

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



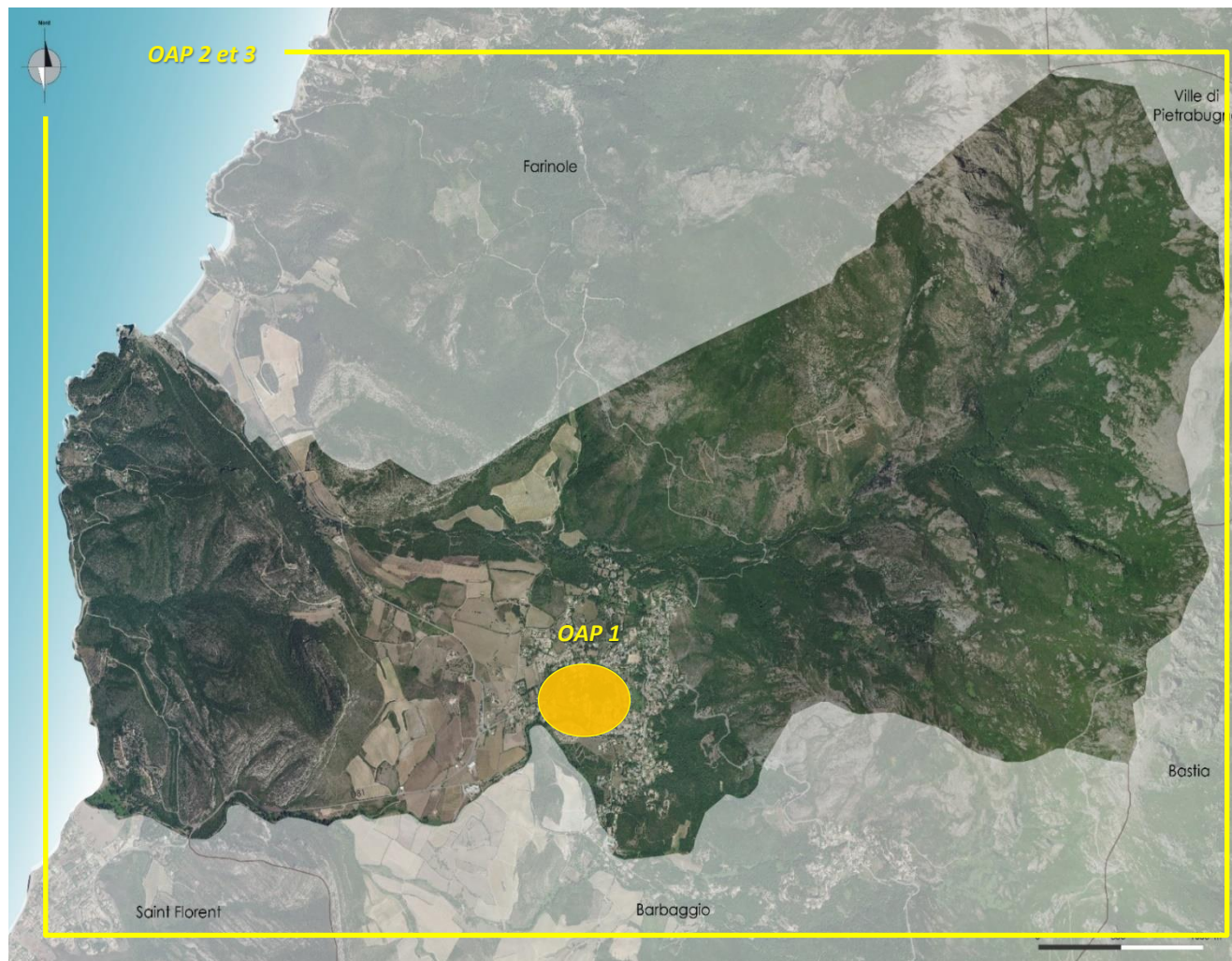
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du
les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

arrêtant

Carte de localisation de l'OAP n°1 dite « Centralité ».

L'OAP n°2, dite « Paysage » et

l'OAP n°3, dite « TVB », concernent l'intégralité du territoire.



SOMMAIRE

Préambule	4
OAP n°1 : Centralité	6
OAP n°2 : Paysage	13
OAP n°3 : Trame Verte et Bleue.....	19

PREAMBULE

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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.
- 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.
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 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.
- 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.

De même, selon l'Article L151-6-2 du code de l'urbanisme : « 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 » doivent être développé au sein des documents d'urbanisme.

La loi « Climat et Résilience », promulguée le 22 août 2021, impose désormais aux documents d'urbanisme d'intégrer des Orientations d'Aménagements et de Programmation dites « Trames Vertes et Bleues » dans le but de mettre en valeur les continuités écologiques. En accord avec cette nouvelle loi, la commune de Patrimonia identifie les grandes composantes de sa trame verte et bleue et affiche ses objectifs de préservation des milieux naturels dans le PADD.

Pour s'assurer de la protection de la TVB et des espaces naturels présents dans le tissu urbain, la commune définit des actions de préservation et de valorisation au travers d'une OAP spécifique.

Le PLU de Patrimonia compte 3 OAP :

- L'encadrement du développement de la centralité, l'OAP n°1.
- Une orientation thématique sur le paysage, l'OAP n°2.
- Une orientation spécifique à la trame verte et bleue, l'OAP n°3.

Les dispositions des OAP s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, et ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale.

Elles constituent des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PLU. Elles permettent ainsi de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Chaque OAP présente des prescriptions, recommandations et orientations ou un schéma d'aménagement.

Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est **compatible** avec les principes de l'OAP et respecte le règlement du PLU.

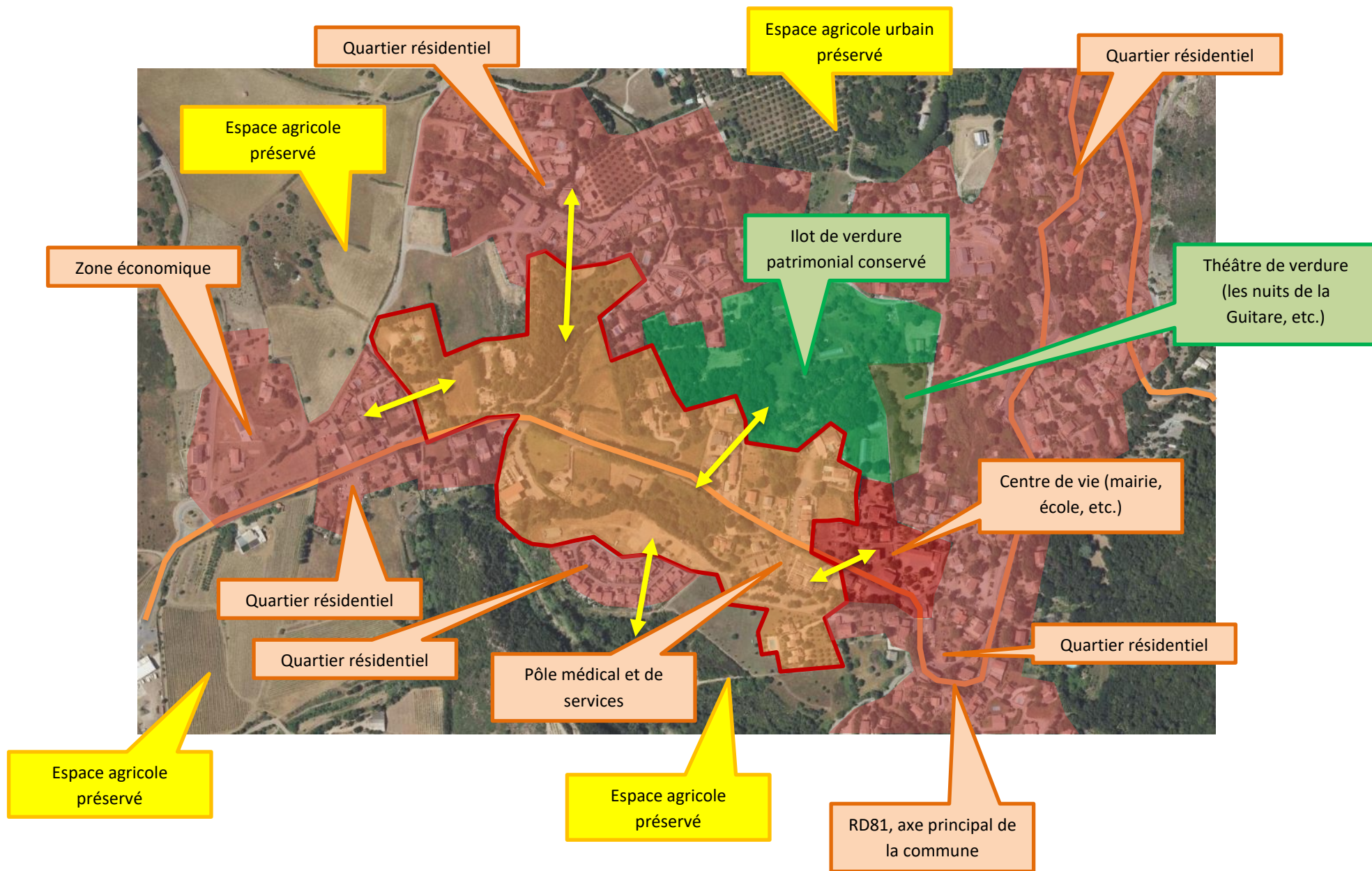
OAP N°1 : CENTRALITE

I. INSERTION DU PROJET DANS L'EXISTANT

Le secteur du lieu-dit de Santa Maria est un espace propice à la consolidation de la centralité de Patrimonio. Il couvre une superficie de l'ordre de 12,8 ha (soit 0,7% du territoire) et dispose de quelques constructions desservies par la RD81 qui traverse le centre du village de Patrimonio. Les conditions préalables à son aménagement sont :

- De conserver le cadre végétal d'interface et les alignements d'arbres de l'axe principal.
- De soigner la qualité paysagère en prônant une architecture et des abords routiers agréables et intégrés dans l'environnement immédiat.
- De placer les déplacements actifs au cœur des aménagements.
- De promouvoir du renouvellement urbain et de proposer de nouveaux équipements.

Le secteur couvert par l'OAP prend place au cœur du potentiel de développement de la commune, comme l'illustre la cartographie page suivante.



II. PRINCIPE DE PROGRAMMATION

1) Aménagement global

Les aménagements visent avant tout à conforter la centralité, en restructurant les équipements et les services existants, qu'il conviendra de compléter par une offre de logements adaptée au site, dans l'objectif d'assurer une mixité des fonctions de part et d'autre de la RD81.

Le développement du site devra répondre à une logique de structuration globale. Ce principe se traduit par un repositionnement des fonctions existantes dans de nouveaux bâtiments, à l'instar de l'école, tout en engageant le renouvellement du bâti existant tel que le musée des vins et la cave vinicole. La mutation des usages au sein des enveloppes existantes devra contribuer à l'élargissement de l'offre en équipements communaux et l'installation de divers services de santé, commerces et services. L'implantation d'habitat et d'activités tertiaires veillera répondre à une répartition équilibrée en adéquation avec les besoins de la commune (70% habitat en moyenne). Les densités de logements devront varier entre 15 et 25 logements à l'hectare, en fonction des typologies projetées.

La mixité fonctionnelle s'accompagnera d'une réorganisation du stationnement, qui sera stratégiquement implanté en fonction des voies de desserte et de sorte à le mutualiser entre les entités du programme. Les aires de stationnement devront privilégier des traitements paysagers limitant l'imperméabilisation des sols.

2) Logements, activités et équipements

L'enjeu est de programmer une localisation stratégique des typologies d'habitat et du bâti tertiaire en proposant une densité moyenne variant de 15 à 20 logements/ha, en cohérence avec le contexte urbain, paysager et environnemental du site. De plus, les activités économiques de services à la personne et d'hébergements autres que logements permanents sont peu présentes sur le village. Il n'y a pas d'accueil pour les personnes vieillissantes et il y a peu d'hôtels (3 pour 37 chambres en 2024).

L'aménagement devra donner de la lisibilité aux fonctions économiques en façade de la RD81 en assurant une bonne cohabitation avec les habitations. L'aménagement devra également assurer l'amélioration de l'offre en équipements publics, de services et de santé tout en permettant une densification du secteur par le logements.

Cette OAP a pour objet de :

- **Programmer de l'habitat de type petit collectif, intermédiaire ou individuel accolé**, répondant aux objectifs de sobriété foncière et de facilitation du parcours résidentiel des ménages de Patrimonia. Les densités et les typologies de logements sont réparties de manière à tenir compte des morphologies présentes tout en densifiant les secteurs stratégiques au plus proche de la RD81.
- **Accompagner la requalification de la cave vinicole** en entrée ouest du site. Le dossier d'appel à projet du Fonds Friche est abouti. L'OAP vient accompagner cette mutation en autorisant les destinations qui sont nécessaire à sa réalisation : artisanat, salle polyvalente, sports et spectacles, expositions et séminaires, etc.
- **Moderniser l'offre en équipements communaux en arrière de la RD81** notamment par la relocalisation de l'école (6 classes sont prévues) et la réaffectation des locaux libérés. La récente restructuration de la Maison des Vins (accueil d'un pôle médical) est un élément déterminant de l'attractivité du quartier.

- **Développer des activités de commerces et de services au sein des espaces à renouveler le long de la RD81**, en l'occurrence des services à la personne, un café/bar municipal, etc. Les rez-de-chaussée des bâtiments peuvent être mobilisés dans ce but.
- **Assurer le développement et le bon exercice des activités touristiques et des infrastructures de santé structurantes**. L'hébergement comme les hôtels ou les EPHAD devront se localiser le long de la RD81 et peuvent mobiliser l'entièreté d'un bâtiment pour exercer leurs activités.
- **Permettre l'implantation de nouvelles caves vinicoles**. Principale activité économique et vitrine de la commune, le vin de Patrimonia doit pouvoir rester une activité implantée en cour de village, comme cela a toujours été. En témoignent les nombreuses caves présentes le long de la RD81.

3) Desserte, accès et déplacements

L'aménagement du site vise à viabiliser les voies existantes et définir un tracé viaire actif peu consommateur d'espace, assurant une desserte directe aux lots à bâtir et aux emprises de stationnement.

Il sera privilégié l'aménagement de promenades, de liaisons douces et actives, internes aux espaces aménagés et connectées au centre-village, de manière à affirmer la centralité du lieu.

L'aménagement du site requiert la création d'une desserte interne depuis la RD81, qu'il conviendra de sécuriser par la création de deux giratoires, qui participeront à apaiser les circulations générées par l'augmentation des flux dans le secteur, en lien avec la programmation projetée.

Le stationnement sera étudié de sorte à assurer une implantation privilégiée depuis les accès et en articulation entre les différentes entités aménagées.

Il devra être recherché un travail sur l'aménagement, la préservation ou la création de surfaces d'espaces verts de pleine terre et une valorisation des boisements existants.

Le traitement des espaces de circulation et de stationnement devra favoriser les revêtements poreux (permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales).

4) Qualité environnementale et paysagère

Une des priorités de cette OAP est de composer avec les constituantes naturelles du site (entités paysagères, topographie, hydrographie...), pour assurer les continuités écologiques notamment par l'établissement d'une trame verte de quartier.

L'OAP vise également à mutualiser la collecte du tri valorisable au sein d'une unité-tri en entrée de quartier, permettant de responsabiliser, évaluer et améliorer la qualité du tri.

Par ailleurs il est recherché à travers l'OAP :

- Le développement d'un bâti « durable », par la conception de bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux (promotion de la construction bois).
- La construction de bâtiments à basse consommation répondant aux performances exigées de la Réglementation Energétique (RE) 2020 et du référentiel TPHE, voire tendre vers des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

III. ECHEANCIER

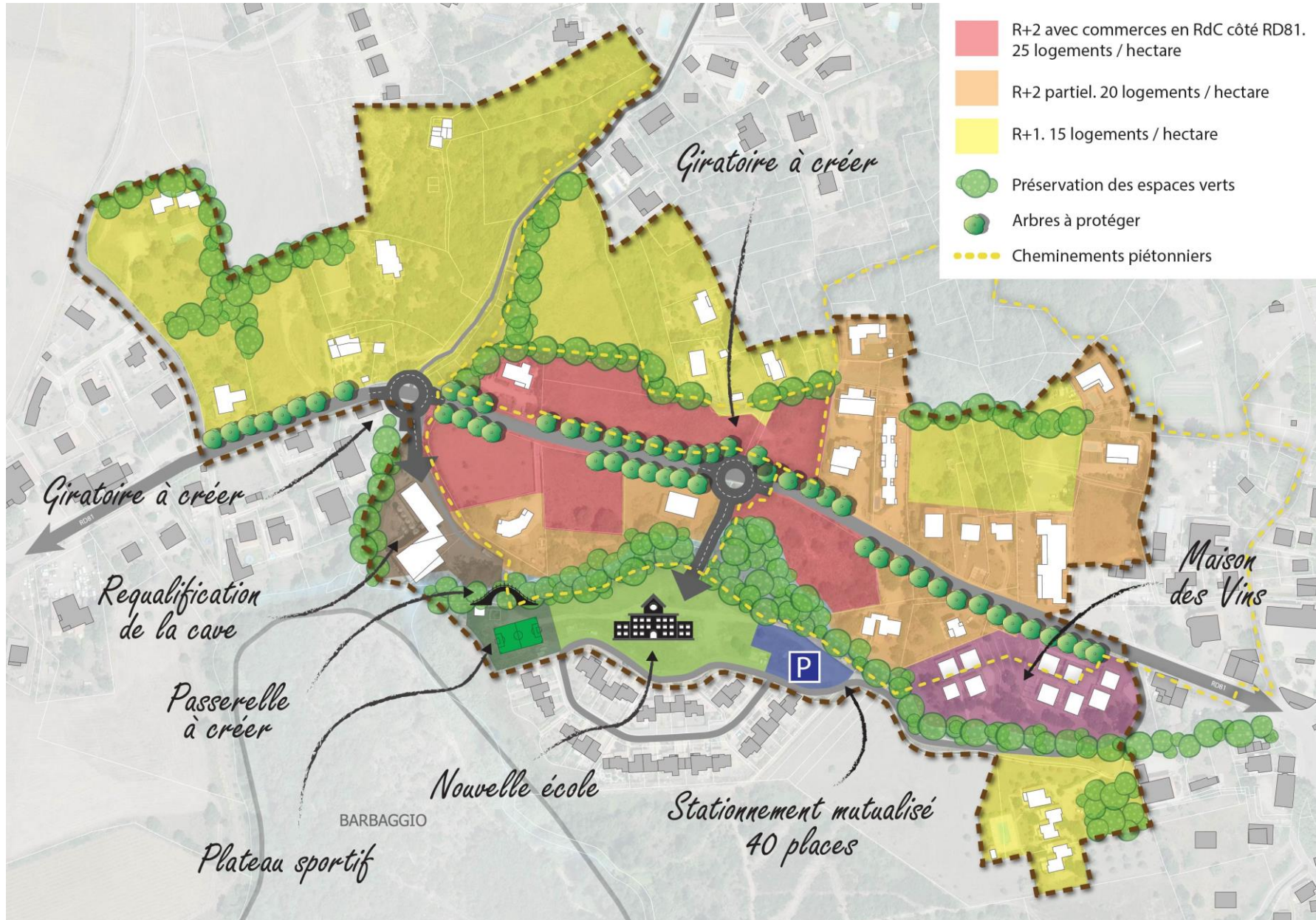
La nature des aménagements implique la construction des liaisons permettant d'accéder aux nouvelles aménités. Deux giratoires seront créés de même que les routes reliant la départementale aux équipements au sud de la RD81. Les aménagements des bâtiments, des cheminements et des divers équipements prévus seront en construction à la suite.

Les études concernant les deux giratoires, portées par la CdC, sont en cours.

L'ensemble des réseaux sont présents dans la zone du fait de sa localisation au cœur du tissu urbain. les opérations se connecteront à ces réseaux (assainissement, eau potable, électricité, etc.).

Concernant la requalification de la cave vinicole, le dossier de projet Fonds Friche est abouti. Les études permettant sa mise en œuvre sont engagées.

L'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU.



OAP N°2 : PAYSAGE

I. CONTEXTE

L'OAP Paysage a pour ambition d'exprimer une orientation relative à la composition urbaine et paysagère visant à protéger et révéler la richesse et la diversité du paysage patrimonien.

A l'articulation entre les orientations du PADD qu'elle précise et les pièces réglementaires du PLU, l'OAP paysage définit le cadre de protection et de mise en valeur que les acteurs du territoire devront respecter. Elle sera déclinée dans le zonage et le règlement du PLU.



II. PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE PATRIMONNIEN

Le patrimoine s'inscrit dans la durée, mais aussi dans l'affectif particulier ou collectif, et à ce titre est un repère majeur de nos sociétés, comme témoin du passé méritant d'être connu pour être compris et utilisé.

Le paysage constitue un élément de patrimoine, façonné au cours des siècles à la fois par des facteurs naturels et humains, et porteur de l'identité du territoire.

Réfléchir sur le devenir des paysages, c'est réfléchir sur l'évolution d'un territoire comme le reflet de la culture de ses habitants.

La protection des paysages et du patrimoine fait partie des objectifs fondamentaux du PLU et contribue à ce titre à mettre en œuvre une véritable politique de protection et de valorisation des paysages afin de permettre à la commune de :

- S'engager vers un urbanisme durable en respectant les caractéristiques (architecturales, naturelles, paysagères) du territoire modifié, et contribuer à préserver et mettre en valeur ces éléments d'identité.

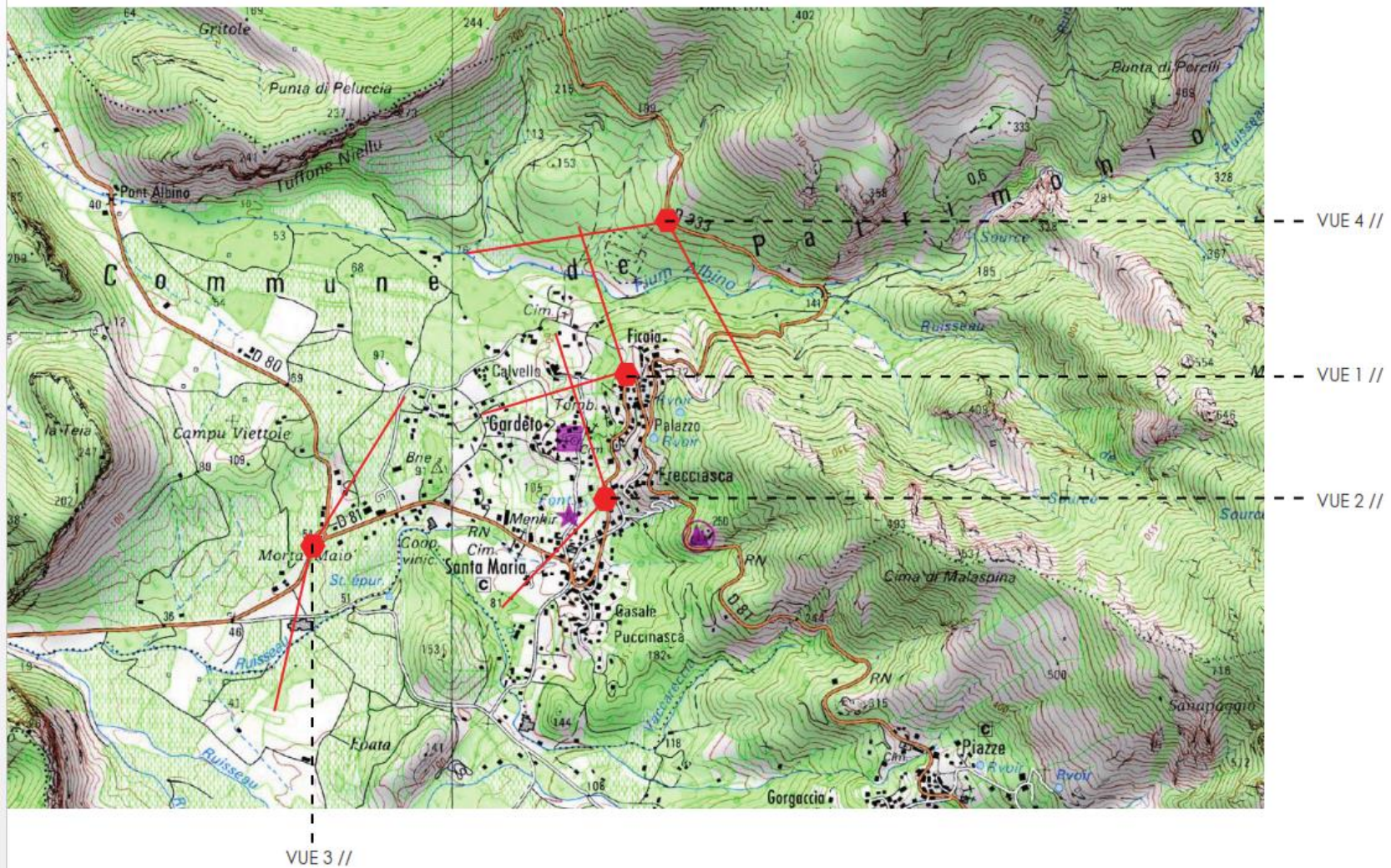


- Valoriser son paysage comme facteur de développement économique, la qualité de vie devenant un atout et un argument de promotion économique et de développement touristique.

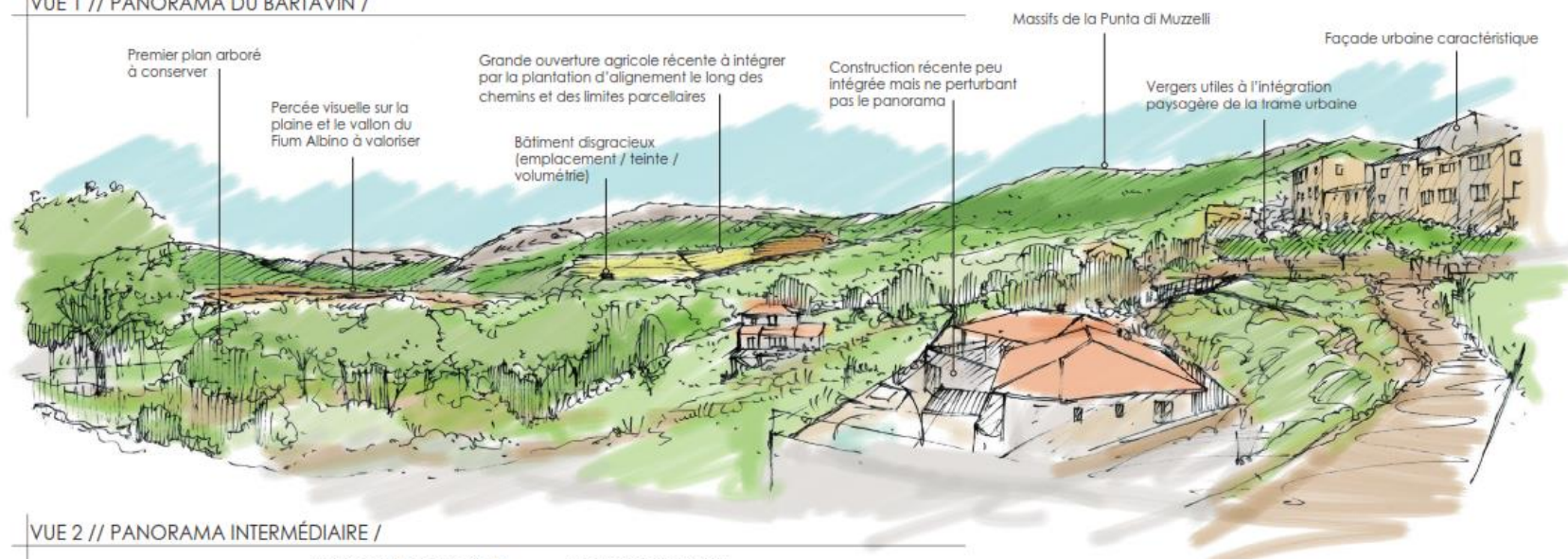
Toute action devra veiller à préserver ou remettre en valeur les éléments identifiés dans les croquis pages suivantes.



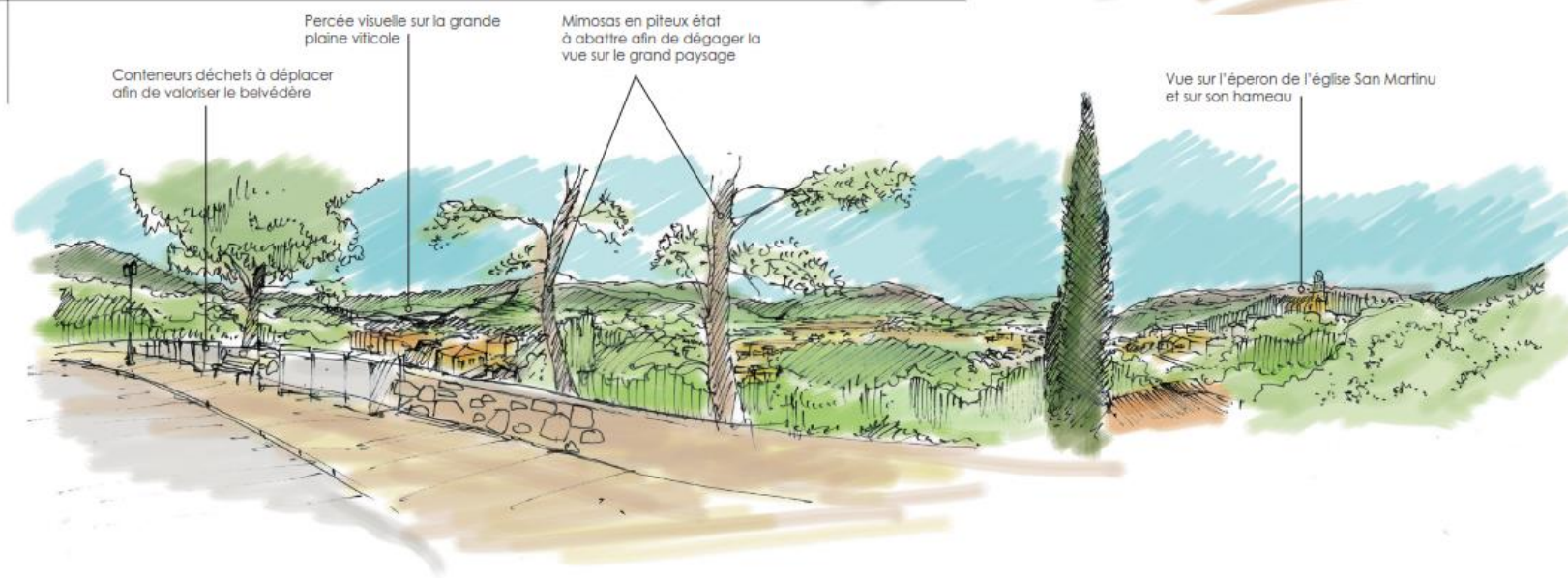
COMMUNE DE PATRIMONIO /
ELEMENTS MARQUANTS DU PAYSAGE ET POINTS DE VUE A VALORISER

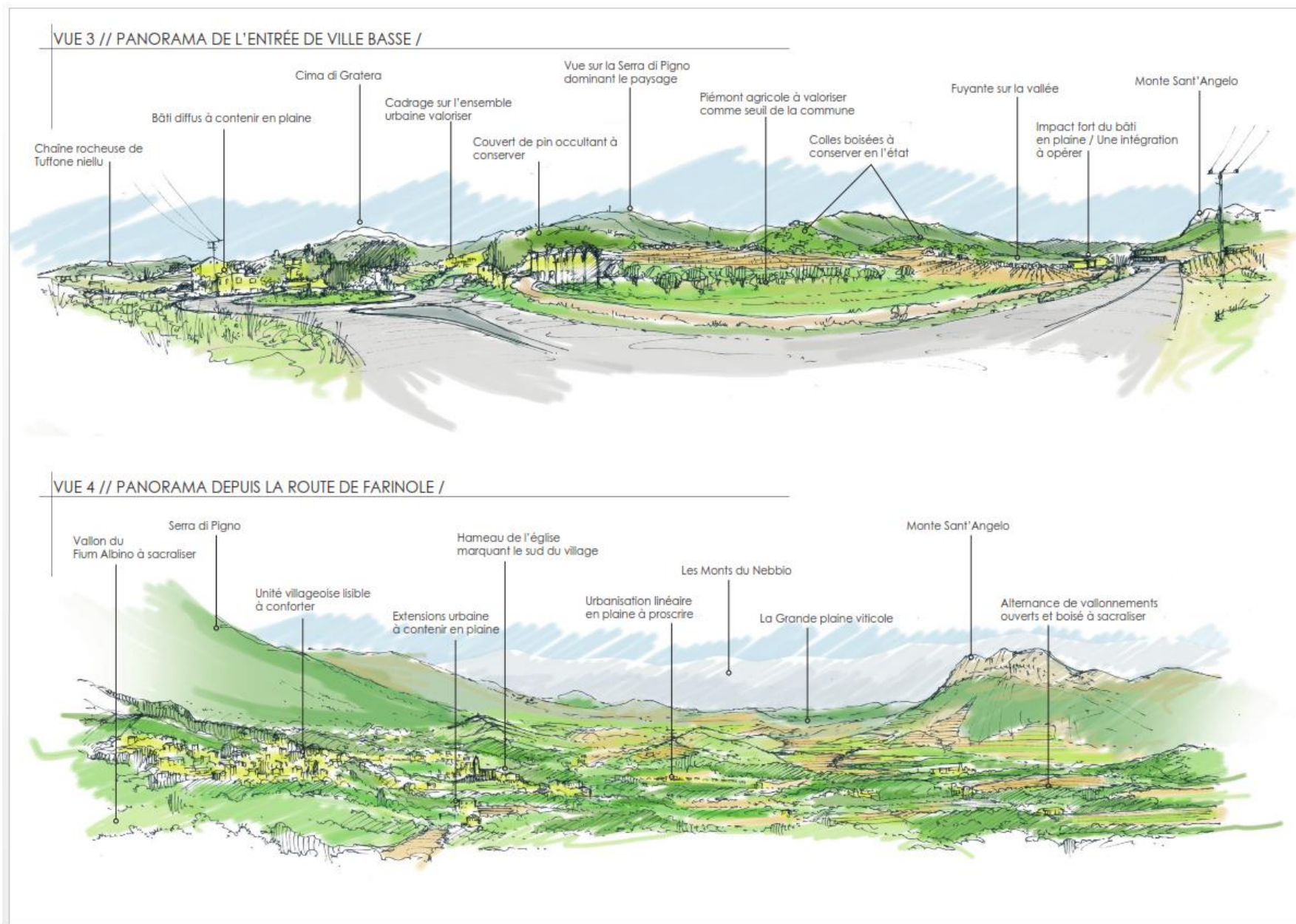


VUE 1 // PANORAMA DU BARTAVIN /



VUE 2 // PANORAMA INTERMÉDIAIRE /





OAP N°3 : TRAME VERTE ET BLEUE

I. ENJEUX ET PRINCIPES DE PRISE EN COMPTE DE LA TVB

La commune de Patrimonia dispose d'un paysage naturel varié. Cette dernière présente une grande diversité et richesse naturelle dominée par les espaces ouverts des parcelles agricoles. Les espaces naturels sont également présents bien qu'ils se situent majoritairement sur la partie Est de la commune.

Au-delà des enjeux de préservation des grands espaces, il s'agit dans l'OAP de travailler à l'échelle des espaces urbanisés, de leur interaction avec les milieux naturels et agricoles, ainsi que la composante naturelle des villages et milieux lotis.

Ainsi, en plus du rôle écologique recherché, l'OAP vise à valoriser le cadre de vie des habitants (préservation des espaces naturels et agricoles, végétalisation des abords de voie, etc.) et à répondre aux enjeux du changement climatique.

II. ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES A TOUS LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET AUX CORRIDORS

Les objectifs principaux soulevés par la présente OAP sont :

- ❖ La préservation des espaces naturels comme principal habitat de la biodiversité.
- ❖ La valorisation et le maintien des grands axes de la Trame Verte.
- ❖ La protection des abords des cours d'eau et leurs ripisylves.

→ Grandes orientations :

- Maintenir et préserver/renforcer les réservoirs de biodiversité dans leur emprise.
- Favoriser la conservation et/ou la restauration des corridors écologiques.
- Identifier les corridors écologiques fragmentés via des études spécifiques.

- Autoriser seulement les installations et aménagements légers ou réversibles au niveau des réservoirs de biodiversité.
- Créer de nouveaux corridors écologiques au sein des projets : alignements d'arbres, franges tampons, végétalisation des espaces communs, etc.
- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments coupant les corridors écologiques.

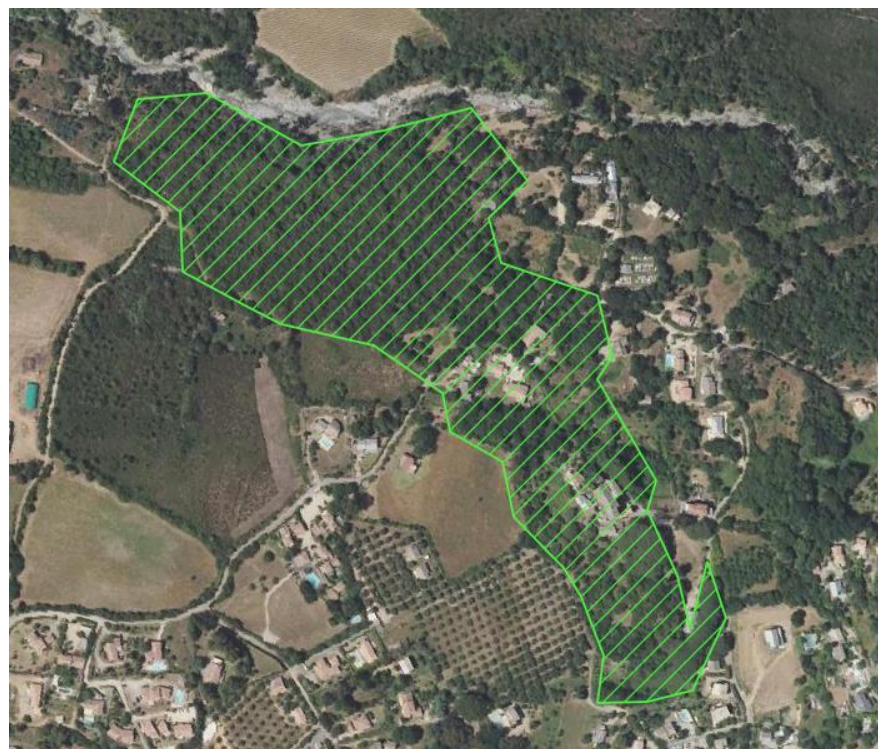


Figure 1 : exemple de réservoir à préserver en bordure du centre

- **Piste de réflexion :** reconnecter les corridors présents dans le centre-ville pour permettre une continuité écologique



Exemple de réservoir à préserver (partie Ouest/ abord de la D80)

Sont notamment concernés par ces orientations :

- **Les ruisseaux :**
 - Le ruisseau de Monti Rossi ;
 - Le ruisseau de Porcilelli ;
 - Le ruisseau de la Culaia ;
- **Les sites Natura 2000 :**
 - La Zone Spéciale de Conservation des « Strettes de Saint Florent » (FR9400599) ;
 - La Zone Spéciale de Conservation des « Agriates » (FR9400570)
- **Le cours d'eau de Vaccareccia limitrophe avec la commune de Barbaggio.**
- **Les autres cours d'eau de la commune.**

III. SOUS-TRAME MILIEUX BOISES/ FORESTIERS

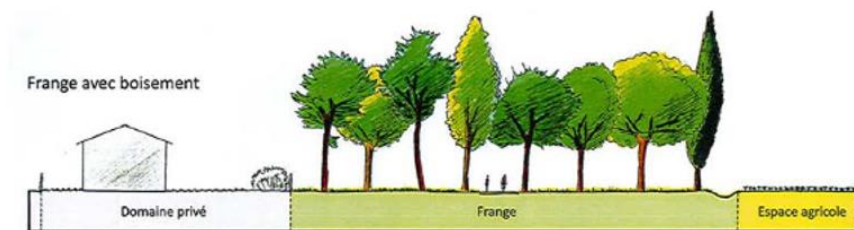
L'objectif ici est avant tout :

❖ **La préservation des abords végétalisés**

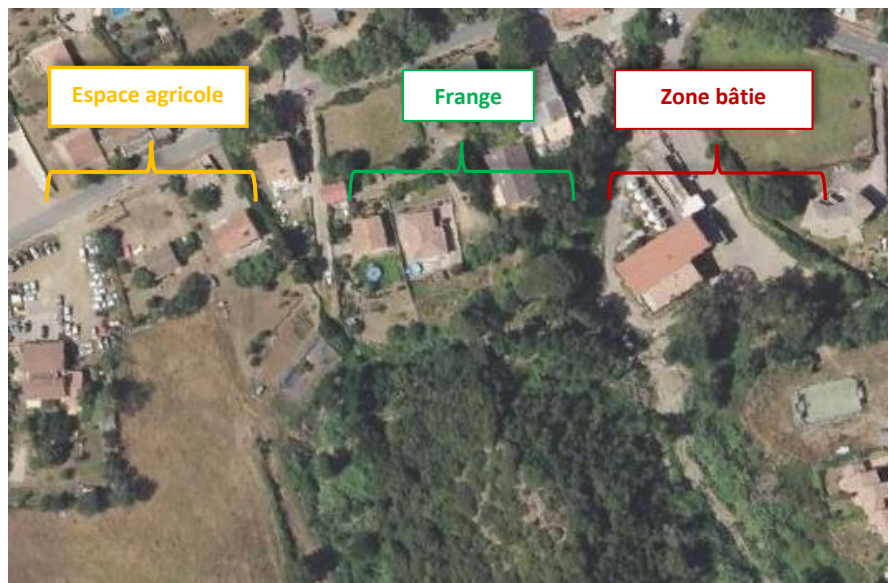
→ Orientations :

- Gérer les lisières urbaines : préserver les haies existantes, réserver des percées dans le front bâti, etc.
- Définir des zones tampons pour préserver les lisières boisées.
- Permettre la mise en valeur et découverte des sites sans porter atteinte à leur intégrité.
- Mettre en cohérence les espaces de nature en cohérence au sein des projets et avec les projets voisins.
- Végétalisation des espaces bâtis pour éviter les ruptures dans la continuité écologique.

Démonstration graphique :



Exemple de mise en cohérence nécessaire entre une zone urbanisée et une zone naturelle : frange à étoffer



Exemple de frange avec boisement faisant office de zone tampon entre les deux zones (D81)

- **Piste de réflexion** : une certaine cohérence existe déjà entre le centre-village et les espaces naturels du fait de la présence de plusieurs franges arborées ou arbres isolés. Ces dernières doivent être protégées, voir alimentées par la végétalisation des zones bâties.

IV. SOUS-TRAME MILIEUX AGRICOLES/OUVERTS

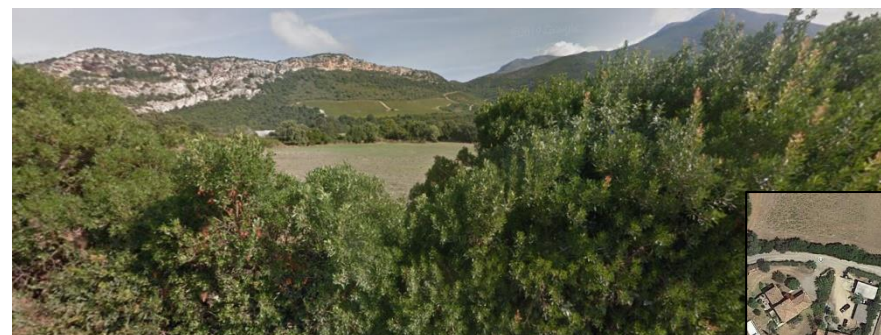
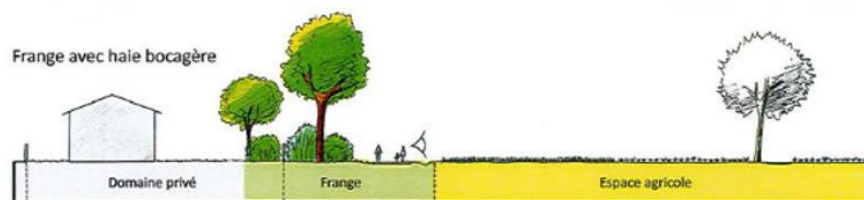
Les objectifs de la commune sont ici :

- ❖ La préservation des espaces agricoles.
- ❖ La préservation des abords végétalisés.
- ❖ La préservation des points de vue sur les espaces agricoles.

→ Orientations :

- Renforcer la trame bocagère et sa mise en réseau.
- Continuer à favoriser les éléments naturels permettant une connexion écologique des milieux (haies bocagères par exemple).
- Limiter l'impact du mitage (résorption des pollutions visuelles existantes, des espaces plantés en lisière, etc.).
- Encadrer les lisières urbaines sur ces espaces.
- Assurer le maintien des vignobles de la commune, les espaces pastoraux et l'arboriculture traditionnelle.

Démonstration graphique :



Cône de vue sur zone Nord centre village



Cône de vue sur zone D80

V. SOUS-TRAME MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

Les grands objectifs de la trame bleue sont :

- ❖ La préservation des réservoirs aquatiques.
- ❖ La protection du front de mer.
- ❖ La préservation des cours d'eau et leurs ripisylves.
- ❖ La préservation des axes majeurs de la trame bleue.

PRESERVER LE LITTORAL :

→ Orientations :

- Prendre en compte le risque d'érosion du littoral.
- Mettre des mesures de protection et de sensibilisation des pelouses dunaires et des différentes dunes.

PRESERVER LES ZONES HUMIDES EXISTANTES

→ Orientations :

- Identifier les zones humides par un classement spécifique visant leur stricte protection. La commune de Patrimonia est entrecoupée de rivières et de petits cours d'eau, formant ainsi un réseau hydrographique riche.
- Sensibiliser la population au fonctionnement des zones humides.
- Rendre inconstructible les abords des cours d'eau ou les espaces de bon fonctionnement lorsqu'ils sont connus.
- Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humide.
- Classer les abords de routes sensibles pour favoriser une semi-perméabilité comme c'est le cas des nombreux chemins situés à proximité des cours d'eau du Fium Albino.
- Développer les ponts pour la faune.

→ **Piste de réflexion** : le ruisseau de Vaccareccia longe la D81 à quelques mètres. La préservation des haies existantes qui font zone tampon, est un point de vigilance qu'il est important de relever. La proximité avec la route peut engendrer un rejet de particule dont le transfert peut être empêché par les haies.

PRESERVER ET RENFORCER LA QUALITE DE LA RIPISYLVE

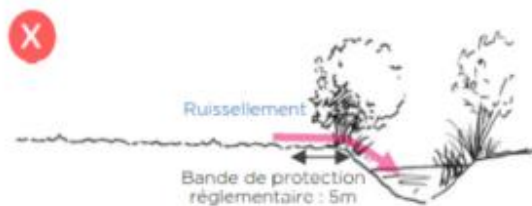
→ Orientations :

- Favoriser une gestion écologiques des berges.
- Préserver les haies existantes en bordure des cours d'eau comme le Fium Albino et les cours d'eau qui l'alimentent.
- Classer le bord des berges en espace naturel ou délimiter la ripisylve par un classement spécifique.

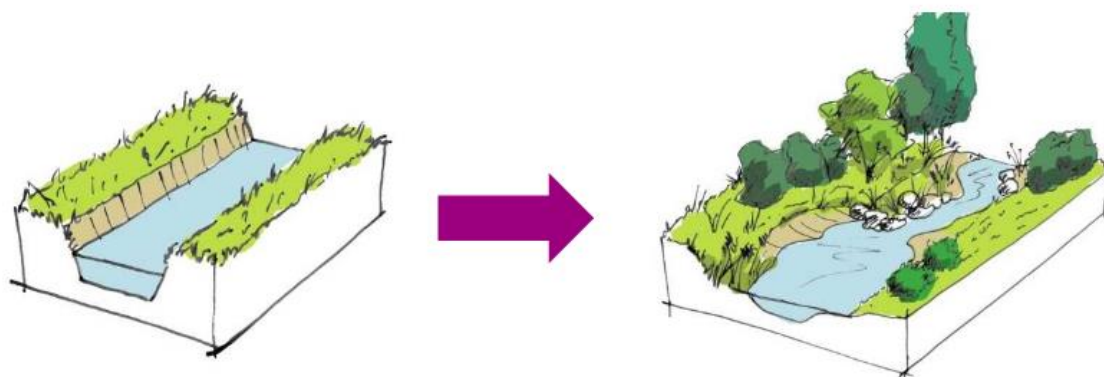


Exemple des haies à protéger autour du cours d'eau Fium Albino

En zone agricole



En zone urbaine



VI. SOUS-TRAME URBAINE

Les grands objectifs de cette OAP concernant les zones urbaines sont :

- ❖ Conforter les espaces de nature dans les zones bâties.
- ❖ Maintenir ou renforcer les abords végétalisés des espaces bâtis.

→ Orientations

- Mettre les espaces de nature en cohérence au sein des projets et avec les projets voisins.
- Compléter et préserver le maillage végétal (alignements d'arbres, perméabilité des clôtures au sein des espaces résidentiels, etc.).



Exemples de haie vive ou de clôture aménagée

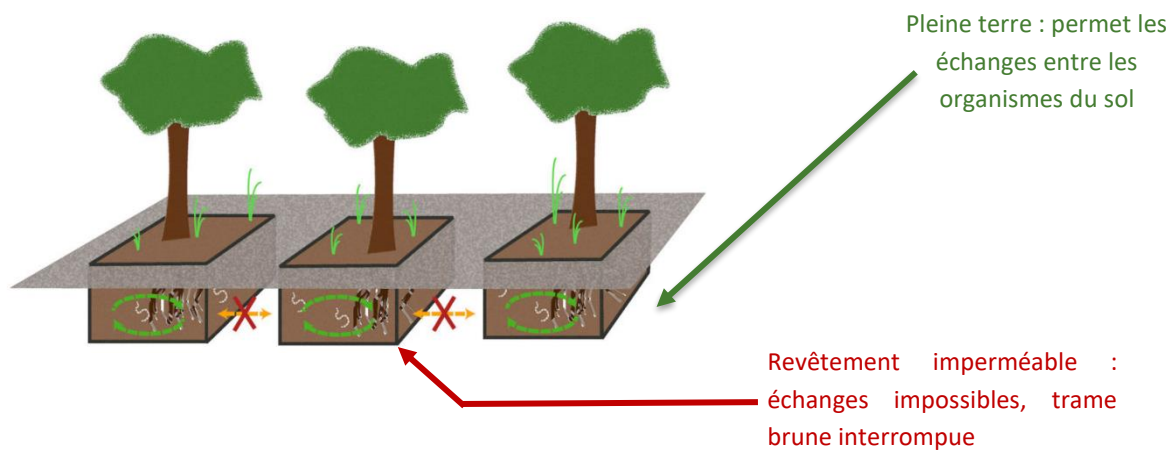
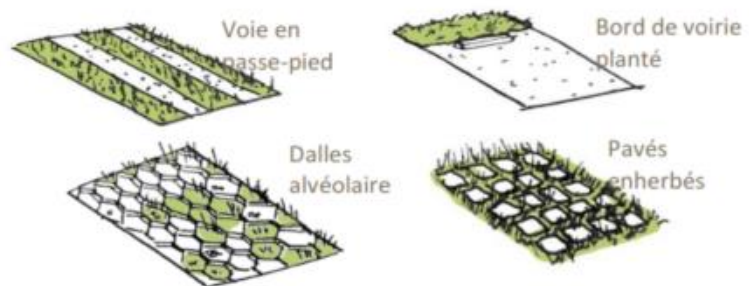
- Rendre le bâti attractif pour la biodiversité (toit végétalisé, mur végétal, etc.).
- Encourager l'intégration des constructions dans le paysage.
- Favoriser les aménagements favorables à la biodiversité (nichoirs, chiroptères, hibernaculum, hôtels à insectes, etc.).
- Créer des continuités vertes entre les îlots urbains.

- Développer les noues végétalisées, ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et paysagers, pour limiter le ruissellement des eaux pluviales.
- Privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans l'aménagement et profiter des projets pour désimperméabiliser les sols.

Exemples illustratifs :



Autres exemples :



- Favoriser la création de jardins partagés et développer le permis de végétalisation.

Représentation cartographique

