

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE
COMMUNE DE CASTELLARE DI CASINCA



3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document au 13/12/2019

PLU arrêté le 19 décembre 2019
PLU approuvé le 03 mars 2022
PLU modifié le

SOMMAIRE

I. Préambule

- Rappel du cadre réglementaire..... 3

II. Les orientations d'aménagement et de programmation

- OAP de St-Pancrace..... 6
- OAP de Noce..... 10

I/ PREAMBULE

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« 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 (...)
».

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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](#).

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.

Article R151-6

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](#).

Article R151-7

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](#).

Article R151-8

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.

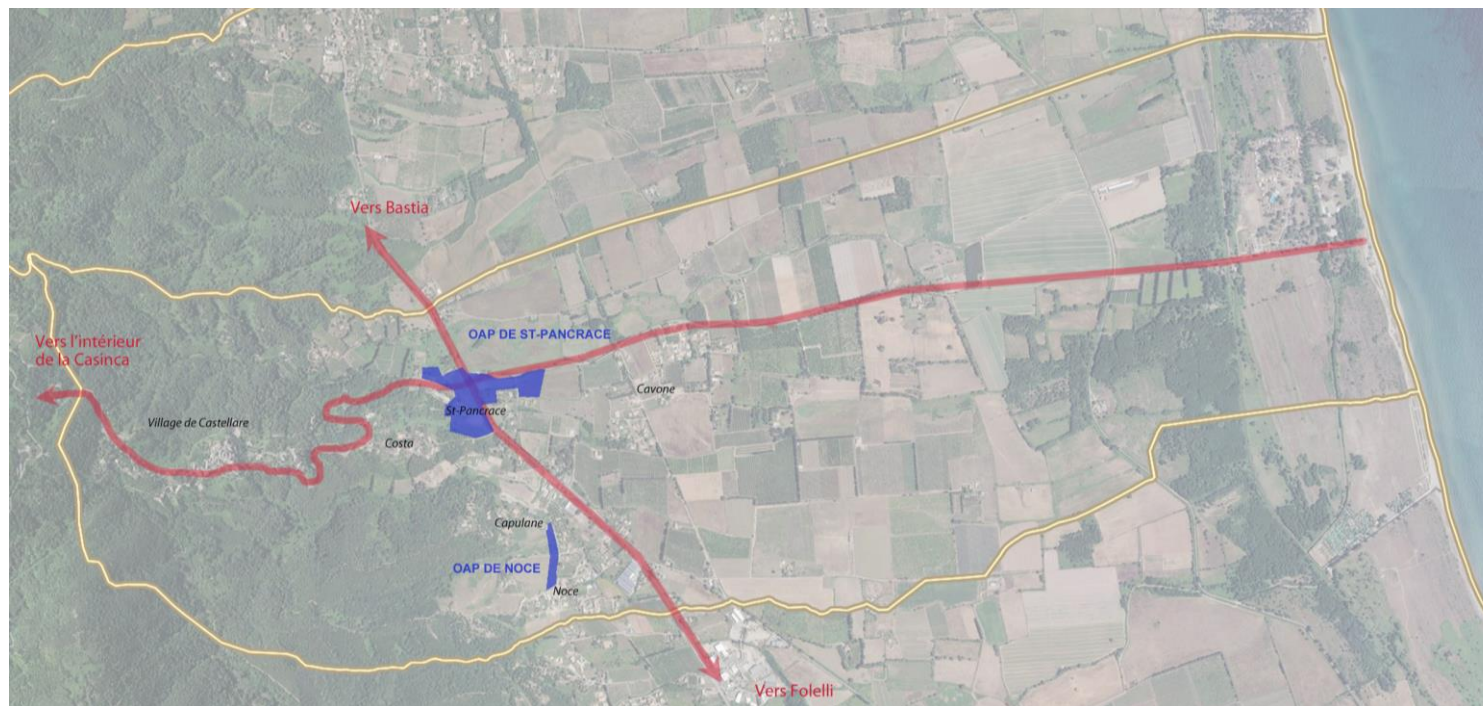
Elles portent au moins sur :

- 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.

Etablies dans le respect des orientations générales définies au PADD, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

Sur la commune de Castellare-di-Casinca, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur le secteur de St-Panrace et sur le secteur de Noce.





II/ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

➤ OAP DE ST-PANCRACE

Présentation du secteur

Le site de l'OAP de St-Pancrace se développe de part et d'autre de la route territoriale et rayonne autour du carrefour de St-Pancrace, marqué par la présence de l'Eglise romane de St-Pancrace depuis le IX ou Xe siècle.

St-Pancrace est un carrefour stratégique de la commune à l'articulation de la route territoriale et de la route départementale menant d'un côté en Casinca et Castagniccia, et de l'autre côté vers le littoral de Castellare di Casinca. Ces deux voies desservent l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune.

La Collectivité de Corse y a un projet de rond-point pour améliorer la gestion des flux, prévu d'ici 2 ans.

Partie en amont de la RT

Le secteur en amont de la RT est un lieu de vie et de rencontre de la commune avec notamment la présence de l'école, l'organisation de réunions culturelles dans et aux abords de l'Eglise, l'implantation de la foire de St-Pancrace sur le champ de foire situé au pied de l'Eglise, des départs de circuits de VVT à proximité du parvis de l'Eglise, l'organisation de vide-greniers.

Sa partie ouest est marquée par les premières pentes du piémont et par des espaces boisés.

Partie en aval de la RT

Il s'agit d'un site plat, peu arboré, marqué par la présence d'un bâtiment communal non utilisé mais présentant une réserve foncière communale et par la présence de logements individuels.



Objectifs, enjeux principaux

Créer un pôle de centralité et de mixité

Favoriser une densité plus élevée que la densité observée actuellement sur la commune

Structurer l'espace

Surface approximative de la zone

7 ha

Choix établis

Ce secteur est retenu par la commune pour la mise en place d'un projet de développement urbain qui permette la création du pôle de centralité et de mixité faisant actuellement défaut.

Le renforcement du pôle de St-Pancrace doit permettre de répondre aux besoins de développement à court terme, en accueillant des activités économiques et des logements diversifiés, dans une perspective de renforcement de la mixité fonctionnelle.

La volonté est de créer un espace qui soit un lieu de sociabilité et de rencontre, qui permettent l'implantation de commerces, qui structure l'espace, lui donne une cohérence.

La partie en amont de la RT est privilégiée pour l'accueil des commerces et services nécessaires à la vie du quartier afin de concentrer les équipements et services d'un même côté de la route territoriale et créer ainsi un pôle de vie plus fonctionnel, à proximité des équipements déjà existants (école, église, champ de foire).



La carte ci-après illustre les principes d'aménagement du secteur pour le développement du pôle de centralité au lieu-dit St-Pancrace et pour le développement et la structuration de l'agglomération d'une manière plus globale.

Elle présente également le projet de rond-point qui devrait être mis en œuvre par la CTC d'ici 1 ou 2 ans. Ce rond-point facilitera et sécurisera les déplacements entre les parties de la commune implantées de part et d'autre de la RT.

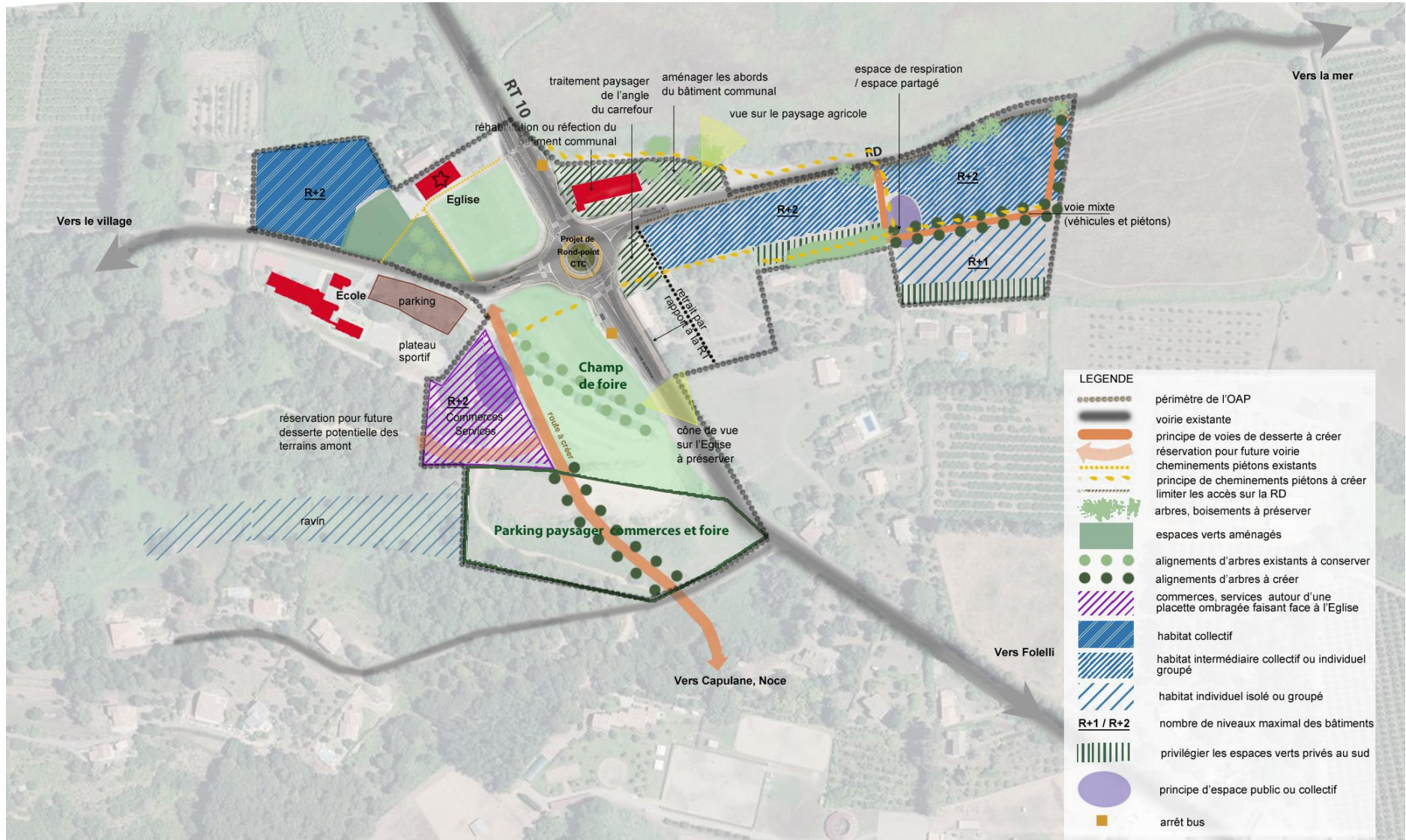
Synthèse des principes d'aménagement du secteur

- Accueil de nouveaux logements; favoriser une mixité de l'habitat avec du petit collectif et de l'habitat individuel, en privilégiant une typologie d'habitat intermédiaire en R+1 ou R+2 présentant une certaine compacité
- Accueil de services/commerces de proximité à l'ouest de la route territoriale, au dessus du champ de foire, à proximité de l'école et de l'église.
- Réhabilitation ou réfection du bâtiment communal aujourd'hui inutilisé, implanté en bordure de RT
- Aménagement d'un parking paysager pour l'accueil des véhicules lors de la foire de St-Pancrace ; cet aménagement qui impliquera un nivellement des sols, devra prendre en compte la problématique de l'environnement et particulièrement la gestion des eaux pluviales (busage et autres dispositifs nécessaires), le site recevant les eaux des bassins versant

amont

- Liaison des parties nord et sud de l'agglomération par une nouvelle route parallèle à la RT qui permettra de relier ces deux espaces sans emprunter la route territoriale. Cette voie de maillage permettra de desservir le secteur Sud de l'agglomération par le nouveau rond-point, sécurisant ainsi les entrées et sorties sur la RT.
- Réserve permettant de desservir ultérieurement la colline de St-Pancrace afin de ne pas fermer l'espace bâti et bloquer ainsi une extension future de l'urbanisation.
- Principe de création d'une voie de desserte interne à double issue au lieu-dit Piselle afin de structurer et fluidifier l'espace; sa position exacte sera précisée dans le cadre de l'établissement du projet d'aménagement ; cette voie devra présenter une largeur suffisante pour intégrer une circulation piétonne et des alignements d'arbres
- Principe de création d'espaces publics ou collectifs dans le tissu bâti afin d'inscrire des lieux de vie et de rencontre dans le quartier, et favoriser ainsi leur animation et attractivité
- Création de liaisons piétonnes reliant habitat et équipements.
- Préservation et création d'espaces verts en faveur d'un cadre de vie de qualité
- Préservation du cône de vue sur l'Eglise depuis la route territoriale





➤ OAP DE NOCE

Présentation du secteur

Le site de l'OAP de Noce correspond à une poche vierge de construction dans un secteur résidentiel occupé par des maisons individuelles et quelques petits collectifs de 4 à 8 logements.

Cette poche se situe sur la frange d'un tissu constitué au fil d'une urbanisation ponctuelle, au gré des projets individuels souvent positionnés en centre de parcelle, sans projection d'ensemble ni lignes directrices.

Objectifs, enjeux principaux

Structurer l'espace bâti

Participer à la qualité de l'espace public étroitement liée au traitement des franges des terrains privés

Surface approximative de la zone

0,8 ha



Choix établis

La volonté est de s'appuyer sur ce vide bâti pour structurer l'espace et recréer la rue en favorisant un alignement du bâti et en redonnant de l'espace et de la qualité à la voie publique

Synthèse des principes d'aménagement du secteur

- Réalisation d'un front bâti le long de la voie communale en favorisant un alignement bâti et une implantation globalement parallèle à la route.
- Renforcement de la voirie interne transversale à la voie publique afin de répondre aux besoins des nouveaux bâtiments et d'une éventuelle urbanisation future des terrains amont
- Elargissement de la route communale (emplacement réservé porté au règlement)
- Traitement qualitatif de l'espace tampon entre les bâtiments et la route ; pour répondre à cet objectif, plusieurs éléments peuvent être pris en compte et notamment :
 - éviter la minéralisation trop importante des abords et prévoir des espaces végétalisés
 - au niveau des clôtures sur voie publique, éviter la réalisation de hauts murs pleins car ils ferment la perspective le long de la voie publique et créent un effet couloir ; il est préférable de prévoir une typologie de clôture laissant passer le regard comme des murs bas éventuellement surmontés de grilles ou des haies végétales ménageant quelques trouées visuelles
 - pour les éventuels parkings collectifs, éviter si possible un positionnement en premier plan sur voie publique ; favoriser leur insertion par des plantations et aménagements paysagers

