



Département de la Haute Corse

**Commune de Lama**

**Plan Local d'Urbanisme**

### **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**



## Préambule

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est codifié par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article L151-6 précise que les OAP «comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

L'article L151-7 précise pour sa part que les OAP **peuvent** :

«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 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 ;»

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables juridiquement, **dans une logique de compatibilité**.

Elles se composent de pièces manuscrites et graphiques et traduisent des ambitions concrètes et opérationnelles sur des secteurs présentant des enjeux particuliers.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Lama, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies sur le secteur de Cava, secteur stratégique pour le développement urbain communal.



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 1. Localisation d'un site stratégique

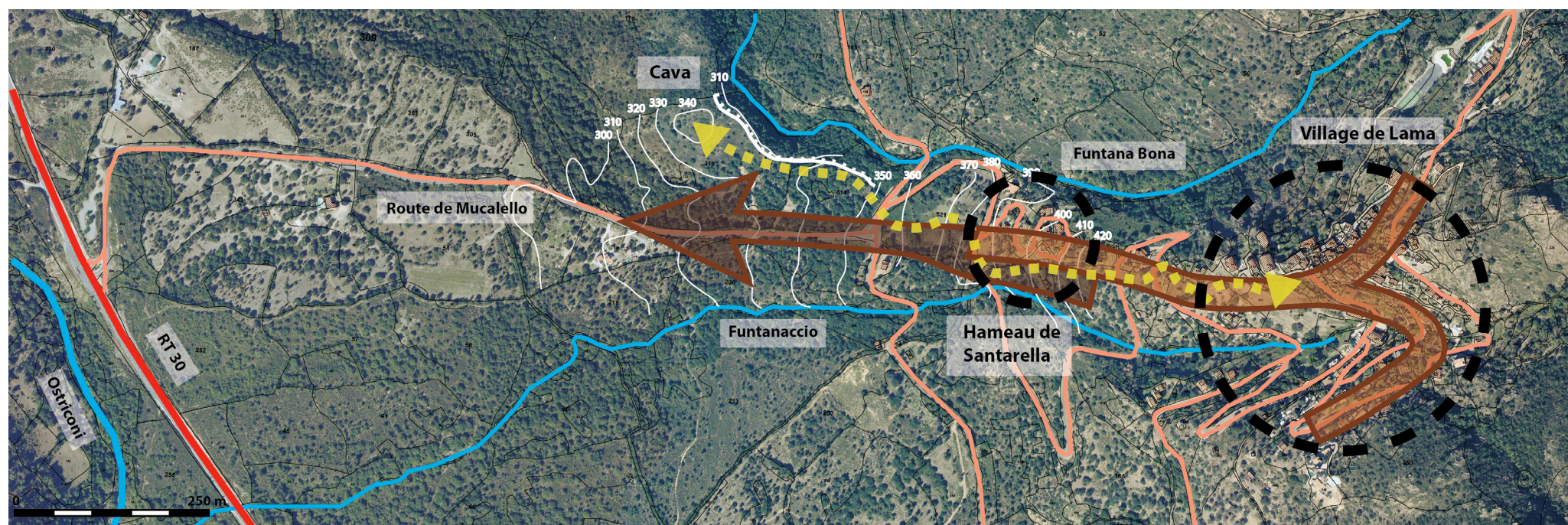
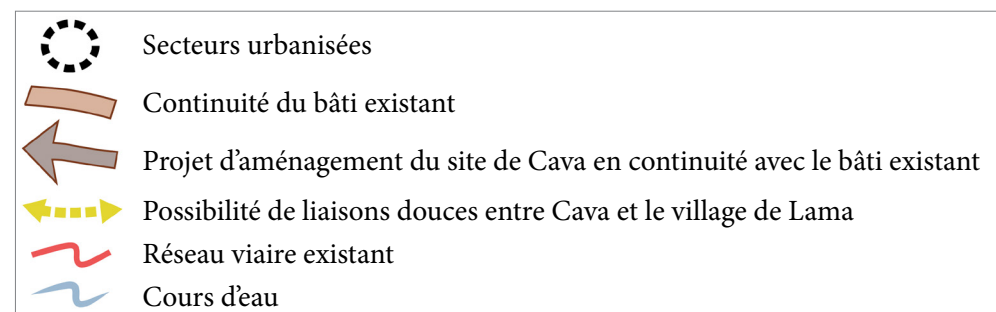
Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Lama met en évidence un secteur stratégique dont le potentiel d'urbanisation répond aux objectifs d'appréhender l'habitat comme un pilier de développement futur et d'assurer une densification ciblée et mesurée.

Le site de projet de Cava est situé en contrebas du village de Lama dans la continuité du bâti existant suivant un axe Est-Ouest. En effet, la commune de Lama est constituée de deux principales entités urbaines, le village stricto sensu et le hameau de Santarella, en contrebas du village et en discontinuité avec ce dernier. Ce projet vient donc s'implanter dans le prolongement du développement urbain de la commune au contact du hameau de Santarella qui est composé d'habitations contemporaines.

En plus d'être situé dans la continuité des secteurs urbanisés, ce site est également stratégique en terme de réseaux viaires.

Le site de Cava est bordé par la route de Mucalello qui relie le village à la RT 30. Il se situe en outre au croisement de cette route avec la route d'Urtaca au Nord et la route de Pietralba qu Sud et à proximité de la station d'épuration communale récemment créée.

Par ailleurs, une liaison douce entre Cava et le village de Lama en passant par le hameau de Santarella est envisageable. Ce trajet d'environ 800 mètres permettra de connecter les entités urbaines de la commune et de favoriser les déplacements doux.





# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 2. Environnement du secteur de Cava

Le secteur de Cava se situe à l'interface de la plaine alluviale de l'Ostriconi où passe la route nationale RT 30 et le Mont Pinzalone qui fait partie des contreforts du Monte Astu. Il se caractérise par une topographie en pente (toutefois moins importante que dans le village) qui varie d'une altitude de 420 m à l'Est à 330 m à l'Ouest. Le site est marqué par une butte au Nord-Ouest.

Tout comme le village de Lama, le site de Cava est bordé par deux cours d'eau :

- au Nord, le ruisseau de Funtana Bona
- au Sud, le ruisseau de Funtanaccio

Tous les deux se jettent dans la rivière de l'Ostriconi située dans la plaine.

Le secteur de Cava est localisé sur la même ligne de crête que le village de Lama. Depuis de nombreux endroits du village, le site est observable du fait de sa situation en contrebas.

Le secteur est en revanche très peu perceptible voire invisible depuis la RT 30 du fait de la structuration topographique du territoire et des effets d'écrans visuels.

Ce secteur est marqué par une ambiance aride, où la végétation s'adapte à des conditions de régions sèches et ventées. La végétation du site est marquée par un maquis haut et dense. Cependant, le terrain à l'Est du site et de la butte au Nord-Ouest possède une végétation basse avec du maquis bas ponctué de quelques arbres. La prédominance du maquis témoigne d'un abandon des terres agricoles laissées à l'état de friche. Le site de Cava se caractérise par de grandes parcelles non bâties hormis une maison au Sud-Ouest .

Le site de Cava vu depuis le village



Le site de Cava vu depuis la plaine de l'Ostriconi

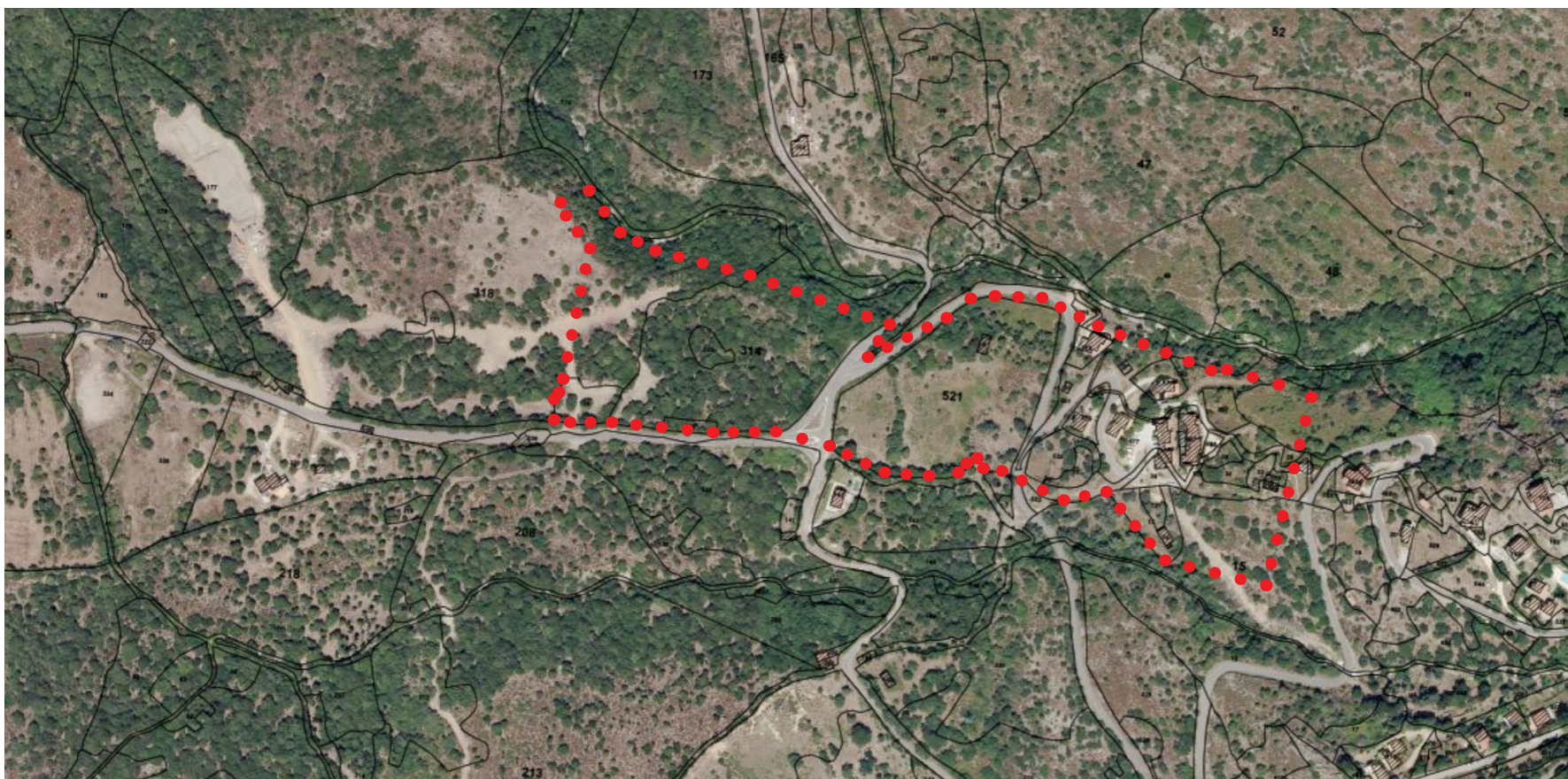




## 3. Le périmètre de l'OAP

L'OAP couvre un périmètre total de 4,9 hectares qui se compose de trois entités distinctes :

- à l'Ouest des terrains de maîtrise foncière communale et couverts d'un bas maquis. Dominés par la butte de Cava au Nord-Ouest (mais située hors périmètre OAP), ils couvrent un total de 1,8 hectare.
- au centre une parcelle privée de 1,15 hectare
- à l'Est une entité articulée autour du hameau existant de Santarella et couvrant une superficie de 1,78 hectare dont la moitié environ déjà urbanisée (constructions du hameau + desserte viaire).











## 4. Orientations paysagères

Les principes d'aménagement paysager du site de Cava visent en priorité à assurer une intégration optimale dans le grand paysage. Localisé sur la même ligne de crête que le village, les perceptions sur le site sont alors à traiter dans le cadre d'un projet d'aménagement. Situé en contrebas et à l'entrée du village, le secteur de Cava est la première image offerte sur la commune de Lama depuis la route Mucalello. Une stratégie doit être établie, assurant un traitement paysager qualitatif de cette entrée de village, en prêtant particulièrement attention à l'espace public le long de la route Mucalello et à l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

L'identité naturelle du site et des secteurs voisins préconise la réalisation d'un projet respectueux de l'environnement. La butte qui se démarque du paysage doit être préservée de toute urbanisation et pourra faire l'objet d'un espace public de qualité. Les lisières du site au Nord, au Sud et à l'Ouest devront comporter un traitement paysager particulier. Les éléments bâtis composeront avec la végétation pour assurer un cadre de vie naturel agréable et atténuer la limite avec l'espace naturel. Par ailleurs, la lisière Nord comporte une rupture de pente où en bas coule le ruisseau de Funtana Bona. Celle-ci devra faire l'objet d'un aménagement en terme de sécurité.

La prise en compte des cônes de vues et des percées visuelles sur l'ensemble du site permettra une organisation plus valorisante et plus respectueuse du paysage communal. Ce cadre de vie au contact de la nature sera un des atouts principal en matière d'attractivité pour les futurs habitants.



-  Préservation de l'identité naturelle de la butte et support de liaisons douces
-  Espaces publics à traiter de manière qualitative
-  Traitement paysager des limites du site
-  Traitement paysager et sécurisation de la rupture de pente
-  Réseau viaire existant
-  Cours d'eau



## 5. Vocation du site

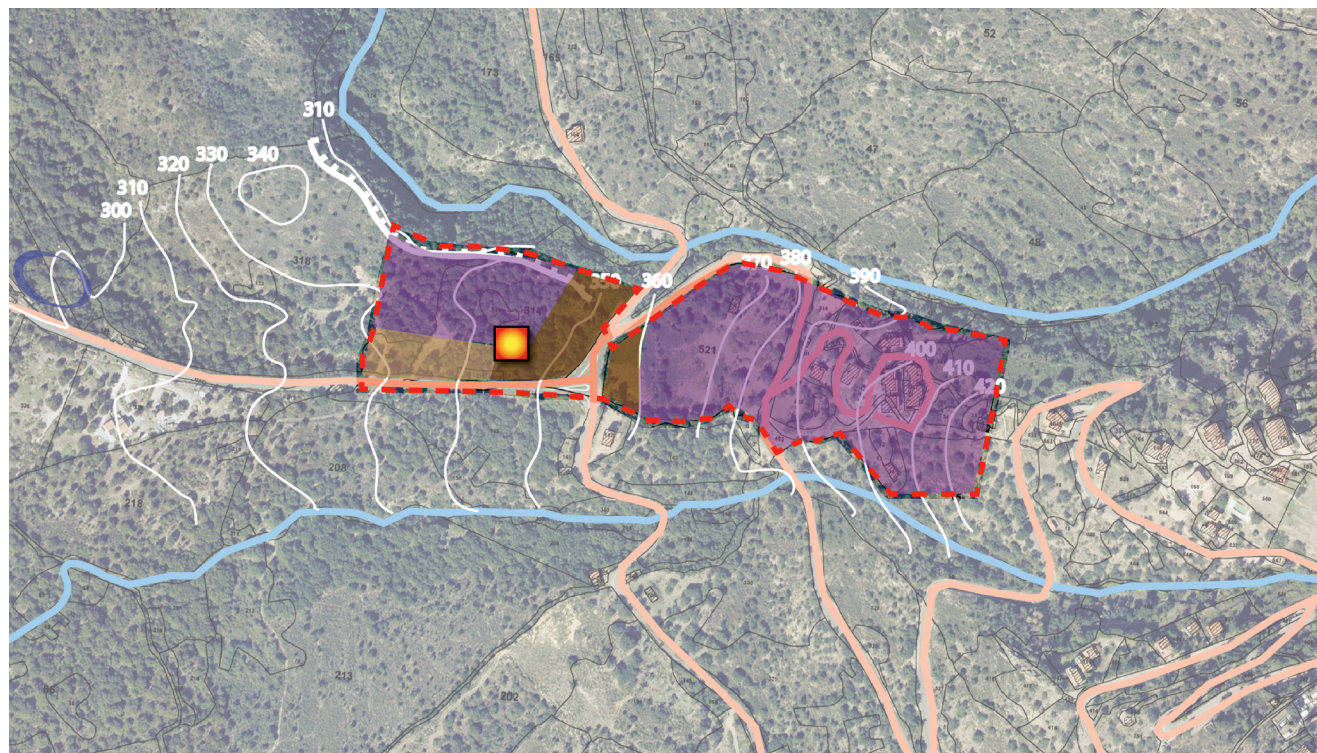
Consciente que le cadre de vie exceptionnel de la commune est à l'origine de son attractivité, la municipalité entend poursuivre le développement urbain dans des conditions de préservation optimales du cadre naturel et paysager.








Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est de promouvoir un développement urbain qualitatif et diversifié. Cela implique de proposer un quartier comprenant diverses formes d'habitats (petit collectif, intermédiaire et individuel) permettant de répondre aux différents besoins de la population de Lama.

Cette opération s'orientera notamment dans une vocation d'habitat pour actif, afin notamment de fixer de nouvelles populations sur la commune.

Elle pourra également accueillir des activités économiques dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle du quartier (artisanat d'art par exemple) et sa morphologie urbaine et paysagère.

Ce nouveau quartier proposera une nouvelle polarité au niveau communal qui viendra compléter (et non concurrencer) la centralité principale du village. L'implantation de commerces et de services est donc à encourager. Les habitants du hameau de Santarella, situés à moins de 400 mètres, pourront facilement en bénéficier.



-  Vocation résidentielle, mixte
-  Espace de centralité
-  Activités
-  Nouvelle polarité (commerces, services)
-  Station d'épuration
-  Réseau viaire existant
-  Cours d'eau



## 6. Fonctionnement du site

Dans le cadre du projet, il sera notamment réalisé un réaménagement :

- de l'intersection entre la RD 108 (route de Mucalello) et la RD 8 (route d'Urtaca et de Pietralba). Ce réaménagement sera réalisé dans une logique urbaine et structurera l'ensemble du quartier.







- de l'intersection entre la RD 108 et la voie de desserte du hameau de Santarella

Pour assurer le bon fonctionnement du site de Cava, son réseau viaire intérieur doit être pensé en tant que maillage afin de pouvoir connecter et desservir la totalité du secteur.

Des liaisons douces seront mises en place afin de proposer une offre de déplacement alternative à la voiture.

L'aménagement de l'espace public de cette voirie doit être pensé de manière fonctionnelle et sécurisante, particulièrement pour les déplacements doux.

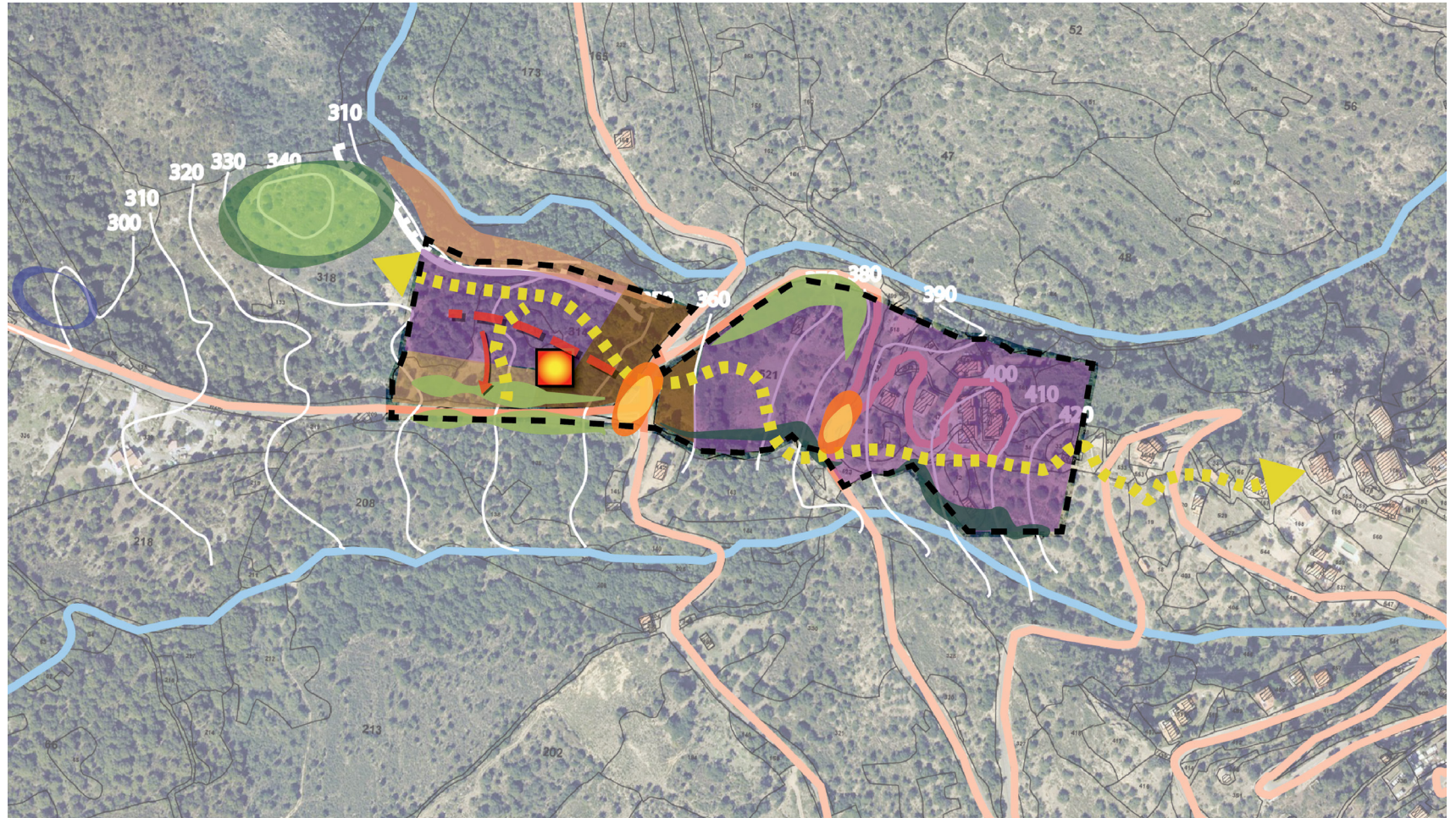


-  Voiries structurant le nouveau quartier
-  Voiries secondaires
-  Liaisons douces
-  Requalification des voiries
-  Réseau viaire existant
-  Cours d'eau







## Synthèse de l'OAP






La mise en œuvre du projet de Cava se fera au travers d'une opération d'aménagement globale qui respectera les principes d'aménagement définis dans l'OAP et synthétisés ci-contre.







### Principes d'aménagement paysager

-  Préservation de l'identité naturelle de la butte
-  Espaces publics à traiter de manière qualitative
-  Traitement paysager des limites du site
-  Traitement paysager et sécurisation de la rupture de pente

### Vocation du site

-  Vocation résidentielle, mixte
-  Espace de centralité
-  Activités
-  Nouvelle polarité (commerces, services)
-  Station d'épuration

### Fonctionnement du site

-  Voiries structurant le nouveau quartier
-  Voiries secondaires
-  Liaisons douces
-  Requalification des voiries