



Département de Corse du Sud

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
VICO

**Plan d'Aménagement et de
Développement Durable**

**Orientations d'aménagement
Et de programmation
OAP**

Juillet 2017

PADD débattu

P.L.U
arrêté

Enquête publique

P.L.U approuvé



M. PITOIS - Agence PLATINIUM – BP 43 - 20166 PORTICCIO
04 95 25 45 76 / 06 82 78 65 15
agenceplatinum@orange.fr

Commune de Vico

Plan d'Aménagement et de Développement Durable Orientations d'Aménagement et de programmation

SOMMAIRE

Avant – propos	5
Repérage des OAP	7
OAP de Vico Village Renforcer l'armature urbaine de vico et ses alentours.....	8
OAP des Villages de l'arrière-pays Préserver l'identité des villages et opération de renouvellement urbain ..	21
OAP Frange littorale Préserver la frange littorale entre Sagone et Stagnoli Pérenniser les activités économiques et les constructions existantes	28
OAP de Sagone Renforcer l'armature urbaine de l'agglomération sagonaise	35

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Avant - Propos

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

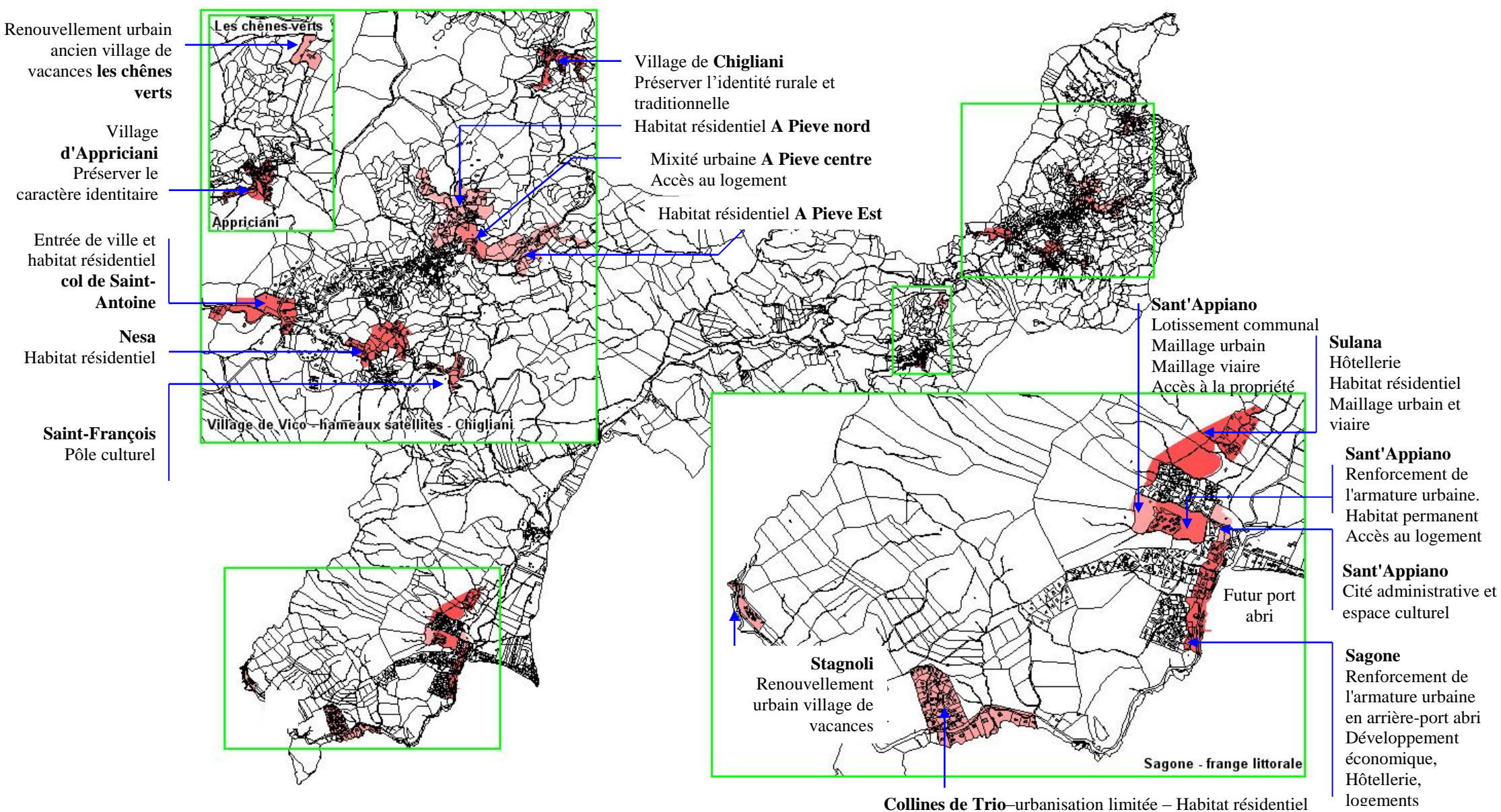
En ce qui concerne les transports et les déplacements, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent l'organisation des transports et les déplacements des personnes et des marchandises, de la circulation et du stationnement. La commune de Vico commune rurale et touristique supporte de véritables enjeux liés aux transports et aux déplacements compte tenu de son éloignement avec la ville centre Ajaccio.

Aussi, les transports collectifs intercommunaux, interurbains et scolaires restent une priorité quant au développement du territoire en termes de services et d'équipements à la population où personnes âgées, scolaires et touristes sont particulièrement demandeurs en terme de transports collectifs.

Au titre de la politique de développement des communications numériques, la commune dépend pour le moment des politiques régionales (Collectivité Territoriale de Corse).

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

Repérage des OAP sur la commune de Vico



OAP – Renforcer l'armature urbaine Sur l'agglomération vicolaïse

L'orientation retenue par la commune de Vico est de **renforcer l'armature urbaine de l'espace résidentiel de l'agglomération vicolaïse** en densifiant les espaces bâtis existants, en créant de nouveaux quartiers résidentiels, en organisant l'espace public, en développant les services et équipements publics, en renforçant les centralités existantes, en renforçant le maillage viaire et les dessertes dans un souci de développement durable.

L'objectif est multiple et notamment de rendre le territoire encore plus attractif afin de promouvoir le renouvellement démographique, de créer et pérenniser une dynamique économique et sociale sur l'année, de renforcer la part de l'habitat permanent, de soutenir l'accès au logement et l'accès à la propriété, de préserver et renforcer les services et les équipements publics (extension du cimetière, aménagement d'une salle des fêtes, nouvelle mairie, aménagement d'un pôle culturel, renforcement et aménagement de piazzetta et lieux de rencontres), de renforcer le lien social et de créer de l'emploi.

Pour ce faire la commune envisage de renforcer l'habitat permanent et les structures touristiques autour des services et équipements publics ainsi que des petits commerces de proximité, de l'artisanat et des savoir-faire, et des services à la population, autour des cœurs de villages.

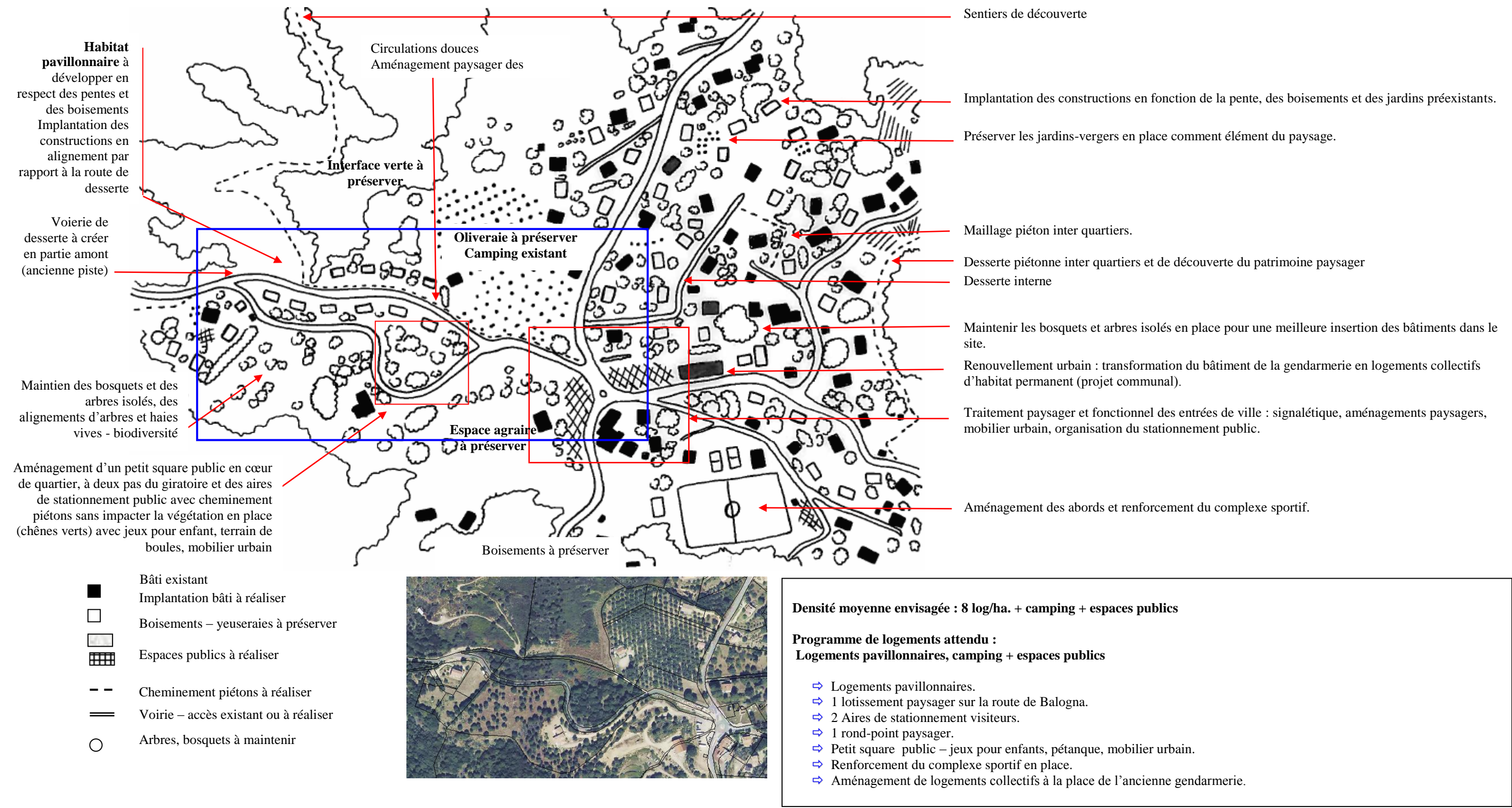
Aussi la commune de Vico souhaite aller dans le sens de la mixité de formes de l'habitat et la mixité sociale par l'aménagement de programmes de logements au cœur et en périphérie immédiate de l'espace urbanisé.

Il s'agit d'autoriser des opérations d'aménagement d'ensemble type lotissements et quartiers sur les grandes parcelles en vue de la réalisation de programmes de logements (A Pieve, Saint-Antoine...) ainsi que la réalisation d'opérations individuelles sur les dents creuses et autres petites parcelles des secteurs de Saint-Antoine, Vico village, Nesa, A Pieve.

L'ensemble de ces opérations constitue un des principaux piliers du Plan Local d'Urbanisme.

- ⇒ Optimiser l'organisation de la trame urbaine.
- ⇒ Développement de liaisons douces.
- ⇒ Création d'espaces publics.
- ⇒ Maillage des dessertes.
- ⇒ Renforcer la part de l'habitat permanent (logements communaux, logements collectifs, logements locatifs...).
- ⇒ Diversifier l'activité économique.
- ⇒ Renforcer les services et équipements.
- ⇒ Renforcer les équipements scolaires et périscolaires, culturels (CLSH, théâtre de verdure, salle des fêtes, médiathèque...)
- ⇒ Soutenir les structures d'aide à la personne (résidence seniors...).

Col de Saint-Antoine – route de Balogna – route d’Evisa (zones AU - UC – UG – UX- UD)
Habitat résidentiel pavillonnaire, traitement des entrées de village, organisation de l’espace et des équipements publics, renouvellement urbain



Contexte : Aménagement des entrées de ville – hébergements touristiques de plein air et accès à la propriété et au logement

Le secteur du col de Saint'Antoine est implanté en continuité de l'aire bâtie d'habitat permanent de Vico ouest, à l'entrée même du village, interface avec des espaces agraires de parcours. Le secteur est desservi par 3 route départementales dont la route de Balogna qu'il s'agit de mailler afin de renforcer la fluidité et la circulation sur la zone en vu d'y développer de l'habitat permanent résidentiel. Tous les VRD se situent à proximité immédiate.

L'intérêt est de renforcer l'urbanité de la zone par une densification de l'habitat résidentiel pavillonnaire et l'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement avec une attention particulière au traitement des interfaces avec les espaces naturels boisés, et les espaces agraires par des aménagements paysagers et urbains adaptés.

L'assiette du projet se situe sur des terrains moyennement pentus. L'aménageur devra composer le parti d'aménagement en fonction des boisements nobles de chênes en place et notamment préserver l'interface verte entre le futur bâti et la route de Balogna.

Objectifs :

- ⇒ Structuration de l'espace urbain.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Accès au logement.
- ⇒ Réalisation d'espaces publics.
- ⇒ Renforcement des équipements publics.
- ⇒ Traitement des entrées de ville.
- ⇒ Traitement de la signalétique commerciale.
- ⇒ Amélioration du cadre de vie.

Principes d'aménagement urbain et paysager

- ⇒ Réalisation de constructions pavillonnaires (R+1).
- ⇒ Aménagement d'une interface paysagée avec les espaces agraires et les espaces boisés de chênes.
- ⇒ Aménagement d'un petit square public, jeux d'enfants, lieu de rencontres.
- ⇒ Aménagement de deux aires de stationnement de part et d'autre du rond-point à proximité de la gendarmerie (futurs logements collectifs), du camping et du restaurant.
- ⇒ Accès des constructions pavillonnaires situées en amont de la route de Balogna se fera uniquement par la future route en corniche afin de limiter l'impact sur le site et de réduire les entrées/sorties sur la route départementale à 2 points.
- ⇒ Interconnexion des quartiers entre eux par des circulations douces.
- ⇒ Préservation obligatoire des arbres isolés, des bosquets et des jardins-vergers qui conditionnent l'implantation des constructions (hors permis d'aménager de la route de Balogna).

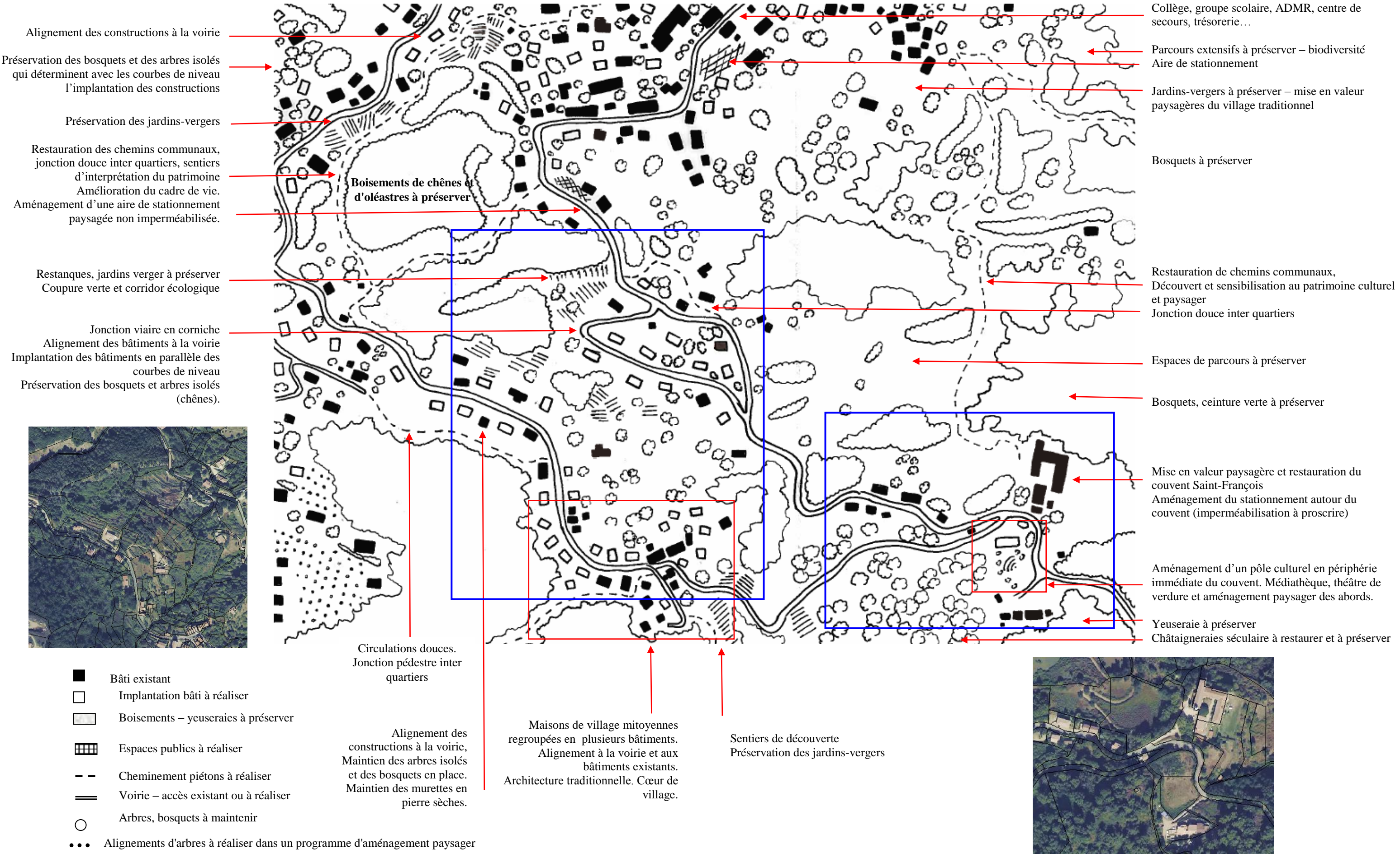
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée par la prise en charge par les aménageurs du renforcement, du maillage et de la connexion de la totalité des VRD.

L'aménagement par le ou les aménageurs des routes de desserte est un préalable à l'urbanisation des constructions futures.

L'aménagement du petit square paysager constitue une des conditions d'ouverture à l'urbanisation du permis d'aménager de la zone ainsi que la desserte piétonne jusqu'au giratoire.

Secteur de Nesa – vieux Vico – Saint-François (zones AU – UC – UD – UA – UX)
Renforcement de l'armature urbaine en respect de l'environnement, aménagement de l'espace public, renforcement du lien social, des équipements culturels



Densité moyenne envisagée : 12 log/ha.

Programme: logements pavillonnaires + maisons de village + logements sous forme de palazzu

- ⇒ Logements pavillonnaires individuels.
- ⇒ Habitat traditionnel sur les cœurs de villages et les quartiers anciens.
- ⇒ Logements collectifs regroupés (maisons de village, palazzu).

Contexte : Aménagement des entrées de ville – hébergements touristiques de plein air et accès à la propriété et au logement

Le secteur périphérique de Nesa se situe entre le vieux village de Nesa, celui de Vico, le couvent de Saint-François et le quartier de Saint-Antoine. Si un poumon vert central doit être préservé, l'urbanisation s'organise en circonférence de ce mamelon naturel et de part et d'autre des routes départementales de desserte. Une importance sera réservée quant au traitement de l'espace public, des aménagements paysagers, des recompositions écologiques, de la restauration et de l'aménagement des équipements culturels et la mise en valeur du patrimoine. Cet espace central s'inscrit sur des terrains situés en limite avec des restanques d'anciens jardins de polyculture et de fruitiers et des yeuseraies et oliviers en bosquets, ceintures et coulées vertes à préserver.

L'assiette du projet se situe sur des terrains relativement pentus pour certains, en corniche pour d'autres, le long des voiries ou regroupé en tas, en continuité de constructions pavillonnaires ou des maisons de village alignées déjà desservies par un accès carrossable. Tous les VRD se situent à proximité immédiate. Seule une corniche à réaliser est nécessaire pour les constructions situées plus en retrait.

Objectifs :

- ⇒ Renforcer les densités d'habitat et l'urbanité de la zone.
- ⇒ Renouer avec le lien social.
- ⇒ Amélioration du cadre de vie.
- ⇒ Renforcement de l'armature et de la mixité urbaine.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Préservation des espaces agraires et forestiers.

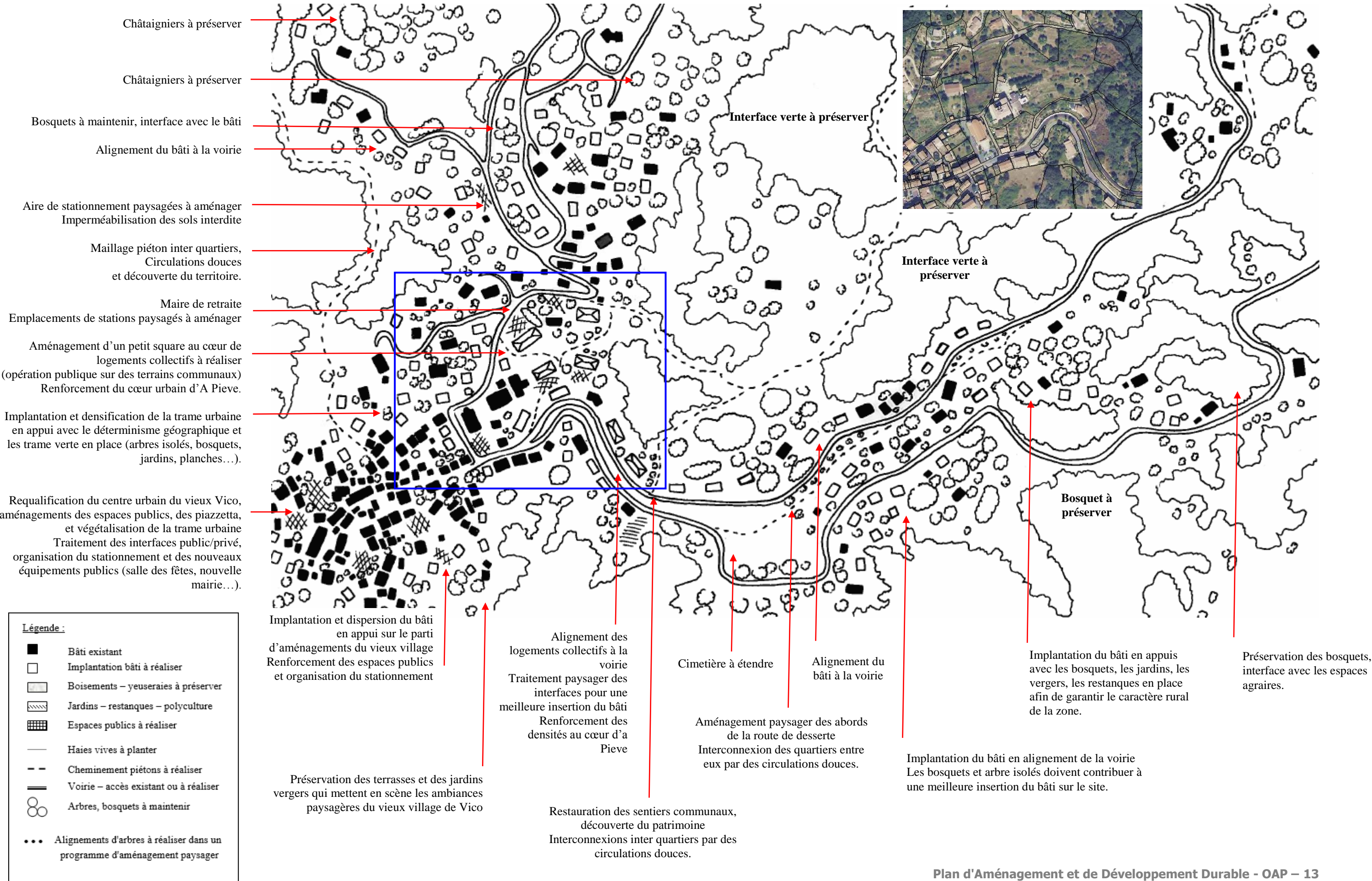
Principes d'aménagement urbain et paysager

- ⇒ Réalisation de constructions pavillonnaires individuelles (R+1) en périphérie.
- ⇒ Construction de maisons de village mitoyennes en alignements des bâtiments existants sur plusieurs blocs regroupés et alignés à la voirie concernant l'extension du cœur de village de Nesa.
- ⇒ Préserver les boisements nobles (chênes, oliviers, châtaigniers) existants.
- ⇒ Préserver les restanques plantées de jardins et de fruitiers.
- ⇒ Interconnexion douces avec quartiers limitrophes.
- ⇒ Restauration du couvent et de ses abords.
- ⇒ Aménagement d'un pôle culturel, d'un théâtre de verdure et d'une médiathèque sur Saint-François.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée par la prise en charge par le ou les aménageurs le renforcement et la connexion de la totalité des VRD si nécessaire. Les éléments vernaculaires et environnementaux du paysage doivent toujours s'imposer au minéral et au bâti en devenir. L'aménagement de la route en corniche entre Vico et Nesa est un préalable à la réalisation des constructions pavillonnaires des terrains limitrophes à la charge des porteurs de projet

Secteur du vieux Vico - A Pieve (zones AU – Ny – UA – UX)
Renforcement de l'armature urbaine et du lien social au cœur d'un espace rural à préserver



Densité moyenne envisagée : entre 8 et 20 log/ha.

Programme de logements attendu : Habitat permanent en accès à la propriété et/ou en accès au logement

- ⇒ Constructions pavillonnaires d'habitat permanent.
- ⇒ Logements collectifs en cœurs de quartier.
- ⇒ Logements communaux.
- ⇒ Logements locatifs.
- ⇒ Maison de retraite.
- ⇒ OPAH sur le vieux Vico et les quartiers anciens.

Contexte :

Renforcement de l'habitat pavillonnaire résidentiel

Le secteur d'A Pieve s'inscrit en continuité du village de Vico, sur des terrains moyennement pentus et boisés de chênes verts avec des clairières ouvertes au pastoralisme extensif d'ovins ainsi que des jardins-vergers disséminés ça et là. L'église et les terrains communaux adjacents font office de centralité en devenir du quartier d'A Pieve. Nombre de constructions disposent de leurs petits jardins de polyculture et leurs vergers de fruitiers. Les ambiances paysagères révèlent une cohabitation entre une certaine forme de ruralité et le confort contemporain. Le secteur est desservi par tout un maillage de routes communales et routes départementales. L'assiette du projet constitue le prolongement en balcon des secteurs urbanisés de Vico. Tous les VRD se situent à proximité immédiate.

Objectifs :

- ⇒ Renforcement de l'urbanité de la zone.
- ⇒ Renforcement de l'habitat résidentiel permanent.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Accès au logement.
- ⇒ Renforcement du lien social.
- ⇒ Amélioration du cadre de vie.
- ⇒ Organisation du stationnement.
- ⇒ Aménagement de l'espace public.

Principes d'aménagement urbain et paysager

- ⇒ Réalisation de constructions pavillonnaires en périphérie.
- ⇒ Construction de maisons de village en alignement des bâtiments à la voirie.
- ⇒ Préserver les boisements nobles (chênes, oliviers, châtaigniers) existants.
- ⇒ Préserver les restanques plantées de jardins et de fruitiers.
- ⇒ Interconnexion douces avec inter quartiers.
- ⇒ Aménagement d'un cœur de village aux alentours de l'église.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Seront pris en charge par les pétitionnaires le renforcement et la connexion de la totalité des VRD, ainsi que les principes d'aménagements et les prescriptions figurant dans la présente OAP.

La réalisation des espaces publics et des aires de stationnement prévues dans la présente OAP est à la charge des porteurs de projet concernés par l'assiette foncière supportant leur projet. La préservation des bosquets et des yeuseraies est un préalable, comme des espaces agraires de parcours ainsi que les restanques, les vergers et les jardins est obligatoire. Chaque projet devra respecter les orientations et les préconisations figurant dans la présente OAP. Les arbres adultes présents sur le terrain apparaîtront obligatoirement sur le plan de masse du permis de construire. Pour chaque groupement de maisons de village, bâtiment collectif, permis d'aménager, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de 20% de logements à caractère social et 30% de logements locatifs.

OAP – Préserver l'identité des villages Et opération de renouvellement urbain

L'orientation retenue par la commune de Vico est de **préserver l'identité paysagère et patrimoniale des villages de Chigliani et d'Appriciani**. C'est concentrer l'urbanisation autour des noyaux anciens, les conforter par des formes urbaines adaptées et préserver la ceinture de jardins, de restanques, d'oliviers, de fruitiers et de châtaigniers séculaires.

La seconde orientation retenue est de procéder à des **opérations de renouvellement urbain** en vue de restaurer les constructions et bâtiments désaffectés pour réaliser des logements d'habitation permanents. Le site de l'ancien centre de vacances des chênes verts est particulièrement voué à ce type d'opération avec un renforcement de l'urbanité de la zone. Alors qu'il s'agit plutôt d'opérations ponctuelles sur les villages de Chigliani et d'Appriciani.

L'objectif est multiple et notamment contribuer au renouvellement urbain, au renouvellement démographique, à l'amélioration du cadre de vie dans un souci de développement durable en respect de l'environnement, des espaces agraires et du patrimoine hérité des anciens.

Pour ce faire la commune envisage de renforcer l'habitat permanent et souhaite aller dans le sens de la mixité de formes de l'habitat et la mixité sociale par l'aménagement de programmes de logements au cœur et en périphérie immédiate de la trame urbaine de ces deux villages.

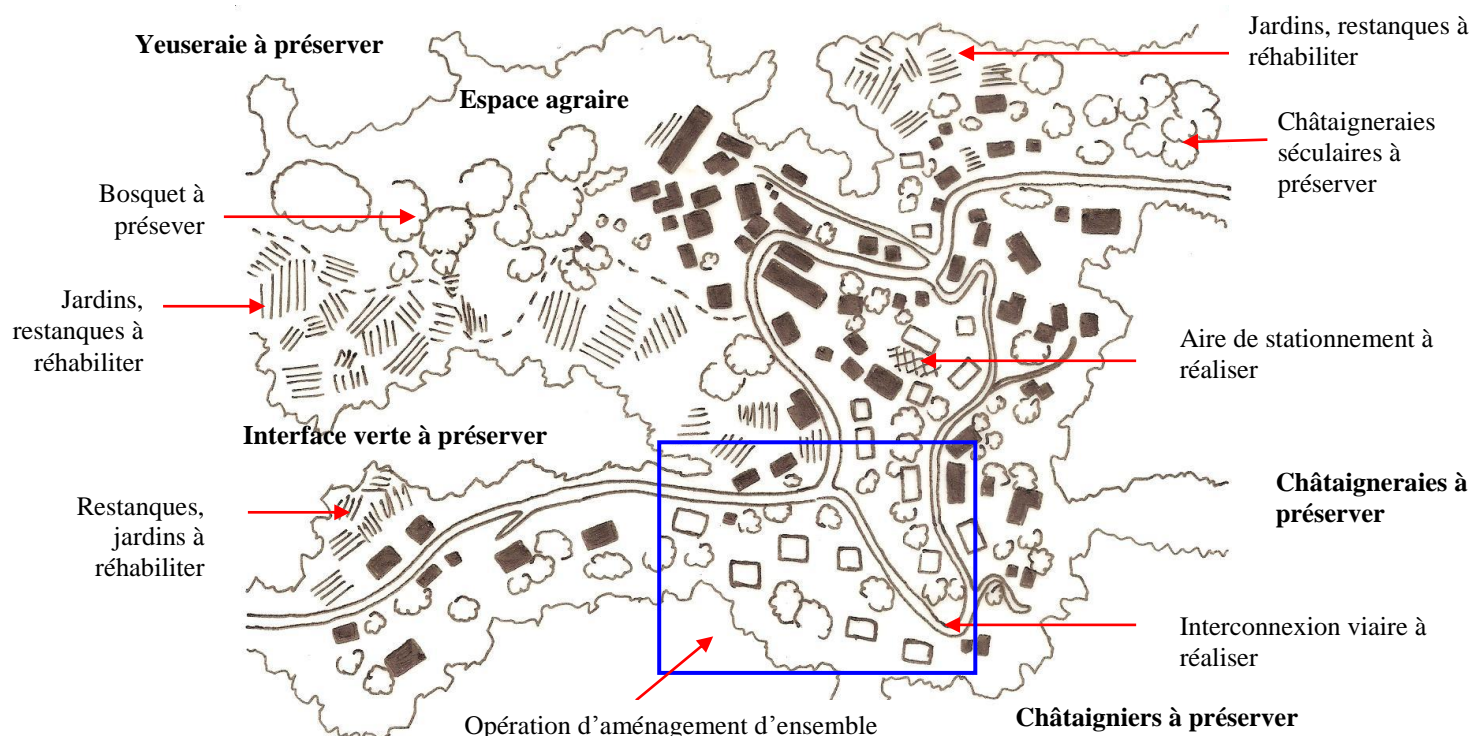
Il s'agit d'autoriser des opérations d'aménagement d'ensemble dans le sens d'opération de renouvellement urbain (site des chênes verts) et de quartiers sur les grandes parcelles en vue de la réalisation de programmes de logements (chênes verts...) ainsi que la réalisation d'opérations individuelles sur les dents creuses et autres petites parcelles des villages de Chigliani et d'Appriciani.

L'ensemble de ces opérations constitue un des principaux piliers du Plan Local d'Urbanisme.

- ⇒ Optimiser l'organisation de la trame urbaine.
- ⇒ Développement de liaisons douces.
- ⇒ Création d'espaces publics.
- ⇒ Renforcer la part de l'habitat permanent (logements communaux, logements collectifs, logements locatifs...).
- ⇒ Renforcer le lien social.
- ⇒ Renforcer l'accès au logement.
- ⇒ Soutenir les opérations de renouvellement urbain.
- ⇒ Améliorer le cadre de vie des riverains dans un objectif de développement durable.

Secteur du village d'Appricani - (zones UC et UA)

Maîtrise de l'armature urbaine au cœur d'un espace agricole sensible



Légende :

- Bâti existant
- Implantation bâti à réaliser
- ▨ Boisements – yeuseraie à préserver
- ▤ Jardins – restanques – polyculture
- ▧ Espaces publics à réaliser
- Haies vives à planter
- - Cheminement piétons à réaliser
- == Voirie – accès existant ou à réaliser
- Arbres, bosquets à maintenir



... Alignements d'arbres à réaliser dans un programme d'aménagement paysager

Surface zones UC & UA : 4,7ha.

Densité moyenne envisagée : 15 log/ha.

Programme de logements attendu :

Maisons de village & constructions pavillonnaires individuelles

- ⇒ Constructions individuelles.
- ⇒ Maisons de village alignées à la voirie et mitoyennes.
- ⇒ Palazzu.
- ⇒ Aires de stationnements.

Contexte : Maîtrise de l'armature urbaine au cœur d'un espace agraire sensible

Appriciani est ceinturé par des espaces agraires : jardins, vergers, parcours, restanques, châtaigneraies séculaire. Il est également enclavé au cœur d'une yeuseraie primitive méditerranéenne. Aussi, force est de constater que le village d'Appriciani est à la fois un village tas traditionnel qui s'est développé autour d'un noyau ancien; et un village rue, plus contemporain avec des formes urbaines moins denses, à tendance pavillonnaires, situées à chaque entrée du village.

L'assiette de projet s'inscrit sur des terrains relativement pentus.

Tous les VRD se situent à proximité immédiate; Le village est notamment desservi par une route départementale qui relie Vico à Coggia.

Objectifs :

- ⇒ Structuration de l'espace.
- ⇒ Renforcement de l'urbanité.
- ⇒ Maillage urbain.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Accès au logement.
- ⇒ Amélioration du cadre de vie.
- ⇒ Préservation des espaces naturels.
- ⇒ Restauration des espaces agraires (jardins, vergers...).
- ⇒ Valorisation des châtaigneraies séculaires (restauration et exploitation : porcs coureurs, farine, fruit, piquets...)

Principes d'aménagement urbain et paysagers

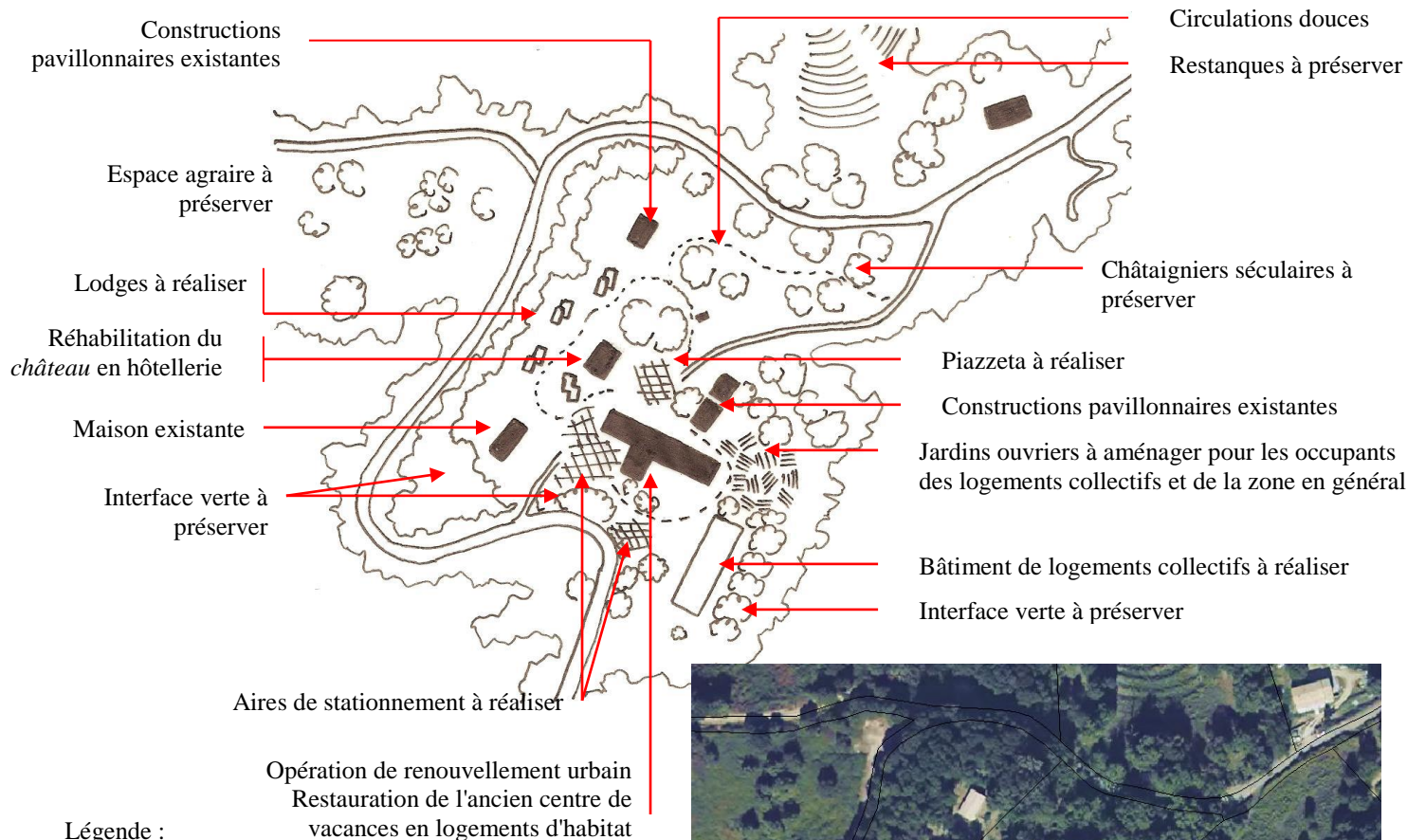
- ⇒ Construction de maisons de village alignées et mitoyennes.
- ⇒ Aménagement de stationnements, éclairage public.
- ⇒ Constructions individuelles pavillonnaires.
- ⇒ Limites séparatives formalisées par des alignements de fruitiers et/ou des haies vives.
- ⇒ Implantations des constructions pavillonnaires en appuis aux courbes de niveau et en respect des bosquets, des arbres isolés et des planches de polyculture pour une meilleure insertion des bâtiments dans l'espace et afin de renforcer la caractéristique rurale de la zone.
- ⇒ La végétation doit adoucir l'impact minéral des bâtiments. Un effort particulier devra être poursuivi en vue d'une meilleure intégration des bâtiments à l'environnement et au paysage environnants. Les permis de construire devront faire figurer les aménagements envisagés au sein même du parcellaire et en interface avec la voie publique.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée par prise en charge par le ou les aménageur(s) du renforcement et de la connexion de la totalité des VRD aux réseaux en place, ainsi que les aménagements publics et les aménagements paysagers figurant dans la présente OAP.

Le maillage viaire au sud du village est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation du parcellaire limitrophe. Aussi un traitement paysager du talweg s'impose afin de préserver le corridor écologique et la coulée verte du site. Une opération d'aménagement d'ensemble est attendue sur ce secteur avec un alignement des bâtiments à la voirie et au cours d'eau.

Secteur des chênes verts - (zone NCa) Aménagement d'un quartier résidentiel Opération de renouvellement urbain



Légende :

- Bâti existant
- Implantation du bâti à réaliser
- ▨ Boisements – yeuseraie à préserver
- ▦ Espaces publics à réaliser
- Haies vives à planter
- == Voirie – accès existant ou à réaliser
- Arbres, bosquets à maintenir
- ... Alignements d'arbres à réaliser dans un programme d'aménagement paysager



Surface zone NCa: 0,9 ha.

Densité moyenne envisagée sur toute la zone : 35 log/ha.

Programme de logements attendu :

Espace résidentiel, constructions pavillonnaires individuelles, logements collectifs, hôtellerie.

- ⇒ Programme de 5 constructions individuelles pavillonnaires (existantes).
- ⇒ Opération de renouvellement urbain avec la réhabilitation de l'ancien centre de vacances par la réalisation d'un programme d'une trentaine de logements collectifs (R+2).
- ⇒ Restauration du château en hôtellerie et construction de 5 lodges.
- ⇒ 3 Aires de stationnement paysagées dont une piazzetta.

Contexte :

Opération de renouvellement urbain – aménagement d'un quartier résidentiel & d'une structure hôtelière

Le site des chênes verts est un ancien centre de vacances désaffecté depuis plus de 25ans. Il est ceinturé par un écrin vert de chênes et de châtaigniers à protéger. L'objet de l'opération serait de réhabiliter les bâtiments et de les étendre en vue de réaliser des logements collectifs d'habitat permanent ainsi qu'une opération à caractère économique par l'aménagement d'une structure hôtelière.

L'assiette de cet espace repose sur des terrains plats, interface avec les châtaigneraies séculaires, les boisements de chênes verts et les espaces de parcours, à moins de 500m. du village d'Appriccini.

Le terrain couvre un ensemble de secteurs sur plus de 2,1ha.

Objectifs :

- ⇒ Structuration de l'espace.
- ⇒ Renforcement de l'urbanité de la zone.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Accès au logement.
- ⇒ Renforcement du lien social par l'aménagement d'espaces publics, lieux de rencontres et de jardins ouvriers.
- ⇒ Création d'emplois par l'aménagement d'une petite structure hôtelière.

Principes d'aménagement urbain et paysager

- ⇒ Aménagement d'une petite structure hôtelière par la restauration du château et la construction de 5 lodges (R+0) d'une cinquantaine de m² chacun.
- ⇒ Opération de renouvellement urbain par la restauration de l'ancien centre de vacances en logements collectifs.
- ⇒ Construction d'un bâtiment de logements collectifs d'habitat permanent.
- ⇒ Aménagement de jardins ouvriers en interface entre la yeuseraie et les bâtiments collectifs (résorption des vieux réservoirs).
- ⇒ Aménagement de 3 aires de stationnements paysagées, éclairage public.
- ⇒ Aménagement d'espaces publics et d'interfaces public/privé avec mobilier urbain et desserte piétonne.
- ⇒ Aménagement de 3 aires de stationnements.
- ⇒ Constructions pavillonnaires existantes.
- ⇒ Traitement paysager des interfaces entre la voirie et l'emprise du projet, entre le projet et la ceinture verte.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

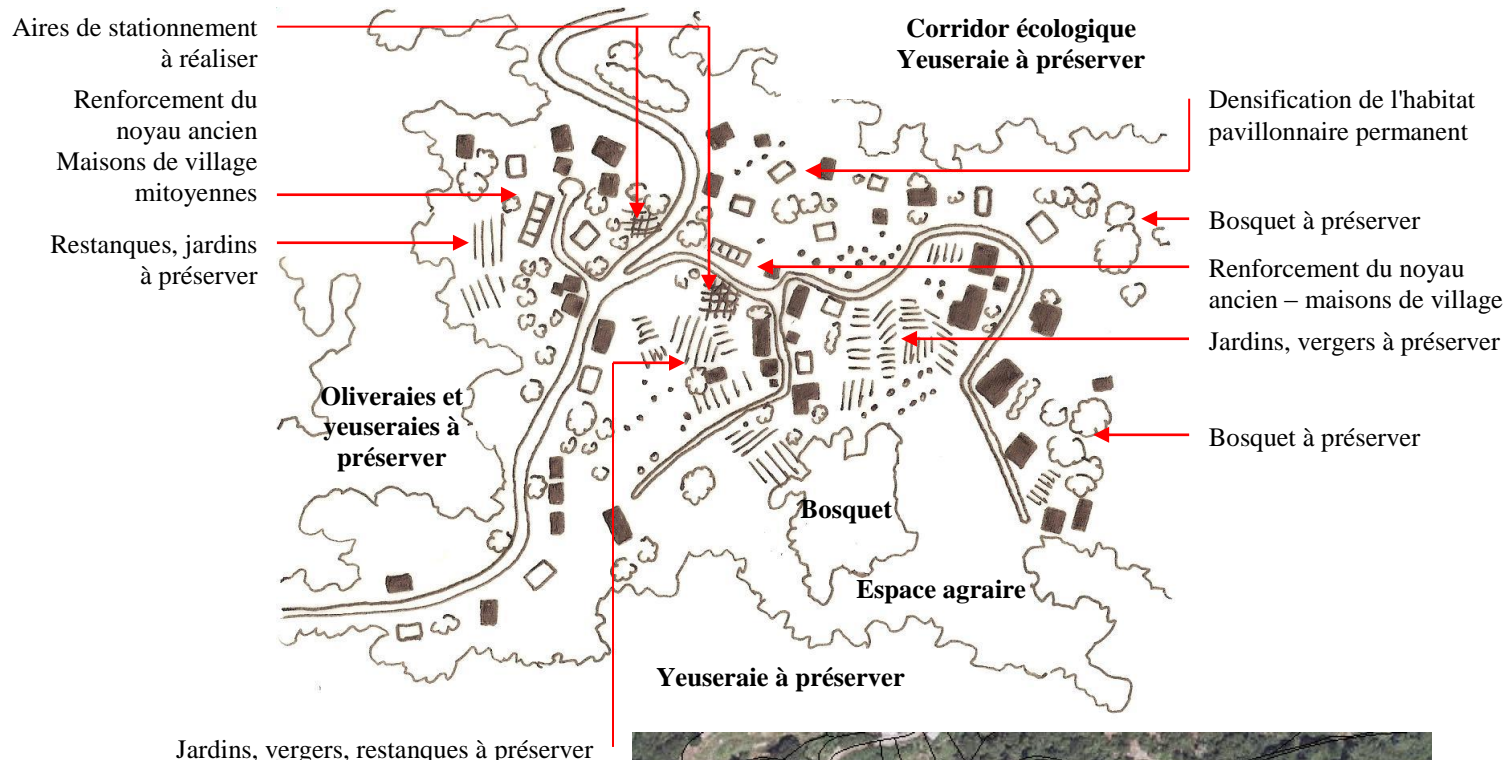
L'urbanisation est conditionnée par prise en charge par le ou les pétitionnaire(s)/aménageurs du renforcement et de la connexion de la totalité des VRD aux réseaux en place, ainsi que les aménagements publics et les aménagements paysagers figurant dans la présente OAP.

L'urbanisation de la zone est conditionnée par son raccordement au réseau d'eau potable du col de Saint-Antoine ou d'Appriciani.

L'aménageur devra réaliser à sa charge un système individuel de traitement collectif des eaux usées domestiques pour l'ensemble du secteur.

Opération conditionnée par la réalisation de 30% de logements locatifs et de 20% de logements à caractère social.

Secteur du village de Chigliani - (zones UC et UA) Maîtrise de l'armature urbaine au cœur d'un espace agricole sensible



Légende :

- Bâti existant
- Implantation bâti à réaliser
- ▨ Boisements – yeuseraie à préserver
- ▤ Jardins – restanques – polyculture
- ▦ Espaces publics à réaliser
- Haies vives à planter
- - Cheminement piétons à réaliser
- == Voirie – accès existant ou à réaliser
- Arbres, bosquets à maintenir



... Alignements d'arbres à réaliser dans un programme d'aménagement paysager

Surface zones UC & UA : 3,5ha.
Densité moyenne envisagée : 15 log/ha.

Programme de logements attendu :

Maisons de village & constructions pavillonnaires individuelles

- ⇒ Constructions individuelles.
- ⇒ Maisons de village alignées à la voirie et mitoyennes.
- ⇒ Palazzu.
- ⇒ Aires de stationnements.

Contexte : Renforcement de l'armature urbaine au cœur d'un espace agricole sensible

Chigliani est ceinturé par des espaces agricoles (jardins, vergers, parcours, restanques, oliveraies) et des yeuseraies primitives méditerranéennes. Aussi, force est de constater que le village de Chigliani est à la fois un village traditionnel qui s'est développé autour de deux noyaux anciens; et un village moderne, plus contemporain avec des formes urbaines moins denses, à tendance pavillonnaire, situées à l'entrée sud et en retrait des noyaux anciens.

L'assiette de projet s'inscrit sur des terrains relativement pentus.

Tous les VRD se situent à proximité immédiate. Le village est notamment desservi par une route départementale.

Objectifs :

- ⇒ Structuration de l'espace.
- ⇒ Renforcement de l'urbanité.
- ⇒ Maillage urbain.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Amélioration du cadre de vie.
- ⇒ Organisation du stationnement.
- ⇒ Préservation des espaces naturels.
- ⇒ Restauration des espaces agricoles (jardins, vergers...).
- ⇒ Valorisation des oliveraies (restauration et exploitation : huile, sylvopastoralisme).

Principes d'aménagement urbain et paysager

- ⇒ Construction de maisons de village alignées à la voirie et mitoyennes.
- ⇒ Mise en place d'un éclairage public adapté au site et à l'environnement.
- ⇒ Constructions individuelles pavillonnaires (R+1).
- ⇒ Limites séparatives formalisées par des alignements de fruitiers et/ou des haies vives.
- ⇒ Aménagement d'aires de stationnement publiques.
- ⇒ Renforcement des ambiances rurales.
- ⇒ Préférer la densification à l'extension urbaine en renforçant le caractère villageois et les ambiances de la ruralité par une architecture et un parti d'aménagement rappelant l'organisation des villages traditionnels.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée par prise en charge par le ou les aménageur(s) du renforcement et de la connexion de la totalité des VRD aux réseaux en place, ainsi que les aménagements publics et les aménagements paysagers figurant dans la présente OAP.

OAP

Préserver la frange littorale entre Sagone et Stagnoli Pérenniser les activités économiques et les constructions d'habitat en place

La portion de littorale comprise entre la tour de Sagone et le pont de Stagnoli, à l'ouest du territoire est particulièrement fragile et mérite une attention particulière au titre de l'environnement et des espaces agraires sans toutefois menacer les constructions et les activités économiques en place.

Il s'agit de préserver les espaces littoraux et les formations végétales sensibles comme le linéaire côtier de toute progression de l'urbanisation conformément aux postulats de la loi littoral. Il est également question de promouvoir le développement des activités agro-pastorales qui modèlent le paysage et contribuent à prévenir contre les incendies de forêt.

Aussi, force est de constater la présence de quelques constructions d'habitation sur les sites des collines de Trio et notamment de structures économiques essentiellement d'hébergements touristiques sur Funtanella (hôtel-motel) et sur Stagnoli (village de vacances).

Si le PLU souhaite préserver les paysages et l'environnement de cet espace sensible et remarquable, il se veut également soutenir l'activité économique en place et permettre sa restructuration en vue de la pérennisation des activités économiques créatrices d'emplois et de plus-value pour la collectivité et le territoire.

Ces deux objectifs ne sont pas antinomiques dans une logique de développement durable, bien au contraire, ils se révèlent être complémentaires, l'un étant la vitrine de l'autre.

Aujourd'hui, la commune de Vico, en respect de la loi littoral souhaiterait tant préserver cet espace que permettre la modernisation des structures en place sans pour autant les étendre dans un souci de modernité, de développement économique, de création d'emplois et de préservation de l'environnement.

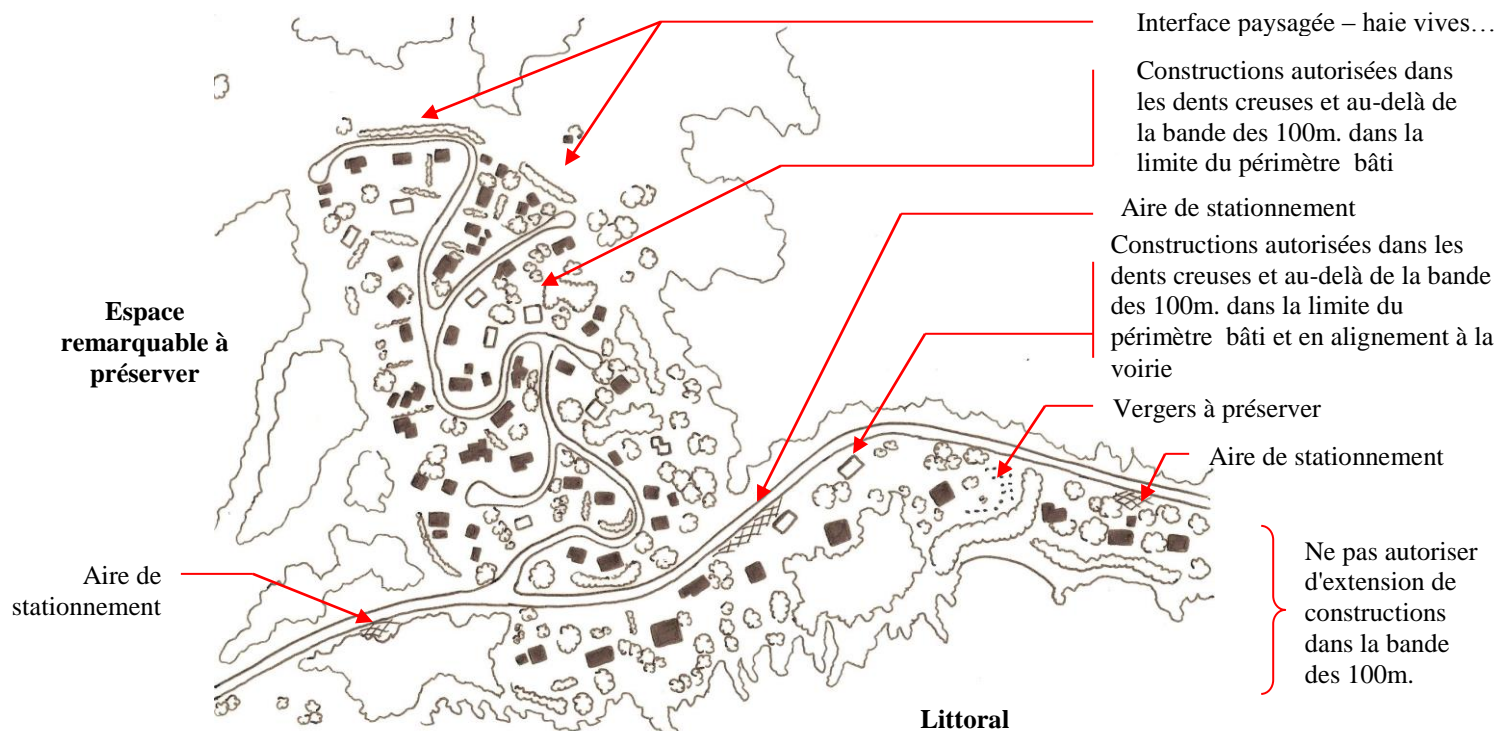
Rappelons que l'objectif premier est de renforcer l'organisation et l'attractivité de l'espace tout en dégageant des opportunités économiques nouvelles et de lutter contre un étalement urbain :

- ⇒ Modernisation des structures d'hébergement touristiques.
- ⇒ Densification limitée des dents creuses des espaces bâtis des collines de Trio en respect de la loi littoral et de la bande des 100m.
- ⇒ Traitement paysager des interfaces avec la RD81.
- ⇒ Traitement paysager des interfaces public/privé.
- ⇒ Traitement de la signalétique commerciale.
- ⇒ Inscription de coupures vertes et de corridors écologiques entre les différentes concentrations bâties.
- ⇒ Renforcement des espaces remarquables caractéristiques en compensation et en vue de préserver les formations et endémismes littoraux, les échappées et la qualité paysagère de l'espace maritime.
- ⇒ Reconnaissance et redéploiement des activités agro-pastorales.

Secteur des collines de Trio (zones NC - Nm)

Limitation de l'urbanisation à l'emprise de l'aire bâtie existante

Préservation des espaces agraires littoraux et des interfaces littorales



Légende :

- Bâti existant
- Implantation bâti à réaliser
- ▨ Boisements – formations littorales à préserver
- ▤ Jardins – restanques – polyculture
- ▧ Espaces publics à réaliser
- Haies vives à planter
- - Cheminement piétons à réaliser
- == Voirie – accès existant ou à réaliser
- Arbres, bosquets à maintenir
- ... Alignements d'arbres à réaliser dans un programme d'aménagement paysager



Surface zone NC : 17,5 ha.

Densité moyenne envisagée : 4log/ha (espaces proches du littoral et hors agglomération)

Programme attendu : habitat pavillonnaire – densité limitée en vertu des prescriptions de la loi littoral (espaces proches du littoral)

- ⇒ Constructions pavillonnaires individuelles sur les dents creuses et en retrait de la bande des 100m.
- ⇒ Aires de stationnement paysagées.

Contexte :

Limitation de l'urbanisation existante

Préservation des espaces agraires littoraux

L'aire bâtie des collines de trio et ses alentours a été réalisée pour la plupart des constructions juste avant l'application de la loi littoral à l'orée des années 1980.

Implantée sur la frange littorale à proximité de la Punta di Trio et de Capu a u Bellu, de part et d'autre et en balcon de la RD81.

L'objectif premier de la commune de Vico serait de renforcer légèrement la densité de l'espace bâti en autorisant la constructibilité uniquement dans les dents creuses enclavées au sein de ce même espace et l'extension mesurée des constructions existantes sans atteindre des densités trop fortes en respect des prescriptions de la loi littoral et notamment des secteurs compris dans les espaces proches du rivage.

Il est bien entendu qu'en aucun cas il est question de perturber le fonctionnement de la zone et de préserver les installations en place, le stationnement, les espaces publics, les circulations et le traitement paysager de la zone pour la rendre toute aussi attractive et contenir l'impact visuel qu'elle génère aujourd'hui.

Tous les VRD sont en place.

Objectifs :

- ⇒ Renforcement mesuré des densités de façon limitée.
- ⇒ Aménagement d'espaces publics, lieux de rencontres.
- ⇒ Accès à la propriété.

Principes d'aménagement urbains et paysager

- ⇒ Renforcement mesurée des densités et du volume d'unités en place.
- ⇒ Aménagement d'aires de stationnement paysagées.
- ⇒ Traitement paysager des délaissés de route et stationnement.
- ⇒ Alignements d'arbres, massifs fleuris, taille des buissons et des oléo-lentisques en place...

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

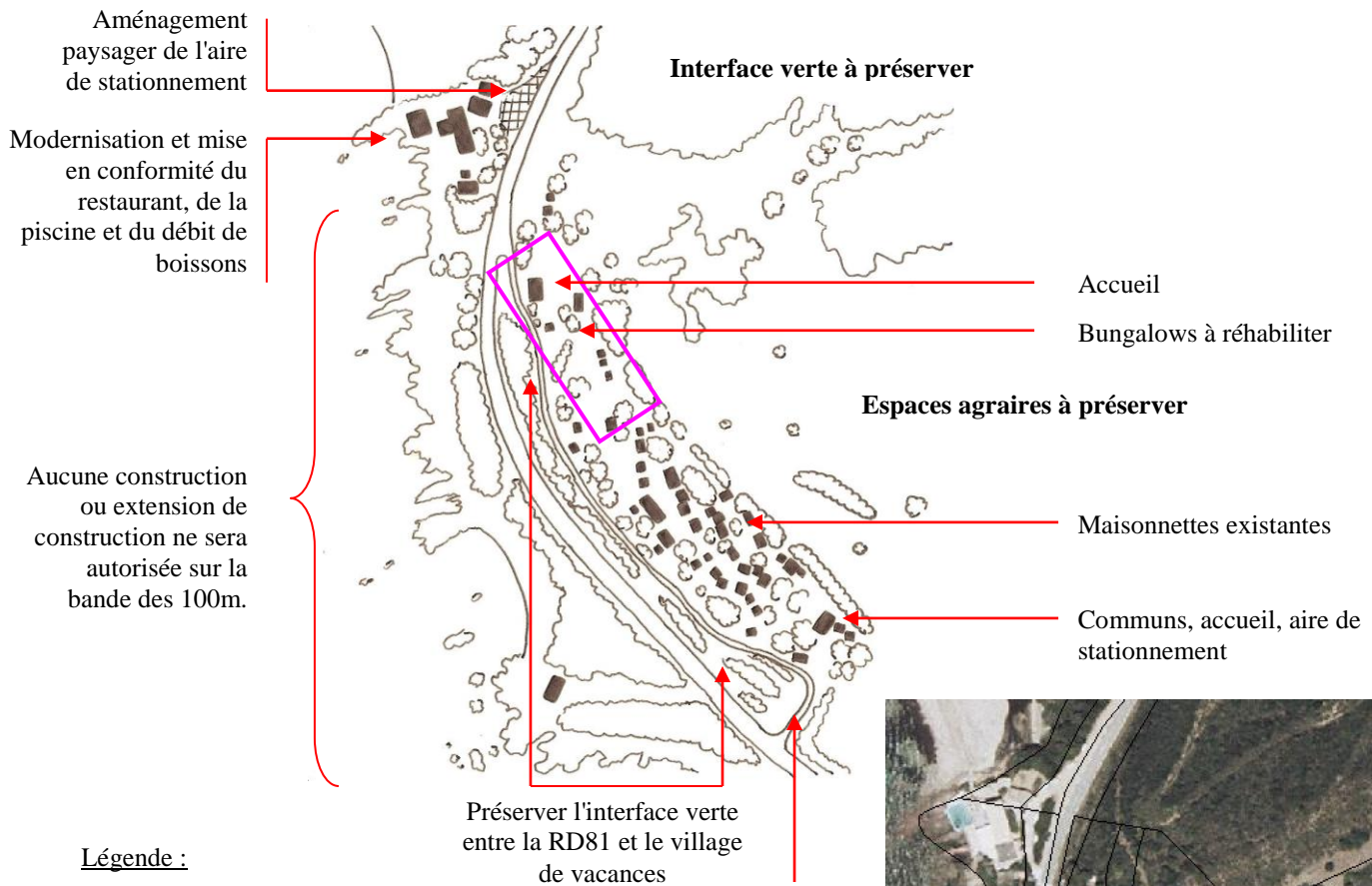
Aucune autorisation ne sera délivrée dans la bande des 100m.

Secteur du pont de Stagnoli – village de vacances (zone NV)

Limitation de l'urbanisation existante

Pérennisation et modernisation des structures d'hébergement existantes

Préservation des espaces agraires littoraux



Légende :

- Bâti existant
- Implantation bâti à réaliser
- ▨ Boisements formations littorales à préserver
- ▤ Jardins – restanques – polyculture
- ▦ Espaces publics à réaliser
- Haies vives à planter
- - Cheminement piétons à réaliser
- == Voirie – accès existant ou à réaliser
- ⊗ Arbres, bosquets à maintenir
- ... Alignements d'arbres à réaliser dans un programme d'aménagement paysager

Uniquement deux accès autorisés sur la RD81



Surface zone NV : 2,0 ha.

Programme attendu : village de vacances – densité limitée en vertu des prescriptions de la loi littoral (espaces proches du littoral)

- ⇒ Maisonnettes.
- ⇒ Bungalows
- ⇒ Communs, restaurant, accueil, débit de boissons, locaux techniques, épicerie multi-services.

Contexte :

**Modernisation, restauration, réhabilitation du village de vacances
Opération privée de renouvellement urbain**

Le village de vacances situé en retrait du pont de Stagnoli a été réalisé bien avant l'application de la loi littoral à la fin des années 1970.

Implanté sur la frange littorale en limite avec la commune de Cargèse, en retrait de la RD81 et de la grande plage de Stagnoli (commune de Cargèse).

L'objectif poursuivi par la commune de Vico serait de soutenir la modernisation, la mise en conformité des structures d'hébergements touristiques existantes, les communs et les bâtiments annexes ainsi que la restauration, la réhabilitation des bungalows en vue de renforcer l'activité en place, de créer de l'emploi et de pérenniser cette structure touristique sur l'année et dans le temps en partenariat avec les collectivités, les comités d'entreprises et les scolaires.

Force est de constater que la vocation de ce village de vacances présente un caractère social que la commune et la micro-région ne saurait se passer.

Cependant quelque soient les aménagements envisagés, ils ne devront en aucun cas s'étendre au-delà de l'emprise de la structure en place, ni bouleverser l'équilibre fragile du secteur, tant sur les espaces naturels littoraux sensibles que sur les espaces agraires et de parcours extensifs situés en périphérie.

Tous les VRD sont en place.

Objectifs :

- ⇒ Pérennité et renforcement des structures économiques d'hébergements touristiques.
- ⇒ Renforcement de l'activité économique touristique
- ⇒ Création d'emplois.
- ⇒ Allongement de la saison touristique.
- ⇒ Renforcer le lien social.

Principes d'aménagement urbain et paysager

- ⇒ Renforcement des densités et du volume d'unités en place par la réhabilitation du bâti d'origine.
- ⇒ Restauration des structures existantes (maisonnettes, communs...).
- ⇒ Réhabilitation des bungalows.
- ⇒ Aménagement de structures annexes nécessaires au bon fonctionnement du village de vacances (épicerie multi services, communs, locaux divers...)
- ⇒ Aménagement d'aires de stationnement paysagées.
- ⇒ Traitement paysager des délaissés de route et des stationnements tant sur les abords de la RD81 qu'à l'intérieur même de l'assiette foncière du village de vacances.
- ⇒ Taille et traitement paysager des formations aux abords de la RD81 et du village de vacances. Vers un espace sensible géré et entretenu.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Aucune autorisation à bâtir ne sera délivrée dans la bande des 100m.

L'aménagement paysager des aires de stationnement et des abords du village de vacances constitue un préalable.

OAP de Sagone

Renforcer l'armature urbaine de l'agglomération sagonaise

Pour reprendre l'esprit du PADDUC, l'objectif premier est de *réparer* l'urbanisation spontanée et inachevée de l'agglomération sagonaise. Il s'agit de se caler aux dernières constructions existantes, de structurer et d'organiser l'urbanisation du territoire à l'intérieur même de ce cadre prédéfini. Il est nécessaire de garder dans la réflexion que le paysage doit en permanence dicter l'aménagement de l'espace. Il s'agit de faire *de Sagone une véritable station balnéaire* avec des services, des équipements, des espaces publics, des lieux de rencontres ludiques et culturels, renforcer les équipements publics et les services à la personne... en respect de l'environnement, des paysages agraires et du patrimoine dans un objectif de développement durable.

La trame verte, les zones humides, la morphologie, les modelés et les spécificités du paysage (amas rocheux, bosquets, espaces ouverts, bocages, formations littorales, ripisylves, horizons, formation d'oléo-lentisques, aulnes glutineux...) doivent imposer les espaces d'implantation du bâti, de circulation et les densités. Oléo-lentisques, ripisylves, chênes, prairies, jardins, vergers doivent être préservés, renforcés autour et au cœur de cet espace en devenir.

Au titre de l'urbanisme interne, les voies de dessertes seront maillées au maximum toute proportion gardée afin de permettre la fluidité et la sécurité des circulations. Aussi, le stationnement est un point essentiel sachant qu'en période estivale les flux sont multipliés par 6, notamment sur la frange littorale (jusqu'à 3900 véhicules/j). Les espaces publics, nécessaires et attendus seront intégrés à l'environnement en place ou en devenir. Le traitement des arrière-plages et de la zone humide du Sagone est à renforcer ainsi que le prolongement de la traverse de Sagone jusqu'à la tour génoise en organisation la mixité des circulations et le renforcement du caractère urbain et balnéaire et de la sécurité du site.

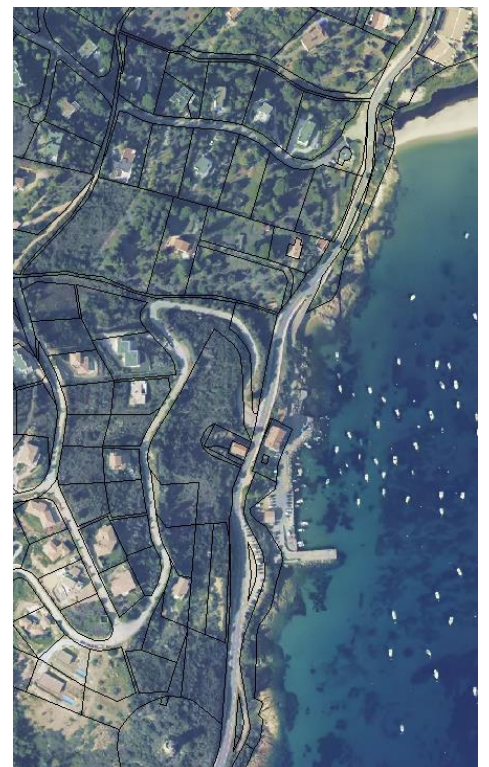
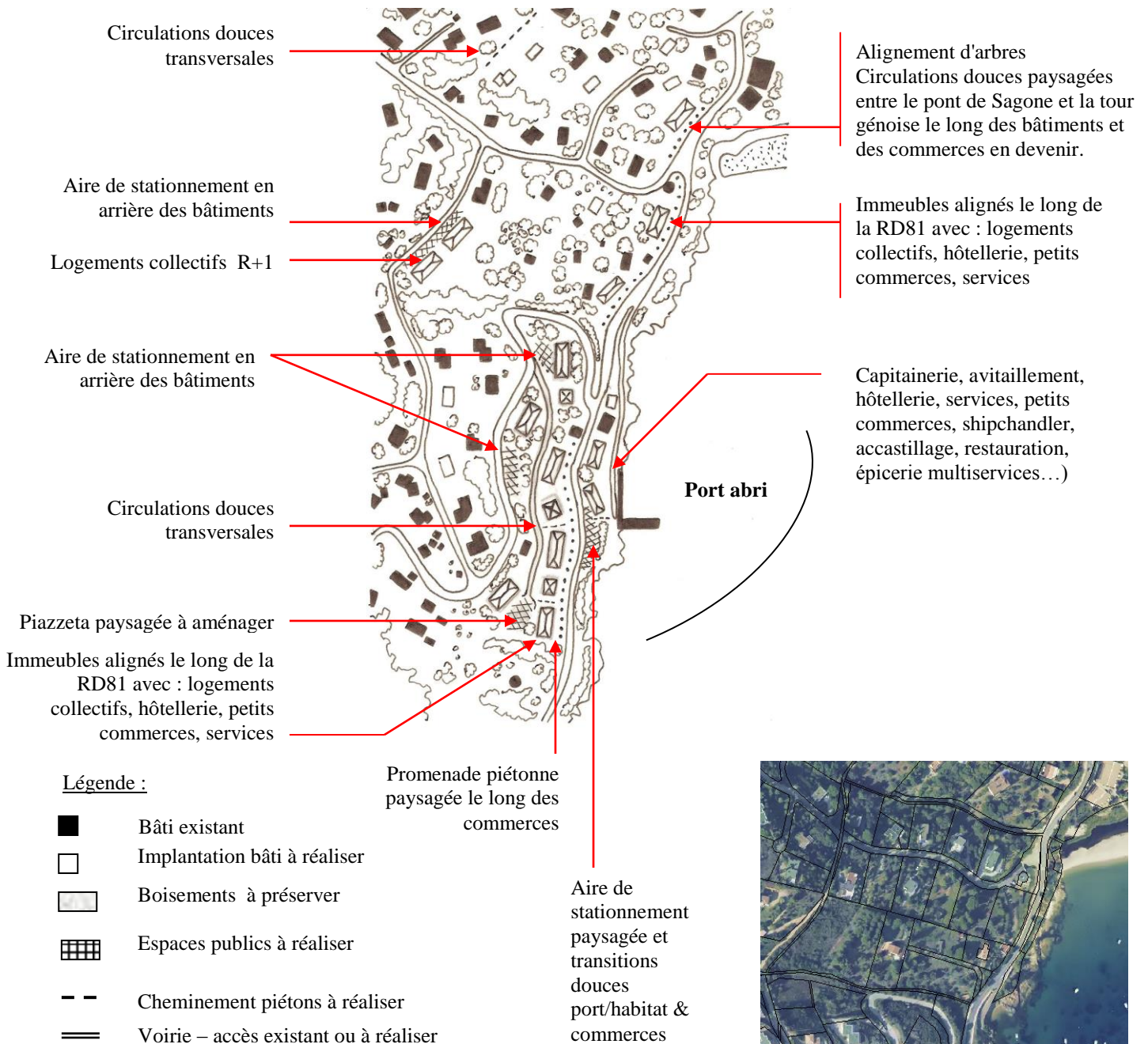
L'objectif est multiple :

- ⇒ Permettre le renouvellement démographique.
- ⇒ Renforcer le lien social.
- ⇒ Renforcer les équipements publics (port abri...).
- ⇒ Renforcer les services publics (mairie annexe, centre des impôts, gendarmerie, poste...)
- ⇒ Favoriser l'accès au logement.
- ⇒ Encourager l'accès à la propriété.
- ⇒ Equilibrer le parc de logements.
- ⇒ Renforce la place des logements permanents.
- ⇒ Rechercher la mixité urbaine.
- ⇒ Renforcer le maillage urbain.
- ⇒ Résorber les dysfonctionnements chroniques.
- ⇒ Renforcer l'économie locale.
- ⇒ Promouvoir la création d'emplois.
- ⇒ Allonger la saison touristique.

Cette *réparation urbaine* de l'agglomération sagonaise va permettre d'envisager le développement socio-économique de la zone autour du tourisme (hôtellerie, ...), mais également des services et des petits commerces, des loisirs (espaces culturels, théâtre de verdure, places publiques...) qui permettent de pérenniser l'activité économique tout au long de l'année avec pour corollaire le renforcement de la proportion de logements permanents, de services et d'équipements fonctionnant tout au long de l'année.

De façon générale, la commune de Vico veut sortir de l'anémie économique, de la saisonnalité touristique, de la précarité et de la dépendance socio-économique et promouvoir un développement intégré et respectueux de son environnement vitrine par excellence du développement durable. Ces éléments sont indispensables à la commune pour envisager le renouvellement démographique et le renforcement de ses services et équipements publics ... afin de pouvoir regarder l'avenir en face en profitant de sa seule véritable opportunité de développement.

Station balnéaire de Sagone - (zone UM)
Renforcer l'armature urbaine de la station balnéaire de Sagone en arrière-port abri.



Surface zones UM : 8,5 ha.
Densité moyenne envisagée : 35 log/ha.
Programme de logements attendu :
Logements collectifs, hôtellerie, commerces, équipements publics

- ⇨ Logements collectifs résidentiels le long de la RD81.
- ⇨ Pavillonnaire sur les versants.
- ⇨ Hôtellerie (50 chambres).
- ⇨ Petits commerces et services.
- ⇨ Port abri.
- ⇨ 4 Aires de stationnement visiteurs.
- ⇨ 1 piazzeta.
- ⇨ Mixité des circulations entre la tour et le pont de Sagone.

Contexte :

Renforcement de l'armature urbaine de la station balnéaire de Sagone en arrière-port

Afin de sortir du tout pavillonnaire et de structurer la station balnéaire de Sagone autour du port et entre la cité administrative et la tour génoise, la commune de Vico souhaiterait renforcer l'armature urbaine de la zone par l'aménagement de petits immeubles collectifs d'habitat résidentiel, d'hôtellerie, de petits commerce et de services afin de structurer la zone en arrière port et en continuité avec la traverse de Sagone afin d'organiser l'agglomération sagonaise, de répondre aux besoins et de résorber nombreux dysfonctionnements.

Les bâtiments seront alignés à la RD81 en prenant le soin de prendre un minimum de recul pour permettre l'aménagement de circulations douces paysagées en interface entre la route et les bâtiments. Les bâtiments pourront être encastrés dans la pente en façade secondaire afin de gagner de la place et de mieux s'intégrer dans le site.

Tous les VRD sont en place.

L'intérêt est de renforcer l'urbanité de la zone par une densification de l'habitat, des structures commerciales, par l'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement avec une attention particulière portée au traitement des interfaces avec la RD81, avec les espaces littoraux, avec les espaces bâtis par des aménagements paysagers et urbains adaptés.

Objectifs :

- ⇒ Structuration de l'espace urbain.
- ⇒ Réalisation d'espaces publics.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Traitement des abords de la RD81 et de l'arrière-port.
- ⇒ Traitement de la signalétique commerciale.
- ⇒ Renforcement de l'activité économique.
- ⇒ Renforcement des équipements publics.
- ⇒ Renforcement des structures touristiques.
- ⇒ Création d'emplois.

Principes d'aménagement urbain et paysager

- ⇒ Réalisation de constructions pavillonnaires sur les versants(R+1).
- ⇒ Construction d'une ou plusieurs structures hôtelières (R+3) en arrière-port et le long de la RD81.
- ⇒ Construction de bâtiments de logements collectifs (R+3) le long de la RD81 avec des petits commerces et des services en rez-de-chaussée.
- ⇒ Aménagement d'un port abri de 250 anneaux environ.
- ⇒ Aménagement de services et petits commerces nécessaire au fonctionnement du port abri et de la station balnéaire en général.
- ⇒ Aménagement d'une interface piétonne paysagée avec la RD81 et les espaces littoraux entre la tour de Sagone et la cité administrative en devenir.
- ⇒ Aménagement d'une piazzeta, lieu de rencontres.
- ⇒ Aménagement de 4 aires de stationnement soit en retrait des bâtiments, soit en arrière port en sus des stationnements attendus en sous-sol des bâtiments collectifs.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée par la prise en charge par les aménageurs du renforcement, du maillage et de la connexion de la totalité des VRD et des aménagements paysagers figurant dans la présente OAP.

Secteur Sant'Appianu (zones NP - UX) Aménagement d'une cité administrative et d'un espace culturel et archéologique



Légende :

- Bâti existant
- Implantation bâti à réaliser
- ▨ Boisements à préserver
- ▦ Espaces publics à réaliser
- - Cheminement piétons à réaliser
- == Voirie – accès existant ou à réaliser
- Arbres, bosquets à maintenir
- ... Alignements d'arbres, aménagement paysager

Surface zones NP - UX : 2,3 ha.

Densité moyenne envisagée : services et équipements public

Programme attendu :

- ⇒ Aménagement en vue d'accueillir le public du site archéologique de la cathédrale de Sant'Appianu.
- ⇒ Construction d'un petit musée archéologique.
- ⇒ Aménagement d'un théâtre de verdure. Aménagement de circulations douces sur les berges du Sagone et interprétation du paysage.
- ⇒ Aménagement d'une cité administrative avec mairie annexe, gendarmerie, centre médical, centre des impôts, et salle polyvalente.



Contexte :

**Opération de renouvellement urbain,
Aménagement d'une cité administrative et d'un espace culturel.**

Afin de renforcer les services et les équipements publics, ainsi que la mise en valeur du patrimoine archéologique et environnemental dans un objectif de service public et de développement durable, la commune de Vico a souhaité structurer l'espace au cœur de l'agglomération sagonaise en devenir par l'aménagement d'une nouvelle centralité autour d'une cité administrative, d'un espace culturel et par l'aménagement de lieux de rencontres et le traitement des interfaces public/privé, bâti/espaces agraires et zones humides.

Pour ce faire, la commune vient de faire l'acquisition du foncier de la zone considérée et va procéder dans un premier temps à une opération de renouvellement urbain en détruisant les ruines (immeubles désaffectés...) tout en tenant compte des vestiges archéologiques au préalable afin de réaliser son opération en améliorant les horizons et perspectives depuis le site vers la plaine et le littoral et en réduisant au maximum les points de co-visibilité.

Les terrains supportant l'assiette du projet sont relativement plats. Au titre de la cité administrative, les bâtiments seront encastrés dans le sol afin de dégager au mieux les perspectives et horizons et d'impacter à minima le paysage.

L'aménagement d'aires de stationnement paysagées sera nécessaire au fonctionnement de la zone mais constitue également une aire de délestage avec un cheminement piéton et la mise en place d'un service de navettes pour la desserte du port abri et de l'espace maritime en général.

L'ensemble des VRD est en place.

Objectifs :

- ⇒ Renforcer les services et équipements publics.
- ⇒ Développement culturel.
- ⇒ Renforcer le lien social.
- ⇒ Structuration urbaine.
- ⇒ Organisation du fonctionnement sur l'agglomération sagonaise.
- ⇒ Renouvellement urbain.
- ⇒ Traitement paysager des interfaces.
- ⇒ Renforcement de l'attractivité de la zone.
- ⇒ Développement durable.
- ⇒ Création d'emplois.

Principes d'aménagement urbain et paysager

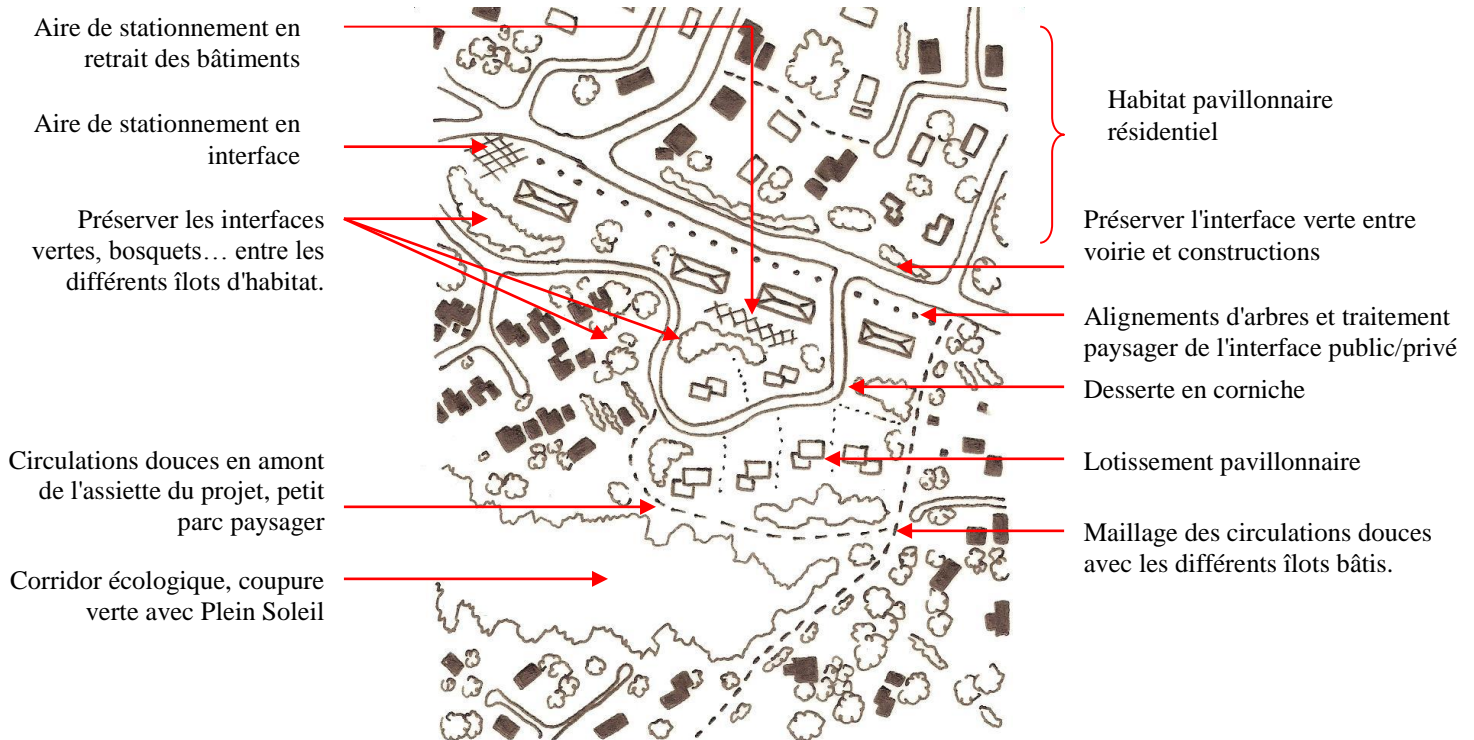
- ⇒ Aménagement d'une cité administrative (R+1).
- ⇒ Aménagement d'un espace culturel : restauration de la cathédrale et du site archéologique, construction d'un musée, aménagement d'un théâtre de verdure).
- ⇒ Aménagement paysager des abords de la zone humide et de sentiers d'interprétation paysager pour l'accueil du public.
- ⇒ Aménagement paysager d'aires de stationnements pour le fonctionnement de la zone et aires de délestage pour l'espace littoral urbain (imperméabilisation interdite).

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée par la prise en considération par l'aménageur public des vestiges archéologiques dans son parti d'aménagement et de la préservation des interfaces avec les espaces agraires, les zones humides et les espaces naturels par des aménagements paysagers adaptés.

Secteur de Sant'Appianu - (zone UM)

Aménagement d'un quartier résidentiel et mixité urbaine



Légende :

- Bâti existant
- Implantation bâti à réaliser
- ▨ Boisements – yeuseraies à préserver
- ▤ Jardins – restanques – polyculture
- ▧ Espaces publics à réaliser
- Haies vives à planter
- - Cheminement piétons à réaliser
- == Voirie – accès existant ou à réaliser
- Arbres, bosquets à maintenir
- ... Alignements d'arbres et aménagement paysager



Surface zones UM : 6,8 ha.

Densité moyenne envisagée : 20 log/ha.

Programme de logements attendu : logements collectifs & petit lotissement

- ⇒ Logements collectifs répartis sur 6 bâtiments distincts alignés à la voirie de desserte.
- ⇒ Un petit lotissement de 6 lots.
- ⇒ 2 aires de stationnement visiteurs.
- ⇒ 1 petit square paysager à partir de la végétation en place.
- ⇒ Maillage inter-quartiers par des circulations douces.

Contexte :

**Aménagement d'un quartier résidentiel et mixité urbaine
Renforcement des densités d'habitat permanent.**

Le secteur UM de Sant'Appianu s'inscrit en continuité du lotissement communal existant ainsi que des logements collectifs en place. Il se veut être le lien avec la future cité administrative et l'espace culturel.

L'objectif est l'aménagement d'un quartier résidentiel mixte dans le cadre d'une opération communale sur du foncier essentiellement communal et la structuration d'un espace en devenir en assurant la cohésion sociale et le renforcement de l'habitat permanent.

Le secteur est déjà desservi par l'ensemble des VRD. Il occupe environ 6,8 ha.

Objectifs :

- ⇒ Renforcer et structurer l'urbanité de la zone.
- ⇒ Accès au logement.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Locatif.
- ⇒ Renforcement de l'habitat permanent.
- ⇒ Aménagement d'aires de stationnement.
- ⇒ Maillage inter-quartiers par des circulations douces.
- ⇒ Aménagement d'un petit parc paysager.
- ⇒ Traitement des interfaces.

Principes d'aménagement urbain et paysager

- ⇒ Réalisation de logements collectifs alignés à la voie de déserte regroupées sur 4 bâtiments (R+2).
- ⇒ Réalisation d'un petit lotissement communal de 6 maisons (R+1) alignées à la voirie.
- ⇒ Aménagement de 2 aires de stationnements sur l'assiette du projet, éclairage public et mobilier urbain adapté afin de réduire au maximum les nuisances avec la faune et la flore environnantes.
- ⇒ Traitement paysager des interfaces public/privé en partie basse le long de la voie de desserte par un alignement d'arbres afin de masquer partiellement les bâtiments en vue d'une meilleure intégration dans le paysage et de réduire l'impact de la minéralisation de l'espace entre chaque îlot.
- ⇒ Maillage de circulations douces inter quartiers.
- ⇒ Les aires de stationnement seront paysagées et non imperméabilisées.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone.

L'aménageur devra prendre à sa charge la réalisation des espaces publics prévus dans la présente OAP ainsi que le traitement paysager du site et de l'interface public/privé.

Seront pris en charge par l'aménageur le renforcement et la connexion de la totalité des VRD, et les aménagements publics figurant dans la présente OAP.

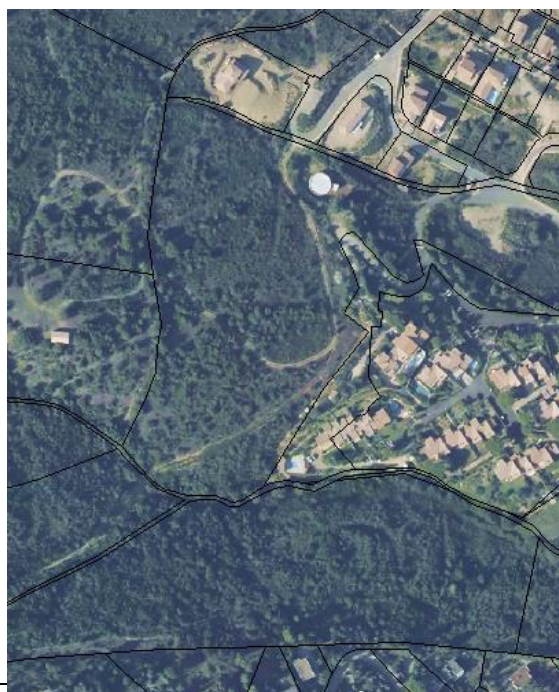
L'opération devra mettre obligatoirement à disposition 30% de logements locatifs et 20% de logements à caractère social.

Secteur de Sant'Appianu ouest - (zone AUg) Maillage urbain et aménagement d'un lotissement communal



Légende :

- Bâti existant
- Implantation bâti à réaliser
- ▨ Boisements à préserver
- ▤ Jardins – restanques – polyculture
- ▧ Espaces publics à réaliser
- Haies vives à planter
- - Cheminement piétons à réaliser
- == Voirie – accès existant ou à réaliser
- Arbres, bosquets à maintenir
- ... Alignements d'arbres et aménagement paysager



Surface zone AUg : 3,3 ha.

Densité moyenne envisagée : 6 log/ha.

Programme de logements attendu : Habitat permanent pavillonnaire

- ⇒ Une vingtaine de constructions pavillonnaires individuelles d'habitat permanent.
- ⇒ Un petit square paysager.
- ⇒ 2 aires de stationnement paysagées.

Contexte :

Maillage urbain et aménagement d'un lotissement communal

Le secteur AUG de Sant'Appianu s'inscrit en continuité du lotissement communal existant ainsi que des logements collectifs en place. Il se veut être le lien avec la future cité administrative et l'espace culturel.

L'objectif est l'aménagement d'un lotissement dans le cadre d'une opération communale sur du foncier communal avec la structuration d'un espace en devenir en assurant la cohésion sociale et le renforcement de l'habitat permanent.

Le secteur est situé à proximité immédiate de l'ensemble des VRD.
Il couvre environ 3,3 ha.

Objectifs :

- ⇒ Renforcer et structurer l'urbanité de la zone.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Aménagement de 2 aires de stationnement.
- ⇒ Maillage viaire.
- ⇒ Renforcement du lien social.
- ⇒ Maillage inter quartiers par des circulations douces.
- ⇒ Aménagement d'un petit parc paysager.
- ⇒ Traitement des interfaces.

Principes d'aménagement urbain et paysager

- ⇒ Constructions individuelles pavillonnaires (R+1).
- ⇒ Traitement paysager sur l'ensemble de la zone au cœur du parcellaire sous forme de jardins méditerranéens.
- ⇒ Maillage urbain et maillage viaire.
- ⇒ Aucune construction ne sera acceptée en amont de la voie de desserte supérieure.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée le traitement paysager par chaque porteur de projet et par l'aménageur des interfaces vertes avec les espaces construits qui doivent être prises en compte dans leur parti d'aménagement lors du dépôt de permis de construire.

La préservation des bosquets et des yeuseraies est un préalable.

Chaque projet individuel devra respecter les orientations et les préconisations figurant dans la présente OAP et notamment faire figurer à chaque dépôt de permis de construire les aménagements paysagers envisagés et la végétalisation de chaque parcelle supportant un projet de construction.

Seront pris en charge par les porteurs de projet ainsi que par l'aménageur, le renforcement si besoins se faisant la connexion de la totalité des VRD nécessaires ainsi que les aménagements paysagers figurant dans la présente OAP.

Obligation de maillage viaire avec les autres secteurs d'urbanisation, notamment au nord (gîtes –Cf. fiche suivante).

Secteur de Sulana (zone AUM)

Renforcement de l'armature urbaine – Opération mixte

Renforcement de l'habitat résidentiel et des hébergements touristiques



Légende :

- Bâti existant
- Implantation bâti à réaliser
- ▨ Boisements à préserver ou à planter
- ▤ Jardins – restanques – polyculture
- ▦ Espaces publics à réaliser
- Haies vives à planter
- - Cheminement piétons à réaliser
- == Voirie – accès existant ou à réaliser
- Arbres, bosquets à maintenir



... Alignements d'arbres et aménagement paysager

Surface zone AUM : 15,6 ha.

Densité moyenne envisagée : 10 log/ha.

Programme de logements attendu : logements collectifs sous forme de maisons de village mitoyennes.

- ⇒ Une structure hôtelière avec des lodges (100 chambres + 14 lodges).
- ⇒ 15-20 gîtes en pierres sous forme de caseddu (alignement à la voirie).
- ⇒ 25 constructions pavillonnaires sous forme de lotissement paysager (alignement à la voirie).
- ⇒ 2 aires de stationnement paysagées.

Contexte :

Renforcement de l'armature urbaine

**Renforcement de l'habitat résidentiel permanent
et des structures touristiques commerciales**

Le secteur de Sulana est enclavé entre le lotissement communal existant et les constructions pavillonnaires individuelles de Sulana. L'assiette du projet s'inscrit sur un petit plateau traversé par deux petits cours d'eau qui devront être préservés de toutes constructions. L'aire urbanisable s'arrêtera obligatoirement à la rupture de pente et en niveau de la dernière construction haute du lotissement communal existant.

La zone couvre environ 15,6 ha et les VRD sont situés à proximité immédiate.

Objectifs :

- ⇒ Renforcement de l'armature urbaine.
- ⇒ Structuration urbaine et maillage urbain.
- ⇒ Renforcement de l'habitat résidentiel permanent.
- ⇒ Renouvellement démographique.
- ⇒ Accès à la propriété.
- ⇒ Accès au logement.
- ⇒ Renforcement des structures économiques d'hébergements touristiques.
- ⇒ Création d'emplois.
- ⇒ Aménagement d'espaces verts et de lieux de rencontres, circulations douces.
- ⇒ Végétalisation d'une zone ayant jadis souffert de la récurrence des incendies.

Principes d'aménagement

- ⇒ Constructions pavillonnaires individuelles (R+1).
- ⇒ Constructions de gîtes en pierres sèches sous forme de Caseddu (R+0).
- ⇒ Construction d'une structure hôtelière sous forme de deux bâtiments (R+2).
- ⇒ Construction de lodges en pierres sèches et en bois, satellites au complexe hôtelier.
- ⇒ Implantation des bâtiments à la pente (faîtage parallèle aux courbes de niveau, bâtiments encastrés dans la pente).
- ⇒ Aménagement d'espaces verts, de lieux de détente, de lieux de rencontres en interface entre les bâtiments de la structure hôtelière et des constructions d'habitation. Plantation et végétalisation obligatoire de la zone avec des essences supportant le climat et l'aridité méditerranéenne due au réchauffement climatique.
- ⇒ Préservation des bosquets, de ripisylves.
- ⇒ Traitement paysager des aires de stationnement.
- ⇒ Traitement paysager des interfaces.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Seront pris en charge par les porteurs de projets le renforcement et la connexion de la totalité des VRD, ainsi que les principes d'aménagements et les prescriptions figurant dans la présente OAP. La végétalisation de la zone constitue un préalable obligatoire en vue de l'obtention des permis d'aménager et/ou de construire.

Les aménagements paysagers et les plantations apparaîtront obligatoirement sur le plan de masse lors du dépôt de permis de construire.

Les bâtiments seront encastrés dans le terrain naturel et les remblais/déblais limités au maximum.

La réalisation des espaces publics et des aires de stationnement prévues dans la présentes OAP est à la charge des porteurs de projet concernés.

Bouclage viaire obligatoire. Aires de retournement interdites.