

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 : 22/05/2025	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

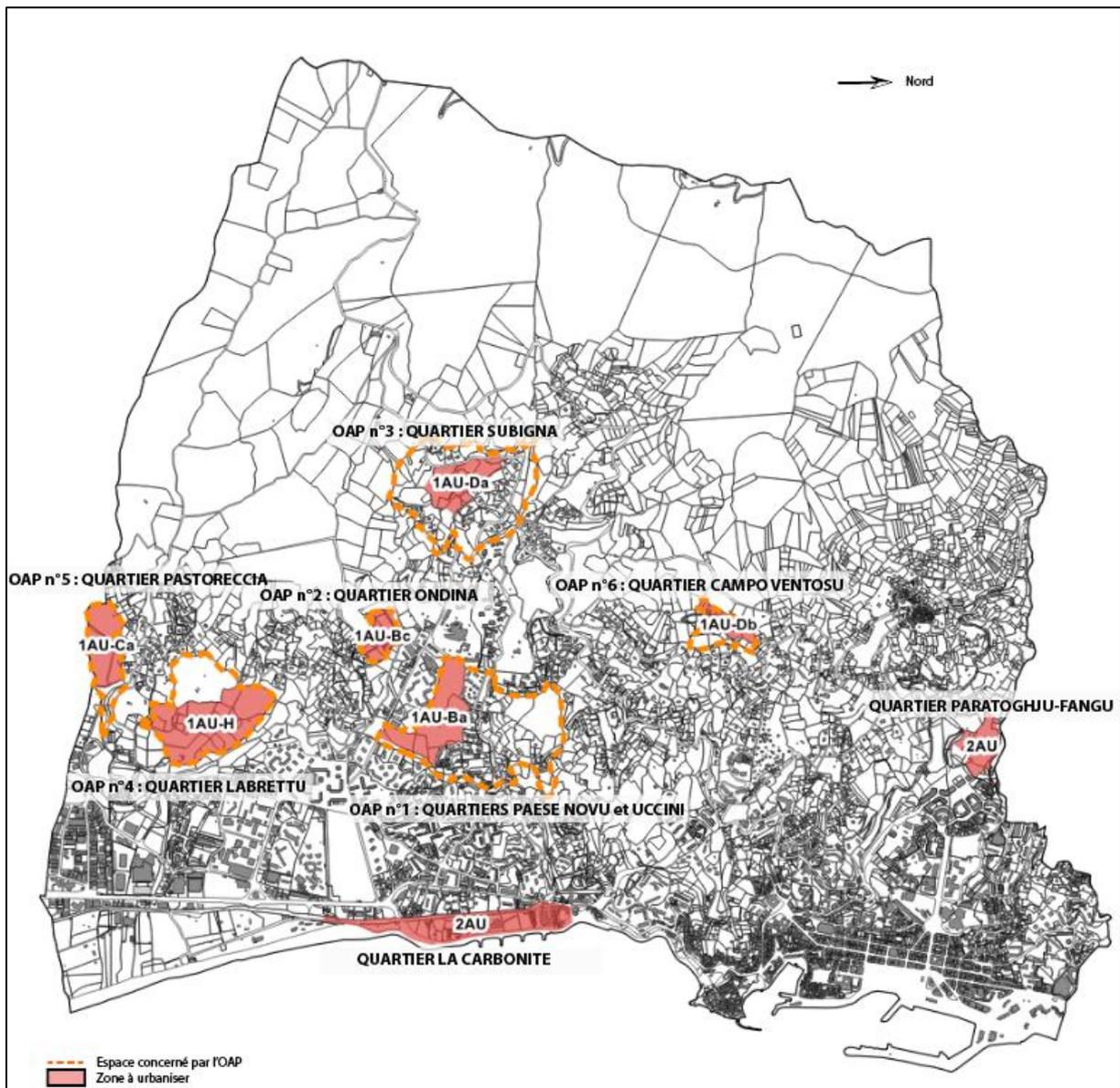
LOCALISATION DES OAP	3
OAP ENVIRONNEMENTALE	5
1. Préserver les continuités écologiques.....	6
2. Valoriser et gérer durablement les espaces au contact avec la ville.....	8
3. Préserver et conforter la place de la nature en ville	9
4. Poursuivre la valorisation du patrimoine bastiais	11
OAP N°1 : QUARTIER PAESE NOVU ET UCCINI	14
1. Situation.....	14
2. Objectifs généraux	15
3. Principes d'aménagement à respecter.....	16
OAP N°2 : QUARTIER ONDINA	28
1. Situation.....	28
2. Objectifs généraux	29
3. Principes d'aménagement à respecter.....	29
OAP N°3 : QUARTIER SUBIGNA	32
1. Situation.....	32
2. Objectifs généraux	33
3. Principes d'aménagement à respecter.....	34
OAP N°4 : QUARTIER LABRETTU	38
1. Situation.....	38
2. Objectifs généraux	38
3. Principes d'aménagement à respecter.....	40
OAP N°5 :QUARTIER PASTORECCIA	50
1. Situation.....	50
2. Objectifs généraux	51
3. Principes d'aménagement à respecter.....	51
OAP N°6 : QUARTIER CAMPO VENTOSU	56
1. Situation.....	56
2. Objectifs généraux	57
3. Principes d'aménagement à respecter.....	57
ECHEANCIER PREVISIONNEL	61

LOCALISATION DES OAP

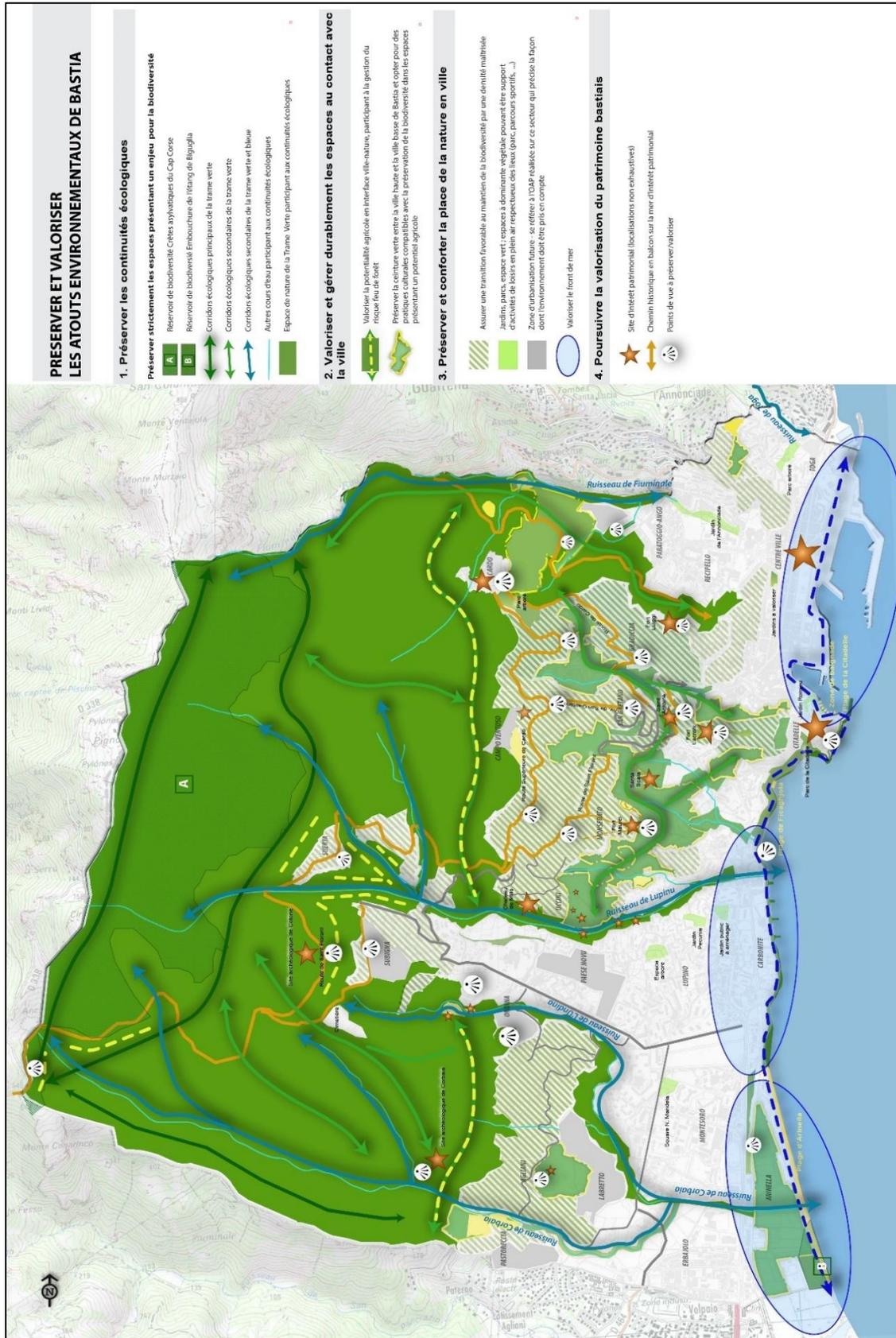
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Bastia concernent plusieurs secteurs de la commune, englobant les zones à urbaniser ainsi que leurs environs proches afin de garantir leur bonne insertion dans leur environnement urbain et paysager.

En sus des OAP sectorielles localisées sur la cartographie ci-après, une OAP environnementale couvre l'ensemble de la commune. Les différents projets, quelles que soient leurs localisations, doivent être compatibles avec les orientations et objectifs qui y sont définis.

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



OAP ENVIRONNEMENTALE



1. Préserver les continuités écologiques

1.1. Préserver strictement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques principaux



Réservoir de biodiversité Crêtes asylvatiques du Cap Corse

La ZNIEFF de type I des crêtes asylvatiques du Cap Corse correspond au massif montagneux dont la plus grande partie représente un réservoir de biodiversité. Il comprend également les périmètres de protection des captages d'eau potable, au sein desquels des prescriptions particulières s'appliquent, notamment si le site donne lieu à des pratiques pastorales. Les espaces de nature dans le prolongement de la ZNIEFF assurent une continuité du milieu naturel.

Les orientations pour cet espace sont les suivantes :

- Maintenir le réservoir de biodiversité en préservant strictement cet espace et ses environs de nouvelles constructions
- Préserver les formations/grandes entités boisées, cœurs de nature du territoire.
- Prendre en compte les prescriptions spécifiques liées à la protection des captages d'eau potable, y compris en cas d'activité agricole
- Seuls des aménagements légers, tels que des chemins de randonnée participant à la valorisation paysagère et écologique du site ou encore les travaux nécessaires à la gestion de la ressource en eau peuvent y être réalisés.



Réservoir de biodiversité Embouchure de l'étang de Biguglia

Pour la ZNIEFF 2B19 de type I située entre l'embouchure de l'étang de Biguglia et les boisements de Pinetu, (également classée en tant qu'espace remarquable de l'espace remarquable et caractéristique du littoral) localisée à Arinella, les orientations sont les suivantes :

- Préserver le caractère humide du secteur et les spécificités du site ayant donné lieu à sa classification en tant que ZNIEFF
- Restaurer le milieu naturel en cas de cessation d'activité du dépôt gazier
- Concilier protection du milieu naturel et usage agricole actuel
- Contenir la fréquentation touristique de cet espace au contact immédiat de la plage
- Préserver les canaux présents dans la zone agricole d'Arinella qui complètent la trame des zones humides
- Porter une attention particulière à la présence potentielle des tortues (Tortue d'Hermann et Cistude) avant tout travaux, y compris agricoles



Corridors écologiques principaux de la trame verte

Les corridors écologiques principaux sont indispensables à la faune pour accéder aux espaces subvenant à ses besoins journaliers (nutrition), saisonniers (reproduction) ou annuels (migration). Ils doivent donc bénéficier des mêmes protections que celles établies pour les réservoirs de biodiversité. Les aménagements autres que ceux d'intérêt général doivent y être proscrits et ils ne doivent pas compromettre les fonctionnalités écologiques. Il s'agira notamment de ne pas créer d'obstacle à la libre circulation de la faune et d'œuvrer en une préservation des milieux.

1.2. Protéger les corridors écologiques secondaires et garantir le maintien de leur fonctionnalité

Il peut s'agir d'espaces de nature plus « ordinaire » que les réservoirs de biodiversité, mais ils permettent à la biodiversité de se déplacer entre ces derniers.

Plusieurs corridors de la trame verte et bleue ont été identifiés et caractérisés sur le territoire.

Ils sont associés, tel que figurant sur l'illustration, à des espaces de nature plus amples que les flèches représentées, l'ensemble participant au bon état des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue.



Au sein des espaces de nature de la Trame Verte il s'agira de :

- Préserver au maximum la vocation naturelle en contenant l'étalement urbain
- Préserver un équilibre entre les grandes masses boisées (chênes verts, chênes lièges, châtaigneraies, feuillus aux abords des ripisylves dans leur prolongement notamment) et les milieux ouverts propices à certaines espèces
- Définir un mode de gestion adapté pour les milieux ouverts afin d'éviter leur fermeture, notamment par le renforcement des pratiques pastorales
- Dans ce cadre, les techniques d'écobuage doivent être remplacées par les techniques de gyrobroyage en privilégiant la décomposition sur place des broyats
- Porter une attention particulière sur l'insertion paysagère et environnementale des pistes DFCI, chemins d'exploitations et des autres ouvrages tels que pour exemple les lignes à haute tension
- Interdire les défrichements qui entraîneraient une instabilité des sols ou qui compromettraient le bon état écologique des sites
- Prendre en compte les prescriptions spécifiques liées à la protection des captages d'eau potable
- Valoriser le patrimoine vernaculaire (restanques et murets en pierre sèche, sources, bâti ancien à caractère patrimonial...)
- Porter une attention particulière à la présence potentielle des espèces protégées comme les tortues, avant tout travaux
- Ne pas autoriser l'implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïque autrement qu'en toiture
- Préserver strictement certains espaces boisés délimités au PSR et protégés par ailleurs à ce titre



Corridors écologiques secondaires de la trame verte

Aucun obstacle ne doit perturber le déplacement de la faune.



Corridors écologiques secondaires de la trame verte et bleue



Autres cours d'eau participant aux continuités écologiques

Les corridors secondaires de la trame verte et bleue correspondent aux cours d'eau permanents de la commune et aux ripisylves qui les accompagnent. D'autres ruisseaux, même temporaires, complètent l'armature de la trame écologique

En zones agricole et naturelle :

- Protéger strictement les cours d'eau et les ripisylves associées, notamment les espaces composés de feuillus.
- Eviter et prévenir les risques de pollution liés aux produits phytosanitaires en zone agricole

En zones urbaines et à urbaniser, les choix d'urbanisation doivent :

- Prendre en compte leur présence, en reculant autant que possible le périmètre des zones constructibles, les nouvelles constructions et, d'une manière générale, l'artificialisation des sols aux abords des cours d'eau
- Améliorer des continuités écologiques entre le milieu urbain et les milieux agricoles ou naturels
- Inciter à la culture des terrasses présentes aux abords des cours d'eau, pour une meilleure valorisation paysagère et une diversité des milieux propice à de nombreuses espèces, sans compromettre les ripisylves ni les éventuels milieux humides
- Préserver/valoriser les ruisseaux et leurs abords par des aménagements légers tels que des chemins piétons ou des ponts lorsqu'ils traversent la ville
- Eviter leur recouvrement
- Réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public
- Prendre toutes les précautions au regard du risque de pollution des cours d'eau, en interdisant notamment à leurs abords tout type d'activité susceptible de générer un risque

- Désimperméabiliser et renaturer autant que possible leurs abords
- Veiller au bon entretien des cours d'eau et au bon calibrage des exutoires pour réduire les risques inondation
- Veiller au bon état qualitatif des cours d'eau

Les cours d'eau suivant font l'objet de prescriptions complémentaires spécifiques :

- Cours d'eau de Corbaia / Undina :
 - Une renaturation des berges dans le périmètre de la ZAE d'Erbajolo est à mettre en œuvre
 - A Pastoreccia les espaces aux caractéristiques naturelles accompagnant le bord des berges et qui ne sont pas non artificialisés à l'interface entre la ZAE actuelle et la zone à urbaniser devront être préservés (se référer à l'OAP n°6 Pastoreccia)
 - Au niveau du ruisseau de l'Undina/Montessoru, affluent qui se jette dans le ruisseau de Corbaia, la réalisation de la voie de contournement Bastia-Furiani devra assurer une remise en bon état écologique après travaux (terrains bordant le ruisseau qui auront fait l'objet de mouvements de terrains, ruisseau, ripisyle et abords). Des passages permettant à la faune d'évoluer de part et d'autre de l'infrastructure devront être mis en œuvre.
- Cours d'eau du Lupinu :
 - Tout projet d'aménagement ou d'entretien doit prendre en compte la présence de l'anguille européenne
 - Le patrimoine bâti ancien à proximité du cours d'eau est à valoriser (ponts, moulins, restanques, jardins potagers, canaux ...)
- Ruisseau de Fiuminale :
 - La renaturation et la valorisation des berges/abords du cours d'eau est à mettre en œuvre concomitamment à l'urbanisation de la zone à urbaniser du Fangu (se référer à l'OAP n°2 Paratoghju – Fangu)

2. Valoriser et gérer durablement les espaces au contact avec la ville

Les espaces en interface avec la ville, plus sensibles, font l'objet d'orientations spécifiques.



Valoriser la potentialité agricole en interface ville-nature, participant à la gestion du risque feu de forêt

A l'interface des massifs à dominante naturelle et la ville, une zone de transition doit permettre d'une part de valoriser la potentialité agricole des terres et d'autre part de réduire les aléas liés au risque feu de forêt.

Les bosquets ou groupements d'arbres les plus significatifs et les plus propices à certaines espèces seront toutefois à préserver.

En cas de défrichement pour une remise en culture, les terrasses en pierres-sèches doivent être restaurées pour éviter tout risque de ravinement et de glissement des sols.

Les pratiques culturelles doivent être respectueuses de l'environnement et des résidents imitrophes, en privilégiant des cultures ne présentant pas de risque de pollution liée à l'utilisation de produits phytosanitaires.

Les pratiques agropastorales y seront encouragées à travers la mise en place d'une AFP.

L'implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïque autrement qu'en toitures n'y sont pas autorisés.



Préserver la ceinture verte entre la ville haute et la ville basse de Bastia et opter pour des pratiques culturelles compatibles avec la préservation de la biodiversité dans les espaces présentant un potentiel agricole

Dans ces zones d'interface qui présentent un potentiel agricole, l'objectif est d'inciter à des pratiques culturelles valorisant la biodiversité, il s'agira :

- De préserver durablement ces espaces notamment à travers le maintien des coupures d'urbanisation établies avec la révision générale du PLU

- De privilégier autant que possible le déploiement d'activités agricoles en synergie avec les besoins des résidents (maraichage, vergers ...)
- D'opter pour des pratiques culturales (parcours techniques), compatibles avec la préservation de la biodiversité
- De développer des jardins partagés à proximité du centre ville historique
- De trouver le juste équilibre entre masses boisées et espaces cultivés
- De préserver les anciennes oliveraies, dont notamment celles identifiées au SPR
- D'interdire l'implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïque autrement qu'en toiture
- D'éviter et de prévenir les risques de pollution liés à l'utilisation de produits phytosanitaires en zone agricole, et notamment pour le maintien en bon état des cours d'eau et au regard des populations voisines.
- D'éviter l'installation de serres dès lors qu'elles entreraient en co-visibilité avec le cœur de ville historique, dans les zones de coteaux notamment
- De valoriser ces espaces de nature en ville par la remise en état/valorisation des chemins historiques, des terrasses et de tout élément du patrimoine bâti ancien et vernaculaire (se référer entre autre et notamment à l'OAP n°1 Quartier Paese Novu et Uccini)

A Arinella, en complément :

- Etudier la mise en place d'une synergie avec la présence de la station d'épuration, de sorte qu'une fois traitées, les les eaux de rejets puissent permettre l'irrigation de la zone agricole

3. Préserver et conforter la place de la nature en ville

Les milieux urbains les plus denses sont par définition moins favorables à la biodiversité. Cependant, dans un contexte de changement climatique, la ville et les porteurs de projets doivent s'adapter à ces nouvelles problématiques afin de conserver un cadre et un environnement de vie agréable pour les habitants en luttant contre les îlots de chaleur urbains, tout en participant au maintien/déploiement de la présence de la nature et de la faune associée en ville. La préservation/aménagement d'espaces verts doit également participer à prévenir le risque inondation par ruissellement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration naturelle.



Jardins, parcs, espace vert ; espaces à dominante végétale pouvant être support d'activités de loisirs en plein air respectueux des lieux (parc, parcours sportifs, ...)

Afin de favoriser la nature en ville l'orientation vise à :

- La préservation des jardins publics et leur déploiement
- L'augmentation de la biodiversité en milieu urbain à travers les modes de gestion des espaces verts et leurs plantations
- Intégrer les continuités écologiques en proposant des plantations et espaces verts favorisant le déplacement de la faune (principe de micro-corradors écologiques) ;
- Choisir des essences locales et adaptées aux caractéristiques du site pour les plantations ; les nouveaux aménagements paysagers au sein des espaces verts existants et les nouveaux espaces verts conçus dans le cadre des projets doivent utiliser préférentiellement des essences végétales locales (adaptées au climat et au sol et permettant le développement de la biodiversité), non invasives et peu consommatrices d'eau.
- La lutte contre les îlots de chaleur urbains en prévoyant qu'une part minimale d'espaces vert soit aménagée pour tout projet d'urbanisation, avec la réalisation de jardins d'enfants ombragés et équipés de fontaines pour les opérations de taille significative
- Ombrager les places de stationnement et à prévoir la mise en place de dispositifs pour la gestion des eaux pluviales, au sein de la ville et d'une manière générale
- Végétaliser les cœurs d'îlots en centre ville
- Poursuivre la valorisation des points d'eau en ville (sources, anciennes fontaines, lavoirs, ...)

Ces orientations s'appliquent d'une manière générale à l'ensemble de la ville ; en complément des jardins actuels identifiés et localisés sur l'illustration.



Assurer une transition favorable au maintien de la biodiversité par une densité maîtrisée

Dans les quartiers qui disposent encore d'espaces végétalisés, et notamment ceux inscrits dans le relief, la préservation d'une part significative d'espaces non artificialisée est importante, sur plusieurs aspect :

- Au contact immédiat de la trame verte et bleue, ces quartiers assurent une transition écologique qui, sans être opaque, permet de concilier urbanisation et maintien d'une part de biodiversité en ville
- Ils jouent un rôle dans la reconnexion des réservoirs de biodiversité fragmentés par le tissu urbain, en abordant un point de repère fort dans le paysage local.
- La préservation d'une part significative d'espaces non artificialisés permet de réduire le risque de ruissellement en aval
- Ils permettent également d'éviter la création d'îlots de chaleur

Les orientations visent donc à :

- Préserver une part d'espaces verts de pleine terre dans des proportions graduées, adaptées à la configuration et localisation de chaque quartier
- Conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet, tant pour leur valeur écologique que dans le rôle qu'ils jouent pour la stabilisation des sols et l'évapotranspiration.
- Opter pour un regroupement du bâti et des espaces artificialisants associés (terrasses, piscines ...), en limitant l'emprise au sol de l'ensemble des éléments construits et en privilégiant des hauteurs modérées s'insérant dans l'écrin végétal et la typologie urbaine des quartiers.
- Limiter les conséquences liées au ruissellement urbain en limitant les surfaces imperméabilisées, notamment en amont des zones les plus artificialisées
- Préserver les terrasses en pierres sèches, favorables à la fois au maintien de certaines espèces, à la limitation des ruissellement en réduisant les vitesses d'écoulement, à la stabilité des sols et à l'infiltration naturelle des eaux de pluie
- Poursuivre la valorisation des points d'eau en ville (sources, anciennes fontaines, lavoirs, ...), les intégrer autant que possible dans le domaine public pour en créer des lieux fédérateurs de liens sociaux

Pour les zones urbaines en amont de zones agricoles, dans le cadre de la mise en place d'un cercle vertueux, et d'une synergie avec les zones agricoles pour une gestion économe de la ressource, la récupération des eaux de pluie et leur stockage à des fins d'irrigation gravitaire des terres agricoles après pré-traitement pourra être étudiée, notamment dans le cadre de la prochaine mise à jour du schéma directeur pluvial.



Zone d'urbanisation future - se référer à l'OAP réalisée sur ce secteur qui précise la façon dont l'environnement doit être pris en compte

La nature en ville est également prise en compte dans les zones d'urbanisation future selon les mêmes principes que précédemment ; se référer à l'OAP sectorielle correspondante.



Valoriser le front de mer

Plusieurs orientations sont établies dans l'objectif de valoriser l'environnement du front de mer :

Mieux valoriser Arinella :

- Valoriser l'arrière de la plage en le préservant de l'urbanisation, en affirmant sa vocation agricole, et en préservant les canaux et le cortège écologique associé
- Repenser certaines zones de stationnement pour une meilleure insertion environnementale et paysagère
- Etablir une liaison douce intégrée à l'environnement avec l'Etang de Biguglia, dans le respect de la sensibilité du milieu
- Limiter l'occupation des plages aux activités saisonnières

Recomposer le quartier de la Carbonite :

- Créer une séquence permettant une articulation et continuité physique attractive entre le Nord et le Sud de Bastia, du centre-ville historique jusqu'à la zone touristique et de loisirs l'Arinella
- Rendre la RT11 et de la voie ferrée franchissables
- Créer une nouvelle façade littorale de haute qualité, ouverte sur la mer, valorisante depuis l'espace maritime et plus généralement pour les quartiers Sud de Bastia
- Préserver un cordon littoral végétalisé sur le front de mer, de la Citadelle à Arinella, en accompagnement de la Spassimare
- La présence de l'herbier de posidonie sera nécessairement pris en compte dans le projet de futur port

Poursuivre les aménagements valorisants pour le centre-ville :

- Rendre accessible le bord de mer en centre-ville dans la poursuite des aménagements réalisés sur le front de mer,
- Requalifier les ports, développer la plaisance et les activités liées à la pêche,
- Valoriser et aménager les plages urbaines au pied de la Citadelle
- Végétaliser/ombrager autant que possible les espaces publics, dans le respect des prescriptions fixées par le SPR

D'une manière générale, et sur l'ensemble de la façade maritime :

- Veiller au bon maintien de la qualité des eaux
- Préserver / créer des espaces verts

4. Poursuivre la valorisation du patrimoine bastiais

En complément du SPR qui vient protéger la plus grande majorité des sites et éléments patrimoniaux, les orientations ici définies visent à protéger les points de vue les plus significatifs sur le grand paysage de Bastia, à la fois depuis les routes en balcon sur la mer et depuis les promontoires ponctuant le relief de la commune, ces promontoires étant par ailleurs généralement occupés par des bâtiments historiques.



Site d'intérêt patrimonial (localisations non exhaustives)

- Se référer au SPR qui précise les objectifs de préservation
- Dans les secteurs concernés par les autres OAP, les éléments patrimoniaux à préserver et prendre en compte sont précisés ; s'y référer
- Dans les secteurs non concernés par le SPR ou une OAP, aux abords des bâtiments et sites d'intérêt historique, les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre les perspectives singulières sur ces bâtiments depuis l'espace public et les actions menées sur ces bâtiments doivent aller dans le sens de leur préservation.



Chemin historique en balcon sur la mer d'intérêt patrimonial

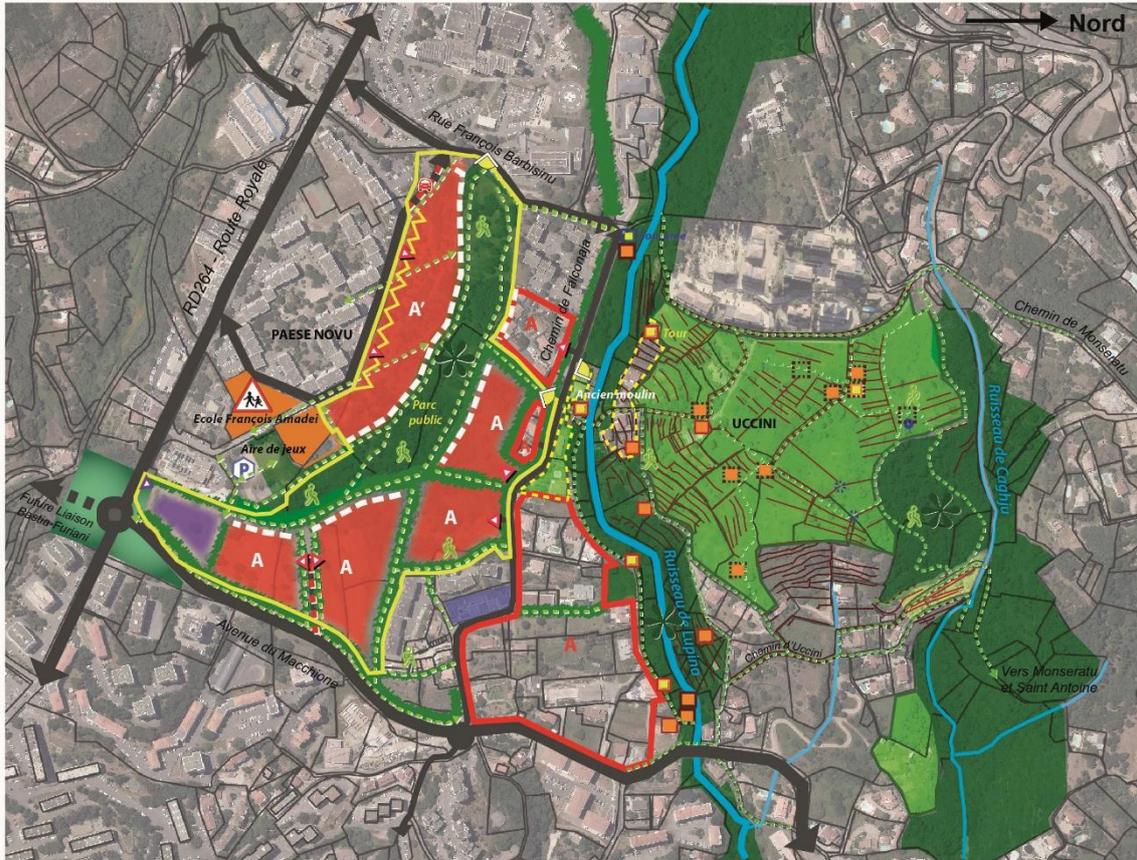
- Les chemins historiques, dont ceux en balcon sur la mer, font l'objet de prescriptions spécifiques au sein du règlement ; s'y référer.



Points de vue à préserver/valoriser

- Dans la mesure du possible des placettes ou jardins publics seront aménagés depuis ces points de vue
- La hauteur et l'emprise des constructions édifiées au voisinage de ces points de vue doivent être adaptées à la préservation des points de vue sur le grand paysage et notamment l'espace maritime

OAP n°1 - QUARTIER PAESE NOVU et UCCINI



-  Périmètre de la zone à urbaniser
-  Secteur à dominante 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
-  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
-  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 Fiuminale (limite Nord de la commune) au ruisseau du Lupinu, 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 Lupinu
 - 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 principalement à l'habitat.
- 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.
- Planter, en sus et au sein de la zone à urbaniser, des commerces et services de proximité en rez-de-chaussée des bâtiments à édifier.
- 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 pourront toutefois préalablement être consultés pour contribution aux avis du service instructeur.
- 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 îlots A représentés sur l'illustration de l'OAP le long de l'Avenue du Macchione et du chemin de Falconaja.
- d'une à trois opérations d'ensemble, au sein du macro-lot A' représenté sur l'illustration de l'OAP entre la rue F. Barbisinu et l'école F. Amadei

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'îlots avec espace vert en partie centrale.

Pour le macro-lot A' 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.

La zone à urbaniser est pour partie concernée par le périmètre des 500 mètres aux abords des Monuments Historiques lié au Centre paroissial Notre-Dame-des-Victoires. Il devra en être tenu compte dans la conception du projet.

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 ne sont pas autorisés.

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.

Tout ou partie des rez-de-chaussée des bâtiments qui seront édifiés le long de la voie existante, située entre l'école F. Amadei et la rue F.Barbisinu desservant le macro-lot A', comprendront des locaux destinés aux commerces, services, activités artisanales compatibles avec l'habitat et, le cas échéant, des bureaux.

Sans être obligatoire, des commerces, activités artisanales, services de proximité ou bureaux peuvent également être implantés au rez-de-chaussée des îlots à bâtir donnant sur l'avenue du Macchione.

Equipements publics :

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 représenté sur l'illustration prévu à l'OAP sera nécessairement public. Un PUP pourra être mis en œuvre pour sa réalisation.

Objectifs en termes de production de logements :

Il est estimé :

- qu'environ 1310 logements peuvent être réalisés au sein de la zone à urbaniser
- qu'environ 790 logements peuvent être réalisés en périphérie, au sein de la zone urbaine et sur du long terme par mutation du bâti actuel, en optant pour une densité plus soutenue

Le nombre de logements estimé au sein de la zone à urbaniser est donné à titre indicatif en tant qu'objectif minimal vers lequel les projets doivent tendre autant que possible. Il n'est en aucun cas à considérer comme un seuil maximal à ne pas dépasser.

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, , de la Route Royale, du chemin de Falconaja et de la rue F. Barbisinu.

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

Entre la macro-lot A' 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 Falconaja, 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 Falconaja, un seul accès sera autorisé par îlot constructible, tel qu'illustré sur l'OAP.
- pour le macro-lot A' 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 Falconaja 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 macro-lot A' 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 résidence 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 Lupinu 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 le macro-lot A' représenté sur l'illustration .

Espaces verts à aménager :

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

- 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 macro-lot A' 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 existants 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 Paqliaghji :

Les Paqliaghji 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) du règlement.

Les terrasses et murets en pierre sèche :

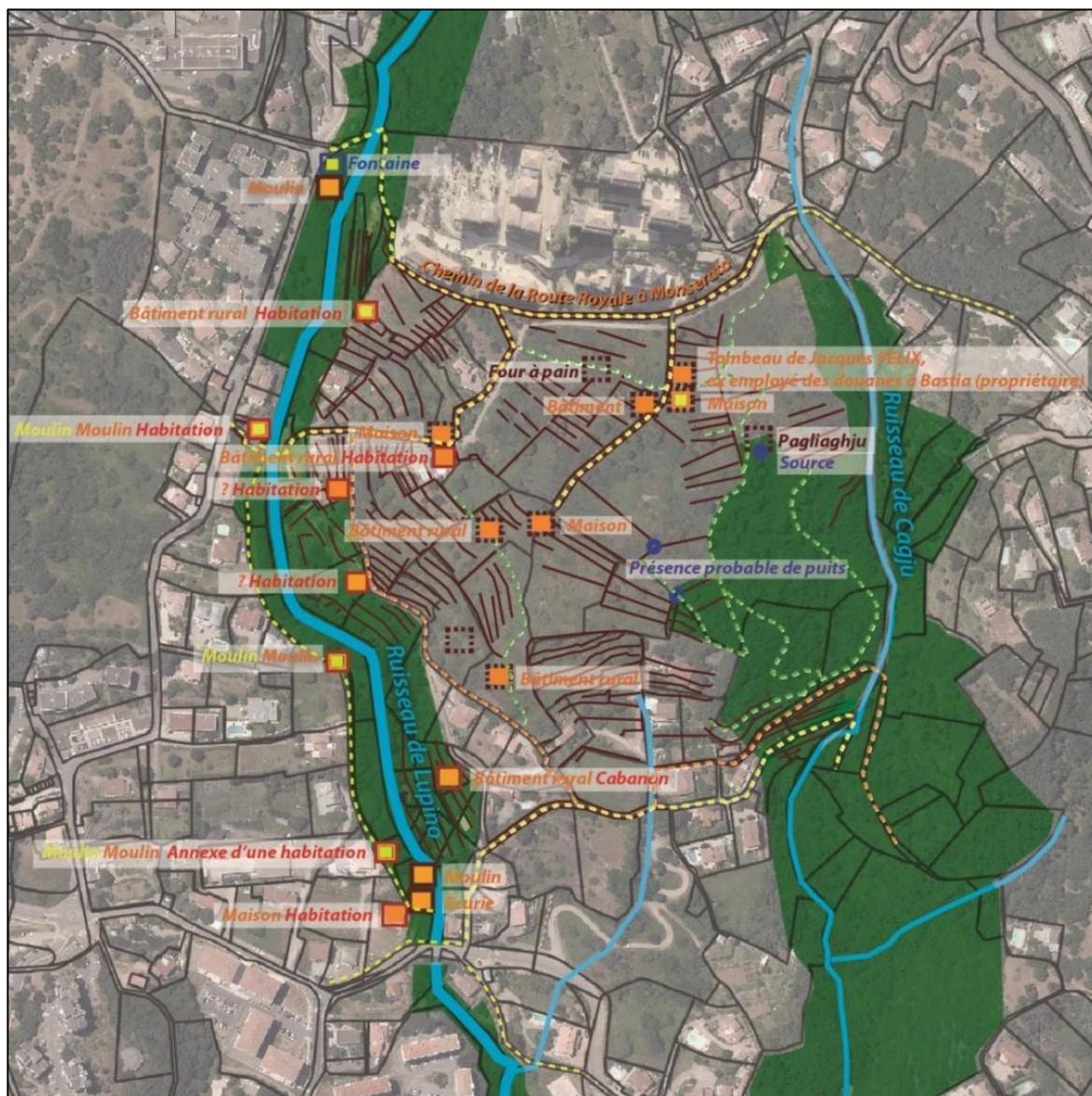
Les terrasses et murets en pierres sèches seront préservés, maintenus en l'état ou restaurés.

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) du règlement.

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)

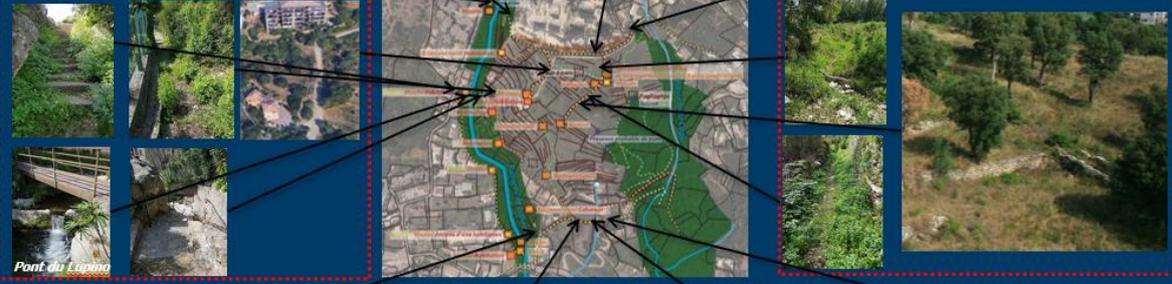
Les chemins du plan Terrier

Chemin de la route royale à Manserato

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



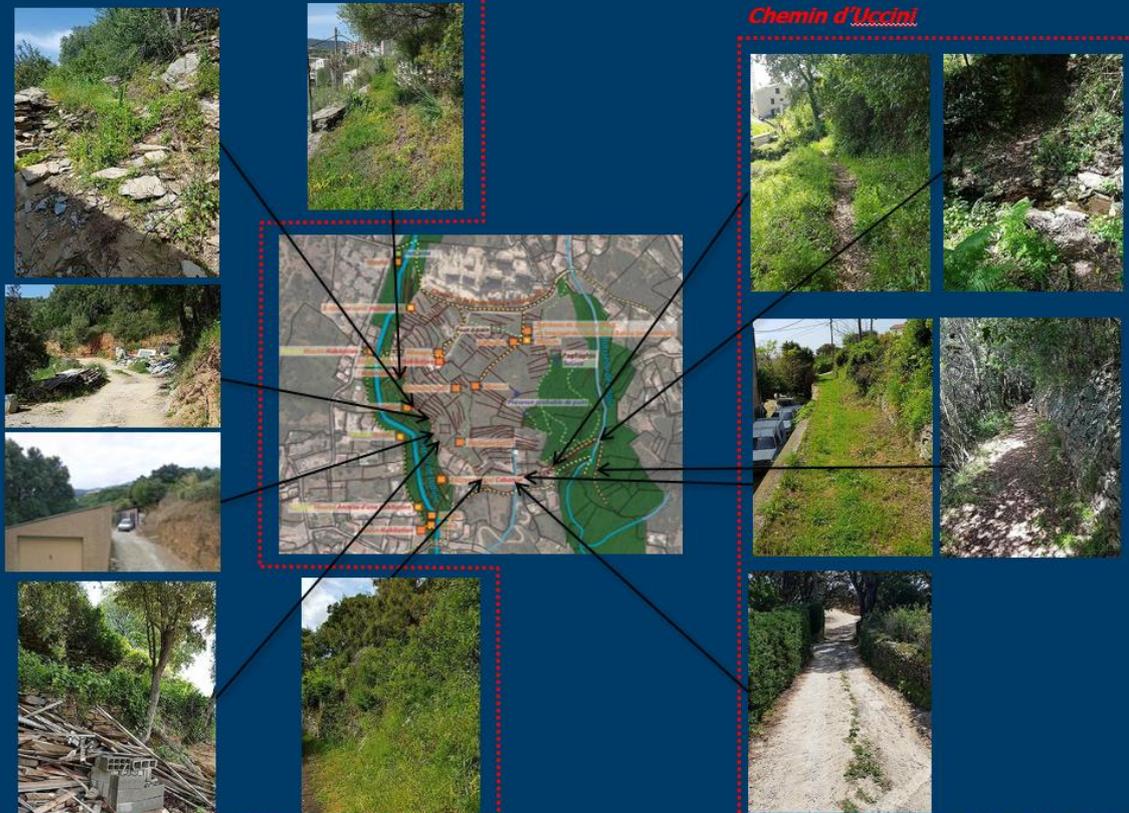
Chemin d'Uccini



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 – Pentes autrefois
cultivées / Terrasses / Source
Micro-vallon*



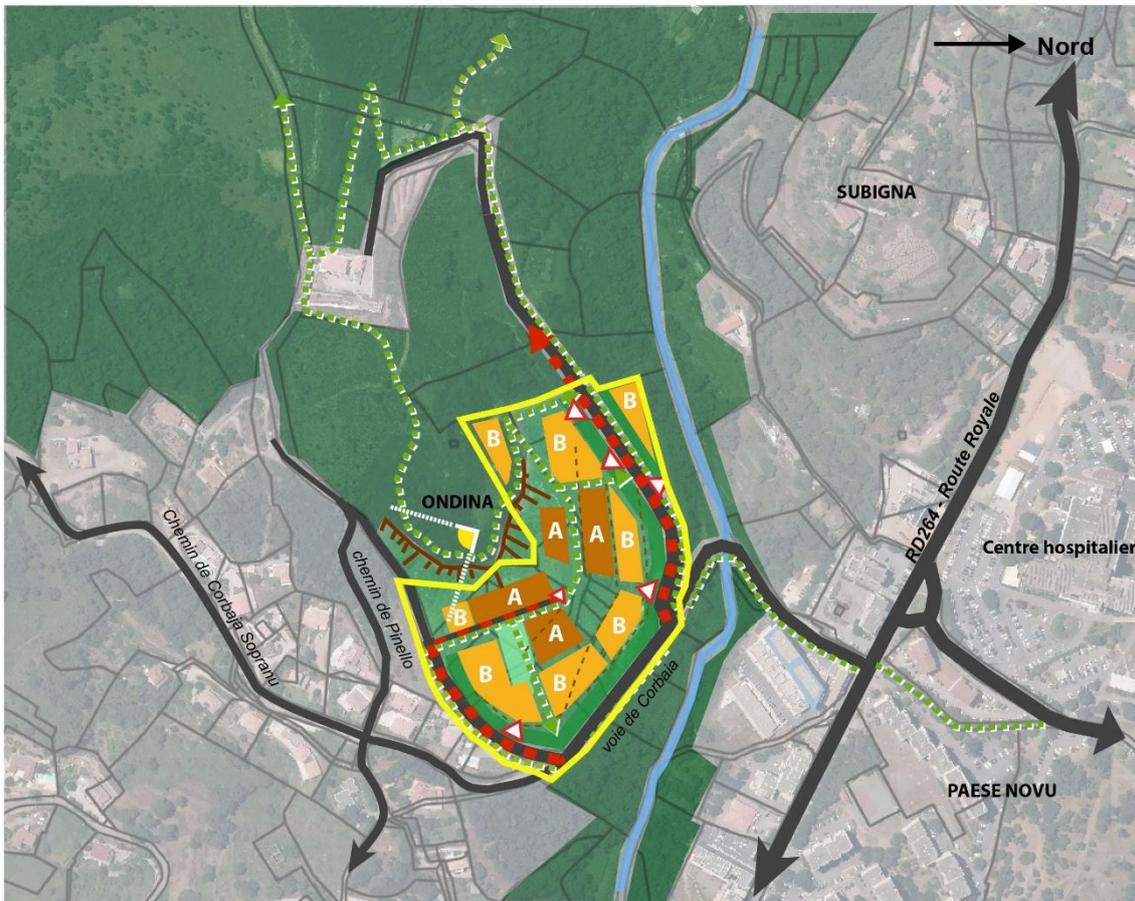
Le Caqiu

Boisements





OAP n°2 - 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°2 : 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 3,54 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 3,54 ha et il est estimé qu'environ 225 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 $4 \text{ m} \leq D \geq (H/2) - 2\text{m}$).

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

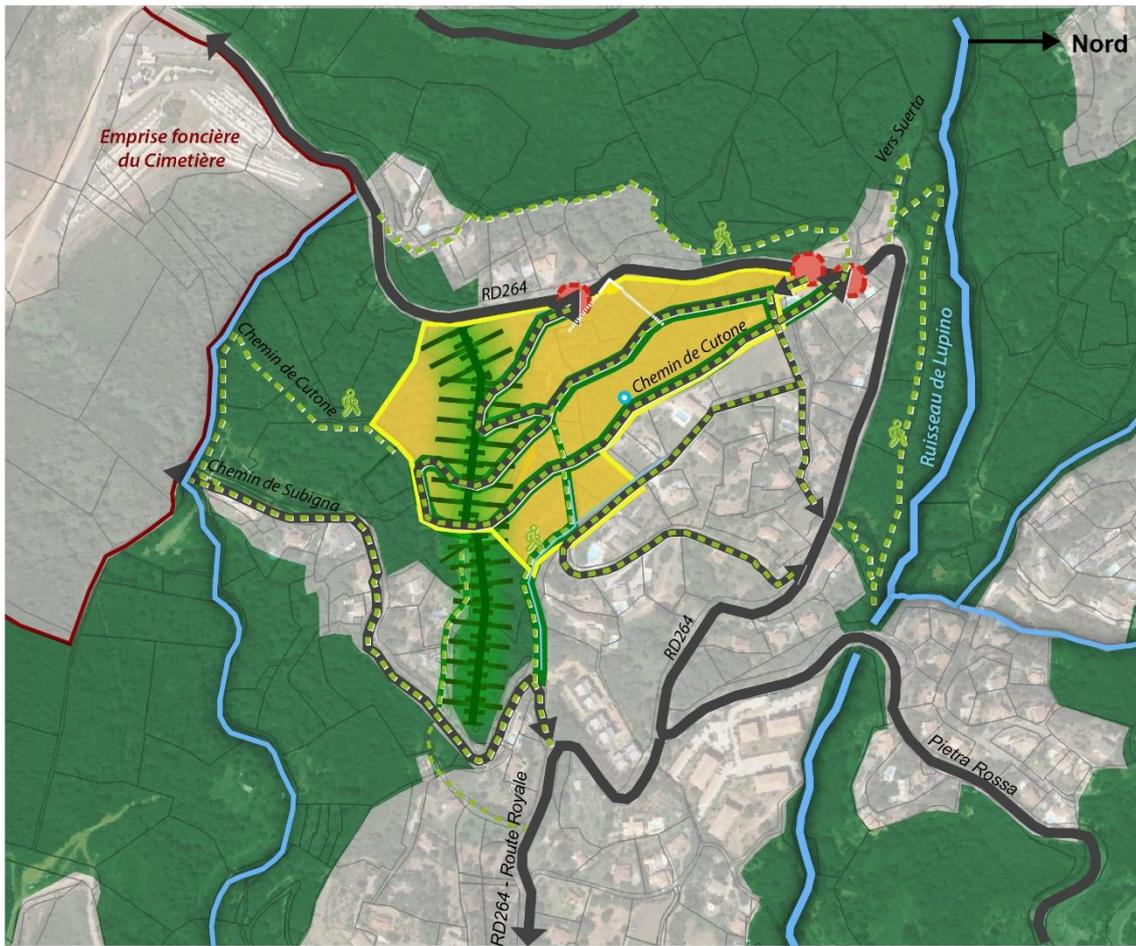
La préservation ou l'aménagement d'un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre pour chaque parcelle devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance est attendu.

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°3 - QUARTIER SUBIGNA



-  Périmètre 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°3 : 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.
 - 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 services de l'Etat pourront être consultés pour contribution aux avis du service instructeur. Aux abords du ruisseau du Lupinu, une marge de recul de 10 m de part et d'autre des berges est imposée. 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'eau potable 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.

- La zone à urbaniser est pour partie concernée par le périmètre des 500 mètres aux abords des Monuments Historiques lié à l'Eglise San Sarsorio. Il devra en être tenu compte dans la conception du projet.

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 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 autorisée 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 adapté afin de prendre en compte les contraintes topographiques du site et les chênes présents notamment sur la ligne de crête, sans toutefois trop s'en écarter ni 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 :

60% 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 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.

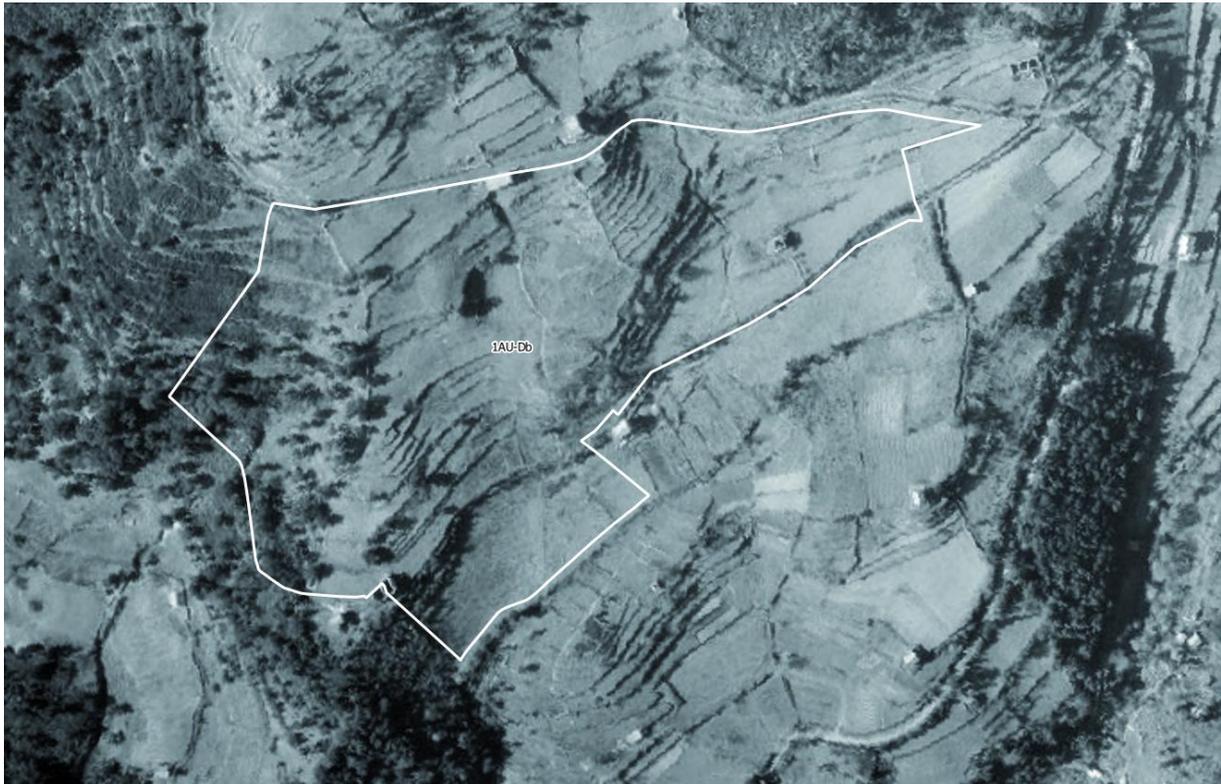
3.8 Eléments du patrimoine à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

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°4 : 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 destinée au nouveau pôle hospitalier de portée régionale et aux établissements connexes rattachés au domaine de la santé tel que par exemple l'IFSI.

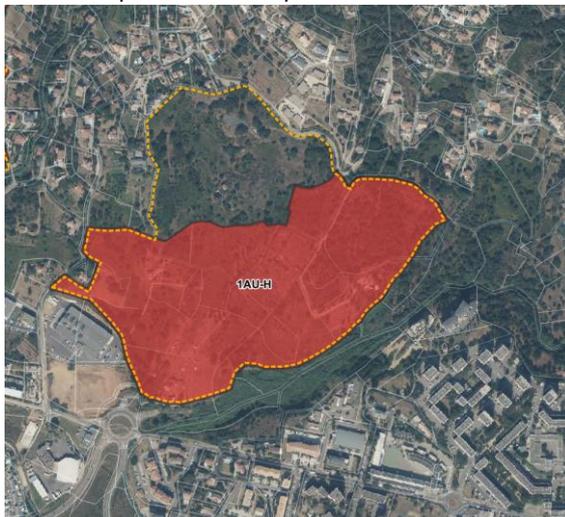
L'OAP comprend également un espace majeur au potentiel agricole à remobiliser pour cette vocation, des déplacements doux participant au maillage piéton de l'ensemble du secteur correspondant majoritairement aux chemins historiques présents sur le site, ainsi que d'anciens bâtiments patrimoniaux à valoriser.

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 vocation :

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 de fonction dont la présence est nécessaire pour assurer les services hospitaliers. 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.

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 Labrettu 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

Le projet devra par ailleurs prendre en compte la potentielle présence de la tortue d'Hermann sur ce secteur de la commune.

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

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 de fonction strictement 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.

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 :

Sans objet.

2.5 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

- 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.

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

L'aménagement de la zone à urbaniser, destinée au pôle santé d'envergure régionale, sera réalisée par le biais d'une opération d'ensemble pouvant donner lieu à un phasage dans le temps.

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.

Selon l'état d'avancement de la réalisation de la future RT12 (poursuite de la liaison Bastia-Furiani jouxtant la zone à urbaniser) et si la distance d'implantation des bâtiments prévue est inférieure à 75 mètres de la voie, une demande de dérogation loi Barnier devra être réalisée, préalablement ou concomitamment à l'établissement du projet.

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

Dans la zone 1AU-H :

Si les nécessités de fonctionnement du site impliquent la création de logements de fonction ces derniers seront prioritairement implantés au Nord-Ouest et/ou Sud de la zone, regroupés en un bâtiment collectif 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 de fonction afin d'optimiser l'espace. Les bâtiments isolés destinés uniquement à cet usage ne sont pas autorisés.

Dans le secteur As - zone agricole :

La zone agricole délimitée sur les planches graphiques réglementaires du PLU (secteur As) et représentée à l'OAP 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 :

La zone 1AU-H peut recevoir uniquement les logements de fonction nécessaires au fonctionnement du pôle hospitalier.

Les constructions admises destinées à cet effet sont les bâtiments collectifs uniquement.

3.4 Volumétrie des constructions

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.

Dans le secteur As - zone agricole :

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

Emprise au sol des constructions :

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.

Dans le secteur As - zone agricole :

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

3.5 Implantation des constructions

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-Furiani.

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.

Dans le secteur As :

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

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.

Dans le secteur As - zone agricole :

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

3.6 Desserte et accès

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.

Accès au secteur As - zone agricole :

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

Se référer au règlement de la zone.

Dans la zone 1AU-H :

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.

3.8 Aménagement des espaces libres et plantations

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 :

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*).

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 zone à urbaniser destinée au pôle hospitalier, 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.

Les Pagliaghji:

Les Pagliaghji 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 Pagliaghji implantés en bordure du chemin de Labrettu 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 la zone. 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).

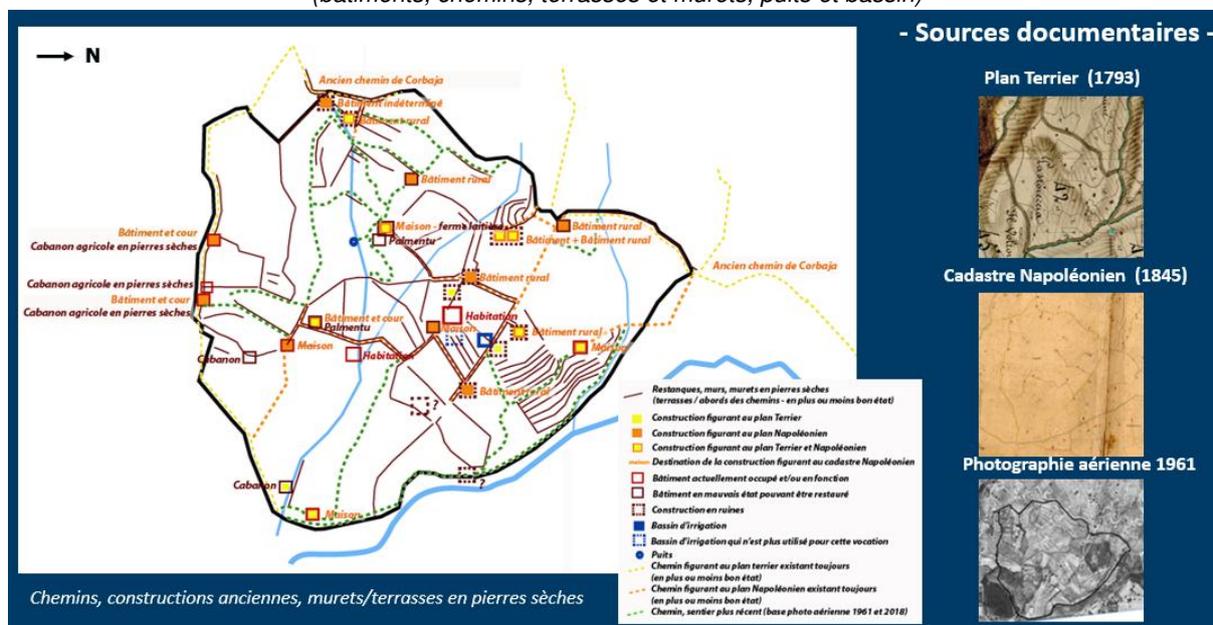
Puits – bassin d'irrigation :

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

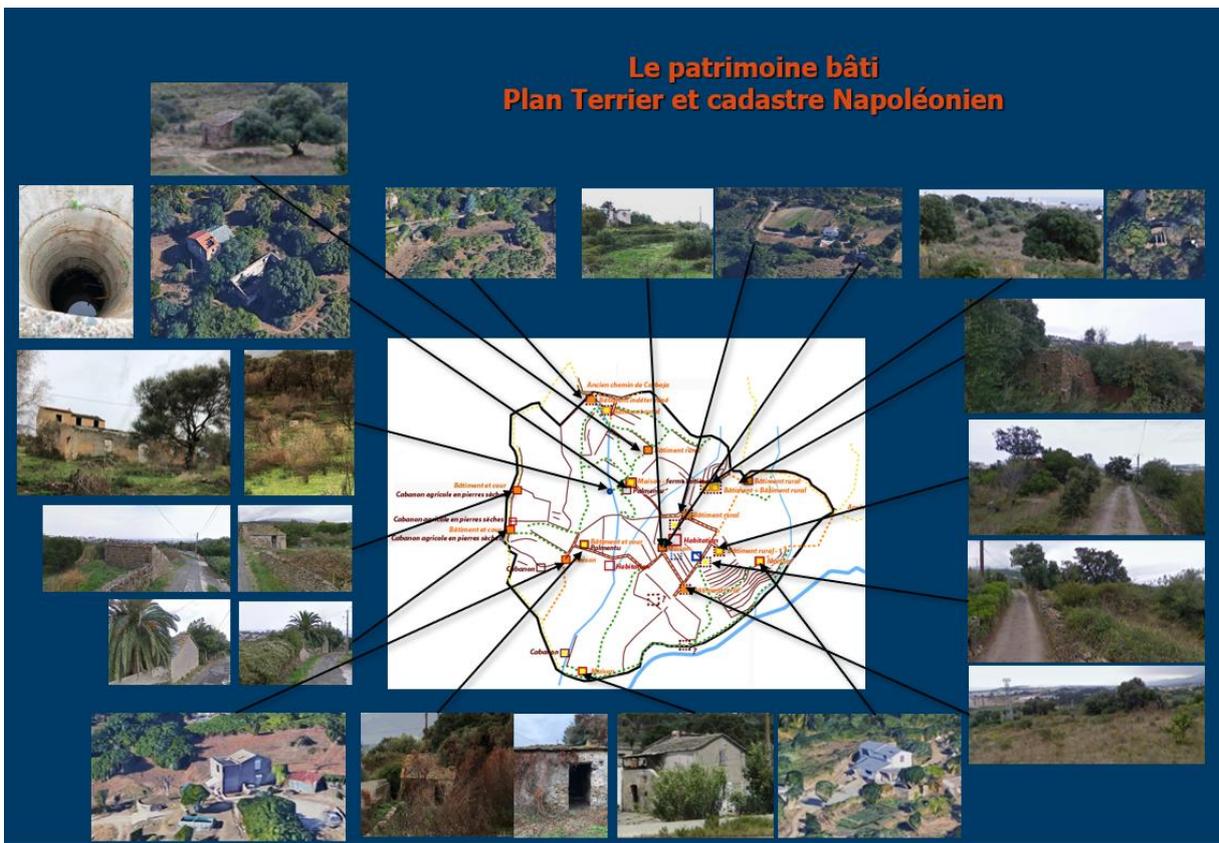
Le bassin d'irrigation existant dans la zone 1AU-H peut évoluer en bassin d'agrément et/ou de stockage des eaux de pluie, pour l'arrosage des espaces verts. Il sera intégré aux aménagements paysagers. Une attention particulière devra être portée pour que le positionnement des fondations des futurs bâtiments ne détourne pas ou ne tarissent l'alimentation en eau du bassin. En cas d'impossibilité technique à le conserver 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



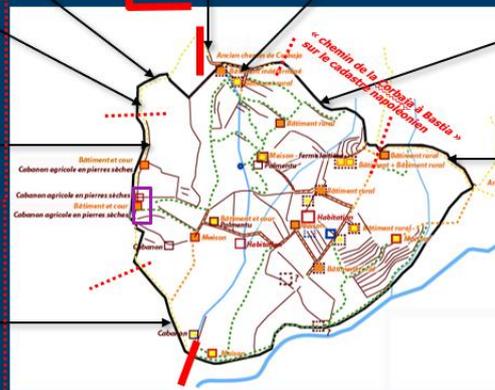
Chemin d'Agliani

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

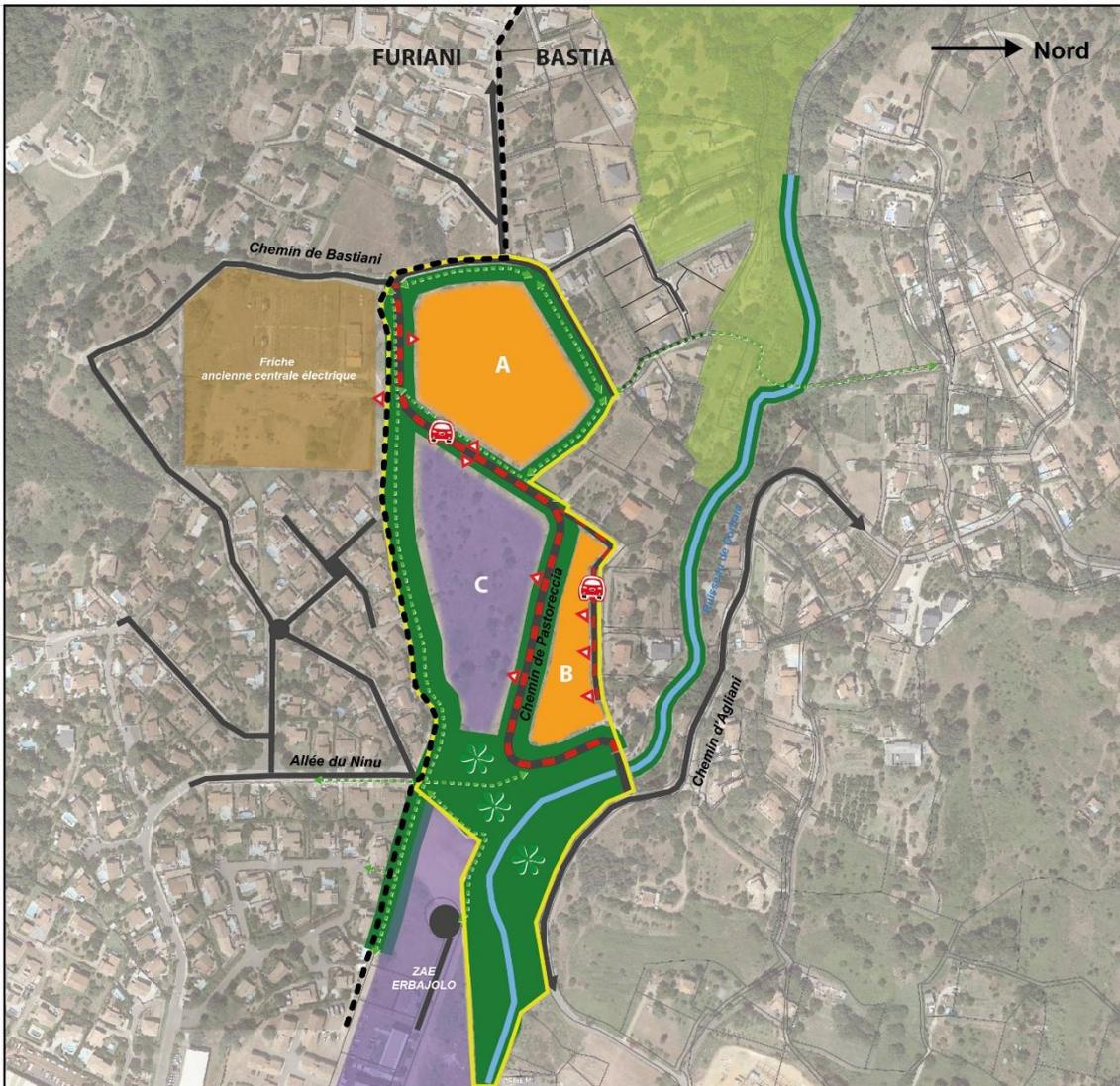


Délimitation parcellaire et localisation des arbres à préserver



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

OAP n°5 - QUARTIER PASTORECCIA



- Limite communale
- Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
- A Secteur à dominante d'habitat - typologie : collectifs en R+4 maximum
- B Secteur à dominante d'habitat - typologie : collectifs en R+3 maximum
- C Secteur d'activités - dominante tertiaire - Assurer une qualité architecturale en harmonie avec les logements à édifier - Hauteur maximale de 12 m
- 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
- ↔ ↔ Voies principales de desserte à conforter
- ▽ Accès à privilégié
- ↔ Cheminement piéton à conserver et conforter ou à créer

OAP n°5 : 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 Labrettu 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 quatre 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 un peu plus soutenue afin d'optimiser le foncier et un espace d'activités économique dans le prolongement de la ZAE d'Erbajolo 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 un peu 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 Bastia.
 - créant une typologie bâtie adaptée, 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 :

Une partie de la zone est destinée à recevoir principalement des logements. Des commerces de proximité, services et bureaux peuvent également être implantés en rez-de-chaussée de ces bâtiments.

Une autre partie est réservée aux activités économiques tertiaires, compatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitat.

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 de 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).
- Inondation : Les constructions devront respecter les marges de recul minimales imposées par le PPRI le long des talwegs.

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.

Plusieurs opérations d'ensemble ont toutefois envisageables sous réserve de concerner l'aménagement et la construction de l'intégralité de chaque secteur/ilot représenté à l'OAP. Au maximum trois opérations d'ensemble seront donc mises en œuvre.

Dans les secteurs A et B représentés sur l'illustration de l'OAP, les logements seront nécessairement réalisés sous forme de bâtiments 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 C représenté à l'OAP, les bâtiments seront nécessairement dédiés à des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et de formes architecturales en accord avec la typologie des bâtiments destinés aux logements à réaliser.

L'urbanisation du secteur s'accompagnera nécessairement de l'adaptation du chemin de Pastoreccia.

3.2 Mixité fonctionnelle

Objectifs en termes de logements :

La zone urbanisable à des fins de logements représente une superficie de 3,27 ha et il est estimé qu'environ 250 logements peuvent y être réalisés.

Le nombre de logements estimé au sein de la zone à urbaniser est donné à titre indicatif en tant qu'objectif minimal vers lequel les projets doivent tendre autant que possible. Il n'est en aucun cas à considérer comme un seuil maximal à ne pas dépasser.

Objectifs en termes de développement d'activités économiques :

Dans les secteurs A et B représentés sur l'illustration de l'OAP, des activités économiques compatibles avec un usage mixte des bâtiments peuvent être développées en rez-de-chaussée des bâtiments destinés à l'habitation, sous réserve de ne pas impacter la réalisation, au minimum, des 250 logements estimés réalisables.

Dans le secteur C représenté sur l'illustration de l'OAP, les activités économiques doivent être compatibles avec le caractère résidentiel du quartier. Les activités induisant un trafic routier régulier via des engins de grand gabarits de type poids lourds ne sont pas adaptés et ne sont donc pas autorisées.

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 15 m (R+4) dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP, tel que légendé
- à 12 m (R+3) dans le secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP, tel que légendé
- à 12 m (équivalent R+3) dans le secteur C représenté sur l'illustration de l'OAP

Emprise au sol maximale des constructions :

Elle est fixée à :

- 40% du terrain d'assiette, support de l'opération dans les secteurs A et B représentés sur l'illustration de l'OAP
- 60% dans le secteur C représenté sur l'illustration de l'OAP

3.5 Qualité architecturale des constructions

Dans les secteurs A et B représentés à l'OAP, qui seront composés 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 privatives.

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 C représenté à l'OAP, les bâtiments d'activités devront présenter une qualité architecturale évidente, en harmonie avec ceux destinés aux logements. Les bâtiments en bardage métallique de forme rectangulaire ne sont pas autorisés.

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 (secteurs A et C).

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 respecteront les indications fournies par l'illustration de l'OAP quant à leur localisation. La desserte de l'îlot B permettra de conforter celle des villas déjà édifiées dans la zone urbaine mitoyenne.

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 (secteurs A et C), seuls un chemin piéton et des plantations, notamment d'arbres de haute tige et d'arbustes formant une haie dense en accompagnement d'un espace vert simple mais néanmoins qualitatif, seront autorisés.

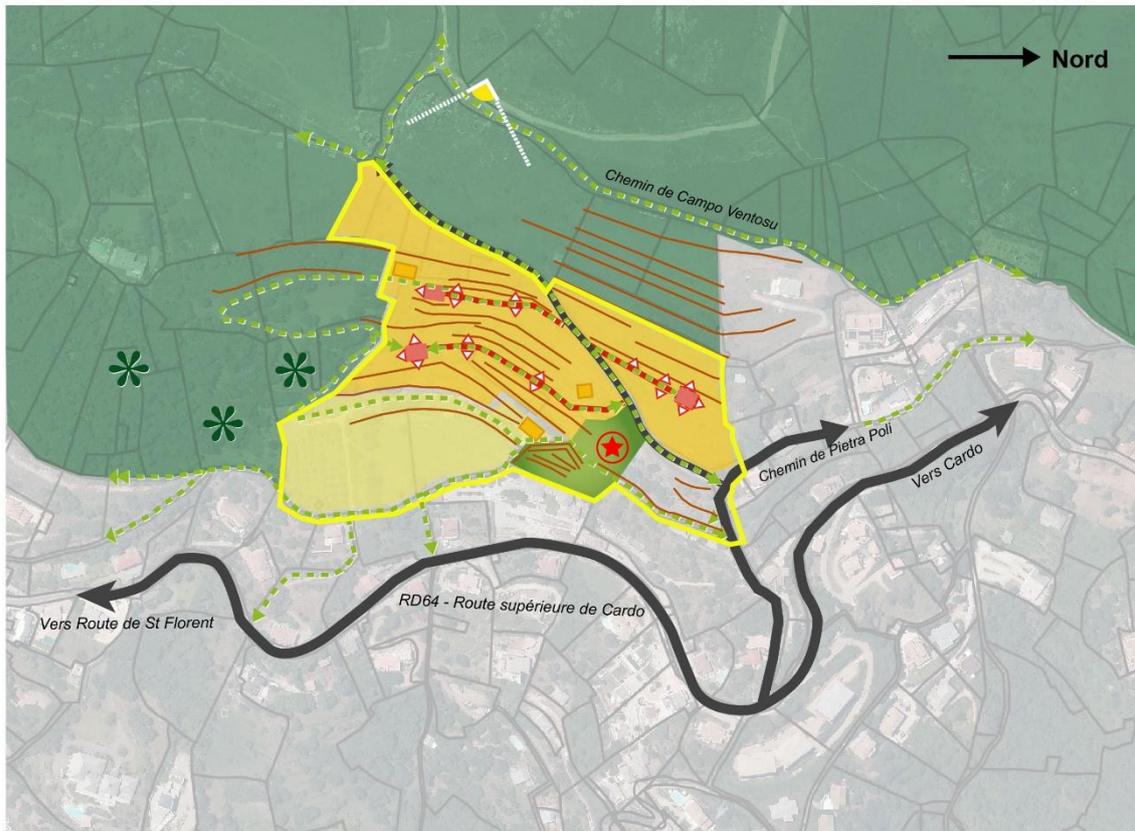
Les abords du ruisseau de Corbaia et la végétation en place conserveront des caractéristiques naturelles, tel que représenté/localisé sur l'illustration de l'OAP.

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 40% d'espaces verts de pleine terre est attendu dans le secteur A et B
- d'un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre est attendu dans le secteur C

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
-  Jardins et terrasses valorisant la Tour patrimoniale à préserver
-  Espace boisé de chênes liège à préserver au maximum
-  Zone agricole cultivée à préserver
-  Élément du patrimoine à préserver et à valoriser
-  Point de vue sur le littoral à préserver

OAP n°6 : 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 2,99 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.
- 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 proposant une typologie d'habitat de qualité adaptée 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 2,99 ha (incluant la voie existante et les voies internes à la zone). Il est estimé qu'environ 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 sont attendus.

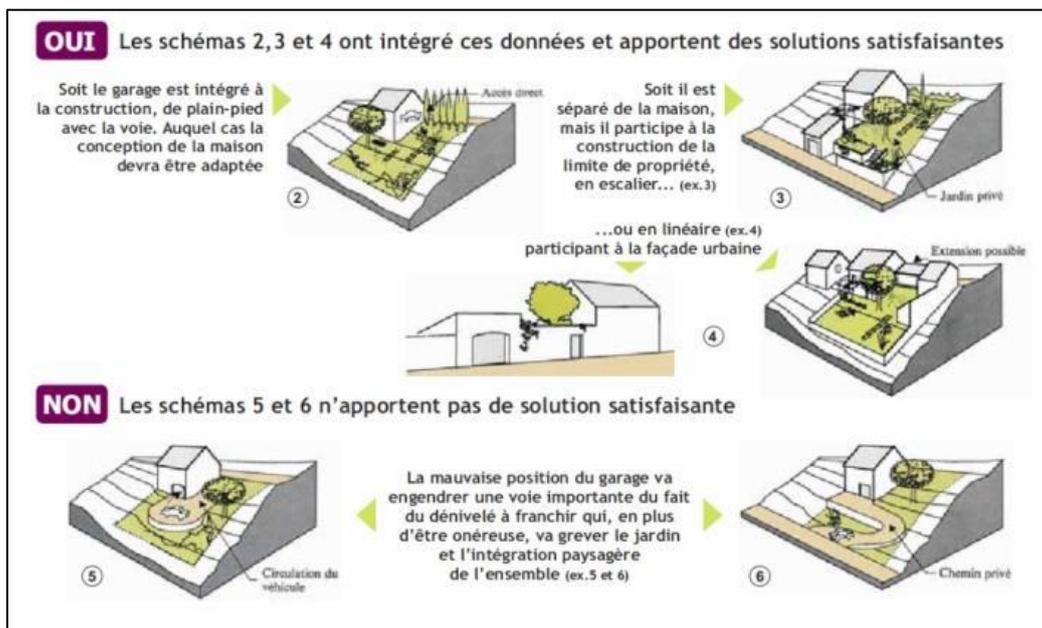
La typologie architecturale maisons individuelles en bande n'est pas autorisée.

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 60% 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.

Jardins à préserver :

Il s'agit de préserver les jardins privatifs actuels, représentés sur l'illustration de l'OAP, qui accompagnent la tour du XVIIIème siècle et qui participent à sa valorisation.

Cette espace devra être conservé en tant qu'espace vert/jardin de pleine terre végétalisé.

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 XVIIIème 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° OAP	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 (1AU-Ba)	1310	1310		
2	Quartier Ondina (1AU-Bc)	345	345		
3	Quartier Subigna (1AU-Da)	280	280		
4	Quartier Labrettu (1AU-H)	0	0	0	
5	Quartier Pastoreccia (1AU-Ca)	250		250	
6	Quartier Campo Ventosu (1AU-Db)	45		45	
-	Quartier Paratoghju – Fangu (2AU)	325*		325*	
Total		2555	1935	620	

** Nombre de logements donné à titre indicatif, qui pourra être adapté lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, en fonction de l'OAP qui sera établie.*