



COLLECTIVITÉ DE CORSE  
COMMUNE D'APPIETTO (20167)

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIÈCE 3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Élaboration du PLU arrêtée le : 21/12/2023

Élaboration du PLU approuvée le : 25/10/2024



## Table des matières

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE .....	5
OAP TRAME VERTE ET BLEUE .....	9
OAP VOLPAJA-SAN GIOVANNI.....	14
SECTEUR 1 – VOLPAJA .....	19
SECTEUR 2 – SAN GIOVANNI .....	23
OAP LISTINCONE .....	26
OAP VILLAGE.....	33



## RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les OAP sont un document spécifique et une pièce à part entière du PLU. Ce document est renforcé par la loi Grenelle II et prend officiellement le nom de « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Ce document est opposable aux tiers et permet à la commune de fixer les conditions d'aménagement ou de restructuration de certains secteurs identifiés pour recevoir un développement. Il est défini par les articles du Code de l'Urbanisme suivants :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6. »

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise :

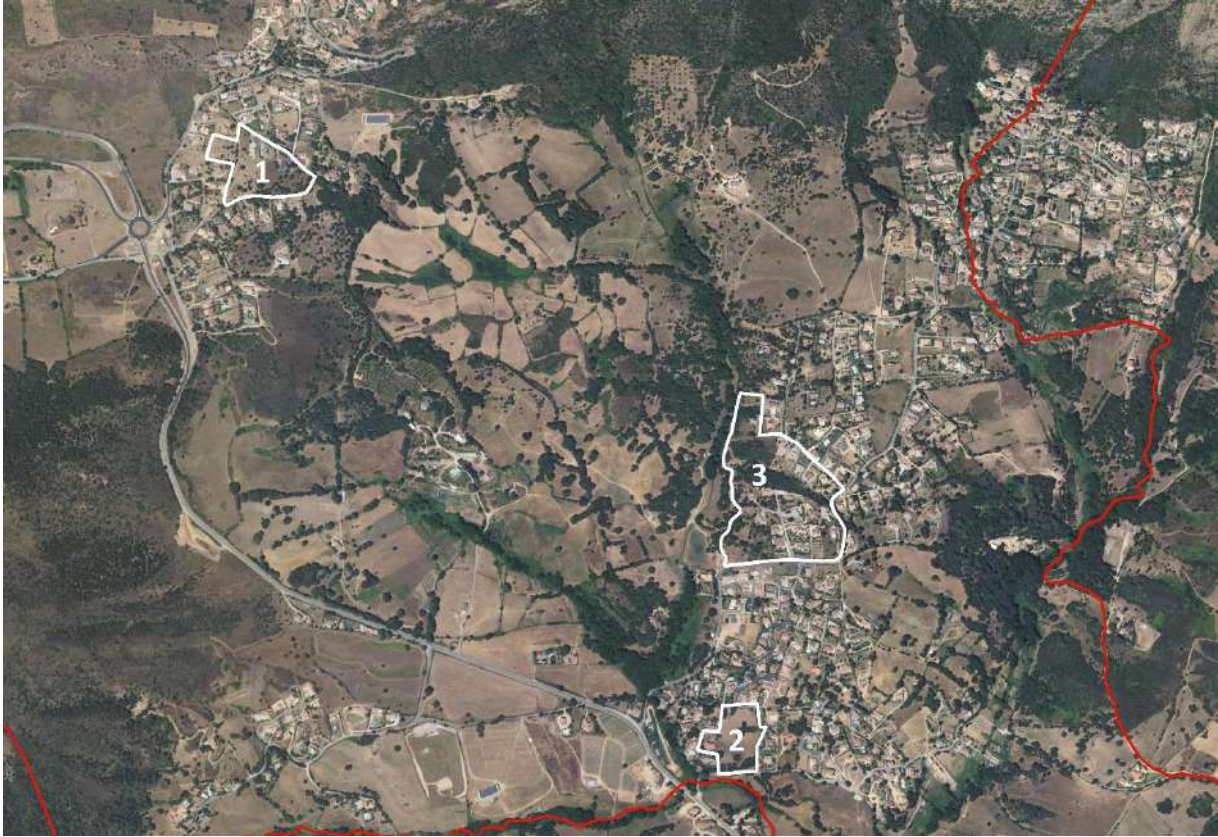
« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

En application de la l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme et de la loi Climat et Résilience, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP est le suivant :

- ✓ Les OAP dites « globales » sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation. Celles-ci concernent les secteurs du Village, du Listincone, et de Volpaja-San Giovanni dans leur intégralité.
- ✓ Les OAP dites « zoomées » sont ouvertes selon cet ordre :
  1. OAP du Listincone avec une échéance 0 à 3 ans après approbation du PLU ;
  2. OAP de Volpaja avec une échéance 3 à 6 ans après approbation du PLU ;
  3. OAP de San Giovanni avec une échéance 6 à 9 ans après approbation du PLU.



Cet échancier s'appuie sur le raccordement prévisionnel au réseau d'assainissement collectif réalisé par la CAPA. Le secteur du Listincone est d'ores et déjà raccordé à la station de Campo dell'Oro depuis 2024. En ce qui concerne les OAP de Volpaja et San Giovanni, les travaux commenceront en début d'année 2025. Au regard de ces différents éléments, l'échancier d'ouverture à l'urbanisation est le suivant :



L'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme dispose :

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

L'article R151-6 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

L'article R151-7 du Code de l'Urbanisme précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

L'article R151-8 du Code de l'Urbanisme dispose :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »



## **OAP TRAME VERTE ET BLEUE**

## OAP Appietto – Trame verte et bleue

« La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

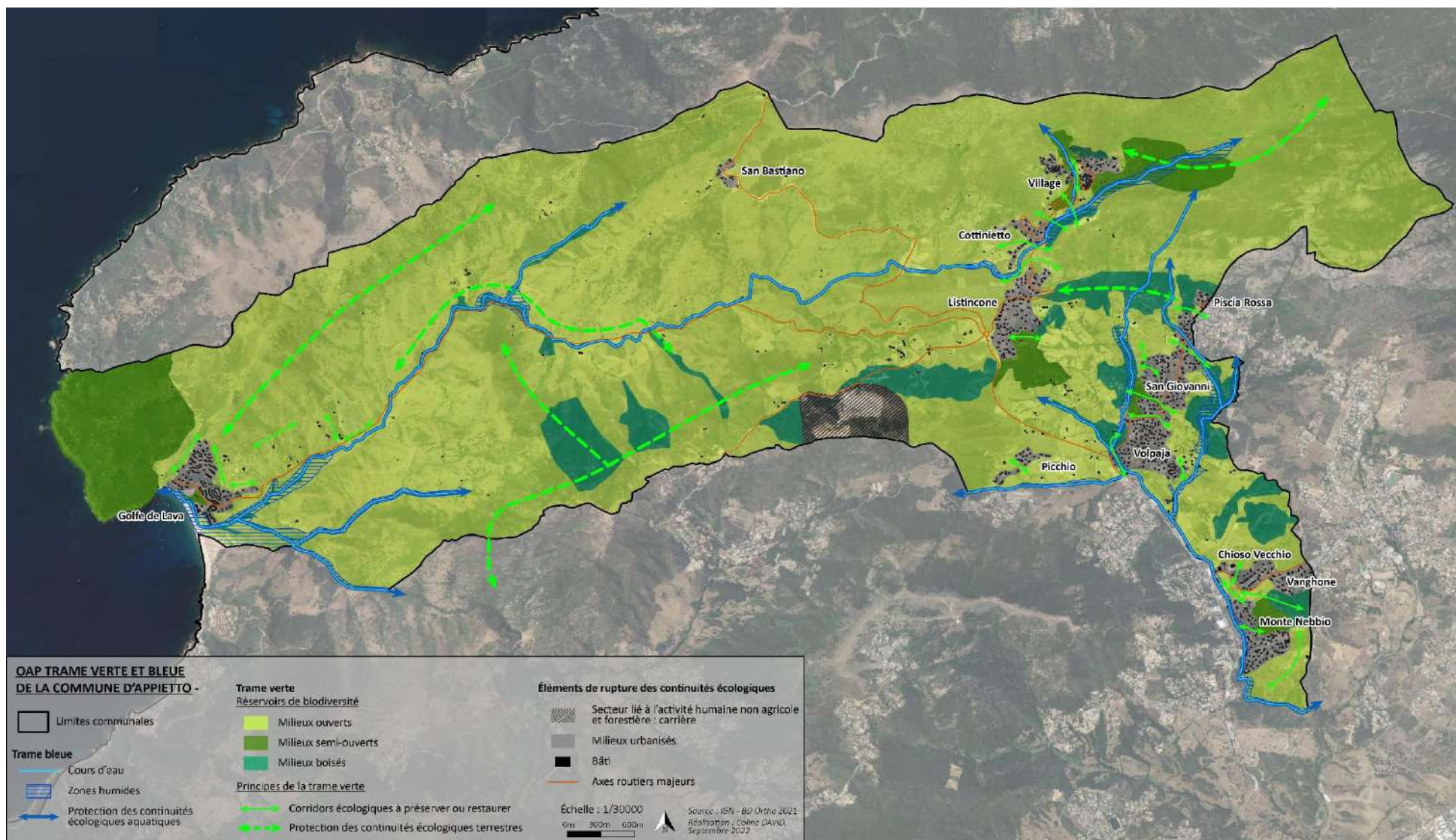
La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin. »

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont définis au sein de l'Article R371-19 du Code de l'Environnement.

- Réservoirs de biodiversité : il s'agit « des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement » ;
- Corridors écologiques : il s'agit d'espaces qui « assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie ».

L'objectif de cette OAP vise à préserver et renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées au sein de l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation, ainsi que leurs enjeux et leurs qualités en tant que réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Elle est un complément des prescriptions du règlement écrit concernant les zones humides et du règlement graphique (zones N).

L'ensemble des constructions, aménagements, travaux et occupations des sols quelque qu'ils soient devront respecter l'OAP ci-dessous et ne pas entraîner une dégradation des milieux naturels.



**Concernant les principes de corridors de la Trame Verte**, une grande majorité de la commune est identifiée comme réservoir de biodiversité. Le territoire se caractérise par un fort caractère naturel et agricole ainsi que des espaces difficilement accessibles comme les abords du Mont Gozzi, les crêtes et la Punta Pelusella. Trois types de milieux y sont identifiés : les milieux ouverts, les milieux semi-ouverts et les milieux boisés. Les milieux ouverts correspondent principalement aux espaces agricoles et pastoraux au faible couvert végétal. Ils concernent principalement la vallée de Lava et les espaces au relief important. Les milieux semi-ouverts correspondent à des espaces de maquis. Les milieux boisés correspondent quant à eux aux espaces au fort couvert végétal. Ces différents espaces doivent garantir le bon déplacement des espèces notamment en ce qui concerne la faune terrestre. Les activités agricoles, pastorales et forestières peuvent être compatibles au sein de ces espaces dans la mesure où ils ne viennent pas dégrader l'intégrité des milieux.

Les espaces urbanisés et axes routiers sont des éléments de rupture des continuités écologiques. Certains corridors écologiques à préserver ou restaurer traversent certains espaces, il est ainsi nécessaire de prendre cette problématique en compte notamment dans le cas des projets d'aménagement présents dans les OAP. Chaque projet devra tenir compte de ces corridors présents sur la zone ou à proximité immédiate s'il y en a et garantir les bonnes conditions au maintien des espèces et à leur développement.

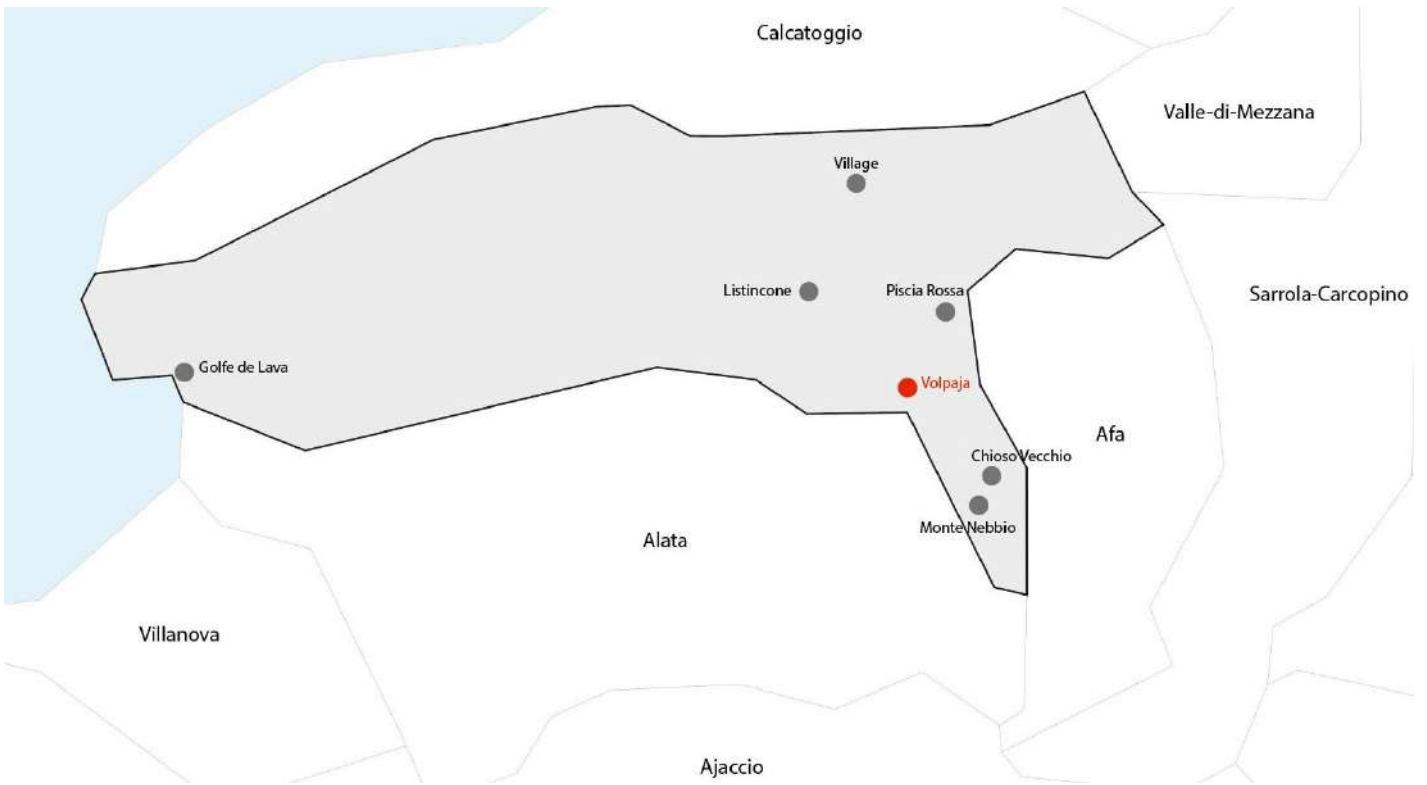
**L'ensemble des corridors identifiés dans la Trame Verte doivent être maintenus et préservés, ou restaurés.**

- ✓ Les ripisylves des cours d'eau sont à préserver. Celles-ci permettent le développement et le déplacement d'un grand nombre d'espèces aussi bien terrestres qu'aquatiques.
- ✓ Les éléments naturels préexistants, notamment les boisements caractéristiques et le maquis, doivent être conservés. Les coupures vertes existantes entre les secteurs urbanisés doivent également être préservés afin de permettre le bon déplacement des espèces.
- ✓ Les projets urbains devront tenir compte de ces caractéristiques et prévoir des espaces permettant le déplacement des espèces et limiter les entraves au strict nécessaire. Cela se traduit notamment par un seuil d'urbanisation maximale au sein des zones à urbaniser.
- ✓ L'édification de clôtures, notamment en milieu naturel et agricole, devra prévoir des ouvertures permettant le passage de la faune. Cette mesure est complétée par le règlement des zones AU.
- ✓ La plantation des espèces envahissantes est interdite. Celles-ci sont identifiées au sein du Rapport de Présentation.

**Concernant les principes de corridors de la Trame Bleue**, la commune dispose d'un réseau de cours d'eau important sur son territoire notamment avec toute la Vallée du Lava et du Cavallu Mortu. Ceux-ci hébergent un grand nombre d'espèces aquatiques à préserver. Il est nécessaire de permettre le maintien des berges, la remise en bon état des cours d'eau (notamment le Cavallu Mortu) et de gérer la régulation des crues.

- ✓ Tous les éléments naturels tels que les arbres, berges naturelles, fourrés, bandes enherbées entourant les cours d'eau devront être maintenus. En ripisylves des cours d'eau, aucun aménagement ne sera possible. Au sein des zones humides, il est nécessaire maintenir voire restaurer la perméabilité des sols.
- ✓ Les ripisylves des cours d'eau sont classées en Espace Boisé Classé (EBC) au sein desquels la taille et l'élagage des arbres sont formellement interdits. Elles constituent des réservoirs naturels de biodiversité très importants, il y a donc nécessité de protéger les corridors aquatiques sur tout l'aval des cours d'eau.
- ✓ Tout projet d'aménagement devra respecter les principes de la Trame Bleue et prendre en compte les mesures nécessaires au maintien et à la préservation des milieux. Certains espaces identifiés sont proches d'espaces urbanisés, aucun projet d'OAP ne vient cependant impacter les principes de la Trame Bleue.





## OAP VOLPAJA-SAN GIOVANNI



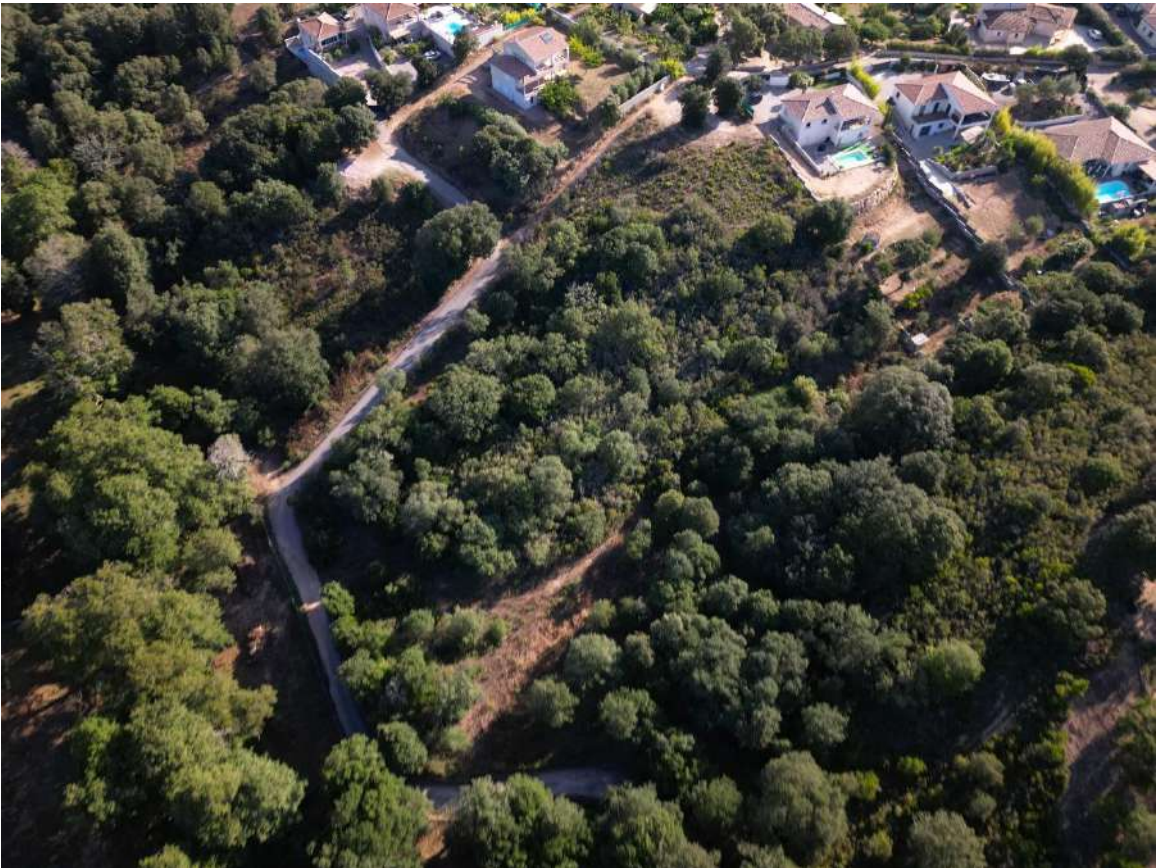


**SECTEUR 1 - VOLPAJA**





**SECTEUR 2 – SAN GIOVANNI**



## OAP Appietto – Volpaja

Le secteur de Volpaja, situé au Sud du territoire communal dans la plaine de San Giovanni, s'est majoritairement développé ces trente dernières années pour devenir le secteur le plus peuplé d'Appietto. Il s'articule notamment autour d'un hameau historique abritant aujourd'hui l'école maternelle et la garderie. Il a également une valeur patrimoniale importante de par la présence d'anciennes habitations organisées autour d'une place de village laquelle abrite un four traditionnel. Sa proximité avec la ville d'Ajaccio et les communes d'Afa et d'Alata lui confère une attractivité importante. Bordé par la RD81 reliant Ajaccio à Calvi par le littoral, il dispose également d'une excellente accessibilité routière et constitue la portée d'entrée de la commune par le Sud.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Volpaja visent ainsi à conforter cette attractivité en répondant à la demande de logements et à conforter cette polarité en améliorant la vie du quartier.

Le secteur de Volpaja souffre néanmoins d'une urbanisation réalisée sous la forme de petits lotissements en impasse venant s'agréger les uns aux autres. Ainsi, les déplacements n'y sont pas aisés et certaines routes sont trop étroites. Un des principaux objectifs de ces OAP est de créer du lien au sein du quartier en améliorant l'accessibilité interne et en aménageant des liaisons piétonnes. Ces dernières sont nécessaires afin de permettre un cheminement sécurisé vers l'école maternelle, la garderie mais également l'arrêt de bus desservi par les transports scolaires (vers l'école élémentaire au Village, le collège et le lycée à Ajaccio).

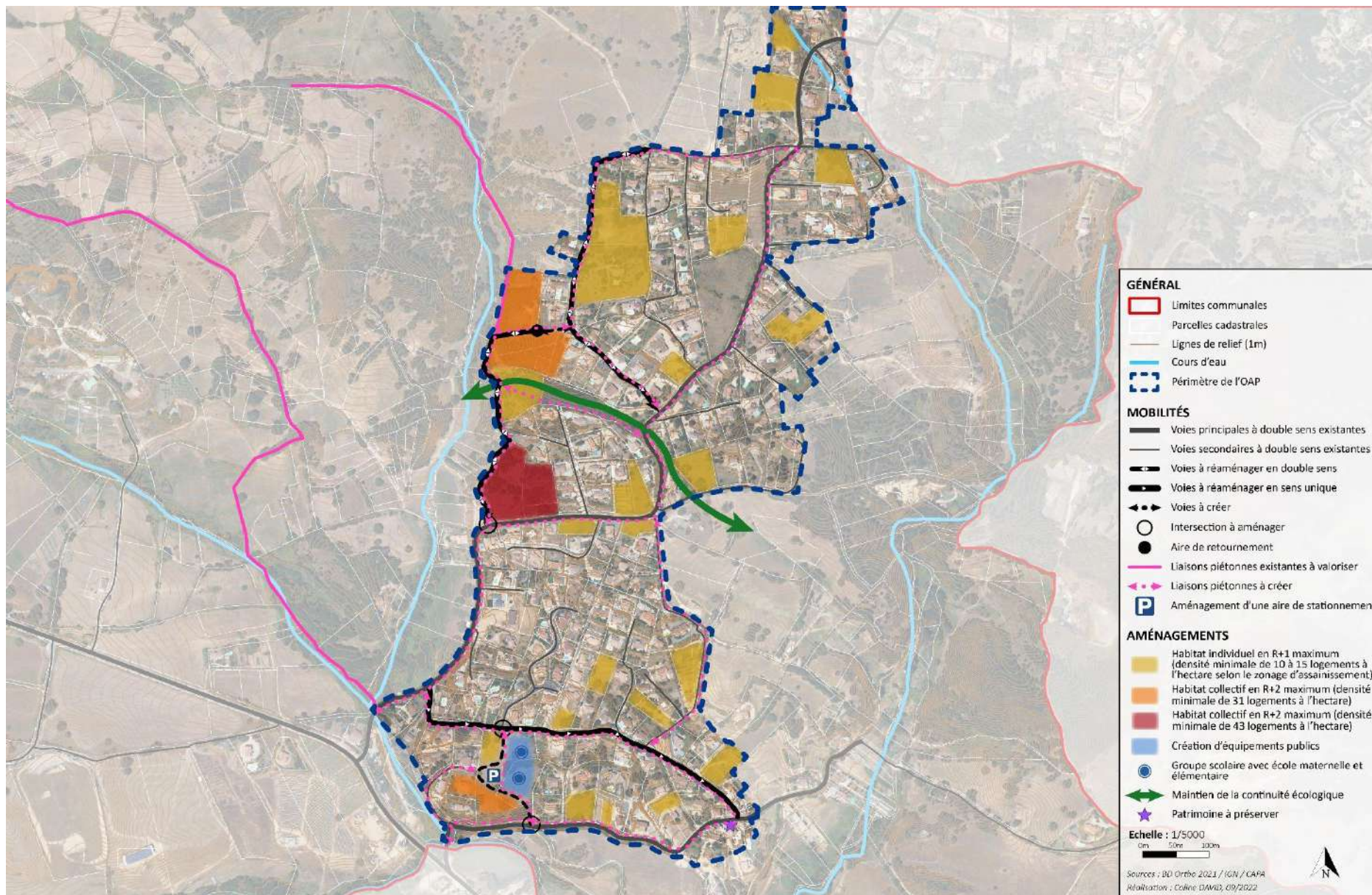
Elles entendent également répondre de manière satisfaisante à la demande en logements. D'autres formes que la maison individuelle avec jardins seront programmées, affichant plus de densité tout en respectant l'identité architecturale du secteur. Soucieuse des problématiques climatiques, ces OAP entendent également recourir à une urbanisation limitant les impacts sur l'environnement et favorisant l'utilisation de matériaux locaux pour les constructions. Enfin, elle intègre les risques notamment en termes d'écoulement des eaux pluviales compte tenu du relief du site.

Le premier secteur de l'OAP a une superficie totale de 1,4 hectares. Il est bordé au nord comme au sud par la voie la Vulpaja qui rejoint la RD81 au sud et la RD281 au nord. Il est enclavé à l'est et l'ouest par terrains bâtis de maisons individuelles. Le second secteur de l'OAP a une superficie totale de 6,8 hectares. Situé dans la plaine de San Giovanni, il est accessible au Sud par la RD281. Il est bordé à l'Est par des maisons individuelles et à l'Ouest par un chemin communal.

Les périmètres définis en orange et rouge sur les cartes d'OAP générales devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les périmètres définis en jaune sur les cartes d'OAP générales pourront être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.







**SECTEUR 1 – VOLPAJA**



**LÉGENDE OAP VOLPAJA**

**Éléments géographiques**

- Périmètre de l'OAP
- Parcellaire
- Cours d'eau
- Limites communales
- Courbes de niveau (1m)

**Accessibilité**

- Voies principales à double sens existantes
- Voies secondaires à double sens existantes
- Voies à créer
- Intersection à aménager
- Liaisons piétonnes à créer
- Aménagement d'une aire de stationnement

**Formes et compositions urbaines**

- Habitat individuel en R+1 maximum (densité minimale de 10-15 logements à l'hectare selon le zonage d'assainissement)
- Habitat collectif en R+2 maximum (densité minimale de 30 logements à l'hectare)
- Principe de mixité sociale
- Création d'équipements publics
- Groupe scolaire avec école maternelle et élémentaire
- Espace public végétalisé à aménager
- Traitement paysager
- Végétation à préserver
- Point de vue à préserver

## PROGRAMMATION –

Le secteur de l'OAP a pour principale vocation d'accueillir une offre de logements diversifiée avec une offre nouvelle d'équipements publics.

- La création de logements de type maison individuelle sur la partie Nord-Ouest du secteur, peuvent être programmés 2 logements en R+1 maximum.
- La création d'une opération de logements sous la forme de petits collectifs sur la partie Sud-Ouest du secteur, avec une densité minimale moyenne de 30 logements/ha. Peuvent être programmés 24 logements en R+2 favorisant la mixité sociale.
- La création d'un équipement public sur la partie Est du secteur. Un groupe scolaire regroupant école maternelle et élémentaire pourra ainsi y être programmé.
- La création d'un espace de stationnement au centre du secteur. Chaque opération de logements contiendra des places de stationnements dédiées.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE –

### Hauteur des bâtiments :

Pour les maisons individuelles, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 afin de respecter la typologie urbaine existante. Les petits collectifs seront quant à eux limités à R+2 en tenant compte du relief afin de limiter l'impact sur l'environnement proche. La hauteur du groupe scolaire devra quant à elle être limitée à R+2.

### Espace public :

Le secteur est actuellement dépourvu d'espaces publics, l'OAP vient mettre l'accent sur cette problématique afin de structurer une vie de quartier.

- Au Sud du quartier, un espace public végétalisé sera aménagé en terrasse afin de créer un vrai espace de rencontre. La proximité avec l'école maternelle et la garderie en fera un espace partagé et fréquenté de manière quotidienne.
- Au sein du secteur, sur la partie Ouest, une voie sécurisée pour les piétons et mobilités douces sera aménagée pour améliorer la desserte du site.
- La mairie d'Appietto a récemment acheté la bâtisse située sur la parcelle B1034 à l'Ouest du secteur. Elle sera prochainement réhabilitée afin d'en faire de nouveaux logements sociaux. Une deuxième ouverture sera réalisée au Sud du secteur sur la route afin d'atténuer l'effet de rupture existant du fait du fort relief.

## MIXITÉ SOCIALE –

La mixité sociale n'est actuellement pas présente dans le quartier. La mairie entend améliorer l'offre par la création de logements communaux sur la partie Ouest du secteur. Cette politique est d'autant plus importante que les prix du foncier et de l'immobilier ne cessent d'augmenter. Afin de permettre aux plus modestes de pouvoir se loger sur la commune, l'OAP prévoit :

- Un programme de logements sous forme de petits collectifs prévoyant un quota de logements communaux locatifs à loyer encadré.

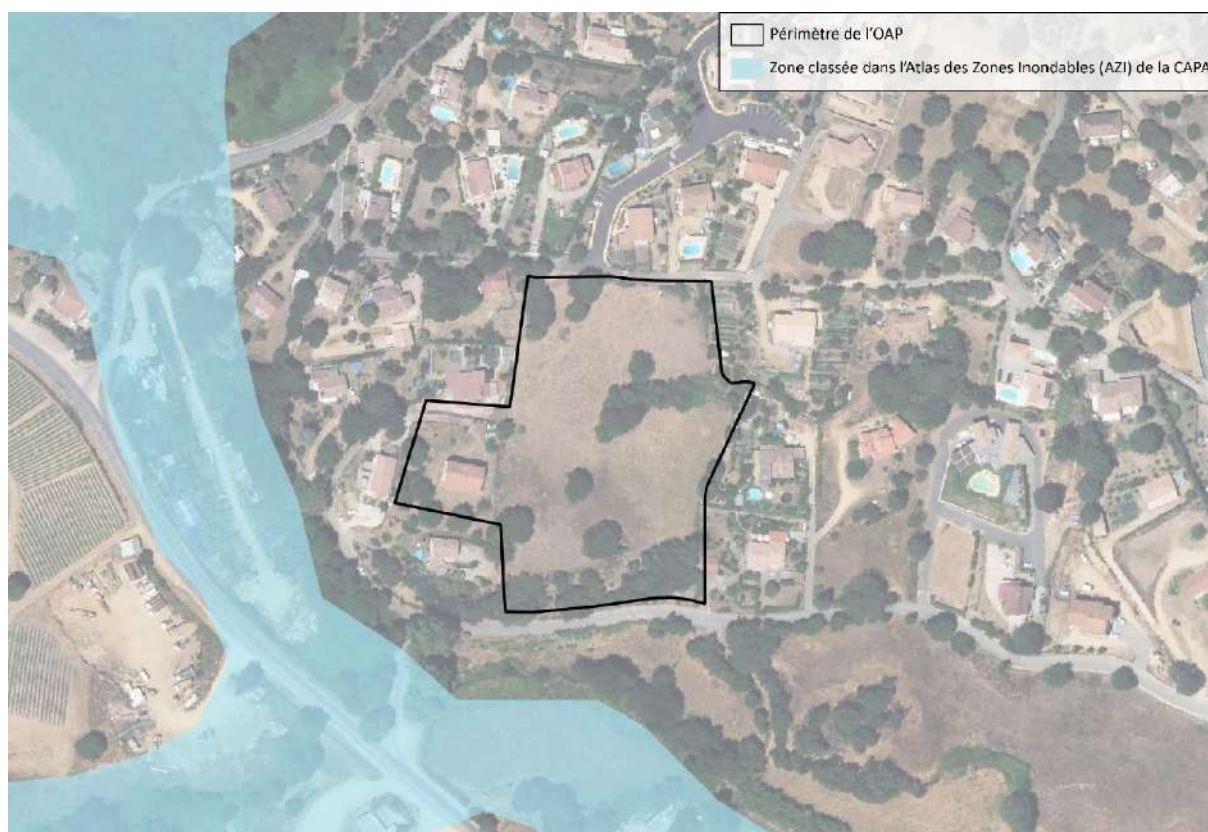


## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET QUALITÉ DE VIE –

Le quartier bénéficie d'un cadre de vie particulièrement agréable. L'OAP prévoit de le valoriser en :

- Aménageant des espaces publics végétalisés en cœur de quartier et notamment en terrasses sur sa partie Sud. Ce dernier accueillera des jeux pour enfants et se présentera comme un espace récréatif pour les petits comme les grands. Un espace de verdure qui, en plein été, jouera un rôle d'îlot de fraîcheur de proximité. Ces espaces végétalisés ont une influence directement positive sur la santé des habitants.
- Limitant les risques de ruissellement des eaux pluviales. En dehors des superficies impactées par les bâtiments de logement et les axes routiers, une attention est portée sur l'aménagement d'espaces perméables pouvant absorber les eaux de pluie. Compte-tenu du relief important du site, un aménagement trop conséquent d'espaces non-perméables aurait pour conséquence un ruissellement direct sur la route située au Sud. Des inondations seraient ainsi évitées.
- L'impact environnemental des constructions devra être pris en compte, il sera possible d'installer des systèmes d'énergie renouvelable. Par exemple, un système de chauffage collectif pourra être pensé à l'échelle du secteur, à partir du bâtiment public (école) et desservant les opérations de logements voisins.

Au Sud, en bordure du secteur, le ruisseau du Cavallu Mortu est directement impacté par le risque submersion et crue des cours d'eau. Il est donc primordial de limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales.

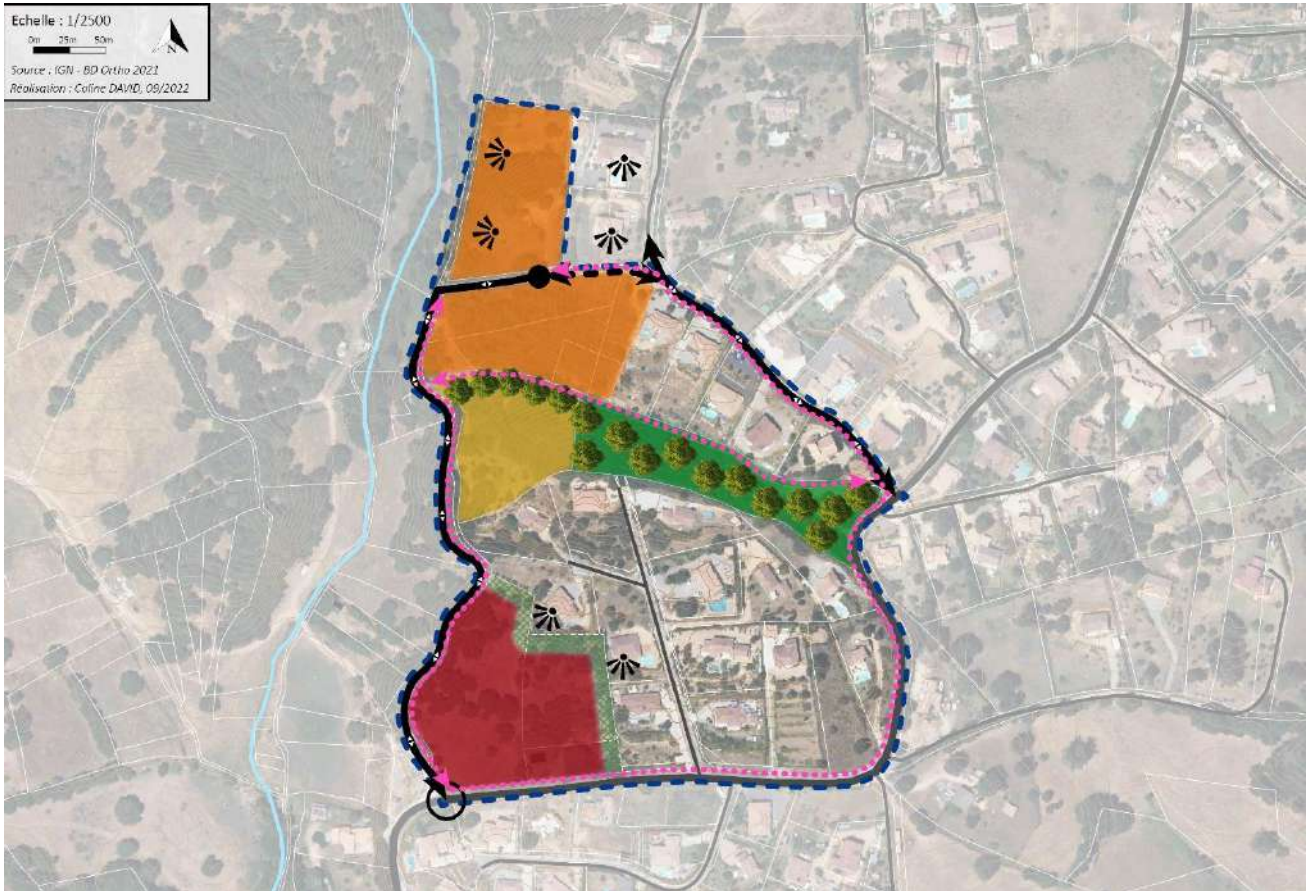


## **ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE –**

Facilement accessible par la RD81 à proximité immédiate du secteur, l'OAP entend améliorer la desserte interne par :

- Le réaménagement de l'axe de la Vulpaja au Nord en le mettant en sens unique. En effet, cet axe actuellement trop étroit en double-sens se retrouverait engorgé en cas d'augmentation drastique de la fréquentation.
- La création d'un axe routier à double sens desservant le secteur du Nord au Sud en suivant les courbes de niveau.
- L'aménagement d'intersections sécurisées aux extrémités de ce nouvel axe et notamment avec l'entrée du lotissement Penucano au Nord.
- L'amélioration de l'accessibilité piétonne avec la création d'un axe piéton sécurisé sur le secteur mais également aux abords des axes routiers existants. Ces derniers auront pour but de faire la liaison avec les chemins piétons existants.
- La création d'espaces de stationnement public au sein du secteur mais également privé dans le cadre des opérations de logements. Ces espaces de stationnement seront perméables.

**SECTEUR 2 – SAN GIOVANNI**



**LÉGENDE OAP SAN GIOVANNI**

**Éléments géographiques**

- Périmètre de l'OAP
- Parcellaire
- Cours d'eau
- Courbes de niveau (1m)

**Accessibilité**

- Voies principales à double sens existantes
- Voies secondaires à double sens existantes
- Voies à réaménager en double sens
- Voies à créer
- Intersection à aménager
- Aire de retournement
- Liaisons piétonnes à créer

**Formes et compositions urbaines**

- Habitat individuel en R+1 maximum (densité minimale de 10-15 logements à l'hectare selon le zonage d'assainissement)
- Habitat collectif en R+2 maximum (densité minimale de 31 logements à l'hectare)
- Habitat collectif en R+2 maximum (densité minimale de 43 logements à l'hectare)
- Espace vert à préserver
- Traitement paysager
- Végétation à préserver
- Point de vue à préserver

## PROGRAMMATION –

Le secteur de l'OAP a pour principale vocation d'accueillir une offre de logements diversifiée.

- Sur la partie Sud, la création de plusieurs opérations de logements sous la forme de petits collectifs avec une densité minimale moyenne de 43 logements/ha. 41 logements en R+2 maximum peuvent ainsi y être programmés.
- Sur la partie Nord du secteur, la création de plusieurs opérations de logements sous la forme de petits collectifs avec une densité minimale moyenne de 31 logements/ha. 36 logements en R+2 peuvent ainsi y être programmés.
- Sur la partie centre Ouest, la création de plusieurs logements individuels en R+1 maximum.
- Au cœur du secteur, la préservation de la continuité écologique faisant office de liaison piétonne aménagée.

**Au total, sur l'ensemble du secteur de Volpaja-San Giovanni, près de 124 logements peuvent être programmés.**

## INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE –

### Hauteur des bâtiments :

Afin de respecter la typologie urbaine environnante, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour les maisons individuelles. Les logements collectifs seront limités à R+2 en tenant compte du relief afin de limiter l'impact sur l'environnement proche.

### Espace public :

Le secteur est actuellement dépourvu d'espaces publics, l'OAP vient donc permettre :

- La préservation de l'espace vert en cœur de secteur au sein de laquelle sera aménagé un cheminement piéton, permettant de conserver la continuité écologique tout en rendant le lieu accessible.
- La création, sur l'ensemble du secteur, de voies sécurisées pour les piétons et mobilités douces pour améliorer la desserte du site.

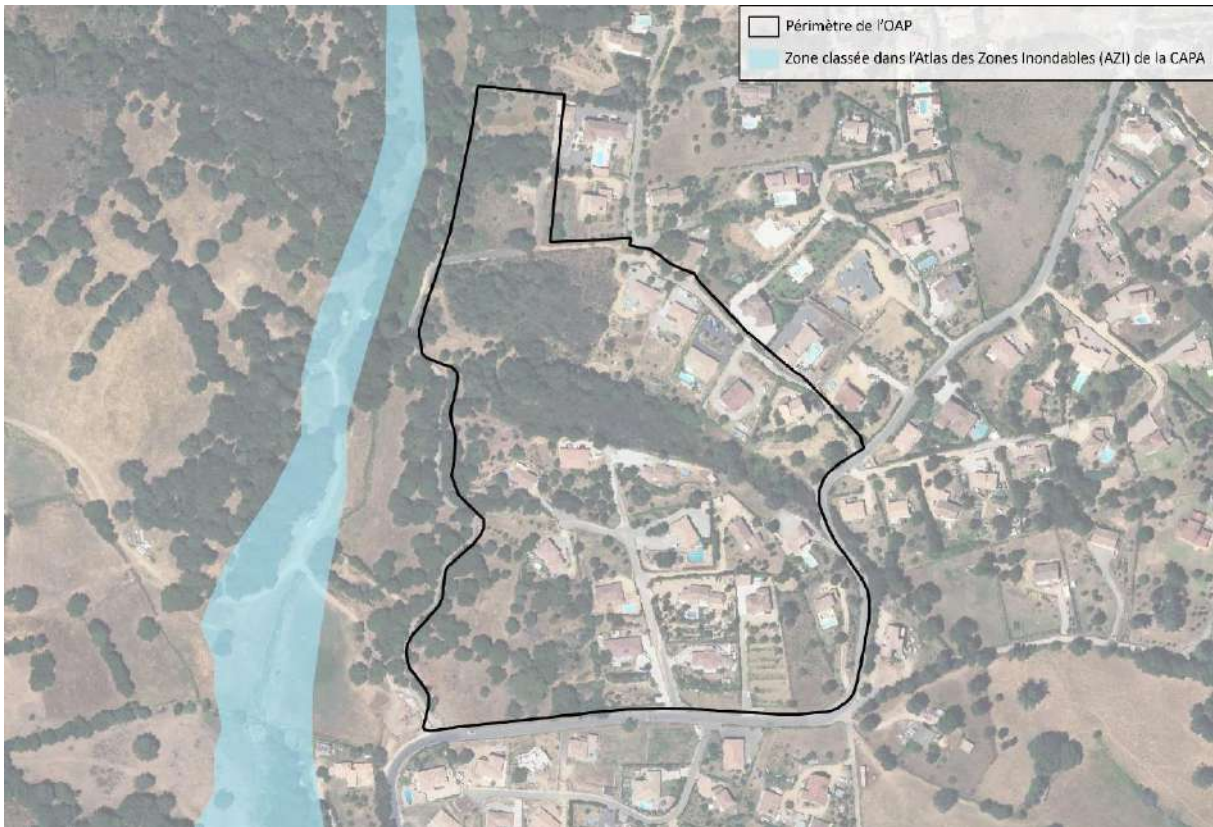
## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET QUALITÉ DE VIE –

Le quartier bénéficie d'un cadre de vie agréable et l'OAP prévoit de le valoriser en :

- Préservant la végétation existante en limite de secteur afin de minimiser l'impact sur l'environnement. Un traitement paysager sera effectué autour des nouvelles opérations de logements afin de préserver le cadre de vie des habitations existantes.
- Limitant le risque de ruissellement des eaux pluviales. L'ensemble des aménagements devra respecter le schéma intercommunal d'assainissement des eaux pluviales. Afin d'éviter de possibles inondations dues au relief du secteur, les surfaces non impactées par les bâtiments de logements et les axes routiers seront perméables et pourront ainsi absorber les eaux de pluie.

Le secteur n'est pas directement impacté par le risque submersion et crue des cours d'eau. Néanmoins, sa proximité avec le Cavallu Mortu doit être prise en compte pour ne pas accentuer le phénomène.

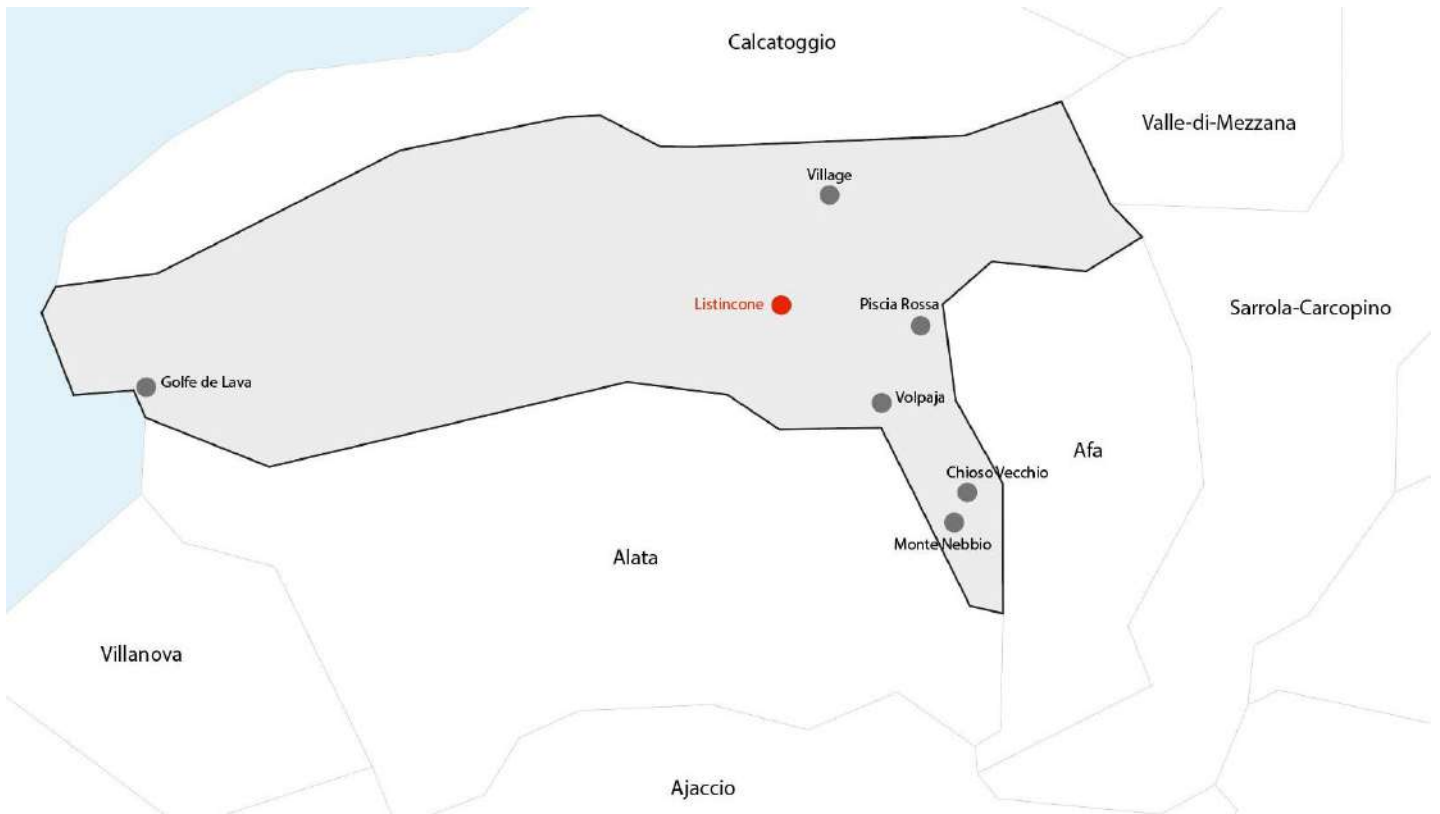




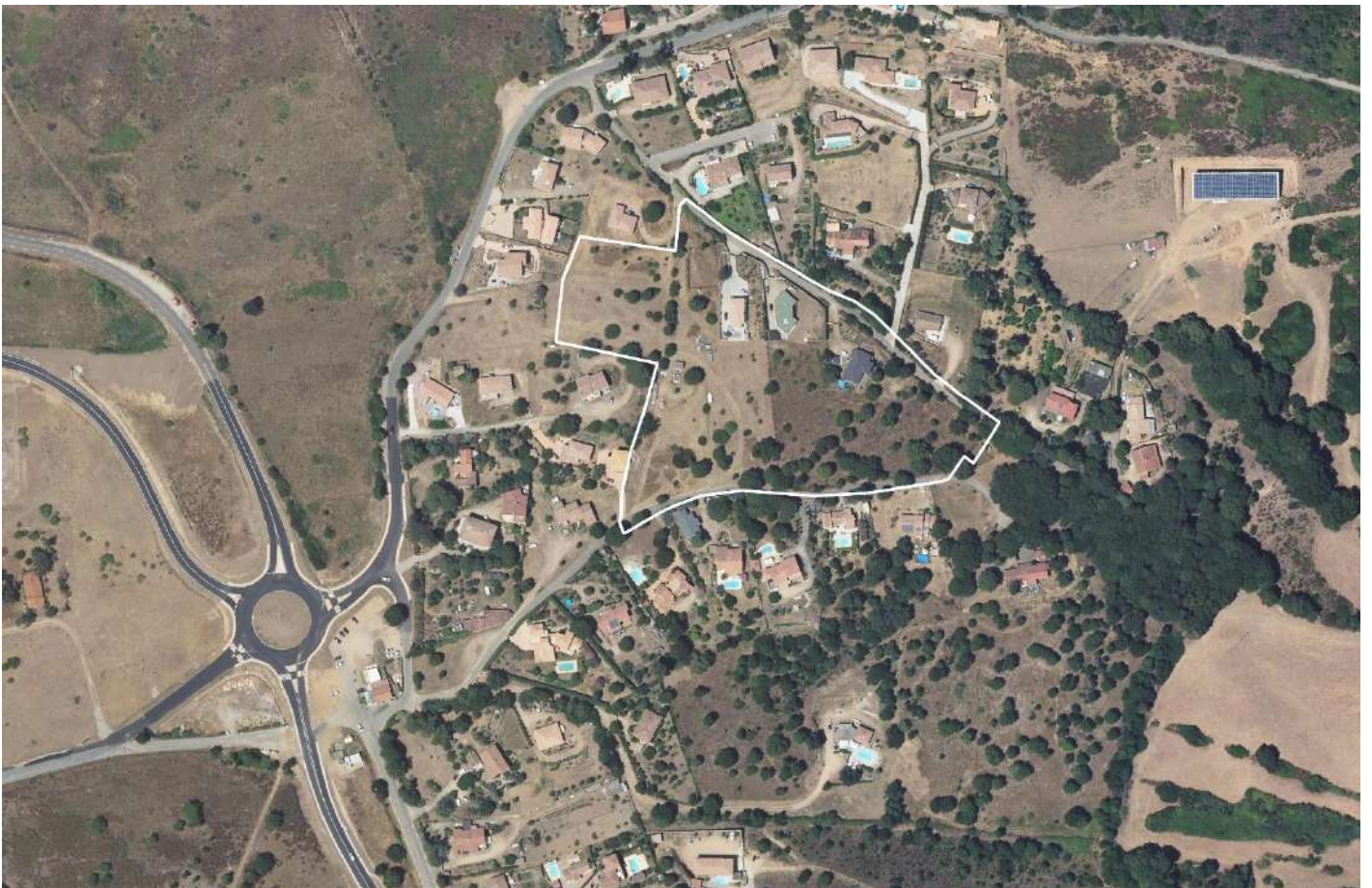
### ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE –

Le secteur est facilement accessible depuis la RD281 au Sud, elle-même reliée à la RD81. L'OAP entend renforcer cette accessibilité par :

- La création d'un axe principal en double-sens à l'Ouest du secteur avec une aire de retournement au bout.
- La réhabilitation de l'axe au Nord du secteur, permettant la meilleure accessibilité des habitations existantes sur la partie Nord.
- L'aménagement d'un carrefour avec la RD281 afin de sécuriser la desserte.
- La création d'axes piétons et doux aux abords des axes routiers.
- La création d'espaces de stationnement au sein du secteur et des opérations de logements mitoyens. Ces espaces seront perméables.
- L'ensemble des opérations de logements seront desservies par des voies de circulation réglementaires.



## OAP LISTINCONE







## OAP Appietto – Listincone

Le secteur du Listincone, situé au centre du territoire communal, occupe une position stratégique. Situé sur l'axe RD81 reliant Ajaccio à Calvi par la côte, il est au carrefour des axes principaux de la commune : la RD581 vers le Village d'Appietto, la RD381 vers le Golfe de Lava et la RD61 vers Alata et le centre-ville ajaccien. Un giratoire a par ailleurs été aménagé en 2019 afin d'améliorer et sécuriser la desserte du Col.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise ainsi à conforter l'attractivité résidentielle du secteur en répondant à la demande de logements et en améliorant la vie de quartier.

Le secteur du Listincone souffre plus ou moins des mêmes problématiques que le secteur de Volpaja. L'urbanisation s'y est faite en bande ou sous la forme de petits lotissements venus s'agréger les uns aux autres. Les déplacements n'y sont pas aisés et toutes les voies trop étroites terminent en impasse. L'objectif de cette OAP est ainsi d'améliorer l'accessibilité en interne et d'aménager des liaisons piétonnes. La CAPA envisage par ailleurs de mettre en place une ligne de transports en commun au niveau du Col du Listincone permettant la liaison avec Ajaccio. Les cheminements piétons permettront ainsi de relier tout le secteur de manière efficace.

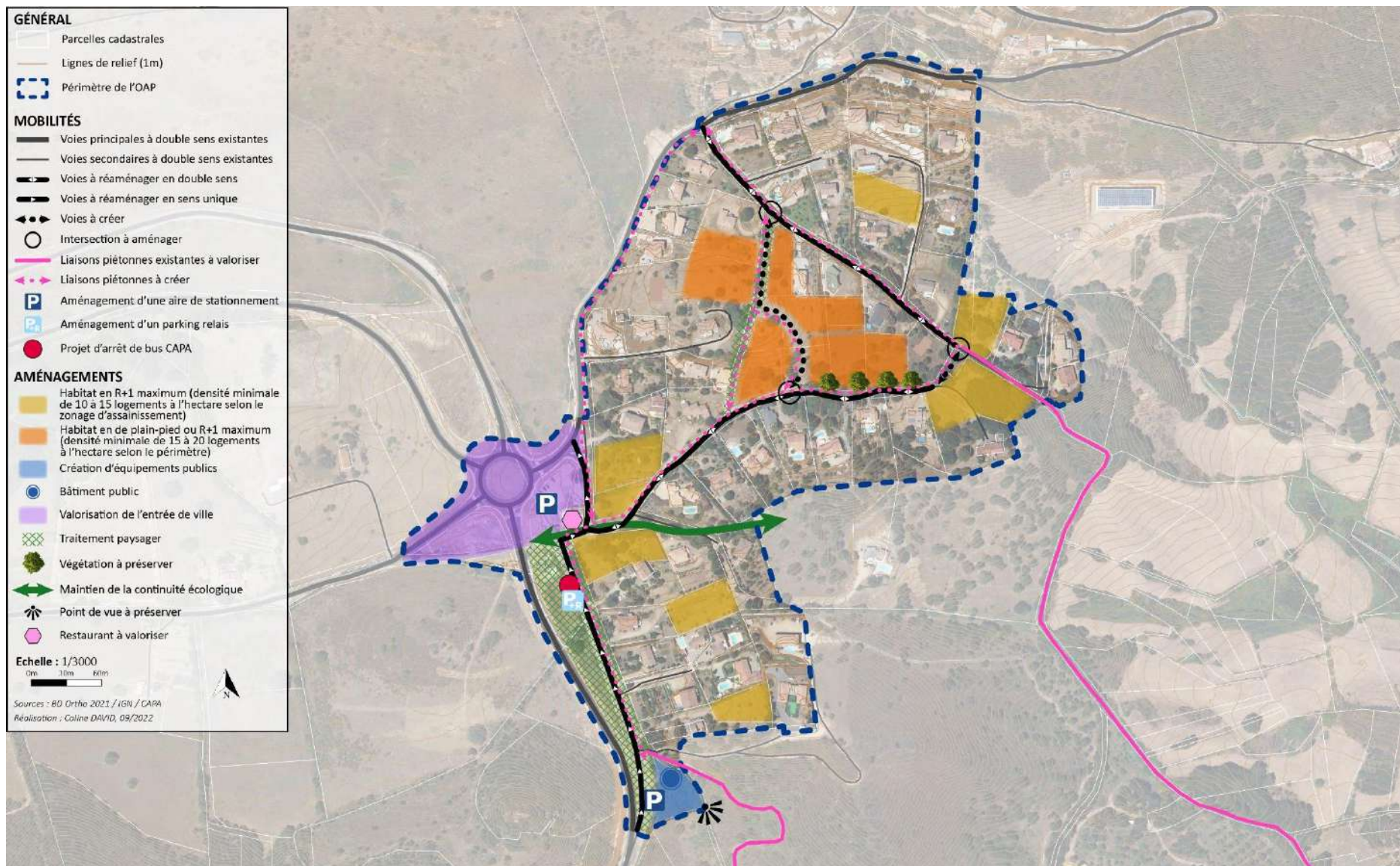
L'OAP entend également répondre de manière satisfaisante à la demande en logements. D'autres formes que la maison individuelle avec jardins seront programmées, affichant plus de densité tout en respectant l'identité architecturale du secteur. Soucieuse des problématiques climatiques, elle entend également recourir à une urbanisation limitant les impacts sur l'environnement et favorisant l'utilisation de matériaux locaux pour les constructions. Enfin, elle intègre les risques notamment en termes d'écoulement des eaux pluviales compte tenu du relief du site dans le respect du schéma des eaux pluviales de la CAPA.

Le secteur de l'OAP a une superficie totale de 2,4 hectares. Il est enclavé au milieu de terrains bâtis de maisons individuelles. Sa desserte s'effectue facilement depuis le Col du Listincone par la voie située au Sud du secteur.

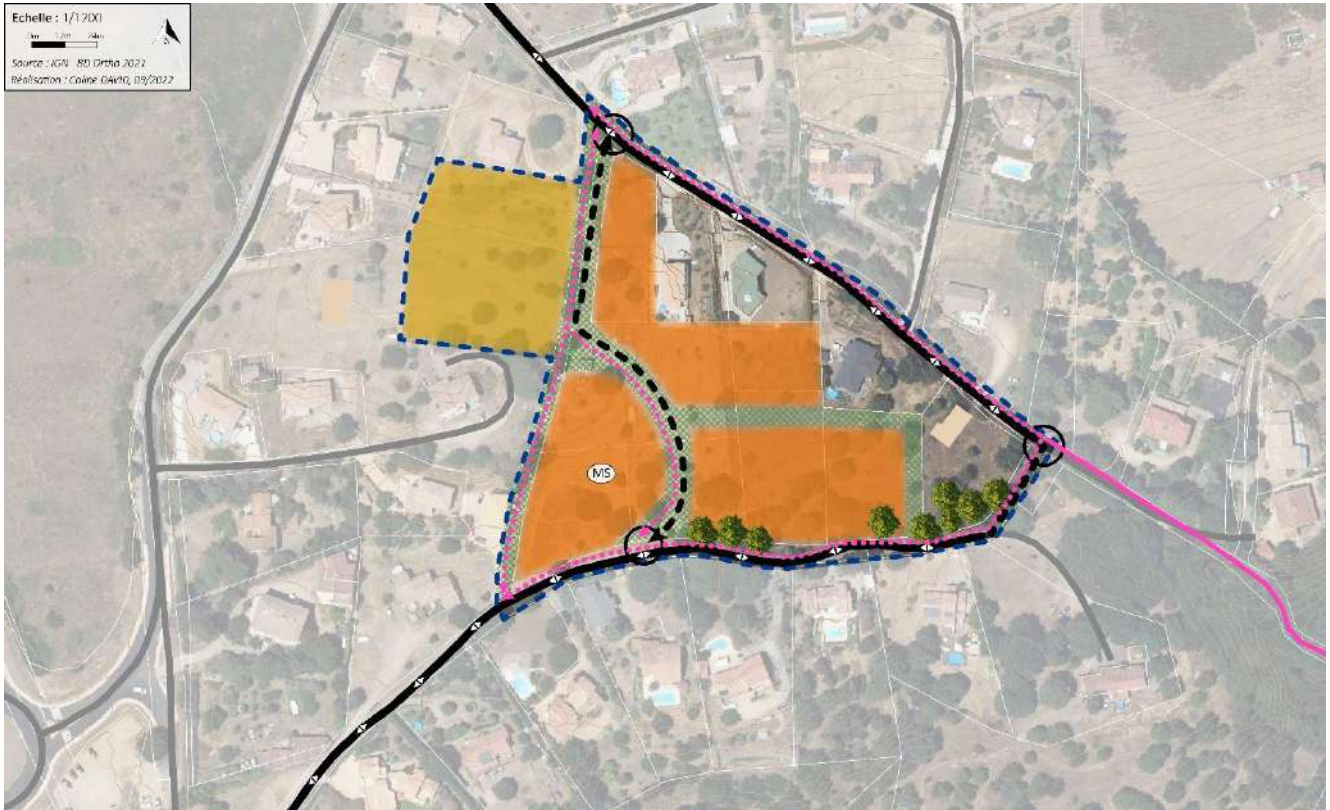
Les périmètres définis en orange et rouge sur les cartes d'OAP générales devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les périmètres définis en jaune sur les cartes d'OAP générales pourront être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.



















## LÉGENDE OAP LISTINCONE






### Éléments géographiques

-  Périmètre de l'OAP
-  Parcellaire
-  Courbes de niveau (1m)

### Accessibilité

-  Voies principales à double sens existantes
-  Voies secondaires à double sens existantes
-  Voies à réaménager en double sens
-  Voies à créer
-  Intersection à aménager
-  Liaisons piétonnes à valoriser
-  Liaisons piétonnes à créer

### Formes et compositions urbaines

-  Habitat individuel de plain-pied (densité minimale de 15 logements par hectare)
-  Habitat individuel en R+1 maximum (densité minimale de 20 logements par hectare)
-  Principe de mixité sociale
-  Traitement paysager
-  Végétation à préserver

## PROGRAMMATION –

Le secteur de l'OAP a pour principale vocation d'accueillir une offre de logements diversifiée.

- La création de logements individuels en R+1 maximum respectant une densité de 20 logements à l'hectare. Peuvent y être programmés 18 logements.
- Sur la partie Nord-Ouest, la création de logements individuels en plain-pied respectant une densité de 15 logements à l'hectare. Peuvent être programmés 6 logements sur ce secteur.
- Chaque opération de logements contiendra des places de stationnements adaptées.

**Au total, sur l'ensemble de l'OAP du Listincone, près de 37 logements peuvent être programmés.**

## INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE –

### Hauteur des bâtiments :

Pour les maisons individuelles et mitoyennes, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 afin de respecter la typologie urbaine existante, le tout tenant compte de la topographie environnante.

### Espace public :

Le secteur est actuellement dépourvu d'espaces publics, l'OAP vient mettre l'accent sur cette problématique afin de structurer une vie de quartier.

- Sur l'ensemble du secteur, les abords des opérations seront aménagés afin d'améliorer la qualité paysagère.
- Sur la partie Ouest du secteur, une voie sécurisée pour les piétons et mobilités douces sera aménagée pour améliorer la desserte du site. Des cheminements seront également aménagés le long des infrastructures routières.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE –

La mixité fonctionnelle n'est également pas présente sur le secteur à la seule exception du restaurant U Listincu situé au niveau du giratoire sur la RD81. L'ambition de l'OAP est d'améliorer l'offre commerciale du secteur, en rendant possible la création d'un point de vente pour les producteurs locaux sur le secteur. Il permettra non seulement de valoriser l'agriculture locale, mais également de proposer une nouvelle offre commerciale de proximité.

La mixité sociale n'est actuellement pas présente dans le quartier. La mairie entend améliorer l'offre à l'échelle communale par la création de logements communaux à Volpaja et souhaite en faire de même sur le secteur du Listincone. Afin de permettre aux plus modestes de pouvoir se loger sur la commune, l'OAP prévoit :

- Un programme de logements sous forme de petit habitat individuel prévoyant un quota de logements communaux locatifs à loyer encadré.

## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET QUALITÉ DE VIE –

Le cadre de vie du quartier est particulièrement agréable, l'OAP prévoit d'en tenir compte et de le préserver au sein du secteur. Pour ce faire, il est prévu :

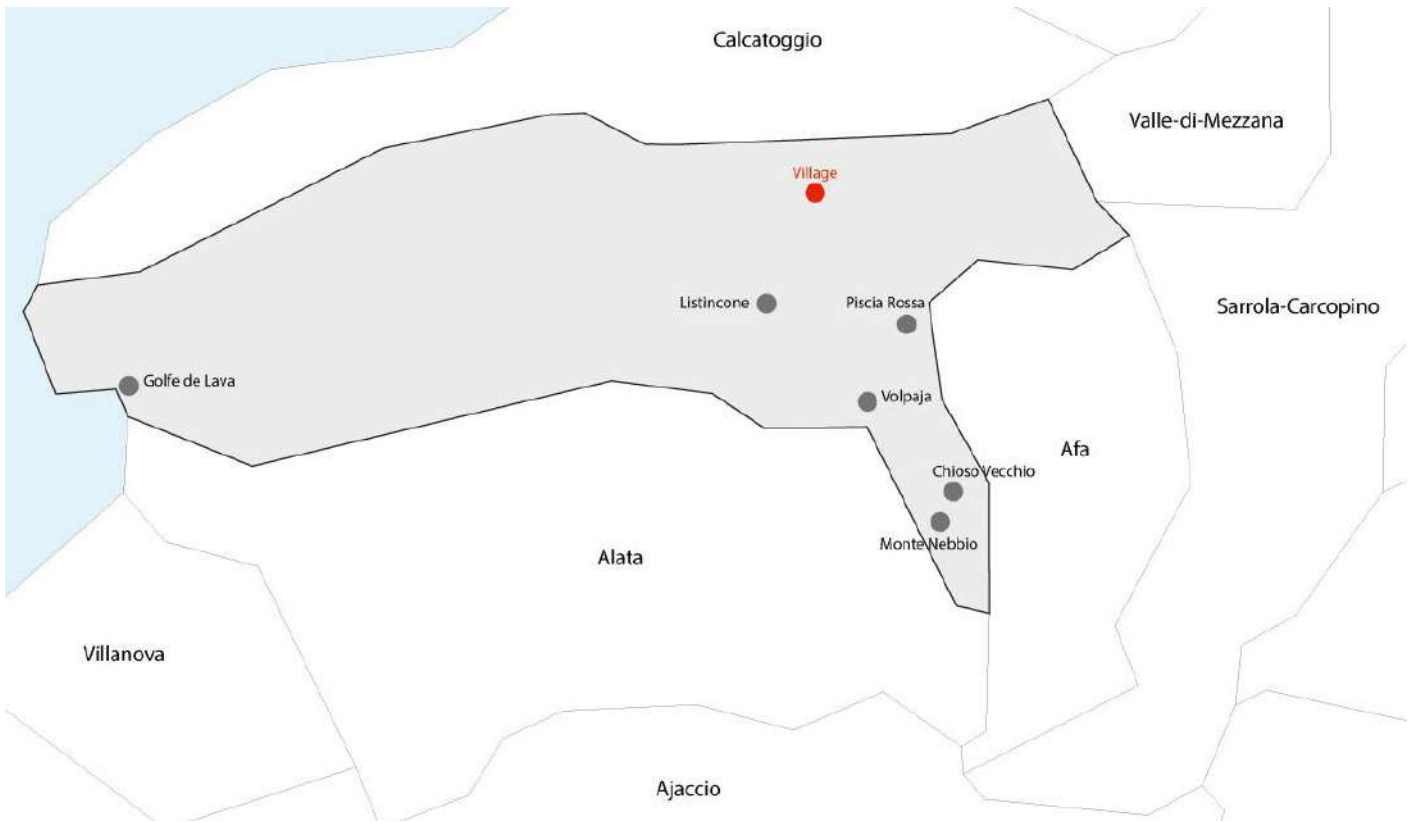
- L'aménagement de véritables espaces publics végétalisés sur l'ensemble du quartier, préservant notamment la végétation existante. Il se présentera à la fois comme un espace récréatif pour les petits et les grands, mais également comme un îlot de fraîcheur de proximité en été. Ces espaces verts ont un impact positif sur la santé de la population.
- La limitation des risques, notamment en termes de ruissellement des eaux pluviales. En dehors des superficies impactées par les bâtiments de logement et les axes routiers, une attention particulièrement est portée sur l'aménagement d'espaces perméables pouvant absorber ces eaux de pluies et limiter le ruissellement. Le relief du site pourrait conduire à un écoulement vers l'Est du secteur. Aucun risque inondation n'est néanmoins relevé sur le site ou aux abords.

### ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE –

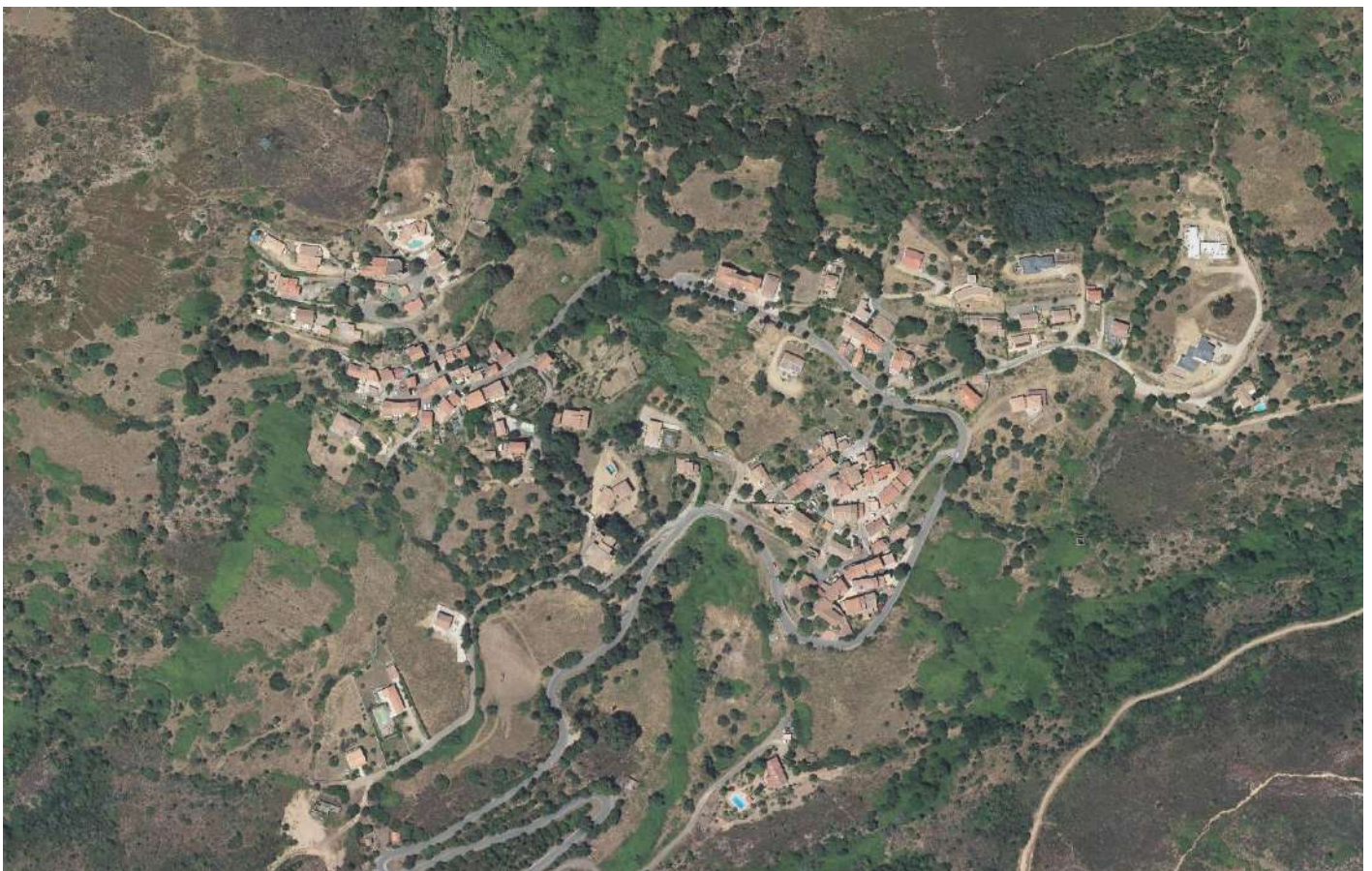
Facilement accessible par la RD81 et le giratoire du Listincone à proximité immédiate du secteur, l'OAP entend améliorer la desserte interne par :

- Le réaménagement des deux axes bordant le secteur au Nord comme au Sud. Ces axes sont actuellement trop étroits et se retrouveraient engorgés en cas d'augmentation significative de la fréquentation. Ces deux axes sont actuellement des impasses et ont vocation à être raccordées pour permettre une meilleure accessibilité.
- La création d'un axe routier à double sens desservant le secteur du Nord au Sud en suivant les courbes de niveau.
- L'aménagement de carrefours sécurisés aux extrémités de ces nouveaux axes.
- L'amélioration de l'accessibilité piétonne avec la création d'un axe piéton sécurisé sur le secteur mais également aux abords des axes routiers existants et futurs. Ces derniers auront pour but de faire la liaison avec les chemins existants mais également avec le futur arrêt de bus au Listincone prévu par la CAPA.
- La création d'espaces de stationnement au sein du secteur dans le cadre des opérations de logements. Ces espaces de stationnement seront perméables.





## OAP VILLAGE



## OAP Appietto – Village

Le secteur du Village, situé dans les hauteurs de la partie Nord de la commune, est la poche urbaine la plus ancienne de la commune. Accessible depuis la RD581 au Col du Listincone, il est composé des deux hameaux historiques de la commune : le Marchesaccio et la Teppa. Ces deux anciens hameaux forment le Village de la commune qui occupe ainsi une place historique et patrimoniale. Il prend la forme des villages corses avec d'anciens bâtiments et bâtisses présentant une densité importante. Autour de ces centres anciens, s'est développée une urbanisation plus moderne sous la forme de maisons individuelles. On y retrouve également les fonctions administratives de la commune de par la présence de la mairie et de l'école élémentaire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Village vise à conforter cette place historique en mettant en valeur le patrimoine local. Elle vise également à structurer l'armature urbaine grâce à des espaces publics de qualité.

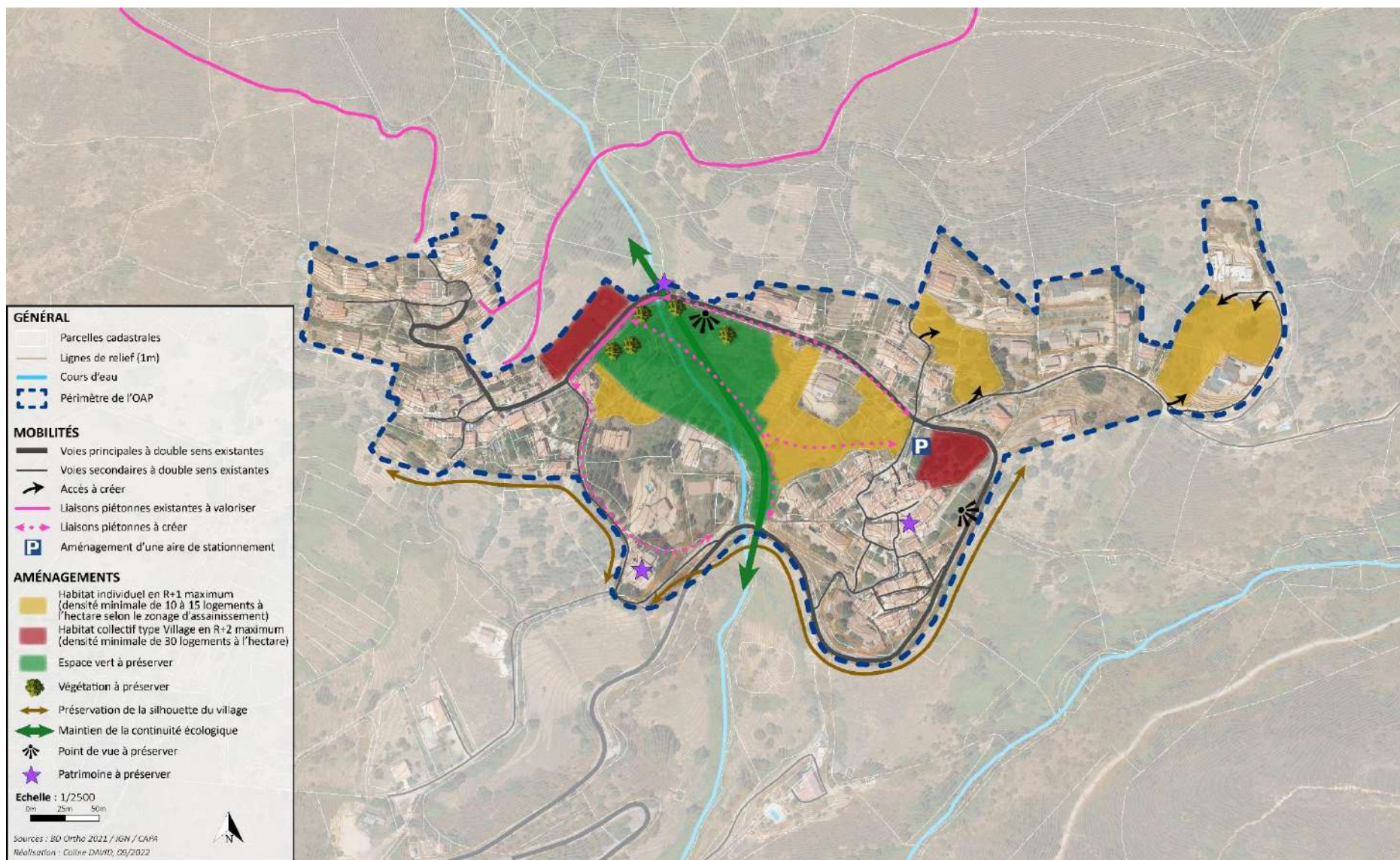
Le secteur du Village possède une trame viaire principale excellente grâce à la RD581. Néanmoins, les axes routiers secondaires sont trop étroits. Pour faciliter les déplacements piétons, l'OAP vise à aménager des trottoirs et axes dédiés.

L'OAP entend apporter une offre de logements aussi bien en périphérie et qu'au sein du Village. Cette dernière prendra la forme de maisons individuelles correspondant à l'identité architecturale du secteur. Soucieuse des problématiques climatiques, l'OAP entend mettre en œuvre une urbanisation limitant les impacts sur l'environnement et favorisant l'utilisation de matériaux locaux pour les constructions. Compte tenu du relief de la zone, elle intègre également les risques d'écoulement des eaux pluviales.

Les périmètres définis en orange et rouge sur les cartes d'OAP générales devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les périmètres définis en jaune sur les cartes d'OAP générales pourront être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.





## PROGRAMMATION –

Le secteur de l'OAP a pour principale vocation d'accueillir une offre résidentielle.

- La création de plusieurs logements de type maisons individuelles sur l'ensemble du secteur. Peuvent y être programmés 25 logements sous la forme de maison individuelle en R+1.
- La création de plusieurs opérations de logements individuels sous la forme typique du village. Peuvent y être programmés une dizaine de logements.
- L'OAP générale prévoit la préservation de l'espace vert central au Village. Il s'agit actuellement d'un espace vert considérable dans le paysage du quartier. La volonté est donc de le préserver et de le mettre en valeur, tout en créant un sentier de liaison mettant en valeur les lavoirs le long de la ripisylve du cours d'eau.

**Au total, près de 34 logements peuvent être programmés sur l'ensemble du secteur.**

## INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE –

Hauteur des bâtiments :

La hauteur des maisons individuelles en périphérie des centres historiques sera limitée R+1 afin de respecter la typologie urbaine existante et limiter l'impact sur l'environnement proche. La hauteur des maisons au sein des centres historiques sera quant à elle limitée à R+2 tout en respectant la typologie architecturale des villages corses.

Espace public :

L'OAP vient mettre l'accent sur la problématique des espaces publics en permettant :

- La création d'espaces publics de qualité, ayant un rôle de lieu de rencontres intergénérationnelles.
- L'aménagement de liaisons piétonnes et de trottoirs afin d'améliorer la desserte du quartier.

## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE –

Le secteur bénéficie d'un cadre de vie particulièrement agréable avec une vue notamment sur le Golfe d'Ajaccio et le Golfe de Lava. L'OAP prévoit de le préserver en :

- Permettant la préservation de l'espace vert en cœur de quartier en mettant en valeur la végétation et le cours d'eau existants.
- Évitant une minéralisation trop conséquente des sols pour permettre l'absorption des eaux de pluie et la création d'îlots de fraîcheur.

Aucun risque d'inondation n'est relevé sur le secteur ou à proximité.

## ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE –

Le secteur est accessible par la RD581 depuis le Col du Listincone, les liaisons piétonnes sont quant à elles peu présentes. Pour y remédier l'OAP prévoit :

- L'aménagement de trottoirs et d'axes piétons et doux au sein du village afin d'améliorer la desserte interne du quartier et notamment la liaison Marchesaccio-Teppa.