

Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale N°1

TOME 1

3. ORIENTATIONS D'AMEGAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Historique du PLU de Bastia			
P.O.S. approuvé le 24/09/1987		P.L.U. approuvé le 18/12/2009	
Révision P.O.S. N° 1 : 03.10.1994 N° 2 : 21.07.2005	Modification P.O.S. N° 1 : 14.08.1996 N° 2 : 31.07.1998 N° 3 : 21.11.2001 N° 4 : 22.12.2007 N° 5 : 08.05.2008	Révision P.L.U. N° 1 :	Modification P.L.U. Modification simplifiée n°1 : 31/05/2010 Modification n°2 : 20/06/2011 Modification n°3 : 06/05/2013 Modification n°4 : 28/6/2014 Modification n°5 : 22/12/2015 Modification n°6 : 22/06/2016 Modification n°7 : 24/07/2018 Modification n°8 : 28/05/2019 Modification n°9 : 25/06/2019 Modification n°10 : 17/01/2022
Mise à jour P.O.S.		Mise à jour P.L.U.	

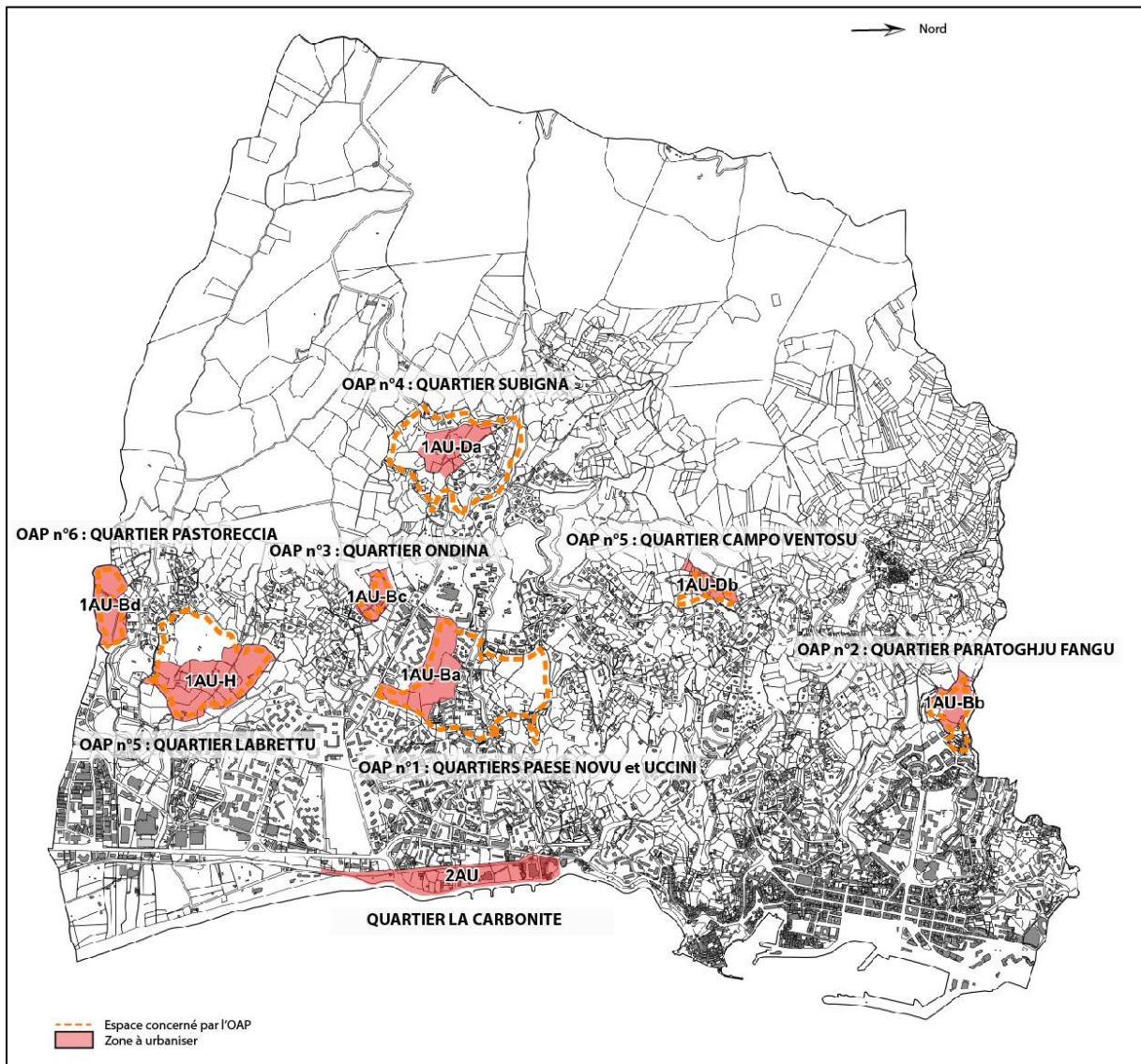
SOMMAIRE

LOCALISATION DES OAP	3
OAP N°1 : QUARTIER PAESE NOVU ET UCCINI	6
1. Situation.....	6
2. Objectifs généraux.....	7
3. Principes d'aménagement à respecter.....	8
OAP N°2 : QUARTIER PARATOGHJU - FANGU	18
1. Situation.....	18
2. Objectifs généraux.....	19
3. Principes d'aménagement à respecter.....	20
OAP N°3 : QUARTIER ONDINA	28
1. Situation.....	28
2. Objectifs généraux.....	29
3. Principes d'aménagement à respecter.....	29
OAP N°4 : QUARTIER SUBIGNA	32
1. Situation.....	32
2. Objectifs généraux.....	33
3. Principes d'aménagement à respecter.....	34
OAP N°5 : QUARTIER LABRETTU	39
1. Situation.....	39
2. Objectifs généraux.....	40
3. Principes d'aménagement à respecter.....	42
OAP N°6 : QUARTIER PASTORECCIA	56
1. Situation.....	56
2. Objectifs généraux.....	57
3. Principes d'aménagement à respecter.....	57
OAP N°7 : QUARTIER CAMPO VENTOSU	62
1. Situation.....	62
2. Objectifs généraux.....	63
3. Principes d'aménagement à respecter.....	63
ECHEANCIER PREVISIONNEL	67

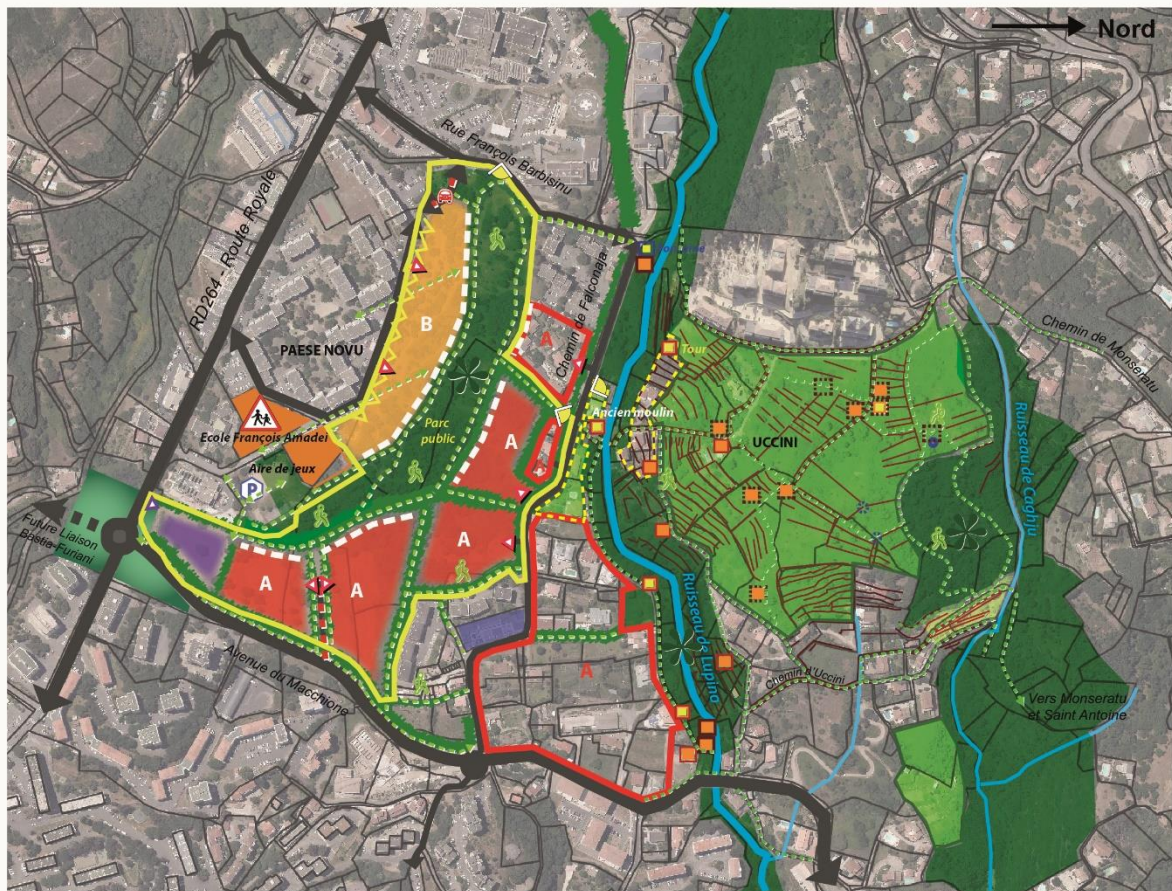
LOCALISATION DES OAP




















Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Bastia concernent plusieurs secteurs de la commune, englobant les zones à urbaniser ainsi que leurs environs proches afin de garantir leur bonne insertion dans leur environnement urbain et paysager.

Localisation des espaces concernés par une OAP et des zones à urbaniser



OAP n°1 - QUARTIER PAESE NOVU et UCCINI



-  Périmètre de la zone à urbaniser
-  Secteur d'habitat - typologie : collectifs en R+6 minimum à R+8 maximum
-  Secteur d'habitat mutable à densifier/recomposer - typologie attendue : collectifs en R+6 minimum à R+8 maximum
-  Secteur destiné prioritairement à l'extension des services hospitaliers y compris les bureaux et hébergements/logements nécessaires à son fonctionnement, en seconde intention à du logement - typologie collectifs en R+6 minimum à R+8 maximum
-  Equipement public
-  Locaux commerciaux de proximité existants à valoriser
-  Prévoir un traitement qualitatif des façades donnant sur le parc
-  Couture urbaine à aménager
-  Voie principale de desserte à conforter/créer
-  Accès aux bâtiments à privilégier
-  Voie existante
-  Cheminement pour modes actifs à conserver / réhabiliter / créer et à accompagner d'espaces verts de qualité
-  Parc public
-  Espace public/Espace vert de qualité à aménager en préservant les boisements existants
-  Anciennes terrasses à valeur patrimoniale, à préserver et valoriser
-  Espace boisé, aux caractéristiques naturelles à préserver
-  Eléments du patrimoine à préserver, valoriser et, dans la mesure du possible, restaurer
-  Espace bâti à stabiliser
-  Espace bâti à renaturer à long terme

OAP n°1 : QUARTIER PAESE NOVU et UCCINI

1. Situation

L'OAP couvre la zone à urbaniser ainsi que ses environs, ceci afin de garantir une bonne inscription des projets dans leur environnement élargi.

La zone à urbaniser du quartier de Paese Novu constitue une vaste dent creuse au sein d'une zone urbaine dense. Elle est en conséquence en capacité de recevoir un programme significatif de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Un des secteurs peut également accueillir une extension des services hospitaliers, le cas échéant des logements et/ou hébergements nécessaires à son fonctionnement, compte tenu de sa proximité avec l'équipement actuel.

La préservation d'un parc au caractère naturel, poumon vert à l'échelle du quartier, est également importante en termes de qualité de vie dans ce secteur de la ville qui comporte peu de jardins/parcs publics.

A proximité immédiate de la zone à urbaniser, des espaces bâtis ont été intégrés à l'OAP dans la mesure où, dans un souci de gestion économe de l'espace, ces derniers doivent progressivement être densifiés.

La présence du ruisseau Lupinu au Nord de Paese Novu est également à signaler et à valoriser. Il participe en effet à la trame verte et bleue de Bastia et abrite de nombreux éléments patrimoniaux, dont notamment d'anciens moulins et des terrasses dont certaines sont encore aujourd'hui cultivées en tant que potagers d'agrément. Cet espace permet également une respiration dans la ville et constitue un espace de couture, une articulation avec Uccini et les espaces bâtis plus haut sur le relief collinaire.

Le secteur d'Uccini présente un potentiel agricole il est donc spécifiquement préservé pour cette fonction. Cette entité participe également à la trame verte et bleue de Bastia, dans le prolongement des espaces composant la ceinture verte entre la ville basse et la ville haute, qui s'étire du ruisseau Fuminale (limite Nord de la commune) au ruisseau du Lupino, à travers une succession d'espaces cultivable et boisés selon les secteurs. Enfin, plusieurs éléments patrimoniaux y sont présents.

Enfin, un espace bâti en contrebas d'Uccini a été intégré à l'OAP, s'agissant d'un secteur traversé par d'anciens chemins historiques à préserver.

La zone à urbaniser représente 10,18 ha, incluant le parc et la jonction de la future déviation Bastia-Furiani avec la Route Royale et l'avenue du Macchione prévue par la Collectivité de Corse.

Localisation de l'espace concerné par l'OAP et de la zone à urbaniser



2. Objectifs généraux

2.1 Objectifs en termes d'environnement et de paysage :

- Préserver des espaces de nature significatifs en ville, complémentaires aux espaces naturels qui seront préservés, notamment pour les quartiers à densité soutenue qui n'en disposent que très peu.
- Prendre en compte et intégrer les atouts paysagers des lieux, notamment la présence d'éléments naturels tels que :
 - les ruisseaux du Lupinu et de Gaghju ainsi que les ripisylves et boisements qui les accompagnent dans la mesure où ces espaces sont propices au maintien de la biodiversité, ils apportent ombre et fraîcheur face au changement climatique et jouent un rôle essentiel dans la gestion des eaux pluviales
 - le parc boisé de Paese Novu qui constitue pour les résidents des quartiers alentours un espace de respiration et de détente
 - les bosquets d'arbres et/ou les sujets les plus significatifs isolés qui permettent de préserver des poches de nature à l'échelle locale en complément des vastes espaces favorables à la biodiversité, afin de préserver des espaces de nature en ville, garants d'une certaine qualité de vie
 - la présence de jardins potagers/espaces cultivés en terrasse installés aux abords des cours d'eau, tant pour leur valeur patrimoniale que pour leur valeur en tant que ressource complémentaire
- Préserver le patrimoine local, témoin de l'histoire du site et notamment :
 - le patrimoine bâti dont un tombeau et un ancien four à pain au niveau d'Uccini, d'anciens moulins le long du Lupino
 - les terrasses et murets en pierres sèches
 - les anciens chemins

2.2 Objectifs en termes d'habitat et de mixité sociale :

- Œuvrer en une gestion économe de l'espace en optant au sein du quartier Paese Novu, pour une densité soutenue et similaire aux quartiers voisins.
- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée à la diversité des ménages.
- Continuer à œuvrer en faveur d'un juste équilibre en réservant une partie des programmes de logements pour la réalisation de logements locatifs sociaux, dans les conditions fixées aux dispositions générales du règlement.

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

- Réserver l'aménagement des îlots urbanisables à l'habitat et, si besoin, au développement des équipements publics hospitaliers sur une partie de la zone.
- Redynamiser la polarité commerciale de quartier existante au sein de la zone urbaine immédiatement voisine. L'augmentation de la population permettra une plus ample fréquentation et, en conséquence une meilleure attractivité.
- Prévoir, à l'interface des espaces constructibles, l'aménagement d'un parc public propice aux liens sociaux et participant à la qualité de vie des résidents.

2.4 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

- Limiter la création de nouvelles voies au sein de la zone à urbaniser et privilégier les cheminements piétons permettant un maillage cohérent et des connexions inter-quartiers afin d'inciter à limiter l'usage de l'automobile, ainsi que pour faciliter les accès au parc urbain et aux espaces agricoles/naturels.
- Prendre en compte le projet de liaison Bastia-Furiani, qui doit déboucher au Sud du quartier Paese Novu, au niveau de la Route Royale.

2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte pour la zone à urbaniser du quartier Paese Novu:

- Amiante : La zone à urbaniser est soumise à une faible probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères.
- Inondation : Le règlement du PPRI recense plusieurs talwegs dans ce secteur n'imposant pas de prescription particulière, mais les services de l'Etat devront toutefois préalablement être consultés pour avis.

- Risque Incendie Feu de Forêt : Les projets devront mettre en œuvre les prescriptions prévues au sein du règlement du PPRIF (Risque modéré à proximité de la Route Royale uniquement).

3. Principes d'aménagement à respecter

Les principes d'aménagement ci-après précisent et complètent les dispositions prévues au sein du règlement du PLU.

3.1 Conditions d'urbanisation

Zone à urbaniser de Paese Novu :

L'urbanisation de la zone sera réalisée sous forme d'une à cinq opérations d'ensemble, suivant les ilots représentés sur l'illustration de l'OAP.

L'urbanisation doit participer à la structuration de l'espace. Une cohérence d'ensemble en termes d'harmonie et de qualité architecturale est à rechercher.

Pour les lots situés le long de l'avenue du Macchione et du chemin de Falconaja, l'urbanisation se fera sous forme d'ilots avec espace vert en partie centrale.

Pour l'îlot situé entre l'école François Amadei et la rue Barbisinu, l'implantation des bâtiments et l'organisation des espaces libres doivent permettre une greffe urbaine avec un traitement qualitatif des abords de la voie (si possible des deux côtés de la voie) et une implantation cohérente des bâtiments dans le prolongement de l'existant. Des percées/ ouvertures et cheminements seront créées pour permettre l'accès au parc public.

Sauf contrainte particulière (présence de la nappe phréatique par exemple), les places de stationnement imposées au règlement du PLU directement rattachés aux logements et équipements devront être réalisées dans les volumes bâtis (sous-sol, rez-de-chaussée, parking silos). Les aires de stationnements rattachés aux opérations de logements et réalisées à l'air libre doivent être limitées au stationnement des visiteurs.

Secteurs d'habitat mutables à densifier/recomposer limitrophes, délimités sur l'illustration de l'OAP :

L'objectif sur ces secteurs est d'arriver à une densification progressive du tissu urbain.

Les nouveaux projets de constructions autorisés seront nécessairement des bâtiments d'habitat collectif respectant notamment les conditions de hauteurs précisées au sein du règlement et reportées ci-après.

Espace bâti à stabiliser

Le secteur est mal desservi et en interface entre la zone agricole d'Uccini et l'espace naturel du Lupino, La continuité écologique est à préserver. Seules les extensions mesurées des habitations existantes et les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont autorisées.

Espaces à renaturer :

Le secteur est restreint, localisé au bord du Lupino. Il concerne, tel que figuré sur l'illustration de l'OAP, les trois parcelles situées de part et d'autre du passage menant à l'ancien moulin et à Uccini.

L'objectif est de redonner une ouverture plus ample sur le Lupino, d'élargir son espace de biodiversité, tout en valorisant l'ancien moulin et le pont. La Tour située sur la hauteur d'Uccini sera également mieux valorisée.

Dans ce secteur, les nouveaux projets et extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées.

Zone agricole et naturelle :

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées, prioritairement par mobilisation du bâti existant sur le site, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes destinées à l'habitation (se référer au règlement du PLU).

En cas de mise en culture sous forme de jardins partagés seule la restauration des anciens bâtiments patrimoniaux pouvant être utile au rangement des outils peut être autorisée, pour cette vocation.

3.2 Mixité fonctionnelle

Commerces, services :

Les locaux commerciaux en cœur de quartier, localisés sur l'illustration de l'OAP seront conservés et pourront être réaménagés.

Sans être obligatoire, des commerces et activités artisanales peuvent être implantées au rez-de-chaussée des îlots à bâtir donnant sur l'avenue du Macchione.

Equipements publics :

L'OAP prévoit sur un des secteurs (« B » sur l'illustration de l'OAP), une possible extension des équipements publics hospitaliers, y compris des bureaux nécessaires à son fonctionnement. Les études en cours permettront de définir la nécessité à mobiliser cette unité foncière pour cette vocation. Des logements/hébergements peuvent également y être réalisés, qu'ils soient nécessaires, ou pas, au fonctionnement du site hospitalier.

A l'entrée Sud de la zone (carrefour Route Royale/avenue du Macchione) un secteur sera conservé pour de futurs besoins en équipements.

Un espace mitoyen à l'école François Amadei a également été intégré à la zone urbaine pour permettre, si besoin est, un agrandissement ultérieur de l'établissement.

Le parc prévu à l'OAP sera nécessairement ouvert au public.

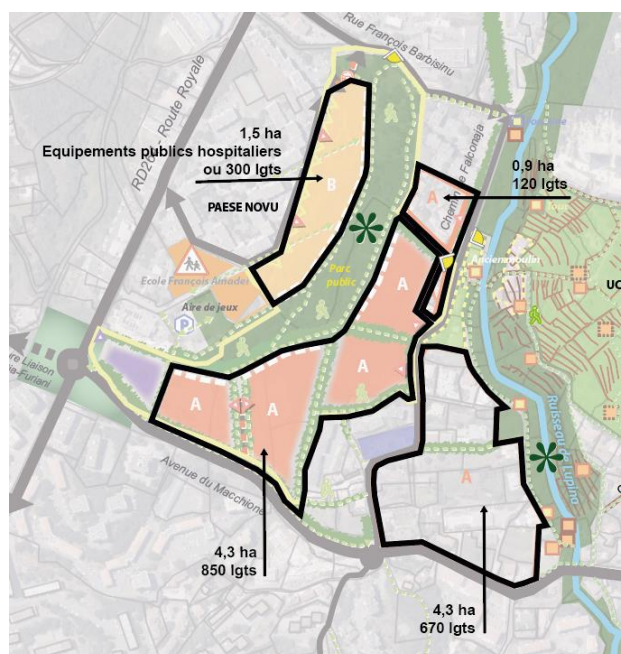
Objectifs en termes de production de logements :

Il est estimé qu'environ :

- 850 logements peuvent être réalisés au sein de la zone à urbaniser, dans les lots « A » représentés sur l'illustration de l'OAP
- Si la restructuration de l'équipement hospitalier porte uniquement sur le site actuel, environ 300 logements supplémentaires pourraient être édifiés au sein du lot « B », pour répondre aux besoins en logement/hébergement du personnel. Un programme de logements pourra également y être réalisé en cas de déplacement du pôle hospitalier sur le site de Labretto,
- Environ 790 logements peuvent être réalisés au sein de la zone urbaine, sur du long terme, par mutation du bâti actuel, en optant pour une densité plus soutenue

Les projets s'attacheront à remplir au maximum ces objectifs.

Localisation du potentiel en logements



3.3 Mixité sociale

Une part des logements qui seront réalisés devront être affectés aux logements locatifs sociaux, dans les conditions définies au sein des dispositions générales règlement.

3.4 Volumétrie des constructions

Les programmes exploiteront au maximum les possibilités offertes par le règlement du PLU et les précisions apportées par l'OAP.

Afin d'assurer une cohérence architecturale sur l'ensemble du quartier et de parvenir aux objectifs quantitatifs indiqués en termes de production de logements, une hauteur minimale est imposée pour toute nouvelle construction ou opération de démolition/reconstruction, ceci à la fois au sein de la zone à urbaniser et au sein des secteurs d'habitat mutables à densifier/recomposer limitrophes.

Les bâtiments devront donc avoir une hauteur majoritairement comprise entre 21 m (équivalent R+6) et 24 m (équivalent R+7) avec possibilité d'une hauteur portée à 27 m (équivalent R+8) sur une partie du bâti si cette hauteur permet de faciliter la réalisation du stationnement dans le volume des constructions et la réalisation du nombre de logements indiqué à l'OAP.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de chaque unité foncière support du projet, sauf pour les équipements publics pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée. Une optimisation du foncier doit cependant être recherchée.

Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque parcelle issue de la division.

3.5 Qualité architecturale des constructions

Pour la zone à urbaniser :

Au sein de la zone à urbaniser, un traitement qualitatif des façades est attendu comme indiqué sur l'illustration de l'OAP. Les logements donnant sur le parc comprendront des terrasses privatives. L'aménagement de terrasses en espaces verts collectifs peut permettre, en complément, une transition douce entre les espaces bâtis et le parc.

Pour la zone à urbaniser et les secteurs d'habitat mutables à densifier/recomposer:

Une attention particulière sera portée dans le traitement et l'insertion architecturale des parkings silo.

Lorsque les rez-de-chaussée des bâtiments et/ou soubassements sont constitués de façades aveugles (cas des stationnements intégrés au rez-de-chaussée des bâtiment par exemple) un traitement spécifique de qualité architecturale évidente ou un accompagnement végétal (plantes grimpantes par exemple) devra être réalisé.

3.6 Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les bâtiments doivent respecter une distance de 15 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de l'avenue du Macchione, du chemin de Faconaj, de la Route Royale, du chemin de Falconaja et de la rue F. Barbisino.

Afin de créer une certaine unité et harmonie, un alignement cohérent des constructions est à rechercher sur ces deux linéaires.

Entre le lot « B » représenté sur l'illustration de l'OAP et la résidence existante, l'implantation des bâtiments et un traitement approprié des espaces libres et une meilleure organisation des stationnements aux abords de la voie actuelle doit permettre de créer une couture urbaine. La distance par rapport à cette voie n'est pas réglementée.

En bordure des voies internes aux opérations, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m minimum par rapport à leur limite d'emprise.

En bordure des espaces verts collectifs, ou des espaces aménagés en places ou placettes, les constructions peuvent être édifiées sur la limite avec ces derniers de manière à favoriser l'encadrement bâti des espaces et une meilleure insertion paysagère.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres sans être inférieure à 4 mètres (soit tel que $4 \text{ m} \leq D \geq (H/2) - 2 \text{ m}$).

En cas de mur aveugle ou ne disposant pas d'ouverture éclairant les pièces principales des logements, la distance peut être réduite à 4 m.

Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

3.7 Desserte et accès

Desserte automobile :

Pour la zone à urbaniser :

Pour les lots à bâtir situés le long de l'avenue du Macchione et du chemin de Faconaja, l'illustration de l'OAP précise la localisation des accès pour chaque lot. Elle est donnée à titre indicatif, et pourra être adaptée sans toutefois trop s'en écarter afin de prendre en compte les contraintes topographiques du site notamment.

Les accès seront toutefois limités en nombre :

- le long de l'avenue du Macchione, l'accès et la voie interne seront mutualisés pour les deux îlots représentés,
- le long du chemin de Faconaja, un seul accès sera autorisé par îlot constructible, tel qu'illustré sur l'OAP.
- pour l'îlot « B » représenté entre l'école François Amadei et la rue Barbisinu, l'accès et la desserte se feront par la voie existante desservant déjà le quartier. Une jonction/connexion viaire avec cette voie sera réalisé depuis la rue F. Barbisinu ; elle pourra reprendre le tracé amenant à la zone de stationnement actuelle.

Pour les secteurs d'habitat mutables à densifier/recomposer :

Les projet devront utiliser les accès et voies privatives actuelles débouchant sur le chemin de Faconaja et l'avenue du Macchione, qui devront être mutualisés.

Cheminements piétons :

Pour la zone à urbaniser :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des espaces dédiés aux cheminements pour modes actifs à réaliser.

Au sein de la zone à urbaniser, le long de l'Avenue du Macchione et du chemin de Faconaja, des cheminements ouverts au public doivent être créés entre chaque lot tel que représenté sur l'illustration, ceci afin de favoriser une certaine transparence et accessibilité au Parc public en plusieurs points pour l'ensemble des résidents du quartier. Le gabarit libre entre deux lots, pour leur réalisation, sera de 5 mètres minimum pour permettre un accompagnement paysager de part et d'autre du cheminement.

Pour le lot situé entre l'école François Amadei et la rue Barbisinu, l'illustration de l'OAP localise également des percées piétonnes traversant l'îlot pour rejoindre le parc public. Leur localisation est indicative ; elles devront s'articuler avec les percées visuelles et continuités piétonnes à établir avec la résidence voisine pour que les habitants de cette résidences puissent accéder au parc.

Les espaces dédiés aux cheminements devront être aménagés de telle sorte qu'ils soient inaccessibles aux véhicules. Ils devront être accessibles à tous, à tout moment, et ne seront donc en conséquence en aucun cas privatisés ni clôturés.

Pour les secteurs d'habitat mutables à densifier/recomposer :

Une accessibilité piétonne depuis la zone à urbaniser vers le chemin piéton longeant le Lupino et traversant ce secteur est représentée sur l'illustration de l'OAP. Le projets ne doivent pas faire obstacle à ce passage.

Pour Uccini (zones naturelle, agricole, urbaine) :

Les chemins piétons représentés à l'OAP correspondent en quasi-totalité à des anciens chemins historiques à valoriser. Aucune construction ou clôture ne doit entraver le passage, à l'exception, lorsque c'est le cas, des constructions figurant au cadastre Napoléonien auxquelles les chemins permettaient d'accéder.

3.8 Aménagement des espaces libres et plantations

Pourcentage minimal de jardins/espaces verts :

Dans la zone à urbaniser, en complément du parc public qui conservera des caractéristiques à dominante naturelles, la préservation ou l'aménagement d'un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre pour chaque îlot représenté sur l'illustration et portant la lettre « A ».

Il en sera de même pour l'îlot représenté sur l'illustration et portant la lettre « B » si celui-ci est affecté principalement à du logement ou de l'hébergement.

Espaces verts à aménager :

Le long de l'Avenue du Macchione et du chemin de Faconaja :

- les marges de recul imposées par rapport aux voies et limites séparatives seront aménagées en espace vert ; la création de voies internes et le stationnement des véhicules n'y est pas autorisé. En bordure des voies, des placettes urbaines peuvent toutefois être aménagées si elles sont ouvertes (non clôturées)
- au moins une partie des cœurs d'îlots sera végétalisée.
- les traversées piétonnes entre les îlots seront accompagnés d'espaces verts, prioritairement et principalement par préservation de la végétation spontanée actuelle, sans que cette disposition ne fasse obstacle à des plantations si ces dernières permettent une meilleure valorisation paysagère.
- les aires de stationnement à l'air libre seront végétalisées, selon les dispositions prévues au sein du règlement du PLU.

Pour le lot à urbaniser situé entre l'école François Amadei et la rue Barbisinu, les espaces verts et placettes composant les espaces collectifs devront s'articuler avec ceux existant dans la résidence mitoyenne de façon à créer une couture urbaine et paysagère. Une recomposition d'ensemble de part et d'autre du linéaire de la voie peut également être envisagée si elle permet une meilleure organisation de l'espace et une meilleure valorisation paysagère des espaces libres.

Les cheminements des modes actifs :

Au sein de la zone à urbaniser, les cheminements dédiés aux modes actifs, lorsqu'ils n'accompagnent pas les voies principales, seront accompagnés de part et d'autre d'aménagements paysagers.

Déblais - remblais :

Dans le cadre de l'aménagement des abords des constructions, et plus généralement des espaces libres, l'aménagement de terrasses, respectant le sens de la pente, doit être préféré aux talus. Les terrasses seront réalisées en pierre, ou en parement dont l'aspect (dimension des pierres et des jointures), sera similaire à celui des constructions traditionnelles. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres, sauf contrainte particulière.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnements à l'air libre doivent être limitées au stationnement des visiteurs et seront végétalisées selon les prescriptions prévues au sein du règlement.

Boisements/bosquets :

L'OAP donne des indications quant à la localisation des boisements/bosquets à préserver. En conséquence, ils devront être intégrés aux projets.

3.9 Eléments du patrimoine à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Quartier Paese Novu :

L'espace à urbaniser au niveau du quartier Paese Novu ne comprend pas d'éléments du patrimoine.

Quartier Uccini, y compris les abords des ruisseaux de Lupinu et de Caghju :

Le quartier Uccini comprend quant à lui de nombreux éléments du patrimoine qui doivent être pris en compte. Un état des lieux recensant les éléments du patrimoine à conserver/restaurer a été réalisé (cf illustrations ci-après).

Les Pagliaghju :

Les Pagliaghju pourront être restaurés dans leur volume et matériaux de façade d'origine pour un usage agricole (rangement/stockage des outils).

Ils font par ailleurs l'objet d'une protection ; se référer à l'ARTICLE 4.5 -DG- ELEMENTS A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L. 151-19).

Four à pain :

Il sera restauré dans son volume et matériaux d'origine.

Le tombeau :

Il sera préservé et mis en valeur par un traitement simple mais qualitatif des abords.

Les autres bâtiments patrimoniaux :

Les façades des autres bâtiments (anciens moulins, maisons historiques, tour, bâtiments ruraux ...) seront également conservées et restaurés dans leurs caractéristiques d'origine. Ils peuvent faire l'objet d'extensions limitées (si le règlement de la zone ou du secteur dans lesquels ils se trouvent l'autorise), en harmonie avec le bâtiment d'origine, ce qui n'exclut pas la réalisation d'une expression contemporaine de l'architecture sous réserve que celle-ci permette de valoriser la partie historique du bâtiment.

La trame des chemins historiques :

Les anciens chemins ont été répertoriés et ont été intégrés sur l'illustration de l'OAP à la trame des « chemins pour modes actifs à conserver/créer ». Leur tracé d'origine doit être maintenu. Ils sont souvent accompagnés de murets en pierre sèche qui seront également conservés et restaurés. Les arbres/bosquets les plus significatifs qui les bordent seront préservés. En cas de découverte de calades, celles-ci seront restaurées et intégrées à l'aménagement.

Ils font par ailleurs l'objet d'une protection ; se référer à l'ARTICLE 4.5 -DG- ELEMENTS A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L. 151-19)

Les terrasses et murets en pierre sèche :

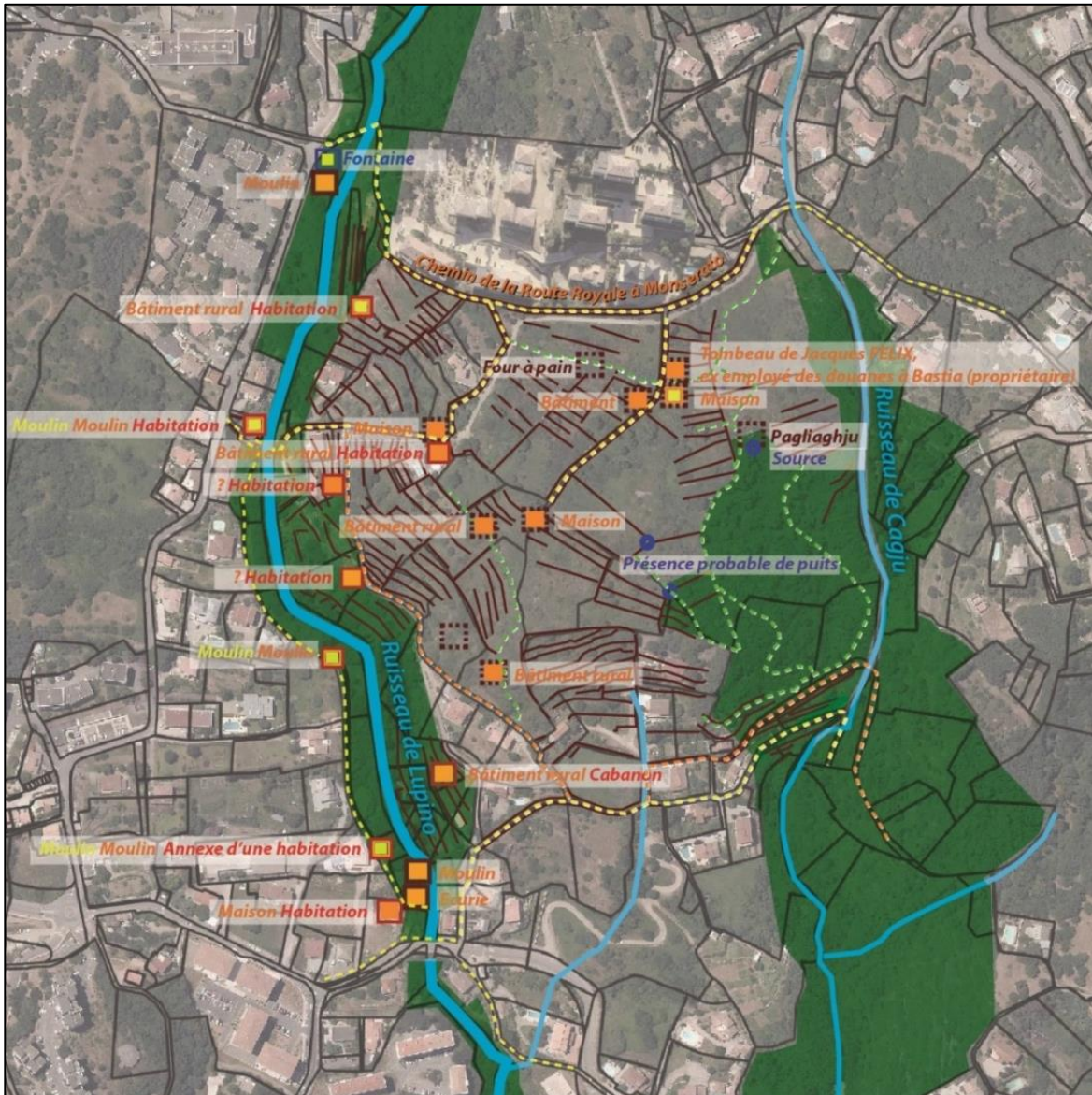
Les terrasses et murets en pierres sèches seront préservés, maintenus en l'état ou restaurés.

Elles font par ailleurs l'objet d'une protection ; se référer à l'ARTICLE 4.5 -DG- ELEMENTS A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L. 151-19)

Puits – source :

La présence d'une source et, probablement, d'un ancien puits et a été révélée aux endroits indiqués sur l'illustration ci-après. Leur localisation exacte devra être déterminée. Leur fonctionnalité sera préservée. Des aménagements permettant la restauration et la valorisation ces éléments du patrimoine pourront être mis en œuvre.

Carte de localisation des éléments du patrimoine



- Restanques, murs, murets en pierres sèches (terrasses / abords des chemins - en plus ou moins bon état)
- Construction figurant au plan Terrier
- Construction figurant au plan Napoléonien
- Construction figurant au plan Terrier et Napoléonien
- maison Destination de la construction figurant au cadastre Napoléonien
- Bâtiment actuellement occupé et/ou en fonction
- Bâtiment en mauvais état pouvant être restauré
- Construction en ruines
- Bassin d'irrigation
- Bassin d'irrigation qui n'est plus utilisé pour cette vocation
- Puits
- Chemin figurant au plan terrier existant toujours (en plus ou moins bon état)
- Chemin figurant au plan Napoléonien existant toujours (en plus ou moins bon état)
- Chemin, sentier plus récent (base photo aérienne 1961 et 2018)

Les chemins du plan Terrier

Chemin de la route royale à Monserato

Muret en pierres sèches en bordure du chemin entre les 2 ruisseaux – non restauré /entretenu à ce jour dans le secteur concerné par l'OAP



Chemin de Falcunaghja



Chemin d'Uccini



Les chemins du cadastre napoléonien

Chemin d'Uccini

Chemin de Falcunaghja à Uccini



Le patrimoine bâti



Habitation dominant
le Lupino



Four à pain



Tombeau, Habitations, bâtiment rural



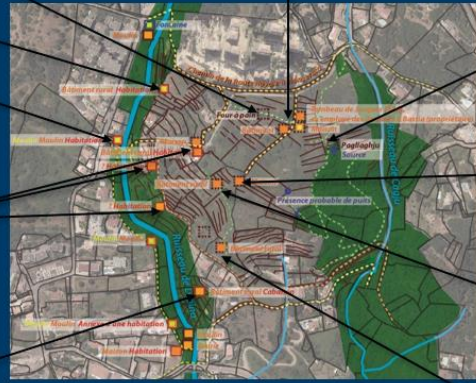
Ancien moulin



Habitations



Bâtiment rural



Pagliaghju



Source



Le patrimoine paysager

Les coteaux

Terrasses
avec éléments du patrimoine bâtis
en position de belvédère



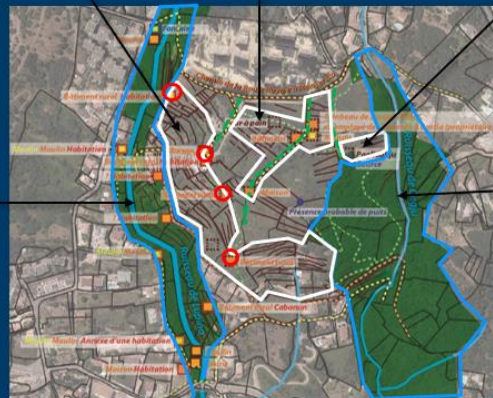
Le Lupino

Moulins
Potagers en terrasses
Boisements



Les jardins

Bâtisses, tombeau, four à pain, jardins en terrasses
et chemin



Paysage de transition

Vallon boisé – Pentas autrefois
cultivées / Terrasses / Source
Micro-vallon

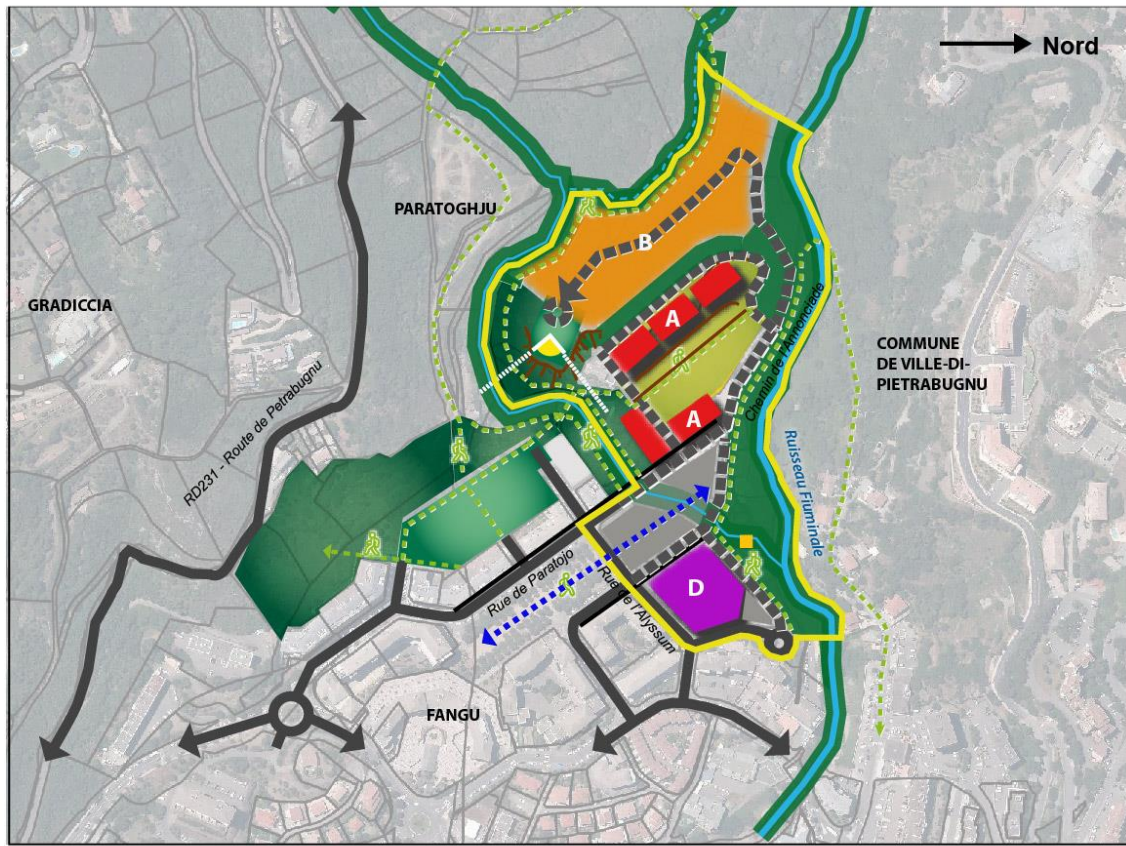
















Le Cagiu

Boisements



OAP n°2 - QUARTIER PARATOGHJU - FANGU



-  Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
-  Secteur mixte à dominante d'habitat - typologie : collectifs en R+6
-  Secteur d'habitat - typologie : petits collectif en R+3
-  Ilot mixte à dominante d'habitat avec services publics et/ou commerces et/ou bureaux en rdc - typologie : collectifs en R+7
-  Voies principales de desserte à conforter/créer
-  Cheminement pour modes actifs à conserver/créer
-  Espaces publics/Espaces verts de qualité à aménager
-  Espaces aux caractéristiques naturelles à préserver/renaturer
-  jardin/espace vert avec terrasses en pierres sèches à préserver
-  Préserver les fonds de talwegs au bord desquels, de part et d'autre, des marges de recul s'appliquent
Préserver leur caractéristiques naturelles - les utiliser en tant que support propices aux déplacements doux, pleinement intégrés à la trame urbaine
-  Créer une placette urbaine en belvédère, accompagnée d'espaces verts de qualité (vue sur le centre ville et la mer, dans l'axe de l'avenue Jean Zuccarelli)
-  Prolonger la place centrale / agrandir la perspective et créer une liaison entre l'espace de centralité du quartier et les abords du ruisseau de Fiuminale
-  Ancrer les façades des nouveaux bâtiments dans le prolongement de ceux existants
-  Ancien moulin à valoriser (cadastre napoléonien)

OAP n°2 : QUARTIER PARATOGHJU - FANGU

1. Situation

L'OAP est localisée au Nord-Ouest de la ville, dans le prolongement de la ZAC du Fangu, au contact avec la limite communale marquée par la présence du ruisseau Fiuminale.

Elle couvre une partie de la zone urbaine à requalifier ainsi que deux zones à urbaniser, permettant d'affirmer les principes et objectifs d'un aménagement cohérent sur l'ensemble du quartier.

La partie Ouest de l'espace concerné par l'OAP se situe en zone relativement plane, tandis que la partie Ouest s'inscrit sur un sous-relief collinaire offrant un belvédère à son extrémité.

La zone à urbaniser représente une superficie de 4,14 ha.

Localisation de l'espace concerné par l'OAP, incluant la zone à urbaniser, la zone urbaine à recomposer et certains espaces naturels limitrophes



2. Objectifs généraux

2.1 Objectifs en termes d'environnement et de paysage :

- Prévoir une extension de l'urbanisation respectueuse de l'environnement, conciliant densité urbaine et préservation des espaces favorable à la biodiversité, et par là même créer un cadre de vie agréable pour les futurs résidents.
- Intégrer les éléments de l'environnement naturel à la trame des espaces verts de la commune :
 - Valoriser les abords du ruisseau de Fuminale et de son affluent ainsi que leurs ripisylves, en tant qu'espaces verts intégrés au quartier
 - Préserver la plus grande partie de l'espace actuellement cultivé en tant que jardin potager d'agrément, ainsi que le bassin permettant son arrosage
 - Préserver/valoriser le belvédère boisé offrant une vue sur le centre ancien et la mer
 - Affirmer la vocation d'espace vert de l'espace situé à l'arrière des bâtiments édifiés le long de la rue de Paratojo
- Créer une véritable greffe urbaine dans le prolongement du quartier actuel grâce, notamment :
 - au prolongement de la place et de ses alignements d'arbres, ouverte sur le ruisseau et ses abords et permettant une mise en perspective valorisante de celui-ci
 - une organisation spatiale des bâtiments autour de la place centrale, permettant une continuité urbaine
 - la mutation d'un îlot actuellement occupée par quelques pavillons en un équipement public ouvert sur la place et pouvant également comprendre des logements
 - à la définition d'une desserte cohérente, tant viaire que piétonne, permettant des liens entre les différentes unités du quartier

2.2 Objectifs en termes d'habitat et de mixité sociale :

- Œuvrer en une gestion économe de l'espace en optant pour une densité soutenue en adéquation avec le quartier du Fangu dans le prolongement duquel le nouveau quartier s'inscrit.
- Proposer une offre de logements adaptée à la diversité des ménages et répondant à leurs attentes en termes de qualité de vie.
- Réserver une partie du programme de logement pour la réalisation de logements locatifs sociaux, afin de préserver un juste équilibre et une répartition équilibrée au sein du territoire communal.

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

- Prévoir l'aménagement d'espaces collectifs, tels que le prolongement de la place centrale, des espaces verts et des jardins partagés, vecteurs de liens sociaux.
- Réserver l'aménagement de la zone urbaine à requalifier située dans le prolongement de la place centrale aux équipements publics afin de bénéficier de cet emplacement stratégique, propice à la rencontre et adapté à sa fréquentation future. La commune envisage en effet, entre autres, la réalisation d'un pôle multimédia ; le site est bien desservi par les infrastructures et la réalisation d'un tel projet ouvert sur la place serait un atout culturel dynamisant pour le quartier du Fangu.
- L'agrandissement de la place centrale, accompagnée des projets de logements et du pôle multimédia permettront de renforcer son attractivité pour l'installation de nouveaux commerces et services de proximité ainsi que de dynamiser les activités existantes.

2.4 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

- L'objectif poursuivi est de créer un maillage viaire cohérent à l'échelle de l'ensemble du quartier. Il s'agira notamment :
 - de prolonger les voies de part et d'autre de la place, dans la continuité des voies et aménagements actuels
 - de reconsidérer la portion de voie desservant l'îlot actuellement occupé par les quelques habitations et dont la vocation est d'évoluer en équipement public, en ajustant son tracé
 - de prolonger cette nouvelle voie le long du ruisseau Fuminale, tout en observant une marge de recul importante afin de préserver une part d'espaces verts/naturels significative, de façon à rejoindre la place puis les zones d'urbanisation future.

- d'accompagner les espaces de nature préservés de la création de cheminements piétonniers/cycles.

2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte :

- Amiante : La zone à urbaniser est soumise à une faible probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères. Une partie de la zone couverte par l'OAP est identifiée en forte probabilité ; il s'agit de la pointe du relief collinaire qui doit préserver des caractéristiques naturelles, tel que représenté sur l'illustration de l'OAP. Les espaces bâtis actuels caractérisés par la présence des grands ensembles autour de la place centrale sont également en secteur de forte probabilité amiantifère.
- Inondation : Le règlement du PPRI recense :
 - un talweg (affluent du ruisseau de Fiuminale représenté sur l'OAP) nécessitant le respect d'une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges. L'OAP prend en compte cette disposition.
 - le ruisseau de Fiuminale longeant la limite Nord du quartier, présentant un risque élevé sur une emprise limitée. Celui-ci est inclus dans l'espace aux caractéristiques naturelles à préserver à l'OAP.
 - Les aménagements qui seront réalisés au niveau de la voie principale de desserte et aux abords du secteur D représentés sur l'illustration de l'OAP devront prendre en compte le risque de ruissellement sur la voie.
 - Les projets inclus au sein du secteur D représenté sur l'illustration de l'OAP devront également respecter les dispositions du PPRI en matière de prévention du risque d'inondation par ruissellement liées à l'imperméabilisation des sols (zone grise dans le PPRI).
- Risque Incendie Feu de Forêt : Une partie de la zone est concernée par le risque modéré, les projets devront donc mettre en œuvre les prescriptions prévues au sein du règlement du PPRIF.
- Risque mouvement de terrain : en l'attente de la finalisation du PPR en cours d'élaboration, le PAC renseigne le niveau d'aléa identifié sur certains secteurs de la commune. L'espace à urbaniser est partiellement concerné par un aléa faible et moyen. Une étude géotechnique doit être réalisée, dans les conditions prévues par le PAC (Annexes) et les mesures de prévention prévues par celui-ci devront également être respectées.

3. Principes d'aménagement à respecter

Les principes d'aménagement ci-après précisent et complètent les dispositions prévues au sein du règlement du PLU.

3.1 Conditions d'urbanisation de la zone

La zone urbaine dispose de l'ensemble des réseaux aux capacités suffisantes pour sa requalification/densification.

Ils sont également au contact de la zone à urbaniser.

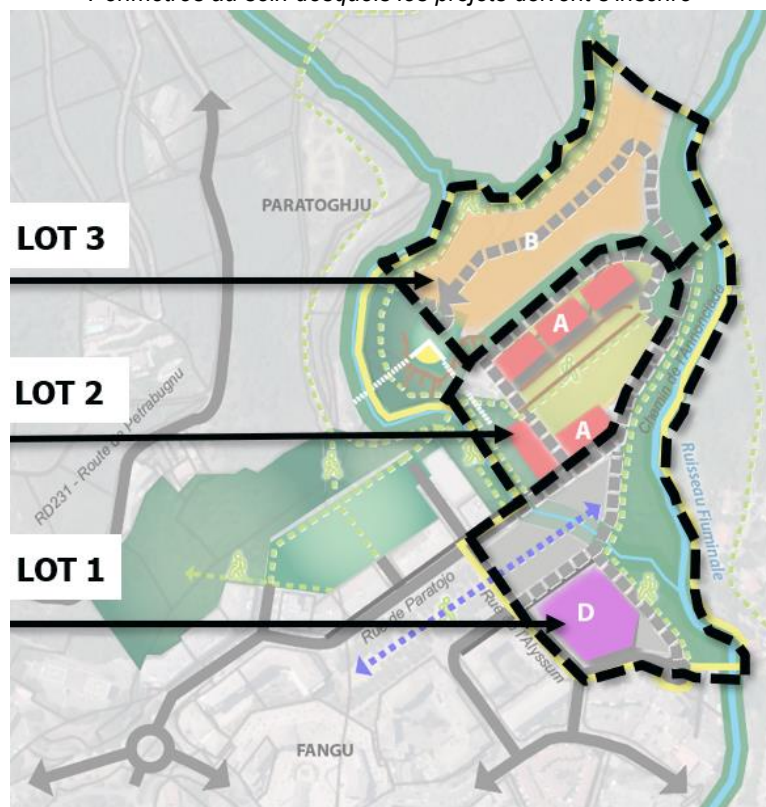
La zone à urbaniser sera aménagée et bâtie concomitamment ou après réalisation de l'extension de la place.

L'urbanisation de la zone sera réalisée par le biais d'une à trois opérations d'ensemble comprenant l'ensemble des aménagements précisés à l'OAP.

En cas de réalisation sous forme de trois opérations d'ensemble, afin de garantir une cohérence en termes de qualité et d'harmonie architecturale ainsi qu'en termes d'aménagement, chaque programme/lot se conformera aux périmètres délimités ci-après.

La numérotation des lots n'a pas vocation à préciser l'ordre de réalisation des opérations mais uniquement le périmètre dans lequel chaque projet devra s'inscrire.

Périmètres au sein desquels les projets doivent s'inscrire



3.2 Mixité fonctionnelle

Les programmes respecteront la vocation de chaque espace, conformément à la légende précisée sur l'illustration de l'OAP, et tel que décrit ci-après.

Secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP :

Il est destiné à une zone comprenant principalement des logements et pouvant accueillir, en rez-de-chaussée des bâtiments dont la devanture donne sur la place, des activités commerciales et de services de proximité compatibles avec la zone résidentielle.

Secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP :

Il est destiné à l'habitat uniquement.

Secteur D représenté sur l'illustration de l'OAP :

Il est destiné à une vocation mixte comprenant principalement des logements ainsi que, en rez-de-chaussée, des services publics et/ou commerces et/ou bureaux.

Objectifs en termes de logements :

En zone urbaine, au sein du lot 1, il est estimé qu'environ 75 logements peuvent être réalisés.

Dans la zone à urbaniser, au sein des lots 2 et 3, il est estimé que près de 400 logements peuvent y être réalisés :

- environ 275 logements peuvent être réalisés au sein du lot 2
- environ 120 logements peuvent être réalisés au sein du lot 3

L'ensemble représente donc un potentiel de l'ordre de 475 logements.

Le nombre de logements potentiellement réalisables est donné à titre indicatif. Les projets s'attacheront à tendre au vers ces objectifs.

3.3 Mixité sociale

Une part des logements qui seront réalisés devront être affectés aux logements locatifs sociaux, dans les conditions définies aux dispositions générales du règlement.

3.4 Volumétrie des constructions

Les programmes exploiteront au maximum les possibilités offertes par le règlement du PLU et les précisions apportées par l'OAP.

Hauteur maximale :

Dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP :

La hauteur des constructions est limitée à 21 m (R+6).

Selon le relevé topographique qui sera établi lors de la conception du projet, la hauteur pourra être légèrement modulée de sorte que les bâtiments qui seront édifiés dans le secteur B bénéficient de points de vue sur la mer.

Dans le secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP :

La hauteur des constructions est limitée à 12 m (R+3).

Dans le secteur D représenté sur l'illustration de l'OAP :

La hauteur des constructions est limitée à 24 m (R+7).

Emprise au sol maximale :

Dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP :

Les constructions devront s'inscrire au niveau des polygones d'implantation représentés sur l'OAP. L'emprise au sol des constructions sera de l'ordre de 4200 m².

Dans le secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP :

Les constructions devront s'inscrire dans l'îlot B représenté sur l'OAP.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface de cet îlot après déduction de la superficie correspondant à l'emprise de la voie de desserte et des stationnements réalisés à l'air libre.

Dans le secteur D représenté sur l'illustration de l'OAP :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière support du projet.

Typologie des constructions :

Dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP :

Les constructions admises sont les bâtiments collectifs.

Leur architecture devra présenter une certaine unité/continuité avec les bâtiments déjà édifiés autour de la place.

Les stationnements privatifs seront intégrés dans les bâtiments, préférentiellement en sous-sol.

Dans le secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP :

Les constructions admises sont les bâtiments collectifs. Les logements disposeront de terrasses privatives.

Les stationnements privatifs seront intégrés dans les bâtiments, préférentiellement en sous-sol.

Dans le secteur D représenté sur l'illustration de l'OAP :

Les constructions admises sont prioritairement les équipements publics accompagnés, le cas échéant de logements, sans pour autant figer cette vocation.

L'occupation de l'îlot, en termes de formes et volumes bâtis, s'inspirera des îlots voisins.

Les stationnements privatifs seront intégrés dans les bâtiments, préférentiellement en sous-sol.

3.5 Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Dans les lots 1 et 2 représentés sur l'illustration de l'OAP :

Les bâtiments qui seront édifiés le long de la place centrale respecteront l'alignement des bâtiments existants et seront donc implantés en limite.

Les autres bâtiments seront implantés :

- soit en limite
- soit à 4 mètres minimum

Dans le lot 3 représenté sur l'illustration de l'OAP :

Les bâtiments seront implantés :

- soit en limite
- soit à 4 mètres minimum

Afin de créer une certaine unité et harmonie le long d'un même axe, un alignement cohérent des constructions est à rechercher, tout en évitant un front bâti trop rigide.

Dans les lots 1, 2 et 3 représentés sur l'illustration de l'OAP :

En bordure des espaces verts collectifs, ou autres espaces publics tels que les places ou placettes, les constructions peuvent être édifiées sur la limite avec ces derniers. Les constructions seront réalisées et organisées préférentiellement de manière à favoriser l'encadrement bâti des espaces publics/espaces verts.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans le lot 1 représenté sur l'illustration de l'OAP :

L'objectif recherché est l'encadrement de l'îlot par une continuité architecturale. Les bâtiments seront donc édifiés en limite séparative, sauf création d'accès permettant d'accéder au cœur de l'îlot ou sur un espace ouvert tel que placette, patio ...

Dans le lot 2 représenté sur l'illustration de l'OAP :

Les constructions seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres, sans être inférieure à 4 mètres (soit tel que $4 \text{ m} \leq D \geq H/2 - 2\text{m}$).

Dans le lot 3 représenté sur l'illustration de l'OAP :

Les constructions seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres, sans être inférieure à 4 mètres (soit tel que $4 \text{ m} \leq D \geq H/2 - 2\text{m}$).

Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque parcelle issue de la division.

3.6 Desserte et accès

Desserte automobile :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des voies principales de desserte à réaliser. Il convient de respecter ces indications.

La localisation des voies principale pourra, le cas échéant, être très modérément adaptée afin de prendre en compte les contraintes topographiques du site, sans toutefois trop s'en écarter et compromettre les connections prévues entre les différents axes de circulation et les liaisons inter-quartiers, ni le caractère naturel aux abords du ruisseau Fiuminale.

Au cœur du lot 2, la circulation sera préférentiellement à sens unique afin de limiter l'emprise de la voie et de privilégier les espaces verts.

Au sein du lot 3 la voie de desserte sera nécessairement à double sens de circulation.

Une aire de retournement sera aménagée grâce à un traitement de qualité et ne devra pas compromettre le belvédère qui devra être aménagé sous forme de placette intégrée à l'environnement.

Cheminements pour modes actifs :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des espaces dédiés aux cheminements pour modes actifs à réaliser.

Ainsi, la création des voies principales liées à la desserte automobile s'accompagnera nécessairement d'espaces sécurisés réservés aux piétons, aux gabarits adaptés aux PMR.

L'illustration de l'OAP localise, en complément, d'autres cheminements à préserver/créer et à aménager, réservés aux piétons. Ces derniers ne longent pas les voies de desserte principales et permettront de réaliser un maillage de liaisons inter-quartiers détaché des voies de circulation automobile. Ces cheminements seront, dans la mesure du possible au regard de la topographie, également adaptés aux PMR. Aucune clôture ne devra entraver leur libre accès.

Ils devront être aménagés de telle sorte qu'ils soient inaccessibles aux véhicules et devront être accessibles à tous, à tout moment, et ne seront donc en conséquence en aucun cas privatisés.

Ces cheminements seront aménagés préférentiellement en stabilisé afin de s'intégrer pleinement au caractère naturel des lieux.

La création de cheminements permettra notamment une continuité piétonnière avec le chemin menant jusqu'au noyau villageois de Cardu.

3.7 Aménagement des espaces libres et plantations

Pourcentage minimal de jardins/espaces verts :

Pour le secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP, la préservation ou l'aménagement d'un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre pour chaque parcelle devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance est attendu.

Les déblais - remblais :

Dans le cadre de l'aménagement des abords des constructions, et plus généralement des espaces libres, l'aménagement de terrasses, respectant le sens de la pente, doit être préféré aux talus qui ne seront pas autorisés. Les murs de soutènement des terrasses seront réalisés en pierre, ou en parement dont l'aspect (dimension des pierres et des jointures), sera similaire à celui des constructions traditionnelles. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres. Ils peuvent également être maçonnés. Dans ce cas ils seront accompagnés de plantes grimpantes.

Prolongement de la place centrale :

Celle-ci sera de même caractéristiques que la place actuelle et sera réservée aux piétons. Elle pourra également recevoir une terrasse de bar/restauration ou encore des jeux pour enfants. Elle sera donc aménagée de telle sorte que la partie centrale soit inaccessible aux véhicules.

Le mail d'arbres de haute tige sera prolongé.

Espaces publics/espaces verts de qualité à aménager :

L'OAP donne des indications quant à la localisation des espaces publics/espaces verts à aménager, il conviendra de respecter leur localisation.

A l'arrière des bâtiments longeant la rue Paratojo, la création d'un espace vert public, aménagé et planté d'arbres de haute tige et donnant sur le vallon naturel permettra d'offrir un cadre de vie agréable pour les résidents et, plus généralement, des habitants du quartier.

A l'extrémité du Lot 3 un belvédère permettant un point de vue sur le centre ancien et la mer devra être aménagé sous forme de placette urbaine intégrée à l'environnement.

Espaces aux caractéristiques naturelles à préserver :

L'OAP localise des espaces aux caractéristiques naturelles à préserver. Il s'agit principalement des boisements et des ripisylves des ruisseaux.

La végétation spontanée et endémique, propice au maintien de la biodiversité sera préservée.

Les abords du ruisseau Fuminale, qui ont largement été anthropisés seront revégétalisés tout en permettant l'accès au public.

Jardin/espace vert avec terrasses en pierres sèches à préserver :

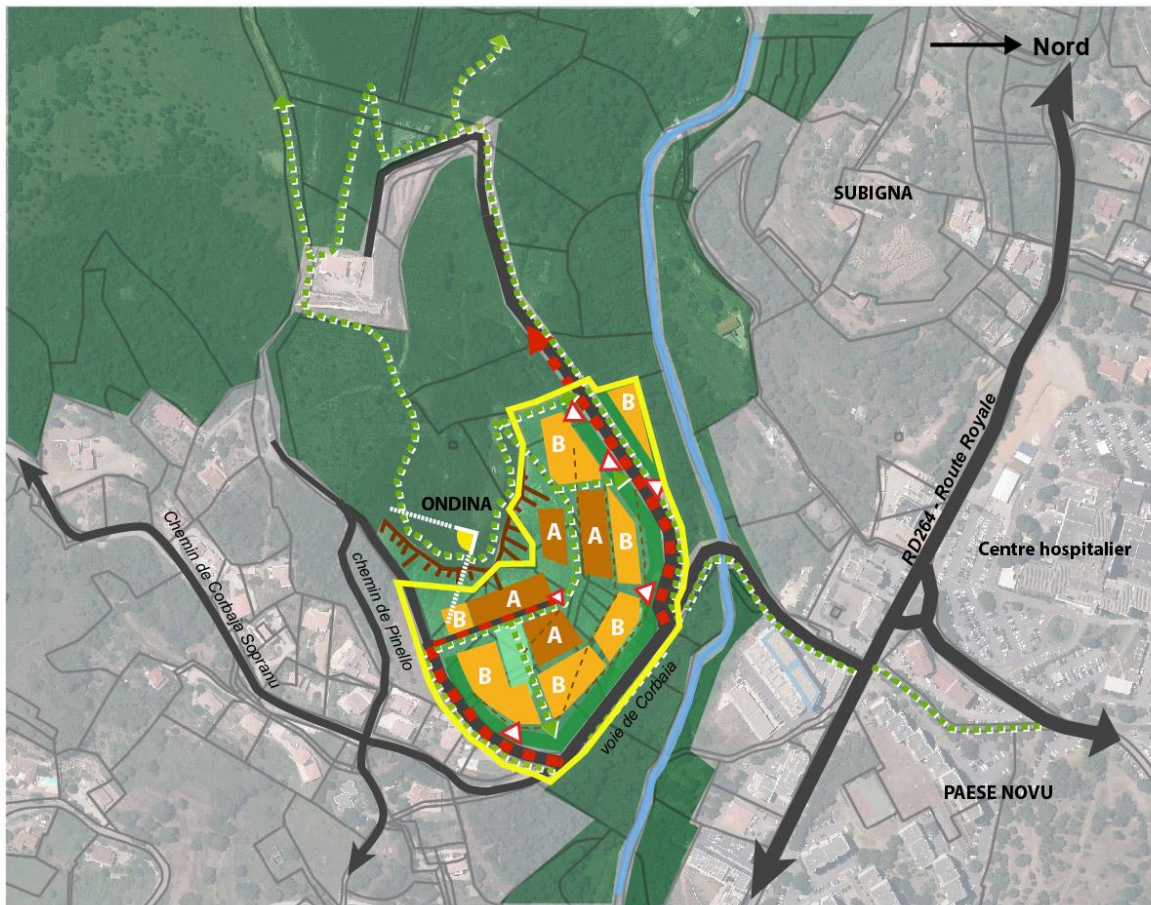
Au cœur du lot 2, l'espace représenté sur l'illustration de l'OAP et qui correspond actuellement à des jardins potagers d'agrément sera préservé pour cette fonction et pourra évoluer en jardin partagé, par exemple.













Les terrasses et murets en pierre seront préservés et remis en état.

Le bassin permettant le stockage d'eau brute et l'arrosage des jardins sera soit préservé soit déplacé en cas de nécessité liée à l'implantation des bâtiments. En tous les cas, la capacité d'arrosage en eau brute du site doit être préservée.

L'implantation des projets ne devra pas compromettre la capacité du site à être alimentée en eau brute ; si besoin, la recherche du réseau (source) sera réalisée par le porteur de projet.

OAP n°3 - QUARTIER ONDINA



-  Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
-  A Typologie : collectifs en R+4 à R+5 maximum
-  B Typologie : collectifs en R+2 à R+3 maximum
-  Implanter les bâtiments suivant les courbes de niveau
-  Voies de desserte à conforter
-  Cheminement pour modes actifs à conserver/créer/valoriser
-  Accès aux constructions depuis les voies à privilégier
-  Espaces naturels/agricoles de qualité à préserver
-  Fond de talweg/ruisseau - marge de recul de 20 m minimum pour préserver la biodiversité du ruisseau et de ses abords
-  Préserver ou recréer une ceinture végétale en bordure de la voie
-  Point de vue en belvédère sur le littoral et la Citadelle à préserver/valoriser
-  Front de taille de l'ancienne carrière - prendre en compte le risque mouvement de terrain

OAP n°3 : QUARTIER ONDINA

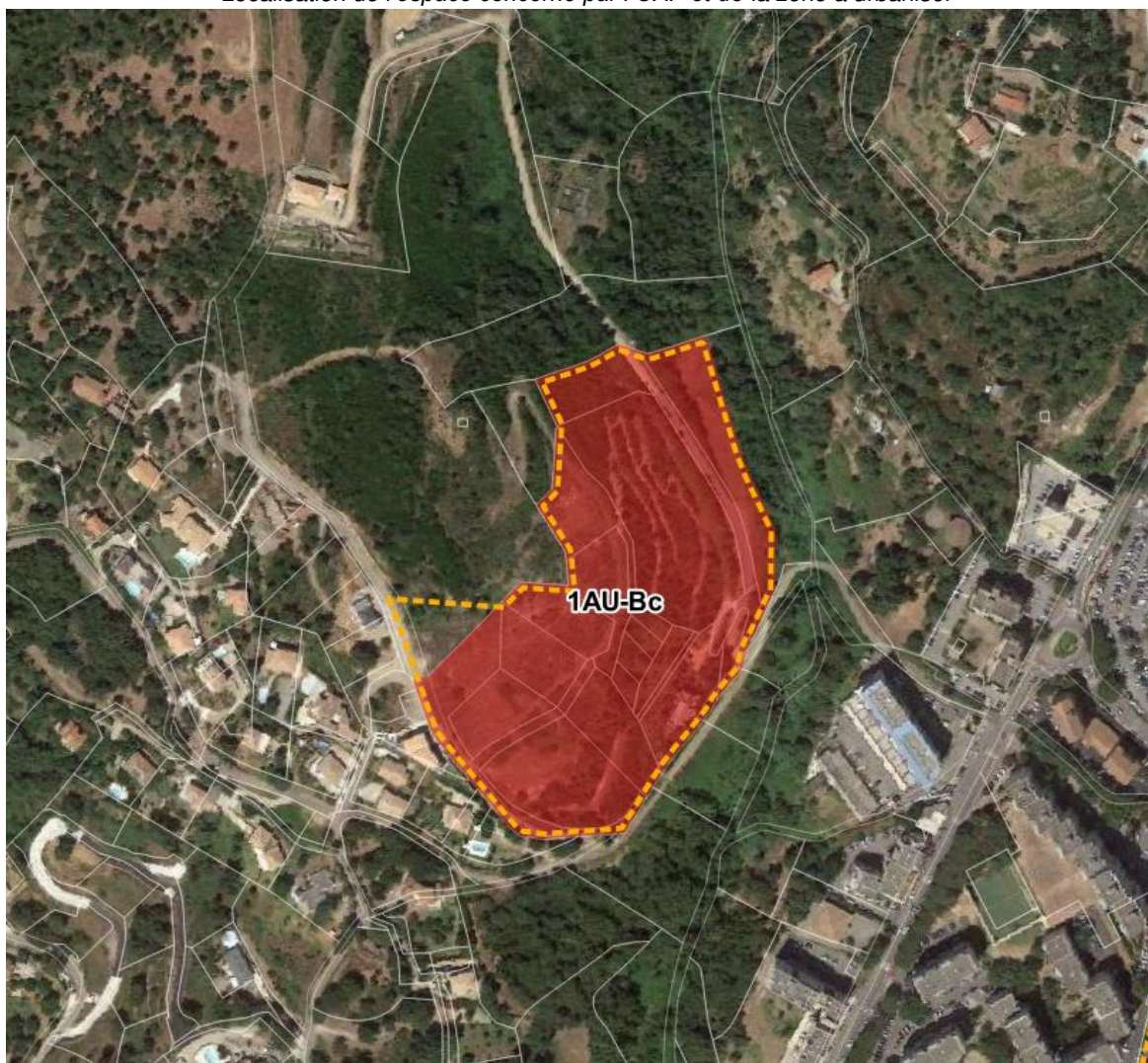
1. Situation

L'OAP est située à l'Ouest du quartier Lupinu-Monteseru et à proximité du quartier Paese Novu, sur le site d'une ancienne carrière.

La zone à urbaniser fait face au quartier Paese Novu de densité soutenue à vocation mixte, et s'inscrit en bordure d'un quartier plus résidentiel composé de villas individuelles. Elle assure donc une transition entre ces deux typologies.

La zone à urbaniser représente une superficie de 3,35 ha.

Localisation de l'espace concerné par l'OAP et de la zone à urbaniser



2. Objectifs généraux

2.1 Objectifs en termes d'environnement et de paysage :

- Insérer un secteur résidentiel de densité assez soutenue dans un secteur propice à cet effet (ancienne carrière-espace anthropisé).
- Préserver/valoriser au maximum les espaces naturels et agricoles limitrophes :
 - le cours d'eau et plus généralement le fond du vallon boisé à proximité
 - les caractéristiques naturelles de la ligne de crête et le point de vue sur la ville depuis belvédère

2.2 Objectifs en termes d'habitat et de mixité sociale :

- Proposer une nouvelle offre de logements collectifs dans un quartier à dominante d'habitat individuel, dont une part :
 - de logements destinés aux jeunes ménages, primo accédant, à des prix contenus selon les exigences fixées par les nouvelles règles du PLU
 - d'hébergements destinés au 3ème âge

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

La zone est destinée à recevoir exclusivement de l'habitat, de l'hébergement ainsi que de l'hôtellerie et services associés.

2.4 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

Des travaux de confortement de la voie de Corbaia ont récemment été réalisés et permettent une desserte viaire aidée au site. L'accessibilité aux transports en commun présents sur la route Royale y est facilitée.

Les connexions piétonnes avec les espaces naturels sont à préserver et valoriser, notamment l'accès au promontoire traversant l'opération ; son accessibilité pour tous devra être préservée.

2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte :

Inondation : Le règlement du PPRI recense un talweg longeant le secteur, à proximité de la limite Nord, et nécessitant le respect d'une bande de 20m (10m de part et d'autre des berges). Le PLU, à travers l'OAP, étend et fixe cette même marge de recul à 20 m minimum depuis le bord des berges, pour préserver la ripisylve et le cortège naturel qui l'accompagne.

Mouvement de terrains : Le PAC Mouvements de terrain fait apparaître un aléa au niveau du front de taille. Les prescriptions prévues par celui-ci seront à mettre en œuvre.

3. Principes d'aménagement à respecter

3.1 Conditions d'urbanisation de la zone

La zone sera urbanisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

3.2 Mixité fonctionnelle

Il s'agira de privilégier sur l'ensemble de la zone une mixité des modes d'habitat et une mixité générationnelle, notamment à travers la réalisation de logements sous forme de collectifs et d'une résidence Senior, le cas échéant accompagné d'hébergements sous forme de résidence hôtelière.

Objectifs en termes de logements/hébergements :

La zone à urbaniser représente une superficie de 3,35 ha et il est estimé qu'environ 220 logements peuvent y être réalisés auxquels s'ajoutent environ 120 logements en résidence sénior.

3.3 Mixité sociale

Une part des logements qui seront réalisés devront être affectés aux logements à coûts maîtrisés, dans les conditions définies au sein des dispositions générales du règlement.

3.4 Volumétrie des constructions

Le(s) programme(s) devront adapter la hauteur et l'emprise au sol des bâtiments de façon à épouser au mieux la topographie du site. Ainsi, un épannelage des hauteurs est attendu.

Hauteur maximale des constructions :

Un dégradé des hauteurs est attendu afin d'assurer une bonne insertion urbaine et paysagère.

La hauteur maximale est fixée à 18 m (R+5) sur la partie haute du terrain correspondant globalement à la plateforme de l'ancienne carrière, et à 12 m (R+3) en partie basse du terrain correspondant aux espaces les plus proches de la voie (se référer à l'illustration de l'OAP), en tant que zone de transition avec l'habitat individuel à proximité.

Il s'agira également de ne pas obstruer la vue depuis le promontoire situé à l'arrière de l'opération, qui pourra être aménagé en belvédère paysager.

Emprise au sol maximale des constructions :

Elle est fixée à 50% du terrain d'assiette, support de l'opération.

3.5 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions respecteront une distance de 4 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres, sans être inférieure à 4 mètres (soit tel que $4 \text{ m} \leq D \leq (H/2) - 2\text{m}$).

3.6 Desserte et accès

En termes d'aménagement, un soin particulier devra être apporté au traitement des accès de façon à assurer une bonne insertion dans la topographie du site. Sauf contrainte majeure, les accès déboucheront sur les voies secondaires, plutôt que directement sur la voie de Corbaia, tel que représenté sur l'illustration de l'OAP.

3.7 Aménagement des espaces libres et plantations

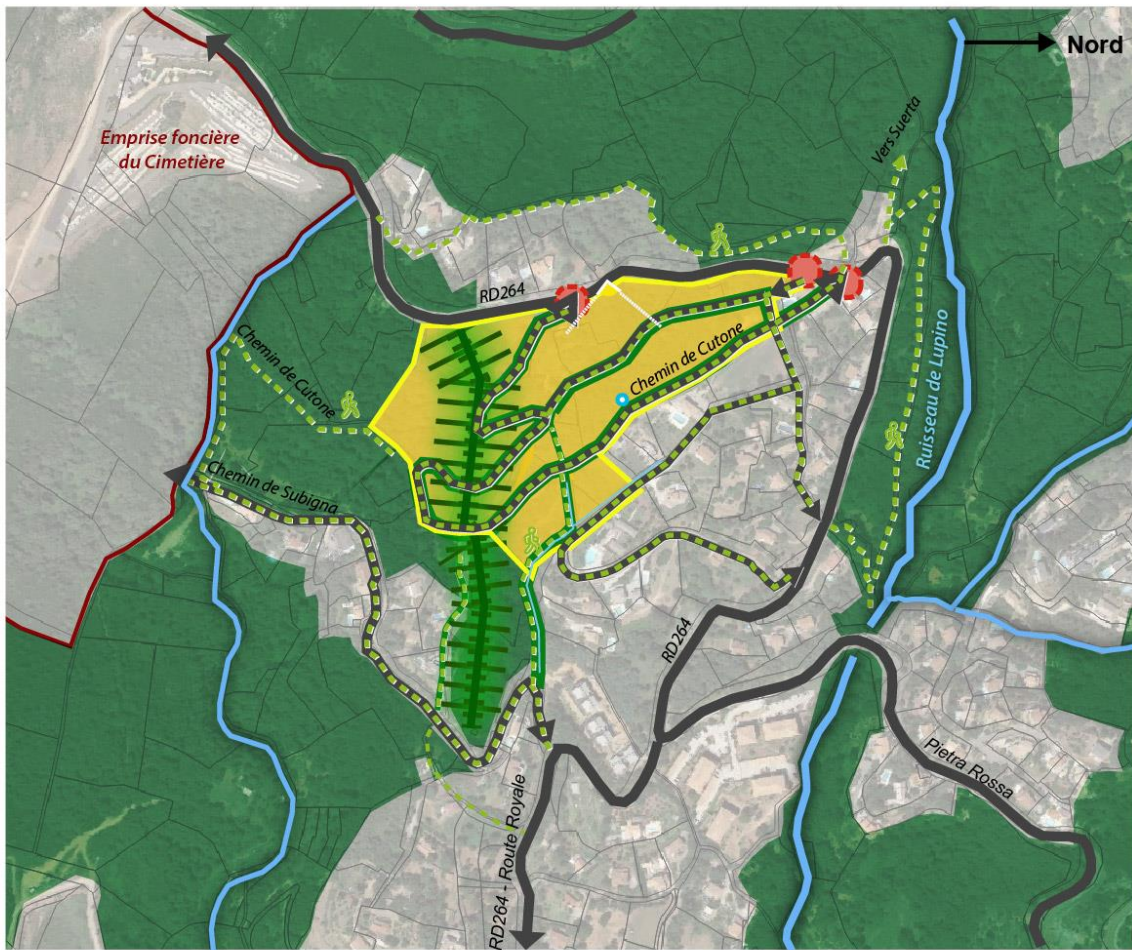
La préservation ou l'aménagement d'un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre pour chaque parcelle devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance est attendu.











Le promontoire situé à l'arrière de l'opération sera aménagé en belvédère paysager.

Les arbres les plus significatifs situés dans les espaces libres de l'opération seront, dans la mesure du possible, préservés.

Les marges de recul imposées par rapport aux voies seront végétalisées.

OAP n°4 - QUARTIER SUBIGNA



-  Périimètre de la zone à urbaniser
-  Secteur d'habitat - typologie : maisons individuelles et/ou petits collectifs en R+3 maximum
-  Voies mixtes piétons/automobiles à conforter/créer
-  Sentiers piétons à préserver/conforter/créer
-  Sécuriser les accès à la zone
-  Espaces naturels/agricoles de qualité à préserver
-  Ligne de crête boisée à prendre en compte
-  Perspective paysagère en belvédère à préserver (vue sur la mer)
-  Ruisseau/Fond de talweg
-  Source à préserver et à valoriser (élément du patrimoine)

OAP n°4 : QUARTIER SUBIGNA

1. Situation

Le quartier de Subigna est situé à l'Ouest de la commune, sur les hauteurs de Bastia, à la frontière entre espaces bâtis et zone agricole/naturelle, à proximité du cimetière communal.

Le quartier est longé par la RD264 qui donne un accès rapide à la Route Royale et à la route de Saint Florent et donc au centre-ville ou encore à l'Ouest du Cap Corse.

L'OAP couvre l'ensemble du quartier ; elle comprend donc la zone à urbaniser ainsi que les espaces bâtis et naturels limitrophes afin de garantir une cohérence d'ensemble en termes d'aménagement, notamment la continuité des déplacements doux.

Une partie de l'espace à urbaniser est située en zone relativement plane, tandis que l'autre partie s'inscrit sur la pente du relief, caractérisée par la présence de nombreuses terrasses.

La zone à urbaniser représente une superficie de 6,31 ha.

Localisation de l'espace concerné par l'OAP et de la zone à urbaniser



2. Objectifs généraux

2.1 Objectifs en termes d'environnement et de paysage :

- Préserver :
 - les points de vue sur la mer depuis la RD264, dans sa partie en surplomb de l'espace à urbaniser.
 - autant que possible les sujets arborés de taille significative dans la zone à urbaniser, au niveau de la ligne de crête
 - les abords du ruisseau du Lupinu en tant qu'espace agricole/naturel ainsi que la ripisylve qui l'accompagne dans la mesure où les lieux sont propices au maintien de la biodiversité, apportent ombre et fraîcheur face au changement climatique et jouent un rôle essentiel dans la gestion des eaux pluviales
 - un espace naturel boisé entre l'espace à urbaniser et le cimetière, en tant que zone tampon/espace de transition
 - le caractère du site anciennement aménagé grâce à de nombreuses terrasses

2.2 Objectifs en termes d'habitat et de mixité sociale :

- Mobiliser, dans le prolongement de la zone urbaine actuelle, un secteur constitué de très grandes unités foncières ne nécessitant pas de remembrement et facilitant ainsi la mise en œuvre de l'OAP.
- Proposer une offre de logement adaptée à la typologie du quartier.
- Continuer à œuvrer en faveur d'un juste équilibre en réservant une partie des programmes de logements pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

- Compte tenu de sa localisation et de la typologie des constructions dans l'environnement immédiat, la zone est exclusivement dédiée aux logements.

2.4 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

- Créer des liaisons entre les espaces déjà bâtis et les espaces à urbaniser.
- Maintenir et créer des connexions piétonnières avec les espaces agricoles/naturels limitrophes.
- Sécuriser les accès existants et futurs.
- Opter pour des voies partagées piétons/automobile pour ce quartier.

2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte :

- Nuisances sonores : A proximité de Route Royale : les constructions devront respecter les normes en matière d'isolation phonique. Seule une toute petite partie du secteur, à l'extrémité Est de l'espace à urbaniser, est concernée.
- Amiante : La frange Ouest de la zone à urbaniser est soumise à une faible probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères.
- Inondation : Le règlement du PPRI recense plusieurs talwegs au sein du quartier, dont un nécessitant le respect d'une bande de 10m (5m de part et d'autre des berges). Aux abords des autres talweg, les projets devront préalablement être soumis à l'avis de l'Etat. Aux abords du ruisseau du Lupinu, une marge de recul de 10 m de part et d'autre des berges est imposé. L'OAP le prend en compte dans la mesure où le ruisseau et ses abords sont inclus dans la zone agricole/naturelle à préserver.
- Risque Incendie Feu de Forêt : Les projets devront mettre en œuvre les prescriptions prévues au sein du règlement du PPRIF (Risque modéré).
- Risque mouvement de terrain : en l'attente de la finalisation du PPR en cours d'élaboration, le PAC renseigne le niveau d'aléa identifié sur certains secteurs de la commune. L'espace à urbaniser est partiellement concerné par un aléa faible. Une étude géotechnique doit être réalisée, dans les conditions prévues par le PAC (Annexes) et les mesures de prévention prévues par celui-ci devront également être respectées.

3. Principes d'aménagement à respecter

Les principes d'aménagement ci-après précisent et complètent les dispositions prévues au sein du règlement du PLU.

3.1 Conditions d'urbanisation de la zone

- D'importants travaux d'extension des réseaux d'eaux et d'assainissement prévus par la CAB sont en cours de finalisation.

- L'urbanisation de la zone à urbaniser est conditionnée à une réalisation sous forme d'une seule opération d'ensemble, comprenant l'intégralité des aménagements et programmes définis pour cette zone au sein de l'OAP. Une cohérence en termes de qualité et d'harmonie architecturale est à rechercher au sein de l'opération.

3.2 Mixité fonctionnelle

Les programmes seront destinés au logement uniquement.

Objectifs en termes de logements :

La zone à urbaniser représente une superficie globale de 6,31 ha et il est estimé qu'environ 280 logements peuvent y être réalisés.

Le nombre de logements est donné à titre indicatif. Le projet s'attachera à tendre au maximum vers cet objectif.

3.3 Mixité sociale

Une part des logements qui seront réalisés devront être affectés aux logements locatifs sociaux, dans les conditions définies au sein des dispositions générales règlement.

3.4 Volumétrie des constructions

Les programmes exploiteront au maximum les possibilités offertes par le règlement du PLU et les précisions apportées par l'OAP.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 12 m (R+3).

Pour autant, une variation des hauteurs et des volumes est attendue pour chaque bâtiment qui sera édifié.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de l'unité foncière support du projet.

Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque parcelle issue de la division.

Typologie des constructions :

Les constructions admises sont les maisons individuelles et/ou de petits bâtiments collectifs de l'ordre de 3 à 5 logements dont la qualité architecturale doit permettre de garantir une bonne transition avec la zone pavillonnaire limitrophe.

Les maisons individuelles mitoyennes peuvent être autorisées, mais pas lorsqu'elles sont groupées par plus de deux unités (maisons individuelles groupées en bande), car cette typologie n'est pas peu compatible avec la typologie d'habitat du quartier.

3.5 Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum.

Une implantation en limite des voies internes à l'opération peut être autorisées pour les garages notamment si cette possibilité permet une meilleure intégration des constructions dans la pente et les terrasses existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres (soit tel que $5 \text{ m} \leq D \geq H/2$).

Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque parcelle issue de la division.

L'implantation en limite est toutefois autorisée pour les maisons mitoyennes

3.6 Desserte et accès

Desserte automobile :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des voies principales et secondaires de desserte à réaliser. Il convient de respecter ces indications.

Leur tracé pourra, le cas échéant, être très modérément adaptée afin de prendre en compte les contraintes topographiques du site, sans toutefois trop s'en écarter et compromettre les connections prévues entre les différents axes de circulation et les liaisons inter-quartiers.

Les bandes roulantes des voies représentées sur l'illustration seront nécessairement à double sens de circulation en conséquence, le gabarit sera de 5,5 mètres minimum.

Les voies seront partagées véhicules/piétons et cycles. La vitesse y sera donc limitée et le stationnement de véhicule n'y sera pas autorisé.

Cheminements pour modes actifs :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des espaces dédiés aux cheminements pour modes actifs à réaliser, réservés aux piétons et le cas échéant cycles, si la topographie le permet. Ces derniers permettront de réaliser un maillage de liaisons inter-quartiers. Ces cheminements seront, dans la mesure du possible au regard de la topographie, également adaptés aux PMR.

Ils devront être aménagés de telle sorte qu'ils soient inaccessibles aux véhicules et devront être accessibles à tous, à tout moment, et ne seront donc en conséquence en aucun cas clôturés ou privatisés.

3.7 Aménagement des espaces libres et plantations

Jardins :

50% de la superficie de chaque parcelle support de projet seront aménagés en jardin/espace vert de pleine terre, ou préservés selon ses caractéristiques naturelles.

Les déblais - remblais :

Dans le cadre de l'aménagement des abords des constructions et plus généralement des espaces libres, l'aménagement de terrasses respectant le sens de la pente, doit être préféré aux talus.

Les terrasses seront réalisées en pierre, ou en parement dont l'aspect (dimension des pierres et des jointures), sera similaire à celui des constructions traditionnelles. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

Elles viendront s'inscrire harmonieusement dans le système de terrasses existant.

Végétation existante :

Au niveau de la ligne de crête représentée sur l'illustration de l'OAP, les chênes lièges et chênes verts de taille significative seront dans la mesure du possible préservés et intégrés aux jardins/espaces verts, tout en ménageant des ouvertures visuelles sur la mer.

Les mimosas, qui sont des espèces envahissantes, sont à supprimer.

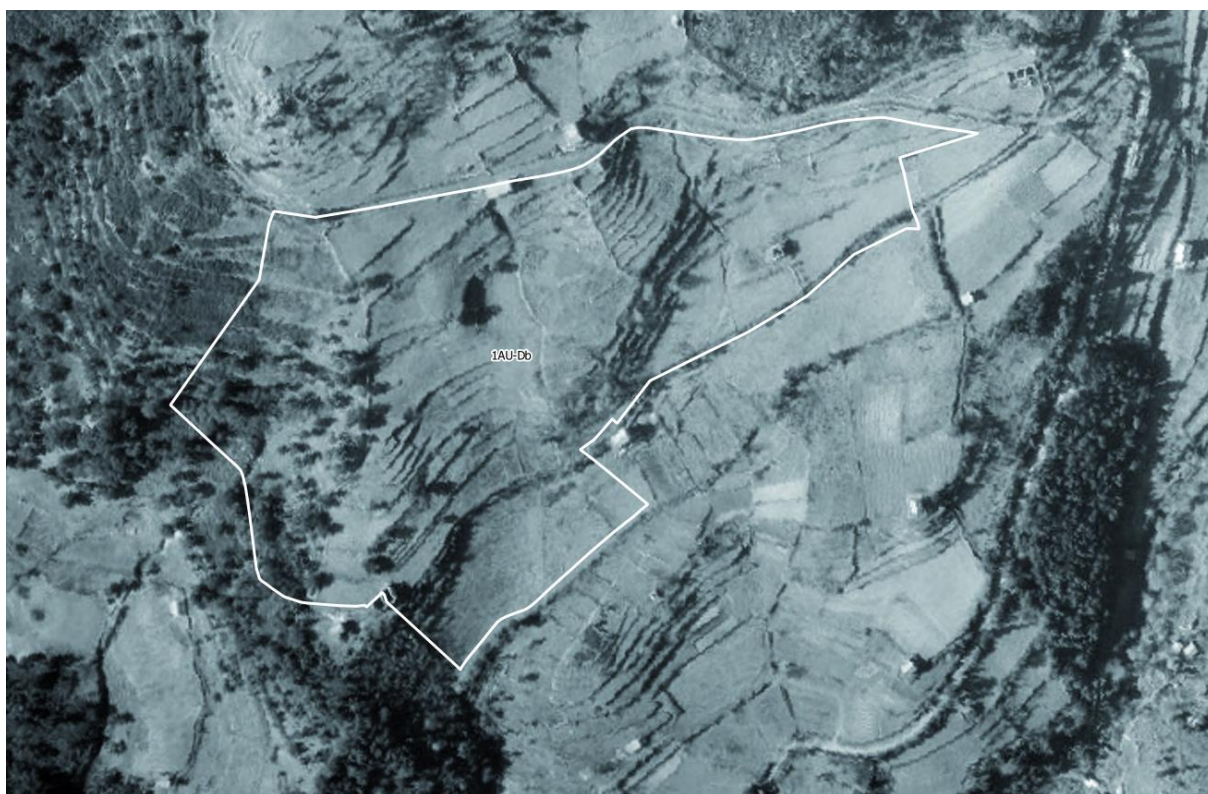
3.8 Eléments du patrimoine à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Terrasses :

Le site comprend de nombreuses terrasses qui participent à la retenue des terres et qui ont un intérêt patrimonial et paysager indéniable.

Une attention particulière devra être portée à l'insertion des voies de desserte, accès et constructions dans le système de terrasses. Celles-ci devront être remises en état et intégrées au projet.

*Ancienne photographie aérienne permettant de visualiser/localiser les terrasses
Superposée au périmètre de la zone à urbaniser*

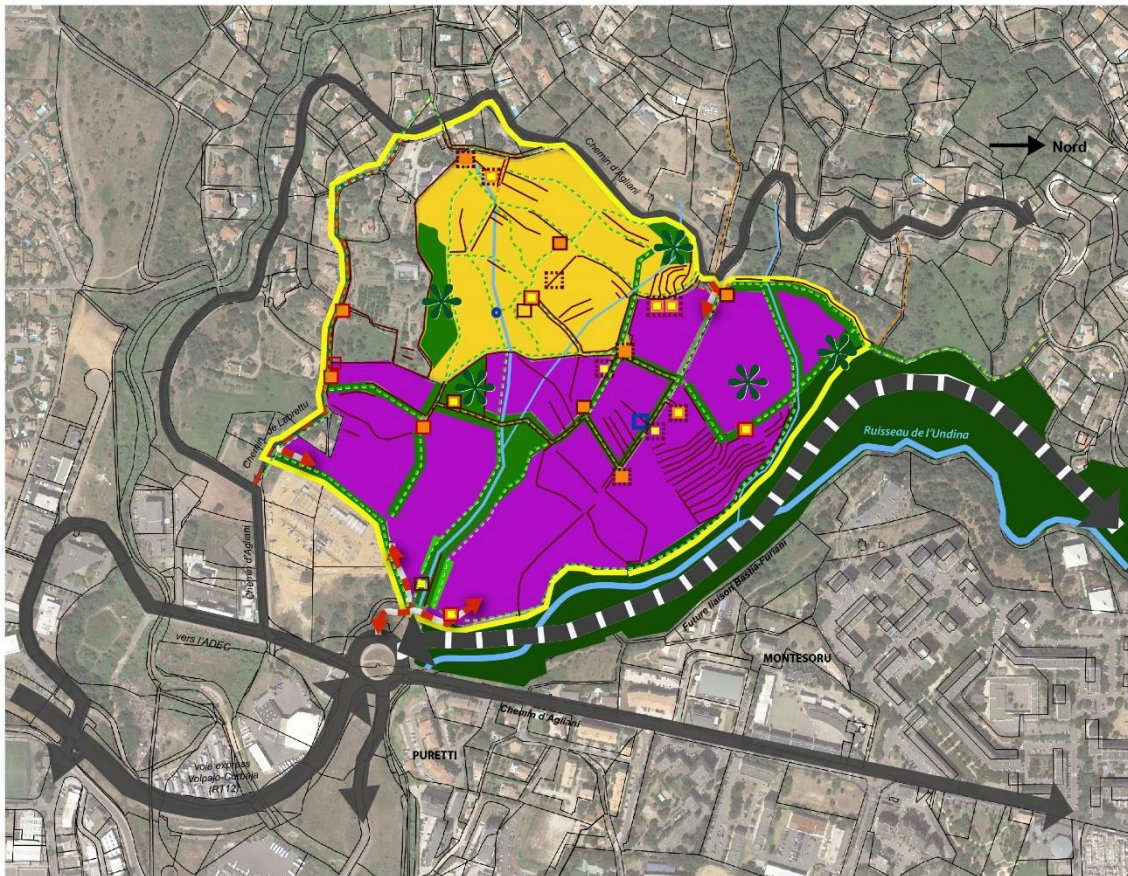












Source :

Une source est recensée (cf illustration de l'OAP) et une rigole permet d'acheminer l'eau plus à l'Est de la zone. Leur localisation ainsi que le fonctionnement hydraulique (dont l'exutoire) devront être identifiés plus précisément et étudiés par le porteur de projet.

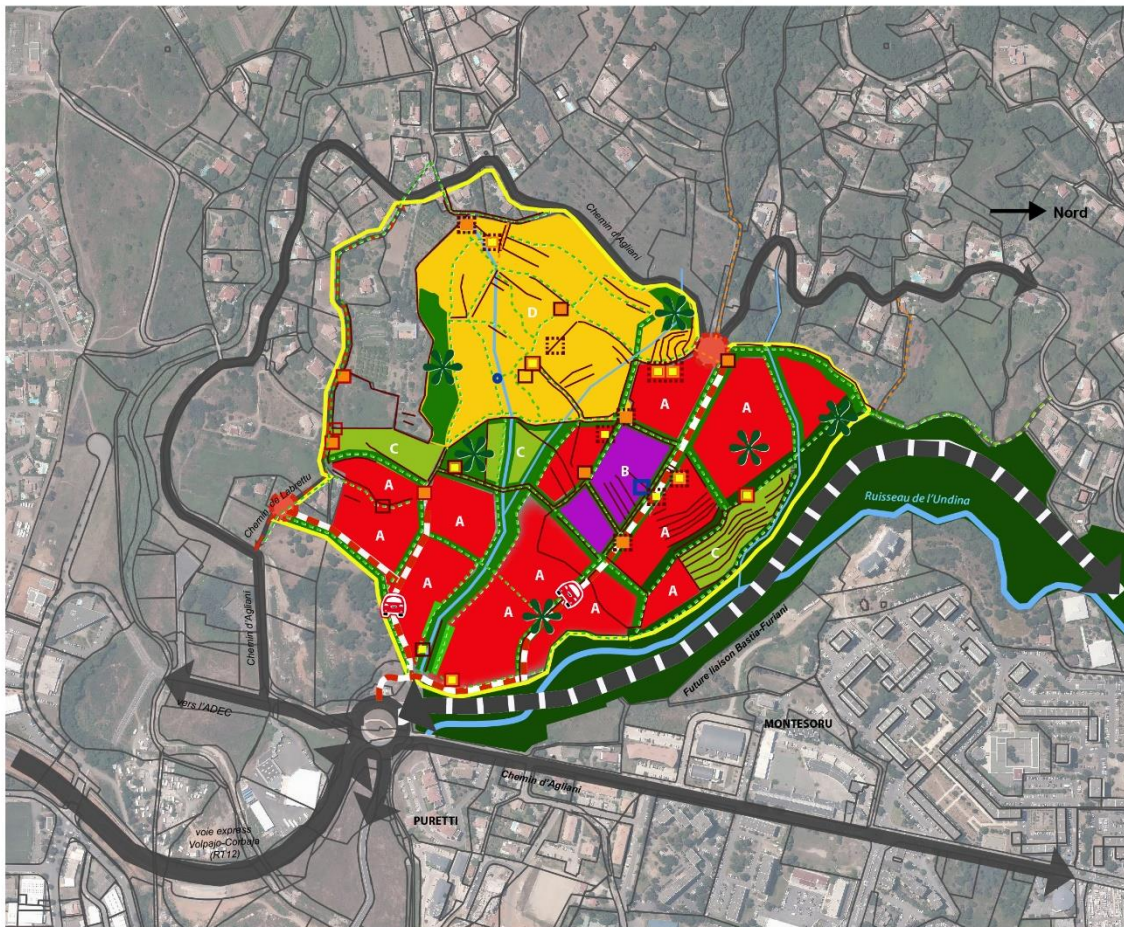
Ces éléments seront maintenus à l'air libre/voire réaménagés si nécessaire pour un bon fonctionnement hydraulique et seront intégrés aux espaces collectifs grâce à un aménagement paysager valorisant. Ils ne seront en aucun cas pas privatisés.















OAP n°5 - QUARTIER LABRETTU Variante 1



-  Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
-  Espace dédié aux équipements de santé, aux établissements de formation du personnel hospitalier et aux logements/hébergements nécessaires au fonctionnement des structures
-  Espace à cultiver
-  Espace de respiration / poumon vert du quartier pouvant être ouvert au public et avoir plusieurs fonctions (ex: exploitation agricole, ferme pédagogique, parc urbain agricole, jardins partagées, ...)
-  Espace naturel à réaménager après ou concomitamment à la réalisation de la future voie territoriale (liaison Bastia Furiani)
-  Bosquet/boisement à préserver au maximum
-  Accès à privilégier
-  Cheminement pour modes actifs
 - à conserver/créer au sein de la zone agricole
 - à intégrer autant que possible aux cheminements piétons et traitement paysager des espaces libres au sein du projet d'équipement
-  Préserver/renforcer les caractéristiques naturelles des fonds de talwegs pour lesquels, le PPRi impose des marges de recul pour l'implantation des constructions
-  Eléments du patrimoine :
 - à préserver et à restaurer, à valoriser et à intégrer au projet dans la zone agricole
 - à intégrer et préserver/aménager autant que possible au projet d'équipements sauf contraintes liées à l'implantation des bâtiments au regard de leur fonctionnement et des volumes nécessaires.

OAP n°5 - QUARTIER LABRETTU Variante 2



-  Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
-  Secteur mixte à dominante d'habitat - typologie : collectifs en R+6
-  Espace à aménager en tant que coeur de quartier (équipements, activités commerciales, tertiaires, accompagnés d'espaces publics et d'aires de stationnement adaptés)
-  Espace à aménager en espace vert collectif ou en jardin partagé
-  Espace à cultiver : exploitation agricole, ferme pédagogique et/ou jardins partagés
-  Espace de respiration / poumon vert du quartier pouvant être ouvert au public et avoir plusieurs fonctions (ex: Parc urbain agricole susceptible d'accueillir des services publics ou associatifs dans les bâtiments patrimoniaux réhabilités)
-  Espace naturel à préserver/aménager
-  Bosquet/boisement à préserver
-  Voies principales de desserte à conforter/créer
-  Voies secondaires à conforter/créer
-  Cheminement pour modes actifs à conserver/créer
-  Accompagner les déplacements et les liaisons interquartiers par des aménagements paysagers de qualité
-  Préserver les caractéristiques naturelles des fonds de talwegs pour lesquels de part et d'autre, des marges de recul s'appliquent
-  Eléments du patrimoine à préserver et à restaurer, à valoriser et à intégrer au projet

OAP n°5 : QUARTIER LABRETTU

1. Situation

L'OAP du quartier Labrettu se situe au Sud-Ouest du territoire communal.

La zone à urbaniser délimitée représente une superficie de 15,96 ha et est composée d'une variante 1 et d'une variante 2.

La variante 1 est prioritaire ; elle comprend une zone d'urbanisation future destinée au pôle hospitalier de portée régionale où les établissements connexes rattachés au domaine de la santé tel que par exemple l'IFSI ainsi que des logements et/ou hébergements nécessaires à son fonctionnement peuvent être autorisés.

La variante 2 comprend une zone d'urbanisation future destinée principalement à l'habitat collectif accompagné d'une polarité de quartier comprenant des commerces de proximité et des équipements publics. Elle ne pourra être mise en œuvre que si la restructuration du site hospitalier actuel et son extension sur le site de Paese Novu, sont les solutions retenues. La mise en œuvre de cette variante est donc conditionnée à une décision ministérielle indiquant de manière claire et non équivoque l'abandon du projet de construction d'une structure hospitalière sur le site de Labrettu.

L'OAP, quelle que soit la variante, comprend également un espace majeur au potentiel agricole à remobiliser pour cette vocation, des déplacements doux participant au maillage piéton de l'ensemble du secteur correspondant majoritairement aux chemins historiques présents sur le site, ainsi que d'anciens bâtiments patrimoniaux à valoriser.

En cas de mise en œuvre de la variante 2, des espaces supplémentaires, inclus dans le périmètre de la zone 1AU-H seront également aménagés en espaces verts collectifs et/ou support de jardins partagés.

La zone à urbaniser est bordée :

- au Nord et à l'Est, d'une zone urbaine dense ; le quartier Montesoru qui correspond à une zone urbaine mixte comprenant principalement des habitations sous forme d'habitats collectifs de typologie R+5 à R+7 accompagnés d'équipements publics tels que notamment des établissements scolaires, des équipements sportifs ...)
- au Sud, de la zone d'activités d'Erbajolu à dominante commerciale et tertiaire.
- au Sud-Ouest et à l'Ouest, d'une zone d'habitat de densité moindre, composé essentiellement d'habitations individuelles sous forme d'habitat pavillonnaire actuellement de typologie R+1 pour laquelle le PLU autorise désormais une typologie R+2
- d'un espace au potentiel agricole affirmé avec le PLU.

Elle sera longée, à terme, par la dernière section de la future route territoriale Bastia-Furiani, dont la réalisation a déjà été actée.

Localisation de l'espace concerné par l'OAP et de la zone à urbaniser



2. Objectifs généraux

2.1 Objectifs en termes de vocations et de fonctions:

VARIANTE 1 :

L'objectif recherché à travers la zone à urbaniser destinée au pôle santé est le regroupement des différents services hospitaliers et des établissements d'enseignement dans ce domaine, actuellement dispersés sur le territoire, afin de créer une synergie. Il s'agit également de répondre aux besoins en termes de logements et d'hébergement pour certaines catégories de personnel, notamment permanents mais aussi temporaires, ces derniers étant nécessaires pour assurer les services hospitalier. Enfin, des commerces de proximité habituellement présents en accompagnement des établissements de santé tels que les services de restauration, presse ... doivent également y être autorisés.

VARIANTE 2 :

Dans l'hypothèse où le choix des décisionnaires porterait sur la restructuration du site hospitalier actuel et la création de nouveaux bâtiments nécessaires à son fonctionnement à proximité, la zone 1AU-H serait dédié principalement à l'habitat.

VARIANTE 1 et VARIANTE 2 :

Compte tenu de la caractérisation du site en tant qu'espace stratégique agricole (ESA) au PADDUC, il s'agit également d'affirmer le caractère agricole d'une partie du secteur dans un rapport de juste équilibre au regard des besoins.

La zone agricole doit pouvoir être traversée/fréquentée, à l'image d'un parc urbain, le quartier de Labretto ne disposant à l'heure actuelle pas d'espaces publics vecteurs de liens sociaux.

Une perméabilité des déplacements doux (chemins piétons notamment) doit donc être recherchée entre les zones d'habitat limitrophes, le pôle santé et la zone agricole, en prenant appui sur les chemins historiques.

2.2 Objectifs en termes d'environnement et de paysage :

L'espace au potentiel agricole, délimité en tant que secteur As au PLU et couvert par l'OAP, est à préserver pour ses valeurs économiques, patrimoniales et paysagères. L'objectif poursuivi est la préservation d'un cadre de vie de qualité ; d'un espace de respiration propice aux liens sociaux à l'échelle du quartier qui sera progressivement densifié.

L'OAP et les pièces réglementaires du PLU prévoient donc la préservation de 6,7 ha d'un seul tenant pour cette vocation.

Le projet souhaité par la commune sur ce site est l'installation d'un exploitant/groupement agricole avec, sur place, un point de vente en circuit court de produits locaux et variés.

En complément, l'objectif recherché au sein de l'ensemble du périmètre concerné par l'OAP est la prise en compte et l'intégration des atouts paysagers du site, notamment :

- la présence d'éléments naturels tels que :
 - les fonds de talwegs et des cours d'eau recueillant naturellement les eaux pluviales en cas de fortes pluies ainsi que leurs ripisylves propices au maintien de la biodiversité
 - la présence de jardins potager/espaces cultivés en terrasse installés aux abords des cours d'eau
 - les bosquets d'arbres, et/ou les sujets les plus significatifs

- la présence d'éléments du patrimoine local, témoins de l'histoire du site et notamment :
 - le patrimoine bâti
 - les terrasses et murets en pierres sèches
 - les anciens chemins
 - le secteur est par ailleurs inclus dans les zones de présomptions archéologiques au sein desquelles des mesures spécifiques s'appliquent préalablement aux travaux

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

VARIANTE 1 - Au sein de la zone à urbaniser :

Des commerces de proximité habituellement présents en accompagnement des établissements de santé tels que les services de restauration, presse ...) sont à prévoir, de même que des logements/hébergements nécessaires au fonctionnement du site.

Des espaces collectifs, tels que des espaces verts et placettes, destinés à la fois au personnel, aux visiteurs, aux personnes hospitalisées seront aménagés en prenant principalement appui sur les éléments naturels et patrimoniaux du site.

VARIANTE 2 - Au sein de la zone à urbaniser :

Des commerces de proximité habituellement présents dans les polarités de quartiers sont à prévoir, de même que la présence d'équipements publics.

Des espaces collectifs ouverts au public, tels que des espaces verts et placettes urbaines seront aménagés en prenant principalement appui sur les éléments naturels et patrimoniaux du site.

VARIANTE 1 et VARIANTE 2 :

La zone agricole doit être à la fois un lieu de production et un lieu de détente/espace de respiration dans la ville pour les habitants.

2.4 Objectifs en termes d'habitat et de mixité sociale :

DANS LE CAS DE LA VARIANTE 2 UNIQUEMENT :

- Œuvrer en une gestion économe de l'espace en optant, au sein de la zone à urbaniser pour une densité soutenue en adéquation avec le quartier de Montesoru limitrophe.
- Proposer une offre de logements adaptée à la diversité des ménages et répondant à leurs attentes en termes de qualité de vie.
- Réserver une partie du programme à des logements locatifs sociaux afin de conserver une proportion équilibrée du parc à l'échelle du territoire communal et à prix maîtrisés permettant une plus grande mixité à l'échelle du quartier .

2.5 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

VARIANTE 1 et VARIANTE 2 :

- Prévoir un maillage viaire cohérent de l'ensemble de la zone à urbaniser afin de créer des connexions inter-quartiers, tant viaires que piétonnières, dans l'objectif de garantir une véritable greffe urbaine, intégrée aux espaces urbanisés limitrophes.
- Intégrer des espaces réservés aux modes de déplacements doux afin d'inciter à limiter l'usage de l'automobile.

DANS LE CAS DE LA VARIANTE 2 UNIQUEMENT :

- Définir une hiérarchisation des voies de desserte permettant de distinguer les grands axes structurants qui supporteront un trafic un peu plus important, et qui pourront être utilisés par les habitants des quartiers résidentiels alentours. Ces nouvelles voies, au gabarit adapté, doivent pouvoir supporter une desserte en transports collectifs et ne seront en aucun cas privatisées.

3. Principes d'aménagement à respecter

Les principes d'aménagement ci-après précisent et complètent le cas échéant les dispositions inscrites au sein du règlement du PLU.

3.1 Conditions d'urbanisation de la zone à urbaniser

VARIANTE 1 :

L'aménagement de la zone à urbaniser, destinée au pôle santé d'envergure régionale, sera réalisée par le biais d'une opération d'ensemble.

Le foncier sera optimisé notamment par des hauteurs adaptées de façon à permettre, le cas échéant, l'implantation ultérieure de bâtiments complémentaires au sein de la zone à urbaniser délimitée.

VARIANTE 2 :

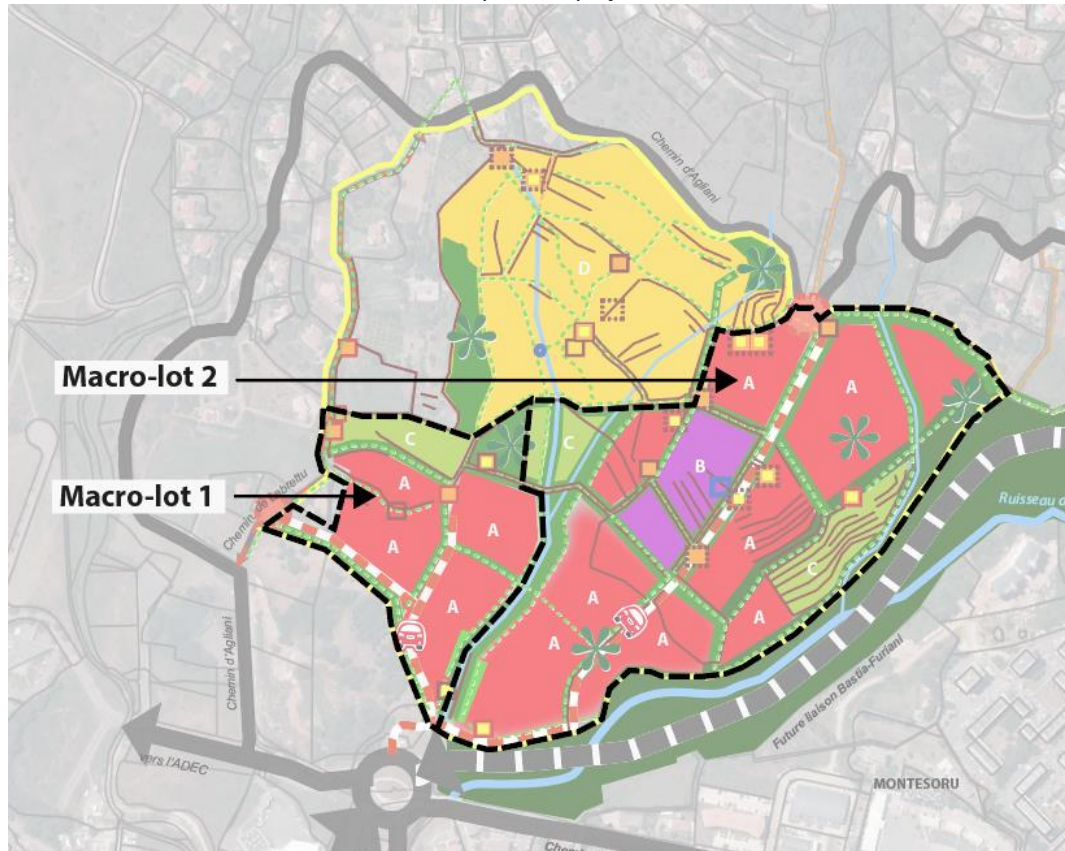
L'aménagement de la zone sera réalisé en 2 phases, tel que représenté sur l'illustration ci-après à travers la délimitation des macro-lots.

La numérotation des macro-lots n'a pas vocation à préciser l'ordre de réalisation des opérations mais uniquement le périmètre dans lequel chaque projet d'aménagement devra s'inscrire.

Afin de garantir une cohérence en termes d'aménagement, chaque programme sera tenu de réaliser les aménagements prévus au sein de chaque macro-lots.

Les projets de constructions devront correspondre, au sein de chaque macro-lot, au minimum à l'emprise de chaque îlot portant un indice « A » représenté à l'OAP, délimité par la desserte et les cheminements doux, afin d'assurer une harmonie architecturale au sein de chacun d'eux.

Périmètres au sein desquels les projets doivent s'inscrire



3.2 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte :

- Nuisances sonores : A proximité de la future Route Territoriale les constructions devront respecter les normes en vigueur en matière d'isolation phonique.
- Inondation : Les constructions devront respecter les marges de recul minimales imposées par le PPRI le long des talwegs.
- Amiante : La zone à urbaniser est soumise à une faible probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères.
- Risque Incendie Feu de Forêt : Les projets devront mettre en œuvre les prescriptions prévues au sein du règlement du PPRIF (Risque modéré).

3.3 Mixité fonctionnelle

VARIANTE 1 :

Si les nécessités de fonctionnement du site impliquent la création de logements/hébergement destinés principalement au personnel, internes, intérimaires, ces logements/hébergements seront prioritairement implantés au Nord-Ouest et/ou Sud de la zone, en transition avec les zones limitrophes d'habitat pavillonnaire.

En accompagnement du pôle hospitalier, des commerces de première nécessité habituellement présents (services de restauration, presse ...) seront prévus, au sein des futurs équipements. S'ils ne sont pas inclus dans les équipements publics ou adossés à ces derniers, ils seront inclus au rez-de-chaussée des bâtiments destinés aux logements/hébergements afin d'optimiser l'espace. Les bâtiments isolés destinés uniquement à cet usage ne sont pas autorisés.

VARIANTE 2 :

Secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP :

Il est destiné principalement à l'habitat.

Le long des voies principales de desserte, les bâtiments peuvent également accueillir des commerces et services de proximité compatibles avec la zone résidentielle, en rez-de-chaussée des constructions qui seront édifiées uniquement, et lorsque les façades donnent sur ces voies.

Une aire de jeu pour enfants ouverte au public sera créée au Nord-Ouest du macro-lot 2, au contact avec la zone pavillonnaire. Elle doit pouvoir être fréquentée par l'ensemble des résidents du quartiers, actuels et futurs.

Secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP :

Il est destiné à une zone mixte comprenant des commerces, services de proximité, équipements collectifs compatibles avec la zone résidentielle tels que, par exemple et sans être exhaustif, crèche, établissement scolaire et locaux associatifs. Les étages supérieurs pourront comprendre des logements.

Les bâtiments autres que ceux destinés aux équipements collectifs seront nécessairement composés en rez-de-chaussée d'activités commerciales et de services et, aux étages, de logements et/ou de bureaux.

Secteur C représenté sur l'illustration de l'OAP :

Il s'agit d'un espace présentant un potentiel agricole pouvant être utilisé en tant que jardin cultivé partagé/collectif ou être aménagé en espace vert collectif.

S'il s'agit de jardins cultivés partagés/collectifs, la réhabilitation des constructions existantes et les abris nécessaires au stockage et au rangement des outils peuvent être autorisés, dans la limite d'un abri de 40 m² pour 1000 m² de surface cultivée.

Pour ce secteur, ce sont les dispositions du règlement du secteur Nj, y compris du sous-secteur Nja, qui s'appliquent. Se référer au règlement du PLU.

VARIANTE 1 et VARIANTE 2 :

Secteur D représenté sur l'illustration de l'OAP :

La zone agricole délimitée sur les planches graphiques réglementaires du PLU (secteur As) et représentée à l'OAP (secteur D) est caractérisée d'ESA au sens du PADDUC. Elle est en conséquence destinée à l'activité agricole, qui peut être exercée sous plusieurs formes.

Seules peuvent être implantées les constructions autorisées au sein du règlement du PLU, en secteur As, à savoir les constructions nécessaires à l'activité et en priorité par réhabilitation des constructions existantes.

S'il s'agit de jardins cultivés partagés/collectifs, la réhabilitation des constructions existantes et les abris nécessaires au stockage et au rangement des outils peuvent être autorisés, dans la limite d'un abri de 40 m² pour 1000 m² de surface cultivée.

3.4 Objectifs en termes de logements et de mixité sociale :

VARIANTE 1 :

La zone 1AU-H peut recevoir les logements et hébergements nécessaires au fonctionnement du pôle hospitalier. Les constructions admises destinées à cet effet sont les bâtiments collectifs uniquement.

Nonobstant le périmètre de mixité sociale reporté sur les planches graphiques réglementaires, l' « *ARTICLE 6.1 - DG- OBLIGATIONS À RESPECTER PAR LES CONSTRUCTEURS EN TERMES DE CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS* » ne s'applique pas dans cette zone si la variante 1 de l'OAP est mise en œuvre.

VARIANTE 2 :

Il est estimé qu'environ 1200 logements, au maximum, peuvent y être réalisés ; répartis comme suit :

- environ 390 au sein du macro-lot 1
- environ 810 au sein du macro-lot 2

Les constructions admises sont les bâtiments collectifs uniquement.

Une part des logements qui seront réalisés devront être affectés aux logements locatifs sociaux et à prix maîtrisés, dans les conditions définies au sein du règlement, à l' « *ARTICLE 6.1 -DG- OBLIGATIONS À RESPECTER PAR LES CONSTRUCTEURS EN TERMES DE CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS* ».

3.4 Volumétrie des constructions

VARIANTE 1 :

Hauteur maximale des constructions :

Dans la zone 1AU-H :

La hauteur n'est pas limitée.

Toutefois, la hauteur des bâtiments devra être modulée pour le(s) espace(s) qui seront réservé(s) à l'hébergement, afin d'assurer une transition avec les zones d'habitat limitrophes au Nord-Ouest et Sud de la zone.

Des vues sur la mer seront également préservées, depuis le chemin d'Agliani, au niveau de la section qui longe la zone agricole.

Emprise au sol des constructions :

Dans la zone 1AU-H :

L'emprise au sol n'est pas limitée.

L'espace devra toutefois être optimisé pour permettre des extensions ou la création de nouveaux bâtiments ultérieurement, en corrélation avec l'augmentation de la population régionale, et donc des besoins futurs à long terme.

Il s'agit également de prendre en compte, a minima, les indications de l'OAP pour ce qui est des chemins, bosquets, abords des ruisseaux/talweg à préserver/aménager.

VARIANTE 2 :

Hauteur maximale des constructions :

Dans les secteurs A et B sur l'illustration de l'OAP :

La hauteur est limitée à 21 m (R+6).

Dans le secteur C sur l'illustration de l'OAP :

Se référer aux dispositions applicables au secteur Nj, y compris au sous-secteur Nja, au sein du règlement.

Emprise au sol maximale des constructions :

Dans les secteurs A et B sur l'illustration de l'OAP :

L'emprise au sol est limitée à 50 % de l'unité foncière support du projet, après déduction des superficies correspondant aux emprises des voies de desserte principales et espaces verts précisées sur l'illustration de l'OAP. Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque parcelle issue de la division.

Dans le secteur C sur l'illustration de l'OAP :

Se référer aux dispositions applicables au secteur Nj, y compris au sous-secteur Nja, au sein du règlement.

VARIANTE 1 et VARIANTE 2 :

Dans le secteur D sur l'illustration de l'OAP :

Se référer aux dispositions applicables au secteur As au sein du règlement.

3.5 Implantation des constructions

VARIANTE 1 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Dans la zone 1AU-H :

Les constructions seront implantées en observant un retrait de 20 mètres minimum de la limite d'emprise du chemin d'Agliani, de l'ancien chemin d'Agliani (protégé au titre des éléments patrimoniaux), et de la future liaison Bastia-Furini.

Le long des voies de desserte internes, non représentées sur l'illustration de l'OAP la distance n'est pas réglementée.

Les constructions seront réalisées et organisées préférentiellement de manière à favoriser l'encadrement bâti des espaces publics/espaces verts.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone 1AU-H :

Les constructions seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives :

- sera au moins égale à 20 m si la limite est commune avec une parcelle située en périphérie de la zone 1AU-H et classée en zone A, N ou U au PLU ;
- n'est pas réglementée dans les autres cas.

VARIANTE 2 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Dans la zone 1AU-H :

Les constructions seront implantées en observant un retrait de 20 mètres minimum de la limite d'emprise du chemin d'Agliani, de l'ancien chemin d'Agliani (protégé au titre des éléments patrimoniaux), et de la future liaison Bastia-Furini.

Le long des voies principales à réaliser représentées sur l'illustration de l'OAP, les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres sur l'ensemble du linéaire afin de créer une certaine unité et harmonie le long d'un même axe.

Le long des voies de desserte internes aux opérations, non représentées sur l'illustration de l'OAP, la distance n'est pas réglementée.

En bordure des espaces verts collectifs, ou autres espaces ouverts au publics tels que les places ou placettes, les constructions peuvent être édifiées sur la limite avec ces derniers. Les constructions seront réalisées et organisées préférentiellement de manière à favoriser l'encadrement bâti des espaces publics/espaces verts.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone 1AU-H :

Les constructions seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres sans être inférieure à 4 mètres (soit tel que $4 \text{ m} \leq D \geq (H/2) - 2 \text{ m}$).

En cas de mur aveugle ou ne disposant pas d'ouverture éclairant les pièces principales des logements, la distance peut être réduite à 4 m.

Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Entre les macro-lots 1 et 2, sur une distance de 15 mètres minimum, mesurée de chaque côté depuis le bord des berges du talweg sera préservée de toute construction et permettra de préserver une bande aux caractéristiques naturelles d'une largeur totale de 35 mètres minimum dédiée aux espaces verts ouverts au public. Une largeur supérieure pourra être imposée pour mieux prendre en compte la topographie et/ou végétation existante.

Au Nord du lot 2, une bande de 10 mètres minimum, mesurée de chaque côté depuis le bord des berges du talweg traversant la zone sera préservée de toute construction et permettra de préserver une bande d'une largeur totale de 20 mètres minimum dédiée aux espaces verts. Une largeur supérieure pourra être imposée pour mieux prendre en compte la topographie et/ou végétation existante.

VARIANTE 1 et VARIANTE 2 :

Dans le secteur D sur l'illustration de l'OAP :

Se référer aux dispositions applicables au secteur As au sein du règlement.

3.6 Desserte et accès

VARIANTE 1 :

Desserte automobile :

Accès à la zone 1AU-H :

L'accès automobile au pôle santé se fera principalement depuis le rond-point situé à l'extrémité Sud-Est et permettant une connexion directe avec la route territoriale.

Des entrées/sorties secondaires sur le chemin d'Agliani sont également réalisés.

La création des voies principales s'accompagnera nécessairement d'espaces sécurisés réservés aux piétons, aux gabarits adaptés aux PMR.

Cheminements pour modes actifs :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des espaces dédiés aux cheminements piétons. Ils correspondent dans leur ensemble à des chemins historiques et à des parcours piétons le long des talwegs pour lesquels le PPRI impose des marges de recul.

Leur maintien et aménagement en accompagnement d'espaces verts qualitatifs a pour objectif de réaliser un maillage de liaisons inter-quartiers tout en conservant le patrimoine du site.

Sauf contraintes majeures liée à la sécurité, les traversées piétonnes reliant le pôle santé, la zone agricole et le chemin d'Agliani devront rester accessibles, au moins en journée.

Ces liaisons piétonnes inter-quartiers devront être aménagées de telle sorte qu'elles soient inaccessibles aux véhicules.

VARIANTE 2 :

Desserte automobile :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des voies principales de desserte à conforter/créer. Il convient de respecter ces indications.

La localisation des voies principale pourra, le cas échéant, être très modérément adaptée afin de prendre en compte les contraintes topographiques du site, sans toutefois trop s'en écarter ni compromettre les liaisons inter-quartiers pour modes actifs prévues.

L'OAP ne fait pas obstacle à la réalisation de voies secondaires complémentaires permettant de desservir l'ensemble des constructions qui seront édifiées.

Les bandes roulantes des voies principales représentées sur l'illustration seront nécessairement à double sens de circulation et le gabarit des voies principales devra permettre leur fréquentation par les transports en commun. En conséquence, le gabarit sera de 6 mètres minimum.

Des stations destinées aux transports collectifs seront aménagées. Leur localisation sera étudiée avec la commune. Au moins une d'entre elles sera localisée face au lot B.

Entre les macro-lots 1 et 2, une bande de 15 mètres minimum, mesurée depuis le bord des berges de chaque côté du fond du talweg sera préservée de toute voie de circulation automobile.

Au Nord du macro-lot 2, une bande de 10 mètres minimum, mesurée depuis le bord des berges de chaque côté du fond du talweg traversant la zone sera préservée de toute voie de circulation automobile.

Cheminements pour modes actifs :

La création des voies principales liées à la desserte automobile s'accompagnera nécessairement d'espaces sécurisés réservés aux piétons, de gabarits adaptés aux PMR, ainsi qu'aux cycles.

Entre la bande roulante et la bande dédiée aux modes doux, un accompagnement végétal est à réaliser, soit par plantation d'arbres de haute-tige entre lesquels des places de stationnement parallèles à la voie peuvent être créées, soit par des aménagements paysagers, sans stationnement, mais comprenant également à minima un alignement d'arbres de haute tige de chaque côté de la voie.

L'illustration de l'OAP précise la localisation des espaces dédiés aux cheminements pour modes actifs à réaliser autres que ceux accompagnant les voies principales à réaliser.

Ces derniers ne longent pas les voies de desserte principales et permettront de réaliser un maillage de liaisons inter-quartiers détachés des voies de circulation automobiles. Ces cheminements seront, dans la mesure du possible au regard de la topographie, également adaptés aux PMR.

Ils devront être aménagés de telle sorte qu'ils soient inaccessibles aux véhicules et devront être accessibles à tous, à tout moment, et ne seront donc en conséquence en aucun cas privatisés.

VARIANTE 1 et VARIANTE 2 :

Accès au secteur As - zone agricole (secteur D sur l'illustration de l'OAP) :

L'accès automobile actuel sera maintenu. Aucun autre accès automobile débouchant directement sur le chemin d'Agliani ne sera autorisé.

Les connections piétonnes représentées à l'OAP seront maintenues/restaurées et ouvertes au public.

3.7 Stationnement

VARIANTE 1 :

Se référer au règlement de la zone.

Les poches de stationnement à l'air libre seront autant que possible limitées.

Un (ou plusieurs) parking silo à destination des visiteurs et employés est recommandé dans l'objectif de réduire la consommation foncière au profit des bâtiments et d'un traitement qualitatif des espaces libres.

VARIANTE 2 :

Se référer au règlement de la zone.

3.8 Aménagement des espaces libres et plantations

VARIANTE 1 et VARIANTE 2 :

Dans la zone 1AU-H :

En complément des orientations précisées ci-après, se référer au règlement de la zone.

Un traitement qualitatif des abords des bâtiments par un traitement paysager est attendu.

Les marges de recul imposées par rapport aux limites séparatives seront végétalisées; les sols ne seront pas artificialisés.

Les places de stationnement ouvertes à la fréquentation du public aménagées en bordure de chaussée le long des voies principales de desserte feront l'objet d'un traitement paysager, avec notamment la plantation d'arbres de haute tige procurant de l'ombrage en alternance avec les places de stationnement.

Aménagement des abords du talweg présent au cœur de la zone à urbaniser :

- Une distance de 15 mètres minimum, mesurée de chaque côté depuis le bord des berges du talweg sera préservée de toute construction et permettra de préserver une bande aux caractéristiques naturelles d'une largeur totale de 35 mètres minimum dédiée aux espaces verts ouverts au public. Une largeur supérieure pourra être imposée pour mieux prendre en compte la topographie et/ou végétation existante.
- Les arbres de haute tige existants seront préservés de même que, globalement, l'ensemble de la végétation représentative de la ripisylve (maintien de la biodiversité aux abords des ruisseaux/cours d'eau), hors espèces invasives.
- Un cheminement piéton sera aménagé de part et d'autre du talweg, tel que représenté sur l'illustration de l'OAP, sans compromettre la végétation existante.
- Des ouvrages permettant d'enjamber le talweg et de créer des liaisons piétonnes entre les différents groupes de bâtiments seront à réaliser.
- La partie aval du talweg comprend des terrasses aménagées en jardins potagers. Ces dernières seront préservées et intégrées aux aménagements paysagers.

Aménagement des abords du talweg présent au Nord-Ouest la zone à urbaniser :

- Une distance de 10 mètres minimum, mesurée de chaque côté depuis le bord des berges du talweg traversant la zone sera préservée de toute construction et permettra de préserver une bande d'une largeur totale de 20 mètres minimum dédiée aux espaces verts. Une largeur supérieure pourra être imposée pour mieux prendre en compte la topographie et/ou végétation existante.
- Le bosquet d'arbres à préserver associé à la préservation du talweg et de ses abords doivent être intégrés dans un espace vert paysagé cohérent

Dans le cadre de l'aménagement des abords des constructions, et plus généralement des espaces libres, l'aménagement de terrasses, respectant le sens de la pente, doit être préféré aux talus qui ne sont pas autorisés.

L'OAP donne des indications quant à la localisation des arbres remarquables, boisements/bosquets à préserver. Ils devront être au maximum préservés et intégrés aux projets (*Cf éléments du patrimoine à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier – ci-après*).

Au sein du secteur As - zone agricole – (secteur D sur l'illustration de l'OAP) :

Les caractéristiques agricoles et naturelles seront maintenues, et notamment les bosquets/groupement d'arbres ou arbre isolé représentés sur l'illustration de l'OAP. (*Cf également : éléments du patrimoine à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier – ci-après*).

VARIANTE 2 :

L'OAP précise la localisation des espaces verts à préserver/aménager (secteurs C sur l'illustration).

Dans ces secteurs, c'est le règlement du secteur Nj, y compris Nja qui s'applique. Se référer au règlement du PLU.

Ces espaces doivent être aménagés de telle sorte qu'ils soient et restent ouverts à la fréquentation du public (résidents et non-résidents) et connectés aux liaisons douces prévues et représentées à l'OAP.

L'illustration de l'OAP ne fait pas obstacle à ce que des espaces verts complémentaires soient créés.

Au sein du macro-lot 2 représenté ci-avant, une aire de jeux pour les enfants sera aménagée et intégrée aux espaces verts. L'aire de jeu comprendra des zones ombragées, sera accompagnée d'assises et d'une fontaine d'eau potable. Elle pourra prendre appui et intégrer les bosquets et talweg à préserver.

Les liaisons inter quartiers (viaires et piétonnes) représentées sur l'illustration de l'OAP seront accompagnés d'aménagements paysagers de qualité.

3.9 Eléments du patrimoine à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Un état des lieux recensant les éléments du patrimoine à conserver/restaurer a été réalisé (cf illustrations ci-après).

En zone agricole, ils seront strictement préservés, le cas échéant remis en état, selon les dispositions précisées ci-après et selon les possibilités prescrites au règlement de la zone.

En cas d'occupation du site par le pôle hospitalier (variante 1), dans la mesure du possible et sans que cela n'entrave la fonctionnalité des futures constructions, les dispositions précisées ci-après sont à prendre en compte lors de la conception du projet.

En cas d'occupation du site par des opérations de logements (variante 2), les dispositions précisées ci-après sont obligatoirement à prendre en compte.

Les Pagliaghju:

Les Pagliaghju seront restaurés dans leur volume et matériaux de façade d'origine. Au sein des zones à urbaniser ils peuvent, par exemple, être utilisés en tant que locaux techniques, accueil, gardiennage, etc ...

Les toits en lauzes des deux Pagliaghju implantés en bordure du chemin de Labrettu (localisés au sein du secteur D dans l'illustration de la variante 2) seront impérativement conservés.

Ils font par ailleurs l'objet d'une protection ; se référer à l'ARTICLE 4.5 -DG- ELEMENTS A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L. 151-19).

Les autres bâtiments patrimoniaux :

Les façades des autres bâtiments seront également conservées et restaurés dans leurs caractéristiques d'origine. Ils peuvent faire l'objet d'extensions, en harmonie avec le bâtiment d'origine, ce qui n'exclut pas la réalisation d'une expression contemporaine de l'architecture si celle-ci permet de valoriser le bâtiment existant.

La trame des chemins historiques :

Les anciens chemins ont été répertoriés et ont été intégrés sur l'illustration de l'OAP à la trame des « chemins pour modes actifs à conserver/créer ». Un relevé précis devra toutefois être établi préalablement à l'aménagement de chaque lot. Leur tracé d'origine doit être maintenu. Ils sont souvent accompagnés de murets en pierre sèche qui seront également conservés et restaurés. Les arbres/bosquets les plus significatifs qui les bordent seront préservés. En cas de découverte de calades, celles-ci seront restaurées et intégrées à l'aménagement.

Ils font par ailleurs l'objet d'une protection ; se référer à l'ARTICLE 4.5 -DG- ELEMENTS A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L. 151-19)

Les terrasses et murets en pierre sèche :

Les terrasses et murets en pierres sèches seront préservés et restaurés. Leurs percements seront limités.

Elles font par ailleurs l'objet d'une protection ; se référer à l'ARTICLE 4.5 -DG- ELEMENTS A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L. 151-19)

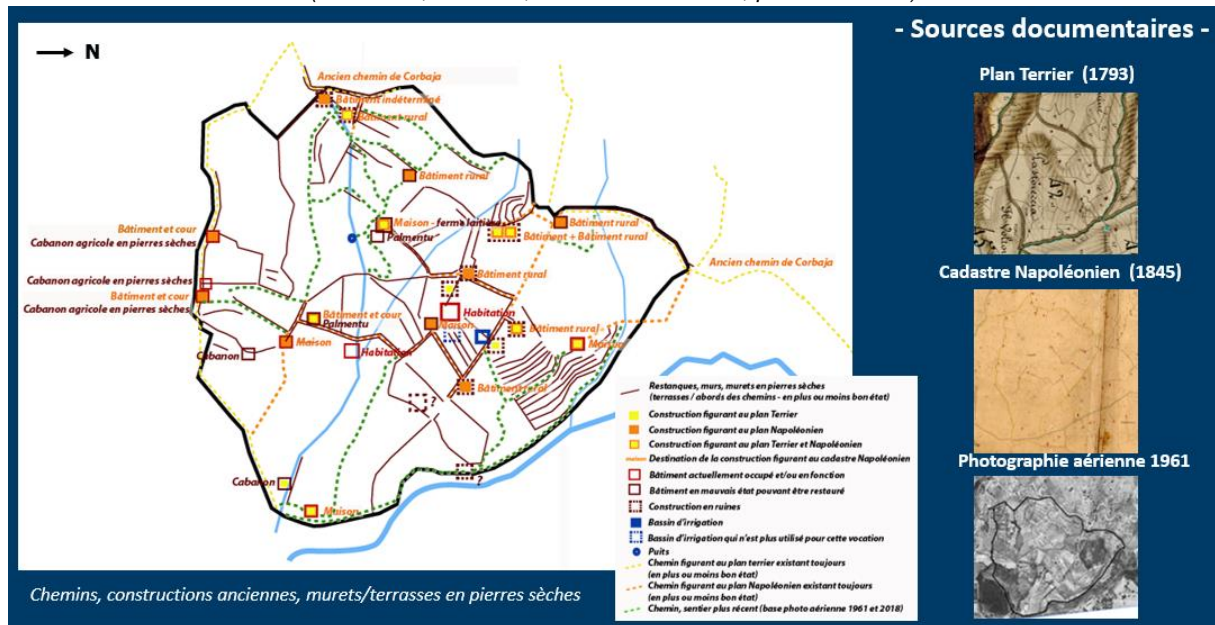
Puits – bassin d'irrigation :

La fonctionnalité du puits présent dans la zone agricole sera préservée.

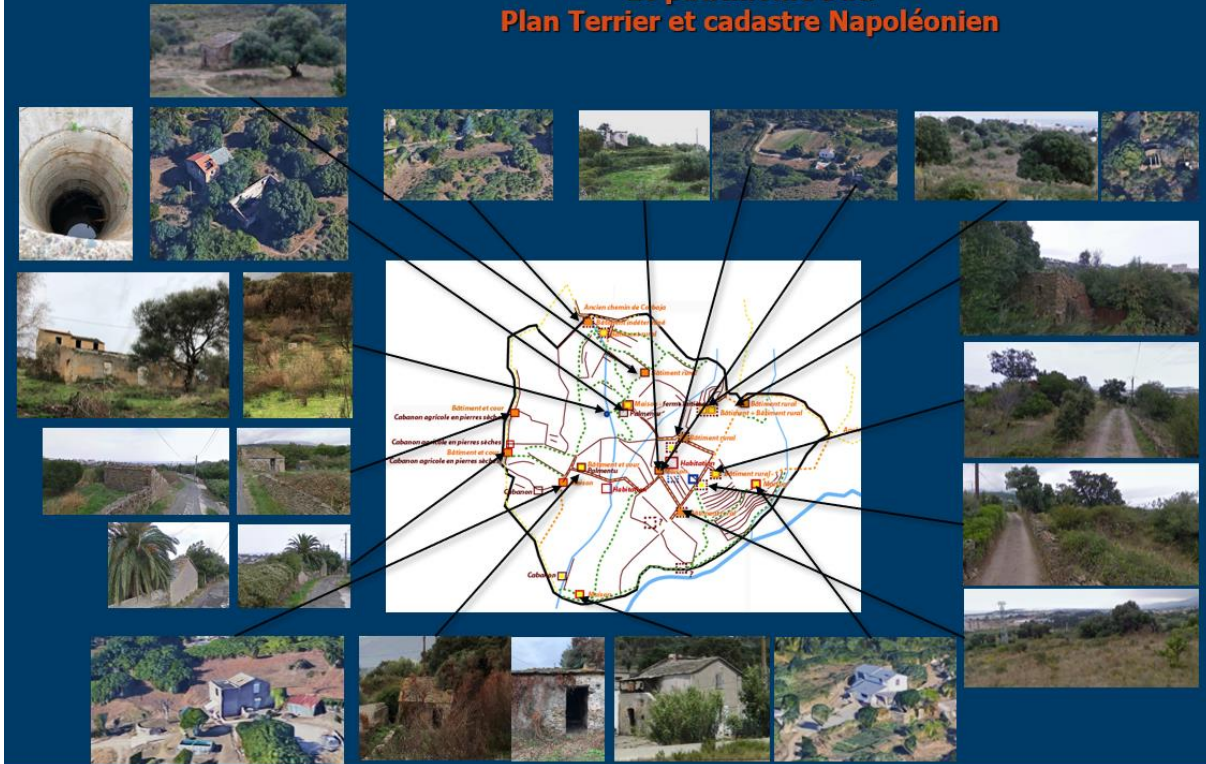
Le bassin d'irrigation existant peut évoluer en bassin d'agrément et/ou de stockage des eaux de pluie, pour l'arrosage des espaces verts. Il sera intégré aux aménagements paysagers. Une attention particulière devra être portée pour que le positionnement des fondations des futurs bâtiments ne détourne pas ou ne tarissent l'alimentation en eau du bassin. En cas d'impossibilité technique à le conserver (uniquement pour la variante 1 – pôle hospitalier) due aux nécessités d'implantation des équipements), il pourra être déplacé. Le raccord avec le système d'alimentation actuel devra être étudié. L'accès à l'eau brute sur le site sera maintenu.

Des aménagements valorisant autour de ces éléments du patrimoine sont autorisés.

Carte de synthèse des éléments du patrimoine à prendre en compte (bâtiments, chemins, terrasses et murets, puits et bassin)



Le patrimoine bâti Plan Terrier et cadastre Napoléonien



Les chemins du plan Terrier (tous situés en bordure du quartier)

« Chemin de service »
sur le cadastre napoléonien

Prolongement du Chemin de Labrettu



Chemin de Labrettu

Muret en pierres sèches en bordure du chemin



Piste sans nom



« Chemin de la Corbaia à Bastia » sur le cadastre napoléonien

Ancien chemin d'Agliani



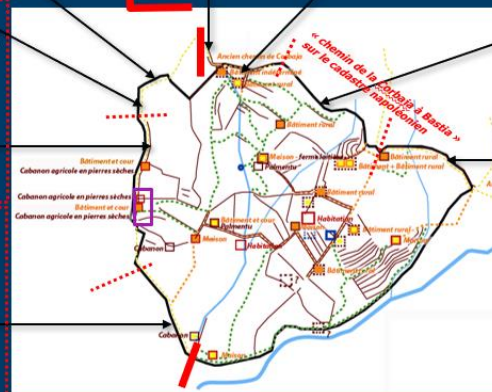
Chemin d'Agliani

Chemin suivant la courbe de niveau – en balcon sur la mer
avec la zone agricole, palmier et ferme laitière en premier plan



Ancien chemin d'Agliani

Muret en pierres sèches accompagnant le chemin





Éléments du patrimoine paysager à protéger (arbres remarquables) :

Des arbres de haute tige et bosquets remarquables ont été identifiés et reportés sur les planches graphiques du PLU ainsi les réalisations devront tenir compte de ces éléments. Ils doivent impérativement être préservés et participer à l'aménagement d'ensemble.

Le projet devra notamment respecter les arbres remarquables par le maintien d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement, et ne pas endommager le système racinaire. Les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que si l'état phytosanitaire du/des sujet(s) le nécessite, ou pour une raison majeure de sécurité.

N° sur les planches graphiques du PLU	Désignation	Descriptif	Caractéristiques	Etat sanitaire	Localisation
AR-4	Quercus suber (Chêne liège) isolé	Chêne liège massif au port étendu (diamètre supérieur à 1m et des branches horizontales de 7m de portant). Arbre se distinguant au sein d'un bosquet d'arbres plus jeunes.	H : 16 m Circ. : 3,70 m Diam. : 1,18 m	Bon	Agliani. Parcelle cadastrale BM754
AR-5	Quercus suber (Chêne liège) en groupement	Bosquet de chêne liège de 8000 m2, en plein cœur de Bastia, témoin des espaces boisés de la commune tels qu'ils existaient avant l'urbanisation. 6 arbres échantillonnés mesurant entre 54 cm et 1,20 cm de diamètre.	H : 12 m Circ. : 3,75 m Diam. : jusqu'à 1,20 m	Moyen	Agliani. Parcelles cadastrales BM754 et BM753

Localisation :

L'élément AR-4 correspond au repère CHL5 sur la carte ci-après.

L'élément AR-5 comprend notamment les arbres référencés sous les repères CHL2, CHL3, CHL4, CHL6, CHL7, CHL8, sur la carte ci-après (contenus dans le quadrillage vert/bosquet).

Elément du patrimoine paysager n° AR-4



Elément du patrimoine paysager n° AR-5

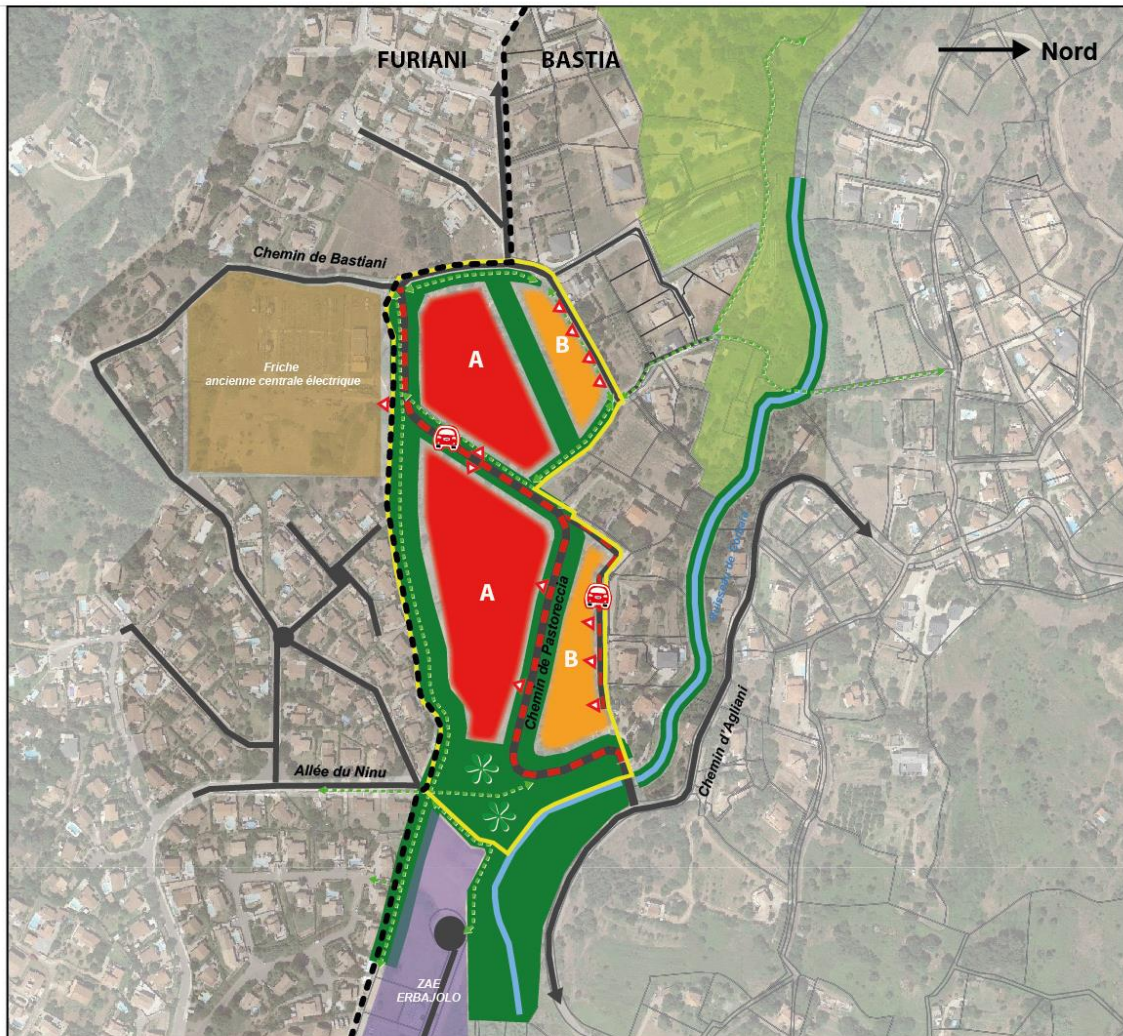


Délimitation parcellaire et localisation des arbres à préserver



Pour les autres arbres ci-dessus référencés, le projet s'attachera dans la mesure du possible, à les préserver également.

OAP n°6 - QUARTIER PASTORECCIA



- Limite communale
- Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
- A** Secteur à dominante d'habitat - typologie : collectifs en R+5
- B** Secteur d'habitat : maisons individuelles en R+2 maximum
- Espace bâti existant
- Zone tampon végétalisée à aménager - renforcer la trame arborée
- Espace aux caractéristiques naturelles à préserver (abords du ruisseau de Corbaia)
Parc/Jardin public à aménager
- ↔ (bus icon) Voies principales de desserte à conforter
- ▼ Accès à privilégier
- ← (dotted line with arrow) Cheminement piéton à conserver et conforter ou à créer

OAP n°6 : QUARTIER PASTORECCIA

1. Situation

La zone à urbaniser du quartier Pastoreccia est située au Sud-Ouest de la commune, à proximité de la zone à urbaniser de Labretto réservée au futur pôle hospitalier et à l'extrémité de la ZAE d'Erbajolo. Elle fait la jonction entre les zones résidentielles de Bastia et de Furiani.

L'espace est composé de deux parcelles desservies par le chemin de Pastoreccia, relayé par le chemin de Bastiani qui dessert ensuite la zone résidentielle de Furiani.

La zone à urbaniser représente une surface globale de 6,43 ha, incluant l'actuelle la voie qui la dessert en la traversant.

Localisation de l'espace concerné par l'OAP et de la zone à urbaniser



2. Objectifs généraux

2.1 Objectifs en termes d'environnement et de paysage :

- Insérer un secteur résidentiel de densité assez soutenue afin d'optimiser le foncier, dans ce secteur qui n'a pas de grand enjeux paysagers ni environnementaux.
- Préserver/valoriser au maximum les espaces naturels aux abords du ruisseau de Corbaia propice au maintien de la biodiversité et permettant de créer un espace tampon entre la zone d'activité et la zone résidentielle
- Créer des transitions entre les zones pavillonnaires et ce secteur qui a vocation à accepter une densité plus soutenue, en :
 - préservant un espace significatif végétalisé et support de déplacements doux entre la zone résidentielle pavillonnaire de Furiani et les espaces à urbaniser de densité plus soutenue à Bastia.
 - créant une typologie bâtie de transition au Nord, au contact avec la zone pavillonnaire limitrophe de Bastia
 - prévoyant des marges de recul végétalisées de part et d'autre du chemin de Pastoreccia ainsi qu'entre les zones aux densités adaptées.

2.2 Objectifs en termes d'habitat et de mixité sociale :

Proposer une nouvelle offre de logements collectifs dans un secteur à dominante d'habitat individuel, dont une part de logement locatifs sociaux.

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

La zone est destinée à recevoir principalement des logements. Des commerces peuvent également être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments.

2.4 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

La mise en œuvre du projet sera l'occasion de mener des travaux de rénovation de surface de la voie et ses accotements.

Les connexions piétonnes entre les différentes zones habitées sont à préserver et valoriser.

2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte :

- Risque Incendie Feu de Forêt : Les projets devront mettre en œuvre les prescriptions prévues au sein du règlement du PPRIF (Risque modéré).

3. Principes d'aménagement à respecter

3.1 Conditions d'urbanisation de la zone

La zone sera urbanisée sous forme d'une opération d'ensemble.

Dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP, les bâtiments seront nécessairement des logements collectifs.

Sauf contrainte particulière (présence de la nappe phréatique par exemple), les places de stationnement imposées au règlement du PLU directement rattachés aux logements devront être réalisées dans les volumes bâtis (sous-sol, rez-de-chaussée, parking silos). Les aires de stationnements à l'air libre doivent être limitées au stationnement des visiteurs.

Dans le secteur B représenté à l'OAP, les bâtiments seront nécessairement des logements individuels, sous la forme de villas individuelles, maisons mitoyennes ou bien de petits collectifs prenant la forme de villas regroupant entre 3 à 6 logements.

3.2 Mixité fonctionnelle

Objectifs en termes de logements :

La zone à urbaniser représente une superficie de 6,43 ha et il est estimé qu'environ 520 à 545 logements peuvent être réalisés au sein de la zone à urbaniser :

- 500 à 520 logements peuvent être réalisés dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP
- 20 à 25 logements peuvent être réalisés dans le secteur B

3.3 Mixité sociale

Une part des logements qui seront réalisés devront être affectés aux logements locatifs sociaux, dans les conditions définies au sein des dispositions générales du règlement.

3.4 Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions :

Un dégradé des hauteurs est attendu afin d'assurer une bonne insertion urbaine et paysagère.

La hauteur maximale est fixée :

- à 18 m (R+5) dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP, tel que légendé
- à 9 m (R+2) dans le secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP

Emprise au sol maximale des constructions :

Elle est fixée à :

- 50% du terrain d'assiette, support de l'opération dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP
- 30% dans le secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP

3.5 Qualité architecturale des constructions

Dans le secteur A représenté à l'OAP, qui sera composé de collectifs, un traitement qualitatif des façades est attendu, en accompagnement d'une part d'espaces verts significative.

Les logements qui bénéficieront d'une vue sur la mer comprendront des terrasses privées.

Une attention particulière sera portée dans le traitement et l'insertion architecturale des parkings silo.

Lorsque les rez-de-chaussée des bâtiments et/ou soubassements sont constitués de façades aveugles (cas des stationnements intégrés au rez-de-chaussée des bâtiment par exemple) un traitement spécifique de qualité architecturale évidente ou un accompagnement végétal (plantes grimpantes par exemple) devra être réalisé.

Dans le secteur B représenté à l'OAP, les bâtiments seront nécessairement des logements individuels, sous la forme de villas individuelles, maisons mitoyennes ou grandes villas regroupant entre 3 à 6 logements.

En cas de grandes villas regroupant plusieurs logements, un épannelage des toitures / variation des volumes, est à rechercher.

La typologie maison en bande continue n'est pas adaptée à celle du quartier et n'est pas autorisée.

3.6 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions respecteront une distance de 4 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres, sans être inférieure à 4 mètres (soit tel que $4\text{ m} \leq D \leq (H/2) - 2\text{m}$), sauf cas des maisons mitoyenne où les bâtiments seront implantés sur une des limites séparatives

En partie Sud de la zone, les constructions, voies de dessertes internes et aires de stationnement observeront un retrait de 20 mètres (secteur A).

3.7 Desserte et accès

En termes d'aménagement, un soin particulier devra être apporté au traitement des accès de façon à assurer une bonne insertion dans la topographie du site.

Les accès pour les véhicules que le chemin de Pastoreccia seront limités en nombre tel que représenté sur l'illustration de l'OAP.

Le projet devra prendre en compte la possibilité de créer ultérieurement un accès pour desservir la friche de l'ancienne centrale électrique situé en limite communale sur la commune de Furiani, si, à l'avenir ce secteur était retenu pour une extension urbaine/requalification de friche.

Les voies internes devront être limitées au strict nécessaire afin de préserver le maximum d'espace végétalisé.

Les dessertes et accès aux constructions à édifier sur le secteur B respecteront les indications fournies par l'illustration de l'OAP quant à leur localisation. La réalisation des dessertes permettra de conforter celle des autres villas déjà édifiées.

Les chemins piétons représentés sur l'illustration seront à aménager et seront accompagnés d'espaces végétalisés.

3.8 Aménagement des espaces libres et plantations

Les arbres les plus significatifs situés dans les espaces libres de l'opération seront, dans la mesure du possible, préservés.

Les marges de recul imposées par rapport aux voies seront végétalisées.

En partie Sud de la zone où un retrait de 20 mètres est imposé (secteur A), seuls un chemin piéton et des plantations, notamment d'arbres de haute tige accompagnant un espace vert simple mais néanmoins qualitatif, seront autorisés.

Entre les secteur A et B une zone tampon végétalisée sera créée entre les villas et les bâtiments collectifs.

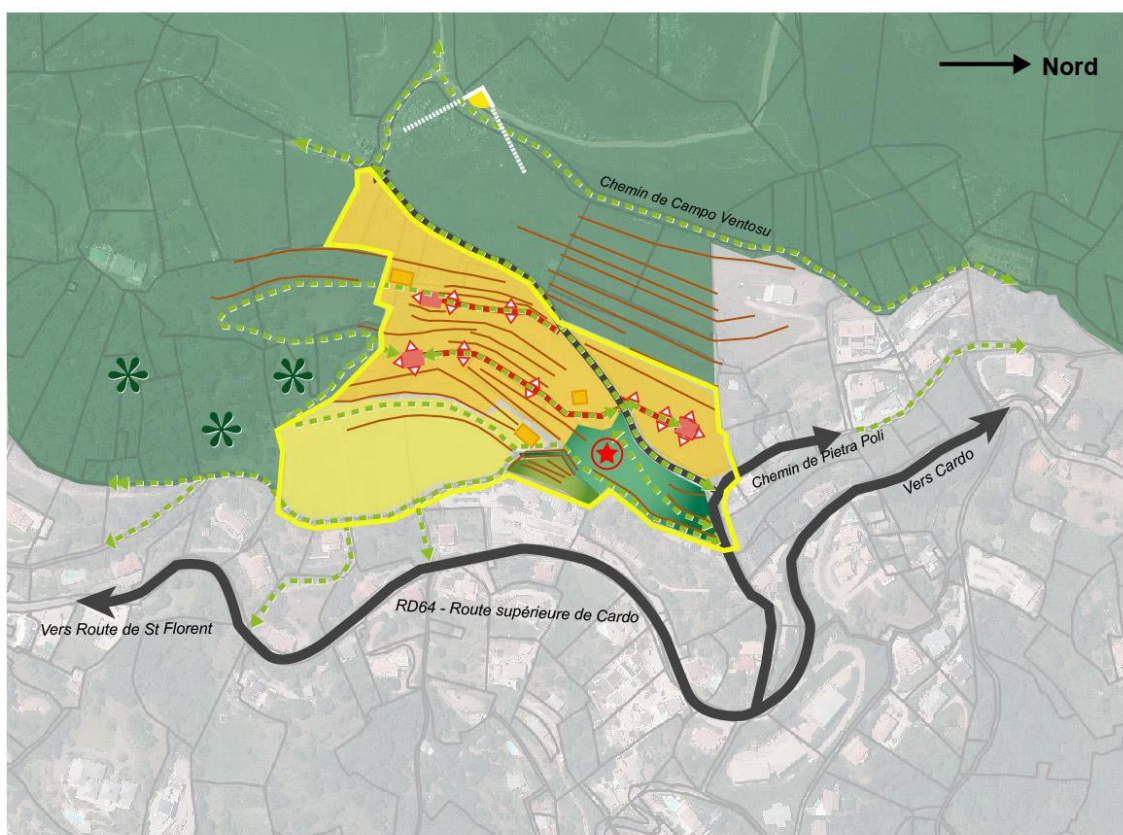
Les abords du ruisseau de Corbaia et la végétation en place conserveront des caractéristiques naturelles, tel que représenté/localisé sur l'illustration de l'OAP.















Les aires de stationnements à l'air libre doivent être limitées au stationnement des visiteurs et seront végétalisées selon les prescriptions prévues au sein du règlement.

La préservation ou l'aménagement :

- d'un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre est attendu dans le secteur A
- d'un minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre est attendu dans le secteur B

OAP n°6 - QUARTIER CAMPO VENTOSU



-  Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
-  Secteur d'habitat - typologie : maisons individuelles en R+2 maximum à insérer dans le système de terrasses
-  Bâti existant
-  Voies mixtes piétons/automobiles à créer/conforter en respectant les terrasses
-  Accès aux bâtiments à créer obligatoirement depuis les voies internes (localisation indicative)
-  Aire de retournement sous forme de placette intégrée au système de terrasses à aménager
-  Continuité des sentiers piétons à préserver/conforter
-  Espaces agricoles et naturels de qualité à préserver/valoriser
-  Jardin public en accompagnement d'un élément du patrimoine à valoriser
-  Espace boisé de chênes liège à préserver au maximum
-  Zone agricole cultivée à préserver
-  Élément du patrimoine à préserver et à valoriser
-  Jardin en terrasses à préserver
-  Point de vue sur le littoral à préserver

OAP n°7 : QUARTIER CAMPO VENTOSU

1. Situation

Le quartier de Campo Ventosu est situé à l'Ouest de la commune sur les hauteurs de Bastia, à la frontière entre espaces bâtis et zone agricole/naturelle, dans le prolongement du quartier San Gaetano, à proximité du village de Cardu et, dans une ligne Est-Ouest, dans l'alignement de la Citadelle. Il est desservi par la route Supérieure de Cardu.

Inscrit sur les côteaux dans un système de terrasses, il bénéficie de belles perspectives sur le littoral et jusqu'à l'étang de Biguglia, en certains endroits.

L'OAP couvre la zone d'urbanisation future ainsi que ses environs immédiats afin de prendre en compte notamment le raccordement des chemins piétons et éléments du patrimoine présents à l'entrée de la zone.

La zone à urbaniser représente une superficie de 2,71 ha.

Localisation de l'espace concerné par l'OAP et de la zone à urbaniser



2. Objectifs généraux

2.1 Objectifs en termes d'environnement et de paysage :

- Préserver et valoriser le patrimoine local bâti existant correspondant à une tour du XVIIIème siècle ainsi que ses environs immédiats grâce à la création d'un espace public de qualité.
- Préserver le boisement dense présent en partie Sud de la zone à urbaniser ainsi que les sujets les plus significatifs au cœur de la zone.
- Préserver un espace cultivé en verger d'oliviers et agrumes en tant qu'Espace Stratégique Agricole.
- Proposer une offre de logement de typologie adaptée en cohérence avec la situation de la zone en limite avec le massif et le tissu urbain limitrophe à dominante pavillonnaire.
- Préserver les vues sur le littoral depuis les chemins ruraux
- Prendre en compte l'orientation générale de la pente dans la conception des voies et opérations.

2.2 Objectifs en termes d'habitat et de mixité sociale :

- Diversifier l'offre en logements à travers une opération d'ensemble à travers une typologie d'habitat de qualité adapté à la qualité de vie au sein du quartier.
- Réserver une partie du programme de logement pour la réalisation de logements destinés aux jeunes ménages, primo accédant, à des prix contenus selon les exigences fixées par les dispositions générales du règlement.

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

- Compte tenu de sa localisation, les constructions seront exclusivement dédiées à l'habitat.

2.4 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

- Le chemin de Pietra Paoli, voie menant à la zone à urbaniser, est connectée à la Route Supérieure de Cardu et a récemment fait l'objet d'aménagement pour faciliter la desserte de la zone.

2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte :

- Amiante : Le secteur de l'OAP est soumis à une forte probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères sur sa quasi-totalité. Des précautions seront à prendre en phase travaux, selon la réglementation en vigueur.
- Risque Incendie Feu de Forêt : Les projets devront mettre en œuvre les prescriptions prévues au sein du règlement du PPRIF (Risque modéré).

3. Principes d'aménagement à respecter

Les principes d'aménagement ci-après précisent et complètent les dispositions prévues au sein du règlement du PLU.

3.1 Conditions d'urbanisation de la zone

L'urbanisation de la zone sera réalisée par le biais d'une à deux opérations d'ensemble. Une cohérence en termes d'harmonie architecturale est attendue sur l'ensemble de la zone.

3.2 Mixité fonctionnelle

La zone à urbaniser sera exclusivement dédié à l'habitat.

Objectifs en termes de logements :

La zone à urbaniser représente une superficie globale de 2,71 ha (incluant la voie existante et les voies internes à la zone). Il est estimé qu'environ 40 à 45 logements peuvent y être réalisés. Le projet devra tendre à remplir au minimum cet objectif.

3.3 Mixité sociale

Une part des logements qui seront réalisés devront être affectés aux logements à coûts maîtrisés, dans les conditions définies au sein des dispositions générales du règlement.

3.4 Volumétrie des constructions

Les programmes exploiteront au maximum les possibilités offertes par le règlement du PLU et les précisions apportées par l'OAP.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 9 m (R+2).

Pour chaque bâtiment qui sera édifié, une graduation des hauteurs sera à rechercher pour éviter un effet de « bloc » de hauteur uniforme.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière support du projet après déduction des superficies correspondant aux emprises des voies principales et des voies internes de desserte.

Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque parcelle issue de la division.

Typologie des constructions :

Les constructions admises sont :

- les maisons individuelles, le cas échéant mitoyennes, regroupés au maximum par deux unités
- les petits bâtiments collectifs de l'ordre de 3 à 5 logements dont la qualité architecturale s'apparentera à de grandes villas afin de permettre de garantir une bonne intégration avec la zone pavillonnaire limitrophe. Dans ce cas des décrochés dans les façades et un épannelage des hauteurs est attendu.

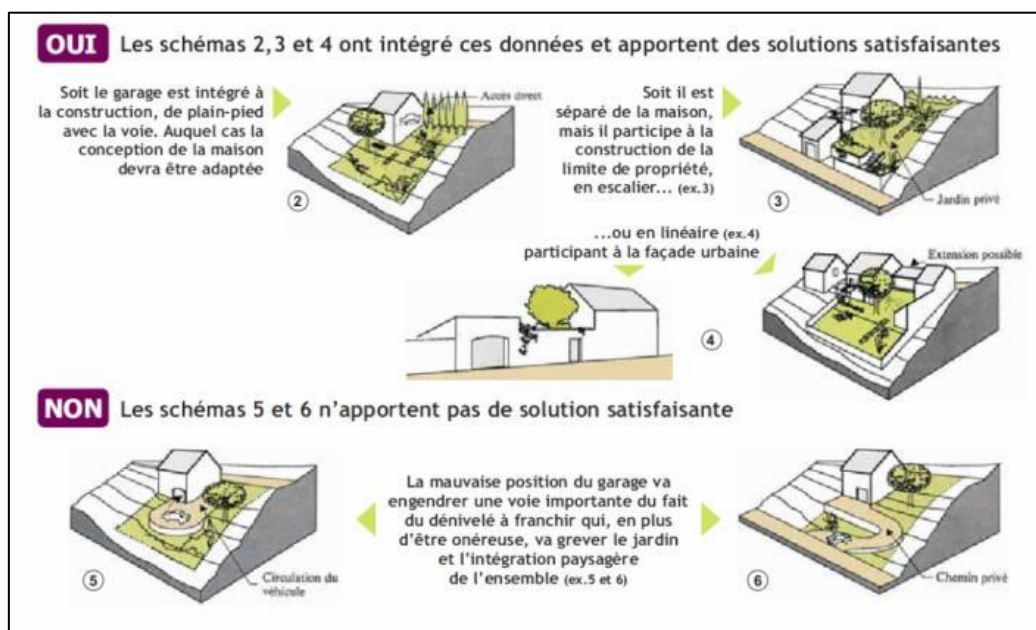
La typologie architecturale maisons individuelles en bande n'est pas autorisée.

3.5 Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum.

Une implantation en limite des voies internes à l'opération peut être autorisée pour les garages notamment si cette possibilité permet une meilleure intégration des constructions dans la pente et les terrasses existantes. Cf exemples ci-après.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque parcelle issue de la division sauf en cas de maisons mitoyennes, où la mitoyenneté implique une implantation en limite.

3.6 Desserte et accès

Desserte automobile :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des voies de desserte internes à réaliser. Il convient de respecter ces indications.

Leur localisation pourra le cas échéant être modérément adaptée, sans toutefois trop s'en écarter ; les tracés représentés correspondent à la topographie des lieux à la configuration du système de terrasses.

Les voies pourront prendre la forme de voies partagées ; la vitesse devra y être réduite et le stationnement des véhicules sur la chaussée interdit.

Les voies en impasse seront aménagées à leurs extrémités pour permettre le retournement des véhicules. Les espaces de retournement seront aménagés de façon à s'inscrire convenablement dans le système de terrasses et auront en conséquence plutôt une forme carré ou rectangulaire, mais pas circulaire.

Cet espace pourra en outre être accompagné d'une aire de stationnement collective afin de créer un espace mutualisable pour les véhicules visiteurs de la zone résidentielle.

Accès automobile :

Les constructions seront desservies par les voies internes tel qu'indiqué sur l'illustration de l'OAP, ainsi aucun accès aux constructions débouchant directement sur la voie communale ne sera créé.

Une attention particulière sera portée dans le traitement des accès aux voies internes depuis la voie communale, impliquant des murs de soutènement qui devront s'inscrire dans le système de terrasses. Ils seront en pierre ou parement pierre, reprenant le vocabulaire des terrasses actuelles (dimensionnement/couleur des pierres).

L'amorce de la voie interne représenté sur l'illustration de l'OAP à proximité de la tour du XVIIIème siècle devra être particulièrement soignée. Une micro-placette sera aménagée de même qu'un l'accès piéton à la tour et à l'espace public qui l'accompagne.

Cheminements pour modes actifs :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des espaces dédiés aux cheminements piétons à conserver/créer. Les aménagements réalisés au sein de la zone à urbaniser ne devront en aucun cas remettre en cause ces connexions.

Aucune clôture ou espace privatif ne devra compromettre la continuité des déplacements. Ces derniers bordent la zone d'urbanisation future et permettent des connexions/liaisons inter-quartiers. Ils reprennent d'anciens chemins historiques.

3.7 Aménagement des espaces libres et plantations

Pourcentage minimal de jardins/espaces verts :

La préservation ou l'aménagement d'un minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre pour chaque parcelle devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance est attendu.

Marges de recul le long des voie principales de desserte :

Afin de garantir une bonne insertion urbaine et paysagère des projets, pour les bâtiments qui seront implantés en retrait de la voie communale, les marges de recul imposées précédemment par rapport à celle-ci seront aménagées en jardins/espaces verts.

Les déblais - remblais :

Dans le cadre de l'aménagement des abords des constructions, des voies, et plus généralement des espaces libres, l'aménagement de terrasses respectant le sens de la pente, doit être préféré aux talus. Les terrasses seront réalisées en pierre, ou en parement dont l'aspect (dimension des pierres, couleurs et jointures), sera similaire à celui des constructions traditionnelles. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

Jardin public à aménager :

Au niveau du jardin public accompagnant la tour, il s'agit de créer un aménagement simple mais néanmoins de qualité, permettant notamment de valoriser la tour du XVIII^{ème} siècle ainsi que l'unité foncière qui la supporte, Il s'agit également d'y faciliter sa fréquentation, donc en conséquence les cheminements, y compris pour les PMR.

Cette espace devra être aménagé pour sa plus grande partie en tant qu'espace vert/jardin de pleine terre, végétalisé et restera ouvert au public.

Boisements/bosquets :

Les chênes lièges sont présents sur un des deux espaces à urbaniser. Il conviendra de les intégrer au projet et de les préserver au maximum.

3.8 Eléments du patrimoine à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

La tour datant du XVIII^{ème} siècle :

Celle-ci doit être conservée dans ses caractéristiques d'origine.



Les terrasses et murets en pierre sèche :

Les terrasses et murets en pierres sèches seront préservés et restaurés. Leurs percements seront limités.

Les bâtiments doivent s'inscrire dans le système de terrasses.

La trame des chemins historiques :

Les anciens chemins ont été répertoriés et ont été intégrés sur l'illustration de l'OAP à la trame des « chemins pour modes actifs à conserver/créer ». Un relevé précis devra toutefois être établi préalablement à l'aménagement de chaque espace. Leur tracé d'origine doit être maintenu. Ils sont souvent accompagnés de murets en pierre sèche qui seront également conservés et restaurés. En cas de découverte de calades, celles-ci seront restaurées et intégrées à l'aménagement.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

N° OA P	Nom du secteur	Capacité théorique en logements estimée au sein des zones à urbaniser	Echéancier envisagé		
			Court terme (0 à 5 ans)	Moyen terme (5 à 15 ans)	Plus long terme (15 ans et +)
1	Quartier Paese Novu et Uccini	850 à 1150	850 à 1150		
2	Quartier Paratoggio - Fango	470	75	395	
3	Quartier Ondina	340	340		
4	Quartier Subigna	280	280		
5	Quartier Labretto	300 à 1200			300 à 1200
6	Quartier Pastoreccia	530		530	
7	Quartier Campo Ventosu	40		40	
Total		variante 1* : 3 310 lgts variante 2** : 3 710 à 4 010 lgts	1545 à 1845	965	variante 1* : 300 lgts variante 2** : 1200 lgts

Pour mémoire :

** variante 1 : délocalisation du pôle hospitalier à Labrettu*

*** variante 2 : restructuration du site hospitalier actuel avec ou sans création de logements sur la partie Ouest de Paese Novu*