

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

Commune de *Sorbo-Ocagnano*

Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

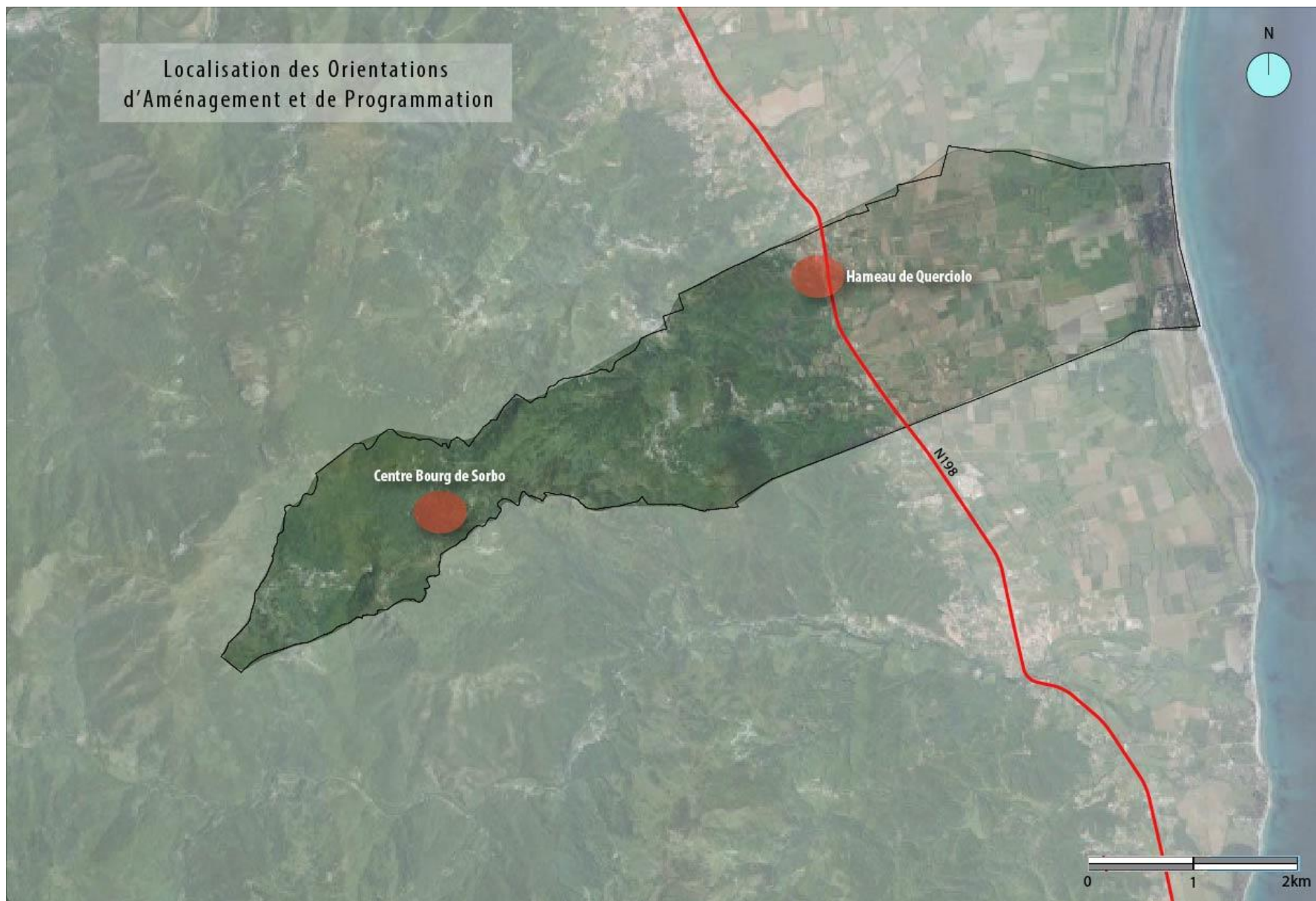


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du arrétant les
dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

Partie 1 – Préambule	5
1. Portée générale des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	7
2. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation .	8
Partie 2 – Orientation d'aménagement et de programmation	9
1. Orientation n°1 – Centre Bourg de Sorbo	11
2. Orientation n°2 – Quartier de Querciolo	15
Partie 3 - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation .	24
1. Une zone AU à dominante d'habitat ou mixte.....	26
2. Une zone U mixte	27

PARTIE 1 – PREAMBULE



1. PORTEE GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article L151-6 du code de l'urbanisme encadre le contenu des OAP :

« 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 et les déplacements. »

Le PLU de Sorbo-Ocagnano comprend 2 OAP qui portent sur l'aménagement de 2 secteurs de la commune, correspondants aux zones d'urbanisation futures (zones AU) réglementées :

- OAP n°1 : Centre bourg de Sorbo, secteur 1AUa du PLU
- OAP n°2 : Quartier de Querciolo, zone UC du PLU

L'article L151-7 du code de l'urbanisme dispose également qu'en ce qui concerne l'aménagement :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : (...)

Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; (...)

Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...). »

Les OAP du PLU de Sorbo-Ocagnano portent sur les zones d'urbanisation futures (zones AU) réglementées. Elles ne se substituent pas au règlement de ces zones (pièce n°4 du PLU). En revanche elles apportent des compléments en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, et de qualité environnementale et de prévention des risques. Par ailleurs, elles comportent un schéma d'aménagement, qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur concerné.

2. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'échéancier envisagé par la commune prend en compte les zones AU réglementées et les zones AU dites « strictes » (non réglementées) pour donner un aperçu général du projet d'aménagement pour les prochaines décennies. Les zones AU strictes (2AU) sont localisées dans l'attente de projets et pour laisser des marges de manœuvre à la commune, au cas où les projets seraient bloqués sur les zones AU réglementées (1AU).

PARTIE 2 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. ORIENTATION N°1 – CENTRE BOURG DE SORBO

Contexte

Situé dans le centre bourg de Sorbo qui se distingue par sa morphologie (tissu urbain compact adapté à la topographie du site), le secteur (0,4ha) bénéficie d'une localisation éminemment stratégique, en périphérie immédiate du village, au Sud, et tourné sur la vallée et vers la mer.

Ce secteur constitué de restanques, témoignage de pratiques agricoles ancestrales. Il correspond à l'intégration dans le PLU d'un espace qui se développait sans qu'aucune stratégie d'équipement ne lui soit destinée.

Dans le cadre du PLU, l'aménagement futur de ce secteur fera l'objet d'une politique d'équipement adapté à sa situation.

Au regard de sa situation remarquable entend pérenniser une diversité fonctionnelle qui est déjà présente, notamment au contact du tissu urbain du centre bourg.

Explication des choix

L'urbanisation du secteur (0,2 hectares) classé en secteur 1AUa du PLU, en amont du centre bourg, s'inscrit dans la logique de développement de l'urbanisation Sorbo-Ocagnano, à travers le

développement du tissu de la couronne en continuité immédiate du centre bourg, de sa densité et de sa diversité fonctionnelle (équipement public : services de proximité).

Cette politique de consolidation de tissus urbains passe par la réalisation d'équipements adaptés, notamment en matière de réseau d'assainissement collectif des eaux usées et de nouvelles voies de desserte qui faciliteront les déplacements des habitants et notamment les modes actifs (voies douces). Ne fois réalisés, ses équipements permettront de développer de manière adaptée le secteur (alternance d'habitat individuels et collectifs).

Le devenir du secteur passe également par la pérennisation et le développement d'une diversité fonctionnelle, notamment par la valorisation urbaine, architecturale et paysagère de la frange Nord qui longe la D230 qui constitue l'une des plus importantes façades sur l'entrée du centre bourg.

Les espaces bordant le Sud, doivent être quant à eux, préservés en espaces boisés afin de prémunir les constructions existantes (les plus ancienne forme d'urbanisation de la commune en village-rue). Cette localisation justifie qu'un premier plan vert soit conservé le long de son linéaire.

Une partie du secteur qui présente une topographie marquée constituée de restanques pouvant recevoir une végétation sylvatique est désormais rendue inconstructible dans le projet d'aménagement.

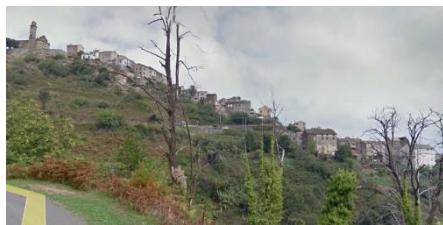
ORIENTATION N°1 – CENTRE BOURG DE SORBO



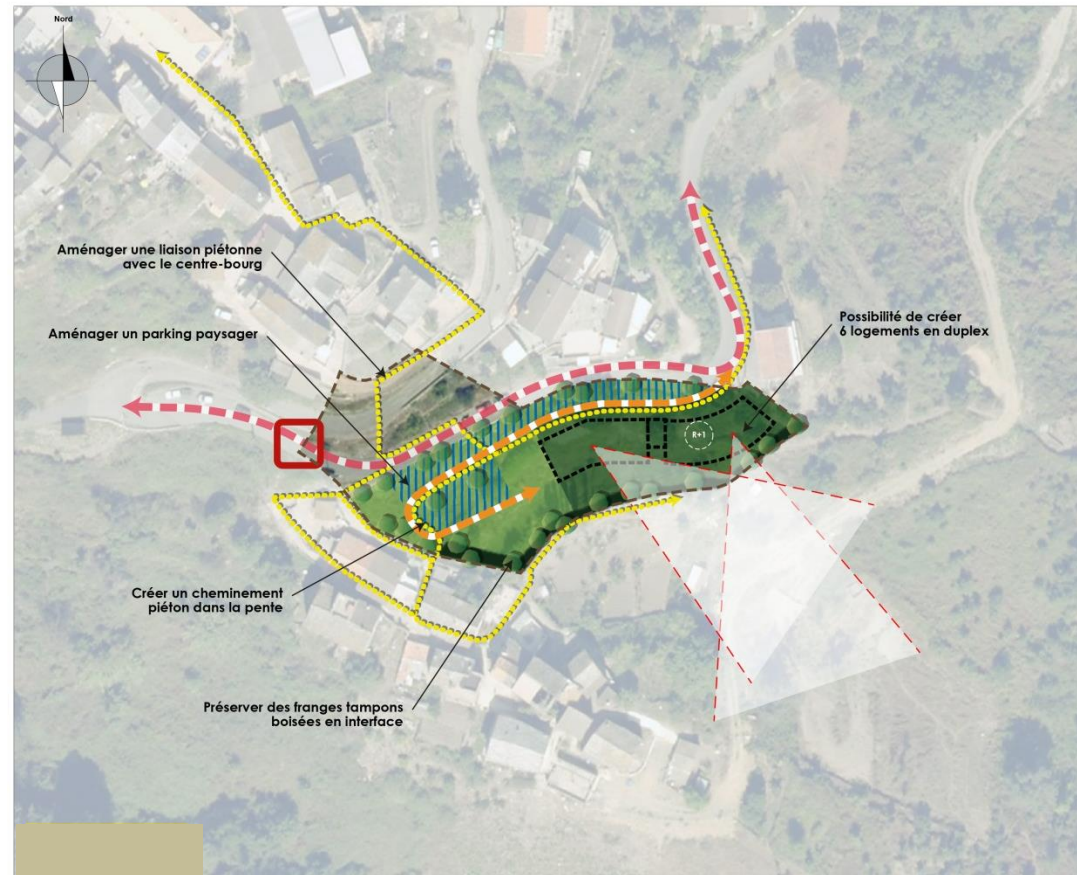
Vue de l'Ouest depuis la D406



Vue de l'Est depuis la D406



Vue depuis



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

■ Habitat collectif

■ Espace vert

▨ Zone de stationnement potentielle

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

○ R+2 Nombre de niveaux maximum du bâti

▨ Bâti envisageable

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Accès principal

--- Desserte principale

--- Desserte secondaire

--- Principe de liaisons piétonnes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Frange tampon paysagère

■ Espace planté

--- Vue sur le grand paysage

0 25 50 m

Cette préservation des espaces verts vient confirmer la présence de la nature en ville que le PLU souhaite affirmer.

Enjeux d'aménagement

- ➔ Patrimonialiser et revitaliser le cœur de Sorbo :
 - en proposant un habitat diversifié pour répondre aux objectifs en termes de logements, attirer de nouveaux habitants et répondre aux demandes des habitants,
 - en ayant une opération d'ensemble avec une mixité des fonctions urbaines (habitat, services).

- ➔ Ouvrir le secteur à son environnement proche :
 - en requalifiant l'entrée du centre bourg pour améliorer les conditions de déplacement pour tous les modes (voitures, piétons),
 - en développant les modes actifs (marche à pied),
 - en mettant en valeur la perception vers la vallée et le cadre paysager associé.

- ➔ Avoir une approche environnementale de l'urbanisme :
 - en permettant une extension harmonieuse et maîtrisée de l'urbanisation,
 - en préservant les ouvertures visuelles sur le grand paysage communal.

Principes d'aménagement

1. Aménager une liaison douce qui relie l'espace public du secteur au cœur du bourg.

2. Développer un habitat de type petit collectif (R+1) et de type individuel (R+1).

3. Aménagement d'une aire de stationnements pour les nouveaux besoins.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone.

Les simulations estiment un potentiel maximal de six logements sur la base d'une densité de 28 logements / hectare.

2. ORIENTATION N°2 – QUARTIER DE QUERCIOLO

Contexte

Le quartier de Querciolo constitue alors un site stratégique dans la constitution de ce pôle urbain de par sa situation dans la plaine littorale. L'orientation (21 ha) est délimitée de la sorte :

- A l'Ouest par la RT10,
- au Sud par la D406
- à l'Est par la route de Macchioni
- au Nord par un terrain naturel

Cet espace constitue le cœur du quartier de Querciolo, dont les franges se poursuivent au-delà des limites évoquées précédemment, et notamment jusqu'à la commune de Venzolasca au Nord, formant ainsi une unique agglomération étendue.

La topographie plane se révèle un atout pour l'aménagement du site. Il faudra toutefois prendre en compte en périphérie les espaces boisés classés au Sud et à l'Est du site, ainsi que la présence d'espaces stratégiques agricoles identifiés par le PADDUC à l'Est et à l'Ouest.

L'effort nécessaire pour métamorphoser cet espace de pôle de vie, réunissant habitat, services et équipement public, implique

une réflexion globale dans son ensemble, afin de lui conférer une identité propre.

Le réaménagement de la zone consistera à développer la zone autour de la future école, à créer des espaces de vie communautaires, des espaces verts, etc. pour engendrer un cadre de vie agréable, dans lequel viendra s'inscrire de nouveaux îlots d'habitations avec services, destinés à répondre au manque de logements qui affecte la commune.

Il serait intéressant de proposer divers types d'habitat (petit collectif en R+2, individuel groupé et individuel pur) ainsi que différents produits, notamment pour les primo-accédants et les ménages à revenus moyens et faibles.

Les équipements et services proposés sont exhaustifs, mais sont de première nécessité, et ont l'avantage de fonctionner en permanence.

Un ensemble cohérent de voies sera à penser afin de permettre la desserte interne et vers l'extérieur (avec aménagements de carrefour pour améliorer les connexions et réduire les risques), et favoriser les modes de déplacements doux, notamment en direction de l'école.

Explication des choix

Le projet répond à l'intérêt général et trouve sa justification dans les orientations du PADD au regard d'impératifs de restructuration de l'espace urbanisé au cœur de la commune, en affirmant sa centralité. Ainsi, la volonté de la commune de Sorbo-Ocagnano entend de :

- développer et affirmer la centralité de Querciolo par le biais du développement du groupe scolaire, comprenant l'école, la cantine, la crèche, la salle de sport, ainsi que de services drainant la population ;
- prioriser le développement dans les zones les mieux équipées et les plus aptes à renforcer les fonctions de centralité.

Ce projet permet de répondre à des enjeux socio-économiques et principalement aux besoins de la population permanente, en répondant au besoin en logements, et à l'accès à des commerces et services diversifiés.

ORIENTATION N°2 – QUARTIER DE QUERCIOLO



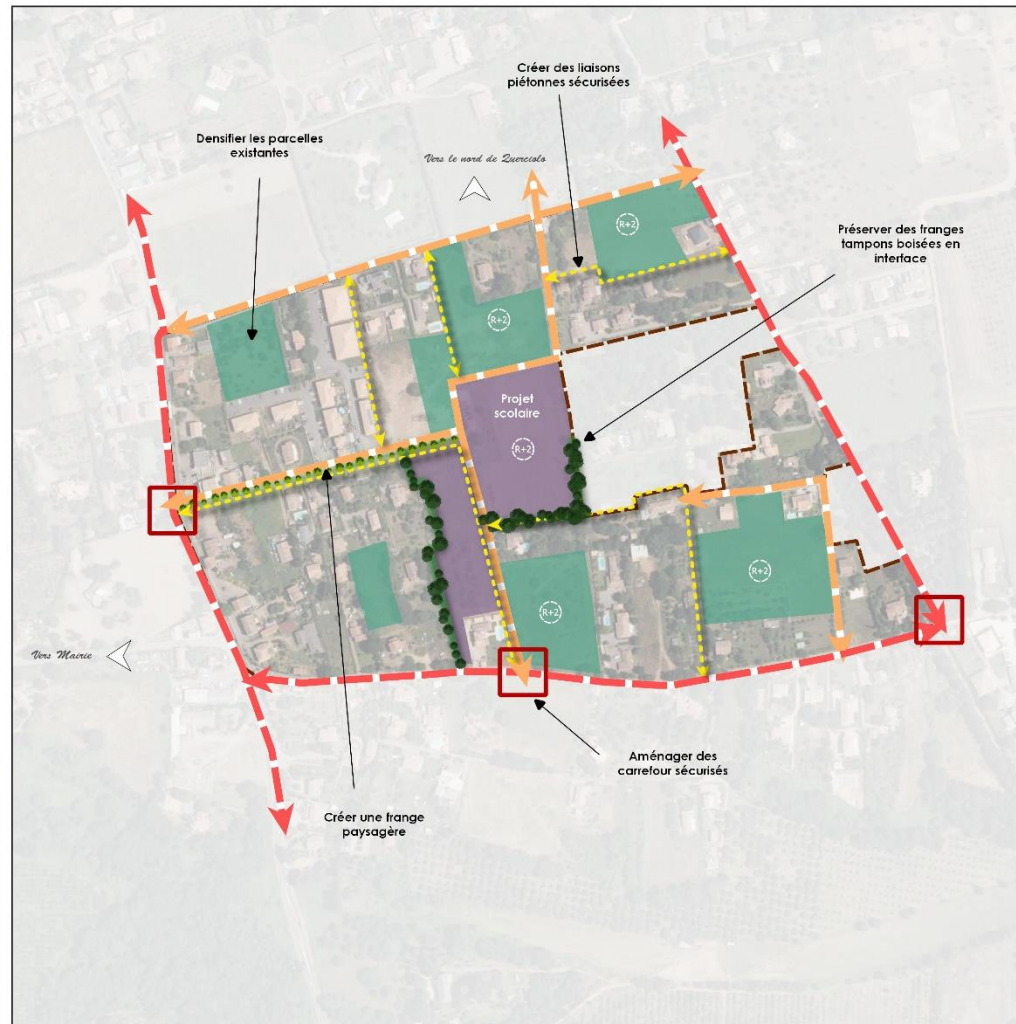
Vue depuis l'intersection des RD406 et RT10



Vue depuis la D406



Vue de la place de la Mairie depuis la D406



OAP n°2 Quartier de Querciole

PERIMETRE ET LIMITES



VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Espace public/commun
- Equipement
- Habitat collectif/individuel dense

CARACTERISTIQUES DU BATI

Nombre de niveaux maximum du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Carrefour à aménager/ à créer
- Desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de liaisons piétonnes à conforter

PAYSAGE ET GESTION DES INTERFACES

- Frange tampon paysagère
- Accompagnement de la desserte : Traitement paysager

0 100 200 m



Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Cizade Conseil le 09/09/2022

Enjeux d'aménagement

- Préserver et valoriser le cadre paysager de qualité :
 - par le maintien d'espaces verts (espaces soumis à des protections au titre du PLU) ;
 - par la création d'espaces publics de qualité contribuant à mettre en scène le paysage et le patrimoine naturel, notamment le long de voies structurantes.

- Renforcer et affirmer la centralité :
 - par le développement du groupe scolaire ;
 - par l'organisation et la hiérarchisation de la trame viaire ;
 - par le renforcement de la capacité d'accueil et la diversification des formes urbaines ;
 - par le développement des services pour polariser le secteur.

Principes d'aménagement

1. Requalification de l'accès Nord pour marquer l'entrée de ville depuis la RT10,
2. Renforcement de la zone d'activité en continuité de l'existant,
3. Réserve d'emprises au Sud de la Mairie pour l'aménagement d'un espace public,
4. Maintien de la trame végétale du site pour préserver la perception du site depuis la RT10,

5. Développer un habitat individuel (R/R+2) sur les espaces identifiés au plan.
6. Aménager et conforter des voies internes secondaires depuis les chemins existants qui traversent le secteur pour assurer la sécurité des piétons.
7. Aménager une liaison douce qui relie les équipements et l'espace public du secteur.
8. Recentrer l'urbanisation en retrait de la RT10, au cœur de Querciolo, pour éviter les nuisances sonores et olfactives à la population.
9. Créer les stationnements nécessaires aux nouveaux besoins.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

De plus, elle est conditionnée par l'aménagement d'une voie de bouclage pour la desserte du projet scolaire et par la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les constructions à implanter dans la zone.

Les simulations estiment un potentiel d'une cinquantaine de logements sur la base d'une densité d'environ 15 logements / hectare.

3. ORIENTATION N°3 – TRAME VERTE ET BLEUE

Contexte

La commune de Sorbo-Ocagnano se décompose en quatre unités paysagères distinctes :

- La zone de montagne ;
- Les espaces de piémont ;
- La plaine alluviale ;
- La bande littorale.

Les espaces artificialisés n'occupent qu'une faible surface du territoire et reste relativement concentré le long des axes routiers structurants au niveau de la plaine agricole, ainsi qu'au niveau du centre-village dans la zone de montagne.

La loi « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021 oblige désormais les 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 Sorbo-Ocagnano 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, c'est à travers d'une

OAP spécifique que la commune définit des actions de préservation et de valorisation.

OBJECTIFS DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

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, OAP sectorielles aménagées), à répondre aux enjeux du changement climatique, etc.

Les grands objectifs affichés visent ainsi à :

- **Valoriser les grands axes de la Trame Verte**, par la préservation des espaces naturels et agricoles qui caractérisent les corridors écologiques du territoire ;
- **Préserver et valoriser la nature dans les villages et les milieux lotis** sur l'ensemble des quartiers et dans les espaces privés (jardins) qui participent pleinement à l'intégration de la composante naturelle des villages et quartiers résidentiels : couvert végétal des campings, boisements, clôture végétalisées, alignements arborés, haies, cours d'eau, ripisylves, etc. ;
- **Intégrer les nouveaux projets d'aménagements au regard de la TVB et ainsi promouvoir de nouvelles continuités et aménager des cœurs de nature au sein du tissu urbain.** Les projets définis par la commune ont été étudiés pour répondre à ces exigences.

ENJEUX ET PRINCIPES DE PRISE EN COMPTE DE LA TVB

→ Intégration de la Trame Verte dans le projet communal

- Valoriser l'intégration des secteurs d'OAP dans la Trame Verte et Bleue communale. Ces derniers intègrent tous des aménagements, qui ont pour but de favoriser leur intégration au sein du contexte paysager de la commune (frange tampon, espaces verts aménagés, ect.) ;
- Conforter les espaces de nature dans les villages en :
 - Protégeant, dans la mesure du possible, les alignements d'arbres existants sur l'emprise publique. Dans le cas où une suppression de certains individus est rendue obligatoire, le remplacement de ces éléments est prévu dans le cadre du projet. La commune devra favoriser l'emploi d'essences locales adaptés aux conditions méditerranéenne tels que le chêne vert, pubescent ou encore le hêtre.
 - Préservant les continuités végétalisées entre les habitations en privilégiant les clôtures naturelles et perméables ;



- Pérennisant les ambiances végétales des villages et milieux lotis (privilégier la gestion écologique des jardins) ;
- Appliquant une gestion favorable à la biodiversité pour la composante naturelle des villages en préservant les jardins privés.
- Préserver les espaces naturels par un classement en zone naturelle de ces espaces et en évitant le morcellement des milieux ;
- Préserver les espaces agricoles de plaine, ces milieux ouverts qui apportent une diversité biologique significative et font partie intégrante de la Trame Verte du territoire communal ;
- Préserver et valoriser les plantations le long des voies routières en :
 - Améliorant les abords de la T10, élément fragmentant de la Trame Verte et Bleue ;
 - Préservant les abords de voies déjà végétalisés ;
 - Préservant les abords de voies qui traversent les espaces agricoles ;
 - Préservant ou renforçant les abords de voies végétalisés dans le village et les espaces naturels.
- Valoriser les grands axes de la Trame Verte en préservant les espaces qui les composent et maintenir leur intégrité.

→ **Intégration de la Trame Bleue dans le projet communal**

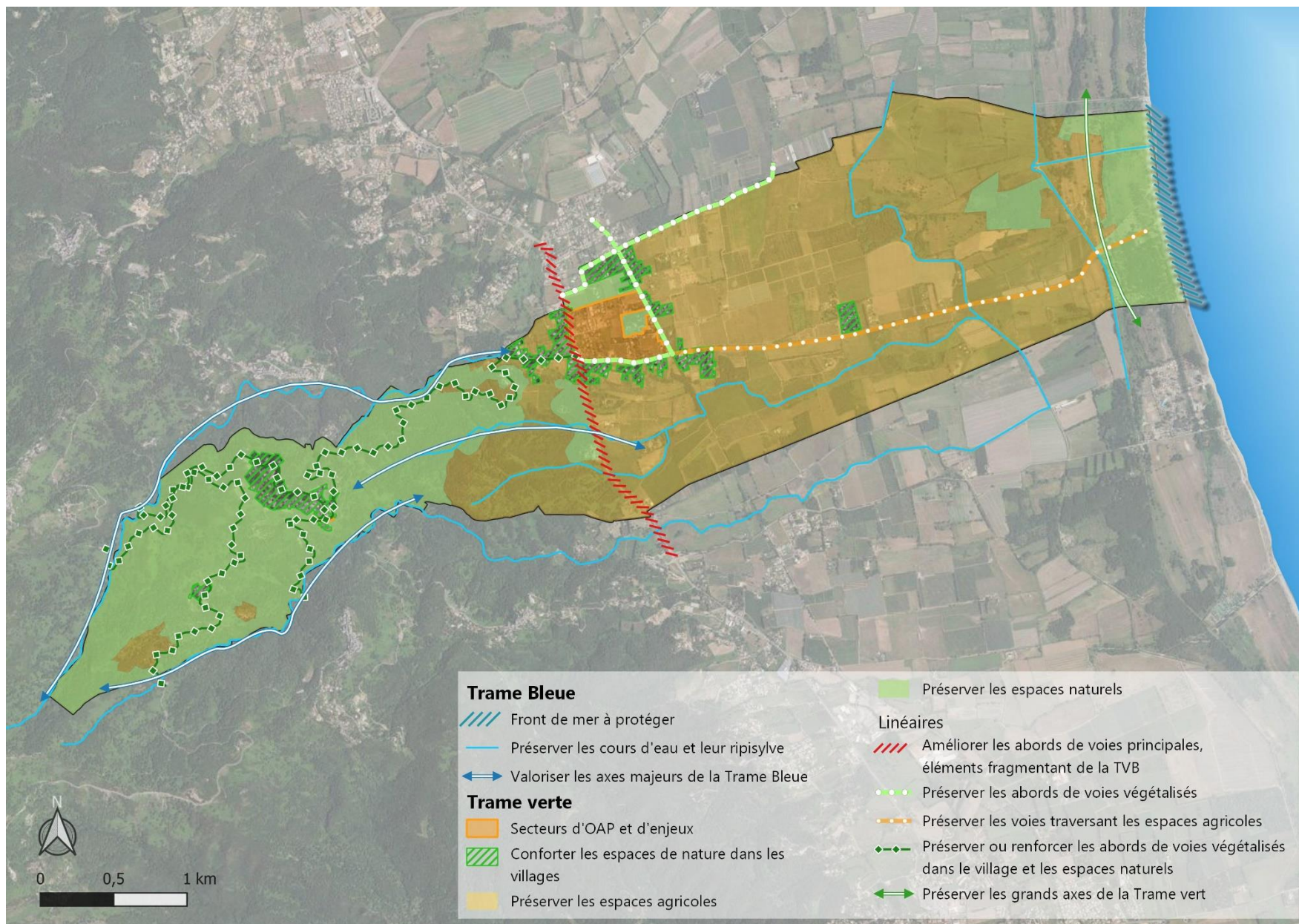
- Préserver les cours d'eau et leur ripisylve en :
 - Les identifiants pour la majorité en espace naturel ou agricole ;
 - En favorisant l'accès au cours d'eau par des liaisons douces afin de valoriser les liens avec un espace urbanisé proche ;
 - En privilégiant le maintien ou la création de zones de tampon pour apporter une transition douce entre les espaces urbanisés et le cours d'eau.

En zone urbaine



- Préserver les axes majeurs de la Trame Bleue en :
 - Limitant la constructibilité à proximité de ces axes (classement en zone A ou N) ;

- Préservant une frange tampon végétalisée le long de ces axes.
- Protéger le front de mer par un classement spécifique interdisant la constructibilité en bord de mer.



PARTIE 3 - ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1. UNE ZONE AU A DOMINANTE D'HABITAT OU MIXTE

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'habitat (ou mixte) sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal :

Tableau :

NOM DE ZONE	SECTEUR	STATUT	PREVISIONNEL
1AUa	Centre bourg de Sorbo	Réglementé	Etude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU pour financement et réalisation des infrastructures primaires

Ce classement est un prévisionnel qui n'engage pas la commune dans les procédures d'urbanisme à venir.

2. UNE ZONE U MIXTE

Cette zone urbaine (U) mixte, regroupe à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements collectifs. Celle-ci est classée dans le tableau suivant, en fonction de l'ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal. Comme pour les zones AU à dominante d'habitat, cet ordre de priorité est donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets.

NOM DE ZONE	SECTEUR	STATUT	PREVISIONNEL
UC	Quartier de Querciolo	Réglementé	Etude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU pour financement et réalisation des infrastructures primaires

Ce classement est un prévisionnel qui n'engage pas la commune dans les procédures d'urbanisme à venir.