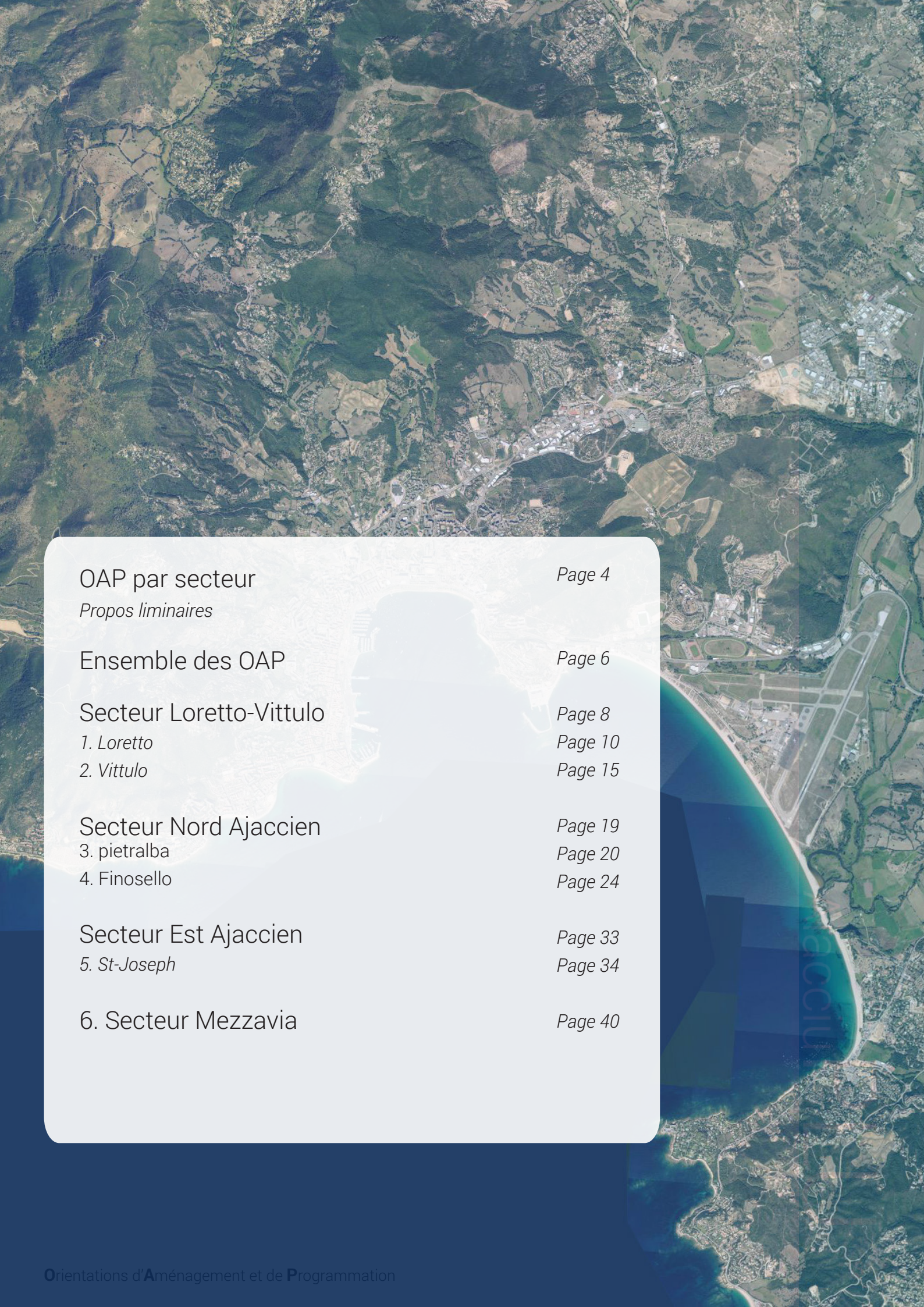
AIACCIUPLU

3.Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescription par DCM du	26/10/2015
Arrêt par DCM du	28/11/2018
Enquête publique du	du 15/07 au 30/08/20189
Approbation par DCM du ET exécutoire le	25/11/2019



Sommaire



OAP par secteur — *Page 4*

Propos liminaires

Ensemble des OAP — *Page 6*

Secteur Loretto-Vittulo — *Page 8*

1. Loretto — *Page 10*

2. Vittulo — *Page 15*

Secteur Nord Ajaccien — *Page 19*

3. pietralba — *Page 20*

4. Finosello — *Page 24*

Secteur Est Ajaccien — *Page 33*

5. St-Joseph — *Page 34*

6. Secteur Mezzavia — *Page 40*

OAP

Par secteur

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se déclinent par secteur géographique correspondant aux zones 2AU (à urbaniser fermées) et à une zone U, inscrites au zonage du PLU.

Chacun des secteurs a fait l'objet d'une étude de définition des premières orientations d'aménagement en fonction :

- des caractéristiques paysagères, bâti et historique du milieu, afin de préserver le caractère identitaire de chacun de ces périmètres,

- des nécessités pressenties en termes de mixité urbaine et de fonction et de qualité d'espace public,

- des grands projets à venir.

Ce sont donc des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui proposent une prise en compte des trois temporalités de l'aménagement du territore que sont : l'héritage et l'état existant, le court/moyen terme et le long terme.

Notons également, et c'est une prise de décision forte de la part de l'équipe municipale, qu'il a été convenu, pour l'ensemble des zones à urbaniser, de garantir une amélioration d'accès à la ville avant toute densification de ces secteurs.

C'est ainsi que la réalisation du prolongement de la rocade, la création du grand contournement Nord de la route d'Alata à la route de Mezzavia, ainsi que la mise en oeuvre du projet de voie de la Caldaniccia sont un préalable à l'ouverture de chacune des zones AU.

L'enjeu est de rétablir un principe phare de l'urbanisme qui a été jusqu'à ce jour «oublié» dans l'urbanisation ajaccienne : TRACER - LOTIR - BÂTIR. Il s'agit donc de tracer en premier lieu et à tout prix pour désenclaver une commune qui étouffe de ses dysfonctionnements routiers. Jusqu'à présent, Ajaccio s'est davantage préoccupée de produire de la construction dès lors que l'urgence est de rétablir un rapport apaisé de l'habitant à la ville, afin de garantir une nouvelle attractivité à la plus grande ville de Corse.

Tracer évoque cette grande échelle de la ville. Ce sont d'ailleurs trois principaux grands projets d'infrastructures routières qui sont prévus pour améliorer l'accès à la ville et à son arrière-pays.

Ensuite il s'agit de lôtir. Qu'est-ce que l'acte de lôtir? Il s'agit de positionner le fonctionnement de la ville à l'échelle d'un quartier et interroger la qualité de la forme urbaine. C'est une échelle plus resserée qui garantie, elle, la qualité de l'espace à l'échelle du résident. C'est tracer, là encore, les principes de desserte des ilôts qui seront voués à être densifiés ou, au contraire,

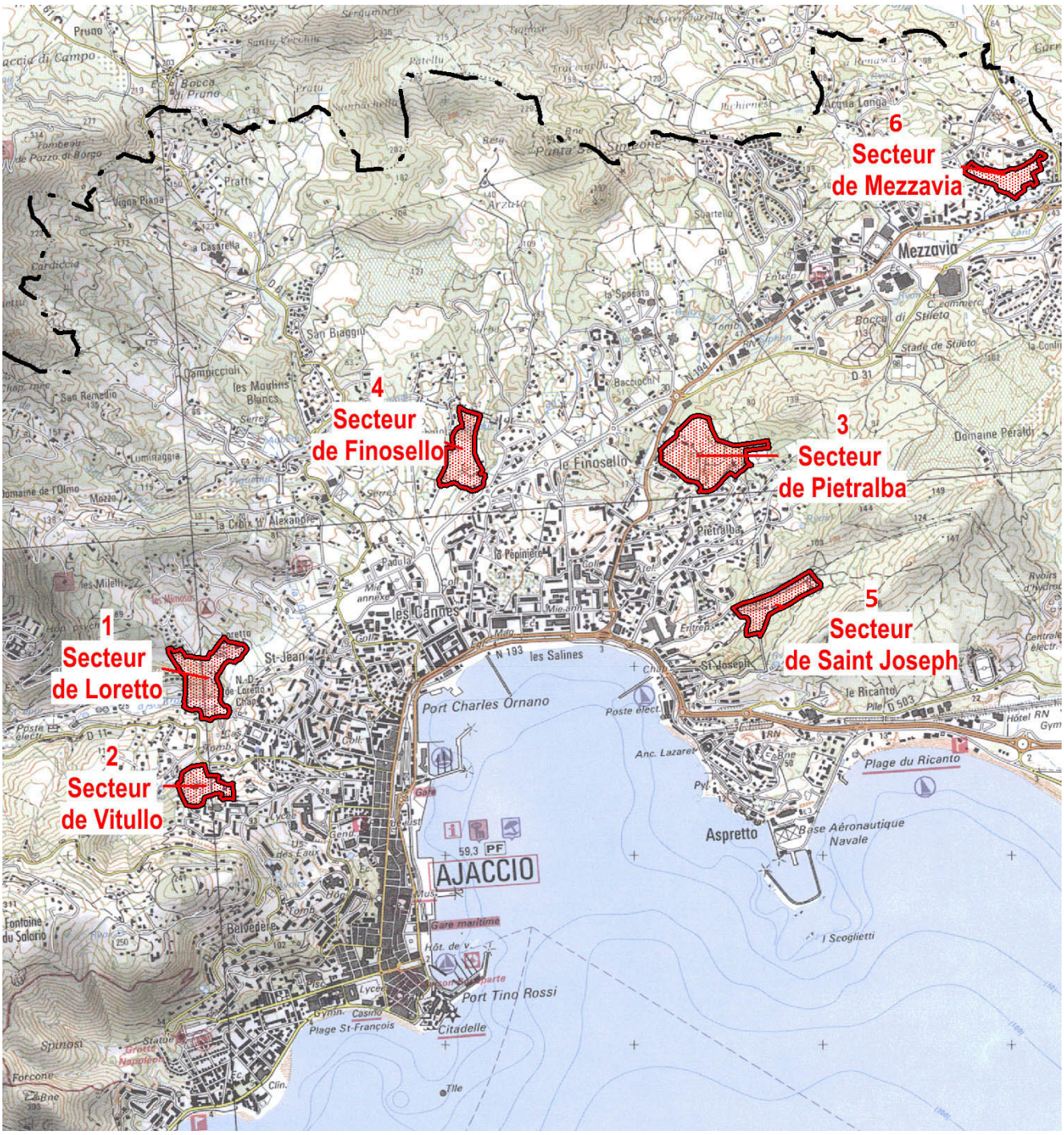
laissés libres de construction à des fins de valorisations paysagères ou agricoles. Un lot est donc le processus de division du sol à des fins qualitatives.

Enfin bâtir...et qu'on ne s'y trompe pas. Bâtir une ville ce n'est pas autmatiquement «construire». L'acte de bâtir entend bien évidemment définir la qualité de la construction : sa surface au sol, ses aspects extérieurs..., mais l'acte de bâtir c'est également proposer une nouvelle définition du non bâti! Un espace public, un square, un parc, un jardin partagé...l'ensemble de ces espaces doivent, tout comme ces espace bâtis, faire l'objet d'un dessin, d'un projet. La ville d'Ajaccio a souffert et souffre encore énormément de l'absence de qualité des espaces non bâtis. Les OAP ont a proposer et garantir cette qualité. Un espace libre n'est pas un espace «laissé libre» : un espace libre n'est pas un délaissé, il requière également de répondre à la qualité du milieu existant soit en l'accompagnant lorsque le milieu existant hérité est déjà de qualité, soit en proposant une nouvelle image des espaces non bâtis par l'introduction d'une nouvelle qualité. C'est dans cette veine qu'ont été construites les OAP. Aussi, c'est très naturellement que les autorisations d'urbanisme qui concerneront ces secteurs devront proposer de vrais projets d'espaces qui ne seront pas seulement «verts» ou «libres», mais qui seront surtout dessinés et accessibles. Ainsi, il sera demandé que la conformité d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée à la réalisation de ces espaces «ouverts».

Nous avons abordé surtout la notion d'aménagement, pour conclure cette introduction, juste un mot sur l'idée de «programmation» de ces OAP. Nous sommes encore actuellement en processus de «sortie» de l'héritage de la Charte d'Athènes qui faisait prévaloir le zonage comme établissements humains : une zone pour habiter, une zone pour travailler, une zone pour s'amuser. C'est ce que souhaite un Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de ne pas se tromper sur la notion de «planification» : nous ne sommes pas ici dans une liste de fonction à remplir et de surfaces à respecter. Il s'agit bien d'orienter, d'accompagner et non de «dicter» l'urbanisme à venir. Les programmations proposées font l'esquisse des fonctions des espaces bâtis et non bâtis. Elles sont importantes dans la mesure où c'est bien souvent la programmation qui entend garantir l'idée de «centralité» des espaces urbains. Programmer les espaces, c'est garantir «l'urbanité» de l'urbanisme : assurer une domestication des espaces bâtis et non bâtis.

Il convient pour l'ensemble des zones à ouvrir à l'ubanisation de favoriser une diversité architecturale en organisant des concours d'architecture. La diversité architecturale devra garantir l'harmonie du projet.

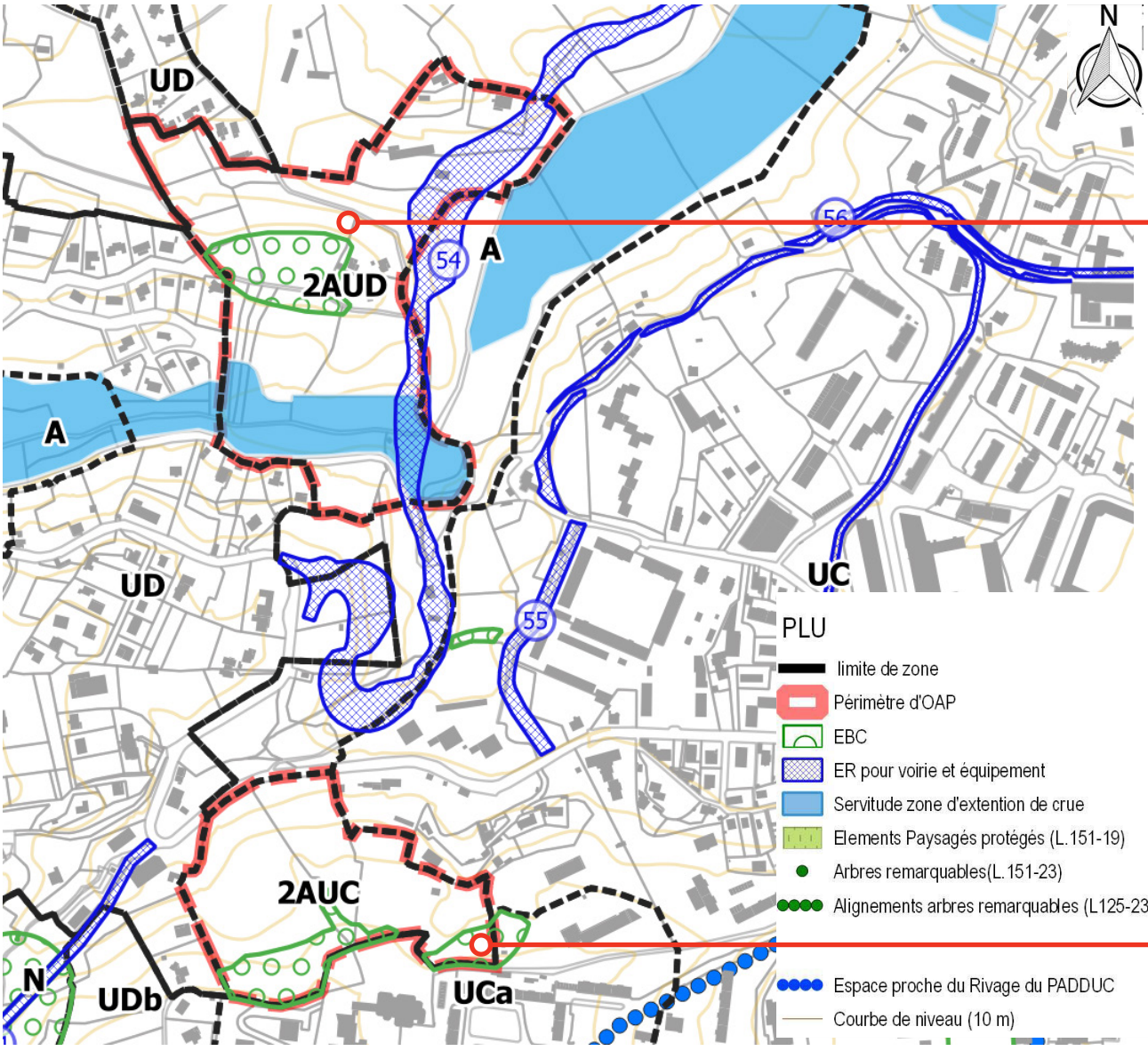
Ensemble des OAP


1
Secteur
de Loretto
2
Secteur
de Vitullo
3
Secteur
de Pietralba
4
Secteur
de Finosello
5
Secteur
de Saint Joseph
6
Secteur
de Mezzavia
AJACCIO
Port Charles Ornano
Port Tino Rossi
Plage du Ricanto
Aspretto
Base Aéronautique
Navale
Mezzavia
les Cannes
les Salines
St-Joseph
le Ricantu
Pietralba
le Finosello
Citadelle
Plage St-François
Belvedere
St-Jean
Anc. Lazaret
I Scoglietti

Secteur Loreto-Vittulo

Ce secteur de densification est en pertinence avec le prolongement de la rocade Ajaccienne depuis le Boulevard Abbé Recco jusqu'à la Rue du Vittulo, puis une création de voie depuis cette rue à l'Avenue de la Grande Armée. Les zones à urbaniser s'inscrivent donc dans une volonté amont de désenclavement de ce quartier ajaccien.

L'ouverture de ces zones 2AUD et 2AUC qui ponctuent le tracé de l'emplacement réservé 54 est conditionnée à la réalisation de ces infrastructures routières.



Ci-dessus extrait du plan de zonage du PLU.

Les deux zones à urbaniser sont impactées par le risque SEVESO (en lien avec le site GDF de Loretto). L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée au déplacement du site sur une parcelle voisine et à un encoffrage des sphères de stockage de gaz qui permettront de réduire notablement le risque et la zone des effets (passant de 1042 m à 200 m).

La zone à urbaniser 2AUD du Loretto comprend un EBC en partie centrale et jouxte des espaces déjà urbanisés par des lotissements de villas individuelles. Elle comprend plusieurs zones inondables et sera traversée par le prolongement de la rocade.

Cette zone comprendra une urbanisation résidentielle, typologie individuelle groupée avec mitoyenneté et pourra également accueillir quelques activités économiques de proximité, dont les nuisances seront faibles. Par ailleurs, certains secteurs feront l'objet d'une préservation de respirations et d'activtés économiques en lien avec l'agriculture urbaine (le site étant historiquement agricole), ainsi qu'en lien avec la qualité paysagère du milieu.

La zone à urbaniser 2AUC du Vittulo comprend un EBC en partie Sud et jouxte des espaces déjà urbanisés par des lotissements de villas individuelles et les grands ensembles des jardins de l'Empereur. Elle sera traversée par la création d'une nouvelle voie de communication entre l'Avenue de la Grande Armée et la route du Vittulo.

La zone est impactée par le risque de mouvement de terrain (aléa modéré ravinement).

Cette zone comprendra une urbanisation résidentielle de type petits collectifs et pourra également accueillir quelques activités économiques de proximité en RDC, dont les nuisances seront faibles. Par ailleurs, certains secteurs feront l'objet d'une préservation de respirations et d'activtés économiques en lien la qualité paysagère du milieu.

Au sein de cette zone la construction est admise sous condition de réalisation d'une étude géologique et géotechnique à la charge du maître d'ouvrage -en lien avec le risque mouvement de terrain



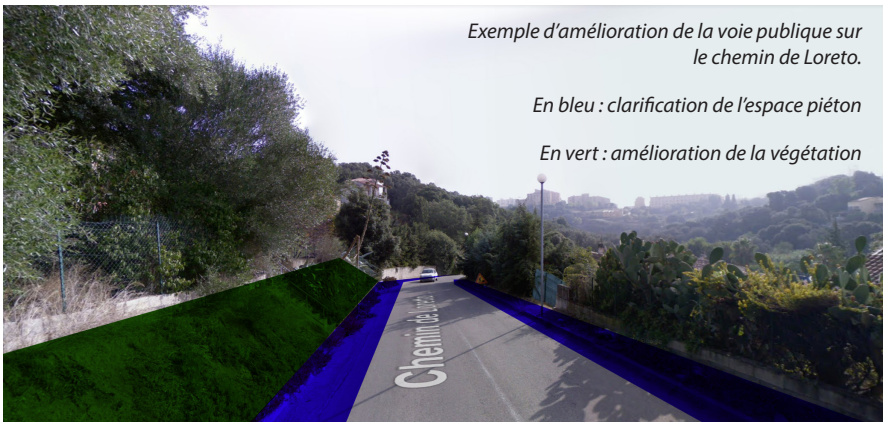
Ci dessus, l'OAP graphique pour la zone 2AUD du Loretto (schéma donné à titre indicatif)



Emplacement réservé 54 : prolongement de la rocade.

Le prolongement de la rocade devra comprendre un partage de voirie entendant la création de pistes cyclables et d'espaces piétons de part et d'autre de la chaussée. A ce titre, en dehors du gabarit de la chaussée et hors stationnement, le prolongement de la rocade comprendra un minimum de 5mètres de part et d'autre de la voie exclusivement dédiés aux mobilités douces. Dans le cas de la création d'une 2x2 voies, un terre-plein central de 5 mètres sera à prévoir pour les mobilités douces en plus des espaces réservés bilatéraux évoqués précédemment. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles comprendront des alignements d'arbres de hautes tiges tous les 5 mètres et des plantations arbustives régulières. Un mobilier et un éclairage urbain seront à prévoir. Le mobilier urbain comprenant des bancs et des corbeilles placés de manière régulière -tous les 15 mètres envion. L'éclairage public proposé sur ces espaces réservés aux mobilités douce sera différencié par rapport à l'éclairage de la chaussée). L'ensemble alignement arboré-mobilier-éclairage devra être traité de préférence en alignement les uns par rapport aux autres, afin de dégager au maximum les espaces voués aux piétons et aux cycles.

Tracés routiers existants. Les tracés routiers existants seront améliorés dans leur gabarit pour l'accueil des nouvelles populations. La chaussée aura une largeur d'au moins 6,3 mètres de manière à accueillir des automobiles à double sens ainsi qu'une piste cyclable également à double sens. Les bas-côtés seront aménagés de manière à accueillir les piétons sur une largeur de trottoir d'au moins 1,20m.

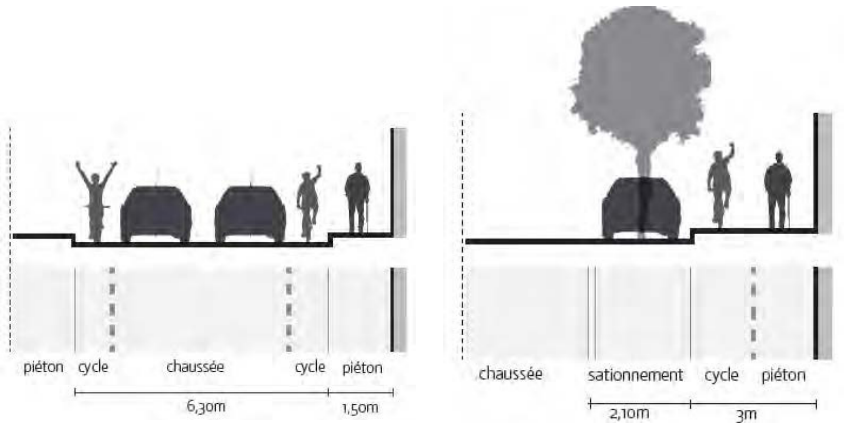


Exemple d'amélioration de la voie publique sur le chemin de Loreto.

En bleu : clarification de l'espace piéton

En vert : amélioration de la végétation

Dessertes routières à prévoir. Les nouvelles voies comprendront une chaussée de 6,30 mètres à double sens accompagnées de pistes cyclables. Des espaces de stationnement pourront être prévus en créneau le long des trottoirs. Les espaces piétons présenteront une largeur d'au moins 1,50m. Les cycles et les piétons pourront être traités sur un même couloir de 3 mètres, le cas échéant. (voir exemples ci-dessous, *source : charte urbaine des Cannes-Salines*)



Sentes piétonnes La structure viaire sera complétée par un réseau de passages piétons pouvant faire l'objet d'une desserte voiture en sens unique et réservée aux résidents, le cas échéant. Ces sentes piétonnes présenteront une largeur de 3,5m minimum. Il conviendra d'employer sur tout ou partie des sentes, des matériaux perméables et biosourcés. L'usage d'enrobé est proscrit sur ces voies piétonnes. Ces chemins ont pour but de relier les voies entre elles : les situations d'impasses sont interdites.





Accès aux ilôts bâtis Les accès aux ilots bâtis sont de préférence placés sur le réseau viaire secondaire et propose des accès différenciés entre les différents modes de déplacements.

Espace vert Zones inondables à laisser libres de toute construction. Assurer un maintien de la végétation existante et/ou la plantation de nouveaux sujets arborés et arbustifs.

Création d'un espace public de proximité.

Cet espace public est à dominante minérale de type «placette». Lorsqu'il se développe de part et d'autre de la voirie, l'espace public est «traversant» (continuité de matériaux de la place sur la chaussée) et se présente en plateau traversant (absence de rupture de niveau entre les deux parties de place).Comme pour les sentes piétonnes et en pertinence avec les matériaux déjà employés pour celles-ci, tout ou partie des matériaux employés seront bio-sourcés et perméables. Cet espace public comprend un éclairage public, un mobilier urbain (bancs et corbeille) et une oeuvre particulière (fontaines, sculpture, monument...) ainsi que la plantation d'arbres de hautes tiges remarquables.





Espace bâti

Les espaces bâtis sont des espaces résidentiels et économiques de faible nuisance (environnementale et sonore). A ce titre, les espaces économiques, s'ils existent, s'implantent en RDC des constructions. Les espaces bâtis s'alignent de préférence sur les espaces publics (voies et places) L'espace bâti tient compte de la topographie et des qualités paysagères du site (végétation, aménagement en terrasses...). Ainsi, il est préférable de prévoir une implantation du bâti en amont de la parcelle et de préserver la végétation pré-existante. La typologie du bâti attendue est de type individuel groupé formant mitoyenneté sur au moins une de ses limites parcellaires : maisons jumelles, maisons en bande... Sa hauteur maximale est un R+1 et 8 mètres à l'égoût à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Il convient pour l'ensemble de la zone 2AUD de favoriser une diversité architecturale en organisant des concours d'architecture. La diversité architecturale devra garantir l'harmonie du projet.

Exemples d'espaces bâtis : logements individuels présentant une mitoyenneté. De la maison en bande à la maison jumelle







Espace vert de loisirs. Un espace vert déjà boisé est à préserver dans ce secteur. Cet espace sera à vocation de loisirs et pourra proposer un projet économique en lien avec son milieu naturel. Tout projet de déboisement fera l'objet d'un état des lieux des sujets végétaux existants, afin de préserver les sujets les plus remarquables (le cas échéant). Tout projet de déboisement fera l'objet d'un état des lieux des sujets végétaux existants, afin de préserver les sujets les plus remarquables (le cas échéant).




Exemple d'exploitation lucrative des espaces verts à destination de loisirs : un parc «land-art» et un parc avec un gîte de type «cabanes»

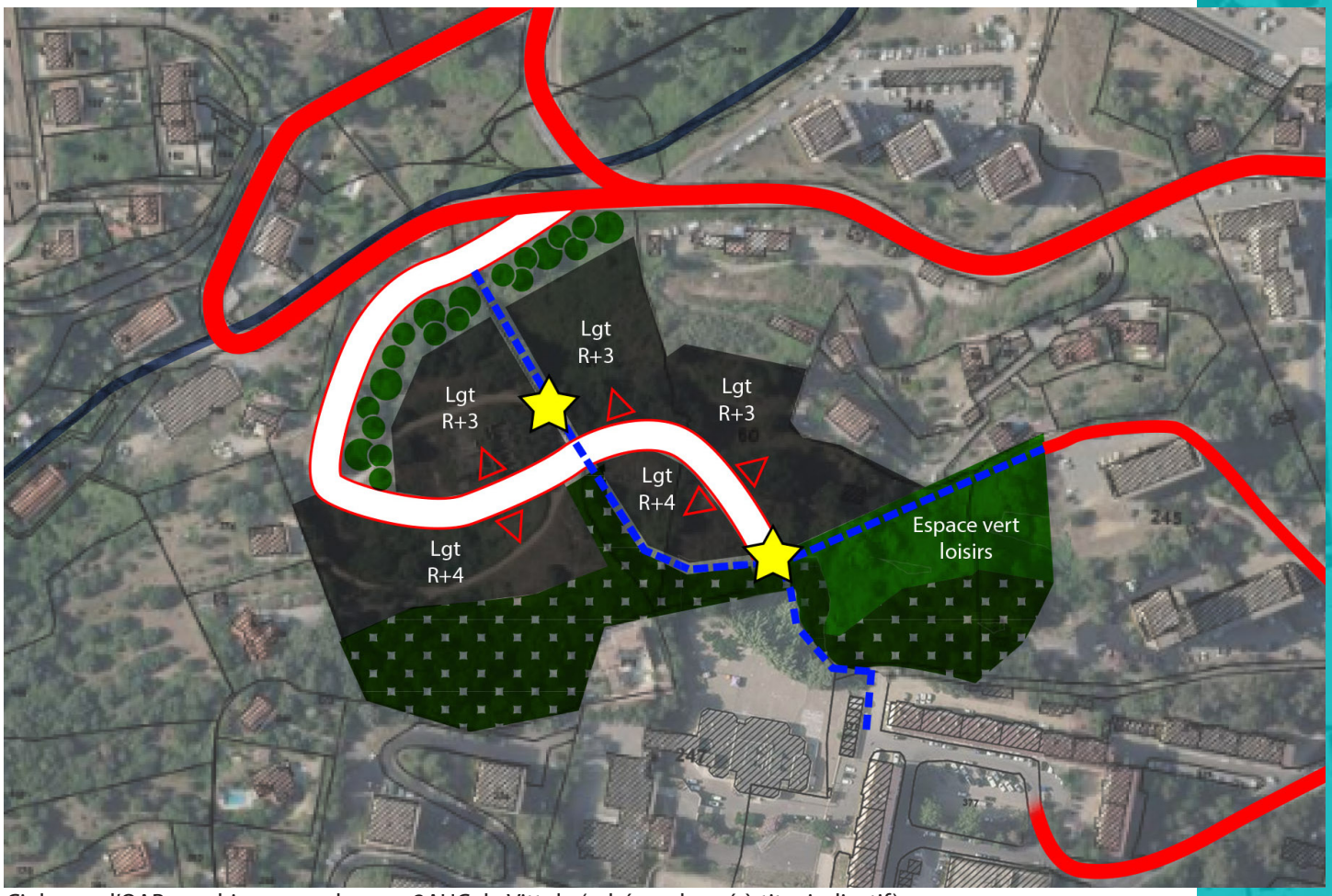
Jardins. Des jardins sont prévus dans le secteur : ils sont une réponse aux zones inondables d'une part et au caractère historique agricole du secteur d'autre part. Situés en périphérie des secteurs bâtis, ils ont pour vocation à être cultivés et sont inconstructibles. Ils peuvent néanmoins, prévoir des constructions légères dont l'usage est en lien étroit avec les activités de culture et d'accueil d'un public, le cas échéant (pour un projet de jardins partagés ou collectifs par exemple). Ces constructions ne pourront toutefois dépasser 25m2 au sol et plus de 33% de la surface totale de la zone identifiée sur l'OAP (trois zones identifiées).





Exemple de jardins cultivés en milieu urbain

Espaces boisés classés. (se reporter au règlement)



Ci dessus, l'OAP graphique pour la zone 2AUC du Vittulo (schéma donné à titre indicatif)

Création de voirie interne

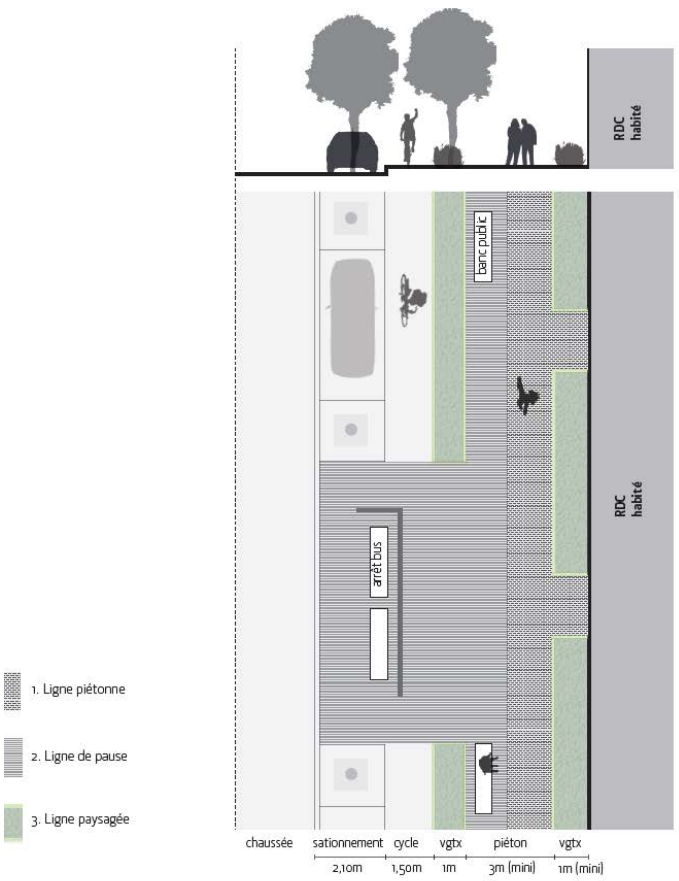
La voie aura une largeur minimale de 6 mètres et comprendra de part et d'autres les aménagements nécessaires à :

- la création d'une ligne végétale arborée sur une largeur de 1,5m minimum, comprenant l'ensemble du mobilier urbain et de l'éclairage public,

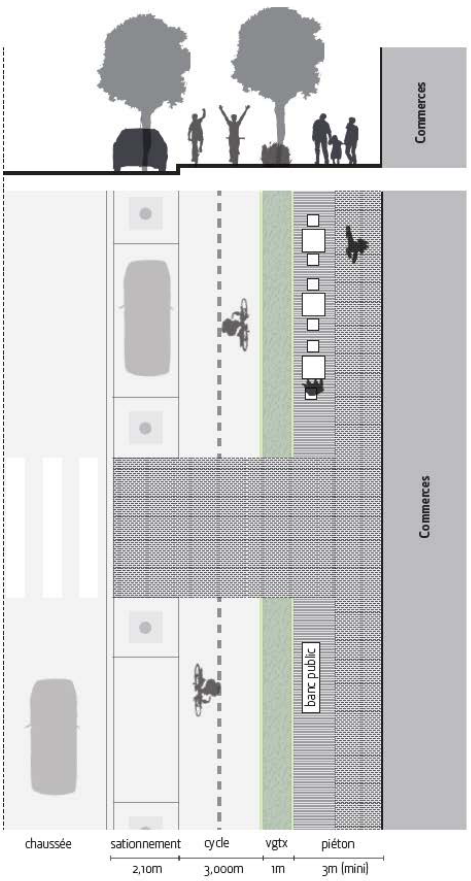
- la création d'une piste cyclable et d'un espace piéton confortable : 1,5m de largeur par couloir de cycles et 3 mètres pour les piétons.

Tracés routiers existants. Les tracés routiers existants seront améliorés dans leur gabarit pour l'accueil des nouvelles populations. La chaussée aura une largeur d'au moins 6,3 mètres de manière à accueillir des automobiles à double sens ainsi qu'une piste cyclable également à double sens. Les bas-côtés seront aménagés de manière à accueillir les piétons sur une largeur de trottoir d'au moins 1,20m.

Sentes piétonnes La structure viaire sera complétée par un réseau de passages piétons pouvant faire l'objet d'une desserte voiture en sens unique et réservée aux résidente, le cas échéant. Ces sentes piétonnes présenteront une largeur de 3,5m minimum. Il conviendra d'employer sur tout ou partie des sentes, des matériaux perméables et biosourcés. L'usage d'enrobé est proscrit sur ces voies piétonnes. Ces chemins ont pour but de relier les voies entre elles : les situations d'impasses sont interdites. L'enjeu dans ce cas est d'offrir une porosité entre les quartiers adjacents et les nouveaux ilôts bâtis. Les déplacements piétons sont ponctués d'espaces publics.



Plan et coupe de principe sur l'espace public en lien avec des RDC habités.



Plan et coupe de principe sur l'espace public en lien avec des commerces.



Il convient pour l'ensemble de la zone 2AUC de favoriser une diversité architecturale en organisant des concours d'architecture. La diversité architecturale devra garantir l'harmonie du projet.

Accès aux ilôts bâtis Les accès aux parcelles se font directement depuis la voie créée. La desserte interne prendra le soin d'aménager la voirie de manière à signaler la présence du piéton et des cycles.

Espace vert Epaisseur végétale à maintenir et à planter de nouveaux sujets arborés et arbustifs. Elle se situe en aval du site (au Nord) et établit une interface avec la rue du Vittulo et la nouvelle voie, mais signifie également le caractère de fond de vallon par la présence de végétation (cf. Cours d'eau présent en aval du site).

Création d'un espace public de proximité. Cet espace public est à dominante minérale de type «placette». Lorsqu'il se développe de part et d'autre de la voirie, l'espace public est «traversant» (continuité de matériaux de la place sur la chaussée) et se présente en plateau traversant (absence de rupture de niveau entre les deux parties de place).Comme pour les sentes piétonnes et en pertinence avec les matériaux déjà employés pour celles-ci, tout ou partie des matériaux employés seront bio-sourcés et perméables. Cet espace public comprend un éclairage public, un mobilier urbain (bancs et corbeille) et une oeuvre particulière (fontaines, sculpture, monument...) ainsi que la plantation d'arbres de hautes tiges remarquables.

L'espace public à créer en coeur d'ilôt recevra des jeux d'enfants.

Espace bâti. Les espaces bâtis sont des espaces résidentiels et économiques de faible nuisance (environnementale et sonore). A ce titre, les espaces économiques, s'ils existent, s'implantent en RDC des constructions.

Les espaces bâtis s'alignent de préférence sur les espaces publics (voies et places) mais peuvent présenter des retraits dans une limite de 5 mètres par rapport à la voie nouvellement créée. L'espace bâti tient compte de la topographie et des qualités paysagères du site (végétation, aménagement en terrasses...). La typologie du bâti attendue est de type petits collectifs.

Ses hauteurs maximales sont R+3 et 14 mètres à l'égoût à partir du point le plus bas du terrain naturel et R+4 et 17 mètres à l'égoût à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Le RDC présentera une hauteur de 4 mètres minimum et pourra se présenter en retrait oiu en saillie par rapport aux étages supérieurs. Dans le cadre d'un retrait, celui-ci ne pourra pas excéder 1,5m. Dans le cadre d'une saillie par rapport aux étages supérieurs, elle ne pourra excéder 3 mètres de profondeur et sa toiture sera impérativement accessible depuis un logement. Le dernier niveau pourra faire l'objet d'un retrait de façade dans une limite de 3 mètres de profondeur.

Le front bâti devra présenter un séquençage de l'alignement de façade tous les 30m. Les façades aveugles (sans ouvertures) sont proscrites. Les ouvertures, pour chacune des façades, présentent un rythme et une composition d'ensemble devant faire l'objet d'une véritable recherche architecturale.

Espace vert de loisirs. Un espace vert est à préserver dans ce secteur. Cet espace sera à vocation de loisirs et pourra proposer un projet économique en lien avec son milieu naturel.

Espaces boisés classés. (se reporter au règlement)

Exemples de typologies bâties formant illustrations aux propos ci-avant.







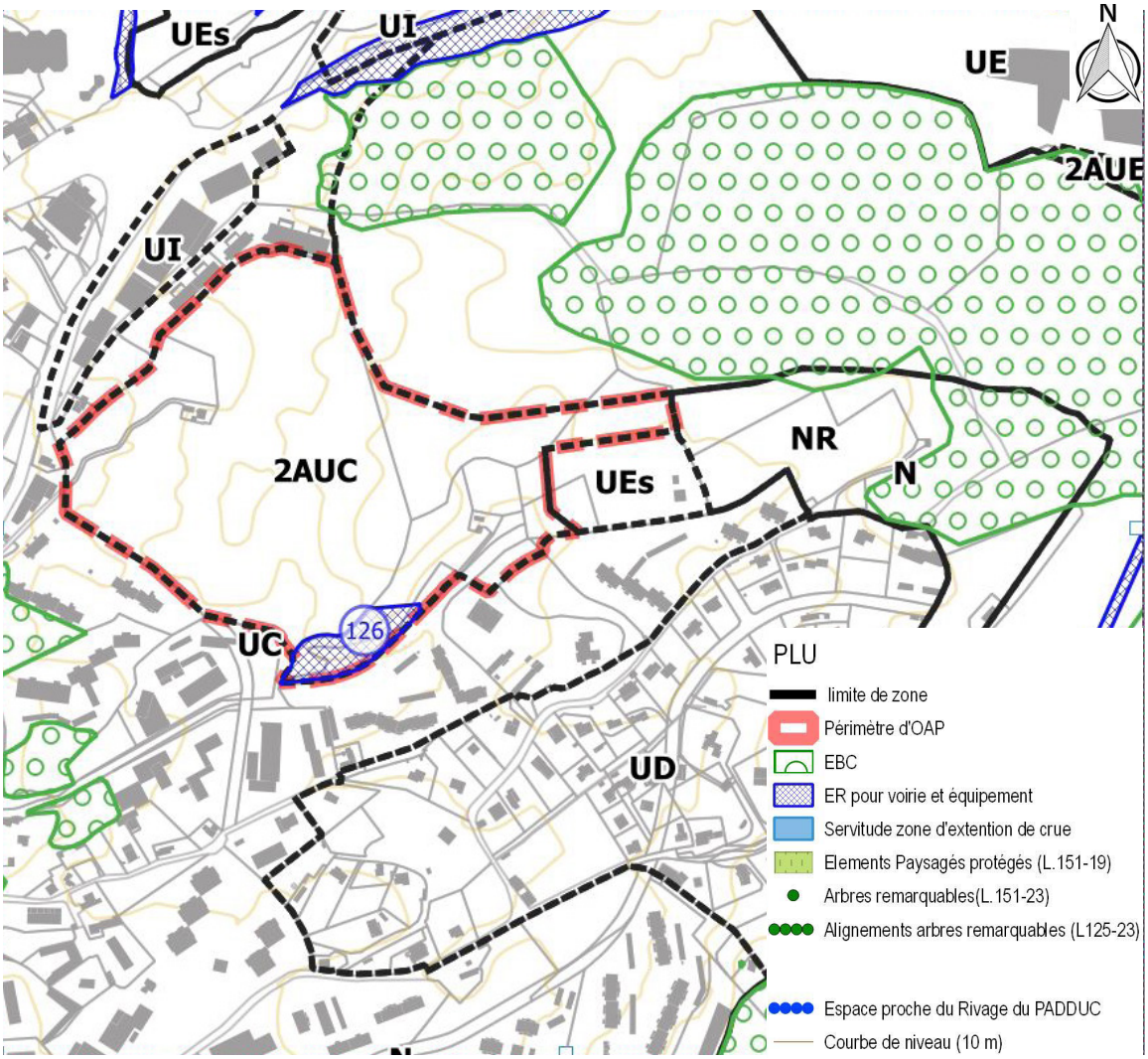
Secteur Nord Ajaccien

Les deux OAP à suivre recoupent les secteurs 2AU habitat voués à accueillir le plus de logements. Parce qu'elles répondent à un même principe d'aménagement, elles font l'objet d'une légende unifiée.

Secteur Pietralba

Ce secteur à urbaniser se situe entre le quartier de Pietralba et le Rond-point de Bodiccione. Surplombant l'avenue Noël Franchini avec lequel il entretient un décalage topographique important, ce secteur est actuellement mal desservi. L'emplacements réservé 126 désigne une des entrées principales de cet espace actuellement isolé par des terrains privés. Adossé au relief et au maquis, le site avoisine des immeubles dont la hauteur varie du R+4 au R+9, ainsi que le Stade Pierre Cahuzac à l'Est. La zone est impactée par le risque d'inondation.

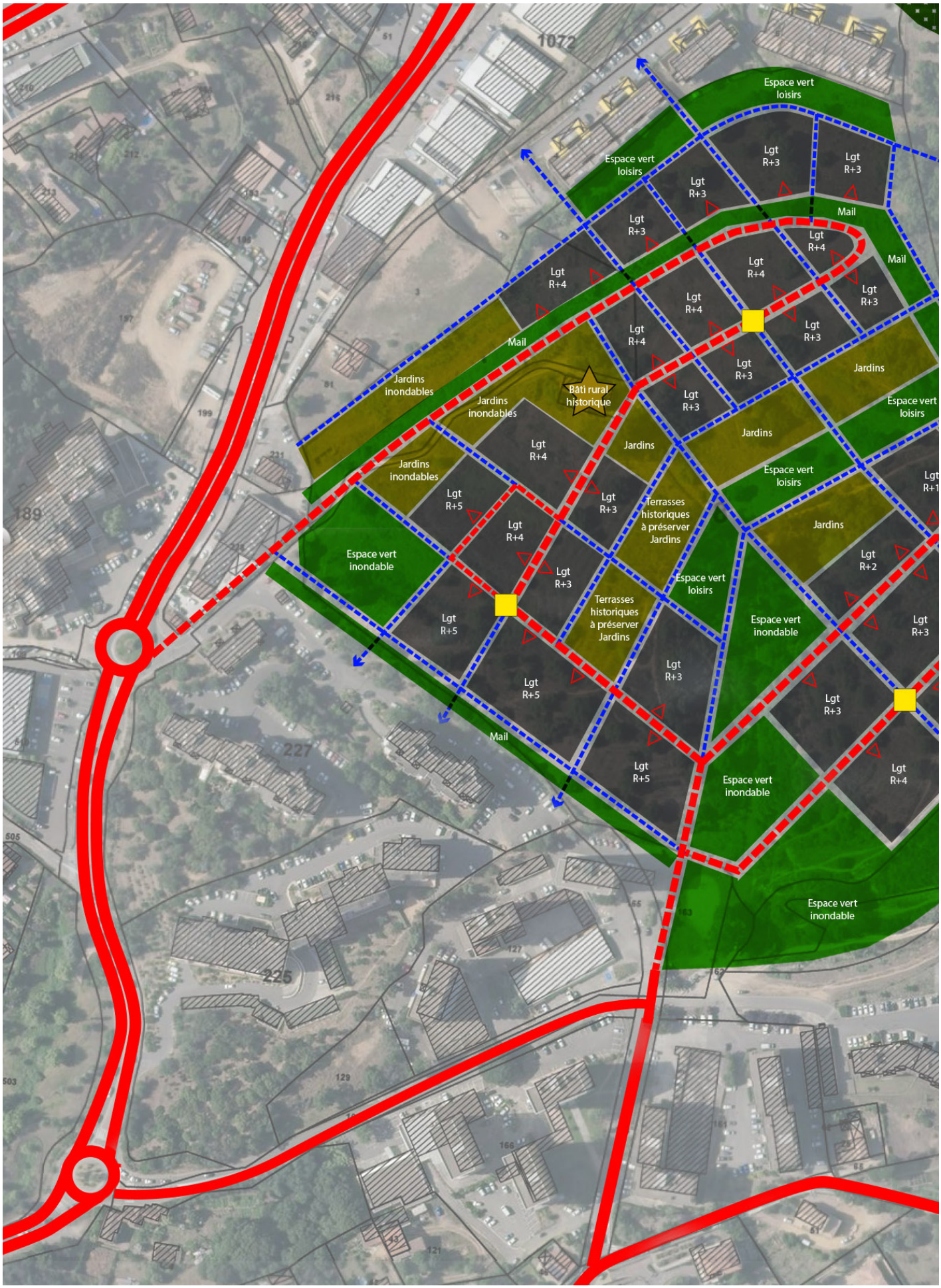
L'ouverture de cette zone 2AUC est conditionnée à la réalisation des accès depuis la Rue Martin Borgomano.

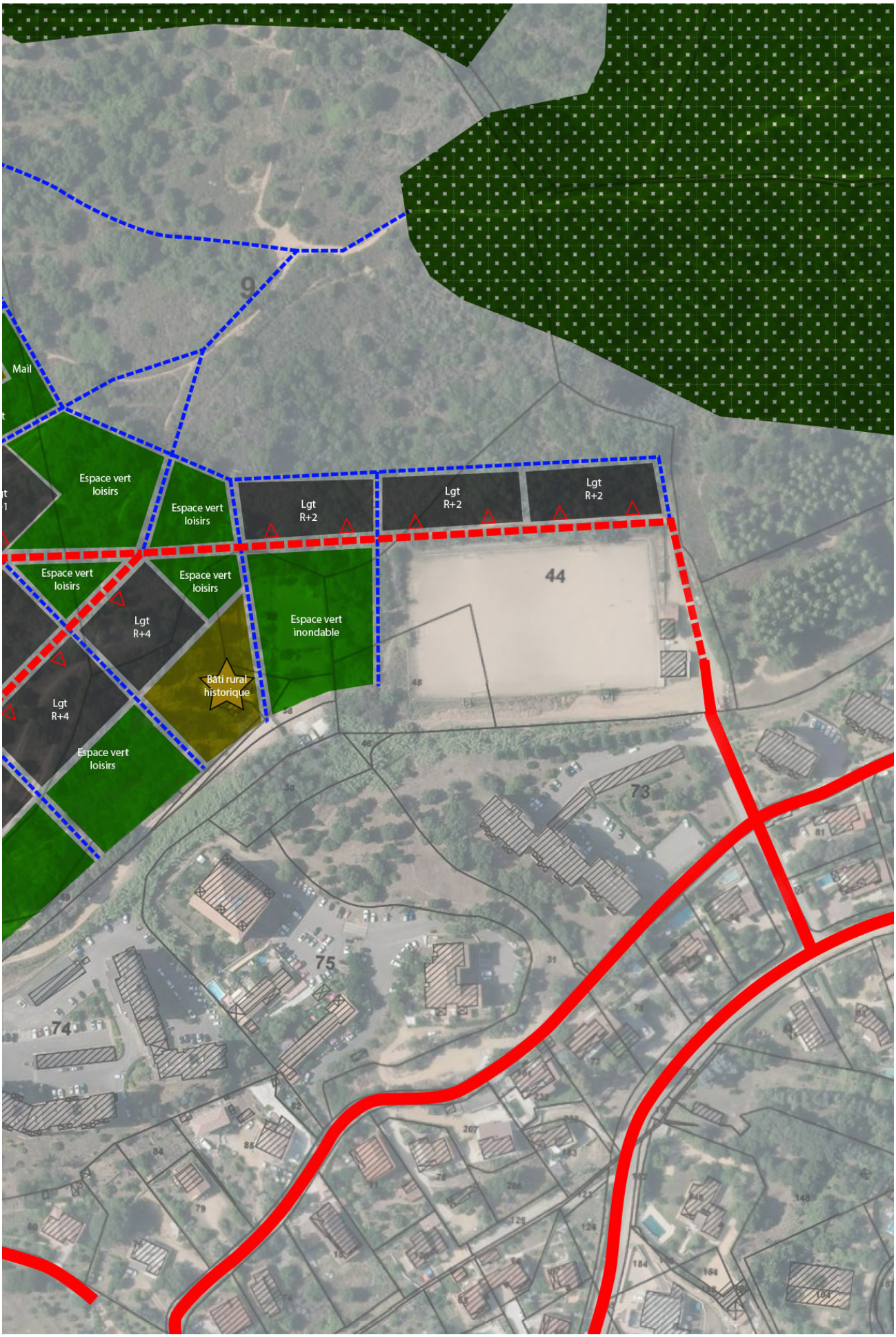


Ci-dessus extrait du plan de zonage du PLU



Ci -dessus : périmètre de la zone 2AUC sur la photo aérienne du secteur


Espace vert loisirs
Espace vert loisirs
Lgt R+3
Lgt R+3
Lgt R+3
Mail
Lgt R+4
Mail
Lgt R+4
Lgt R+4
Lgt R+3
Lgt R+4
Lgt R+3
Lgt R+3
Mail
Jardins inondables
Bâti rural historique
Jardins inondables
Jardins
Espace vert loisirs
Lgt R+4
Jardins
Jardins
Espace vert loisirs
Jardins inondables
Lgt R+5
Lgt R+4
Lgt R+3
Terrasses historiques à préserver Jardins
Jardins
Espace vert inondable
Lgt R+3
Espace vert loisirs
Lgt R+2
Lgt R+5
Terrasses historiques à préserver Jardins
Espace vert inondable
Lgt R+3
Lgt R+5
Lgt R+3
Lgt R+3
Mail
Lgt R+5
Espace vert inondable
Lgt R+4
Espace vert inondable

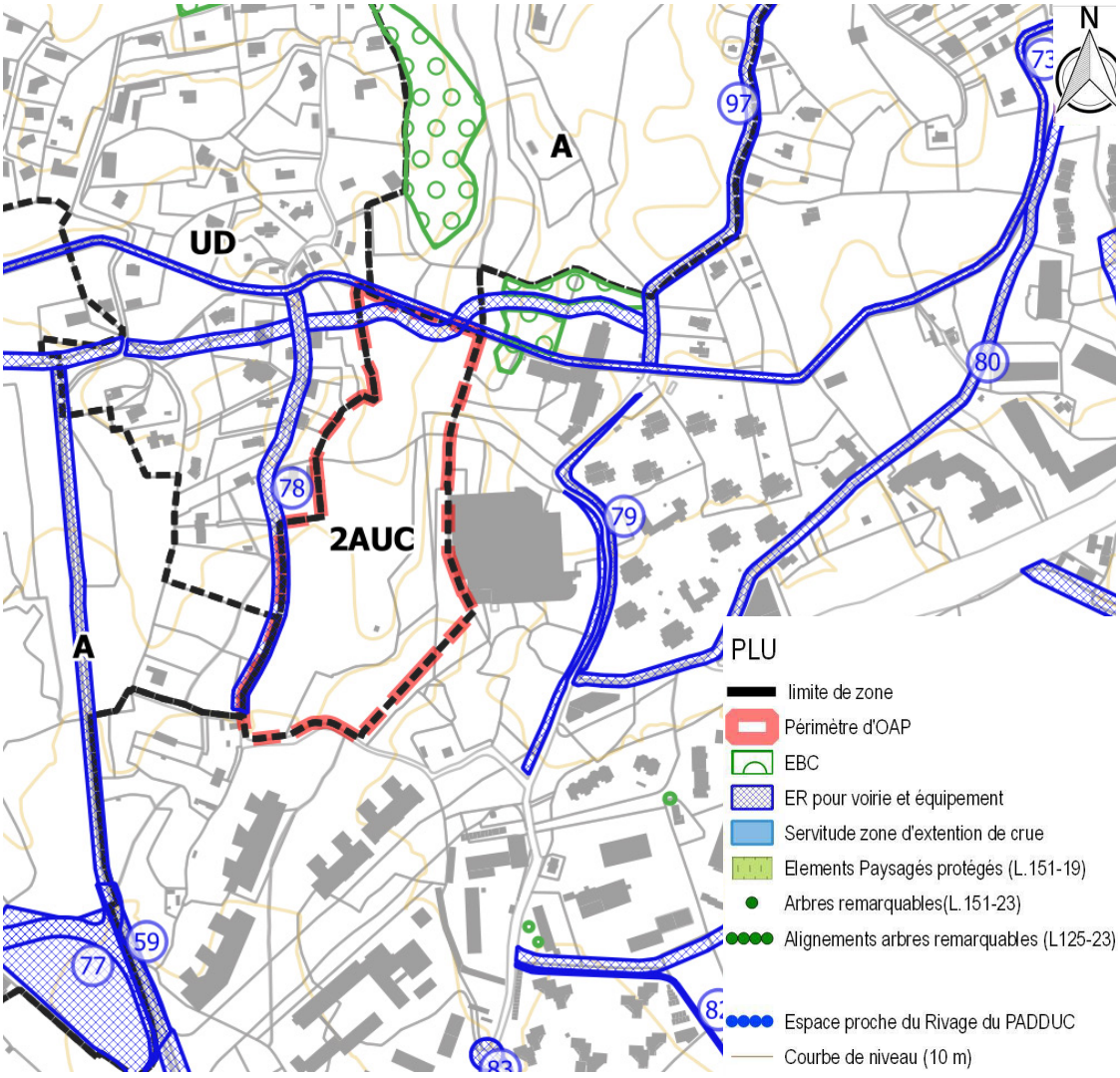


Ci dessus, l'OAP graphique pour la zone 2AUC de Pietralba (schéma donné à titre indicatif)

Secteur Finosello

l'ouverture à l'ubaniser de la zone 2AUC du Fino est conditionné à la réalisation de la rocade supérieure Ce secteur à urbaniser se situe au Nord de la rocade d'Ajaccio. Ce secteur fait l'objet de plusieurs projets de la ville en termes d'infrastructures. Plusieurs emplacements réservés (78, 79, 73, 97..) donne une réponse à l'absence actuelle de réseaux structurants et traversants. Le site est enserré entre un contexte résidentiel de type villa individuelle RDC/ R+1 à l'Ouest, collectifs sociaux au Sud R+7, ainsi qu'un espace commercial à l'Est. Au Nord, des espaces agricoles comprennent quelques espaces boisés classés. La zone est impactée par le risque d'inondation.

L'ouverture de cette zone 2AUC est conditionnée à la réalisation de l'élargissement du chemin d'Erbajolo et la création de la rocade supérieure reliant la route d'Alata à la route de Mezzavia.



Ci-dessus extrait du plan de zonage du PLU.



Ci -dessus : périmètre de la zone 2AUC sur la photo aérienne du secteur



Ci dessus, l'OAP graphique pour la zone 2AUC du Finosello (schéma donné à titre indicatif)

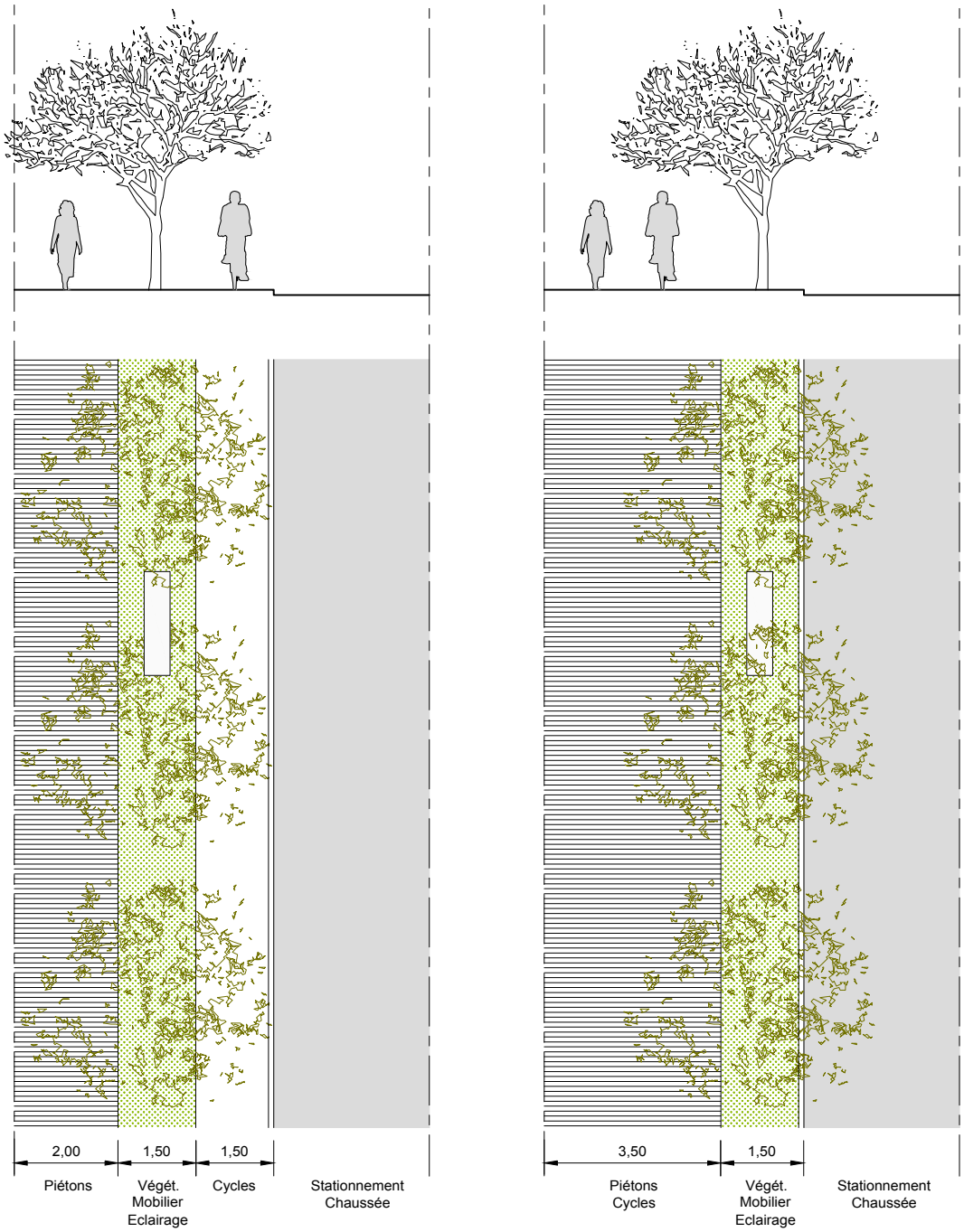
Emplacements réservés

Toute création ou amélioration de voie existante devra proposer un partage de voirie et entendre la création de pistes cyclables et d'espaces piétons de part et d'autre de la chaussée.

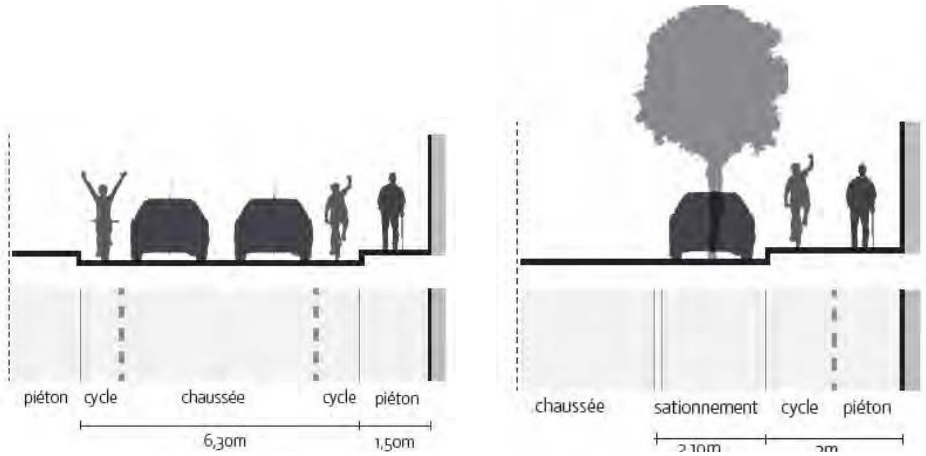
Les chaussées auront une largeur minimale de 6 mètres. Par ailleurs, il conviendra de proposer pour toute la structure viaire :

- la création d'une ligne végétale arborée sur une largeur de 1,5m minimum, comprenant l'ensemble du mobilier urbain (1 assise tous les 15 mètres minimum) et de l'éclairage public. L'ensemble «alignement arboré-mobilier-éclairage» devra être traité de préférence en alignement les uns par rapport aux autres, afin de dégager au maximum les espaces voués aux piétons et aux cycles.

- la création d'une piste cyclable et d'un espace piéton confortable : 1,5m de largeur par couloir de cycles et 3 mètres pour les piétons.



Dessertes routières à prévoir. *Les nouvelles voies comprendront une chaussée de 6,30 mètres à double sens accompagnées de pistes cyclables (à double sens également). Des espaces de stationnement pourront être prévus en créneau le long des trottoirs. Les espaces piétons présenteront une largeur d'au moins 1,50m. Les cycles et les piétons pourront être traités sur un même couloir de 3 mètres, le cas échéant. (voir exemples ci-dessous, source : charte urbaine des Cannes-Salines)*



Sentes piétonnes. La structure viaire sera complétée par un réseau de cheminéments piétons. Ces sentes piétonnes présenteront une largeur de 3,5m. Il conviendra d'employer sur tout ou partie de ces cheminéments, des matériaux perméables et biosourcés. L'usage d'enrobé est proscrit sur ces voies piétonnes. Ces chemins ont pour but de proposer des porosités entre les quartiers existants en offrant de véritable parcours de visites des milieux laissés libres et qui feront l'objet de jardins et d'espaces verts de loisirs. Les cheminements piétons devront prévoir une connexion avec la voie verte prévue sur le canal de la Gravona.





Les cheminements piétons peuvent être matérialisés par des aménagements perméables particuliers ou faire l'objet d'un simple traitement en stabilisé

Accès aux ilôts bâtis Les accès aux parcelles qui seront bâties ne se font que depuis les voies à créer.



Epaisseur végétale à maintenir.



Architecture ou ouvrages d'art remarquables du site. Les casette, les aménagements et terrasses et les ouvrages du Canal de la Gravona doivent être préservés, restaurés et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement du site.



Création d'un espace public de proximité. Cet espace public est à dominante minérale de type «placette». Un alignement du bâti sera à prévoir sur les limites de la place, afin de valoriser cet espace public. Comme pour les sentes piétonnes et en pertinence avec les matériaux déjà employés pour celles-ci, tout ou partie des matériaux employés seront bio-sourcés et perméables. Cet espace public comprend un éclairage public, un mobilier urbain (bancs et corbeille) et une oeuvre particulière (fontaines, sculpture, monument...) ainsi que la plantation d'arbres de hautes tiges remarquables



Espace bâti. Les espaces bâtis sont des espaces résidentiels et économiques de faible nuisance (environnementale et sonore). A ce titre, les espaces économiques, s'ils existent, s'implantent en RDC des constructions.



Les espaces bâtis s'alignent de préférence sur les espaces publics (voies et places) mais peuvent présenter des retraits dans une limite de 5 mètres par rapport à la voie nouvellement créée. L'espace bâti tient compte de la topographie et des qualités paysagères du site (végétation, aménagement en terrasses...). La typologie du bâti attendue est de type petits collectifs pour la zone Sud et maison individuelle groupée (maisons jumelles, maisons en bande...).

Les hauteurs maximales sont des R+1/2 pour les maisons et 11 mètres à l'égoût à partir du point le plus bas du terrain naturel et des R+3/4 et 17 mètres à l'égoût à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Pour les petits collectifs, le RDC présentera une hauteur de 4 mètres minimum et pourra se présenter en retrait ou en saillie par rapport aux étages supérieurs. Dans le cadre d'un retrait, celui-ci ne pourra pas excéder 1,5m. Dans le cadre d'une saillie par rapport aux étages supérieurs, elle ne pourra pas excéder 3 mètres de profondeur et sa toiture sera impérativement accessible depuis le logement du dessus. Le dernier niveau pourra faire l'objet d'un retrait de façade dans une limite de 3 mètres de profondeur.

Le front bâti devra présenter un séquençage de l'alignement de façade tous les 30m. Les façades aveugles (sans ouvertures) sont proscrites. Les ouvertures, pour chacune des façades, présente un rythme et une composition d'ensemble devant faire l'objet d'une véritable recherche architecturale.

Il convient pour l'ensemble de la zone 2AUC de favoriser une diversité architecturale en organisant des concours d'architecture. La diversité architecturale devra garantir l'harmonie du projet.

Ci-contre exemples de logements collectifs

Ci-dessous, exemples de logements individuels groupés















Espace vert de loisirs. Un espace vert déjà boisé est à préserver dans ce secteur, au Nord. Cet espace sera à vocation de loisirs et pourra proposer un projet économique en lien avec son milieu naturel. *Tout projet de déboisement fera l'objet d'un état des lieux des sujets végétaux existants, afin de préserver les sujets les plus remarquables (le cas échéant).*

Jardins. Des jardins sont prévus dans le secteur : ils sont une réponse aux zones inondables d'une part et au caractère historique agricole du secteur d'autre part. Situés en périphérie et en alternance des zones à bâtir, ils ont pour vocation à être cultivés et sont inconstructibles. Ils peuvent néanmoins, prévoir des constructions légères dont l'usage est en lien étroit avec les activités de culture et d'accueil d'un public, le cas échéant (pour un projet de jardins partagés ou collectifs par exemple). Ces constructions ne pourront toutefois dépasser 25m2 au sol et plus de 33% de la surface totale de la zone identifiée sur l'OAP.

Les jardins devront respecter l'aménagement historiques des terrasses qui pré-existent dans la partie centrale.

Espaces boisés classés. (se reporter au règlement)





Aménagements envisageables dans les espaces verts de loisirs (ci-dessus cheminement avec aménagement de terrasses) et les espaces de jardins (baraque en bois pour l'accueil des usagers du site)

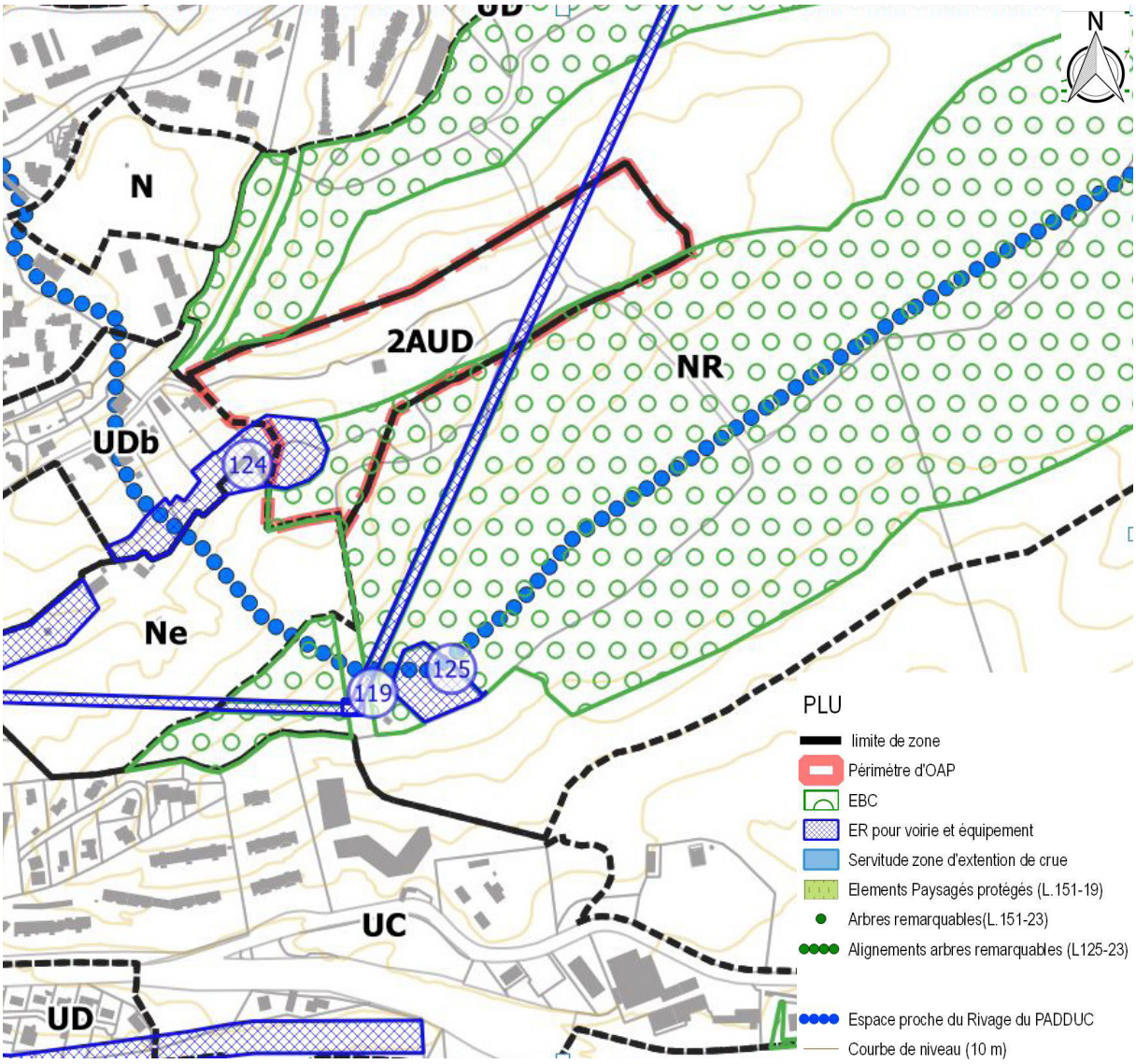
Secteur Est Ajaccien

Secteur St-Joseph

Ce secteur à urbaniser se situe au Sud-Est de la ville d'Ajaccio, en limite de l'espace remarquable du littoral. La zone 2AUD se situe en continuité d'un secteur déjà urbanisé comprenant principalement de l'habitat individuel.

Un bassin d'orage est prévu en aval de la zone 2AUD.

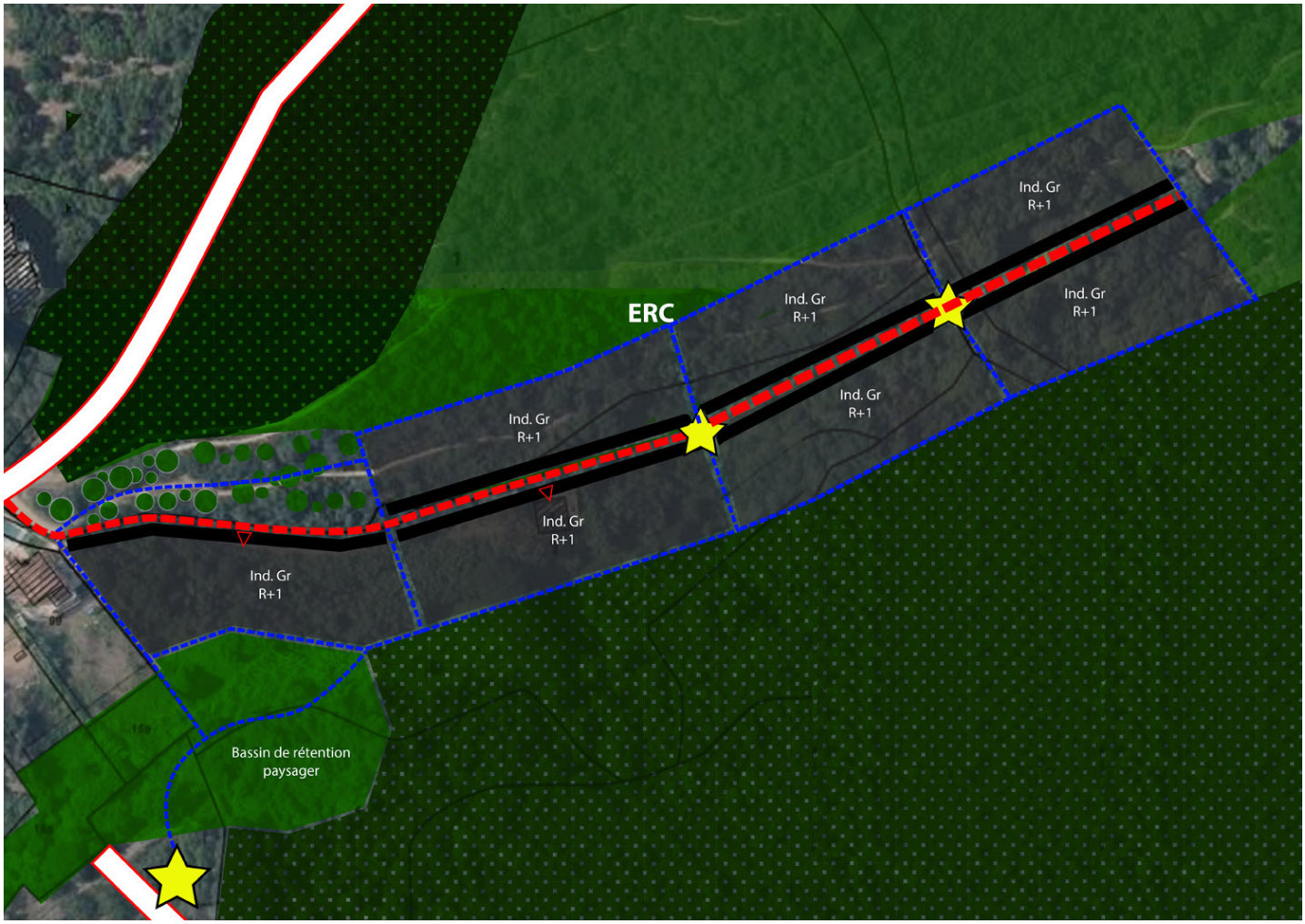
L'ouverture à la densification de la zone 2AUD est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des infrastructures nécessaires.



Ci-dessus extrait du plan de zonage du PLU.



Ci-dessus, périmètre de la zone 2AUD sur la photo aérienne du secteur



Ci dessus, l'OAP graphique pour la zone 2AUD de St Joseph (schéma donné à titre indicatif)

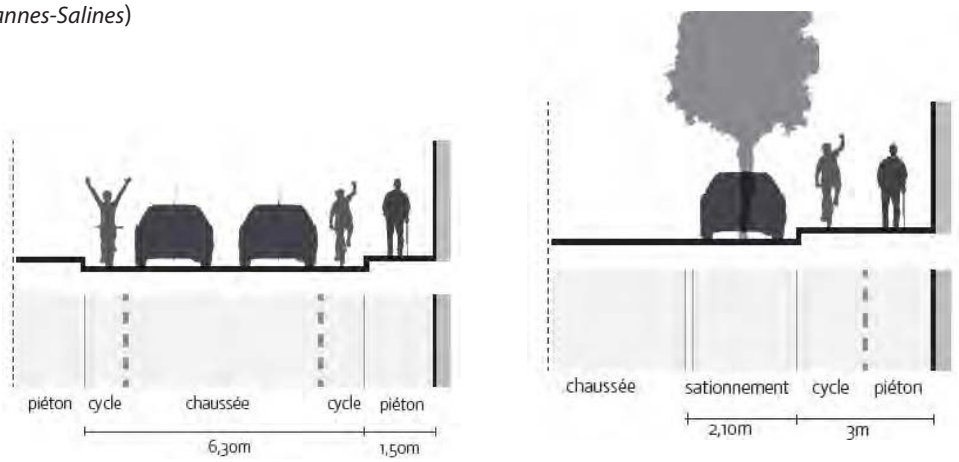
Les emplacements réservés du secteur :

L'amélioration des accès au quartier St-Joseph



L'ensemble des projets routiers d'amélioration d'accès au quartier St-Joseph (amélioration de l'existant ou création de nouvelles voies) devra comprendre un partage de voirie entendant la création de pistes cyclables et d'espaces piétons de part et d'autre de la chaussée. A ce titre, en dehors du gabarit de la chaussée et hors stationnement, la création ou la requalification des voies routières comprendront un minimum de 5mètres de part et d'autre de la voie exclusivement dédiés aux mobilités douces. Dans le cas de la création d'une 2x2 voies, un terre-plein central de 5 mètres sera à prévoir pour les mobilités douces en plus des espaces réservés bilatéraux évoqués précédemment. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles comprendront des alignements d'arbres de hautes tiges tous les 5 mètres et des plantations arbustives régulières. Un mobilier et un éclairage urbain seront à prévoir. Le mobilier urbain comprenant des bancs et des corbeilles placés de manière régulière -tous les 15 mètres envion. L'éclairage public proposé sur ces espaces réservés aux mobilités douce sera différencié par rapport à l'éclairage de la chaussée). L'ensemble alignement arboré-mobilier-éclairage devra être traité de préférence en alignement les uns par rapport aux autres, afin de dégager au maximum les espaces voués aux piétons et aux cycles.

Dessertes routières à prévoir. Les nouvelles voies comprendront une chaussée de 6,30 mètres à double sens accompagnées de pistes cyclables (à double sens également). Des espaces de stationnement pourront être prévus en créneau le long des trottoirs. Les espaces piétons présenteront une largeur d'au moins 1,50m. Les cycles et les piétons pourront être traités sur un même couloir de 3 mètres, le cas échéant. (voir exemples ci-dessous, *source : charte urbaine des Cannes-Salines*)



Sentes piétonnes. La structure viaire sera complétée par un réseau de cheminéments piétons. Ces sentes piétonnes présenteront une largeur de 3,5m. Il conviendra d'employer sur tout ou partie de ces cheminéments, des matériaux perméables et biosourcés. L'usage d'enrobé est proscrit sur ces voies piétonnes. Ces chemins ont pour but de proposer des porosités entre les quartiers existants en offrant de véritable parcours de visites des milieux laissés libres et qui feront l'objet de jardins et d'espaces verts de loisirs.



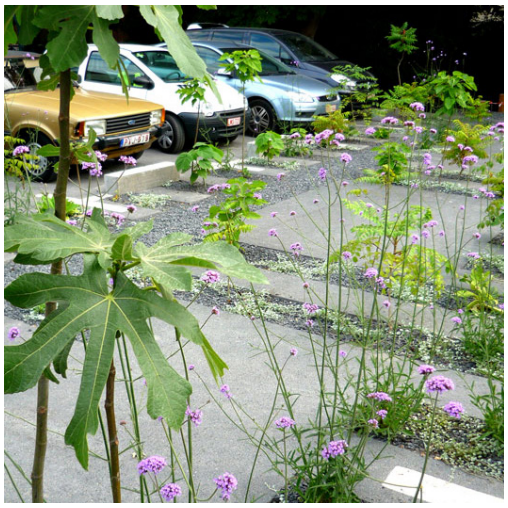
Exemple de bassins d'orage comprenant des traversées piétonnes

Création d'espaces publics de proximité.

Deux espaces publics sont prévus dans le secteur. Ces espaces publics forment une zone de retournement, de stationnement, mais également de connexion avec le réseau de sentes piétonnes.

Ils sont à dominante végétale. Comme pour les sentes piétonnes et en pertinence avec les matériaux déjà employés pour celles-ci, tout ou partie des matériaux employés seront bio-sourcés et perméables. Ces espaces publics comprendront un éclairage public, un mobilier urbain (bancs et corbeilles) et une oeuvre particulière (fontaines, sculpture, monument...) ainsi que la plantation d'arbres de hautes tiges remarquables.





Exemple d'espace public comprenant stationnement et cheminement piéton

Espace bâti.

Les espaces bâtis sont des espaces résidentiels et économiques de faible nuisance (environnementale et sonore). A ce titre, les espaces économiques, s'ils existent, s'implantent en RDC des constructions. Les espaces bâtis s'alignent de préférence sur les espaces publics (voies et places) L'espace bâti tient compte de la topographie et des qualités paysagères du site (végétation, aménagement en terrasses...). Ainsi, il est préférable de prévoir une implantation du bâti en amont de la parcelle et de préserver la végétation pré-existante. La typologie du bâti attendue est de type individuel groupé formant mitoyenneté sur au moins une de ses limites parcellaires : maisons jumelles, maisons en bande... Sa hauteur maximale est un R+1 et 8 mètres à l'égoût à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Alignement du bâti.

Les espaces bâtis s'alignent sur la voie de desserte à créer de manière à former un front urbain sur rue.

Epaisseur plantée.

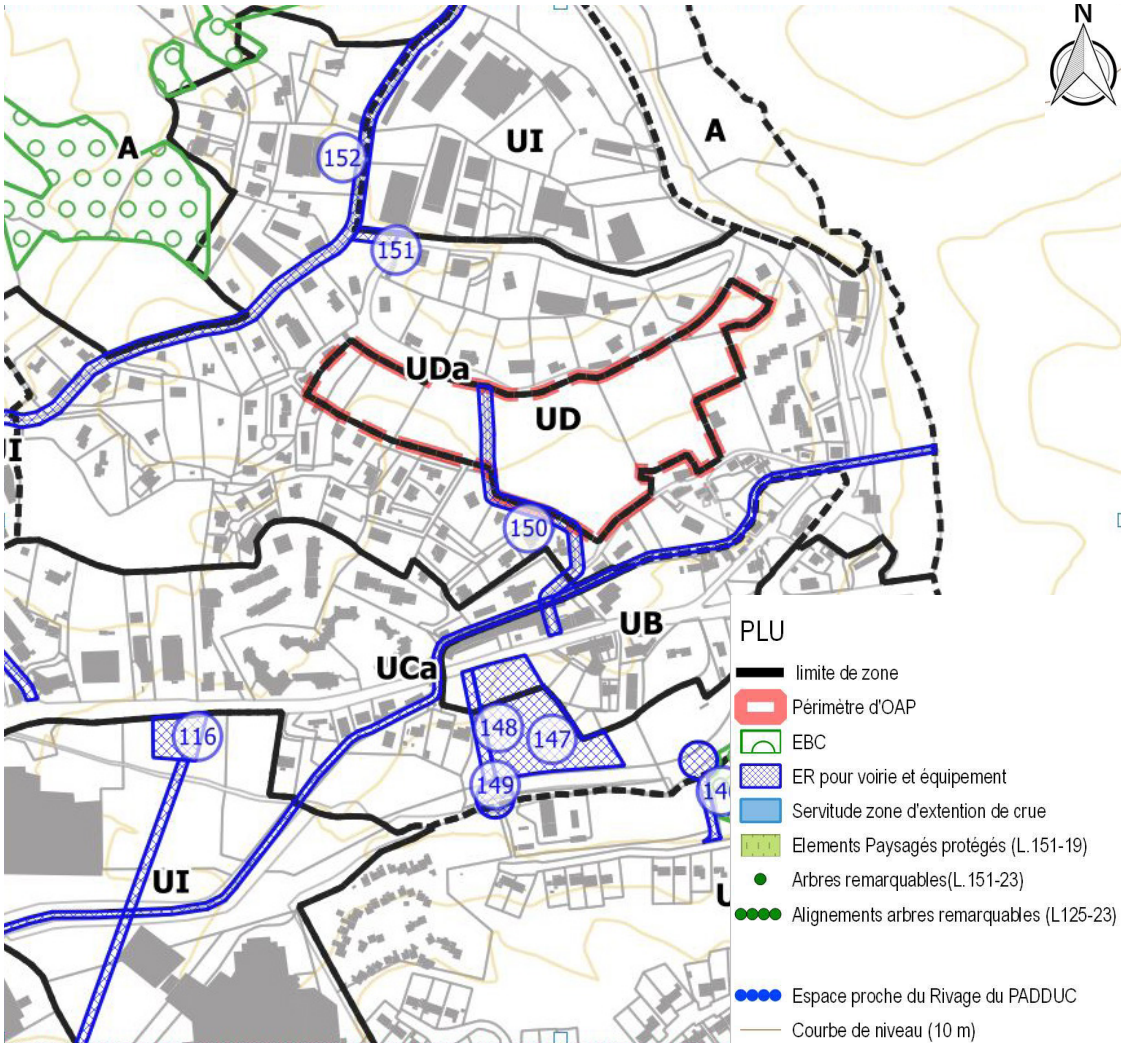
L'entrée de la zone à densifier et de l'ERC devra être valorisée par un espace paysager qui sera à planter d'essences endémiques, d'essence locale fruitière et d'arbres d'ombrage.


Aiaccu PLU

Secteur Mezzavia

Ce secteur de densification se situe en coeur de zone urbanisée de type péri-urbaine comprenant à la fois de l'habitat pavillonaire majoritairement en R+1 mais également des petits collectifs (au Sud-Est) dont les hauteurs atteignent un R+3.
Cette zone, actuellement non bâtie fait l'objet d'un OAP à des fins de cadrages urbains et architecturaux afin de proposer d'une part une urbanisation plus traversante en encourageant la création de nouvelles voies de desserte et des types d'habitats plus dense afin d'économiser le dernier foncier disponible du secteur.

Remarquons que la zone est traversée par un emplacement réservé, utile à la bonne irrgation de la zone et plus largement des quartiers adjacents. De ce fait, il s'agira de prévoir la réalisation de cette infrastructure avant toute autorisation de construction sur la zone.



Ci-dessus extrait du plan de zonage du PLU.



Périmètre UD reporté sur la photo aérienne avec le cadastre



Ci dessus, l'OAP graphique pour la zone UD de Mezzavia (schéma donné à titre indicatif)

Emplacement réservé

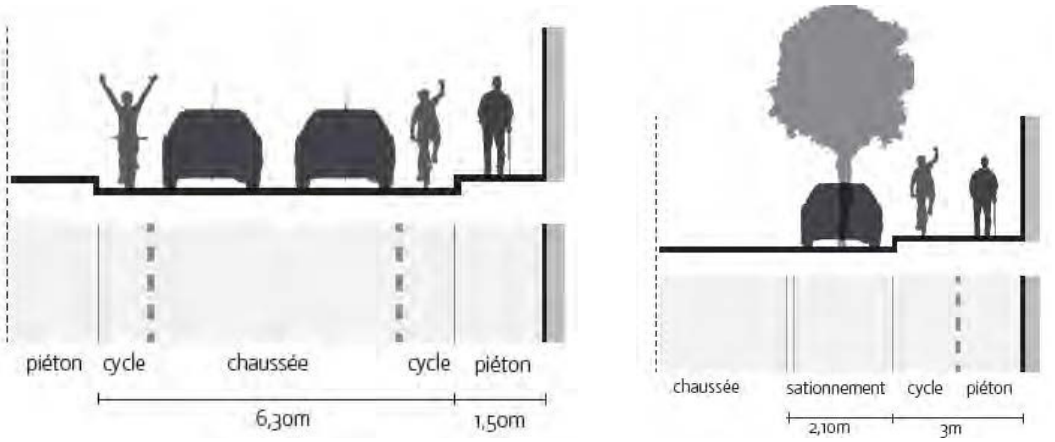
La création de cette nouvelle voie devra comprendre un partage de voirie entendant la création de pistes cyclables et d'espaces piétons de part et d'autre de la chaussée. A ce titre, en dehors du gabarit de la chaussée et hors stationnement, cette voie comprendra un minimum de 3 mètres de part et d'autre de la voie exclusivement dédiés aux mobilités douces.
Les espaces réservés aux piétons et aux cycles comprendront des alignements d'arbres de hautes tiges tous les 5 mètres et des plantations arbustives régulières. Un mobilier et un éclairage urbain seront à prévoir en pertinence avec la caractère rural du secteur. Le mobilier urbain comprenant des bancs et des corbeilles placés de manière régulière -tous les 15 mètres envion. L'éclairage public proposé sur les espaces réservés aux mobilités douce sera différencié par rapport à l'éclairage de la chaussée.
L'ensemble alignement arboré-mobilier-éclairage devra être traité de préférence en alignement d'axes les uns par rapport aux autres, afin de dégager au maximum les espaces voués aux piétons et aux cycles.

Tracés routiers existants

Les tracés routiers existants seront améliorés dans leur gabarit pour l'accueil des nouvelles populations.
La chaussée aura une largeur d'au moins 6,3 mètres de manière à accueillir des automobiles à double sens ainsi qu'une piste cyclable également à double sens. Les bas-côtés seront aménagés de manière à accueillir les piétons sur une largeur de trottoir d'au moins 1,20m.

Dessertes routières à prévoir

Les nouvelles voies comprendront une chaussée de 6,30 mètres à double sens accompagnées de pistes cyclables. Des espaces de stationnement pourront être prévus en créneau le long des trottoirs.
Les espaces piétons présenteront une largeur d'au moins 1,50m. Les cycles et les piétons pourront être traités sur un même couloir de 3 mètres, le cas échéant.
(voir exemples ci-dessous, source : charte urbaine des Cannes-Salines)



Aperçu du traitement patrimonial en limite d'epace public des chemins de Culetta et Valli à proximité immédiate de la zone UD d'Acqualonga : murets de pierres sèches locales, pose en opus incertum.

Nota pour l'ensemble du réseau de voirie existante à améliorer ou à créer :
Dans le cadre de la restitution du caractère rural du secteur, les limites de voirie seront bordées de manière unilatérale ou bilatérale de murets de pierres sèches de pierres et de mise en oeuvre locales et/ou similaire aux murs de pierres sèches existants sur le site. La hauteur de ces clôtures bâties sera d'au moins 40 m de hauteur sans dépasser toutefois 1,80m de hauteur. Leur largeur sera au moins égale à 40cm.




Aperçu du traitement patrimonial en limite d'epace public des chemins de Culetta et Valli à proximité immédiate de la zone UD d'Acqualonga : murets de pierres sèches locales, pose en opus incertum.

Sentes piétonnes

La structure viaire sera complétée par un réseau de passages piétons pouvant faire l'objet d'une desserte voiture en sens unique et réservée aux résidents, le cas échéant. Ces sentes piétonnes présenteront une largeur de 3,5m minimum. Il conviendra d'employer sur tout ou partie des sentes, des matériaux perméables et biosourcés. L'usage d'enrobé est proscrit sur ces voies piétonnes. Une voie piétonne de quartier est prévue traversant le site via les espaces publics créés ou améliorés et l'espace vert à préserver au Nord-Est.

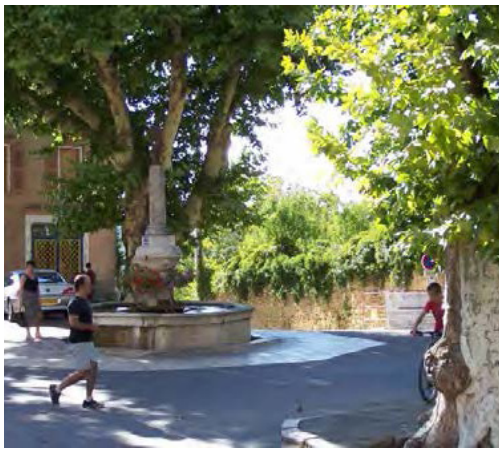



Accès aux ilôts bâtis

Les accès aux ilots bâtis sont de préférence placés sur le réseau viaire secondaire et propose des accès différenciés entre les différents modes de déplacements.
Espace vert Zones inondables à laisser libres de toute construction. Assurer un maintien de la végétation existante et/ou la plantation de nouveaux sujets arborés et arbustifs.

Création d'un espace public de proximité

Cet espace public est à dominante minérale de type «placette». Lorsqu'il se développe de part et d'autre de la voirie, l'espace public est «traversant» (continuité de matériaux de la place sur la chaussée) et se présente en plateau traversant (absence de rupture de niveau entre les deux parties de place).Comme pour les sentes piétonnes et en pertinence avec les matériaux déjà employés pour celles-ci, tout ou partie des matériaux employés seront bio-sourcés et perméables. Cet espace public comprend un éclairage public, un mobilier urbain (bancs et corbeille) et une oeuvre particulière (fontaines, sculpture, monument...) ainsi que la plantation d'arbres de hautes tiges remarquables.


Place public de village


Espace public péri-urbain


Espace public péri-urbain

Espace bâti

Les espaces bâtis sont des espaces résidentiels et économiques de faible nuisance (environnementale et sonore). A ce titre, les espaces économiques, s'ils existent, s'implantent en RDC des constructions. L'espace bâti tient compte de la topographie et des qualités paysagères du site (végétation, aménagement en terrasses...). Ainsi, il est préférable de prévoir une implantation du bâti en amont de la parcelle et de préserver la végétation pré-existante.
La typologie du bâti attendue est de type individuel groupé formant mitoyenneté sur au moins une de ses limites parcellaires : maisons jumelles, maisons en bande... Sa hauteur maximale est un R+1 et 8 mètres à l'égoût à partir du point le plus bas du terrain naturel.


Maisons jumelles


Habitat intermédiaire


Petits collectifs en R+3 de type éco-quartier

Pour les petits collectifs, le RDC présentera une hauteur de 4 mètres minimum et pourra se présenter en retrait ou en saillie par rapport aux étages supérieurs. Dans le cadre d'un retrait, celuici ne pourra pas excéder 1,5m. Dans le cadre d'une saillie par rapport aux étages supérieurs, elle ne pourra pas excéder 3 mètres de profondeur et sa toiture sera impérativement accessible depuis le logement du dessus. Le dernier niveau pourra faire l'objet d'un retrait de façade dans une limite de 3 mètres de profondeur.

Le front bâti devra présenter un séquençage de l'alignement de façade tous les 30m. Les façades aveugles (sans ouvertures) sont proscrites. Les ouvertures, pour chacune des façades, présentent un rythme et une composition d'ensemble devant faire l'objet d'une véritable recherche architecturale.

Il convient pour l'ensemble de la zone UCde favoriser une diversité architecturale en organisant des concours d'architecture. La diversité architecturale devra garantir l'harmonie du projet.

Espace vert de loisirs

Cet espace est situé au Nord-Est de la zone et clôture la promenade piétonne prévue qui traverse la zone UD.
Cet espace pourra prévoir les aménagements nécessaires à l'accueil d'enfants ou à des activités sportives. Les constructions autres qu'aménagements de murets de pierres sèches ou sentes ou terrasses dallées enherbées ne sont pas admises.

Patrimoine à préserver et mettre en valeur

Les proximités du site présentent un habitat vernaculaire patrimonial sous forme de petits groupement de maisons.
Ces habitations sont à préserver de la démolition ou de modification majeur portant atteinte à leur caractère patrimonial et sont à valoriser à la fois dans leur typologie constructive (maisons de moellons de granit enduites à pierre-vue ou avec un enduit lissé : enduit à la chaux aérienne ou hydraulique dont les teintes correspondent à la géologie locale : granit rose, granit jaune, couleur de la terre locale et de la végétation.