



Le rapport de présentation
2^{ème} partie
Les justifications du projet

PRESCRIPTION PAR DCM DU		17 février 2015
Débat du PADD en Conseil Municipal ARRET PAR DCM DU		28 février 2016 15 décembre 2019
ENQUETE PUBLIQUE	DU JJ/MM/AAAA AU	JJ/MM/AAAA
APPROBATION PAR DCM DU ET EXECUTOIRE LE		JJ/MM/AAAA JJ/MM/AAAA

Contenu

LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD6

.....7

LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT.....8

LE CHOIX RETENU POUR L’EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE18

.....22

.....22

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....23

Une réalité : la rétention foncière.....25

Une perspective de développement : la zone de CHIALZA.....26

DE LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE28

JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PADDUC.....29

LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE42

L'article L 151.2 du Code de l'urbanisme définit le contenu du rapport de présentation. Celui-ci :

- 1° Expose le diagnostic
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

Ces deux premières parties constituent le 1er tome du rapport de présentation du PLU de Lumio.

- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables en exposant les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation ; **Ces éléments constituent le 2ème tome du rapport de présentation (le présent document).**

- 4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur;

Ils répondent aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La commune souhaite aujourd'hui affirmer un projet qui se fonde sur le souci de :

Issus du diagnostic et de la volonté municipale, les trois thèmes qui sont développés dans le P.A.D.D. sont les suivants :

- **Environnement** : protéger, préserver, mettre en valeur
- **Aménagement urbain** : prévoir, partager, respecter, mettre en valeur hiérarchiser, sécuriser, préserver l'environnement, se retrouver
- **Développement économique** : fédérer, affirmer, aménager, coopérer, développer, soutenir

Le présent rapport reprend les éléments du PADD et vient les justifier. Pour améliorer sa lisibilité, il est articulé de la manière suivante :

- Sont repris, en début de paragraphe, les 3 axes du PADD
- Ils sont ensuite justifiés

Quelques rappels sur les principes servant de base à la définition du projet de plan local d'urbanisme

1. La définition des surfaces urbanisables doit être corrélée au résultat global de l'analyse (consommation d'espace, accueil de population, besoins en logements et en activités).

La conversion des besoins logements/activités en surface doit également intégrer les paramètres suivants :

- optimisation des disponibilités à l'intérieur du tissu urbain (espaces libres, renouvellement, friches,
- les règles de densité : la densité envisagée résulte d'une approche combinée de l'étude de la structure urbaine (densité existante et densité acceptable au regard de la morphologie urbaine), et d'objectifs de densité globale supérieure à la densité moyenne connue et/ou observée jusqu'alors.
- la rétention foncière : la rétention foncière est une réalité qui s'observe dans des modalités différentes en fonction des communes. Intégrer un coefficient de rétention foncière à la définition des besoins en surface apparaît donc tout à fait légitime. La Commune d'Urtaca connaît une rétention foncière importante très visible sur la carte communale.
- les enveloppes urbaines délimitées correspondent à des secteurs remplissant les critères de constructibilité sont desservis par les réseaux et à proximité immédiate des pôles de vie
- l'ensemble du foncier mobilisable est immédiatement constructible à l'exception du secteur de Chialza (1, 7 hectare) dont l'aménagement sera différé dans le temps (réalisation des réseaux)

Une nécessaire cohérence entre le PADD et le règlement du PLU : un rapport de compatibilité

Le Conseil d'Etat s'est prononcé sur le lien entre le PADD et le règlement du PLU.

Le PADD n'est pas conçu par le code de l'urbanisme comme un document de planification spatiale contraignant. En effet et sauf situation particulière, il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il est conçu comme un document intermédiaire justifiant le passage du rapport de présentation du PLU, qui établit le diagnostic du territoire, à la déclinaison réglementaire de la planification spatiale constituée par le règlement du PLU.

Le PADD a ainsi pour objet de définir les orientations et les objectifs généraux d'urbanisme et d'aménagement retenus, au vu du rapport de présentation, pour le développement du territoire couvert par le PLU.

La présente décision vient néanmoins utilement rappeler que le PADD n'est pas sans conséquence juridique.

Il a notamment une incidence sur le règlement du PLU, lequel doit être en cohérence avec lui. En effet, l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme dispose que « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

Saisi d'un pourvoi dirigé contre un arrêt ayant eu à connaître d'une contestation du règlement d'un PLU au regard, notamment, du PADD de ce PLU, le Conseil d'Etat a tiré toutes les conséquences de cette disposition en confirmant que les juges du fond peuvent exercer un contrôle de la cohérence des prescriptions du règlement avec les orientations fixées par le PADD, rapport de cohérence qui se situe à la frontière entre la compatibilité et la conformité. Par cette décision, le PADD est consacré comme un outil de contestation contentieuse des dispositions du règlement du PLU et les autorités compétentes pourront ainsi tirer des présentes espèces d'utiles enseignements en matière d'élaboration de leur PADD.

En jugeant que l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, devenu l'article L. 151-8 du même code, ne se borne « pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme » et que, par suite, l'arrêt attaqué avait pu juger sans erreur de droit que le classement d'un secteur en zone agricole par le règlement était incohérent avec l'une des orientations du PADD sans « pour autant exiger la conformité du règlement au projet d'aménagement et de développement durable », le Conseil d'Etat a consacré l'exercice d'un contrôle relatif à la cohérence interne des documents constituant le PLU.

Il ressort des termes de cette décision que le Conseil d'Etat a conçu ce rapport de cohérence comme plus strict qu'un « simple rapport de compatibilité » mais comme plus souple qu'un rapport de conformité.
Il s'agit donc d'un contrôle intermédiaire dont il appartiendra aux juges du fond de déterminer l'intensité avec plus de précision.

L'intensité du contrôle du juge – et donc l'intensité de la contrainte normative que fait peser le PADD sur le règlement du PLU – sur les rapports entre le règlement et le PADD dépend moins de la nature juridique de ce contrôle que du degré de précision adopté pour la formulation des orientations et des objectifs du PADD.

CE 2 octobre 2017 Montpellier Méditerranée Métropole, req. n° 398322 : mentionné aux tables du Rec. CE, CE 2 octobre 2017 Montpellier Méditerranée Métropole, req. n° 398323 et CE 2 octobre 2017 Montpellier Méditerranée Métropole, req. n° 398324

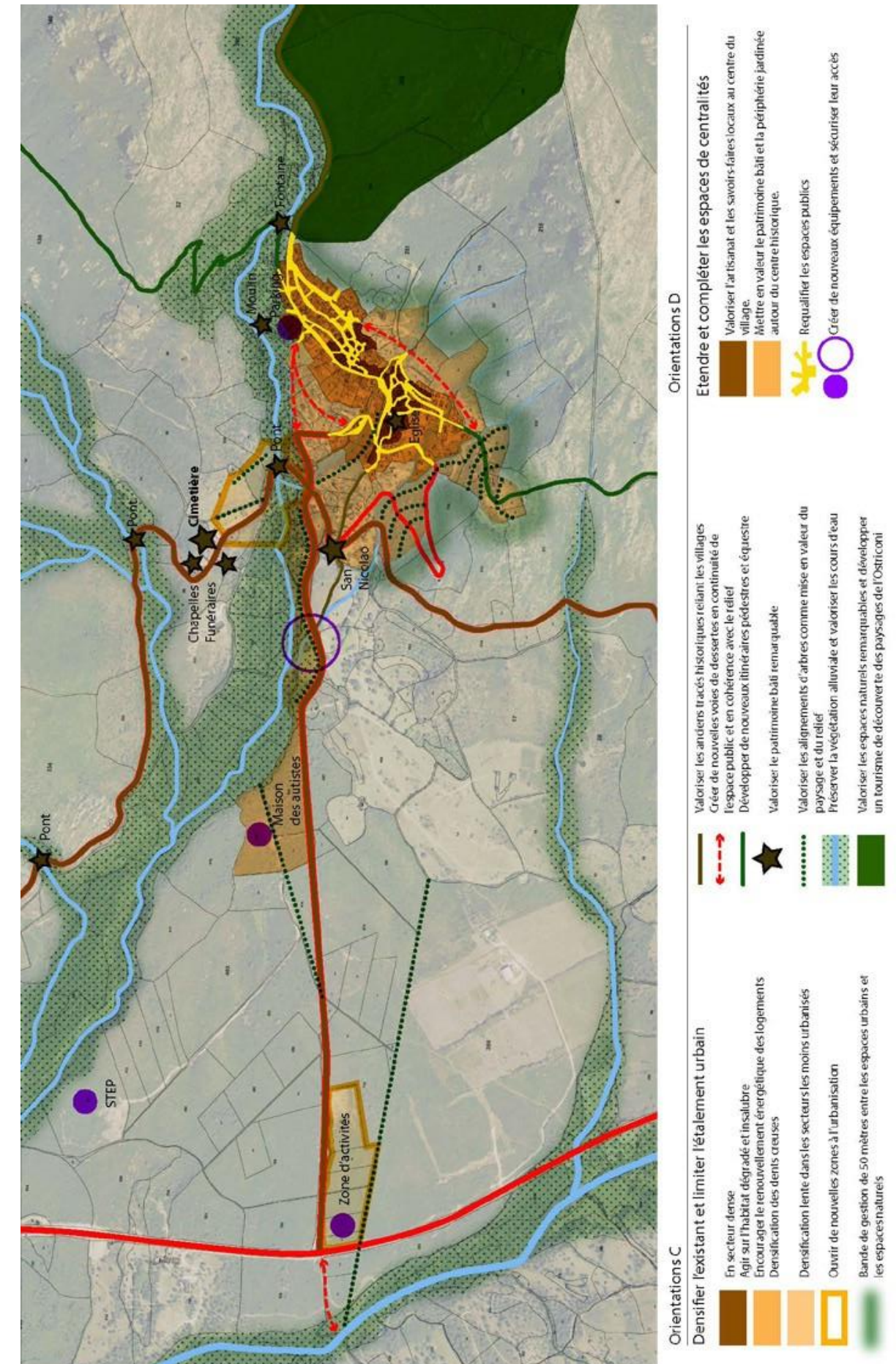
LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

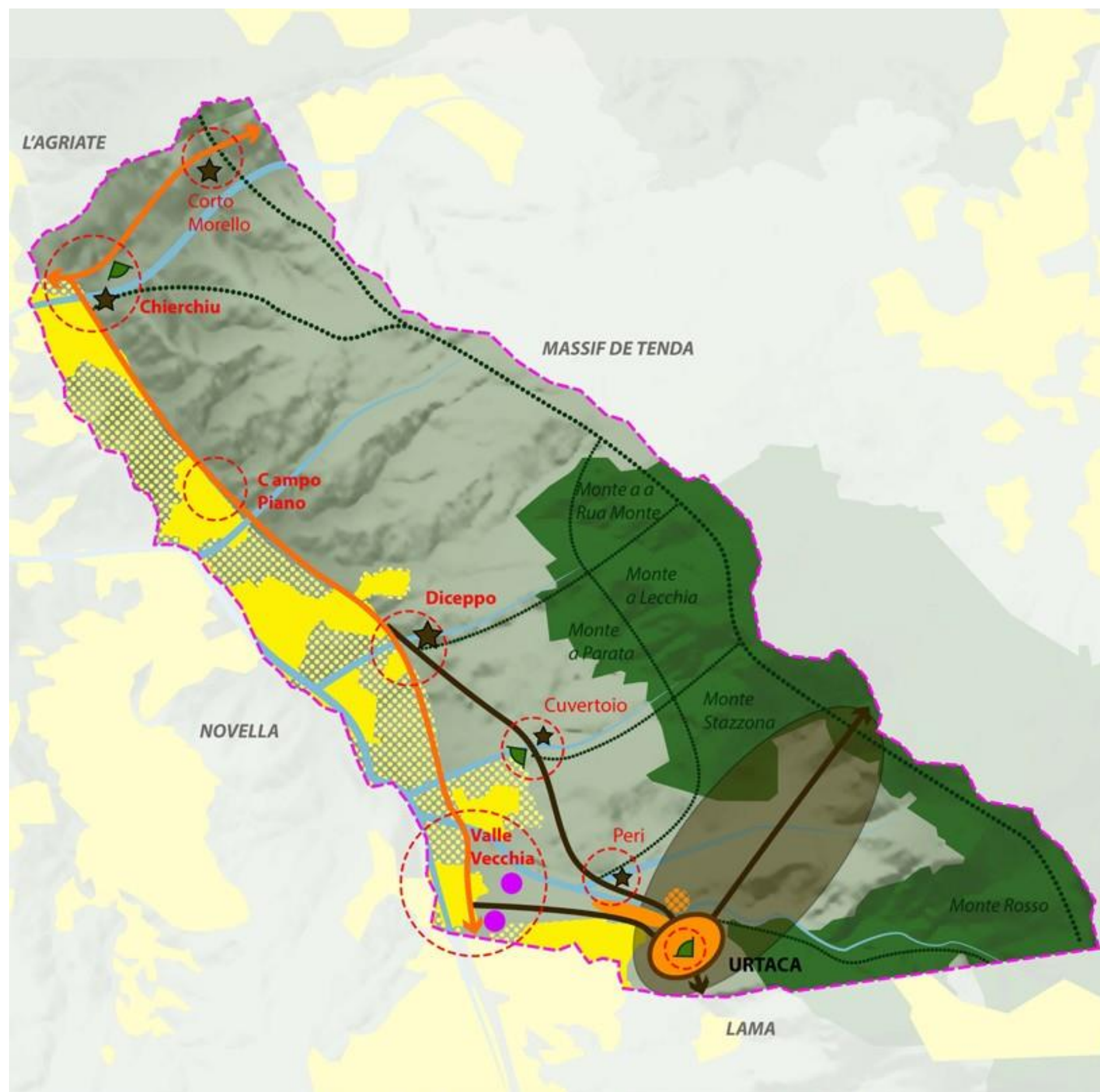
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

La commune est en cours d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été présenté publiquement en avril 2016 et soumis à la concertation en avril/ mai 2016

Parmi les principaux enjeux évoqués, la commune soutient les objectifs de :

- poursuivre l'extension du réseau d'assainissement afin de raccorder la totalité du village et de ses extensions,
- atteindre à l'horizon des années 2030 une population de 300 habitants en maintenant un rythme régulier et adapté de croissance d'environ 40 logements sur la période, et ce en compatibilité avec le PADDUC. Cet objectif est raisonnable au regard du rythme de croissance actuelle de la Commune et représente, en hypothèse la plus haute, une progression de 70 habitants sur 10 ans,
- préserver des limites claires entre les espaces pour une meilleure gestion de ceux-ci,
- maîtriser le développement urbain et sa qualité : lors de nouveaux programmes de logements, promouvoir des formes d'habitat qui respectent le paysage, en harmonie avec l'environnement et le tissu existant et anticiper les routes d'accès,
- favoriser de nouvelles formes urbaines et de nouveaux modes d'habitat adaptés au tissu urbain et économes en espace afin de diversifier les types d'habitat et d'éviter une urbanisation pavillonnaire uniforme.





Carte de synthèse

LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

Caractéristiques des zones

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

LES DISPOSITION GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zones.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, par rapport au POS, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, secteurs à risques, etc.)

Par ailleurs, des dispositions concernant les reconstructions à l'identique sont complétées conformément à l'article L 111.3 qui précise que « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- Lorsque le bâtiment a été détruit depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L 111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

ARTICLE 1 ET 2 : les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières.

Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123.9 du CU. C'est à ces catégories qu'il est fait référence en terme d'affectation des sols propres à chaque zone :

- L'habitat,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,

- l'industrie,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et/ou forestières,
- les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

L'écriture générale de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de protection du patrimoine bâti et naturel et de la mixité des fonctions urbaines. Néanmoins, en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes et /ou supplémentaires.

Par ailleurs, un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein des articles 1 et 2. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent :

- dépôts à l'air libre,
- affouillements et exhaussements,
- établissements classés,
- carrières et décharges,
- caravanes isolées et terrains de camping ou d'habitations légères de loisirs,
- antennes relais,
- installations classées pour l'Environnement.

ARTICLE 3 et 4 : les conditions de desserte par les voies et réseaux

Par les voies

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d’eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doit être limité, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

ARTICLE 6 ET 7 : les règles d’implantation

En ce qui concerne l’article 6, il s’agit d’un article obligatoire. Une des orientations d’aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.

Traditionnellement, les règlements du centre-village (zones UA) permettent de s’implanter à l’alignement ou en retrait afin de renforcer sa vocation.

Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s’inscrire dans la trame urbaine existante.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l’implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, des secteurs à risque d’inondation, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d’énergie, ou autres dispositions particulières à certaines zones.

Pour l’article 7, une des orientations d’aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes. Ainsi, en zone UA, la règle générale consiste à s’implanter en retrait ou en limites séparatives.

Des règles différentes sont instaurées selon la distance par rapport à l’alignement des voies afin de privilégier des formes urbaines plus aérées en cœur d’îlots, sans toutefois en interdire la construction dans l’optique d’une densification du centre.

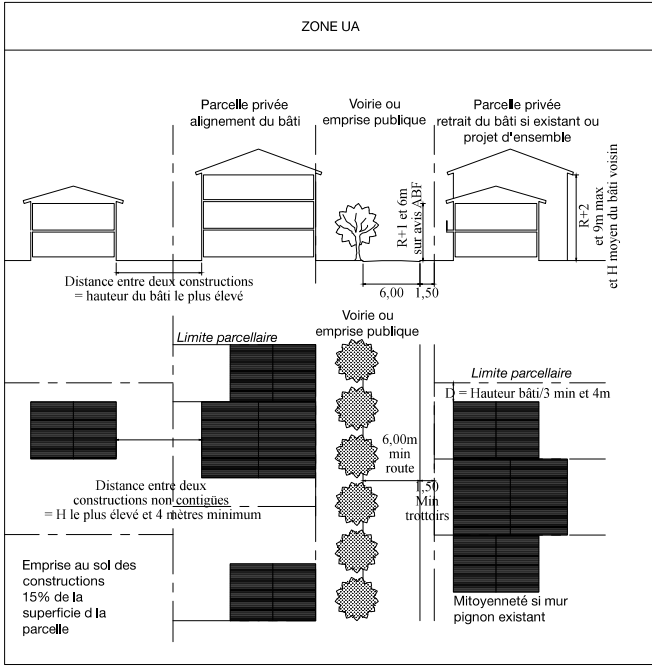
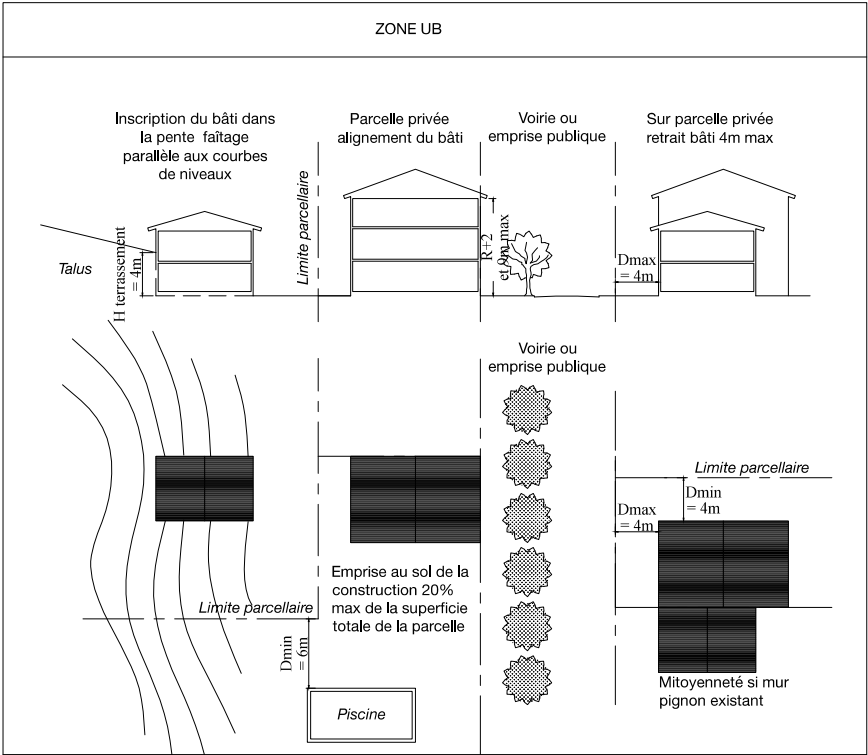
En zone UB, les constructions peuvent s’implanter sur limites ou en retrait.

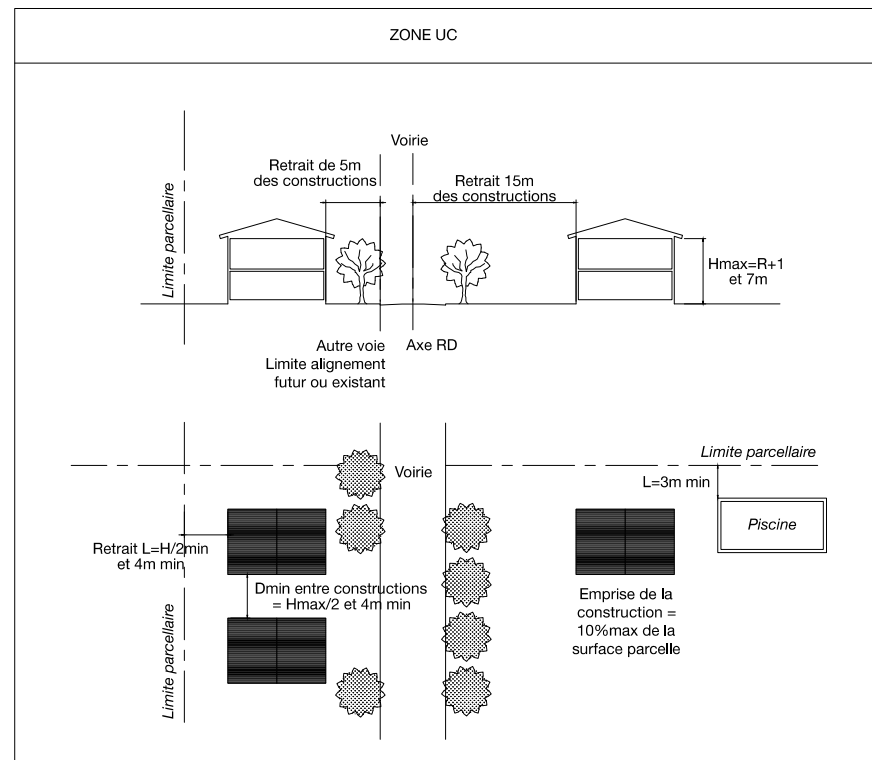
En zone UC, au contraire, la règle générale vise à s’implanter en retrait.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d’un îlot, d’un quartier.

Il s’avère donc indispensable de réglementer l’emprise au sol des constructions. Les dispositions spécifiques sont prévues pour les différentes zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document.





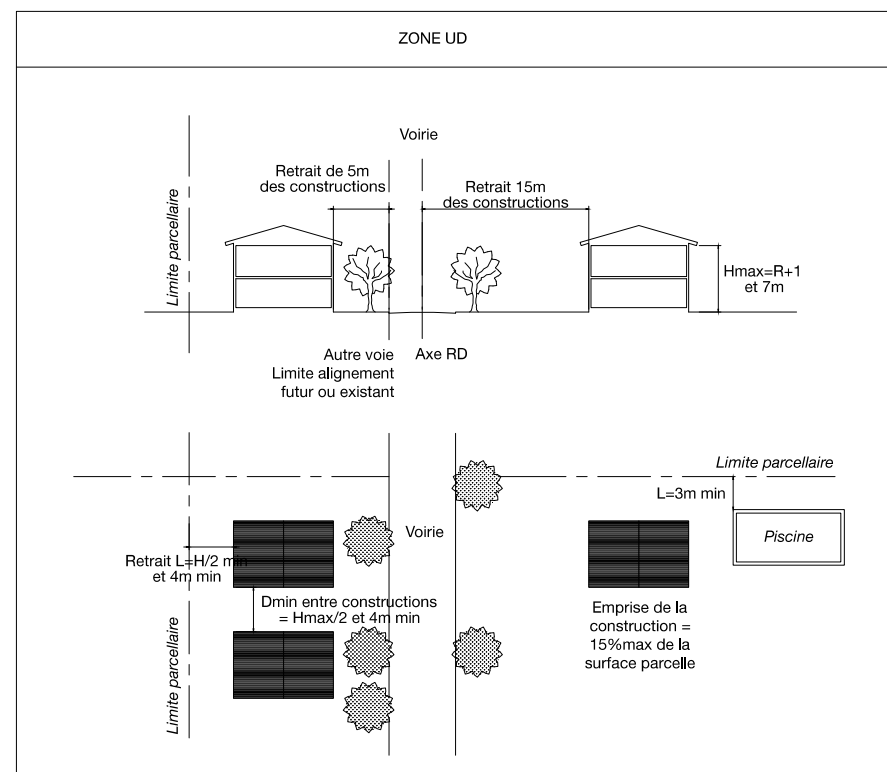
ARTICLE 12 : les règles de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLAN TATIONS

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer le caractère paysager de la Commune. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air



Extension mesurée d'une construction existante

Hors des zones U définies au Plu de la commune, se pose la question de l'extension, de l'évolution des constructions existantes en zone A et N.

Par une réponse ministérielle publiée au journal officiel du Sénat du 6 juin 2014, la Ministre de l'égalité des territoires et du logement a fait le point sur la notion d'extension mesurée ou limitée d'une construction existante.

La définition de cette notion est avant tout intéressante pour les personnes souhaitant agrandir leur habitation située en zone agricole ou naturelle d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, où les constructions nouvelles à usage d'habitation sont la plupart du temps interdites (sauf en cas de lien avec une exploitation agricole ou forestière en général), seule l'extension des habitations existantes étant admise, mais de manière souvent limitée car devant être "mesurée".

La Ministre rappelle ainsi qu'en vertu de la jurisprudence applicable une telle extension suppose:

- un minimum de contiguïté (Conseil d'Etat, 25 avril 1990),
- l'agrandissement d'une seule et même surface bâtie (Cour administrative d'appel de Marseille, 17 octobre 2007),

- que l'extension soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment existant (Conseil d'Etat, 27 janvier 1995).

L'extension mesurée doit ainsi se révéler "subsidaire par rapport à l'existant".

* Il convient d'apprécier l'importance des travaux "en fonction notamment de l'emprise, du volume ou de l'apparence de la construction projetée et non uniquement par rapport à la SHON existante" selon un arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon du 5 novembre 2013, ce qui rappelle que l'urbanisme n'est pas une science exacte et que des critères autres que mathématiques doivent être pris en compte dans le cadre de l'application des règles locales.

Il n'est dans ces conditions pas possible de qualifier de mesurée l'extension de seulement 20m² d'une habitation présentant une SHON de 162 m² mais qui conduit à doubler son emprise au sol et à augmenter considérablement son volume (même arrêt).

Le Conseil d'Etat avait déjà rendu des solutions similaires, notamment dans un arrêt du 18 novembre 2009 pour ce qui est de l'augmentation de l'emprise au sol ou encore dans une décision beaucoup plus ancienne du 23 février 1990 en ce qui concerne l'augmentation du volume du bâtiment.

* Mais la plupart du temps, la jurisprudence prend en compte la superficie de l'extension pour apprécier son caractère mesuré, ce qui est parfaitement compréhensible puisque l'extension ne s'accompagne pas toujours d'une augmentation de l'emprise au sol ou du volume de la construction.

Il a ainsi été jugé assez récemment que le projet prévoyant de doubler la superficie de la construction existante ne peut être qualifié d'extension mesurée (Cour administrative d'appel de Marseille, 7 mai 2012).

En revanche l'augmentation de moins de 30 % de la surface existante est bien mesurée (Conseil d'Etat, 18 novembre 2009).

Il peut être noté que toute augmentation de plus de 30 % de la surface existante est susceptible de se voir refuser la qualification de mesurée.

Ainsi que le relève la Ministre en conclusion, "afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension mesurée dans le document d'urbanisme, quand il existe, peut éviter les difficultés d'interprétation", cette remarque étant à mon sens parfaitement justifiée.

Le règlement des zones A et N intègre donc cette disposition d'extension limitée à hauteur maximale de 30 %.

Cette extension ne pourra se réaliser qu'à une seule reprise ;

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

Zones urbaines :

Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- la zone UA qui recouvre la partie la plus ancienne d'Urtaca dont il s'agit de préserver les caractéristiques patrimoniales.

Il est créé :

- un sous secteur UA1 sur la zone TRICETTO secteur historique principal, avec une typologie bâtie mitoyenne, des jardins enclos, une hauteur remarquable par rapport aux autres quartiers
- un sous secteur UA2 Poggiola : secteur historique secondaire (hameau), typologie bâtie ménageant des parcelles jardinées, présence visuelle des ruptures topographiques (murs de soutènements)

- la zone UB qui est une zone d'urbanisation de densité moyenne, qui se trouve en continuité avec le village historique dont la couture avec le centre ancien est à affirmer

Il est créé :

- un sous secteur UB1 à Saint-Nicolas : secteur d'urbanisation actuellement diffus à densifier autour du patrimoine bâti de la chapelle et le long du chemin historique de Saint-Nicolas à Urtaca.
- Un sous secteur UB2 : Chioso alla Leccia : secteur d'urbanisation diffus (à vocation résidentielle) à densifier de manière raisonnable. Il s'agit, dans ce secteur de valoriser les espaces non bâtis et annexes des constructions et des parcelles.

- la zone UC qui correspond essentiellement aux espaces urbanisés se développant sur les côteaux

Zone à urbaniser :

La zone à urbaniser 1AUc qui fait l'objet du chapitre du titre III, est destinée à accueillir une opération à vocation économique et quelques habitations principales

Zone agricole :

- La zone agricole dite « zone A » fait l'objet du titre IV , La zone agricole dite « zone A » l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. (secteur As)

Zone naturelle :

Les zones naturelles et forestières dites « zone N », qui font l'objet des chapitres du titre V Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et

de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

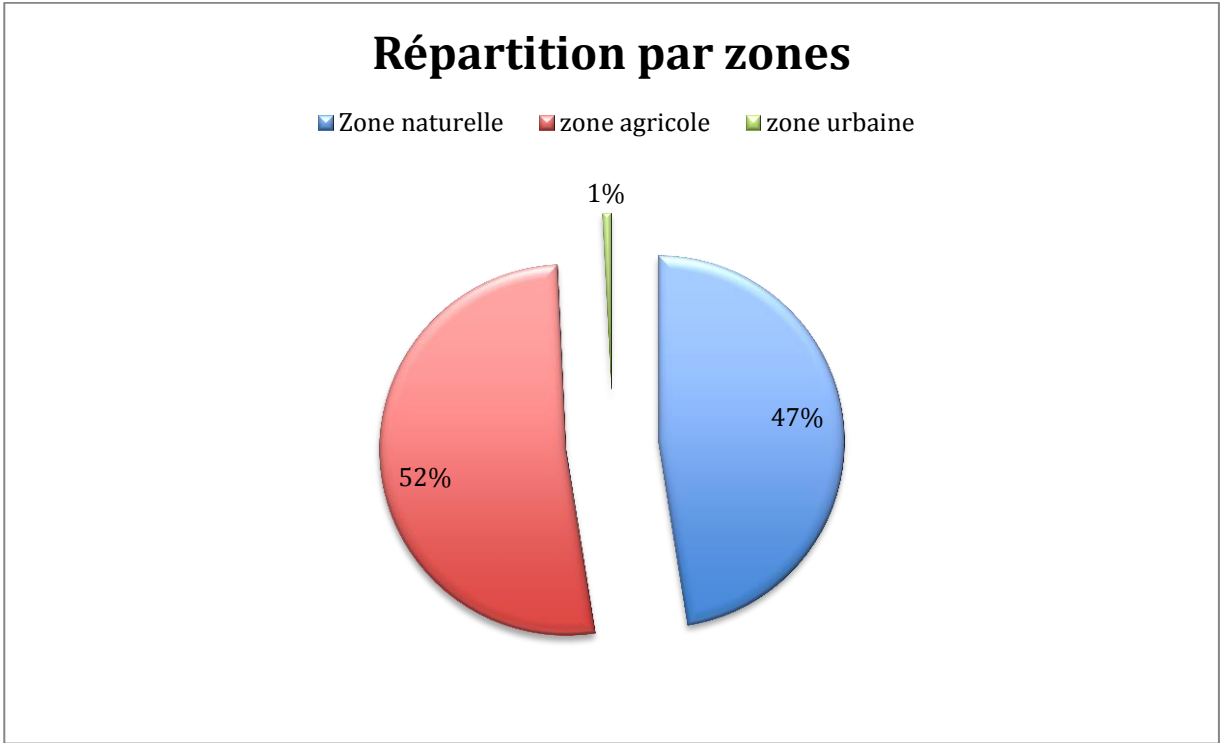
- préserver les vastes espaces naturels intègres
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa inondation).

La zone N comporte 1 sous -secteur :

- Un sous - secteur NE : il recouvre la partie du territoire communal correspondant à la station d'épuration.

REPARTITION PAR ZONES

	surface (hectares)	% du territoire
zone naturelle	1483,4	47%
zone agricole	1617,3	52%
zone urbaine	23	0,01 %
total	3124	100%



Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des zones spéciales susceptibles d’être délimitées par les PLU en application de l’article L. 151-41 du CU.
Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d’acquérir pour un usage d’intérêt général futur.

La notion d’emplacements réservés au sens du Code de l’urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés. L’article L. 151-41 du CU prescrit qu’un emplacement ne peut être réservé que si le bien est destiné à recevoir :

- Des voies publiques (autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement)
- Des ouvrages publics qui correspondent, au-delà de la notion juridique, aux grands équipements d’infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques.
- Des installations d’intérêt général (à créer ou à modifier).
- Des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques (trame verte en milieu urbain, parc public, etc).

La commune d’Urtaca compte 4 emplacements réservés, qui répondent aux difficultés de stationnement dans le village et à la sécurisation de l’accès à la Balanina

- 3 pour la création de zone de stationnement
- 1 pour la réalisation d’un projet d’aménagement à la Balanina

N° ER	Description	Bénéficiaire	Surface m2
1	création d'un parking	Commune	695
2	projet d'aménagement du carrefour de la RD 208	Collectivité de Corse	1149
3	création d'un parking	Commune	1973
4	création d'un parking	Commune	480

Les zones de stationnement à créer sont exclusivement situées au village. Celui-ci souffre en effet d’un manque de places de stationnement particulièrement en saison estivale.
La qualité piétonne ne peut être mise en avant sans rappeler que le village, comme de nombreuses communes, souffre d’un manque de stationnement au cœur du village historique, principalement à cause de l’étroitesse des espaces publics existants, d’un manque de foncier disponible dans les parties les plus denses du village -qui sont aussi les parties équipées mais également à cause de la mauvaise accessibilité au village. Les deux principaux espaces publics d’Urtaca (place de l’Eglise à Tricetto et de Poggiola) s’encombrent régulièrement d’un stationnement anarchique. En cœur de village, quelques habitations bénéficient d’un stationnement individuel, mais le stationnement se fait plus régulièrement de manière «sauvage» et occupe l’espace public le long des rues principales. En périphérie du village, le stationnement des véhicules individuels se fait au sein de la parcelle. Se pose en revanche la question du stationnement de nombreux engins de chantier et/ou utilitaires des entrepreneurs résidents, qui impacte le fonctionnement et l’image du village.
Les emplacements réservés (ER) relatifs au stationnement représentent une surface de 3148 m² m² soit un potentiel de plus de 125 places sur la totalité de la surface. il conviendra toutefois d’être plus mesuré dans cette approche purement arithmétique en raison de la configuration des terrains et surtout de leur accès. Aussi, les trois emplacements réservés ont pour but d’accueillir environ 50 véhicules en tout.

- **ER N° 1 : surface de 695 m² - parcelle C 483**
il se situe sur la parcelle
sa surface permet d'envisager 28 places de stationnement.



ER n° 1 : Stationnement

Toutefois, il paraît plus pertinent de n'envisager que 15 places. Cette offre de stationnement permettra aux habitants du haut de village d'avoir une solution de stationnement.

- **ER n° 3 : surface de 1973 m²**

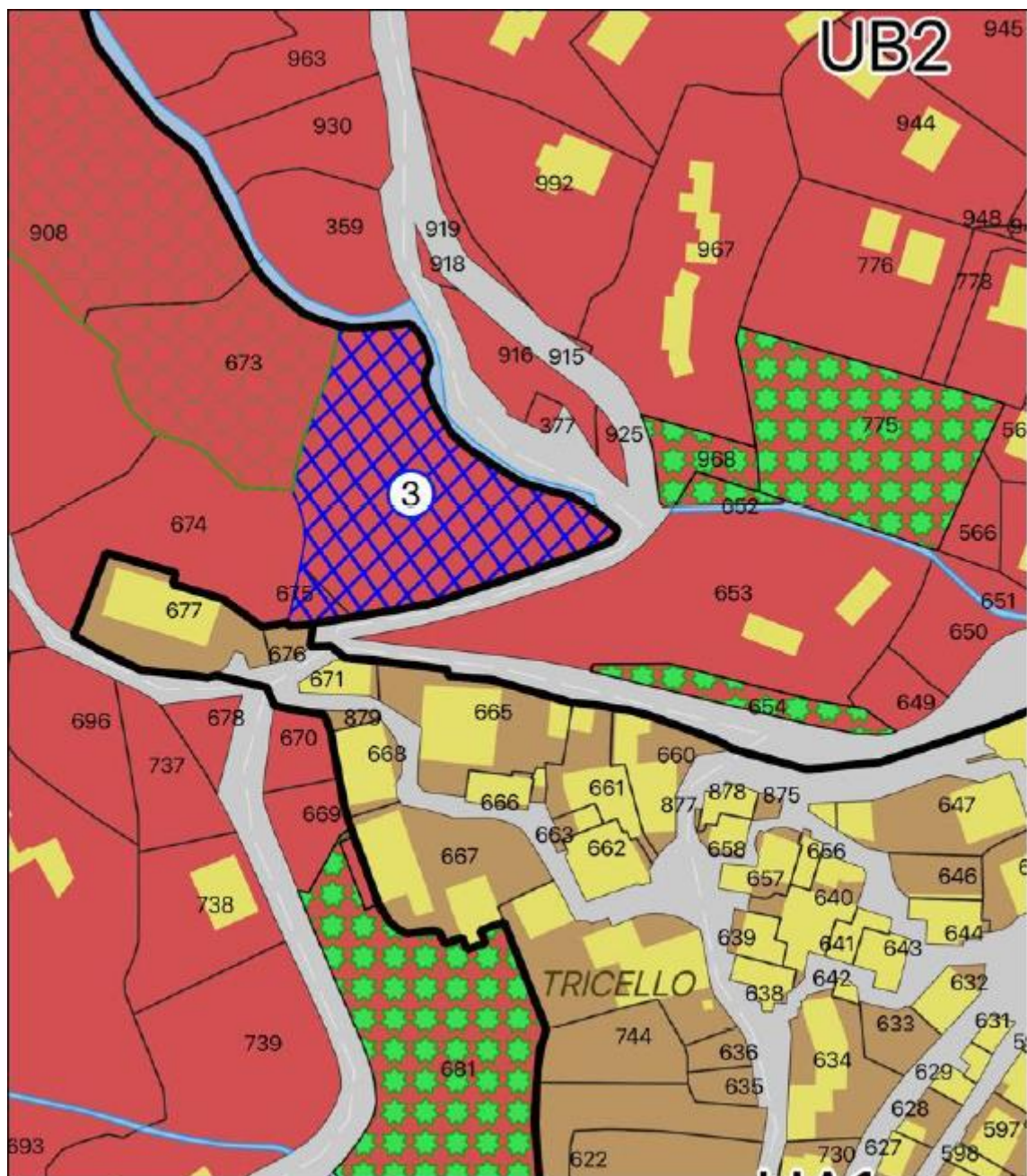
De surface relativement importante, cet ER pourrait permettre, sur la base de 25 m² par véhicule, circulation comprise, de générer 80 places. Toutefois, le relief nous contraint à minorer ce chiffre pour le quantifier à 25 places



ER n° 3 : Stationnement



ER n°3 : Stationnement 1



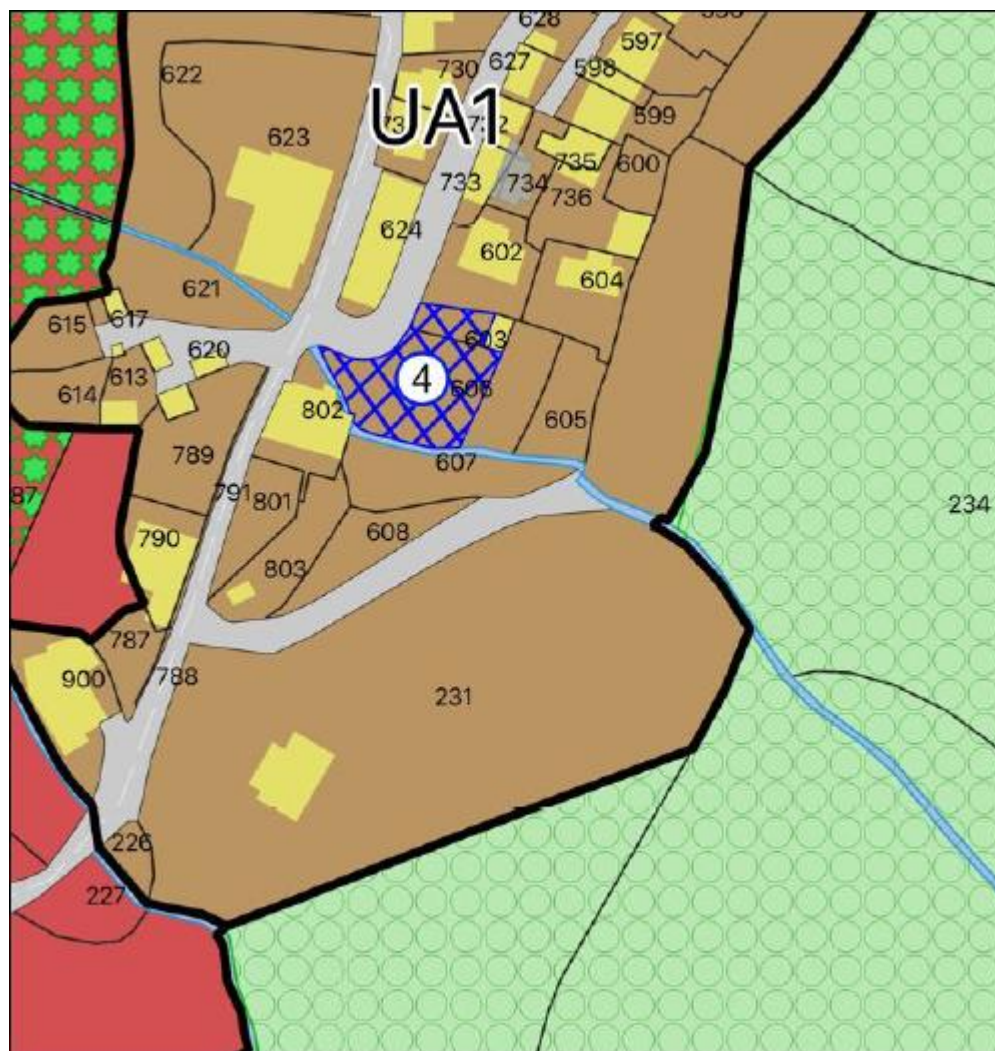
ER n° 3 : Stationnement



ER n°4 : Stationnement

- **ER n°4 : surface de 480 m²**

la configuration de la parcelle nous conduit à envisager le gain d'un maximum de 10 places de stationnement. Cela permettra aux riverains de trouver une solution de stationnement dans un secteur où l'étroitesse des rues ne permet pas le stationnement.



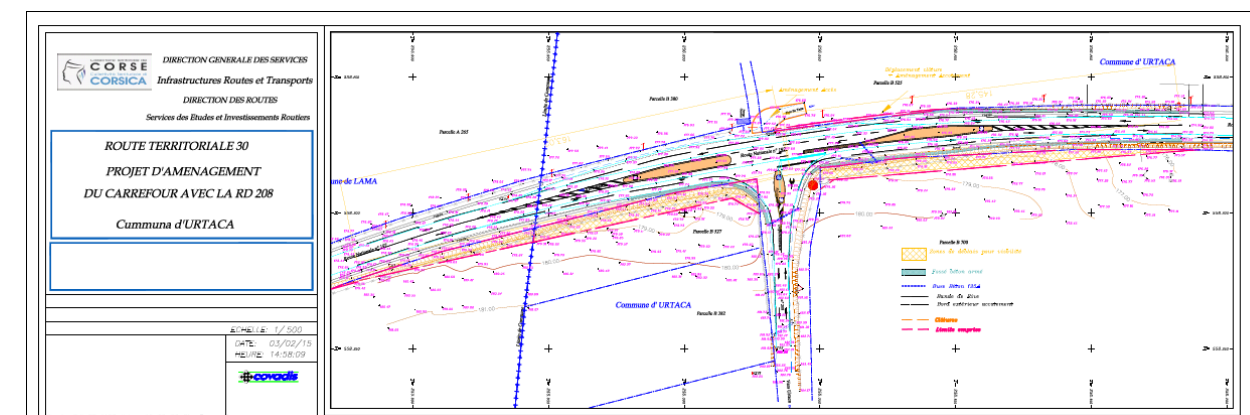
ER n° 4 : Stationnement

En synthèse, le volume de places de stationnement actuellement occupées a été quantifié à 200 places environ. Le stationnement des véhicules pose problème, au village, en raison de l'étroitesse des rues mais aussi de la construction en terrasses des habitations. L'objectif des 3 emplacements réservés est d'offrir aux habitants, une solution à peu de distance de leur habitation tout en répondant aux perspectives de développement démographique de la commune (+ 70 habitants). Les divers aménagements prévus auront pour conséquence de supprimer environ 15 places qui seront compensées par les 50 places créées. Le volume total de places de stationnement sera alors de 235 places.

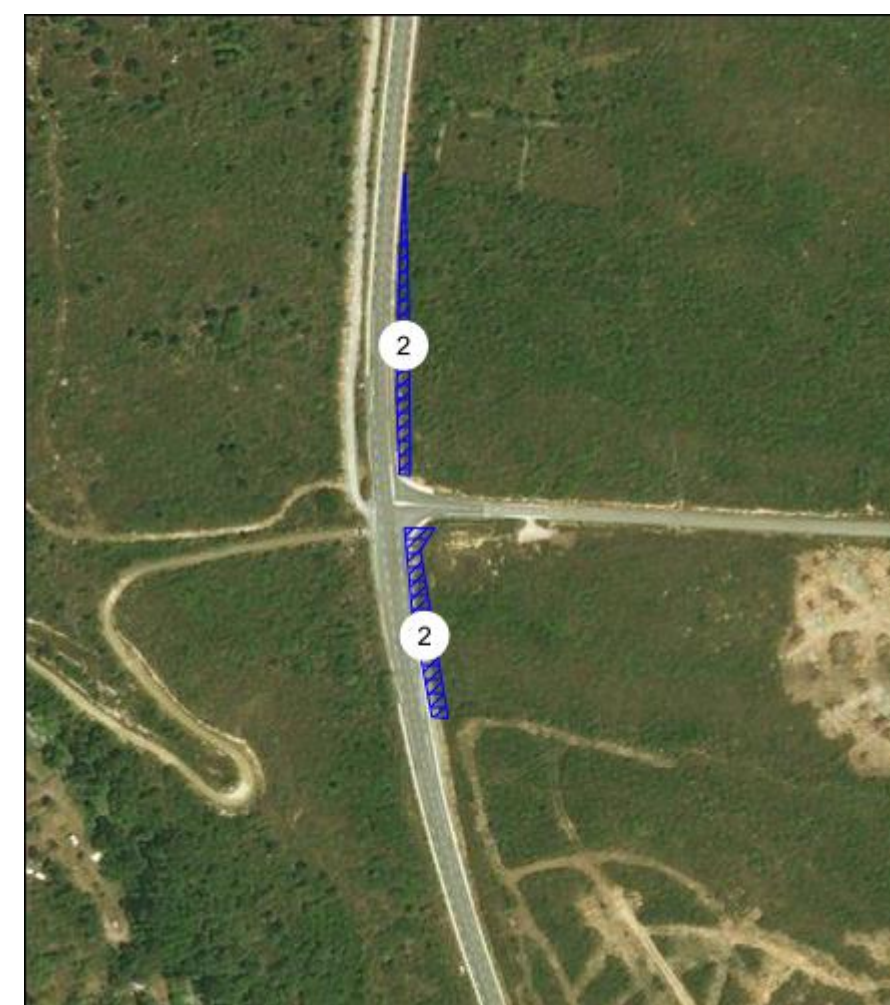
A noter que les espaces de stationnement seront traités qualitativement quant aux impacts de vue et au revêtement ;

Sur l'ER n° 2 :

Dans le cadre du porter à connaissance, la CDC a notifié à la Commune le projet de sécurisation du croisement de la Route Départementale avec la Route Territoriale. L'aménagement consiste à créer un îlot central avec tourne à gauche et des voies de décélération et d'accélération.



projet aménagement croisement CDC



projet aménagement croisement CDC – photo aérienne

LE CHOIX RETENU POUR L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

	2009	2014
Population municipale	190	213
Population comptée à part	7	2
Population totale	197	215

En 2014, la population d'Urtaca était de 215 habitants (source INSEE). Elle est de 223 habitants en 2015, 231 en 2018 et serait estimée à 236 en 2019 (source Ville - DATA - Site Web). En effet, on observe un accroissement constant de la population depuis la fin des années 1990 à la suite d'une baisse significative depuis les années 1960. Cette augmentation est due notamment à l'installation de populations au vue de l'attrait des prix du foncier dans cette partie de la région de Balagne. La densité moyenne d'habitants par km2 tend à augmenter et évoluer depuis le début des années 1990, ce qui au regard de l'évolution de la population est cohérent.

En Corse, la croissance de la population s'explique quasi-exclusivement par les mouvements migratoires, et ce quel que soit le type d'espace urbain ou rural. Ce phénomène est commun à l'ensemble des régions méridionales. Par ailleurs, il n'est pas nouveau puisque le solde naturel, c'est à dire la différence entre les naissances et les décès, n'expliquait déjà qu'une très faible part de la croissance démographique entre 1982 et 1999.

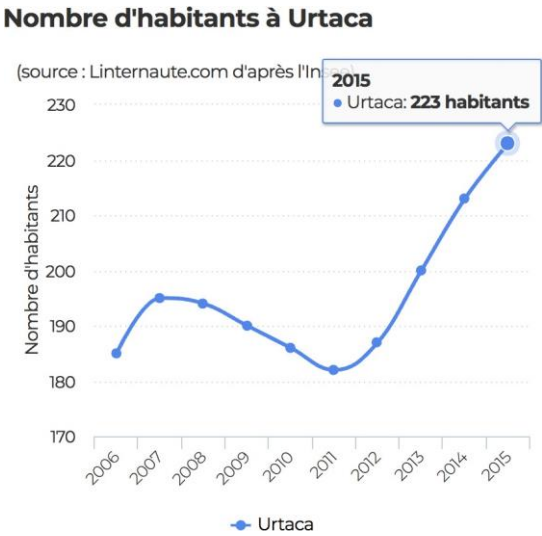
La part des moins de 20 ans est sensiblement inférieure à la moyenne nationale et les plus de 75 ans représentent 10 % de la population contre 9 % pour la France. Urtaca ne fait pas exception à cette règle avec une population de 65 ans et plus très au delà de la moyenne nationale. « Près d'un tiers des ménages vit seuls, la part des familles monoparentales progresse et 64 % des ménages n'excèdent pas deux personnes. Résultat : l'an dernier, la France ne comptait plus que 2,37 personnes en moyenne par ménage, contre 2,39 personnes deux ans auparavant et 2,51 personnes en 1999. » extrait du journal Les échos.

Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,7 à 2,1 entre la fin des années 1960 et 2010. Plusieurs facteurs influencent cette évolution : la structure par âge de la population, l'évolution de la fécondité et les modes de formation des couples.

La proportion de ménages comptant une seule personne est passée d'un cinquième à un tiers entre les années 1960 et les années 2000. Dans le même temps, la part des ménages de trois personnes s'est réduite de 20 à 15 %, mais surtout la proportion de ceux de six personnes ou plus s'est effondrée de 10 à 1,7 %.

La réduction de la taille des ménages a un impact conséquent en matière de logement. En effet, la diminution de la taille de la cellule familiale entraîne mécaniquement une augmentation du nombre de logements nécessaires (plus du même type toutefois). Si l'on comptait 3 personnes par ménage (comme en 1975), la population actuelle aurait besoin de 25% de logements de plus. Ce phénomène constitue l'une des explications de la pénurie de ces dernières années.

A l'avenir, l'Insee prévoit que la taille moyenne devrait approcher les deux personnes par ménage en 2030, accroissant encore la demande de logements. Quoi qu'il en soit, le besoin en logements, notamment pour les jeunes adultes en couple, restera l'un des enjeux sociaux déterminants des années qui viennent.



la progression démographique :

corsematin.com

Dernière minute

Faits divers - Justice

Politique

Sports

Villes

Économie

inclose

LLD sur 37 m

1^{er} loyer de 2

6 000€ de bo

écologique d

affichent une légère augmentation : Aregnu (3 %), Avapessa (4 %), Cateri (2 %), Galeria (3 %), Mansu, (6 %) et Montegrossu (5 %).

Mausoleu plus petite commune de Balagne

Dans la com'com Isula-Balagna, la tendance se confirme même si quelques villages ont perdu de leur population. Costa et Pioggiola affichent moins 2 %, Lama moins 8 %, et Muru moins 12%. C'est à Vallica que la population municipale enregistre la plus forte baisse. En passant de 39 à 26 habitants, le village a perdu un tiers de son effectif.

Le reste des communes affiche une hausse, parfois conséquente. Dans le détail, on gagne 2 % à Speloncatu, 6 % à Pigna, 8 % à Nessa et 9 % à Felicetu. Novella a gagné 9 habitants (+12 %), Urtaca en a gagné 41 (+ 21 %), Ochjatana 50 habitants (+29 %), Palasca 36 habitants (+27 %) et Ville di Paraso 44 habitants (+25 %). La palme de la plus forte évolution revient à la plus petite commune de Balagne. Mausoleu, dans le Giussani, est passé de 12 à 18 habitants, soit un bond de 50 %.

À l'échelle des communes rurales de l'interco' Isula-Balagna, l'augmentation de la population est de 153 personnes, soit 8 %. Le même calcul dans la com'com Calvi-Balagne donne une hausse de 381 habitants soit une évolution de 14 %.

En incluant les chiffres des principales agglomérations, la Balagne a vu sa population augmenter de 11 % au cours de la période 2006 à 2016.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,5	-1,5	-1,7	1,2	1,0	-0,3	5,1
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,7	-0,6	-1,1	-1,3	-0,2	0,9	-0,3
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,8	-0,9	-0,6	2,5	1,2	-1,2	5,4
Taux de natalité (‰)	12,3	9,0	6,7	3,4	8,9	16,3	7,0
Taux de mortalité (‰)	19,1	15,0	17,9	16,4	10,5	7,6	9,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

A la lecture du tableau ci-dessus, la progression démographique a été négative de 1968 à 1990 (- 1,6 %) puis est devenue positive à partir de la période 1990 / 1999 (+ 1,2%). Sur la période 2006 / 2016 elle s'établit à 4,8 %/ an.

Dans le même temps, la progression démographique de la Corse a été de 1% et celle de la Balagne

En partant de ces chiffres, plusieurs scénariis ont été élaborés afin de quantifier le développement démographique d'Urtaca

L'extrait de cet article de journal illustre bien la problématique actuelle des communes de Balagne. En effet, alors que certaines perdent des habitants, Urtaca a progressé, sur la période 2006/2016 de 41 habitants soit 21 % de progression démographique. Il ne s'agit pas de retenir ce chiffre pour caractériser la progression démographique d'Urtaca mais, à partir des données de l'INSEE, d'établir une tendance réelle

[illegible]

- ## Objectifs démographiques à l'horizon 2030

OBJECTIFS	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	SCENARIO 4
POPULATION EN 2016	233 habitants	233 habitants	233 habitants	233 habitants
TAUX DE CROISSANCE	1.1%	2 %	4,8%	5,1%
NOMBRE D'HABITANTS/AN	+ 3	+ 5	+ 15	+ 18
OBJECTIF POPULATION INGEREE	39	74	215	233
OBJECTIFS DE POPULATION EN 2030	272 habitants	307 habitants	448 habitants	466 habitants
TAILLE DES MENAGES/LOGEMENTS	2.1	2.1	2.1	2.1
OBJECTIFS DE LOGEMENTS	19 logements	35 logements	102 logements	111 logements

20

La méthode retenue pour calculer la progression démographique est la suivante :

Année N (215 habitants) X 1.2 % = Année N + 1

Année N+1 X 1.2 % = Année N +2

Et ainsi de suite pour la période 2019/2030.

Cette formule de progression démographique permet ainsi de quantifier, sur la base du scénario n° 2, un besoin en logements de 35 unités. Il est précisé que le PADD fait état d'un objectif de

40 logements. Il convient aussi de regarder ce chiffre à l'examen des scénariis 1 et 3 respectivement à 19 et 102 logements.

Même si la croissance démographique de 5,1 % sur la période 2011/2016 est une réalité, il paraît difficile de poursuivre ce rythme ;

Ainsi, le PLU retient la progression démographique moyenne du Pays de Balagne comme base de référence afin de déterminer les besoins en logements à l'horizon 2030.

il en ressort que le PLU devra prévoir la possibilité de réaliser 35 logements pour accueillir 74 nouveaux habitants.

Méthodologie du calcul de progression de la croissance démographique :

La **croissance démographique** ou **accroissement démographique** ou **variation**

totale de population désigne la différence entre l'effectif d'une population à la fin et au début d'une période donnée (généralement un an).

Elle correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire, calculé en général pour une année. L'effectif d'une population augmente quand il y a excédent des naissances sur les décès (solde naturel) et des entrées de migrants sur les sorties (solde migratoire). Le taux d'accroissement annuel est le rapport entre la variation de la population au cours d'une année et son effectif au milieu de l'année.

Pour le calcul de la croissance démographique, il est pris le chiffre de la population de l'année N additionné avec celui issu du pourcentage de progression démographique :

Exemple : Population année + (% de progression démographique) = N +1 et par conséquent, l'année N+ 2 sera égale à l'année N+1 + % de progression démographique.

Ainsi sur une période de 10 ans, la progression démographique ne sera de 1.1 % de la population de base mais de 1.1 % de la population de chaque année (natalité, solde migratoire..)

L'emploi

Entre 2008 et 2013, la commune d'Urtaca connaît un accroissement du nombre d'emploi passant de 44 à 49. Nous constatons une tendance de rapprochement de l'emploi et de la zone de résidence pour la même période.

La population ayant un emploi à Urtaca est majoritairement salariée : 80,5%. C'est le secteur du commerce, transports et des services qui est le premier employeur sur la commune. Viennent ensuite à parts égales les secteurs de l'agriculture, de l'industrie et de la construction, avec 16,7% de la part salariale.

L'entreprenariat

Urtaca compte 17 entreprises. Le secteur de services aux entreprises est celui qui compte le plus d'entreprise. Viennent ensuite le secteur de l'industrie et de la construction.

Les établissements

En 2015, deux établissements ont été créés dans le secteur de la construction et des services aux particuliers.

Les établissements actifs sont représentés majoritairement par des TPE (de 0 à 9 salariés, avec une part importante d'établissements sans salarié). C'est le secteur du commerce, des transports et des services qui est le plus représenté, suivi par les secteurs de la construction, de l'industrie et de l'agriculture

ACT T1 - Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2013

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	85	100,0	3,9	45,5
Salariés	68	80,5	4,8	48,4
Non-salariés	16	19,5	0,0	33,3

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	30	100,0	24	5	0	1	0
Agriculture, sylviculture et pêche	5	16,7	4	1	0	0	0
Industrie	5	16,7	3	1	0	1	0
Construction	5	16,7	4	1	0	0	0
Commerce, transports, services divers	13	43,3	13	0	0	0	0
dont commerce et réparation automobile	3	10,0	3	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2	6,7	0	2	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2014.

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2015

	Nombre	%
Ensemble	17	100,0
Industrie	4	23,5
Construction	4	23,5
Commerce, transport, hébergement et restauration	2	11,8
Services aux entreprises	5	29,4
Services aux particuliers	2	11,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Une consommation foncière adaptée, modérée dans une enveloppe urbaine redéfinie au plus strict

Extrait de la Fiche ° 4 - avril 2015 – Boîte à outils du PLU (i) – Ministère du Logement, de l'Egalité, des Territoires et de la Ruralité

« Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité.

La mise en place d'une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier répond à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire :

- Eviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la réduction de ces espaces est une menace pour l'environnement qui conduit notamment à une diminution de la biodiversité, favorise le ruissellement des eaux et altère les ressources et les paysages ;
- Lutter contre le réchauffement climatique qui est accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers en impulsant le développement en un même lieu de plusieurs activités
- Réduire les coûts d'aménagement : l'allongement des réseaux (eaux, électricité, communication) et le développement des infrastructures de transport représentent une augmentation des coûts de moins en moins supportables pour les collectivités
- Lutter contre la spéculation foncière et la hausse des prix qui en découlent par une politique publique foncière volontariste. »

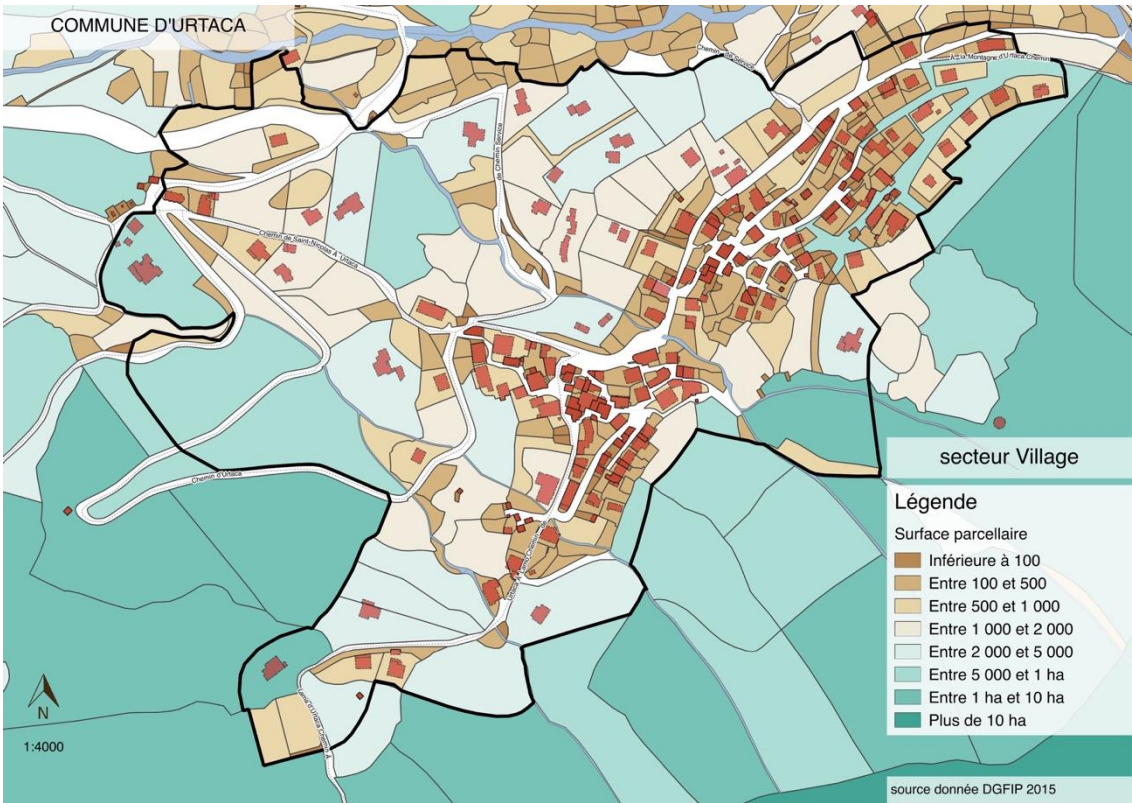
Méthodologie pour déterminer le foncier disponible :

- Mise à jour de la base cadastrale et des permis de construire délivrés
- Report des risques naturels impactant les zones U
- Identification de toutes les parcelles non bâties situées dans les zones U
- Génération de prospects de 4 mètres (limite d'implantation des constructions) pour les zones UC
- Suppression des parcelles de moins de 100 m²
- Suppression des parcelles impactées par un Espace Boisé Classé et/ou un risque d'aléa très fort.

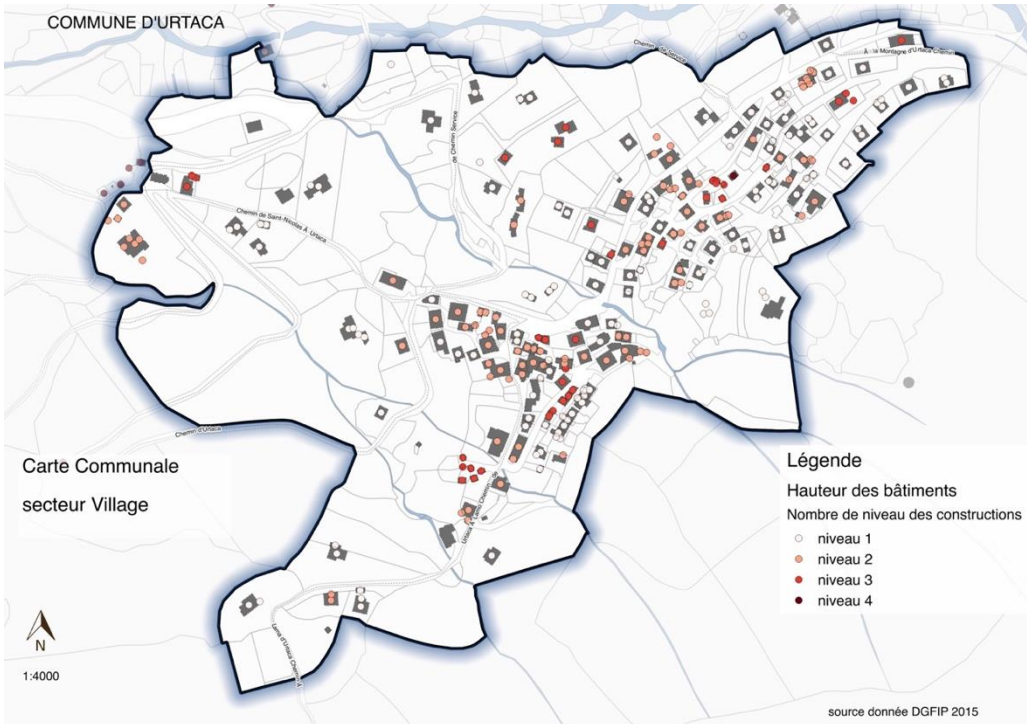
ARGUMENTAIRE CHIFFRE – LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACE

Quelques rappels issus du diagnostic

La morphologie urbaine de la commune dans son ensemble présente ainsi les caractéristiques de ce qui est traditionnellement appelé “le village Corse”;
Organisation assez typique représentée par un découpage parcellaire relativement gradué : de petites parcelles concentrées autour des axes de communication dans le noyau villageois et des parcelles d’une surface plus importante en périphérie avec un maillage plus dilué se singularisant ainsi par une forme d’isolement.

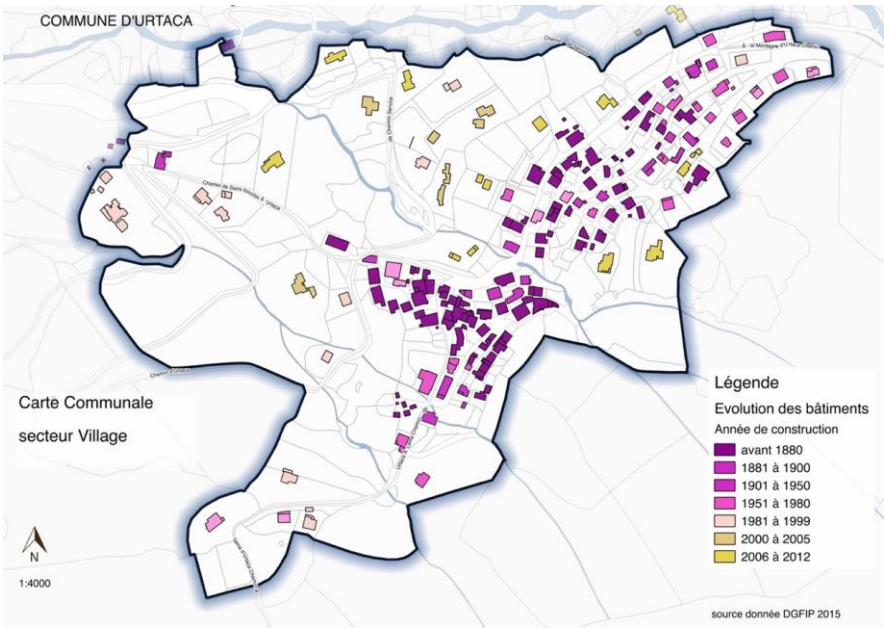


Morphologie urbaine caractéristique que l’on observe également selon la hauteur des bâtiments puisque dans le noyau villageois, cette hauteur est relativement importante avec des surfaces plus concentrées des bâtiments (sur 4 niveaux), noyau villageois marqué par une forte densité. Tandis qu’en périphérie, les bâtiments présentent des surfaces plus importantes et une hauteur plus limitée (sur 2 niveaux).

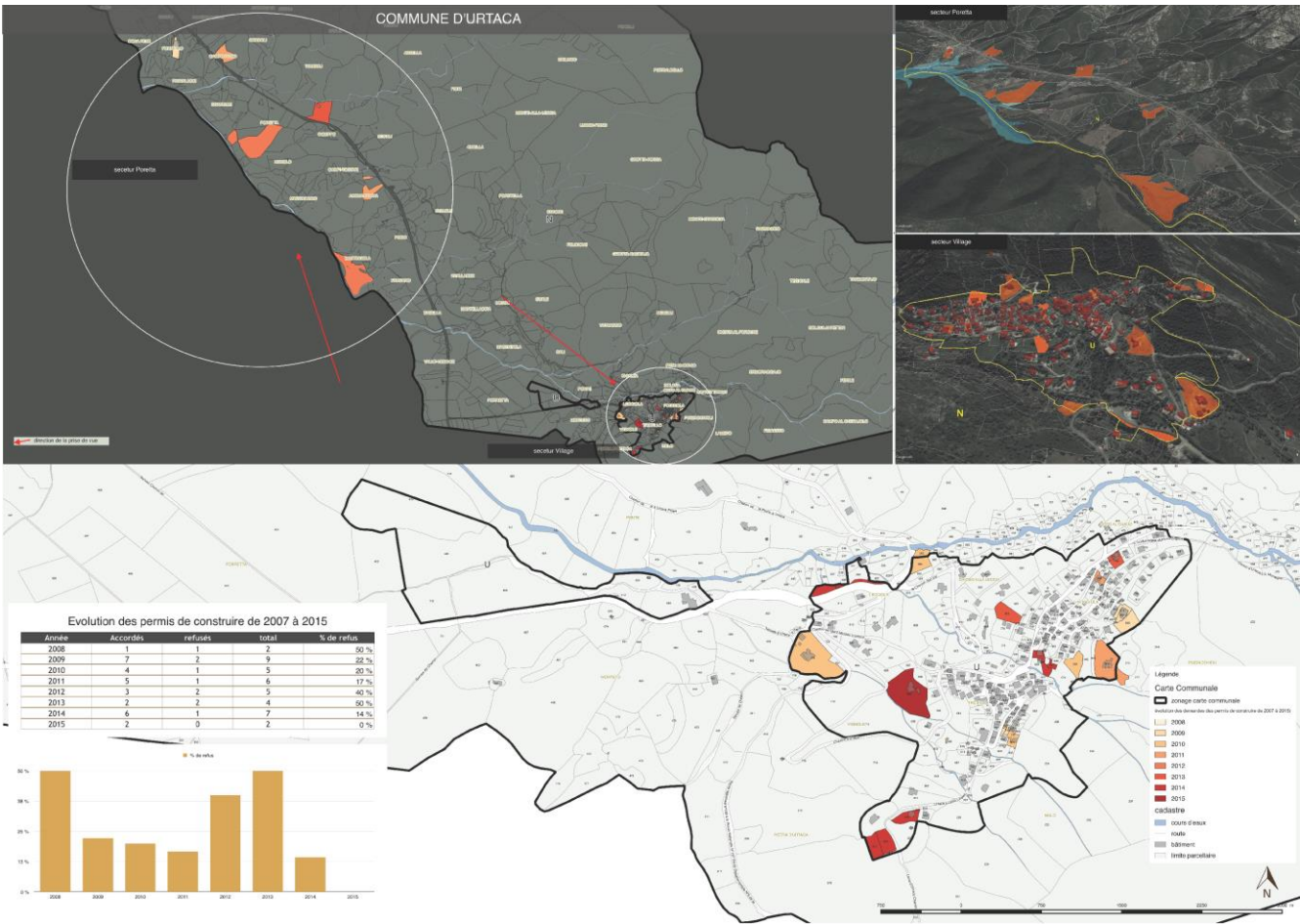


Cette morphologie urbaine duale de la commune est relativement récente puisqu’une grande partie des constructions situées en périphérie date de la période 1981 / 2016.

Le caractère récent de l’étalement et de l’isolement des constructions reflète ainsi le taux de densité de la commune ainsi que le caractère typique du « village corse » que présente le noyau villageois de la commune d’Urtaca.



il apparaît nettement, à l'examen des autorisations accordées que la consommation foncière est déjà assez réduite car elle s'établit à 2,5 hectares pour la période 2008/2016.



Une réalité : la rétention foncière

Depuis la loi Solidarité et renouvellement urbain et l'avènement des Plans locaux d'urbanisme (PLU), la planification se doit d'être plus « durable ». Ainsi, un PLU doit évaluer ses besoins en termes de développement et les traduire en terme de surfaces foncières comparées avec les surfaces disponibles. Cela indique combien d'espaces nouveaux le PLU doit ouvrir à l'urbanisation pour répondre aux besoins calculés. En application de leur objectif de réduire la consommation d'espace, les lois récentes conduisent, de fait, à évaluer « au plus juste » les surfaces supplémentaires à dégager. Par exemple, à un besoin estimé de 10 logements supplémentaires, on répondra par un hectare supplémentaire de terrain théoriquement disponible. On passe ainsi de la logique d'offre foncière pléthorique, prévue dans les anciens plans d'occupation des sols, à une logique de réponse a minima aux besoins. Mais que se passe-t-il si les terrains prévus ne sont pas construits, ou restent hors marché, empêchant les acquisitions de ceux qui devaient y construire ? En pratique, cela conduit à rechercher des terrains de second choix (plus loin du centre, moins bien desservis,

etc.), ou alors à ne pas répondre aux besoins de la collectivité. La rétention foncière est ainsi un bon exemple du fonctionnement du marché du foncier « à la française ». En amont, la puissance publique planifie l'usage du sol, décide de ce qui est, ou doit être, construit. En aval, le marché foncier étant entièrement libre, et les acteurs privés ont une grande marge de manœuvre pour leurs opérations concrètes. Les acteurs publics et privés ont des intérêts et des objectifs différents, voire incompatibles. Si une parcelle est classée comme constructible, le planificateur souhaiterait qu'elle soit construite au plus vite. Pourtant, le propriétaire dont le terrain vient d'être classé comme constructible n'a peut-être nullement l'intention ni de vendre, ni de construire. Il peut aussi préférer attendre une possible hausse des prix, pour vendre. La rétention foncière exprime donc le déséquilibre pouvant exister entre intérêt général (réponse aux besoins du territoire, respect des enjeux environnementaux, etc.) et respect du droit de propriété. On ne peut ainsi exproprier les propriétaires privés sous prétexte que leur terrain est potentiellement intéressant, ni sacrifier la propriété privée au point d'en oublier les impératifs publics. Comme toujours, la planification est avant tout une question de curseur. La rétention foncière est un phénomène naturel... Il faut rappeler que les terrains sont des biens économiques particuliers. Ce sont des biens rares, dont les ventes concernent des sommes parfois importantes, nécessitant des démarches administratives (transfert de bail, enregistrement chez un notaire, etc.). À l'inverse, les taxes foncières et d'entretien étant relativement minimales, le fait de posséder un terrain coûte peu. La rétention concerne en grande partie des parcelles de faible taille : 2/3 d'entre elles font moins de 1000 m², et 97 % moins de 5000 m². Il s'agit donc de parcelles permettant de placer quelques maisons, au mieux, mais ne permettant que rarement de réaliser des opérations d'ensemble de grande envergure. De très nombreux articles ont été écrits sur les outils permettant de lutter contre la rétention foncière ; Aujourd'hui, pour la Commune d'Urtaca, il n'a pas été possible de quantifier ce phénomène toutefois, il est nécessaire de se référer au chiffre du foncier ouvert à la construction par la Carte Communale (9.98 hectares) et d'y rapporter la faible consommation foncière relevée (2.5 hectares) soit seulement 25 % de consommés.

En synthèse, en quelques chiffres sur la réduction de la consommation foncière

- la carte communale proposait une zone U de 28.86 hectares, celles du PLU font 23 hectares soit 5.86 hectares de réduction
- la Carte Communale proposait 9.98 hectares de foncier disponible (en 2015) ? Le PLU ouvre immédiatement 4.5 hectares et 1.7 hectares en zone AU, soit une réduction de 3.6 hectares de foncier disponible
- la consommation foncière des 10 dernières années a été de 2.5 hectares, celle du PLU sera de 4.5 hectares soit 2 de plus. Ils sont néanmoins recentrés autour du noyau villageois et ne viennent pas impacter les milieux naturels et agricoles. La mise en oeuvre des espaces paysagers à protéger favorisera la diminution de l'impact des nouvelles constructions.

Une perspective de développement : la zone de CHIALZA

EXTRAIT DE L'OAP – s'y reporter

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, le Maire 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

« 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. »

Le projet de la Commune

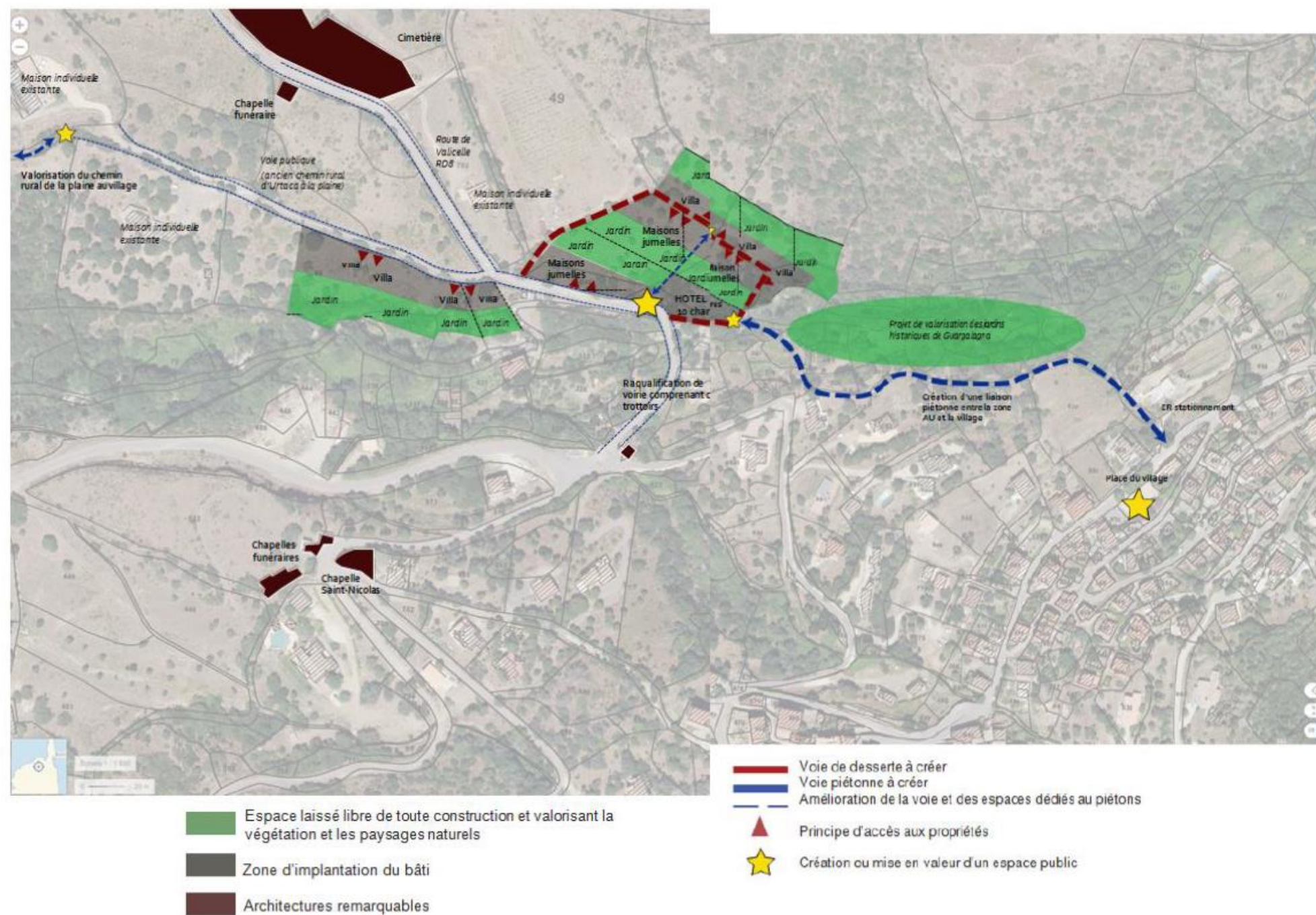
- **Pour les propriétaires : permettre la construction de 4 à 6 villas individuelles**
- **Pour la Commune : construire 2 volumes de maisons jumelées représentant 4 logements en accession à la propriété**
- **Développer un projet d'hôtellerie de 10 chambres. Ce projet d'hôtellerie permettra de générer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

Avec un dispositif réglementaire adapté

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

En effet, 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...).



DE LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE

La Loi Montagne, adoptée le 09 janvier 1985, voit le jour sur le même principe que la Loi Littoral. L'objectif est de proposer un cadre législatif adapté aux territoires de montagne.

En matière d'urbanisme, elle instaure des modalités particulières d'aménagement et de protection des espaces, avec plusieurs principes fondateurs et procédures spécifiques précisés dans les articles L 122-1 et suivants du [Code de l'urbanisme](#).

Il s'agit notamment de préserver les terres agricoles, pastorales et forestières, les espaces et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, et de réaliser l'urbanisation en continuité de celle déjà existante ou en hameaux intégrés. Des règles spécifiques régissent également le développement touristique avec la procédure dérogatoire d'autorisation par l'Etat des projets d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN).

Les modalités d'application de la loi Montagne sont définies et fixées dans le PADDUC. Le rapport de compatibilité du PLU avec le PADDUC est détaillé dans les chapitres suivants.

COMPATIBILITE AVEC LE PADDUC

JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PADDUC

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 02 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse et est exécutoire depuis le 24 novembre 2015.

Il est codifié en l'article L4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui précise à la fois ses objectifs et son champ d'intervention.

C'est un document de planification régionale et de développement encadré par la loi du 5 décembre 2011 : « Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme ».

Le PADDUC établit des préconisations sur :

- ⇒ les activités à développer
- ⇒ les équipements dont le territoire a besoin
- ⇒ la valorisation et la gestion des ressources naturelles
- ⇒ les endroits où il est possible de développer l'urbanisation
- ⇒ les types d'emplois à créer

Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC)

Comme permis par le I. de l'article L.4424-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, le PADDUC a localisé les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver, communément appelés ERC.

Définie en l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, la désignation des ERC repose sur des motivations d'ordre écologique, paysagère, patrimoniale et géologique. Un décret codifié en l'article R.121-4 fixe également la liste des espaces et milieux spécifiques à préserver.

Urtaca, en tant que commune non littorale, ne présente pas d'ERC.

Les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage, définis par l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, sont des espaces qui doivent être protégés en limitant les extensions urbaines et en favorisant un développement de l'urbain en profondeur (c'est-à-dire à l'arrière des quartiers existants, plutôt qu'en front de mer).

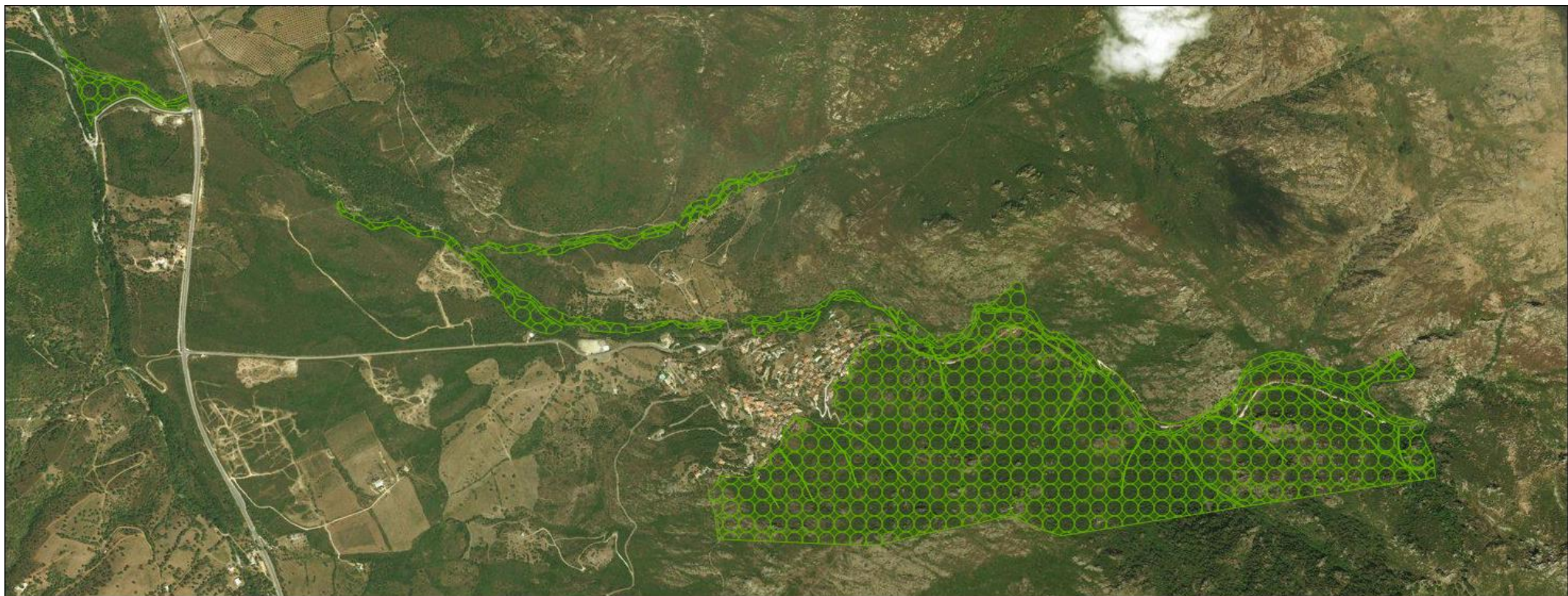
Urtaca, en tant que commune non littorale, n'a pas fait l'objet d'une délimitation des espaces proches du rivage.

Les espaces boisés significatifs

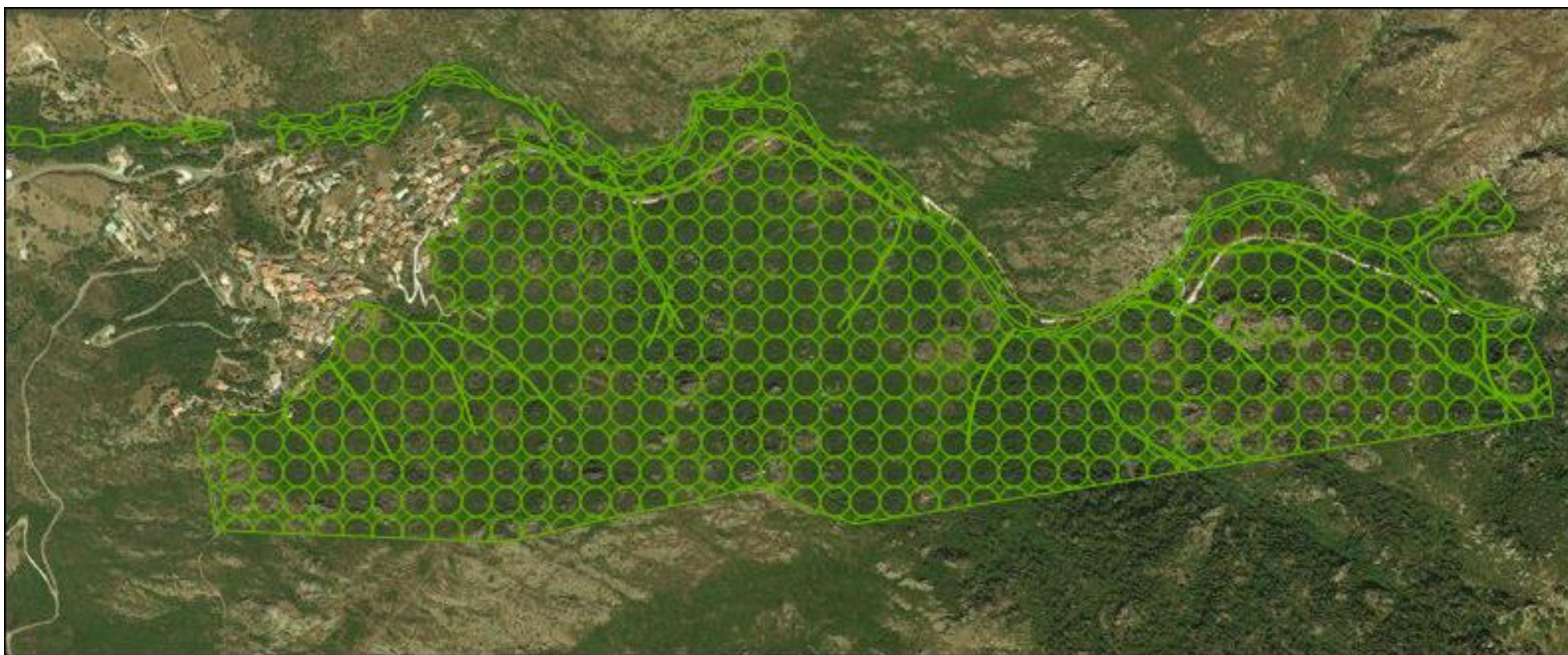
Le PLU peuvent classer en espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

L'élaboration du PLU d'Urtaca a été l'occasion de définir les boisements significatifs de la commune : 121 ha d'EBC ont été classés soit 4% du territoire communal.

il convient de préciser qu'il s'agit là d'un choix volontaire de la Commune d'identifier et protéger les boisements significatifs de la Commune. L'effort a particulièrement porté sur les espaces situés autour du village et des berges du ruisseau le traversant



Espaces Boisés Classés

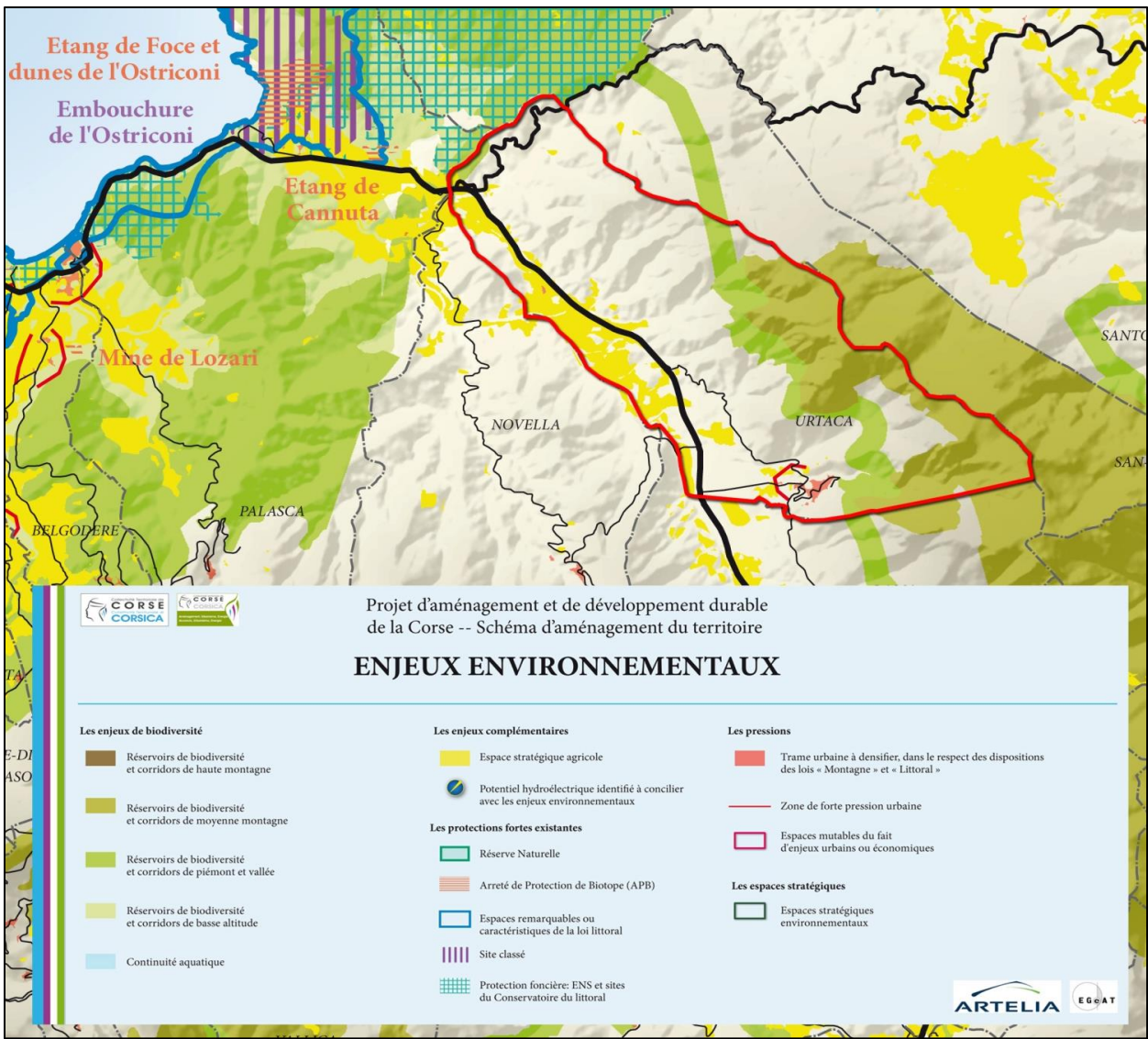


Espaces Boisés Classés

Trame verte et bleue et les espaces stratégiques environnementaux

Le PADDUC a identifié des espaces stratégiques environnementaux (ESE) qui ont pour but de préserver les corridors écologiques. Le PADDUC précise que ces terres « ne sont pas strictement inconstructible » (livret3 page 89) et qu'il est possible d'utiliser ces terres à des fins agricoles, si cela est compatible avec le but premier de ces parcelles, c'est-à-dire la préservation de la biodiversité.

Urtaca ne compte pas d'espaces stratégiques environnementaux. Les réservoirs de biodiversité rattachés principalement à la moyenne montagne sur la commune sont classés en zone naturelle ou agricole au PLU.



Extrait de la carte des enjeux environnementaux du PADD sur la commune d'Urtaca

Objectifs de la trame verte et bleue du PADDUC	Traduction dans le PLU
- la préservation des réservoirs dits "zonages" - la remise en état des réservoirs dits "espèces" - la remise en état des réservoirs de biodiversité lié aux zones humides - la préservation des corridors écologiques potentiels liés aux sous-trames "Haute-Montagne" et "Moyenne Montagne" - la remise en état des corridors écologiques potentiels liés aux sous-trames "Piémonts et vallées", "Basse altitude" et "Milieux aquatiques et humides"	Les hauteurs d'Urtaca sont préservées grâce à un classement en zone naturelle ou agricole. Ainsi, les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sont protégés dans le PLU.

Compatibilité avec les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Objectif fixé par le PADDUC : 300 hectares

Inscrite parmi les éléments centraux de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PADDUC place la préservation des ressources agricoles comme une priorité de premier plan.

A ce titre, et comme le permet le II. de l'Article L.4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a délimité des espaces stratégiques pour l'agriculture afin de doubler la production agricole en Corse d'ici 30 ans et de protéger les espaces agricoles de la pression urbaine. Les ESA sont à préserver et le principe général d'inconstructibilité s'impose (excepté les constructions et installations en lien avec l'activité agricole).

Notons que la Cour administrative d'appel de Marseille a annulé la cartographie des ESA du PADDUC le 24 mai 2019.

Le PADDUC a également défini des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) à protéger. Ils peuvent être urbanisés uniquement à la condition qu'il n'y ait plus aucune terre disponible à l'urbanisation.

La carte générale de destination des sols affirme la potentialité agricole et pastoral de la commune d'Urtaca en fond de vallée de l'Ostriconi (en orange et jaune sur la carte ci-contre).

Parmi les espaces agricoles, 300ha (la valeur indicative est bien mentionnée dans le SAT du PADDUC) sont considérés comme stratégique dans la planification du territoire de Corse.

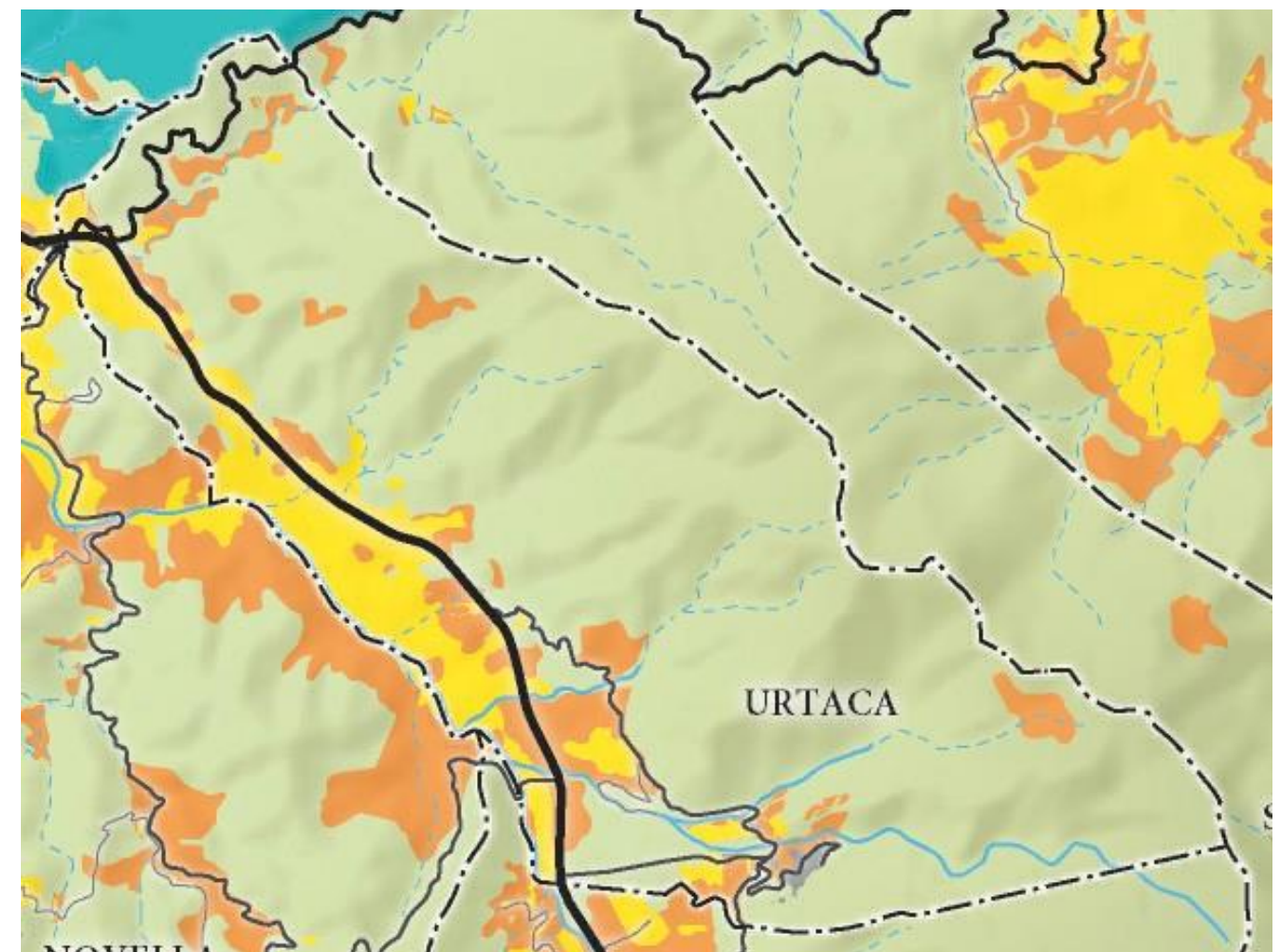
L'objectif du PADDUC est de favoriser l'agriculture en :

Protégeant les terres cultivables agricoles ou équipés ou en projet d'irrigation

Maintenant les espaces pastoraux complémentaires du capital agricole productif et favoriser leur désenclavement

Gérant durablement les espaces naturels et forestiers.

Urtaca compte 300 ha d'ESA selon le PADDUC (soit 9.5% de la superficie communale) et 293 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle dans le PADDUC (soit 9.4% de la superficie communale). Les zones U et AU se situent en dehors de zones au RPG2017. Les zones AU et UC contigües sont pour partie identifiées - selon la base SODETEG - comme espace pastoral à fort et moyen potentiel.



Extrait PADDUC

Quelques rappels

- La Commune d'URTACA, ayant parfaitement conscience de l'importance de l'agriculture a lancé, simultanément à la poursuite de son projet de PLU, l'élaboration d'un DOCOBAS. La réalisation du dossier DOCOBAS intègre les communes voisines de Pietralba et Lama pour des raisons de pertinence de territoires exploités ;
- A Urtaca, l'agriculture représente 2,4% de la population active soit au total 1 salarié

Le développement de l'activité agricole se heurte à trois principales contraintes de la micro-région :

- La hausse des prix des terres et des bâtiments agricoles du fait de la spéculation foncière
- Les difficultés liées à l'augmentation des périodes de sécheresse (la Balagne fait partie des régions les moins boisées de Corse) Avec un taux de boisement d'environ 6%, elle subit les conséquences écologiques classiques des régions au couvert forestier insuffisant (allongement des sécheresses, disparition des sources...)
- La faiblesse des réseaux d'irrigation

Les propositions faites dans le diagnostic

- ⇒ Etablir un zonage tenant compte des potentialités agricoles, forestières et pastorales du foncier et fixant des limites à la constructibilité
- ⇒ Développer des actions d'extension de forêts
- ⇒ Optimiser la gestion des réserves d'eau existantes et en en créer

Urtaca est une commune qui possède un réel potentiel agricole au travers de ses surfaces à fortes potentialités. Malgré la déprise agricole à la fin des années 90, l'agriculture est bien présente et occupe aujourd'hui près de 40 % de la surface communale, avec une majorité des surfaces en plaine.

En effet, aujourd'hui, 37% du territoire communal a fait l'objet d'une déclaration de surface agricole soit 728 hectares.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme sera de maintenir cette surface mais aussi de réorganiser les structures de production et leur assiette foncière en :

➤ **Poursuivant une politique de limitation d'étalement urbain**

La progression du développement de l'urbanisation, sur ces dix dernières années, est relativement peu marquée ce qui est très sûrement la conséquence de l'absence de document d'urbanisme. Il s'agira, à travers la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, de poursuivre cette action en limitant l'étalement urbain.

La commune est toutefois confrontée à une problématique importante et prégnante pour l'avenir car les exploitations devront trouver un repreneur d'ici les dix prochaines années. Il s'agit là d'un véritable enjeu d'avenir car les arrêts d'exploitation pourraient remettre en cause l'occupation du territoire.

➤ **Identifiant les terres à fortes potentialités et en les irriguant**

Il est également apparu que des terres à fortes potentialités ne sont pas exploitées. Il serait pertinent d'y développer l'irrigation pour permettre aux agriculteurs d'intensifier les surfaces qu'ils possèdent.

De plus, il y a un grand potentiel de diversification vers des activités agritouristiques et oléicoles sur la commune. Les débouchés commerciaux sont facilités par la situation privilégiée de la commune. Et les nombreux signes de qualité et de certification sont autant de gages de réussite à l'implantation de nouvelles unités et à la transmission du capital productif.

➤ **Engageant une modernisation des exploitations**

Pour conserver et renforcer ce secteur économique, il faudra nécessairement préserver ces espaces agricoles, engager un programme ambitieux de modernisation des exploitations et préparer leur transmission dans un avenir très proche. Car l'agriculture joue un rôle économique, social ainsi qu'un rôle environnemental et paysager sur la commune d'Urtaca mais aussi sur les communes voisines.

Synthèse des mesures de valorisation agricole

ENJEUX	MESURES PROPOSÉES	OUTILS
PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES RESTANTS	Préserver les zones agricoles --- -- Promouvoir des formes urbaines visant à une économie de l'espace	Association Foncière de Propriétaire Réserve Foncière Agricole Orientation d'aménagement au sein du PLU ----- Etude des potentialités urbaines et des dents creuses Plan de Référence Urbain
MAINTENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE	Anticiper les cessations d'activité et rechercher des candidats à la reprise	Connaissance des exploitations agricoles du territoire communal ----- Communication
PROTEGER LES SITES D'EXPLOITATION	Faire cohabiter au mieux les activités et bâtiments agricoles avec les espaces habités ou à urbaniser	Application du principe de réciprocité sur les bâtiments d'élevage art. L111-3 du code rural) Application du périmètre de protection à l'ensemble des bâtiments agricoles (100 m) afin de laisser une marge de développement pour les exploitations et de limiter les conflits de voisinage.
PRESERVER L'ACCES AUX PARCELLES ET LIMITER LES RISQUES D'ENCLAVEMENT DES PARCELLES AGRICOLES	Eviter le mitage des espaces agricoles qui accélère la perte des surfaces agricoles et complique l'exploitation agricole	Zonage adapté du PLU Adapter les aménagements (trottoirs, largeur et sortie de route...) pour le passage des engins agricoles
MAINTENIR LE LIEN ENTRE AGRICULTEURS, ELUS ET POPULATION LOCALE	Poursuivre la concertation dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune ---- Valoriser les exploitations ayant des productions intégrées à l'économie locale	Diagnostic agricole dans le cadre des documents d'urbanisme ----- Promotion des productions issues du territoire communal

LES REPONSES DU PLU

Un règlement adapté pour les zones A et N

La zone agricole dite « zone A » fait l'objet du titre IV du règlement, La zone agricole dite « zone A » l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. (secteur As)

Zone naturelle :

Les zones naturelles et forestières dites « zone N », qui font l'objet des chapitres du titre V du règlement.

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

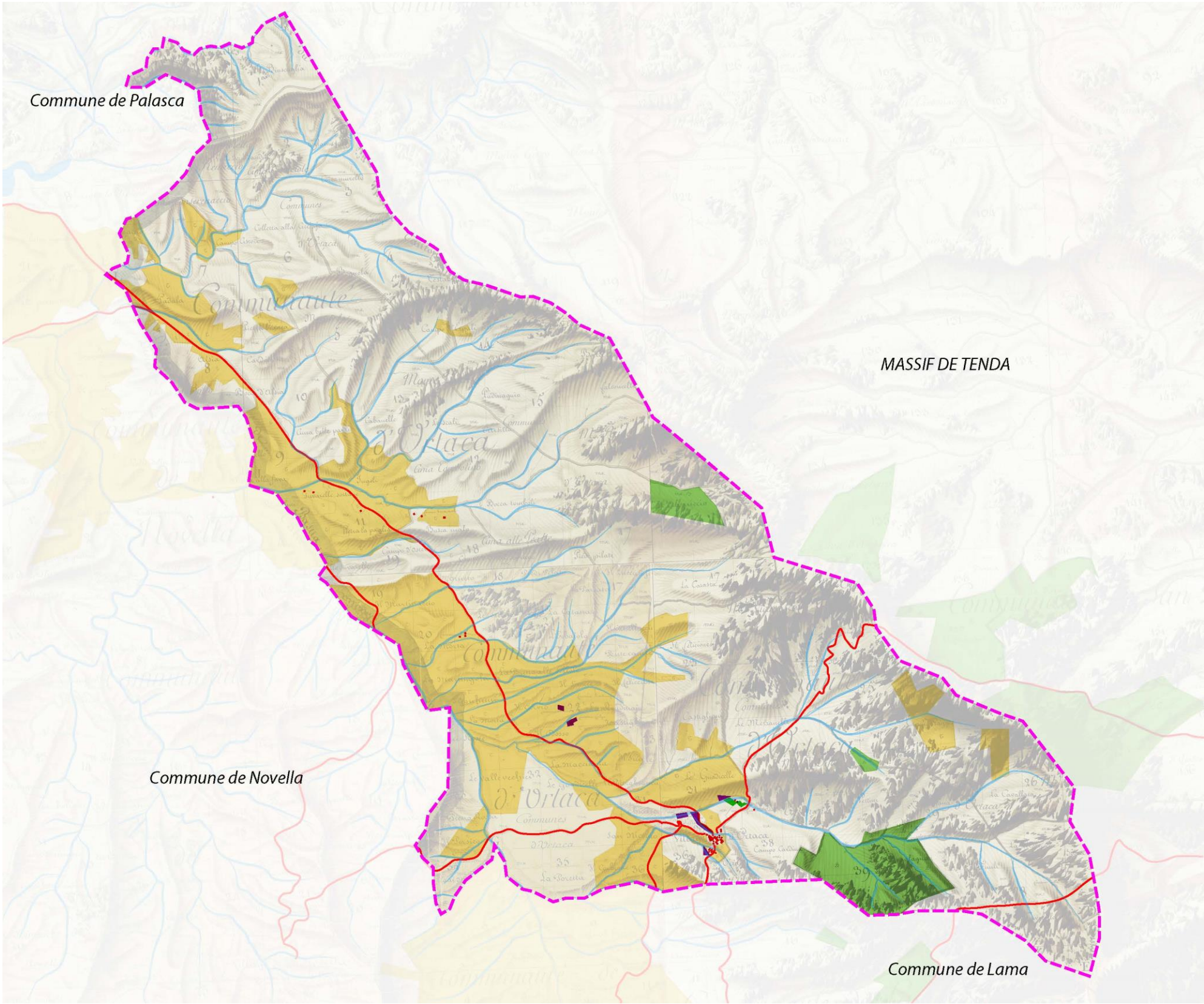
- préserver les vastes espaces naturels intègres
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa inondation).

les deux règlements définissent les règles architecturales, les implantations, la nature des matériaux, les destinations autorisées....

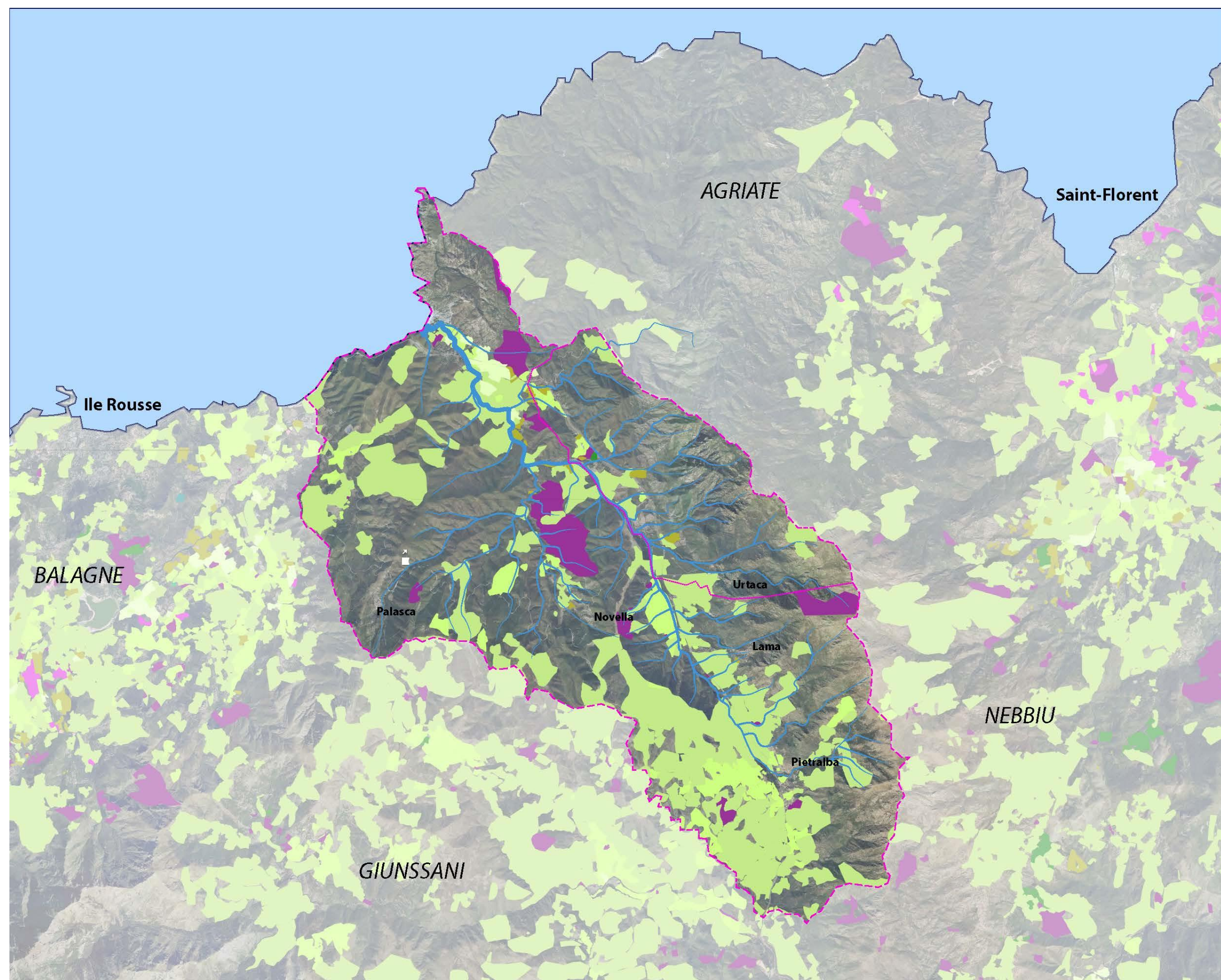
Une méthodologie de la délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles (celle du PADDUC)

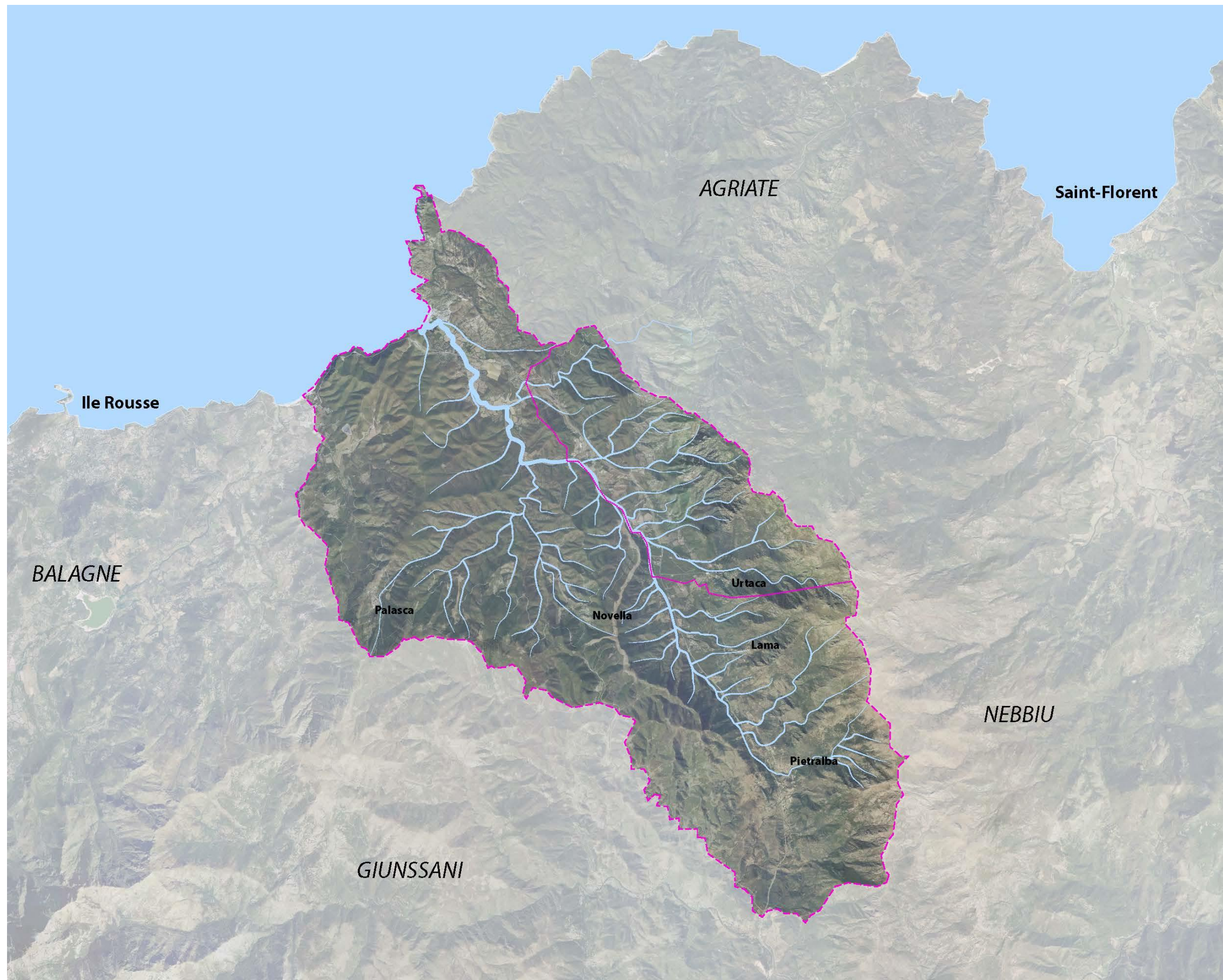
- **identification des pentes afin d'isoler les terrains ayant une pente inférieure à 15 %**
- **report des ESA identifiés par le PADDUC (avant annulation de la Carte par le Tribunal administratif de Bastia) et de ceux projetés tels que notifiés par la Collectivité Territoriale de Corse par courrier du 10 juillet 2019**
- **identification des périmètres de culture**
- **Intégration du registre parcellaire graphique RPG)**
- **Exploitation de la carte SODETEG**

Ci-après, l'illustration du travail d'identification par les cartes thématiques



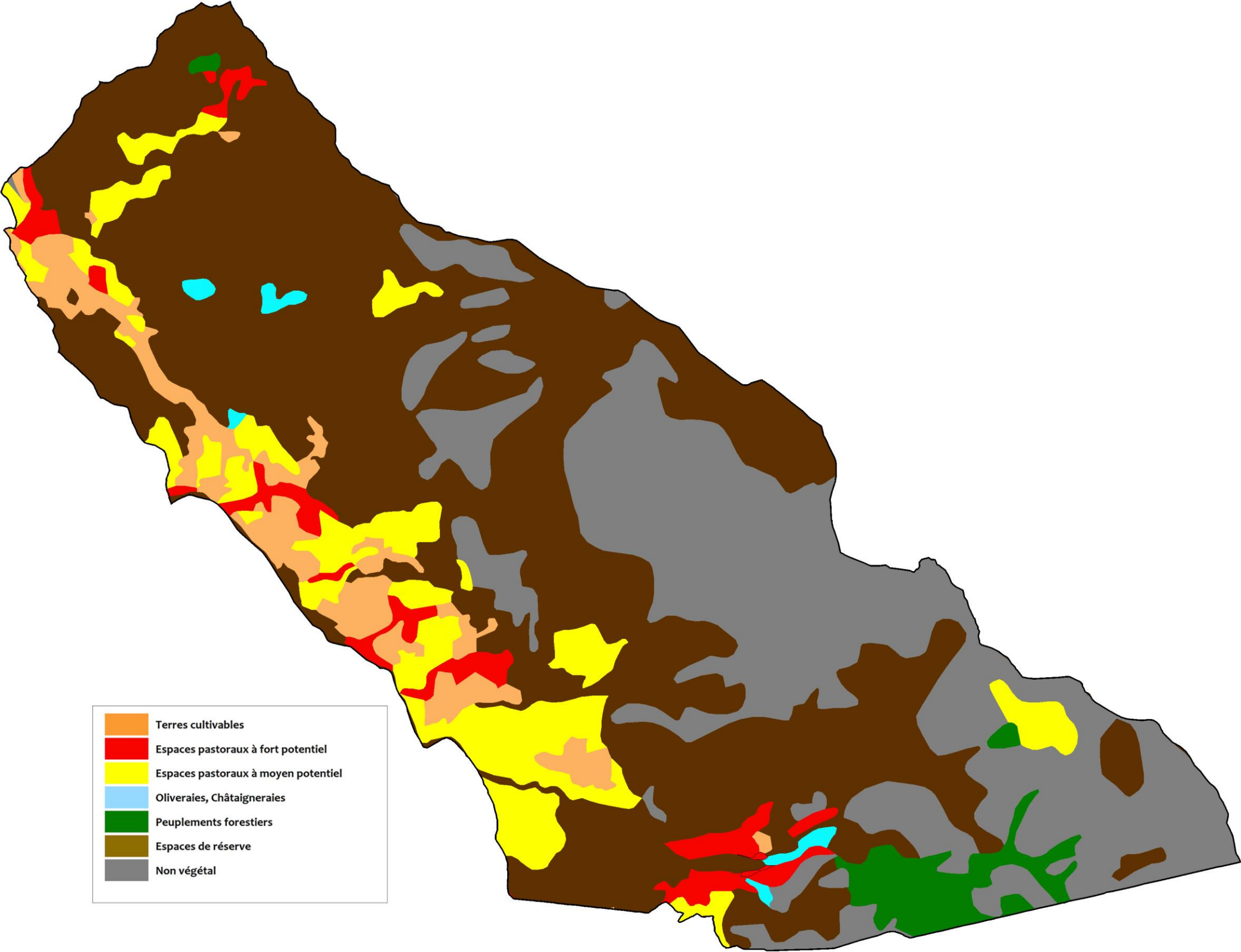
Plan Terrier



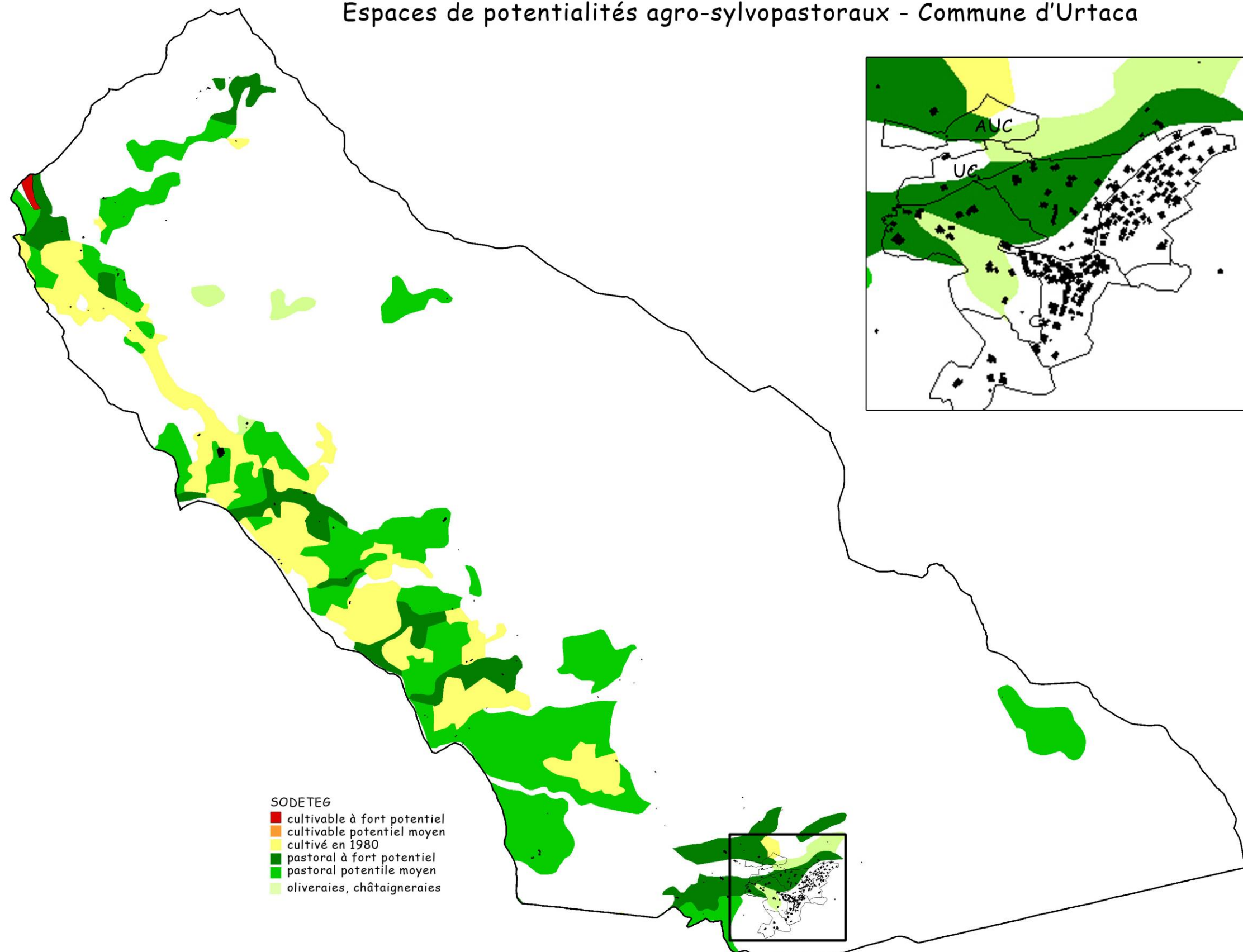


Géographie du territoire (cours d'eau)

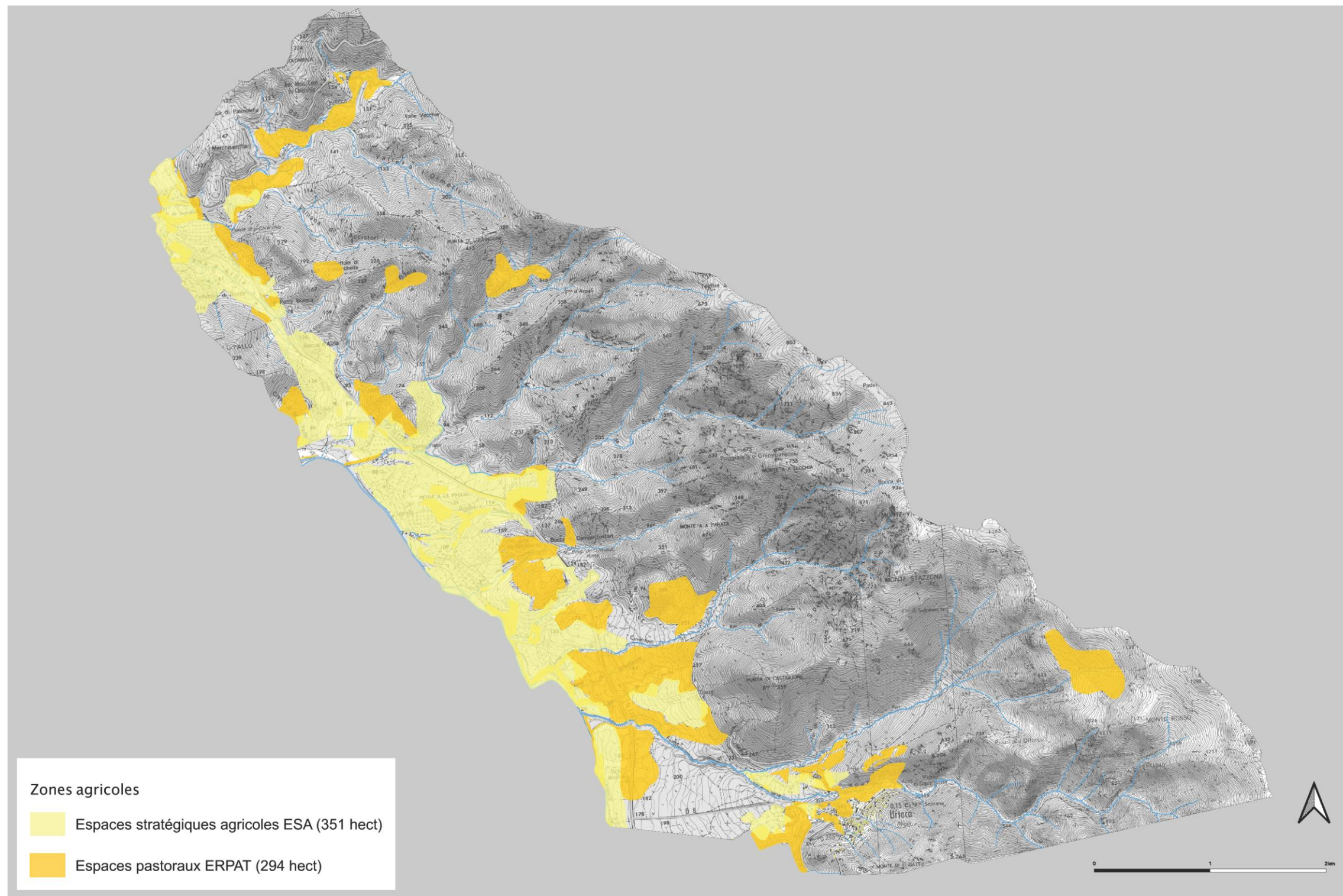
Zonage SODETEG - Commune d'Urtaca



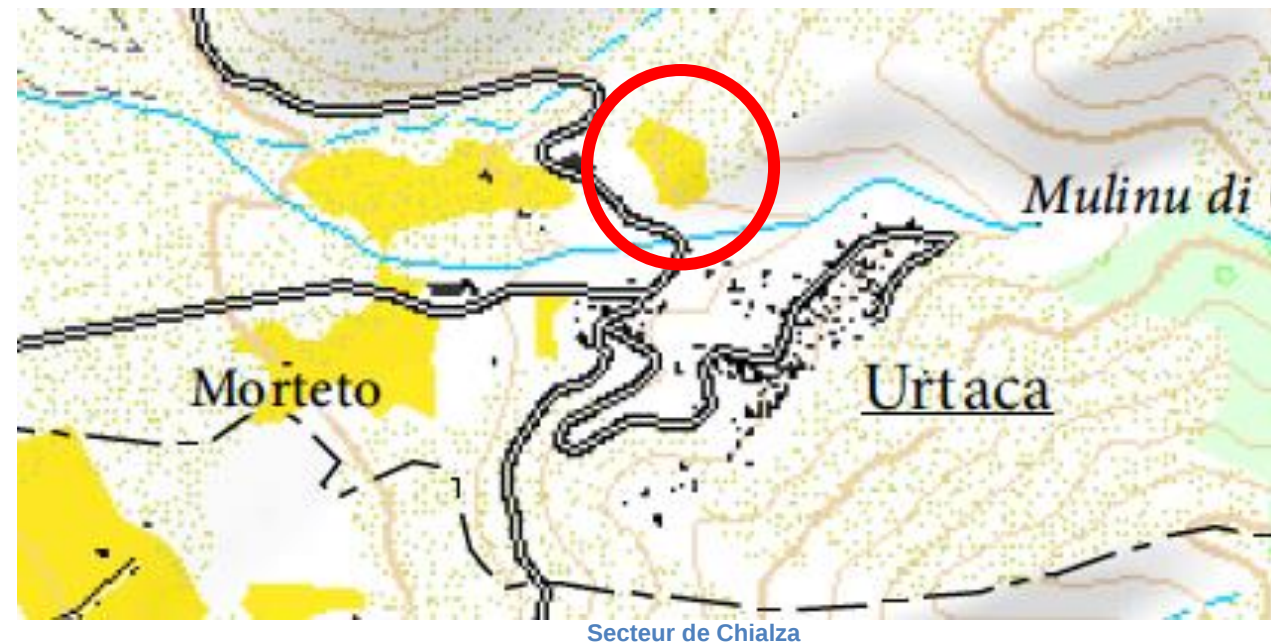
Espaces de potentialités agro-sylvopastorales - Commune d'Urtaca



LOCALISATION DES ESA ET ERPAT



Sur l'incompatibilité du zonage du PLU avec les critères du PADDUC, et bien que la carte transmise pour avis le 10 juillet 2019 soit à une échelle relativement grande, il apparaît nettement que le secteur de Chialza a fait l'objet d'une classification en ESA. Or, la Commune, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme a défini, sur ce secteur, une zone d'urbanisation future. Cette zone a été présentée pour avis au Conseil des Sites et a recueilli un avis favorable le 14 mars 2019. Il a été demandé à la CDC, par courrier du 23 septembre 2019 de ne pas inclure, en ESA, les parcelles cadastrées section C n° 846, 848, 845, 847 et 396 pour une surface de 0,2 hectares



En ce qui concerne le quota des ESA porté au tableau transmis le 10 juillet 2019, celui-ci est de 300 hectares. **Le projet de Plan Local d'urbanisme identifie 351 hectares de terres répondant aux critères du PADDUC soit 51 hectares supplémentaires ;**

Il paraît important également de préciser que les Communes de Novella, Lama et Urtaca diligentent l'élaboration d'un DOCOBAS intercommunal (vallée de l'Ostriconi) sous maîtrise d'ouvrage déléguée d'Urtaca.

Par ailleurs, la Commune s'est dotée d'une station d'épuration offrant la possibilité de récupérer l'eau traitée. Une réflexion est actuellement en cours afin d'utiliser cette eau et de mobiliser le foncier communal pour permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs.

LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

Eléments cartographiques de synthèse

La carte présentée ci-après fait état des modifications de zonage proposées entre la Carte Communale approuvée et le projet de Plan Local d’Urbanisme.

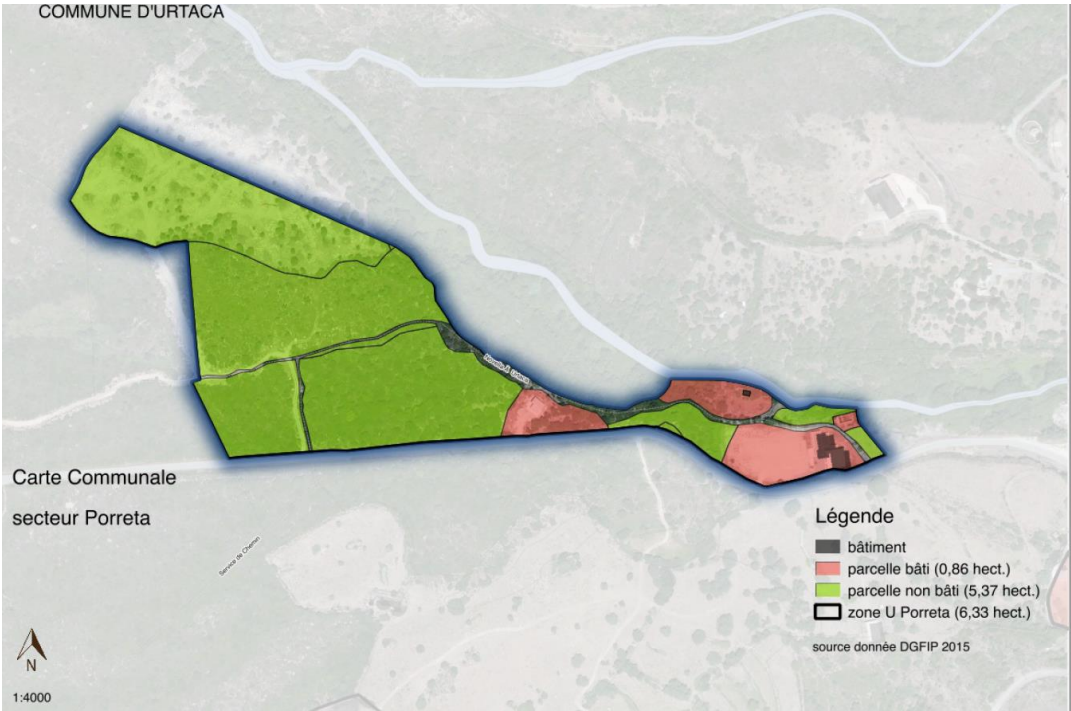
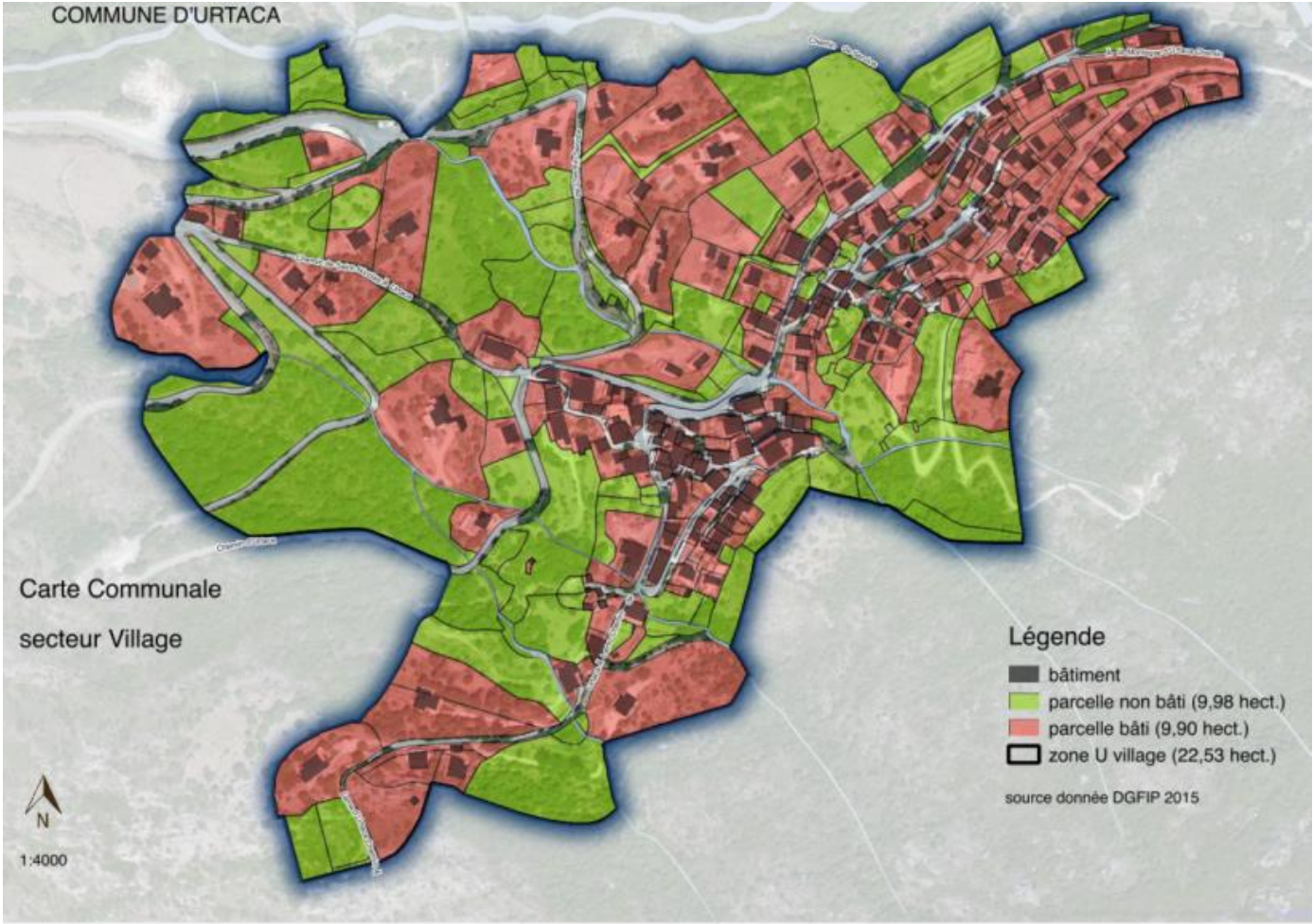
Il est, également, particulièrement important de retracer, ici, les évolutions du projet de zonage tout en considérant les éléments suivants :

- le passage d’une carte communale approuvée et exécutoire à un PLU correspond à une volonté communale d’avoir un document de planification plus adapté. Les différentes lois intervenues ces dernières années ne l’imposent nullement
- la carte communale approuvée ne présente pas d’incompatibilité importante avec le PADDUC.
- les années d’exercice de la Carte Communale ont montré une rétention foncière certaine sur de grandes entités de terrain malgré une volonté évidente de venir habiter à Urtaca.

il convient de présenter l’historique des propositions de zonage pour apprécier et justifier l’effort de la Commune

L’évolution du zonage du projet de PLU

Cette évolution s’apprécie par rapport au zonage de la carte communale rappelée ici (15,37 hectares de foncier disponible en 2011)



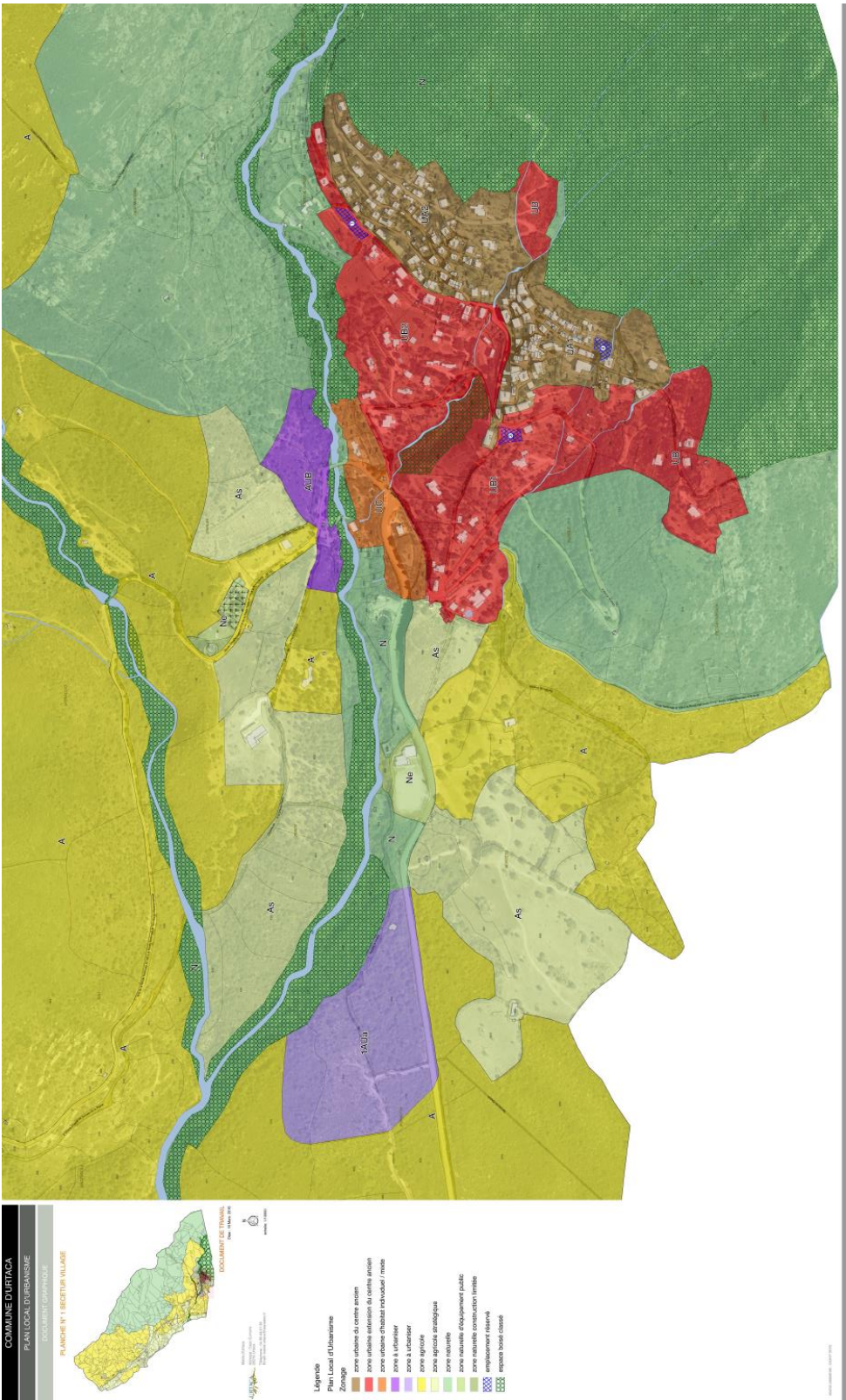
Le projet de zonage de PLU d'avril 2016

Il comportait une zone AUi en bordure de la RT Balanina, le maintien de la zone UC de Poretta en intégralité, la création d'une zone AUB au lieu-dit CHIALZA et reprenait la quasi-totalité du périmètre de la carte communale.

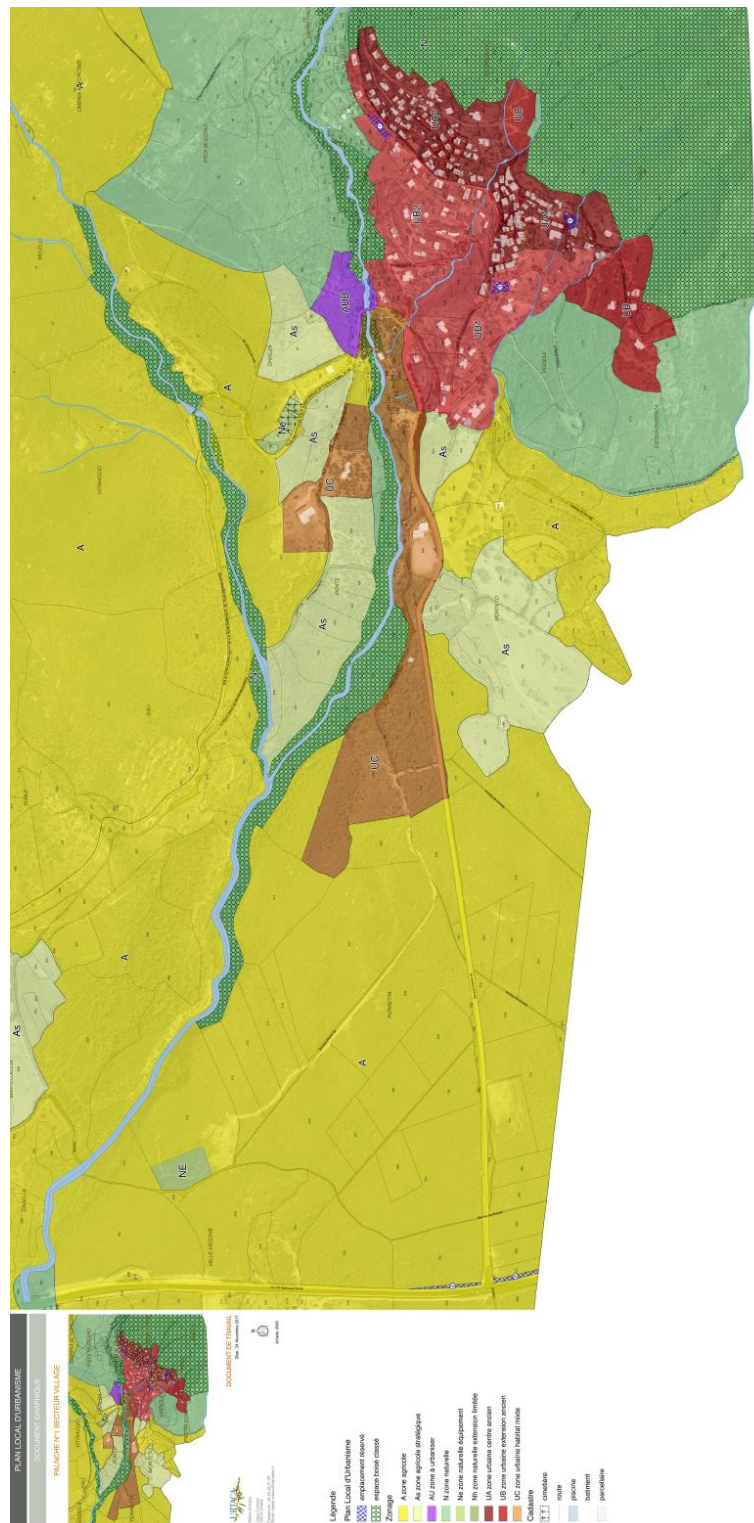


Le projet de zonage de Novembre 2017

Ce projet portait la suppression de la zone AUi et la réduction d'une partie des zones constructibles situées en aval du village. la zone AUB est toujours maintenue.

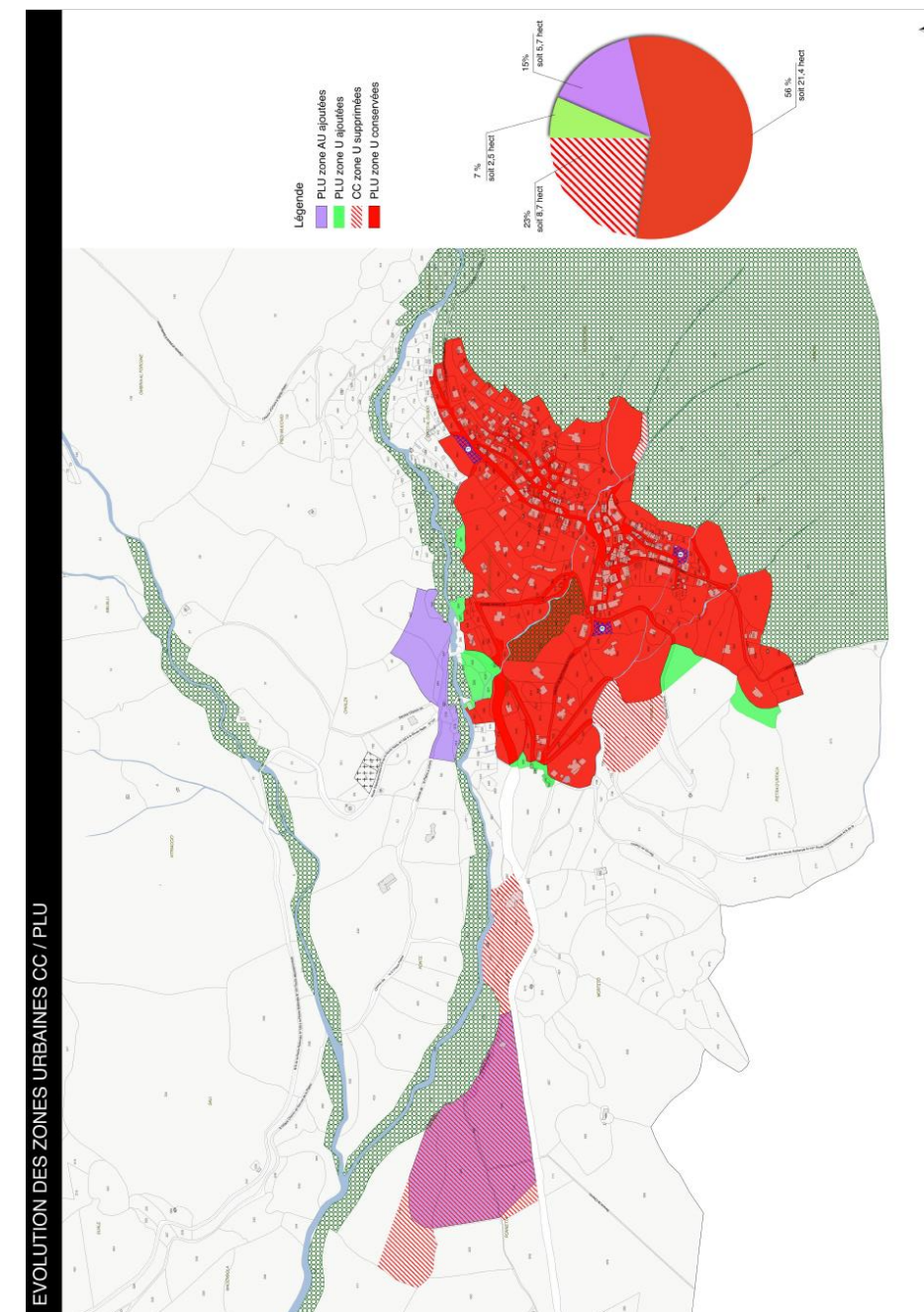


Faisant suite à plusieurs réunions de travail avec les services de la DDTM et de l'AUE, l'espace rural d'activités est maintenue dans le PADD mais supprimé du zonage, une coupure d'urbanisation est créée en aval du village afin de séparer la zone 1AUa (maison des autistes) et le zonage autour du village est revu avec une légère diminution des surfaces disponibles.



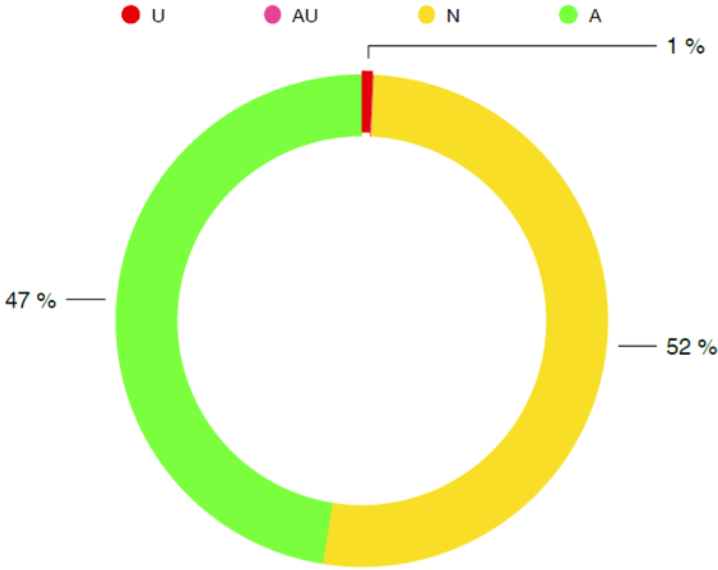
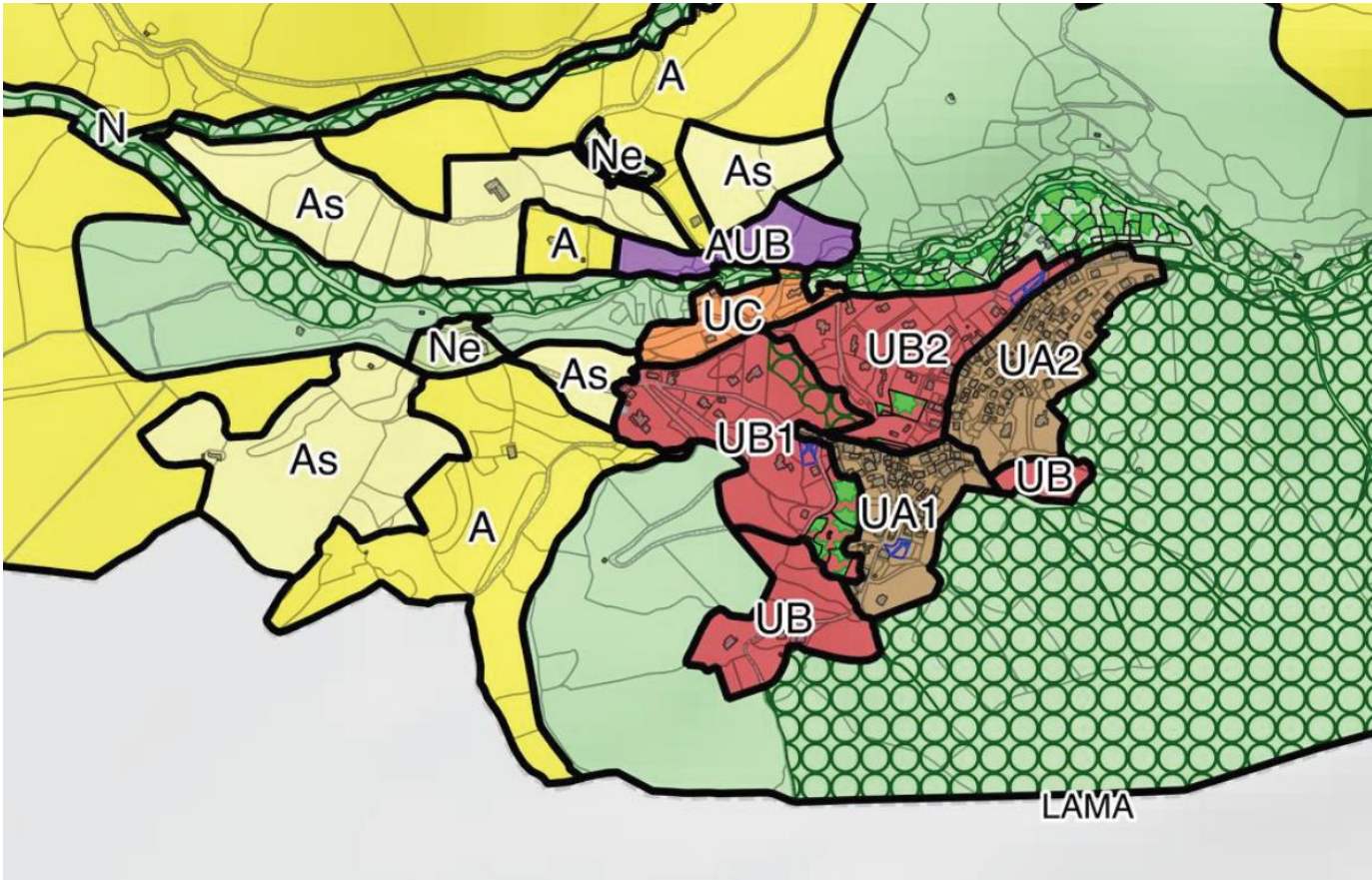
En mai 2018, une nouvelle proposition de zonage est établie:

- le projet de PLU se propose de diminuer les zones constructibles de la carte communale de 8.7 hectares
- de créer deux zones AU de 5.7 hectares
- d'ajouter 2.5 hectares en zone à bâtir



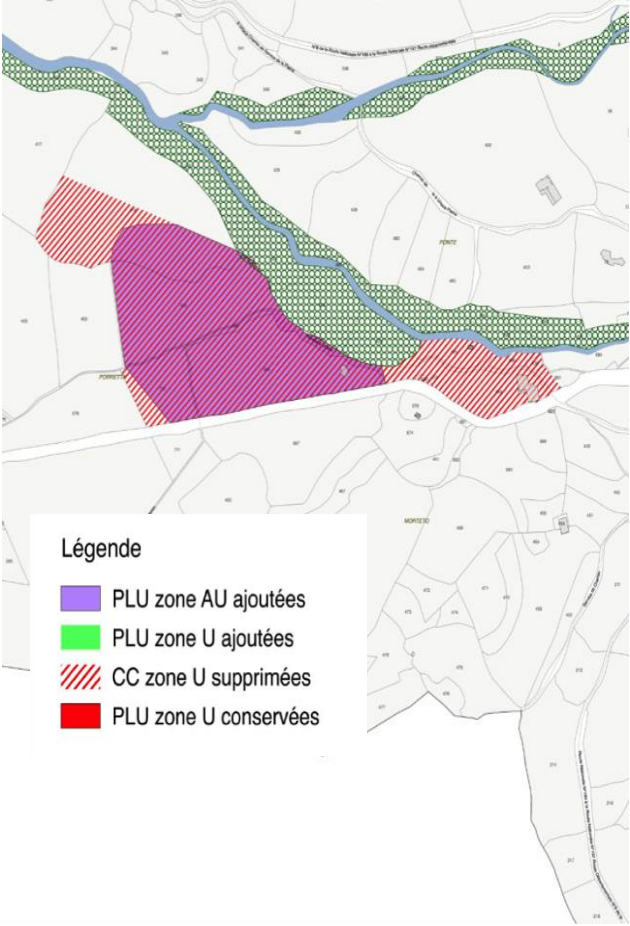
Le projet de juin 2018

Suite à une nouvelle demande de la Commune auprès de la DDTM, la zone 1AUa est retirée et le zonage affiné.



Le projet de décembre 2018

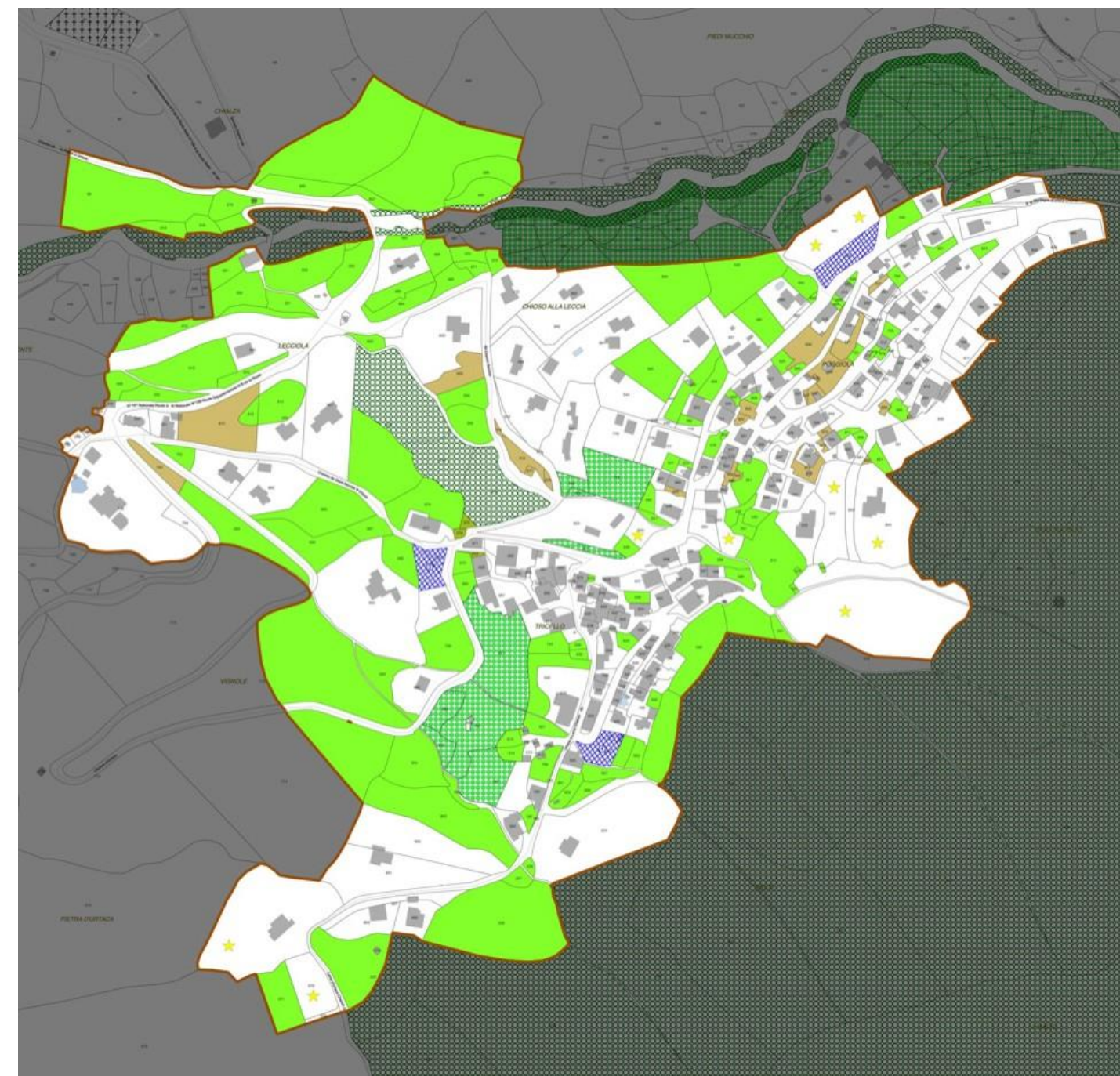
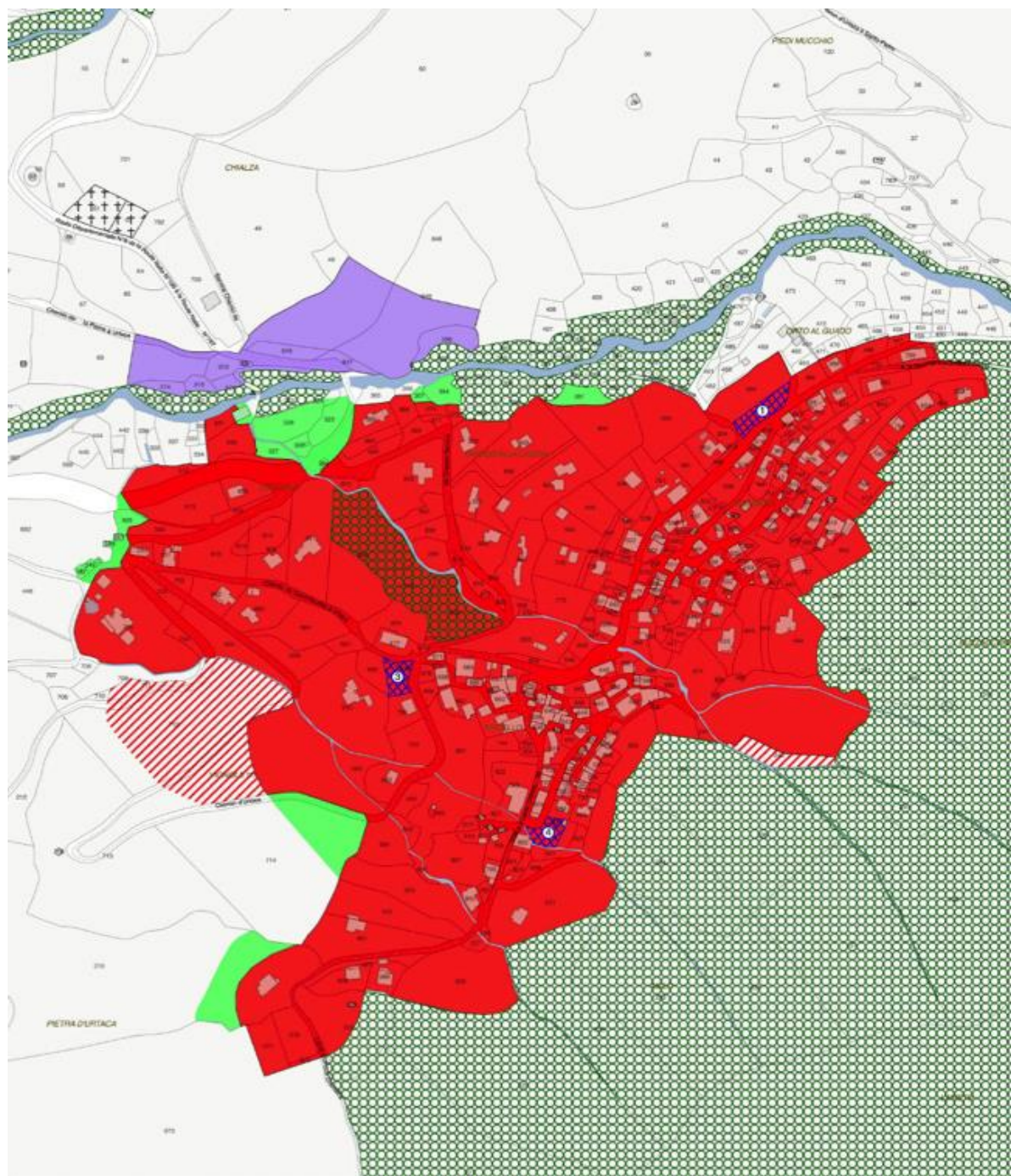
Il est à noter que les zones urbaine et à urbaniser ne représentent que 0.8% du territoire communal.



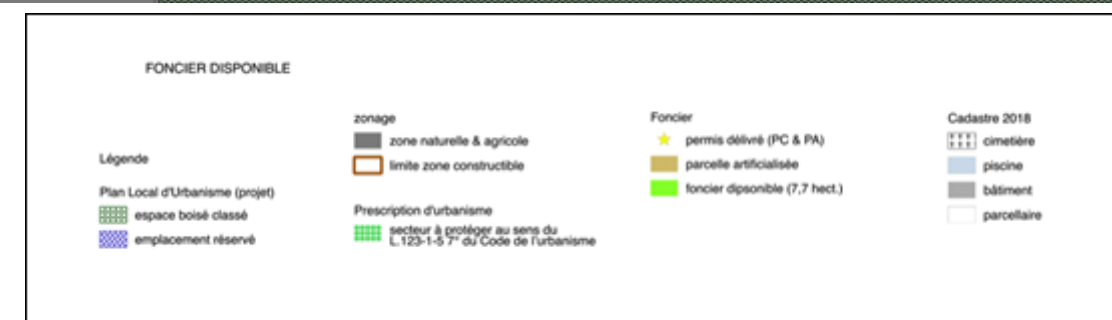
FONCIER DISPONIBLE			
Type	Zone	Surface hect	%
AU	1AUc	1,5	19%
U	UA1	0,8	10%
U	UA2	0,5	6%
U	UB	1,4	18%
U	UB1	1,7	22%
U	UB2	0,9	12%
U	UC	1	13%
Total		7,8	100,00%

Il est également nécessaire de préciser les éléments suivants :

- le foncier disponible a été identifié et s'établit à 7,7 hectares.
- la seule zone 1AUC représente une surface de 1.5 hectares soit 19 % du foncier disponible au projet de PLU
- les autres zones U, en terme de foncier disponible ont une surface totale de 6.3 hectares.



foncier disponible



Le projet de zonage de janvier 2019

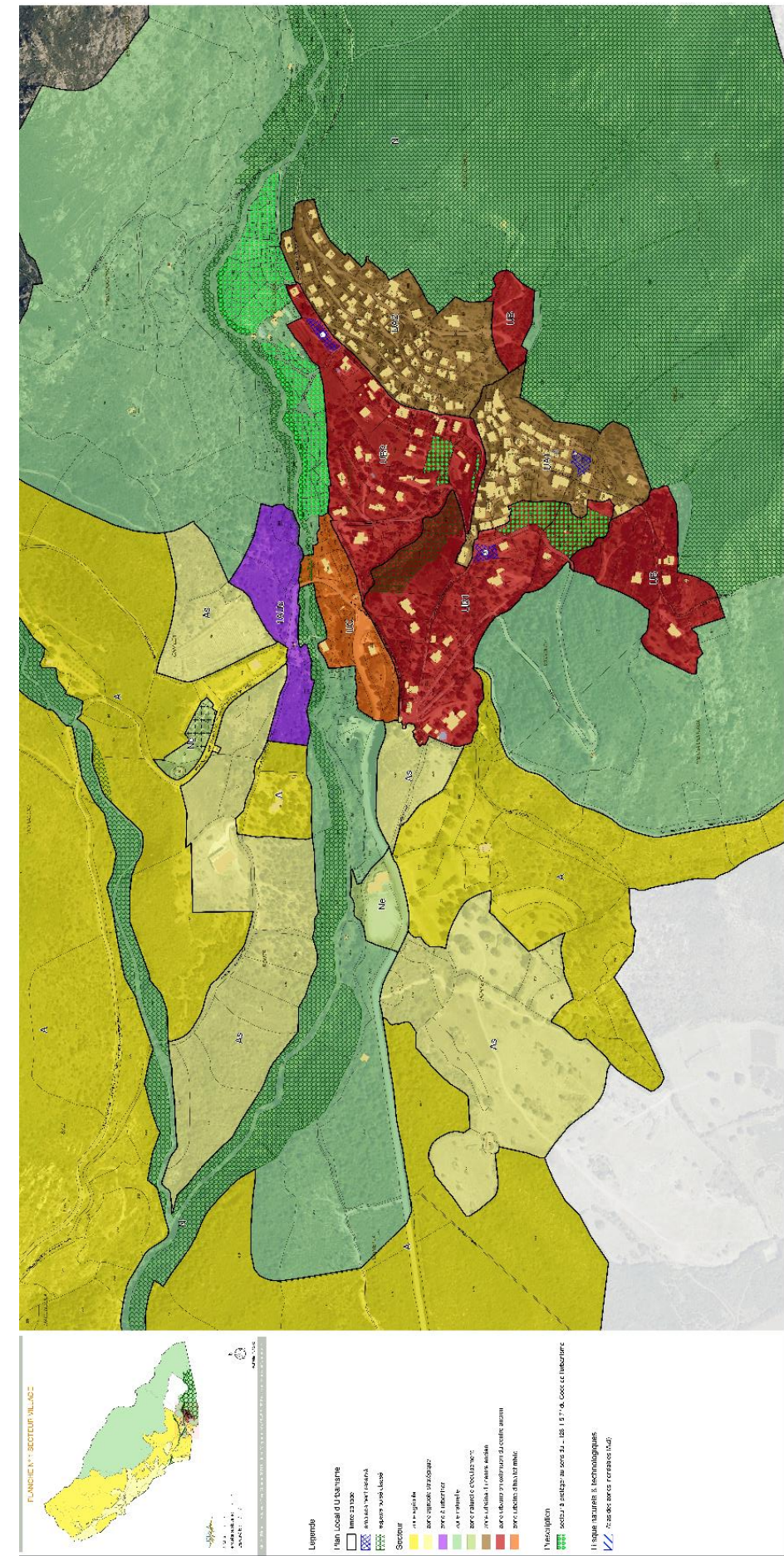
Afin de réduire la consommation foncière, le projet de zonage a encore été revu début 2019;

Les zones UB1 et UB2 ont été réduites de 1.1 hectares au total et le foncier disponible s'établit à 6.5 hectares.

Considérant que la Commune se propose, à l'échelle de son PLU, d'accueillir 70 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années, le foncier nécessaire serait de 3.5 hectares (un logement pour deux personnes, avec 1000 m²/ unité foncière). Ce foncier disponible pourrait sembler disproportionné par rapport aux besoins de la Commune mais il est nécessaire de prendre en compte les éléments suivants :

- 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 ci-dessus sont, à l'exception de la zone 1AUc, quasiment toutes en zone constructible à la carte communale. Elles constituent toutes une unité foncière initiale.
- 8 parcelles distinctes totalisent plus de 2000 m² de surface en moyenne.

Sur la base de ces considérations, le foncier disponible, établi à 6.5 hectares, zone 1AUc comprise, ne paraît plus disproportionné.



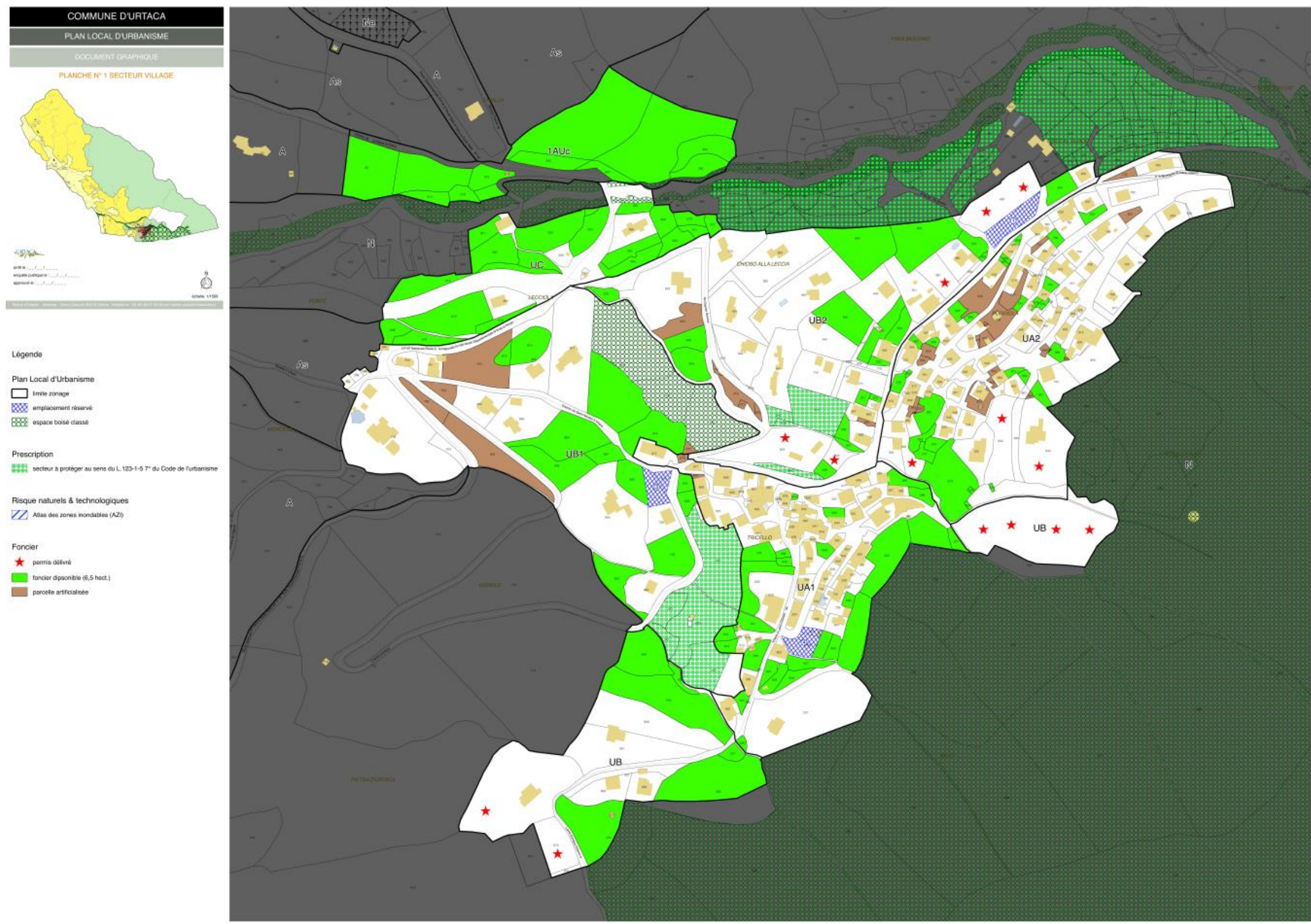


Tableau de surface Plan Local d'Urbanisme d'Urtaca
EVOLUTION DECEMBRE 2018/ JANVIER 2019

2018					2019		
Type	Zone	Surface m2	Surface hect.	%	Surface hect.	%	Evolution
U	UC	16 296	1,6	0,1%	1,6	0,1%	0,0
U	UB2	44 856	4,5	0,1%	4,5	0,1%	0,0
U	UB1	57 748	5,8	0,2%	5,2	0,2%	-0,6
U	UB	33 573	3,4	0,1%	2,9	0,1%	-0,5
U	UA2	39 742	4,0	0,1%	4	0,1%	0,0
U	UA1	30 601	3,1	0,1%	3,1	0,1%	0,0
N	Ne	16 243	1,6	0,1%	1,6	0,1%	0,0
N	N	14 816 924	1 481,7	47,4%	1482,7	47,5%	1,0
AU	1AUc	17 141	1,7	0,1%	1,7	0,1%	0,0
A	Asi	183 863	18,4	0,6%	18,4	0,6%	0,0
A	As	3 511 908	351,2	11,2%	351,2	11,2%	0,0
A	A	12 468 060	1 246,8	39,9%	1246,8	39,9%	0,0
Total		31 236 957	3 123,7	100,0%	3123,7	100,0%	0,0

Le zonage du PLU arrêté (décembre 2019)

Après présentation du dossier d’OAP de Chialza en Conseil des Sites, le projet de zonage a été affiné pour s’établir comme suit :

la Commune se proposant toujours, à l’échelle de son PLU, d’accueillir 70 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années, le foncier nécessaire serait de 3.5 hectares (un logement pour deux personnes, avec 1000 m²/ unité foncière).

TABLEAU DES SURFACE			
Zone	Type	Surface hect	%
Zone urbaine	U	21,3	0,7%
Zone à urbaniser	AU	1,7	0,1%
Zone agricole	A	1617,3	51,8%
Zone naturelle	N	1483,3	47,5%
Total		3123,7	100,0%

Le tableau des surfaces nous indique les éléments suivants :

- le cumul des zones naturelles et agricoles représentent 99,3 % (arrondi) du territoire communal
- le cumul des zones urbaines représentent 0.8 % de la surface communale

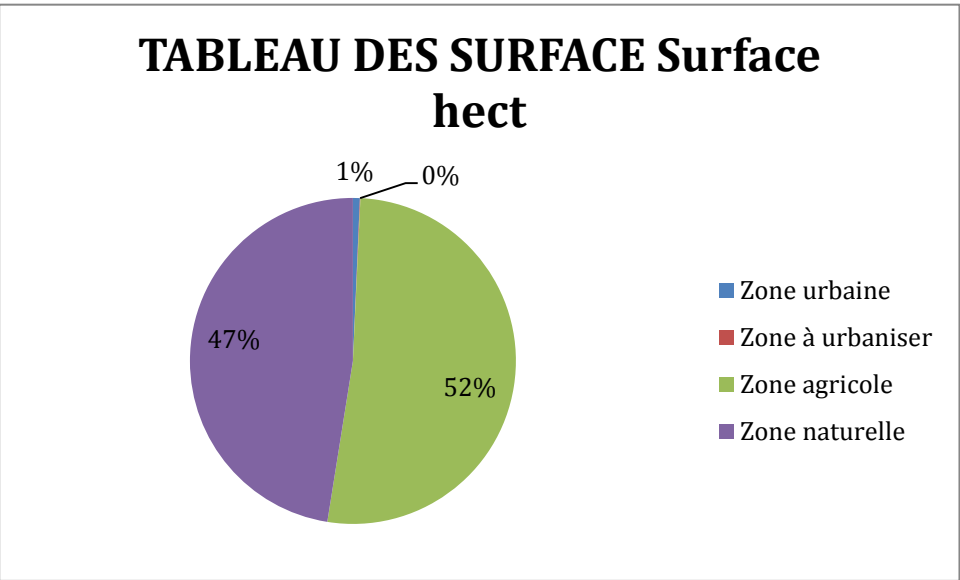


Tableau de surface Plan Local d’Urbanisme d’Urtaca					
Secteur	Type	Zone	Surface m2	Surface hect.	%
zone urbaine	U	UC	16 295	1,6	0,1%
zone urbaine	U	UB2	45 547	4,6	0,1%
zone urbaine	U	UB1	52 385	5,2	0,2%
zone urbaine	U	UB	28 560	2,9	0,1%
zone urbaine	U	UA2	39 742	4,0	0,1%
zone urbaine	U	UA1	30 601	3,1	0,1%
zone naturelle	N	Ne	16 243	1,6	0,1%
zone naturelle	N	N	14 817 327	1 481,7	47,4%
zone à urbaniser	AU	1AUc	17 141	1,7	0,1%
Zone agricole	A	Asi	183 863	18,4	0,6%
	A	As	3 511 908	351,2	11,2%
	A	A	12 477 429	1 247,7	39,9%
	Total		31 237 042	3 123,7	100,0%

Le foncier disponible

Type	Zone	Surface hect	%
AU	1AUc	1,7	25%
U	UA1	0,5	8%
U	UA2	0,2	3%
U	UB	0,7	11%
U	UB1	1,7	28%
U	UB2	0,8	13%
U	UC	0,7	11%
Total		6.3	100,00%

Les éléments définis en janvier 2019 et le projet a été affiné. Il se réduit de 0.2 hectares pour le foncier disponible. Sur la base de ces considérations, le foncier disponible s'établit à 6.3 hectares, zone 1AUc comprise ;

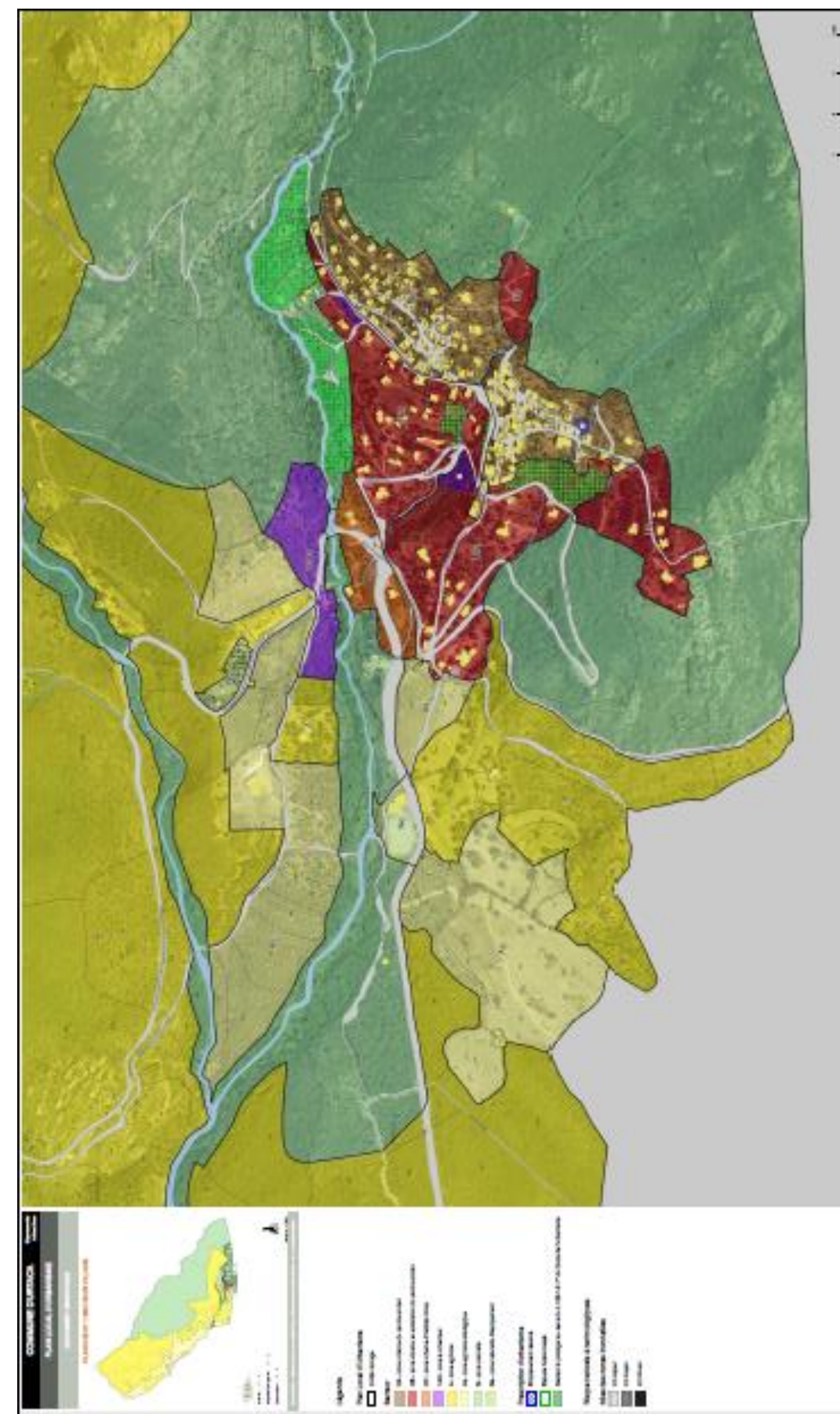
Considérant que la zone 1AUC ne s'ouvrira à l'urbanisation qu'à la desserte en réseaux, le foncier immédiatement disponible est donc de 6.3 hectares – la zone 1AUC (1.7 hectares) soit 4.5 hectares.

Au regard de la consommation foncière moyenne par logement, cette surface disponible permettrait de réaliser 45 logements soit 5 de plus que ceux prévus au PADD.

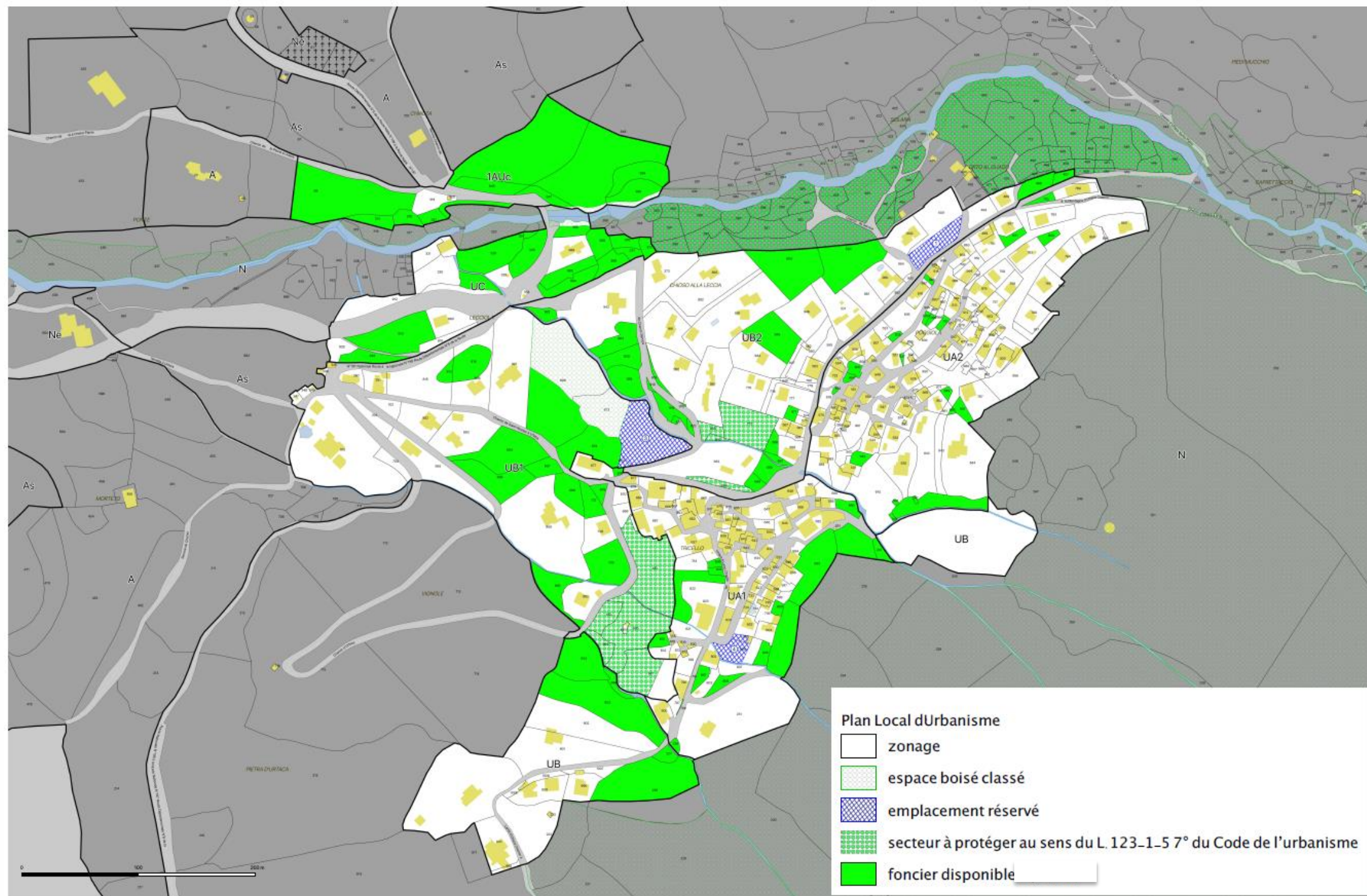
il convient aussi de replacer ces 5 logements sur la période 2020 / 2030.

A l'examen du projet de zonage, il pourrait sembler que la Commune consomme trop de foncier. Toutefois, il faut rappeler les éléments suivants :

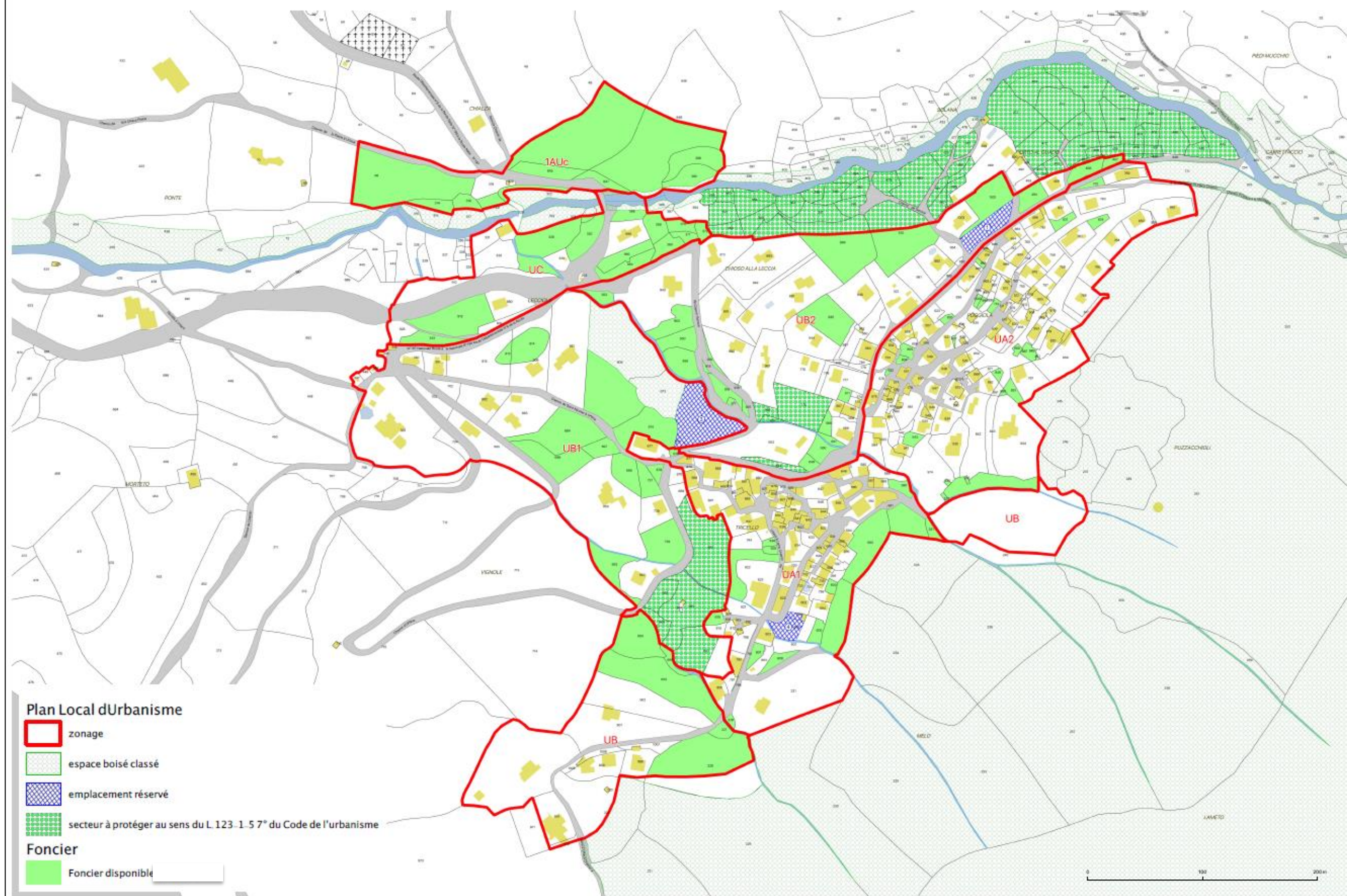
- les parcelles délimitées en vert à la carte ci-dessus sont, à l'exception de la zone 1AUc, quasiment toutes en zone constructible à la carte communale. Elles constituent toutes une unité foncière initiale.
- 8 parcelles distinctes totalisent plus de 2000 m² de surface en moyenne.
- la Station d'Epuration mise en service en 2016 permet le traitement de 650 équivalents / usagers
- la production d'eau potable de 200 m³/ jour par les captages communaux est renforcée par l'adduction au réseau hydraulique de l'OEHC.

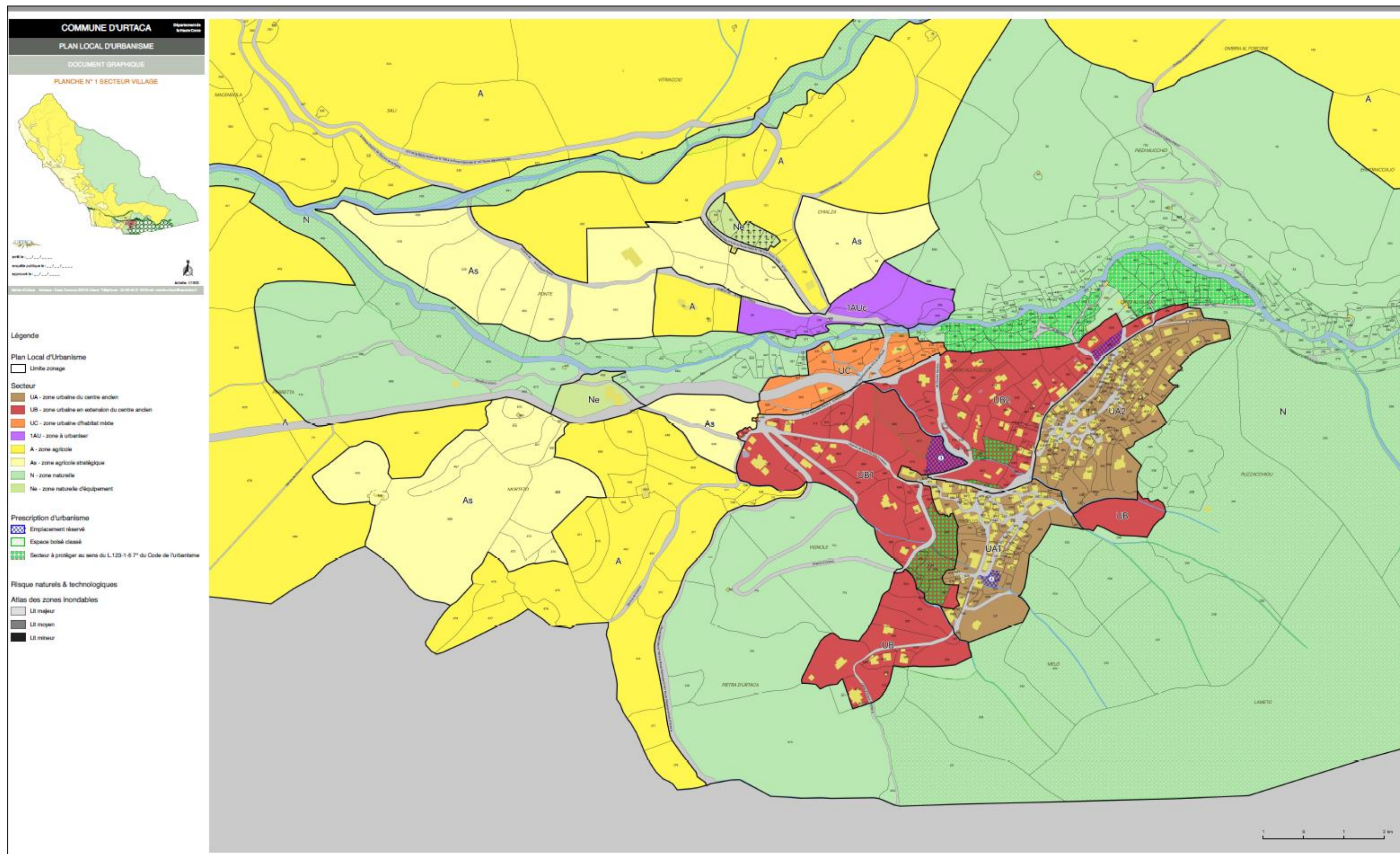


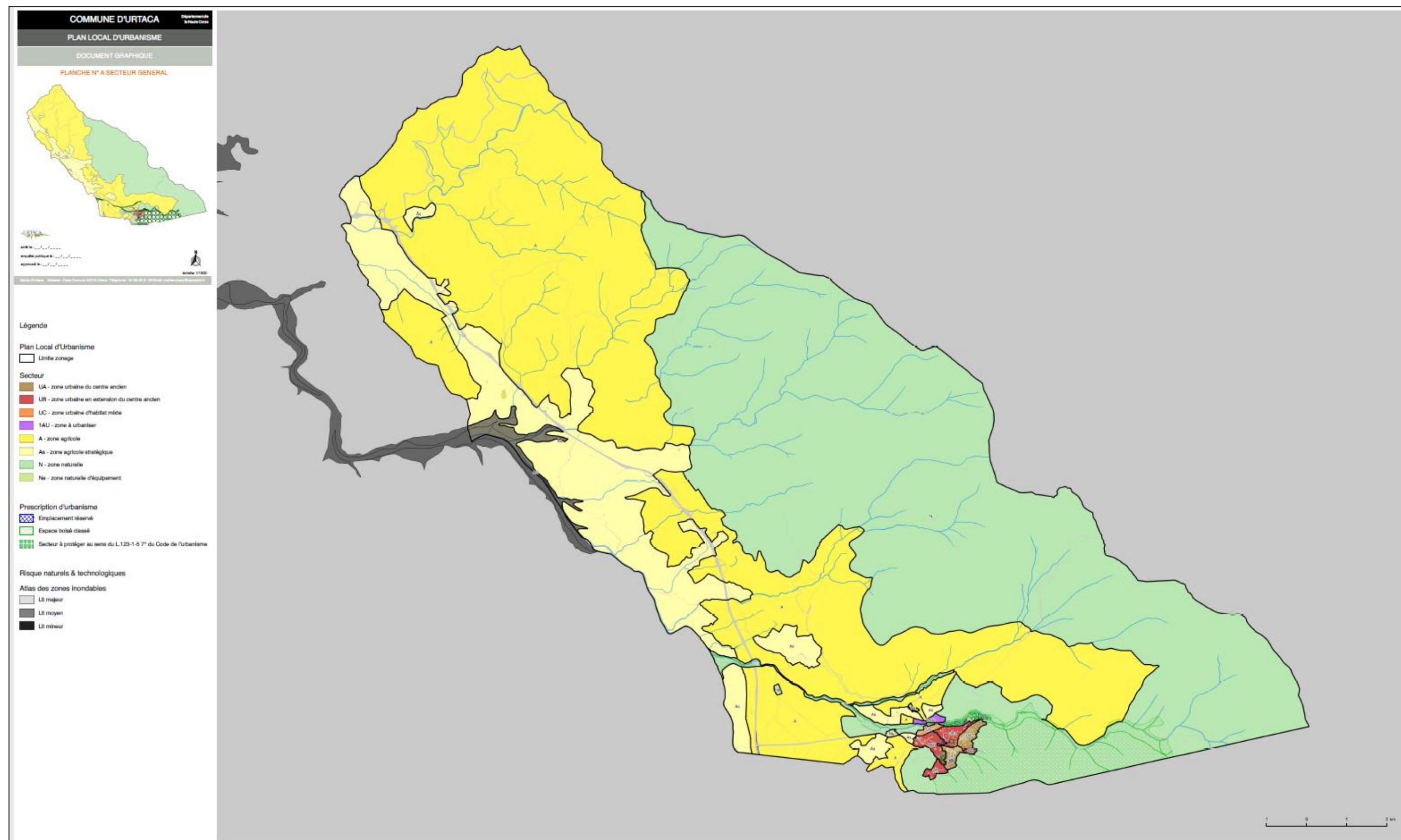
Cartographie - Foncier disponible



FONCIER DISPONIBLE







	PADD	REPONSES DU PLU	OBJECTIFS
Environnement	1. Mettre en valeur le patrimoine bâti	1. par l'identification de la typologie des secteurs bâtis déclinés par secteur avec un zonage spécifique (UA1, UA2...) et un règlement adapté à chaque zone par le diagnostic qui vient identifier le patrimoine bâti de la commune	Atteint
	2. préserver la richesse naturelle et paysagère	2. identification des séquences paysagères dans le diagnostic, report sur le zonage du village des espaces paysagers à protéger car participants à la vue du village	Atteint
	3. préserver les espaces agricoles	3. traiter dans le cadre de l'identification des ESA / ERPAT, DOCOBAS en cours d 'élaboration	Atteint
Aménagement urbain	1. maîtriser l'extension urbaine de l'habitat	1. une seule zone d'urbanisation nouvelle a été retenue (sous conditions et dans le cadre d'une zone 1AU) à Chialza Identification du foncier disponible	Atteint
	2. favoriser la mixité sociale	2. Poursuite du programme de constructions de logements sociaux par la Commune (zonage compatible) + intégration de la modification de la carte communale en 2015 + opération mixte à Chialza	Atteint
	3. permettre un développement urbain	3. raccorder le secteur de Chialza à l'assainissement collectif , poursuivre le raccordement du reste du village REUST des eaux usées	Atteint
	4. Esprit village et amélioration de la convivialité	4. mettre en oeuvre les jardins partagés, traitement des places réhabilitation des moulins	Atteint
Centralité et équipement	Assurer l'adéquation entre les équipements existants et les projets de développement	identification de 3 espaces pouvant accueillir des places de stationnement (50 places en tout) Extension du cimetière (secteur de Chialza), projets patrimoniaux	Atteint
Développement économique	1. projet d'un espace rural A Poretta	1. projet différé en raison d'un changement de législation nationale sur le portage de ce type d'opération. Projet en cours d'étude dans le cadre du SCOT de Balagne	Différé
	2. Réalisation de l'opération Espoir Autisme	2. Cette opération est prévue au PADD et ne nécessitera qu'une révision simplifiée lors de sa mise en oeuvre	Différé
	3. Création d'une zone mixte A chialza	3. Le secteur de Chialza accueillera une zone d'urbanisation future de type 1AU pour la réalisation d'une opération mixte : logements + hôtellerie	Atteint
	4. développer l'agriculture	4. identification des ESA avec un quota de 351 hectares (PADDUC : 300 hectares) Elaboration d'un DOCOBAS en cours	Atteint
Modération de la consommation foncière	1. maitriser la consommation foncière	1. réduction du foncier disponible de 3.3 hectares, réduction des zones U	Atteint

