

COMMUNE D'OLETTA

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCERTATION PUBLIQUE



Suite aux recours juridiques devant le tribunal administratif de Bastia, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Oletta approuvé le 30 octobre 2020 a été partiellement annulé.

Les dispositions règlementaires du P.L.U qui s'appliquaient aux zones U3 de Croce, U3 de Guadelle, U3 de Cabanelle et AUe de Chioso al Vescovo ont été supprimées.

Cette situation a nécessité l'engagement **d'une nouvelle procédure concernant le document d'urbanisme** pour définir de nouvelles règles d'aménagement.

Le conseil municipal de la commune d'Oletta a alors prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) **en date du 7 mars 2025.**

Dans le cadre de la concertation publique, le présent document expose, de façon synthétique, les modifications qui seront apportées au nouveau P.L.U pour le rendre compatible avec les décisions de justice.

Le document a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de P.L.U et de formuler des remarques préalablement à l'arrêt du document en conseil municipal.

Il est rappelé ci-après les modalités de la concertation qui auront lieu pendant toute la durée de la construction du projet:

- L'ouverture d'un registre d'avis consultable en mairie permettant à tout intéressé de s'exprimer ;
- La mise à disposition et sur le site internet de la commune, des éléments principaux du plan local d'urbanisme au fil de leur élaboration.
- Une réunion publique avant l'arrêt du projet de révision.

La révision du P.L.U communal s'inscrit dans les objectifs suivants :

- L'adoption de nouvelles dispositions se substituant à celles qui ont été annulées afin d'assurer une maîtrise du développement urbain de la commune.

Il s'agit d'engager le reclassement des zones U3 de Croce, U3 de Guadelle, U3 de Capanelle et AUe de Chioso al Vescovo selon leurs caractéristiques et vocations.

Il entraîne également une redéfinition des périmètres et une redéfinition du règlement graphique des secteurs concernés.

- Le reclassement de certaines parcelles du territoire actuellement en zone naturelle (N) pour les faire évoluer en zone agricole (A) en raison de leur vocation agricole et afin de valoriser l'agriculture ainsi que les ressources locales

- La rectification d'éventuelles erreurs matérielles et formelles affectant le document d'urbanisme en vigueur à savoir :

° la prise en compte des nouvelles réalités du terrain dans les planches graphiques du document d'urbanisme. Ainsi, certains espaces bâtis récents ne peuvent être conservés en éléments paysagers à protéger au titre des articles L.151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme dans le village et au lieu-dit à Croce.

° l'exclusion de constructions à vocation résidentielle du périmètre des zones Asa (espaces stratégiques agricoles) au lieu-dit Lumio et au lieu-dit E Casete reclassées en zones N

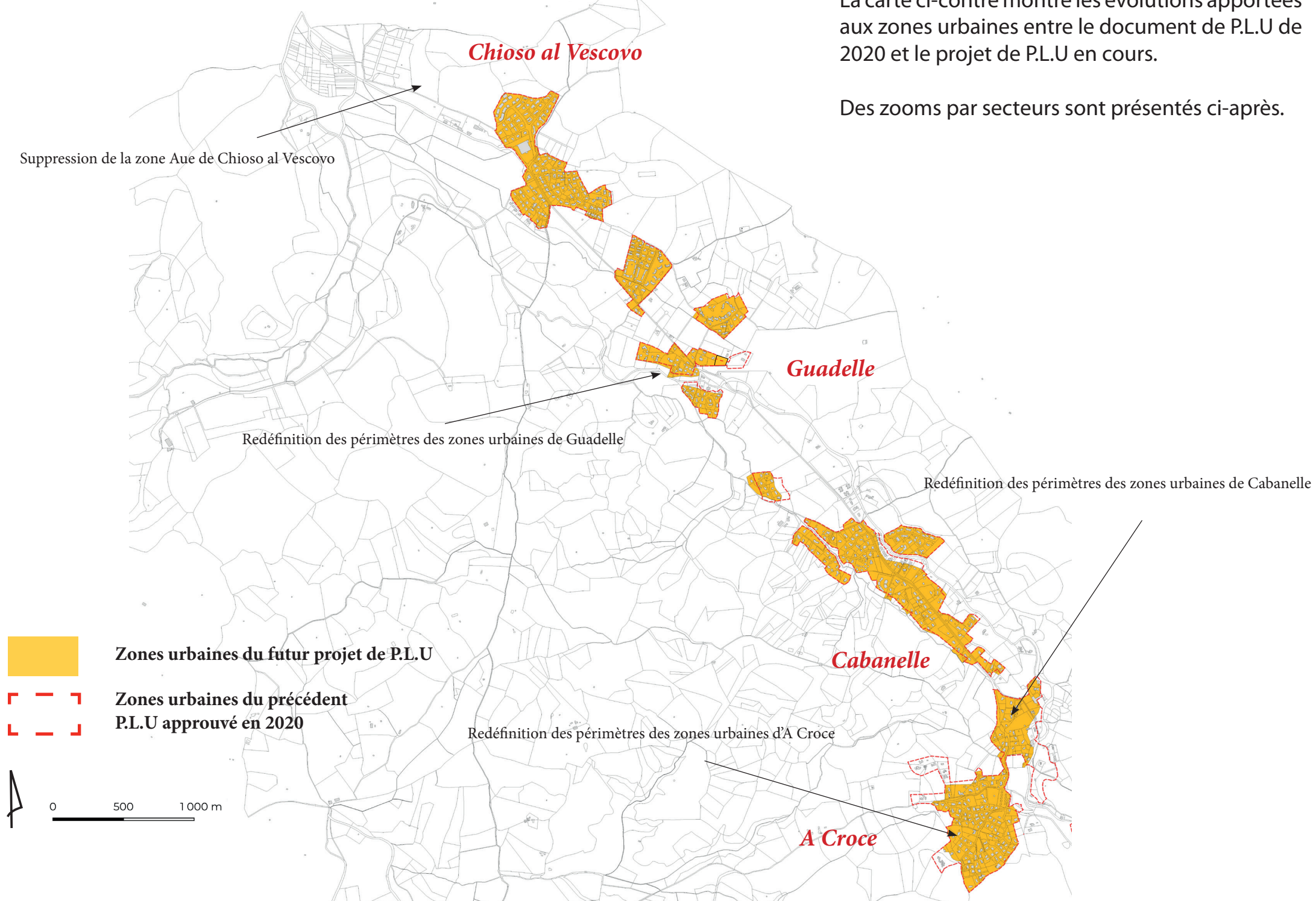
° de pas imposer l'obligation d'au moins un étage dans La hauteur des constructions nouvelles des zones U2

° la suppression de l'emplacement réservé N°10 qui n'a plus vocation à perdurer en raison des travaux de voirie déjà effectués qu'il prévoyait

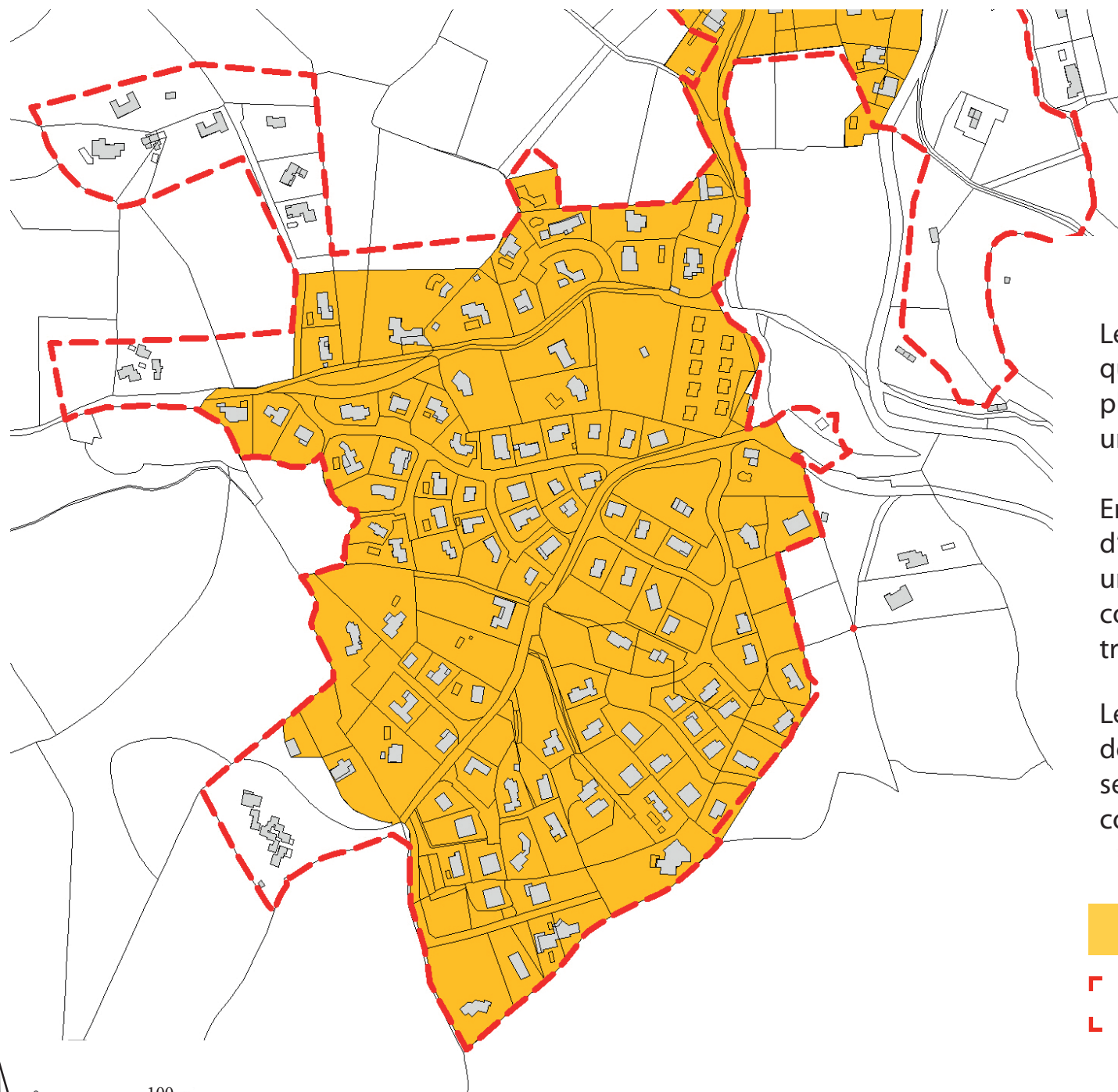
Cartographie des zones urbaines des Plans Locaux d'Urbanisme

La carte ci-contre montre les évolutions apportées aux zones urbaines entre le document de P.L.U de 2020 et le projet de P.L.U en cours.

Des zooms par secteurs sont présentés ci-après.





La redéfinition des zones urbaines d'A Croce



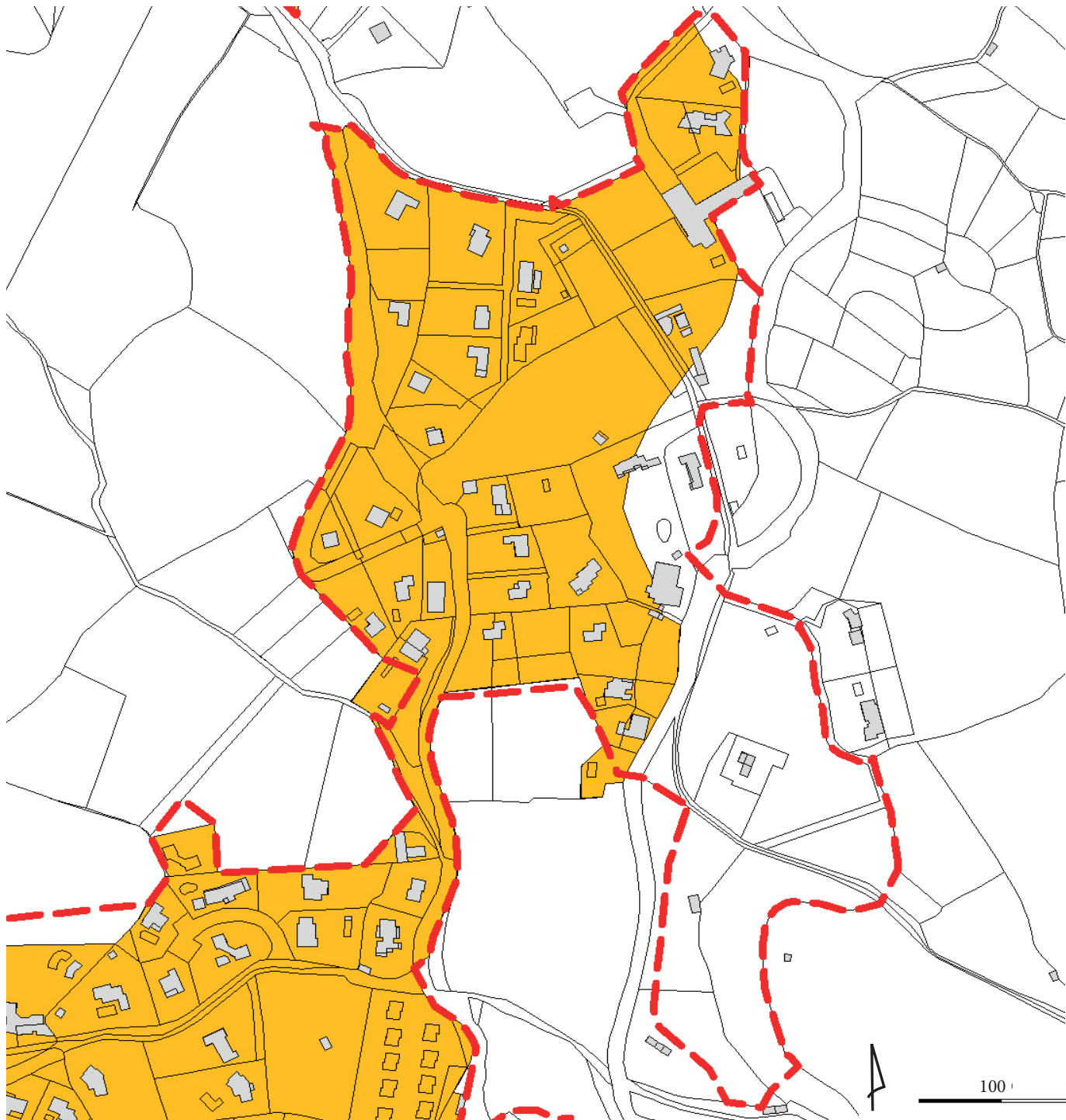
Le secteur d'A Croce se compose d'une cinquantaine de constructions qui, par leur implantation et la présence de réseaux, forment un groupe d'habitations existant.

En s'étendant vers l'Ouest dans un espace d'habitat diffus, le P.L.U de 2020 a organisé une extension urbaine qui a été regardée comme démesurée par le tribunal administratif de Bastia.

Le projet de P.L.U a alors redéfini les contours de la zone U3 en la circonscrivant aux lotissements dans une forme urbaine dense et compacte.

-  Zones urbaines du futur projet de P.L.U
-  Zones urbaines du précédent P.L.U approuvé en 2020

La redéfinition des zones urbaines de Cabanelle





A l'Est de Cabanelle, le P.L.U de 2020 a étendu l'espace sur un site vierge de construction qui ne se situe en continuité d'aucun espace urbanisé au sens du PADDUC.

Le projet de P.L.U a alors redéfini les limites de la zone U3 au premier groupe d'habitations de la plaine de la Concia avec pour élément repère le couvent de Saint-François.

L'habitat y est composé d'environ 30 constructions.

En lien étroit avec le village, cet espace est occupé par des constructions permanentes.

Sont exclus des zones urbaines les espaces situés à l'Est du couvent qui se fondent dans une végétation dense.

-  Zones urbaines du futur projet de P.L.U
-  Zones urbaines du précédent P.L.U approuvé en 2020

100 1000 m



La redéfinition des zones urbaines de Guadelle



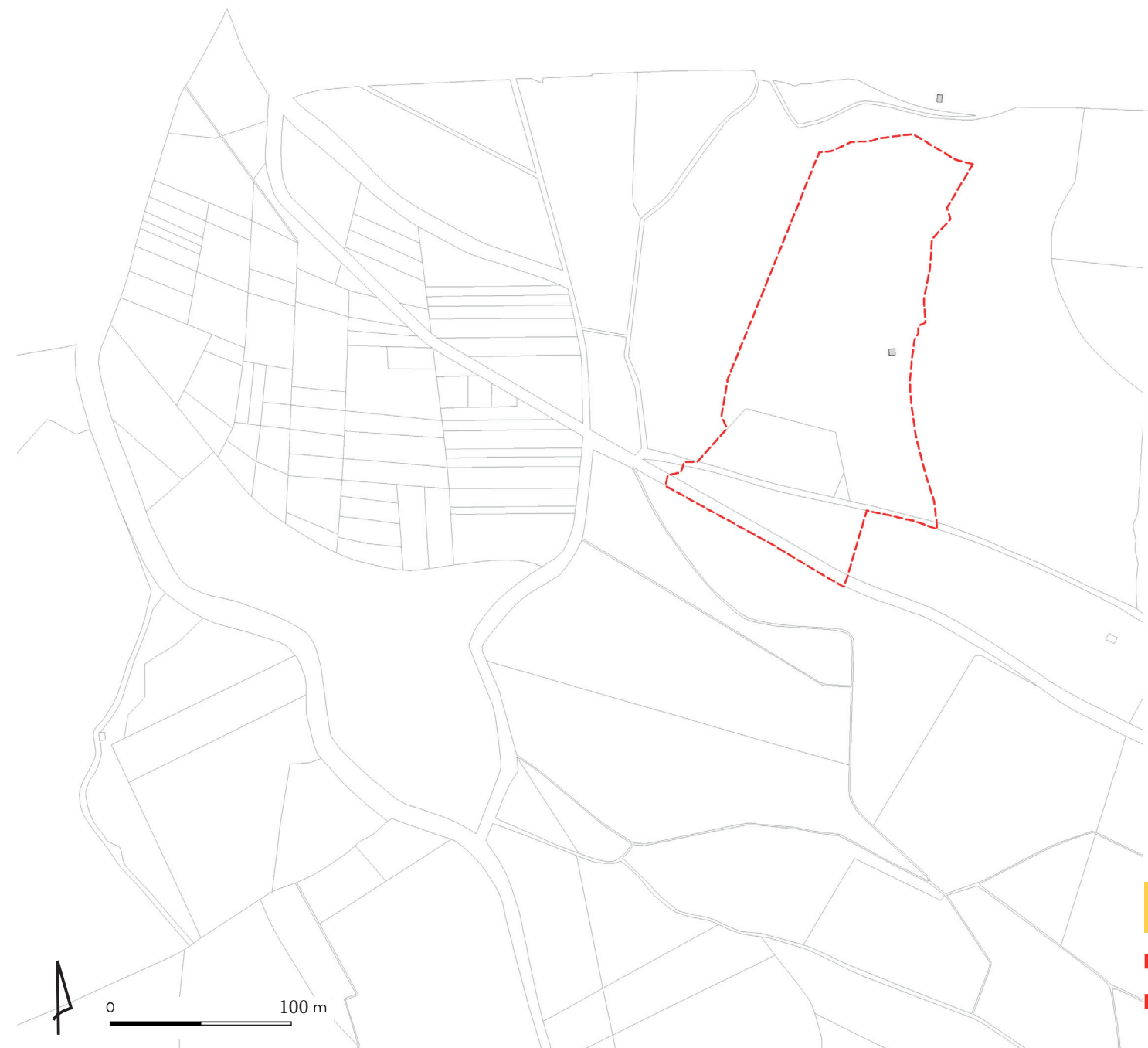
En 2020, la zone U3 de Guadelle se caractérisait par un habitat dispersé qui ne constituait pas, pour les décisions de justice, un groupe d'habitations existant au sens de la loi montagne. Cela a entraîné son annulation.

En 2025, le site se compose désormais d'un-groupe d'habitations de deux lotissements d'environ 30 constructions.

Le projet de P.L.U redéfinit alors la zone U3 de Guadelle en excluant à l'Est les constructions dif-fuses. Elle intègre, en revanche, les constructions en cours de réalisation d'habitat intermédiaire.

-  Zones urbaines du futur projet de P.L.U
-  Zones urbaines du précédent P.L.U approuvé en 2020

La suppression de la zone AUe de Chioso al Vescovo



Le Tribunal administratif de Bastia a annulé la zone AUe du secteur de Chioso al Vescovo du P.L.U approuvé en 2020. Elle a été considérée comme accueillant des espèces de reptiles et d'oiseaux protégées et est située dans un vaste espace naturel au sein de la ZNIEFF de type I « Basse vallée de l'Aliso et du Poggio ». Or, le PADDUC prévoit que « Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 sont considérées comme des espaces naturels exceptionnels.

Cela entraîne sa suppression dans le futur P.L.U.



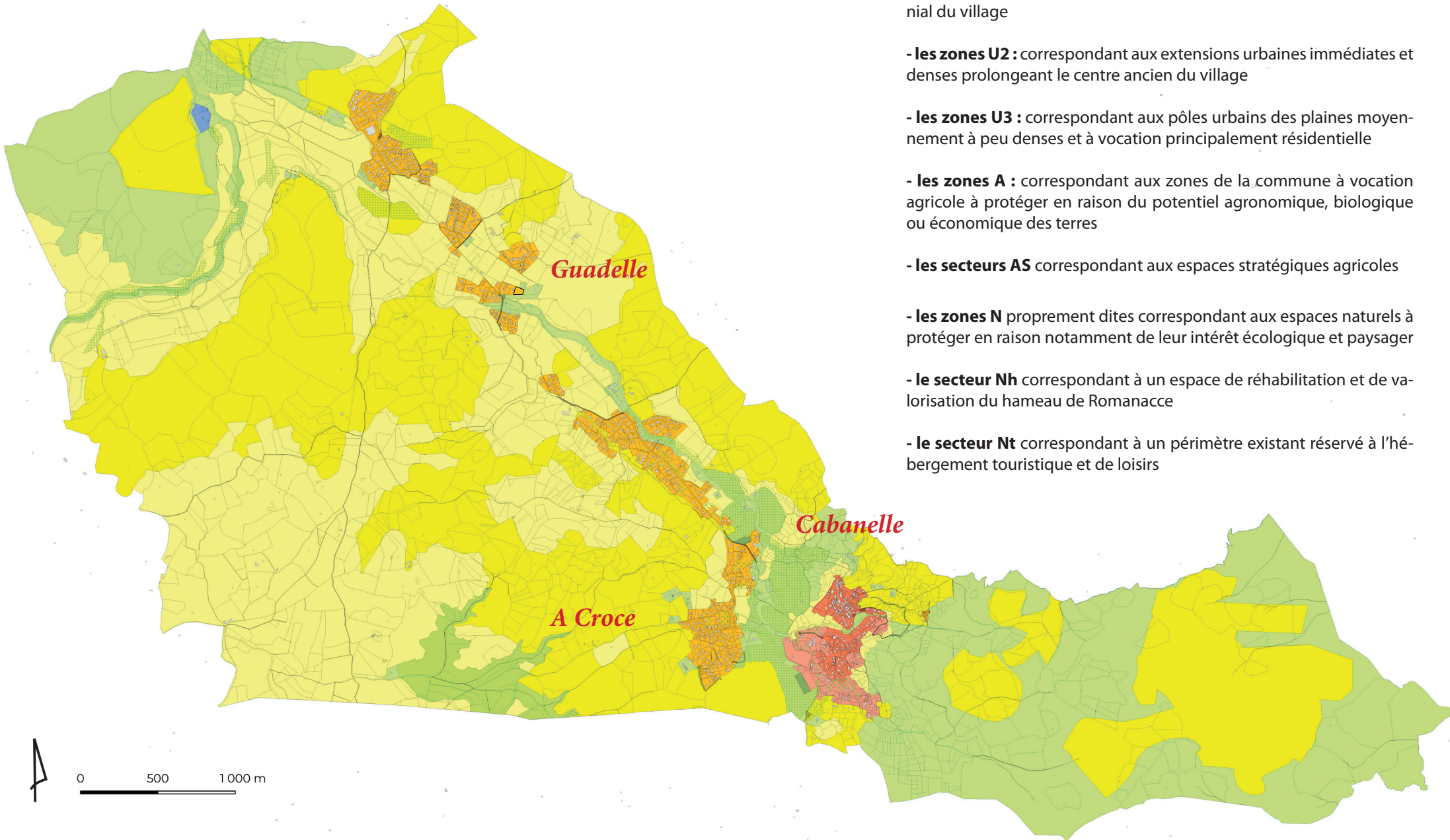
Zones urbaines du futur projet de P.L.U

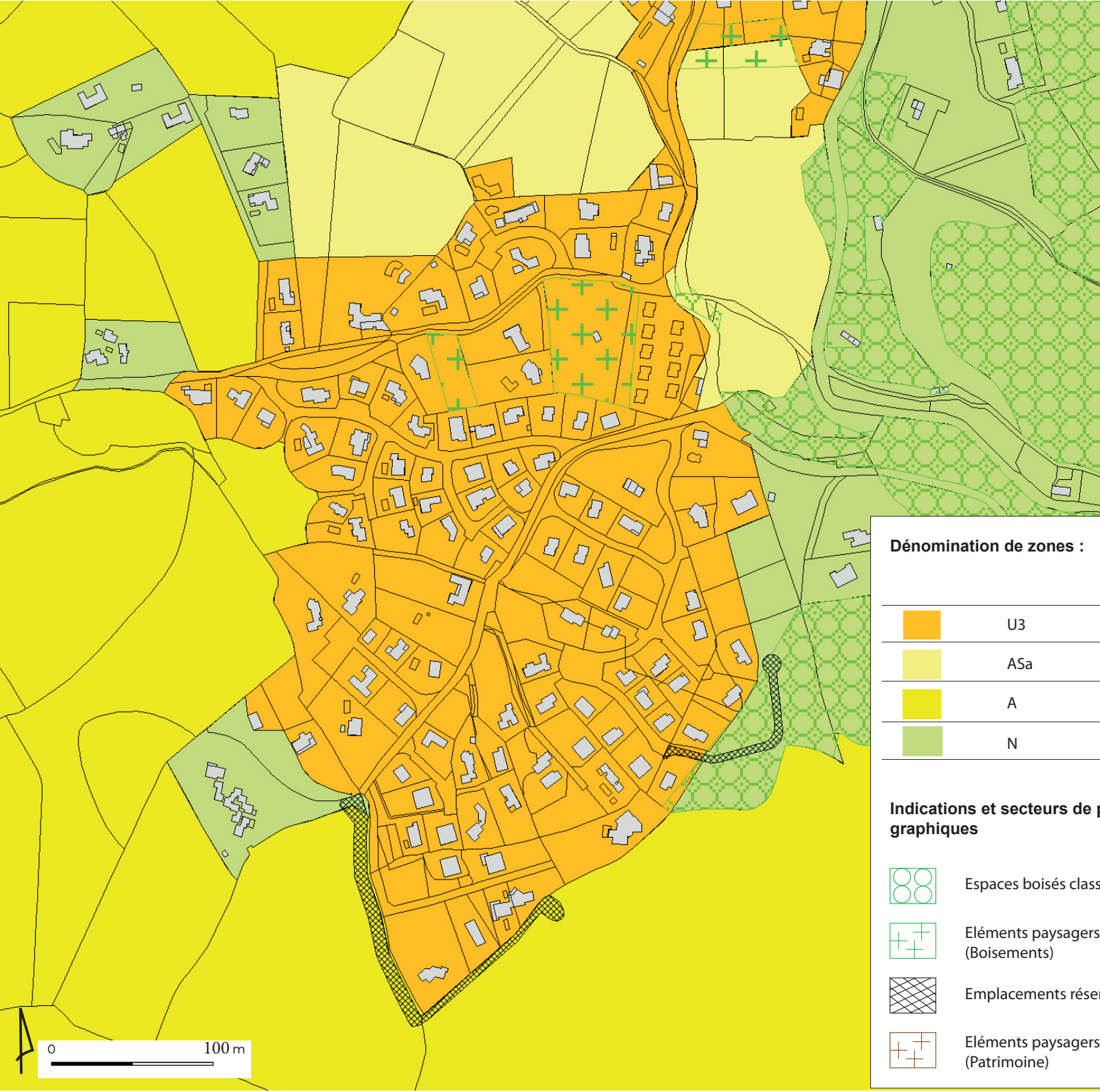


Zones urbaines du précédent P.L.U approuvé en 2020

Cartographie du projet de Plan Local d'Urbanisme




Chioso al Vescovo









Dénomination de zones :

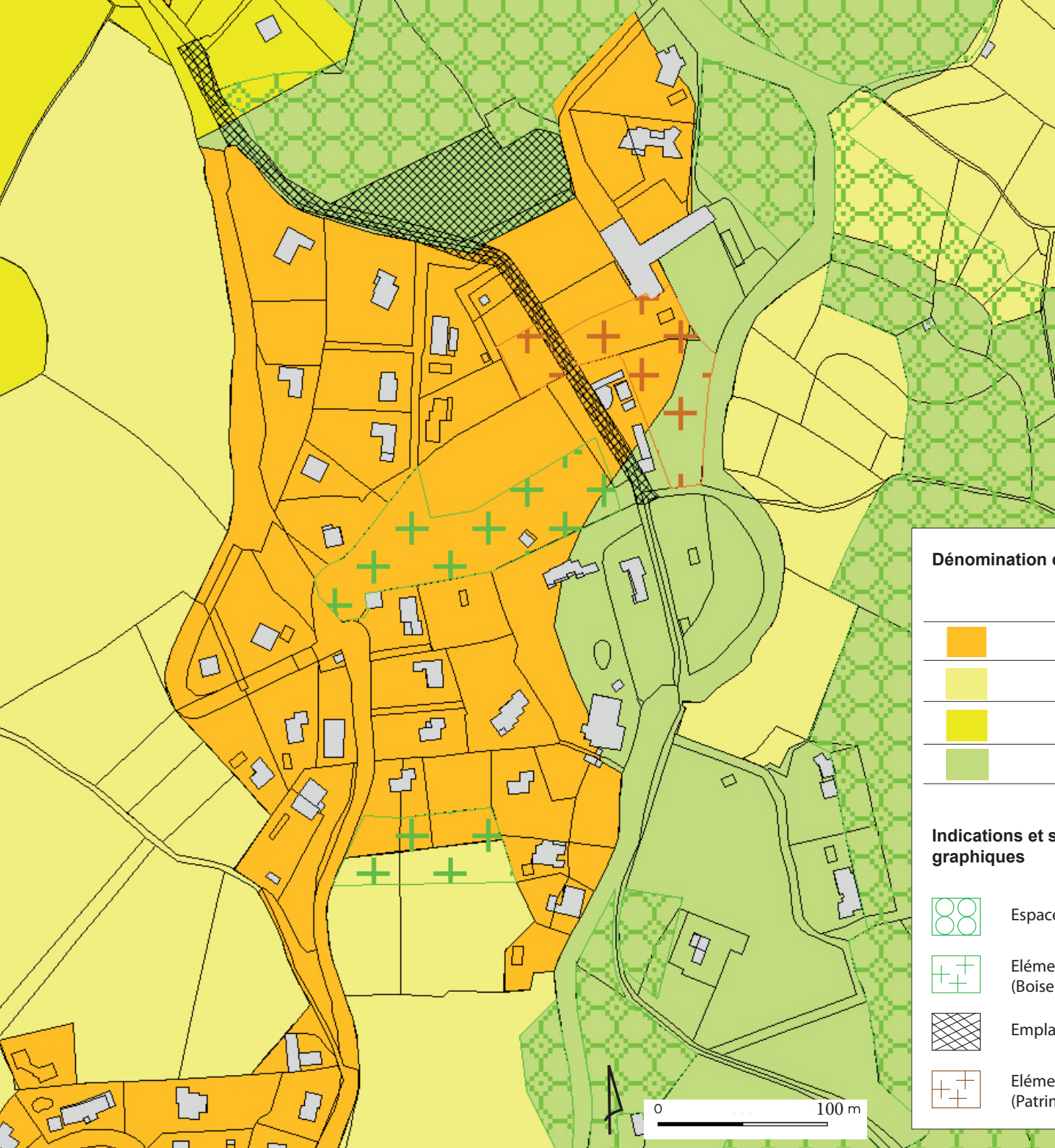
Vocations :

	U3	Pôles urbains des plaines d'Oletta
	ASa	Espaces Stratégiques Agricoles
	A	Espaces agricoles
	N	Zones naturelles

Indications et secteurs de prescriptions particulières délimités aux documents graphiques





-  Espaces boisés classés (EBC)
-  Eléments paysagers à protéger (Boisements)
-  Emplacements réservés
-  Eléments paysagers à protéger (Patrimoine)









Dénomination de zones :

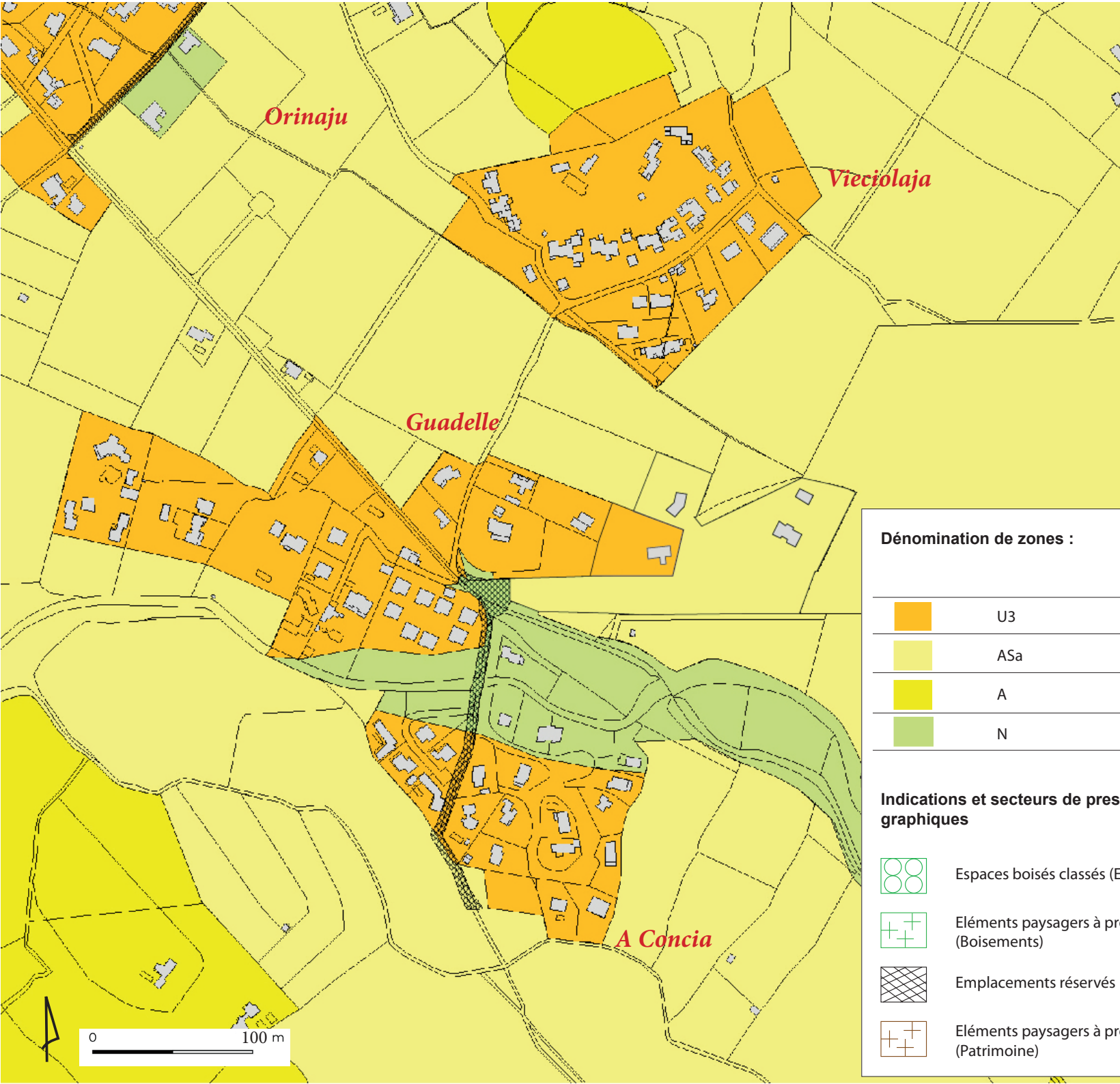
Vocations :

	U3	Pôles urbains des plaines d'Oletta
	ASa	Espaces Stratégiques Agricoles
	A	Espaces agricoles
	N	Zones naturelles

Indications et secteurs de prescriptions particulières délimités aux documents graphiques





-  Espaces boisés classés (EBC)
-  Eléments paysagers à protéger (Boisements)
-  Emplacements réservés
-  Eléments paysagers à protéger (Patrimoine)









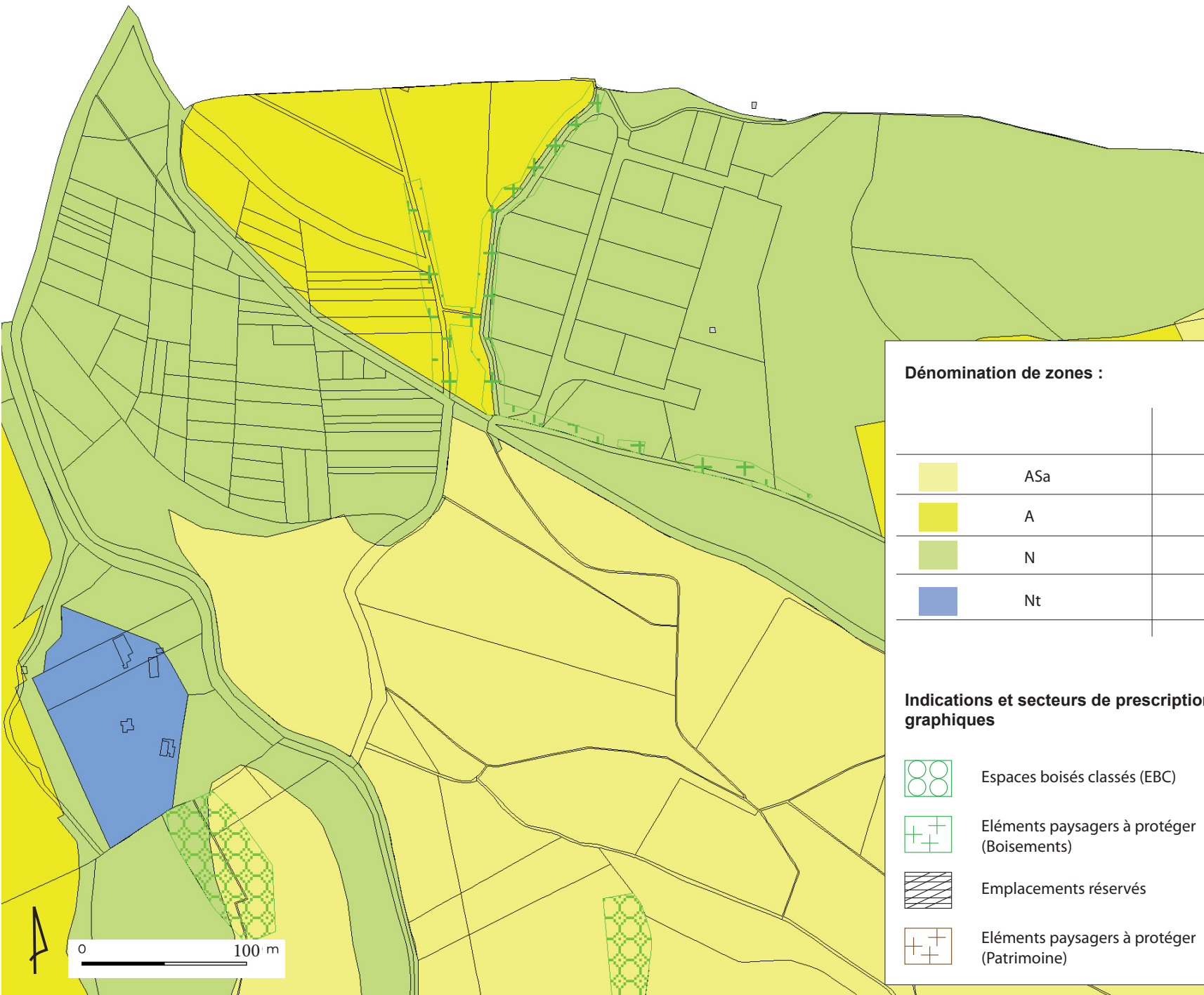
Dénomination de zones :

Vocations :

	U3	Pôles urbains des plaines d'Oletta
	ASa	Espaces Stratégiques Agricoles
	A	Espaces agricoles
	N	Zones naturelles





Indications et secteurs de prescriptions particulières délimités aux documents graphiques

-  Espaces boisés classés (EBC)
-  Eléments paysagers à protéger (Boisements)
-  Emplacements réservés
-  Eléments paysagers à protéger (Patrimoine)







Dénomination de zones :

Vocations :

	ASa	Espaces Stratégiques Agricoles
	A	Espaces agricoles
	N	Zones naturelles
	Nt	Camping existant

Indications et secteurs de prescriptions particulières délimités aux documents graphiques

-  Espaces boisés classés (EBC)
-  Eléments paysagers à protéger (Boisements)
-  Emplacements réservés
-  Eléments paysagers à protéger (Patrimoine)