



Etude de discontinuité Loi Montagne de la zone de «A Chjalza»

(article L 122-5 du Code de l'Urbanisme)

PRESCRIPTION PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE **17 FEVRIER 2015**

ARRET PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE **15 DECEMBRE 2019**

ENQUETE PUBLIQUE **DU 12 NOVEMBRE AU 17 DECEMBRE 2020**

APPROBATION PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE **12 JUIN 2021**

ET EXECUTOIRE LE

Contexte de l'étude

La commune d'Urtaca a missionné le groupement de BET Urba-Développement, Ca' architectes, Visu environnement et Urba Earth pour réaliser ce dossier de présentation en vue d'exposer à l'ensemble des acteurs institutionnels et de l'aménagement du territoire, l'opportunité de voir apparaître sur le périmètre communal, une nouvelle zone à urbaniser (1AUC «A Chjalza») en discontinuité de la zone urbaine du village dans le but d'y développer de nouveaux logements et des activités locales.

Le secteur « A chjalza » étant situé en discontinuité de l'urbanisation existante au sens de l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme, la présente étude est réalisée en application des dispositions de l'article L.122-7 du-dit code. Elle a été présentée à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites sous une forme plus dense au niveau du diagnostic et a reçu un avis favorable de cette commission.

Le présent dossier, sur recommandations de la MRAE, a été allégée des éléments figurant déjà au diagnostic.

Rappel : l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme

«Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude»

Au terme de ces dispositions, il peut être dérogé au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante dès lors qu'il est justifié, en fonction des spécificités locales, que le projet est compatible :

- avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières**
- avec les objectifs de préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel**
- avec la protection contre les risques naturels »**

Contenu

Quelques rappels du diagnostic, du PADD, du rapport de justifications.....	4
Objectifs de la zone « A Chjalza »	6
Une zone 1AUc : un dispositif réglementaire adapté pour la Commune	12
Un dispositif cohérent pour le secteur « A Chjalza »	13
Au regard des réseaux	13
Au regard de la protection des terres agricoles	14
Au regard des risques naturels	15
Au regard des risques naturels	15
Au regard de l'instauration d'un droit de préemption urbain	15
« A Chjalza » : une discontinuité toute relative et une compatibilité	16
Par l'intégration paysagère :	16
Par son périmètre	28
Par son intégration architecturale	28
Par la vocation du site	32
Par le fonctionnement du site	32

Quelques rappels du diagnostic, du PADD, du rapport de justifications

La Carte Communale d'URTACA a été approuvée le 10 avril 2011 et rendue exécutoire par arrêté préfectoral n°2011160.006 du 9 juin 2011.

Après presque 4 ans d'approbation, il est apparu nécessaire de basculer sur un Plan Local d'Urbanisme permettant d'intégrer et de concilier le développement de la Commune dans le contexte régional (PADDUC) et intercommunal.

Par ailleurs, la commune est régulièrement saisie de demandes relatives aux disponibilités de terrains constructibles. Or, les terrains actuellement englobés dans la zone U, relèvent tous de propriétés de particuliers qui, pour la plupart, ne souhaitent pas vendre, préférant réserver ces terrains à leurs descendants.

Afin de faciliter l'accession à la propriété et fixer ainsi une nouvelle population, la Commune a proposé d'ouvrir à la constructibilité certains terrains communaux en les incorporant dans la zone U de la carte communale. Une modification de la carte communale a été réalisée en 2015 et 3 terrains communaux ont été vendus à des personnes de la Commune pour construire des résidences principales. Les permis de construire sont actuellement en cours.

De plus, après un recensement des terrains communaux présentant une possibilité de construction, il est apparu que les parcelles communales restantes classées en zone U ne sont pas aménageables en raison d'une topographie trop prégnante.

Aujourd'hui, la Commune d'Urtaca doit faire face à la réalité suivante :

- **une rétention foncière importante avec une faible consommation foncière sur la carte communale actuelle**
- **un développement démographique constant (+ 20 habitants en 4 ans)**
- une difficulté pour les balanins face à la pression foncière sur le littoral
- l'absence d'hébergement à la nuitée susceptible de générer une activité complémentaire au village et par voie de conséquence un tissu économique faible

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) propose une vision du territoire communal très offensive en matière de développement durable et de protection/ développement des espaces agricoles et naturels.

Ainsi, en 2015 une station de traitement des eaux usées (STEP 650 eh et extension

du réseau, 883 000 euros HT) a été construite.

Sa particularité est de fonctionner en lits plantés de roseaux. Depuis sa mise en service en 2016, a été engagé, à l'initiative, de la Commune un projet agricole pilote, avec une irrigation issue de la réutilisation des eaux usées traitées (REUT). Ce projet innovant, à vocation agricole, consiste à récupérer l'eau de la STEP, la pomper, la stocker, et finalement irriguer en gravitaire 3 ha d'oliviers sur une parcelle communale.

Cette oliveraie participera de manière pédagogique à la conduite d'une exploitation agricole, et à une reconquête d'une culture abandonnée dans un territoire ayant bâti, par le passé son développement économique et agricole autour de cet arbre devenu emblématique de la Balagne.

Dans le même esprit de préservation/valorisation de notre patrimoine naturel et bâti a été réhabilitée une vieille fontaine, construit un four communal et aménagé un espace de convivialité autour de ce nouvel équipement. A été organisé, également, un petit système de transport partagé qui permet à des personnes ne disposant pas de voiture individuelle de se déplacer aux centres urbains les plus proches, Ponte-leccia et L'Île Rousse.

La gestion des déchets verts et des bio-déchets mise en place obéit à la même logique de développement durable et aboutira à leur utilisation comme engrais dans les jardins potagers après compostage et transformation.

Enfin, depuis juin 2017, les collègues maires des communes voisines, de Lama, de Novella et de Pietralba ont été sollicités afin d'établir sur ce territoire élargi : un Document d'objectif agricole et sylvicole (DOCOBAS). Ainsi, ce projet de dimension micro-régionale aboutira à la mise en œuvre effective d'un processus de mobilisation et de viabilisation des zones agricoles. La protection des terres agricoles et pastorales doit en outre s'accompagner d'initiatives réelles et efficaces en matière de mobilisation et d'aménagement du foncier rural et forestier. Les Communes de Lama et Pietralba ont accepté l'élaboration du DOCOBAS et la maîtrise d'œuvre déléguée à la Commune d'Urtaca.

L'ensemble de ces réalisations et projets s'articule dans Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU qui précise :

« La volonté communale est d'accompagner la croissance démographique d'Urtaca, en intégrant la nécessité de participer à l'accueil de résidences principales tout en respectant les prescriptions de la Charte Paysagère du Pays de Balagne, les éléments du Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale du Pays de Balagne en cours d'élaboration et le PADDUC approuvé.

Pour cela, la municipalité a fait le choix de retenir, à l'horizon 2030, une hypothèse de croissance démographique soutenue et échelonnée dans le temps, correspondant à 3 à 5 logements /an. Ainsi, pour les 15 prochaines années, la population pourrait être de 300 habitants, soit une augmentation d'environ 70 habitants. En tenant compte de la taille des ménages actuelle (2,10) et estimée en 2030 (2,21), la commune aura donc besoin d'environ 30 à 40 logements supplémentaires en 15 ans. »

Objectifs de la zone « A Chjalza »

Dans son PLU, dont le PADD est l'expression, la Commune d'Urtaca souhaite apporter une réponse tant aux besoins en logement en étant élément moteur que dans le domaine du développement économique. L'extension du cimetière avec notamment le renforcement des réseaux permettra de l'intégrer en une seule entité physique avec le village.

Ainsi, sera créé un secteur mixte Activité/ logements au lieu-dit «A Chjalza» :

- **Pour les propriétaires : permettre la construction de 4 à 6 villas individuelles**
- **Pour la Commune : construire 2 volumes de maisons jumelées représentant 4 logements en accession à la propriété**
-
- **Développer un projet d'hôtellerie de 10 chambres. Ce projet d'hôtellerie permettra de générer quelques emplois permanents au village, ainsi qu'une activité sociale et économique.**



An aerial photograph showing a road intersection in a rural area. A main road runs vertically through the center, with a smaller road branching off to the right. To the right of the intersection, there is a large, cleared area of light brown soil, identified as a gravel pit. The surrounding landscape is a mix of green fields, dense forests, and some small buildings. Red arrows and lines point from text labels to the road intersection and the gravel pit.

Entrée sur la route du village depuis la Balanina

Exploitation de gravats

de la commune d'Urtaca



Vue aérienne du secteur A chjalza

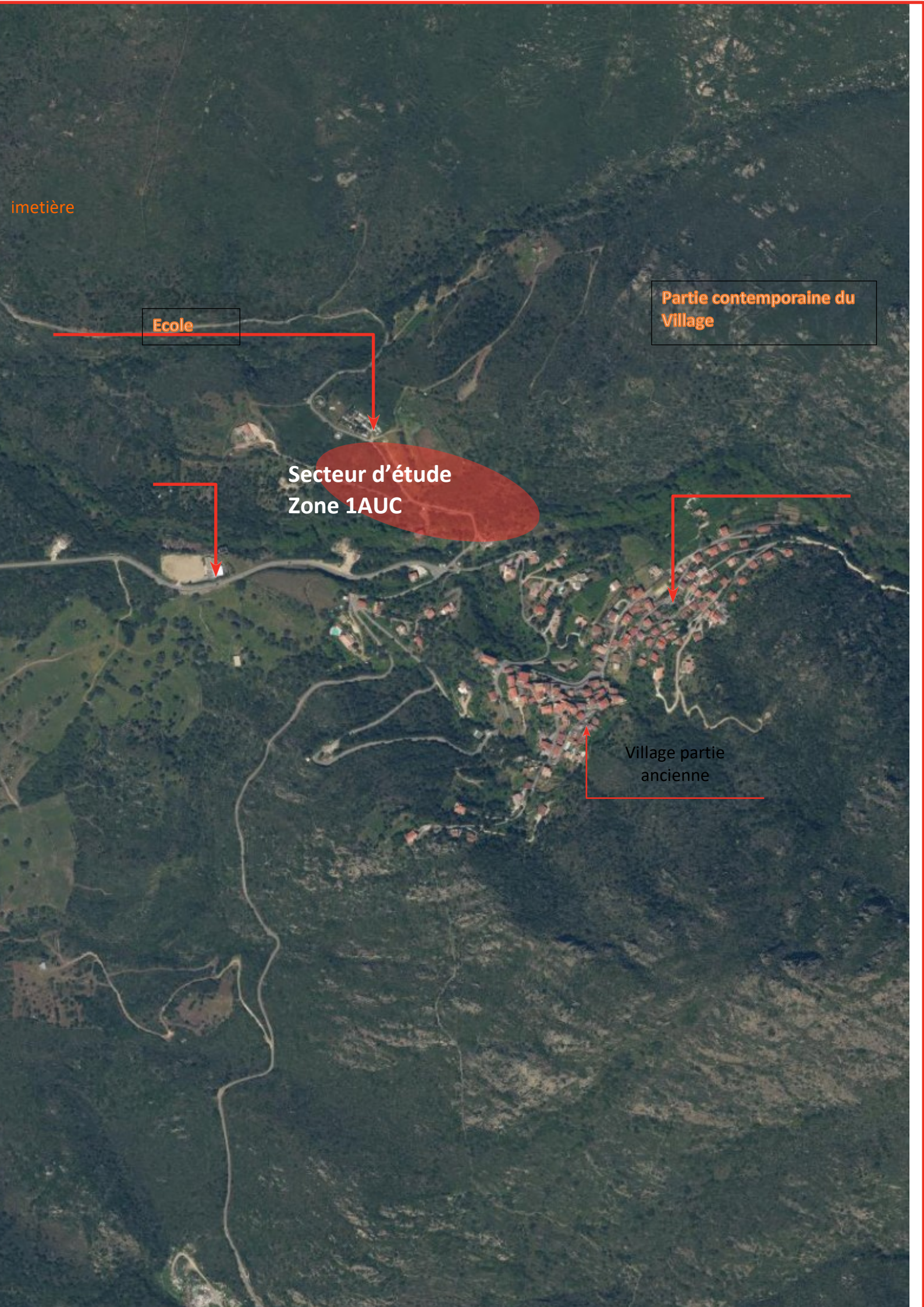
imetière

Ecole

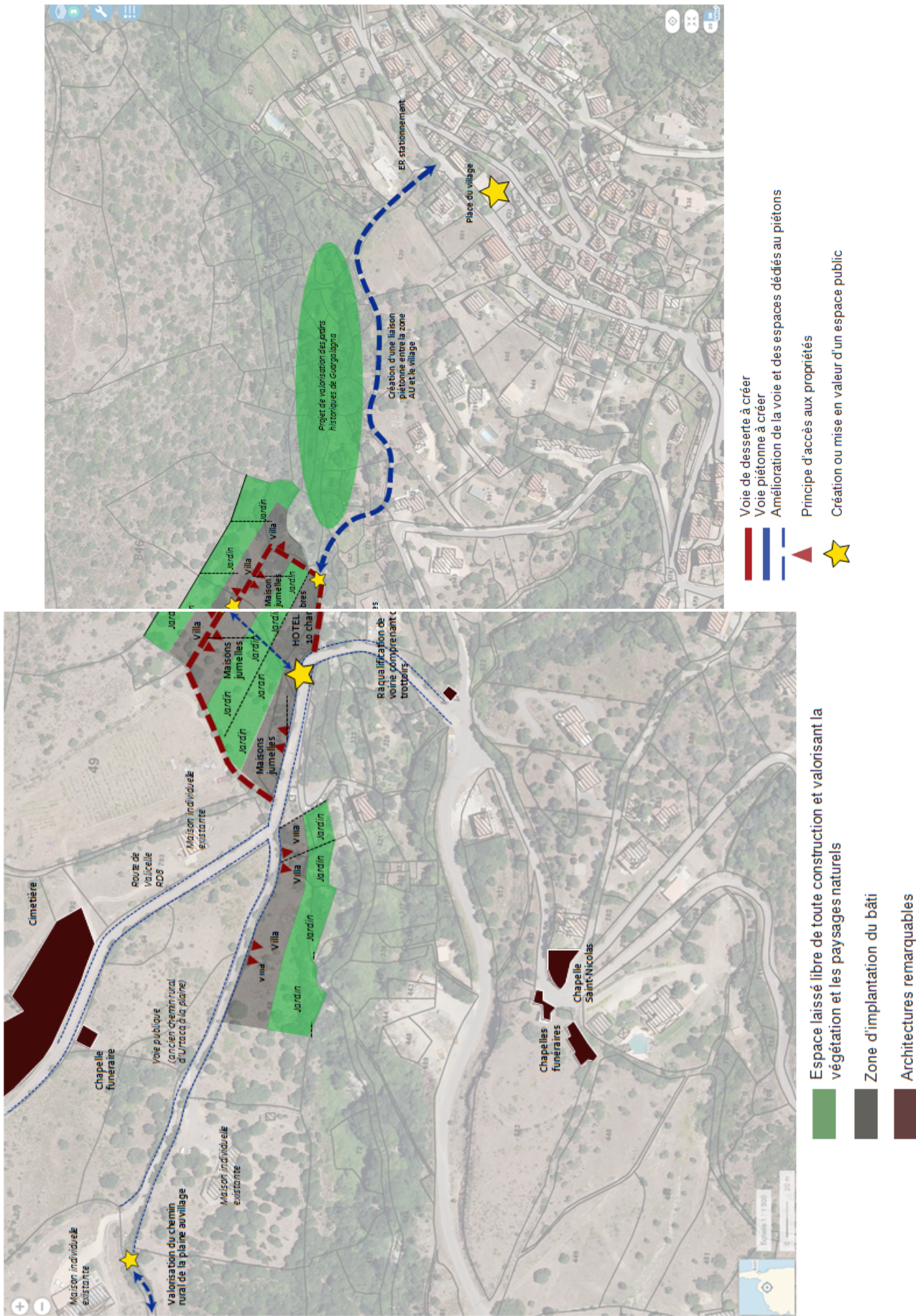
Partie contemporaine du Village

Secteur d'étude
Zone 1AUC

Village partie
ancienne



La Zone 1AUC de «A Chjalza» : le schéma de l'OAP



Une zone 1AUc : un dispositif réglementaire adapté pour la Commune

La mise en œuvre de la zone 1AUc est particulièrement adaptée à la situation actuelle.

La commune a engagé une discussion avec les propriétaires des terrains concernés mais, à ce jour, n'a pas formalisé de cession. Il s'agit donc, par la mise en œuvre d'une zone 1AUc, de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains à la réalisation des réseaux Eau et Assainissement ainsi qu'à la finalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

En effet, les zones d'urbanisation future (zones AU) sont des zones pour l'instant naturelles mais vouées à l'urbanisation dès lors qu'elles seront équipées (voirie, eau, électricité, assainissement, défense incendie...).

Conformément aux dispositions de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme :

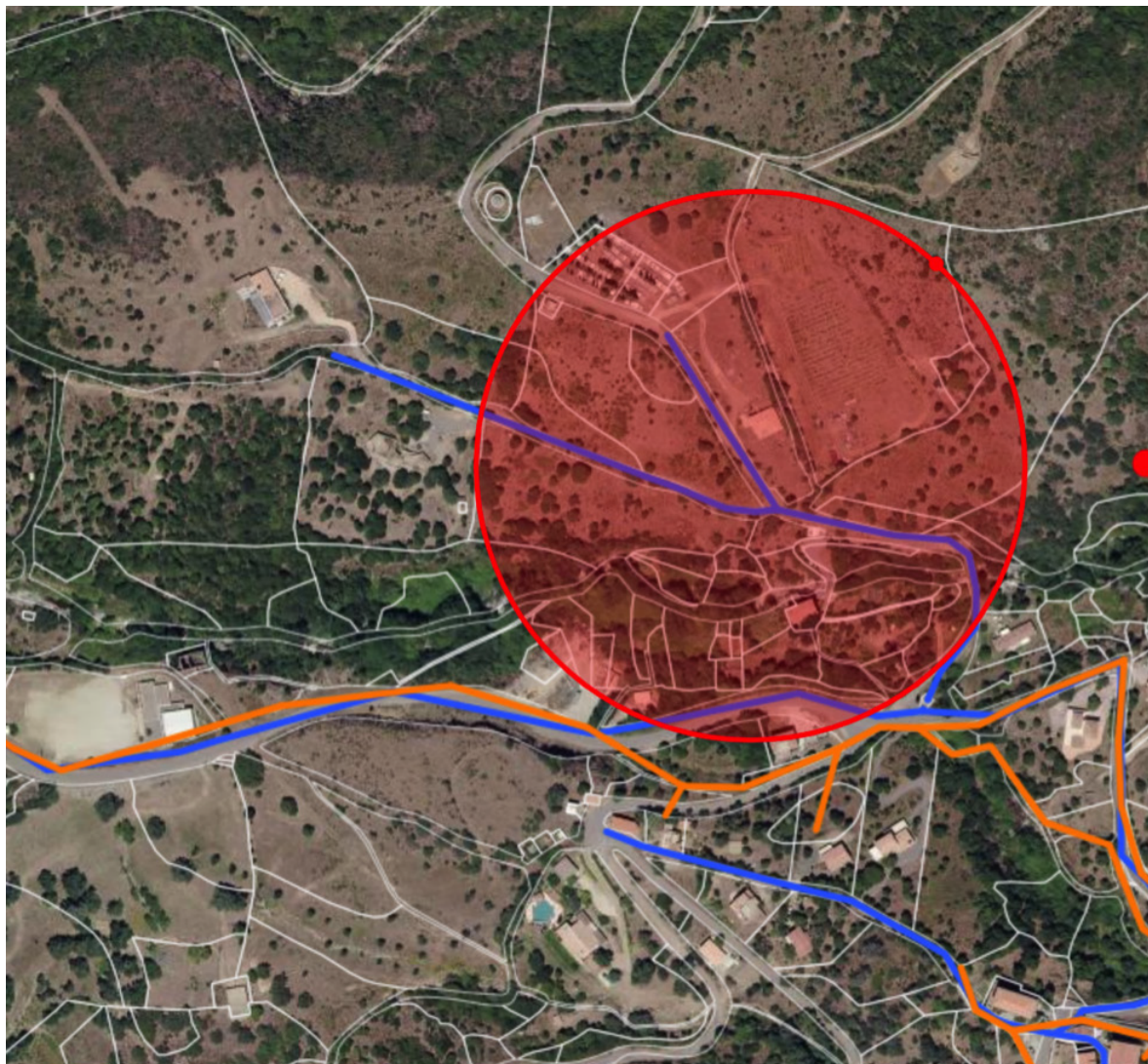
“Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.”

Si, à la périphérie de la zone existent des réseaux suffisants (compte tenu, par exemple de la capacité de la station de traitement pour un réseau d'assainissement, de l'alimentation en eau potable, ...), la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone. Si les réseaux n'existent pas encore (ou si leur capacité est insuffisante) à la périphérie de la zone AU, celle-ci demeurera fermée à l'urbanisation, dans l'attente de son équipement et pourra être ouverte lors d'une procédure de révision du PLU ou d'une simple modification.

Un dispositif cohérent pour le secteur « A Chjalza »

En application des dispositions de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme

Au regard des réseaux



Etat des réseaux (Eau potable en bleu, assainissement en orange)

Les terrains sont desservis en eau potable mais non en assainissement collectif.

Celui-ci se trouve en périphérie immédiate de la zone 1AUc. Toutefois, la Commune veut imposer un raccordement à la station d'épuration créée pour 650 équivalents usagers (rappel de la population annuelle : 267 habitants). La condition d'ouverture à l'urbanisation sera donc le raccordement au réseau collectif d'assainissement (170 mètres environ).

Pour les zones qui disposent à leur périphérie immédiate des équipements suffisants pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la zone, « des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en [définissent] les conditions d'aménagement et d'équipement » et « les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement » ;

Concernant la zone AU dotée d'équipements de dimension suffisante, l'article R. 151-20, comme l'ancien article R. 123-6, alinéa 2, distingue clairement les « conditions d'aménagement et d'équipement » du secteur, des modalités de son urbanisation au sens « procédural » du terme (à savoir soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone).

Selon les dispositions de l'article R. 151-20, des constructions peuvent être autorisées dans une zone AU « souple » lorsque « des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement ». Cette rédaction est sensiblement différente de celle de l'ancien article R. 123-6 qui prévoyait que « les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ».

Ces conditions d'aménagement et d'équipement ont trait par exemple au schéma d'aménagement du secteur, aux règles à respecter concernant l'implantation des constructions, leur hauteur ou leur aspect.

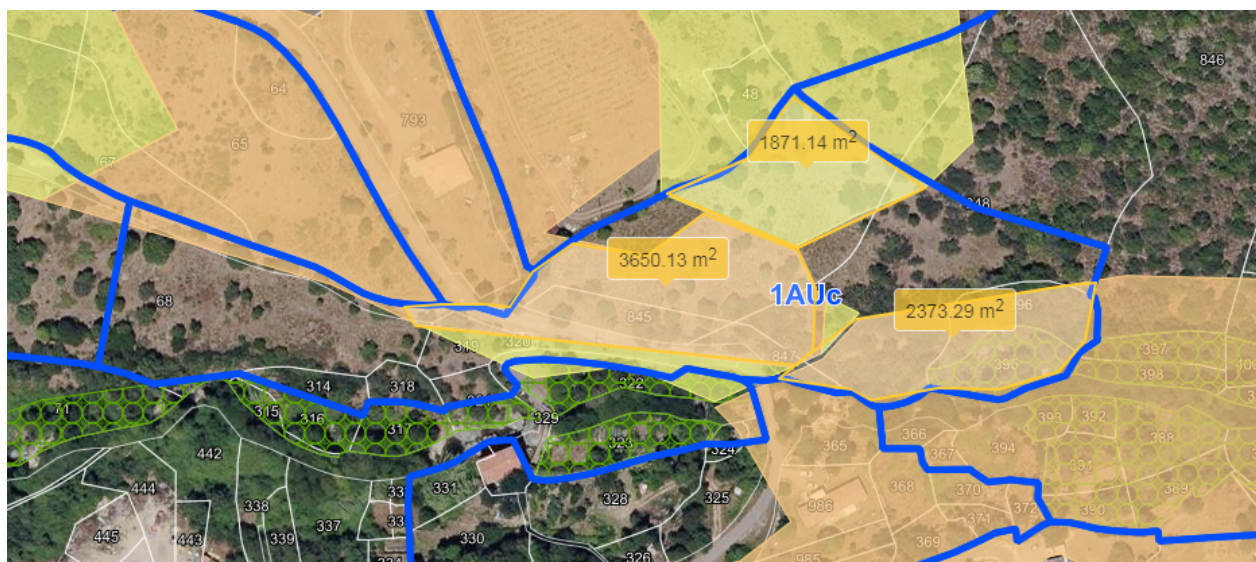
Au regard de la protection des terres agricoles

Il est important, ici, de souligner que la Commune a initié une démarche d'élaboration, en 2017, d'un DOCOBAS. Dans ce cadre, un recensement agricole a été effectué et une enquête auprès des exploitants diligentée.

Afin d'améliorer la pertinence de la politique agricole à mettre en oeuvre, il est apparu préférable d'associer les communes voisines de la Vallée de L'Ostriconi : Lama et Pietralba. Ce DOCOBAS est actuellement en cours d'élaboration.

Au titre du PADDUC, il appartient à la commune d'identifier 300 hectares en Espace Stratégique Agricole. La Commune, dans l'attente du DOCOBAS, en propose 369.6 hectares ;

Après report des critères du PADDUC servant à délimiter les ESA et les ERPAT, il apparaît un impact de 1871 m² sur les ESA, et 5020 m² sur les ERPAT;



L'impact sur les ESA est donc très limité et doit s'apprécier au regard de la politique agricole communale (DOCOBAS, réutilisation de l'eau de la Station d'Épuration, plantation d'une oliveraie..).

La prise en compte de l'agriculture dans le projet de PLU a été appréciée à l'échelle de l'ensemble du territoire avec la mise en perspective du zonage agricole avec les potentialités agricoles identifiées par le PADDUC.

Au regard de ces différents éléments, le projet communal apparaît parfaitement compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Au regard des risques naturels

La Commune d'Urtaca n'est concernée, au regard des risques naturels que par un Atlas des Zones inondables.

Cet AZI ne concerne que la partie de la Commune exposée à l'Ostriconi;

Au regard de l'instauration d'un droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions de l'Article L 211-1 du Code de l'Urbanisme « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local

d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan »

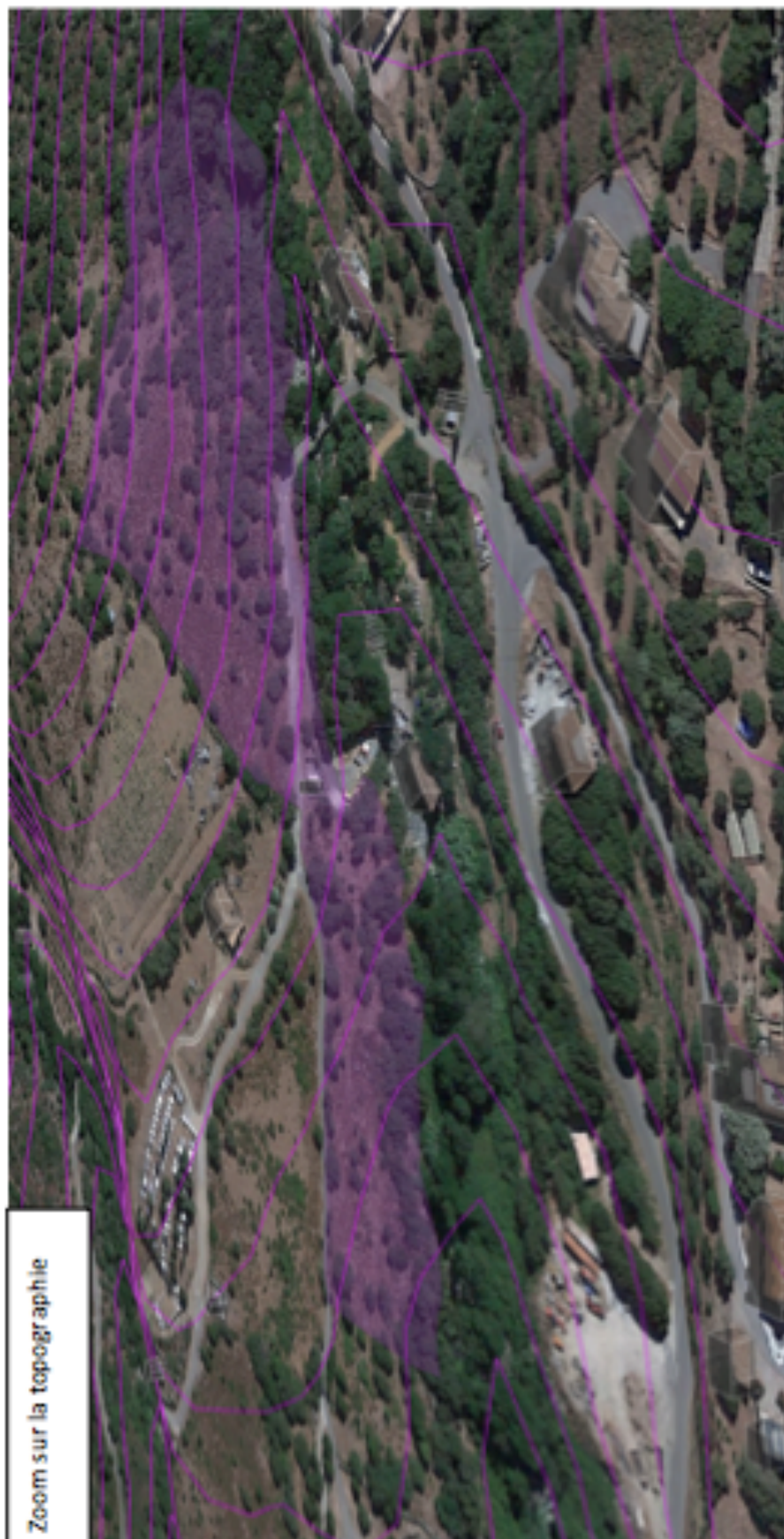
A l'approbation du PLU, l'instauration d'un droit de préemption sur la zone 1AUC permettra à la Commune, en cas de cession, de préempter les parcelles souhaitées.

« A Chjalza » : une discontinuité toute relative et une compatibilité

Par l'intégration paysagère :

La topographie du site présente une pente peu importante mais qui permettra de jouer sur les pentes.

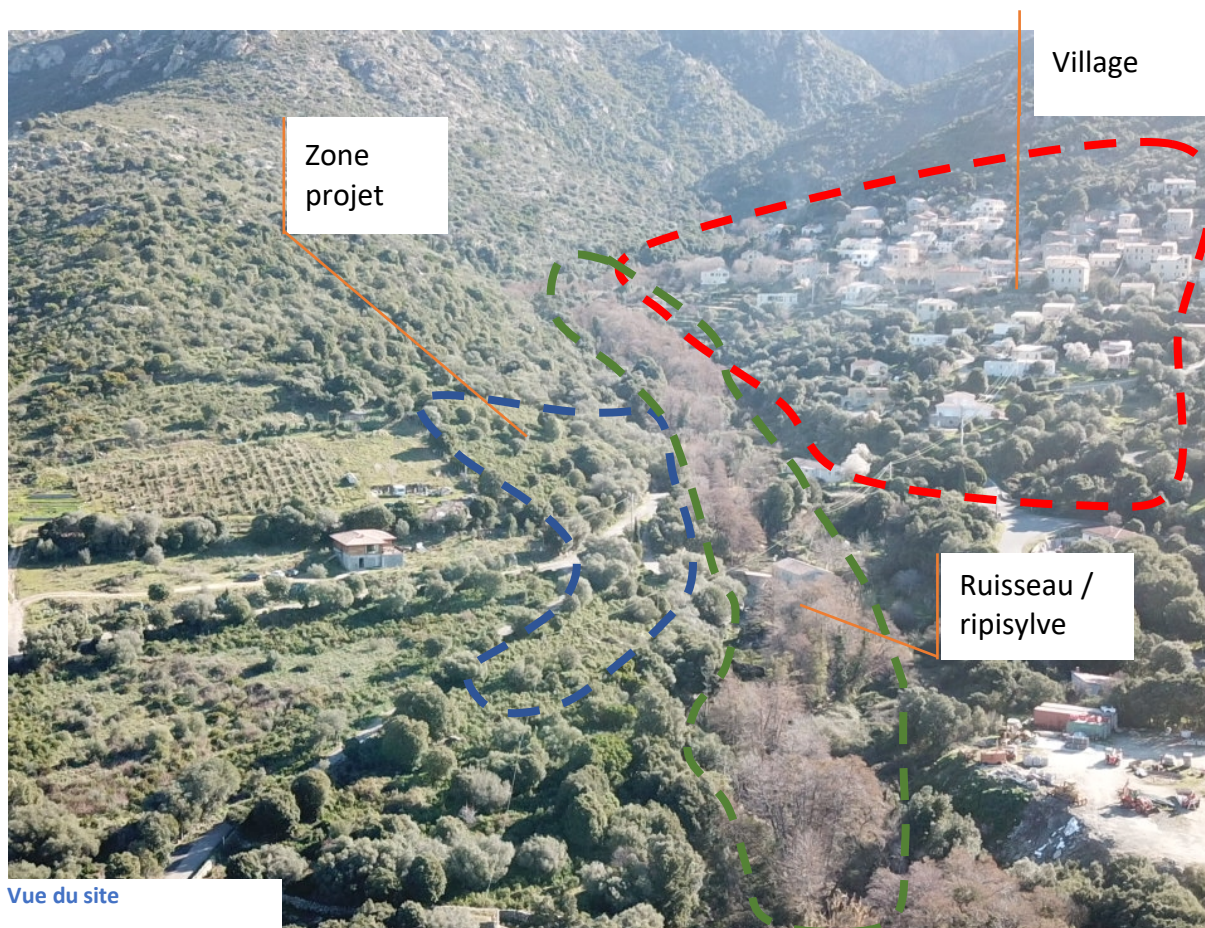
Ainsi, le parti pris est de permettre d'utiliser les mêmes courbes de niveau en préservant, entre elles, des espaces verts devant servir de jardins.



Zoom sur la topographie



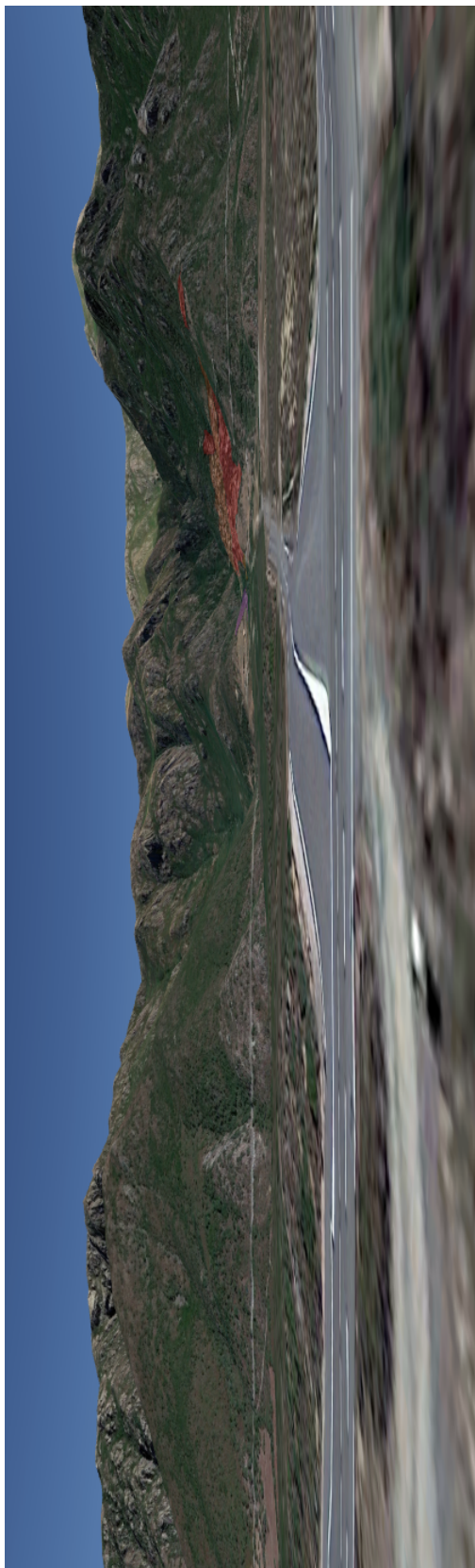
vue générale

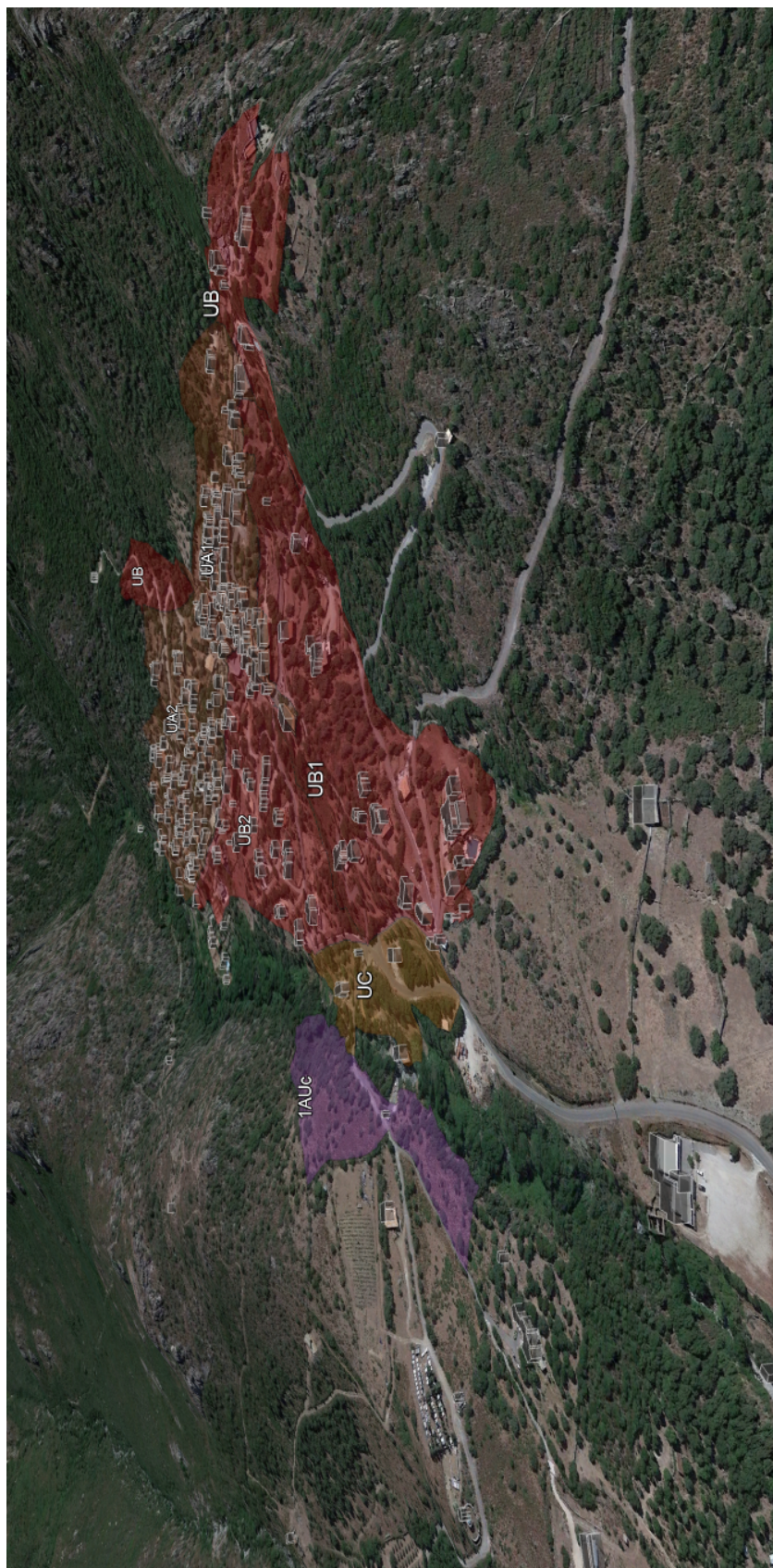




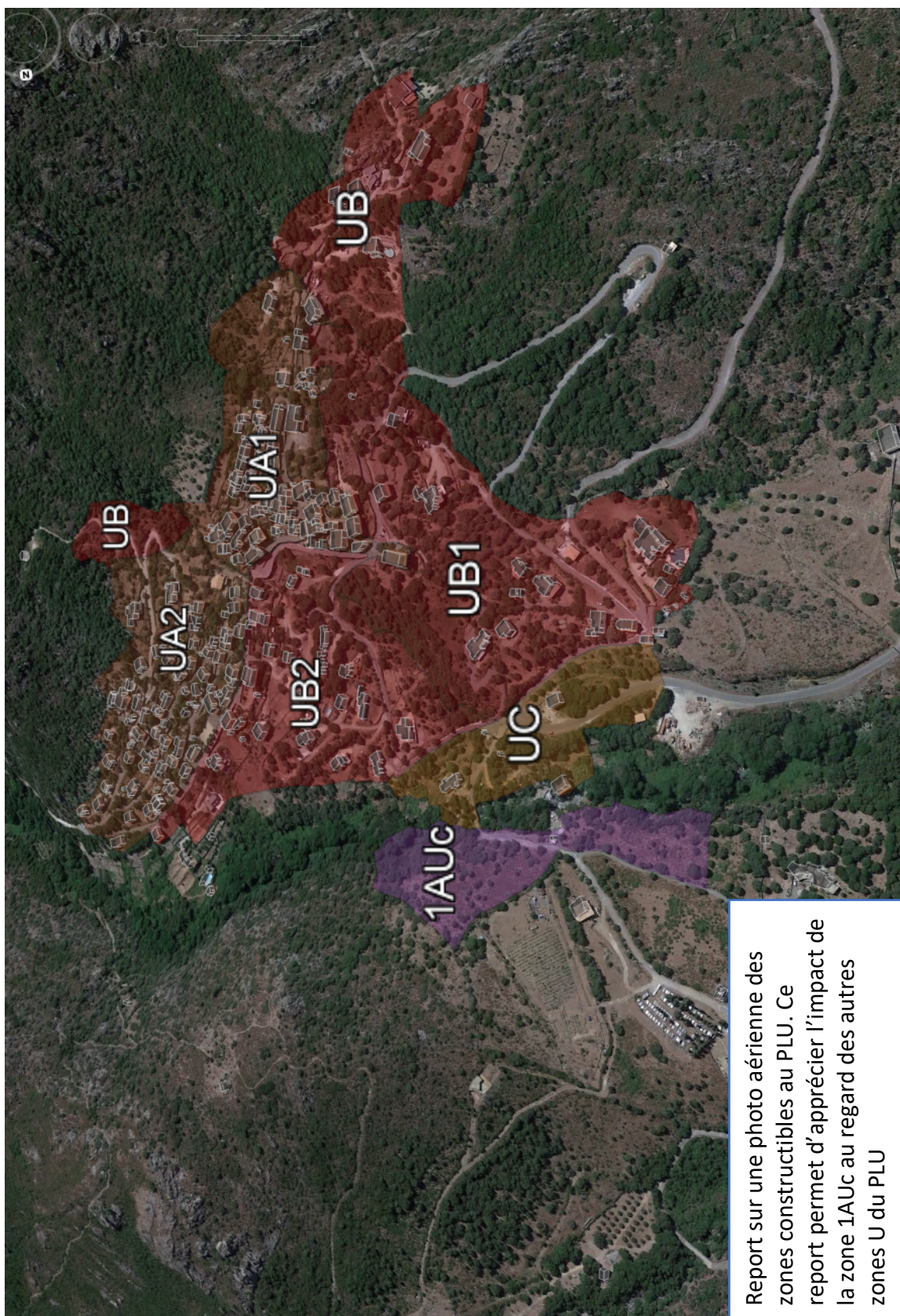
- Distance entre la zone « projet de «A Chjalza» » et la mairie : 200 mètres
- continuité par la Route Départementale
- Terrain desservi en eau potable
- topographie orientée vers le village

Prise de vue depuis la « Balanina » au croisement de la RD. la zone 1AUc de « A Chjalza » est matérialisée en violet, à gauche de la tache urbaine du village ; Seule la partie haute (à partir de la côte 345NGF) de la zone 1AUC sera visible depuis la RT . Cette partie de zone est destinée à rester en espace vert.





Vue lointaine des zones U



Une topographie orientée vers le bas du village. le site sera visible depuis le village, en contrebas. Il est nécessaire d'obtenir une intégration architecturale maximale par le choix des hauteurs et des matériaux : notion de dialogue entre les espaces (village ancien, extension et projet de « A Chjalza »)







vue du site depuis le village



Par son périmètre

- L'approbation du PLU permettra de réduire très fortement le foncier disponible de la Carte communale (15.37 hectares en 2011) à 6,3 hectares en dont 1.7 hectares pour la zone 1AUc

- la zone 1AUc représente 1.7 hectares et ne sera ouverte à l'urbanisation qu'à la condition d'une desserte en réseaux, sur la base d'un projet communal d'accession à la propriété
- les parcelles délimitées en vert à la carte de la page 71 du rapport initial sont, à l'exception de la zone 1AUc, quasiment toutes en zone constructible à la carte communale (8 parcelles distinctes totalisent plus de 2000 m² de surface en moyenne).

Par son intégration architecturale

La commune d'Urtaca s'est développée principalement à partir de son village et hameau historique. Les années modernes et contemporaines ont vu s'étendre la tache urbaine principalement en continuité du village.

Le périmètre de la zone 1AUc de « A Chjalza » s'établit en continuité de l'extension de la tâche urbaine qui présente une typologie bâtie de type isolée dont la hauteur dépasse rarement le R+1 (village vers Petra d'Urtaca, au Sud, Lecciola et au Chioso della Leccia, au Nord-Ouest). Les volumes peuvent être complexes et les toitures sont à deux et quatre pentes ou en toiture-terrasse.

L'espace public est presque exclusivement tourné sur sa fonction de transit. Les espaces de stationnement sont généralement gérés individuellement à la parcelle. Il est proposé de mettre en place une zone 1AUc dont le règlement est fortement directif et à même de garantir l'intégration architecturale des bâtis à développer qui seront amenés à « dialoguer » avec le village.

Le règlement prévoit ainsi le traitement des chemins pitons, la desserte par les réseaux ;

Il fixe un coefficient d'emprise au sol de 15 % ainsi, à titre d'exemple, un terrain de 1000 m² pourra recevoir une construction de 150 m² en emprise au sol.

Afin d'assurer l'intégration architecturale des constructions, le règlement s'est fortement appuyé sur la Charte Architecturale du Pays de Balagne.

Le règlement est également particulièrement directif sur la nature et la qualité des enduits, toujours dans l'idée de favoriser l'intégration architecturale des constructions.

Enfin, s'agissant de constructions nouvelles, celles-ci devront intégrer l'ensemble des dispositions relatives à la prise en compte du développement durable.

TABLEAU SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ARTICLES		
Articles		
Art 3 : accès et voirie	• traitement des chemins piétons • emploi de bitume coloré • largeur de voie adaptée et trottoirs	
Art 4 : desserte par les réseaux	• recueil des eaux de pluie • raccordement obligatoire à la STEP et à l'eau potable	
Art 9 : emprise au sol	• emprise au sol de 15 %	
Art 10 : hauteur	• hauteur maximale de 11 mètres et R+2 pour l'Hôtel • hauteur maximale de R+1 et 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation	
Art 11 : aspect extérieur	• Charte paysagère du Pays de Balagne • règlement directif sur les enduits, les pentes de toiture, l'habillage en pierre, le traitement des abords, des terrains, les clôtures, le portail	
Art 15 : Performances Énergétique	• consommation < 20 % // RT 2012 • Emploi de matériaux renouvelables	

VILLAGE
HISTORIQUE

Extension
contemporaine





Par la vocation du site

Urtaca offre un cadre vie particulièrement agréable, tout en conservant son identité de village. En retrait du front littoral de Balagne qui connaît une forte pression foncière, Urtaca souhaite offrir, aux siens et plus largement aux balanéens, une possibilité de logements à prix accessible mais aussi proposer un secteur pour un développement économique. La municipalité entend toutefois mettre en œuvre ce développement dans des conditions de préservation optimales du cadre naturel et paysager.

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est de promouvoir un développement urbain qualitatif et diversifié. Cette opération s'orientera notamment dans une vocation d'habitat pour actif, afin notamment de fixer de nouvelles populations sur la commune. Elle pourra également accueillir des activités économiques dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et sa morphologie urbaine et paysagère.

A noter que le développement de l'opération s'inscrira dans le cadre de la réhabilitation des jardins historiques de Guargalagna qui serviront de lien social entre les différentes composantes du village.

Par le fonctionnement du site

Dans le cadre du projet, il sera notamment réalisé un aménagement :

- de la partie de l'ancienne route départementale au droit de la zone 1AUc afin d'assurer une continuité piétonne avec le village ;
- Pour assurer le bon fonctionnement du site de « A Chjalza », son réseau viaire intérieur doit être pensé en tant que maillage afin de pouvoir connecter et desservir la totalité du secteur.
- Une voie de liaison douce sera mise en place afin de proposer un axe de liaison avec le village (tracé en bleu sur le schéma de l'OAP)
- Plusieurs espaces publics, aux intersections des croisements piétons et routiers seront organisés

