Mairie d'Oletta
DEPARTEMENT
DE LA HAUTE CORSE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet pour arrêt en conseil municipal



La commune d'Oletta a choisi de porter une attention particulière à son territoire au travers trois Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Deux O.A.P sectorielles concernant :

- Le village
- Castelluccio d'Oletta

Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et de commentaires qui précisent les caractéristiques et les actions à mettre en oeuvre

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement et d'organisation.

Une O.A.P thématique concernant spécifiquement :

- «L' environnement» communal

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement établissent « *des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles...*».

Il s'agit d'orientations complémentaires les unes des autres sur des espaces à enjeux.

Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être lancées dans la mesure où elles respectent les principes édictés par les présentes orientations d'aménagement.

Juridiquement, ces orientations sont opposables dans leurs principes dans un rapport de compatibilité.

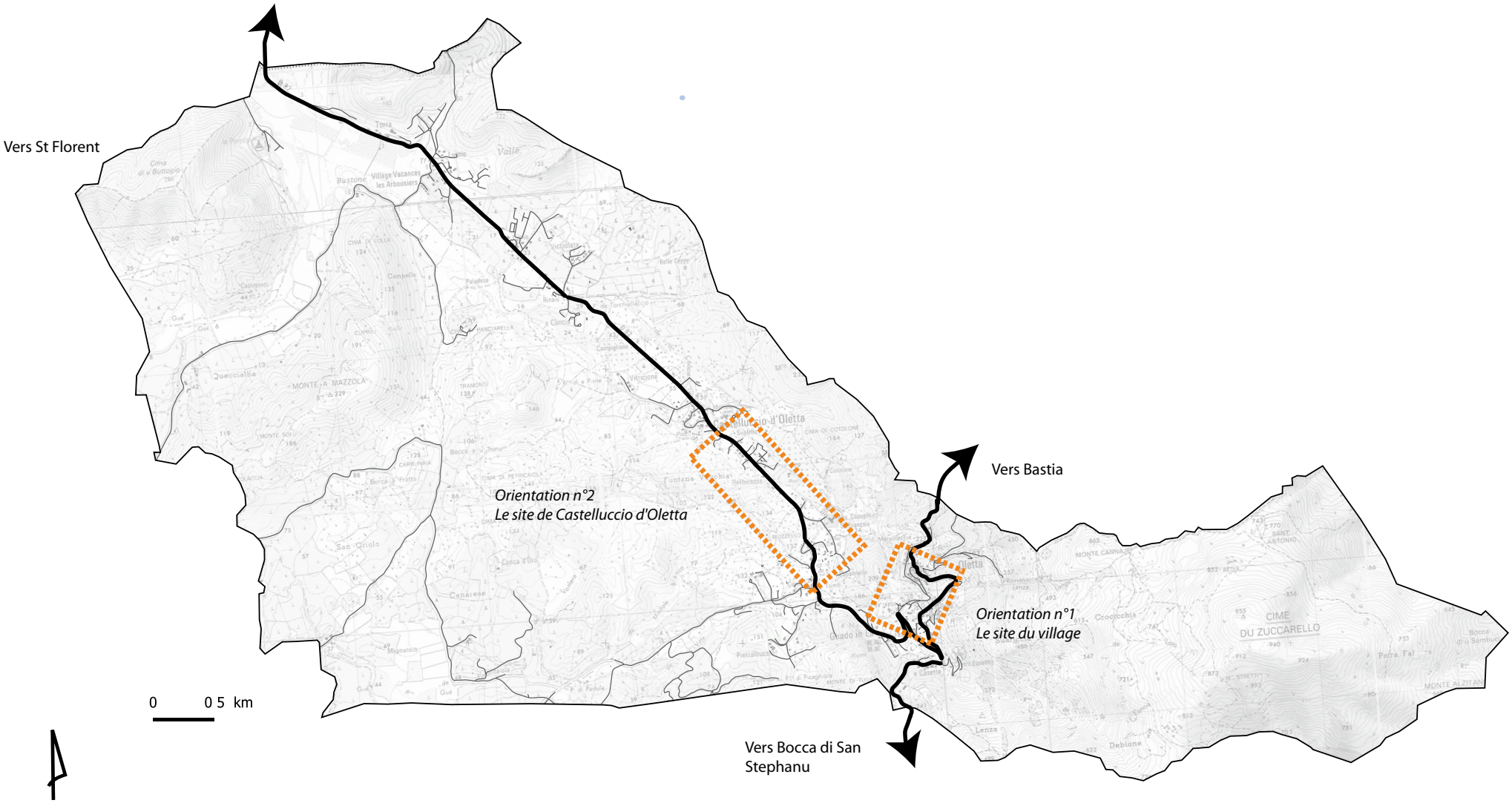
SOMMAIRE GENERAL

Orientation n°1
LE SITE DU VILLAGE.....p6

Orientation n°2
LE SITE DE CASTELLUCCIO d'OLETTA.....p19

Orientation n°3
ENVIRONNEMENT.....p30

Localisation des O.A.P “sectorielles”



Orientation n°1

Le site du village

RAPPEL DU CONTEXTE

Forme urbaine traditionnelle aux constructions resserées et groupées, le village d'Oletta s'agglomère sur les terrasses des premières contreforts de Zuccarello.
La terminologie «village» au sens de la loi montagne englobe également le périmètre du hameau de Muntaghjone**.**

Leurs constructions suivent une composition urbaine qui se décline suivant leur adaptation à la topographie. Le bâti épouse le relief.
Edifiées selon un modèle d'habitat groupé et dense, ses constructions suivent une organisation étagée et une composition paysagère homogène.

Les matériaux utilisés sont ceux trouvés sur place issus de sa végétation et de ses sols qui confèrent à ce territoire une architecture identitaire.

On retrouve des espaces de "respiration", non construits, en périphérie des constructions du village. Ces espaces ont été, ou sont encore par endroits, des espaces cultivés ou des jardins d'agrément.

Il est le principal lieu de vie et le vecteur des liens sociaux de la commune. A la différence de nombreux villages de Corse, Oletta a su conserver les fonctions de centralité de proximité dans son village historique.
Le village Oletta se maintient comme un pôle de service du Nebbiu entre Bastia et Saint-Florent offrant commerces et services de proximité.
Ils présentent des équipements publics structurant la vie à l'année et rayonnant sur les communes alentours.

PRINCIPALES PROBLEMATIQUES

- un enfrichement des terrasses et des jardins;
- un village aux contraintes topographiques et naturelles;
- des constructions venant occuper les espaces de respiration naturels non-bâtis;
- un équilibre fragile entre le bourg-centre du village et les pôles de la plaine;
- une altération progressive et insidieuse des contours de la compacité du village;
- des conflits d'usage entre espaces publics/occupation de la voiture;
- une insuffisance des places de stationnement pour les résidents du village

Un pôle de service et d'équipements



Une forme urbaine traditionnelle identitaire

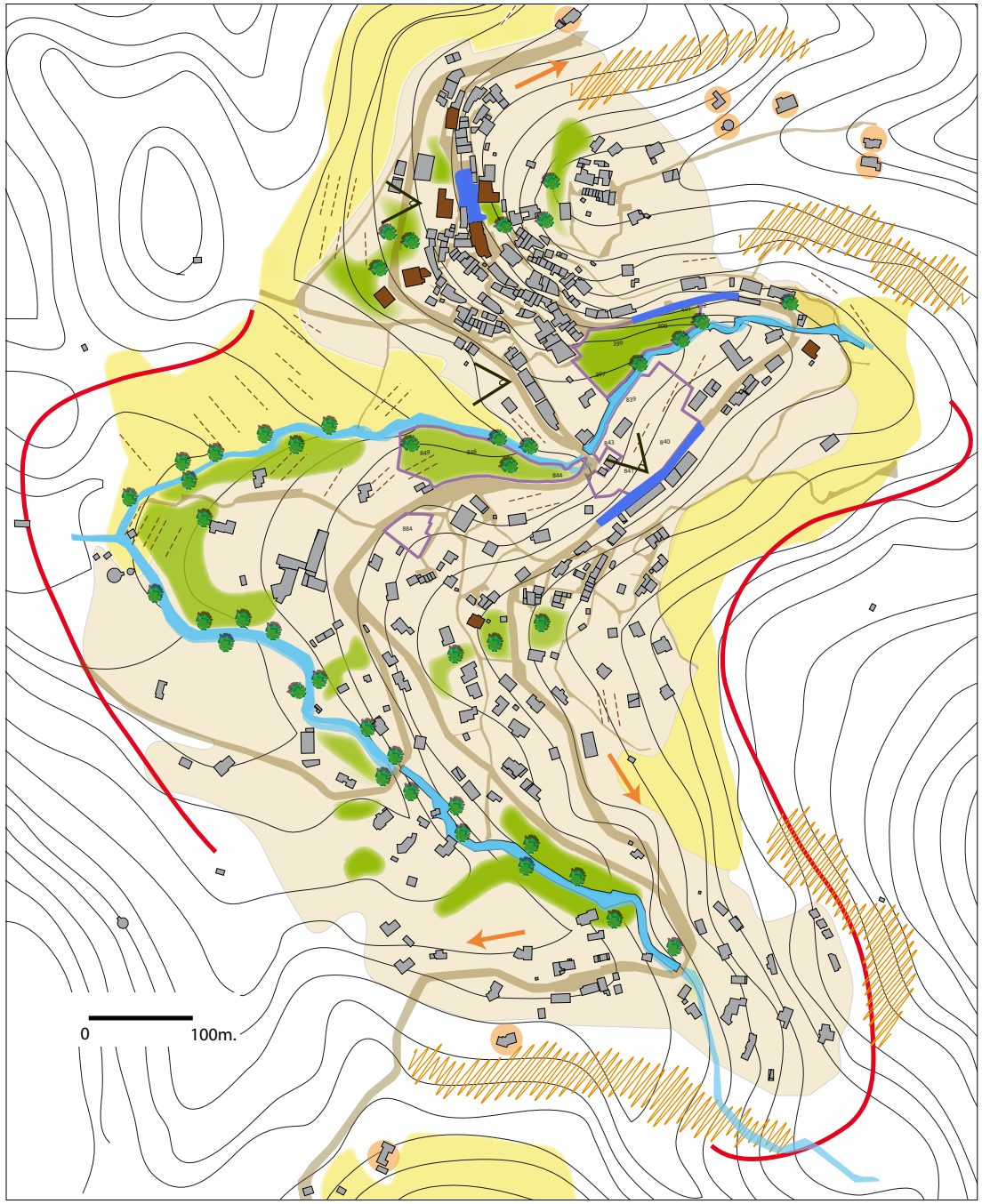


Orientation n°1

Le site du village

LES PRINCIPALES PROBLEMATIQUES SPATIALISEES





Orientation n°1

Le site du village

LES OBJECTIFS DU PADD EN LIEN AVEC LE SITE

MAITRISER L'EVOLUTION URBAINE

- Le respect des prescriptions de la loi montagne définies par le PADDUC

- Un développement urbain raisonné et équilibré
un développement urbain en continuité du village d'Oletta

- Des réponses adaptées aux besoins en logements

CONFORTER LE RÔLE DE BOURG CENTRE RURAL DE LA CONCA D'ORO

- Le village, locomotive du bourg-centre
le confortement du tissu commercial de proximité
davantage de place pour les piétons
la poursuite du déploiement de l'offre culturelle

- Le développement d'équipements structurants pour la population de la Conca d'Oro

- La solidarité territoriale portée par le réseau des transports

- Un nouveau souffle économique
une approche croisée des loisirs et de l'économie touristique

VALORISER L'AGRICULTURE, L'EXPLOITATION D'UNE RESSOURCE LOCALE

- L'agriculture, une ressource paysagère et environnementale à protéger
la reconquête des espaces jardinés

TENDRE VERS DES OBJECTIFS DE QUALITE PAYSAGERE

- Valoriser les belvédères et les perceptions les plus signifiantes
- Préserver les espaces naturels de transition
le maintien des coupures végétales entre pôles urbains
la préservation des fonds de scènes du village

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI CULTUREL ET IDENTITAIRE

- Valoriser les monuments et le patrimoine d'exception
la réhabilitation des monuments
la protection des abords des monuments
la préservation des perspectives sur les monuments

- Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles
l'amélioration de l'habitat
la construction dans les modes et usages locaux

- Valoriser le petit patrimoine et le patrimoine spécifique

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL

- Préserver le milieu naturel et les continuités écologiques
la préservation des éléments de la Trame verte et bleue
le maintien d'espaces de respiration et coupures vertes

- Améliorer la gestion des espaces naturels
la prise en compte des interconnexions entre espaces naturels, agricoles et urbains
la préservation de la ressource en eau

- Prendre les dispositions nécessaires face aux risques naturels
la préservation du lit des cours d'eau et de leur végétation
le maintien d'espaces ouverts assurant un rôle de barrière au feu
- la maîtrise de l'urbanisation diffuse

Le site du village

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La mixité fonctionnelle et sociale

° Valoriser la fonction résidentielle permanente

La fonction résidentielle sera soutenue par des interventions en faveur de l'habitat permanent.

L'oobjectif est de maintenir la population dans le village en qualifiant l'offre de logements (une offre de logements suffisante et diversifiée) et l'accompagner du développement d'équipements publics répondant aux besoins quotidiens (parcs de stationnements, espaces publics, liaisons piétonnes).

La commune se place comme une garantie pour parvenir à la réussite de l'aménagement.
Elle maîtrise un certain nombre de parcelles (Cf.Cartographie ci-avant) ce qui permettra d'orienter le développement :

- opérations de logements à prix maîtrisés
- mises en place de clauses anti-spéculatives

Par ailleurs, la politique d'amélioration de l'habitat doit être prolongée et renforcée dans le village. **Une politique de reconquête des logements vacants** est à prolonger au travers de la réalisation d'un diagnostic des logements qui pourraient faire l'objet d'une réhabilitation à moyenne échéance.
A ce titre, la commune pourra mobiliser les outils juridiques existants comme les arrêtés de péril, les procédures d'état d'abandon manifeste, procédures de biens sans maîtres, les arrêtés d'insalubrité. Elle fédèrera, dans un second temps, une démarche commune à tous les acteurs de l'habitat Corse dans laquelle elle sera elle-même partie prenante pour des opérations d'acquisition-amélioration de logements dégradés menées.

La mis en place d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) à l'échelle intercommunale pourra être envisagée. En plus de permettre la rénovation énergétique et l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées, une OPAH permettrait de remettre des logements actuellement inoccupés sur le marché et de développer l'offre locative sociale privée.
Cette requalification et cette restauration du bâti se fera en préservant une homogénéité d'ensemble et **dans le respect de l'héritage architectural, urbain et paysager.**

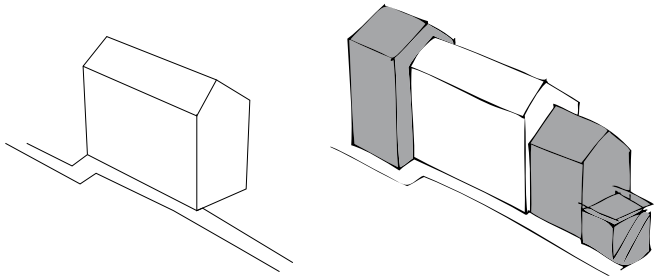
° Diversifier les opérations d'habitat

Le parti d'aménagement tend à privilégier la constitution d'une forme fondée sur la mixité urbaine.
Les constructions seront orientées davantage vers les maisons de village et les logements intermédiaires au coeur du village.
Aux franges urbaines, les types d'habitat seront tournés plus vers des logements pavillonnaires intégrés dans le milieu naturel.

Le site du village

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Schéma de principe respectant la trame urbaine traditionnelle dans le viillage



Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et paysagère

° Articuler le développement des extensions avec le village

Le prolongement immédiat du village a un positionnement stratégique pour le renforcement du rôle de bourg centre (lieu de vie et d'échanges).

L'enjeu est d'articuler les extensions immédiates avec le village par :

- la valorisation des liens au travers des continuités piétonnes;
- la poursuite de la réalisation d'équipements structurants;
- la création d'une offre de stationnement;
- la valorisation des espaces publics;
- la requalification du maillage existant et la création d'un nouveau réseau automobiile.

° Organiser la compacité urbaine

L'orientation d'aménagement poursuit la formation d'un tissu dense et de typologies urbaines constitutives d'un tissu groupé.
- Pour organiser la compacité, un des principes est de donner un aspect de «village/rue» aux constructions en les alignant ou en les groupant en petites unités. Les bâtiments seront en accroche autour des voies existantes ou à créer.

- De la même façon, les nouvelles constructions ouvriront leur façades principales sur les espaces publics et la constitution d'un front bâti permettra de conforter l'effet de place.

- Il conviendra d'adapter les extensions urbaines à la typologie «en coteau» du village. Les limites des zones urbaines autour du village ont été alors définies avec des extensions mesurées. Elles ont été définies par la création d'îlots qui n'étalent pas l'urbanisation mais la regroupent.

- Le village recèle un potentiel de renouvellement urbain intéressant localisé au sein des espaces urbanisés qu'il s'agit prioritairement d'exploiter.
Au-delà des objectifs de limitation et de modération de la consommation de l'espace, le principe favoriserait la conservation d'un schéma urbain ramassé.

° Construire dans les modes et usages locaux

- En terme d'architecture, il existe un ensemble de caractères communs aux constructions traditionnelles caractérisant leur identité qui sont repris dans les prescriptions (Cf.règlement).
A l'intérieur du périmètre du noyau traditionnel, le réglement permet le maintien des volumes bâtis, de l'alignement sur voies et espaces publics, l'implantation sur les limites séparatives.

- La démarche du développement est indissociable également de la prise en compte de la pente pour répondre aux enjeux de

Le site du village

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et paysagère

respect des typologies d'implantation.

° Limiter l'urbanisation diffuse à l'existant

Depuis les années 1960, le changement des modes de vie s'est progressivement traduit par une transformation lente des paysages, à l'appui d'une urbanisation individuelle peu dense et souvent dispersée.

Pour limiter l'urbanisation diffuse :

Il s'agira de :
° classer en zones naturelles l'ensemble des secteursd'urbanisation diffuse, le cas échéant, en zones agricoles.
° préseerver les espaces à valeeur agronomique
° permettre uniquement les travaux confortatifs et l'agrandissement mesuré des constructions existantes
° inciter à l'amélioration de l'insertion paysagère

° Conserver les perceptions les plus signifiantes sur les vallées

Certains points hauts du village conservent des panoramas exceptionnels sur les plaines (Concia et Alisu) avec en toile de fond la mer ou la retenue d'eau des Padule.
Ces belvédères sont majoritairement représentés par des espaces publics ou des délaissés le long du parcours de la RD82.

Pour assurer leur préservation et envisager leur valorisation, ils ont été identifiés dans la présente O.A.P et sont considérés comme à protéger.

° Préserver les vues sur les éléments d'exception du village

Il s'agit de définir des prescriptions de hauteur (plans non altus tollendi et des cônes de perceptions à protéger) pour conserver les espaces ouverts, les échancrures visuelles et les perceptions remarquables sur les éléments d'exception et les fronts bâtis traditionnels.

Ce principe combine ou non les deux mesures suivantes :

- Sur certains sites recensés, les hauteurs des constructions ne devront alors pas dépasser un plan horizontal défini à partir de la route de référence.

L'emprise du plan non-altus tollendi affectant la hauteur des constructions est reportée sur les planches graphiques du zonage.

- Certains cônes visuels devront être préservés **(Cf.Zoom ci-après).** Deux cônes majeurs ont été recensés.

Le site du village

Cône de vue sur le Palazzu Serenu et l'église Sant'Andria



Cône de vue sur l'église Sant'Andria et le hameau de Muntaghjone



ZOOM sur les valorisations des perceptions

Le front urbain bâti traditionnel et ses monuments sont un élement prégnant et emblématique de la commune. Il est l'expression d'une histoire et d'une identité forte.

Pour participer à sa valorisation et à sa préservation, il s'agit notamment de reconnaître et d'identifier les principales perceptions lointaines sur la silhouettte traditionnelle depuis le domaine public pour les protéger.

Deux cônes de vision majeurs et ouverts ont été recensés à la traversée du village depuis le parcours de la RD82.
Ce sont les effets de découvertes et d'ouverture, principalement depuis les entrées Sud dans le village, qui sont à préserver d'un développement urbain non-maîtrisé.

Un manque d'attention est susceptible de porter atteinte à l'image véhiculée par l'entité du village et peut troubler les perceptions sur les éléments patrimoniaux du paysage.

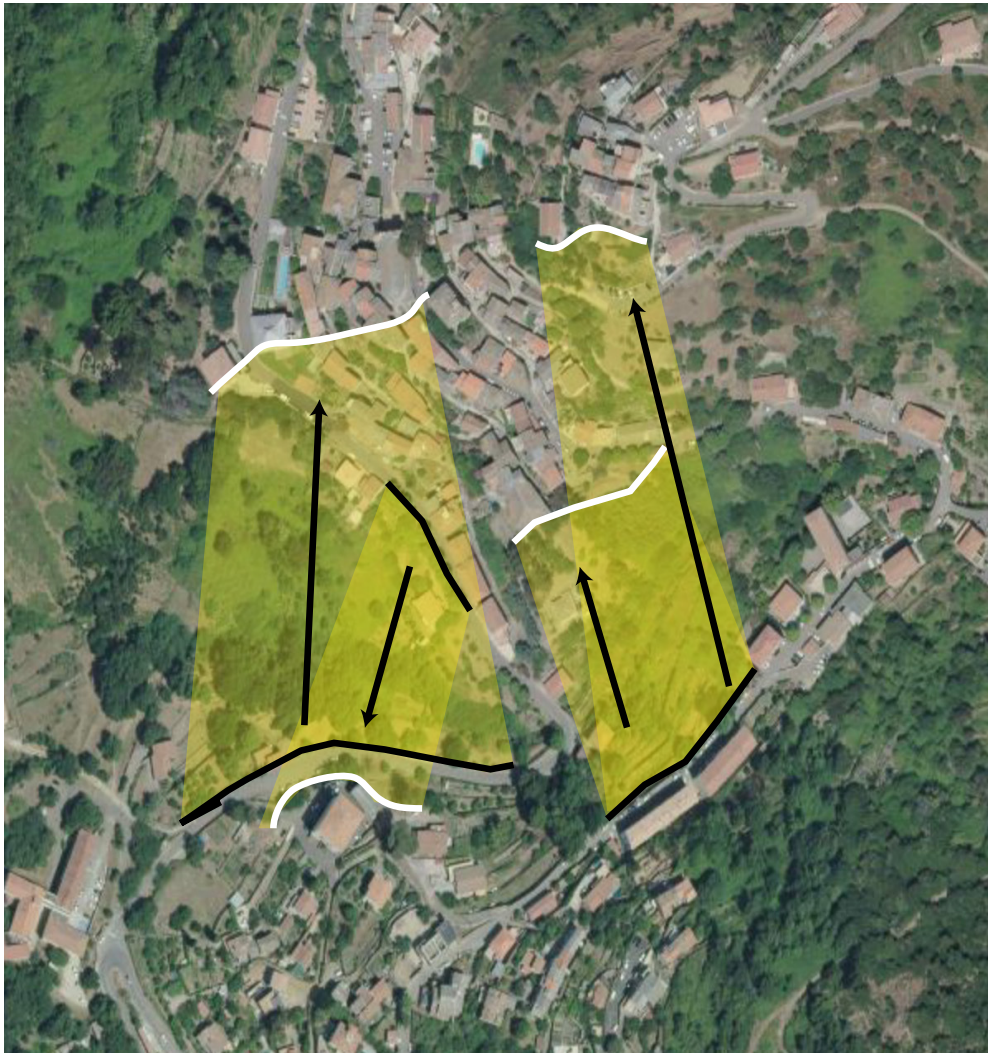
Le Plan Local d'Urbanisme, au travers de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation et des documents graphiques, s'attache à conserver ces perceptions sur l'unicité urbaine.

Ces dispositions sont traduites par la définition de cônes de vision à protéger.

Ce principe de protection devient opposable aux autorisations d'occupation des sols (Cf.ci-après).

Le site du village

Les cônes de vue sur les fronts urbains et patrimoine d'exception à préserver (transposition en en plan)



ZOOM sur les valorisations des perceptions

Le schéma en plan ci-contre recense les deux cônes de vue majeurs sur les fronts urbains traditionnels à préserver sous forme de dessins et tracés sur la photoaérienne.

Il se compose :

° en lignes noires : les points de départ des cônes de vision vers les zones perçues;

° en flèches noires : les axes de direction majeurs des vues sur les objets identitaires;

° en lignes blanches : les fronts bâtis visuellement sensibles.

° en tracés jaunes : les cônes de vision à protéger qui s'articulent entre les points de départ des perceptions et les zones perçues.

Il est posé comme principe de préservation, qu'à l'intérieur des cônes de vision, soient exclus les obstacles aux axes du regard.

Cette approche n'implique pas forcément une interdiction de construire mais une régulation des hauteurs.

Orientation n°1

Le site du village

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La qualité environnementale et la prévention des risques

° Préserver la ripisylve à la traversée du village

Éléments remarquables, le parcours du cours d'eau de Lenza Longa et sa ripisylve rythment fortement le secteur urbain. Ils forment, avec les milieux humides qui leurs sont associés, des ensembles fragiles.

Ce milieu particulier représente un élément de la trame verte et bleue en tant que corridor écologique et réserve trophique. Ce linéaire associant composantes végétales et aquatiques, assurent une connexion naturelle entre les différents espaces qu'il traverse.

La végétation de fonds de vallon et son cordon végétal assurent également un paysage agréable tout en marquant un espace tampon entre les différent sites urbains.

Il s'agit de les conserver et de les intégrer à l'aménagement du secteur. **La préservation de la ripisylve se matérialise par la définition d'une zone naturelle de part et d'autre de son tracé.**

° Ménager des îlots végétaux entre les entités urbaines

- Certains terrains présentent des caractéristiques paysagères intéressantes liées à la présence d'essences végétales locales (chênaies, chatagneraies), des éléments naturels et ruraux attachant la commune à son histoire (jardins et terrasses). La composition urbaine s'adossera à ces éléments végétaux qui constitueront soient des écrans naturels soient des espaces de respiration.

- L'importante déclivité de certains terrains et les difficultés qu'elles entraînent dans l'aménagement de projets favorisera aussi le maintien d'une présence végétale naturelle.

Pour assurer leur préservation, les éléments végétaux sont considérés dans les documents graphiques comme des Eléments de paysages identifiés et sites à protéger au titre de l'article L.151-23 et de l' article L.151-19 du C.U pour les éléments spécifiques comme les parcs des maisons de notables.

° Valoriser les anciennnes restanques, murets en terrasses, cheminements en calade

Parmi la végétation du site, émergent les traces du passé agricole et rural.
Les terrasses soutenues par des murets des pierres sèches, les chemins piétonniers en calade sont encore bien visibles et doivent faire l'objet de mesures conservatoires.

Le site du village

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La qualité environnementale et la prévention des risques

° Sauvegarder les espaces jardinés

Comme la majorité des villages corses, le village d'Oletta était ceinturé de jardins, très caractéristiques, qui permettaient encore une agriculture de proximité. Ils sont l'expression du prolongement du bâti et portent au même titre que l'architecture une valeur patrimoniale forte.

- Ceux localisés à l'intérieur des espaces urbanisés sont reportés comme des éléments paysagers à protéger (article L151-23 du C.U).

- Ceux localisés en dehors du village sont reportés en zones agricoles. Ils portent un équilibre paysager important assurant la cohérence et les limites franches entre espaces bâtis et espaces non-bâtis.
Ces espaces jardinés peuvent être présentés par le PADDUC comme des espaces comme ayant un potentiel agronomique et cultivable. Ils sont considérés, **à ce titre, comme des espaces stratégiques agricoles** et sont alors indicés dans les zones agricoles des planches graphiques.

° Prendre en compte les risques inondation

Les potentialités d'urbanisation sont canalisées par des composantes à prendre en compte.

Elles sont contraintes par des risques inondation liés au parcours des ruisseaux et notamment du ruisseau de Lenza Longa.

Dans tous les cas, les futures constructions du projet devront être réalisées en dehors des milieux exposées aux risques inondation les plus forts. La préservation du cours d'eau et de ses abords contribuent à lutter naturellement contre le risque inondation. Son lit et sa végétation sont préservés de toute urbanisation pouvant nuire au bon écoulement des eaux.

Par ailleurs, la prévention et l'information des risques inondations se concrétise par la définition d'un aplat cartographié en bleue dans les planches graphiques qualifiant les secteurs concernés d'inondables.

° Prendre en compte les risques d'incendie et feux de forêt

Le risque incendie est omniprésent sur l'ensemble du territoire d'Oletta. L'urbanisation est donc particulièrement soumise à la prise en compte de cette composante. Bien qu'impossible à résorber totalement, plusieurs éléments concourent à le limiter considérablement.
- les expaces agricoles ouverts et entretenus jouent un véritable rôle de coupe-feu.
- la maîtrise de l'urbanisation diffuse limite l'exposition des biens et des personnes face au risque.
- l'entretien et la création de desserte tant piétonne que routière évite l'enclavement de secteurs sensibles.

Le site du village

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La desserte des terrains par les voies et réseaux

° Mailler les constructions et les quartiers entre eux

Le réseau de desserte s'envisage en prenant en considération la fluidité et les liens dans le village entre l'existant et les extensions.

Le réseau doit être pensé également comme un socle des relations entre le village et les premiers pôles urbains de la plaine de la Concia.
Le maillage urbain à long terme doit être anticipé en maintenant des opportunités de prolongement des voies existantes.

Il s'agit de conserver une organisation d'ensemble cohérente qui permettra de préserver les continuités d'espaces publics (ou collectif) tout en diffusant les circulations automobiles au travers ces espaces.

Ces voies et cheminements sont inscrits en emplacements réservés dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme ou sous la forme de principes dans les planches graphiques lorsque leur développement est appréhendé à long terme.

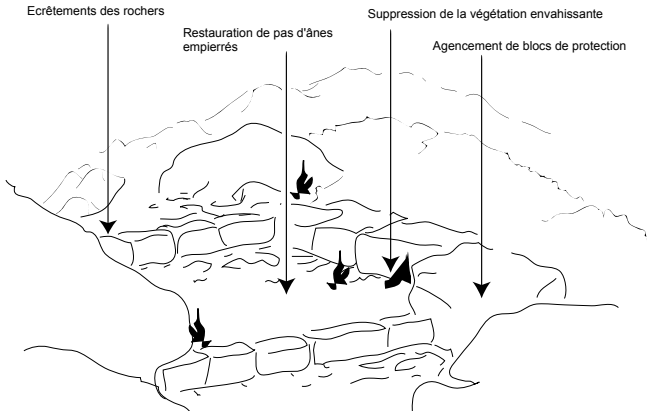
° Mailler les constructions entre elles à l'appui d'un réseau de circulations douces

Les liaisons douces entre les constructions doivent s'appuyer sur les anciens cheminements muletiers dont les traces et leurs parcours sont encore bien présents dans les paysages.

Un plan de restauration et de valorisation de ces sentiers privilégiera un maillage utile aux usages actuels du quotidien (déplacement vers les centres administratifs, vers les lieux d'emplois ou vers les commerces et services).

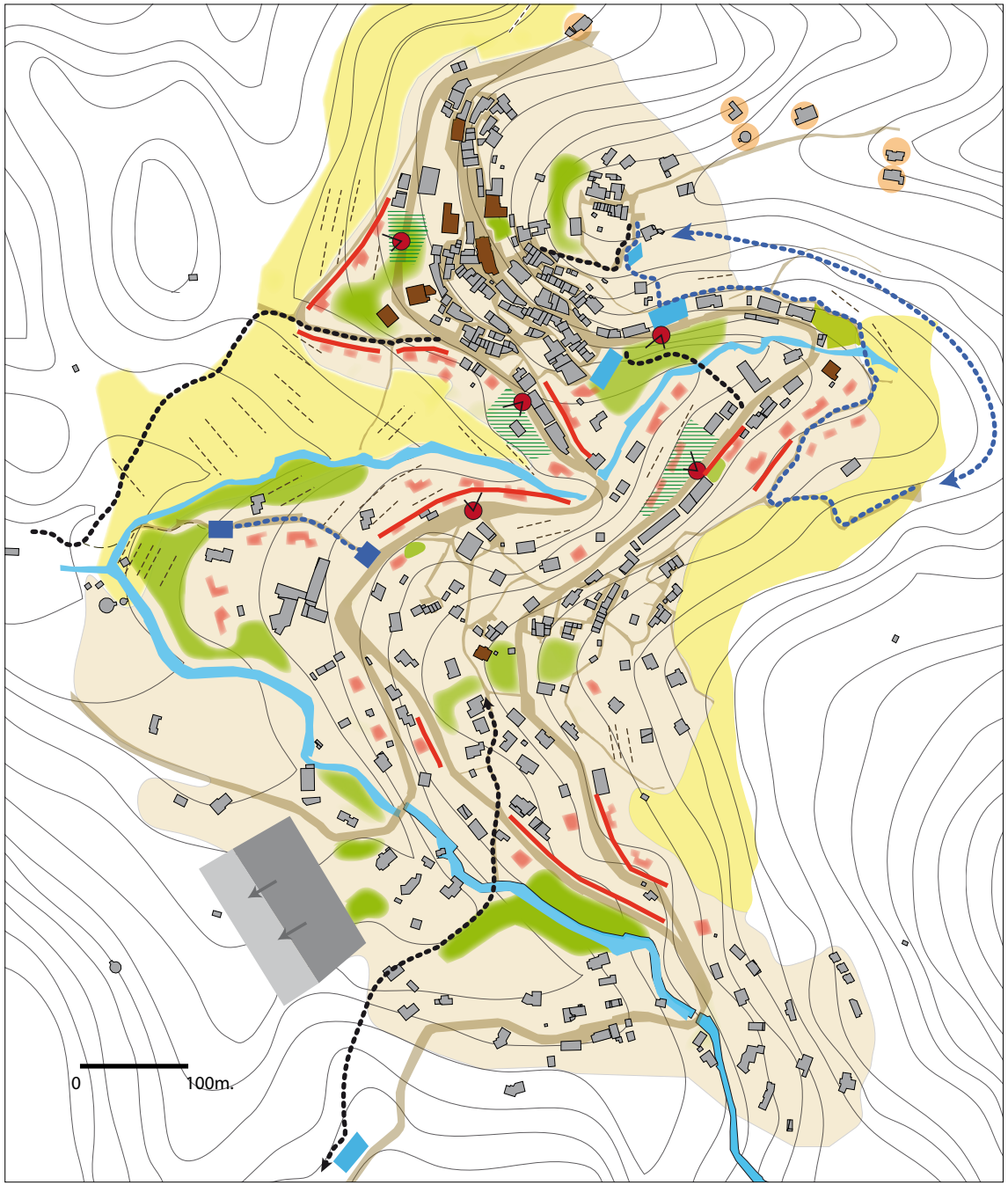
La démarche à engager débute par le recensement des parcours les plus pertinents pour une affectation «utile» au quotidien (ex : cheminements des écoliers et des collégiens vers les groupes scolaires) et par l'identification dans les planches graphiques.

Schéma de principe restauration d'un ancien sentier muletier



Le site du village

Schéma de principes de l'organisation spatiale



- Urbanisation diffuse à maîtriser
- Dessertes automobiles à créer
- Espaces publics à organiser
- Parc de stationnement à créer
- Cheminements piétons à restaurer
- Cimetière à étendre
- Plans non-altus tollendi à établir
- Parcs et îlots de végétation à préserver
- Espaces stratégiques agricoles à protéger
- Terrasses et murets de pierres sèches à valoriser
- Points de vue à conserver
- Principes d'alignement des constructions sur voies
- Cours d'eau et ripisylve à protéger comme corridors écologiques

Le site du village

° SECTEUR 1 (échéance 2030)
Surface aménagée : 6 236 m2
Destination : Maison de ville
Nombre de logements attendus : 10 logs
Densité moyenne : 16 logt/ha

° SECTEUR 2 (échéance 2026)
Surface aménagée : 674 m2
Destination : Habitat individuel
Nombre de logements attendus : 1 log
Densité moyenne : 15 logt/ha

° SECTEUR 3 (échéance 2026)
Surface aménagée : 872 m2
Destination : Habitat individuel
Nombre de logements attendus : 1 log
Densité moyenne : 14 logt/ha

° SECTEUR 4 (échéance 2027)
Surface aménagée : 3 284 m2
Destination : Habitat individuel
Nombre de logements attendus : 3 logs
Densité moyenne : 10 logt/ha

° SECTEUR 5 (échéance 2027)
Surface aménagée : 856 m2
Destination : Habitat individuel
Nombre de logements attendus : 1 log
Densité moyenne : 14 logt/ha

° SECTEUR 6 (échéance 2028)
Surface aménagée : 3 249 m2
Destination : Maison de ville
Nombre de logements attendus : 4 logs
Densité moyenne : 13 logt/ha

° SECTEUR 7 (échéance 2028)
Surface aménagée : 977 m2
Destination : Habitat individuel
Nombre de logements attendus : 1 log
Densité moyenne : 11 logt/ha

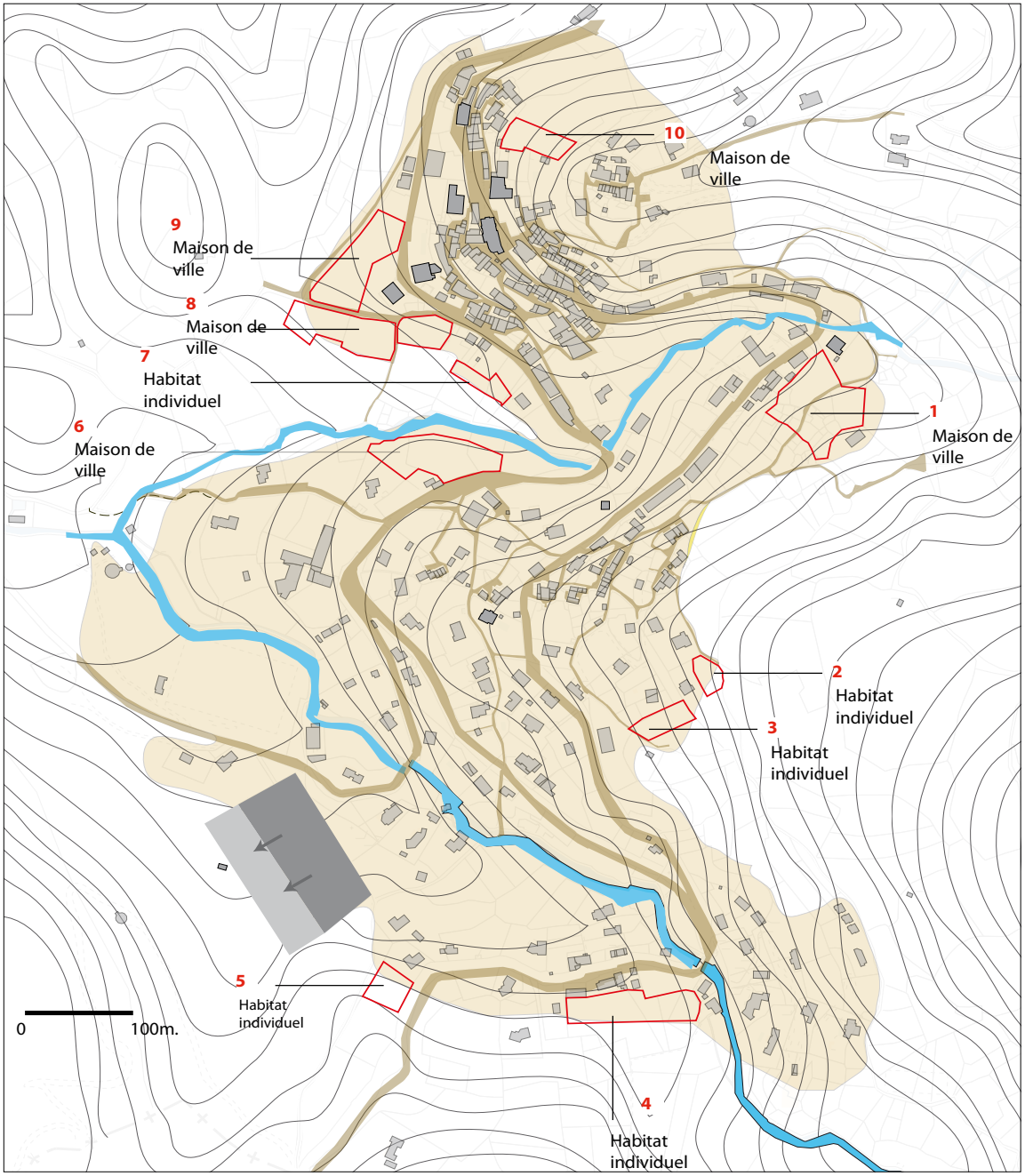
° SECTEUR 8 (échéance 2030)
Surface aménagée : 4 379 m2
Destination : Maison de ville
Nombre de logements attendus : 6 logs
Densité moyenne : 13 logt/ha

° SECTEUR 9 (échéance 2035)
Surface aménagée : 2 856 m2
Destination : Maison de ville
Nombre de logements attendus : 4 logs
Densité moyenne : 14 logt/ha

° SECTEUR 10 (échéance 2030)
Surface aménagée : 1 502 m2
Destination : Maison de ville
Nombre de logements attendus : 4 logs
Densité moyenne : 25 logt/ha

TOTAL ENVIRON : 35 logements

Les extensions urbaines



Le site du village

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les besoins en matière de stationnement

° Aménager des espace de stationnement au lieu-dit Costa

Il est fait le constat pour les stationnements dans le village, et ce malgré le développement d'une offre récente, d'une carence en capacité de places.

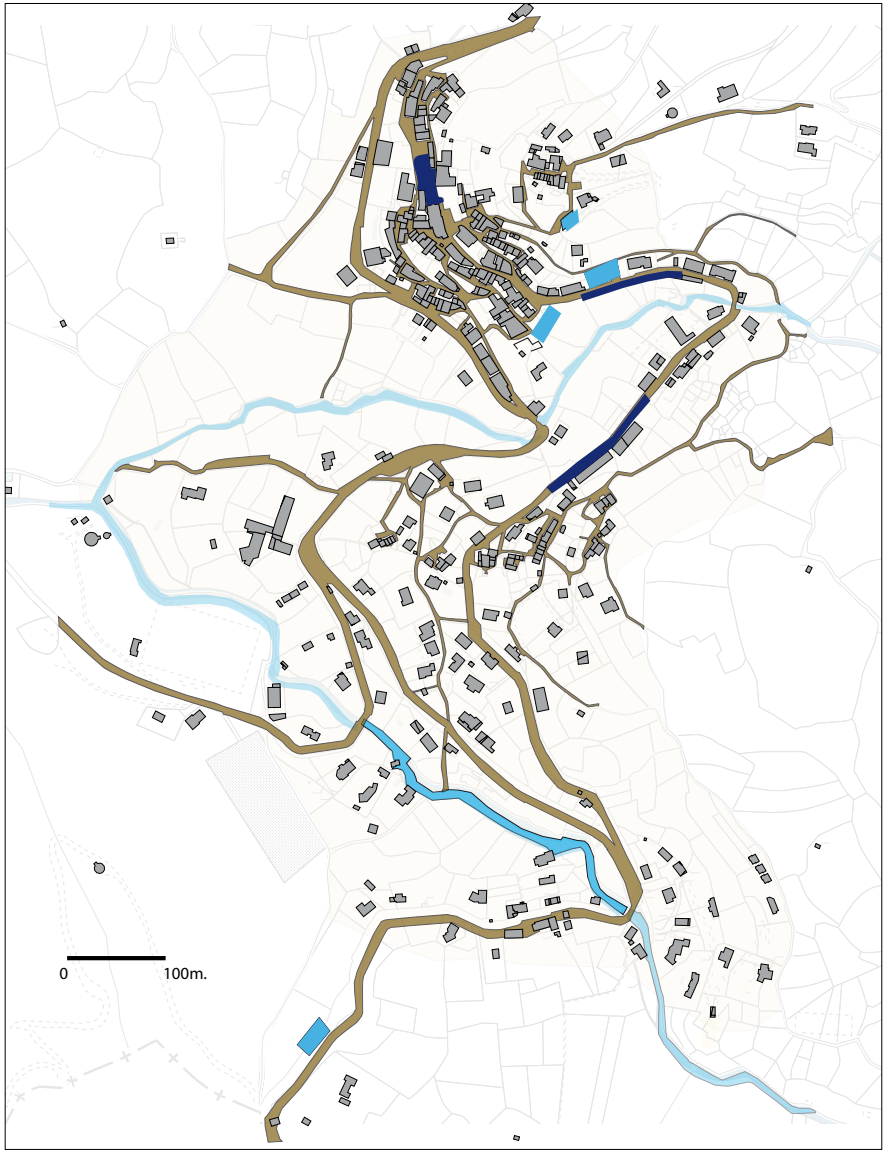
En outre, l'accessibilité aux habitations, l'urbanisation future programmée et la pratique des équipements et commerces imposent une réflexion supplémentaire sur le stationnement.

Face au manque de capacité d'accueil en matière de stationnement et aux besoins futurs, la commune envisage la réalisation d'une nouvelle aire au lieu-dit Costa.

Les terrains envisagés pour l'accueil sont définis comme emplacements réservés dans les planches graphiques.

Les parcs de stationnement fera l'objet de principes de traitement de qualité (simplicité et bonne intégration à l'environnement).

La situation du stationnement dans le village



Orientation n°2

Le site de Castelluccio d'Oletta

RAPPEL DU CONTEXTE

Le quartier de Castelluccio d'Oletta forme le premier pôle urbain de la plaine de la Concia en descendant du village.

Le site de l'O.A.P débute au droit des premières constructions du pôle jusqu'au lieu-dit du lotissement Mortola. Si le tracé de la Concia marque sa limite orientale, les piémonts de Muzzelo marquent sa limite occidentale.
Il est partagé par la route départementale 82 et par le parcours des affluents de la Concia. Il s'inscrit dans une abondante végétation arborée caractéristique (ripisylves, chênaies et essences d'agréments des jardins).

Jusqu'à dans les années 1960, la plaine de la Concia était occupée par de l'activité agricole. Elle conserve, encore aujourd'hui, un caractère rural mais les limites physiques du développement du village et l'aspiration à la maison individuelle ont conduit à la création de pôles urbains secondaires.
Celui de Castellucio apparaît comme le plus étendu.

Dans un premier temps lié au développement de Saint-Florent, cet essor se poursuit, aujourd'hui, mais est devenu le fruit du dynamisme de la commune.

L'attractivité a pris la forme d'une urbanisation pavillonnaire sous la forme la plupart du temps de lotissements.
Elle accompagne des équipements touristiques qui sortent, eux aussi, de la zone villageoise: restaurants, villages de vacances, campings...

C'est un des espaces du territoire communal où s'exerce la pression foncière la plus forte pour un habitat permanent.
Depuis quelques années, ses pôles suscitent un attrait important pour une population souhaitant s'installer dans la micro-région.

La plaine, un espace suscitant une forte attractivité



Un habitat sous la forme pavillonnaire



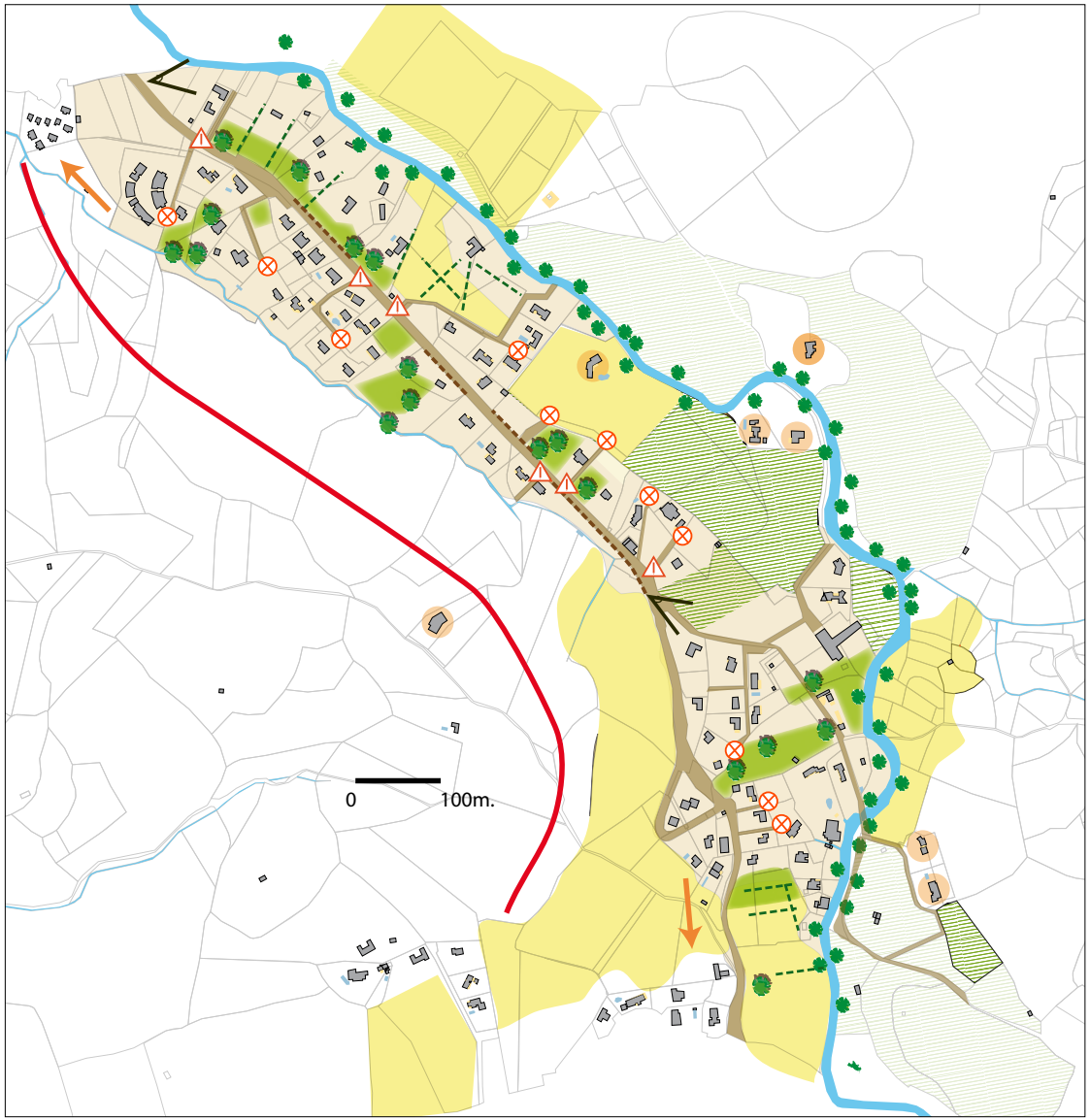
PRINCIPALES PROBLEMATIQUES

- une urbanisation consommatrice d'espaces;
- un étalement urbain s'effectuant au détriment des espaces agricoles;
- une urbanisation parfois mal intégrée avec une banalisation et une standardisation de l'architecture;
- des lieux sans espaces de vie et sans animation à l'année;
- une absence de relations physiques entre les quartiers de la plaine de la Concia;
- des espaces pouvant être exposés aux crues de la Concia;
- des problématiques sécuritaires aux abords de la RD82;
- un secteur paysagèrement sensible;
- des problématiques d'accès et de desserte;

Le site de Castelluccio d'Oletta

PRINCIPALES PROBLEMATIQUES SPATIALISEES

- Urbanisation diffuse
- Socle du pôle urbain Castelluccio
- Voies en impasse stratégiques
- Carrefours sur le RD dangereux
- Haies, éléments de la trame paysagère rurale
- Cônes de vues sensibles
- Franges naturelles sous pressions urbaines
- Chênaies, écrin de l'urbanisation
- Ripisylves de la Concia
- Espace rural et à valeur agronomique
- Murets de pierrres sèches vulnérables
- Parcs et îlots de végétation remarquables
- Sens de l'étalement urbain



Orientation n°2

Le site de Castelluccio d'Oletta

LES OBJECTIFS DU PADD EN LIEN AVEC LE SITE

MAITRISER L'EVOLUTION URBAINE

- Le respect des prescriptions de la loi montagne définies par le PADDUC

- Un développement urbain raisonné et équilibré
l'organisation des pôles urbains de la plaine de la Concia

- Des réponses adaptées aux besoins en logements

CONFORTER LE RÔLE DE BOURG CENTRE RURAL DE LA CONCA D'ORO

- Le développement d'équipements structurants pour la population de la Conca d'Oro

- La solidarité territoriale portée par le réseau des transports

- Un nouveau souffle économique
une approche croisée des loisirs et de l'économie touristique

VALORISER L'AGRICULTURE, L'EXPLOITATION D'UNE RESSOURCE LOCALE

- L'agriculture, une ressource paysagère et environnementale à protéger
un élément de diversification des paysages

TENDRE VERS DES OBJECTIFS DE QUALITE PAYSAGERE

- Valoriser les belvédères et les perceptions les plus signifiantes
- Préserver les espaces naturels de transition
le maintien des coupures végétales entre pôles urbains

- Insérer le bâti dans le paysage
la requalification du bâti existant de la Concia
l'insertion des futures constructions
l'intégration paysagère des équipements d'infrastructures

- Requalifier les abords de la RD82

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI CULTUREL ET IDENTITAIRE

- Intégrer le bâti dans le paysage patrimonial et culturel

- Valoriser le petit patrimoine et le patrimoine spécifique

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL

- Préserver le milieu naturel et les continuités écologiques
la préservation des éléments de la Trame verte et bleue
le maintien d'espaces de respiration et coupures vertes

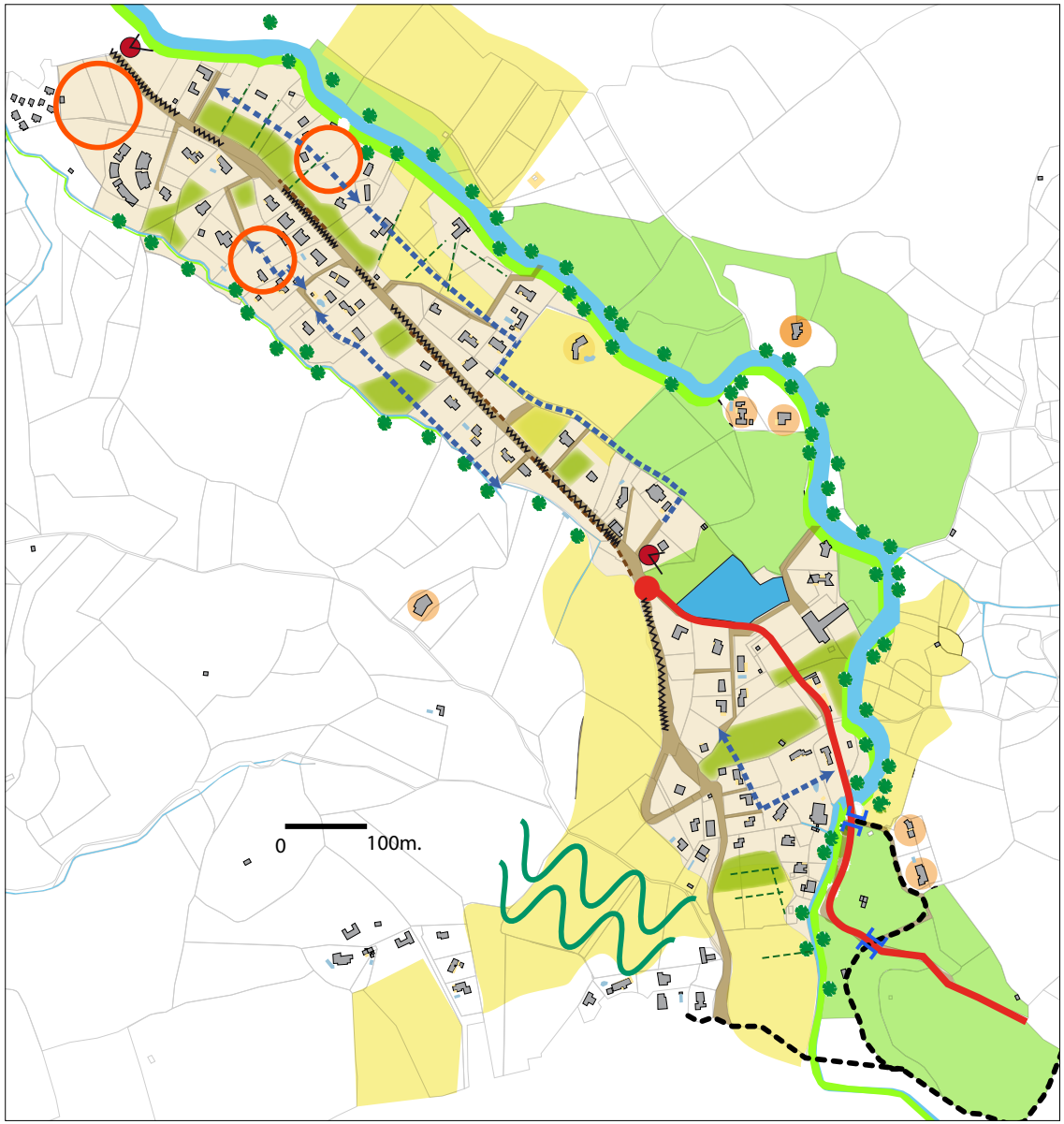
- Améliorer la gestion des espaces naturels
la prise en compte des interconnexions entre espaces naturels, agricoles et urbains
la préservation de la ressource en eau

- Prendre les dispositions nécessaires face aux risques naturels
la préservation du lit des cours d'eau et de leur végétation dans la lutte contre les inondations
le maintien d'espaces ouverts assurant un rôle de barrière au feu
la maîtrise de l'urbanisation diffuse

Le site de Castelluccio d'Oletta

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Schéma de principes de l'organisation spatiale



- Urbanisation diffuse à maîtriser
- Principe de densification et de regroupement des constructions
- Principe de maillage par l'arrière et parallèle à la RD82
- Parc de stationnement à créer
- Cheminements piétons à valoriser
- Passage à gué à améliorer
- Carrefour à aménager
- Lien du village à la plaine à trouver
- Entrées et sorties nouvelles sur la RD82 interdites
- Limites franches entre pôles à affirmer
- Espaces boisés à valeur écologique et paysagère
- Parcs et îlots de végétation à préserver
- Espace stratégique agricole à protéger
- Haies et alignements d'arbres à conserver
- Murets de pierres sèches à maintenir le long de la voie
- Points de vue à conserver
- Cours d'eau et ripisylve à protéger comme corridors écologiques

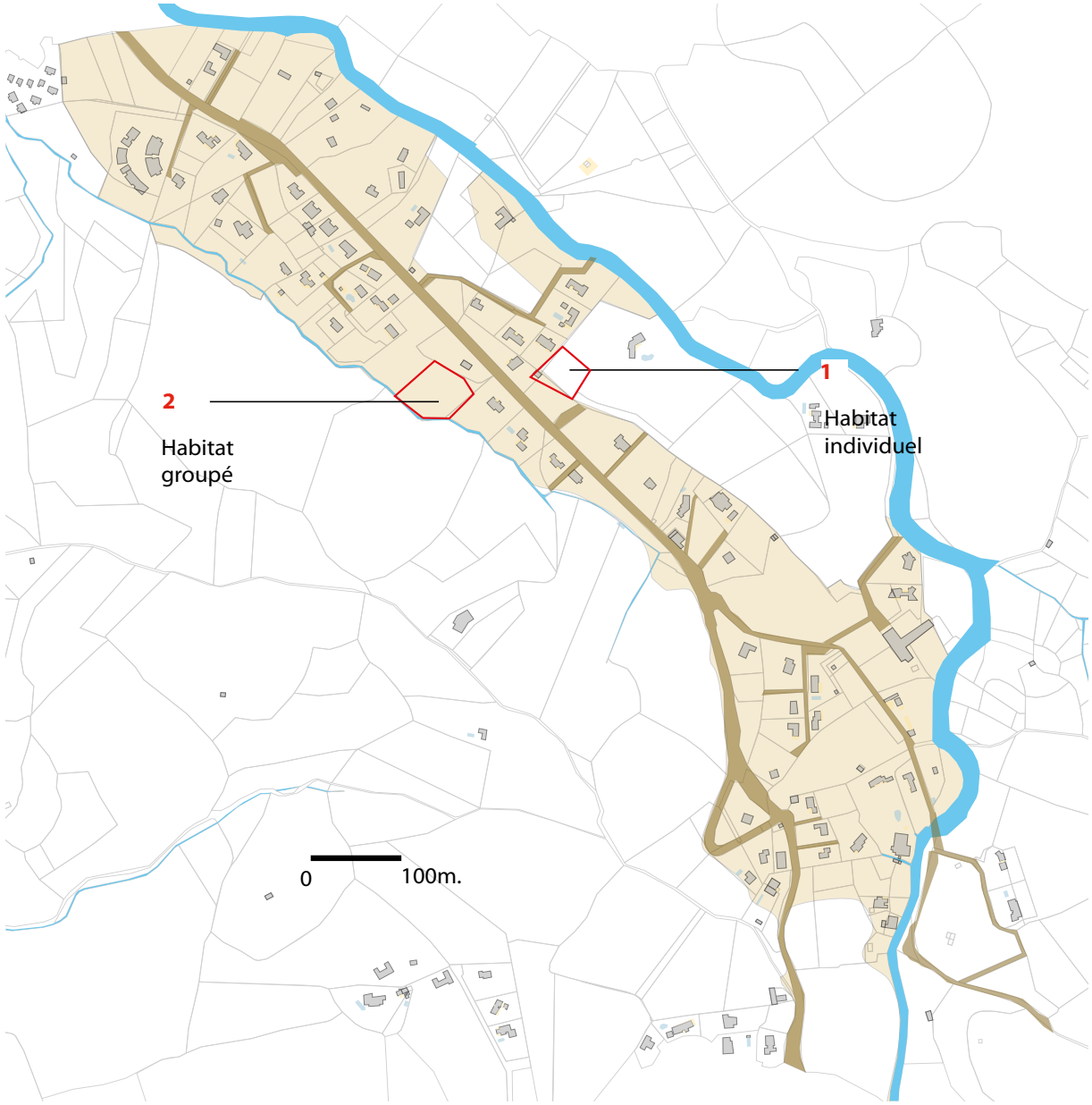
Le site de Castelluccio d'Oletta

° SECTEUR 1 (échéance 2026)
Surface aménagée : 2 020 m2
Destination : Habitat individuel
Nombre de logements attendus : 1 log
Densité moyenne : 5 logt/ha

° SECTEUR 2 (échéance 2026)
Surface aménagée : 1 467 m2
Destination : Maison de ville
Nombre de logements attendus : 4 logs
Densité moyenne : 25 logt/ha

TOTAL ENVIRON 5 logements

Les extensions urbaines



Le site de Castelluccio d'Oletta

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La mixité fonctionnelle et sociale

° Orienter la vocation du quartier vers de l'habitat permanent

- Le quartier dispose d'un rôle important pour conforter les fonctions résidentielles permanentes dans la plaine.

Il s'agit d'accueillir de façon préférentielle des logements ainsi que les activités, équipements et fonctions qui sont compatibles avec cette vocation résidentielle permanente.

En terme de typologies, les constructions seront tournées vers des logements intermédiaires.

Ces logements seront aptes à répondre aux besoins locaux :

- logements de petites tailles pour les familles mono-parentales, décohabitants et personnes âgées;

- logements plus grands pour les actifs.

° Structurer le quartier de Castelluccio d'Oletta

L'urbanisation récente au sein du bassin de la Concia s'est articulée autour de résidences de part et d'autre de la route 82.
L'objectif est d'inverser cette tendance en réorganisant son développement.

- Le parti d'aménagement envisage l'approche urbaine :

° en «comblant» prioritairement les espaces urbains en creux (finition du tissu) et en privilégiant des opérations de renforcement urbains;
° en structurant les formes urbaines autour d'un principe de densification et de regroupement de constructions nouvelles.
Il s'agira de constituer des petits groupes d'habitation sous la forme d'un bâti homogène.
Il s'agit d'orienter le tissu existant vers une intensification pavillonnaire progressive. L'organisation urbaine doit aller vers des fronts bâtis un peu plus denses, continus et ouverts sur de nouveaux espaces publics.

- La composition du tissu urbain doit promouvoir des formes urbaines davantage économes que par le passé plutôt que de privilégier la poursuite de formes urbaines pavillonnaires diffuses.

- Il convient aussi d'envisager une forme d'urbanisation où les nouvelles constructions trouvent leur place en profondeur et rompent avec la linéarité amorcée. Le développement urbain est repoussé en arrière de la Route départementale 82.
Le but est de contenir l'étalement urbain le long de la voie principale.
La mesure est complétée par l'introduction d'espaces tampons

Le site de Castelluccio d'Oletta

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et paysagère

entre la route départementale 82 et l'espace urbain envisagé.
Ce recul correspond à un espace de transition embrassant des espaces exposés à des nuisances sonores et des espaces fortement exposés aux vues.

- La commune affirme alors le maintien d'une coupure verte entre le pôle urbain d'A Croce et de Castelluccio d'Oletta.

° Limiter l'urbanisation diffuse à l'existant

Le changement des modes de vie s'est progressivement traduit par une transformation lente des paysages, à l'appui d'une urbanisation individuelle peu dense et souvent dispersée.

Pour limiter l'urbanisation diffuse à l'existant, il s'agira de :

° classer en zones naturelles l'ensemble des secteursd'urbanisation diffuse, le cas échéant, en zones agricoles.
° préseerver les espaces à valeeur agronomique
° permettre uniquement les travaux confortatifs et l'agrandissement mesuré des constructions existantes
° inciter à l'amélioration de l'insertion paysagère des constructions existantes.

Le site de Castelluccio d'Oletta

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La qualité environnementale et la prévention des risques

° Affirmer les limites franches entre espaces bâtis et espaces non-bâtis entre le pôle de Castelluccio et celui d'A Croce

Les dernières constructions à vocation résidentielle au Sud du quartier de Castelluccio doivent matérialisées les limites franches de l'espace urbain.

Au-delà débute l'espace naturel et agricole.

La rupture entre espaces bâtis et espaces non-bâtis est également affirmée par le statut d'Espace Stratégique Agricole des terrains qui précédent les maisons et par le prolongement de la chênaie caractéristique de Cabanelle.

Le choix franc de la limite doit permettre de stopper la progression linéaire des constructions le long de la RD82 et plus largement, de maîtriser l'étalement urbain.

° Sauvegarder les terres à vocation agricole

- Il est important que les zones à aménager ne pénalisent pas l'activité agricole et les terres potentiellement agricoles encore prégnantes dans le secteur.
Cela signifie que le projet doit uniquement occuper les terrains qui apparaissent comme les moins propices à l'agriculture, à savoir, ceux gagnés par les friches sans enjeux agronomiques, au coeur des espaces urbanisés et en continuité des espaces déjà urbanisés.

A l'inverse, les parties du territoire du quartier présentant un potentiel agricole fort sont inscrites dans le P.L.U en zones agricoles voir en zones agricoles indicées lorsqu'elles représentent des Espaces Stratégiques Agricoles.

° Valoriser la qualité paysagère et écologique

La composition urbaine devra s'appuyer sur les composantes et paysagères identifiées :
`

- Le traitement paysager de cet espace prévoit une protection des murets de pierres sèches d'alignements en bord de tracé de la RD82 et des murets de pierres sèches présents au sein de la zone;

- A l'intérieur de l'urbanisation existante, il serait intéressant de pouvoir conserver les traces encore persistantes de l'ancien faciès bocager et de la trame paysagère rurale (alignement d'arbres le long des voies et haies clôturant les anciennes parcelles agricoles).
Cela favorisera les insertions paysagères et les ressources trophiques pour la faune. La trame parcellaire existante devra servir de modèle au secteur d'extension afin de conserver une unité paysagère dans le quartier.

- Les terrains et les espaces urbanisés s'inscrivent dans un cadre à dominante naturelle où se présentent de nombreux milieux et habitats sensibles.

Orientation n°2

Le site de Castelluccio d'Oletta

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La qualité environnementale et la prévention des risques

Dans sa partie Nord, le secteur est bordé par le cours d'eau de la Concia constituant un corridor écologique de la trame verte et bleue, auquel est associée une biodiversité riche et préservée, mais sensible aux pressions d'origine anthropiques.

Des zones tampons seront mises en œuvre, notamment aux abords du cours d'eau, afin de protéger cette végétation d'accompagnement sous la forme de **zones naturelles et d'Espaces Boisés Classés.**

De la même façon, le site présente des caractéristiques paysagères liées à la présence de beaux et hauts sujets d'arbres (bosquets de hautes tiges de chênes lièges, végétation de jardins d'agréments) et une végétation de cours d'eau (peupliers).

Ces espaces de la zone urbaine n'ont pas vocation à être bâtis. Ils doivent restés préservés de l'urbanisation pour leurs fonctions d'espaces de respiration et de structuration de l'espace urbanisé.

Ils s'inscrivent dans une liste d'éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U dans les documents graphiques du réglement.

- Conserver l'échancrure visuelle sur le village

Le long du tracé de la RD82, apparaît un espace ouvrant les perspectives de la plaine sur le village auquel un soin particulier devra être apporté.

A cet effet, les planches graphiques définissent à l'intérieur de ce cône de vue une zone naturelle accompagnée d'un protection renforcée (Espaces boisés classés).

° Prendre en compte les risques inondation

Les risques inondation inhérents à la situation géographique et à l'accumulation de l'eau sur le site sont intégrés dans la présente orientation.
Il s'agit de prévoir les dispositions propres à assurer la protection des biens et des personnes.

La préservation des caractéristiques naturelles du cours d'eau et de ses abords contribuent à lutter naturellement contre le risque inondation. Son lit et sa végétation sont préservés de toute urbanisation pouvant nuire au bon écoulement des eaux. Le maintien de zones agricoles dépourvues de toute artificialisation ainsi que les linéaires de haies, contribuent également au tamponnement des eaux provenant du débordements des

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La desserte des terrains par les voies et réseaux

cours d'eau, ainsi que du ruissellement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les futures constructions du projet devront être réalisées en dehors des milieux exposées aux risques inondation les plus forts.

Par ailleurs, la prévention et l'information des risques inondations se concrétise par la définition d'un aplat cartographié en bleue dans les planches graphiques qualifiant les secteurs concernés d'inondables.

° Prendre en compte les risques d'incendie et feux de forêt

A l'instar de l'ensemble de la Corse, le risque incendie est omniprésent sur l'ensemble du territoire d'Oletta. L'urbanisation est donc particulièrement soumise à la prise en compte de cette composante. Bien qu'impossible à résorber totalement, plusieurs éléments concourent à le limiter considérablement.

- les espaces agricoles ouverts et entretenus jouent un véritable rôle de coupe-feu.
- la maîtrise de l'urbanisation diffuse limite l'exposition des biens et des personnes face au risque.
- l'entretien, l'aménagement et l'amélioration du maillage de voiries tant piétonne que routière évite l'enclavement de secteurs sensibles.

° Prendre en compte les risques submersion marine, mouvement de terrain et amiante environnementale

° Les capacités d'assainissement

La problématique de fonctionnement repose sur la prise en compte de la desserte des constructions potentielles et sur leur raccord au réseau d'assainissement collectif.

Les éventuelles installations individuelles devront répondre aux normes en vigueur et être contrôlées régulièrement.

° Assurer la perméabilité du quartier

Dans la perspective d'extension du quartier, il convient de s'attacher aux circulations et à la desserte interne.

Le quartier présente une ramification d'une multitude de chemins perpendiculaires à la RD82 irriguant les résidences individuelles.

Sur la base de ces cheminements existants, **un système de voirie en bouclage sera retenu pour l'aménagement.**

Le site de Castelluccio d'Oletta

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La desserte des terrains par les voies et réseaux

En relation directe avec la RD82, il est proposé de dessiner des axes parallèles qui parcourent le quartier de part et d'autre et en recul par rapport à la départementale.
Il s'agit d'saxes transversaux qui maillent l'intérieur des îlots.
Le lien à la RD82 s'effectuera à partir des entrées existantes ce qui permettra d'éviter de multiplier les accès sur la RD82.

En effet, il sera judicieux que le développement s'opère en évitant tout nouvel accès sur la route départementale. Il s'agira d'organiser les entrées/sorties de l'ensemble et non de chacune des parcelles.

La cartographie de l'O.A.P fait apparaître les tracés de principes des futures voies pour le développement urbain futur.

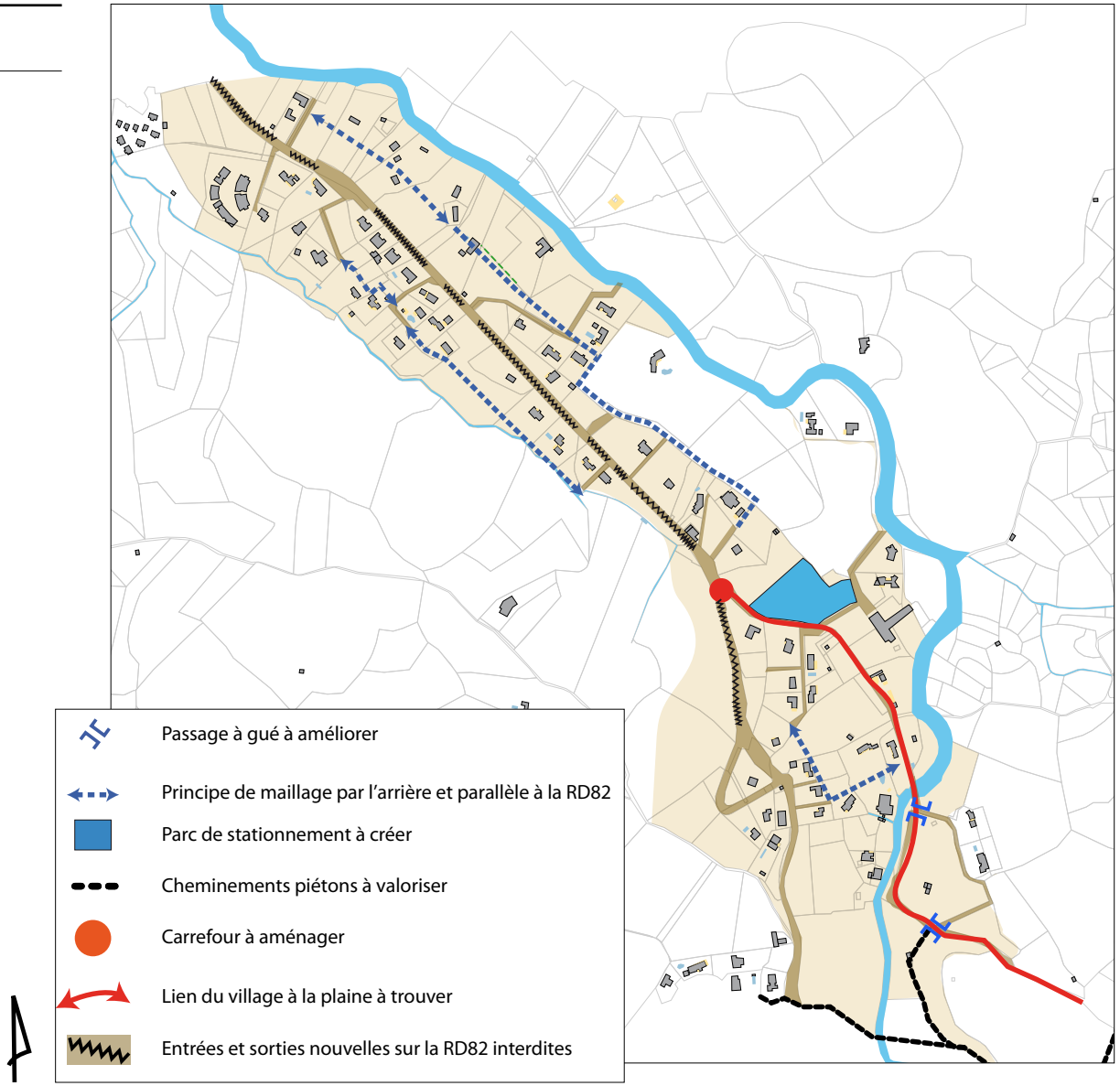
Le maillage urbain à long terme du quartier doit être anticipé en maintenant des opportunités de perméabilité.

° Nouer le quartier au village par des relations douces

Accompagnant l'organisation et la structuration du quartier, le développement de cheminements piétonniers aura pour base d'anciens sentiers existants à restaurer.

Il s'agit de prolonger et reproduire le principe des traverses du centre ancien qui descendent vers la plaine.

La mobilité à Castelluccio d'Oletta



Le site de Castelluccio d'Oletta

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La desserte des terrains par les voies et réseaux

° Mieux stationner

L'accessibilité au couvent et les nombreuses manifestations culturelles qu'il génère imposent une réflexion sur l'organisation du stationnement des véhicules.

La création du parc de stationnement à Cabanelle est liée aux évènements artistiques et culturels du couvent Saint-François.

Il est aussi lié au marché des producteurs qui a lieu de juin à septembre sur la place du couvent.
Face à la saturation du parc existant établi sur des terrains privés, la commune prévoit la création d'un parc de stationnement public permettant la canalisation des flux automobiles. Le parc n'a pas vocation à prendre la forme d'un espace bitumé dont les places seraient matérialisées.

Il s'agirait plutôt d'un dispositif saisonnier évolutif pour des manifestations ponctuelles et adapté au milieu environnemental (champs évoluant en parc).

Le projet d'élaboration du document d'urbanisme donne l'occasion de programmer une nouvelle aire qui canalise l'offre de stationnement.

Orientation n°3

Environnement

Rappel du contexte

Le rôle de l'OAP « Environnement »

L'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P) « Environnement » a pour objectif de traduire les objectifs environnementaux définis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et de renforcer l'opérationnalité des mesures visant à les mettre en œuvre.

L'objectif de l'O.A.P « Environnement » est de contribuer, par des orientations complémentaires à celles du règlement du P.L.U, à la mise en œuvre de la trame verte et bleue, au renforcement des milieux écologiques et à des projets d'aménagement et de construction plus vertueux sur le plan environnemental.

Un rappel des points clés du diagnostic

° La commune d'Oletta s'étend sur un territoire à la fois montagneux (Monte Zuccarello) jusqu'à des zones de piémont, et de vallée.

° Le réseau hydrographique du territoire présente une ramification assez réduite. Ce sont les fleuves de la Concia et de l'Aliso qui sont les plus représentatifs du réseau hydrographique de la commune. Les cours d'eau présentent des régimes hydrauliques torrentiels pouvant être à l'origine de crues très brusques et dévastatrices.
A l'échelle communale, la pression urbaine et les activités s'exercent de manière plus significative dans le sous-bassin versant de la rivière de la Concia.
La retenue d'eau est la propriété de l'Office Hydraulique de Corse, elle constitue une réserve complémentaire à l'alimentation d'eau potable de Saint-Florent en période estivale.

° Au regard de l'étendue du territoire et des différentes entités qui le composent, on retrouve également un patrimoine naturel riche et diversifié. La localisation géographique (montagne, plaine, coteaux...), l'intensité de l'urbanisation (espace urbain, périurbain, rural) ont conditionné les types de milieux (prairies, champs cultivés, forêts,...), et la biodiversité qui lui sont associés.

° Le territoire communal comprend deux ZNIEFF de type et est composé de deux zones NATURA 2000. Afin de matérialiser et prendre en compte cette richesse écologique, la commune d'Oletta, au travers de la réalisation de son PLU, défini la trame verte et bleue de son territoire.

° Le territoire d'Oletta offre deux facettes, l'une ancrée dans sa tradition rurale, et l'autre tournée vers le développement économique du bassin du Nebbio.

D'une part, le territoire rural se caractérise par la présence d'espaces à dominante naturelle, agricole ou forestière, où la par-

Orientation n°3

Environnement

Rappel du contexte

ticipation des milieux remarquables (inventoriés et protégés) est potentiellement forte ainsi que celle des milieux ordinaires (ni rares, ni menacés), qu'ils soient structurants ou simplement attractifs pour la biodiversité. Les zones agricoles constituent notamment une partie importante du territoire, si bien qu'ils donnent lieu à des enjeux spécifiques.

D'autre part, le développent périurbain, qui s'est développé de manière anarchique entre le village d'Oletta et le pôle touristique de Saint-Florent a entraîné la présence d'espaces, où la fragmentation des milieux et des territoires est forte.

Les barrières et obstacles sont bien évidemment d'ordre physique (urbanisation, infrastructures de transport...), mais ils peuvent être moins visibles (pollutions, climat, sur fréquentation...). Les cours d'eau sont peu nombreux, et souvent encaissés dans des fonds de vallée. Ils constituent des voies de circulation privilégiées pour la faune.

Sur le territoire, on relève des Espaces Straégiques Environnementaux. La vocation prioritaire de ces espaces est de contribuer au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques et de la qualité et de la diversité des paysages.

Les objectifs du PADD

Les orientations générales fixées par le PADD du PLU consistent à faire de la commune un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants.

Le développement du territoire doit allier l'accueil de nouvelles populations et son développement à la préservation de son patrimoine naturel et à la prise en compte des risques afin d'améliorer l'adaptation du territoire au changement climatique et le cadre de vie pour la population actuelle et future.

L'orientation du PADD «Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel» est déclinée en 4 objectifs :

- Préserver le milieu naturel et les continuités écologiques

- Améliorer la gestion des espaces naturels

- Prendre les dispositions nécessaires face aux risques naturels

- Gérer durablement les ressource

Orientation n°3

Environnement

Les enjeux

La présente O.A.P « Environnement » traduit sous forme d'orientations d'aménagement les grands objectifs du PADD.

La démarche à suivre pour chaque projet est la suivante :

1. Repérer l'emplacement du projet sur le règlement graphique, pour identifier le zonage et les règles associées à respecter, et si le projet se situe dans le périmètre d'une O.A.P sectorielle.

2. Consulter l'O.A.P thématique pour contrôler la compatibilité du projet. Le volet environnemental du projet devra respecter les différentes orientations de l'O.A.P « Environnement ».

Le projet devra donc être compatible avec l'ensemble des O.A.P thématiques applicables.

La présente O.A.P « Environnement » comporte deux volets :

• Un premier volet relatif aux continuités écologiques (trame verte, bleue et noire), comportant des orientations générales à l'échelle de la commune et des prescriptions spécifiques sur certaines parties du territoire ;

• Un second volet relatif aux enjeux liés aux ressources naturelles (eau, sol et énergie), visant à expliciter les enjeux de sobriété et de préservation de la ressource

VOLET 1 : Les continuités écologiques

La commune entend préserver le milieu naturel et les continuités écologiques au travers des actions suivantes inscites dans le PADD :

- Préserver les espaces de la trame verte et bleue

- Protéger les zones humides

- Remettre en bon état la fonctionnalité et les continuités écologiques

- Préserver les espaces naturels les plus menacés définis par les Espaces Stratégiques Environnementaux

- Définir des limites franches entre les espaces urbanisés et les espaces naturels les plus importants

La présente O.A.P vient rappeler et compléter es outils de protection et de valorisation des continuités écologiques du P.LU.

Environnement

Les continuités écologiques

Concernant la préservation des espaces de la trame verte et bleue

Les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques terrestres bénéficient d'une protection visant leur préservation au regard de leurs enjeux écologiques.

° Les ensembles auxquels ils appartiennent bénéficient majoritairement d'un classement A ou N :

- Les réservoirs de biodiversité terrestres sont des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et des équilibres biologiques. Au sein de ces réservoirs, les espaces les plus importants sont qualifiés de « cœur de biodiversité ». Ils concernent notamment le site Natura 2000 de la basse vallée de l'Aliso, les ZNIEFF présentes sur le territoire (basse vallée de l'Aliso et de Poggio, grottes de St Florent et Castiglioni 3 et Vallée de l'Aliso)

- Les corridors écologiques terrestres assurent des connections entre des réservoirs de biodiversité et offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les principales continuités écologiques prennent en compte le cours d'eau permanent de la Concia et la végétation associée ainsi que ses zones d'expansion de crue; les grands ensembles forestiers et boisés, les haies bocagères, les continuités agricoles et franges boisées pénétrant ou ceinturant le tissu urbain.

° Les coeurs de biodiversité et les corridors écologiques terrestres sont assortis et complétés par d'autres prescriptions graphiques suivantes :

- Les éléments structurants tels que les îlots de végétation, parcs et jardins d'agréments, haies, murets de pierres sèches... sont identifiés comme Eléments paysagers à protéger

- Les limites extérieures des espaces artificialisés présentant des enjeux de biodiversité et soumises à des pressions anthropiques ou urbaines. (Cf. ci-après la préservation des espaces naturels les plus menacés sont définis par les Espaces Stratégiques Environnementaux)

- L'espace naturel entre le village et Castelluccio (chênaie de Cabanelle) et la grande naturalité des espaces boisés aux abords d'A Croce (maquis haut) sont définis en Espaces Boisés Classés (E.B.C)



Environnement

Les continuités écologiques

° Mener une réflexion sur la réduction de la pollution lumineuse afin de protéger les espèces nocturnes.

La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

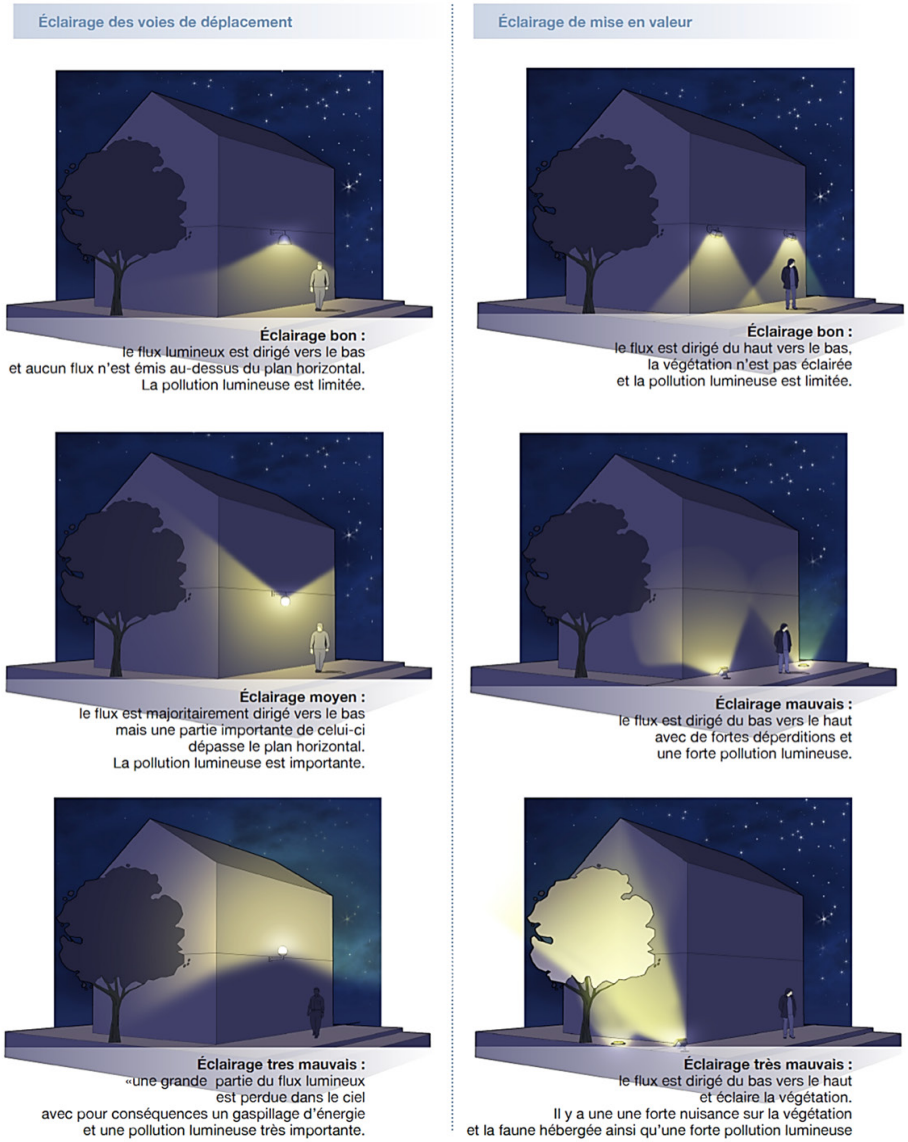
Ainsi, il s'agira notamment :

- D'orienter la lumière avec un angle de projection limité afin de réduire les diffusions inutiles.

- De privilégier une teinte jaune/orange d'éclairage, sans émission dans le spectre bleu comme l'utilisation de LED ambrée à spectre étroit par exemple.

- D'adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.

- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non éclairée)



Environnement

Les continuités écologiques

° Poursuivre les mesures du Document d'objectifs Zone Spéciale de Conservation N° FR9400601 Natura 2000 «Aliso-Oletta»

La Zone Spéciale de Conservation N°FR9400601 «Aliso-Oletta» représente une superficie de 392,19 hectares. Elle a été proposée comme Site d'Importance Communautaire, au titre de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite Directive «Habitats», en décembre 2005. La désignation de cette zone en tant que Site d'Importance Communautaire (SIC) fut établit sur la base de la présence de nombreuses espèces de chiroptères d'intérêt communautaire inscrites à l'Annexe II de la Directive «Habitats» sur ce site et notamment dans les grottes de Castiglione.
Elles font donc l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

Ce site d'intérêt est compris dans le réservoir de biodiversité identifié sur la commune d'Oletta.
À ce titre, des actions identifiées par le DOCOB sont reprises dans les orientations proposées pour cet espace :

° Garantir la bonne qualité des eaux et des cours d'eau du site de l'Alisu en application les mesures du SDAGE de Priorité Corse au bassin versant de l'Aliso. A ce titre, il conviendra d'acquérir des connaissances sur les pollutions et les pressions de pollution en général, rechercher les sources de pollution par les substances dangereuses et supprimer les rejets d'activités vinicoles et/ou de productions agroalimentaires

° Mettre en place en place des Mesures Agro-Environnementales Territorialisés (MAET) adaptées au maintien de conditions trophiques pour les chiroptères. Il s'agit alrs de maintenir une mosaïque de milieux de type bocager alternant zones de pâture, de haie arborée, de maquis, de landes et de pré-bois

° Faire figurer la forêt alluviale des des rives de l'Aliso dans le futur PLU rives de l'Aliso au titre des Espaces Boisés Classés

Environnement

Les continuités écologiques

Concernant la protection des zones humides

Le caractère végétalisé des abords des cours d'eau doit être maintenu au titre de la trame verte et bleue.

- Les ripisylves des cours d'eau ci-dessous sont à conserver au moins dans leur épaisseur et linéaire actuel :

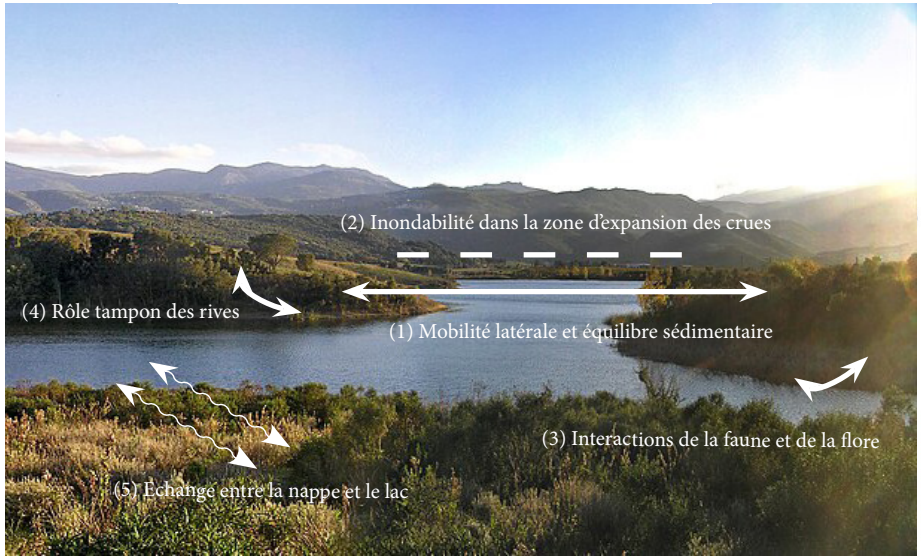
° ruisseau de Lenza Longa
° le fleuve Alisu
° ruisseau La Concia

Ainsi, leurs abords sont à maintenir non-imperméabilisés afin de préserver une zone tampon e un espace de bon fonctionnement écologique. Cet espace de bon fonctionnement doit être à minima de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau depuis le haut de la berge actuel, en cohérence avec la topographie.

L'espace de bon fonctionnement écologique : c'est l'espace nécessaire à un cours d'eau pour bien as- surer ses diverses fonctionnalités comme l'écoulement des eaux en crue et dissipation de l'énergie hydraulique, l'équilibre sédimentaire (processus d'érosion, de transport et de dépôt), les échanges entre la nappe, les zones humides et le cours d'eau, la vie et la libre circulation des organismes aquatiques et terrestres associés, l'épuration des eaux, le cadre de vie, etc.

- Le lac de Padula, halte migratoire de l'avifaune notamment, doit faire l'objet d'une protection particulière avec un classement en cœur de biodiversité de la trame verte et bleue.

Exemples de fonctions d'un cours d'eau à l'espace de bon fonctionnement préservé



Exemple de fonctions :
(1) morphologique
(2) hydraulique
(3) biologique
(4) biogéochimique
(5) hydrogéologique

Environnement

Les continuités écologiques

<u>Concernant la remise en bon état la fonctionnalité et les continuités écologiques</u>

Certaines continuités écologiques apparaissent dégradées. Il est important de les localiser afin d'apporter des solutions de restauration.

Il s'agit spécifiquement des cours d'eau qui traversent les zones urbanisées de la plaine de la Concia dont les écoulements sont canalisés et les berges modifiées. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.
L'altération concerne aussi les milieux ouverts et semi-ouverts des espaces jardinés grignotés progressivement par la reconquête du maquis.

° La conservation des espaces jardinés en tant que milieu naturel spécifique devra faire l'objet d'une attention particulière afin de maintenir leur richesse écologique.

Afin de faciliter cette gestion des milieux en cours de fermeture, des obligations réelles environnementales pourront être mises en place (Article L. 132-3 du code de l'environnement), **et ce en lien avec la commune ou la communauté de commune.**

Les obligations réelles environnementales (ORE) sont un dispositif foncier de protection de l'environnement.

Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.
À titre d'exemple, le maintien des jardins traditionnels sur des parcelles privées en cours de fermeture pourrait faire l'objet d'une ORE, et ce en lien avec la commune.

<u>Concernant la préservation des espaces naturels les plus menacés définis par les Espaces Stratégiques Environnementaux</u>

Le P.L.U d'Oletta a délimité les ESE de son territoire dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC.
Les Espaces Stratégiques Environnementaux présentent des enjeux de biodiversité. Ces espaces sont notamment soumis à une pression anthropique ou urbaine.

A Oletta, les Espaces Stratégiques Environnementaux marquent les limites extérieures de ces espaces artificialisés.
La délimitation des espaces stratégiques environnementaux correspond aux espaces :

Environnement

Les continuités écologiques

° en continuité des espaces remarquables ou caractéristiques au-delà de la commune littorale de Saint-Florent;
° sur le corridor écologique au Sud de Saint-Florent;
° au pied du village d'Oletta.

Ces espaces sont à préserver pour contribuer au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue.
La préservation se matérialise par la définition d'une zone naturelle indicée mettant en valeur leur rôle écologique.

<u>Concernant la définition des limites franches entre les espaces urbanisés et les espaces naturels les plus importants</u>

° Pour les espaces urbains au contact des zones naturelles, des cœurs de biodiversité ou des franges périphériques des espaces stratégiques environnementaux, l'objectif est de respecter deux principes :

- Le maintien d'espaces de respiration, d'espaces paysagers dans les différents pôles urbains mais également dans les extensions éventuelles (ex : maintien d'un espace tampon le long de la RD82)

- L'instauration de lisière naturelle par des bandes enherbées et des plantations arbustives à adapter (milieux boisés, ouverts, humides, aquatiques) et du risque naturel (zone tampon vis-à-vis des feux de forêt par exemple).

Ainsi :

• la lisière des zones devra être travaillée en épaisseur et en appliquant la stratification de la végétation.

• la lisière sera composée d'un ourlet herbacé et d'une ceinture arbustive, permettant la transition entre des végétations de différentes natures et propriétés écologiques.

° De la même façon, la bonne gestion des limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles passe par la préservation ou le renforcement de la trame végétale existante : continuités des haies et des alignements d'arbres du faciès bocager, préservation des murets de pierres sèches (accueillant potentiellement diverses espèces, reptiles notamment)

VOLET 2 : les ressources naturelles

Les orientations portées par le projet de territoire en terme de gestion durablement les ressources sont :

- Continuer à protéger et restaurer les ressources en eau

- Veiller à l'économie des énergies

- La gestion des déchets

<u>Concernant la ressource en eau</u>

La gestion locale de l'eau répond à plusieurs objectifs :

- Limiter les rejets devant être pris en charge dans le réseau public d'assainissement, par une gestion à la source des pluies courantes,

- Limiter les pollutions des sols et des milieux dues aux eaux de ruissellement ;

- Mieux intégrer les risques d'inondation;

- Concourir au rafraichissement d'été et améliorer le confort urbain ;

- Contribuer à la renaturation des espaces et au renforcement de leur caractère écologique.

La perméabilité des sols est primordiale pour permettre la gestion locale de l'eau et concourir à la résilience du territoire vis-à-vis des événements climatiques notamment.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et à favoriser leur désimperméabilisation.
Les espaces de pleine terre où l'eau peut s'écouler doivent être privilégiés.

Lorsque l'artificialisation des espaces extérieurs est rendue nécessaire par la nature du projet, le type de revêtement sera adapté aux usages qui s'y rapportent.
Les matériaux de sols seront systématiquement choisis en prenant en compte leur porosité et perméabilité. Cette orientation est également applicable aux projets de requalification de voirie qui doivent systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Exemples de mise en œuvre :

- *Les allées piétonnes ne nécessitent qu'une faible artificialisation du sol. Les matériaux retenus seront par exemple : les pavés à joint enherbés, les dalle en pas japonais, le sable stabilisé, le platelage bois, les traverses, etc.*

Environnement

Place pavée à Costa



• *Le revêtement des voies de desserte et des espaces de garage extérieurs sera adapté à la régularité et l'intensité de l'usage. Des matériaux semi-perméables comme le béton poreux, les dalles alvéolaires ou les voies en passe-pieds sont adaptés à un trafic périodique.*

Stationnement de la Pinède à Calvi



Afin de permettre **l'infiltration des eaux**, il est nécessaire d'intégrer à la conception du projet les modalités d'écoulement, d'infiltration et les zones **de stockage des eaux pluviales.**

La gestion des eaux de pluie sera liée à des objectifs autant paysagers qu'écologiques, adaptés à la topographie du terrain (sens de l'écoulement des eaux), la composition des sols, leur perméabilité et à la végétation. Elle s'appuie sur trois principes d'aménagements : le cheminement des eaux pluviales en surfaces, l'apport ponctuel dans des micro-zones d'infiltration (noues, espaces verts en creux, jardins de pluie, parking, toiture ou parvis végétalisés) et la récupération des eaux de pluie.

Exemples de mise en œuvre :

• *Les dispositifs d'infiltration comme les noues et les jardins de pluie permettent d'infiltrer et de stocker l'eau excédentaire du terrain. Ils présentent un intérêt autant paysager qu'écologique, car ils concourent à réduire les risques d'inondation des espaces et à protéger, développer la biodiversité végétale et renforcer les continuités écologiques.*

• *Des citernes de récupération des eaux de pluie permettent de réutiliser l'eau pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable. Ainsi, il est fortement recommandé d'intégrer pour toute nouvelle construction une citerne souple enterrée ou intégrée dans un vide sanitaire (maison ou terrasse)*

Environnement

Talweg permettant le ruissellement des eaux



Concernant l'économie des énergies

Le bioclimatisme a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables.
Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : relief, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc. `
L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

La conception bioclimatique consiste notamment à tirer le meilleur parti de son environnement « climatique »,**. En hiver,** le bâtiment doit maximiser la captation de l'énergie solaire et **en été** inversement, le bâtiment doit se protéger du rayonnement solaire et évacuer le surplus de chaleur.

Dans tout projet, l'application des principes du bioclimatisme doit être recherchée pour optimiser les capacités de captation de chaleur et de rafraichissement naturels de la construction.

Exemples de mise en œuvre :

Pour l'été :

- *Utiliser des matériaux ou des revêtements de couleur claire pour les dalles et les pavés pour le sol, le bois et les bétons pour les constructions qui stockent moins de chaleur que des matériaux sombres et permettent d'atténuer l'effet de réchauffement urbain.*

- *Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux et gérer localement les eaux de pluie courantes pour rafraichir l'espace par évapotranspiration.*

En plus du choix de matériau, le concepteur dispose de solutions pour garantir le rafraichissement du bâtiment :

- *Implanter le bâtiment en tenant compte de son*

Les ressources naturelles

orientation.

- *Privilégier la ventilation naturelle (logements traversants ; baies ouvrables dans les immeubles de bureaux…).*

- *Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les espèces à feuilles caduques pour augmenter la luminosité en hiver).*

- *Intégrer des dispositifs de protection contre le rayonnement devant les baies vitrées (amovibles en hiver).*

Pour l'hiver :

- *Privilégier les matériaux à forte inertie comme les pierres poreuses, la terre cuite, qui restitueront au fur et à mesure la chaleur stockée.*

- *Utiliser les surfaces de toiture exposées en été pour recevoir des panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude, et prenant en compte les enjeux patrimoniaux du site .*

- *Végétaliser les toitures pour en renforcer l'isolation thermique.*

Concernant les énergies solaires

L'énergie solaire est avantageuse car illimitée. Des équipements captent la chaleur et la lumière de manière dite « passive » (fenêtres) ou « active » (panneaux photovoltaïques, capteurs, etc.).
Les toitures disposant d'un niveau d'ensoleillement suffisant peuvent être équipées de dispositifs captant son énergie :

- Solaire photovoltaïque : les panneaux servent à convertir l'énergie solaire en électricité (production annuelle jusqu'à 4000 kWh/an) ;

- Solaire thermique : les capteurs solaires permettent la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. Il existe plusieurs types de systèmes thermiques : chauffe-eau solaire individuel (production annuelle de 150 à 300 kWh/m^2), Système Solaire Combiné (production annuelle de 400 kWh/m^2).

Les panneaux et capteurs solaires doivent s'intégrer doit assurer une cohérence avec le caractère général du paysage et des constructions environnantes.

Il est nécessaire de veiller dans les espaces patrimoniaux et de caractère doivent veiller à l'intégration visuelle des dispositifs dans l'environnement bâti et non bâti. Il s'agira notamment de préserver les toitures traditionnelles, en particulier celles

Les ressources naturelles

constituées de matériaux anciens, de toute intervention qui modifierait leur identité architecturale
(voir le guide de l'insertion architecturale eet paysagère des panneaux solaires ://https://www.culture.gouv.fr/thematiques/monuments-sites/ressources/les-guides-guides-techniques-fascicules-et-manuels/guide-de-l-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires).

La position des équipements, notamment des équipements disposés sur les toitures, devra s'intégrer aussi en fonction de la pente du toit, du parallélisme des constructions et des ouvertures présentes (fenêtres, portes, etc.).

Par ailleurs, pour les bâtiments non résidentiels, les nouvelles constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou végétaliser leur toiture (article L171-4 du code de la construction et de l'habitation).

Cette obligation s'applique :

- Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

- Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

Ces obligations sont réalisées sur une surface au moins égale à 30 % de la surface de toiture du bâtiment construit ou rénové à compter du 1er janvier 2024, à 40 % à compter du 1er juillet 2026, et à 50 % à compter du 1er juillet 2027.

Ferme photovoltaïque sur toiture de l'AFPA de Corte

