

DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD

COMMUNE DE PROPRIANO



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE N°3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Version au 03/03/2017

### REVISION TOTALE DU PLU

Prescrite par DCM du 12 octobre 2014

Projet de PLU arrêté par DCM du  
PLU approuvé par DCM du



#### CABINET LUYTON

Le Concorde - 280, Avenue Foch  
83000 TOULON  
Tel. : 04 94 89 06 48  
Fax. : 04 94 89 97 44  
Mail : [sec@luyton.fr](mailto:sec@luyton.fr)



#### Géomorph

Résidence Le Bastio II  
20600 FURIANI  
Tel. : 04 95 58 40 25  
Fax. : 04 95 58 40 26  
Mail : [contact@geomorphic.fr](mailto:contact@geomorphic.fr)



#### INGECORSE

7 lot. Promo Evasion  
20232 OLETTA  
Tél. : 06 74 32 94 32  
Mail : [ingecorse@gmail.com](mailto:ingecorse@gmail.com)



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PROPRIANO

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>Un contenu encadré par des textes législatifs</b> .....	<b>4</b>
<b>Localisation et surface des OAP</b> .....	<b>6</b>
<b>1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b> .....	<b>8</b>
<b>OAP n°1 : VIGNA MAIO</b> .....	<b>8</b>
1) Contexte .....	8
2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement.....	9
3) Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone .....	11
<b>OAP n°2 : PARATELLA OUEST</b> .....	<b>12</b>
1) Contexte .....	12
2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement.....	13
3) Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone .....	15
<b>OAP n°3 : PARATELLA SUD</b> .....	<b>16</b>
1) Contexte .....	16
2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement.....	17
3) Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone .....	19
<b>OAP n°4 : ZONE D'ACTIVITES DE TRALAVETTU</b> .....	<b>20</b>
1) Contexte .....	20
2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement.....	21
<b>OAP n°5 : HAMEAU DE TIVOLAGGIO</b> .....	<b>23</b>
1) Contexte .....	23
2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement.....	24
<b>2. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION</b> .....	<b>27</b>
<b>Les zone AU à dominante d'habitat ou mixte</b> .....	<b>27</b>

# INTRODUCTION

## Un contenu encadré par des textes législatifs

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositions pour aménager et programmer le devenir de quartiers ou de secteurs à enjeux.

Les articles L151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme précisent :

*« 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. »*

*« 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 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 ;*

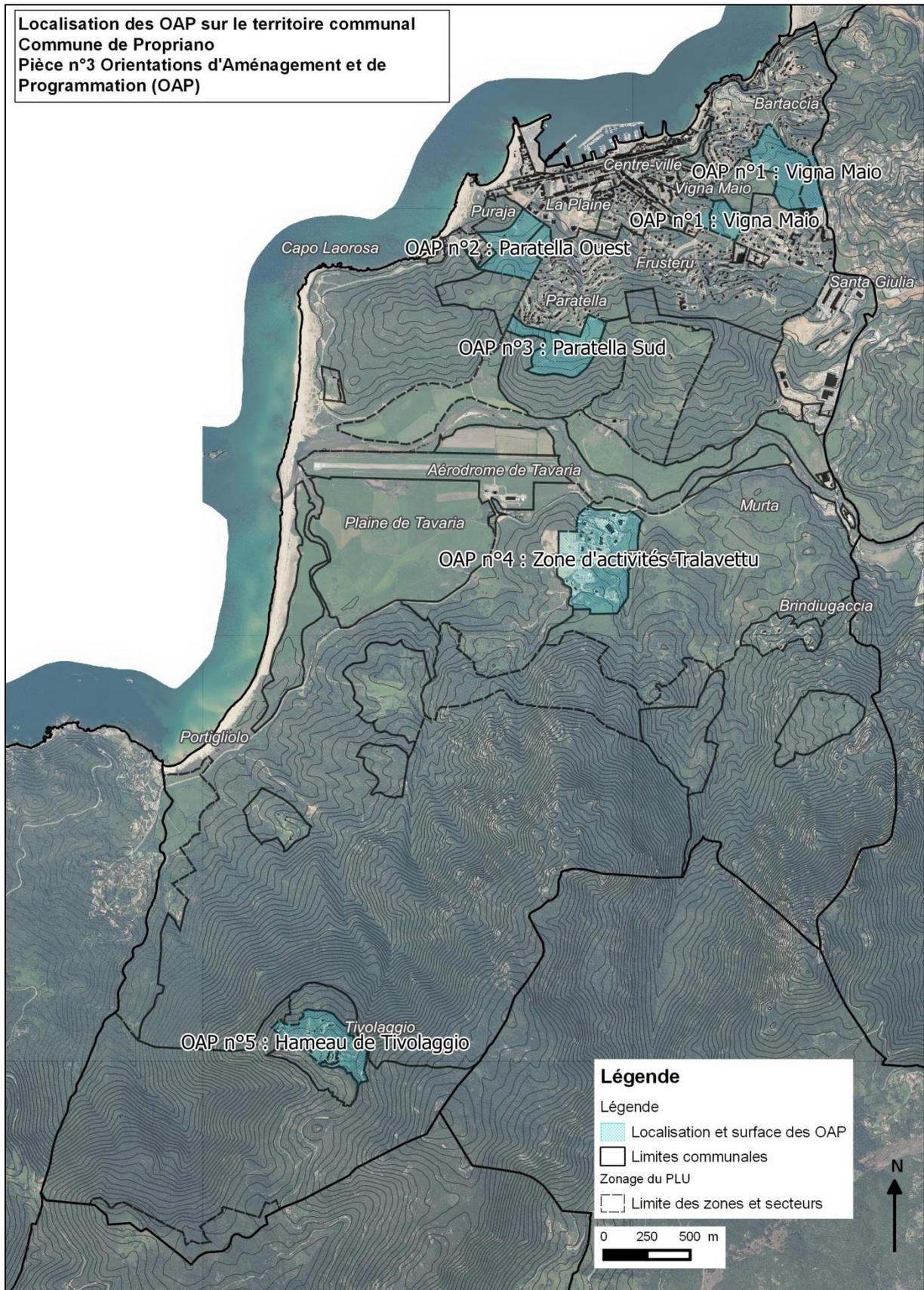
*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*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. »*

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

**Localisation des OAP sur le territoire communal**  
**Commune de Propriano**  
**Pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de**  
**Programmation (OAP)**



## Localisation et surface des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Propriano concernent :

- Les 3 zones A Urbaniser (AUa, AUb, AUc) du PLU, à vocation mixte ou résidentielle. Une OAP est définie pour chacune d'elle car elles présentent des enjeux forts notamment en termes d'intégration paysagère et environnementale et de déplacements et de mobilité.
- La zone d'activités de Tralavettu et son extension prévue et engagée (zone urbaine UIc). Une OAP est définie car la zone de Tralavettu présente des enjeux forts en matière d'intégration paysagère et environnementale, de requalification et d'extension urbaine.
- Le hameau de Tivolaggio (zones urbaines UAb et UDb). Une OAP est définie pour structurer au mieux le hameau dans une logique d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.

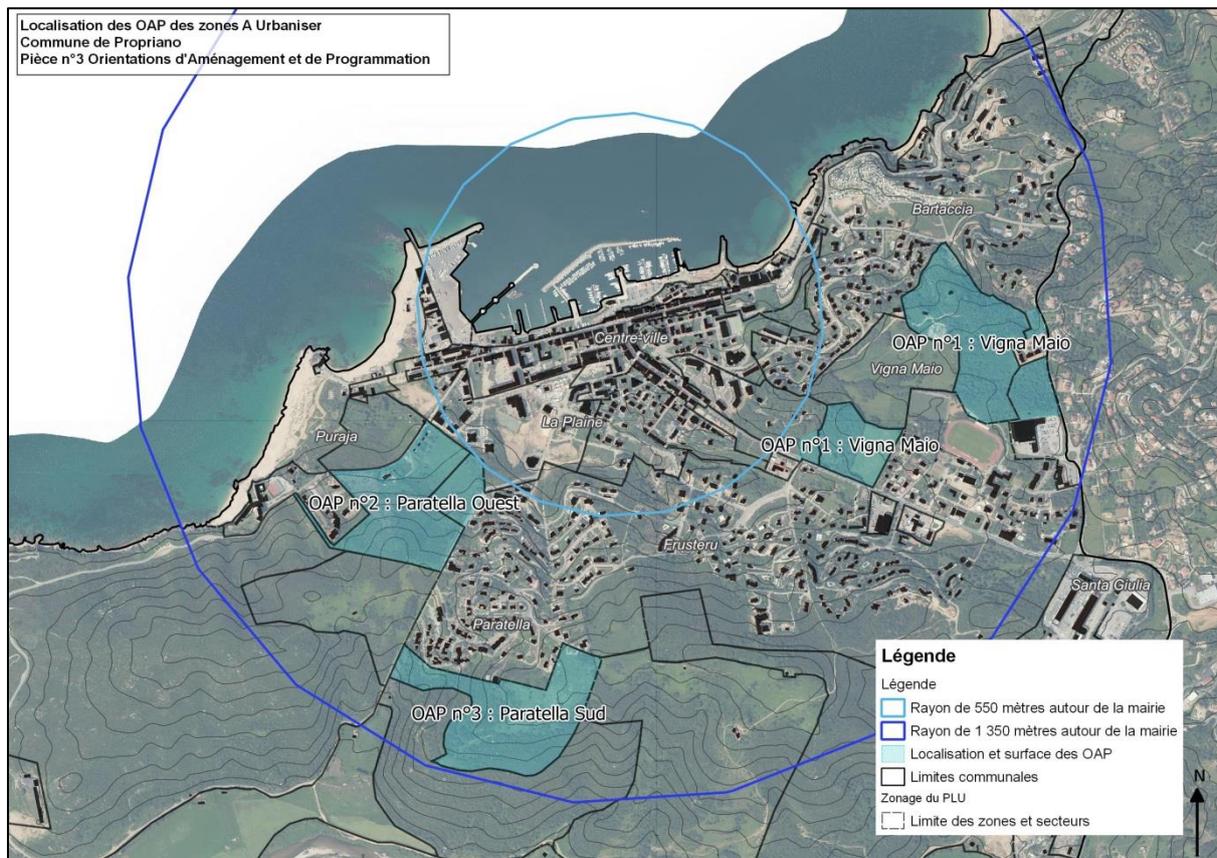
Dans le cas des OAP n°1 et 2, les orientations d'aménagement et de programmation recouvrent la zone A Urbaniser des secteurs en zones urbaines ou agricoles pour permettre :

- Une cohérence de l'aménagement,
- Une connexion des futures zones à urbaniser avec le reste de Propriano,
- Une intégration des enjeux en matière de paysage, d'agriculture ou d'environnement.

N° OAP	Nom OAP	Surface OAP (en ha)	Dont surface zone AU (en ha)	Zones PLU concernées par OAP
1	Vigna Maio	14,7	12,2	AUa, UIa, UCb, UDa
2	Paratella Ouest	10,4	8,8	AUb, UDa
3	Paratella Sud	10,7	10,7	AUc
4	Zone d'Activités de Tralavettu	23,3	/	UIc
5	Hameau de Tivolaggio	12,1	/	UAb, UDb
Total		71,2	31,7	

Le PADDUC a identifié Propriano comme Secteur A Enjeu Régional (SER) du fait de la présence de grands équipements tels que le port de commerce ou le port de plaisance et de pêche qui représentent à la fois une porte d'entrée maritime et un levier économique important. Les OAP sont une réponse aux orientations du SER notamment de « *réfléchir à une meilleure articulation des fonctions de desserte (port, aérodrome) et économiques (zones d'activité, arrière-port à réorganiser, ...)* ».

Par ailleurs, en termes de localisation, les zones A Urbaniser (AU) se situent en continuité (Paratella) ou à l'intérieur de l'urbanisation (Vigna Maio) telle que prévoit la Loi Littoral pour les agglomérations. Chaque zones AU se situe dans un rayon de 550 mètres à 1 350 mètres de la mairie.



Enfin, en tant que Secteur à Enjeu Régional dans le PADDUC, chaque OAP a fait l'objet d'une réflexion d'opération d'ensemble avec la meilleure intégration physique, paysagère et environnementale possible.

**Chaque OAP est composé d'un schéma d'aménagement et des orientations liées et des conditions d'aménagement et d'équipement pour les zones AU.**

# 1. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## OAP n°1 : VIGNA MAIO

### 1) Contexte

Située à l'est du centre-ville, en limite avec la commune de Viggianello, l'OAP n°1 de Vigna Maio a une superficie de 14,7 hectares dont 12,2 hectares pour les deux zones AUa. L'OAP s'inscrit dans la partie non urbanisée du quartier Vigna Maio. Elle est délimitée par la RD19 au Nord et à l'Est, par le centre commercial Vigna Maio et les équipements sportifs, culturels au Sud-Est, par la route de Bonifacio (RT402) au Sud et par les quartiers Quatrina et Mancinu à l'Ouest.

Le périmètre de l'OAP n°1 intègre la zone AUa ainsi qu'une partie de zones UCb, UDa et Ula afin de garantir une mixité fonctionnelle et des accès aux voies existantes. Par ailleurs, la zone A Urbaniser AUa divisée en 2 secteurs. Il s'agit ainsi pour le secteur Nord et Est de réaliser son « accroche » à l'environnement existant proche (centre commercial, RD19A, quartier Mancinu) et pour le secteur Sud de réaliser son « accroche » à la RT402 et aux quartiers Quatrina et San Giuseppu.

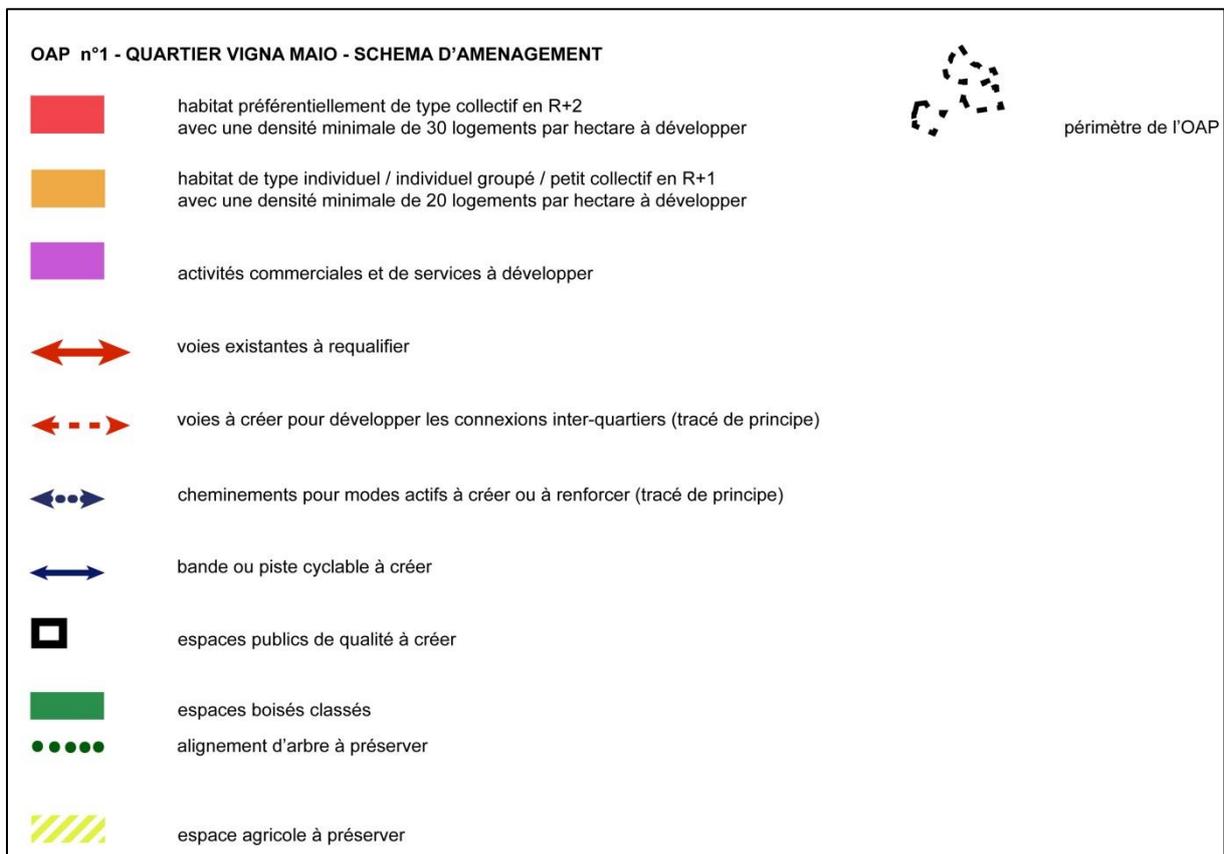
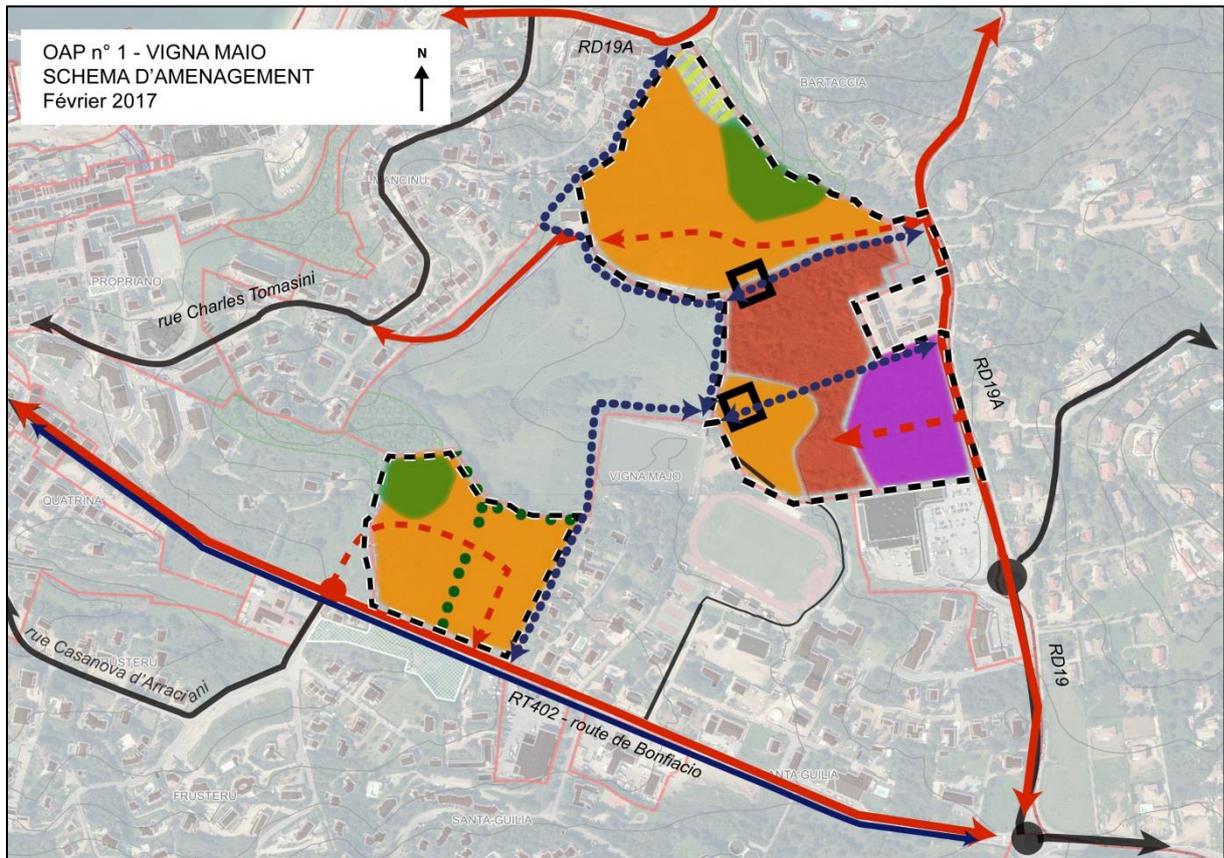
**Les enjeux principaux sont de développer en grande partie de l'habitat** (la mixité fonctionnelle existe déjà à travers le centre commercial Vigna Maio, les équipements culturels et sportifs), **de structurer le quartier par de meilleures connexions (liaisons douces)** et **d'assurer son intégration dans son environnement.**



*Vue aérienne de l'OAP n°1 Vigna Maio incluant la zone AUa.*

## 2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement.

### Schéma d'aménagement



## Orientations d'aménagement

### 1. Développer :

- a. **Un habitat préférentiellement de type collectif en R+2 avec une densité minimale de 30 logements par hectare** dans la partie Est de la zone AUa Nord.  
Objectif de logements zone AUa Nord R+2 : 90 logements.
- b. **Un habitat individuel/individuel groupé ou petit collectif R+1 avec une densité minimale de 20 logements par hectare** dans la zone AUa Nord et AUa Sud  
Objectif de logements zone AUa Nord R+1 : 90 logements.  
Objectif de logements zone AUa Sud R+1 : 60 logements.
- c. **Des activités commerciales et de services**, en prolongement du centre commercial Vigna Maio,

Les constructions devront avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, choix des formes urbaines, préservation et valorisation de la biodiversité). La construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...) sera à privilégier.

Par ailleurs, le besoin en petits logements (T1, T2) existe et devra être intégré dans le cadre des opérations d'ensemble.

### 2. Créer ou renforcer des cheminements pour piétons avec :

- a. Un cheminement pour piétons structurant à créer entre la liaison pédestre existante sur la RD19A côté Bartaccia et la route de Bonifacio (RT 402) irriguant tout le futur quartier,
- b. Des cheminements pour piétons transversaux entre le cheminement structurant et la RD19A Est.

### 3. Requalifier les voies existantes aux abords de la zone AUa :

- a. La RD19A Est pour sa partie entre l'entrée Nord-Est du quartier et le rond-point RD19A/RD19 en reprenant la voirie et en élargissant les trottoirs.
- b. La route de Bonifacio (RT 402), pour sa partie desservant la partie Sud de la zone AUa, en reprenant la voirie, en élargissant les trottoirs et en créant une bande ou piste cyclable.

### 4. Créer des voies pour desservir efficacement le quartier et développer les connexions inter-quartiers :

- a. En créant et prolongeant la voie d'accès de France Télécom/Orange de la rue Charles Tomasini vers la RD19 Est,
- b. En créant un accès pour desservir les commerces et activités de services et les opérations de logements dans la partie Sud-Est de la zone AUa,
- c. En créant dans la partie Sud de la zone AUa un accès connecté à la RT 402 et à la rue Casanova d'Aracciani ainsi qu'un autre accès sur la RT402.

**5. Favoriser des espaces publics de qualité :**

- a. **Créer des espaces publics et paysagers** à la jonction entre les cheminements piétons, l'espace agricole et les futures constructions au centre la zone AUa,
- b. **Traiter qualitativement les entrées du quartier** dans sa partie Nord (2 entrées de quartier côté RD19A Est) et dans sa partie Sud (sur la RT 402) en respectant une marge de recul sur les voies principales, en gérant les transitions entre les voies principales et les habitations, commerces et services pour éviter les nuisances sonores et en intégrant le tout paysagèrement.

**6. Préserver les éléments de la trame verte** présente sur zone AUa ou à proximité qui participent à la respiration du quartier et au développement des continuités écologiques. Il s'agit :

- a. d'alignement d'arbres dans la partie Sud de la zone AUa ou à l'intersection de la zone Agricole stratégique et de la zone AUa dans sa partie centrale
- b. de groupements boisés liées notamment aux Espaces Boisés Classés.

**7. Préserver les espaces agricoles** en zone Agricole stratégique et sur la pointe Nord de la zone AUa.

**8. Maintenir des surfaces non-imperméabilisées** pour ne pas augmenter le ruissellement en aval et favoriser les solutions pour la rétention des eaux à la parcelle (noues, bassins de rétention, etc.).

Du fait de la présence d'une zone agricole stratégique, les accès de l'agriculteur se feront de deux manières : par la rue Tomasini et la voie nouvelle vers France Télécom/Orange et par la voie nouvelle créée dans la partie Sud de la zone AUa et qui est en limite de la zone Agricole stratégique.

### **3) Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- par la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les futures constructions à implanter dans la zone,
- par la compatibilité des constructions, occupations et aménagements futurs à l'OAP n°1 combinant le schéma d'aménagement et orientations d'aménagement explicités ci-dessus.

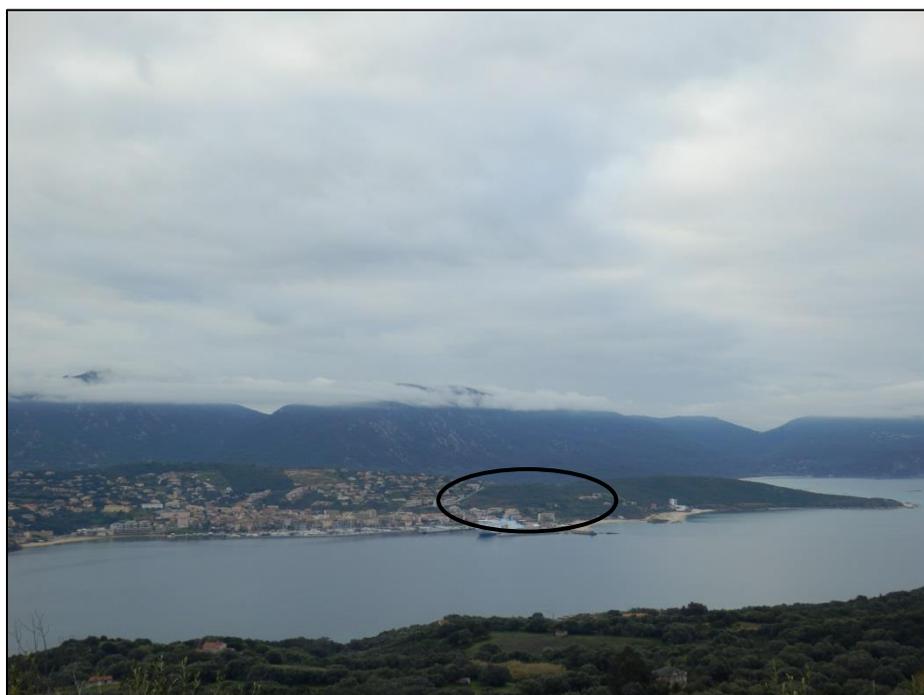
## OAP n°2 : PARATELLA OUEST

### 1) Contexte

Située au sud-ouest du centre-ville, l'OAP n°2 de Paratella Ouest a une superficie de 10,4 hectares dont 8,8 hectares pour la zone AUb. L'OAP s'inscrit dans le prolongement du quartier Paratella entre le Hameau Figarella/la résidence Marina di Fiori et le quartier de la Plaine. Elle est délimitée par la voie nouvelle Fred Scamaroni et le quartier de la Plaine au Nord, par le quartier Paratella à l'Est, par le Capu Laorosu au Sud et par le Hameau Figarella/la résidence Marina di Fiori et la RD319- chemin des plages à l'Ouest.

L'orientation d'aménagement comprend la zone A Urbaniser AUb et une partie de la zone UDa située dans la même unité que la zone AUb.

**Les enjeux principaux sont de créer une continuité du quartier Paratella à l'Ouest en proposant une offre principalement de logement et d'hébergement hôtelier et touristique, en ayant des formes urbaines en cohérence avec le site et le relief, en réalisant des liaisons douces entre les plages, la zone A Urbaniser et les quartiers existants et en maintenant une trame verte.**



*Vue de l'OAP n°2 Paratella Ouest incluant la zone AUb*

## 2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement

### Schéma d'aménagement.



#### OAP n°2 - PARATELLA OUEST- SCHEMA D'AMENAGEMENT

-  habitat préférentiellement de type collectif en R+2 avec une densité minimale de 50 logements par hectare à développer
-  habitat de type individuel / individuel groupé / petit collectif en R+1 avec une densité minimale de 20 logements par hectare à développer
-  habitat de type individuel / individuel groupé en R+1 avec une densité minimale de 15 logements par hectare à développer
-  voies existantes à requalifier
-  voies à créer (tracé de principe)
-  cheminements pour modes actifs à créer (tracé de principe)
-  bande ou piste cyclable à créer
-  élément du patrimoine local à préserver et mettre en valeur
-  sommet de la crête à préserver
-  trame verte locale à préserver ou à créer
-  bandes végétalisées et plantées à créer ou à préserver



périmètre de l'OAP

## **Orientations d'aménagement.**

### **1. Développer :**

- a. **Un habitat préférentiellement de type collectif en R+2 avec une densité minimale de 50 logements par hectare** dans la partie Nord de la zone AUb qui est en continuité du quartier de la Plaine,  
Objectif de logements zone AUb R+2 : 100 logements.
  
- b. **Un habitat individuel/individuel groupé ou petit collectif R+1 avec une densité minimale de 15 ou 20 logements par hectare** dans les autres secteurs de la zone AUb qui sont des secteurs à enjeux paysagers moyen à fort.  
Objectif de logements zone AUb R+1 Nord : 13 logements + hébergement hôtelier et touristique.  
Objectif de logements zone AUb R+1 Sud : 23 logements+ + hébergement hôtelier et touristique.

Les constructions devront avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, choix des formes urbaines, préservation et valorisation de la biodiversité). La construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...) sera à privilégier.

Par ailleurs, le besoin en petits logements (T1, T2) existe et devra être intégré dans le cadre des opérations d'ensemble.

### **2. Requalifier les voies existantes aux abords de la zone AUb :**

- a. La RD319A, montée de la Paratella, en élargissant les trottoirs et en créant une bande ou une piste cyclable.
- b. La RD319, chemin des plages, en créant des trottoirs et une bande ou piste cyclable qui sera le prolongement urbain de la voie verte du Cap Laoroso.

### **3. Créer des voies pour desservir efficacement le quartier et développer les connexions inter-quartiers :**

- a. En prolongeant la rue Fred Scamaroni vers la zone A Urbaniser AUb,
- b. En créant 2 voies de connexion sur le chemin des plages et sur la montée de la Paratella pour connecter le quartier existant de la Paratella au nouveau quartier jusqu'au chemin des plages,
- c. En créant 3 voies de connexion sur la montée de la Paratella en veillant au respect des courbes de niveau et à la réduction de l'impact au niveau paysager.

### **4. Créer des cheminements pour modes actifs avec :**

- a. Un cheminement pour modes actifs Nord-Sud transversal combiné à la trame verte locale, reliant l'ensemble des cheminements piétons de l'OAP,
- b. Un cheminement pour modes actifs entre le chemin des plages (hôtel Arena Bianca) et la montée de la Paratella et le chemin A Paratella. Le cheminement

- permettra de relier la voie verte le long de la RD319 aux quartiers de la Paratella ou de Frusteru,
- c. Un cheminement pour modes actifs Est-Ouest entre le chemin des plages et la montée de la Paratella. Le cheminement permettra de relier la voie verte le long de la RD319 au centre-ville et à la Plaine,
  - d. Deux cheminements pour modes actifs pour la partie Sud de l'OAP,
  - e. Un cheminement pour piétons (hors OAP) entre la rue Jean Moulin et la rue Fred Scamaroni en passant près de la limite Nord de la zone AUB.
- 5. Créer ou préserver la trame verte locale** présente sur zone AUB qui participe à la respiration du quartier et au développement des continuités écologiques dans le futur quartier et en connexion avec les espaces naturels. Il s'agit :
- a. De la crête au sud de la zone AUB avec une impossibilité de construction 30 mètres à partir du point haut de la crête telle que matérialisé sur l'OAP,
  - b. Du talweg entre la crête et le chemin des plages pour assurer une continuité naturelle entre le Capu Laorosu et la plage de Purraja. La bande de la trame verte doit faire au minimum 20 mètres de large.
- 6. Créer ou préserver des bandes végétalisées et plantées** afin de gérer la transition paysagère entre la partie haute et basse de l'OAP et entre l'OAP et le Cap Laorosu :
- a. De l'alignement d'arbres entre la résidence Marina di Fiori et la partie centrale du talweg. La bande de la trame verte doit faire au minimum 15 mètres de large.
  - b. D'une bande verte à créer en limite de la zone AUB avec la zone naturelle remarquable (Nr) du Capu Laorosu et de la zone agricole. Elle peut prendre la forme d'alignement ou de plantation d'arbres ou de végétation avec un recul des constructions à la limite de la zone AUB.
- 7. Préserver et mettre en valeur la petite chapelle** grâce à la réalisation d'un cheminement pour piéton à proximité voire un espace public.
- 8. Maintenir des surfaces non-imperméabilisées** pour ne pas augmenter le ruissellement en aval et favoriser les solutions pour la rétention des eaux à la parcelle (noues, bassins de rétention, etc.).

### 3) Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- par la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les futures constructions à implanter dans la zone,
- par la compatibilité des constructions, occupations et aménagements futurs à l'OAP n°2 combinant le schéma d'aménagement et orientations d'aménagement explicités ci-dessus.

# OAP n°3 : PARATELLA SUD

## 1) Contexte

Situé au sud du centre-ville, l'OAP n°3 de Paratella Sud a une superficie de 10,7 hectares correspondant à la zone AUc. L'OAP s'inscrit dans le prolongement du quartier Paratella au Sud. Elle est délimitée par le quartier Paratella au Nord, par une zone agricole à l'Ouest, par des espaces naturels au Sud et par la RD319 à l'Est.

L'OAP comprend uniquement la zone AUc.

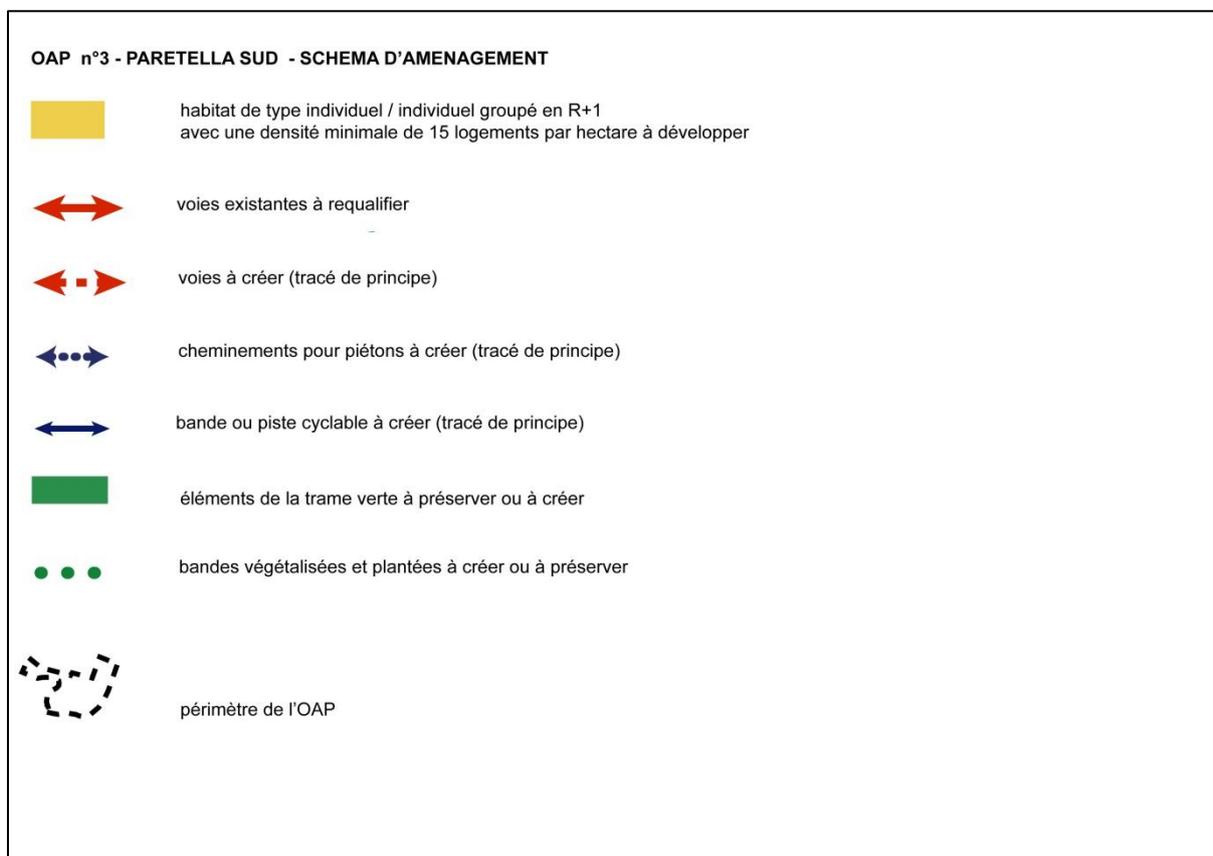
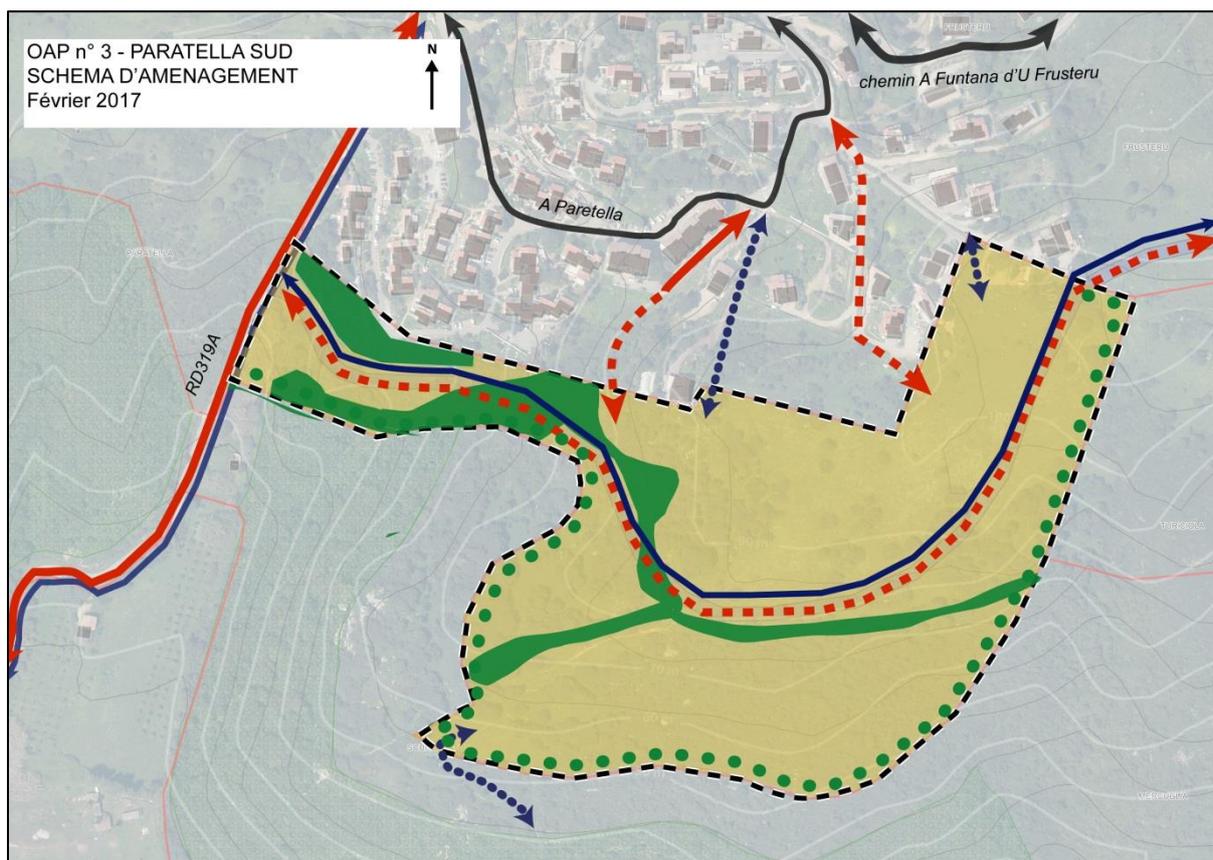
**Les enjeux principaux sont de créer une continuité du quartier Paratella au Sud en en proposant une offre principalement de logement, en connectant physiquement la zone AUc aux quartiers Paratella et Frusteru, en délimitant bien les limites à l'urbanisation, en proposant des liaisons douces entre le secteur du Rizzanese, la zone A Urbaniser et le quartiers existant de la Paratella et des continuités vertes et en développant des formes urbaines adaptées au site.**



*Vue de la zone AUc sur les hauteurs de Portigliolo*

## 2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement.

### Schéma d'aménagement.



## **Orientations d'aménagement.**

### **1. Développer un habitat individuel/individuel groupé en R+1 maximum.**

Les constructions devront avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, choix des formes urbaines, préservation et valorisation de la biodiversité). La construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement, utilisation de matériaux bio tels que le bois, ...) sera à privilégier. L'exposition du secteur (plein Sud) participe de fait à réduction des besoins bioclimatiques des futurs bâtiments.

Objectif de logements zone AUc R+1 : 130 logements.

### **2. Créer des cheminements pour piétons avec :**

- a. Deux cheminements pour piétons Nord-sud : un cheminement pour piétons entre le chemin A Paratella et la partie centrale de la zone AUc et un cheminement pour piétons entre la partie Est du chemin A Paratella et la partie Nord de la zone AUc,
- b. Un cheminement pour piétons Est-Ouest entre la RD319A et la zone AUc pour permettre des liaisons douces entre la voie verte prévue le long de la RD319, la zone AUc et le quartier Paratella existant.
- c. Un sentier pour promouvoir et mettre en valeur les espaces naturels proches depuis le Sud de la zone AUc, puis l'espace boisé classé et la ripisylve du Rizzanese.

### **3. Requalifier les voies existantes aux abords de la zone AUb :**

- a. La RD319A en reprenant la voirie et en élargissant les trottoirs, au moins dans sa partie urbaine et à urbaniser,
- b. Les voies et chemins permettant l'accès à la zone AUc par le Nord via le chemin A Paratella.

### **4. Créer des voies pour desservir efficacement le quartier et développer les connexions inter-quartiers :**

- a. En créant une voie structurante, entre la RD319 et Santa Giulia,
- b. En prolongeant les voies et chemins permettant l'accès à la zone AUc par le Nord via le chemin A Paratella et en les connectant à la future voie principale.

### **5. Préserver les éléments de la trame verte présente sur zone AUc ou à proximité qui participent à la respiration du quartier et au développement des continuités écologiques dans le futur quartier et en connexion avec les espaces naturels. Il s'agit notamment :**

- a. De la continuité boisée Est-Ouest identifiée sur l'OAP. La bande de la trame verte doit faire au minimum 20 mètres de large.
- b. De la protection du thalweg, en continuité de l'espace boisé classé de Scuncacatu.

6. **Créer ou préserver des bandes végétalisées et plantées** afin de gérer la transition paysagère entre la zone AUc et la zone naturelle de Scuncacato. Elle peut prendre la forme d'alignement ou de plantation d'arbres ou de végétation.
7. **Maintenir des surfaces non-imperméabilisées** pour ne pas augmenter le risque inondation du Rizzanese et favoriser les solutions pour la rétention des eaux à la parcelle (noues, bassins de rétention, etc.).

### **3) Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- par la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les futures constructions à implanter dans la zone,
- par la compatibilité des constructions, occupations et aménagements futurs à l'OAP n°3 combinant le schéma d'aménagement et orientations d'aménagement explicités ci-dessus.

# OAP n°4 : ZONE D'ACTIVITES DE TRALAVETTU

## 1) Contexte

L'OAP n°4 de la zone d'activités de Tralavettu se situe à l'extérieur de la ville de Propriano, sur la RD121 et à proximité de l'aérodrome de Tavarìa. Elle a une superficie de 23,3 hectares et correspondant en totalité à la zone Uic. Elle est délimitée au Nord par la RD121, à l'Ouest par des espaces naturels et au Sud et à l'ouest par des espaces agricoles. Son accessibilité est bonne car elle a un accès direct sur la RD121, la RT40 (route structurante de niveau régionale) est à 1,5 kilomètre (3 minutes en voiture), la zone de Santa Giulia est à 2,5 kilomètres (5 minutes en voiture), le centre-ville et le Port de commerce de Propriano sont à 5 kilomètres (10 minutes en voiture).

Elle est stratégique pour la commune et le Sartenais-Valinco car elle accueille des entreprises diverses (BTP, chantier naval, une pépinière et jardinage, une presse (enseignes etc.), une ferronnerie, une blanchisserie-teinturerie de gros, une entreprise de fret, une carrosserie, etc.). Toutefois, la zone s'est dégradée au fil du temps (vétusté de la chaussée et du mobilier urbain, absence de trottoir et de réseau d'eaux pluviales, etc.) et une requalification de la zone se pose. De plus, son extension programmée permettra de répondre au fort besoin en foncier économique. A noter qu'un ensemble d'études (étude d'avant-projet, étude d'impact environnemental, etc.) ont déjà été menés.

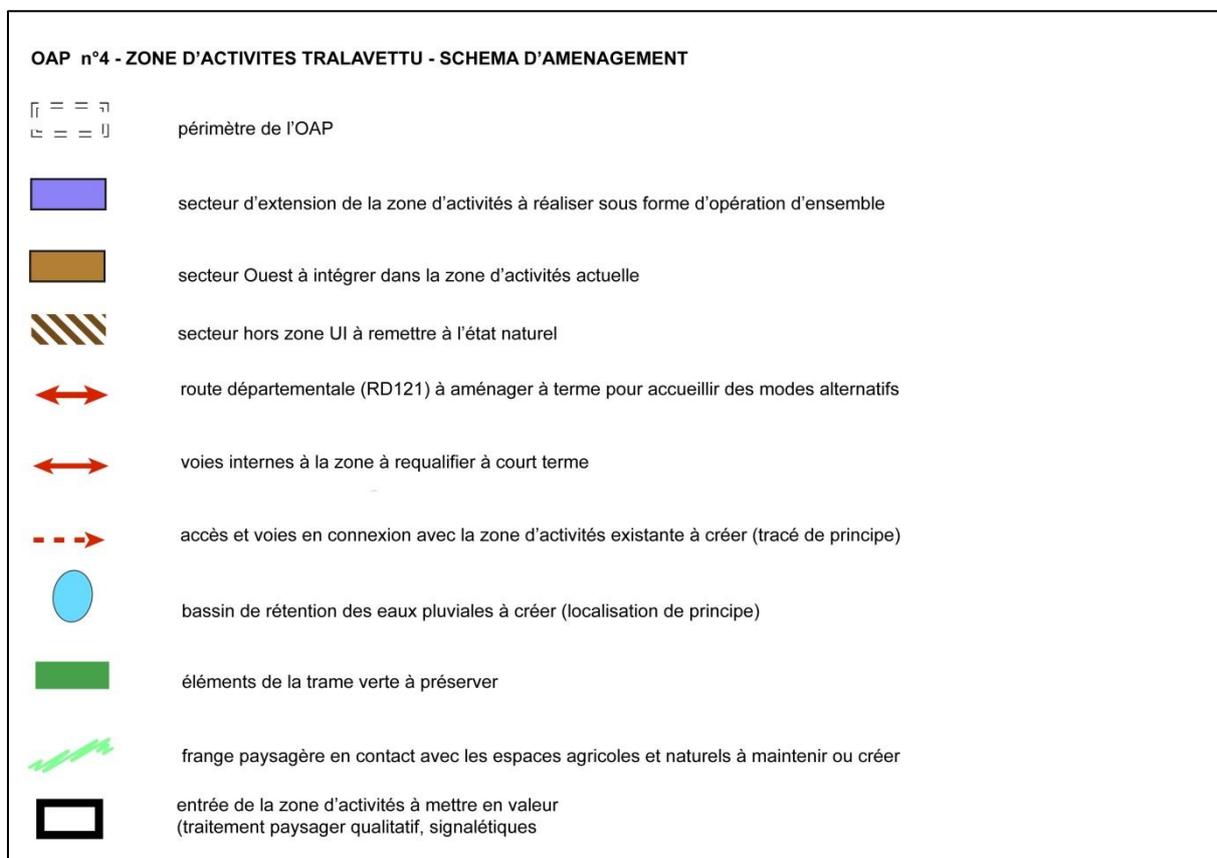
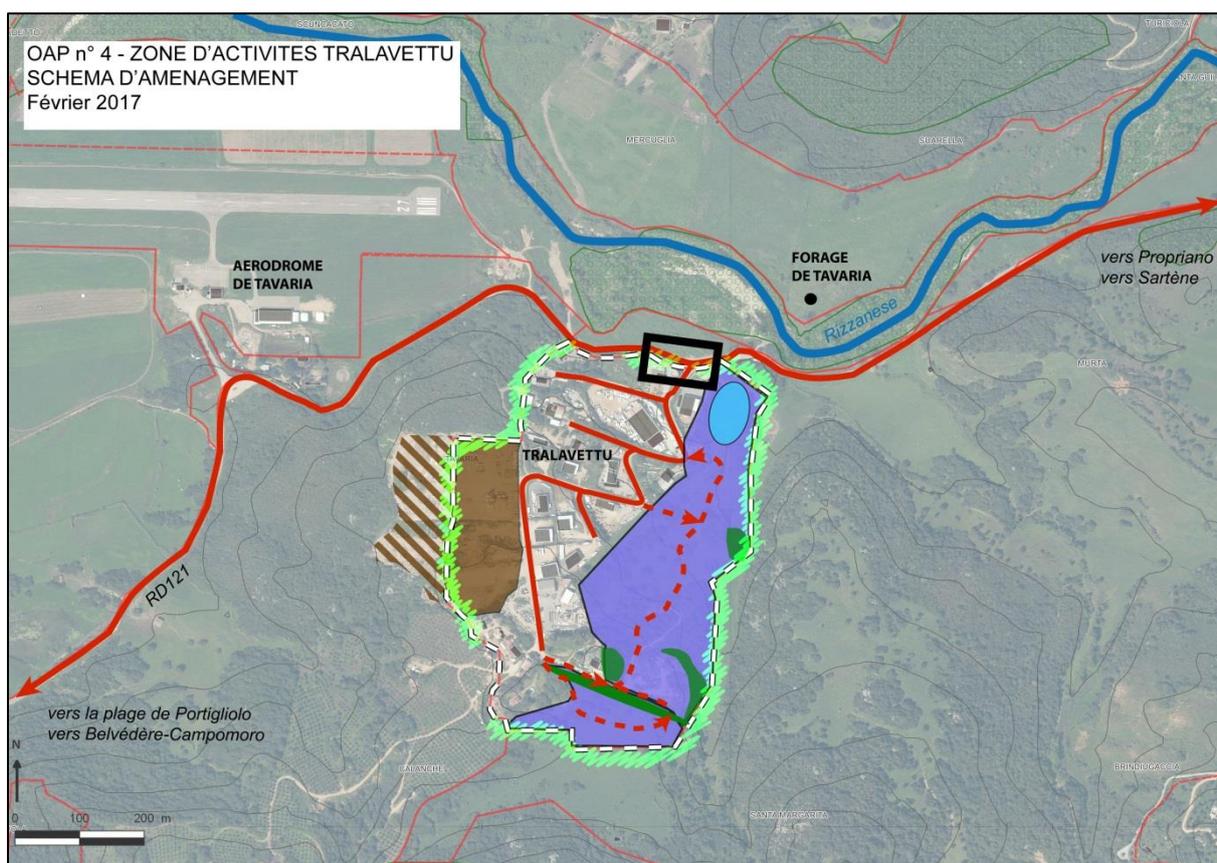
La zone d'activités de Tralavettu est aussi située à proximité du Rizzanese (risque inondation en bordure de la RD121), du forage de Tavarìa (eau potable), de l'Espace Remarquable et Caractéristique du Cap Laoroso/plage de Portigliolo/Plaine de Tavarìa/Rizzanese et plus globalement dans un environnement à dominante naturelle et agricole, support de la trame verte et bleue.

**Le but de cet Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'intégrer tous ses paramètres pour faire de la zone d'activités de Tralavettu, une zone à haute qualité environnementale. L'OAP n°4 comprendre la zone Uic dans son ensemble incluant la zone actuelle et son extension en cours.**



*Vue aérienne de l'OAP n°4 Zone d'activités de Tralavettu incluant la zone Uic.*

## 2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement. Schéma d'aménagement.



## **Orientations d'aménagement.**

- 1. Réaliser les extensions de la zone d'activités sous forme d'opération d'ensemble** afin d'intégrer l'ensemble des paramètres environnemental, paysager, technique et économique.
- 2. Régulariser le secteur Ouest de la zone d'activités en permettant l'intégration de la partie la plus proche de la voie interne principale en zone Ulc et en remettant à son état antérieur la partie la plus éloignée.**
- 3. Aménager à terme la RD121 pour accueillir des modes de déplacements alternatifs (vélo, marche à pied)** entre la plage de Portigliolo et la ville de Propriano en passant par la zone d'activités de Tralavettu et l'aérodrome de Tavarìa. Cet aménagement de la RD121 devra inclure une bande ou piste cyclable et un cheminement piétonnier. L'aménagement de la RD121 pourra se faire par tranche et pourra prendre exemple sur l'aménagement en cours de la RD319 (chemin des plages) autour du Cap Laorosu.
- 4. Requalifier les voies existantes de la zone d'activités** par une réfection totale de la voirie, en élargissant les trottoirs, en mettant en place un mobilier urbain de qualité (éclairage)
- 5. Créer des accès et des voies en connexion avec la zone d'activités existantes pour les extensions Est et Sud.**
- 6. Prendre en compte et intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales dans la conception et le fonctionnement de la zone existante et future :**
  - a. Créer un bassin de rétention des eaux pluviales en aval de l'extension de la zone d'activités.
  - b. Favoriser les solutions pour la rétention des eaux à la parcelle grâce à des noues ou au maintien de surfaces non imperméabilisées dans toute la zone Ulc.
- 7. Préserver à minima les éléments de la trame verte suivants :**
  - a. Alignements d'arbres en prolongement de la voie interne principale existante au sud-est de la zone Ulc.
  - b. Crête végétalisée.
  - c. Le secteur végétalisé au Sud-Est de l'extension car présence d'un dénivelé important.
- 8. Traiter paysagèrement les limites de la zone actuelle et future avec son environnement** en obligeant des plantations ou haies en limites de la zone Ulc notamment à l'Ouest et au Sud.
- 9. Mettre en valeur l'entrée de la zone d'activités :**
  - a. En ayant un traitement paysager de qualité notamment en végétalisant le talus à l'entrée de la zone par des plantations d'essences locales,
  - b. En mettant en place une signalétique claire.

# OAP n°5 : HAMEAU DE TIVOLAGGIO

## 1) Contexte

Le hameau de Tivolaggio se situe à 18 kilomètres (35 minutes en voiture) au Sud de Propriano. Ancienne commune ayant fusionnée avec Propriano en 1974, Tivolaggio n'en reste pas moins un lieu d'habitat permanent possédant des lieux et espaces publics (maison communale, église). Toutefois, le hameau connaît des difficultés en matière d'accès (RD121 à Propriano puis à Belvédère, RD21 puis RD421, route étroite et sinueuse). De plus, Tivolaggio s'est considérablement étendu sous forme d'habitat dispersé sans que ce développement soit maîtrisé et adapté en termes de voiries, réseaux, de formes urbaines et d'intégration paysagère.

L'OAP n°5 du Hameau de Tivolaggio, qui couvre les zones UAa (noyau historique du Hameau) et UDb (secteurs en continuité ou en périphérique : Valle Maggiore au Nord, Vaccilone au Sud-Ouest, Rondinaja à l'Est) du PLU, entend donc structurer l'espace urbain existant et les possibilités futures de développement et de les intégrer dans l'environnement naturel, agricole et paysager proche.

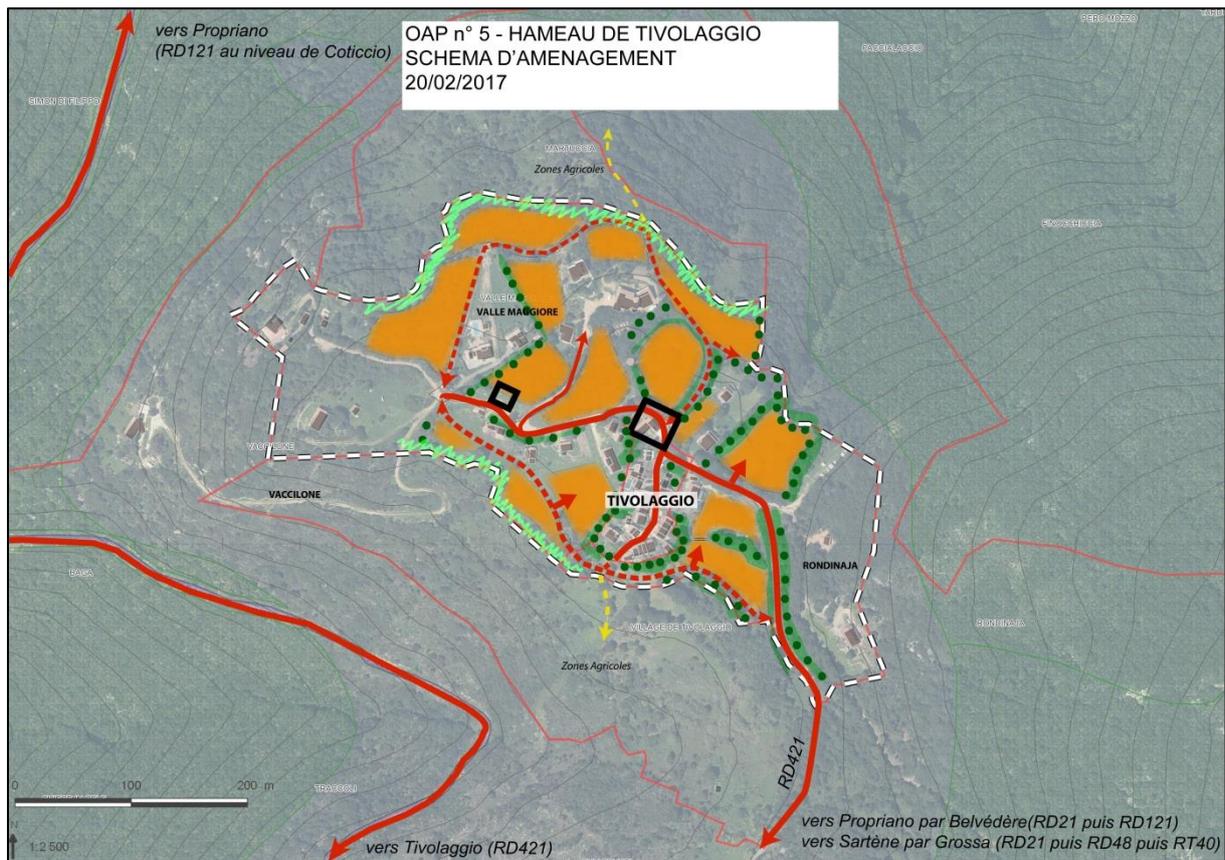
**L'enjeu principal est de structurer le hameau de Tivolaggio et ses extensions urbaines tout en prenant en compte les habitations existantes et l'environnement naturel et agricole.**



*Vue aérienne de l'OAP n°5 Hameau de Tivolaggio incluant les zones UAa et UDb.*

## 2) Schéma d'aménagement et orientations d'aménagement.

### Schéma d'aménagement.



#### OAP n°5 - HAMEAU DE TIVOLAGGIO - SCHEMA D'AMENAGEMENT



périmètre de l'OAP



routes, voie ou chemin à élargir et/ou à aménager



voies nouvelles à créer



chemin ou piste de desserte locale à élargir et/ou à aménager



espace/lieu public existant ou à créer



habitat de type individuel / individuel groupé en R+1 à développer



frange paysagère en contact avec les espaces agricoles et naturels à maintenir ou créer



éléments de la trame verte à maintenir

## **Orientations d'aménagement.**

### **1. Elargir et ou aménager les routes, voie et chemin notamment :**

- a. La RD421 en élargissant la voirie et en ayant des accotements stabilisés suffisamment larges pour permettre un usage aux cheminements doux (marche à pied) à minima entre le débouché de la route future de Coticcio à Tivolaggio et le bourg.
- b. Le chemin en prolongement de la RD421 vers les secteurs Ouest de Valle Maggiore et Vaccilone pour accéder aux habitations qui constituera une voirie structurante du hameau.
- c. La route d'accès qui sera aménagée entre le Sud de Tivolaggio et la RD121 au niveau de Coticcio pour améliorer l'accessibilité générale du hameau de Tivolaggio.

### **2. Créer des voies nouvelles notamment:**

- a. Une voie structurante au Sud qui reliera le secteur de Valle Maggiore et la RD421 en ayant une connexion avec la voie principale du noyau historique de Tivolaggio. Elle a un rôle structurant dans le maillage viaire principal du Hameau de Tivolaggio et permettra l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles.
- b. Une voie structurante au Nord sous forme de bouclage entre la RD421 (au niveau de l'église) et Valle Maggiore.

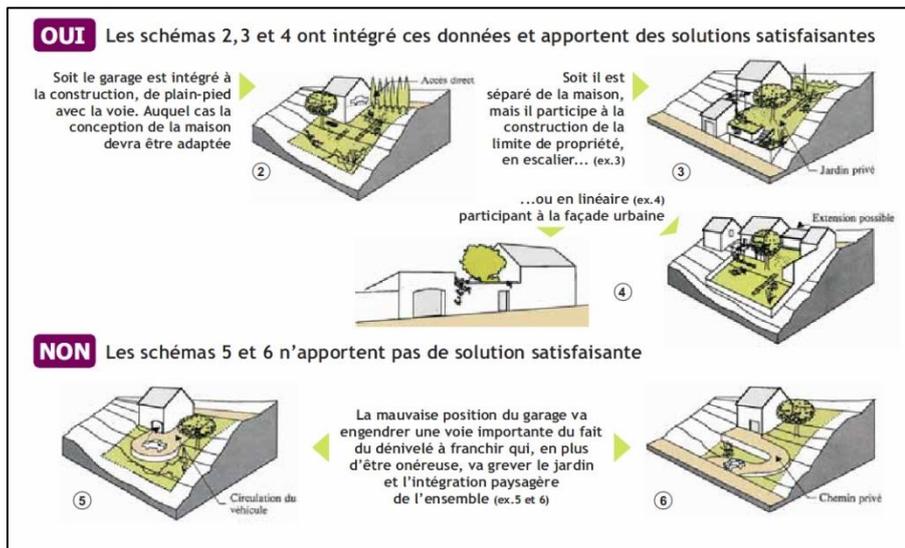
### **3. Elargir et/ou aménager les chemins ou pistes de desserte locale**

### **4. Créer un espace public dans le secteur Ouest (Valle Maggiore).** Il pourra prendre la forme d'une placette et sera dimensionné par rapport aux usages et au lieu.

### **5. Développer un habitat individuel/individuel groupé en R+1 maximum avec une densité minimale de 10 logements par hectare.**

Objectif de logements zone UDb R+1 : 40 logements.

Les constructions devront avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, choix des formes urbaines, préservation et valorisation de la biodiversité). Les constructions devront notamment épouser la pente.



**6. Maintenir ou créer une frange paysagère en contact avec les espaces agricoles et naturels.** Elle pourra prendre la forme de jardins, d'utilisations légères du sol, de haies, etc.

**7. Maintenir les éléments de la trame verte, notamment :**

- a. Les alignements d'arbres le long des voies
- b. Les alignements d'arbres le long des limites parcellaires

## 2. Echancier d'ouverture à l'urbanisation

### Les zone AU à 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 :

ZONE A URBANISER A DOMINANTE D'HABITAT OU MIXTE			
Nom	Quartier	Statut	Prévisionnel
AUa	Vigna Maio	Règlementé	2018
AUb	Paratella Ouest	Règlementé	2019
AUc	Paratella Sud	Règlementé	2019

Nb : les OAP n°4 et 5 concernent des zones Urbaines et n'ont pas d'échancier à l'urbanisation.