots inachevés en croisant objectifs de développement socio-économique durable, besoins de la population et ambitions politiques. Un projet ambitieux, programmatique et résilient.

Ce projet constitue une opportunité pour valoriser et assembler les différents volets de l'identité du secteur qui coexistent à différentes échelles. A la fois entrée de ville, couture urbaine entre des quartiers cloisonnés et quartiers en devenir grâce à la multiplication des reconversions et développement d'équipements en son sein.

Le projet vise les objectifs suivants :

- Définir des axes de développement prioritaires (habitat, activités économiques, espaces e loisirs et de vie sociale).
- Repérer les espaces mutables potentiellement aménageables.
- Prioriser les aménagements nécessaires à la réalisation des opérations et à la valorisation du cadre de vie.
- Valoriser la polarité littorale par des aménagements paysagers et récréatifs en cœur de station.
- Maintenir et renforcer l'attractivité du centre-bourg en redimensionnant l'espace socio-économique du front de mer (hors risques naturels) par une opération lourde de renouvellement urbain et de réparation urbaine.
- Identifier les cheminements doux entre les îlots habités, les espaces recevant le public, les équipements scolaire et périscolaires, les espaces ludiques et récréatifs existants et/ou en devenir.
- Organiser de façon raisonnée le stationnement et la mixité des déplacements.
- Procéder à un enchantement général du site « cœur de station-ville nouvelle ».
- Densifier raisonnablement les îlots autorisés en optimisant les rares potentialités.
- Valoriser les fonciers adéquats pour répondre aux besoins en logements et en qualité de vie.

Principes d'aménagement du quartier

- Structuration à partir d'un axe principal – la traverse de Sagone.
- La réalisation d'espaces de déambulation et de circulations douces qui relie les îlots transversalement - promenade de front de mer, piste cyclable retro-littorale.
- Un enchantement généralisé du quartier par un travail de végétalisation, par la réalisation de grands alignements d'arbres et de haies bocagères, par la plantation d'une pinède, d'un arboretum structurant un paysage alors dégradé.

Programme retenu

Différents pôles, îlots ont été fléchés :

Lien social

- Une trame connectée d'espaces publics paysagers sous forme d'un archipel de piazzette reliant les différents îlots (place centrale, marché dédié aux commerces ambulants, piazzzette).

Equipements publics

- Un espace scolaire, périscolaire (école, centre aéré,)
- Des espaces ludiques et à caractère social (terrains de petits jeux, halle de sports, clases bleues pouvant devenir centre social de vacances pour les familles en période estivale).

Organisation du stationnement et déplacements

- Des espaces paysagers dédiés au stationnement, au co-voiturage et à la location de vélos.
- Aménagement d'une promenade en front de mer reliant petits commerces, services, espaces résidentiels et parcs paysagers.
- Aménagement d'une piste cyclable retro-littorale.

Cadre de vie

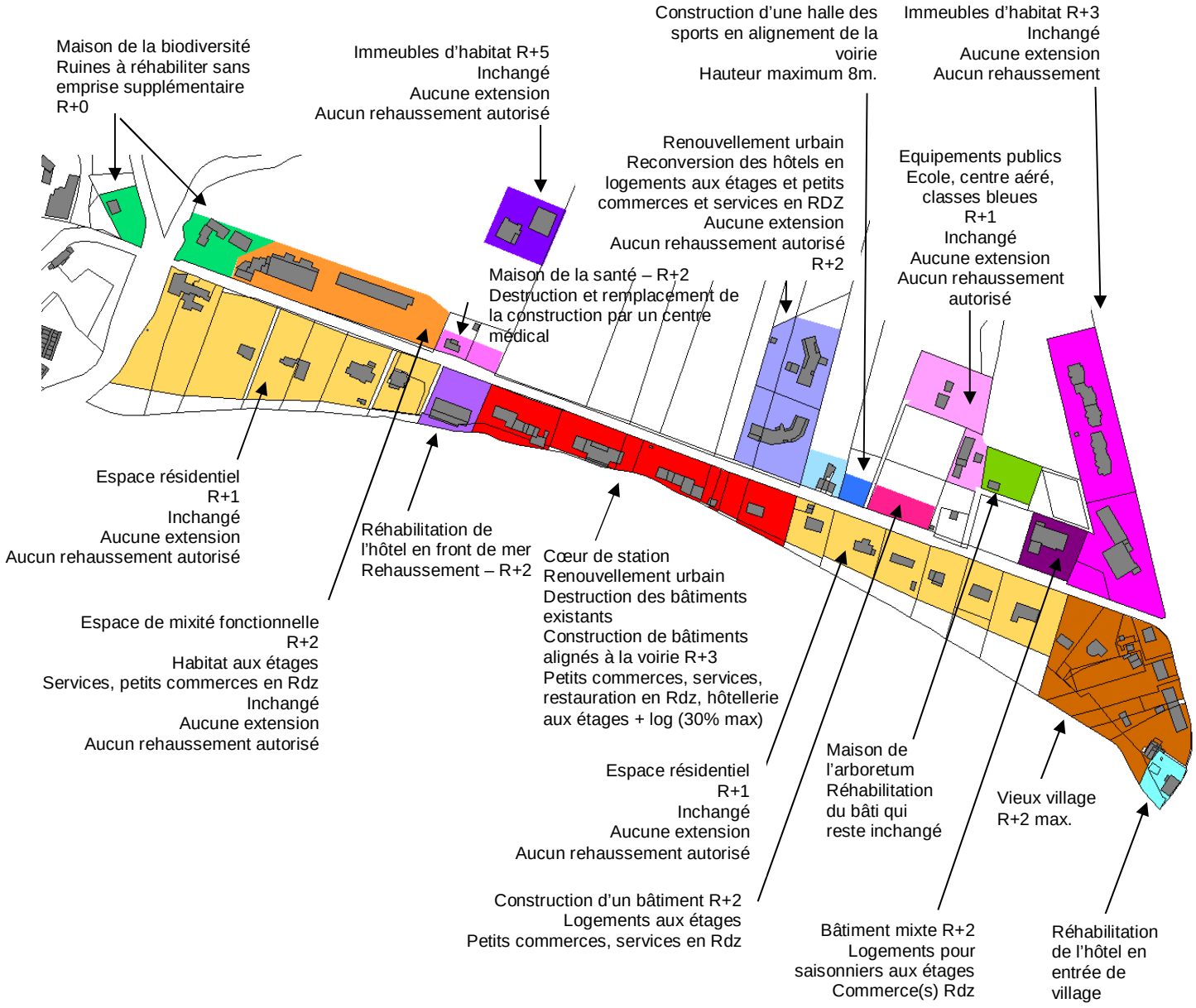
- Des îlots ludiques et de découverte (cinéma de plein air, arboretum, plantation d'une pinède, aménagement d'un parc paysager proche de l'embouchure du Sagone et en arrière-plage, jardins de savoir…).
- Une maison désaffectée des ruines au niveau du pont de Sagone transformées en maison de la biodiversité et des chauves-souris pour sensibiliser le public.
- Une traverse de Sagone renforcée par un barreau vert paysager de circulations piétonnes.

Développement socio-économique et habitat

- D'anciens complexes hôteliers reconvertis en petits commerces et logements.
- Un front de mer qui accueillera une vaste opération de renouvellement urbain dédié au développement socio-économique, avec la reconversion en commerces, services, unités de restauration et hôtellerie.
- Restauration et surélévation d'un hôtel désaffecté en front de mer.
- Réhabilitation d'un hôtel en entrée sud de station.
- Une maison de santé en cœur de station (destruction et remplacement de la construction existante).
- Des espaces résidentiels qui seront maintenus en état dans leur écrin vert de pins parasols et de jardins d'agrément.

Principes d'aménagement d'îlots
Pâtés de bâtiments alignés à la voirie *hors zone inondable et de submersion marine*

- Alignement des fronts bâtis.
- Mitoyenneté des bâtiments.
- Toits terrasse végétalisés avec éléments producteurs d'Enr et d'eau chaud solaire et/ou roof top paysager.
- Garages regroupés sous des ombrières photovoltaïques.
- Imperméabilisation des sols interdites (choix d'une texture et de matériaux appropriés).
- Clôtures et mûrs de clôture interdits, préférer des haies vives bocagères.
- Végétalisation générale des interfaces public/privé.
- Végétalisation des espaces publics par des alignements d'arbres à longues tiges et des haies vives.
- Prévoir des noues végétalisées sur les bas-côtés pour l'absorption des eaux pluviales.

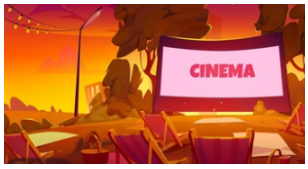


Illustrations et principes d'aménagement d'espaces et d'équipements publics
Organisation du stationnement durable et mise en œuvre des déplacements doux

Place de marché paysagée
Espace événementiel non imperméabilisé et paysager



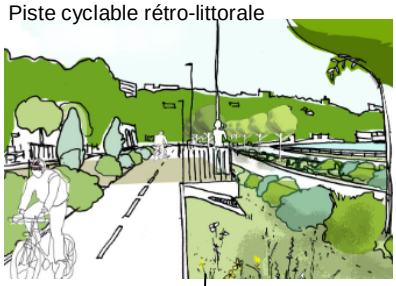
Réhabilitation du cinéma de plein air paysager
Sols non imperméabilisés
Texture adaptée

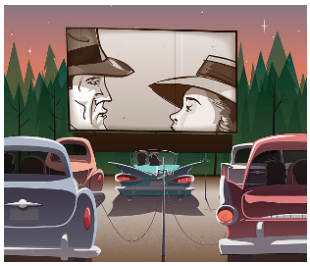


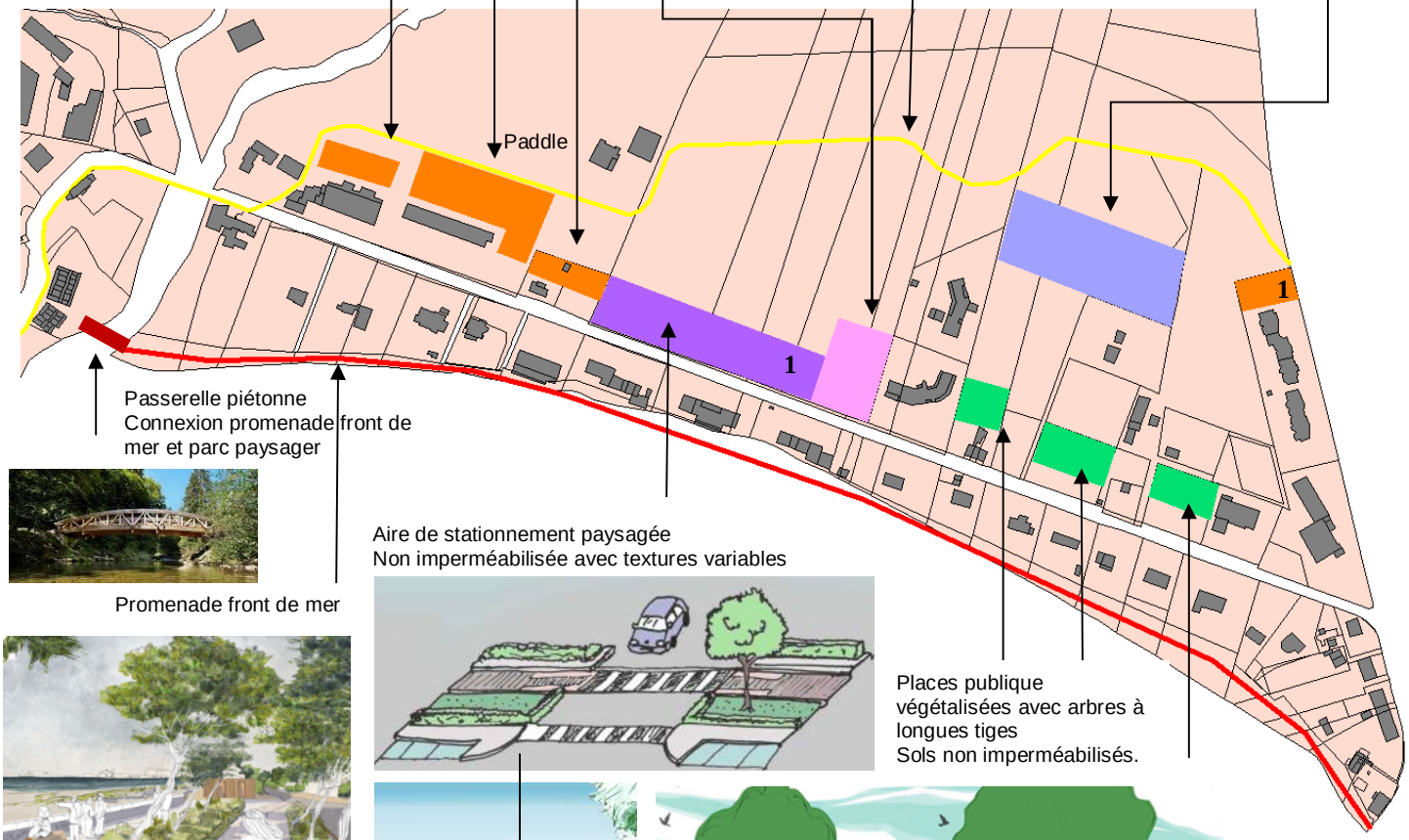
Aires de stationnement paysagées
Implantation en retrait des bâtiments
Masque végétal – align. d'arbres
Ombrières photovoltaïques
Sols non imperméabilisés



Piste cyclable rétro-littorale







Passerelle piétonne
Connexion promenade front de mer et parc paysager

Promenade front de mer

Aire de stationnement paysagée
Non imperméabilisée avec textures variables

Places publique végétalisées avec arbres à longues tiges
Sols non imperméabilisés.







Implantation de gares de location de vélos

Illustrations et principes d'aménagement des espaces verts publics
Enchantement du cœur de station et amélioration du cadre de vie





Maison de la biodiversité
Réhabilitation d'un site désaffecté



Plantation d'un arboretum comme interface paysagée entre espaces agraires et espaces artificialisés de la station balnéaire









Principe d'aménagement de la traverse de Sagone
Barreau vert comme interface paysagée.
Déambulations douces

Arboretum
Bâti existant



Noues paysagées en bordure de route
Absorption naturelle des eaux pluviales



Parti architectural

Logements collectifs et immeubles d'habitation – plaine de Sagone et route de Vicu :

Aucune extension possible ni rehaussement des bâtiments en place.
Aucune construction nouvelle ne sera autorisée (PPRi).

En cas de travaux de rénovation – quelques obligations à retenir :

- R+3 – R+5.
- Constructions de forme parallélépipède, monobloc.
- Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble du bâtiment.

- Les toits terrasse devront dès lors obligatoirement être végétalisés et accueillir dès lors à minima 50% de leur surface en panneaux photovoltaïques posés par bandes.
- Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits.

- Prévoir deux places de stationnement par logement ou sous forme de parcs de stationnement paysagés avec ombrières photovoltaïques.

Bâtiments de mixité fonctionnelle – Traverse de Sagone partie rétro-littorale :

- R+2.
- Constructions de forme parallélépipède, monobloc alignés à la voirie.
- Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble du bâtiment.

- Les toits terrasse devront obligatoirement être végétalisés et accueillir dès lors à minima 50% de leur surface en panneaux photovoltaïques posés par bandes.
- Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits.

- Prévoir deux places de stationnement par logement ou sous forme de parcs de stationnement paysagés situés en façades secondaires avec ombrières photovoltaïques.

- Les matériaux écologiques qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable et les constructions d'habitation passives avec inertie lourde pourront bénéficier d'un étage supplémentaire à ce qui est autorisé par la présente OAP et le règlement de zones qui lui est rattaché (AUE).

Bâtiments de mixité fonctionnelle – cœur de station – front de mer :

Destruction obligatoire des bâtis en place et remplacement par de nouveaux bâtiments.
Commences, services, unités de restauration en Rdz., hôtellerie aux étages.
Possibilité de construction de logements collectifs aux étages supérieurs mais ne devant pas dépasser 50% des opportunités de développement d'unités dédiées aux hébergements touristiques marchands.

- R+3.
- Constructions de forme parallélépipède, monobloc alignés à la voirie.
- Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble de chaque bâtiment.
- Les toits terrasse devront obligatoirement être végétalisés et accueillir des panneaux photovoltaïques posés par bandes capables de répondre aux besoins des usagers.
- Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits.
- Les matériaux écologiques devront s'inscrire dans une démarche de développement durable et présenteront les qualités de constructions passives avec inertie lourde.

Vieux village

Maintien du caractère traditionnel et identitaire des bâtis d'origine.

- Construction mitoyennes ou individuelles alignées en fronts bâtis à la voirie.
- Volumes simples, parallélépipédiques.
- Hauteur R+2.
- Toits deux pans, tuiles canal rouges.
- Enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.
- Volets persiennes.
- Ouverture françaises à petits carreaux.

Espace résidentiel

Maintien de l'organisation et de la dispersion des bâtis en place de part et d'autre du cœur de station en front littoral. Densification limitée.

- Constructions individuelles R+0 - R+1.
- Toits deux ou quatre pans, tuiles canal rouges.
- Volumes simples, parallélépipédiques.
- Stationnement à l'intérieur de la propriété obligatoire.

Bâtiments et équipements publics :

- R+1, sauf Halle des sport, jusqu'à 8m de hauteur.
- Constructions de forme parallélépipède, monobloc.
- Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble de chaque bâtiment.

- Les toits terrasse devront obligatoirement accueillir à minima 50% de leur surface en panneaux photovoltaïques posés par bandes et tout du moins suffisant pour couvrir la consommation et les besoins dudit bâtiment.

- Les matériaux écologiques devront s'inscrire dans une démarche de développement durable et présenteront - après restauration pour les bâtiments existants – les qualités de constructions passives avec inertie lourde.

Les ruines et bâtiments désaffectés du pont de Sagone :

Aucune extension possible ni rehaussement des bâtiments en place.
Aucune construction nouvelle ne sera autorisée (PPRi).
Seule la restauration des bâtiments existants sera autorisée à des fins d'accueil du public en vue de la sensibilisation sur la biodiversité et les chauves-souris en particulier.

- R+0
- Constructions de forme parallélépipède, monobloc.
- Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- Parement bois autorisé.

- panneaux photovoltaïques posés par bandes et tout du moins suffisant pour couvrir la consommation et les besoins dudit bâtiment.

- Les matériaux écologiques devront s'inscrire dans une démarche de développement durable et présenteront - après restauration pour les bâtiments existants – les qualités de constructions passives avec inertie lourde.

Aménagements paysagers

Imperméabilisation des sites :

- Compte tenu des contraintes environnementales et de la sensibilité du site (PPRi, submersion marine…), aucune imperméabilisation supplémentaire ne sera autorisée autre que celle retenue relevant de l'emprise des bâtiments autorisés.
- Les espaces publics en devenir, les espaces verts, les aménagements supplémentaires autres que bâtis resteront obligatoirement perméables et devront s'adapter à de telles contraintes.
- Afin d'anticiper aux phénomènes de ruissellement de surface et pour faciliter une meilleure imbibition des sols des alignements d'arbres, et une végétalisation générale de la zone AUE est attendue en ce sens et afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie des usagers et des riverains au regard de l'évolution climatique et des spécificités du site.

Trame verte :

- Préserver et gérer la trame verte inscrite aux plans comme espaces de respiration urbaine et d'enchantement du cœur de station.
- Végétaliser les espaces libres de plantations par des bosquets, par des alignements d'arbres, par des massifs d'agrément, par des cordons verts transversaux.

Jardins d'agréments & aménagements paysagers

- Essences locales résistant au climat méditerranéen et à de longues périodes de sécheresse : pins parasols, cyprès d'Italie, oliviers, caroubiers, araucarias, magnolias, genévriers, junipérus oxyphèdres, tamaris.
- Haies vives d'oleo-lentisques, de bougainvillées, de plumbagos, de chèvrefeuilles.
- Plantation de massifs d'agrément de bougainvillées, chèvrefeuilles, bignones, glycines.
- Structuration paysagère de la zone avec plantation d'alignements d'arbres (tilleuls, magnolias, cyprès d'Italie, orangers, oliviers, cerisiers du Japon) comme interface avec la voirie structurante et de desserte.
- Plantation d'une pinède publique de pins parasols et de yuccas méditerranéens comme interface avec les espaces artificialisés.
- Plantation d'un parc paysager aux alentours du pont de Sagone et de l'embouchure du fleuve comme tampon vert.
- Plantation d'un arboretum de plantes et d'arbres méditerranéens à l'entrée nord Est de la Station.

Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts

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

Aménagements pour la faune

- Les toits terrasses végétalisés seront couverts de plantes mellifères pour les insectes et des ruches, des nichoirs à faucons seront installées sur les bâtiments publics.
- Des nichoirs à hirondelles pourront être judicieusement installés au niveau des acrotères des bâtiments.
- Préserver systématiquement amas de pierres et rocailles pour les reptiles et les batraciens.
- Favoriser la plantation de haies vives et de massifs d'arbustes pour la petite faune, les petits mammifères et les sauriens.
- Pour le passage de la petite faune et permettre le libre écoulement des eaux pluviales, les clôtures et murets seront strictement interdits hormis les espaces résidentiels sis sur le front de mer.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Les programmes nouveaux de logements collectifs devront prévoir un minimum de 20% de logements locatifs et 50% de T4-T5.
- Réserver comme indiqué, un bâtiment dont les étages seront dédiés à accueillir les saisonniers durant la haute saison et du locatif durant la période scolaire.
- Aucune opération de restauration ou d'extension ne sera autorisée en cœur de station sur le front de mer. Seule une opération globale de renouvellement urbain en densification ciblée avec destruction des bâtiments existants sera possible.
- La mixité fonctionnelle est obligatoire sur la plupart des îlots, exceptée au niveau des espaces et des équipements publics, ainsi que sur les secteurs du vieux village et des espaces résidentiels.
- Sur les îlots de mixité fonctionnelle, prévoir obligatoirement des petits commerces, des services et/ou des unités de restauration en Rdz.
- Les aménagements paysagers constituent une obligation qui devra apparaître dans les projets et les demandes d'autorisation administratives.
- Les bâtiments nouveaux et les bâtiments publics devront obligatoirement présenter les caractéristiques d'inertie lourde.
- Les aires de stationnement publiques ou collectives sises en façade secondaires (hors voirie primaire) seront obligatoirement couvertes par des ombrières photovoltaïques reposant sur une structure en bois lamellé-collé.
- La place du végétal et des sols non imperméabilisés devra couvrir à minima 70% de l'emprise de la zone AUE.
- Aucune révision du PLU ne sera possible sur le secteur de Sagone avant la mise en place de l'ensemble des aménagements paysagers et des équipements publics prévus dans la présente OAP. A défaut, une procédure d'Eco-Quartier devra être engagée et pourrait se présenter sous forme de ZAC (zone d'aménagement concerté). Dans ce cas, l'obtention du label constitue un préalable.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Court terme (1-3ans) :

- Stationnement central – place de marché – Plantation d'une pinède.
- Rehaussement de bâtiments.
- Parc paysager – maison de la biodiversité.
- Réhabilitation du cinéma de plein air.

Moyen terme (3-5ans) :

- Piste cyclable rétro littorale.
- Opérations de restauration et de transformation de bâtiments désaffectés.
- Mise en valeur de parcelles mutables :
  - Aménagement de piazzette.
  - Aménagement d'aires de stationnement paysagées.
  - Aménagement de terrains de petits jeux et d'un centre aéré (CLSH intercommunal).
  - Construction de logements pour saisonniers.

Long terme (plus de 5 ans) :

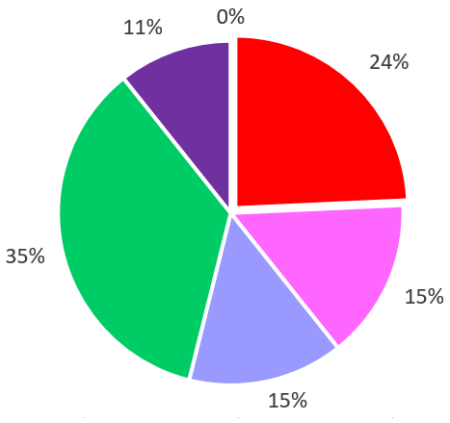
- Opération de rénovation urbaine en cœur de station.
- Aménagement de barreaux verts comme contre-allées et travers secondaires de station.
- Arboretum.
- Construction de la halle des sports.
- Aménagement de classes bleues.
- Promenade de front de mer.

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

Fiche récapitulative – Sagone cœur de station – Aménagement d'un Eco Quartier – zone AUE 22,1ha







Habitat et mixité fonctionnelle	5,0ha
Equipements et services publics	3,1ha
Unités à caractère économique	3,0ha
Espaces publics et espaces verts	7,3ha
Stationnement - places publiques	2,2ha
Trame verte	0,0ha

20% de logements locatifs en sus des logements à caractère social.
Les programmes de logements collectifs devront prévoir 50% de T4-T5.
Réserver un bâtiment dédié aux logements saisonniers.
Le rez-de-chaussée des bâtiments collectifs accueillera des activités socio-économiques.

Densité moyenne de 10-20log./ha

50% de l'emprise des toits terrasse devra accueillir des panneaux photovoltaïques.
Ombrières photovoltaïques obligatoires pour les aires de stationnement publiques.
Inertie lourde obligatoire pour les bâtiments publics et les nouveaux bâtiments.

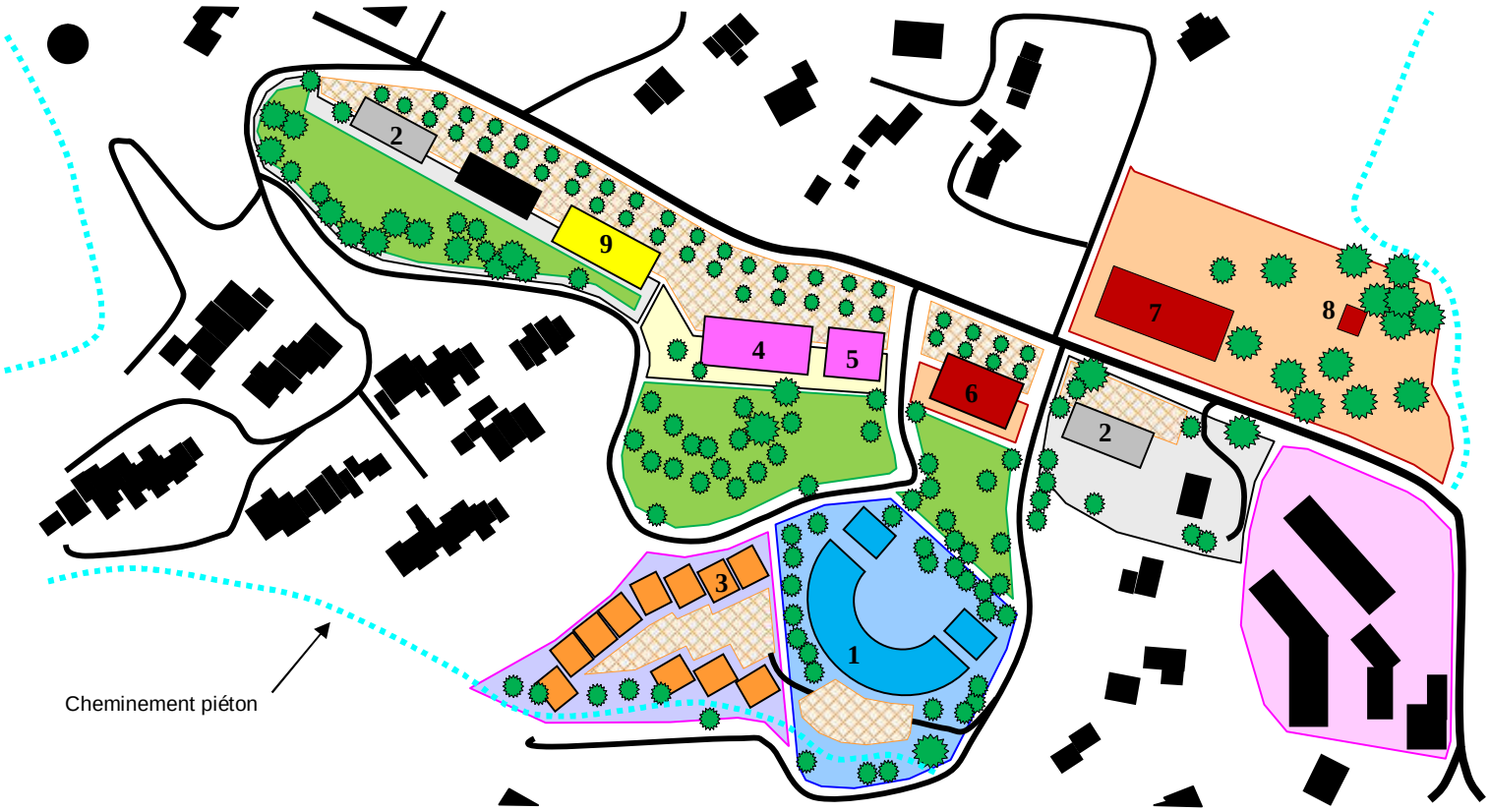
Hauteur des bâtiments de mixité fonctionnelle front de mer : R+3.
Hauteur des bâtiments de mixité fonctionnelle traverse de Sagone – retro littorale : R+2.
Hauteur des constructions individuelles : R+1 (7m.).
Hauteur des bâtiments publics : R+0 (5m.) - R+1 (7m.) jusqu'à 8m. pour la halle des sports.

Les constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable, passives à inertie lourde pourront bénéficier d'un étage supplémentaire à ce qui est autorisé.

Coefficient biotope de 0,70% de la zone AUE.
Aménagements paysagers obligatoires
Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.

Révision du PLU sur la zone AUE uniquement autorisée si engagement d'une procédure d'Eco-Quartier sous forme de ZAC (zone d'aménagement concertée).

Sant'Appianu
Organiser et renforcer l'armature urbaine d'une polarité secondaire





Zone AUQ – 3,5ha
STRATEGIE - ORGANISER L'ARMATURE URBAINE D'UNE POLARITE SECONDAIRE
Développement socio-économique
Renforcement des équipements culturels
Renforcement du lien social
Accession au logement
Organisation du stationnement
Traitement paysager des îlots et des interfaces

Programme attendu :
Enchantement du quartier par une politique de végétalisation.
Mixité fonctionnelle et développement socio-économique.
Mixité du parc de logements
Equipements médicaux et paramédicaux
Village des savoir-faire avec logements à l'étage
Centre culturel et musée archéologique
Cité administrative

- Cité administrative
- Espace culturel (musée, fabrique culturelle)
- Espace vert (parc paysager, square…)
- Espace résidentiel (logements collectifs)
- Espace hôtelier
- Village des artistes et des producteurs

1. Hôtel
2. Logements collectifs
3. Ateliers artisans, échoppes
4. Résidence seniors
5. Espace santé
6. Fabrique culturelle
7. Musée archéologique
8. Cathédrale Sant'Appianu
9. Logements saisonniers

Contexte :
Renforcer l'armature urbaine d'une polarité secondaire nouvelle
Tendre vers la mixité fonctionnelle et un développement socio-économique assumé
Améliorer la qualité et le cadre de vie des usagers et faire de l'espace public un incubateur social

Il s'agit du premier site urbain de la localité, occupé dès l'Antiquité romaine par un petit comptoir dont la cathédrale Sant'Appianu et les ruines sises sous la nouvelle mairie annexe témoignent de cette présence humaine.

Un site abrité, en retrait de la zone inondable de Sagone, exposé sud-Est sur de bas piedmonts, jadis parcours extensif, qui ont subi la récurrence des incendie dans les années 1980-1990. Un matorral de reconquête semble avoir remplacé la mise en valeur agraire, les sols ont disparu, lessivés. Si bien que dès les années 2000 un espace résidentiel s'est développé, en extension de la station sagonaise, figée par son PPRi et de l'espace résidentiel dit Plein Soleil qui a vu le jour dans les années 1960-1970.

Le foncier est à l'origine communal. L'îlot en question est enclavé entre espaces résidentiels et nouvelle cité administrative qui accueille une poste, la maire annexe, le siège de la communauté de communes et la gendarmerie.

Enjeux de développement

- Répondre aux besoins de mixité sociale des usagers et des populations en termes de logement et d'accession.
- Renforcer la place de l'espace et des équipements publics dans le paysage urbain.
- Soutenir et renforcer l'économie touristique marchande et les savoir-faire identitaires.
- Préserver des espaces de respiration urbaine et poursuivre une politique de structuration urbaine et de végétalisation des espaces artificialisés.

Objectifs retenus

- Prioriser les opérations de développement sur le foncier communal, ce qui permettra par la suite de renforcer l'investissement public sur le territoire.
- Soutenir un politique active en réparation urbaine.
- Développement économique et création d'emplois directs et indirects.
- Renforcement du lien social.
- Epanouissement des populations.

Ce projet constitue une opportunité pour valoriser et assembler les différents îlots résidentiels en place à partir d'un pôle administratif et culturel en cours de livraison, en tentant à la fois de rééquilibrer le parc de logements et de redonner sa place à l'espace public tout en soutenant un certain dévelopement économique de caractère et non délocalisable.

Le projet vise les objectifs suivants :

- Optimiser les ressources foncières dans un objectif de développement durable.
- Un logement pour tous.
- Renforcer le lien social intergénérationnel.
- Restaurer la place du tourisme marchand comme vecteur de développement.
- Valoriser les savoir-faire et les productions locales.
- Redonner un sens à l'espace public.
- Faire du développement culturel un véritable incubateur social.
- Renforcer la place du végétal sur les espaces artificialisés et habités.

Principes d'aménagement du quartier

- Renforcement de l'armature urbain à partir d'une centralité nouvelle et d'un espace résidentiel en place.
- S'appuyer sur le déterminisme géographique pour penser le développement du site.
- Renforcer la notion de mixité fonctionnelle du quartier en gestation.
- Adaptation des bâtis, des îlots de développement aux caractéristiques et aux spécificités du site et des paysages alentours.
- Concevoir la route de desserte principale comme axe de développement dans la politique urbaine et de planification à mener.

Programme retenu

Une mise en œuvre de la planification urbaine sur différents îlots interconnectés :

Lien social

- Aménagement d'un espace de déambulation piétonne paysager le long de la voie principale de desserte.
- Aménagement de piazzette paysagées en alignement ou au cœur des bâtis en devenir.

Equipements publics

- Construction d'une fabrique culturelle ou centre culturel pouvant accueillir à la fois une médiathèque, des espaces artistiques et créatifs (musique, peinture, sculpture, danse…).

Organisation du stationnement et déplacements

- Des espaces paysagers dédiés au stationnement et à la location de vélos.
- Stationnement supplémentaire en sous-sol des bâtiments.

- Connexion des quartiers résidentiels entre eux par des cheminements piétons transversaux et un archipel de piazzette.
- Déambulations piétonnes sur l'axe urbain principal, connectées au pont et à la traverse de Sagone ainsi qu'au port de plaisance de Sagone avec traitement paysager ombragé.

Cadre de vie

- Maintenir des coupures vertes paysagées et complantées entre les différents îlots afin de préserver un minimum de fraîcheur en période caniculaire, afin de préserver des îlots de regroupement pour la petite faune, les insectes et l'avifaune, afin de favoriser une meilleure imbibition de sols au regard du ruissellement de surface.
- Valorisation paysagère de 3 îlots verts et aménagement de petits parcs, de squares avec jeux de boules, jeux pour enfants, kiosque à musique, emplacement food truck, bancs publics et mobilier urbain.

Développement socio-économique

- Construction d'un espace hôtelier en retrait sur les piedmonts, ouvert sur la plaine de Sagone, sur la chaîne de montagnes, sur le centre archéologique en devenir de Sant'Appianu. .
- Aménagement de façon contiguë au complexe hôtelier d'un village des producteurs, des artisans et des savoir-faire regroupés en petits échoppe et ateliers autour d'une piazzetta.
- Implantation d'un espace santé complémentaire, médical et para-médical, en alignement des bâtis et de l'axe principal, à côté de la future maison de retraite.

Habitat

- Constructions pavillonnaires interdites.
- Bâtiments de logements collectifs et locatifs en alignement de l'axe principal.
- Construction d'une résidence seniors dans le même alignement voire en retrait d'une piazzetta paysagée et à côté de l'espace santé en devenir.
- Construction d'un bâtiment dédié à l'accueil de saisonniers, voire de classes vertes pouvant accueillir des scolaires hors période estivale ou encore de logements loués à l'année scolaire afin d'optimiser l'usage du bâtiment.

Parti architectural

Espace commercial – échoppes – ateliers artisans du village des producteurs

- La composition architecturale des bâtiments devra être identique sur l'ensemble de l'îlot.
- Hauteur des constructions R+0, jusqu'à R+1 si accueil logement de l'exploitant
- Emprise au sol 100m² maximum par atelier ou échoppe.
- Regroupement des bâtiments autour d'une place publique (Cf. schéma de principe).
- Forme des bâtiments monobloc.
- Mitoyenneté des bâtiments en petits blocs (2-4 unités par bâtiment) et alignement des fronts bâtis autour de la piazzetta.
- Parcs de stationnement végétalisés avec ombrières photovoltaïques.
- Matériaux : structures lamellé-collé ou métallique avec parement bois, pierre de granite beige, verre, ou structure béton enduit à la chaux projeté lissé teinté dans la masse.
- Toit traditionnels en tuiles canal de couleur rouge, deux pans.

OU

- Toits terrasse obligatoirement végétalisés et panneaux photovoltaïques sur au moins 30% de la surface. Ils seront aménagés par des terrasses, pergolas solaires, jardins, passerelles… en espaces extérieurs conviviaux pour créer un paysage horizontal suspendu qui fusionnera le haut et le bas .
- Clôtures et murettes séparatives interdites.

Logements collectifs – logements saisonniers – résidence senior

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

Bâtiments publics

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

Structure hôtelière

- Hauteur R+2
- Forme de fer-à-cheval orientée sur site archéologique et plaine de Sagone.
- Construction monobloc avec dépendances en prolongement de la structure principale.
- Piscine et pool house, spa.
- 2 sous-sols autorisés pour stationnement et locaux techniques.
- Toit terrasse végétalisé ou toit 2 pans et 4 pans avec tuiles canal rouges si architecture traditionnelle.
- Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf) ou structure verre-béton-métal
- Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble des bâtiments.
- Prévoir une place de stationnement en sous-sol par chambre et personnel.
- Inertie lourde des bâtiments obligatoire.

Aménagements paysagers





Imperméabilisation des sites :

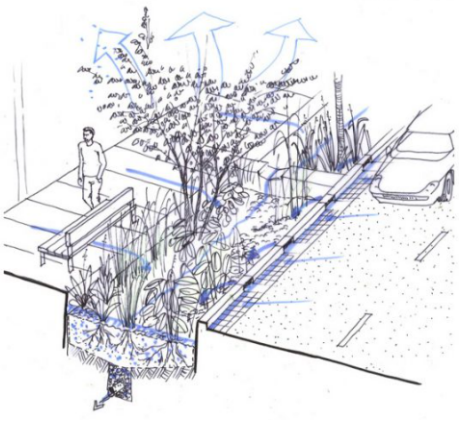
- Coefficient biotope de 0,50.

Trame verte :

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

Jardins d'agréments & aménagements paysagers

- Plantation d'arbres d'agrément sur les espaces publics type cyprès d'Italie, chênes, pins parasols, cèdres du Liban, araucarias cerisiers du Japon, magnolias d'hiver, orangers,.
- Plantation de haies vives de baies et de fruits à coques.
- Treilles et pergolas recouvertes de vignes vierges, de bougainvillées, de chèvrefeuille ou de bignones.
- Plantations de plantes mellifères en bordures de bâtiments (lavandins, menthe, genévriers, romarins).



Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts

- Composteurs collectifs obligatoires.
- Récupérateurs des eaux pluviales obligatoires (bassins, réservoirs enterrés ...).
- Aménagement noues aux abords de l'axe principal, plantées de haies vives et d'alignements d'arbres à longues tiges pour le drainage des eaux pluviales en interface entre voie publique et espaces imperméabilisés (stationnement, piazzette, bâtiments).

Aménagements pour la faune

- Les toits terrasses végétalisés seront couverts de plantes mellifères pour les insectes et des ruches, des nichoirs à faucons seront installés sur les bâtiments publics.
- Des nichoirs à hirondelles pourront être judicieusement installés au niveau des acrotères des bâtiments.
- Aménager sur les parcs et les squares des amas de pierres et de rocailles pour les reptiles et les batraciens.
- Favoriser la plantation de haies vives et de massifs d'arbustes pour la petite faune, les petits mammifères et les sauriens.
- Pour le passage de la petite faune et permettre le libre écoulement des eaux pluviales, les clôtures et murets seront strictement interdits.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Les programmes de logements collectifs devront prévoir un minimum de 30% de logements locatifs et 50% de T4-T5.
- Réserver c un bâtiment dédié à accueillir les personnels saisonniers de la microrégion durant la haute saison et du locatif durant la période scolaire.
- Les aménagements paysagers constituent une obligation qui devra apparaître dans les projets et les demandes d'autorisation administratives.
- L'ensemble des bâtiments de la zone AUQ devront obligatoirement présenter les caractéristiques d'inertie lourde.
- Les aires de stationnement publiques ou recevant le public devront obligatoirement prévoir 20% du parc en bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- La place du végétal et des sols non imperméabilisés devra couvrir à minima 60% de l'emprise de la zone AUQ.
- Aucune révision du PLU ne sera possible sur le secteur de Sant'Appianu avant la mise en place de l'ensemble des aménagements paysagers et des équipements publics et de stationnement prévus dans la présente OAP.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Court terme (1-3ans) :

- Construction de logements collectifs.
- Construction de logements pour les saisonniers.
- aménagements des places publiques.
- aménagements paysagers.

Moyen terme (3-5ans) :

- Construction de la résidence senior.
- Construction de l'espace médical.
- Construction de l'espace hôtelier.
- Organisation du stationnement.
- aménagements des places publiques.
- aménagements paysagers.

Long terme (plus de 5 ans) :

- Construction du village des artisans – producteurs – transformateurs et des artistes.
- Construction de la fabrique artistique.
- Organisation du stationnement.
- aménagements des places publiques.
- aménagements paysagers.

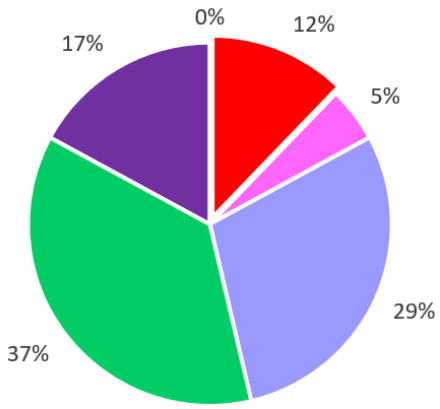
Nota :
Ces aménagements peuvent se faire simultanément.
Les aménagements paysagers constituent un impératif.



Ci-contre :
Exemple de village méditerranéen des artisans
Regroupement autour d'une place paysagée

Fiche récapitulative – Aménagement d'un cœur de village – zones UD, AUQ – 4,5ha







Habitat et mixité fonctionnelle	0,5ha
Equipements et services publics	0,2ha
Unités à caractère économique	1,2ha
Espaces publics et espaces verts	1,5ha
Stationnement - places publiques	0,7ha
Trame verte	0,0ha

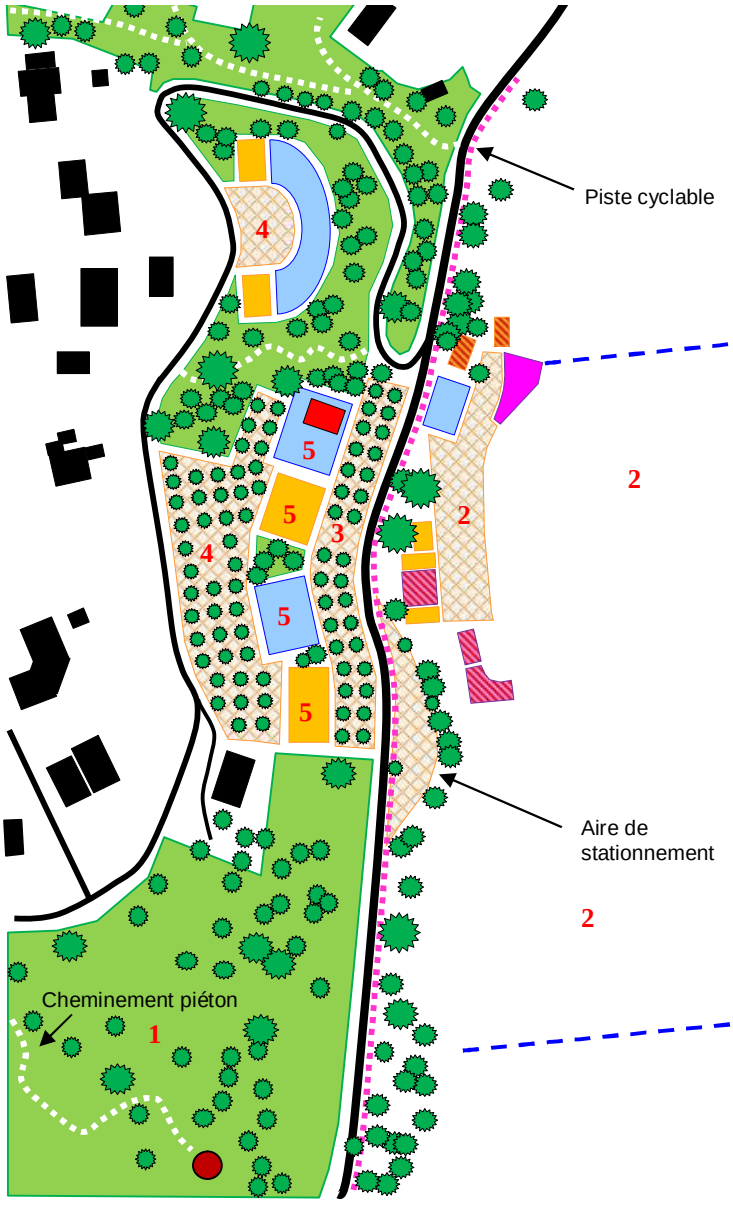
20% de logements à caractère social.
30% de logements locatifs en sus des logements à caractère social.
Prévoir 50% de T4-T5.
Réserver un bâtiment pour le logement des saisonniers.
L'étage des bâtiments des activités socio-économiques pourra accueillir des logements.
Densité moyenne de 8-10log./ha

Emprise au sol commerces de détail : 400m².
Emprise au sol ateliers d'artisanat : 100m².
Emprise au sol unités de restauration : 200m².
Emprise au sol des logements collectifs : 400m².
Emprise au sol résidence senior : 800m².
Emprise au sol hôtellerie : 1500m².
Emprise au sol pôle médical : 500m².
Emprise au sol salles d'art et spectacles : 800m².
Emprise au sol autres équipements publics : 400m².

Hauteur des bâtiments logements collectifs, hôtels, activités de services : R+2 (11m.).
2sous-sols autorisés pour hôtel.
Hauteur espace commercial : R+0 (5m.) - R+1 (7m.).
Hauteur bâtiments publics : 9m. à l'égout.

Coefficient biotope de 0,60
Toits terrasse végétalisés – réserver 30% pour accueillir des panneaux photovoltaïques.
Prévoir 20% de bornes de recharge pour les véhicules électriques sur les aires de stationnement publiques.

Port de plaisance de Sagone
Traitement et planification urbaine d'un îlot enclavé sur l'arrière port de Sagone





Zone AUM – 2,4ha
STRATEGIE – RENFORCER LA POLARITE LITTORALE SAGONAISE EN ARRIERE PORT
Développement socio-économique
Renforcement du lien social
Accession au logement
Organisation du stationnement
Traitement paysager des îlots et des interfaces

Programme attendu :
Enchantement du quartier par une politique de végétalisation.
Mixité fonctionnelle et développement socio-économique.
Renforcement des hébergements touristiques marchands
Mixité du parc de logements
Développement des circulations douces
Aménagement et restauration du port de plaisance

- Equipements publics
- Hôtellerie, hébergements touristiques
- Espace vert (parc paysager, square…)
- Espace résidentiel (logements collectifs)
- Petits commerces, services, échoppes
- Constructions à supprimer

1. Parc paysager autour de la tour de Sagone
2. Aménagements portuaires + plan d'eau
3. Promenade piétonne sous grands arbres
4. Place publique + stationnement ombragés
5. Bâtiments encastrés dans la pente au niveau de la route

Contexte :
Renforcer la polarité littorale de Sagone
Aménager un quartier de mixité fonctionnelle autour du port de Sagone
Structurer l'armature urbaine de l'agglomération sagonaise et traitement de l'entrée de station

L'espace portuaire de Sagone est en place depuis l'Antiquité romaine. Son entrée est annoncé par la présence d'une tour génoise du Xvi siècle (Office de Saint-Georges – occupation génoise). Il a connu son apogée entre le XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème} siècle avec le cabotage des productions locales, l'exportation du charbon de bois vers l'Italie et des grumes de bois sur le continent. Depuis une cinquantaine d'années il faut l'objet du développement de la plaisance, de la pêche locale et des promenades en mer.

Depuis une vingtaine d'années, le tourisme alors pilier de l'économie locale semble fléchir au profit d'autres microrégions insulaire. Afin de retrouver la dynamique de jadis, la Collectivité, la commune de Vico et la communauté de Communes ouest Corse Spelunca-Liamone ont programmé la revitalisation de l'Ouest Corse et à fortiori du port de plaisance de Sagone. Afin d'accompagner cette perspective dynamique, la commune de Vico souhaite profiter de l'élaboration de son PLU afin de planifier l'aménagement dudit quartier du port et de renforcer ainsi l'armature urbaine sur la baie de Sagone sans pour autant étendre la tâche urbaine au-delà de la Torra qui sera d'ailleurs préservés sur un périmètre suffisant afin de la mettre en valeur et de formaliser un traitement d'entrée de station à la hauteur de la qualité des paysages et de la sensibilité environnementale du site.

Afin de maîtriser l'aménagement de ce quartier en devenir, la commune a souhaité inscrire un emplacement réservé sur la portion retro-portuaire en vue d'un traitement urbain adapté à une certaine mixité fonctionnelle et à un développement socio-économico-touristique à la hauteur de l'investissement dégagé.

Enjeux de développement

- Traitement des entrées de l'agglomération sagonaise.
- Aménagement d'infrastructures portuaires et développement de la plaisance à la hauteur des enjeux d'avenir de niveau régional.
- Restauration de l'économie touristique marchande.
- Développement économique et création d'emplois.
- Renforcement de l'attractivité de l'Ouest Corse et de la commune en particulier.

Objectifs retenus

- Affirmation de Sagone comme polarité littorale régionale.
- Renforcer l'appareil socio-économique local.
- Structuration de l'armature urbaine en fond de baie.
- Restauration et renforcement de l'activité portuaire de jadis.
- Traitement paysager d'un versant artificialisé inachevé.
- Enchantement des repères paysagers en espace artificialisé ou semi-artificialisé.
- Programmation publique.
- Prise en compte de la sensibilité paysagère et de la notion de co-visibilité.

Ce projet constitue un investissement incontournable dans la restauration et la progression qualitative du territoire dans un objectif d'avenir au regard des principes même de l'Agenda 21. Un moyen d'organisaer le développement et la réparation – *en appui sur les grandes orientations du Padduc* - d'un territoire qui souffre des blessures contemporaines et d'un urbanisme spontané.

Le projet vise les objectifs suivants :

- Renforcer le rayonnement et l'attractivité de l'Ouest Corse.
- Limiter les déplacements motorisés en offrant des services et équipements adaptés.
- Renforcer et structurer la mixité des transports en commun et des circulations douces.
- Optimiser le foncier urbanisable et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Renforcer la trame verte en espace artificialisé et amélioration du cadre de vie.
- Positionner l'espace et les équipements publics au cœur des politiques publiques de développement en tant que lien social identitaire vecteur d'apaisement et de repères.
- Tendre vers l'épanouissement des populations dans un objectif de développement durable.

Principes d'aménagement du quartier

- Renforcer l'armature urbaine sur un îlot enclavé à partir d'une interface gérée entre aménagements portuaires en gestation et espaces résidentiels existants.
- Améliorer le paysage urbain de l'entrée nord de l'agglomération sagonaise.
- Traitement paysager des abords de la tour de Sagone.
- Donner un effet de levier dans l'économie locale.
- Affirmer la place du tourisme marchand comme vecteur de développement.
- Encastrer les bâtis dans la pente en vue de la meilleure implantation possible, de dégager le maximum d'espaces publics et de tendre vers une optimisation fonctionnelle du quartier en vue du maintien des horizons et perspectives sur la baie.
- Organiser le stationnement, la desserte et les déplacements.
- Renforcer la trame verte et la place de l'arbre sur les espaces artificialisés.

Programme retenu

Une programmation urbaine mise en œuvre à partir de 4 îlots interconnectés par des circulations douces et une voirie primaire structurante.

Lien social

- Aménagement d'un espace de déambulation piétonne paysager ombragée par de grands arbres le long de la voirie primaire.
- aménagement des quais du port de plaisance et organisation des déambulations piétonnes.
- Organisation de piazzette paysagées en alignement des bâtiments résidentiels.

Equipements publics

- Restauration et aménagement du port de plaisance et des infrastructures nécessaires à son fonctionnement (capitainerie, avitaillement, sanitaires, boutique shipchandler…).

Organisation du stationnement et déplacements

- Organisation du stationnement public sur une poche paysagée entre RD81 et port de plaisance avec accès pédestre au port de plaisance.

- Aménagement d'aires de stationnement et de places publiques paysagées sur la façade secondaire des complexes hôteliers alternant avec les bâtiments de logements collectifs. Ces aménagements seront réalisés sous forme de plateformes végétalisées et nivelées avec les remblais des excavations générées lors de l'encastrement des bâtiments sous-jacents alignés à la voirie primaire (RD81).

- Connexion des quartiers résidentiels avec la frange littorale transversale par des cheminements piétons.
- Connexions avec la piste cyclable littorale et les déambulations piétonnes de la RD81.
- Déambulations piétonnes sécurisées par des aménagements paysagers sur les abords de la route littorale, connectées avec les espaces résidentiels, les traverses piétonnes longeant les espaces commerciaux et de restauration, ainsi qu'avec les espaces et les équipements publics.

Cadre de vie

- Maintenir des coupures vertes paysagées et complantées entre les différents îlots afin de préserver un minimum de fraîcheur en période caniculaire, afin de préserver des îlots de regroupement pour la petite faune, les insectes et l'avifaune, afin de favoriser une meilleure imbibition de sols au regard du ruissellement de surface et de l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Valorisation paysagère de 3 îlots verts et aménagement de petits parcs, de squares avec jeux de boules, jeux pour enfants, bancs publics et mobilier urbain.
- Aménagement d'un parc paysager et plantation d'arbres à longues tiges sur les abords de la tour de Sagone (à rénover).

Développement socio-économique

- Construction de structures hôtelières surplombant le port de plaisance et le bassin de la baie de Sagone.
- Aménagement de petits commerces, d'unités de restauration et de services adaptés sur le port de Sagone.
- Restauration du bâtiment ancien sur le port de Sagone et reconversion en hôtel.
- Aménagement de façon contiguë aux complexes hôteliers, de petits commerces, de services et autres échoppes alignés au barreau vert de déambulation piétonne, en retrait de la RD81.

Habitat

- Constructions pavillonnaires interdites.
- Bâtiments de logements collectifs en alignement à la voie structurante (RD81) en alternance avec les structures hôtelières.
- Construction de logements collectifs et locatifs regroupés sur un espace résidentiel en devenir, enclavé entre Plein Soleil et A Torra, sur une poche enclavée en retrait de la RD81.





Parti architectural

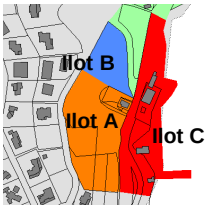
Logements collectifs

Ilot A – en retrait de la RD81 :

- Hauteur R+2
- Les bâtiments seront alignés à la RD81 avec un retrait de 15m. pour permettre l'aménagement d'un barreau vert de déambulations piétonnes et le stationnement en épi.
- Les bâtiments seront encastrés dans le terrain naturel, au même niveau que la RD81 afin d'optimiser le foncier disponible et d'organiser l'alignement des fronts bâtis sans pour autant impacter de part leur hauteur les constructions pavillonnaires subjacentes.
- Structures en béton armé capables de soutenir les remblais-déblais et le corps de bâtiment encastré dans la pente naturelle.
- Constructions de petits ensembles collectifs de forme monobloc.
- Emprise au sol de chaque bâtiment ne devant pas dépasser 400m²
- Réserver obligatoirement le Rdz pour l'implantation de petits commerces et de services.
- Toits quatre pans tuiles rondes rouges ou roof top en bois, ou toits terrasse végétalisés.
- Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- Parement bois naturel possible ou pierres locales de granite beige.
- Structures béton-métal-verre possible avec casquettes en cuivre.
- Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble des bâtiments.
- Prévoir jusqu'à deux niveaux de sous-sol pour le stationnement de la clientèle, des personnels et des usagers.
- Inertie lourde des bâtiments obligatoire.

Bâtiments publics – infrastructures portuaires

Capitainerie et boutiques accastillage
Shipchandler + échoppes et unités de restauration



- Constructions bioclimatiques.
- Hauteur maximale R+1.
- Logement des personnels et/ou de l'exploitant à l'étage.
- Toits terrasses végétalisés.
- Volumes simples parallélépipédiques.
- Parement bois et constructions ossature bois recommandés.
- Enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local, ou structure métallique en verre-métal, ou pierre locale de granit beige joints secs.

Avitaillement, sanitaires

- Hauteur maximale R+0.
- Toits terrasses végétalisés.
- Volumes simples.
- Enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local ou parement pierre locale de granit beige joints secs, ou structure en métal parement verre.
- Parement bois et constructions ossature bois recommandés.

Structures hôtelières

Ilot A – en retrait de la RD81 *(Cf § logements collectifs page 29).*

Ilot B – route de desserte d'A Torra

- Hauteur R+1
- Forme de fer-à-cheval orientée sur baie de Sagone.
- Construction monobloc avec dépendances et services (SPA, centre de remise en forme-fitness, restauration, boutiques….) en prolongement de la structure principale.
- Structure ossature bois lamellé-collé avec parement bois ou structure métallique avec parement verre.
- Piscine à débordement en façade littorale surplombant un parc paysager à aménager comme interface avec la RD81.

- 1 sous-sol autorisé pour stationnement et locaux techniques.
- Toit terrasse végétalisé ou roof top en bois avec piscine, pergolas, unité de restauration et débit de boissons.
- Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble des bâtiments.
- Prévoir une place de stationnement en sous-sol par chambre.
- Inertie lourde des bâtiments obligatoire.

Ilot C – sur la plateforme de l'espace portuaire
- Bâtiment existant d'architecture traditionnelle.
- Aucune extension, aucune surélévation ne sera autorisée.
- Seule la réhabilitation du bâtiment en respect avec l'architecture d'origine sera autorisée ainsi que la mise en conformité avec les normes de sécurité.

Aménagements paysagers

Imperméabilisation des sites :

- Coefficient biotope de 0,60 sur l'ensemble de la zone AUM.

Trame verte :

- Préserver et gérer la trame verte telle qu'inscrite dans le parti d'aménagement (schéma de principe) comme espace de respiration urbaine.
- Alignements d'arbres à longues tiges aux espaces de déambulations piétonnes et sur les places publiques.

Jardins d'agréments & aménagements paysagers

- Plantation d'arbres d'agrément sur les espaces publics type cyprès d'Italie, chênes, pins parasols, cèdres du Liban, araucarias cerisiers du Japon, magnolias d'hiver, orangers.
- Plantation de haies vives et de massifs à baies et fruits à coques.
- Treilles et pergolas recouvertes de vignes vierges, de bougainvillées, de chèvrefeuille ou de bignones.
- Plantation de plantes mellifères en bordures de bâtiments (lavandins, menthe, genévriers, romarins) et sur les toits terrasse végétalisés (avec cactées, bougainvillées et succulentes en sus).
- Des jardins suspendus d'agrumes et d'oliviers sur les toits des bâtiments sont possibles.

Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts

- Composteurs collectifs obligatoires.
- Récupérateurs des eaux pluviales obligatoires (bassins, réservoirs enterrés ...).
- Aménagement de noues aux abords des voiries, plantées de haies vives et d'alignements d'arbres à longues tiges pour le drainage des eaux pluviales.

Aménagements pour la faune

- Les toits terrasses végétalisés seront couverts de plantes mellifères pour les insectes, de ruches. Des nichoirs à faucons seront installés sur les toits des bâtiments non accessibles au public.
- Des nichoirs à hirondelles pourront être judicieusement installés au niveau des acrotères des bâtiments.
- Aménager sur les parcs des jeux de rocailles pour les reptiles et les batraciens.
- Favoriser la plantation de haies vives et de massifs d'arbustes pour la petite faune, les petits mammifères et les sauriens.
- Pour le passage de la petite faune et permettre le libre écoulement des eaux pluviales, les clôtures et les murets seront strictement interdits.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Les programmes de logements collectifs devront prévoir un minimum de 30% de logements locatifs permanents et 50% de T4-T5.
- Les aménagements paysagers constituent une obligation qui devra apparaître dans les projets et les demandes d'autorisation administratives avec une note détaillées et un plan paysager précis.
- L'ensemble des bâtiments de la zone AUM devront obligatoirement présenter les caractéristiques d'inertie lourde, excepté les bâtiments existants.
- Les aires de stationnement publiques ou recevant le public devront obligatoirement prévoir 20% du parc en bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Des ombrières photovoltaïques seront obligatoirement aménagées sur les aires de stationnement en façades secondaires des bâtiments et reposant sur une structure en bois lamellé-collé.
- La place du végétal et des sols non imperméabilisés devra couvrir à minima 60% de l'emprise de la zone AUM.



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Court terme (1-3ans) :

- Construction de logements collectifs.
- Organisation du stationnement.
- aménagements de places publiques.
- aménagements paysagers et de parc public.
- Structuration des dessertes et connexions piétonnes.

Moyen terme (3-5ans) :

- Construction des structures hôtelières.
- Aménagement des petits commerces, de services et autres échoppes.
- Construction des logements collectifs.
- Organisation du stationnement et aménagement de places publiques paysagées.
- Aménagement de l'espace de déambulation piétonne paysager longeant la RD81.
- aménagement de la piste cyclable et des d'ambulations piétonnes paysagées sur les abords de la RD81.

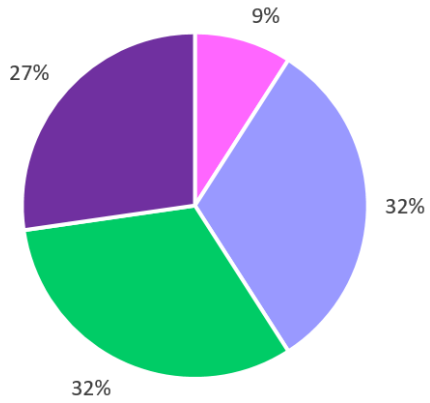
Long terme (plus de 5 ans) :

- Construction et restauration du port de Sagone.
- aménagements d'espaces publics paysagers.

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

Fiche récapitulative – Renforcer la polarité littorale sagonaise en arrière-port – zone AUM – 2,4ha







Habitat et mixité fonctionnelle	0,0ha
Equipements et services publics	0,2ha
Unités à caractère économique	0,7ha
Espaces publics et espaces verts	0,7ha
Stationnement - places publiques	0,6ha
Trame verte	0,0ha

30% de logements à caractère social pour tout projet supérieur à 10 logements, porté à 50% pour les projets accueillant entre 4 et 10 logements.
30% de logements locatifs.
Prévoir 50% de T4-T5.
Le rez-de-chaussée des bâtiments collectifs accueillera des activités socio-économiques.
Densité moyenne de 8-10log./ha

Emprise au sol des locaux recevant des équipements publics : 50m² à 200m².
Emprise au sol des locaux recevant des commerces de détail : 100m².
Emprise au sol des locaux recevant des activités de services : 50m² à 200m²
Emprise au sol des unités de restauration : 30m² à 250m².
Emprise au sol des logements collectifs : 450m².
Emprise au sol des hébergements touristiques hôteliers : de 400m² à 1500m².
Emprise au sol augmentée de 30% ou un étage supplémentaire pour toute construction bioclimatique.

Hauteur des bâtiments des logements collectifs et hôtels : R+1 à R+2 (7m. à 11m.).
Hauteur des sanitaires et équipements publics : R+0 (5m.).
1 sous-sol autorisé pour les structures hôtelières jusqu'à 2 niveau pour toute structure supérieure ou égale à 800m².

Coefficient biotope de 0,60
Prévoir 20% de bornes de recharge pour les véhicules électriques sur les aires de stationnement publiques.

Organisation fonctionnelle de l'espace villageois
Renforcer la mixité urbaine et l'attractivité d'un espace identitaire









Préserver la qualité architecturale identitaire et les ambiances de la ruralité
Structurer et organiser l'armature urbaine sur les entrées de village
Renforcer la place de logement permanent et favoriser le développement socio-économique

Enjeux

Préserver les indices du patrimoine villageois.

Réduire la fracture territoriale en termes de logements.

Renforcer l'occupation et la mixité du parc de logements

Renforcer le lien social et organiser l'espace public.

Renforcer les équipements culturels

Organiser le stationnement.

Encourager le développement socio-économique.

Restaurer la châtaigneraie et les jardins-vergers.

Pistes d'actions

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

Préserver les trames vertes et restaurer les continuités écologiques.

Préserver les espaces agraires et lutter contre l'étalement urbain

Restaurer des ambiances de la ruralité.

Tendre vers la mixité du parc de logements.

Développer l'attractivité de l'habitat.

Renforcement des espaces publics.

Traitement et organisation structurelle des entrées de village.

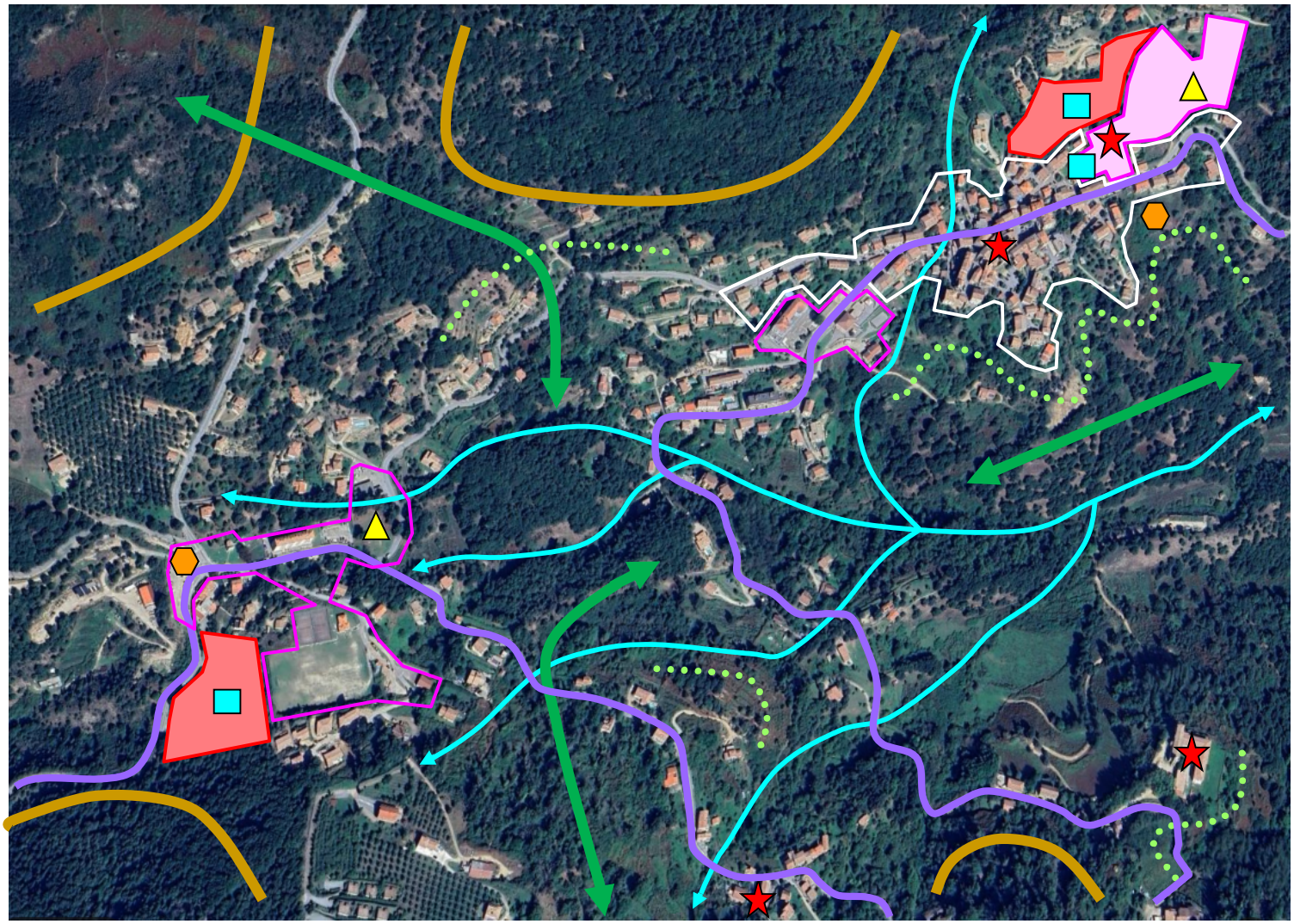




Planification – programmation

- ⇨ Aménager une place centrale paysagée.
- ⇨ Aménager un marché des producteurs.
- ⇨ Aménagement de petits squares : jeux pour enfants, terrains de pétanque).
- ⇨ Organiser et améliorer le stationnement sur les entrées de village.
- ⇨ Construire des fronts bâtis sur les îlots en devenir.
- ⇨ Soutenir la restauration et la mise à disposition de logements sur le cœur anciens.
- ⇨ Imposer la mixité du parc de logements collectifs en accession et en de locatif.
- ⇨ Soutenir et promouvoir le développement économique (artisanat, hôtellerie, services…).
- ⇨ Restauration de l'ancienne colonie de vacances en logements pour les primo accédants.
- ⇨ Renforcer les équipements culturels et à caractère ludique (théâtre de verdure, centre culturel…).
- ⇨ Préserver les jardins les arbres isolés et inscription d'une trame verte à préserver.

Renforcement de l'attractivité villageoise comme bourg centre régional



Légende

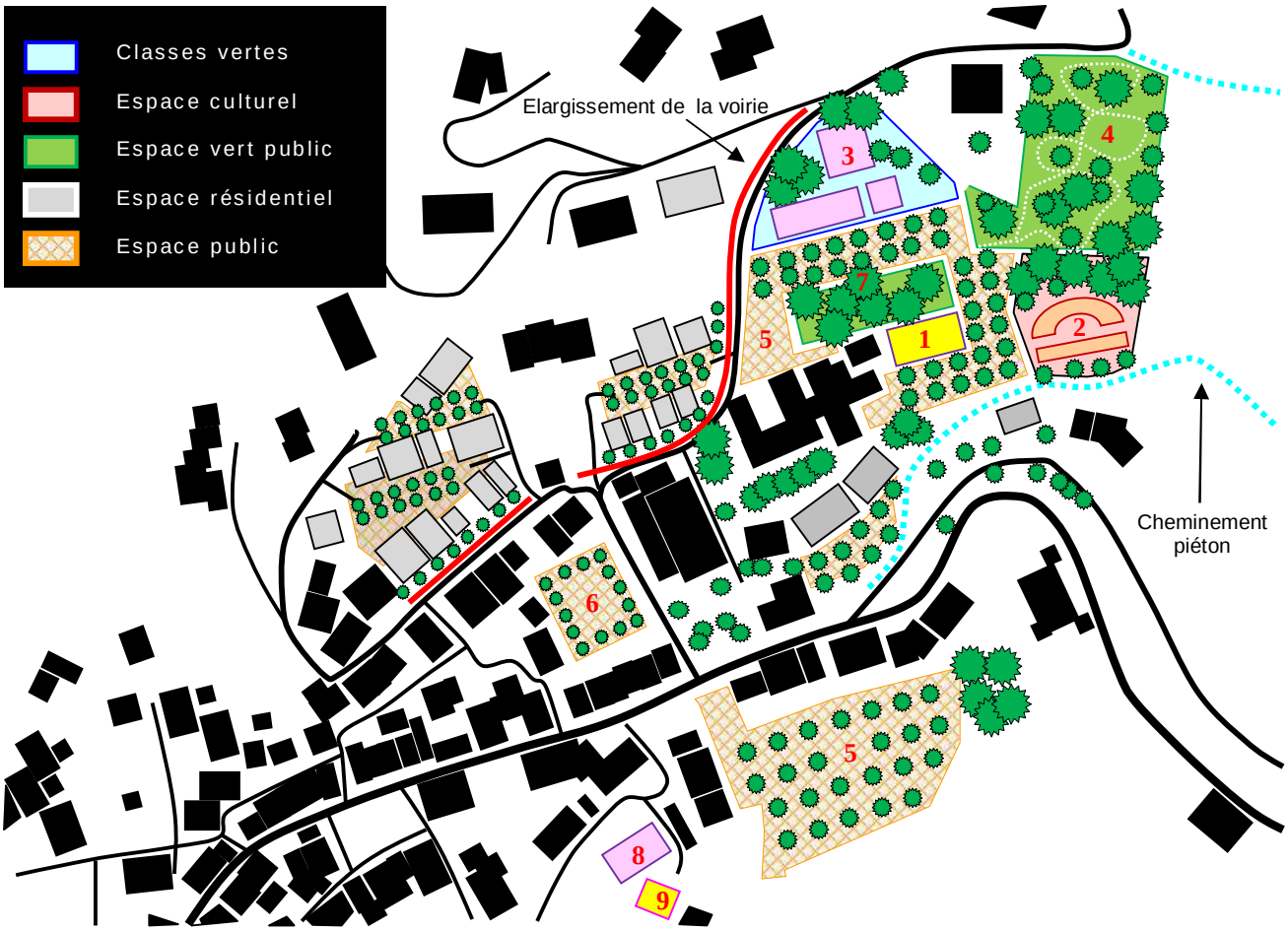
- Quartier - îlot de mixité urbaine en devenir
- Equipements et espaces publics à renforcer
- Equipements publics
- Centre ancien à préserver
- Parc relais – parc de co-voiturage à réaliser
- Equipements à caractère culturel à développer
- Place publique à aménager
- Continuité écologique
- Corridor écologique, coulée verte à préserver et/ou à restaurer
- Massif montagnard, boisements à préserver
- Route touristique à valoriser
- Site patrimonial à renforcer
- Jardins-vergers à préserver

Commune de Vico Sagone



Ancienne colonie de vacances
Les Chênes Verts
Opération de renouvellement urbain
en quartier résidentiel

E Pieve – Structuration fonctionnelle de l'entrée Est villageoise
Renforcement de l'attractivité villageoise par des équipements publics adaptés
Organisation du stationnement en entrée de village
Aménagement d'un quartier résidentiel de mixité urbaine



1. Construction d'un pôle médical
2. Théâtre de verdure
3. Classes vertes (scolaires + social)
4. Parc paysager
5. Aire de stationnement paysagée
6. Place centrale, marché
7. Square, jeux pour enfants…
8. Réhabilitation de la poste en logs.
9. Maison des associations (réhab.)

Zones UD, UL et UA – 5,6ha
STRATEGIE : STRUCTURATION FONCTIONNELLE DE L'ENTREE EST DU VILLAGE
Renforcement du lien social
Accession au logement
Organisation du stationnement
Traitement paysager des îlots et des interfaces

Programme attendu :
Enchantement du quartier par une politique de végétalisation des espaces publics.
Mixité du parc de logements
Aménagement d'un théâtre de verdure, d'un square central et d'un parc paysager
Construction d'un centre médical
Aménagement de classes vertes pour scolaires – centre de vacances à caractère social en période estivale
Aménagement d'une place centrale pouvant accueillir un marché et des piazzette sur les îlots en devenir
Aménagements d'aires de stationnements sous forme de plateformes paysagées

Contexte :
Renforcer l'attractivité et la position de bourg-centre de Vico
Organisation fonctionnelle des entrées de village
Renouer avec le lien social, ludique et culturel

Au regard de sa position de carrefour sur l'arrière-pays montagnard, Vico semble maintenir de longue date sa fonction de bourg-centre en rayonnant sur les communes de la microrégion par ses équipements publics, ses petits commerces et ses services de proximité.

Toutefois, l'espace villageois et ses hameaux satellites semblent acquiescer d'une certaine fragilité avec un renouvellement difficile de sa population, avec nombre de logements vacants en centre-ville, avec des locaux commerciaux et ateliers fermés alors que le site bénéfice de tous les équipements nécessaires à son fonctionnement.

L'objectif premier étant de redynamiser l'espace villageois en renforçant son attractivité et son rayonnement sur les périphéries par un rééquilibrage du parc de logements, par le renforcement des services et des équipements publics, par la restauration des petits commerces et services de proximité, par le développement culturel et des loisirs, par le redéploiement des espaces publics, et par l'organisation du stationnement et l'amélioration des circulations.

Enjeux de développement

- Renforcement de l'attractivité du centre-bourg.
- Développement économique et création d'emplois
- Assurer un renouvellement démographique.
- Poursuivre la politique d'amélioration du cadre et de la qualité de vie.

Objectifs retenus

- Traitement des entrées de village en soutenant une politique de « *réparation urbaine* ».
- Renouer avec le lien social intergénérationnel.
- Restauration et renforcement de l'espace public comme incubateur de lien social.
- Renforcement et renouvellement du parc de logements.
- Favoriser la restauration des bâtiments inoccupés.
- Enchantement des espaces artificialisés.
- Renforcer la programmation publique.

Ce projet constitue un investissement de la collectivité incontournable, pilier du PLU qui va donner un effet de levier dans le renouvellement de l'espace villageois par la restauration de la dynamique socio-économique et la restauration du logement vecteurs de croissance démographique et d'attractivité des territoires.

<u>Le projet vise les objectifs suivants</u> :

- Renforcer le rayonnement vicolais sur les périphéries.
- Retrouver une certaine attractivité sur les jeunes ménages et les actifs.
- Rafraîchir le parc de logements.
- Optimiser le foncier urbanisable dans un objectif de développement durable affirmé.

Principes d'aménagement du quartier

- Renforcer l'armature urbaine sur les entrées de village.
- Poursuive la politique de mixité fonctionnelle.
- Axer les politiques d'aménagement en rayonnant à partir de l'église villageoise.
- Déployer un chapelet de places publiques et d'îlots résidentiels en devenir.
- Renforcer les équipements et les espaces publics sur le foncier communal.
- Donner un sens culturel et ludique aux infrastructures en devenir.
- Organiser le stationnement afin de fluidifier les circulations et d'améliorer la sécurité.
- Améliorer la desserte des quartiers et la mixité des modes de déplacements.
- Renforcer la trame verte et la place de l'arbre sur les espaces artificialisés.

Programme retenu

Une programmation urbaine mise en œuvre sur 4 îlots dispersés autour de l'église Pievane et à partir de la route structurante traversant le village.

Lien social

- Organisation de piazzette paysagées en alignement ou au cœur des îlots résidentiels.
- Aménagement, face à l'église, d'une place centrale végétalisée par de grands arbres avec mobilier urbain et capable d'accueillir régulièrement un marché et des animations culturelles ou ludiques.
- Réhabilitation de l'ancien centre de secours en maison des associations.

Equipements publics

- Aménagement d'un théâtre de verdure.
- Aménagement de « *classes vertes* » (réfectoire, communs, salles de classes et d'animation…) sur un îlot dédié pour l'accueil de scolaires durant l'année, transformées en centre de vacances à caractère social pour l'accueil de familles en période estivale.

Organisation du stationnement et déplacements

- Organisation du stationnement public sur une poche paysagée en-deçà de la route de Murzo, face à l'église.

- Aménagement d'aires de stationnement et de places publiques paysagées sur chaque îlot résidentiel et en périphérie des sites recevant le public (maison de repos-EHPAD, théâtre de verdure, parc paysager, square, classes vertes – résidence de vacances).

- Aménagement de déambulations piétonnes connectant le haut-E Peve, l'église, le parc paysager, le petit square, le théâtre de verdure, le pôle médicale-maison de santé à l'aire de stationnement visiteurs sise à l'entrée du village.

- Réflexion à mener au titre de la réalisation d'un plan de circulation à minima entre la place Casanelli et la future aire de stationnement sise à l'entrée du village afin d'atténuer les problèmes de circulation.

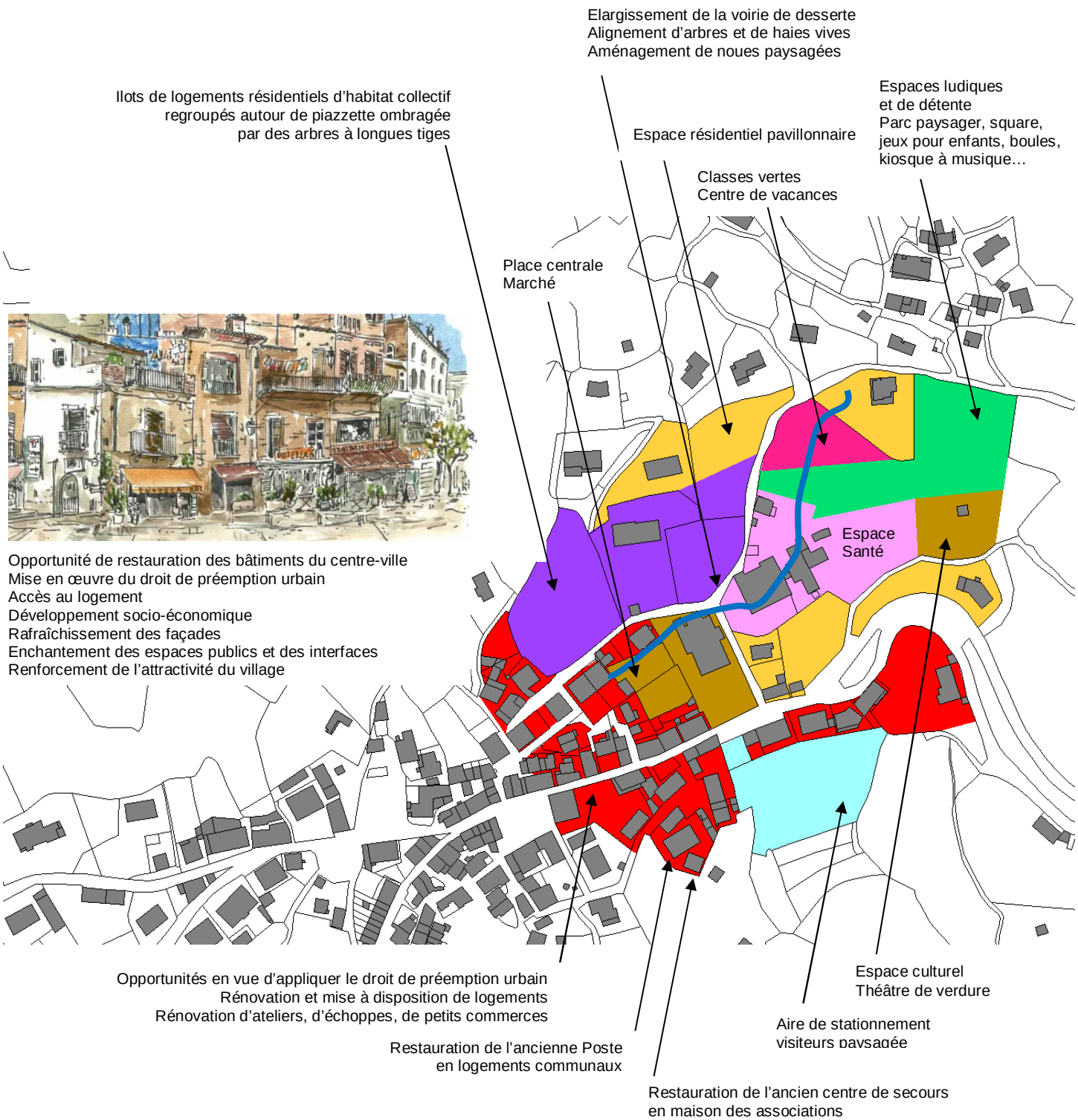
- Elargissement de la voirie de desserte d'E Pieve le Haut et des quartiers périphériques situés en amont de l'église. Il s'agira de prendre à minima 2m. sur le foncier retenu pour recevoir de nouveaux îlots de logements résidentiels.

Habitat

- Constructions pavillonnaires interdites.
- Bâtiments de logements collectifs en alignement des voiries ou regroupés autour de piazzette paysagées (3 îlots dédiés – Cf. schéma d'aménagement).
- Restauration de l'ancienne Poste en logements communaux.

Principes d'aménagement d'îlots

- Alignement des fronts bâtis.
- Mitoyenneté des bâtiments.
- Renfoncement des espaces publics
- Développement culturel et ludique
- Clôtures et mûrs de clôture interdits.
- Végétalisation générale des interfaces public/privé.
- Végétalisation des espaces publics par des alignements d'arbres à longues tiges et des haies vives.



Cadre de vie

- Valorisation paysagère des interfaces et aménagement de petits parcs, de squares avec jeux de boules, jeux pour enfants, bancs publics et mobilier urbain.
- Aménagement d'un parc paysager et plantation d'arbres à longues tiges aux alentours de l'EHPAD, des classes vertes et du théâtre de verdure en devenir.
- Végétalisation avec des arbres à longues tiges des places publique afin qu'elles soient ombragées en période estivale, sources de fraîcheur et d'épanouissement.

Développement socio-économique

- Construction d'un pôle médical – maison de santé en continuité de l'EHPAD.
- Opportunité d'user du droit de préemption urbain sur le rez-de-chaussée des bâtiments sis au cœur du village et bordant les voieries structurantes et les piazzette, en vue de l'acquisition de locaux, ateliers, échoppes à rénover et à mettre à disposition en locatif pour les porteurs de projets et autres actifs.
- Retenir une certaine mixité urbaine sur les bâtiments en devenir au niveau des futur îlots résidentiels en réservant les rez-de-chaussée à des petits commerces, des activités de services, des ateliers pour artisans ou des bureaux ou cabinet pour les activités libérales.

Parti architectural

Logements collectifs

- Hauteur R+2 max.
- Volumes simples parallélépipédiques.
- Toits quatre pans tuiles rondes rouges.
- Constructions de petits ensembles collectifs de forme monobloc.
- Réserver obligatoirement le Rdz pour l'implantation de petits commerces et de services.
- Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble des bâtiments.
- Volets persiennes.
- Prévoir une place de stationnement par logement en sous-sol de chaque bâtiment.
- Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque construction.

Bâtiments publics – maison de santé – classes vertes – centre de vacances

- Inertie lourde obligatoire.
- Hauteur maximale R+2.
- Volumes simples parallélépipédiques.
- Au regard du dénivelé, les bâtiments seront encastrés, voire implantés en escaliers dans le terrain naturel qui sera restitué à la livraison des travaux.
- Enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local ou pierre locale de granit beige joints secs.
- Parement bois recommandé.

Théâtre de verdure

- Forme en fer-à-cheval.
- Aménagement léger – pierre locale de granite beige – bois – métal.
- Vestiaires et sanitaires situés sous l'espace scénique en sous-sol.
- Les aménagements devront se fondre dans le parti végétal à complanter et offrir une ouverture sur la scène et le couvent de Saint-François situé en face.



Traitement paysage des places publiques du cœur villageois

Places ombragées avec des arbres à longues tiges :
Marronniers, tilleuls, platanes

Pavage des sols et des ruelles ou sols perméables

Rénovation des bâtiments anciens – OPAH
Restauration des façades
Rénovation des logements
Développement du locatif permanent



Mise en œuvre du droit de préemption urbain
Sur le centre villageois

Rénovation des logements et mise en location

Rénovation des Rdz et aménagement de locaux commerciaux, d'ateliers, d'échoppes mis à disposition de porteurs de projets et de jeunes actifs.



Réappropriation socio-économiques des piazzette du centre-villageois

Enchantement et traitement paysager de l'espace public

Plantation d'arbres à longues tiges sur les places, le long de certaines voiries, sur les espaces de déambulation piétonnes…

Encouragement au verdissement des espaces artificialisés privatifs et des interfaces privées

Opération de rénovation des façades

Piétonisation partielle et localisée des venelles et raccordement des piazzette entre elles

Aménagement de terrasses sur la voie publique



Extension de la saison et renforcement des structures touristiques

Réhabilitation des hébergements touristiques marchands
Et des auberges-restaurants

Aménagements paysagers

Imperméabilisation des sites :
- Coefficient biotope de 0,20 sur la zone UA.
- Coefficient biotope de 0,60 sur la zone UD.
- Coefficient biotope de 0,70 sur la zone UL.

Trame verte :
- Préserver et gérer la trame verte telle qu'inscrite dans le parti d'aménagement (schéma de principe) comme espace de respiration urbaine.
- Alignements d'arbres à longues tiges sur les places publiques et sur les aires de stationnement.
- Préserver les bosquets, notamment au niveau de square paysager sis au-dessus du futur pôle médical-maison de santé et de l'EHPAD.
- Complantation d'un parc paysager en interface entre le Haut E Pieve, les futures classes vertes et le théâtre de verdure en devenir.

Jardins d'agréments & aménagements paysagers
- Plantation d'arbres d'agrément sur les espaces publics type chênes, cèdres du Liban, cerisiers du Japon, marronniers, tilleuls, frênes.
- Plantation de haies vives et de massifs à baies et fruits à coques.
- Treilles et pergolas recouvertes de vignes vierges, de chèvrefeuille.
- Plantation de plantes mellifères en bordures de bâtiments : lavandins, menthe, iris, romarins, hortensias, rosiers.
- Plantation de fruitiers dans les jardins : pruniers, pommiers, agrumes, oliviers, figuiers, plaqueminiers.

Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts
- Composteurs collectifs obligatoires.
- Récupérateurs des eaux pluviales obligatoires (bassins, réservoirs enterrés ...).
- Aménagement de noues aux abords des voiries, plantées de haies vives et d'alignements d'arbres à longues tiges pour le drainage des eaux pluviales.

Aménagements pour la faune

- Des nichoirs à faucons seront installés sur les toits des bâtiments publics.
- Des nichoirs à hirondelles pourront être judicieusement installés au niveau des acrotères des bâtiments.
- Aménager sur les parcs des jeux de rocailles pour les reptiles et les batraciens.
- Favoriser la plantation de haies vives et de massifs d'arbustes pour la petite faune, les petits mammifères et les sauriens.
- Pour le passage de la petite faune et permettre le libre écoulement des eaux pluviales, les clôtures et les murets seront strictement interdits.



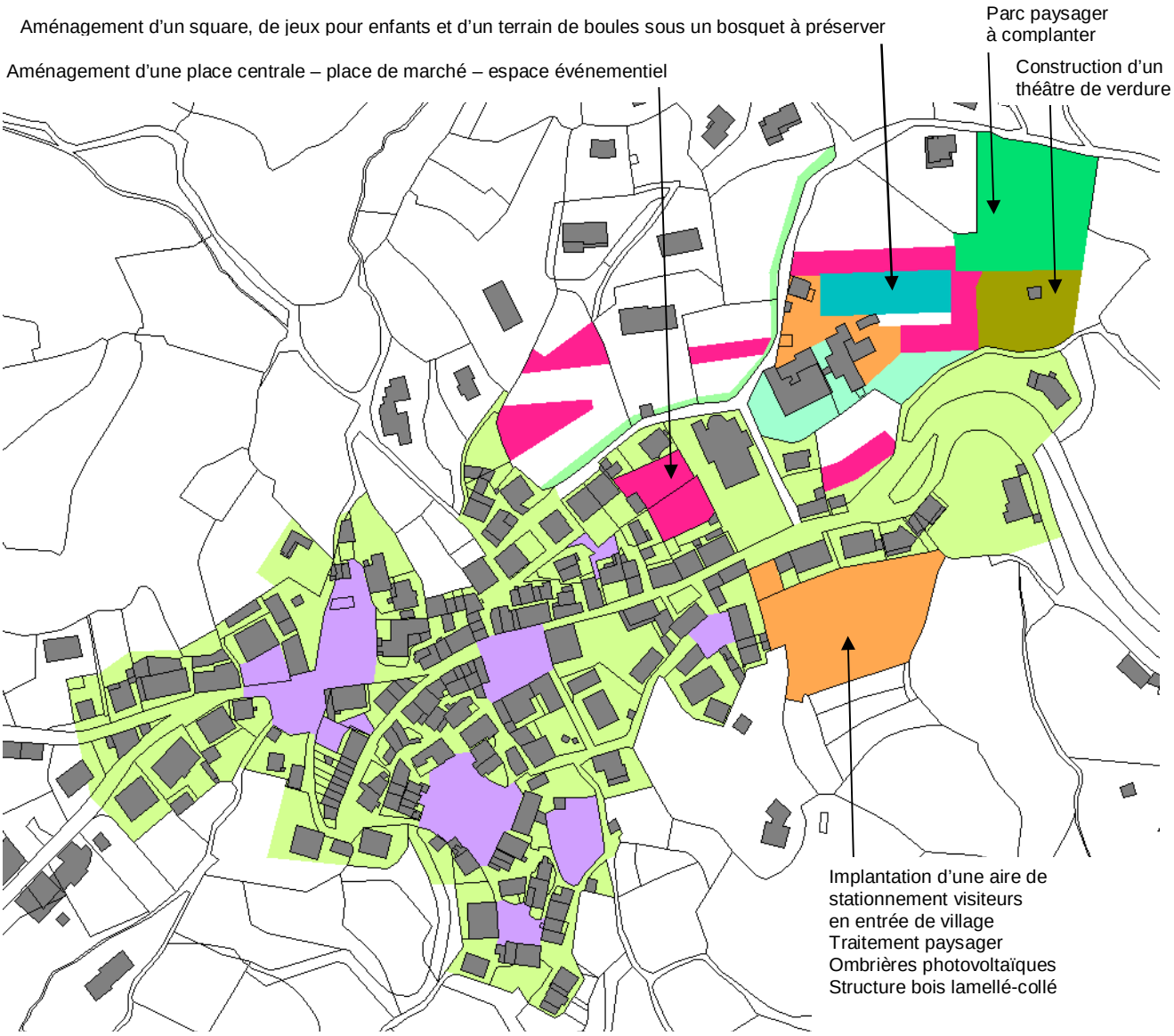


A gauche :
Traitement des interfaces
Plantation d'arbres à longues tiges sur les espaces publics
Rafraîchissement des façades (OPAH)

Ci-contre :
Enchantement des espaces artificialisés et du vieux centre urbain
Végétalisation des espaces publics

Vers un archipel d'espaces verts et d'espaces publics

- Rénovation paysagère des places publiques.
- Aménagement d'une place centrale ombragée par de grands arbres.
- Aménagement de piazzzette végétalisées sur les espaces résidentiels en devenir.
- Renforcement du végétal sur les espaces artificialisés.
- Alignements d'arbres le long des voiries et sur les aires de stationnements et places publiques.
- Aménagement d'un parc de verdure paysager.
- Préservation des bosquets et aménagements de petits squares publics.
- Aménagement d'espaces ludiques et de lieux de rencontres.



Traitement paysager des interfaces – rafraîchissement des façades, OPAH

Organisation du stationnement et traitement paysager des aires de stationnement

Traitement paysager des places publiques ombragées par de grands arbres

Aménagement de places publiques paysagées

Espaces verts publics
Recalibrage voirie et traitement paysager de abords par un alignement d'arbres

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Les programmes de logements collectifs devront prévoir un minimum de :

  - 20% de logements sociaux.
  - 30% de logements locatifs.
  - 50% de T4-T5.

- Les aménagements paysagers constituent une obligation qui devra apparaître dans les projets et les demandes d'autorisation administratives avec une note détaillées et un plan paysager précis.

- L'ensemble des bâtiments publics ou recevant le public devront obligatoirement présenter les caractéristiques d'inertie lourde, excepté les petits commerces, les ateliers et autres échoppes de services.

- Les aires de stationnement publiques ou recevant le public devront obligatoirement prévoir 20% du parc en bornes de recharge pour les véhicules électriques.

- La place du végétal et des sols non imperméabilisés devra couvrir à minima 70% de l'emprise de la zone UL.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Court terme (1-3ans) :

- Construction de la maison de santé –pôle médical.
- Structuration de l'aire de stationnement de délestage dédiée aux visiteurs.
- aménagements de la place publique centrale et du marché.
- aménagements paysagers des interfaces et de petits squares sur les espaces publics.
- Structuration des dessertes et connexions piétonnes.
- Mise en ouvre du droit de préemption urbain et rénovation de logements, de locaux commerciaux et d'ateliers.

Moyen terme (3-5ans) :

- Construction des îlots de logements résidentiels.
- Aménagement des petits commerces, de services et autres échoppes.
- Organisation du stationnement et aménagement de places publiques paysagées.
- Restauration de l'ancienne Poste en logements communaux.
- Restauration de l'ancien centre de secours en maison des associations.

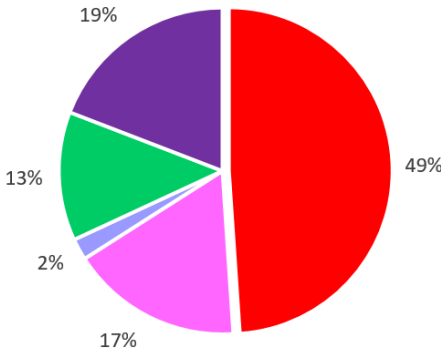
Long terme (plus de 5 ans) :

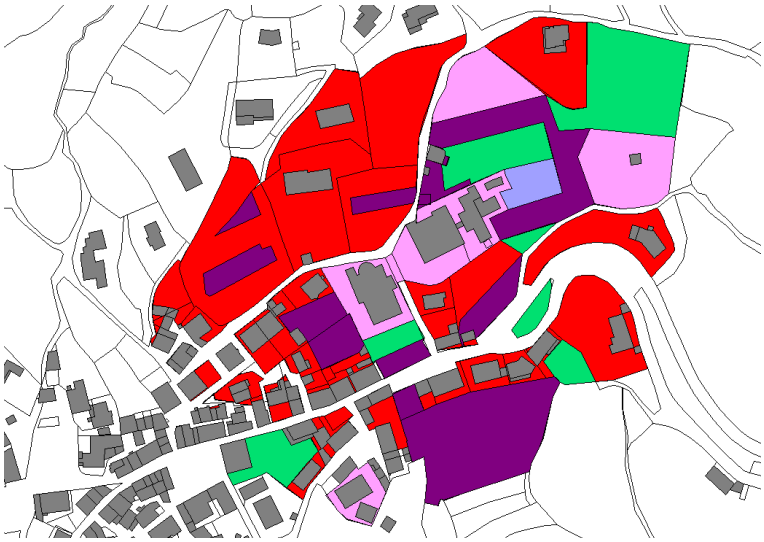
- Construction du centre de vacances à caractère social et des classes vertes.
- aménagement du parc paysager.
- Aménagement du théâtre de verdure.

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

Fiche récapitulative
Structuration fonctionnelle de l'entrée villageoise Est – zones UA, UD, UL – 5,6ha







Habitat et mixité fonctionnelle	2,3ha
Equipements et services publics	0,8ha
Unités à caractère économique	0,1ha
Espaces publics et espaces verts	0,6ha
Stationnement - places publiques	0,9ha
Trame verte	0,0ha

20% de logements à caractère social, porté à 30% au-dessus de 10 log.
30% de logements locatifs en sus des logements à caractère social.
Prévoir 50% de T4-T5.

Le rez-de-chaussée des bâtiments collectifs accueillera des activités socio-économiques.

Densité moyenne de >20log./ha

Les bâtiments publics ou recevant le public devront présenter des caractéristiques d'inertie lourde excepter les commerces de détail et les ateliers d'artisanat.

Hauteur des bâtiments de mixité fonctionnelle : R+2 (11m. maximum).
Hauteur des bâtiments publics : R+2 (9m.).
1 niveau supplémentaire autorisé en sous-sol pour le stationnement.

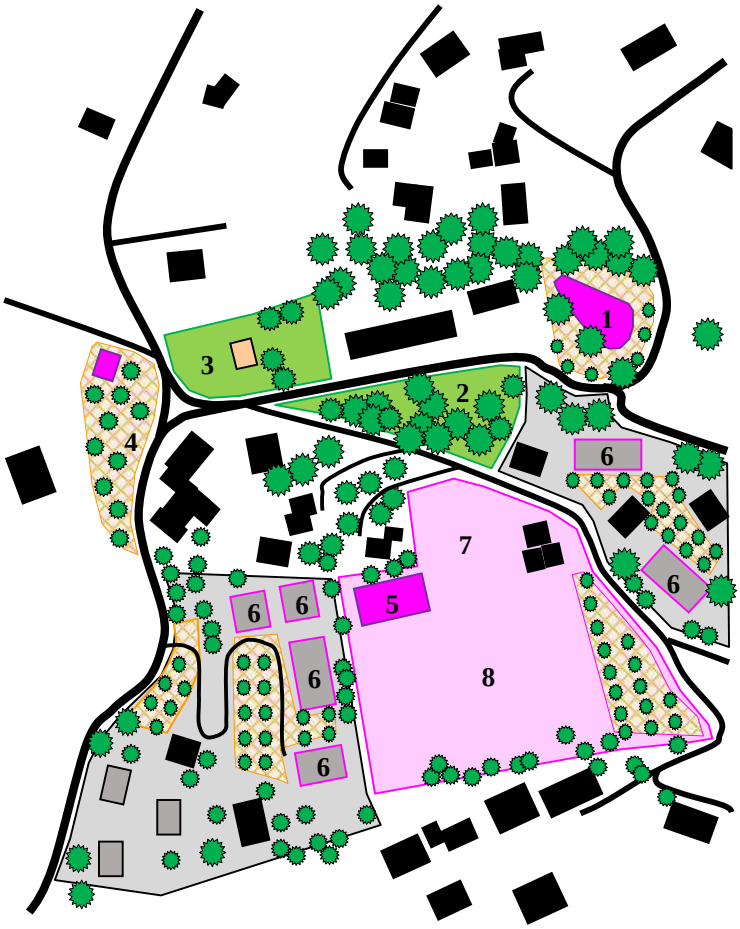
Coefficient biotope de 0,20 à 0,70.

Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.

Prévoir 20% de bornes de recharge pour les véhicules électriques sur les aires de stationnement publiques.

Col de Saint-Antoine – traitement urbain d'un carrefour routier

Renforcement de la mixité fonctionnelle d'une entrée de village
Aménagement d'un quartier résidentiel de mixité urbaine
Renforcement des équipements publics
Aménagement de l'espace public et organisation du stationnement





- Equipements culturels
- Hôtellerie
- Espace vert (parc paysager, square)
- Espace résidentiel
- Espace public (piazzetta, stationnement)
- Espace de loisirs (stade, tennis, gymnase…)

1. Construction d'une médiathèque
2. Aménagement d'un square paysager
3. Chapelle, cimetière
4. Aménagement d'une aire de stationnement paysagée
5. Construction d'un gymnase – halle des sports
6. Logements collectifs – maisons de village
7. Tennis
8. Stade de football

Zones UD & UL – 12,2ha
STRATEGIE – TRAITEMENT URBAIN DES ENTREES DE VILLAGE ET MIXITE FONCTIONNELLE
Développement culturel
Renforcement du lien social
Accession au logement
Organisation du stationnement
Traitement paysager des îlots et des interfaces

Programme attendu :
Enchantement du quartier par une politique de végétalisation.
Mixité fonctionnelle.
Mixité du parc de logements
Renforcements des équipements ludiques et culturels
Aménagement d'aires de stationnement
Aménagent de piazzette paysagées

Commune de Vico Sagone

Contexte :
Renforcer l'attractivité et la position de bourg-centre de Vico
Organisation fonctionnelle des entrées de village
Renouer avec le lien social, ludique et culturel

Le site du col de Saint-Antoine est un carrefour routier entre les deux Sorru. C'est à partir de là que le village a connu une extension contemporaine qui s'est effectuée à partir de la gendarmerie, du carrefour (années 1960) et du complexe sportif communal.

Dès les années 1970-1980 se sont développés des quartiers résidentiels pavillonnaires d'habitat diffus.

L'objectif du PLU est de s'appuyer sur cette implantation stratégique et de renforcer l'armature urbaine en périphérie immédiate du village de Vico.

Profiter des infrastructures publiques en place, et structurer un quartier résidentiel sur les dents creuses tout en renforçant les équipements publics et la dispersion des espaces publics sur les espaces mutables.

La question étant de renforcer l'attractivité de l'espace villageois à partir d'un nœud routier et en dégageant un effort supplémentaire dans le traitement des entrées de village.

Enjeux de développement

- Assurer le renouvellement démographique.
- Tendre vers un rééquilibrage du parc de logements.
- Maintenir et renforcer les équipements publics.
- Renouer avec le lien social.
- Promouvoir le développement culturel.
- Restaurer et compléter les équipements de loisirs.
- Organiser le stationnement et favoriser la mixité des déplacements.

Objectifs retenus

- Traitement des entrées de village en soutenant une politique de « *réparation urbaine* ».
- Rechercher la mixité fonctionnelle.
- Soutenir la mixité du parc de logements en accession et le logement pour tous.
- Lutter contre l'étalement urbain et cadencer les opérations en réparation et en densification urbaine.
- Préserver la trame verte au sein des espaces artificialisés.
- Poursuivre la programmation publique en périphérie des quartiers résidentiels.

Le renouvellement et la restauration de la dynamique villageoise passe par le traitement des entrées de ville, le renforcement des espaces et des équipements publics et la recherche d'une certaine mixité du parc de logements. L'objectif étant d'attirer en premier lieu les jeunes ménages d'actifs en âge d'avoir des enfants et de tendre de façon plus générale vers l'épanouissement des populations et des usagers.

<u>Le projet vise les objectifs suivants</u> :

- S'inscrire sur la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Conforter la position de Vico comme centre-bourg régional.
- Poursuivre la politique de réparation urbaine du territoire.
- Retrouver les repères démographiques et socio-économiques de jadis.
- Limiter les déplacements en confortant les équipements publics, les espaces ludiques, la diversité du parc de logements et l'appareil socio-culturel.

Principes d'aménagement du quartier

- Renforcer l'armature urbaine sur les entrées de village.
- Poursuive la politique de mixité fonctionnelle.
- Axer les politiques d'aménagement en rayonnant à partir du col.
- Optimiser et renforcer le foncier communal au regard de la planification urbaine.
- Donner un sens culturel et ludique aux infrastructures en devenir.
- Organiser le stationnement et libérer l'encombrement de la voie publique.
- Soutenir la mixité des modes de déplacements.
- Renforcer les circulations douces et la diversité des transports en commun.
- Préserver la trame verte et renforcer la place de l'arbre sur les espaces artificialisés.

Programme retenu

Une programmation urbaine qui repose sur 5 îlots rayonnant en étoile à partir du col de Saint-Antoine.

Lien social

- Aménagement de piazzette paysagées sur les espaces résidentiels en devenir.
- Organisation d'un parc paysager en proposant des jeux pour enfant, un terrain de boules, du mobilier urbain au niveau du col, face à la future médiathèque.
- Aménagement d'un espace événementiel de plein air autour de la future médiathèque.

Equipements publics

- Faire l'acquisition de foncier entre gendarmerie et garages communaux en vue de la construction d'une médiathèque et d'une fabrique artistique (cours de musique, de danse, de peinture, de sculpture..).
- Sensibiliser le décideur public sur la nécessité du maintien de la gendarmerie.
- Implantation d'un Office de Tourisme intercommunal au niveau du col, sur l'aire de stationnement.
- Construction d'un gymnase et/ou d'une halle des sports en périphérie immédiate du stade de football.

Organisation du stationnement et déplacements

- Organisation du stationnement public sur une poche paysagée au niveau du col de Saint-Antoine, face au giratoire.
- Aménagement d'aires de stationnement et de places publiques paysagées sur les îlots résidentiels en devenir (3).
- Traitement paysager du stationnement autour de la médiathèque, voire en sous-sol de la structure et de l'esplanade qui la supporte.
- Organisation et traitement paysager du stationnement en retrait du stade de football.

- Implantation d'une gare de location de vélos au niveau de l'aire de stationnement et de l'OT du col de Saint-Antoine.

- Aménagement d'une piste cyclable sur la route en corniche reliant le col de Saint-Antoine au hameau de Nesa, passant par le couvent de Saint-François et traversant le vieux village.

Habitat

- Constructions pavillonnaires limitées aux périphéries et partiellement à un cadencement de l'urbanisation.
- Bâtiments de logements collectifs regroupés sur des plateformes artificialisées autour de piazzette (2 îlots dédiés – Cf. schéma d'aménagement).

Cadre de vie

- Valorisation paysagère des interfaces et aménagement de petits parcs, de squares avec jeux de boules, jeux pour enfants, bancs publics et mobilier urbain.

- Aménagement d'un petit square paysager face à la gendarmerie et à la future médiathèque-fabrique artistique, à deux pas des espaces résidentiels avec mobilier urbain, terrain de boules, jeux pour enfants.

- Végétalisation avec des arbres à longues tiges sur la plupart des espaces public comme îlots de fraîcheur où il fait bon à se retrouver en période de forte canicule.

- Végétalisation et plantation d'arbres à longues tiges au niveau des aires de stationnement existantes et en devenir.

Parti architectural

Logements collectifs

- Hauteur R+2 max.
- Volumes simples parallélépipédiques.
- Toits quatre pans tuiles rondes de couleur rouge.
- Constructions de petits ensembles collectifs de forme monobloc type maisons de village.
- Enduit projeté lissé et teinté dans la masse (chaux + tuf).
- Ordonnancement géométrique des ouvertures et des fermetures et uniformité sur l'ensemble des bâtiments.
- Prévoir à minima 2 places de stationnement par logement.
- Installation obligatoire de chauffe-eau solaires sur les toits ainsi que des panneaux photovoltaïques capables de répondre aux besoins domestiques de chaque construction.

Bâtiments publics

- Inertie lourde obligatoire.
- Hauteur maximale R+2.
- Les structures béton – métal et verre ou ossature bois parement bois sont vivement recommandées.
- Prévoir une esplanade supportant la future médiathèque avec une airee de stationnement en sous-sol.

Imperméabilisation des sites :

- Coefficient biotope de 0,60 sur la zone UD.
- Coefficient biotope de 0,70 sur la zone UL.

- Les aires de stationnement et les places publiques ne seront pas imperméabilisées. Toutefois un traitement particulier avec une texture adaptée sera retenu.

Trame verte :

- Préserver et gérer la trame verte telle qu'inscrite dans le parti d'aménagement (schéma de principe) comme espace de respiration urbaine.
- Alignements d'arbres à longues tiges sur les places publiques et sur les aires de stationnement.
- Préserver les bosquets, notamment au niveau de square paysager et en interface avec la gendarmerie.

Jardins d'agréments & aménagements paysagers

- Plantation d'arbres d'agrément sur les espaces publics type chênes, cèdres du Liban, cerisiers du Japon, marronniers, tilleuls, frênes.
- Plantation de haies vives et de massifs à baies et fruits à coques.
- Treilles et pergolas recouvertes de vignes vierges, de chèvrefeuille.
- Plantation de plantes mellifères en bordures de bâtiments : lavandins, menthe, iris, romarins, hortensias, rosiers.
- Plantation de fruitiers dans les jardins : pruniers, pommiers, agrumes, oliviers, figuiers, plaqueminiers.

Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts

- Composteurs collectifs et/ou individuels obligatoires.
- Récupérateurs des eaux pluviales obligatoires (bassins, réservoirs enterrés ...).
- Aménagement de noues plantées de haies vives et d'alignements d'arbres à longues tiges pour le drainage des eaux pluviales aux abords des aires de stationnement et en périphérie des îlots résidentiels en devenir.

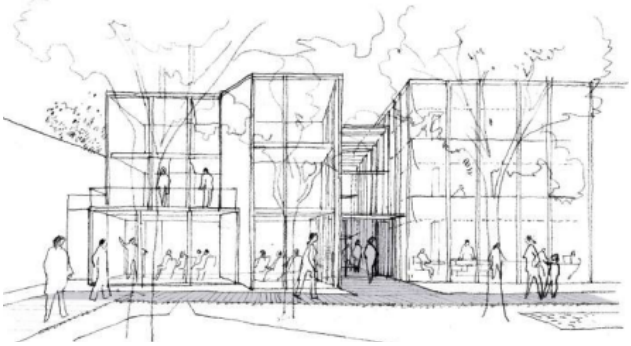
Aménagements pour la faune

- Des nichoirs à faucons seront installés sur les toits des bâtiments publics.
- Des nichoirs à hirondelles pourront être judicieusement installés au niveau des acrotères des bâtiments.
- Favoriser la plantation de haies vives et de massifs d'arbustes pour la petite faune, les petits mammifères et les sauriens.
- Pour le passage de la petite faune et permettre le libre écoulement des eaux pluviales, les clôtures et les murets seront strictement interdits au niveau des futures îlots résidentiels et des infrastructures et équipements publics (excepté la gendarmerie).











En haut à gauche : exemple de square paysager – jeux pour enfants, mobilier urbain, massifs d'agrément

En haut à droite et ci-dessus : exemples de médiathèques – modernité et transparence, exposition sud.

Ci-contre :
Place publique et aire de stationnent paysagées.
Alignements d'arbres à longues tiges, mobilier urbain et massifs de plantations d'agrément.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Les programmes de logements collectifs devront prévoir un minimum de :

  - 20% de logements sociaux.
  - 30% de logements locatifs.
  - 50% de T4-T5.

- Les aménagements paysagers constituent une obligation qui devra apparaître dans les projets et les demandes d'autorisation administratives avec une note détaillées et un plan paysager précis.

- L'ensemble des bâtiments publics ou recevant le public devront obligatoirement présenter les caractéristiques d'inertie lourde.

- Les aires de stationnement publiques ou recevant le public devront obligatoirement prévoir 20% du parc en bornes de recharge pour les véhicules électriques.

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

- La place du végétal et des sols non imperméabilisés devra couvrir à minima 70% de l'emprise de la zone UL.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Court terme (1-3ans) :

- Aménagement de l'aire de stationnement et de co-voiturage sur le col de Saint-Antoine.
- Aménagement de l'aire de stationnement au niveau du complexe sportif et du stade.
- Aménagement d'un petit square face à la gendarmerie.
- Traitement des abords de la chapelle de Saint-Antoine.
- Construction de l'OT intercommunal au niveau du col.

Moyen terme (3-5ans) :

- Construction des îlots de logements résidentiels.
- Organisation du stationnement et aménagement de places publiques paysagées.
- Organisation du maillage de pistes cyclables à partir du col de Saint-Antoine et de la gare de location de vélos.

Long terme (plus de 5 ans) :

- Construction de la médiathèque – fabrique artistique.
- Construction du gymnase – halle des sports.

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



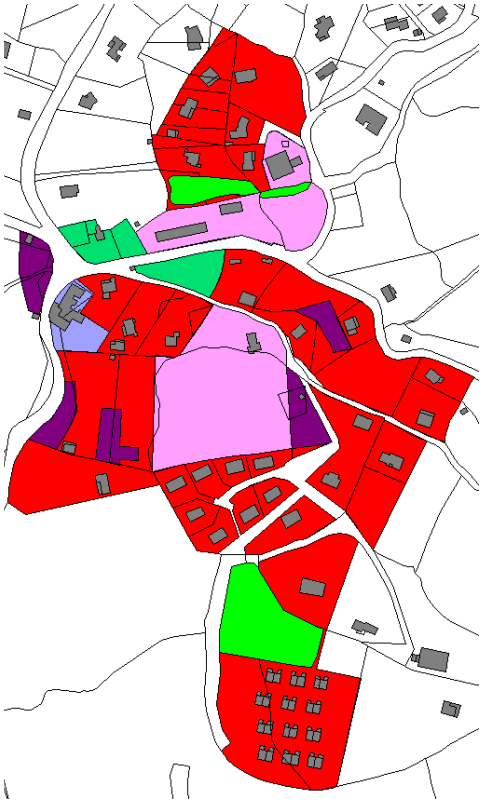


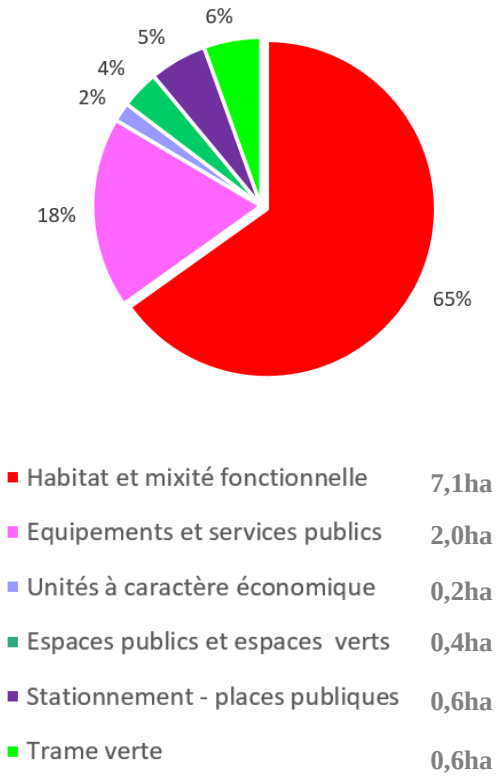
A gauche :
Exemple de place publique paysagée

Ci-contre :
Exemple de petit square paysager sous chênaie

Fiche récapitulative – Col de St Antoine, traitement urbain d'un carrefour routier – zones UD, UL – 12,2ha







20% de logements à caractère social.
30% de logements locatifs.
50% de T4-T5.

Le rez-de-chaussée des bâtiments collectifs accueillera des activités socio-économiques.

Densité moyenne de 10-20log./ha

Inertie lourde pour les bârtiments recevant le public.

Emprise au sol augmentée de 30% ou un étage supplémentaire pour toute construction bioclimatique.

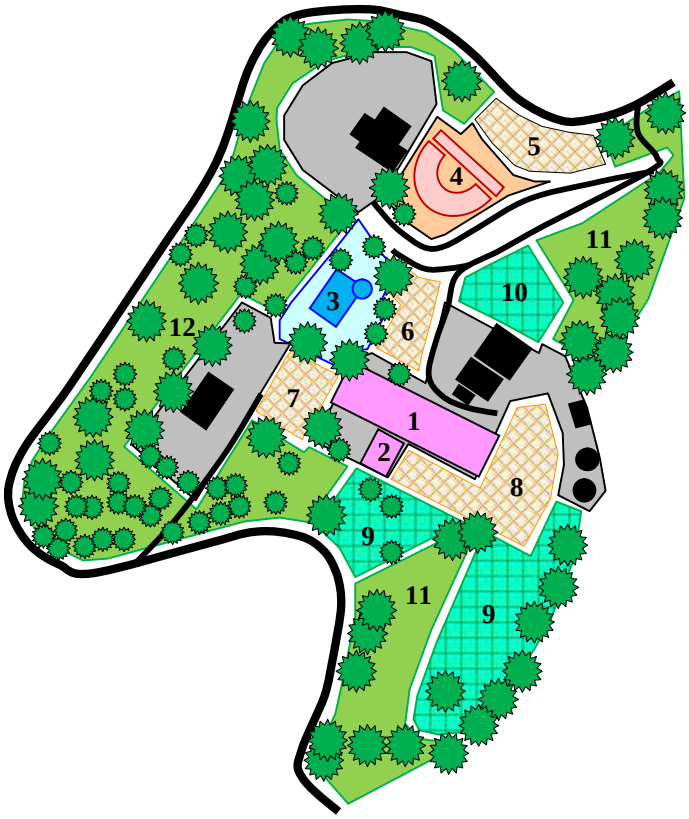
Hauteur des bâtiments de mixité fonctionnelle : R+2 (11m. maximum).
Hauteur des bâtiments publics : R+2 (9m.).
1 niveau supplémentaire autorisé en sous-sol pour le stationnement.

Coefficient biotope de 0,60 à 0,70.
70% de végétal sur la zone UL.

Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif.

Prévoir 20% de bornes de recharge pour les véhicules électriques sur les aires de stationnement publiques.
Ombrières photovoltaïques pour les aires de stationnement publiques.

Les chênes verts
Réhabilitation d'un ancien centre de vacances en quartier résidentiel
Renforcer la mixité du parc de logements et améliorer le cadre de vie





- Equipements culturels
- Hôtellerie
- Espace vert (parc paysager, espaces vert)
- Espace résidentiel
- Espace public (piazzetta, stationnement)
- Jardins partagés, jardins de polyculture

1. Logements collectifs en accession (restauration)
2. Salle des fêtes
3. Restauration du château en hôtel de charme
4. Aménagement d'un théâtre de verdure
5. Aire de stationnement visiteurs
6. Piazzetta
7. Aire de stationnement usagers
8. Place centrale + aire de stationnement
9. Jardins partagés
10. Jardins de polyculture
11. Square
12. Parc paysager

Zones UN – 3,3ha
STRATEGIE – REHABILITATION D'UN ANCIEN CENTRE DE VACANCES EN QUARTIER RESIDENTIEL
Développement socio-économique
Renforcement du lien social
Accession au logement
Organisation du stationnement
Traitement paysager des îlots et des interfaces

Programme attendu :
Mixité du parc de logements par une opération de renouvellement urbain et de restauration d'un ancien centre de vacances
Restauration du « château » en hôtel de charme
Aménagement de places publiques et lieux de rencontres
Aménagement d'aires de stationnement riverains + visiteurs
Aménagement de jardins partagés pour les résidents
Aménagement d'un parc paysager ouvert au public
Aménagement d'un théâtre de verdure dédié aux spectacles vivants

Contexte :
Renforcer l'attractivité et la position de bourg-centre de Vico
Organisation fonctionnelle des entrées de village
Renouer avec le lien social, ludique et culturel

Le site des chênes verts s'inscrit au cœur de la châtaigneraie et de la chênaie, sur la route de Coggia, entre le col de Saint-Antoine et le village d'Appriciani.

Il accueillait jadis une colonie de vacances qui est désaffectée depuis plus d'un quart de siècle. Les bâtiments annexes ont été vendus à des particuliers (maisons), ainsi que ledit château. Alors que le bâtiment principal et son réfectoire ont été délaissés.

L'idée serait de restaurer le site dans son ensemble sans le densifier et sans rajouter de surface de plancher supplémentaire. En faire un quartier, un hameau contemporain à part entière, voué à accueillir dès lors de l'habitat permanent dédié aux saisonniers, aux primo-accédants, aux ménages à revenu modéré. Cela permettrait de restaurer le site et de redynamiser le secteur jusqu'à Appriciani qui pâtit de son isolement et de l'exode rural.

Enjeux de développement

- Mener une opération de renouvellement urbain et de réparation urbaine.
- Tendre vers un rééquilibrage du parc de logements.
- Favoriser le renouvellement démographique avec l'arrivée de nouveaux ménages.
- Participer et donner un effet de levier dans la restauration de la dynamique villageoise de jadis.
- Renouer avec le lien social.
- Promouvoir le développement culturel.

Objectifs retenus

- Poursuivre la programmation et l'investissement public de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire.
- Transformer un espace partiellement désaffecté à vocation touristique en quartier résidentiel d'habitat permanent.
- Rechercher la mixité fonctionnelle.
- Soutenir la mixité du parc de logements en accession et le logement pour tous.
- Lutter contre l'étalement urbain.
- Préserver la trame verte et le paysage.
- Restaurer l'espace public et culturel comme incubateur social.

L'objectif étant d'attirer les jeunes ménages d'actifs en âge d'avoir des enfants et de tendre vers la restauration des équilibres territoriaux sur les différentes tâches urbaines qui composent la commune.

<u>Le projet vise les objectifs suivants</u> :

- S'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Restaurer un minimum de vie et de dynamique sur un espace et un secteur qui s'éteint progressivement au détriment des polarités urbaines.
- Poursuivre la politique de réparation urbaine sur l'ensemble du territoire.
- Prioriser la restauration de surfaces mutables dans un objectif de développement durable assumé.

Principes d'aménagement du quartier

- Optimiser le gisement foncier urbanisable.
- Poursuive la politique de mixité fonctionnelle.
- Préserver la trame verte et renforcer la place de l'arbre sur les espaces artificialisés.
- Renforcer le parc de logements locatifs et de logements en accession.
- Renouer avec le lien social.
- Faire de l'espace public un incubateur social.
- Renforcer la place du tourisme marchand.
- Améliorer le cadre de vie.

Programme retenu

Une programmation urbaine qui repose sur 4 îlots interconnectés par les espaces publics.

Lien social

- Aménagement d'une place centrale paysagée.
- Aménagement de piazzette périphériques au cœur des espaces habités.
- Aménagement d'un parc paysager en proposant des jeux pour enfants, un terrain de boules, du mobilier urbain en interface entre route primaire et espace résidentiel.
- Aménagement de jardins partagés avec des lots mis à la disposition des résidents.

Equipements publics

- Aménagement d'un théâtre de verdure pour accueillir des animations événementielles.

Organisation du stationnement et déplacements

- Aménagement d'aires de stationnement et de places publiques paysagées (4u).
- Traitement paysager du stationnement autour du théâtre de verdure.
- Aménagement d'une aire de stationnement plus importante pour accueillir visiteurs et riverains, en périphérie du bâtiment principal et des jardins partagés.

- Implantation d'une gare de location de vélos au niveau de l'aire de stationnement principale.

Habitat

- Maintien des constructions pavillonnaires existantes avec une possibilité d'extension de 30%
- Acquisition et restauration du bâtiment principal en logements sociaux ou en logements destinés à accueillir des saisonniers. Aucune extension dudit bâtiment ne sera autorisée.

Cadre de vie

- Valorisation paysagère du site et aménagement d'un petit parc sous forme de square avec jeu de boules, jeux pour enfants, bancs publics et mobilier urbain.
- Plantations d'agrément sur les aires de stationnement et les places publiques.
- Organisation paysagère des lots relevant des jardins partagés.
- Entretien régulier des arbres à longues tiges sur les espaces publics de l'ensemble du quartier.
- Coupes d'arbres soumises à autorisation.

Développement économique

- Restauration dudit « château » en hôtel de charme et/ou restaurant-débit de boissons.

Parti architectural

Château

- La mutation en hôtel de charme et restaurant est attendue.
- Seule la restauration du bâtiment existant sera autorisée sans extension ni surélévation possible.
- Tout travail de restauration devra respecter l'architecture, les matériaux et les couleurs d'origine.

Pavillonnaire individuel

- Constructions individuelles R+0 - R+1.
- Mitoyenneté, rehaussement possible jusqu'à R+2.
- Volumes simples, parallélépipédiques.
- Enduit à la chaux projeté/lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.

Logements collectifs :

- Seule la restauration du bâtiment existant sera autorisée sans extension ni surélévation possible.
- Alignement des ouvertures et fermetures.
- Le toit terrasse sera végétalisé et supportera autant de panneaux photovoltaïques et de chauffe-eau solaires que de besoin.
- Le toit terrasse de l'ancien réfectoire pourra être aménagé de façon à recevoir le public et un aménagement léger type pergolas, deck en bois...
- Le parement bois est vivement conseillé afin de garantir une meilleure insertion du bâtiment dans le site et le paysage.

Aménagements paysagers

Trame verte :

- Préserver et gérer la trame verte inscrite dans le parti d'aménagement (schéma de principe) comme espace de respiration urbaine.

- Préserver les bosquets et les arbres isolés type chênes, oliviers, oléo-lentisques, lentisques pistachiers, pins.

Jardins d'agréments & aménagements paysagers

- Plantes invasives interdites.
- Haies vives de de chèvrefeuilles et hortensias.
- Treilles et pergolas recouvertes de vignes, de chèvrefeuille, de glycines ou de bignones sur les espaces publics comme privés.

Récupération des eaux pluviales et recyclage des déchets verts

- Composteurs obligatoires.
- Réservoirs de récupération des eaux pluviales obligatoires.
- Aménagement de noues et de bassins végétalisés autant que besoin sur les interfaces paysagées.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

- La restauration du bâtiment principal dit de l'ancienne colonie de vacances sera restauré pour accueillir uniquement des logements dédiés aux saisonniers ou à caractère social.

- Le projet de restauration en logements sociaux ou en logements dédiés aux saisonniers devra prévoir 50% de T4-T5

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

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

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

- Une gare de location de vélos sera implantée sur la zone des chênes verts.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Court terme (1-3ans) :

- Acquisition du bâtiment de l'ancienne colonie par la commune.
- Réalisation des travaux de restauration dudit bâtiment.

Moyen terme (3-5ans) :

- Restauration dudit château en hôtel de charme et restaurant.
- Aménagement des aires de stationnement.
- Aménagement des places publiques.
- Aménagement de jardins partagés.
- Aménagement d'un petit par paysager sous forme de square.

Long terme (plus de 5 ans) :

- Poursuite du maillage de pistes cyclables et aménagement de la gare de location de vélos.
- Construction du théâtre de verdure.

Nota :

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



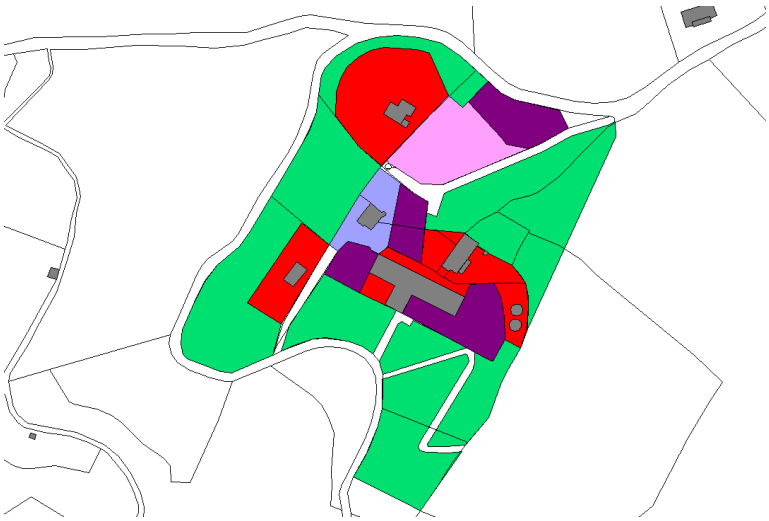


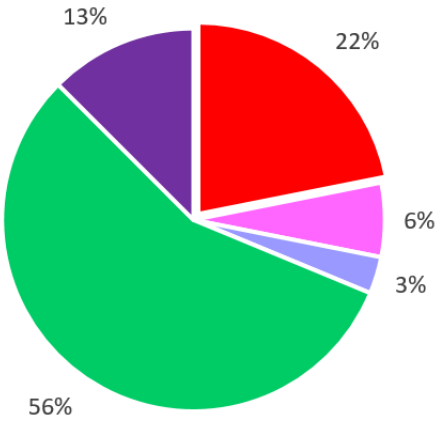
A gauche :
Exemple de principe de théâtre de verdure

Ci-contre :
Exemple de jardins partagés

Fiche récapitulative – Réhabiliter un ancien centre de vacances en quartier résidentiel – zones UN – 3,3ha







Habitat et mixité fonctionnelle	0,7ha
Equipements et services publics	0,2ha
Unités à caractère économique	0,1ha
Espaces publics et espaces verts	1,8ha
Stationnement - places publiques	0,4ha
Trame verte	0,0ha

30% de logements à caractère social pour programmes > à 10 log.
50% de logements à caractère social pour programmes < à 10 log et > à 4 log.
20% de logements locatifs en sus des logements à caractère social.
50% de T4-T5.

Possibilité d'extension de 30%.
En cas de constructions bioclimatiques, autorisation d'extension jusqu'à 30% pour tous les bâtiments.

Densité moyenne de 8-10log./ha

Hauteur des constructions individuelles : R+0 à R+1 (7m.).
Rehaussement autorisé jusqu'à R+2 en cas de constructions mitoyennes.
Hauteur constructions d'habitat collectif : R+2.
Hauteur hébergements touristiques marchands : R+2.

Coefficient biotope de 0,60.

Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable.

Prévoir bornes de recharge pour les véhicules électriques sur les aires de stationnement.
Prévoir des ombrières photovoltaïques pour les aires de stationnement recevant le public.

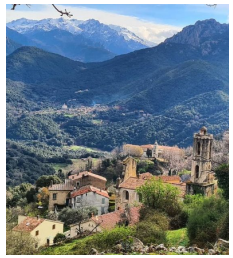
Tableau récapitulatif des OAP

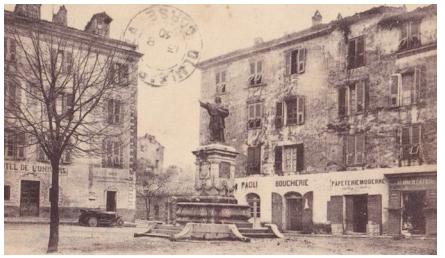
Secteurs	Zones	Densification dents creuses	Renouvel. Urbain**	Extension urbaine	Densité moyenne*	Log. suppl. estimés	Nombre de log. à caractère social (OAP)	Nombre de log. locatifs hors log. sociaux (OAP)	Logements collectifs	Coefficient biotope
Sagone cœur de station	**AUE**	**X**	**X**	**X**	**10-20 log/ha**	**48u**	**20u**	**10u**	**48u**	**0,70**
Polarité secondaire de Sant'Appianu	**AUQ**			**X**	**8-10 log/ha**	**10u**	**10u**	**3u**	**10u**	**0,60**
Quartier du port de plaisance	**AUM**	**X**	**X**	**X**	**8-10 log/ha**	**50u**		**15u**	**50u**	**0,60**
E Pieve – Vico Est	**UA – UD UL**	**X**	**X**	**X**	**10-20 log/ha**	**50u**	**10u**	**15u**	**45u**	**0,2 à 0,7**
Col de Saint-Antoine Vico ouest	**UD – UL**	**X**		**X**	**8-10 log/ha**	**40u**	**8u**	**12u**	**37u**	**0,6 à 0,7**
Les Chênes verts	**UN**		**X**		**8-10 log/ha**	**20u**	**20u**	**-**	**20u**	**0,6**
TOTAL	**ZU**	**-**	**-**	**-**	**10-15* log./ha**	**218u****	**68u**	**55u**	**210u**	**0,2 à 0,7**

**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.*

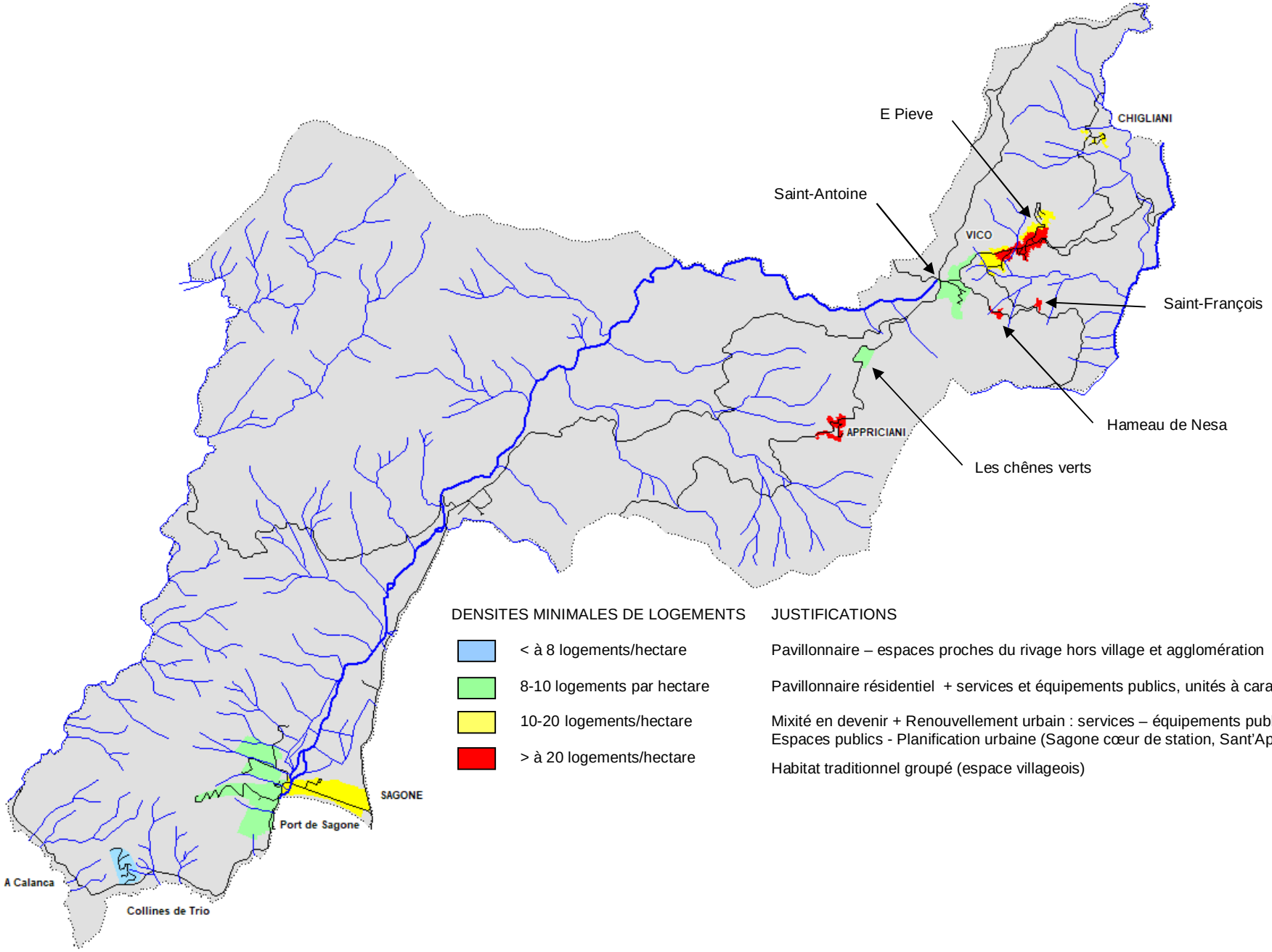
***La programmation prévoit jusqu'à 170% de logements en plus de ce qui est inscrit dans le PADD au regard la maximisation possible en termes de hauteurs de bâtiments collectifs autorisées et des opérations en rénovation-préemption et renouvellement urbain. Tous (96%) étant des logements collectifs.*






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



DENSITES MINIMALES DE LOGEMENTS	JUSTIFICATIONS
< à 8 logements/hectare	Pavillonnaire – espaces proches du rivage hors village et agglomération
8-10 logements par hectare	Pavillonnaire résidentiel + services et équipements publics, unités à caractère socio-économique, espaces verts
10-20 logements/hectare	Mixité en devenir + Renouvellement urbain : services – équipements publics - activités économiques - habitat Espaces publics - Planification urbaine (Sagone cœur de station, Sant'Appianu, quartier du port de plaisance)
> à 20 logements/hectare	Habitat traditionnel groupé (espace villageois)

OAP THEMATIQUES

OAP Trame verte et bleue

OAP Circulations douces

OAP Vulnérabilité

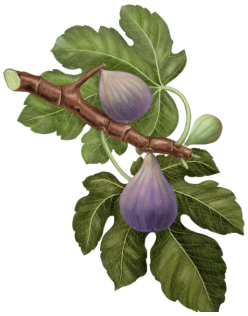
OAP Agriculture

OAP retenues collinaires

OAP Nouveau cimetière de Sagone







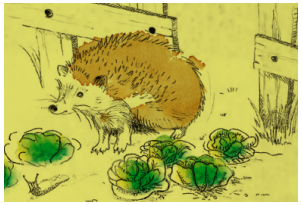








OAP Trame verte et bleue









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

Protéger les espaces écologiques du territoire

- Un corridor bleu structurant à maintenir et qualifier
- Protéger les berges et les abords du Sagone
- Préserver les corridors bleus secondaires
- Protéger les sources et fontaines
- Préserver les ripisylves
- Restaurer et valoriser les espaces agricoles
- Préserver et valoriser les massifs montagneux
- Protéger et restaurer les l'aulnaie

Assurer la protection du grand paysage

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

Assurer la remise en état des continuités écologiques

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

CHIGLIANI
VICO
APPRICIANI
SAGONE
Port de Sagone
A Calanca
Collines de Trio

OAP Circulations douces

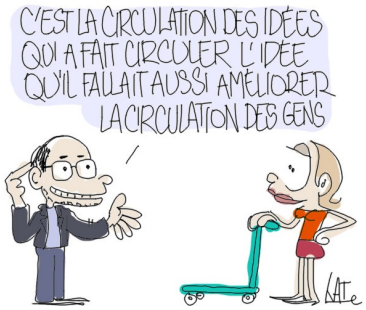
Objectifs

Organiser des itinéraires cyclables

Encourager les déplacements piétonniers sur les polarités urbaines

Mettre en œuvre des liaisons douces efficaces sur les quartiers résidentiels

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



Centres piétonniers

Gare de location de vélos

Le Territoire de Vico et les circulations douces

Pistes cyclables à aménager

Circulations piétonnes et chemins communaux

Voie verte à aménager sur les abords du Sagone

Mettre en œuvre des liaisons douces avec les villages

Faciliter les déplacements à vélo au sein des espaces résidentiels

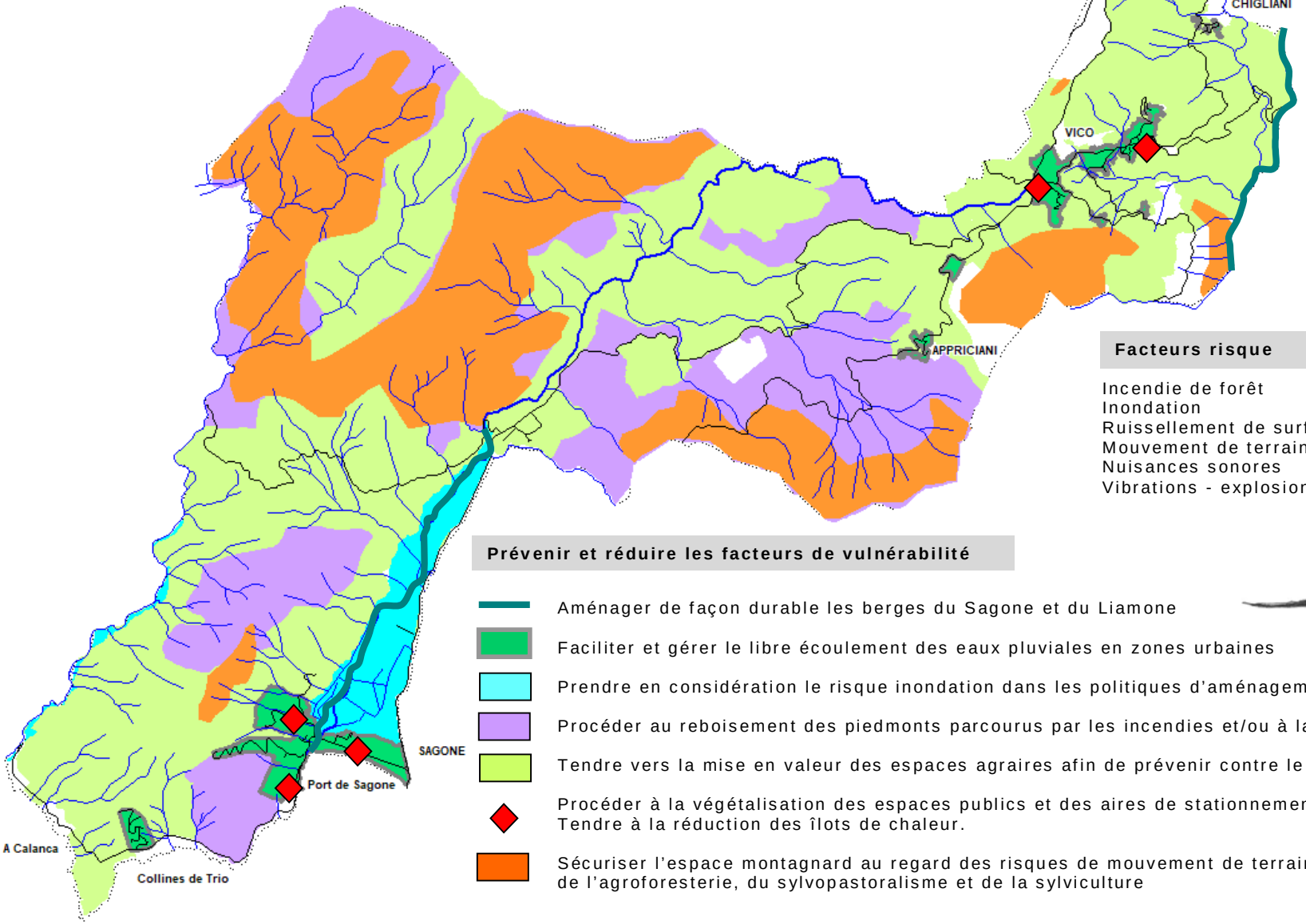
Favoriser le développement des cheminements pédestres à des fins de loisirs et culturels

OAP Vulnérabilité









Facteurs risque

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



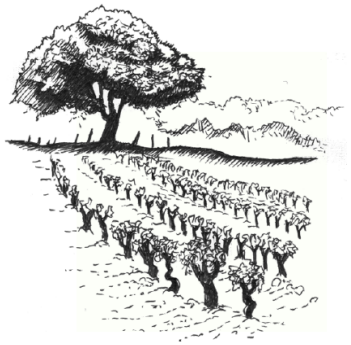
Prévenir et réduire les facteurs de vulnérabilité

- Aménager de façon durable les berges du Sagone et du Liamone
- 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

OAP Agriculture



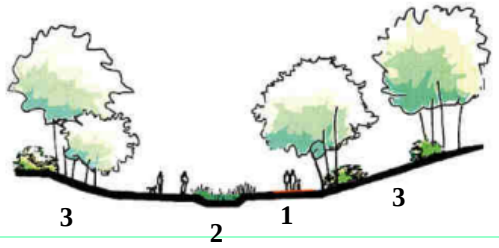




Préserver la diversité culturale et les paysages agricoles

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

Préservation et entretien des chemins ruraux



1. Entretenir régulièrement les chemins afin de garantir les possibilités de circulation
2. Entretenir les fossés pour la gestion d s 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
- Ripisylves à préserver en zones agricoles
- Parcours pédagogique sur la diversité agricole
- 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.

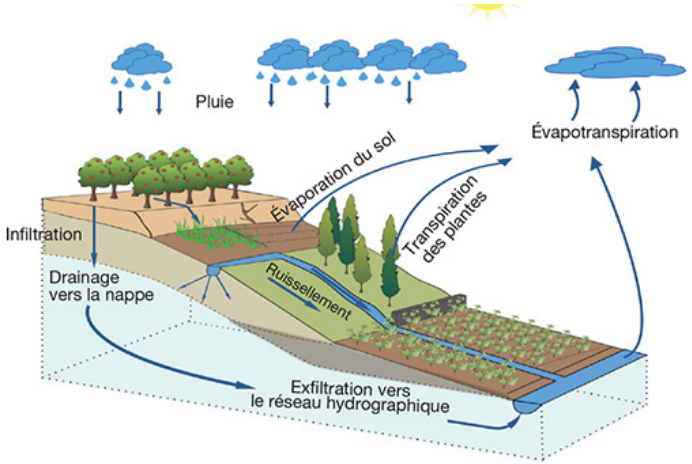
L'ouvrage est constitué d'une digue en terre ou maçonnée. Il permet de retenir l'eau dans un talweg, une combe, un ravin, un vallon et de stocker une part des écoulements d'eaux. Ces eaux sont utilisées ensuite dans les domaines de l'irrigation agricole, la protection incendie, la pisciculture et l'eau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



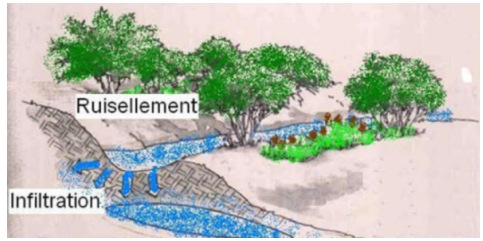
Recommandation sur les retenues collinaires à Vico

- 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…).



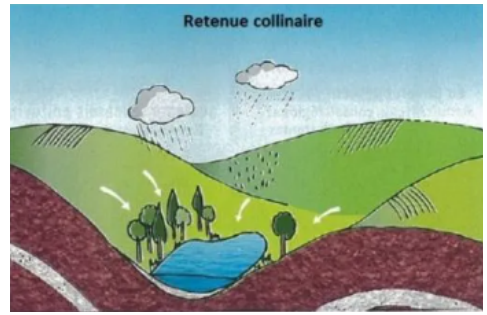
Les utilisations de l'eau en agriculture





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.



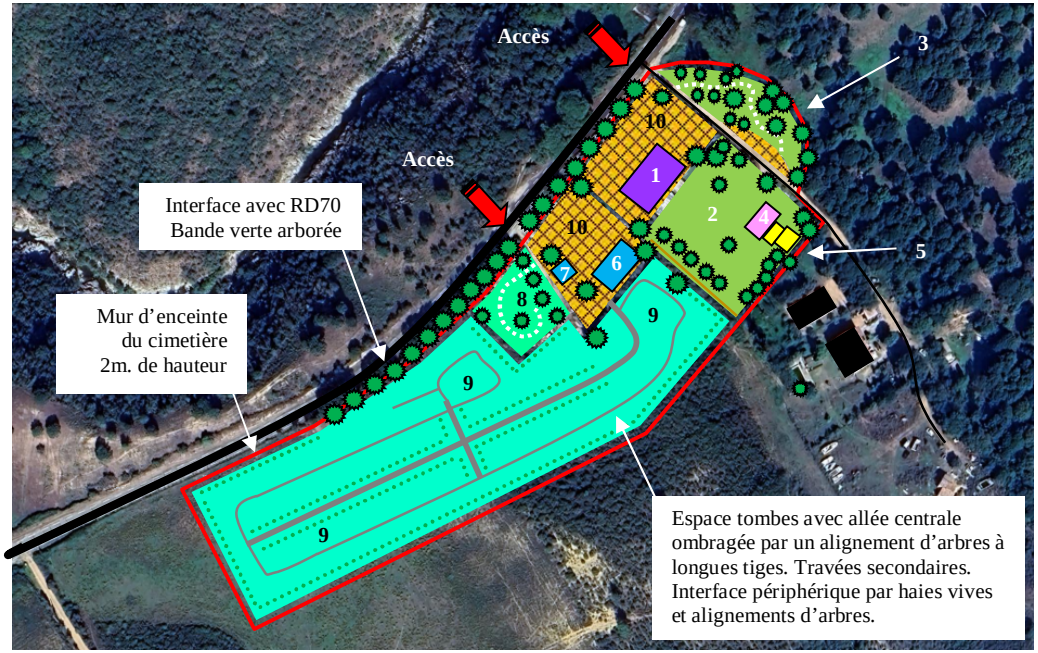
Conditions

- 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.

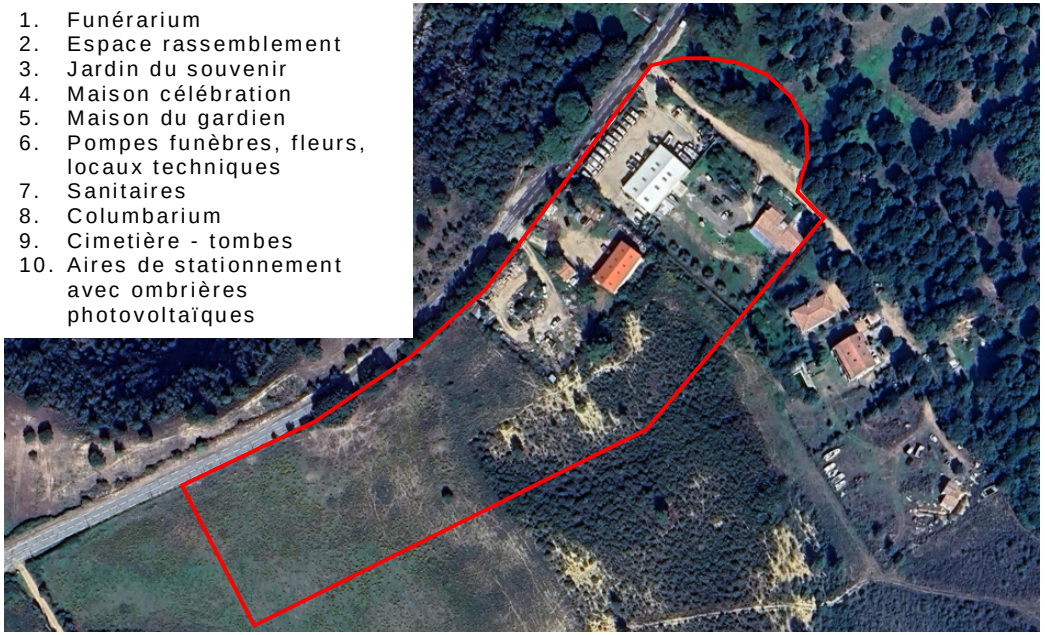
Objectifs

- 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.

OAP Nouveau cimetière de Sagone



1. Funérarium
2. Espace rassemblement
3. Jardin du souvenir
4. Maison célébration
5. Maison du gardien
6. Pompes funèbres, fleurs, locaux techniques
7. Sanitaires
8. Columbarium
9. Cimetière - tombes
10. Aires de stationnement avec ombrières photovoltaïques



Contexte

Au vu de l'augmentation démographique de la commune, du vieillissement de la population, et des projections en termes de décès sur le territoire communal, il apparaît que le cimetière du village est insuffisant. Celui-ci est en effet arrivé à saturation et ne répond plus aux attentes de la commune. Il est donc envisagé la création d'un nouveau cimetière en fonds de plaine de Sagone.

Mise en œuvre

Aménagement d'un cimetière dit « paysagé », en bordure de la RD70 à l'emplacement et en extension des garages et des locaux de la communauté de communes.

Enjeu

Offrir un cadre agréable et plus aménagé de ce type d'équipement et d'espace public.

Aménagements retenus

- Mur d'enceinte 2m. de hauteur doublé d'un alignement d'arbres et de haies vives.
- Une aire de stationnement extérieure alignée à la voirie avec ombières photovoltaïques montées sur ossatures bois lamellé-collé.
- 2 accès à partir de la RD70.
- Une desserte interne caractérisée par une allée centrale ombragée par un alignement d'arbres longues tiges.
- Des travées perpendiculaires paysagées menant aux emplacements dédiés aux tombes.
- Ilots dédiés à recevoir des emplacements (1,5m x 3m. x 2,5m de hauteur) pour les tombes aériennes et non enterrées.
- Ecartement entre chaque tombe de 0,30m. à 0,50m.
- Des locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du cimetière : dépôt d'ordures, points d'eau, bornes électriques, éclairage public, sanitaires.
- Un columbarium paysagé en forme de spirale.
- Un funérarium en lieu et place du bâtiment existant.
- Un jardin du souvenir sur un îlot arboré.
- Un espace paysagé de célébration et de rassemblement et la maison du gardien au niveau de la maison existante qui sera réaménagée à cet effet.
- Un traitement végétal sur l'ensemble de l'emprise du cimetière avec maintien des boisements en place et plantations d'agrément pour renforcer la caractère paysager du site et créer une interface verte gérée.
- Un espace paysagé pour la récupération des eaux pluviales.



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/